

广州珠江实业开发股份有限公司拟  
收购股权所涉及的广东金海投资有  
限公司股东全部权益价值

## 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-041 号



此为二维码防伪标志，内  
含本报告估值主要信息，  
建议报告使用方查证核实

国众联资产评估土地房地产估价有限公  
司

二〇一六年九月二十八日

中国·深圳

## 目 录

注册资产评估师声明.....	1
(摘要) .....	2
资产评估报告 .....	7
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	7
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	20
九、评估假设 .....	22
十、评估结论 .....	23
十一、特别事项说明 .....	25
十二、评估报告使用限制说明 .....	27
十三、评估报告日 .....	27
评估报告附件 .....	28

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象进行现场勘察；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行查验，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证；我们已提请被评估单位完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

# 广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权所涉及的 广东金海投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告 (摘要)

国众联评报字(2016)第3-041号

## 重要提示

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合  
理理解评估结论,应当阅读评估报告正文

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受广州珠江实业开发股份有限公司的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则,采用资产基础法,履行了必要的评估程序,对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益在2015年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

### 一、委托方及被评估单位

委托方:广州珠江实业开发股份有限公司

被评估单位:广东金海投资有限公司

### 二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东金海投资有限公司实施股权收购,本次评估系为广州珠江实业开发股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经广州珠江实业集团有限公司资产评估立项申请表(珠实集评立[2016]19号)立项并取得同意批复。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东金海投资有限公司于评估基准日2015年12月31日的股东全部权益价值。



评估范围为广东金海投资有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中资产总额账面值 228,097,437.61 元，负债总额账面值 325,993,800.19 元，净资产账面值-97,896,362.58 元，以上数据已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计，并出具了勤信穗专字【2016】第 1004 号的无保留意见审计报告。

详见被评估单位提供的资产评估申报表。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方与评估机构协商确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

#### 五、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广州珠江实业开发股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的查看，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

#### 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

#### 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

#### 八、评估结论

此次评估采用资产基础法根据以上评估工作，得出如下评估结果：

##### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日资产总额账面值 22,809.74 万元，评估值 78,375.73 万元，评估增值 55,565.99 万元，增值率 243.61 %；

负债总额账面值 32,599.38 万元，评估值 32,599.38 万元，评估无增减值；

股东全部权益账面值-9,789.64 万元，评估值 45,776.35 万元，评估增值

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权  
所涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益价值

55,565.99 万元，增值率 567.60%。

评估结论详细情况请见资产评估结果汇总表及评估明细表。

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,530.39	1,389.21	-2,141.18	-60.65
非流动资产	2	19,279.35	76,986.52	57,707.17	299.32
其中：固定资产	3	19,279.35	76,986.52	57,707.17	299.32
资产总计	4	22,809.74	78,375.73	55,565.99	243.61
流动负债	5	32,599.38	32,599.38	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	32,599.38	32,599.38	-	-
净资产	8	-9,789.64	45,776.35	55,565.99	567.60

(二) 资产基础法评估增减值原因分析

1. 流动资产减值 2,141.18 万元，主要原因系被评估单位未提供相关资料以查清核实，评估人员无法发表评估意见，以零值列示，故评估减值。

2. 固定资产评估增值 57,707.17 万元，主要增值为房屋建筑物部分。具体系，广州市环市东路 418 号嘉福国际大酒店负 1 层、负 2 层、1 至 30 层，账面原值 226,675,521.00 元，账面净值 192,793,495.76 元，评估值 769,865,176.00 元，评估增值 577,071,680.24 元，增值率 299.32 %。主要增值原因系企业取得建筑物的成本较低，房屋建筑物位于广州越秀区核心商业地段，十年间房屋、土地增值较大，导致增幅较大。

(三) 评估结论

根据以上评估工作，于评估基准日 2015 年 12 月 31 日，得出如下评估结论：

广东金海投资有限公司股东全部权益价值为 RMB 45,776.35 万元，人民币大写金额为：肆亿伍仟柒佰柒拾陆万叁仟伍佰元整。

九、特别事项说明

(一) 由于被评估单位未配合提供相关原始凭证及其他资料，评估程序受到限制，基于谨慎性原则该部分资产以零值列示，负债以审计后账面值确认。评估程序受限的资产负债科目以及金额包括：





1、应收账款 180,500.00 元、预付账款 20,000.00 元、其他应收款 21,211,327.70 元，合计 21,411,827.70 元，占资产总额的 9.39%。

2、其他应付款 534,948.00 元，占负债总额的 0.16%。

(二) 广东金海投资有限公司 (以下简称金海投资公司) 其他应付款应付淮北热电公司 325,408,852.19 元，其中借款本金 252,544,120.00 元，利息 72,864,732.19 元。借款本金包括已签订借款合同的向淮北热电公司借款 2 亿元，以及未签订借款合同的应付淮北热电公司款项 52,544,120.00 元。根据借款合同约定，金海投资公司向淮北热电公司借款 2 亿元，借款利息为年利率为 6.5%，按年收息，利随本清，利息每季度支付 1 次；借款期限为 5 年，从 2008 年 12 月 15 日起至 2014 年 12 月 15 日止。该笔借款系用作购得广州市环市东路 418 号嘉福酒店房屋建筑物。截止 2015 年 12 月 31 日，金海投资公司均未计缴借款利息及按约定归还本金，可能存在重大违约风险及关联往来未计缴资金占用费的税务风险。本次评估未考虑因违约产生的负债，提醒报告使用者注意。

(三) 在评估清查过程中，评估人员根据 (2013) 粤高法民四初字第 2 号《广东省高级人民法院民事判决书》了解，金海投资公司名下位于广州市环市东路 418 号负 1 层、负 2 层、1 至 30 层的房产及其附带土地使用权已于 2010 年 2 月 11 日在广州市国土资源和房屋管理局办理了抵押权登记手续并核发了房地产他项权证；同时《判决书》判决，如借款人未按期履行偿还招商银行贷款，招商银行拥有折价或拍卖、变卖金海投资公司抵押物的价款有限受偿权利。金海投资公司未能提供上述相关的《抵押合同》以及诉讼判决书等法律文件，评估人员无法了解该资产的抵押及查封、诉讼等事项。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响提示报告使用人予以关注。

(四) 在评估清查过程中，评估人员发现金海投资公司名下注册登记了一辆丰田牌小型普通客车，车牌号码为粤 ALN883 号，上述车辆未作为金海投资公司的固定资产入账，被评估单位也未进行申报纳入本次评估范围。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响提示报告使用人予以关注。

(五) 由于金海投资公司与广东嘉福国际大酒店有限公司签订租赁合同约定对嘉福国际公司整体出租广州市越秀区环市东路 418 号负 2 层到 30 层房屋，年租金 150 万元，合同限期至 2014 年 11 月 30 日，截止至评估基准日租赁双方仍按原合同条款执行。合同约定年租金金额低于建筑物的年折旧额，明显低于市场租金水平。租金价格

受到关联方的关系影响严重偏离市场价格。另外，金海投资公司承诺，当本次评估经济行为实现时，撤销该租赁合同。由于租赁合同于评估基准日已逾期，仅因租赁双方为关联方仍执行原租赁合同的合约条款，并且金海投资公司已承诺在经济行为实现时撤销该租赁合同。故本次评估中采用收益法对该房屋建筑物及土地使用权评估时所涉及的租金价格采用市场公允价格。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

按照有关资产评估现行规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即从 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日才可以使用本评估报告。如超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]



# 广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权 所涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

国众联评报字（2016）第 3-041 号

广州珠江实业开发股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，履行了必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的广东金海投资有限公司（以下简称“金海投资公司”，或被评估单位）股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

### （一）委托方概况

#### 1. 概况

企业名称：广州珠江实业开发股份有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室

法定代表人：郑暑平

注册资本：71121.7269 万元人民币

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股 SH600684)

注册号：440101000083068

成立日期：1992 年 12 月 23 日

经营期限：长期

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁；物业管理；企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）；工程技术咨询服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；建筑物拆除（不含爆破作业）。

#### 2. 企业简介

广州珠江实业开发股份有限公司是广州市首家房地产上市企业，主营房地产管理与开发业务，项目主要分布于广州和长沙地区。公司先后开发了广州淘金北小区、站

前路小区、昌岗中路小区、华乐建筑组团、松柏岗小区、番禺市的南浦小区、金威大厦、金昌大厦、金盛大厦等项目，建有各种商品住宅、高级公寓、酒店、综合写字楼。广州珠江实业开发股份有限公司作为国有骨干房地产开发企业，还积极参与建设了广州市多个公共建筑和市政设施，为广州市的城市建设也做出了突出贡献。

## （二）被评估单位概况

### 1. 概况

企业名称：广东金海投资有限公司

注册地址：广州市越秀区环市东路 418 号

法定代表人：黎峰

注册资本：人民币 1,000.00 万元（实收资本人民币 1,000.00 万元）

企业类型：有限责任公司（自然人独资）

注册号：440000000054287

成立日期：2005 年 10 月 11 日

经营期限：长期

经营范围：项目投资；企业经营管理策划，投资策划、咨询（不含期货和证券）；企业收购合并、重组及股份改造的咨询；公寓出售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

### 2. 经营情况

企业 2011 年末至评估基准日 2015 年 12 月 31 日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014/12/31	2015/12/31
流动资产	89,073,065.24	92,620,457.61	89,229,281.38	89,320,111.96	35,303,941.85
非流动资产	158,129,560.95	158,129,560.95	150,076,460.31	142,023,359.67	192,793,495.76
其中：固定资产	158,123,945.95	158,123,945.95	150,070,845.31	142,017,744.67	192,793,495.76
资产总计	247,202,626.19	250,750,018.56	239,305,741.69	231,343,471.63	228,097,437.61
流动负债	253,436,596.38	254,377,890.39	254,414,307.33	254,426,808.02	325,993,800.19
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权  
所涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益价值

负债总计	253,436,596.38	254,377,890.39	254,414,307.33	254,426,808.02	325,993,800.19
净资产	(6,233,970.19)	(3,627,871.83)	(15,108,565.64)	(23,083,336.39)	(97,896,362.58)

企业 2011 年度至 2015 年度的损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度
主营业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：主营业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
主营业务税金及附加	5,118.94	2,898.34	1,792.55	2,935.36	42,000.00
其他业务利润	91,916.00	51,249.60	49,119.20	109,172.40	9,214,084.40
营业费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	5,633,721.90	66,042.43	8,768,355.36	8,080,146.54	9,825,402.46
财务费用	4,504.30	1,480.00	1,410.00	882.62	796.98
营业利润	(5,551,429.14)	(19,171.17)	(8,722,438.71)	(7,974,792.12)	(654,115.04)
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外成本	0.00	0.00	500.00	0.00	0.00
利润总额	(5,551,429.14)	(19,171.17)	(8,722,938.71)	(7,974,792.12)	(5,388,403.64)
减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净利润	(5,551,429.14)	(19,171.17)	(8,722,938.71)	(7,974,792.12)	(5,388,403.64)

备注：2011年、2012年、2013年、2014年数据未经审计，评估基准日2015年12月31日数据已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所进行清产核资专项审计。

### 3. 截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例情况

根据广州惠建会计师事务所有限公司于 2005 年 10 月 9 日出具的惠建验字(2005)第 50768 号《验资报告》验证, 李安辉和李洁分别以货币资金出资 500.00 万元各持有金海投资公司 50%的股权。

2008 年 10 月 15 日, 李安辉、李洁与廖东旗签订《广东金海投资有限公司股权转让合同》，约定李安辉、李洁分别以 500 万元、50 万元的价格向廖东旗转让金海投资公司 50%、5%的股权。股权转让完成后，廖东旗和李洁对金海投资公司的持股比例分别为 55%、45%。

2009年7月22日,李洁与廖东旗签订了《广东金海投资有限公司股权转让合同》,约定李洁将持有的金海投资公司45%的股权以450万元转让给廖东旗。变股权转让完成后,廖东旗持有金海投资公司100%的股权。

投资方名称	出资额(万元)	持股比例
廖东旗	1000	100%

#### 4. 长期股权投资的情况

根据金海控股有限公司(以下简称金海控股公司)和金海投资有限公司于2009年5月5日制定的《广东嘉福国际大酒店有限责任公司章程》与广东省对外贸易经济合作厅于2009年8月31日出具《关于设立合资企业广东嘉福国际大酒店有限公司的批复》(粤外经贸资字[2009]589号):金海投资有限公司和金海控股公司在广州市设立合资企业广东嘉福国际大酒店有限公司,投资总额及注册资本均为1000万,其中:金海投资公司出资700万,持股比例为70%;金海控股公司出资300万元,持股比例为30%,于营业执照签发之日起2年内缴清(头3个月出资不少于15%)。截止2015年12月31日,金海投资公司未履行出资义务。

#### 5. 执行的主要会计政策及适用税项

金海投资有限公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

#### 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	一般纳税人,按应税收入6%或3%的税率计算销项税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%税率计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%税率计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%税率计缴。
水利建设基金	营业收入总额的0.1%
企业所得税	适用25%税率。

#### 6. 委托方和被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位为非关联方关系。根据本次评估目的,委托方拟对被评估单位实施股权收购行为。



(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

评估报告的其他使用者包括委托方及被评估单位的股东；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所等）；法律法规规定的不确定使用者。

## 二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东金海投资有限公司进行股权收购，本次评估系为广州珠江实业开发股份有限公司拟进行股权收购的经济行为提供价值参考依据。本次经济行为已经广州珠江实业集团有限公司资产评估立项申请表(珠实集评立[2016]19号)立项并取得同意批复。

## 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为广东金海投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为广东金海投资有限公司于评估基准日经审计后的全部资产及负债，其中资产总额账面值 228,097,437.61 元，负债总额账面值 325,993,800.19 元，净资产账面值-97,896,362.58 元。评估范围已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计，并出具了勤信穗专字【2016】第 1004 号的无保留意见审计报告。

被评估单位承诺本次评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致、未重未漏、无表外资产，详见被评估单位提供的资产评估申报表。

### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值
流动资产	3,530.39
非流动资产	19,279.35
其中：固定资产	19,279.35
资产总计	<b>22,809.74</b>
流动负债	32,599.38
非流动负债	-
负债总计	<b>32,599.38</b>
净 资 产	<b>-9,789.64</b>

### (一) 委估主要实物资产概况

申报的实物资产包括房屋建筑物。

#### 1、房屋建筑物的概况

企业申报的房屋建筑物为广州市环市东路 418 号负 1 层、负 2 层、1 至 30 层。目前该房屋建筑物以租赁方式出租给广东嘉福国际大酒店有限公司作为酒店经营场所。

建筑物总建筑面积 33712.68 平方米，地上三十层，地下室两层，合计三十二层。其中首层前厅接待、西餐厅、银行、商店、监控中心、8 个连通铺位（每个 10 平方米），面积 1740.32 平方米；二层餐厅、会议室，面积 1,837.82 平方米；三层餐厅、会议室，面积 1,906.22 平方米；四层写字楼、会议室，面积 1,906.22 平方米；五层设备层，面积 1056.97 平方米；六层至八层写字楼，各层面积 1036.01 平方米；九层至二十八层，客房 356 间（标准房 287 间、行政房 20 间、商务套房 49 间），各层面积 1036.01 平方米；二十九层至三十层为电梯设备层，面积 360.52 平方米；负一层停车场、工程部、设备房，面积 1740.32 平方米；负二层，员工食堂、仓库，面积 1740.32 平方米。

根据（2013）粤高法民四初字第 2 号《广东省高级人民法院民事判决书》查明，招商银行股份有限公司与金海投资公司签订的招银特字 2008 第 1 号-6《抵押合同》，该合同约定用于抵押的金海投资公司名下位于广州市环市东路 418 号负 1 层、负 2 层、1 至 30 层的房产及其附带土地使用权于 2010 年 2 月 11 日在广州市国土资源和房屋管理局办理了抵押权登记手续并核发了房地产他项权证。

建筑物各层具体情况如下表：

序号	房产证号	房地产权属人	房屋坐落	建筑面积（M <sup>2</sup> ）	是否抵押
1	0140103324	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号负二层	1740.32	是
2	0140108302	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号负一层	1740.32	是
3	0140108301	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号首层	1740.32	是
4	0140108265	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 2 楼	1,837.82	是
5	0140108308	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 3 楼	1,906.22	是
6	0140108309	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 4 楼	1906.22	是
7	0140108310	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 5 楼	1056.97	是
8	0140108321	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 6 楼	1036.01	是
9	0140108323	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 7 楼	1036.01	是
10	0140108306	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 8 楼	1036.01	是
11	0140108305	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 9 楼	1036.01	是
12	0140108325	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 10 楼	1036.01	是
13	0140108326	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 11 楼	1036.01	是
14	0140108328	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 12 楼	1036.01	是



广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权  
所涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益价值

15	0140108297	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 13 楼	1036.01	是
16	0140108303	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 14 楼	1036.01	是
17	0140108304	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 15 楼	1036.01	是
18	0140108307	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 16 楼	1036.01	是
19	0140108314	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 17 楼	1036.01	是
20	0140108331	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 18 楼	1036.01	是
21	0140108315	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 19 楼	1036.01	是
22	0140108329	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 20 楼	1036.01	是
23	0140108330	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 21 楼	952.46	是
24	0140108319	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 22 楼	851.36	是
25	0140108320	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 23 楼	851.36	是
26	0140108327	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 24 楼	851.36	是
27	0140108322	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 25 楼	608.87	是
28	0140108311	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 26 楼	565.15	是
29	0140108298	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 27 楼	601.63	是
30	0140108300	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 28 楼	601.63	是
31	0140108299	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 29 楼	247.91	是
32	0140108318	广东金海投资有限公司	越秀区环市东路 418 号 30 楼	112.61	是

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估, 无申报的账面记录或者未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量、法律权属状况

本次评估, 企业无申报表外资产。在评估清查过程中, 评估人员发现金海投资公司名下注册登记了一辆丰田牌小型普通客车, 车牌号码为粤 ALN883 号, 上述车辆未作为金海投资公司的固定资产入账, 被评估单位也未进行申报纳入本次评估范围。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日中各项资产及负债账面值是广东金海投资有限公司于 2015 年 12 月 31 日经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)广州分所审计, 并出具了勤信穗专字【2016】第 1004 号清产核资审计报告的审计后结果。除此之外, 未引用其他机构报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是评估广东金海投资有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下, 评

估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

从评估目的看:本次评估目的是为广州珠江实业开发股份有限公司拟对广东金海投资有限公司实施股权收购所涉及的金海投资公司股东全部权益市场价值参考意见,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响;

从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。评估基准日系由委托方与评估机构协商确定,确定的理由是会计期末提供资料较为便利,本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、经济行为依据、产权依据、取价依据和其他参考依据包括:

### (一) 经济行为文件

1、珠实集评立【2016】19 号广州珠江实业集团有限公司资产评估立项申请表。

### (二) 法律法规依据

1、国务院 1991 年第 91 号令颁发的《国有资产评估管理办法》;

2、原国家国有资产管理局国资发[1992]第 36 号公布的《国有资产评估管理办法施行细则》;

3、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(2001 年 12 月 31 日国办发[2001]102 号);

4、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日财政部第 14 号令);



- 5、《国有资产评估项目核准管理办法》（财企[2001]801号）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003年12月31日国资委、财政部第3号令）；
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年5月13日第378号令）；
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年9月1日国务院国资委令第12号）；
- 9、关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知（2006年12月12日国资发产权[2006]274号）；
- 10、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日修订,2014年3月1日施行）；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法》（2008年1月1日起施行）；
- 12、《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起施行）；
- 13、《中华人民共和国证券法》（1999年7月1日颁布实施）；
- 14、《关于实施修订后的企业财务通则有关问题的通知》（2007年3月20日财政部财企[2007]48号）；
- 15、《关于企业新旧财务制度衔接有关问题的通知》（2008年3月20日财企[2008]34号）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估准则——基本准则》（财政部财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 14、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 16、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 17、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 18、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 19、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014）。

#### （四）权属依据

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证、公司章程、验资报告等；
- 2、房屋产权证；
- 3、其他购置发票；

#### （五）取价依据

- 1、中关村网站、京东网站以及淘宝网站等网上报价；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 3、评估人员市场调查获取的相关资料；

#### （六）其他参考依据

- 1、评估基准日资产申报评估明细表；
- 2、被评估企业提供的历年财务报表、审计报告；
- 3、企业提供的资产负债表、损益表及有关账册等财务会计经营方面的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1. 资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

2. 市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考上市公司比较法和交易案例比较法。



3. 收益法是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

## （二）评估方法选择

### 1. 对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于金海投资公司目前主要的收入来源为广州市越秀区环市东路 418 号房屋的物业出租租金收入，根据金海投资公司与广东嘉福国际大酒店有限公司签订的租赁合同及补充协议，金海投资公司将坐落于广州市越秀区环市东路 418 号房屋整体出租给嘉福酒店公司，年租金 150 万元，合同约定年租金金额低于建筑物的年折旧额，折合单位租金约 4 元/m<sup>2</sup>·月，明显远低于市场租金水平。在这种租金水平收入的情况下，企业持续亏损，财务数据并不能完全反映企业的价值，难以与市场同类案例数据进行比较，故本次评估不采纳市场法。

### 2. 对于收益法的应用分析

金海投资公司目前主要的收入来源为广州市越秀区环市东路 418 号房屋的物业出租租金收入，根据金海投资公司与广东嘉福国际大酒店有限公司签订的租赁合同及补充协议，金海投资公司将坐落于广州市越秀区环市东路 418 号房屋整体出租给嘉福酒店公司，年租金 150 万元，合同约定年租金金额低于建筑物的年折旧额，折合单位租金约 4 元/m<sup>2</sup>·月，明显远低于市场租金水平。在这种租金水平收入的情况下，企业持续亏损，而现阶段未有计划重新签订租赁协议，故企业持续经营的风险较高。

另外，根据（2013）粤高法民四初字第 2 号《广东省高级人民法院民事判决书》查明，招商银行股份有限公司与嘉福酒店公司签订的招银特字 2008 第 1 号-6《抵押合同》，该合同约定用于抵押的嘉福酒店公司名下位于广州市环市东路 418 号负 1 层、负 2 层、1 至 30 层的房产及其附带土地使用权于 2010 年 2 月 11 日在广州市国土资源和房屋管理局办理了抵押权登记手续并核发了房地产他项权证；同时《判决书》判决，如淮北市热电有限公司未按期履行偿还招商银行贷款，招商银行拥有折价或拍卖、变卖抵押物的价款有限受偿。目前招商银行已起诉淮北市热电有限公司，抵押物即广州

市越秀区环市东路 418 号房屋存在可能被法院执行的风险。

综合上述，企业持续经营存在不确定性，评估人员认为不适用收益法进行评估。

### 3. 对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业进行综合分析后，最终确定采用资产基础法作为本项目的评估方法，合理确定评估值。

## （二）对于所采用的评估方法的介绍

### § 对于资产基础法的介绍

#### 1. 流动资产

1.1 货币资金：被评估企业货币资金的核算内容包括现金、银行存款。对于现金，评估人员通过对被评估企业评估现场工作日库存现金进行盘点，再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实；对于银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。各科目经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

1.2 应收款项(应收账款、其他应收款)：由于被评估单位拒绝提供 2013 年前的会计凭证，评估人员无法核实，故发生在 2013 年前的应收款项，评估人员不发表评估意见。2013 年后发生的应收款项，评估人员通过核实相关账簿、原始凭证，同时对大额款项进行函证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

1.3 预付账款：由于被评估单位拒绝提供 2013 年前的会计凭证，评估人员无法核实，故发生在 2013 年前的预付款项，评估人员不发表评估意见。2013 年后发生的预付款项，评估人员通过查阅相关合同、账簿、原始凭证，对大额款项进行函证，同时评估人员通过分析预付账款发生时间，向相关人员了解催预付款的相关情况。综合分析后以今后可收回相应的资产或获得相应的权利计算确定评估值。

#### 2. 非流动资产的评估方法

##### 2.1 房屋建筑物



评估对象之越秀区环市东路 418 号物业所在土地为商业用地，地上建筑物为嘉福国际大酒店，该类房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，故估价对象不适宜采用成本法进行评估，而区域内类似整栋的酒店房地产在房地产市场上直接交易案例和出租案例较少，无法直接采用比较法与收益法对整栋酒店进行整体测算。参考广州市及周边酒店房地产的经营模式及建筑架构，结合该酒店的现状用途（负二层为工程部办公及仓库设备用房，负一层为车库，首层为大堂、西餐厅、银行等，二三四层为餐厅、会议室，五至八层为写字楼及会议室，九层以上均为客房），本次评估设定将该酒店分成三大块：负一为汽车库，首至四层为纯商业，五层以上为商住型公寓。调查发现，在委估房地产同一供求圈内，同类商业、公寓、车位房地产成交案例较多，交易市场较发达，可运用比较法进行评估。同时，广州房地产市场商业房地产用于出租较为普遍，估价对象具有潜在收益，可运用收益法进行评估。评估对象为建成后的商业、公寓、车位物业，房地产的价格取决于其效用，而非花费的成本，故评估对象不适宜采用成本法进行评估。

综上所述，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用比较法和收益法进行评估。

比较法是将评估对象与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其公式为：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 房地产状况（包括区位、实物、权益）调整系数

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

其测算公式为：

$$V = \frac{a}{(r-s)} \times \left[ 1 - \frac{(1+s)^n}{(1+r)^n} \right]$$

式中：V：物业现值（收益价格） a：未来第 1 年末净收益

r：资本化率（还原利率） s：物业租金收益年增长率（s≠r）

n：收益期限（剩余使用年限）

## 2.2 设备类资产的评估

根据被评估单位的对设备资产的申报情况，评估人员进行了清查盘点，发现被评

估单位申报的设备资产已全部盘亏，本次评估按照实际情况进行处理。

### 3. 负债的评估方法

由于被评估单位拒绝提供 2013 年前的会计凭证，评估人员无法核实，但基于谨慎原则，仍按账面值确认。2013 年后发生的各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照我公司与广州珠江实业开发股份有限公司签订的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （一）评估准备阶段

1. 接受广州珠江实业开发股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2. 根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制定评估综合计划和程序计划，组织并确定评估人员。确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3. 根据评估对象的特点，向被评估企业提交“资产评估申报表”、“资产调查表”和“资料清单”，并指导被评估单位填写。

### （二）资产清查阶段

在被评估企业如实申报资产并对评估对象进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面核实，对企业财务、经营状况进行系统调查。具体内容与过程如下：

#### 1. 被评估企业总体情况的调查

评估人员与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、历史沿革、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等；收集并查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告等法律性文件以及有关内部管理制度、人力资源、管理层构成等经营管理状况的资料。

#### 2. 各类资产、负债的核实与调查



## 2.1 指导企业填报相关表格并准备资料

指导被评估企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“申报评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

## 2.2 初步审查企业提供的申报表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，然后审查资产评估申报表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象。

## 2.3 现场核实与调查

依据资产评估申报表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用不同的核实方法。

## 2.4 完善申报评估明细表

根据现场核实结果，进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

## 2.5 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料和资料来源进行了必要的查验。

### （三）评定估算阶段

通过分析，选用资产基础法进行评估。评估人员结合企业情况确定各类资产及负债的具体评估参数和价格标准，开展资产基础法各项评定估算工作。

根据评估工作情况，得出初步结果，听取专家意见，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

### （四）评估汇总、提交报告阶段

将各专业组对各个评估对象的评估结果汇总。

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托方。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的情况下进行的。

2. 持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

### （二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
4. 国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；
5. 无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；
6. 被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；
7. 公司的规模、经营范围、经营模式、资产结构不发生重大变化。

### （三）特别假设

1. 对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供



的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

2. 对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

3. 我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

4. 假设金海投资公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

5. 本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结果：

### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日资产总额账面值 22,809.74 万元，评估值 78,375.73 万元，评估增值 55,565.99 万元，增值率 243.61 %；

负债总额账面值 32,599.38 万元，评估值 32,599.38 万元，评估无增减值；

股东全部权益账面值 -9,789.64 万元，评估值 45,776.35 万元，评估增值 55,565.99 万元，增值率 567.60%。

评估结论详细情况请见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	3,530.39	1,389.21	-2,141.18	-60.65
非流动资产	2	19,279.35	76,986.52	57,707.17	299.32
其中：固定资产	3	19,279.35	76,986.52	57,707.17	299.32
资产总计	4	22,809.74	78,375.73	55,565.99	243.61



广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权  
所涉及的广东金海投资有限公司股东全部权益价值

流动负债	5	32,599.38	32,599.38	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	32,599.38	32,599.38	-	-
净资产	8	-9,789.64	45,776.35	55,565.99	567.60

(二) 资产基础法评估增减值原因分析

1. 流动资产减值 2,141.18 万元，主要原因系被评估单位未提供相关资料以查清核实，评估人员无法发表评估意见，以零值列示，故评估减值。

2. 固定资产评估增值 57,707.17 万元，主要增值为房屋建筑物部分。具体系，广州市环市东路 418 号嘉福国际大酒店负 1 层、负 2 层、1 至 30 层，账面原值 226,675,521.00 元，账面净值 192,793,495.76 元，评估值 769,865,176.00 元，评估增值 577,071,680.24 元，增值率 299.32 %。主要增值原因系企业取得建筑物的成本较低，房屋建筑物位于广州越秀区核心商业地段，十年间房屋、土地增值较大，导致增幅较大。

(三) 评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

广东金海投资有限公司股东全部权益价值为 RMB 45,776.35 万元，人民币大写金额为：肆亿伍仟柒佰柒拾陆万叁仟伍佰元整。

(四) 评估结论有关事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

1、对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

3、本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考



考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

4、我们未考虑本次申报评估资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

6、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

7、本次评估未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

## 十一、特别事项说明

（一）由于被评估单位未配合提供相关原始凭证及其他资料，评估程序受到限制，基于谨慎性原则该部分资产以零值列示，负债以审计后账面值确认。评估程序受限的资产负债科目以及金额包括：

1、应收账款 180,500.00 元、预付账款 20,000.00 元、其他应收款 21,211,327.70 元，合计 21,411,827.70 元，占资产总额的 9.39%。

2、其他应付款 534,948.00 元，占负债总额的 0.16%。

（二）金海投资公司其他应付款应付淮北热电公司 325,408,852.19 元，其中借款本金 252,544,120.00 元，利息 72,864,732.19 元。借款本金包括已签订借款合同的向淮北热电公司借款 2 亿元，以及未签订借款合同的应付淮北热电公司款项 52,544,120.00 元。根据借款合同约定，金海投资公司向淮北热电公司借款 2 亿元，借款利息为年利率为 6.5%，按年收息，利随本清，利息每季度支付 1 次；借款期限为 5 年，从 2008 年 12 月 15 日起至 2014 年 12 月 15 日止。该笔借款系用作购得广州市环市东路 418 号嘉福酒店房屋建筑物。截止 2015 年 12 月 31 日，金海投资公司均未计缴借款利息及按约定归还本金，可能存在重大违约风险及关联往来未计缴资金占用费

的税务风险。本次评估未考虑因违约产生的负债，提醒报告使用者注意。

（三）在评估清查过程中，评估人员根据（2013）粤高法民四初字第2号《广东省高级人民法院民事判决书》了解，金海投资公司名下位于广州市环市东路418号负1层、负2层、1至30层的房产及其附带土地使用权已于2010年2月11日在广州市国土资源和房屋管理局办理了抵押权登记手续并核发了房地产他项权证；同时《判决书》判决，如借款人未按期履行偿还招商银行贷款，招商银行拥有折价或拍卖、变卖金海投资公司抵押物的价款有限受偿权利。金海投资公司未能提供上述相关的《抵押合同》以及诉讼判决书等法律文件，评估人员无法了解该资产的抵押及查封、诉讼等事项。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响提示报告使用人予以关注。

（四）在评估清查过程中，评估人员发现金海投资公司名下注册登记了一辆丰田牌小型普通客车，车牌号码为粤ALN883号，上述车辆未作为金海投资公司的固定资产入账，金海投资公司也未进行申报纳入本次评估范围。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响提示报告使用人予以关注。

（五）由于金海投资公司与广东嘉福国际大酒店有限公司签订租赁合同约定对嘉福国际公司整体出租广州市越秀区环市东路418号负2层到30层房屋，年租金150万元，合同限期至2014年11月30日，截止至评估基准日租赁双方仍按原合同条款执行。合同约定年租金金额低于建筑物的年折旧额，明显低于市场租金水平。租金价格受到关联方的关系影响严重偏离市场价格。另外，金海投资公司承诺，当本次评估经济行为实现时，撤销该租赁合同。由于租赁合同于评估基准日已逾期，仅因租赁双方为关联方仍执行原租赁合同的合约条款，并且金海投资公司已承诺在经济行为实现时撤销该租赁合同。故本次评估中采用收益法对该房屋建筑物及土地使用权评估时所涉及的租金价格采用市场公允价格。



## 十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者经备案核准后使用；
- (三) 本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的使用，报告书的使用权归委托方所有，未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估；
- (五) 按照有关资产评估现行规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即从2015年12月31日至2016年12月30日才可以使用本评估报告。如超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告专业意见形成日为2016年9月28日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

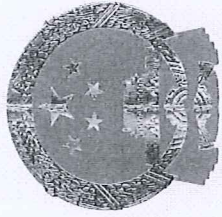


Handwritten signature of the legal representative and a red square seal of a registered asset appraiser, Wu Xianlin (吴宪林), with registration number 47110013.

Handwritten signature of the registered asset appraiser and a red square seal of a registered asset appraiser, Lu Zijian (陆子建), with registration number 44000307.

二〇一六年九月二十八日





# 企业法人营业执照 (副本)

注册号 4403011033378033

名称 国众联资产评估土地房地产估价有限公司

企业类型 有限责任公司

住所 深圳市罗湖区深南东路9019号东乐大厦1008室

法定代表人 黄西勤

成立日期 二〇〇八年五月二十六日



**重要提示**

1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。

3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况等、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信息平台（网址：[www.szcredit.com.cn](http://www.szcredit.com.cn)）查询。

登记机关 深圳前海深港现代服务业合作区市场监督管理局



二〇一三年十月十八日





# 变更（备案）通知书

[2013]第5653590号

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

我局已于二〇一三年十月十八日对你企业申请的（企业名称）变更予以核准；对你企业的（）予以备案，具体核准变更（备案）事项如下：

变更前企业名称：深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司

变更后企业名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司



深圳市市场监督管理局



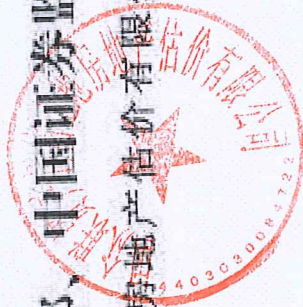
二〇一三年十月廿三日

国众联评估  
12014年10月18日  
文件仅做  
备案用



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
国众联资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。



发证日期：二〇〇九年十月十日

证书编号：0200028002

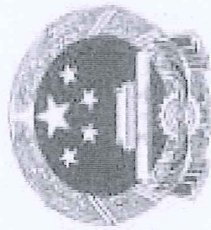
批准文号：财企[2009]23号

受理文号：财办企[2015]61号

HMV: C0001.41

国众联评估  
此复印件无效 (2016)第3-001号





# 资产评估资格证书

经审查，**国众联资产评估土地房地产估价有限公司**符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

符合《资产

国众联资产评估土地房地产估价有

限公司



批准文号：粤财工[2008]97号

批准机关：广东省财政厅

证书编号：47020007

发证时间：2008年5月30日

注册号：00010821

中华人民共和国财政部印

国众联评估报  
 此复印件仅供  
 (2016)第3-04号





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 史晓林

性别: 男

身份证号: 430703197311160052

机构名称: 深圳市天健国众联资产评估土地  
房地产估价有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

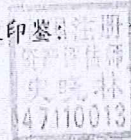
证书编号: 47110013

发证日期: 2011年8月2日

初次注册时间: 2011年8月1日

本人签名:

本人印章

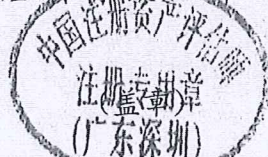


史林

检验登记



本证经检验  
继续有效一年



2014年3月30日

本证经检验  
继续有效一年



转记所转

转入时间

2013.12.20

机构名称  
国众联资产评估土地房地产  
估价有限公司

国众联评估师  
史晓林  
0161635013  
此复印件仅供使用





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 44000307



姓名: 陆子建

性别: 男

身份证号: 440106197204180312

机构名称: 北京中(变更)国际资产评估有  
限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年3月3日

初次注册时间: 1998年5月18日

本人签名:

本人 即 注册  
资产评估师  
陆子建  
44000307

检验登记

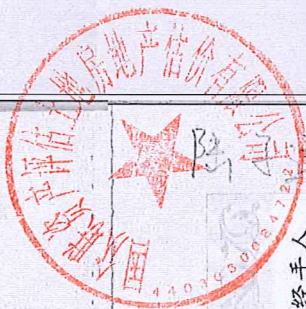
本证经检验  
继续有效一年



本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



转 录 所 记

经手人

陆子建

转入时间

2016.7.4

转入机构名称  
国众联资产评估土地房地产估价  
有限公司

国众联评估报告  
12016第3-041号  
此复印件仅供