

评估报告 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2016]第 559 号

广州珠江实业开发股份有限公司

拟对安徽中侨置业投资有限公司进行股权收购

涉及安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益价值

评估报告书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：广州珠江实业开发股份有限公司

被评估单位：安徽中侨置业投资有限公司

报告提交日期：二〇一六年十二月十六日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	21
四、评估范围及对象	21
五、评估基准日	24
六、价值类型及定义	24
七、评估依据	25
八、评估方法	28
九、评估过程	32
十、评估假设	33
十一、评估结论	36
十二、特别事项说明	39
十三、评估报告使用限制说明	41
十四、评估报告日	43
资产评估书备查文件目录	45

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，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及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、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考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广州珠江实业开发股份有限公司

被评估单位：安徽中侨置业投资有限公司

评估目的：广州珠江实业开发股份有限公司拟收购安徽中侨置业投资有限公司股权，并经广州珠江实业集团有限公司同意，取得《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]27号）。本次资产评估是应广州珠江实业开发股份有限公司委托，对安徽中侨置业投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 09 月 30 日的市场价值进行评估，为广州珠江实业开发股份有限公司拟对安徽中侨置业投资有限公司进行股权收购提供价值参考依据。

评估对象：安徽中侨置业投资有限公司于评估基准日 2016 年 09 月 30 日的股东全部权益价值

评估范围：安徽中侨置业投资有限公司在评估基准日 2016 年 09 月 30 日的全部资产和负债

价值类型及其定义：市场价值

评估基准日：2016 年 09 月 30 日

主要评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后，于 2016 年 09 月 30 日时，安徽中侨置业投资有限公司的总资产账面价值 120,562.54 万元，负债

账面价值 38,192.96 万元，净资产账面价值 82,369.58 万元。经资产基础法评估后的资产总额为 139,641.36 万元，负债总额为 37,008.40 万元，净资产为 102,632.96 万元，净资产评估增值 20,263.38 万元，增值率为 24.60 %。(详见评估明细表)

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 09 月 30 日

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%
1 流动资产	120,386.97	139,400.06	19,013.09	15.79
2 其中：存货	105,815.54	124,828.63	19,013.09	17.97
3 非流动资产	175.57	241.30	65.73	37.44
4 其中：固定资产	111.02	193.85	82.83	74.61
5 资产总计	120,562.54	139,641.36	19,078.82	15.82
6 流动负债	23,340.43	22,155.87	-1,184.56	-5.08
7 非流动负债	14,852.53	14,852.53	0.00	0.00
8 负债合计	38,192.96	37,008.40	-1,184.56	-3.10
9 净资产（所有者权益）	82,369.58	102,632.96	20,263.38	24.60

经收益法评估，安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币 108,609.09 万元，比账面净资产评估增值 26,239.51 万元，增值率为 31.86%。

我们选择以资产基础法的评估结果作为本次股权收购的价值参考。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，于评估基准日 2016 年 09 月 30 日，安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益的市场价值合计为人民币拾亿零贰仟陆佰叁拾贰万玖仟陆佰圆整（¥102,632.96 万元）。

特别事项说明：

（一）本次评估所涉及的全部资产及负债账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)清产核资专项审计，出具“瑞华专审字【2016】44030012

号”清产核资专项审计报告；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

（二）截止评估基准日，安徽中侨项目地下室部分、1#、2#和 3#楼均已取得建设工程规划许可证，规划总建筑面积 243,613.89 平方米；地下室部分及 3#号楼已取得商品房预售许可证，在评估基准日时已对外预售。全部建筑物均已取得建设工程施工许可证，施工进度上，至评估基准日，全部建筑主体结构已封顶，1#、2#号楼正在进行外墙及内部公共部分装修，3#号楼外部装修已完成，正在进行室内公共部分装修的收尾工作。被评估单位委托合肥市弘达房地产测绘有限公司对房屋面积进行了预测，预测总建筑面积 242,055.54 平方米。考虑预测绘是按照规划核准图纸或设计变更图纸上标注的尺寸进行计算的面积，且总建筑面积未超过建筑工程规划许可证审批的总建筑面积，此次评估按预测结果进行评估，若最终审批面积或实测面积有变化，需对评估结果进行相应调整。

评估使用有效期：

本评估报告使用的有效期自评估基准日 2016 年 09 月 30 日至 2017 年 09 月 29 日一年内有效。

中广信评报字[2016]第 559 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司（以下简称本公司）接受广州珠江实业开发股份有限公司委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益价值进行了评估工作。本公司评估人员执行了必要的评估程序，对委托评估的资产在 2016 年 09 月 30 日所表现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

（一）委托方

本项目委托方为广州珠江实业开发股份有限公司。

名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称珠江实业）

营业执照注册号：440101000083068

住所：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：柒亿壹仟壹佰贰拾壹万柒仟贰佰陆拾玖元整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1992年12月23日

营业期限：1992年12月23日至长期

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

（二）被评估单位

本项目被评估单位为安徽中侨置业投资有限公司（以下简称安徽中侨公司）。

1、基本情况

名称：安徽中侨置业投资有限公司

住所：安徽省合肥市蔚蓝商务港A座1019室

法定代表人：罗晓

注册资本：20,288万元整

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码/注册号：91340100057001135J

成立日期：2012年11月01日

营业期限：2012年11月01日至2032年10月31日

经营范围：房地产投资、开发、销售；餐饮管理、娱乐管理；建材、工程设备销售。

2、历史沿革

（1）2012年11月1日设立情况

2012年9月20日，方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲作为拟成立的安徽中侨公司股东，制定了《安徽中侨置业投资有限公司章程》，章程约定安徽中侨公司注册资本合计5000万元，其中设立时缴纳1000万元，2年内缴纳4000万元。

2012年10月10日，安徽省工商行政管理局作出“（皖工商）登记名预核准字[2012]第11222号”《企业名称预先核准通知书》，核准事项如下：方建伟出资3000万元、彭钊浩出资1500万元、王劲出资250万元、汪珍兰出资250万元，设立“安徽中侨置业投资有限公司”，注册资本5000万元，住所为合肥市政务区绿地蓝海国际大厦，名称保留期至2013年4月10日。

2012年10月29日，方建伟作为拟设立的安徽中侨公司的法定代表人，填写《公司设立登记申请书》，申请设立“安徽中侨置业投资有限公司”。申请的住所为合肥市政务区绿地蓝海国际大厦，法定代表人为方建伟，职务为执行董事，注册资本为5000万元，实收资本为1000万元，营业期限为20年。公司股东（发起人）情况如下：方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲，出资额分别为3000万元、1500万元、250万元、250万元，实缴出资分别为600万元、300万元、50万元、50万元，持股比例分别为60%、30%、5%、5%，出资方式均为货币。申请的经营范围：许可经营项目为房地产投资、建设、开发、销售；一般经营项目为酒店建设、餐饮管理、娱乐管理、建材工程设备销售。执行董事为方建伟，经理为王劲，监事为陈虹。

2012年10月，方建伟、彭钊浩、王劲、汪珍兰分别向安徽中侨公司（筹）在徽商银行合肥合作化路支行开立的人民币临时存款账户1021001021000613831账号内支付投资款600万元、300万元、50万元、50万元。安徽中侨公司（在“法定代表人或委托代理人”栏加盖方建伟印章）向徽商银行合肥合作化路支行发出《银行询证函》，徽商银行合肥合作化路支行于2012年10月29日答复“数据及事项证明无误”。

2012年10月29日，安徽普诚会计师事务所接受安徽中侨公司（筹）的

委托，作出“皖普诚验字[2012]5411号”《验资报告》，证明：经其审验，截至2012年10月29日止，安徽中侨公司（筹）已收到股东首次缴纳的实收资本合计1000万元，股东均以货币出资。

2012年10月30日，股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲作出《股东会决议》，同意成立安徽中侨公司。具体决议内容为：①、选举方建伟担任执行董事，陈虹担任监事，王劲担任经理；②、法定代表人由方建伟担任；③、股东出资情况为：第一，方建伟，出资额为3000万元，2012年10月29日缴纳出资600万元，两年内缴纳出资2400万元，出资方式为货币；第二，彭钊浩，出资额为1500万元，2012年10月29日缴纳出资300万元，两年内缴纳出资1200万元，出资方式为货币；第三，汪珍兰，出资额为250万元，2012年10月29日缴纳出资50万元，两年内缴纳出资200万元，出资方式为货币；第四，王劲，出资额为250万元，2012年10月29日缴纳出资50万元，两年内缴纳出资200万元，出资方式为货币；④、公司拟定的经营范围以工商部门核定为准。

2012年10月30日，合肥市房管局向合肥市工商局作出编号为0000458的《房地产开发资质预审通知单》，告知安徽中侨公司经合肥市房管局资质预审具备暂定级资质条件，可办理营业执照。

2012年11月1日，合肥市工商局作出《公司设立登记审核表》，核准安徽中侨公司上述申请事项；并核发了安徽中侨公司的《企业法人营业执照》。

（2）2014年1月14日第一次新增实收资本、变更营业期限情况

2014年1月6日，股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲作出《股东会决议》，决议内容为：①、为了安徽中侨公司注册资本5000万元全部到位，

全体股东以现金形式认缴注册资本总计4000万元，占注册资本比例80%。此次认缴后，安徽中侨公司注册资本5000万元，实收资本5000万元，方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲的认缴注册资本和实缴注册资本为3000万元、1500万元、250万元、250万元；②、营业期限变更为20年。同日，安徽中侨公司对公司章程进行修改，并作出相应《公司章程修正案》。

2014年1月，方建伟、彭钊浩、王劲、汪珍兰分别向徽商银行合肥合作化路支行安徽中侨公司账号1021001021000625607缴纳2400万元、1200万元、200万元、200万元。安徽中侨公司向徽商银行合肥合作化路支行发出《银行询证函》，徽商银行合肥合作化路支行于2014年1月13日答复“数据证明无误”。

2014年1月13日，亚太（集团）会计师事务所有限公司安徽分所向安徽中侨公司作出“亚会（皖）验字（2014）002号”《安徽中侨置业投资有限公司验资报告》，证明：经其审验，截至2014年1月13日止安徽中侨公司已收到全体股东缴纳的新增实收资本合计4000万元；截止2014年1月13日安徽中侨公司变更后的累计注册资本为5000万元，实收资本为5000万元。

2014年1月，安徽中侨公司填报《公司变更登记申请书》，申请将实收资本由1000万元变更为5000万元；营业期限由2年变更为20年；股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲分别于2014年1月13日将实缴出资额变更为3000万元、1500万元、250万元、250万元。

合肥市工商局出具的《公司变更登记审核表》记载：①、安徽中侨公司实收资本由1000万元变更登记为5000万元；②、营业期限变更为20年；③、变更后股东情况为：股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲于2014年1月

13日的实缴出资额分别变更为3000万元、1500万元、250万元、250万元。

2014年1月14日，合肥市工商局核准了安徽中侨公司的上述变更，并重新核发《企业法人营业执照》，安徽中侨公司的实收资本变更登记为5000万元，营业期限变更为自2012年11月1日至2032年10月29日。

（3）2014年1月20日第一次增加注册资本情况

2014年1月14日，股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲作出《股东会决议》，决议内容为：关于安徽中侨公司全体股东本次增加注册资本5000万元事宜，该次股东会通过，方建伟、彭钊浩、王劲、汪珍兰分别增加注册资本3000万元、1500万元、250万元、250万元。该次增资后，安徽中侨公司注册资本和实收资本为1亿元，方建伟、彭钊浩、王劲、汪珍兰的认缴注册资本和实缴注册资本分别变更为6000万元、3000万元、500万元、500万元，持股比例分别为60%、30%、5%、5%。2014年1月16日，安徽中侨公司对公司章程进行修改，并作出相应《公司章程修正案》。

2014年1月，方建伟、彭钊浩、王劲、汪珍兰分别向徽商银行股份有限公司合肥合作化路支行安徽中侨公司账号1021001021000625607缴纳3000万元、1500万元、250万元、250万元。安徽中侨公司经向徽商银行合肥合作化路支行发出《银行询证函》，徽商银行合肥合作化路支行于2014年1月16日答复“数据证明无误”。

2014年1月16日，亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所向安徽中侨公司作出“亚会（皖）验字（2014）004号”《安徽中侨置业投资有限公司验资报告》，证明：经其审验，截至2014年1月16日止安徽中侨公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计5000万元；截至2014年1月

16日安徽中侨公司变更后的累计注册资本为10000万元，实收资本为10000万元。

2014年1月17日，安徽中侨公司填报《公司变更登记申请书》，申请将注册资本和实收资本分别由5000万元变更为1亿元；股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲的认缴出资额、实缴出资额分别变更为6000万元、3000万元、500万元、500万元，出资方式均为货币。

合肥市工商局出具的《公司变更登记审核表》记载：安徽中侨公司注册资本和实收资本分别由5000万元变更为1亿元；股东方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲的认缴出资额、实缴出资额分别变更为6000万元、3000万元、500万元、500万元，出资方式均为货币。

2014年1月20日，合肥市工商局核准了安徽中侨公司的上述变更，并重新核发《企业法人营业执照》，安徽中侨公司的注册资本和实收资本变更登记为1亿元。

（4）2014年11月24日第一次变更股东、法定代表人、住所情况

2014年9月20日，方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲作为原股东，广州中侨集团作为新股东，作出《股东会决议（三）》，决议内容为：①、同意方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲将出资转让给广州中侨集团，原股东放弃优先购买权；②、免除方建伟执行董事职务，选举庄泽勇担任执行董事；③、免除方建伟法定代表人职务，选举庄泽勇担任法定代表人职务；④、免除陈虹监事职务，选举吴珏玲担任监事职务；⑤、变更住所为安徽省合肥市政务区蔚蓝商务港A座1019室；⑥、免除王劲经理职务，聘任孟文俊担任经理职务；⑦、就上述变更内容修改公司章程。

2014年9月20日，方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲分别与广州中侨集团签订《股东转让出资协议》，约定将方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲持有的安徽中侨公司股权60%、30%、5%、5%，作价6000万元、3000万元、500万元、500万元，转让给广州中侨集团，转让价款在合同订立15日内以现金形式一次性支付。但安徽中侨公司未能提供该股权转让款支付凭证供核实。工商档案中留存了4份《合肥市地方税务局个人股权转让完税（免税）审核通知单》，税务机关均注明“不予征税，请办理”。经办律师就该不予征税的情况向安徽中侨公司核实，安徽中侨公司工作人员告知经办律师：因安徽中侨公司当时尚无累计可分配利润，且本次股权转让为按照注册资本金额的平价转让，因此无需征税。

2014年11月24日，广州中侨集团作为安徽中侨公司新股东，制定《安徽中侨置业投资有限公司章程》。同日，广州中侨集团对安徽中侨公司的执行董事、经理、监事、法定代表人作出了《股东任命书》。

2014年11月24日，安徽中侨公司填报《公司登记（备案）申请书》，申请变更如下事宜：①、法定代表人由方建伟变更为庄泽勇；②、住所变更为安徽省合肥市政务区蔚蓝商务港A座1019室；③、股东由方建伟、彭钊浩、汪珍兰、王劲变更为广州中侨集团；④、执行董事为庄泽勇，监事为吴珏玲，经理为孟文俊。

合肥市工商局出具的《公司变更登记审核表》记载：同意安徽中侨公司住所变更为安徽省合肥市政务区蔚蓝商务港A座1019室；法定代表人变更为庄泽勇；公司类型变更为一人有限公司；股东变更为广州中侨集团；并同意执行董事、经理、监事的备案。

2014年11月24日，合肥市工商局核准了安徽中侨公司的上述股权、法定代表人、住所变更，并重新核发《企业法人营业执照》。

（5）2014年12月29日股权出质情况

2014年12月24日，马会家居公司（转让方）、信达广东分公司（收购方）与骏合公司（债务人）、穗芳鸿华公司（共同债务人一）、安徽中侨公司（共同债务人二）签订编号为“信粤-A-2014-127”的《债权收购暨债务重组协议》，协议约定：信达广东分公司收购债务人骏合公司尚未偿还马会家居公司的到期债务38878万元，各债务人应在约定时间内向信达广东分公司偿还债务。

2014年12月24日，信达广东分公司（质权人）和广州中侨集团（出质人）签订编号为“信粤-2-14-127-07”的《股权质押协议》，协议约定：“信粤-A-2014-127”《债权收购暨债务重组协议》为主合同，广州中侨集团将持有的安徽中侨公司100%股权为被担保人马会家居公司、骏合公司、穗芳鸿华公司和安徽中侨公司的债务，向信达广东分公司提供质押担保。另外，就本次股权质押，广州中侨集团出具了《广州中侨置业投资控股有限公司股东会议纪要》和《同意函》。

2014年12月25日，广州中侨集团作为出质人、信达广东分公司作质权人，共同填报《股权出质设立登记申请书》，申请将广州中侨集团持有的安徽中侨公司股权10000万元，为质权人信达广东分公司的金额为38878万元的债权提供质押担保。

2014年12月29日，合肥市工商局对广州中侨集团、信达广东分公司作出“（合）股质设立准自[2014]第546号”《股权出质设立登记核准通知书》，

就股权出质事宜通知如下：质权登记编号340000201400000546，出质股权所在公司为安徽中侨公司，出质股权数额为10000万元，出质人为广州中侨集团，质权人为信达广东分公司。

（6）2015年5月7日董事会变更备案情况

2015年4月20日，广州中侨集团作出安徽中侨公司的《股东会临时会议决议》，同意设立董事会，成员3人，由股东委派；设董事长1名，由股东委派，董事长担任公司法定代表人；董事为庄泽勇（董事长、法定代表人）、何山、汤妍。同日，安徽中侨公司对公司章程进行修改，并作出相应《章程修正案》。

2015年4月20日，安徽中侨公司董事会作出《安徽中侨置业投资有限公司董事会决议》，选举庄泽勇为本届董事会董事长，任期3年，并由董事长担任公司法定代表人。

2015年4月27日，安徽中侨公司提交《公司登记（备案）申请书》，申请将执行董事变更为董事会3人，分别为庄泽勇（董事长）、何山、汤妍。

合肥市工商局作出的《工商变更登记审核表》记载，同意董事会备案。2015年5月7日，合肥市工商局核准了安徽中侨公司的上述变更。

（7）2015年10月27日变更股东、法定代表人、董事会成员、监事、增加注册资本

2015年10月22日，安徽中侨置业投资有限公司，作出《股东会决议》，决议内容为：

①、同意新增股东广州珠江实业开发股份有限公司，公司成立股东大会；

②、同意增加注册资本由10000万元增加至20188万元，增加的10288万元由广州珠江实业开发股份有限公司认缴。注册资本金额及比例如下：

股东姓名或名称	出资数额（万元）	出资比例（%）	出资时间	出资方式
广州中侨置业投资控股集团有限公司	10000	49.29	2014-1-16	货币
广州珠江实业开发股份有限公司	10288	50.71	2015-9-29	货币
合计	20288	100	-	-

注：上述注册资本于2015年11月5日，经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审验，并出具瑞华粤验字【2015】44020008号验资报告。

③、同意免去汤研、何山董事职务，免去庄泽勇董事长（法定代表人）职务；同时，广州珠江实业开发股份有限公司委派罗晓担任董事长及法定代表人，委派罗彬、罗昀担任董事，广州中侨置业投资控股集团有限公司委派庄泽勇担任副董事长，委派徐建平担任董事，任期三年，可以连任；广州中侨置业投资控股集团有限公司委派董事黄荣担任总经理；

④、同意免去吴珏玲监事职务，同意广州珠江实业开发股份有限公司委派卢梅英，广州中侨置业投资控股集团有限公司委派吴小明担任监事，任期三年，可以连任；

⑤、同意原股东广州中侨置业投资控股有限公司变更名称为广州中侨置业投资控股集团有限公司；

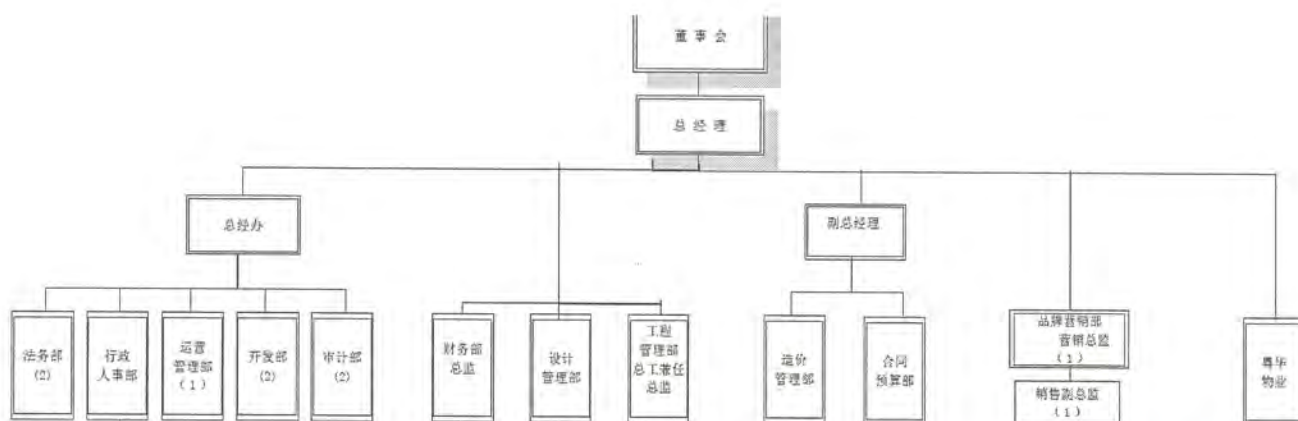
⑥、同意制定并启用新公司章程。新公司章程经本股东会议经出席会议的股东新笔签名后生效

2015年10月25日，安徽中侨公司填报《公司登记（备案）申请书》，申请变更如下事宜：①、注册资金由壹亿圆整变更为贰亿贰佰捌拾捌万圆整；②、法定代表人由庄泽勇变更为罗晓；③、股东由广州中侨置业投资控股有限公司变更为广州珠江实业开发股份有限公司及广州中侨置业投

资控股集团有限公司；④、执行董事由汤研、何山、庄泽勇变更为罗晓、庄泽勇、罗彬、罗昀、徐建平；⑤、监事由吴珏玲变更为卢梅英、吴小明。

2015年10月27日，合肥市工商局核准了安徽中侨公司的上述股东、法定代表人、董事会成员、监事、增加注册资本变更，并重新核发《企业法人营业执照》。

3、企业组织架构:



4、企业内部管理制度

安徽中侨公司按公司化管理，已制定了包括人事管理制度、审批权责文件、合同管理制度、广告发布验收规范、销售收款管理方法、规范财务管理相关补充规定、档案管理使用指引规范、业务招待管理规定、差旅制度等多项内部管理制度。

5、经营状况

安徽中侨公司分别于2012年10月9日和2013年5月13日通过拍卖和挂牌方式取得政务新区ZWQTB-038-2和ZWQTB-038-1号宗地的土地使用权。该两宗地东至潜山路、南至政务东路、西至月山路、北至休宁路，土地用途为商业、办公，总占地面积42,183.03平方米，房屋预测绘总建筑面积242,055.54平方米（含地下），拟建集商业、酒店、超高层办公及配套设施

等为一体的商务综合体。中侨中心项目由一栋28F办公楼、一栋28F酒店和办公楼、一栋23F办公楼及地下商业、车库组成，最高高度为113.9米。

目前，本项目前期土地证、规划方案、消防、环保、人防、各单体规划证都已完成，并已取得施工许可证，地下室、3#楼已取得预售许可证。截止至评估基准日，地下室商业已销售 8,249.63 平方米，3#楼已销售 9,186.17 平方米。项目正在全面施工中，现场勘察时进度情况为：地下室已通过主体结构验收，1#楼、2#楼、3#楼均已结构封顶，1#楼、2#楼正在进行外墙及室内公共部分装修，3#楼外墙已装修完毕正在进行室内公共装修收尾工作。截止评估基准日 2016 年 09 月 30 日，企业申报评估资产范围以人民币核算总资产 120,562.54 万元，负债 38,192.96 万元，净资产 82,369.58 万元。

6、企业近几年经营及财务状况

①、资产负债表

单位：万元

序号	项 目	2016.9.30	2015.12.31	2014.12.31	2013.12.31
1	资产总额	120,562.54	96,137.53	65,729.23	22,611.26
2	负债总额	38,192.96	13,051.36	37,573.47	1,306.79
3	净资产总额	82,369.58	83,086.17	28,155.76	21,304.47

②、利润表

单位：万元

序号	项 目	2016 年 1-9 月	2015 年	2014 年	2013 年
1	营业收入总额	13,222.17	25,006.74	0.00	0.00
2	营业成本总额	8,200.35	5,281.67	0.00	0.00
3	净利润	3,687.61	10,983.34	-2,148.71	-581.18

上述2013年度、2014年度及2015年度财务数据分别经安徽中为会计师

事务所、安徽创富会计师事务所（普通合伙）、大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见报告，报告号分别为“皖中为审字[2014]第005号”、“创富审[2015]55号”、“大华审字[2016]003384号”。

2016年9月30日评估基准日所涉及的全部资产及负债账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)清产核资专项审计，出具“瑞华专审字【2016】44030012号”清产核资专项审计报告，2016年1-9月利润表数据未经审计。

7、主要会计政策：执行国家财政部颁布的《企业会计准则》及相关补充规定。

（三）股东介绍

1、股东构成

安徽中侨公司股东的出资额和投资比例如下：

股东情况表	注册资本（万元）	占注册资本比例（%）
广州中侨置业投资控股集团有限公司	10000	49.29
广州珠江实业开发股份有限公司	10288	50.71
合计	20288	100.00%

2、股东概况

股东 1：广州珠江实业开发股份有限公司

名称：广州珠江实业开发股份有限公司

营业执照注册号：440101000083068

住所：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：柒亿壹仟壹佰贰拾壹万柒仟贰佰陆拾玖元整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1992 年 12 月 23 日

营业期限：1992 年 12 月 23 日至长期

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

与被评估单位关系：为安徽中侨公司股东之一，占股权比例为 50.71%。

股东 2：广州中侨置业投资控股集团有限公司

企业名称：广州中侨置业投资控股集团有限公司

统一社会信用代码：91440101677772053M

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：广州市天河区黄埔大道西 668 号广州赛马场广州马会家居 1886 铺

法定代表人：庄泽勇

注册资本：壹亿元整

成立日期：2008 年 07 月 22 日

营业期限：2008 年 07 月 22 日至 2015 年 12 月 23 日

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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。）

与被评估单位关系：为安徽中侨公司股东之一，占股权比例为 49.29%。

（四）委托方与被评估单位关系

委托方为被评估单位母公司，拟对被评估单位进行股权收购。

（五）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为涉及的被评估单位和国家法

法律法规规定的评估报告使用者等。

除委托方、被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购安徽中侨置业投资有限公司股权，并经广州珠江实业集团有限公司同意，取得《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]27号）。本次资产评估是应广州珠江实业开发股份有限公司委托，对安徽中侨置业投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2016 年 09 月 30 日的市场价值进行评估，为广州珠江实业开发股份有限公司拟对安徽中侨置业投资有限公司进行股权收购提供价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

评估对象是安徽中侨置业投资有限公司于评估基准日 2016 年 09 月 30 日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是安徽中侨置业投资有限公司在评估基准日 2016 年 09 月 30 日的全部资产和负债。经审计后的具体情况如下：

基准日总资产账面价值 120,562.54 万元，总负债账面价值 38,192.96 万元，净资产账面价值 82,369.58 万元。

主要资产及负债概况如下：

金额单位：人民币元

项目	评估范围	账面价值	资产情况
1 流动资产	全部	1,203,869,667.60	见明细表
货币资金	全部	80,459,963.15	见明细表
预付账款	全部	184,560.60	见明细表
其他应收款	全部	63,204,999.84	见明细表
存货	全部	1,058,155,373.65	见明细表
其他流动资产	全部	1,864,770.36	见明细表
2 非流动资产	全部	1,755,734.95	见明细表
固定资产	全部	1,110,234.95	见明细表
无形资产	全部	645,500.00	见明细表
3 资产总计	全部	1,205,625,402.55	见明细表
4 流动负债	全部	233,404,271.70	见明细表
5 非流动负债	全部	148,525,309.69	见明细表
6 负债合计	全部	381,929,581.39	见明细表
7 净资产（所有者权益）	全部	823,695,821.16	见明细表

委托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。

1、对被评估单位产生重要影响的主要资产概况：

截止评估基准日，安徽中侨公司账面的主要资产是记录于公司帐内存货——正在开发的“安徽中侨中心”房地产项目，包括公司于2012年10月9日和2013年5月13日通过拍卖和挂牌方式取得政务新区ZWQTB-038-2号和ZWQTB-038-1号宗地的土地使用权及土地前期开发费用、建安工程费和间接费用，账面价值为1,058,155,373.65元，土地面积42,183.03平方米，房屋预测总建筑面积242,055.54平方米（含地下），拟建集商业、酒店、高层办公及配套设施等为一体的商务综合体。该项目由1#28F办公楼、2#28F酒店和办公楼、3#23F办公楼及地下商业、车库组成，目前该项目土地证、规划方案、消防、环保、人防、各单体规划证都已完成，并已取得施工许

可证，地下室、3#楼已取得预售许可证。截止至评估基准日，地下室商业已销售 8,249.63 平方米，3#楼已销售 9,186.17 平方米。项目正在全面施工中，现场勘察时进度情况为：地下室已通过主体结构验收，1#楼、2#楼、3#楼均已结构封顶，1#楼、2#楼正在进行外墙及室内公共部分装修，3#楼外墙已装修完毕，正在进行室内公共装修收尾工作。

2、资产负债表列示资产、负债之外，被评估单位评估基准日尚存在的资产负债

评估基准日安徽中侨公司已取得合肥市房地产管理局颁发的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，该资质证书仅为企业开展业务的必备条件，并不能单独进行转让或许可使用。

（三）实物资产分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产主要为存货、固定资产。

（1）存货

被评估单位存货为正在开发的“安徽中侨中心”房地产项目，账面值合计为 1,058,155,373.65 元，为“安徽中侨中心”房地产项目开发成本。

（2）设备类

主要为车辆及电子设备，设备主要存放于政务文化新区潜山路与休宁路交口西南角“中侨中心”项目销售中心。账面原值 3,113,840.00 元，账面净值 1,110,234.95 元，主要包括梅赛德斯奔驰 3498CC(WDCCB6FE)、奥德赛牌 HG6482BAC4A 等 7 项运输设备，空调、电脑等电子办公设备 115 项，均能正常使用。

（四）企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产

作品名称	尺寸cm	取得日期	价格（元）	备注
白桦林	50×70	2014年9月13日	300,000.00	广州红点画廊油画作品
骏马	125×330	2014年9月13日	170,000.00	
氤氲	90×130	2014年9月13日	100,000.00	
旋律之一、之二、之三	54×90	2014年9月13日	30,000.00	
岁在癸巳夏月	5.1寸	2014年1月26日	7,140.00	艺术家唐甬作品
熊猫	5.1寸	2014年1月26日	7,140.00	
岁在癸巳初秋	4.7寸	2014年1月26日	6,580.00	
岁在癸巳中秋	5.35寸	2014年1月26日	7,490.00	
岁在癸巳初夏	5.35寸	2014年1月26日	7,490.00	
熊猫（母子）	6.9寸	2014年1月26日	9,660.00	
合计			645,500.00	

2、企业申报的账面未记录的无形资产：无。

（五）本次评估引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估价值）

除瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“瑞华专审字【2016】44030012号”清产核资专项审计报告，本次评估无引用其他机构出具的报告数据。

五、评估基准日

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择 2016 年 09 月 30 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、价值类型及定义

根据本次评估的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价

值类型为市场价值。

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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

- 1、委托方、被评估单位与我公司共同签订的《评估业务约定书》；
- 2、《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]27号）。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日修订）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 4、国有资产评估相关法规依据：
 - ①《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令91号）；
 - ②《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年国资办发[1992]36号）；
 - ③《企业国有资产监督管理暂行条例》（2011年1月8日修订）；
 - ④《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委

员会、财政部令第 3 号)；

⑤《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号）；

⑥《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；

⑦《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年国资委产权[2006]274 号）；

5、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日修订）；

6、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日修订）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日修订）；

9、《中华人民共和国城乡规划法》（2015 年 4 月 24 日修订）；

10、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）准则依据

1、《资产评估准则-企业价值》（中评协[2011]227 号）；

2、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；

3、《资产评估准则—评估报告》等 7 项资产评估准则（中评协[2007]189 号）；

①《资产评估准则——评估报告》；

②《资产评估准则——评估程序》；

- ③ 《资产评估准则—机器设备》;
- ④ 《资产评估价值类型指导意见》;
- ⑤ 《资产评估准则—业务约定书》;
- ⑥ 《资产评估准则—工作底稿》;
- ⑦ 《资产评估准则—不动产》;
- 4、《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);
- 5、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);;
- 6、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 8、《企业会计准则》(2006版)(财政部令第33号);
- 9、其他相关准则依据。

(四) 产权依据

- 1、委托方及被评估单位营业执照;
- 2、土地使用权证;
- 3、项目建设工程规划许可证、施工许可证、房产面积预测报告;
- 4、合肥市商品房预售许可证。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的审计报告及财务报表等相关财务资料;
- 2、wind系统查询的行业资料及其他取值资料;
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 4、评估人员市场询价及调查资料;

5、《中国人民银行贷款利率表》;

6、其他相关的评估参考资料。

(六) 参考资料及其它

1、《资产评估常用数据与参数手册》;

2、评估人员现场勘查、核实资料;

3、其他与委托评估资产经营有关的证明资料。

八、评估方法

(一) 评估方法简述

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行资产评估,要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格,经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有:①存在一个活跃的公开市场;②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较,以参考企业的交易价格为基础,加以调整修正后确定其价值的评估方法。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有:①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;②资产拥有者获得预期收益所承担的

风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已进入稳定运营阶段，历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《资产评估准则——企业价值》第 23 条：“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。”。

3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的成本法又称为资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。

（二）选择评估方法的理由

按照《资产评估准则-基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据；

在证券市场亦无法找到与被评估单位相类的以单体项目经营为主体的开发企业，故难以采用市场法进行评估。

本次评估，待估企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。另一方面，被评估资产承担的风险能够用货币衡量。因此，评估人员结合待估企业总体情况、本次评估目的等方面进行分析判断，认为本评估项目能采用收益法进行评估。

本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求，可以采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估采用收益法及资产基础法评估企业股东全部权益价值

1、采用收益法评估待估企业股东全部权益的市场价值，即将预期收益资本化或者折现，从而得出待估企业股东全部权益的市场价值。收益法的基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E－被评估企业的股东全部权益价值；D－评估对象的付息债务价值；B－被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i$$

式中： $\sum C_i$ －被评估企业基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值；P－被评估企业的经营性资产价值：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：R_i－被评估企业未来第i年的预期收益(自由现金流量)；r－折现率；n－评估对象的未来预测期。

对于全投资资本，上式中R_i＝主营业务收入－主营业务成本－销售费用－管理费用＋其他业务利润－所得税＋折旧/摊销－营运资金增加－资本性支出

2、采用资产基础法评估待估企业股东全部权益的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业股东全部权益的市场价值。

各类资产及负债的具体评估方法如下：

(1) 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，企业债权性资产主要为预付账款、其他应收款及其他流动资产，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

(2) 存货（在建中侨中心项目）

采用动态假设开发法评估，估算后续开发经营期各年的各项收入与支出后，将预期收益资本化或者折现，从而得出待估存货的市场价值。

(3) 其他无形资产

其他无形资产为外购的艺术品，以清产核资审计后的账面价值扣除折旧作为评估值。

（4）设备

对于办公设备类资产的重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费确定；成新率通过使用年限法确定。

对于车辆重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、验车费、牌照费等其他费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程、使用年限法及综合调整系数综合确定。

（5）负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目，该债务项目等于评估基准日企业应承担的金额来确定。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

2016年11月，评估人员与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

（二）现场评估阶段

1、2016年12月05日-2016年12月07日，根据资产评估工作的需要，安徽中侨置业投资有限公司专门组织资产清查组（主要由财务人员、项目开发管理人员、设备管理人员等组成），对列入本次评估范围的资产进行了清查。

2、听取委托方及被评估单位有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；

3、对企业提供的财务报表等财务资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

4、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；

5、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；

6、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

1、重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1-1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基础进行。

1-2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估价值的影响。

响。

1-3、本评估结果建立在被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

1-4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

2、评估基本假设

2-1、交易假设。交易假设是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。

2-2、公开市场假设。公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

2-3、持续使用假设。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。

3、关于评估对象的假设

3-1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

3-2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3-3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

3-4、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3-5、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3-6、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

3-7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

3-8、本次评估所涉及的全部资产及负债账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，于2016年12月9日出具瑞华专审字【2016】44030012号清产核资专项审计报告；本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值，是经审计后的数据，评估以此账面价值为基础进行。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

4、评估限制条件

4-1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，我们已根据评估程序进行一般性查核，与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜，及其真实性和准确性由被评估单位负责。

4-2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

4-3、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对安徽中侨置业投资有限公司的股东全部权益在评估基准日2016年09月30日的市场价值作出了评估。本次评估采用了资产基础法和收益法，评估结果如下：

（一）资产基础法评估结果

1、资产基础法评估结果：

经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后，于2016年09月30日时，安徽中侨置业投资有限公司的总资产账面价值120,562.54万元，负债账面价值38,192.96万元，净资产账面价值82,369.58万元。经资产基础法评估后的资产总额为139,641.36万元，负债总额为37,008.40万元，净资产为102,632.96万元，净资产评估增值20,263.38万元，增值率为24.60%。（详见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年09月30日

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%
1 流动资产	120,386.97	139,400.06	19,013.09	15.79
2 其中：存货	105,815.54	124,828.63	19,013.09	17.97
3 非流动资产	175.57	241.30	65.73	37.44
4 其中：固定资产	111.02	193.85	82.83	74.61
5 资产总计	120,562.54	139,641.36	19,078.82	15.82
6 流动负债	23,340.43	22,155.87	-1,184.56	-5.08
7 非流动负债	14,852.53	14,852.53	0.00	0.00
8 负债合计	38,192.96	37,008.40	-1,184.56	-3.10
9 净资产（所有者权益）	82,369.58	102,632.96	20,263.38	24.60

安徽中侨公司各项资产及负债评估结果与账面值差异原因主要是：

1) 存货 - 开发成本评估值比账面值增加 19,013.09 万元，变动率为 17.97%，变动原因：随着城市化的快速发展，房地产市场交易活跃，导致房地产出现增值。

2) 固定资产中设备类资产评估净值比账面净值增加82.83万元，变动率为74.61%，主要原因是：会计折旧与评估成新率之间的差异。

3) 应交税费评估值比账面值减少1,184.56万元，变动率为-69.89%，主要原因为应交土地增值税已在存货开发成本评估值中考虑。

（二）收益法评估结果

经收益法评估，安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益价值的评估值为人民币 108,609.09 万元，比账面净资产评估增值 26,239.51 万元，增值率为 31.86%。

收益法评估增值的原因在于公司主要收益来自于中侨中心房产开发项目，城市化的快速发展及房地产市场交易的越发活跃导致房地产出现增值，带动公司未来收益的增长。

（三）资产基础法和收益法评估结果差异及原因分析

本次资产评估综合考虑评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用资产基础法、收益法两种评估方法对评估基准日 2016 年 09 月 30 日的公司股东权益进行评估。其中采用资产基础法计算得出股东全部权益价值为 102,632.96 万元，采用收益法测算得出的股东全部权益价值 108,609.09 万元，收益法的评估结论比成本法的评估结论增值 5,976.13 万元，差异 5.82%。

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法差异的原因主要是：（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。两种角度造成两种评估方法产生差异。

（四）最终评估结果的确定

被评估单位为房地产开发企业，收益法受市场环境条件变化的影响较大，尤其是受国家调控政策影响较大。基于本次评估目的，结合谨慎性原则，我们认为资产基础法的评估结果更加真实地反映了评估对象的市场价值。故我们选择以资产基础法的评估结果作为本次股权收购的价值参考。

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，于评估基准日 2016 年 09 月 30 日，安徽中侨置业投资有限公司股东全部权益的市场价值合计

为人民币拾亿零贰仟陆佰叁拾贰万玖仟陆佰圆整(¥102,632.96万元)。

本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效,使用有效期为自评估基准日2016年09月30日起一年(2016年09月30日至2017年09月29日止)。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

十二、特别事项说明

(一)在评估基准日至本评估报告出具期间,国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二)根据中注协的文件要求,评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题,评估人员不对其发表意见,本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

(三)对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四)参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益,同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

(五)评估结果未考虑评估范围内资产已设定的抵押、未披露的欠付债项、交易税费等因素对价值的限制性影响。

(六) 本次评估所涉及的全部资产及负债账面价值业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)清产核资专项审计,出具“瑞华粤专审字【2016】44030012号”清产核资专项审计报告;本次资产评估报告所列示的各项资产、负债账面价值,是经审计后的数据,评估以此账面价值为基础进行。

(七) 截止评估基准日,安徽中侨项目地下室部分、1#、2#和 3#楼均已取得建设工程规划许可证,规划总建筑面积 243,613.89 平方米;地下室部分及 3#号楼已取得商品房预售许可证,在评估基准日时已对外预售。全部建筑物均已取得建设工程施工许可证,施工进度上,至评估基准日,全部建筑主体结构已封顶,1#、2#号楼正在进行外墙及内部公共部分装修,3#号楼外部装修已完成,正在进行室内公共部分装修的收尾工作。被评估单位委托合肥市弘达房地产测绘有限公司对房屋面积进行了预测,预测总建筑面积 242,055.54 平方米。考虑预测绘是按照规划核准图纸或设计变更图纸上标注的尺寸进行计算的面积,且总建筑面积未超过建筑工程规划许可证审批的总建筑面积,此次评估按预测结果进行评估,若最终审批面积或实测面积有变化,需对评估结果进行相应调整。

(八) 根据安徽中侨与中国银行股份有限公司安徽省分行签署的《抵押合同》(2016 年司抵字 16D001 号),为双方签署的《固定资产借款合同》(2016 年司贷字 16A14 号)提供抵押担保,抵押物为安徽省合肥市蜀山区潜山路以西、休宁路以南、安徽省合肥市蜀山区政务环路与月山东路交口东北角两块土地,土地使用权证号分别为合国用(2014)第 042 号、合国用(2014)第 043 号,面积合计 32435.03 平方米,贷款本金为 1.4 亿元。

(九) 根据广州珠江实业股份有限公司与中国银行股份有限公司广州

珠江支行签署的《质押合同》(GZY475010120160001),安徽中侨股东广州珠江实业股份有限公司将其所持有安徽中侨 50.71%股权出质给中国银行股份有限公司广州珠江支行。

(十)根据工商查档信息,安徽中侨股东广州中侨置业投资控股集团有限公司将其所持有安徽中侨 49.29%股权出质给广州珠江实业开发股份有限公司。

(十一)本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

(十二)本次收益法评估结果是建立在被评估单位预测未来经营数据基础上,若未来经营状况与预测数据有差异,则将对收益法评估结果产生影响,特提请报告使用者注意。

(十三)对于评估中可能存在的影响评估结果的其他瑕疵事项,被评估单位在委托评估时未作特别说明,在评估人员专业经验一般不能获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四)本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的,任何评估假设前提的变动对评估结论所造成的影响,提请报告使用者注意。

提请评估报告使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下,以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下,为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见,该意见本身并无强制执行的效力,

评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（二）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

（三）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（四）按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 09 月 30 日至 2017 年 09 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（六）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调

整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2016年12月16日

(本页为评估师签字页)

法定代表人：汤锦东

(签章)



注册资产评估师：



注册资产评估师：

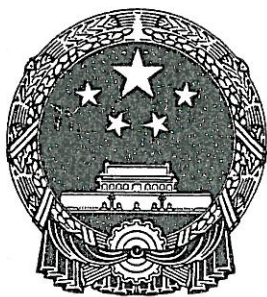


广东中广信资产评估有限公司



资产评估书备查文件目录

- 一、资产评估明细表
- 二、经济行为文件
- 三、委托方及被评估单位营业执照复印件
- 四、委托方及被评估单位承诺函
- 五、被评估单位基准日审计报告复印件
- 六、土地使用权证复印件
- 七、项目建设工程规划许可证复印件
- 八、安徽省合肥市商品房预售许可证复印件
- 九、项目现场照片
- 十、车辆行驶证复印件
- 十一、注册资产评估师承诺函
- 十二、广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 十三、广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 十四、广东中广信资产评估有限公司证券资质证书复印件
- 十五、注册评估师资格证书复印件



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000455925042T

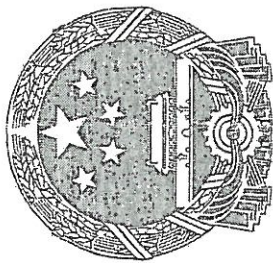
名称 广东中广信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室
法定代表人 汤锦东
注册资本 人民币伍佰万元
成立日期 1999年06月04日
营业期限 长期
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估,从事证券、期货相关评估业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)



登记机关



2016年1月4日



资产评估资格证书

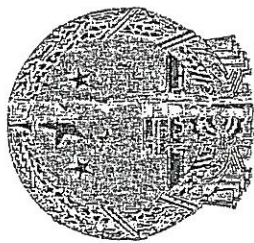
经审查，广东中广信资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：粤国资评[1999]88号
证书编号：44020057

批准机关：省财政厅 受
发证时间：1999年7月30日

序列号：00003108

中华人民共和国财政部统一印制



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
广东中广信资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号： 财企[2009]153号 证书编号： 0200069008

发证时间： 年 月 日

序列号：000089