

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的
广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的部分股东权益价值

评估报告

银信评报字[2017]沪第 0435 号

银信资产评估有限公司

2017 年 5 月 15 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托方、被评估企业概况	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
附件	23



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、被评估企业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、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的
广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的部分股东权益价值
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0435 号

摘 要

一、项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的广州市创基房地产投资有限公司股权评估项目

二、委托方：广州珠江实业开发股份有限公司

三、被评估企业：广州市创基房地产投资有限公司

四、评估目的：股权转让

五、经济行为：广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的广州市创基房地产投资有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值进行评估。

六、评估对象及评估范围：评估对象为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值；评估范围为广州市创基房地产投资有限公司的股东部分权益。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2017 年 2 月 28 日

十、评估方法：收益法，根据《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》相关约定，在特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下采用收益法进行评估

十一、评估结论：在基于特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下，广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值为人民币 43,882.45 万元，较该长期股权投资的账面价值 38,000.00 万元增值 5,882.45 万元，增值率为 15.48%。

十二、评估结论使用有效期：



本评估结论仅对广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的广州市创基房地产投资有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

1、截至评估基准日，广州珠江实业开发股份有限公司、广州威德投资咨询有限公司、陈韩生均已按照签订的《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》的约定分别履行了各自的义务。

2、根据委托方提供的资料显示，“丽江国际花园”项目总开发成本比原预算超支约 4 亿元，已触发《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》第 5 款相关约定。广州珠江实业开发股份有限公司按照约定选择主动退出广州市创基房地产投资有限公司。

3、根据委托方及产权持有者广州珠江实业开发股份有限公司提供的《广州市创基房地产投资有限公司股权交易方案说明》，广州市创基房地产投资有限公司各股东协商一致后，同意广州珠江实业开发股份有限公司根据《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》相关条款计算的利润分配额从投资款实际缴付日起计至 2017 年 6 月 30 日止。

4、本次评估中，广州珠江实业开发股份有限公司已取得广州威德投资咨询有限公司、陈韩生同意其一次性转让其持有的所有广州市创基房地产投资有限公司股权（57.3257%）的书面同意文件。

5、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的
广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的部分股东权益价值
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0435 号

正 文

广州珠江实业开发股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟转让股权所涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权，在评估基准日 2017 年 2 月 28 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、被评估企业概况

（一）、委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方及产权持有者概况

委托方及产权持有者名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称：“珠江实业”，股票代码：600684）

企业统一社会信用代码：9144010119048157XD

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

主要经营场所地址：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：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）

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)；专业停车场服务(仅限分支机构经营)。

经营期限：1992年12月23日至长期

(二)、被评估企业

1、被评估企业概况

被评估企业名称：广州市创基房地产投资有限公司(以下简称：“广州创基”)

企业统一社会信用代码：91440101698669581H

注册住所：广州市增城荔城街荔乡路93号1002房

主要经营场所地址：广州市增城荔城街荔乡路93号1002房

法定代表人：罗晓

注册资本：壹亿柒仟伍佰柒拾伍万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：企业自有资金投资；房地产开发经营。

经营期限：2009年12月21日至2059年12月21日

委托方和被评估企业之间的关系：如产权关系、交易关系。

委托方通过《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》持有57.3257%被评估企业股权，委托方为被评估企业控股股东。

2、被评估企业股权结构及历史沿革

被评估企业成立于2009年12月31日，原名为“广州市创基房地产开发有限公司”，成立时股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
夏文	1,350	90%
林鹏祥	150	10%
合计	1,500	100%

2010年10月9日，被评估企业注册资本变更为3,500万元，增加股东陈韩生，被评估企业股权结构变更为夏文38.57%、林鹏祥4.29%、陈韩生57.14%。

2011年4月14日，被评估企业名称变更为“广州市创基房地产投资有限公司”，股东变更为陈韩生、林田夫，持股比例分别为70%和30%。

2012年3月28日，股东变更为广州威德投资咨询有限公司和陈韩生，持股比例



分别为 90%和 10%。

2013 年 12 月 30 日，公司注册资本变更为 13,500 万元，公司股东变更为易方达资产管理有限公司、广州威德投资咨询有限公司和陈韩生，持股比例分别为 74.0741%、23.3333%、2.5926%。

2014 年 6 月 13 日，股东变更为广州威德投资咨询有限公司、宁波首泰合伙企业、陈韩生，持股比例分别为 52.9330%、44.4444%、2.5926%。

2015 年 11 月，股东变更为广州珠江实业开发股份有限公司、广州威德投资咨询有限公司、陈韩生，持股比例分别为 57.3257%、40.6828%、1.9915%。

期间经历数次股权变更和增资后，截止评估基准日被评估企业股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
广州珠江实业开发股份有限公司	10,075.00	57.3257%
广州威德投资咨询有限公司	7,150.00	40.6828%
陈韩生	350.00	1.9915%
合 计	17,575.00	100%

3、被评估企业历史财务资料

被评估企业近三年及评估基准日资产负债、经营情况见下表：

资产负债情况	2014/12/31 (万元)	2015/12/31 (万元)	2016/12/31 (万元)	2017/2/28 (万元)
总资产	110,223.56	177,876.02	151,977.14	158,561.46
总负债	102,202.33	130,876.81	104,745.47	109,690.23
所有者权益	8,021.23	46,999.21	47,231.67	48,871.23
损益情况	2014年 (万元)	2015年 (万元)	2016年 (万元)	2017年1月-2月 (万元)
营业收入		83,982.32	76,811.27	1,215.20
营业成本		62,454.07	69,210.71	1,078.73
营业利润	-10,981.17	8,184.06	1,328.01	(148.49)
利润总额	-885.19	8,213.99	1,396.28	(148.07)
所得税费用	2,012.28	1,236.01	1,163.82	-
净利润	-2,897.48	6,977.98	232.46	(148.07)
现金流情况	2014年 (万元)	2015年 (万元)	2016年 (万元)	2017年1月-2月 (万元)
经营活动产生的现金流量净额	(674.74)	27,905.55	(26,634.86)	301.18
投资活动产生的现金流量净额	-	(10.47)	(23.47)	-
筹资活动产生的现金流量净额	7,650.86	10,090.65	19,247.92	(678.29)
现金及现金等价物净增加额	6,976.12	37,985.73	-7,410.41	-377.11
期初现金及现金等价物余额	160.91	7,137.03	45,122.76	37,712.35
期末现金及现金等价物余额	7,137.03	45,122.76	37,712.35	37,335.24
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

上表财务数据摘自被评估企业经审计的会计报表。

2014 年财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的《广州



市创基房地产投资有限公司年度审计报告》(报告文号为：大华审字[2016]070194 号)。

2015 年、2016 年财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的《广州市创基房地产投资有限公司年度审计报告》(报告文号为：大华审字[2017]070209 号)。

评估基准日财务数据摘自瑞华会计师事务所出具的《清查核资专项审计报告》(报告文号为：瑞华专审字【2017】440070001 号)。

被评估企业执行《企业会计准则》，适用增值税率 5%，城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%、企业所得税率 25%。

4、企业业务

(1)、主要业务

企业主要业务为房地产项目开发。

(2)、企业产品

企业主要产品为正在开发的位于增城市的“丽江国际花园”房地产项目。

5、开发项目“丽江国际花园”简介

(1)、用地情况

创基·丽江国际项目坐落于增城市荔城街景观大道北 5 号，整个项目占地 118,444 m²，规划建设用地面积为 99,832.2 m²，容积率为 3.05，计容总面积为 304,260 m²（其中配套商业建筑面积为 85,972 m²）。

(2)、项目概况

创基·丽江国际项目共分为三期建设，项目一期规划建设包括 10 幢住宅（建筑面积为 167,489.68 m²）、商业（建筑面积为 137,909.43 m²）及车位（1,539 个车位），分别为自编号住宅#2-#11，商业#1，商业 A1-A16；项目二期尚未报建，尚未取得政府修建性详细规划等规划文件，根据创基·丽江国际项目总规划：项目二期规划建设包括住宅（建筑面积为 66,160 m²）、商业(建筑面积为 23,435)及车位（1,410 个）；项目三期为三栋旧楼原址回迁，截止至评估基准日尚未取得三期用地的土地使用权证，三栋旧楼仍未完成拆迁，据企业介绍该三期用地不涉及补缴土地出让金相关费用，仅需要支付拆除迁旧楼相关拆迁费用及建设新楼的开发建设等相关成本费用。如果政府未批准增加三期计容面积，项目三期将无法对外销售而全部为原址回迁，即项目三期全部为拆迁成本及开发成本等相关费用支出，暂无销售计划，本次评估将项目三期产

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

生的拆迁成本及开发成本等相关费用列支在项目二期成本中测算。

2014 年 5 月 16 日，项目取得国土使用权证，主要情况如下：

土地证号	增国用（2014）第 GY000953 号、增国用（2014）第 GY000954 号、
土地使用权人	广州市创基房地产投资有限公司
坐落	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
用途	城镇住宅用地
终止日期	2083 年 10 月 9 日
使用权面积	60,370.62 m ² 、48,710.38 m ²

2013 年 11 月 7 日，项目取得建设用地规划许可证，主要情况如下：

许可证号	增规地[2013]160 号、增规地[2013]159 号
用地单位	广州市创基房地产投资有限公司
用地位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
用地性质	二类居住用地
用地面积	60,370.62 m ² 、48,710.38 m ²

2014 年 4 月 10 日，项目取得建设工程规划许可证，主要情况如下：

许可证号	增规建证[2014]089 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	地下室（自编号 C1）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	地下室（自编号 C1）：1 幢，地下 2 层，面积 55,232 m ²
许可证号	增规建证[2014]090 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	商业，回迁楼（自编号 a11、a12#、1#、2#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业，回迁楼（自编号 a11、a12#、1#、2#）：2 幢，地上 25 层，面积 25,864 m ² ；地下 1 层，面积 1,439 m ²
许可证号	增规建证[2014]091 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	商业、住宅楼（自编 a13#、a14#、5#、6#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业、住宅楼（自编 a13#、a14#、5#、6#）：2 幢，地上 30 层，面积 24,278 m ² ；地下 1 层，面积 1,102 m ²
许可证号	增规建证[2014]092 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	商业（自编号 a1#-a6#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业（自编号 a1#-a6#）：6 幢，地上 2 层，面积 12,825 m ²
许可证号	增规建证[2014]093 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

建设项目名称	商业（自编号 15#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业（自编号 15#）：1 幢，地上 2 层，面积 1,472 m ²
许可证号	增规建证[2014]094 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	商业、住宅楼（自编号 a15#、a16#、7#、8#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业、住宅楼（自编号 a15#、a16#、7#、8#）：2 幢，地上 36 层，面积 31,474 m ² ；地下 1 层，面积 1,472 m ²
许可证号	增规建证[2014]095 号
建设单位	广州市创基房地产投资有限公司
建设项目名称	商业、住宅楼（自编号 a9#、a10#、3#、4#）
建设位置	增城市荔城街厦街村、金星村、萝岗村
建设规模	商业、住宅楼（自编号 a9#、a10#、3#、4#）：2 幢，地上 36 层，面积 31,91 m ² ；地下 1 层，面积 1,77 m ²

截止至评估基准日，广州创基已取得“创基·丽江国际一期”商品房住宅楼预售许可证（自编号 1#-10#、a15#及 a16#），预售许可情况如下：

①住宅楼（自编号 1#、2#）商品房预售许可证证号为增城房预（网）字第 20150339 号，批准预售建筑面积为 30,591.54 m²，批准预售套数 125 套，至评估基准日住宅楼 1#已销售 32 套（建筑面积为 8,543.88 m²），住宅楼 2#已销售 61 套（建筑面积为 13,768.02 m²）。

②住宅楼（自编号 3#、4#）商品房预售许可证证号为增城房预（网）字第 20150340 号，批准预售建筑面积为 29,232.74 m²，批准预售套数 190 套，至评估基准日住宅楼 3#已销售 83 套（建筑面积为 12,624.76 m²），住宅楼 4#已销售 100 套（建筑面积为 15,275.69 m²）。

③住宅楼（自编号 5#、6#）商品房预售许可证证号为增城房预（网）字第 20150885 号，批准预售建筑面积为 24,522.48 m²，批准预售套数 240 套，至评估基准日住宅楼 5#已销售 119 套（建筑面积为 12,784.89 m²），住宅楼 6#已销售 104 套（建筑面积为 10,146.72 m²）。

④住宅楼（自编号 7#、8#）商品房预售许可证证号为增城房预（网）字第 20150039 号，批准预售建筑面积为 22,911.47 m²，批准预售套数 170 套，至评估基准日住宅楼 7#已销售 85 套（建筑面积为 11,455.60 m²），住宅楼 8#已销售 82 套（建筑面积为 11,051.51 m²）。

⑤住宅楼（自编号 9#、10#）商品房及商业（自编号 a15#、a16#）预售许可证证



号为增城房预（网）字第 20150231 号-1，住宅批准预售建筑面积为 29,631.51 m²，批准预售套数 207 套，商业批准预售建筑面积为 1,404.88 m²，批准预售套数 14 套，至评估基准日住宅楼 9#已销售 79 套（建筑面积为 10,396.72 m²），住宅楼 10#已销售 98 套（建筑面积为 13,798.74 m²）。

（3）、现场勘查情况

创基·丽江国际项目临增城大道、增城公路、景观大道，景观望江，附近规划有地铁 21 号线及地铁 16 号线交汇站，交通较便利，周边有增城万达广场，增城三甲医院、增城广场、东汇城等商业中心区。周边银行、超市、酒店、饮食广场等设施较齐全，公共服务设施较完善。

创基·丽江国际项目一期住宅 1#-10#全部已封顶，其中住宅#6、#7 现进行外墙内墙、外墙抹灰工程施工，其余住宅已竣工并交付给业主使用。

6、企业执行的主要会计政策

（1）、执行的会计准则

企业执行财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》及其相关规定。

（2）、会计期间

企业采用公历年度，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（3）、记账本位币

企业以人民币作为记账本位币。

二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的广州市创基房地产投资有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值进行评估。

本资产评估报告是为该经济行为涉及定价提供价值参考意见。

该经济行为已经广州珠江实业集团有限公司【《资产评估项目立项表》（立项编号：珠实股评立[2017]01 号）】批准。

三、评估对象和评估范围

（一）、评估对象和评估范围



本项目委托评估的评估对象为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值。

评估范围为广州市创基房地产投资有限公司的股东部分权益。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估对象和评估范围均在基于特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下成立。

（二）、评估对象涉及的合作合同主要内容

广州珠江实业开发股份有限公司与广州威德投资咨询有限公司、陈韩生签订的《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》的主要条款有：

1、《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》中甲方为广州珠江实业开发股份有限公司（简称：珠江实业）；乙方为广州威德投资咨询有限公司（简称：威德投资）；丙方为自然人陈韩生；项目公司为广州市创基房地产投资有限公司（简称：广州创基）。

2、《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》第 2.1 条：甲方对项目公司的投资款项共人民币 110000 万元（大写：壹拾壹亿元整），即：宁波首泰立信投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“宁波首泰”）股权转让款（人民币 6000 万元）+宁波首泰债权转让款（人民币 64000 万元）+新增委托贷款（人民币 8000 万元）+注册资本增资款（人民币 4075 万元）+资本公积金（人民币 27925 万元），其中：

甲方于本协议签订之日，与宁波首泰签订《股权转让协议》、《债权转让协议》，甲方通过受让宁波首泰的股权（人民币 6000 万元）及债权（人民币 64000 万元），成为项目公司股东（持股比例 44.4444%）。

甲方通过对项目公司注册资本增资和资本公积金投入提高持股比例，其中：注册资本增资额为人民币 4075 万元（大写：肆仟零柒拾伍万元整），增资后项目公司注册资本供人民币 17575 万元（大写：壹亿柒仟伍佰柒拾伍万元整）；资本公积金投入为人民币 27925 万元（大写：贰亿柒仟玖佰贰拾伍万元整）。完成股权及债权受让、注册资本增资及资本公积金投入后，甲方持有项目公司 57.3257%的股权，乙方持有项目公司 40.6828%的股权，丙方持有项目公司 1.9915%的股权。

3、《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》第 4 款：

第 4.1 条：甲方未行使选择权前或选择不退出的利润分配：项目公司应在每年结转收入，如有可分配利润，且甲方根据 5.1 条约定未行使选择权，或选择不退出项目



公司的，甲乙丙三方根据出资比例分配利润。

第 4.2 条：甲方根据 5.1 条约定选择退出的利润分配：甲方 3 年内选择终止合作，则相应调整合作期内甲方每年利润分配额度=甲方投资额（人民币 38000 万元+追加资本金投资） $\times$ 12%（自甲方根据第 2.1.1 条、第 2.2.1 条约定支付相应款项之日起计）。

第 4.3 条：项目公司进入清算程序的财产分配：项目公司在合作三年期间进入清算程序的，清算组依法在处理项目公司资产，缴纳各项应缴税、费，支付应付款项后，项目剩余资产应首先用于实现甲方的投资款（人民币 38000 万元+追加资本金投资）的本金及回报（年利率 12%），余下的剩余财产由乙丙双方根据出资比例分配。

项目公司在合作三年后进入清算程序的，清算组依法在处理项目公司资产，缴纳各项应缴税、费，支付应付款项后，项目剩余资产应首先用于实现甲方的投资款（人民币 38000 万元+追加资本金投资）的本金，其次用于实现乙丙双方的投资款（共人民币 7500 万元+追加资本金投资）的本金，余下的剩余财产由甲乙丙三方根据出资比例分配。

4、《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》第 5 款：

第 5.1 条：合作三年（自甲方支付第一笔投资款至共管户之日起 36 个月）期间，如出现以下情况的，甲方有权单方选择无条件退出项目公司：

（1）甲乙丙三方及项目公司同意，合作项目成本不超过人民币 352094 万元，除非经项目公司董事会全体董事审议通过，同意调高合作项目成本，否则当合作项目成本超过人民币 352094 万元时，甲方有权单方选择无条件退出项目公司。

（2）甲乙丙三方及项目公司同意，合作项目销售量（以正式签订合同为标准）达到合作项目可销售部分（约 308848 平方米，最终以实测为准，下同）货量 80% 时，甲方有权单方选择无条件退出项目公司。

（3）甲乙丙三方及项目公司同意，在合作三年（36 个月）期届满当月，甲方有权单方选择无条件退出项目公司。

（4）如在合作三年（36 个月）期届满当月，合作项目可销售物业销售量未达到 70% 的，甲方有权单方做出降价销售决定，降价幅度由甲方单方确定，乙方、丙方及项目公司不得提出异议，且无条件执行（乙方、丙方确保甲方足额收回投资款及其回报的除外）。甲方做出降价销售决定之日起计六个月，甲方有权根据销售情况单方选择无条件退出项目公司。



甲方做出前述任一选择，乙方、丙方及项目公司均应无条件配合甲方办理相关手续，甲方最迟在合作三年（36个月）期满当月将继续合作与否的决定书面通知乙方、丙方及项目公司。

第 5.2 条：合作三年内甲方根据 5.1 条退出项目公司：

甲方根据国有资产转让的相关规定及流程办理股权退出手续（除甲乙丙三方协商一致外，甲方一次性转让股权比例不超过 45%），乙方、丙方及项目公司无条件配合甲方办理相关手续。如甲方的股权退出须通过资产评估方式确定项目公司股权价值的，则由甲方以评估价值为参考值在二级市场挂牌公开出让股权，乙方（或丙方）必须以不低于“甲方投资款（人民币 38000 万元+追加资本金投资）本金+年化 12%回报—甲方已实际分得利润”的价格参与竞拍。如无其他竞争者参与竞拍（或无其他股权受让方），则乙方（或丙方）必须拍得（或回购）甲方股权。乙方和丙方对竞拍（或回购）甲方股权事项承担连带责任。如乙方、丙方未根据本条款的约定履行相关义务或承担相应责任的，甲方即可行使股权质押权，拍卖乙方、丙方股权以实现甲方权益。

第 5.3 条：甲方根据国有资产转让的相关规定及流程办理全部股权退出手续后，乙方、丙方在本合同项下对项目公司及甲方承担的责任及义务得以豁免。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日 2017 年 2 月 28 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映相关资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。



六、评估依据

（一）、行为依据

1、广州珠江实业集团有限公司审批的【《资产评估项目立项表》（立项编号：珠实股评立[2017]01号）】

（二）、法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局，国资办发【1992】36号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；
- 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
- 8、《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）；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权【2013】64号)；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权【2006】274号)；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权【2009】941号)；
- 12、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权发【2006】306号)；
- 13、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令，第四十六号)。

（三）、评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》(财政部，财企【2004】20号)；
- 2、《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》(中国资产评估协会，中评协【2011】230号)；



- 4、《资产评估准则—评估程序》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号)；
- 5、《资产评估准则—工作底稿》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号)；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号)；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会，中评协【2007】189号)；
- 8、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见(中国注册会计师协会，会协【2003】18号)；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会，中评协【2010】214号)。
- 10、《企业会计准则》(财会[2006]3号)；

(四)、产权依据

- 1、企业法人营业执照、验资报告；
- 2、长期投资企业法人营业执照、验资报告；
- 3、广州珠江实业开发股份有限公司与广州威德投资咨询有限公司、陈韩生签订的《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》。

(五)、取价依据

- 1、瑞华会计师事务所出具的评估基准日《清查核资专项审计报告》(报告文号为：瑞华专审字【2017】440070001号)；
- 2、广州珠江实业开发股份有限公司与广州威德投资咨询有限公司、陈韩生签订的《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》。
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与广州创基取得的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托方及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；

(六)、其他参考依据

- 1、资产评估业务约定书；
- 2、评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

(一)、资产评估的基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法。

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。

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。

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。

（二）、评估方法的选择

根据《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估对象、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。

本次评估对象为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值；评估范围为广州市创基房地产投资有限公司的股东部分权益。

由于委托方珠江实业管理层拟根据《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》的第 5.1 条相关约定选择主动退出合作，本次评估根据《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》相关约定，在特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下，采用收益法计算得出《广州市增城“丽江国际花园项目”合作合同》中属于委托方珠江实业的合同权益价值，以其作为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权的价值。

（三）、收益法介绍

采用收益法评估待估合同权益价值。先行估算合同权益于评估基准日的总价值，其组成包括获得待估合同权益的原始成本和根据合同约定计算的利润分配额。然后根据被投资企业的相关股东会决议的规定，核实并相应扣减委托方（珠江实业）在评估



基准日之前已获得的利润分配额，以此确定待估合同权益的评估价值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）、明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）、签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）、编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）、现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）、收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业收集有关经营和基础



财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）、财务分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）、评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）、编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）、基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）、宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；



3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）、评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）、限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）、评估结论

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作得出以下评估结论：

在基于特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下，采用收益法评估，广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权于评估基准日 2017 年 2 月 28 日的市场价值为人民币 43,882.45 万元，较该长期股权投资的账面价值 38,000.00 万元增值 5,882.45 万元，增值率为 15.48%。

即：在基于特别事项说明第 1、2、3、4 条的前提下，广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州市创基房地产投资有限公司 57.3257%股权于 2017 年 2 月 28 日的市



场价值为人民币肆亿叁仟捌佰捌拾贰万肆仟伍佰整（RMB 43,882.45 万元）。

（二）、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、截至评估基准日，广州珠江实业开发股份有限公司、广州威德投资咨询有限公司、陈韩生均已按照签订的《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》的约定分别履行了各自的义务。

2、根据委托方提供的资料显示，“丽江国际花园”项目总开发成本比原预算超支约 4 亿元，已触发《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》第 5 款相关约定。广州珠江实业开发股份有限公司按照约定选择主动退出广州市创基房地产投资有限公司。

3、根据委托方及产权持有者广州珠江实业开发股份有限公司提供的《广州市创基房地产投资有限公司股权交易方案说明》，广州市创基房地产投资有限公司各股东协商一致后，同意广州珠江实业开发股份有限公司根据《广州市增城“丽江国际花园项目” 合作合同》相关条款计算的利润分配额从投资款实际缴付日起计至 2017 年 6 月 30 日止。

4、本次评估中，广州珠江实业开发股份有限公司已取得广州威德投资咨询有限公司、陈韩生同意其一次性转让其持有的所有广州市创基房地产投资有限公司股权（57.3257%）的书面同意文件。

5、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估企业未作特殊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。



十二、评估报告使用限制说明

（一）、评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

（二）、限制说明

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）、评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 2 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 5 月 15 日。

(接下页)



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(承上页，本页无正文)

银信资产评估有限公司



中国资产评估师：

王旭东



中国资产评估师：

陈宏



2017年5月15日



附件

- 1、评估明细汇总表
- 2、经济行为文件复印件
- 3、委托方和被评估企业的企业法人营业执照；
- 4、被评估企业以前年度及评估基准日的《审计报告》；
- 5、被评估企业资产权属证明资料；
- 6、委托方、被评估企业的承诺函；
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质评估职业资格证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 11、资产评估业务约定书复印件。

资产评估结果--汇总表

评估基准日：2017年2月28日

表1

共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币万元

产权持有单位：广州珠江实业开发股份有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	-	-	-	
2	非流动资产	38,000.00	43,882.45	5,882.45	15.48
3	其中：可供出售金融资产净额	-	-	-	
4	持有至到期投资净额	-	-	-	
5	长期应收款净额	-	-	-	
6	长期股权投资净额	38,000.00	43,882.45	5,882.45	15.48
7	投资性房地产净额	-	-	-	
8	固定资产净额	-	-	-	
9	在建工程净额	-	-	-	
10	工程物质净额	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产净额	-	-	-	
13	油气资产净额	-	-	-	
14	无形资产净额	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉净额	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	38,000.00	43,882.45	5,882.45	15.48
21	流动负债	-	-	-	
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债总计	-	-	-	
24	净资产（所有者权益）	38,000.00	43,882.45	5,882.45	15.48

评估机构：银信资产评估有限公司
法定代表人：梅惠民

项目负责人：邓知行

长期股权投资评估明细表

评估基准日:2017年2月28日

表4-4

第 1 页

产权持有单位：广州珠江实业开发股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资协议期限	持股比例	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广州市创基房地产投资有限公司	2015/11	长期	57.3257%	380,000,000.00	380,000,000.00	438,824,500.00	58,824,500.00	15.48	
小计]					380,000,000.00	380,000,000.00	438,824,500.00	58,824,500.00	15.48	
总计]					380,000,000.00	380,000,000.00	438,824,500.00	58,824,500.00	15.48	

被评估单位填表人：江健能
填表日期：2017年3月11日

评估人员：邓知行、李伟棠