

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟股权转让涉及的
中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-491号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年十月十一日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附 件	25

声 明

（一）本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

（九）资产评估专业人员已经（或者未）对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟股权转让涉及的 中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-491号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳市中洲投资控股股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟股权转让涉及的中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：深圳市中洲投资控股股份有限公司拟转让持有的中洲投资控股（香港）有限公司的股权，为此对中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）、流动负债和非流动负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 11 月 30 日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告评估结果具体如下：

截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，在持续经营条件下，中洲投资控股（香港）有限公司经审计的总资产账面价值 414,033.32 港币万元，总负债账面价值 409,293.09 港币万元，净资产账面价值 4,740.23 港币万元。经资产基础法评估，总资产评估价值 512,132.47 港币万元，增值 98,099.15 港币万元，增值率 23.69%；总负债评估价值 409,293.09 港币万元，无增减值变化；净资产评估价值 102,839.38

港币万元，增值 98,099.15 港币万元，增值率 2,069.50%。基准日银行外汇市人民币汇率 1 港币=0.84577 元人民币，折汇后的股东全部权益价值为 86,978.46 万元（大写：捌亿陆仟玖佰柒拾捌万肆仟陆佰元）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、评估报告日：本评估报告日为 2018 年 1 月 11 日。

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，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

深圳市中洲投资控股股份有限公司拟股权转让涉及的 中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2017]第01-491号

深圳市中洲投资控股股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司（单位）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市中洲投资控股股份有限公司拟转让股权事宜涉及的中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

委托人为深圳市中洲投资控股股份有限公司，被评估单位为中洲投资控股（香港）有限公司。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

社会统一信用代码：91440300192190768P

住所：广东省深圳市福田区百花五路长源楼

法定代表人：姚日波

注册资本：664,831,139.00 万元

企业类型：股份有限公司

成立日期：1984 年 9 月 17 日

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：中洲控股（000042）

经营范围：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

主要产品或提供的劳务：房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名称：中洲投资控股（香港）有限公司

登记证号码：64405636-000-02-17-1

住所：香港湾仔告士大道 108 号光大中心 14 层

注册资本：10,000.00 港元

企业类型：有限公司

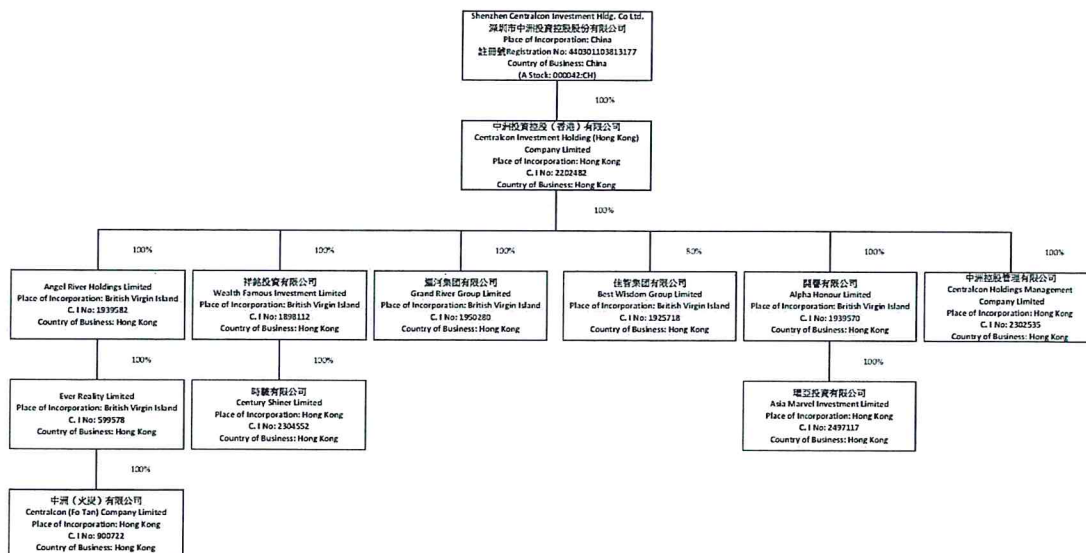
成立日期：2015 年 2 月 10 日

经营范围：房地产开发；股权投资。

2. 公司股权结构

中洲投资控股（香港）有限公司是中洲投资控股股份有限公司全资子公司。

中洲投资控股（香港）有限公司对外投资直接和间接共拥有 10 家公司，持股比例见下图。股权架构如下：



3. 近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

单位：港币万元

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
资产	144,760.69	218,632.25	414,033.32
负债	141,400.10	213,776.59	409,293.09
股东权益	2,260.59	4,855.66	4,740.23
经营业绩	2015 年	2016 年	2017 年 1-11 月
营业收入			
利润总额	-1,638.01	-142.82	-115.43
净利润	-1,638.01	-142.82	-115.43

注：上述财务报表已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为德师深圳报(审)字(18)第 S00002 号。

(三) 委托人与被评估单位关系

委托人为被评估单位的股东。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟转让所持有的中洲投资控股（香港）有限公司股权项目经济行为文件的说明》，深圳市中洲投资控股股份有限公司拟转让持有的中洲投资控股（香港）有限公司股权，本次评估目的即对该经济行为所涉及的中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本项目评估对象为中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2017 年 11 月 30 日的全部资产及负债。资产总额为 4,140,333,224.97 港币元，其中：流动资产为 3,706,253,263.57 港币元，非流动资产为 434,079,961.40 港币元；负债总额为 4,092,930,909.88 港币元，其中：流动负债为 2,953,342,021.00 港币元，非流动负债为 1,139,588,888.88 港币元；所有者权益总额为 47,402,315.09 港币元。详见下表：

2017 年 11 月 30 日资产负债表

金额单位：港币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	177,506,885.67	短期借款	1,856,667,067.95
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	6,500.00
减：坏账准备		预收款项	
应收款净额		其他应付款	1,095,000,001.00
其它应收款	3,376,567,343.74	应付职工薪酬	
预付款项	152,179,034.16	应交税费	
存货		应付利息	1,668,452.05
其它流动资产		应付股利	
流动资产合计	3,706,253,263.57	其他流动负债	
二、非流动资产		流动负债合计	2,953,342,021.00
长期股权投资	434,079,961.40	五、非流动负债	
投资性房地产		长期借款	1,139,588,888.88
固定资产原价		应付债券	
其中：设备类		长期应付款	
建（构）筑物类		其他非流动负债	
减：累计折旧		非流动负债合计	1,139,588,888.88
固定资产净额		负债合计	4,092,930,909.88
其中：设备类		六、所有者（股东）权益	
建（构）筑物类		实收资本	10,000.00
在建工程		资本公积	49,977,000.00
无形资产		盈余公积	
递延所得税资产		未分配利润	-2,584,684.91
非流动资产合计	434,079,961.40	所有者（股东）权益合计	47,402,315.09
三、资产总计	4,140,333,224.97	负债和所有者权益总计	4,140,333,224.97

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分

所审计，并发表了无保留意见。

（二）主要资产概况

企业的主要资产为下属两家子公司分别投资的两个房地产开发项目。一个是全资子公司 Angel River Holdings Limited 名下的全资子公司 Ever Reality Limited 投资的火炭项目，该项目是于 2015 年 10 月 30 日通过股权收购持有 Ever Reality Limited 及其子公司中洲（火炭）有限公司的 100% 股权，中洲（火炭）有限公司持有位于香港新界沙田坳背湾街 1-11 号的，于土地登记处登记为沙田市地段第 75 号及丈量约份第 176 约地段 744 号余段（Sha Tin Town Lot No. 75 & DD176 Lot 744RP）房地产开发项目；另一个是于 2016 年 1 月 25 日通过股权收购持有祥铭投资有限公司及其全资子公司时骏有限公司的 100% 股权，时骏有限公司持有的位于香港铜锣湾区大坑道 4-4C 号，于香港土地注册登记的登记号为 Inland Lot No. 7426 号的土地上的 24 个住宅单位的所有权。

两个开发项目情况介绍如下：

火炭项目位于新界沙田区火炭坳背湾街 1-11 号（沙田市地段第 576 号）。根据新批租约第 22528 号的换地条款，沙田市地段第 576 号乃政府租借持有，年期由 2017 年 9 月 4 日开始，为期 50 年。现每年地租为该年的应课差饷租值的 3%。地盘为梯形甲类地盘，地盘面积约为 20038 平方米（215689 平方尺），现为空地。项目座落于新界火炭坳背湾街西南面，邻近新界东铁火炭站并紧接住宅区和工业区。西北面为已发展成熟的工业区，有不同年份落成的多层及高层工业楼宇分布在该工业区。东南面及东北面为项住宅项目，为御龙山、银禧花园和骏景园。项目位置交通十分便利，除了东铁外，离公共巴士、公共小巴及的士近 50 米。根据总纲发展蓝图及城市规划委员会和规划署核准开发建筑总面积约 84306.03 平方米，其中住宅约 77233.65 平方米，非住宅约 7072.38 平方米；住宅单位数量 914 个；住宅楼层总数为建于 4 至 6 楼层基座平台上 35 至 42 住宅楼层，该基座平台用途包括商业、停车场及政府设施；楼宇高度为香港主水平基准以上 138.25—163.45 米；政府设施为 1 公共交通交汇处、1 所幼儿园，1 所小学（地面上独立式建设）。

大坑项目位于香港铜锣湾区大坑道 4-4C 号（内地段第 7426 号）。项目物业是

收由香港政府早前以特惠价格批经建屋合作社，为当时的本地公务员提供居所。至评估基准日公司已与建筑物内住户 24 户签定了收购协议，取得了政府租契，年期由 1958 年 9 月 22 日开始 75 年，现时每年地租为港币 962 元。地盘面积为 1946.02 平方米（20947 平方尺），有约 48.77 米（160 尺）批邻大坑道，另包括相连斜坡（政府业权）约 860.00 平方米（9257 平方尺）需要维修保养。目前地上建有两栋六层高的相连大厦，下为共用停车场。每栋大厦每层提供两住宅单位合共 24 户，有地面层和天台层共用平台。物业现为空置状态。大厦由钢筋混凝土建成，外墙涂有油漆。物业位于香港大坑道西南方，邻近与嘉宁径及益群道交界。该区域及邻近发展主要为住宅用途，大部分物业发展为中至高层住宅大厦并附设停车场及休闲设施。公共交通直通车设施如专利巴士及小型巴士均可到达，港铁铜锣湾站及天后站分位处于约五分钟行车距离。根据铜锣湾分区计划大纲图该业务规划用途为[住宅（乙类）]，住宅发展项目计划该物业将被重建发展为一栋 27 层楼高的住宅大厦，下设三层地库，主出入口设于地面层，邻接大坑道。总住宅建筑面积约 9729.329 平方米（104726 平方尺）及总实用面积约 8294.326 平方米（89280 平方尺），部分住宅单位附有其他附属地方。大厦的地面层至 26 楼为 14 户单层式、7 户双层式及 1 户三层式，共 22 户住宅单位，三层地库将规划为停车场，34 个私家车位，2 个访客车位及 1 个上落客货车位和住客会所等设施。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

对中洲投资控股（香港）有限公司股东全部权益采用资产基础法进行整体评估时，企业下属公司的两个房地产开发项目大坑项目和火炭项目，委托人已另行聘请第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司 Savills Valuation and Professional Services Limited 进行评估。基准日大坑项目账面开发成本为 869,792,293.50 港币元、火炭项目账面开发成本为 4,653,040,694.98 港币元。第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司 Savills Valuation and Professional

Services Limited 于 2017 年 11 月 28 日出具了档案号为：

PS/2010/VPS/0482/R641/CC/AS/AK/mn 的《评估报告》一火炭项目和档案号为：

MV/2017/VPS/0463(F)/CC/SW/ak 的《评估报告》一大坑项目。本次评估两个开发项目采用了以上两个评估报告的评估值。

四、价值类型

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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，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

（一）本项目评估基准日为 2017 年 11 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、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格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《深圳市中洲投资控股股份有限公司关于拟转让所持有的中洲投资控股（香港）有限公司股权项目经济行为文件的说明》；

2. 资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
3. 其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；
2. 《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31 号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32 号；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34 号；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35 号；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36 号；
9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号

（四）产权依据

1. 土地登记册、换地条款、政府租契；
2. 被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

1. 香港测量师学会颁布的《香港测量师学会估值准则（2012 年版）》；
2. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
3. 企业提供的项目资料；
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
5. 企业提供的第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司的评估报告及计算底稿；

6. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
7. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
8. WIND 资讯系统提供的相关行业统计数据；
9. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

1. 德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的审计报告号为德师深圳报（审）字（18）第 S00002 号的评估报告；
2. 北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）信息库；
3. 被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

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评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各比较指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以

取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

被评估单位主要为管理公司，其下属子公司对外投资的公司的核心资产火炭和大坑开发项目均处于政府审批阶段，准确批复时间还不能确定，无法对未来 4-5 年后的房地产市场进行合理预测，即收益金额不确定，现金流入、流出时间点不确定性高，不满足收益法预测的条件，故本次评估不采用收益法评估。

由于资产基础法能够反映被评估单位在评估基准日的重置成本，且被评估单位各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是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，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付款项、其他应收款。

（1）货币资金：对货币资金中的银行存款、其他货币资金的账面金额进行核实，资金以核实后的账面价值确定评估价值。

（3）应收款项：包括预付款项、其他应收款。对其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应项目形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

2. 非流动资产

（1）长期股权投资：

本次评估采用资产基础法对下属各个子公司及其对外投资公司进行整体评估，以确定长期股权投资评估价值。

1) 下属子公司投资的房地产开发项目为被评估单位的核心资产，开发项目共两项，为大坑项目和火炭项目。本次评估采用第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司 Savills Valuation and Professional Services Limited 出具的评估报

告估值为开发项目的评估价值。

开发成本中项目在评估基准日的建设规划指标在换地条款、政府租契中已予以明确，所在区域房地产开发、交易市场较活跃，并结合本项目特点以及账面价值的构成，具备运用假设开发法。由于香港全部的土地都是官有，不以任何形式转移土地所有权，多年来只有极少数的例外。对于土地所有者，香港政府不授予土地所有权，而是由他们出款按照一定的年限租用，香港土地批租一般是由香港政府根据每个地区的分区计划大纲图，按照每个地区的实际发展进度，起草有关批地条款。每块土地具有个别特性，无市场公开可比交易案例，不适合采用市场法评估。香港无基准地价政策。故最终选用假设开发法评估。

假设开发法（剩余法）的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。假设开发法计算公式如下：

评估价值=开发完成后的价值-后续必要支出及应得利润

2) 下属子公司的固定资产—电子设备：

采用重置成本法进行评估，即：

评估价值=重置价值×成新率

①重置价值

重置价值参照市场购价并结合具体情况，酌情予以估算。

②成新率

电子设备的成新率主要依据使用年限确定其成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

3. 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

评估项目负责人首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2017 年 12 月 10 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2017 年 12 月 14 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本

次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2. 假设当地房地产开发相关政策在未来年度内不会产生重大的变化；

3. 本次评估测算均基于地契条款、城市规划大纲图及建筑物条例有关的发展限制规定开发；

4. 假设企业的开发项目相关申请文书获政府有关部门可在无繁苛附带条件或延误的情况下获批准，并可以在预计的时间完成拆除并按预计的开发期进行开发建设；根据资产评估的要求，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，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；

5. 资产原地续用假设，假设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；

6. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；

7. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，中洲投资控股（香港）有限公司的股东全部权益价值评估结果如下：

（一）资产基础法评估结论：

截止评估基准日 2017 年 11 月 30 日，在持续经营条件下，中洲投资控股（香港）有限公司经审计的总资产账面价值 414,033.32 港币万元，总负债账面价值 409,293.09 港币万元，净资产账面价值 4,740.23 港币万元。经资产基础法评估，总资产评估价值 512,132.47 港币万元，增值 98,099.15 港币万元，增值率 23.69%；总负债评估价值 409,293.09 港币万元，无增减值变化；净资产评估价值 102,839.38 港币万元，增值 98,099.15 港币万元，增值率 2,069.50%。详见下表：

中洲投资控股（香港）有限公司资产评估结果汇总表

金额单位：港币万元

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	370,625.33	370,625.33	-	-
非流动资产	43,408.00	141,507.14	98,099.15	225.99
其中：长期股权投资	43,408.00	141,507.14	98,099.15	225.99
投资性房地产				
固定资产				
无形资产				
递延所得税资产				
资产总计	414,033.32	512,132.47	98,099.15	23.69
流动负债	295,334.20	295,334.20	-	-
非流动负债	113,958.89	113,958.89	-	-
负债总计	409,293.09	409,293.09	-	-
净资产（所有者权益）	4,740.23	102,839.38	98,099.15	2,069.50

评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）采用资产基础法对中洲投资控股（香港）有限公司的股东全部权益价值进行了评估，中洲投资控股（香港）有限公司于评估基准日 2017 年 11 月 30 日的股东全部权益价值为 102,839.38 港币万元，基准日银行外汇市人民币汇率 1 港币=0.84577 元人民币，折汇后的股东全部权益价值为 86,978.46 万元（大写：捌亿陆仟玖佰柒拾捌万肆仟陆佰元）

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

（一）引用其他机构出具的报告情况

第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司 Savills Valuation and Professional Services Limited 于 2017 年 12 月 28 日出具了档案号为：PS/2010/VPS/0482/R641/CC/AS/AK/mn 的《评估报告》一火炭项目和档案号为：MV/2017/VPS/0463(F)/CC/SW/ak 的《评估报告》一大坑项目。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（六）担保、抵押及其或有资产负债等事项与评估对象的关系

企业存在对外抵押担保情况，具体情况见下表：

类别	借款单位	借款银行	借款性质	币种	借款余额 (2017.11.30)	借款日期	还款日期	利率%	抵(质)押品/担保人
银行借款	中洲投资控股(香港)有限公司	澳门国际银行有限公司	长期借款	港币	343,500,000.00	2017-05-19	2020-05-20	较高的 3M Hibor + 2.26% 或 3.20 %	质押：保证金质押 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司
银行借款	中洲投资控股(香港)有限公司	中国工商银行(亚洲)	短期借款	港币	1,200,000,000.00	2017-07-17	2018-07-17	3M Hibor + 1.25%	质押：保证金质押 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司
银行借款	中洲投资控股(香港)有限公司	中国银行(澳门)	长期借款	港币	800,000,000.00	2017-07-25	2020-07-25	3M Hibor + 1.0%	抵押：物业抵押 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司
银行借款	中洲投资控股(香港)有限公司	恒生银行	短期借款	港币	387,335,520.00	2016-11-24	2018-11-10	Hibor + 1.2%	抵押：物业抵押 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司
银行借款	中洲投资控股(香港)有限公司	招商银行离岸金融中心	短期借款	港币	271,000,000.00	2017-11-24	2018-06-19	Hibor + 1.0%	抵押：物业抵押 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司
银行借款	中洲(火炭)有限公司	中国银行(香港) 恒生银行 中国工商银行(亚洲) 中国建设银行(亚洲) 南洋商业银行 永隆银行 大新银行	长期借款	港币	1,997,000,000.00	2017/8/24	2022/8/23	Hibor + 2.2%	抵押：火炭项目地块 担保人：深圳市中洲投资控股股份有限公司 中洲投资控股(香港)有限公司
银行借款	时骏有限公司	永隆银行	短期借款	港币	375,000,000.00	2017/2/24	2018/2/23	Hibor + 1.6%	抵押：大坑道项目地块

（七）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1. 评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2. 在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的事项

1、本次评估所依据的账面价值已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计，并发表了标准无保留意见，审计报告号为德师深圳报(审)字(18)第S00002号。

2、于评估基准日，大坑道项目按住宅发展项目计划与该地段政府租契条款及两封租契条款修订函规定，需再向地政总署提出修改租契发展限制申请及支付相关土地补价及行政费用。开发成本中应补地价采用委托方根据当地现有政策测算的应补地价，最终应补地价的确定应以香港土地规划部门核定为。项目重建现有地上建筑物需要拆除，对于基准日后预计的拆除费用，系根据被评估单位根据项目情况的预估数。

3、开发项目开发周期是基于被评估单位管理层对项目情况和建设情况的预估剩余开发期，如未来实际开发周期不能满足预计条件，评估结论应相应调整。

4、开发项目的估值很大程度上依赖被评估单位提供的资料，包括住宅物业重建计划、规划审批或法定通告、地役权、年期、占用详情、租赁、土地与楼面面积及其他有关事宜的资料等。第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司的项目估值报告中所列的尺寸、量度及面积基于被评估单位所提供的资料，仅为约数。

（九）需要说明的其他问题

1. 本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、行政法规和资产评估准则的规定。我事务所及所有参加评估的专业人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守

职业道德规范。

2. 本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关材料由委托人及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托人及被评估单位承担相关的法律责任，资产评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3. 对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

5. 本评估中引用第一太平戴维斯估值及专业顾问有限公司 Savills Valuation and Professional Services Limited 出具的评估报告中的评估值是未扣除所得税的评估值，提请报告使用人注意。

4. 评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，本资产评估报告的使用有效期自评估基准日至2018年11月29日止。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。



（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2018 年 1 月 11 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所



（盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）



资产评估师：

（签名并盖章）



中国·北京市

二零一八年一月十一日