本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江实业开发股份有限公司股权收购

涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2019】第 VYMQD0713 号

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇一九年十二月二十六日

# 资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

| | |
|---|---|
| 资产评估报告编码： | 44440200532019005 90 |
| 资产评估报告名称： | 广州珠江实业开发股份有限公司股权收购涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值评估 |
| 资产评估报告文号： | 中联国际评字【2019】第VYMQD0713号 |
| 资产评估机构名称： | 中联国际评估咨询有限公司 |
| 签字资产评估专业人员： | 杨霄（资产评估师）、梁瑞莹（资产评估师） |

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

# 目录

**资产评估师声明** ..... **1**

**摘要** ..... **2**

一、 委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 ..... 14

二、 评估目的 ..... 24

三、 评估对象和评估范围 ..... 25

四、 价值类型及其定义 ..... 30

五、 评估基准日 ..... 31

六、 评估依据 ..... 31

七、 评估方法 ..... 35

八、 评估程序实施过程和情况 ..... 49

九、 评估假设 ..... 51

十、 评估结论 ..... 54

十一、特别事项说明 ..... 59

十二、资产评估报告使用限制说明 ..... 68

十三、资产评估报告日 ..... 70

**资产评估报告书附件** ..... **72**

**资产评估说明**·····**另册**

# 资产评估报告声明

1.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。

2.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。

3.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。

4.资产评估报告使用人应正确理解和使用评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

5.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。

6.纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7.资产评估机构及其资产评估专业人员虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8.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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

# 广州珠江实业开发股份有限公司股权收购
# 涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值
# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2019】第 VYMQD0713 号

## 摘要

**重要提示**

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：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。

相关经济行为：根据广州珠江实业开发股份有限公司 2019 年 9 月 2 日的珠实股经会【2019】38 号文《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要》，委托人广州珠江实业开发股份有限公司拟实施股权收购。

评估目的：为委托人拟实施股权收购，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广东金海投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广东金海投资有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产和其他非流动资产等资产及相应负债,并包括未在账面列示的整体无形资产。

价值类型：价值类型为市场价值。

评估基准日：评估基准日为二〇一九年八月三十一日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：考虑评估方法与评估目的、评估对象之间的适用性，选用资产基础法评估结果作为评估结论。

广东金海投资有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下，

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟壹佰贰拾肆万柒仟柒佰元(RMB 22,124.77 万元)，评估值为人民币陆亿柒仟捌佰玖拾玖万伍仟壹佰元(RMB 67,899.51 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元)，增值率 206.89 %；

负债总计：账面值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币负贰亿柒仟肆佰陆拾肆万柒仟捌佰元(RMB -27,464.78 万元)，评估值为人民币壹亿捌仟叁佰零玖万玖仟陆佰元(RMB 18,309.96 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元) ，增值率 166.67%。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，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，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一九年八月三十一日起至二〇二〇年八月三十日以内，可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

1、 资产抵押及查封事项

根据交银金融租赁有限责任公司（以下简称“交银租赁”）与金海投资公司于2017年5月签订的抵押合同(编号:交银租赁抵字20170035号)约定，为确保合同得到履行，金海投资公司将广州市越秀区环市东路418号负二层至30层建筑物作为抵押物设立第一优先的抵押权。金海投资公司与交银租赁于2017年5月31日签订编号的“交银租赁字20170035号”《融资租赁合同（回租）》。

根据广州珠江实业开发股份公司（以下简称“珠江股份公司”）与金海投资公司签订的借款合同（编号：珠实股合2018财字（031）号）显示，珠江股份公司为金海投资公司在上述《融资租赁合同（回租）》项下的全部债务提供连带责任保证。因金海投资公司应付交银租赁第三期租金68,113,191.30元于2018年11月15日到期，金海投资公司清偿债务资金暂未到位，珠江股份公司为履行连带担保责任向金海投资公司提供借款5,000,000.00元，同时金海投资公司以位于越秀区环市东路418号32套房产为借款合同提供抵押担保，并以其在湖南新地置业发展有限公司、湖南武高科房地产开发有限公司的全部股东权益（包括但不限于注册资本金、资本公积金、其他应收款、可分配利润等）提供担保。

根据委托方提供的由廖东旗（以下简称“转让方”）和广州珠江实业开发股份有限公司双方签署的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购转让方持有的金海公司45%股权的备忘录》显示，珠江股份公司于2019年5月29日替金海投资公司代偿交银租赁欠款68,113,191.30元，2019年

7 月 18 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 379,881,210.69 元。上述借款和代偿款，金海投资公司已在评估基准日账面记录该款项。

截止至 2019 年 8 月 31 日，交银租赁对金海投资公司持有物业设定的抵押权对应的贷款已经偿还，但暂未完成抵押登记的涂销手续。本次评估结果未考虑上述因素的影响。

截止至评估报告日，广州珠江实业开发股份有限公司向人民法院提起诉讼保全。

根据广州市越秀区人民法院于 2019 年 5 月 27 日出具的《民事裁定书》[（2019）粤 0104 民初 22754 号]以及《财产保全通知书》裁定，查封、扣押、冻结金海投资公司名下价值 68,113,191.30 元的财产，具体房产为广州市越秀区环市东路 418 号负二层至 30 层，查封期限为三年（至 2022 年 5 月 26 日止）。

根据“国家企业信用信息公示系统”显示，金海投资公司持有的湖南新地置业发展有限公司股权和湖南武高科房地产开发有限公司股权，依据广州市越秀区法院根据(2019)粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日。

2、新地公司抵押贷款事项

（1）2018 年 9 月 3 日，新地公司（借款人）与长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行（贷款人）签订了合同编号为：（长沙商）最高额借字[岳麓]第 2018090367 号的《最高额借款合同》和合同编号为：（长沙商）最高额抵字[岳麓]第 2018090367 号《最高额抵押合同》，新地公司共向农商岳麓支行借款 1.5 亿元，并抵押其坐落于月亮岛街道“新地·东方明珠”三期 C 组团 14#、15#，共计建筑面积 62116.4 平方米，抵押期限自 2018 年 9 月 3 日起到 2021 年 9 月 3 日止。截止至 2019 年 9 月 29 日，新地科公司已向农商岳麓支行偿还全部本金 1.5 亿元及付清利息 7991059.66 元。提

供担保的月亮岛街道“新地·东方明珠”三期C组团14#、15#已于2019年11月4日涂销抵押登记。

（2）新地公司与大业信托有限责任公司于2019年9月25日签订了DY2016DXT048-9《土地使用权抵押合同》：约定：（1）新地公司提供位于长沙市望城区月亮岛街道（国有土地使用权证号：望变更国用（2013）第2841号）的土地使用权抵押给大业信托有限责任公司，为担保湖南珠实公司履行《特定资产收益转让及回购合同》项下义务（担保金额为234,509,000元），全部抵押土地使用权面积合计为66,907平米；抵押期限为自抵押权生效起至《特定资产收益转让及回购合同》项下债务履行期限届满之日起两年，即至2022年9月26日。本次评估未考虑房地产被抵押的情况。

（3）因其房地产开发项目-东方明珠项目2008年开始销售至今，期间经历了2016年不动产登记中心合并，房产信息并入国土系统，系统信息部分不对称，房管部门暂无法出具房产查册信息，评估人员无法全面核查武高科公司名下的所有房产信息及该房产是否被抵押和司法查封，本次评估未考虑房地产被抵押和查封的情况。此处提醒报告使用者注意。

3、武高科公司抵押贷款事项

武高科公司与大业信托有限责任公司于2019年9月25日签订了DY2016DXT048-8《土地使用权抵押合同》，约定武高科公司提供位于望城县星城镇金甲村(国有土地使用权证号：望变更国用(2008)第236号、望变更国用(2007)第 023 号)和长沙市望城区月亮岛街道戴公庙村(国有土地使用权证号:望变更国用(2014)第 6679 号)的土地使用权抵押给大业信托有限责任公司，为担保湖南珠实公司履行《特定资产收益转让及回购合同》项下义务（担保金额为316,311,200元），全部抵押土地使用权面积合计为94279.30平方米。上述土地使用权已于2019年9月27日办妥了抵押登记。本次评估未考虑房地产被抵押的情况。

因其房地产开发项目-东方明珠项目2008年开始销售至今，期间经历了2016年不动产登记中心合并，房产信息并入国土系统，系统信息部分不对称，房管部门暂无法出具房产查册信息，评估人员无法全面核查武高科公司名下的所有房产信息及该房产是否被抵押和司法查封。本次评估未考虑房地产被抵押和查封的情况。此处提醒报告使用者注意。

4、新地公司、武高科公司为住户提供阶段性担保

根据广东四端律师事务所出具的《关于湖南武高科房地产开发有限公司的法律尽职调查报告》及《关于湖南新地置业发展有限公司的法律尽职调查报告》，2018年3月1日至2019年8月31日期间，武高科公司共为41 户住宅或别墅的购买者提供阶段性担保，合同约定的担保金额共为5,424,000元；新地公司共为370户车位、住宅或商铺的购买者提供阶段性担保，合同约定的担保金额共为 262,990,000 元。此处提醒报告使用者注意 。

(三) 未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

1、未决事项

（1）租约纠纷引起的房屋占用费

金海投资公司于2009年11月30日与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）签订的《房屋（商铺）租赁合同》，将广州市越秀区环市东路418号房屋出租给嘉福公司，合同期限自2009年12月1日至2014年11月30日，租金每年150万元。

2014年4月3日，金海投资公司与嘉福公司签订补充协议，合同期限延长至2019年11月30日，其他按原合同条款执行。

2016年10月12日，金海投资公司合作股东广州珠江实业开发股份公司（以下简称“珠江股份公司”）以及廖东旗双方签订《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》，合同约定珠江股份公司组建团队或委托其他第三方接管项目公司后，廖东旗负责协调嘉福公司与金海投资公司根据珠江股份

公司要求时间无条件解除关于嘉福酒店的租赁关系并签订书面协议。根据金海投资公司与嘉福公司于2016年10月10日签订的合同约定，自珠江股份公司入股金海投资公司后，上述《房屋（商铺）租赁合同》立即作废。即珠江股份公司于2017年3月6日入股金海投资公司并完成办理工商变更手续时上述合同作废。截至2019年8月31日，该房产仍由嘉福公司经营使用，租金每年150万元。

根据委托方提供的由廖东旗（以下简称“转让方”）和广州珠江实业开发股份有限公司双方签署的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购转让方持有的金海公司45%股权的备忘录》显示，因转让方未根据《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》约定，协调金海投资公司和广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）解除租赁关系，导致广州市越秀区环市东路418号房屋从2017年3月6日起被嘉福公司占用经营至今，双方同意由此产生的占用费的55%将在收购对价中直接扣除，双方协定在2017年3月6日至2019年11月30日的房屋占用费为19,221,760.84元，本次评估未考虑该事项对评估对象的影响，此处提醒报告使用者注意。

（2）租金偏低可能产生的应补缴税金

根据广州市地方税务局第三稽查局于2016年10月19日出具的《税务处理决定书》（穗地税稽三处〔2016〕502号）认定，金海投资公司将物业出租给嘉福公司所收取租金明显偏低。出于谨慎性原则，截止2019年8月31日，金海投资公司参考2013年税务机关的处罚标准，已在账面预计负债中确认2014年至2019年可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳金13,849,336.29元，最终补缴款项以税务机关认定金额为准，此处提醒报告使用者注意。

（3）据委托方介绍，广东嘉福国际大酒店有限公司将于近期结束酒店经营并归还物业。截至评估报告日，上述投资性房地产仍由广东嘉福国际大酒店有限公司用于酒店经营，转租合同已全部终止。

考虑到广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司在评估基准日已无存在租赁权益合同，本次评估结果未考虑上述出租、转租、继续占用事项的影响。

（4）新地公司及武高科公司未决事项

根据广东四端律师事务所出具的《关于湖南武高科房地产开发有限公司的法律尽职调查报告》及《关于湖南新地置业发展有限公司的法律尽职调查报告》，股权受让方湖南珠江实业、金海投资公司（湖南珠江实业、金海投资公司为广州珠江实业开发股份有限公司指定的股权受让方）与股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司就新地公司、武高科公司 100%股权转让过程中存在数项争议事项，各方存在争议的事项暂定的争议金额约为 5821.01 万元。上述事项各方均未协商一致且未签署任何书面协议，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。若后续各方达成一致后，该等事项应作为账外资产、负债进行考虑，评估值应相应调整。

（5）容积率差异事项

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，东方明珠项目所在地块的容积率为 1.8974。截止至现场勘查日，评估人员根据项目公司提供的资料进行核查，发现经规划局核定的容积率为 1.89，本次评估所涉及的东方明珠项目以容积率 1.89 为准。实际容积率与股权转让合同约定存在差异的部分，造成二、四期建筑面积减少约 2862.5 平方米，该事项造成的影响由股权受让方自行承担。此外，东方明珠项目已建成的一期、三期的规划验收计容大于原规划报建计容面积，所以二、四期面积比原规划报建计容面积减少 2070.91 平方米，总计未来建设的二、四期可建计容面积减少 4933.41 平米。截止至报告出具日，股权受让方预计上述事项涉及影响的股权转让款金额约 1500 万元，

但各方仍未对该事项的责任承担方达成一致意见，本次评估未考虑因容积率差异而造成需追回原股东已收股权转让款的影响。此处提醒报告使用者注意。

（6）股权交易约定的工程超支款事项

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，项目公司-新地公司三期C组团的开发总成本为人民币385,456,307.00元，若项目公司超出合同约定成本额度支付的款项，由股权转让方单方承担，并可在约定的应付股权转让款尾款中直接抵扣，不足抵扣的，股权转让方应从股权受让方已支付的股权转让款中返还（上述的开发总成本，仅指整体开发费用，不含室内装修费）。截止至报告出具日，项目公司-新地公司三期C组团已竣工验收，但工程尚未结算，若结算后存在超出合同约定的开发总成本的情况，按上述股权转让合同的条款执行。此处提醒报告使用者注意。

2、程序受限

（1）金海投资公司历史资料不完整的情况

珠江股份公司于2017年3月6日开始股权收购并持有金海投资公司55%股权。由于股权收购后，原财务人员全部调离，现财务人员无法提供股权收购前关于该项目的业务发生对象的函证联系信息。

截止2019年8月31日，金海投资公司应收账款余额9,405,500.00中的180,500.00元、预付款项余额20,000.00元、其他应收款余额26,354,707.49中的26,072,949.93 元，其他应付款余额476,604,522.94元中的534,948.00元。上述情况的账款，评估人员无法发函函证并无法进行核实，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断应收款项回收可能性较小，金海投资公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的应收款项资产全额预计风险损失。此处提醒报告使用者注意。

（2）新地公司、武高科公司账套不完整情况

股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司于2018年6月22日签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，同时股权受让方授权其下属公司湖南珠实、金海投资公司受让上述股权。由于股权转让后，原财务人员全部调离，现财务人员无法提供股权收购前关于该项目的完整账套，评估人员无法对新地公司、武高科公司的历史账务情况进行核实，本次评估以新地公司、武高科公司填写的申报表为准，数据的真实性、完整性、可靠性由新地公司、武高科公司负责。

（3）股权交易中约定原股东应追回的债权的情况

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，股权受让方支付股权转让款的条件之一，为股权转让方负责项目公司向关联方收回债权共计34,666,278.79元。截止至评估基准日，股权受让方已支付90%的股权转让款，但是，根据广东诚安信会计师事务所出具的《注册会计师执行商定程序的报告》，上述债权未清理余额为6,967,796.89元。对于上述未清理的债权，各方暂未达成一致意见。因上述未清理的债权的对应单位无法发函函证，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断收回可能性较小，新地公司、武高科公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的表内资产全额预计风险损失，表外资产无法进行考虑。此处提醒报告使用者注意。

（4）新地公司、武高科公司账上未确定的情况

经新地公司、武高科公司及广州珠江实业开发股份有限公司确认，截止至评估基准日，新地公司、武高科公司账上部分账款存在以下几类特殊情况：（1）原股东负责追回的债权，收回可能性较小；（2）财务人员不清楚账套内容；（3）支付给原股东的利润分配款。其中，新地公司涉及的

资产类金额约为1.4亿元；武高科公司涉及的资产类金额约1700万元。因存在上述情况的账款，评估人员无法发函函证并无法进行核实，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断回收可能性较小，新地公司、武高科公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的表内资产全额预计风险损失。

（四）其他事项

1、 关于幼儿园的纠纷与处理事项

2015年10月9日，新地置业公司（甲方、出租方）与长沙市岳麓区诺贝尔摇篮咸嘉新村幼稚园（乙方、承租方）签订编号为X2015132X003的《房屋租赁合同》，约定租赁期为2015年10月10日到2031年4月30日。2018年12月28日，新地公司（乙方）与长沙市望城区教育局（甲方）于签订《新地·东方明珠项目配套幼儿园移交协议书》及《补充协议》，约定：乙方同意2018年12月31日前无偿移交项目配套幼儿园给甲方；幼儿园的产权在完成原土地出让金（扣除土地成本后的地价款）退还和幼儿园土地性质的转换（出让土地转为划拨土地）等手续前仍归乙方所有；幼儿园产权变更至望城区政府部分名下前，幼儿园租赁收入归乙方所有。2019年1月14日，长沙市望城区中小学校和幼儿园整治工作领导小组办公室向新地公司发出《关于推进望城区小区配套幼儿园专项整治工作的函》，告知幼儿园产权在登记到区教育主管部门名下前，由项目开发单位具体负责，按区教育主管部门的相关要求减免租金，确保幼儿园办成普惠性民办园。截止至报告出具日，幼儿园尚未移交长沙市望城区教育局，租金标准尚未作出下调。综上，由于幼儿园已确定需移交给教育局，本次评估仅对幼儿园的价值按账面价值列示。若上述情况发生变更，评估值应相应变化。

2、股权转让款说明

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方

明珠项目股权转让合同》，股权受让方取得项目公司（新地公司及武高科公司）100%股权，需支付3.91亿元的利润分配款及2.62亿元。根据合同条款，广州珠江实业开发股份有限公司指定下属单位金海投资公司受让20%股权。截止至评估基准日，金海投资公司已支付18%的股权转让款及相应的利润分配款。若金海投资公司后续仍继续受让余下的 2%股权，还需支付利润分配尾款及股权转让尾款约161万元。本次评估未考虑该等事项的影响，此处提醒报告使用者注意。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广州珠江实业开发股份有限公司股权收购

涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2019】第 VYMQD0713 号

**广州珠江实业开发股份有限公司：**

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据法律、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，采用资产基础法和收益法评估方法，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实施股权收购涉及广东金海投资有限公司的股东全部权益在二〇一九年八月三十一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### (一) 委托人

1. 基本情况

名称：广州珠江实业开发股份有限公司

统一社会信用代码：91440101190481 57XD

法定住所及经营场所：广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

法定代表人：答恒诚

注册资本：85346.0723 万元人民币

成立日期：1992 年 12 月 23 日

营业期限：1992 年 12 月 23 日至无固定期限

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

1. 基本情况

名称：广东金海投资有限公司（以下简称“金海投资公司”）

统一社会信用代码：91440000781169772C

法定住所及经营场所：广州市越秀区环市东路418号

法定代表人：罗晓

注册资本：2222万元人民币

成立日期：2005年10月11日

营业期限：2005年10月11日至无固定期限

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

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元人民币） | 出资比例% |
|---|---|---|---|
| 1 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 1222 | 55 |
| 2 | 廖东旗 | 1000 | 45 |
| | 合　计 | **2222** | **100** |

2. 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

A.2005年10月11日设立情况

2005年8月17日，广东省工商行政管理局同意预先核准李安辉、李洁分别出资500万元成立的公司名称为“广东金海投资有限公司”。

2005年9月22日，李安辉、李洁作为拟设立的金海投资公司股东，制定《广东金海投资有限公司章程》。

2005年10月9日，广州惠建会计师事务所有限公司出具“惠建验字（2005）第50768号”《验资报告》，证明：截止2005年10月9日，金海投资公司（筹）已收到全体股东缴纳的注册资本1000万元整，各股东均以货币资金投入，其中李安辉和李洁分别出资500万元。

2005年10月11日，广东省工商行政管理局核准金海投资公司设立，并于该日核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。金海投资公司设立时的基本情况如下：公司名称为“广东金海投资有限公司”；住所为广州市东风西路197-199号广州国际金融大厦东楼832室；法定代表人为李安辉；注册资本和实收资本为1000万元；企业类型为有限责任公司；经营范围为“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”；股东为李安辉、李洁，出资方式均为货币，出资额均为500万元，持股比例均为50%；董事长兼经理为李安辉，董事为李洁、黎峰，监事为陈楚明。

B.2008年11月6日第一次变更注册号、股东情况

2008年10月15日，李安辉、李洁作为金海投资公司原股东，廖东旗作为新股东，召开股东会并作出《广东金海投资有限公司股东会决议》，决议内容为：（1）同意李安辉持有的50%股权以500万元转让给廖东旗；（2）同意李洁持有的5%股权以50万元转让给廖东旗；（3）同意就变更事项修改公司章程有关条款。2008年10月15日，金海投资公司股东相应作出了《广东金海投资有限公司章程修正案》。

2008年10月15日，李安辉、李洁分别与廖东旗签订《广东金海投资有限公司股权转让合同》，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，转让价款在合同

订立 15 日内以现金方式一次性支付。但是，依据现有资料无法核实股权转让价款的支付情况。

2008 年 11 月 6 日，广东省工商局核准金海投资公司如下变更：（1）注册号由 4400002290744 变更为 440000000054287；（2）股东由李洁、李安辉变更为廖东旗、李洁，认缴出资额和实缴出资额分别为 550 万元、450 万元，持股比例分别为 55%、45%，出资方式均为货币出资。同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

C.2009 年 4 月 9 日第一次备案董事、监事、经理变更情况

2009 年 4 月 9 日，广东省工商行政管理局备案了金海投资公司下列变更：（1）董事会成员变更为李安辉（董事长）、廖东旗、黎峰；（2）监事仍为陈楚明；（3）经理仍为李安辉。

D.2009 年 7 月 20 日第一次变更住所、法定代表人，第二次备案董事、监事、经理变更情况

2009 年 7 月 20 日，广东省工商行政管理局核准和备案了金海投资公司下列变更：（1）住所变更为广州市越秀区环市东路 418 号；（2）法定代表人由李安辉变更为郑美娜；（3）董事会变更为郑美娜（董事长）、廖东旗、黎峰；监事仍为陈楚明；经理变更为郑美娜；（4）备案公司章程。同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

E.2009 年 7 月 31 日第一次变更企业类型，第二次备案股东变更情况，备案章程情况

2009 年 7 月 22 日，廖东旗、李洁作为金海投资公司股东，作出《广东金海投资有限公司股东会决议》，决议内容为：（1）同意李洁将持有的金海投资公司 45%股权共 450 万元，以 450 万元转让给廖东旗；（2）同意公司类型由有限责任公司变更为一人有限责任公司；（3）同意启用新章程。同日，金海投资公司股东重新作出《广东金海投资有限公司章程》。

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》，合同约定：李洁将持有的金海投资公司 45%股权以 450 万元转让给廖东旗，廖东旗在合同订立 15 日内以现金方式一次性支付股权转让款。但是，依据现有资料无法核实股权转让价款的支付情况。

2009 年 7 月 31 日，广东省工商行政管理局核准金海投资公司下列变更：（1）企业类型由有限责任公司（自然人投资或控股）变更为有限责任公司（自然人独资）；（2）股东由廖东旗、李洁，变更为唯一股东廖东旗，认缴出资额和实缴出资额均为 1000 万元，持股比例 100%；（3）备案公司章程。同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

F.2009 年 10 月 23 日第二次变更法定代表人，第三次备案董事、监事、经理变更情况，备案章程变更情况

2009 年 10 月 23 日，广东省工商行政管理局核准并备案金海投资公司下列变更：（1）法定代表人由郑美娜变更为黎峰；（2）董事会变更为黎峰（董事长）、廖东旗、苏平章；监事仍为陈楚明；经理变更为黎峰；（3）备案公司章程。同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

G.2013 年 2 月 7 日第四次备案董事、监事、经理变更情况

2013 年 2 月 7 日，广东省工商局备案了金海投资公司下列变更：（1）章程备案；（2）变更黎峰为执行董事和经理；（3）监事仍为陈楚明。

H.2014 年 12 月 19 日第一次变更经营范围情况

2014 年 12 月 19 日，广东省工商行政管理局核准并备案金海投资公司下列变更：（1）经营范围变更为“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）备案章程修正案。同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

I.2016年4月26日第二次变更注册号/统一社会信用代码

2016年4月26日，广东省工商行政管理局核准金海投资公司下列变更：（1）注册号/统一社会信用代码：91440000781169772C。（2）同日，广东省工商局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

J.2017年3月6日第三次变更法定代表人，第一次变更注册资本，第二次变更企业类型，第三次变更股东，备案章程、董事会成员、联络员变更情况

2017年2月16日，广州珠江实业开发股份有限公司、廖东旗作为金海投资公司股东，作出《广东金海投资有限公司股东会决议》，决议内容为：（1）同意新增广州珠江实业开发股份有限公司为股东，公司成立股东大会；（2）同意增加注册资本由1000万元增加至2222万元，增加的1222万元由广州珠江实业开发股份有限公司认缴；（3）同意免去黎峰执行董事职务，同时任命罗晓、罗彬、潘红缨、廖东旗、李亲民为董事；罗晓担任董事长及法定代表人；（4）同意免去陈楚明监事职务，由李维明、刘伟恒担任监事；（5）同意制定并启用新章程。同日，金海投资公司股东重新作出《广东金海投资有限公司章程》。

2017年3月6日，广东省工商行政管理局核准并备案金海投资公司下列变更：（1）法定代表人由黎峰变更为罗晓；（2）注册资本由1000万元人民币变更为2222万元人民币；（3）企业类型由有限责任公司（自然人独资）变更为其他有限责任公司；（4）股东由廖东旗变更为广州珠江实业开发股份有限公司、廖东旗；（5）备案公司章程，董事会成员变为罗晓（董事长）、李亲民、廖东旗、罗杉、潘红缨；监事变为李维明、刘伟恒；经理变为潘红缨；联络员变为颜莉斯。同日，广东省工商行政管理局重新核发了金海投资公司的《企业法人营业执照》。

本次变更后，股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元人民币） | 出资比例% |
|---|---|---|---|
| 1 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 1222 | 55 |
| 2 | 廖东旗 | 1000 | 45 |
| | 合　计 | 2222 | 100 |

截止至评估基准日，以上股权结构未发生变动。

(2)　公司组织结构

截至评估基准日，被评估单位组织结构如下：

金海投资公司设股东会、董事会、监事、受薪董事、总经理、财务总监、常务副总经理、财务部、设计工程部、综合管理部（行政、人事、法务、运营）、物业经营部。

3. 委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广州珠江实业开发股份有限公司，被评估单位为广东金海投资有限公司。委托人直接持有被评估单位 55%股权，是被评估单位的控股股东。

4. 近三年资产、财务和经营状况

(1)　近三年资产、财务状况

截止评估基准日，资产总额为22,124.77万元，负债总额49,589.55万元，净资产为-27,464.78 万元；实现营业收入95.97万元，利润总额-4,075.85万元。公司近三年资产、财务状况如下表：

资产、负债和财务状况简表　　单位：人民币万元

| 指标名称 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2019 年 1-8 月 |
|---|---|---|---|
| 资产总额 | 36,049.18 | 22,644.88 | 22,124.77 |
| 负债总额 | 55,727.36 | 45,406.77 | 49,589.55 |
| 净资产 | -19,678.17 | -22,761.89 | -27,464.78 |
| | 2017 年度 | 2018 年度 | 2019 年度 |
| 营业收入 | 147.67 | 147.77 | 87.59 |
| 营业成本 | - | - | - |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 利润总额 | -7,200.56 | -3,083.71 | -3,128.86 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -2,575.67 | 72.42 | 76.59 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -43.20 | -3,729.02 | |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | 18,673.45 | -13,122.64 | |
| 审计意见 | 无保留意见 | 无保留意见 | 专项审计 |

(2) 经营状况

A. 被评估单位概况

广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司于 2009 年 11 月 30 日签订了《房屋（商铺）租赁合同》，合同约定金海投资公司将座落于广州市越秀区环市东路 418 号房屋出租给广东嘉福国际大酒店有限公司作经营之用，租赁期限自 2009 年 12 月 1 日至 2014 年 11 月 30 日止，广东嘉福国际大酒店有限公司每年应向广东金海投资有限公司支付租金人民币 150 万元。

2014 年 4 月 3 日，广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司就延长租赁期限签订《租赁补充协议》，约定，本补充协议为双方于 2009 年 11 月 30 日签订的《房屋（商铺）租赁合同》的组成部分。双方同意租赁期限延长为自 2014 年 12 月 1 日至 2019 年 11 月 30 日止，其他按原合同条款执行。

2016 年 10 月 10 日，广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司再次签订《补充协议》，约定：广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司于 2009 年 11 月 30 日签订的《房屋(商铺)租赁合同》自广州珠江实业开发股份有限公司入股金海投资公司后立即作废，即 2017 年 3 月 6 日起上述《房屋（商铺）租赁合同》作废。

于评估基准日，被评估单位持有的物业使用状态为整体出租给广东嘉福国际大酒店有限公司，年租金为 150 万元。房产由嘉福公司用作酒店经营，对外经营名称为“广州嘉福国际大酒店”，建筑面积合计 33,713.68

平方米，2009年开始营业，1-3层大堂、餐饮和会议室，4层会议室，6-8层办公室，9-28层为酒店客房。

考虑到双方租赁合同已结束，且经委托方介绍，被评估单位将于2019年11月30日收回物业。根据企业管理层分析，考虑周边商业、办公、车位较多，且使用效益较好，考虑最高最佳使用原则，结束对嘉福国际大酒店出租后企业将对房地产进行整体内部改造。改造期预计约为6个月，由于出租给嘉福国际大酒店的截止期为2019年11月30日，故预计改造时间为2020年6月，即2020年7月开始出租。改造后各用于出租楼层的使用用途如下：负一层为车位，首至四层为商业，六至二十八层为办公。

B. 长期股权投资情况

截至评估基准日，被评估单位下属二级公司共计两家，其中：

(a)湖南武高科房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

法定住所及经营场所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段209号

法定代表人：张铁军

注册资本：4200万元人民币

成立日期：2003年11月14日

营业期限：2003年11月14日至2033年11月13日

经营范围：房地产开发(凭资质证经营);建筑、装饰材料、钢材、机电产品(不含小轿车)、通信设备(专营除外)的零售批发

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元人民币） | 出资比例% |
|---|---|---|---|
| 1 | 湖南珠江实业投资有限公司 | 3024 | 72 |
| 2 | 广东金海投资有限公司 | 756 | 18 |
| 3 | 深圳市新泽投资有限公司 | 336 | 8 |
| 4 | 湖北新地投资集团有限公司 | 84 | 2 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 合　计 | 4200 | 100 |

截至 2019 年 8 月 31 日，湖南武高科房地产开发有限公司的账面资产总额 24,655.97 万元、负债 17,500.51 万元、净资产 7,155.46 万元。具体包括流动资产 23,961.51 万元；非流动资产 694.46 万元；流动负债 15,551.19 万元；非流动负债 1,949.33 万元。

资产、负债和财务状况简表　　单位：人民币万元

| 指标名称 | 2018-12-31 | 2019-8-31 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 26,577.11 | 24,655.97 |
| 负债总额 | 19,498.52 | 17,500.51 |
| 净资产 | 7,078.59 | 7,155.46 |
| | 2018 年度 | 2019 年 1-8 月 |
| 营业收入 | 1,070.57 | 675.23 |
| 营业成本 | 731.67 | 451.17 |
| 利润总额 | 25.12 | 114.88 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -237.82 | -671.30 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | - | - |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -925.58 | -0.00 |
| 审计意见 | 无保留意见 | 未经审计 |

(b)　湖南新地置业发展有限公司

统一社会信用代码：914301220749672069

法定住所及经营场所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：张铁军

注册资本：800 万元人民币

成立日期：2013 年 7 月 24 日

营业期限：2013 年 7 月 24 日至 2033 年 7 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);商品房销售;物业管理;基础设施建设;房地产中介咨询服务;建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营;高新技术的研发和技术服务。(涉及行政许可的凭许可证经营)

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

| 序号 | 股东名称 | 出资额（万元人民币） | 出资比例% |
|---|---|---|---|
| 1 | 湖南珠江实业投资有限公司 | 576 | 72 |
| 2 | 广东金海投资有限公司 | 144 | 18 |
| 3 | 深圳市新泽投资有限公司 | 64 | 8 |
| 4 | 湖北新地投资集团有限公司 | 16 | 2 |
| | 合　计 | **800** | **100** |

截至2019年8月31日，被评估单位的账面资产总额55,343.53万元、负债41,522.29万元、净资产13,821.24万元。具体包括流动资产53,719.97万元；非流动资产1,623.56万元；流动负债24,518.31万元；非流动负债17,003.97万元。

资产、负债和财务状况简表　　单位：人民币万元

| 指标名称 | 2018-12-31 | 2019-8-31 |
|---|---|---|
| 资产总额 | 43,355.73 | 55,343.53 |
| 负债总额 | 37,427.89 | 41,522.29 |
| 净资产 | 5,927.83 | 13,821.24 |
| | 2018年度 | 2019年1-8月 |
| 营业收入 | 26,208.51 | 29,541.49 |
| 营业成本 | 14,380.67 | 16,579.36 |
| 利润总额 | 8,458.12 | 9,390.43 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 6,633.73 | 15,585.75 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -28.29 | -0.28 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,244.26 | 3,314.81 |
| 审计意见 | 无保留意见 | 未经审计 |

### (三) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

## 二、 评估目的

根据广州珠江实业开发股份有限公司2019年9月2日的珠实股经会【2019】38号文《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要》，委托人拟股权收购，为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人拟股权收购相关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

评估对象是广东金海投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广东金海投资有限公司在评估基准日二〇一九年八月三十一日拥有的全部资产、负债，包括未在账面列示的整体无形资产。其中，基准日资产负债表如下：

## 资产负债表

被评估单位：广东金海投资有限公司　　评估基准日：2019年8月31日　　单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 账面价值 | 项目 | 行次 | 账面价值 |
|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | 1 | | 流动负债： | 33 | |
| 货币资金 | 2 | 2,286,179.24 | 短期借款 | 34 | 5,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3 | - | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 35 | - |
| 衍生金融资产 | 4 | - | 衍生金融负债 | 36 | - |
| 应收票据 | 5 | - | 应付票据 | 37 | - |
| 应收账款 | 6 | 9,225,000.00 | 应付账款 | 38 | - |
| 预付款项 | 7 | - | 预收款项 | 39 | - |
| 应收股利 | 8 | - | 应付职工薪酬 | 40 | 334,809.90 |
| 应收利息 | 9 | - | 应交税费 | 41 | 106,828.04 |
| 其他应收款 | 10 | 281,757.56 | 应付利润 | 42 | - |
| 存货 | 11 | - | 其他应付款 | 43 | 476,604,522.94 |
| 一年内到期的非流动资产 | 12 | - | 其他流动负债 | 44 | - |
| 其他流动资产 | 13 | 16,264.33 | 流动负债合计 | 45 | 482,046,160.88 |
| 流动资产合计 | 14 | 11,809,201.13 | | | |
| 非流动资产： | 15 | - | 非流动负债： | 46 | |
| 可供出售金融资产 | 16 | - | 长期借款 | 47 | - |
| 持有至到期投资 | 17 | - | 长期应付款 | 48 | - |
| 长期应收款 | 18 | - | 专项应付款 | 49 | - |
| 投资性房地产 | 19 | 171,680,406.00 | 预计负债 | 50 | 13,849,336.29 |
| 长期股权投资 | 20 | 37,758,065.12 | 递延收益 | 51 | - |
| 固定资产 | 21 | - | 递延所得税负债 | 52 | - |
| 在建工程 | 22 | - | 其他非流动负债 | 53 | - |
| 工程物资 | 23 | - | 非流动负债合计 | 54 | 13,849,336.29 |
| 固定资产清理 | 24 | - | 负 债 合 计 | 55 | 495,895,497.17 |
| 生产性生物资产 | 25 | - | | | |
| 无形资产 | 26 | - | 所有者权益（或股东权益）： | 56 | |
| 开发支出 | 27 | - | 实收资本 | 57 | 22,220,000.00 |
| 长期待摊费用 | 28 | - | 资本公积 | 58 | - |
| 递延所得税资产 | 29 | - | 盈余公积 | 59 | - |
| 其他非流动资产 | 30 | - | 未分配利润 | 60 | -296,867,824.92 |
| 非流动资产合计 | 31 | 209,438,471.12 | 所有者权益（或股东权益）合计 | 61 | -274,647,824.92 |
| 资 产 总 计 | 32 | 221,247,672.25 | 负债和所有者权益总计 | 62 | 221,247,672.25 |

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)清产核资专项审计（报告号：勤信专字【2019】第0644号），评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

## (二) 对评估对象影响较大的账面资产概况

投资性房地产

投资性房地产为商业用途的房屋建筑物共 32 项 33,712.68 平方米，建于 1986 年，目前用作酒店使用。

(1)

| 序号 | 评估对象 | 产权证号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州越秀区环市东路 418 号负二层 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227746 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1740.32 |
| 2 | 广州越秀区环市东路 418 号负一层 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227751 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1740.32 |
| 3 | 广州越秀区环市东路 418 号首层 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227992 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1740.32 |
| 4 | 广州越秀区环市东路 418 号 2 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00228012 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1837.82 |
| 5 | 广州越秀区环市东路 418 号 3 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227994 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1906.22 |
| 6 | 广州越秀区环市东路 418 号 4 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227995 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1906.22 |
| 7 | 广州越秀区环市东路 418 号 5 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00228011 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1056.97 |
| 8 | 广州越秀区环市东路 418 号 6 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227996 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 9 | 广州越秀区环市东路 418 号 7 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227997 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 10 | 广州越秀区环市东路 418 号 8 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227998 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 11 | 广州越秀区环市东路 418 号九楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227999 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |

| 序号 | 评估对象 | 产权证号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 12 | 广州越秀区环市东路418号10楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228001号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 13 | 广州越秀区环市东路418号11楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228000号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 14 | 广州越秀区环市东路418号12楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228002号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 15 | 广州越秀区环市东路418号13楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228003号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 16 | 广州越秀区环市东路418号14楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228004号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 17 | 广州越秀区环市东路418号15楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228005号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 18 | 广州越秀区环市东路418号16楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228007号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 19 | 广州越秀区环市东路418号17楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228008号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 20 | 广州越秀区环市东路418号18楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00227993号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 21 | 广州越秀区环市东路418号19楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228009号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 22 | 广州越秀区环市东路418号20楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00228010号 | 城市规划房屋用途：商业 | 1036.01 |
| 23 | 广州越秀区环市东路418号21楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00227741号 | 城市规划房屋用途：商业 | 952.46 |
| 24 | 广州越秀区环市东路418号22楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00227742号 | 城市规划房屋用途：商业 | 851.36 |
| 25 | 广州越秀区环市东路418号23楼 | 粤（2017）广州市不动产权第00227743号 | 城市规划房屋用途：商业 | 851.36 |

| 序号 | 评估对象 | 产权证号 | 规划用途 | 建筑面积（㎡） |
|---|---|---|---|---|
| 26 | 广州越秀区环市东路 418 号 24 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227744 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 851.36 |
| 27 | 广州越秀区环市东路 418 号 25 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227745 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 608.87 |
| 28 | 广州越秀区环市东路 418 号 26 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227752 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 565.15 |
| 29 | 广州越秀区环市东路 418 号 27 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227747 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 601.63 |
| 30 | 广州越秀区环市东路 418 号 28 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227748 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 601.63 |
| 31 | 广州越秀区环市东路 418 号 29 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227749 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 247.91 |
| 32 | 广州越秀区环市东路 418 号 30 楼 | 粤（2017）广州市不动产权第 00227750 号 | 城市规划房屋用途：商业 | 112.61 |
|  | 合计 |  |  | 33712.68 |

投资性房地产所在土地情况：评估对象已办理《中华人民共和国不动产权证书》，权证号为粤（2017）广州市不动产权 00227746 号等 32 个，权属人为广东金海投资有限公司。评估对象东临犀牛路，西临先烈南路，南临执信中学，北临环市东路。该房地产土地权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，共用地面积为 3616.9585 ㎡，土地用途为商业，已征收国有土地使用权出让金，土地使用年限为 40 年，部分楼层从 2009 年 8 月 05 日算起；部分楼层从 2009 年 8 月 03 日算起；部分楼层从 2009 年 8 月 06 日算起。评估基准日评估对象所在用地实际开发程度已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

截至评估基准日，上述投资性房地产由广东嘉福国际大酒店有限公司经营酒店使用，部分物业由广东嘉福国际大酒店有限公司转租用于商业和办公，但委托方未能提供转租合同。

据委托方介绍，广东嘉福国际大酒店有限公司将于近期结束酒店经营并归还物业，截至评估报告日，上述投资性房地产仍由广东嘉福国际大酒店有限公司用于酒店经营，转租合同已全部终止。

考虑到广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司在评估基准日已无存在租赁权益合同，本次评估结果未考虑上述出租、转租、继续占用事项的影响。

### (三) 企业申报的资产负债表外资产

根据委托人和被评估单位申报，被评估单位于评估基准日无表外资产。

### (四) 引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

## 四、 价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见,各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析:随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,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分析：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果的影响；

从价值类型选择惯例分析：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。

故本次评估选取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

1. 本项目资产评估基准日为二〇一九年八月三十一日；

2. 评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3. 本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

## 六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### (一) 经济行为依据

广州珠江实业开发股份有限公司2019年9月2日的珠实股经会【2019】38号文《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号)；

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资产监督管理委员会令第 12 号）；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第 32 号）；

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

8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；

9. 《广州市国资委关于印发<广州市国资委监管企业资产评估管理办法(试行)>的通知》(穗国资评估〔2017〕5 号)；

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；

11. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；

13. 《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

### (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——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；

6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；

7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37 号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39 号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 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）；

13. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53 号）；

### (四) 权属依据

1. 基准日出资证明文件；

2. 《国有土地使用证》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证，《中华人民共和国不动产权证书》/《房地产权证》；

3. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；

4. 《机动车行驶证》；

5. 有关产权转让合同；

6. 固定资产购置发票、合同协议；

7. 企业经营相关业务合同、协议、发票；

8. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；

9. 其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

### (五) 取价依据

1. 委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、预测性财务信息、资产申报明细表和有关资产购建资料；

2. 委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；

3. 《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394 号）；

4. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；

5. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；

6. 最新版《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院、机械工业出版社）；

7. 《机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；

8. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第 294 号）；

9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；

10. 《车辆购置税征收管理办法》（国家税务总局令 38 号，2015 年 12 月 28 日公布）；

11. 《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；

12. 国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定最新版《企业绩效评价标准》；

13. 相关上市公司公开信息资料；

14. 上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 咨讯）；

15. 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；

16. 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；

17. 国家有关部门发布的技术标准资料；

18. 近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；

19. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；

20. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

21. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

### (六) 其他参考依据

1. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)

3. 《企业会计准则第 1 号——存货》；

4. 《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》；

5. 《房地产估价规范》（住房城乡建设部第 797 号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；

6. 《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014）；

7. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014）；

## 七、 评估方法

### (一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

(1) 存在一个活跃的公开市场；

(2) 公开市场上存在可比的权益性资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

(1) 被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；

(2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；

(3) 被评估资产预期获利年限可以被预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。

应用资产基础法的基本前提：

(1) 被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；

(2) 被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；

(3) 被评估单位的各项资产应当具备可利用的历史资料，同时，现时资产与历史资产具有相同性或可比性。

## (二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1. 市场法的适用性分析

由于难以查找到国内近期与被评估单位处于同一或类似行业，规模相当且处于相似经营发展阶段的企业在权益性交易市场上的交易案例，或者有极少数交易案例但也缺乏交易对象的产权交易信息，缺乏交易对象涉及企业的经营和财务数据；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的同类型上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

2. 收益法的适用性分析

由于被评估单位具有已建成的物业资产，在现有经营计划下，被评估资产在可见未来具有可持续获取收益的能力，其相关的收入、成本、费用，以及投资计划、经营风险等因素可以进行预测并用货币来量化，即评估对象未来年度的收益与风险可以可靠地估计，而且，其预期获利年限也可以被合理预测，故可以采用收益法评估。

3. 资产基础法的适用性分析

由于被评估单位的各项资产、负债购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了依据，故可以采用资产基础法进行评估。

由于资产基础法是从企业购建成本角度间接反映企业价值，在评估企业价值时容易忽略各项资产综合的获利能力，以及企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为唯一使用的评估方法。因此，本次评估采用把被评估单位作为一个有机整体，从考量整体资产盈利能力出发的收益法与资产基础法结合同时使用。

## (三) 采用收益法评估介绍

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型，并根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于本次评估对象是被评估单位的股东全部权益价值，因此适用于现金流量折现法（DCF）。

1. 评估基本思路

根据评估调查情况，以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的报表分析计算评估对象价值，基本思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产区分经营性资产、溢余资产、非经营性资产和负债，并调整为与之对应的报表。溢余资产、非经营性资产和负债包括基准日存在的非日常经营所需货币资金，企业非经营性活动产生的往来款等流动资产或负债，非经营性的对外投资，呆滞或闲置设备等非流动资产或负债；

(2) 对纳入经营性资产相应报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的价值；

(3) 对不纳入经营性资产报表范围的溢余资产、非经营性资产和负债，在预期收益估算中和运用收益法评估时未予考虑，另行单独采用市场法或成本法评估其价值；

(4) 通过对上述经营性资产、溢余资产、非经营性资产价值加和并扣除溢余/非经营性负债后，得出被评估单位的企业整体价值，经扣减付息债务、少数股东权益价值后，得出被评估单位的股东全部权益价值。

2. 收益法评估模型选择

考虑被评估单位业务经营历史时间长短、资本结构和财务资料情况，尤其是考虑未来经营模式、收益稳定性和发展趋势，资本结构预计变化和资产使用状况等情况，我们采用企业自由现金流折现模型评估计算。

3. 收益法评估计算公式

本次评估基本计算公式为：

$$E=B-D$$

式中：E：被评估单位的股东全部权益价值；

B：被评估单位的企业整体价值；

D：被评估单位付息债务价值；

其中：$B=P+C$

式中：P：被评估单位的经营性资产价值。

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

式中：$R_i$：评估对象在预测期内第i年的预期收益；预测期是指被评估单位从评估基准日至达到经营收益相对稳定的时间；

$R_{n+1}$：评估对象在预测期满后第1年的预期收益；

r：折现率；

n：评估对象的预测期。

C：被评估单位基准日存在的溢余和非经营性资产（负债）的价值。

$C=C_1+C_2$

式中：$C_1$：基准日流动类溢余/非经营性资产（负债）价值；

$C_2$：基准日非流动类溢余/非经营性资产（负债）价值。

4. 应用收益法时的主要参数选取

(1) 预期收益指标和实现收益时点

根据被评估单位的具体情况，使用企业自由现金流量作为经营性资产的预期收益指标。

企业自由现金流量＝收入－成本费用－税收＋折旧与摊销＋利息费用×（1－企业所得税率）－资本性支出－营运资金增加额

其中，预期收益中包括被评估单位于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除评估对象的所有者持有权益期间为管理该项权益而需支付的成本费用，以及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。

预期收益实现时点按经营年度预期收益平均实现确定，设定在每年的公历年中。

(2) 预测期

为合理地预测被评估单位未来年度营业收入及收益的变化规律及其趋势，应选择可进行预测的尽可能长的预测期。根据被评估单位收入成本结构、财务状况、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期，管理层对未来业务发展规划和市场发展前景预测，所在行业现状和发展前景，以及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。预测期取自评估基准日起的后7个完整收益年度。

(3) 预期收益的收益期

由于国家有关法律法规未对被评估单位所处行业的经营期限有所限制，被评估单位的章程、合资合同等文件也未对企业的经营期限做出规定，被评估单位所在行业是持续发展且没有可预见的消亡期，同时，根据被评估单位的主营业务构成、经营现状、拥有的资产特点和资源条件，及其对未来发展潜力和前景的判断，被评估单位具有市场竞争能力和可持续经营能力，在正常情况下，被评估单位将一直持续经营，因此，本次评估设定预期收益的收益期为永续年期。

(4) 预期收益终止时的清算价值

由于被评估单位一直持续经营，其股东权益预期收益的持续时间为无穷，故设定被评估单位在永续经营期之后的清算价值为零。

(5) 折现率

由于评估模型采用企业自由现金流折现模型，按照预期收益额与折现率口径统一的原则，折现率r选取加权平均资本成本模型（WACC）计算确定。则：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \tag{5}$$

$W_d$：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \tag{6}$$

$W_e$：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \tag{7}$$

$r_d$：评估对象的税后债务成本；

$r_e$：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \tag{8}$$

式中：$r_f$：无风险报酬率；

$r_m$：市场期望报酬率；

$\varepsilon$：评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \tag{9}$$

$\beta_u$：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \tag{10}$$

$\beta_t$：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \tag{11}$$

式中：K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

$\beta_x$：可比公司股票的历史市场平均风险系数；

$D_i$、$E_i$：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

5. 溢余资产价值确定

溢余资产是指与被评估单位收益无直接关系的，超过被评估单位经营所需的多余资产。经分析，被评估单位无明显的溢余资产。

6. 非经营性资产价值确定

非经营性资产是指与被评估单位收益无直接关系的，不产生效益并扣除非经营性负债后的资产。经分析，被评估单位的非经营性资产主要包括其他应收款和长期股权投资等资产，非经营性负债主要包括其他其他应付款和预计负债。非经营性资产和负债主要采用成本法/收益法评估。

## (四) 采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位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。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的具体评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产包括现金和银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额确认其评估价值。

2. 应收类款项

对应收账款、预付账款、其他应收款的评估，经清查核实后，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情

况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司应收账款余额 9,405,500.00 中的 180,500.00 元、预付款项余额 20,000.00 元、其他应收款余额 26,354,707.49 中的 26,072,949.93 元。上述应收款项，评估人员无法发函函证并无法进行核实，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断应收款项回收可能性较小，金海投资公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的应收款项资产全额预计风险损失。

3. 存货

纳入评估范围的存货包括开发产品（产成品）、开发成本（在产品）等，具体为被评估单位自行开发的房地产项目以及通过设立项目公司合作开发的房地产项目，包括预售商品房及待开发土地。评估人员在对相关存货资产勘查后，根据其开发完成状况，核实后的开发、建设等合同，结合项目的规划条件、已审定的建设方案和被评估单位的开发计划等，采用不同的评估方法进行评估。

开发产品（产成品）是被评估单位已开发完成的待售部分商品房、商铺、车位等。本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定

销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润×利润扣减率

开发成本（在产品）是建设中的开发项目的开发成本、储备土地成本等。考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，建设方案明确，周边房地产开发项目、与建成物业类似的市场交易案例较多，可比性较强，开发后预计的可实现收入可以合理估算，开发成本也可以合理估计，具备采用假设开发法的条件。故本次同时选用假设开发法对开发成本（在产品）进行评估。

假设开发法是指以待估房地产按规划用途、条件开发完成后的价值为基础，扣除预计尚需支付的续建成本、续建管理费用、销售费用、销售税费、土地增值税、企业所得税、投资利息、合理的续建开发利润，以此估算其市场价值。根据开发项目的具体情况和特点，本次评估选用静态的方式进行计算。其计算公式为：

评估价值=开发完成后的房地产价值－续建成本－续建管理费用－销售费用－销售税费－应缴土地增值税－应缴企业所得税－投资利息－后续投资净利润

4. 其他流动资产

其他流动资产公司多缴的房产税。评估人员核实了账簿记录、检查了原始凭证、合同等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄和金额等，经确认其他流动资产可以在将来收回相应的资产或权利，按照核实后的账面值确认为评估值。

5. 长期股权投资

长期股权投资包括对湖南新地置业发展有限公司和湖南武高科房地产开发有限公司的投资。

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性。对于上述两家长期股权投资单位，采用资产基础法和收益法对该被投资企业 100%股权市场价值进行评估，然后再根据被评估单位的持股比例计算该项股权投资的价值。

各项长期股权投资评估中所遵循的评估原则，采用的评估方法，各项资产及负债的评估过程保持一致，采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估人员没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

关于长期股权投资的情况说明：

截止至评估基准日，金海投资公司的长期股权投资包括对湖南新地置业发展有限公司和湖南武高科房地产开发有限公司的投资，金海投资公司持有新地公司及武高科公司各 18%股权。其股权转让过程如下：

2018 年 6 月 22 日，股权转让方深圳市新泽投资有限公司（简称“新泽公司”）、湖北新地投资集团有限公司（简称“新地投资集团公司”）与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，合同约定，符合一定条件的情况下，新泽公司转让其持有的新地公司 80%股权、武高科公司 80%股权转让给广州珠江实业开发股份有限公司，新地投资集团公司将其持有的新地公司 20%股权、武高科公司 20%股权转让给广州珠江实业开发股份有限公司。同时，广州珠江实业开发股份有限公司可授权其下属公司湖南珠实、金海投资公司受让上述股权。因此，广州珠江实业开发股份有限公司指定湖南珠实受让新地

公司 80%股权、武高科公司 80%股权，金海公司受让新地公司 20%股权、武高科公司 20%股权。因合同条款程序正在履行中，因此，截止至评估基准日，金海公司持有新地公司 18%股权、武高科公司 18%股权。

6. 投资性房地产

（1）市场法

由于评估对象为商业、办公用途房地产，周边同用途的房地产的近期交易案例较多，同类型的房地产市场发达，适宜采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将待估房地产与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此估算待估房地产的市场价值。

市场比较法计算公式为：

比准价格＝可比实例成交价格 $V_0$×交易情况修正系数 $Az$×市场状况修正系数 $Bz$×房地产状况修正系数 $Fz$

采用直接比较修正和调整公式，即：$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$

其中：　$V$=评估对象比准价格；

$V_0$=可比实例成交价格；

$A$=正常房地产市场价格指数；

$A_0$=比较实例实际成交价格指数；

$B$=评估对象评估基准日房地产价格指数；

$B_0$=可比实例成交日期房地产价格指数；

$F$=评估对象房地产状况价格指数；

$F_0$=可比实例房地产状况价格指数。

（2）收益法

对于商业、办公、车位房地产，评估对象周边有较多的同类房地产的出租案例，其未来的经营收益、经营成本和风险均能合理预测，故适宜采用收益法进行评估。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的委估房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日，将其累加后得出委估房地产的市场价值。

收益法计算公式为： $V=\sum_{i=1}^{n}\frac{A_i}{(1+R)^i}$

其中： V= 待估房地产价值；

Ai= 待估房地产未来第 i 年的净收益；

R= 资本化率；

n= 待估房地产未来可获收益的年限。

7. 应付款项

应付款项包括其他应付款。评估人员核实了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

本次评估发现自委托方于 2017 年 3 月 6 日股权收购日之前发生的应付款项，由于被评估单位原团队人员全部调离，目前被评估单位和委托方均无法提供发生对象函证联系信息，故导致本次评估程序受限，无法对其进行发函询证。本次评估仅能通过被评估单位内部提供的单据和账簿记录

进行核对，由于账龄较长且无法获取外部证据的验证，本次评估无法对其发表意见，仅按账面值列示。

8. 应付职工薪酬

评估人员获取企业计提和发放职工薪酬资料，核实相关会计记录，以经核实后账面价值作为评估值。

9. 应交税费

应交税费为所得税，城建税等。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

10. 短期借款

短期借款共 1 笔。评估人员经查阅了借款合同，抽查了有关会计记录等现场核实，账务记载真实、利息计提及时并在账面反映，以经核实后的账面值作为评估值。

11. 预计负债

预计负债为预计应补交税金。评估人员核查了预计负债计提的有关依据，了解预计负债的形成原因和预计未来支付或承担义务情况，确认其真实性后以核实后账面值确认为评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一) 评估准备阶段

1. 与委托人明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围等基本事项，签订业务委托合同；

2. 依据初步调查情况，拟订资产评估工作计划；

3. 对项目总体了解，确定资产评估所需资料清单。

### (二) 资产核实和验证资料阶段

1. 指导被评估单位清查资产，填报资产或收益申报表，整理评估所需文件资料；

2. 资产现场调查。对评估对象进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；

3. 对资产评估过程中收集并使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等适用方式核查验证；

4. 关注资产评估对象法律权属，并对相关资料通过包括核对原件与复印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询或到相关产权登记部门现场查询等方式查验。

### (三) 选择评估方法和评定估算阶段

1. 分析宏观、区域经济环境，需求变化趋势，评估对象所处行业现状和发展前景、对应技术发展方向等影响评估对象价值因素；

2. 查阅分析资产相关资料，包括购置资料、技术资料、竣工验收和决算等适用资料；

3. 市场调研，收集市场价格信息和证券市场、产权交易市场等市场的有关资料；

4. 根据评估对象的实际状况和特点，评估资料收集整理情况，选择合

适的评估方法；

5. 进行数据处理，结合评估对象实际情况确定评估方案，明确具体评估参数和价格水平并进行评估计算。

### (四) 评估结果汇总分析、复核和提交报告阶段

1. 对评估计算形成的初步结果进行分析，进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告书。

2. 评估专业人员讨论分析评估结果，与相关当事方就评估结果交换意见，并在独立分析相关意见后做必要补充修正；

3. 按评估机构内部复核制度组织评估报告复核，进一步修正调整；

4. 形成最终评估结论并向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、 评估假设

### (一) 基本假设

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. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象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) 关于评估对象的假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、

改良、建设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，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4. 除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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。

5. 评估人员已对评估对象所涉及房地产、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的机器设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6. 评估人员已就评估对象所涉及的无形资产从其实质、具体内容的技术先进性、经济适用性、市场接受程度等方面开展尽职调查，并与有关专业人员进行访谈，但未就相关资产组织专项论证。无形资产价值认识过程必然受到资料收集过程、访谈对象和内容差异，以及从中获取的信息等影响，对评估人员形成的专业判断带有一定的主观性。本次评估是在假设评估人员掌握评估对象所涉及的无形资产的相关信息是符合其实际情况并满足其购建、开发、利用、经营和收益等一般情况的基础上进行的。

7. 除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的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对其价值的影响。

8. 假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对

其价值造成重大不利影响。

9. 假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

### (三) 关于企业经营和预测假设

1. 假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、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. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4. 假设被评估单位所处行业在基准日后保持当前可知的发展方向和态势不变，没有考虑将来未知新科技、新商业理念等出现对行业趋势产生的影响；

5. 基于被评估单位管理层的分析，被评估单位所持有的投资性房地产在基准日后的最高最佳用途为分楼层分别出租用作于停车场、商业和办公。假设以上分析判断是理性的、合理可行的。

6. 假设被评估企业未来经营方向、经营规模、人力资源规划、资金管理计划按照基准日设定的计划，在基准日后成功对自有物业进行改造后并实施出租经营。

7. 假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8. 假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式

是不同的。

9. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10. 假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

11. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

### (四) 其他假设

1. 依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2. 假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3. 假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、 评估结论

我们基于报告前述基础和条件、假设前提，得到广东金海投资有限公司的股东全部权益价值于评估基准日二〇一九年八月三十一日的市场价值的评估结论如下：

### (一) 不同评估方法的评估结果

1. 采用收益法评估结果

基于被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，采用现金流量折现法（DCF）进行评估，评估结果如下：

账面值为人民币负贰亿柒仟肆佰陆拾肆万柒仟捌佰元(RMB -27,464.78 万元)；

评估值为人民币玖佰肆拾肆万玖仟肆佰元(RMB 944.94 万元)；

评估增值为人民币贰亿捌仟肆佰零玖万柒仟贰佰元(RMB 28,409.72 万元)，增值率 103.44%。

2. 采用资产基础法评估结果

采用资产基础法进行评估，评估结果如下：

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟壹佰贰拾肆万柒仟柒佰元(RMB 22,124.77 万元)，评估值为人民币陆亿柒仟捌佰玖拾玖万伍仟壹佰元(RMB 67,899.51 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元)，增值率 206.89 %；

负债总计：账面值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币负贰亿柒仟肆佰陆拾肆万柒仟捌佰元(RMB -27,464.78 万元)，评估值为人民币壹亿捌仟叁佰零玖万玖仟陆佰元(RMB 18,309.96 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元)，增值率 166.67%。

**资产评估结果汇总表**

评估基准日：2019年8月31日

表1

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 A | 评估价值 B | 增减值 C=B-A | 增值率% D=C/A×100% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 流动资产 | 1,180.92 | 1,180.92 | - | - |
| 2 | 非流动资产 | 20,943.85 | 66,718.59 | 45,774.74 | 218.56 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | 3,775.81 | 2,077.07 | -1,698.74 | -44.99 |
| 7 | 投资性房地产 | 17,168.04 | 64,641.52 | 47,473.48 | 276.52 |
| 8 | 固定资产 | - | - | - | - |
| 9 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 16 | 商誉 | - | - | - | - |
| 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** | **22,124.77** | **67,899.51** | **45,774.74** | 206.89 |
| 21 | 流动负债 | 48,204.62 | 48,204.62 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | 1,384.93 | 1,384.93 | - | - |
| **23** | **负债合计** | **49,589.55** | **49,589.55** | - | - |
| **24** | **净资产（所有者权益）** | **-27,464.78** | **18,309.96** | **45,774.74** | 166.67 |

## (二) 不同评估方法下结果分析

采用收益法和资产基础法两种方法评估，结果相差 17,365.02 万元，差异率为 94.84%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

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。

3、收益法评估通过公司整体预期收益还原出公司股权价值，而资产基础法是通过对组成公司的各单项资产市场价值评估汇总计算得出公司净资产价值。两者比较，收益法评估在计算中主要考虑房地产出租经营产生的租金带来的收益，没有从房地产的改造开发潜力和其资源稀缺性等因素考虑其内含价值；此外，由于当前房地产租金水平和市场价值背离现象突

出，租售比远低于社会平均风险回报率，而在收益法计算中采用的是综合了社会平均风险回报率在内的公司整体风险收益所对应的折现率，从而压低了资产的实际价值。而资产基础法则从评估对象的主要资产是房地产出发，结合房地产的经营特性，根据房地产租金与市场价值的偏离程度进行合理修正，因此可以还原出评估对象的真实市场价值。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### (三) 评估结论的确定

我们根据前述评估工作，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，基于产权持有人及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，考虑目前房地产的租金普遍偏低，租售比远低于社会平均风险回报率，难以真实反映房地产市场价值的合理报酬水平；同时考虑评估对象主要资产的开发改造潜力和资源稀缺性对其价值的影响，通过以上分析，我们选用资产基础法评估结果作为评估结论，即：

在本次评估目的下，广东金海投资有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇一九年八月三十一日的市场价值评估结论为：

资产总计：账面值为人民币贰亿贰仟壹佰贰拾肆万柒仟柒佰元(RMB 22,124.77 万元)，评估值为人民币陆亿柒仟捌佰玖拾玖万伍仟壹佰元(RMB 67,899.51 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元)，增值率 206.89 %；

负债总计：账面值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估值为人民币肆亿玖仟伍佰捌拾玖万伍仟伍佰元(RMB 49,589.55 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币负贰亿柒仟肆佰陆拾肆万柒仟捌佰元(RMB -27,464.78 万元)，评估值为人民币壹亿捌仟叁佰零玖万玖

仟陆佰元(RMB 18,309.96 万元)，评估增值人民币肆亿伍仟柒佰柒拾肆万柒仟肆佰元(RMB 45,774.74 万元) ，增值率 166.67%。

## (四) 评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，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，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一九年八月三十一日起至二〇二〇年八月三十日以内，可以使用本评估报告。

## (五) 有关评估结论的说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 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资产的流动性对评估对象的影响。

3. 资产评估机构及其资产评估专业人员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，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。

4. 评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的

任何法律事宜。

5. 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，可以按照以下原则处理：

(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、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十一、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

### (二) 担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

1、 资产抵押及查封事项

根据交银金融租赁有限责任公司（以下简称“交银租赁”）与金海投资公司于 2017 年 5 月签订的抵押合同(编号:交银租赁抵字 20170035 号）约定，为确保合同得到履行，金海投资公司将广州市越秀区环市东路 418 号负二层至 30 层建筑物作为抵押物设立第一优先的抵押权。金海投资公司与交银租赁于 2017 年 5 月 31 日签订编号的“交银租赁字 20170035 号”《融资租赁合同（回租）》。

根据广州珠江实业开发股份公司（以下简称“珠江股份公司”）与金海投资公司签订的借款合同（编号：珠实股合 2018 财字（031）号）显示，珠江股份公司为金海投资公司在上述《融资租赁合同（回租）》项下的全部债务提供连带责任保证。因金海投资公司应付交银租赁第三期租金 68,113,191.30 元于 2018 年 11 月 15 日到期，金海投资公司清偿债务资金暂未到位，珠江股份公司为履行连带担保责任向金海投资公司提供借款 5,000,000.00 元，同时金海投资公司以位于越秀区环市东路 418 号 32 套房产为借款合同提供抵押担保，并以其在湖南新地置业发展有限公司、湖南武高科房地产开发有限公司的全部股东权益（包括但不限于注册资本金、资本公积金、其他应收款、可分配利润等）提供担保。

根据委托方提供的由廖东旗（以下简称“转让方”）和广州珠江实业开发股份有限公司双方签署的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购转让方持有的金海公司 45%股权的备忘录》显示，珠江股份公司于 2019 年 5 月 29 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 68,113,191.30 元，2019 年 7 月 18 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 379,881,210.69 元。上述借款和代偿款，金海投资公司已在评估基准日账面记录该款项。

截止至 2019 年 8 月 31 日，交银租赁对金海投资公司持有物业设定的抵押权对应的贷款已经偿还，但暂未完成抵押登记的涂销手续。本次评估结果未考虑上述因素的影响。

截止至评估报告日，广州珠江实业开发股份有限公司向人民法院提起诉讼保全。

根据广州市越秀区人民法院于 2019 年 5 月 27 日出具的《民事裁定书》[（2019）粤 0104 民初 22754 号]以及《财产保全通知书》裁定，查封、扣押、冻结金海投资公司名下价值 68,113,191.30 元的财产，具体房产为广州市越秀区环市东路 418 号负二层至 30 层，查封期限为三年（至 2022 年 5 月 26 日止）。

根据“国家企业信用信息公示系统”显示，金海投资公司持有的湖南新地置业发展有限公司股权和湖南武高科房地产开发有限公司股权，依据广州市越秀区法院根据(2019)粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日。

新地公司抵押贷款事项

（1）2018 年 9 月 3 日，新地公司（借款人）与长沙农村商业银行股份有限公司岳麓支行（贷款人）签订了合同编号为：（长沙商）最高额借字[岳麓]第 2018090367 号的《最高额借款合同》和合同编号为:（长沙商）最高额抵字[岳麓]第 2018090367 号《最高额抵押合同》，新地公司共向农商岳麓支行借款 1.5 亿元，并抵押其坐落于月亮岛街道“新地·东方明珠”三期 C 组团 14#、15#，共计建筑面积 62116.4 平方米，抵押期限自 2018 年 9 月 3 日起到 2021 年 9 月 3 日止。截止至 2019 年 9 月 29 日，新地科公司已向农商岳麓支行偿还全部本金 1.5 亿元及付清利息 7991059.66 元。提供担保的月亮岛街道“新地·东方明珠”三期 C 组团 14#、15#已于 2019 年 11 月 4 日涂销抵押登记。

（2）新地公司与大业信托有限责任公司于 2019 年 9 月 25 日签订了 DY2016DXT048-9《土地使用权抵押合同》：约定：（1）新地公司提供位于长沙市望城区月亮岛街道（国有土地使用权证号：望变更国用（2013）第 2841 号）的土地使用权抵押给大业信托有限责任公司，为担保湖南珠实公司履行《特定资产收益转让及回购合同》项下义务（担保金额为 234,509,000 元），全部抵押土地使用权面积合计为 66,907 平米；抵押期限为自抵押权生效起至《特定资产收益转让及回购合同》项下债务履行期限届满之日起两年，即至 2022 年 9 月 26 日。本次评估未考虑房地产被抵押的情况。

（3）因其房地产开发项目-东方明珠项目 2008 年开始销售至今，期间经历了 2016 年不动产登记中心合并，房产信息并入国土系统，系统信息部

分不对称，房管部门暂无法出具房产查册信息，评估人员无法全面核查武高科公司名下的所有房产信息及该房产是否被抵押和司法查封，本次评估未考虑房地产被抵押和查封的情况。此处提醒报告使用者注意。

2、武高科公司抵押贷款事项

武高科公司与大业信托有限责任公司于 2019 年 9 月 25 日签订了 DY2016DXT048-8《土地使用权抵押合同》，约定武高科公司提供位于望城县星城镇金甲村(国有土地使用权证号：望变更国用(2008)第 236 号、望变更国用(2007)第 023 号)和长沙市望城区月亮岛街道戴公庙村(国有土地使用权证号:望变更国用(2014)第 6679 号)的土地使用权抵押给大业信托有限责任公司，为担保湖南珠实公司履行《特定资产收益转让及回购合同》项下义务（担保金额为 316,311,200 元），全部抵押土地使用权面积合计为 94279.30 平方米。上述土地使用权已于 2019 年 9 月 27 日办妥了抵押登记。本次评估未考虑房地产被抵押的情况。

因其房地产开发项目-东方明珠项目 2008 年开始销售至今，期间经历了 2016 年不动产登记中心合并，房产信息并入国土系统，系统信息部分不对称，房管部门暂无法出具房产查册信息，评估人员无法全面核查武高科公司名下的所有房产信息及该房产是否被抵押和司法查封。本次评估未考虑房地产被抵押和查封的情况。此处提醒报告使用者注意。

3、新地公司、武高科公司为住户提供阶段性担保

根据广东四端律师事务所出具的《关于湖南武高科房地产开发有限公司的法律尽职调查报告》及《关于湖南新地置业发展有限公司的法律尽职调查报告》，2018 年 3 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日期间，武高科公司共为 41 户住宅或别墅的购买者提供阶段性担保，合同约定的担保金额共为 5,424,000 元；新地公司共为 370 户车位、住宅或商铺的购买者提供阶段性

担保，合同约定的担保金额共为 262,990,000 元。此处提醒报告使用者注意 。

**(三) 未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素**

1、未决事项

（1）租约纠纷引起的房屋占用费

金海投资公司于 2009 年 11 月 30 日与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）签订的《房屋（商铺）租赁合同》，将广州市越秀区环市东路 418 号房屋出租给嘉福公司，合同期限自 2009 年 12 月 1 日至 2014 年 11 月 30 日，租金每年 150 万元。

2014 年 4 月 3 日，金海投资公司与嘉福公司签订补充协议，合同期限延长至 2019 年 11 月 30 日，其他按原合同条款执行。

2016 年 10 月 12 日，金海投资公司合作股东广州珠江实业开发股份公司（以下简称“珠江股份公司”）以及廖东旗双方签订《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》，合同约定珠江股份公司组建团队或委托其他第三方接管项目公司后，廖东旗负责协调嘉福公司与金海投资公司根据珠江股份公司要求时间无条件解除关于嘉福酒店的租赁关系并签订书面协议。根据金海投资公司与嘉福公司于 2016 年 10 月 10 日签订的合同约定，自珠江股份公司入股金海投资公司后，上述《房屋（商铺）租赁合同》立即作废。即珠江股份公司于2017年3月6日入股金海投资公司并完成办理工商变更手续时上述合同作废。截至 2019 年 8 月 31 日，该房产仍由嘉福公司经营使用，租金每年 150 万元。

根据委托方提供的由廖东旗（以下简称“转让方”）和广州珠江实业开发股份有限公司双方签署的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购转让方持有的金海公司 45%股权的备忘录》显示，因转让方未根据《广东嘉福国际大酒店项目合作合同》约定，协调金海投资公司和广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称“嘉福公司”）解除租赁关系，导致广州市

越秀区环市东路418号房屋从2017年3月6日起被嘉福公司占用经营至今，双方同意由此产生的占用费的55%将在收购对价中直接扣除，双方协定在2017年3月6日至2019年11月30日的房屋占用费为19,221,760.84元，本次评估未考虑该事项对评估对象的影响，此处提醒报告使用者注意。

（2）租金偏低可能产生的应补缴税金

根据广州市地方税务局第三稽查局于2016年10月19日出具的《税务处理决定书》（穗地税稽三处〔2016〕502号）认定，金海投资公司将物业出租给嘉福公司所收取租金明显偏低。出于谨慎性原则，截止2019年8月31日，金海投资公司参考2013年税务机关的处罚标准，已在账面预计负债中确认2014年至2019年可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳金13,849,336.29元，最终补缴款项以税务机关认定金额为准，此处提醒报告使用者注意。

（3）据委托方介绍，广东嘉福国际大酒店有限公司将于近期结束酒店经营并归还物业。截至评估报告日，上述投资性房地产仍由广东嘉福国际大酒店有限公司用于酒店经营，转租合同已全部终止。

考虑到广东金海投资有限公司与广东嘉福国际大酒店有限公司在评估基准日已无存在租赁权益合同，本次评估结果未考虑上述出租、转租、继续占用事项的影响。

（4）新地公司及武高科公司未决事项

根据广东四端律师事务所出具的《关于湖南武高科房地产开发有限公司的法律尽职调查报告》及《关于湖南新地置业发展有限公司的法律尽职调查报告》，股权受让方湖南珠江实业、金海投资公司（湖南珠江实业、金海投资公司为广州珠江实业开发股份有限公司指定的股权受让方）与股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司就新地公司、武高科公司100%股权转让过程中存在数项争议事项，各方存在争议的事项暂定的争议金额约为5821.01万元。上述事项各方均未协商一致且

未签署任何书面协议，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。若后续各方达成一致后，该等事项应作为账外资产、负债进行考虑，评估值应相应调整。

（5）容积率差异事项

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，东方明珠项目所在地块的容积率为1.8974。截止至现场勘查日，评估人员根据项目公司提供的资料进行核查，发现经规划局核定的容积率为1.89，本次评估所涉及的东方明珠项目以容积率1.89为准。实际容积率与股权转让合同约定存在差异的部分，造成二、四期建筑面积减少约2862.5平方米，该事项造成的影响由股权受让方自行承担。此外，东方明珠项目已建成的一期、三期的规划验收计容大于原规划报建计容面积，所以二、四期面积比原规划报建计容面积减少2070.91平方米，总计未来建设的二、四期可建计容面积减少4933.41平米。截止至报告出具日，股权受让方预计上述事项涉及影响的股权转让款金额约1500万元，但各方仍未对该事项的责任承担方达成一致意见，本次评估未考虑因容积率差异而造成需追回原股东已收股权转让款的影响。此处提醒报告使用者注意。

（6）股权交易约定的工程超支款事项

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，项目公司-新地公司三期C组团的开发总成本为人民币385,456,307.00元，若项目公司超出合同约定成本额度支付的款项，由股权转让方单方承担，并可在约定的应付股权转让款尾款中直接抵扣，不足抵扣的，股权转让方应从股权受让方已支付的股权转让款中返还（上述的开发总成本，仅指整体开发费用，不含室内装修费）。截止至报告出

具日，项目公司-新地公司三期C组团已竣工验收，但工程尚未结算，若结算后存在超出合同约定的开发总成本的情况，按上述股权转让合同的条款执行。此处提醒报告使用者注意。

2、程序受限

（1）金海投资公司历史资料不完整的情况

珠江股份公司于2017年3月6日开始股权收购并持有金海投资公司55%股权。由于股权收购后，原财务人员全部调离，现财务人员无法提供股权收购前关于该项目的业务发生对象的函证联系信息。

截止2019年8月31日，金海投资公司应收账款余额9,405,500.00中的180,500.00元、预付款项余额20,000.00元、其他应收款余额26,354,707.49中的26,072,949.93 元，其他应付款余额476,604,522.94元中的534,948.00元。上述情况的账款，评估人员无法发函函证并无法进行核实，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断应收款项回收可能性较小，金海投资公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的应收款项资产全额预计风险损失。此处提醒报告使用者注意。

（2）新地公司、武高科公司账套不完整情况

股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司于2018年6月22日签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，同时股权受让方授权其下属公司湖南珠实、金海投资公司受让上述股权。由于股权转让后，原财务人员全部调离，现财务人员无法提供股权收购前关于该项目的完整账套，评估人员无法对新地公司、武高科公司的历史账务情况进行核实，本次评估以新地公司、武高科公司填写的申报表为准，数据的真实性、完整性、可靠性由新地公司、武高科公司负责。

（3）股权交易中约定原股东应追回的债权的情况

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，股权受让方支付股权转让款的条件之一，为股权转让方负责项目公司向关联方收回债权共计 34,666,278.79 元。截止至评估基准日，股权受让方已支付 90%的股权转让款，但是，根据广东诚安信会计师事务所出具的《注册会计师执行商定程序的报告》，上述债权未清理余额为 6,967,796.89 元。对于上述未清理的债权，各方暂未达成一致意见。因上述未清理的债权的对应单位无法发函函证，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断收回可能性较小，新地公司、武高科公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的表内资产全额预计风险损失，表外资产无法进行考虑。此处提醒报告使用者注意。

（4）新地公司、武高科公司账上未确定的情况

经新地公司、武高科公司及广州珠江实业开发股份有限公司确认，截止至评估基准日，新地公司、武高科公司账上部分账款存在以下几类特殊情况：（1）原股东负责追回的债权，收回可能性较小；（2）财务人员不清楚账套内容；（3）支付给原股东的利润分配款。其中，新地公司涉及的资产类金额约为 1.4 亿元；武高科公司涉及的资产类金额约 1700 万元。因存在上述情况的账款，评估人员无法发函函证并无法进行核实，项目公司财务人员无法提供对应的资料且判断回收可能性较小，新地公司、武高科公司已出具相关说明确认，因此，本次评估对上述的表内资产全额预计风险损失。

**（四）其他事项**

1、 关于幼儿园的纠纷与处理事项

2015 年 10 月 9 日，新地置业公司（甲方、出租方）与长沙市岳麓区诺贝尔摇篮咸嘉新村幼稚园（乙方、承租方）签订编号为 X2015132X003

的《房屋租赁合同》，约定租赁期为2015年10月10日到2031年4月30日。2018年12月28日，新地公司（乙方）与长沙市望城区教育局（甲方）于签订《新地·东方明珠项目配套幼儿园移交协议书》及《补充协议》，约定：乙方同意2018年12月31日前无偿移交项目配套幼儿园给甲方；幼儿园的产权在完成原土地出让金（扣除土地成本后的地价款）退还和幼儿园土地性质的转换（出让土地转为划拨土地）等手续前仍归乙方所有；幼儿园产权变更至望城区政府部分名下前，幼儿园租赁收入归乙方所有。2019年1月14日，长沙市望城区中小学校和幼儿园整治工作领导小组办公室向新地公司发出《关于推进望城区小区配套幼儿园专项整治工作的函》，告知幼儿园产权在登记到区教育主管部门名下前，由项目开发单位具体负责，按区教育主管部门的相关要求减免租金，确保幼儿园办成普惠性民办园。截止至报告出具日，幼儿园尚未移交长沙市望城区教育局，租金标准尚未作出下调。综上，由于幼儿园已确定需移交给教育局，本次评估仅对幼儿园的价值按账面价值列示。若上述情况发生变更，评估值应相应变化。

2、股权转让款说明

根据股权转让方深圳市新泽投资有限公司、湖北新地投资集团有限公司与股权受让方广州珠江实业开发股份有限公司签订的《长沙新地·东方明珠项目股权转让合同》，股权受让方取得项目公司（新地公司及武高科公司）100%股权，需支付3.91亿元的利润分配款及2.62亿元。根据合同条款，广州珠江实业开发股份有限公司指定下属单位金海投资公司受让20%股权。截止至评估基准日，金海投资公司已支付18%的股权转让款及相应的利润分配款。若金海投资公司后续仍继续受让余下的2%股权，还需支付利润分配尾款及股权转让尾款约161万元。本次评估未考虑该等事项的影响，此处提醒报告使用者注意。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

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

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3. 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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

5. 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6. 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7. 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8. 本报告是以委托人及被评估单位提供的相关资产权属证明材料复

印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9. 本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10. 根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11. 本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

## 十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一九年十二月二十六日。

（本页无正文）

中联国际评估咨询有限公司

资产评估师：杨霄

资产评估师：梁瑞莹

二〇一九年十二月二十六日

# 资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件（共叁页）
2. 被评估单位审计报告复印件（共伍拾陆页）
3. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件（共贰页）
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件（共陆拾肆页）
5. 委托人和相关当事方承诺函复印件（共贰页）
6. 资产评估机构的法人营业执照复印件（共壹页）
7. 资产评估机构的备案文件复印件（共壹页）
8. 评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件（共壹页）
9. 签名资产评估专业人员资格证明文件复印件（共贰页）
10. 签名资产评估专业人员承诺函复印件（共壹页）
11. 签名资产评估专业人员身份证复印件（共贰页）
12. 资产评估委托合同（共陆页）
13. 资产评估汇总表/明细表（共捌拾肆页）

# 广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要

珠实股经会〔2019〕38号

## 2019年第三十八次经营班子会议纪要

| | |
|---|---|
| 会议时间 | 2019年9月2日（星期一）上午09:00时 |
| 会议地点 | 颐德大厦30楼第一会议室 |
| 会议主持人 | 答恒诚总经理 |
| 出席人员 | 黄静党委书记、甘耀华副总经理、潘晓军副总经理、<br>李亭副总经理、覃宪姬财务总监 |
| 列席人员 | 总经理助理：林绰浩、周晓晖、雷海虹；<br>办公室：谢蔷主任<br>其他列席人员详见下表。 |
| 请假人员 | 无 |
| 记录、整理 | 办公室陈晓茵 |

| 序号 | 会议议题/专题事项 | 汇报单位及人员 | 列席单位及人员 |
| --- | --- | --- | --- |
| 6 | 汇报关于金海项目诉讼进展及后续解决问题的思路事宜 | 金海公司<br>胡　波 | 法律事务部：周晓晖<br>金海公司：苏玲 |

**六、汇报关于金海项目诉讼进展及后续解决问题的思路事宜，汇报人：胡　波**

（一）汇报要点

金海项目管理团队汇报：针对金海公司存在的同廖东旗的合作问题，为维护国有资产的安全和公司权益，股份公司于2019年5月启动法律程序以一揽子解决同廖东旗的问题纠纷。截止到8月31日，股份公司已向法院提请诉讼，诉廖东旗、诉金海公司均已立案，并完成对廖东旗的个人房产、金海公司物业环市东路418号房屋（嘉福酒店）以及金海公司持有的长沙新地项目股权的查封，诉讼工作正进一步深入推进。

与此同时，经过初步评估，股份公司最终赢得诉讼可能需要2-3年，并需为此承担约1.2亿元的相关费用，所耗费的时间成本和财务成本较大。在金海公司的股东会上，廖东旗提出向股份公司转让其持有的金海公司45%的股权，完全退出合作，股份公司的收购对价中可扣除廖东旗及其关联方迄今所欠金海公司和股份公司的各项费用，并先后开出股权转让价格1.5亿元和1.2亿元。

因此，如股份公司考虑以低于诉讼成本的价格（诉讼成本：诉讼相关费用减去向廖东旗追偿的费用，计算得出诉讼成本约1亿元）完成对廖东旗所持有金海公司股权的收购，可快速彻底解决金海公司的问题，避免诉讼带来的时间消耗和负面影响，同时会加快金海公司对嘉福酒店的改造进度，早日实现现金回流。

具体见附件6。

（二）会议要求

经会议研究：

1.请金海项目管理团队、法律事务部跟进，基于项目合作合同，梳理我司应该采取及可以采取的措施；后续选择履行或不履行合作合同约定的理由；若选择收购廖东旗持有的金海公司45%的股权，收购对价的确定依据及思路等。

2.请内部审计部、计划财务部跟进，启动金海公司清产核资和股权评估工作。

抄 送：郑洪伟董事长

发：经营班子成员；总经理助理；办公室；相关议题发相关部门。

广州珠江实业开发股份有限公司办公室　　2019年9月10日印发

勤信穗专字【2019】第0255号

# 广东金海投资有限公司利润表

# 专项审计报告

广州珠江实业开发股份有限公司：

我所接受贵公司委托，对广东金海投资有限公司（以下简称“金海投资公司”）2019年1-8月利润表情况进行专项审计，我们的责任是在实施专项审计工作的基础上对金海投资公司2019年1-8月的利润情况进行确认与披露。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，实施了我们认为必要的审计程序，包括审阅合同以及相关文件资料、复核计算与分析程序等。现将2019年1-8月利润表情况专项审计结果报告如下：

## 一、企业基本情况

企业名称：广东金海投资有限公司

住所：广州市越秀区环市东路418号

法定代表人：罗晓

注册资本：人民币2,222.00万元（实收资本人民币2,222.00万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

公司成立日期：2005 年 10 月 11 日经营期限：无固定期限

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。

股东结构情况如下：

| | 比例 | 持股金额 |
|---|---|---|
| | | 单位：人民币元 |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 55.00% | 12,220,000.00 |
| 廖东旗 | 45.00% | 10,000,000.00 |
| 合计 | 100.00% | 22,220,000.00 |

## 二、利润表专项审计情况说明

除本文“三、其他事项说明”所述事项影响外，金海投资公司利润表情况如下：

单位：人民币元

| 项　　目 | 2019 年 1-8 月发生额 |
|---|---|
| 一、营业总收入 | 875,922.48 |
| 其他业务收入 | 875,922.48 |
| 二、营业总成本 | 32,164,481.59 |
| 其他业务成本 | 3,825,747.20 |

| 项　　目 | 2019年1-8月发生额 |
| --- | --- |
| 税金及附加 | 61,406.29 |
| 管理费用 | 1,369,544.93 |
| 财务费用 | 26,907,783.17 |
| **三、营业利润** | -31,288,559.11 |
| 加：营业外收入 | 199.73 |
| 减：营业外支出 | 13,849,336.29 |
| **四、利润总额** | -45,137,695.67 |
| **五、净利润** | -45,137,695.67 |

主要项目明细情况：（除特别说明外，本报告单位为人民币元）

（一）营业收入和营业成本

| 项目 | 审计期间累计数 | |
| --- | --- | --- |
| | 其他业务收入 | 其他业务成本 |
| 其他业务 | 875,922.48 | 3,825,747.20 |
| 合计 | 875,922.48 | 3,825,747.20 |

说明：主要营业收入分类如下：

| | |
| --- | --- |
| 租金收入 | 868,564.03 |
| 电信公司电费收入 | 7,358.45 |
| 合　计 | 875,922.48 |

主要营业成本分类如下：

| | |
|---|---|
| 房产折旧摊销 | 3,825,747.20 |
| 合计 | 3,825,747.20 |

主要为计提投资性房地产折旧摊销，每月为478,218.40元。

（二）税金及附加

| 项目 | 审计期间累计数 |
|---|---|
| 城市维护建设税 | 2,014.20 |
| 教育费附加 | 1,438.70 |
| 房产税 | 57,973.39 |
| 印花税 | -20.00 |
| 合计 | 61,406.29 |

（三）管理费用

| 项目 | 审计期间累计数 |
|---|---|
| 职工薪酬 | 900,665.73 |
| 诉讼费 | 196,000.00 |
| 设计费 | 188,792.80 |
| 顾问费 | 84,000.00 |
| 办公费 | 347.15 |
| 邮电通讯费 | 60.00 |
| 合计 | 1,369,544.93 |

（四）财务费用

| 项目 | 审计期间累计数 |
| --- | --- |
| 利息支出 | 24,741,800.03 |
| 利息收入 | -2,809.89 |
| 手续费 | 4,425.00 |
| 其他财务费用 | 2,164,368.03 |
| 合计 | 26,907,783.17 |

说明：其他财务费用为计提超股比担保费 2,164,368.03 元。

（五）营业外收入

| 项目 | 审计期间累计数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- |
| 税款减免 | 199.73 | 199.73 |
| 合计 | 199.73 | 199.73 |

（六）营业外支出

| 项目 | 审计期间累计数 | 计入本期非经常性损益的金额 |
| --- | --- | --- |
| 滞纳金 | 4,374,205.18 | 4,374,205.18 |
| 税金 | 9,475,131.11 | 9,475,131.11 |
| 合计 | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 |

说明：营业外支出中的滞纳金与税金为补充计提 2019 年与以前年度可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳

金，最终补缴款项以税务机关认定金额为准。

## 三、其他事项说明

### （一）房产租赁情况

金海投资公司于2009年11月30日与嘉福公司签订的《房屋（商铺）租赁合同》，将广州市越秀区环市东路418号房屋出租给嘉福公司，合同期限自2009年12月1日至2014年11月30日，租金每年150万元。2014年4月3日，金海投资公司与嘉福公司签订补充协议，合同期限延长至2019年11月30日，其他按原合同条款执行。2016年10月10日，金海投资公司合作股东珠江股份公司以及廖东旗双方出具说明，上述合同自珠江股份公司入股金海投资公司后，立即作废。珠江股份公司于2017年3月6日入股金海投资公司并完成办理工商变更手续。截至2019年8月31日，该房产仍由嘉福公司经营使用。

上述租赁事项存在以下问题：

1. 金海投资公司出租给嘉福公司房产定价为每年150.00万元，低于该房产年度折旧金额，存在被税务机关认定为定价不公允的税务风险。本次专项审计未按金海投资公司应收嘉福公司的租赁收入的公允价值进行收入的调整。

同时，根据广州市地方税务局第三稽查局于2016年10月19日出具的《税务处理决定书》（穗地税稽三处〔2016〕502号）认定，金海投资公司将物业出租给嘉福公司的计税依据明显偏低，核实2012年物业出租的计税价格为8,997,497.25元、2013年物业出租的计税价格为8,974,499.54元，应补缴营业税900,139.84元、城建税63,009.79元、教育费附加27,004.20元、地方教育费附加18,002.80

元、堤围防护费 18,002.80 元、房产税 2,283,551.61 元。出于谨慎性原则，截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司参考 2013 年税务机关的处罚标准，在账面预计负债以及对应营业外支出中确认 2014 年至 2019 年可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳金 13,849,336.29 元，具体最终确认的处罚年度以及补缴款项以税务机关认定金额为准。因该事项存在不确定性，本次专项审计未对该事项进行调整。

2. 金海投资公司出租给嘉福公司存在违反合作股东双方出具的说明的行为，金海投资公司可能存在违约责任，本次专项审计未考虑该事项可能产生的违约损失。

（二）主要贷款情况

1. 短期借款

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司短期借款余额 5,000,000.00 元，为珠江股份公司借款给金海投资公司用于清偿交银金融租赁有限责任公司 2018 年 11 月到期租金的贷款款项。根据珠江股份公司与金海投资公司签订的《借款合同》[珠实股合 2018 财字（031）号]约定，该笔贷款的借款年利率为 10%，利息在借款本金到期日一次性付清；借款期限自 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 4 月 14 日止，现金海投资公司已逾期未还，存在违约行为。金海投资公司已根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗协商的结果于 2019 年 8 月 15 日出具《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海投资公司 45%股权事项中金海投资公司进行财务调整的说明》，确认应付利息 807,291.67 元（含罚息 598,958.33 元。）

2. 其他应付款中珠江股份公司代偿借款

截止 2019 年 8 月 31 日，其他应付款中应付珠江股份公司余额 454,107,464.22 元、应付珠江股份公司利息 13,072,253.84 元（其中短期借款利息为 807,291.67 元）。其中，根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗于 2019 年 8 月 15 日出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海投资公司 45%股权事项中金海公司进行财务调整的说明》对上述款项确认的情况如下：

（1）金海投资公司办理融资租赁业务应付珠江股份公司的超股比担保费 5,337,461.64 元；

（2）珠江股份公司于 2019 年 5 月 29 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 68,113,191.30 元；珠江股份公司于 2019 年 7 月 18 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 379,881,210.69 元，根据双方约定的年利率 7%计算，金海投资公司应付珠江股份公司利息 12,264,962.16 元；

（3）珠江股份公司代金海投资公司发放的人力成本。

珠江股份公司与金海投资公司双方并未就上述代偿款项签订借款合同。根据珠江股份公司的回函确认，金海投资公司欠珠江股份公司合计 472,179,718.06 元（其中短期借款 5,000,000.00 元、其他应付款 454,107,464.22 元、应付利息 13,072,253.84 元）。珠江股份公司现已对金海投资公司提起诉讼，对金海投资公司发起追偿。

（三）公司诉讼情况

根据广东省广州市中级人民法院于 2019 年 7 月 22 日出具的《民事裁定书》[（2019）粤 01 民辖 49 号]披露，珠江股份公司与金海投资公司追偿权纠纷一案，珠江股份公司诉求金海投资公司偿还其代付款项 476,792,340.10 元及资金占用费，并由金海投资公司承担诉讼

费、财产保全费用。同时，该《民事裁定书》裁定，该案由广州市中级人民法院受理。截止 2019 年 11 月 5 日，金海投资公司未能提供该案的相关资料，暂无法核实相关情况。

## 四、报告使用范围

以上专项审计报告仅供广州珠江实业开发股份有限公司以及其相关上级部门了解 2019 年 1-8 月利润表情况之用，非经广州珠江实业开发股份有限公司书面授权及专项审计中介机构同意，任何人不得以任何方式（包括电子或机械方式、影印或录音形式等）复印、翻印、转载或以检索系统储存本报告的任何内容，不得见诸于公开媒体，法律、行政法规另有规定的除外。

因使用本报告不当造成的后果，与执行本专项审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附表一：利润表（期间：2019 年 1 月至 8 月）

中国注册会计师：

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)

广州分所

中国注册会计师：

报告日期：2019 年 12 月 14 日

附表一：

# 2019年1月至8月期间利润表

币种：人民币

单位：广东金海投资有限公司

| 项　　目 | 行次 | 审计期间累计数 | 上年同期数 |
|---|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 1 | 875,922.18 | 978,038.83 |
| 其中：主营业务收入 | 2 | | |
| 其他业务收入 | 3 | 875,922.18 | 978,038.83 |
| 二、营业总成本 | 4 | 32,164,481.59 | 21,090,328.93 |
| 其中：主营业务成本 | 5 | | |
| 其他业务成本 | 6 | 3,825,717.20 | |
| 税金及附加 | 7 | 61,406.29 | 193,571.88 |
| 销售费用 | 8 | | |
| 管理费用 | 9 | 1,369,544.93 | 5,072,041.04 |
| 财务费用 | 10 | 26,907,783.17 | 15,824,716.01 |
| 资产减值损失 | 11 | | |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | 12 | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 13 | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | 14 | | |
| 其他收益（损失以“-”号填列） | 15 | | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | 16 | -31,288,559.11 | -20,112,290.10 |
| 加：营业外收入 | 17 | 199.73 | |
| 减：营业外支出 | 18 | 13,849,336.29 | 1,176.18 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | 19 | -45,137,695.67 | -20,113,466.28 |
| 减：所得税 | 20 | | |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列）* | 21 | -45,137,695.67 | -20,113,466.28 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | 22 | -45,137,695.67 | -20,113,466.28 |
| 少数股东损益 | 23 | | |
| 六、每股收益： | 24 | | |
| （一）基本每股收益 | 25 | | |
| （二）稀释每股收益 | 26 | | |

制表人：

企业负责人：罗晓

# 营业执照

（副本）

编号 S0152015007316 (2-1)

统一社会信用代码 91440101304503857

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所 |
| 类　　型 | （特殊普通合伙分支机构） |
| 营业场所 | 广州市天河区天河北路179号17层自编01至02房（仅限办公用途） |
| 负 责 人 | 谢园保 |
| 成立日期 | 2014年06月27日 |
| 营业期限 | 2014年06月27日 至 长期 |
| 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。） |

登记机关

2018 年 06 月 28 日

企业信用信息公示系统网址：http://cri.gz.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：5001014

会计师事务所分所

# 执业证书

名　　称：中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所

负 责 人：谢园保

经营场所：广州市天河区天河北路 179 号 17 层自编 01 至 02 房

分所执业证书编号：110001624401

批准执业文号：粤财会[2014]44 号

批准执业日期：2014 年 06 月 12 日

## 说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅

二〇一八年七月十三日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

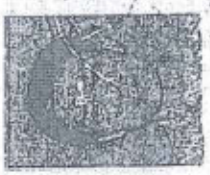
姓名 Full name 温永东

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1972-10-03

工作单位 Working unit 广东省广会会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 440107197210030356



证书编号：No. of Certificate 440100530044

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 二〇〇四年 七月 十二日

2010年3月30日换发

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2010 年 月 日

5

## 年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2018 年 04 月 01 日

蓝长青(440100530044)，已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号：粤注协（2018）58号。

蓝长青(440100530044)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协（2017）54号。

8

年 月 日
y m d

9

## 注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2014 年 8 月 6 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2014 年 8 月 6 日
y m d

10

## 注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

11

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name 邓强华

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1963-03-21

工作单位 Working unit 广东联合会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No. 440103670321214

证书编号: No. of Certificate 440100530045

批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期: Date of Issuance 二〇〇四年七月十二日 2010年3月30日换发

4

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after this renewal.

2010年03月

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal. 2016

邓慧华(110100530015)，已通过广东省注册会计师协会2015年任职资格检查。通过文号：粤注协（2018）68号。

邓慧华(440100530045)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号：粤注协（2017）54号。

年 月 日
y m d

8 9

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017年 8月 17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017年 8月 17日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transferred Institute of CPAs

年 月 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
y m d

11

# 广东金海投资有限公司
# 清产核资专项审计报告

## 目录

1、报告正文---------- 第 1-21 页

2、附表：

（1）资产负债清查明细表

（2）主审会计师的资质证明和中介机构营业机构执照复印件

报告号：勤信专字【2019】第0644号

# 广东金海投资有限公司
# 清产核资专项审计报告

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受贵公司委托，对广东金海投资有限公司（以下简称金海投资公司）以2019年8月31日为基准日进行清产核资的资产清查报表进行了专项审计。此次清产核资专项审计是根据金海投资公司提供的会计报表、资产清查报表及有关财务资料进行的，金海投资公司的责任是建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，保证会计报表及有关财务资料的真实、合法和完整。我们的责任是在实施审计工作的基础上对金海投资公司清产核资结果发表审计意见。

在审计过程中，我们本着独立、客观、公正的原则，实施了包括账务清理、资产清查以及评价各项资产损失金额和披露的证据等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将清产核资的情况及清查结果报告如下：

一、企业基本情况

企业名称：广东金海投资有限公司

住所：广州市越秀区环市东路418号

法定代表人：罗晓

注册资本：人民币2,222.00万元（实收资本人民币2,222.00万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440000781169772C

公司成立日期：2005年10月11日经营期限：无固定期限

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。

股东情况如下：

| 股东名称 | 持股比例 | 出资金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 广州珠江实业开发股份有限公司 | 55.00% | 1,222.00 |
| 廖东旗 | 45.00% | 1,000.00 |
| 合计 | 100.00% | 2,222.00 |

二、清产核资基准日

本次清产核资基准日为2019年8月31日。

三、专项审计范围

本次清产核资专项审计范围包括金海投资公司于清产核资基准日的全部资产、负债和所有者权益。

四、重要的会计政策

（一）会计准则和会计制度

执行《企业会计准则》。

（二）会计年度

采用公历年制，即自每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

（三）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四）记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为记账基础。

在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够持续取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（五）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

1.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

| | |
|---|---|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 金额100万元以上(含)或占应收款项账面余额10%以上的款项 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 |

2.按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

具体组合及坏账准备的计提方法

| 按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法 | |
|---|---|
| 账龄组合 | 账龄分析法 |
| 应收关联往来组合 | 其他方法 |
| 备用金、定金、押金、保证金组合 | 其他方法 |

3.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

| | |
|---|---|
| 单项计提坏账准备的理由： | 单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项 |
| 坏账准备的计提方法： | 根据其未来现金流量低于其账面价值的差额，计提坏账准备 |

对应收票据、应收利息、长期应收款（除应收融资租赁款以外部分）等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（六）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济

利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（七）长期股权投资

1.投资成本的确定

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

2.后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

（1）成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

（2）权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可

辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）处置长期股权投资

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（八）借款费用

1.借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计

入当期损益。

2.借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：①资产支出已经发生；②借款费用已经发生；③为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（九）收入

1.销售商品

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

2.提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际选用下列方法情况确定：

（1）已完工作的测量；

（2）已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例；

（3）已经发生的成本占估计总成本的比例。

公司按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总

额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

（2）已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3.让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（十）租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1.经营租赁会计处理

（1）公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

（2）公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2.融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

（十一）主要税项

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
| --- | --- | --- |
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务 | 3%、5% |
| 房产税 | 从租计征的，按租金收入的 12%计缴 | 12% |
| 城市维护建设税 | 应缴流转税税额 | 7% |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 应缴流转税税额 | 2% |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

## 五、清产核资结果

（一）账务清理、资产清查情况

金海投资公司账面资产总额 222,739,578.04 元，负债总额 495,782,675.28 元，所有者权益总额-273,043,097.24 元，除本报告“七、需要说明的其他重大事项”中所述事项影响外，清产核资调整后的资产总额 221,247,672.25 元，负债总额 495,895,497.17 元，所有者权益总额-274,647,824.92 元。截止 2019 年 8 月 31 日清产核资后的资产、负债及所有者权益情况如下表：

金额单位：人民币元

| 项目 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 资产总计 | 222,739,578.04 | -1,491,905.79 | 221,247,672.25 |
| 其中：货币资金 | 2,286,179.24 | 0.00 | 2,286,179.24 |
| 应收账款 | 9,225,000.00 | 0.00 | 9,225,000.00 |

| 项目 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 |
| --- | --- | --- | --- |
| 其他应收款 | 185,200.00 | 96,557.56 | 281,757.56 |
| 其他流动资产 | 0.00 | 16,264.33 | 16,264.33 |
| 投资性房地产 | 171,680,406.00 | 0.00 | 171,680,406.00 |
| 长期股权投资 | 39,090,000.00 | -1,331,934.88 | 37,758,065.12 |
| 在建工程 | 272,792.80 | -272,792.80 | 0.00 |
| 负债合计 | **495,782,675.28** | **112,821.89** | **495,895,497.17** |
| 其中：短期借款 | 5,000,000.00 | 0.00 | 5,000,000.00 |
| 应付职工薪酬 | 334,809.90 | 0.00 | 334,809.90 |
| 应交税费 | 90,563.71 | 16,264.33 | 106,828.04 |
| 其他应付款 | 476,507,965.38 | 96,557.56 | 476,604,522.94 |
| 预计负债 | 13,849,336.29 | 0.00 | 13,849,336.29 |
| 所有者权益合计 | **-273,043,097.24** | **-1,604,727.68** | **-274,647,824.92** |
| 其中：实收资本 | 22,220,000.00 | 0.00 | 22,220,000.00 |
| 未分配利润 | -295,263,097.24 | -1,604,727.68 | -296,867,824.92 |

六、清查调整事项说明

（一）资产清查调整事项说明

资产总额账面数为222,739,578.04元，清查结果数为221,247,672.25元，清查调减1,491,905.79元。

1.货币资金

货币资金账面数为2,286,179.24元，清查结果数为2,286,179.24元，无清查调整。其中现金为5,134.70元，银行存款为2,281,044.54元。

2.应收账款

应收账款账面数为 9,225,000.00 元（其中余额 9,405,500.00 元，坏账准备 180,500.00 元），清查结果数为 9,225,000.00 元（其中余额 9,405,500.00 元，坏账准备为 180,500.00 元），无清查调整。

其中账龄一至二年 1,500,000.00 元、二至三年 1,500,000.00 元、三至四年 1,680,500.00 元、四至五年 1,500,000.00 元、五年以上 3,225,000.00 元，主要为应收广东嘉福国际大酒店有限公司租金。

3.预付款项

预付款项账面数为 0.00 元（其中余额 20,000.00 元，坏账准备为 20,000.00 元），清查结果数为 0.00 元（其中余额 20,000.00 元，坏账准备为 20,000.00 元），无清查调整。账龄五年以上，为预付中国轻工业广州设计工程有限公司的工程款。

4.其他应收款

其他应收款账面数为 185,200.00 元（其中余额 26,258,149.93 元，坏账准备为 26,072,949.93 元），清查结果数为 281,757.56 元（其中余额 26,354,707.49 元，坏账准备为 26,072,949.93 元），清查调增 96,557.56 元。清查调整原因为将其他应付款中的应收个人部分公积金以及社保金的借方余额 96,557.56 元重分类至其他应收款，调整增加其他应收款 96,557.56 元。

其中账龄一年以内 156,557.56 元、一至二年 125,200.00 元、二至三年 38,672.77 元、三至四年 88,660.86 元，四至五年 0.00 元，五年以上 25,945,616.30 元。主要为押金、备用金、往来款等。

5.其他流动资产

其他流动资产账面数为0.00元，清查结果数为16,264.33元，清查调增16,264.33元。清查调整原因为将原在应交税费中核算的多缴房产税借方余额16,264.33元重分类至其他流动资产。

6.投资性房地产

投资性房地产账面数 171,680,406.00 元（其中原值 226,675,522.00 元，累计摊销 54,995,116.00 元），清查结果数为 171,680,406.00 元（其中原值 226,675,522.00 元，累计摊销 54,995,116.00 元），无清查调整。

7.长期股权投资

长期股权投资账面数为 39,090,000.00 元（其中投资成本 39,090,000.00 元），清查结果数为 37,758,065.12 元（其中投资成本 39,090,000.00 元，损益调整 -1,331,934.88 元），清查调减 1,331,934.88 元。调整原因为：①根据湖南武高科房地产开发有限公司 2019 年 8 月账面所有者权益以及金海投资公司持有份额，确认长期股权投资损益调整-2,550,175.47 元；②根据湖南新地置业发展有限公司 2019 年 8 月账面所有者权益以及金海投资公司持有份额，确认长期股权投资损益调整 1,218,240.59 元，上述两项调整合计调减长期股权投资 1,331,934.88 元。

8.在建工程

在建工程账面数为272,792.80元，清查结果数为0.00元，清查调减272,792.80元。调整原因为将原在在建工程核算的设计费 188,792.80 元与顾问费 84,000.00 元费用化处理，调整减少在建工程272,792.80元。

（二）负债清查调整事项说明

负债总额账面数为 495,782,675.28 元，清查结果数为 495,895,497.17 元，清查调增 112,821.89 元。

1.短期借款

短期借款账面数为 5,000,000.00 元，清查结果数为 5,000,000.00 元，无清查调整。债权单位为广州珠江实业开发股份有限公司。

2.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面数为 334,809.90 元，清查结果数为 334,809.90 元，无清查调整。为应付住房公积金 14,000.00 元和应付工资 320,809.90 元。

3.应交税费

应交税费账面数为 90,563.71 元，清查结果数为 106,828.04 元，清查调增 16,264.33 元，调整原因为将原在应交税费中核算的多缴房产税借方余额 16,264.33 元重分类至其他流动资产。

4.其他应付款

其他应付款账面数为476,507,965.38元，清查后数为476,604,522.94元，清查调增96,557.56元。调整原因为将其他应付款中的应收个人部分公积金以及社保金的借方余额 96,557.56 元重分类至其他应收款，调整增加其他应付款96,557.56元。

其中账龄一年以内 464,484,323.76 元、一至二年 3,180,251.18 元、二至三年 8,355,000.00 元，三年以上 584,948.00 元。主要为应付往来款、投标保证金以及借款利息等。

5、预计负债

预计负债账面数为 13,849,336.29 元，清查结果数为 13,849,336.29 元，无清查调整，为预计补缴的税费以及滞纳金等款项。

（三）所有者权益清查调整事项说明

所有者权益账面数为-273,043,097.24 元，清查结果数为-274,647,824.92 元，清查

调减 1,604,727.68 元。

1.实收资本

实收资本账面数为 22,220,000.00 元，清查结果数为 22,220,000.00 元，无清查调整。主要为广州珠江实业开发股份有限公司和廖东旗分别以货币出资实缴的注册资本 1,222.00 万元和 1,000.00 万元，具体缴纳及变更情况如下：

（1）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，并分别持有金海投资公司 50%的股权。

（2）2008 年 10 月 15 日，李安辉、李洁与廖东旗于签订《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 500.00 万元、50.00 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%。

（3）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 450.00 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。

（4）广东创信会计师事务所有限公司于 2018 年 8 月 16 日出具的粤创信验字[2018]TJ148 号《验资报告》验证,广州珠江实业开发股份有限公司对金海投资公司增资 1,222.00 万元，增资后广州珠江实业开发股份有限公司和廖东旗分别以货币资金出资 1,222.00 万元和 1,000.00 万元，并分别持有金海投资公司 55%、45%的股权。

2.未分配利润

未分配利润账面数为-295,263,097.24 元，清查结果数为-296,867,824.92 元。清查调减 1,604,727.68 元，调整原因为：①将原在在建工程核算的设计费 188,792.80 元与顾问费 84,000.00 元费用化处理；②根据被投资单位的所有者权益调整按权益法核算的长期股权投资的投资收益-1,331,934.88 元，上述两项调整合计减少未分配利润 1,604,727.68 元。

**七、需要说明的其他重大事项**

（一）审计范围受限情况说明

1.资产类科目审计受限情况

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司应收账款余额 9,405,500.00 中的

180,500.00 元（已计提坏账准备 180,500.00 元）、预付款项余额 20,000.00 元（已计提坏账准备 20,000.00 元）、其他应收款余额 26,354,707.49 中的 26,072,949.93 元（已计提坏账准备 26,072,949.93），净额 281,757.56 元，占资产总额的 0.13%，因金海投资公司未能提供相关债务人的联系方式以及相关的原始凭据，我们无法实施函证或相关必要的审计替代程序，无法核实上述债权。

2.负债类科目审计受限情况

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司其他应付款余额 476,604,522.94 元中的 9,135,948.00 元，占负债总额的 1.80%，因金海投资公司未能提供相关债权人的联系方式以及相关的原始凭据，我们无法实施函证或相关必要的审计替代程序，无法核实上述债务。

3.其他受限情况

因金海投资公司未能提供其《企业信用报告》，我们无法核实金海投资公司的完整征信情况。

（二）投资性房产情况

1.房屋产权情况

金海投资公司投资性房地产原值为 226,675,522.00 元，具体房产清单如下：

| 序号 | 房产证号 | 房地产权属人 | 登记时间 | 取得方式 | 房屋坐落 | 建筑面积（M²） | 土地使用年限起始期 | 使用年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 01401 03324 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号负二层 | 1740.32 | 2009 年 8 月 6 日 | 40 |
| 2 | 01401 08302 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号负一层 | 1740.32 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 3 | 01401 08301 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号首层 | 1740.32 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 4 | 01401 08265 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 2 楼 | 1837.82 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 5 | 01401 08308 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 3 楼 | 1906.22 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 6 | 01401 08309 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 4 楼 | 1906.22 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 7 | 01401 08310 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 5 楼 | 1056.97 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 8 | 01401 08321 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 6 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 9 | 01401 08323 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 7 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |

| 序号 | 房产证号 | 房地产权属人 | 登记时间 | 取得方式 | 房屋坐落 | 建筑面积（M²） | 土地使用年限起始期 | 使用年限 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 10 | 01401 08306 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 6 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 8 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 11 | 01401 08305 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 6 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 9 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 12 | 01401 08325 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 6 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 10 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 6 日 | 40 |
| 13 | 01401 08326 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 6 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 11 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 6 日 | 40 |
| 14 | 01401 08328 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 5 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 12 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 15 | 01401 08297 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 6 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 13 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 6 日 | 40 |
| 16 | 01401 08303 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 5 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 14 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 17 | 01401 08304 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 15 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 18 | 01401 08307 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 16 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 19 | 01401 08314 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 17 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 20 | 01401 08331 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 18 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 21 | 01401 08315 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 19 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 22 | 01401 08329 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 20 楼 | 1036.01 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 23 | 01401 08330 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 21 楼 | 952.46 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 24 | 01401 08319 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 22 楼 | 851.36 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 25 | 01401 08320 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 23 楼 | 851.36 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 26 | 01401 08327 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 24 楼 | 851.36 | 2009 年 8 月 3 日 | 40 |
| 27 | 01401 08322 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 25 楼 | 608.87 | 2009 年 8 月 5 日 | 40 |
| 28 | 01401 08311 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 26 楼 | 565.15 | 2009 年 8 月 3 日 | 40 |
| 29 | 01401 08298 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 27 楼 | 601.63 | 2009 年 8 月 3 日 | 40 |
| 30 | 01401 08300 | 广东金海投资有限公司 | 2009 年 8 月 12 日 | 购买 | 越秀区环市东路 418 号 28 楼 | 601.63 | 2009 年 8 月 6 日 | 40 |

2.房产抵押情况

（1）根据交银金融租赁有限责任公司与金海投资公司于 2017 年 5 月签订的抵押合同（编号：交银租赁抵字 20170035 号）约定，为确保合同得到履行，金海投资公司将广州嘉福酒店（即广州市越秀区环市东路 418 号负二层至 30 层）作为抵押物设立第一优先的抵押权。截至 2019 年 8 月 31 日，该项抵押权对应的贷款已经偿还，但暂未完成抵押登记的涂销手续。

（2）根据广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称珠江股份公司）与金海投资公司签订的《借款合同》[珠实股合 2018 财字（031）号]约定，珠江股份公司借款 5,000,000.00 元给金海投资公司用于清偿交银金融租赁有限责任公司 2018 年 11 月到期租金，剩余部分用于金海投资公司日常运营。该笔借款的担保措施为金海投资公司以位于越秀区环市东路 418 号 32 套房产提供抵押担保，在合同生效后，交银金融租赁有限责任公司同意办理第二顺位抵押之日起三个工作日内，金海投资公司需办妥上述房产的抵押登记手续。如交银金融租赁有限责任公司不同意办理第二顺位抵押，珠江股份公司有权单方解除借款合同。截至 2019 年 8 月 31 日，暂未完成上述抵押手续的办理。

3.房产租赁情况

金海投资公司于 2009 年 11 月 30 日与广东嘉福国际大酒店有限公司（以下简称嘉福公司）签订的《房屋（商铺）租赁合同》，将广州市越秀区环市东路 418 号房屋出租给嘉福公司，合同期限自 2009 年 12 月 1 日至 2014 年 11 月 30 日，租金每年 150 万元。2014 年 4 月 3 日，金海投资公司与嘉福公司签订补充协议，合同期限延长至 2019 年 11 月 30 日，其他按原合同条款执行。2016 年 10 月 10 日，金海投资公司合作股东珠江股份公司以及廖东旗双方出具说明，上述合同自珠江股份公司入股金海投资公司后，立即作废。珠江股份公司于 2017 年 3 月 6 日入股金海投资公司并完成办理工商变更手续。截至 2019 年 8 月 31 日，该房产仍由嘉福公司经营使用。

上述租赁事项存在以下问题：

（1）金海投资公司出租给嘉福公司房产定价为每年 150.00 万元，低于该房产年度折旧金额，存在被税务机关认定为定价不公允的税务风险。根据广州市地方税务局第三稽查局于 2016 年 10 月 19 日出具的《税务处理决定书》（穗地税稽三处〔2016〕502 号）认定，金海投资公司将物业出租给嘉福公司的计税依据

明显偏低，核实 2012 年物业出租的计税价格为 8,997,497.25 元、2013 年物业出租的计税价格为 8,974,499.54 元，应补缴营业税 900,139.84 元、城建税 63,009.79 元、教育费附加 27,004.20 元、地方教育费附加 18,002.80 元、堤围防护费 18,002.80 元、房产税 2,283,551.61 元。出于谨慎性原则，截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司参考 2013 年税务机关的处罚标准，已在账面预计负债中确认 2014 年至 2019 年可能被税务机关认定为出租价格不公允而被追缴的税费与滞纳金 13,849,336.29 元，最终补缴款项以税务机关认定金额为准。

（2）金海投资公司出租给嘉福公司存在违反合作股东双方出具的说明的行为，金海投资公司可能存在违约责任。

4.房产保全情况

根据广州市越秀区人民法院于2019年5月27日出具的《民事裁定书》[(2019)粤 0104 民初 22754 号]以及《财产保全通知书》裁定，查封、扣押、冻结金海投资公司名下价值 68,113,191.30 元的财产，具体房产为广州市越秀区环市东路 418 号负二层至 30 层，查封期限为三年（至 2022 年 5 月 26 日止）。

（三）对外投资情况

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司有两项对外投资，分别为投资湖南武高科房地产开发有限公司和湖南新地置业发展有限公司。具体投资情况如下：

1.湖南武高科房地产开发有限公司

2018 年 6 月金海投资公司以 1,543.00 万元从湖北新地投资集团有限公司受让湖南武高科房地产开发有限公司 18%股权。

企业名称：湖南武高科房地产开发有限公司

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：黄志恒

注册资本：人民币 4,200.00 万元（实缴资本人民币 4,200.00 万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91430122755814758K

公司成立日期：2003 年 11 月 14 日经营期限：2033 年 11 月 13 日

经营范围：房地产开发（凭资质证经营）；建筑、装饰材料、钢材、机电产品（不含小轿车）、通信设备（专营除外）的零售批发。

股东情况如下：

| 股东名称 | 持股比例 | 出资金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 深圳市新泽投资有限公司 | 8.00% | 336.00 |
| 湖北新地投资集团有限公司 | 2.00% | 84.00 |
| 湖南珠江实业投资有限公司 | 72.00% | 3,024.00 |
| 广东金海投资有限公司 | 18.00% | 756.00 |
| 合计 | **100.00%** | **4,200.00** |

2.湖南新地置业发展有限公司

2018 年 6 月金海投资公司以 2,366.00 万元从湖北新地投资集团有限公司受让湖南新地置业发展有限公司 18%股权。

企业名称：湖南新地置业发展有限公司

住所：长沙市望城区月亮岛街道金星北路三段 209 号

法定代表人：黄志恒

注册资本：人民币 800.00 万元（实缴资本人民币 800.00 万元）

企业类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914301220749672069

公司成立日期：2013 年 7 月 24 日经营期限：2033 年 7 月 23 日

经营范围：房地产投资与开发（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；商品房销售；物业管理；基础设施建设；房地产中介咨询服务；建筑、装饰装潢材料、钢材、机电产品、通信设备批零兼营；高新技术的研发和技术服务。

股东情况如下：

| 股东名称 | 持股比例 | 出资金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 深圳市新泽投资有限公司 | 8.00% | 64.00 |
| 湖北新地投资集团有限公司 | 2.00% | 16.00 |
| 湖南珠江实业投资有限公司 | 72.00% | 576.00 |
| 广东金海投资有限公司 | 18.00% | 144.00 |

| 股东名称 | 持股比例 | 出资金额（万元） |
| --- | --- | --- |
| 合计 | 100.00% | 800.00 |

3.投资股权的受限情况

（1）股权担保情况

根据珠江股份公司与金海投资公司签订的《借款合同》[珠实股合 2018 财字（031）号]约定的担保措施，金海投资公司以其在湖南新地置业发展有限公司、湖南武高科房地产开发有限公司的全部股东权益（包括但不限于注册资本金、资本公积金、其他应收款、可分配利润等）提供担保，珠江股份公司可直接取得湖南新地置业发展有限公司、湖南湖高科房地产开发有限公司应向金海投资公司支付的上述款项，直至合同约定的借款清偿完毕。

（2）股权质押情况

①根据“国家企业信用信息公示系统”显示，湖南新地置业发展有限公司存在一项司法协助信息，主要内容为金海投资公司持有湖南新地置业发展有限公司 144.00 万元的股权，被广州市越秀区法院根据（2019）粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日；

②根据“国家企业信用信息公示系统”显示，湖南武高科房地产开发有限公司存在一项司法协助信息，主要内容为金海投资公司持有湖南武高科房地产开发有限公司 756.00 万元的股权，被广州市越秀区法院根据（2019）粤 0104 执保 1577 号执行通知书进行冻结，冻结期限从 2019 年 6 月 26 日至 2021 年 6 月 25 日。

（四）股权质押情况

根据“国家企业信用信息公示系统”显示，2017 年 5 月 26 日，金海投资公司股东珠江股份公司与中国银行股份有限公司广州珠江支行签订质押合同（编号：GZY475010120170044），将其持有金海投资公司股权 1,222.00 万元向中国银行股份有限公司广州珠江支行出质，质权登记编号为：A1700032981。

（五）主要贷款情况

1.短期借款

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司短期借款余额 5,000,000.00 元，为珠江股份公司借款给金海投资公司用于清偿交银金融租赁有限责任公司 2018 年 11 月到期租金的贷款款项。根据珠江股份公司与金海投资公司签订的《借款合同》

[珠实股合 2018 财字（031）号]约定，该笔贷款的借款年利率为 10%，利息在借款本金到期日一次性付清；借款期限自 2018 年 11 月 15 日至 2019 年 4 月 14 日止，现金海投资公司已逾期未还，存在违约行为。金海投资公司已根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗协商的结果于 2019 年 8 月 15 日出具《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海公司 45%股权事项中金海公司进行财务调整的说明》，确认应付利息 807,291.67 元（含罚息 598,958.33 元。）

2.其他应付款中珠江股份公司代偿借款

截止 2019 年 8 月 31 日，其他应付款中应付珠江股份公司余额 454,107,464.22 元、应付珠江股份公司利息 13,072,253.84 元（其中短期借款利息为 807,291.67 元）。其中，根据金海投资公司股东珠江股份公司与廖东旗于 2019 年 8 月 15 日出具的《关于广州珠江实业开发股份有限公司拟收购廖东旗先生持有的金海公司 45%股权事项中金海公司进行财务调整的说明》对上述款项确认的情况如下：

（1）金海投资公司办理融资租赁业务应付珠江股份公司的超股比担保费 5,337,461.64 元；

（2）珠江股份公司于 2019 年 5 月 29 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 68,113,191.30 元；珠江股份公司于 2019 年 7 月 18 日替金海投资公司代偿交银租赁欠款 379,881,210.69 元，根据双方约定的年利率 7%计算，金海投资公司应付珠江股份公司利息 12,264,962.16 元；

（3）珠江股份公司代金海投资公司发放的人力成本。

珠江股份公司与金海投资公司双方并未就上述代偿款项签订借款合同。根据珠江股份公司的回函确认，金海投资公司欠珠江股份公司合计 472,179,718.06 元（其中短期借款 5,000,000.00 元、其他应付款 454,107,464.22 元、应付利息 13,072,253.84 元）。珠江股份公司现已对金海投资公司提起诉讼，对金海投资公司发起追偿。详见本文“七、需要说明的其他重大事项”中“（六）公司诉讼情况”

（六）公司诉讼情况

根据广东省广州市中级人民法院于 2019 年 7 月 22 日出具的《民事裁定书》[（2019）粤 01 民辖 49 号]披露，珠江股份公司与金海投资公司追偿权纠纷一案，珠江股份公司诉求金海投资公司偿还其代付款项 476,792,340.10 元及资金占用

费，并由金海投资公司承担诉讼费、财产保全费用。同时，该《民事裁定书》裁定，该案由广州市中级人民法院受理。截止 2019 年 11 月 5 日，金海投资公司未能提供该案的相关资料，暂无法核实相关情况。

（七）账外资产情况

1、账外固定资产情况

根据金海投资公司提供的动产统计汇总表显示，金海投资公司存在未入账的固定资产 128,741,343.87 元（原值 213,085,638.70 元、折旧 105,964,772.83）。因金海投资公司未能提供相关资产的权属证明且未在金海投资公司账面登记，无法确认该部分固定资产。

2、账外车辆情况

根据广东省广州市公安局交通警察支队于 2019 年 10 月 28 日出具的《查询表》显示，金海投资公司名下登记有 1 台机动车辆，具体情况如下：

| 序号 | 号牌种类 | 车辆品牌 | 车辆型号 | 号牌号码 | 初次登记日期 | 所有权人 | 使用性质 | 状态 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 小型汽车 | 丰田牌 | CA6510B | ALN883 | 2005 年 10 月 20 日 | 金海投资公司 | 非营运 | 违法未处理 |

上述车辆未在金海投资公司账面反映，金海投资公司亦未能提供与车辆的产权或购买等信息相关的凭据，无法核实该车辆现状。

（八）可持续经营能力

截止 2019 年 8 月 31 日，金海投资公司所有者权益为-274,647,824.92 元，已严重资不抵债，在保持现有经营状态下，可持续经营能力具有不确定性。

八、报告使用范围

以上清产核资专项审计报告仅供广州珠江实业开发股份有限公司申查清产核资结果和检查清产核资中介机构之用，非经广州珠江实业开发股份有限公司书面授权及清产核资中介机构同意，任何人不得以任何方式（包括电子或机械方式、影印或录音形式等）复印、翻印、转载或以检索系统储存本报告的任何内容，不得见诸于公开媒体，法律、行政法规另有规定的除外。

因使用本报告不当造成的后果，与执行本专项审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

二〇一九年十一月五日　　中国注册会计师：

# 资产负债表（清查汇总表）

编制单位：广东金海投资有限公司　　清查基准日：2019年8月31日　　单位：人民币元

| 项目 | 行次 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 项目 | 行次 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 流动资产： | 1 | | | | 流动负债： | 33 | | | |
| 货币资金 | 2 | 2,286,179.24 | - | 2,286,179.24 | 短期借款 | 34 | 5,000,000.00 | - | 5,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | 3 | - | - | - | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | 35 | - | - | - |
| 衍生金融资产 | 4 | - | - | - | 衍生金融负债 | 36 | - | - | - |
| 应收票据 | 5 | - | - | - | 应付票据 | 37 | - | - | - |
| 应收账款 | 6 | 9,225,000.00 | - | 9,225,000.00 | 应付账款 | 38 | - | - | - |
| 预付款项 | 7 | - | - | - | 预收款项 | 39 | - | - | - |
| 应收股利 | 8 | - | - | - | 应付职工薪酬 | 40 | 334,809.90 | - | 334,809.90 |
| 应收利息 | 9 | - | - | - | 应交税费 | 41 | 90,563.71 | 16,264.33 | 106,828.04 |
| 其他应收款 | 10 | 185,200.00 | 96,557.56 | 281,757.56 | 应付利润 | 42 | - | - | - |
| 存货 | 11 | - | - | - | 其他应付款 | 43 | 476,507,965.38 | 96,557.56 | 476,604,522.94 |
| 一年内到期的非流动资产 | 12 | - | - | - | 其他流动负债 | 44 | - | - | - |
| 其他流动资产 | 13 | - | 16,264.33 | 16,264.33 | 流动负债合计 | 45 | 481,933,338.99 | 112,821.89 | 482,046,160.88 |
| 流动资产合计 | 14 | 11,696,379.24 | 112,821.89 | 11,809,201.13 | | | | | |
| 非流动资产： | 15 | | | | 非流动负债： | 46 | | | |
| 可供出售金融资产 | 16 | - | - | - | 长期借款 | 47 | - | - | - |
| 持有至到期投资 | 17 | - | - | - | 长期应付款 | 48 | - | - | - |
| 长期应收款 | 18 | - | - | - | 专项应付款 | 49 | - | - | - |
| 投资性房地产 | 19 | 171,680,406.00 | - | 171,680,406.00 | 预计负债 | 50 | 13,849,336.29 | - | 13,849,336.29 |
| 长期股权投资 | 20 | 39,090,000.00 | -1,331,934.88 | 37,758,065.12 | 递延收益 | 51 | - | - | - |
| 固定资产 | 21 | - | - | - | 递延所得税负债 | 52 | - | - | - |
| 在建工程 | 22 | 272,792.80 | -272,792.80 | - | 其他非流动负债 | 53 | - | - | - |
| 工程物资 | 23 | - | - | - | 非流动负债合计 | 54 | 13,849,336.29 | - | 13,849,336.29 |
| 固定资产清理 | 24 | - | - | - | 负 债 合 计 | 55 | 495,782,675.28 | 112,821.89 | 495,895,497.17 |
| 生产性生物资产 | 25 | - | - | - | | | | | |
| 无形资产 | 26 | - | - | - | 所有者权益（或股东权益）： | 56 | | | |
| 开发支出 | 27 | - | - | - | 实收资本 | 57 | 22,220,000.00 | - | 22,220,000.00 |
| 长期待摊费用 | 28 | - | - | - | 资本公积 | 58 | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 29 | - | - | - | 盈余公积 | 59 | - | - | - |
| 其他非流动资产 | 30 | - | - | - | 未分配利润 | 60 | -295,263,097.24 | -1,604,727.68 | -296,867,824.92 |
| 非流动资产合计 | 31 | 211,043,198.80 | -1,604,727.68 | 209,438,471.12 | 所有者权益（或股东权益）合计 | 61 | -273,043,097.24 | -1,604,727.68 | -274,647,824.92 |
| 资 产 总 计 | 32 | 222,739,578.04 | -1,491,905.79 | 221,247,672.25 | 负债和所有者权益总计 | 62 | 222,739,578.04 | -1,491,905.79 | 221,247,672.25 |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 货币资金——现金清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 存放部门（单位） | 币种 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务科 | 人民币 | 5,134.70 | | 5,134.70 | |
| 合　计 | | | 5,134.70 | | 5,134.70 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 货币资金——银行存款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 清查基准日汇率 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国银行 | 821067307308093001 | 人民币 | | 236.56 | | 236.56 | |
| 2 | 工商银行 | 3602000519200118922 | 人民币 | | 1,549,551.61 | | 1,549,551.61 | |
| 3 | 招商银行 | 755915376410603 | 人民币 | | 5,570.76 | | 5,570.76 | |
| 4 | 交通银行 | 441168515018800013360 | 人民币 | | 702,259.69 | | 702,259.69 | |
| 5 | 广州银行 | 800256850802018 | 人民币 | | 23,425.92 | | 23,425.92 | |
| 合　计 | | | | | 2,281,044.54 | - | 2,281,044.54 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 应收账款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 债务单位 | 发生时间 | 业务内容 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 账龄 | | | | | | 坏账准备 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3-4年 | 4-5年 | 5年以上 | 账面数 | 清查调整数 | 清查数 | |
| 1 | 广东益恒国际大酒店有限公司 | 2015年12月 | 应收账金 | 9,225,000.00 | | 9,225,000.00 | | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | 3,225,000.00 | | | - | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 2 | 咨询服务费 | 2015年12月 | | 180,500.00 | | 180,500.00 | | | | 180,500.00 | | | 180,500.00 | | 180,500.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 合计 | | | | 9,405,500.00 | - | 9,405,500.00 | - | 1,500,000.00 | 1,500,000.00 | 1,680,500.00 | 1,500,000.00 | 3,225,000.00 | 180,500.00 | - | 180,500.00 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 预付款项清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金辉投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 债务单位 | 发生时间 | 业务内容 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 账龄 | | | | | | 坏账准备 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3-4年 | 4-5年 | 5年以上 | 账面数 | 清查调整数 | 清查数 | |
| 1 | 中国轻工业广州设计工程有限公司 | 2011年3月 | 工程款 | 20,000.00 | | 20,000.00 | | | | | | 20,000.00 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 合计 | | | | 20,000.00 | - | 20,000.00 | - | - | - | | | 20,000.00 | 20,000.00 | - | 20,000.00 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

其他应收款询证函回函汇总表

询证基准日：2019年6月30日

编制单位：广东参润投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 债务单位 | 发生时间 | 业务内容 | 账面数 | 调节调整数 | 调节后金额 | 账龄 | | | | | 债权证券 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3-4年 | 4-5年 | 5年以上 | 账面数 | 调节调整数 | 调节后 | |
| 1 | 邓宝文 | 07年以前 | 备用金 | 1,000.00 | | 1,000.00 | | | | | | 1,000.00 | 1,000.00 | | 1,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 2 | 阳力贸易公司-邓宝东 | 07年以前 | 押金 | 50.00 | | 50.00 | | | | | | 50.00 | 50.00 | | 50.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 3 | 包东 | 07年以前 | 社保费 | 990.00 | | 990.00 | | | | | | 990.00 | 990.00 | | 990.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 4 | 罗志坤 | 07年以前 | 备用金 | 3,734.70 | | 3,734.70 | | | | | | 3,734.70 | 3,734.70 | | 3,734.70 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 5 | 深圳福盛实业分公司 | 07年以前 | 往来款 | 16,000,200.00 | | 16,000,200.00 | | | | | | 16,000,200.00 | 16,000,200.00 | | 16,000,200.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 6 | 钟创胜宏（广东胜宏物流中心有限公司） | 2016年3月 | 往来款 | 1,054,200.60 | | 1,054,200.60 | | | | | | 1,054,200.60 | 1,054,200.60 | | 1,054,200.60 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 7 | 湖北智同投资管理公司 | 2007年9月 | 往来款 | 3,680,000.00 | | 3,680,000.00 | | | | | | 3,680,000.00 | 3,680,000.00 | | 3,680,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 8 | 广州市兴悦实业有限公司 | 2010年3月 | 往来款 | 127,353.63 | | 127,353.63 | | | 38,672.77 | 88,680.86 | | | 127,353.63 | | 127,353.63 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 9 | 东莞凤岗恒泰力模具先锋车厂 | 2008年4月 | 保证金往来 | 1,355,840.00 | | 1,355,840.00 | | | | | | 1,355,840.00 | 1,355,840.00 | | 1,355,840.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 10 | 东莞市和顺达贸易公司 | 2008年4月 | 往来款 | 304,160.00 | | 304,160.00 | | | | | | 304,160.00 | 304,160.00 | | 304,160.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 11 | 广东省华鑫产评估房地产土地估价有限公司 | 2008年5月 | 往来款 | 22,000.00 | | 22,000.00 | | | | | | 22,000.00 | 122,000.00 | | 22,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 12 | 湖南财经 | 2010年3月 | 保证金 | 3,498,163.00 | | 3,498,163.00 | | | | | | 3,498,163.00 | 3,498,163.00 | | 3,498,163.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 13 | 东莞市农业综合开发公司 | 2008年11月 | 往来款 | 2,500,000.00 | | 2,500,000.00 | | | | | | 2,500,000.00 | 2,500,000.00 | | 2,500,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 14 | 广州市物业发展有限公司 | 2008年11月 | 往来款 | 2,000,000.00 | | 2,000,000.00 | | | | | | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | | 2,000,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 15 | 广州市东盟实业发展有限公司 | 2009年4月 | 往来款 | 500,000.00 | | 500,000.00 | | | | | | 500,000.00 | 500,000.00 | | 500,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 16 | 包雅洁 | 2009年6月 | 往来款 | 950,000.00 | | 950,000.00 | | | | | | 950,000.00 | 950,000.00 | | 950,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 17 | 广东中旭（集团）供应链管理有限公司 | 2009年10月 | 土地综合业 | 60,000.00 | | 60,000.00 | | | | | | 60,000.00 | 60,000.00 | | 60,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 18 | 广东招华建设公司 | 2010年2月 | 代付税费 | 15,000.00 | | 15,000.00 | | | | | | 15,000.00 | 15,000.00 | | 15,000.00 | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 19 | 备用金 | 2010年 | 备用金 | 185,200.00 | | 185,200.00 | 60,000.00 | 125,200.00 | | | | | | | | 无法实施函证及相关替代程序，无法核实 |
| 20 | 个人社会资金 | 2010年以前 | 分红金 | | 53,130.00 | 53,130.00 | 53,130.00 | | | | | | | | | |
| 21 | 个人社保资金 | 2010年以前 | 社保 | | 43,427.56 | 43,427.56 | 43,427.56 | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | 26,350,143.93 | 96,557.56 | 26,354,797.49 | 156,557.56 | 125,200.00 | 38,672.77 | 88,680.86 | | 25,945,866.30 | 26,672,949.93 | | 26,672,949.93 | |

会计负责人：罗晓　　财务负责人：　　制表人：

填表日期：2019年6月24日

# 其他流动资产清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金融投资有限公司

| 序号 | 项目 | 业务内容 | 发生时间 | 原币值 | 清查调整数 | 清查数 | 账龄 | | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 | |
| 1 | 多缴房产税 | 房产税 | 2019年2月 | 0.00 | 16,264.33 | 16,264.33 | 16,264.33 | | | | |
| | 合　　计 | | | - | 16,264.33 | 16,264.33 | 16,264.33 | - | - | - | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 投资性房地产审查明细表

审查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金翔投资有限公司

单位：人民币元

| 序号 | 房屋建筑物名称 | 发生日期 | 建筑结构 | 购建日期 | 预计使用年限 | 残值率% | 年初数 | | | | 本年调整数 | | | | 年末数 | | | | 资产状况 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 原值 | 累计摊销 | 减值准备 | 净值 | 原值 | 累计摊销 | 减值准备 | 净值 | 原值 | 累计摊销 | 减值准备 | 净值 | | |
| 1 | 嘉福酒店大楼 | 2010年2月28日 | 钢筋混凝土 | 2010年2月28日 | 2010年2月28日 | - | 226,675,522.00 | 54,995,116.00 | | 171,680,406.00 | | | | | 226,675,522.00 | 54,995,116.00 | - | 171,680,406.00 | 出租 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 长期股权投资清查明细表

清查基准日：2019年6月31日

单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位 | 投资时间 | 持股比例 | 账面价值 | | | | 清查调整数 | | | | 清查值 | | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 投资成本 | 损益调整 | 减值准备 | 净值 | 投资成本 | 损益调整 | 减值准备 | 净值 | 投资成本 | 损益调整 | 减值准备 | 净值 | |
| 1 | 湖南武高科房地产开发有限公司 | 2018年8月1日 | 18% | 15,430,000.00 | | | 15,430,000.00 | | -2,550,175.47 | | -2,550,175.47 | 15,430,000.00 | 2,550,175.47 | | 12,879,824.53 | |
| 2 | 湖南鼎地置业发展有限公司 | 2018年8月1日 | 18% | 23,660,000.00 | | | 23,660,000.00 | | 1,218,240.59 | | 1,218,240.59 | 23,660,000.00 | 1,218,240.59 | | 24,878,240.59 | |
| | 合　计 | | | 39,090,000.00 | - | | 39,090,000.00 | | -1,331,934.88 | | -1,331,934.88 | 39,090,000.00 | -1,331,934.88 | - | 37,758,065.12 | |

企业负责人：罗锐　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 在建工程审查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金海投资有限公司

| 序号 | 项目 | 摘要 | 发生时间 | 账面值 | | | 清查调整数 | | | 清查值 | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 实际成本 | 减值准备 | 净值 | 实际成本 | 减值准备 | 净值 | 实际成本 | 减值准备 | 净值 | |
| 1 | 设计费 | | 2018年 | 188,792.80 | | 188,792.80 | -188,792.80 | | | - | - | - | 费用化调整 |
| 2 | 顾问费 | | 2018年 | 84,000.00 | | 84,000.00 | -84,000.00 | | | - | - | - | 费用化调整 |
| 14 | 合　　计 | | | 272,792.80 | | 272,792.80 | -272,792.80 | | | - | | - | |

企业负责人：　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 短期借款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金海投资有限公司

| 序号 | 债权单位 | 借款合同号 | 发生时间 | 借款期限 | 合同借款额 | 是否逾期借款 | 账面值 | 清查调整数 | 清查数 | 账龄 | | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 | |
| | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 珠实股合2018财字[031]号 | 2018年11月 | 半年 | 5,000,000.00 | 是 | 5,000,000.00 | | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | | | | |
| | 合　　计 | | | | | | 5,000,000.00 | | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | | | | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 应付职工薪酬清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金海投资有限公司

| 序号 | 项目 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 住房公积金 | 14,000.00 | | 14,000.00 | |
| 2 | 应付工资 | 320,809.90 | - | 320,809.90 | |
| | 合计 | 334,809.90 | - | 334,809.90 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 应交税费清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金海投资有限公司

| 序号 | 项目 | 发生日期 | 账面值 | 清查调整数 | 清查数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 城建税 | | 1,002.35 | | 1,002.35 | |
| 2 | 教育费附加 | | 429.58 | | 429.58 | |
| 3 | 地方教育费附加 | | 286.38 | | 286.38 | |
| 4 | 房产税 | | -16,264.33 | 16,264.33 | - | 重分类至其他流动资产 |
| 5 | 个人所得税 | | 2,562.99 | | 2,562.99 | |
| 6 | 简易计税 | | 102,546.74 | | 102,546.74 | |
| 7 | 合计 | | 90,563.71 | 16,264.33 | 106,828.04 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 其他应付款清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

编制单位：广东金粤投资有限公司

| 序号 | 债权单位 | 业务内容 | 发生时间 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 账龄 | | | | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 1年内 | 1-2年 | 2-3年 | 3年以上 | |
| 1 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 集团内往来 | 2019年8月 | 454,107,464.22 | | 454,107,464.22 | 450,927,213.04 | 3,180,251.18 | | | |
| 2 | 广州市广珠房地产有限公司 | 集团内往来 | 2018年12月 | 128,856.88 | | 128,856.88 | 128,856.88 | | | | |
| 3 | 股东往来 | 集团外往来 | 2009年8月 | 40,000.00 | | 40,000.00 | | | | 40,000.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 4 | 淮北市热电有限公司 | 集团外往来 | 2016年12月 | 8,355,000.00 | | 8,355,000.00 | | | 8,355,000.00 | | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 5 | 中山市信和灯路厂 | 集团外往来 | 2010年2月 | 300.00 | | 300.00 | | | | 300.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 6 | 广州东亚有限公司 | 集团外往来 | 2012年12月 | 70,000.00 | | 70,000.00 | | | | 70,000.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 7 | 廖东鹏 | 集团外往来 | 2014年8月 | 50,000.00 | | 50,000.00 | | | | 50,000.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 8 | 其他 | 集团外往来 | 2015年9月 | 401,600.00 | | 401,600.00 | | | | 401,600.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 9 | 金融大厦 | 集团外往来 | 07年以前 | 23,048.00 | | 23,048.00 | | | | 23,048.00 | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| 10 | 广州珠江工程建设监理有限公司 | 投标保证金 | 2018年9月 | 100,000.00 | | 100,000.00 | 100,000.00 | | | | |
| 11 | 广州龙达工程管理有限公司 | 投标保证金 | 2018年9月 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | | | |
| 12 | 广东粤能工程管理有限公司 | 投标保证金 | 2018年9月 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | | | |
| 13 | 广州市东建工程建设监理有限公司 | 投标保证金 | 2018年9月 | 20,000.00 | | 20,000.00 | 20,000.00 | | | | |
| 14 | 个人付公积金 | 个人付公积金 | 2019年8月 | -53,130.00 | 53,130.00 | 0.00 | | | | | |
| 15 | 个人付社保金 | 个人付社保金 | 2019年8月 | -43,427.56 | 43,427.56 | 0.00 | | | | | |
| 16 | 应付利息 | 应付广州珠江实业开发股份有限公司利息 | 2019年8月 | 13,072,253.84 | | 13,072,253.84 | 13,072,253.84 | | | | |
| 17 | 第一太平戴维斯物业顾问（广州）有限 | 集团外往来 | 2019年8月 | 196,000.00 | | 196,000.00 | 196,000.00 | | | | 无法实施清偿及相关替代程序，无法 |
| | 合　　计 | | | 476,507,965.38 | 96,557.56 | 476,604,522.94 | 464,484,323.76 | 3,180,251.18 | 8,355,000.00 | 584,948.00 | |

企业负责人：罗琰　　财务负责人：　　填表人：

476311965.4　476408522.9

9,135,948.00

填表日期：2019年9月24日

# 预计负债清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 项目 | 发生日期 | 账面值 | 清查调整数 | 清查数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 税收罚款以及滞纳金 | 2019年8月 | 13,849,336.29 | | 13,849,336.29 | |
| 7 | 合计 | | 13,849,336.29 | - | 13,849,336.29 | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 实收资本清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 股东 | 注册资本 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 比例 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 廖东旗 | 10,000,000.00 | 10,000,000.00 | | 10,000,000.00 | 45.00% | |
| 2 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 12,220,000.00 | 12,220,000.00 | | 12,220,000.00 | 55.00% | |
| | 合　　计 | 22,220,000.00 | 22,220,000.00 | | 22,220,000.00 | 100.00% | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

其他所有者权益清查明细表

清查基准日：2019年8月31日

编制单位：广东金海投资有限公司　　单位：人民币元

| 序号 | 股东 | 账面数 | 清查调整数 | 清查结果数 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 一、资本公积 | | | - | |
| | | | | | |
| 2 | 二、盈余公积 | | | - | |
| | | | | | |
| 3 | 三、未分配利润 | -295,263,097.24 | -1,604,727.68 | -296,867,824.92 | |
| | | | | | |
| 4 | 四、少数股东权益 | | | | |

企业负责人：罗晓　　财务负责人：　　填表人：

填表日期：2019年9月24日

# 清查调整分录明细表

清查基准日：2019年8月31日

单位：人民币元

| 序号 | 调整事项 | 一级科目 | 二级科目 | 借方金额 | 贷方金额 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 将其他应付款借方余额重分类至其他应收款 | 其他应收款 | 个人付公积金 | 53,130.00 | | |
| | | 其他应收款 | 个人付社保金 | 43,427.56 | | |
| | | 其他应付款 | 个人付公积金 | | 53,130.00 | |
| | | 其他应付款 | 个人付社保金 | | 43,427.56 | |
| 2 | 将在建工程里的设计费及顾问费全部费用化 | 在建工程 | 设计费 | | 188,792.80 | |
| | | 在建工程 | 顾问费 | | 84,000.00 | |
| | | 未分配利润 | 管理费用 | 272,792.80 | | |
| 3 | 根据被投资单位的所有者权益调整按权益法核算的长期股权投资损益调整 | 长期股权投资 | 湖南武高科房地产开发有限公司-损益调整 | -2,550,175.47 | | |
| | | 长期股权投资 | 湖南新地置业发展有限公司-损益调整 | 1,218,240.59 | | |
| | | 未分配利润 | 投资收益 | | -1,331,934.88 | |
| 4 | 将应交税费房产税的借方数重分类至其他流动资产 | 应交税费 | 房产税 | | 16,264.33 | |
| | | 其他流动资产 | 多缴房产税 | 16,264.33 | | |
| 合计 | | | | -946,320.19 | -946,320.19 | |

# 营业执照

统一社会信用代码 91440101190481572D

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 广州珠江实业开发股份有限公司 |
| 类　　型 | 股份有限公司（上市、国有控股） |
| 住　　所 | 广州市越秀区东风中路362号顾德中心30楼 |
| 法定代表人 | 答恒诚 |
| 注册资本 | 捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元（人民币） |
| 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。） |

中联国际评估咨询有限公司
表方评估

登记机关

2019 年 01 月 16 日

企业信用信息公示系统网址：http://gs.gzgs.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 营业执照

(副 本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000781169772C

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 广东金海投资有限公司 |
| 类　　型 | 其他有限责任公司 |
| 住　　所 | 广州市越秀区环市东路418号 |
| 法定代表人 | 罗晓 |
| 注册资本 | 人民币贰仟贰佰贰拾贰万元 |
| 成立日期 | 2005年10月11日 |
| 营业期限 | 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。） |

登记机关 广东省工商行政管理局

2017 年 3 月 6 日

粤（2017）广州市 不动产权第 00227750 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号30楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020018 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):112.61平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

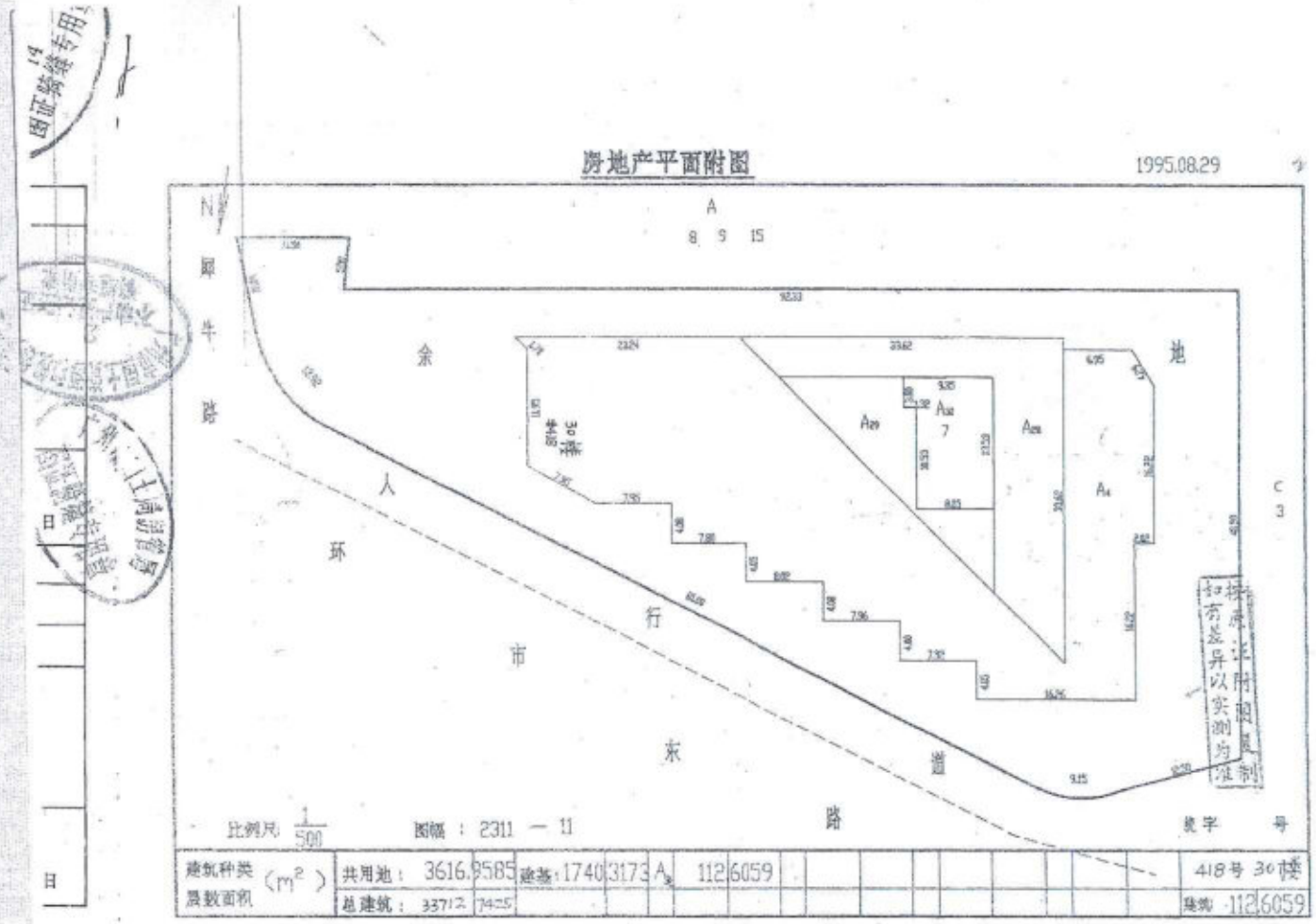
附 记

☆登记字号：17登记01027085
☆112.6059平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027085号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页

# 房地产平面附图

1995.08.29



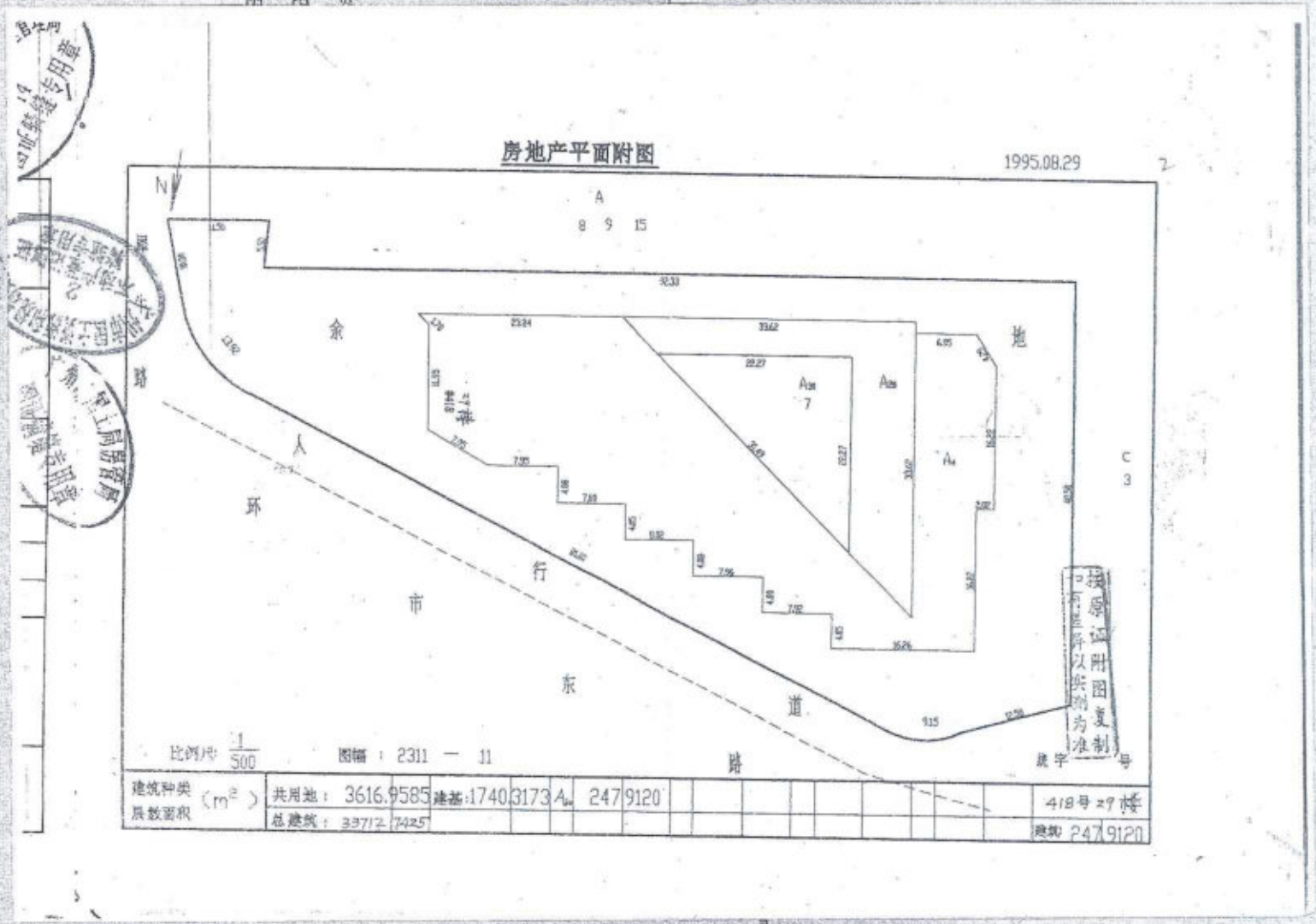
粤（2017）广州市不动产权第 00227749 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号29楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020017 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):247.91平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附　记

☆登记字号：17登记01027084
☆247.912平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027084号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
余
地
路
人
环
行
市
东
道
路
C
3
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类及数面积（m²）
共用地：3616.9585
建基：1740.3173
总建筑：33712.7425
418号 29幢
247.9120

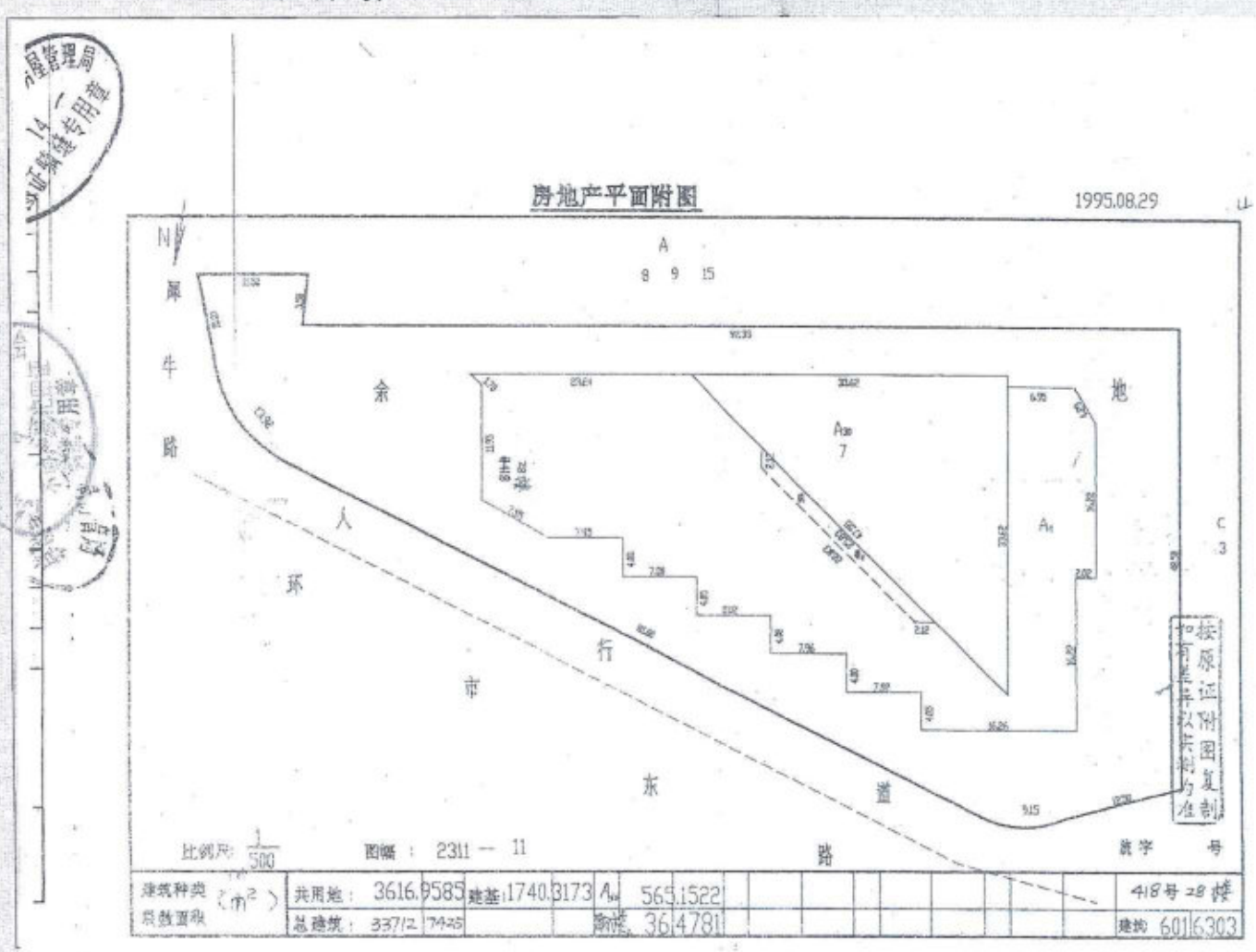
粤（2017）广州市 不动产权第 00227748 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号28楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020016 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):601.63平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027083
☆601.6303平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027083号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页

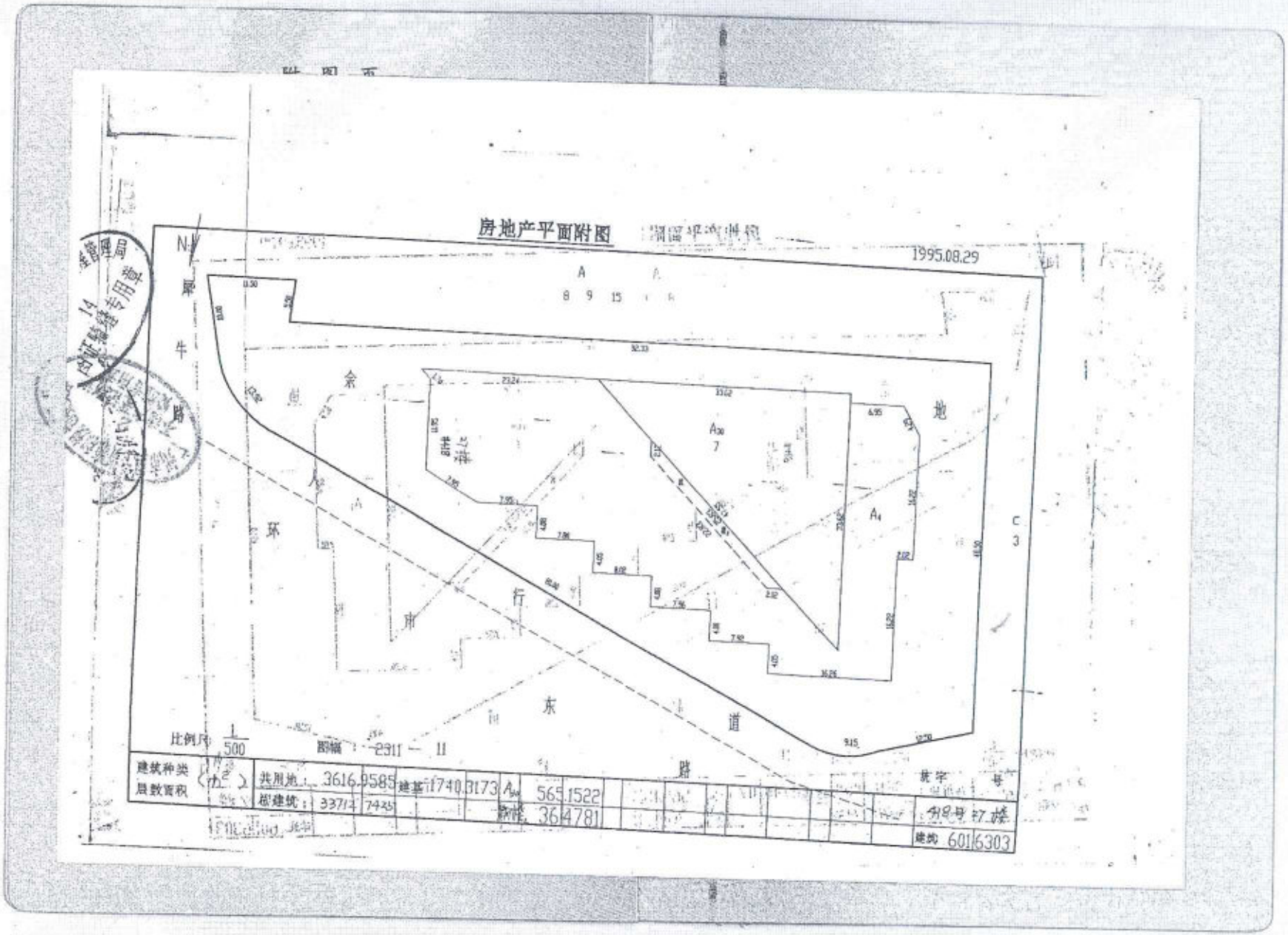

房地产平面附图
1995.08.29
N
犀牛路
人民东路
余地
A
8 9 15
A38
7
A41
C
3
比例尺: 1/500
图幅: 2311 — 11
统字 号
按原证附图复制
如有异议以此为准
建筑种类 (m²)
共用地: 3616.9585
建基地: 1740.3173
A41 565.1522
418号 28楼
总建筑: 33712 74425
余地: 364781
建筑 6016.303

粤（2017）广州市 不动产权第 00227747 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号27楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020015 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):601.63平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027092
☆601.6303平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月03日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027082号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司,权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整


房地产平面附图
1995.08.29
N
北京市规划局
建设用章
牛
路
余
地
海
淀
南
环
行
东
道
路
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类
层数面积
共用地：3616.9585
建基：1740.3173
总建筑：33714.7425
364781
565.1522
分号号 17楼
601/6303

粤（2017）广州市 不动产权第 00227752 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号26楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020014 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):565.15平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

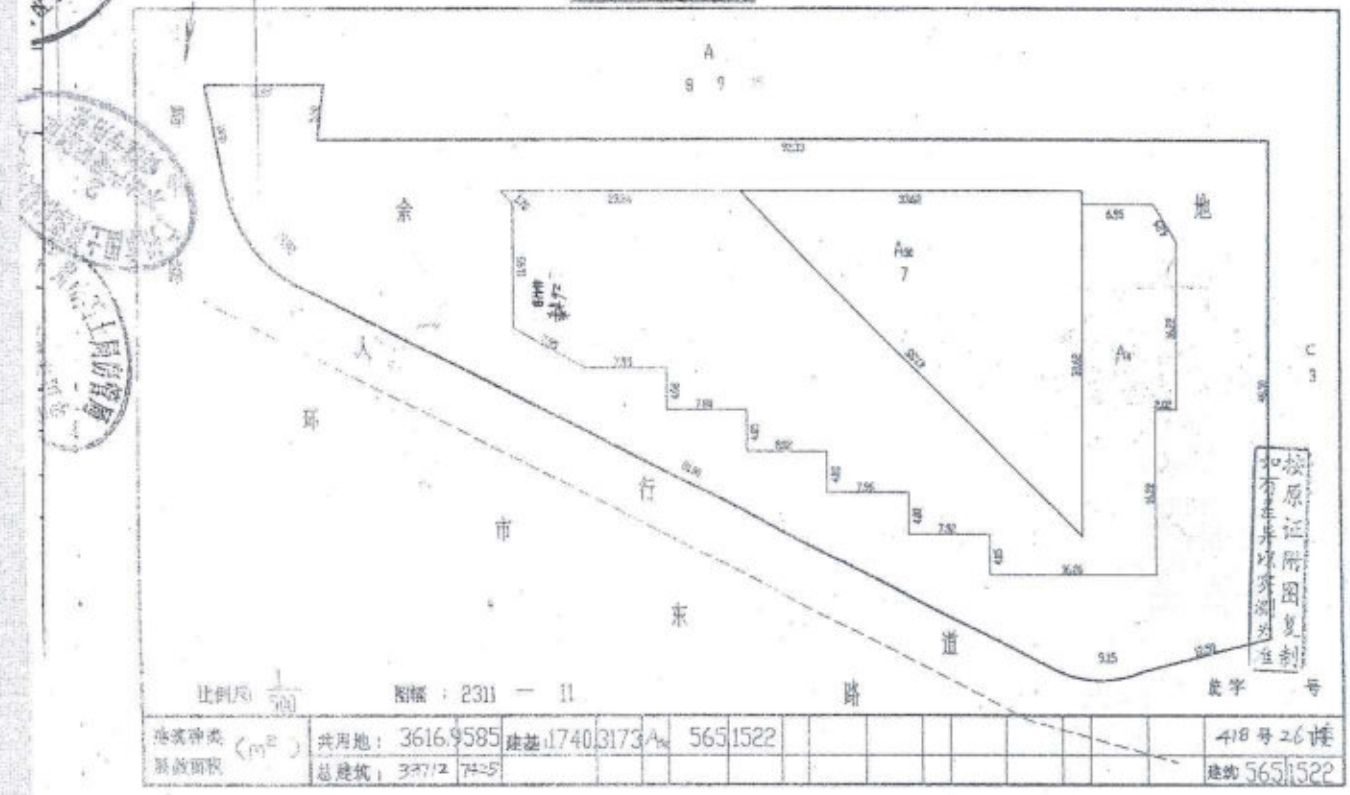
附 记

☆登记字号：17登记01027081
☆565.1522平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月03日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027081号办理抵押登记，他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附图面

房地产平面附图

1995.08.29




| | | |

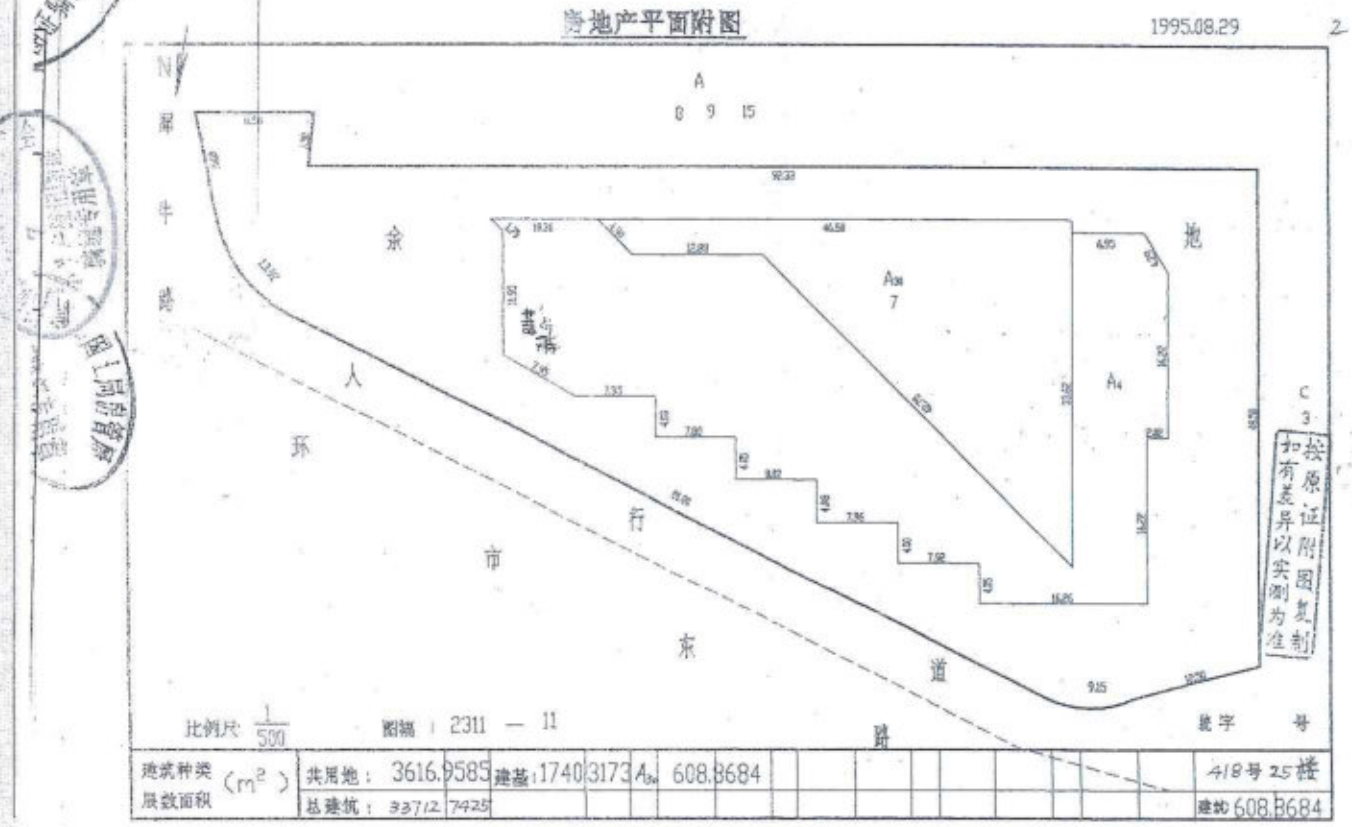
粤（2017）广州市 不动产权第 00227745 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号25楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020013 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):608.87平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027080
☆608.8684平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027080号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.29
2
N
A
B 9 15
余
地
人
环
行
市
东
道
路
A36
7
A4
C
3
按原证附图复制
如有差异以实测为准
比例尺 1/500
图幅 2311 — 11
编号
建筑种类及数面积（m²）
共用地： 3616.9585
建基： 1740.3173 A36 608.8684
总建筑： 33712.7425
418号 25楼
建筑 608.8684

粤___（ 2017 ）___广州市___不动产权第 00227744 号

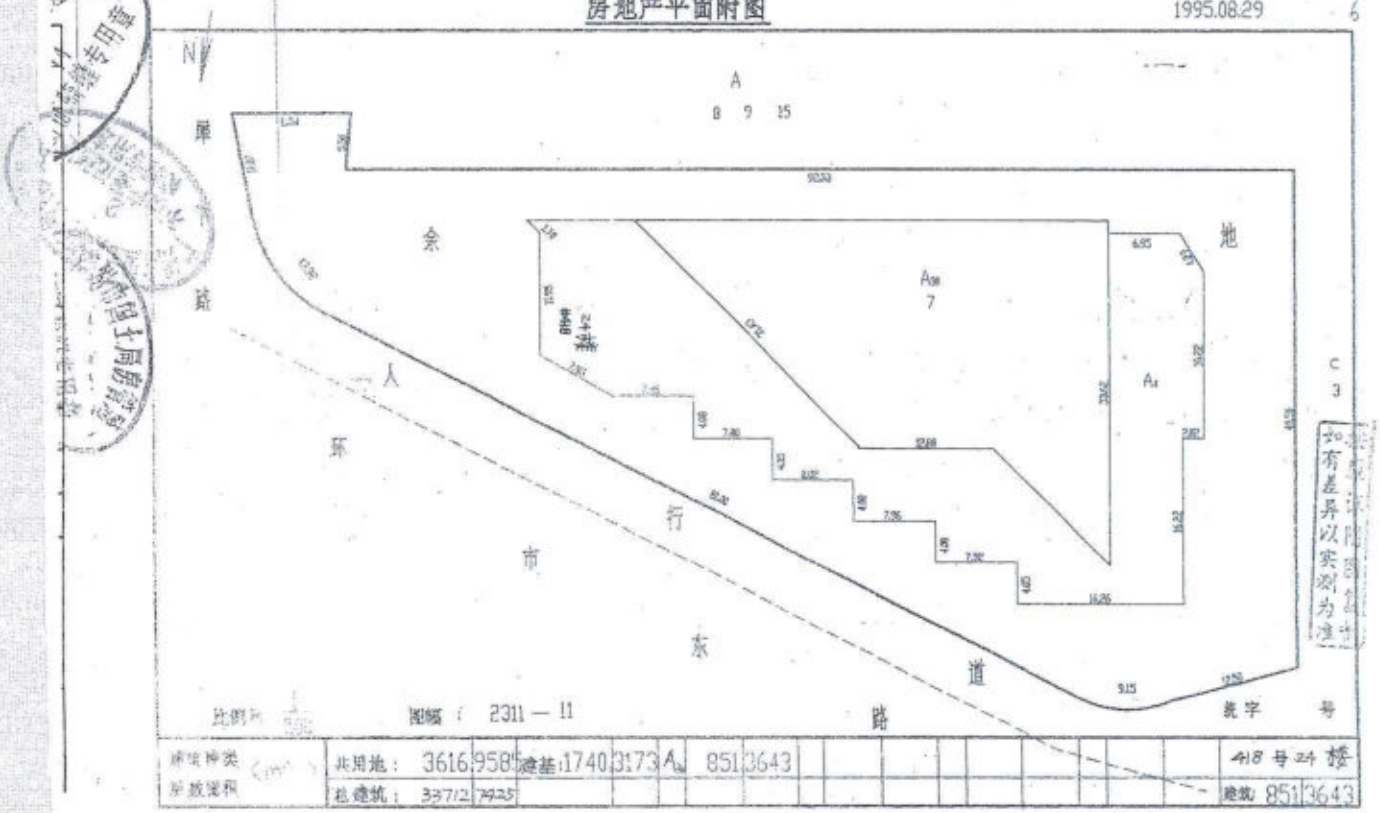
| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号24楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020012 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):851.36平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附　记

☆登记字号：17登记01027079
☆851.3643平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月03日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027079号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

# 房地产平面附图

1995.08.29




比例尺 1:500 图幅： 2311 — 11 丈字 号

| 房屋种类 | 共用地： | 3616.9585 | 建基： | 1740.3173 | $A_{38}$ | 851.3643 | | | | | | | | | | | | | | | 418 号 24 楼 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 层数面积 | 总建筑： | 3372.7925 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 建筑 851.3643 |

粤（2017）广州市 不动产权第 00227743 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金湾投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号23楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020011 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):851.36平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

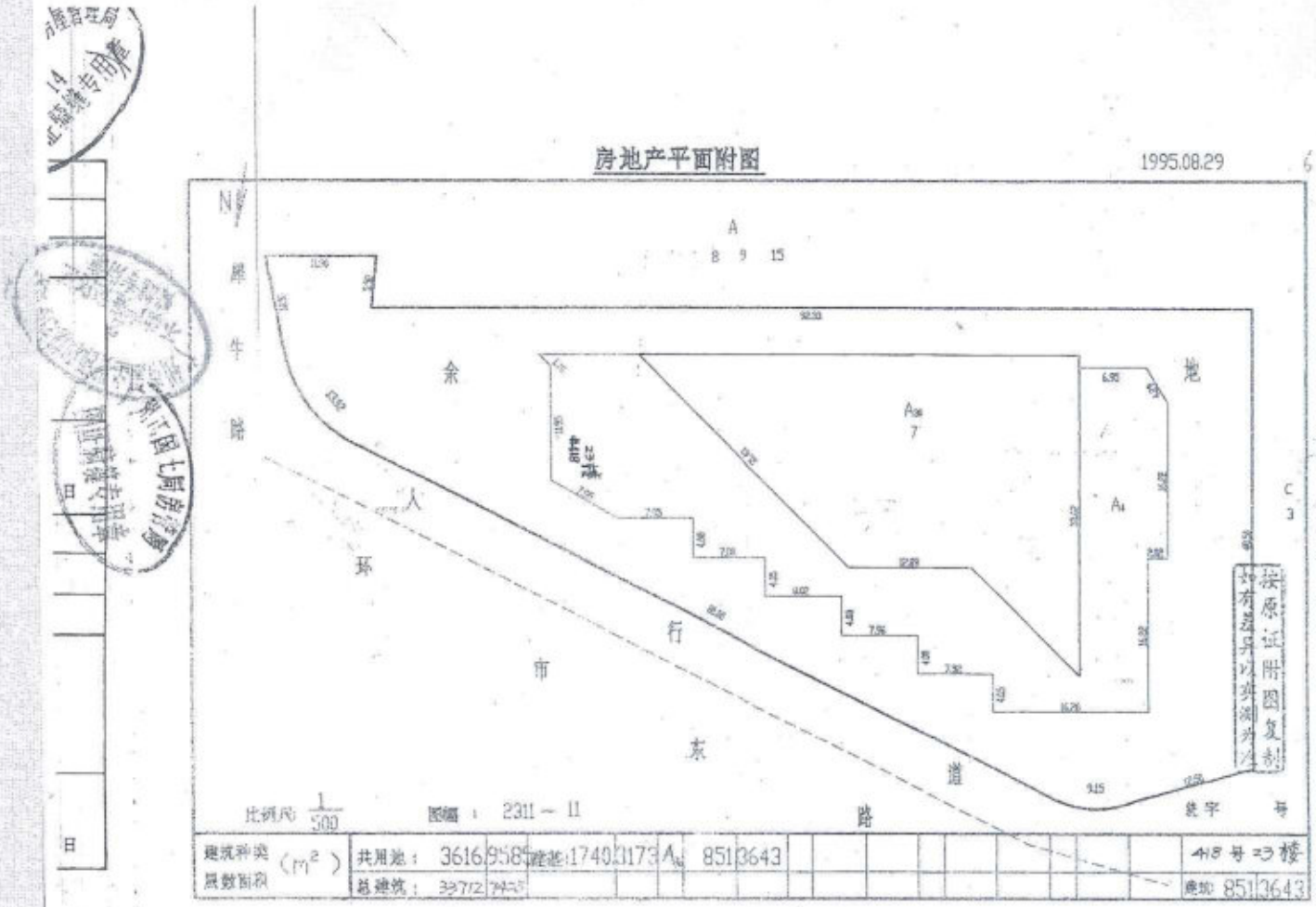
附 记

☆登记字号：17登记01027078
☆851.3643平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况:
2017年05月23日，以17登记01027078号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 面

# 房地产平面附图

1995.08.29




| 建筑种类及层数面积（$m^2$） | 共用地： 3616.9585 | 建基： 1740.3173 | $A_{地}$ 8513643 | 4#8号23楼 |
|---|---|---|---|---|
| | 总建筑： 39772.7453 | | | 原始 8513643 |

粤（2017）广州市 不动产权第 00227742 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号22楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001P00020010 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):851.36平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

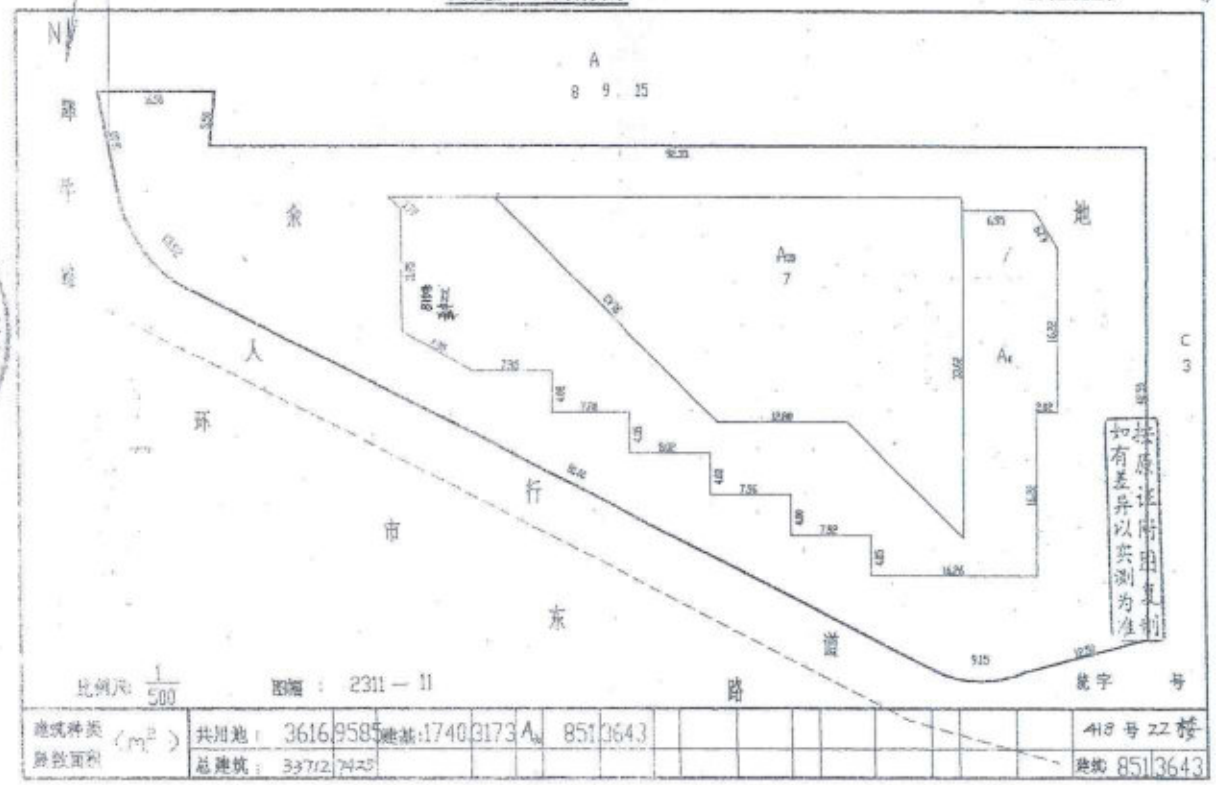
附 记

☆登记字号：17登记01027077
☆851.3643平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027077号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页

## 房地产平面附图

1995.08.29




比例尺 1/500　　图幅：2311 — 11　　统字　　号

| 建筑种类及面积（$m^2$） | 共用地： | 3616.9585 | 建基： | 1740.3173 | $A_{28}$ | 851.3643 | 418 号 22 楼 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 总建筑： | 33712.7425 | | | | | 建筑 851.3643 |

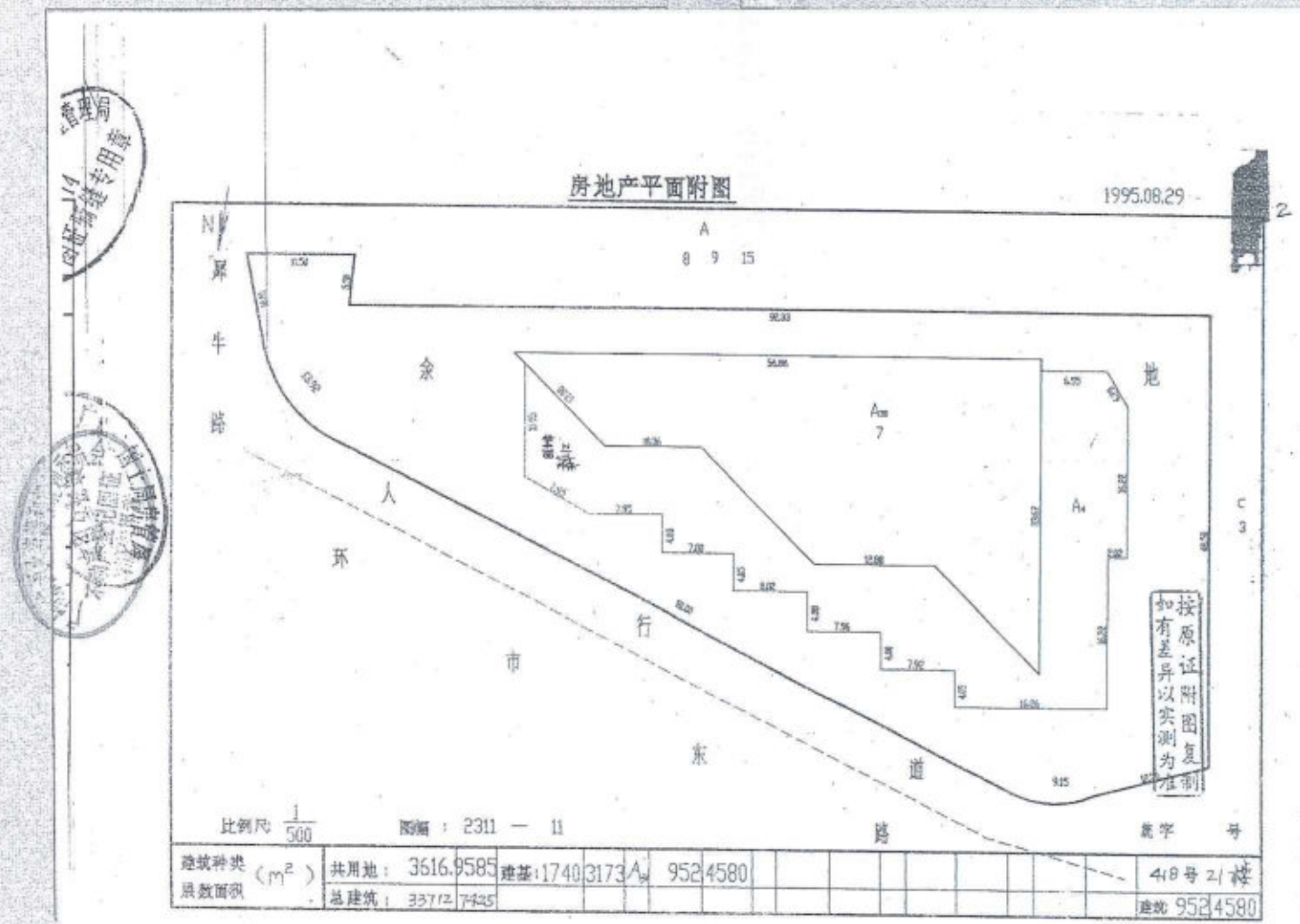
粤（2017）广州市 不动产权第 00227741 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号21楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020009 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):952.46平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027076
☆952.458平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027076号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页

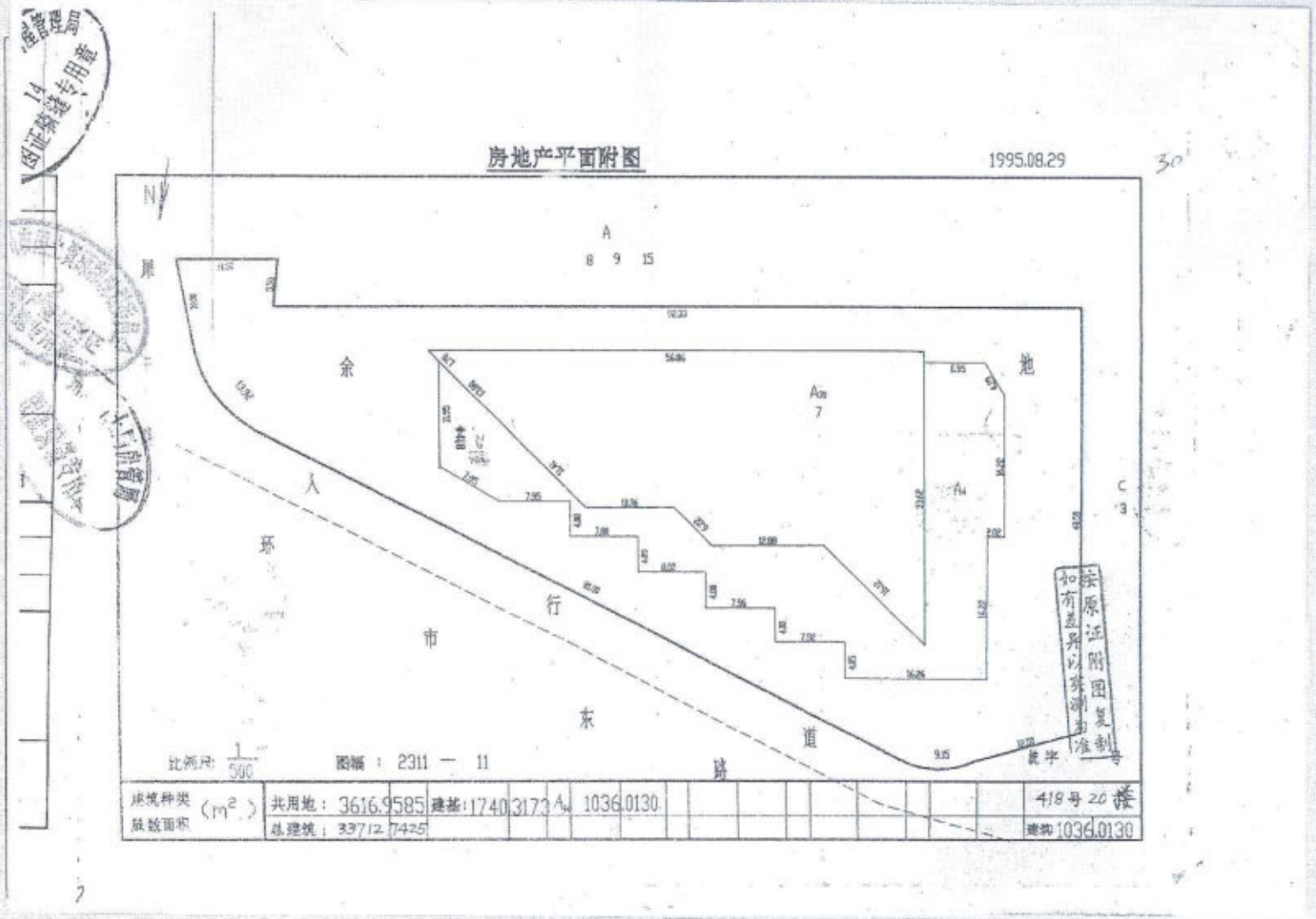

房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
A
7
A
4
C
3
余
牛
路
人
环
行
市
东
道
路
按原证附图复制
如有差异以实测为准
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类
层数面积（m²）
共用地：3616.9585
建基：1740 3173 A 952 4580
总建筑：33712 7425
418号21楼
建筑 952 4580

粤（2017）广州市 不动产权第 00228010 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号20楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020008 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027075
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027075号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
A28
7
A4
余
地
人
环
行
市
东
路
道
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类
放线面积 (m²)
共用地：3616.9585
建基：1740.3173
A4 1036.0130
总建筑：33712.7425
418号 20 楼
建筑 1036.0130

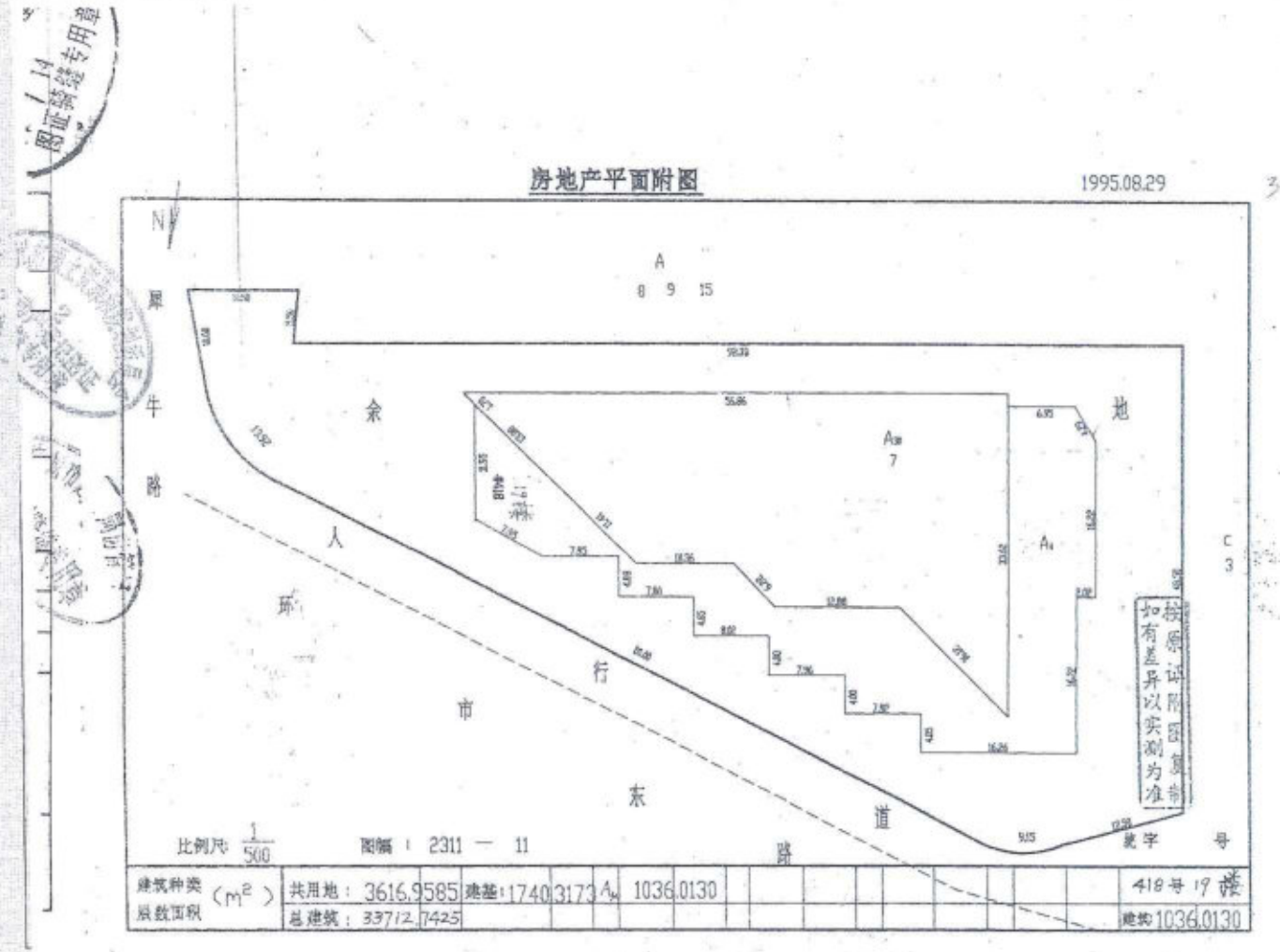
编（2017）广州市 不动产权第 00228009 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号19楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020007 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027074
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027074号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
犀牛路
余地
人行道
市东路
C
3
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类
层数面积（m²）
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
建基：1740.3173
Aw 1036.0130
418号19幢
建筑1036.0130

粤（2017）广州市 不动产权第 00227993 号

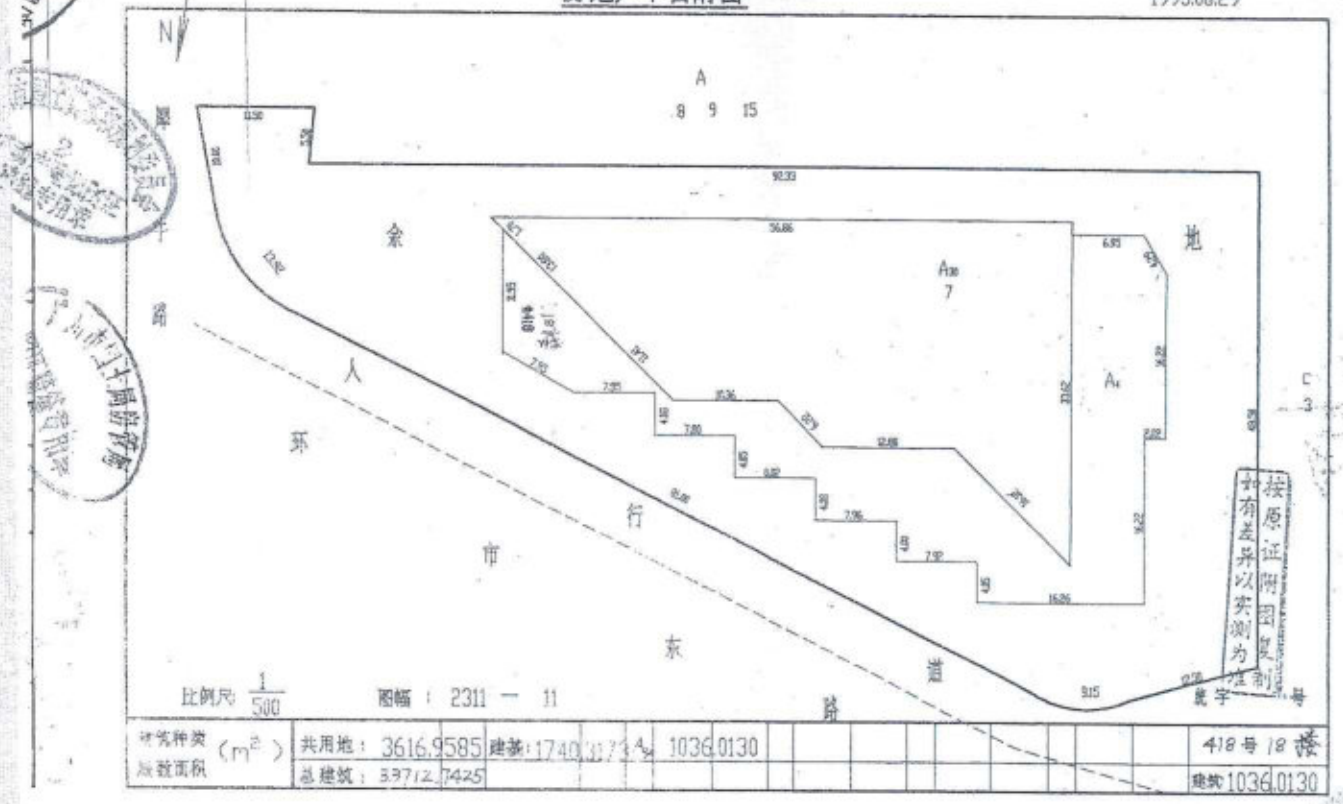
| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号18楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020006 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027073
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027073号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

# 房地产平面附图

1995.08.29



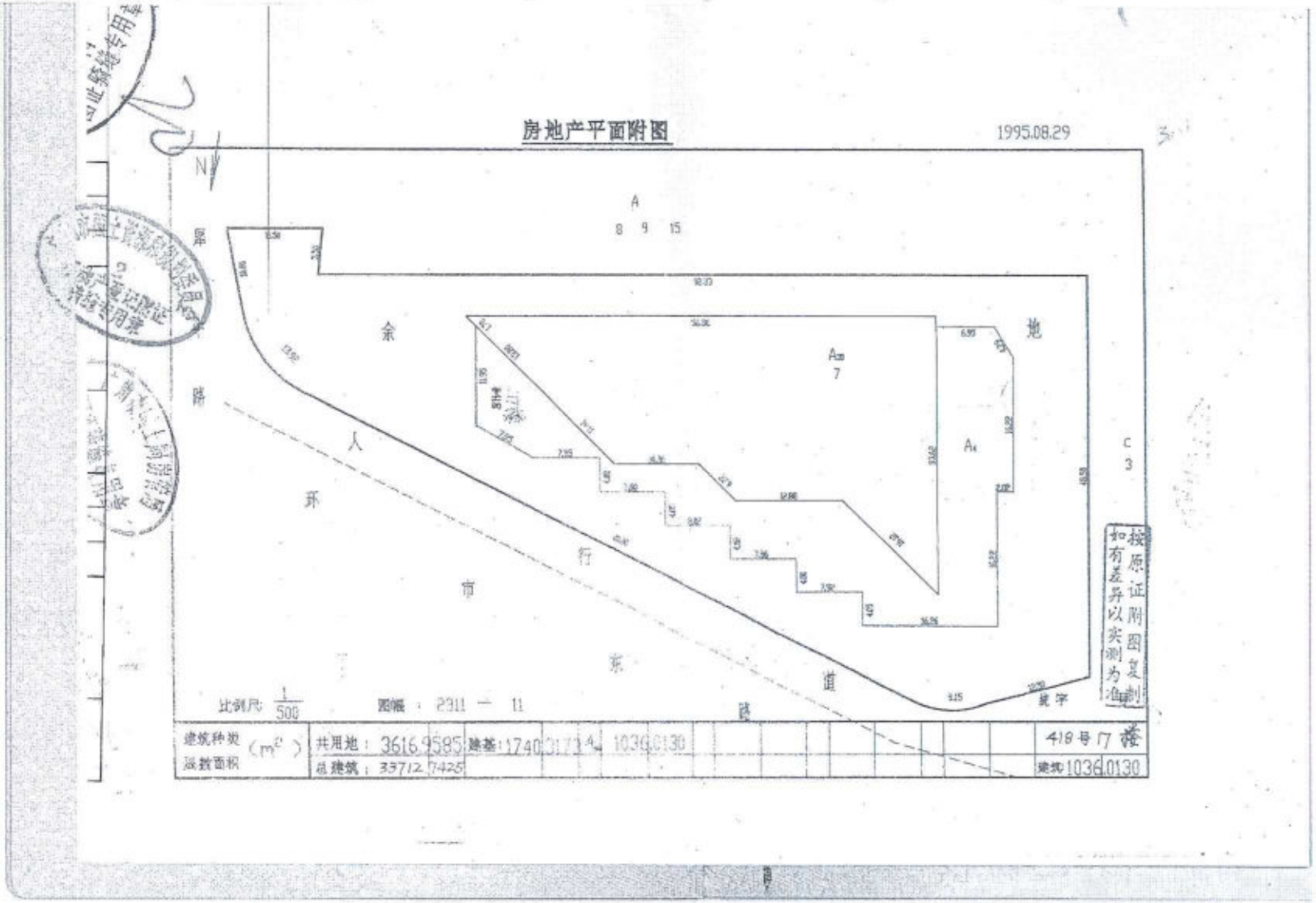

| 建筑种类及面积 ($m^2$) | 共用地：3616.9585 | 建基：1740.3173 | 1036.0130 | 418号18楼 |
|---|---|---|---|---|
| | 总建筑：5371.7425 | | 建筑 | 1036.0130 |

粤（2017）广州市 不动产权第 00228008 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号17楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020005 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027072
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027072号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
余
地
人
环
行
市
东
道
路
A7
A8
C
3
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
按原证附图复制
如有差异以实测为准
建筑种类
（m²）
占地面积
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
建基：1740.3174
1036.0130
418号17幢
建筑1036.0130

粤（2017）广州市 不动产权第 00228007 号

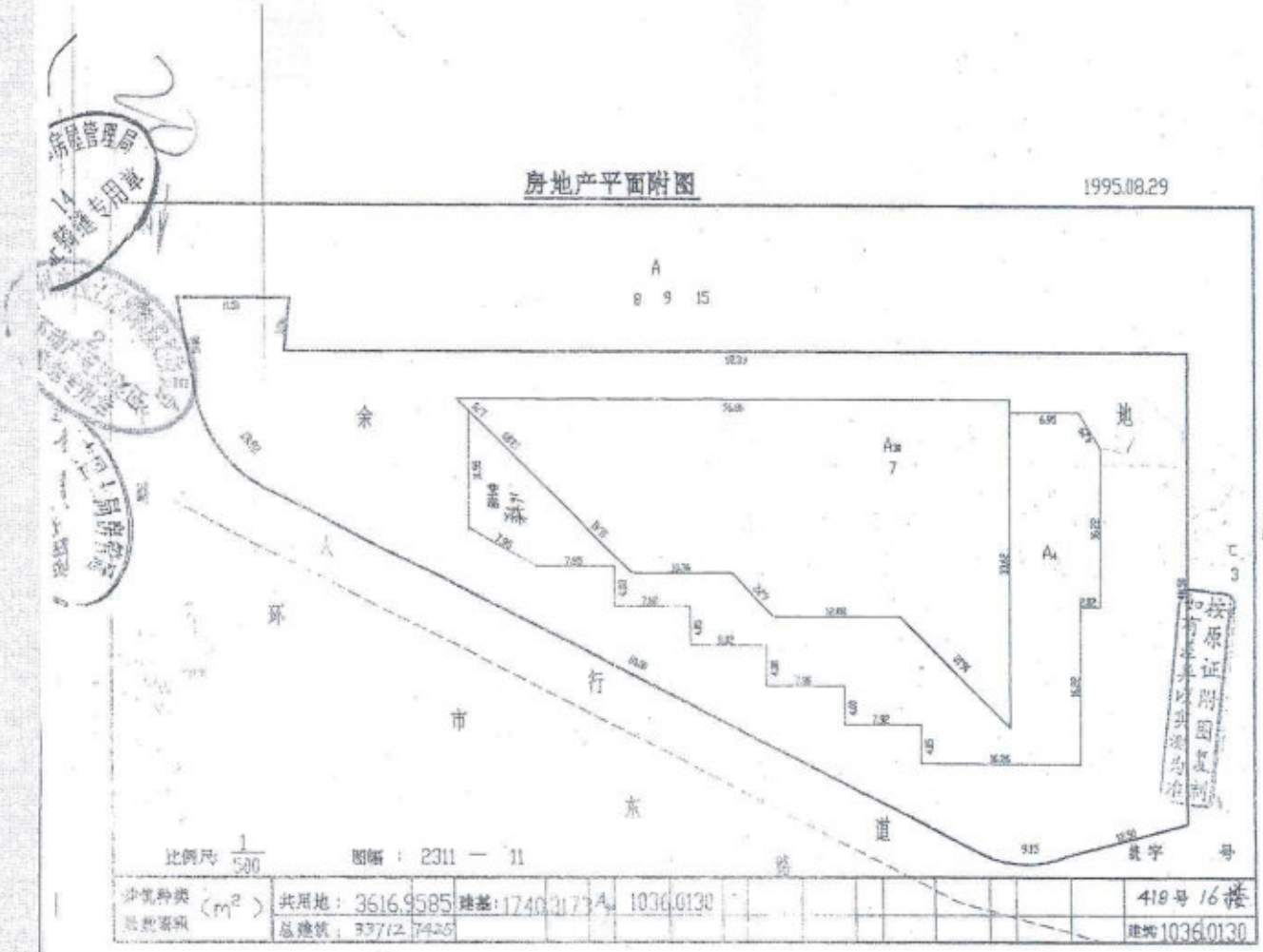
| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号16楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020004 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027071
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027071号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

# 房地产平面附图

1995.08.29



粤（2017）广州市 不动产权第 00223005 号

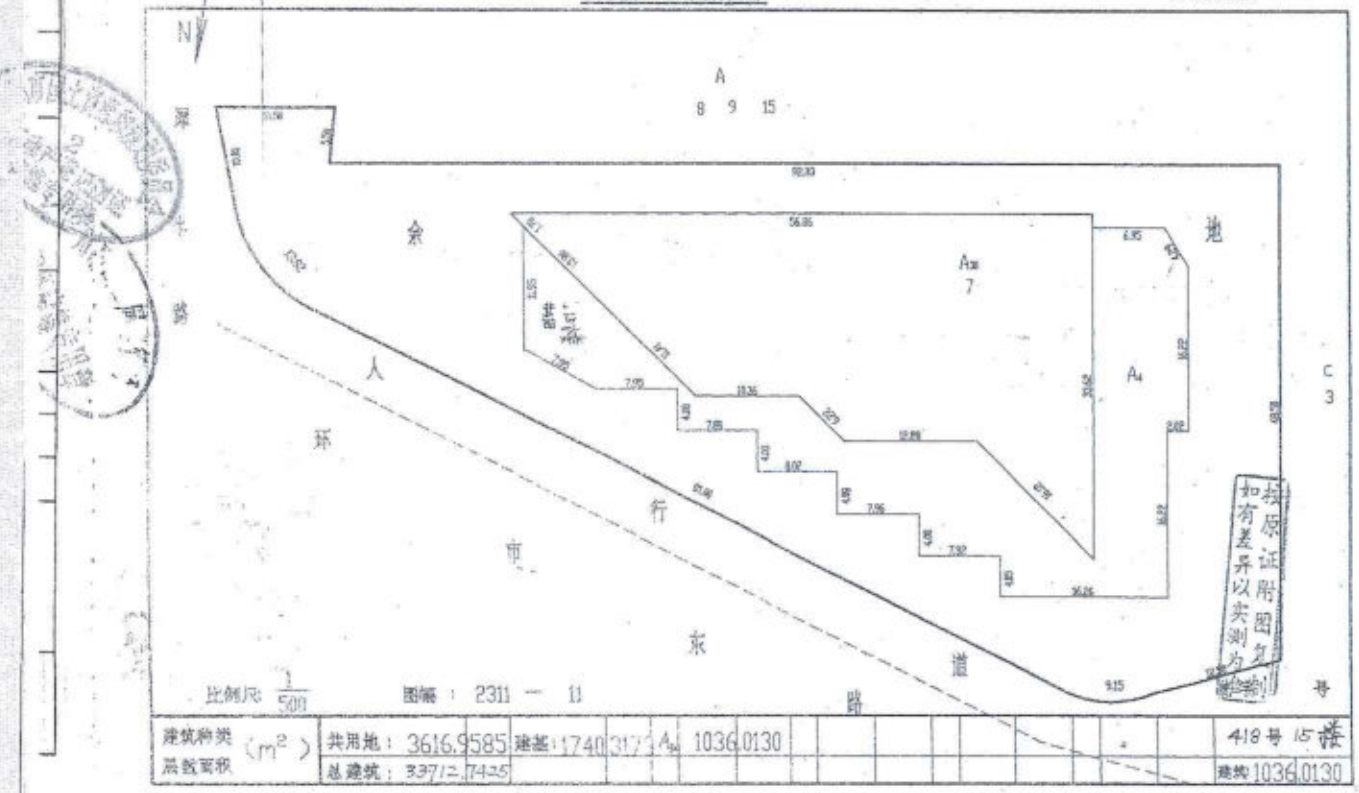
| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781165F72C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号15楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020003 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027070
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027070号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

# 房地产平面附图

1995.08.29




| 建筑种类 | 共用地：3616.9585 | 建基：1740.3173 $A_{幢}$ 1036.0130 | | | | | | | | | | | | 418号 15幢 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 层数面积 (m²) | 总建筑：3371.2425 | | | | | | | | | | | | | 建筑 1036.0130 |

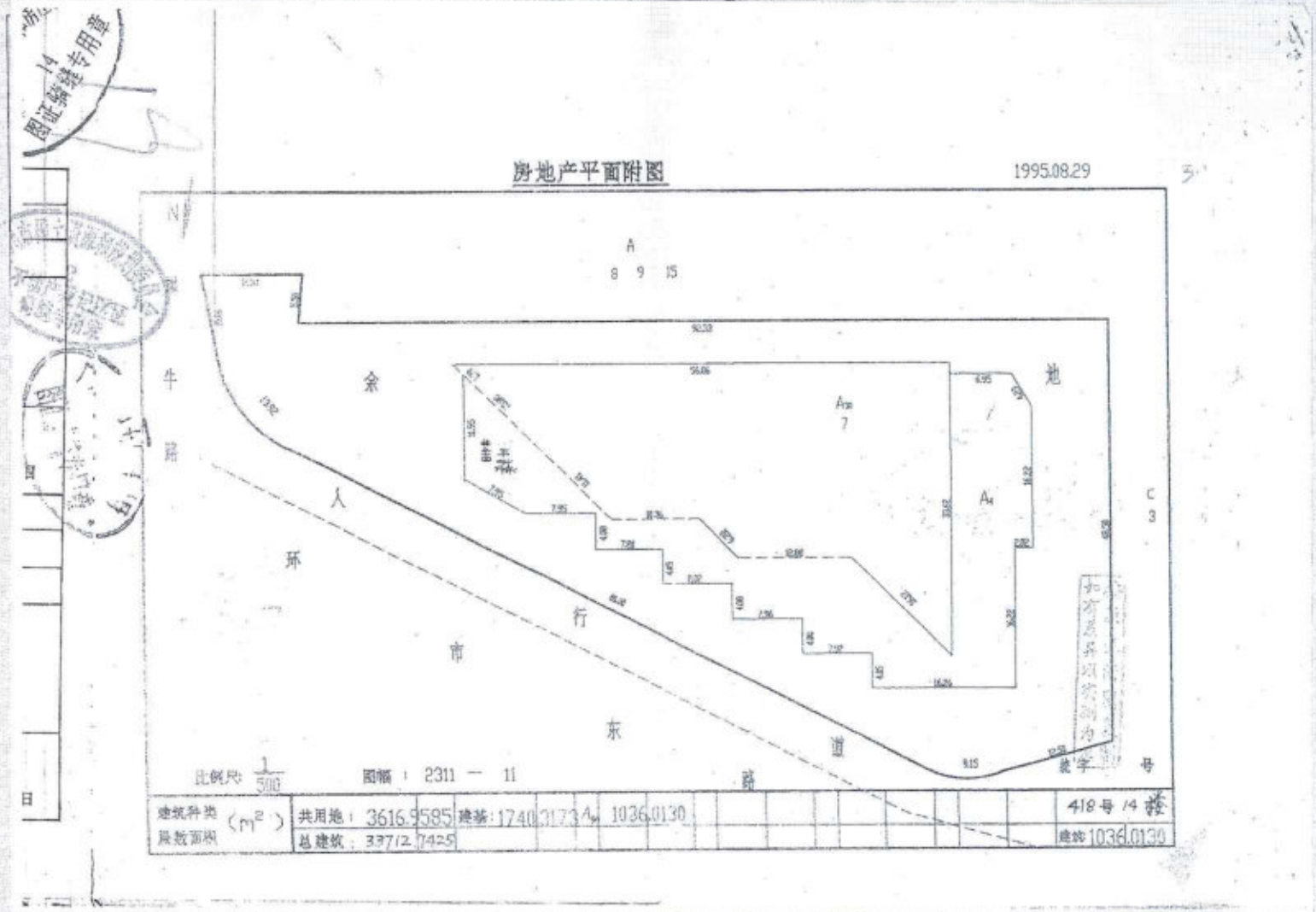
粤（2017）广州市 不动产权第 00228004 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号14楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020002 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027069
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况:
2017年05月24日，以17登记01027069号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.29
A
8 9 15
牛
路
余
人
环
行
市
东
道
路
地
A4
C
3
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类及层数
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
418号 14楼
1036.0130

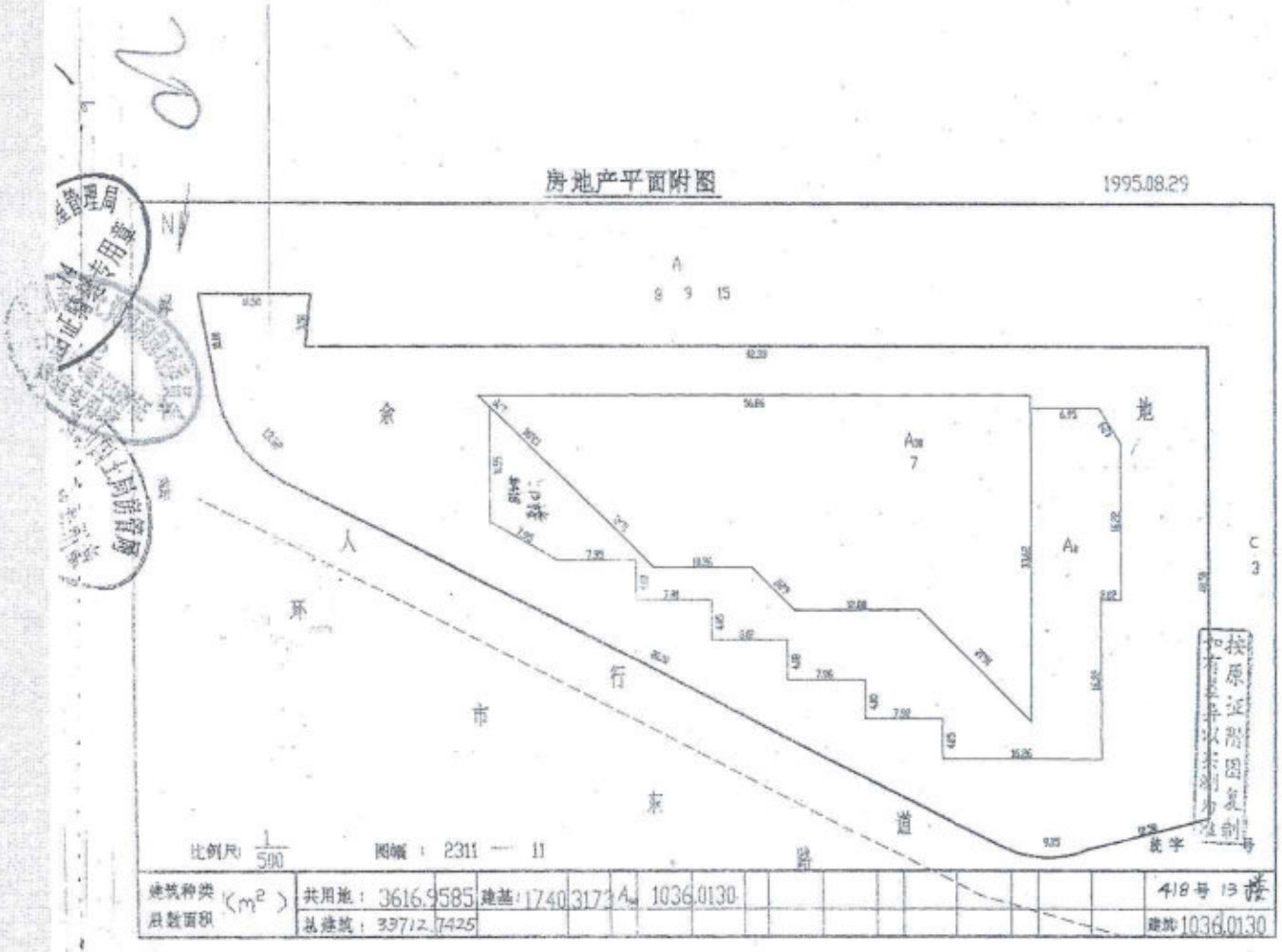
粤（2017）广州市 不动产权第 00229003 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号13楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020001 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027068
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027068号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
余
地
人
环
行
市
东
道
路
$A_{08}$
7
$A_8$
C
3
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
建筑种类及数面积（$m^2$）
共用地：3616.9585
建基：1740.3173 $A_{08}$ 1036.0130
总建筑：3971.2.7425
418号 13楼
建筑 1036.0130

粤（2017）广州市 不动产权第 00228002 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号12楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020031 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

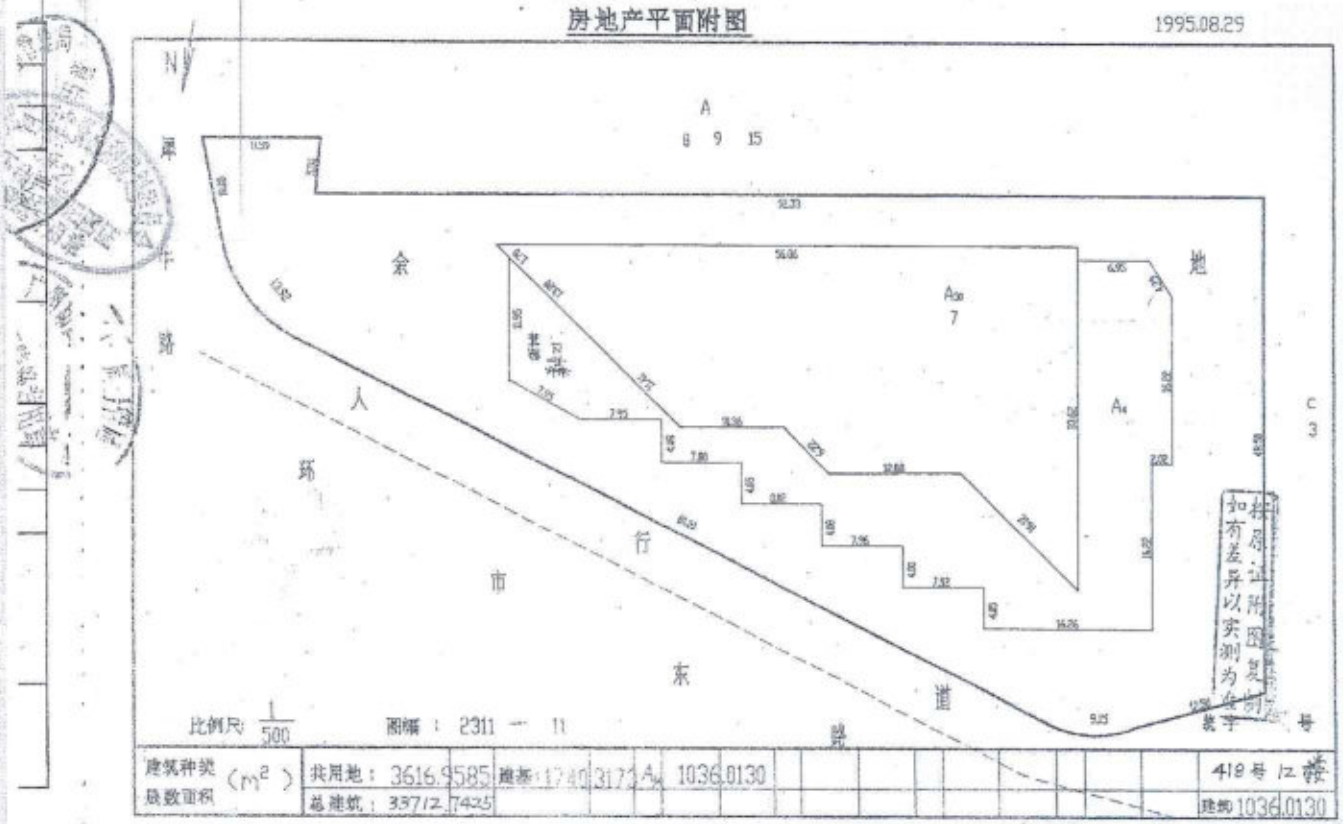
附 记

☆登记字号：17登记01027067
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027067号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 五

# 房地产平面附图

1995.08.29



粤（2017）广州市 不动产权第 0022B000 号

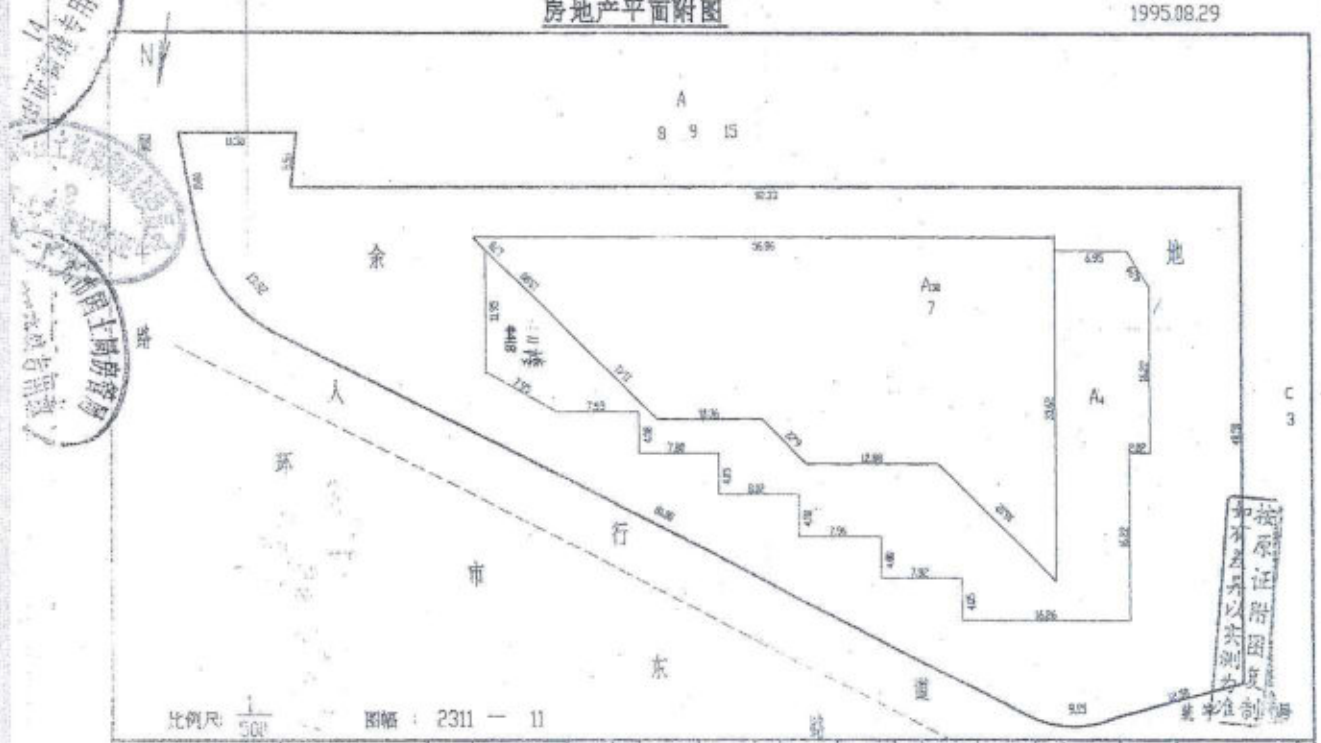
| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号11楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020032 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027066
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027066号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

# 房地产平面附图

1995.08.29




比例尺: 1/500　　图幅: 2311 — 11

| 建筑种类 | 共用地: 3616.9585 | 建基: 1740.3173 A4 1036.0130 | 419号 11楼 |
|---|---|---|---|
| 层数面积 (m²) | 总建筑: 33712.7425 | | 建筑 1036.0130 |

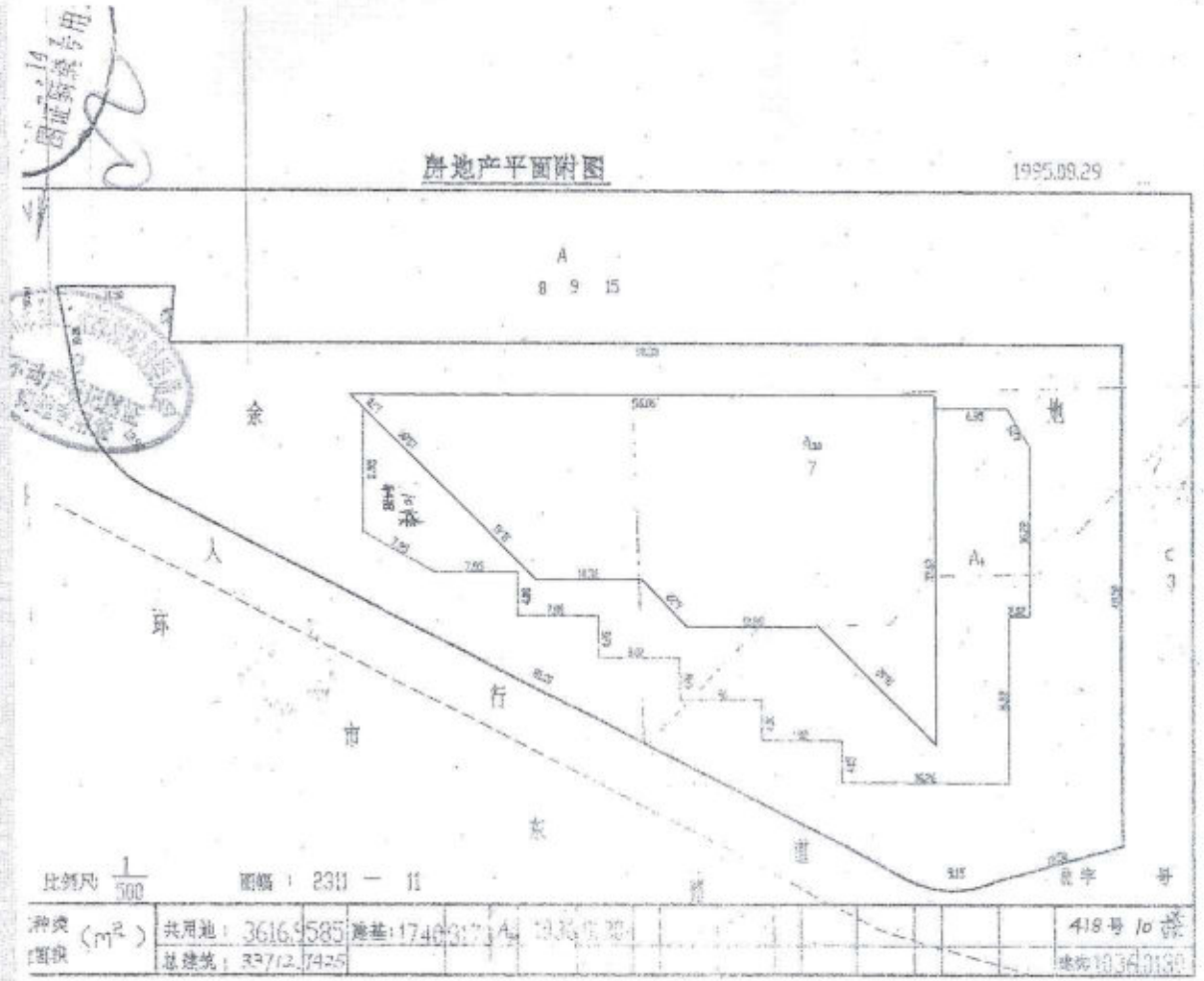
粤（2017）广州市 不动产权第 0022800l 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号10楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020050 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027065
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027065号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页

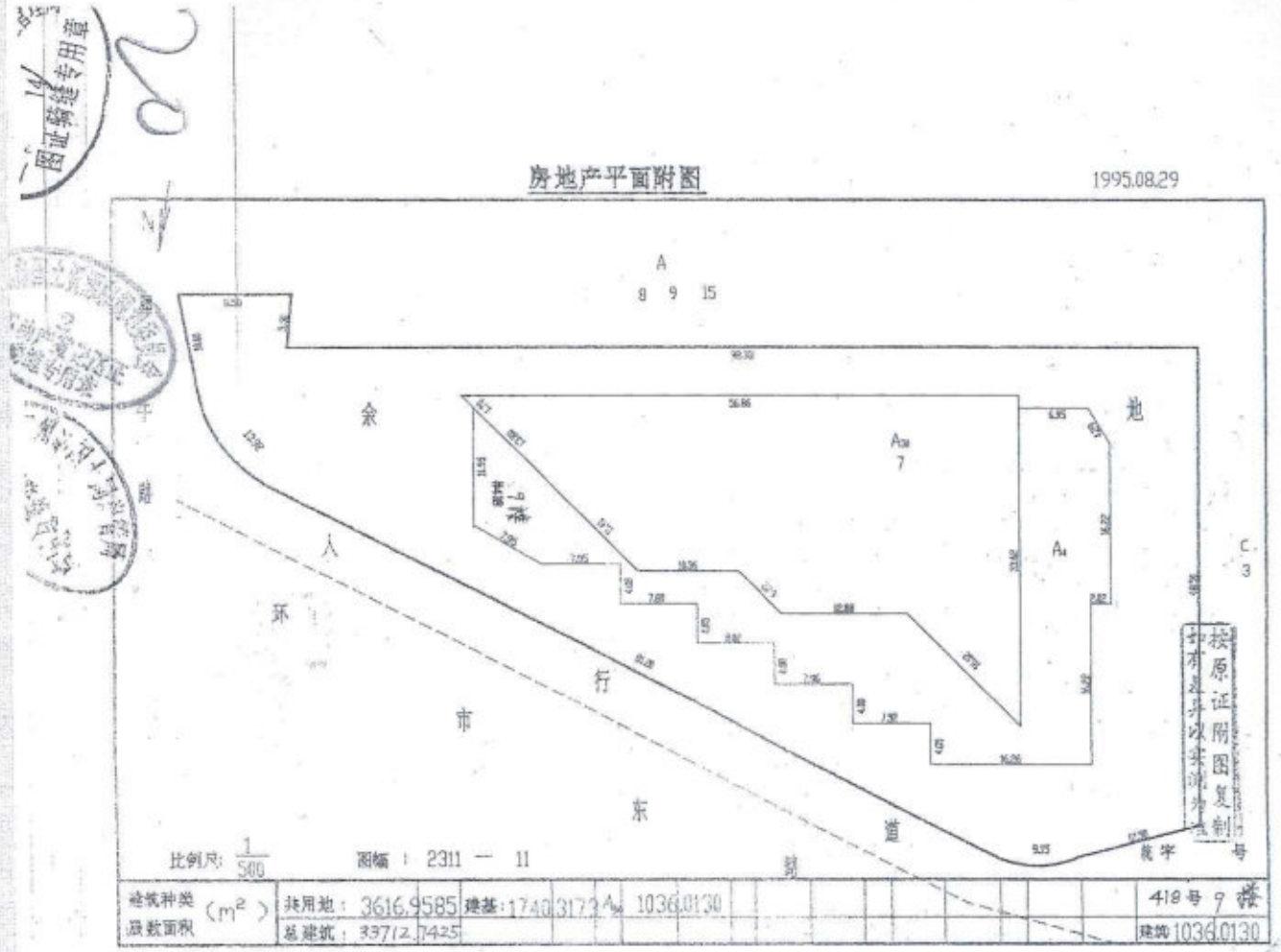

房地产平面附图
1995.09.29
A
8 9 15
金
地
A30
7
A1
C
3
人
环
行
市
东
道
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
种类
面积 (m²)
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
418号 lo
建筑1936.9139

粤（2017）广州市 不动产权第 00227999 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:914400007811697720) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号九楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020028 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027064
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027064号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

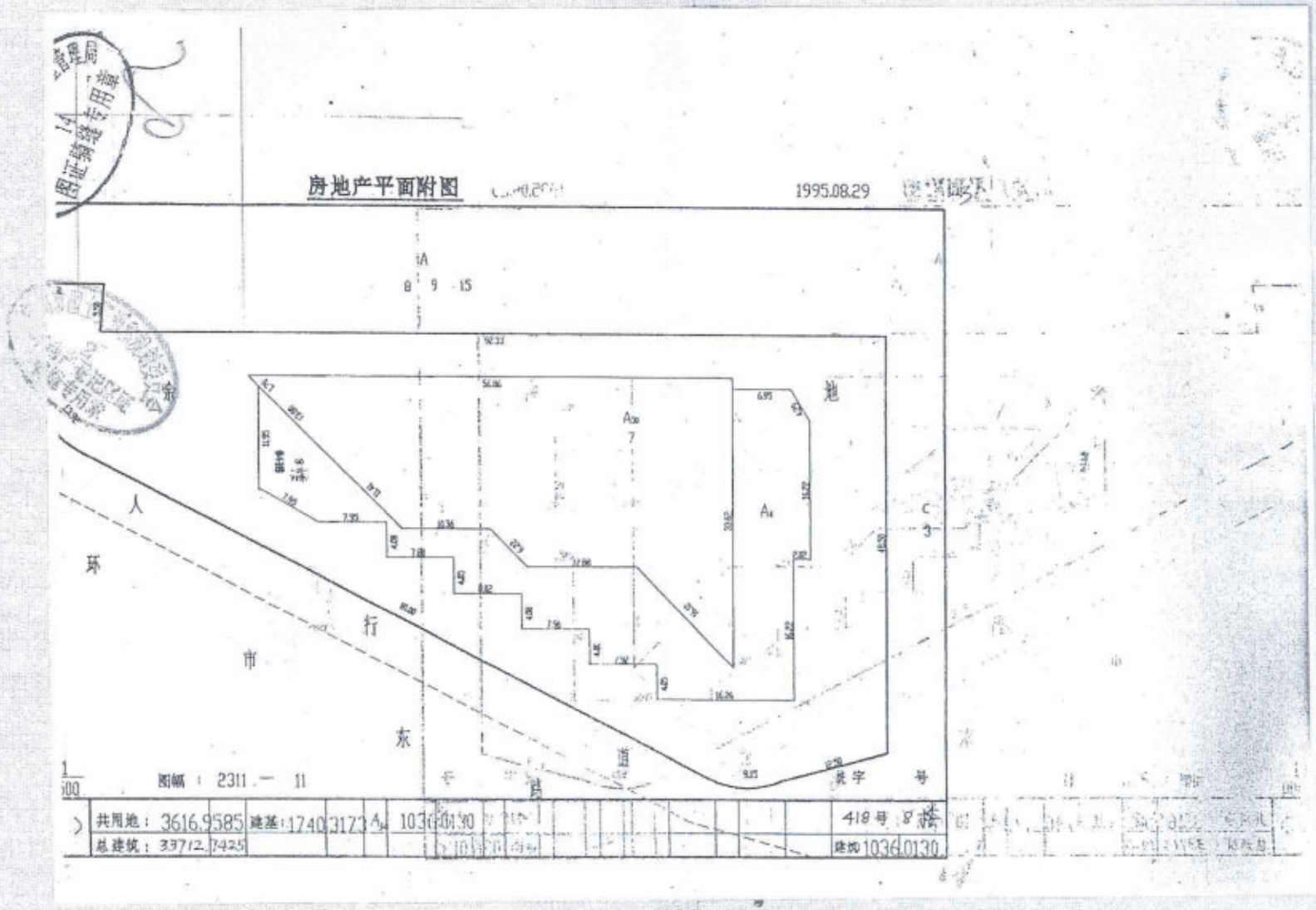

房地产平面附图
1995.08.29
A
8 9 15
余
地
A3a
7
A4
C
3
人
环
行
市
东
道
路
按原证附图复制
比例尺: 1/500
图幅: 2311 — 11
建筑种类及数面积 (m²)
非用地: 3616.9585
总建筑: 33712.7425
建基: 1740.3173
A4 1036.0130
418号 9 楼
建筑 1036.0130

粤（2017）广州市 不动产权第 00227999 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号8楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020029 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027063
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027063号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

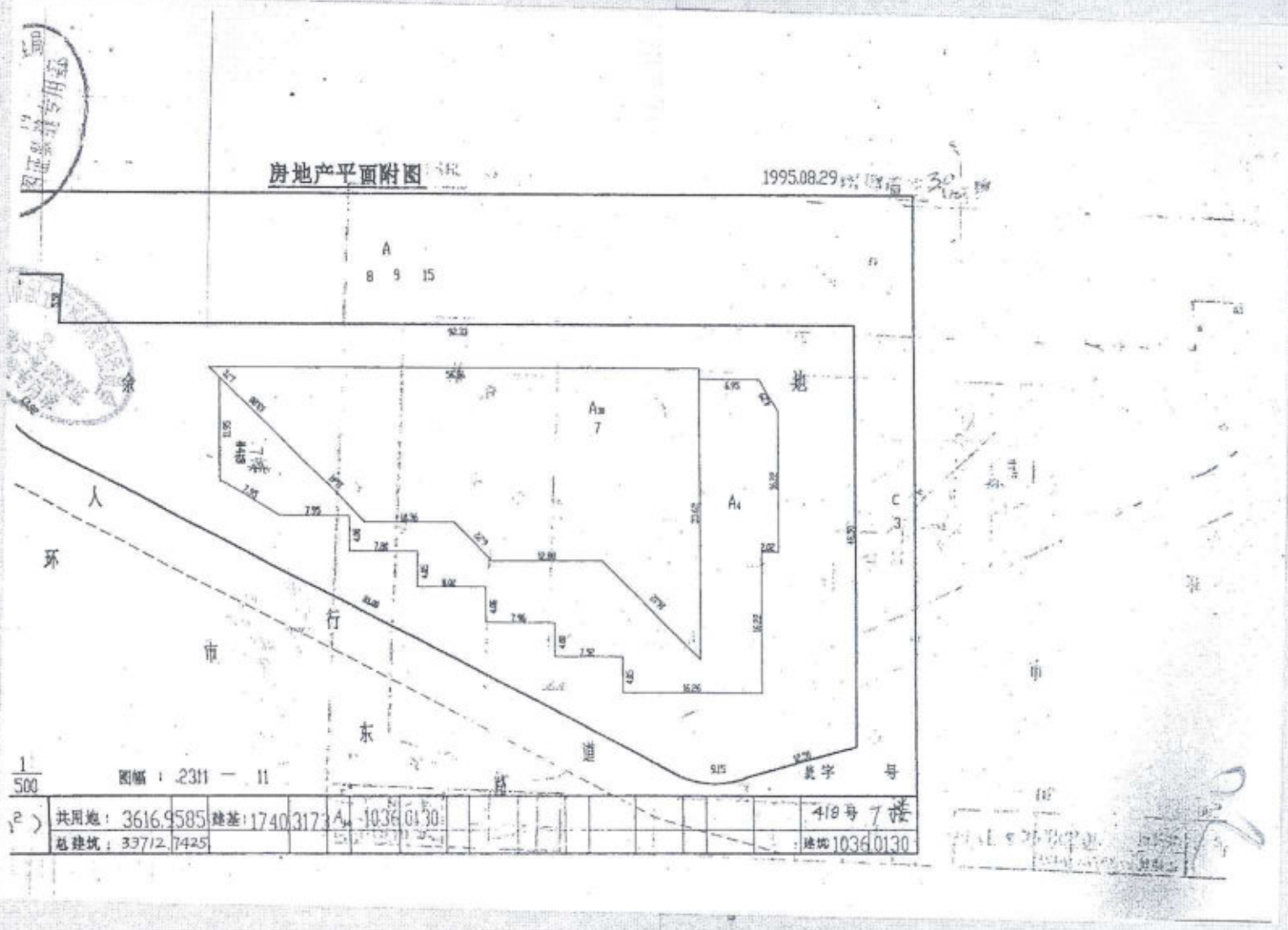

房地产平面附图
1995.08.29
人
环
行
市
东
路
东
A
B
9
15
A₃₀
7
A₄
C
3
1
500
图幅：2311 — 11
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
418号
建筑1036.0130

粤（2017）广州市 不动产权第 00227997 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号7楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020027 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027062
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价，土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年06月24日，以17登记01027062号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整


房地产平面附图
1995.08.29
A
8 9 15
人
环
市
东
路
A3
7
A4
C
3
1/500
图幅：2311 — 11
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
建基：1740.3173
418号 7楼
1036.0130

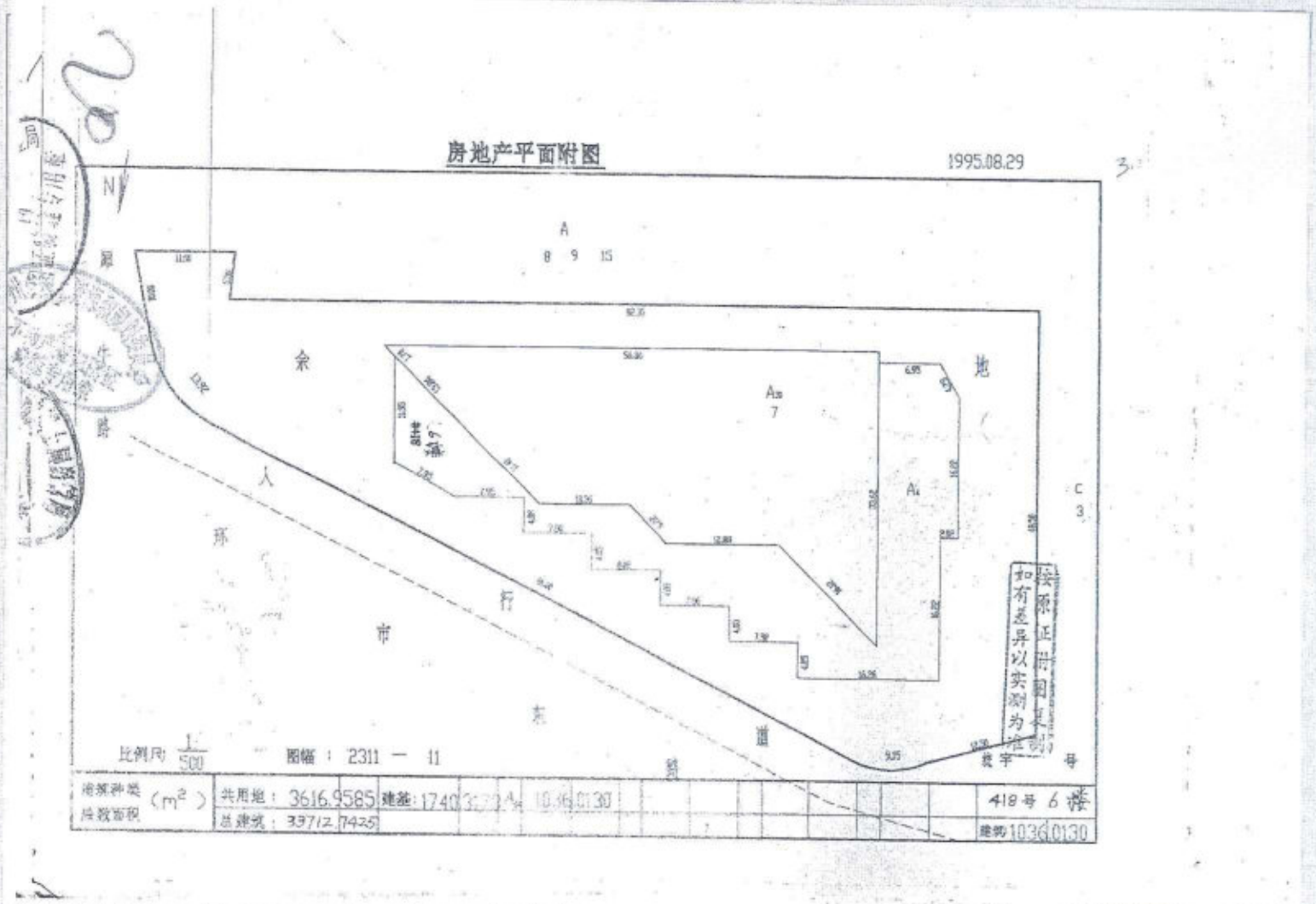
粤（2017）广州市 不动产权第 00227996 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号6楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020026 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1036.01平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027061
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1036.013平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027061号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 面


房地产平面附图
1995.08.29
N
A
8 9 15
余
地
人
环
行
市
东
道
路
A1
A2
7
C
3
比例尺 1:500
图幅：2311 — 11
共用地：3616.9585
总建筑：33712.7425
建筑：1036.0130
418号 6幢
建筑1036.0130
如有差异以实测为准
规划局
测绘专用章
字
号

粤（2017）广州市 不动产权第 00229011 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号5楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020023 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1056.97平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

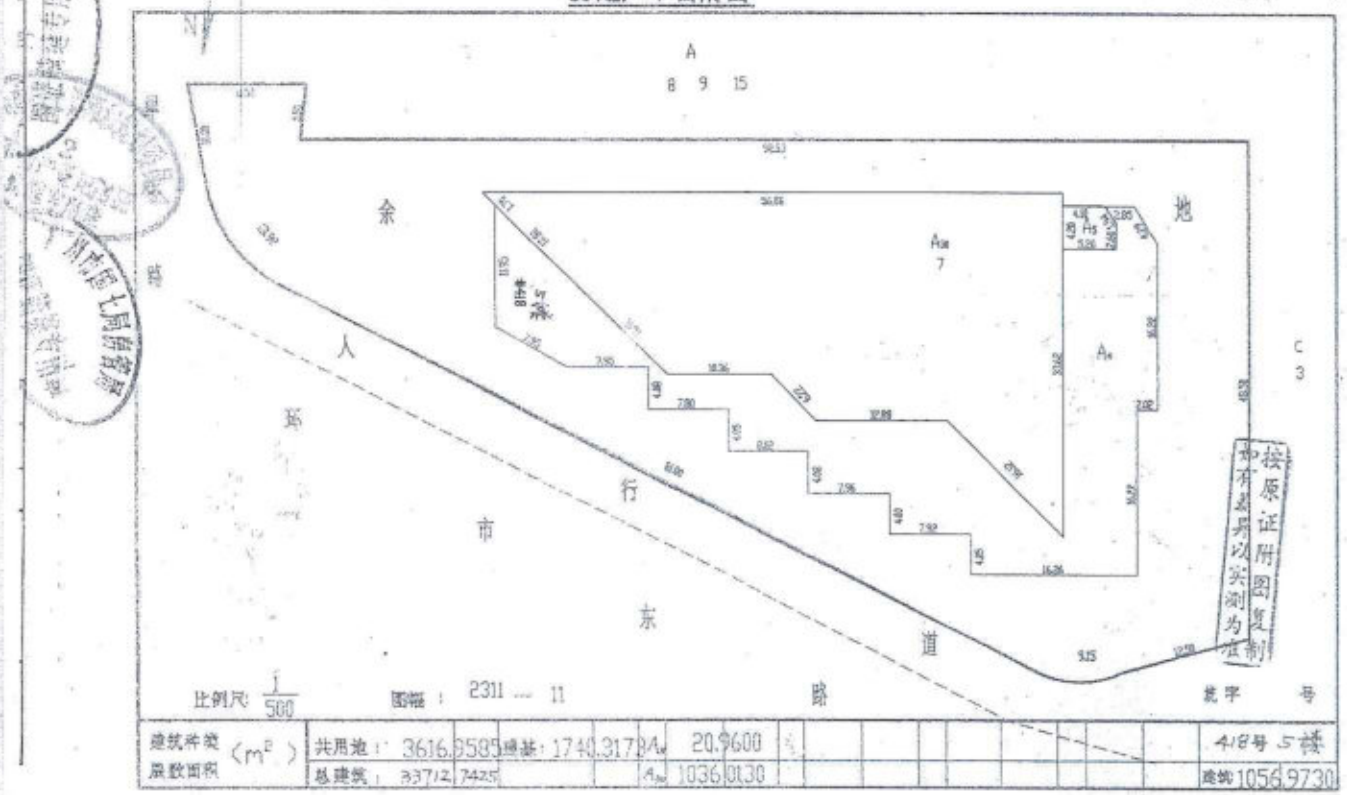
附 记

☆登记字号：17登记01027060
☆共共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1056.973平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027060号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 面

# 房地产平面附图

1995.08.29




比例尺: 1/500　　图幅: 2311 — 11　　号字　　号

| 建筑种类及面积（$m^2$） | 共用地： 3616.9585 | 建基： 1740.3178 | $A_M$ 20.9600 | 418号 5楼 |
|---|---|---|---|---|
| | 总建筑： 33712.7425 | | $A_M$ 1036.0130 | 建筑 1056.9730 |

粤（2017）广州市 不动产权第 00227995 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(身份证:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号4楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020024 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1906.22平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

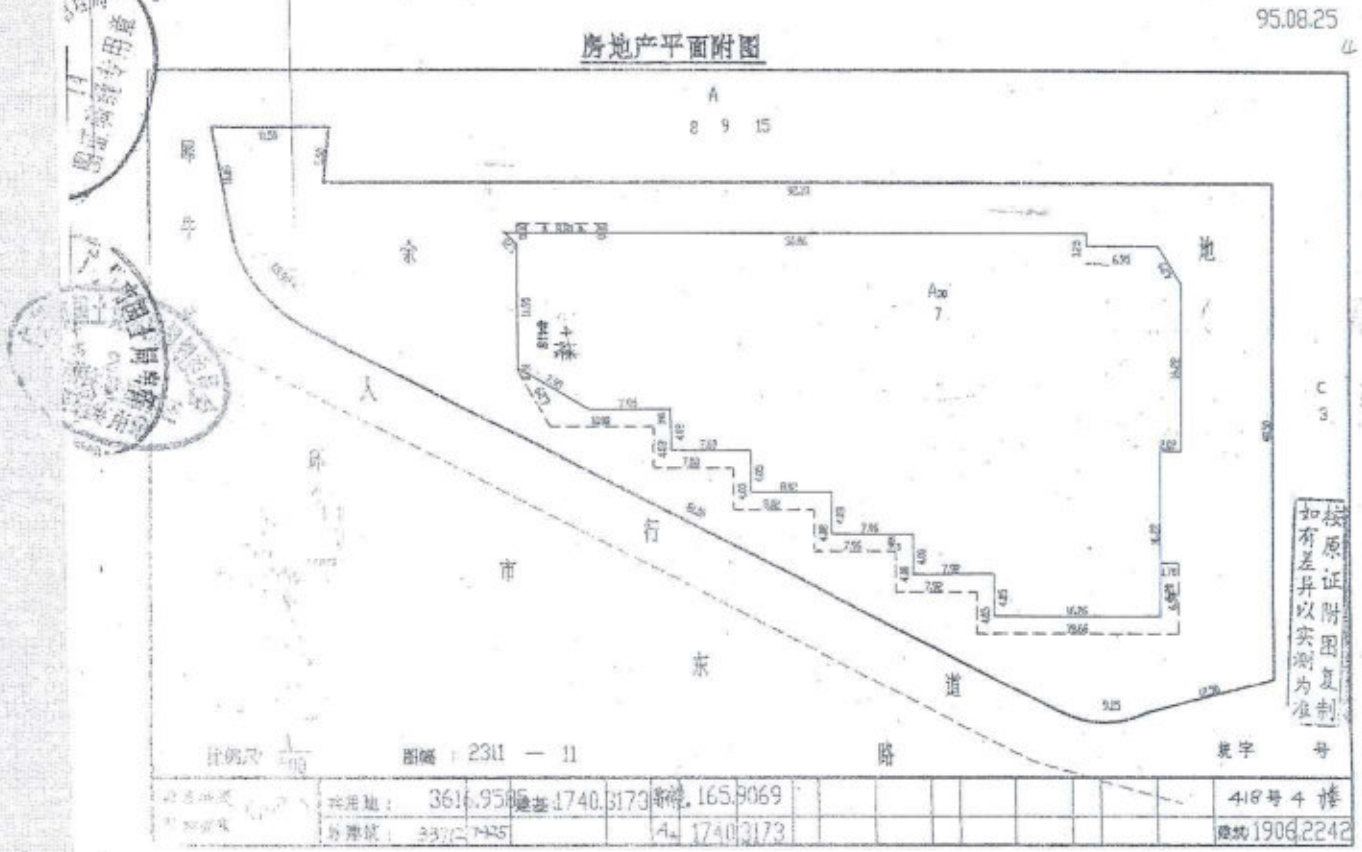
附记

☆登记字号：17登记01027059
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆1906.2242平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027059号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币800000000元整

附 图 面

房地产平面附图

95.08.25




比例尺 1:100

图幅：2311 — 11

发字 号

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 共用地： | 3616.9586 | 建基 | 1740.3173 | 新增 | 165.8069 | | | | | | | | | | | | | 418号4楼 | |
| 分摊后： | 3576.7425 | | | $A_{20}$ | 1740.3173 | | | | | | | | | | | | | 建筑 | 1906.2242 |

核原证附图复制
如有差异以实测为准

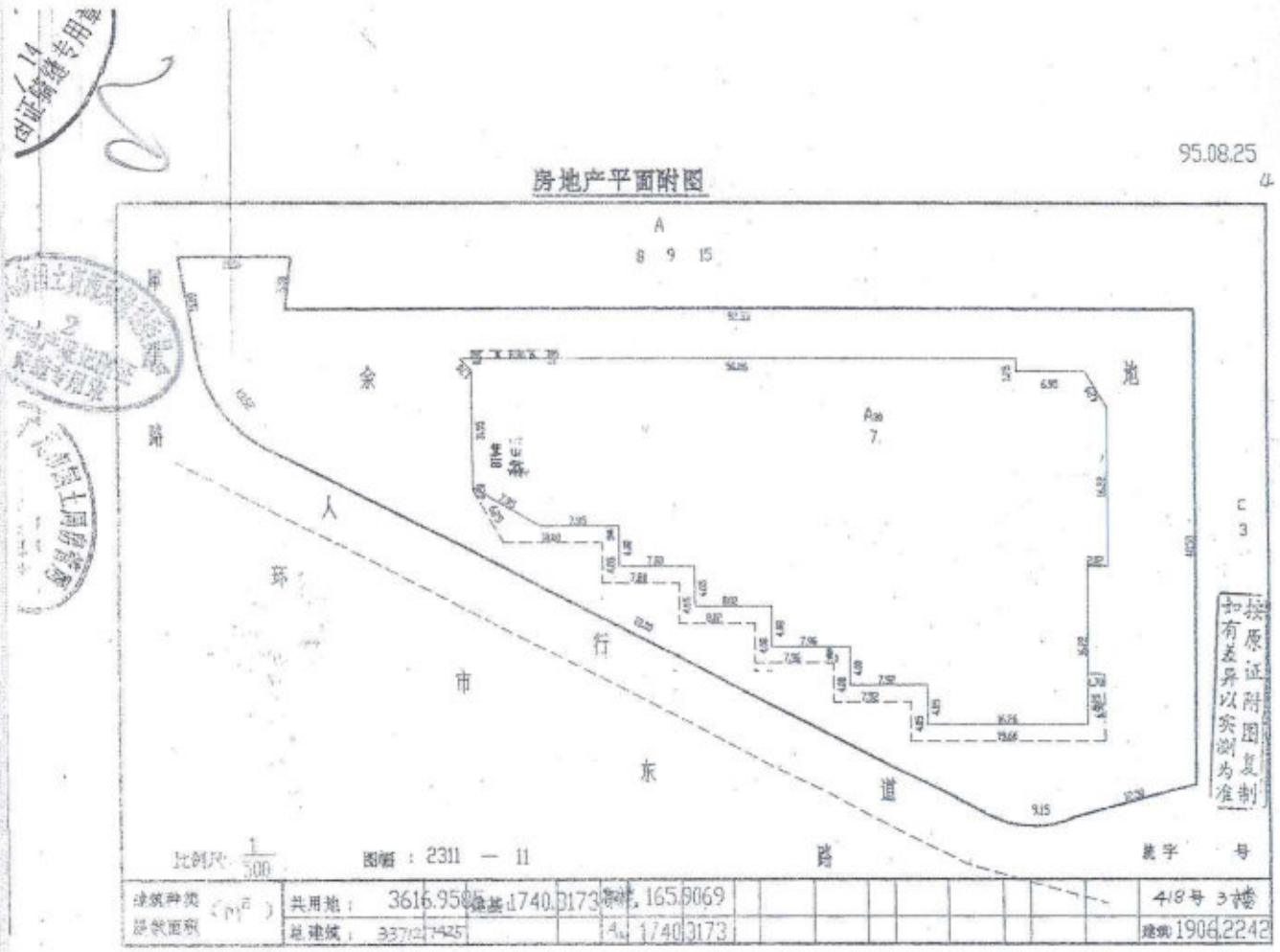
粤（2017）广州市 不动产权第 00227994 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号3楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020025 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1906.22平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027058
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
☆1906.2242平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027058号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
95.08.25
A
8 9 15
余
地
路
人
环
行
市
东
道
路
A39
7
C
3
按原证附图复制
如有差异以实测为准
比例尺 1/500
图幅：2311 — 11
基字 号
共用地：3616.9585
总建筑：
418号 3楼
1906.2242

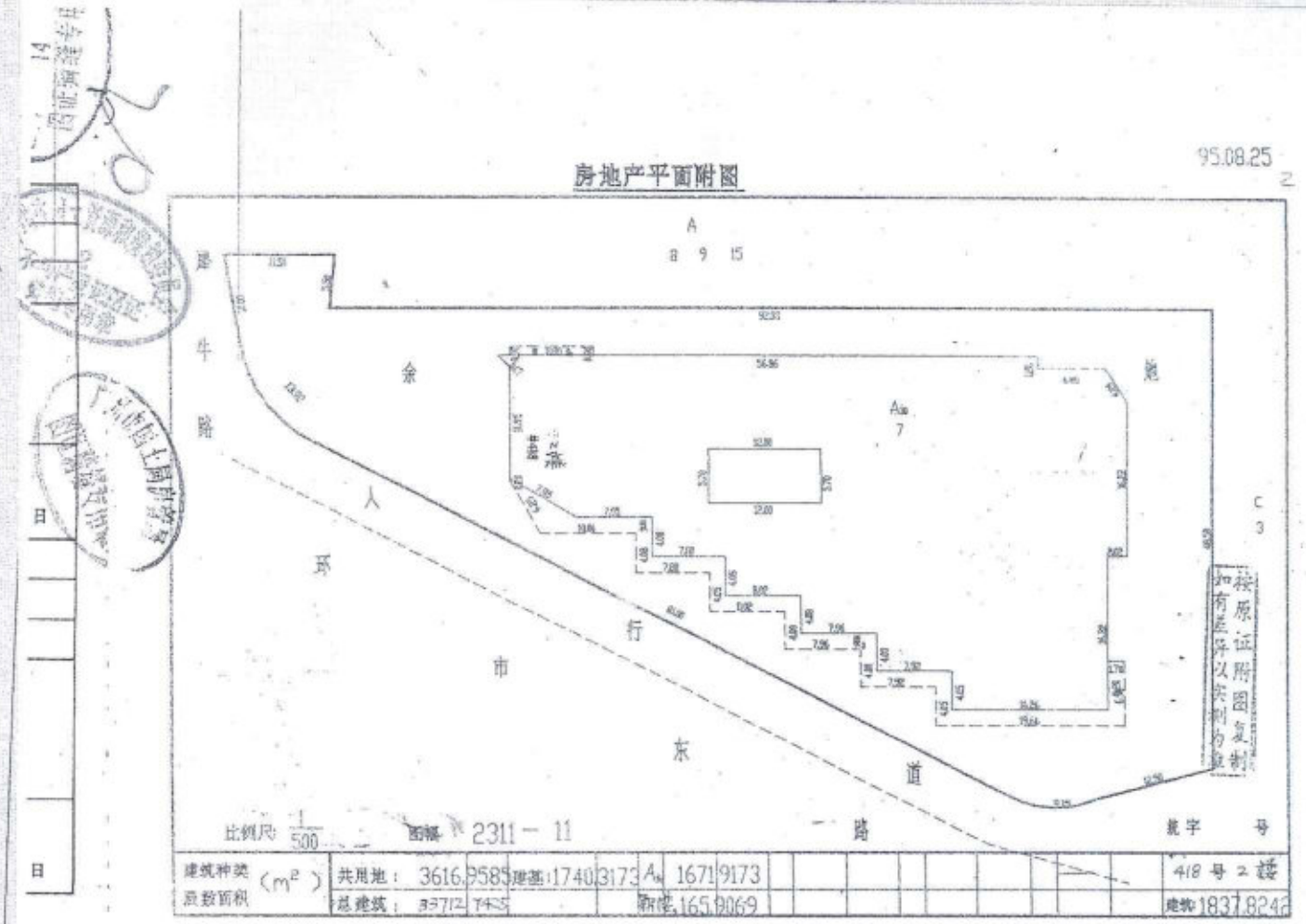
粤（2017）广州市 不动产权第 00228012 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号2楼 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020021 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1837.82平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027057
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。
☆1837.8242平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027057号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 五

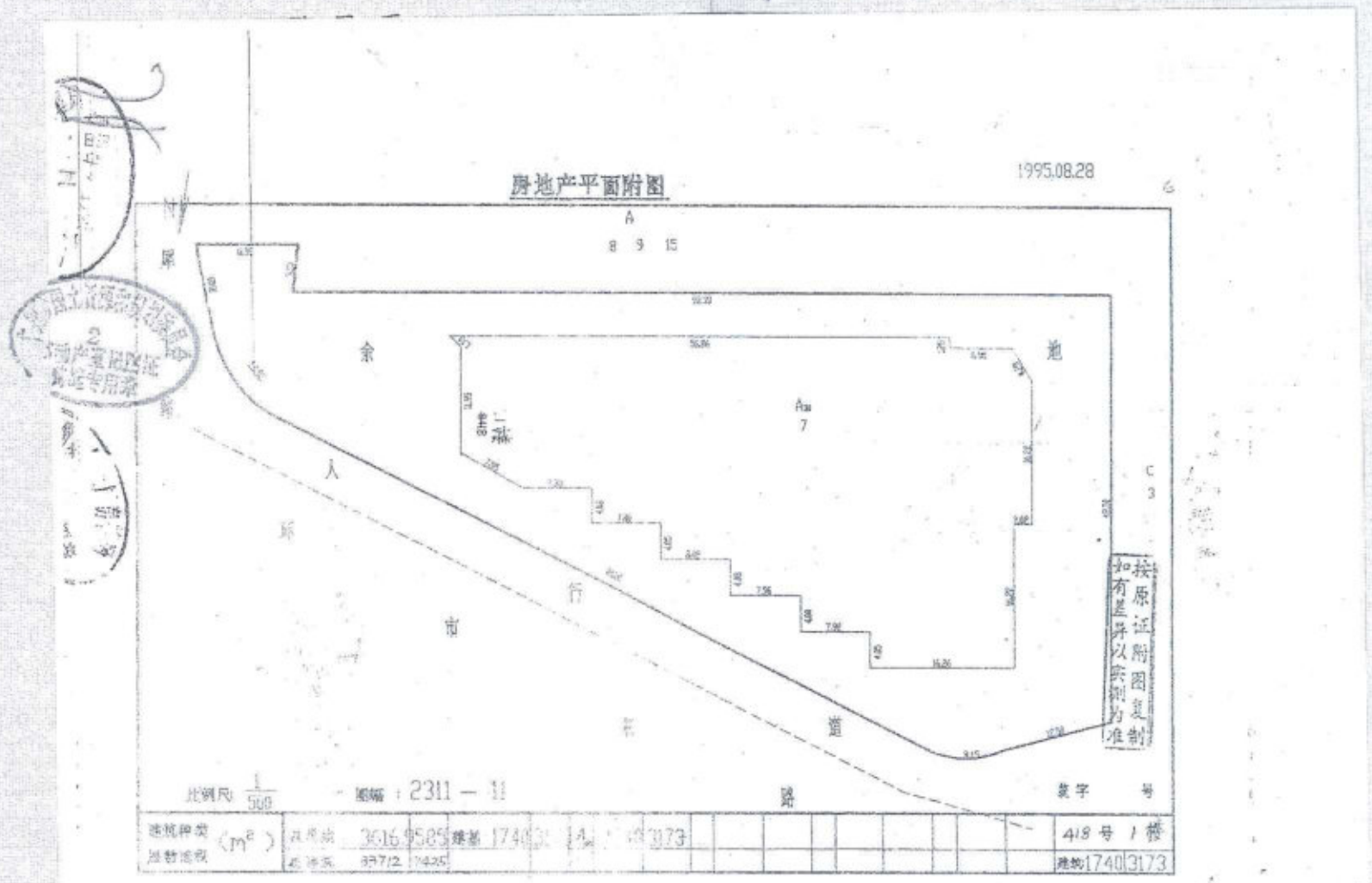

房地产平面附图
95.08.25
A
8 9 15
余
牛
路
人
环
行
市
东
道
路
A地
7
C
3
按原证附图复制
如有异议以实测为准
比例尺 1/500
图幅 2311－11
字 号
建筑种类及数面积（m²）
共用地：3616.9585
理基：1740.3173
A地 1671.9173
总建筑：33712.7435
附属 165.9069
418 号 2 楼
建物 1837.8242

粤（2017）广州市 不动产权第 00227992 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号首层 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020022 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1740.32平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附 记

☆登记字号：17登记01027056
☆1740.3173平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月24日，以17登记01027056号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整


房地产平面附图
1995.08.28
A
8 9 15
余
地
人
行
道
路
C
3
按原证附图复制
如有差异以实测为准
比例尺 1/500
编号：2311 — 11
发字 号
418号 1楼
建筑1740 3173

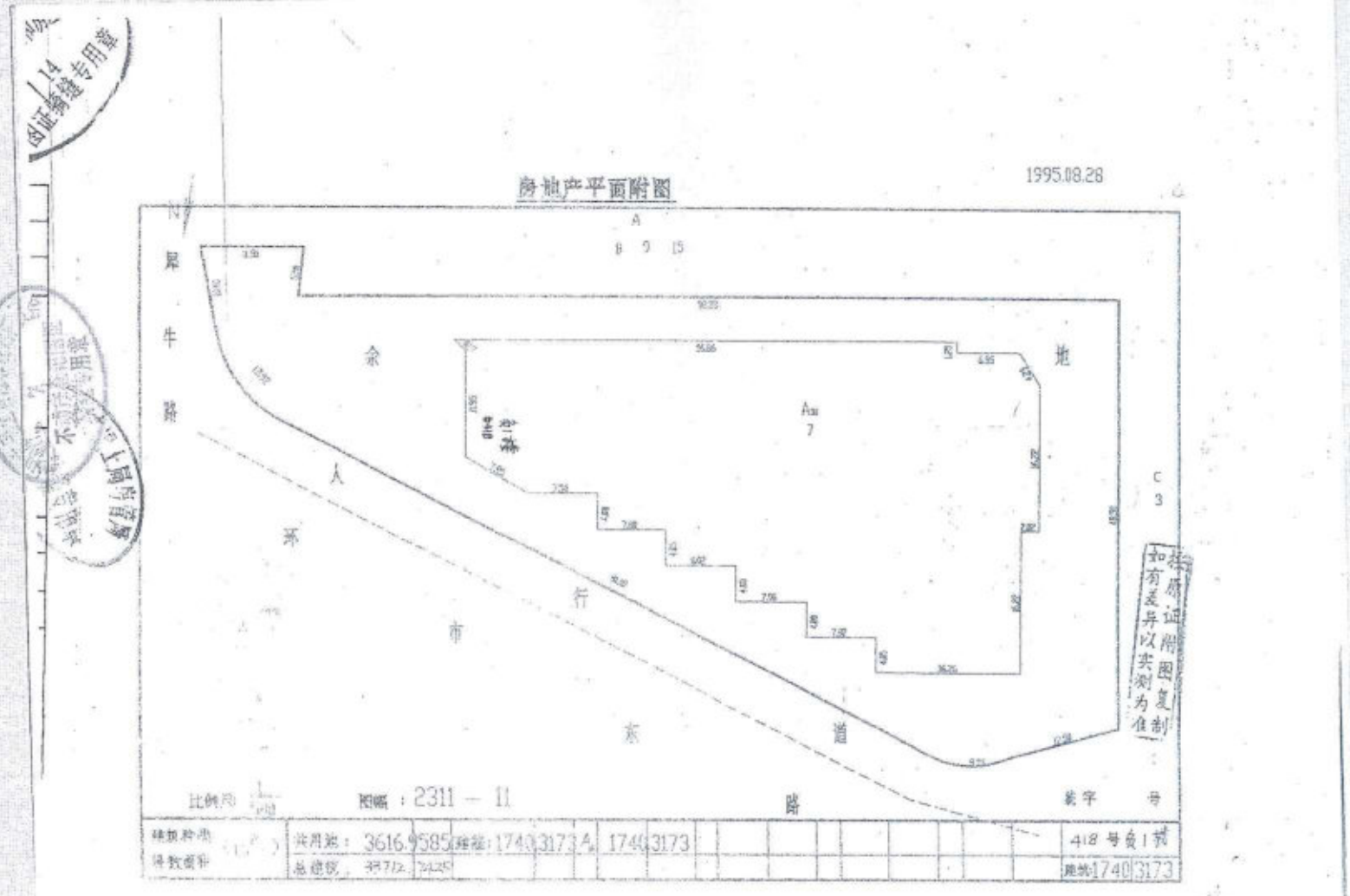
粤（2017）广州市 不动产权第 00227751 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号负一层 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020019 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1740.32平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027086
☆1740.317平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月05日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027086号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.28
A
B
C
3
犀牛路
余地
人行道
环市东路
Aw 7
比例尺 1/250
图幅：2311 — 11
丘字号
418 号 共 1 页
建筑 1740 3173
此件与原证附图复制如有差异以实测为准

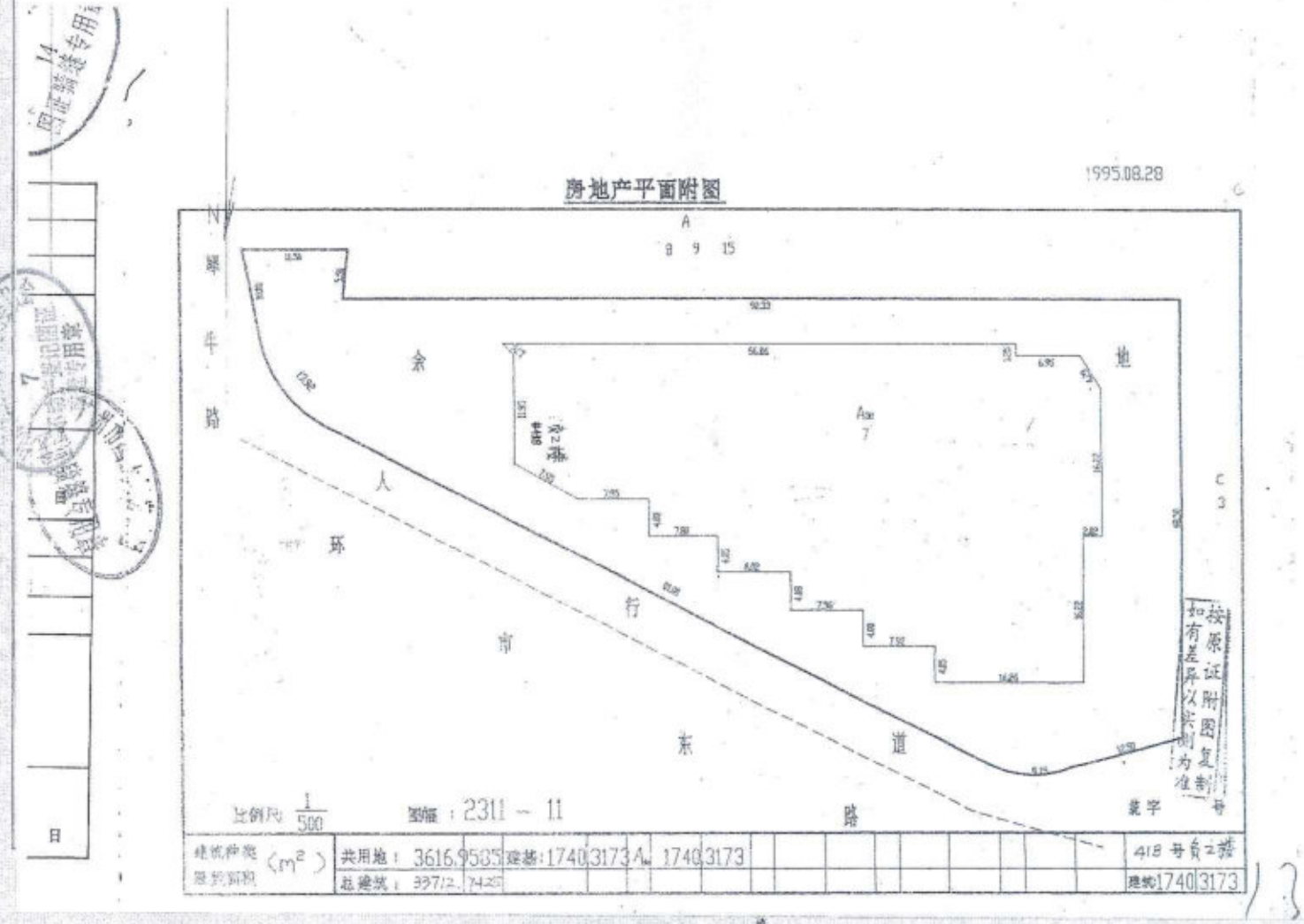
编（2017）广州市 不动产权第 00227746 号

| | |
|---|---|
| 权利人 | 广东金海投资有限公司(营业执照:91440000781169772C) |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 越秀区环市东路418号负二层 |
| 不动产单元号 | 440104014009GB00001F00020020 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 土地：出让/房屋：—— |
| 用途 | 土地：/房屋：商业 |
| 面积 | 房屋(建筑面积):1740.32平方米 |
| 使用期限 | (详见附记) |
| 权利其他状况 | 房屋结构:钢筋混凝土结构<br>房屋总层数:30<br>房屋所有权取得方式:购买 |

附记

☆登记字号：17登记01027087
☆1740.317平方米已交地价。土地使用年限为40年，从2009年08月06日开始计算。
☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用.
☆他项权利情况：
2017年05月23日，以17登记01027087号办理抵押登记。他项权人:交银金融租赁有限责任公司;权利种类:抵押权;权利范围:全部;债权数额:人民币600000000元整

附 图 页


房地产平面附图
1995.08.28
N
翠华路
人行道
东环路
A
8 9 15
Aor 7
比例尺 1/500
图幅：2311 - 11
建筑面积（m²）
共用地：3616.9583
建基：1740.3173
1740.3173
总建筑：33712.7425
418 号负2层
建筑1740.3173
按原证附图复制
如有差异以实测为准

# 承诺函

中联国际评估咨询有限公司：

广州珠江实业开发股份有限公司拟实施股权收购行为，委托你单位评估该经济行为所涉及广东金海投资有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇一九年八月三十一日的价值。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准；

3、我单位提供的涉及企业财务会计、生产、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；

4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；

5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

6、不干预评估工作。

罗晓

被评估单位：广东金海投资有限公司

2019 年 12 月 1 日

# 承 诺 函

中联国际评估咨询有限公司：

我单位拟实施股权收购行为，委托你单位评估该经济行为所涉及广东金海投资有限公司的股东全部权益于评估基准日二〇一九年八月三十一日的价值。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2、评估已按国家有关法律法规规定办理了报批与资产评估立项并获批准；

3、我单位提供的涉及企业财务会计、生产、经营、管理和其它方面的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；

4、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；

5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

6、不干预评估工作。

委托方：广州珠江实业开发股份有限公司

法定代表人：

2019年12月1日

# 营业执照

(副本)　　编号　S0412014045582　(1-1)

统一社会信用代码　91440101673493815B

| | |
|---|---|
| 名　　称 | 中联国际评估咨询有限公司 |
| 类　　型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) |
| 住　　所 | 广州市越秀区中山六路232号2001、2002A房（仅限办公用途） |
| 法定代表人 | 胡东全 |
| 注册资本 | 伍仟万元整 |
| 成立日期 | 2008年05月08日 |
| 营业期限 | 2008年05月08日 至 长期 |
| 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。） |

登记机关　　广州市越秀区工商行政管理局

2018 年 03 月 06 日

企业信用信息公示系统网址：http://cri.gz.gov.cn　　中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 广东省财政厅

粤财评备〔2017〕5号

## 关于中联国际评估咨询有限公司备案公告

中联国际评估咨询有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称由广东中联羊城资产评估有限公司变更为中联国际评估咨询有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会组织代码为91440101673493815B。

二、中联国际评估咨询有限公司代表人为胡东全。

三、中联国际评估咨询有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020053，序列号为：00010794，原取得资产证书批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

四、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

广东省财政厅

2017年10月24日

# 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

中联国际评估咨询有限公司　　从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]38号　　证书编号：0200048005

变更文号：财办资[2017]44号

发证时间：二〇一七年十二月二十日

序列号：000148

# 资产评估师职业资格证书

# 登 记 卡

## （评估机构人员）

姓名：杨霄

性别：男

登记编号：44180085

单位名称：中联国际评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2018-08-27

年检信息：通过（2019-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-12-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

# 资产评估师职业资格证书

# 登 记 卡

## （评估机构人员）

姓名：梁瑞莹

性别：女

登记编号：44060117

单位名称：中联国际评估咨询有限公司

初次执业登记日期：2006-11-29

年检信息：通过（2019-05-06）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-12-03

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

# 承 诺 函

广州珠江实业开发股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟实施股权收购所涉及广东金海投资有限公司的股东全部权益以二〇一九年八月三十一日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的职业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师

资产评估师

2019 年 12 月 26 日

姓名 杨霄

性别 男 民族 汉

出生 1983 年 4 月 28 日

住址 广州市越秀区云鹤北街二十八巷4号203房

公民身份号码 342122198304288673

中华人民共和国

# 居民身份证

签发机关 广州市公安局越秀分局

有效期限 2017.10.31-2037.10.31

本复印件仅用于资产评估报告附件

本复印件仅用于资产评估报告附件

合同编号：珠实股合财字（2019）032号
中联国际约字【2019】第0541号

# 资产评估委托合同

项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟收购45%股权涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值资产评估项目

委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

签订时间：2019年 11 月 28 日

# 资产评估委托合同

*中联国际约字【2019】第0541号*

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

住所：广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼

乙方/资产评估机构：中联国际评估咨询有限公司

住所：中国广州市越秀区中山六路232号越秀新都会东座20楼

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国合同法》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

一、 评估目的

甲方拟股权收购，本次评估是作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象是：广东金海投资有限公司股东全部权益价值；范围是广东金海投资有限公司于评估基准日的全部资产与负债，包括其可能存在的账外无形资产。具体清单详见甲方提交给乙方的资产清查评估明细表。

三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为2019年8月31日。

四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、评估报告提交期限和方式

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，并于2019年11月30日前向甲方提交经质控审核的评估初稿（计算表），于2019年12月6日提供评估初稿（若有影响评估进度的特殊情况除外），于专家评审会后5个工作日内出具《资产评估报告》盖章版正式稿。

乙方完成评估有关程序后，向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版中文标准文本评估报告壹式陆份。

六、委托人的义务

（1）对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要

求的时间内报送乙方；

（2）按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需文件资料；

（3）对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；

（4）在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；

（5）按照约定及时足额支付评估服务费。

七、资产评估机构的义务

（1）乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具评估报告；

（2）乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性；

（3）对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可，乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容，以及委托人或被评估单位提供的文件资料，以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

（4）及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案；

（5）在收到符合要求的申报资料后，及时组织评估项目组，做好评估对象的现场工作；

（6）配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成评估分析、估算，并将发现的问题及时和委托人沟通；

（7）遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告；

（8）督促执行业务人员具有良好的职业道德，诚实正直，勤勉尽责，谨慎从业，恪守独立、客观、公正的原则。

八、评估服务费

甲方和乙方构根据国家相关评估收费与支付的管理办法，按前述约定的评估范

围、业务内容和相应的评估业务工作量，协商评估服务费如下。

1.参照国家发展改革委、财政部联合下发《资产评估收费管理办法》（发改价格[2009]2914 号）和中评协[2009]199 号文《关于贯彻实施〈资产评估收费管理办法〉尽快做好资产评估收费管理工作的通知》、广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号）中的收费标准，按双方约定的评估范围业务内容以及执行项目业务工作量，经双方协商，由甲方支付给乙方评估服务费总额为人民币壹拾伍万元整（￥150,000）。

以上评估服务费含增值税（乙方为增值税一般纳税人，税率为 6%）以及乙方执行项目工作所产生的全部差旅费。

2．评估服务费由甲方分二期支付给乙方：

乙方提交甲方经质控审核的评估初稿（计算表）之日起 15 个工作日内，甲方支付人民币柒万伍仟元整（￥75，000）；

乙方提交甲方评估报告正本之日起 15 个工作日内，甲方支付人民币柒万伍仟元整（￥75，000）；

3．支付方式：转账支付

户名：中联国际评估咨询有限公司

开户银行：招商银行广州人民中路支行

银行帐号:：120905946110504

在甲方支付评估费用之前，乙方应当开具与合同内容一致并符合税务机关规定的合法、有效增值税专用发票，发票具体信息如下：

银行账户名称（一般纳税人）：广州珠江实业开发股份有限公司

纳税人识别号：9144010119048157XD

开户银行帐号：44001491201050476381

开户银行名称： 建设银行广州东环支行

注册地址： 广州市越秀区东风中路 362 号颐德中心 30 楼

出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议：

（1）评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的；

（2）甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工；

（3）评估基准日变更，乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

九、评估报告的使用范围

1．评估报告使用人是甲方。评估报告仅供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。除此以外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2．评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。

3．未征得乙方同意，评估报告使用人不得将乙方提交的包括评估报告和与评估报告有关的说明、解释、建议等文件材料内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及本合同另有约定的除外。

4．评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。同时，评估报告使用人应赔偿由于不当使用评估报告对乙方造成的损失。

十、合同的有效期限

1．本合同壹式 肆 份，甲方执贰 份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2．本合同自双方签字并加盖单位公章或合同专用章后生效，至合同约定事项结束后终止。

十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

十二、违约责任和争议解决

1．乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应在解除资产评估委托合同之日起 5 日内退还已收评估服务费，并赔偿由此带来的甲方的损失。

2．因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，甲方应按照已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

（本页无正文，为资产评估委托合同签字页）

委托人：

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权人：

资产评估机构：
中联国际评估咨询有限公司（盖章）

法定代表人或授权人：

签订日期：2019.11.28

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表1

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% |
| 1 | 流动资产 | 1,180.92 | 1,180.92 | - | - |
| 2 | 非流动资产 | 20,943.85 | 66,718.59 | 45,774.74 | 218.56 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | 3,775.81 | 2,077.07 | -1,698.74 | -44.99 |
| 7 | 投资性房地产 | 17,168.04 | 64,641.52 | 47,473.48 | 276.52 |
| 8 | 固定资产 | - | - | - | - |
| 9 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 16 | 商誉 | - | - | - | - |
| 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** | **22,124.77** | **67,899.51** | **45,774.74** | 206.89 |
| 21 | 流动负债 | 48,204.62 | 48,204.62 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | 1,384.93 | 1,384.93 | - | - |
| **23** | **负债合计** | **49,589.55** | **49,589.55** | - | - |
| **24** | **净资产（所有者权益）** | **-27,464.78** | **18,309.96** | **45,774.74** | 166.67 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表2

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **一、流动资产合计** | **11,809,201.13** | **11,809,201.13** | - | - |
| 2 | 货币资金 | 2,286,179.24 | 2,286,179.24 | - | - |
| 3 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 5 | 应收账款 | 9,225,000.00 | 9,225,000.00 | - | - |
| 6 | 预付款项 | - | - | - | - |
| 7 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 8 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 9 | 其他应收款 | 281,757.56 | 281,757.56 | - | - |
| 10 | 存货 | - | - | - | - |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 12 | 其他流动资产 | 16,264.33 | 16,264.33 | - | - |
| 13 | **二、非流动资产合计** | **209,438,471.12** | **667,185,860.45** | **457,747,389.33** | **218.56** |
| 14 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 15 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 16 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 17 | 长期股权投资 | 37,758,065.12 | 20,770,660.45 | -16,987,404.67 | -44.99 |
| 18 | 投资性房地产 | 171,680,406.00 | 646,415,200.00 | 474,734,794.00 | 276.52 |
| 19 | 固定资产 | - | - | - | - |
| 20 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 21 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 22 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 23 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 24 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 25 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 26 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 27 | 商誉 | - | - | - | - |
| 28 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 29 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 30 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 31 | **三、资产总计** | **221,247,672.25** | **678,995,061.58** | **457,747,389.33** | 206.89 |
| 32 | **四、流动负债合计** | **482,046,160.88** | **482,046,160.88** | - | - |
| 33 | 短期借款 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | - | - |
| 34 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 35 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 36 | 应付账款 | - | - | - | - |
| 37 | 预收款项 | - | - | - | - |
| 38 | 应付职工薪酬 | 334,809.90 | 334,809.90 | - | - |
| 39 | 应交税费 | 106,828.04 | 106,828.04 | - | - |
| 40 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 41 | 应付股利 | - | - | - | - |
| 42 | 其他应付款 | 476,604,522.94 | 476,604,522.94 | - | - |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 44 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| 45 | **五、非流动负债合计** | **13,849,336.29** | **13,849,336.29** | - | - |
| 46 | 长期借款 | - | - | - | - |
| 47 | 应付债券 | - | - | - | - |
| 48 | 长期应付款 | - | - | - | - |
| 49 | 递延收益 | - | - | - | - |
| 50 | 预计负债 | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 | - | - |
| 51 | 递延所得税负债 | - | - | - | - |
| 52 | 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| 53 | **六、负债总计** | **495,895,497.17** | **495,895,497.17** | - | - |
| 54 | **七、净资产（所有者权益）** | **-274,647,824.92** | **183,099,564.41** | **457,747,389.33** | 166.67 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 5,134.70 | 5,134.70 | - | - | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 2,281,044.54 | 2,281,044.54 | - | - | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | - | - | - | - | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | 2,286,179.24 | 2,286,179.24 | - | - | |

评估人员：庄雍楠

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 2,286,179.24 | 2,286,179.24 | - | - |
| 3-2 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 3-3 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 3-4 | 应收账款 | 9,225,000.00 | 9,225,000.00 | - | - |
| 3-5 | 预付账款 | - | - | - | - |
| 3-6 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 3-7 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 3-8 | 其他应收款 | 281,757.56 | 281,757.56 | - | - |
| 3-9 | 存货 | - | - | - | - |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 3-11 | 其他流动资产 | 16,264.33 | 16,264.33 | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动资产合计 | | 11,809,201.13 | 11,809,201.13 | - | - |

评估人员：庄雍楠

# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-1

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 存放部门（单位） | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务部 | 人民币 | | | 5,134.70 | 5,134.70 | - | - | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 5,134.70 | 5,134.70 | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-2

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国银行广州珠江支行 | 628869206355 | 人民币 | | | 236.56 | 236.56 | - | - | |
| 2 | 工商银行广州市第二支行 | 3602000519200118922 | 人民币 | | | 1,549,551.61 | 1,549,551.61 | - | - | |
| 3 | 招商银行广州分行营业部 | 755915376410603 | 人民币 | | | 5,570.76 | 5,570.76 | - | - | |
| 4 | 交通银行广州市中环支行 | 441168515018800013360 | 人民币 | | | 702,259.69 | 702,259.69 | - | - | |
| 5 | 广州银行广州分行 | 800256850802018 | 人民币 | | | 23,425.92 | 23,425.92 | - | - | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | 2,281,044.54 | 2,281,044.54 | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 应收账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-4

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 咨询费款 | 咨询费 | 2009年3月 | 五年以上 | 180,500.00 | 180,500.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 2 | 广东嘉福国际大酒店有限公司 | 租金 | 2019年8月 | 一年以内 | 9,225,000.00 | 9,225,000.00 | - | - | 租金收入 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 9,405,500.00 | 9,405,500.00 | - | - | |
| 减：应收账款坏账准备 | | | | | 180,500.00 | | -180,500.00 | -100.00 | |
| 减：应收账款预计风险损失 | | | | | | 180,500.00 | | | |
| 合　　计 | | | | | 9,225,000.00 | 9,225,000.00 | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 预付账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-5

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 收款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 中国轻工业广州设计工程有限公司 | 工程款 | 2011年3月22日 | 五年以上 | 20,000.00 | 20,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 20,000.00 | 20,000.00 | - | - | |
| 减：预付账款坏账准备 | | | | | 20,000.00 | | -20,000.00 | -100.00 | |
| 减：预付账款预计风险损失 | | | | | | 20,000.00 | | | |
| 合　　计 | | | | | - | - | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

填表日期：2019年11月29日

评估人员：庄雅楠

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-8

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位（人）名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 闽为贸易公司-怡宝水 | 押金 | 2005年11月 | 五年以上 | 50.00 | 50.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 2 | 梁宝文 | 借支 | 2006年4月 | 五年以上 | 1,000.00 | 1,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 3 | 罗志锋 | 社保费 | 2007年7月 | 五年以上 | 3,734.70 | 3,734.70 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 4 | 双利陶瓷实业公司 | 往来 | 2006年3月 | 五年以上 | 10,000,390.00 | 10,000,390.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 5 | 经贸拍卖（广东经贸拍卖中心有限公司） | 往来 | 2010年2月 | 五年以上 | 1,054,288.60 | 1,054,288.60 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 6 | 淮北聚原投资管理公司 | 往来 | 2007年9月 | 五年以上 | 3,680,000.00 | 3,680,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 7 | 广州浩洋贸易有限公司 | 往来款 | 2016年12月 | 2-3年 | 127,333.63 | 127,333.63 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 8 | 东莞风岗雁田嘉力时灯光设备厂 | 往来款 | 2008年4月 | 五年以上 | 1,355,840.00 | 1,355,840.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 9 | 东莞泳和饮料贸易公司 | 往来款 | 2008年4月 | 五年以上 | 304,160.00 | 304,160.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 10 | 广东新华资产评估房地产土地估价有限公司 | 往来款 | 2008年9月 | 五年以上 | 22,000.00 | 22,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 11 | 招商银行 | 往来款 | 2010年2月 | 五年以上 | 3,498,163.00 | 3,498,163.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 12 | 东莞市茶山进永五金经营部 | 往来款 | 2008年11月 | 五年以上 | 2,500,000.00 | 2,500,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 13 | 广州京港物业发展有限公司 | 往来款 | 2008年11月 | 五年以上 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 14 | 广州粤京置业发展有限公司 | 往来款 | 2009年4月 | 五年以上 | 500,000.00 | 500,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 15 | 张维正 | 往来款 | 2009年6月 | 五年以上 | 950,000.00 | 950,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 16 | 广东中旅（集团）酒店物业管理有限公司 | 往来款 | 2010年4月 | 五年以上 | 60,000.00 | 60,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 17 | 广东京华评估公司 | 预付款 | 2009年6月 | 五年以上 | 15,000.00 | 15,000.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 18 | 社保 | 社保费 | 2006年12月 | 五年以上 | 990.00 | 990.00 | - | - | 程序受限，无法实施函证 |
| 19 | 备用金 | 备用金 | 2019年4月 | 1年以内 | 185,200.00 | 185,200.00 | - | - | |
| 20 | 个人付公积金 | 公积金 | 2019年8月 | 1年以内 | 53,130.00 | 53,130.00 | - | - | |
| 21 | 个人付社保金 | 社保 | 2019年8月 | 1年以内 | 43,427.56 | 43,427.56 | - | - | |
| 22 | | | | | | | - | - | |
| 23 | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 26,354,707.49 | 26,354,707.49 | - | - | |
| 减：其他应收款坏账准备 | | | | | 26,072,949.93 | | 25,945,616.30 | 99.51 | |
| 减：其他应收款预计风险损失 | | | | | | 26,072,949.93 | | | |
| 合　计 | | | | | 281,757.56 | 281,757.56 | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-11

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目及内容 | 发生日期 | 结算内容 | 成本 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 多缴房产税 | 2019/2/1 | 房产税 | | 16,264.33 | 16,264.33 | - | - | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | 16,264.33 | 16,264.33 | - | - | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4-2 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 4-3 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 4-4 | 长期股权投资 | 37,758,065.12 | 20,770,660.45 | -16,987,404.67 | -44.99 |
| 4-5 | 投资性房地产 | 171,680,406.00 | 646,415,200.00 | 474,734,794.00 | 276.52 |
| 4-6 | 固定资产 | - | - | - | - |
| 4-7 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 4-8 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 4-9 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 4-10 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 4-11 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 4-12 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 4-13 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 4-14 | 商誉 | - | - | - | - |
| 4-15 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 4-16 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 4-17 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 209,438,471.12 | 667,185,860.45 | 457,747,389.33 | 218.56 |

评估人员：杨霄

# 长期股权投资评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-4

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 协议投资期限 | 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 | 湖南武高科房地产开发有限公司 | 2018年8月 | 长期 | 18 | 15,430,000.00 | 12,879,824.53 | 15,204,421.95 | 2,324,597.42 | -100.00 | |
| 2 | 湖南新地置业发展有限公司 | 2018年8月 | 长期 | 18 | 23,660,000.00 | 24,878,240.59 | 5,566,238.50 | -19,312,002.09 | -100.00 | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | 37,758,065.12 | 20,770,660.45 | -16,987,404.67 | -44.99 | |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | | 37,758,065.12 | 20,770,660.45 | -16,987,404.67 | -44.99 | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：黄文潇、黄开尹

填表日期：2019年11月29日

# 投资性房地产——房屋评估明细表

（采用成本模式计量）

评估基准日：2019年8月31日

被评估单位：广东金海投资有限公司

表4-5

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 房屋名称 | 来源 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积（$m^2$） | 成本单价(元/$m^2$) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估重值单价(元/$m^2$) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 1 | 粤（2017）广州市不动产权第00227746号 | 广州越秀区环市东路418号负二层 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1740.32 | | | | | | - | | - | 设备、杂物间等配套用房，评估值已在商业、办公、车位中体现。 |
| 2 | 粤（2017）广州市不动产权第00227751号 | 广州越秀区环市东路418号负一层 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1740.32 | | | | | | 9,770,400 | | - | 停车场 |
| 3 | 粤（2017）广州市不动产权第00227992号 | 广州越秀区环市东路418号首层 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1740.32 | | | | | | 100,399,100 | | 57,690 | |
| 4 | 粤（2017）广州市不动产权第00228012号 | 广州越秀区环市东路418号2楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1837.82 | | | | | | 52,377,900 | | 28,500 | |
| 5 | 粤（2017）广州市不动产权第00227994号 | 广州越秀区环市东路418号3楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1906.22 | | | | | | 43,194,900 | | 22,660 | |
| 6 | 粤（2017）广州市不动产权第00227995号 | 广州越秀区环市东路418号4楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1906.22 | | | | | | 37,628,800 | | 19,740 | |
| 7 | 粤（2017）广州市不动产权第00228011号 | 广州越秀区环市东路418号5楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1056.97 | | | | | | - | | - | 设备房配套，评估值已在商业、办公、车位中体现。 |
| 8 | 粤（2017）广州市不动产权第00227996号 | 广州越秀区环市东路418号6楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 18,865,700 | | 18,210 | |
| 9 | 粤（2017）广州市不动产权第00227997号 | 广州越秀区环市东路418号7楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 18,927,900 | | 18,270 | |
| 10 | 粤（2017）广州市不动产权第00227998号 | 广州越秀区环市东路418号8楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 18,990,100 | | 18,330 | |
| 11 | 粤（2017）广州市不动产权第00227999号 | 广州越秀区环市东路418号九楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,052,200 | | 18,390 | |
| 12 | 粤（2017）广州市不动产权第00228001号 | 广州越秀区环市东路418号10楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,114,400 | | 18,450 | |
| 13 | 粤（2017）广州市不动产权第00228000号 | 广州越秀区环市东路418号11楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,176,500 | | 18,510 | |
| 14 | 粤（2017）广州市不动产权第00228002号 | 广州越秀区环市东路418号12楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,238,700 | | 18,570 | |
| 15 | 粤（2017）广州市不动产权第00228003号 | 广州越秀区环市东路418号13楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,300,900 | | 18,630 | |
| 16 | 粤（2017）广州市不动产权第00228004号 | 广州越秀区环市东路418号14楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,363,000 | | 18,690 | |
| 17 | 粤（2017）广州市不动产权第00228005号 | 广州越秀区环市东路418号15楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | 6,723.75 | 226,675,522.00 | 171,680,406.00 | | | 19,425,200 | 276.52 | 18,750 | |
| 18 | 粤（2017）广州市不动产权第00228007号 | 广州越秀区环市东路418号16楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,487,300 | | 18,810 | |
| 19 | 粤（2017）广州市不动产权第00228008号 | 广州越秀区环市东路418号17楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,549,500 | | 18,870 | |
| 20 | 粤（2017）广州市不动产权第00227993号 | 广州越秀区环市东路418号18楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,611,700 | | 18,930 | |
| 21 | 粤（2017）广州市不动产权第00228009号 | 广州越秀区环市东路418号19楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,673,800 | | 18,990 | |
| 22 | 粤（2017）广州市不动产权第00228010号 | 广州越秀区环市东路418号20楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 1036.01 | | | | | | 19,736,000 | | 19,050 | |
| 23 | 粤（2017）广州市不动产权第00227741号 | 广州越秀区环市东路418号21楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 952.46 | | | | | | 18,201,500 | | 19,110 | |
| 24 | 粤（2017）广州市不动产权第00227742号 | 广州越秀区环市东路418号22楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 851.36 | | | | | | 16,320,600 | | 19,170 | |
| 25 | 粤（2017）广州市不动产权第00227743号 | 广州越秀区环市东路418号23楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 851.36 | | | | | | 16,371,700 | | 19,230 | |

# 投资性房地产——房屋评估明细表

（采用成本模式计量）

评估基准日：2019年8月31日

被评估单位：广东金海投资有限公司

表4-5

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 房屋名称 | 来源 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积（$m^2$） | 成本单价(元/$m^2$) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估原值单价(元/$m^2$) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 26 | 粤（2017）广州市不动产权第00227744号 | 广州越秀区环市东路418号24楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 851.36 | | | | | | 16,422,700 | | 19,290 | |
| 27 | 粤（2017）广州市不动产权第00227745号 | 广州越秀区环市东路418号25楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 608.87 | | | | | | 11,781,600 | | 19,350 | |
| 28 | 粤（2017）广州市不动产权第00227752号 | 广州越秀区环市东路418号26楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 565.15 | | | | | | 10,969,600 | | 19,410 | |
| 29 | 粤（2017）广州市不动产权第00227747号 | 广州越秀区环市东路418号27楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 601.63 | | | | | | 11,713,700 | | 19,470 | |
| 30 | 粤（2017）广州市不动产权第00227748号 | 广州越秀区环市东路418号28楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 601.63 | | | | | | 11,749,800 | | 19,530 | |
| 31 | 粤（2017）广州市不动产权第00227749号 | 广州越秀区环市东路418号29楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 247.91 | | | | | | - | | - | 电梯房、水池等配套用房，评估值已在商业、办公、车位中体现。 |
| 32 | 粤（2017）广州市不动产权第00227750号 | 广州越秀区环市东路418号30楼 | 外购 | 钢混 | 约1986年 | 平方米 | 112.61 | | | | | | - | | - | 天台配套用房，评估值已在商业、办公、车位中体现。 |
| 合计 | | | | | | | 33712.68 | | 226,675,522.00 | 171,680,406.00 | - | | 646,415,200 | 276.52 | | |
| 减：投资性房地产减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | | 171,680,406.00 | | | 646,415,200 | 276.52 | | |

被评估单位填表人：张德华

填表日期：2019年11月29日

评估人员：杨青

# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表5

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | - | - |
| 5-2 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 5-3 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 5-4 | 应付账款 | - | - | - | - |
| 5-5 | 预收款项 | - | - | - | - |
| 5-6 | 应付职工薪酬 | 334,809.90 | 334,809.90 | - | - |
| 5-7 | 应交税费 | 106,828.04 | 106,828.04 | - | - |
| 5-8 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 5-9 | 应付股利（应付利润） | - | - | - | - |
| 5-10 | 其他应付款 | 476,604,522.94 | 476,604,522.94 | - | - |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 5-12 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动负债合计 | | 482,046,160.88 | 482,046,160.88 | - | - |

评估人员：庄雍楠

# 短期借款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-1

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 放款银行（或机构）名称 | 发生日期 | 到期日 | 年利率% | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 2018/11/15 | 2019/4/14 | 10% | 人民币 | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | 5,000,000.00 | 5,000,000.00 | |

被评估单位填表人：张德华　　评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-6

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 结算内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 工资、奖金、津贴和补贴 | 2019年8月 | 320,809.90 | 320,809.90 | |
| 2 | 职工福利费 | | | | |
| 3 | 医疗保险费 | | | | |
| 4 | 基本养老保险费 | | | | |
| 5 | 年金缴费 | | | | |
| 6 | 失业保险费 | | | | |
| 7 | 工伤保险费 | | | | |
| 8 | 生育保险费 | | | | |
| 9 | 住房公积金 | 2019年8月 | 14,000.00 | 14,000.00 | |
| 10 | 工会经费 | | | | |
| 11 | 职工教育经费 | | | | |
| 12 | 非货币性福利 | | | | |
| 13 | 辞退福利 | | | | |
| 14 | 股份支付 | | | | |
| 15 | 其他 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 334,809.90 | 334,809.90 | |

被评估单位填表人：张德华　　评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-7

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费种类 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 国家税务总局广州市越秀区税务局 | 2019/8/1 | 应交城市维护建设税 | 1,002.35 | 1,002.35 | 2019-07月至2019-08月 |
| 2 | 国家税务总局广州市越秀区税务局 | 2019/8/1 | 应交个人所得税 | 2,562.99 | 2,562.99 | 2019-07月 |
| 3 | 国家税务总局广州市越秀区税务局 | 2019/8/1 | 应交教育费附加 | 429.58 | 429.58 | 2019-07月至2019-08月 |
| 4 | 国家税务总局广州市越秀区税务局 | 2019/8/1 | 应交地方教育费附加 | 286.38 | 286.38 | 2019-07月至2019-08月 |
| 5 | 国家税务总局广州市越秀区税务局 | 2019/8/1 | 简易计税 | 102,546.74 | 102,546.74 | 2016-07月至2019-08月 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 106,828.04 | 106,828.04 | |

被评估单位填表人：张德华　　评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-10

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 李洁等往来款 | 2015年9月 | 往来款 | 401,600.00 | 401,600.00 | 程序受限，无法实施函证 |
| 2 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 2019年8月 | 代还借款、利息、工资 | 454,107,464.22 | 454,107,464.22 | |
| 3 | 广州市广隆房地产有限公司 | 2018年12月 | 工资 | 128,856.88 | 128,856.88 | |
| 4 | 广州珠江工程建设监理有限公司 | 2018年9月 | 投标保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 | |
| 5 | 广州龙达工程管理有限公司 | 2018年9月 | 投标保证金 | 20,000.00 | 20,000.00 | |
| 6 | 金融大厦 | 2006年5月 | 按金 | 23,048.00 | 23,048.00 | 程序受限，无法实施函证 |
| 7 | 股东往来 | 2015年9月 | 往来 | 40,000.00 | 40,000.00 | 程序受限，无法实施函证 |
| 8 | 淮北市热电有限公司 | 2016年8月 | 往来款 | 8,355,000.00 | 8,355,000.00 | |
| 9 | 中山市信和路灯厂 | 2010年2月 | 代收款 | 300.00 | 300.00 | 程序受限，无法实施函证 |
| 10 | 广州东亚有限公司 | 2012年12月 | 图纸费 | 70,000.00 | 70,000.00 | 程序受限，无法实施函证 |
| 11 | 廖东旗 | 2014年8月 | 往来款 | 50,000.00 | 50,000.00 | |
| 12 | 广东粤能工程管理有限公司 | 2018年9月 | 投标保证金 | 20,000.00 | 20,000.00 | |
| 13 | 广州市东建工程建设监理有限公司 | 2018年9月 | 投标保证金 | 20,000.00 | 20,000.00 | |
| 14 | 广州珠江实业开发股份有限公司 | 2019年8月 | 应付利息 | 13,072,253.84 | 13,072,253.84 | |
| 15 | 第一太平戴维斯物业顾问（广州）有限公司 | 2019年8月 | 装修款 | 196,000.00 | 196,000.00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-10

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 合　　计 | | | | 476,604,522.94 | 476,604,522.94 | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

# 非流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表6

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 6-1 | 长期借款 | - | - | - | - |
| 6-2 | 应付债券 | - | - | - | - |
| 6-3 | 长期应付款 | - | - | - | - |
| 6-4 | 递延收益 | - | - | - | - |
| 6-5 | 预计负债 | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 | - | - |
| 6-6 | 递延所得税负债 | - | - | - | - |
| 6-7 | 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 非流动负债合计 | | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 | - | - |

评估人员：庄雍楠

# 预计负债评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表6-5

被评估单位：广东金海投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 核算内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 预计应补交税金 | 2019/8/1 | 预计有可能发生的费用 | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 13,849,336.29 | 13,849,336.29 | |

被评估单位填表人：张德华

评估人员：庄雍楠

填表日期：2019年11月29日

企业价值评估计算表

评估基准日：2019年8月31日

被评估单位：广东金海投资有限公司　　金额单位：万元

| 项目 | 预测年度 | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2019年9-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年及以后 |
| 主营业务收入 | 37.50 | 1,188.17 | 3,865.05 | 4,653.60 | 4,790.84 | 4,932.19 | 5,077.79 | 5,227.75 | 5,384.59 |
| 其他业务收入 | - | 147.26 | 477.80 | 581.80 | 598.90 | 616.52 | 634.66 | 653.35 | 672.60 |
| 主营业务成本 | - | 685.19 | 776.89 | 800.55 | 804.67 | 808.91 | 813.28 | 817.78 | 822.48 |
| 其他业务成本 | - | 41.97 | 138.33 | 169.20 | 174.27 | 179.50 | 184.89 | 190.43 | 196.15 |
| 营业税金及附加 | 62.25 | 143.77 | 497.74 | 611.92 | 629.99 | 648.60 | 667.77 | 687.51 | 708.16 |
| 销售费用 | - | 11.88 | 38.65 | 46.54 | 47.91 | 49.32 | 50.78 | 52.28 | 53.85 |
| 管理费用 | 226.76 | 62.38 | 67.73 | 69.31 | 69.58 | 69.86 | 70.16 | 70.46 | 70.77 |
| 财务费用 | 257.65 | 3,238.80 | 3,214.30 | 3,116.30 | 3,091.80 | 3,091.80 | 3,091.80 | 3,091.80 | 3,091.80 |
| 营业利润 | -509.16 | -2,848.55 | -390.80 | 421.58 | 571.52 | 700.71 | 833.79 | 970.85 | 1,113.99 |
| 投资收益 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 营业外收支净额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 利润总额 | -509.16 | -2,848.55 | -390.80 | 421.58 | 571.52 | 700.71 | 833.79 | 970.85 | 1,113.99 |
| 所得税 | - | - | - | - | - | - | - | 145.01 | 278.50 |
| 净利润 | -509.16 | -2,848.55 | -390.80 | 421.58 | 571.52 | 700.71 | 833.79 | 825.84 | 835.49 |
| 加：利息支出（1-T） | 257.65 | 3,238.80 | 3,214.30 | 3,116.30 | 3,091.80 | 3,091.80 | 3,091.80 | 2,629.98 | 2,318.85 |
| 加：折旧摊销 | 181.72 | 545.17 | 556.57 | 556.57 | 556.57 | 556.57 | 556.57 | 556.57 | 556.57 |
| 减：资本性支出 | - | 2,977.27 | - | - | - | - | - | - | 348.61 |
| 减：营运资金追加额 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 企业自由净现金流量 | -69.79 | -2,041.85 | 3,380.06 | 4,094.45 | 4,219.88 | 4,349.08 | 4,482.15 | 4,012.39 | 3,362.30 |
| 年期 | 0.17 | 0.83 | 1.83 | 2.83 | 3.83 | 4.83 | 5.83 | 6.83 | ∞ |
| 折现率 | 8.71% | 8.68% | 8.70% | 8.71% | 8.71% | 8.71% | 8.71% | 8.71% | 8.71% |
| 折现系数 | 0.9862 | 0.9330 | 0.8581 | 0.7893 | 0.7260 | 0.6678 | 0.6143 | 0.5651 | 9.8939 |
| 永续增长率 | | | | | | | | | 3% |
| 企业自由净现金流量折现值 | -68.82 | -1,905.05 | 2,900.43 | 3,231.75 | 3,063.63 | 2,904.32 | 2,753.39 | 2,267.40 | 33,266.23 |
| 企业自由净现金流量折现值合计 | 48,413.28 | | | | | | | | |
| 加：溢余资产 | 0.00 | | | | | | | | |
| 非经营性资产 | 2,077.04 | | | | | | | | |
| 减：非经营性负债 | 5,591.16 | | | | | | | | |
| 减：有息债务 | 43,954.23 | | | | | | | | |
| 股东全部权益价值 | 944.94 | | | | | | | | |

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表1

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　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% |
| 1 | 流动资产 | 23,961.51 | 22,611.41 | **-1,350.10** | -5.63 |
| 2 | 非流动资产 | 694.46 | 3,375.28 | **2,680.82** | 386.03 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 7 | 投资性房地产 | 57.58 | 175.81 | **118.23** | 205.33 |
| 8 | 固定资产 | 636.88 | 3,199.47 | **2,562.59** | 402.37 |
| 9 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 16 | 商誉 | - | - | - | - |
| 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** | **24,655.97** | **25,986.69** | **1,330.72** | 5.40 |
| 21 | 流动负债 | 15,551.19 | 15,590.47 | **39.28** | 0.25 |
| 22 | 非流动负债 | 1,949.33 | 1,949.33 | - | - |
| **23** | **负债合计** | **17,500.52** | **17,539.80** | **39.28** | 0.22 |
| **24** | **净资产（所有者权益）** | **7,155.45** | **8,446.89** | **1,291.44** | 18.05 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表2

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **一、流动资产合计** | **239,615,135.42** | **226,114,140.46** | **-13,500,994.96** | **-5.63** |
| 2 | 货币资金 | 9,451,908.27 | 9,451,908.27 | - | - |
| 3 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 5 | 应收账款 | 579,618.65 | 579,618.65 | - | - |
| 6 | 预付款项 | 2,205,893.00 | - | -2,205,893.00 | -100.00 |
| 7 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 8 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 9 | 其他应收款 | 81,356,645.97 | 64,252,111.17 | -17,104,534.80 | -21.02 |
| 10 | 存货 | 133,042,467.16 | 138,851,900.00 | 5,809,432.84 | 4.37 |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 12 | 其他流动资产 | 12,978,602.37 | 12,978,602.37 | - | - |
| 13 | **二、非流动资产合计** | **6,944,579.91** | **33,752,845.00** | **25,050,165.09** | **360.72** |
| 14 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 15 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 16 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 17 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 18 | 投资性房地产 | 575,781.43 | 1,758,100.00 | 1,182,318.57 | 205.34 |
| 19 | 固定资产 | 6,368,798.48 | 31,994,745.00 | 23,867,846.52 | 374.76 |
| 20 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 21 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 22 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 23 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 24 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 25 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 26 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 27 | 商誉 | - | - | - | - |
| 28 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 29 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 30 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 31 | **三、资产总计** | **246,559,715.33** | **259,866,985.46** | **13,307,270.13** | 5.40 |
| 32 | **四、流动负债合计** | **155,511,867.12** | **155,904,707.12** | **392,840.00** | **0.25** |
| 33 | 短期借款 | - | - | - | - |
| 34 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 35 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 36 | 应付账款 | 9,356,013.68 | 9,356,013.68 | - | - |
| 37 | 预收款项 | 1,240,219.01 | 1,240,219.01 | - | - |
| 38 | 应付职工薪酬 | 59,254.24 | 59,254.24 | - | - |
| 39 | 应交税费 | 16,259,764.40 | 16,259,764.40 | - | - |
| 40 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 41 | 应付股利 | - | - | - | - |
| 42 | 其他应付款 | 128,596,615.79 | 128,989,455.79 | 392,840.00 | 0.31 |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 44 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| 45 | **五、非流动负债合计** | **19,493,267.48** | **19,493,267.48** | - | - |
| 46 | 长期借款 | | | | |
| 47 | 应付债券 | | | | |
| 48 | 长期应付款 | | | | |
| 49 | 专项应付款 | | | | |
| 50 | 预计负债 | | | | |
| 51 | 递延所得税负债 | 19,493,267.48 | 19,493,267.48 | - | - |
| 52 | 其他非流动负债 | | | | |
| 53 | **六、负债总计** | **175,005,134.60** | **175,397,974.60** | **392,840.00** | 0.22 |
| 54 | **七、净资产（所有者权益）** | **71,554,580.73** | **84,469,010.86** | **12,914,430.13** | 18.05 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 9,451,908.27 | 9,451,908.27 | - | - |
| 3-2 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 3-3 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 3-4 | 应收账款 | 579,618.65 | 579,618.65 | - | - |
| 3-5 | 预付账款 | 2,205,893.00 | - | -2,205,893.00 | -100.00 |
| 3-6 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 3-7 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 3-8 | 其他应收款 | 81,356,645.97 | 64,252,111.17 | -17,104,534.80 | -21.02 |
| 3-9 | 存货 | 133,042,467.16 | 138,851,900.00 | 5,809,432.84 | 4.37 |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 3-11 | 其他流动资产 | 12,978,602.37 | 12,978,602.37 | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动资产合计 | | 239,615,135.42 | 226,114,140.46 | -13,500,994.96 | -5.63 |

评估人员：黄文潇

# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 32,997.11 | 32,997.11 | - | - | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 9,418,911.16 | 9,418,911.16 | - | - | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | - | - | - | - | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | 9,451,908.27 | 9,451,908.27 | - | - | |

评估人员：黄文潇

# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-1

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 存放部门（单位) | 币种 | 外币账面金额 | 评估基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务部 | 人民币 | | | 32,997.11 | 32,997.11 | - | - | |
| 2 | | | | | | | - | - | |
| 3 | | | | | | | - | - | |
| 4 | | | | | | | - | - | |
| 5 | | | | | | | - | - | |
| 6 | | | | | | | - | - | |
| 7 | | | | | | | - | - | |
| 8 | | | | | | | - | - | |
| 9 | | | | | | | - | - | |
| 10 | | | | | | | - | - | |
| 11 | | | | | | | - | - | |
| 12 | | | | | | | - | - | |
| 13 | | | | | | | - | - | |
| 14 | | | | | | | - | - | |
| 15 | | | | | | | - | - | |
| 16 | | | | | | | - | - | |
| 17 | | | | | | | - | - | |
| 18 | | | | | | | - | - | |
| 19 | | | | | | | - | - | |
| 20 | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 32,997.11 | 32,997.11 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-2

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 长沙农村商业银行岳麓支行 | 82010100000935000 | 人民币 | 4,014,305.59 | 4,014,305.59 | - | - | |
| 2 | 建设银行望城支行 | 43001570061050000848 | 人民币 | 52,971.09 | 52,971.09 | - | - | |
| 3 | 建设银行望城支行 | 43001570061052501824 | 人民币 | 29.37 | 29.37 | - | - | |
| 4 | 建设银行韭菜园支行 | 43050179393600000004 | 人民币 | - | - | - | - | |
| 5 | 建设银行韭菜园支行 | 43050179393600000013 | 人民币 | - | - | - | - | |
| 6 | 招商银行长沙分行河西支行 | 731903303410301 | 人民币 | 704.98 | 704.98 | - | - | |
| 7 | 招商银行长沙分行河西支行 | 73190330341100015 | 人民币 | 28,969.34 | 28,969.34 | - | - | |
| 8 | 招商银行长沙分行河西支行 | 73190330341100029 | 人民币 | - | - | - | - | |
| 9 | 招商银行长沙分行河西支行 | 73190330341100032 | 人民币 | - | - | - | - | |
| 10 | 邮储银行长沙市韶山北路支行 | 100865380530018888 | 人民币 | 639.12 | 639.12 | - | - | |
| 11 | 邮储银行长沙市韶山北路支行 | 100865380520010001 | 人民币 | 701,780.00 | 701,780.00 | - | - | |
| 12 | 中国工商银行长沙望城县支行 | 1901027019201023779 | 人民币 | 49.98 | 49.98 | - | - | |
| 13 | 北京银行长沙分行营业部 | 00291968100120103003 | 人民币 | 977.29 | 977.29 | - | - | |
| 14 | 北京银行长沙分行营业部 | 00291968100125102001 | 人民币 | 67.55 | 67.55 | - | - | |
| 15 | 中国农业银行长沙市望城区支行 | 18-040901040007578 | 人民币 | 1,176.49 | 1,176.49 | - | - | |
| 16 | 中国农业银行望城星城分理处 | 18-045801040000117 | 人民币 | 85,759.89 | 85,759.89 | - | - | |
| 17 | 中国农业银行望城星城分理处 | 18-045862800000002 | 人民币 | - | - | - | - | |
| 18 | 建行师大支行 | 43001540261052502020 | 人民币 | 172.87 | 172.87 | - | - | |
| 19 | 兴业银行河西支行 | 368200100100102915 | 人民币 | 47.61 | 47.61 | - | - | |
| 20 | 兴业银行河西支行 | 368200100100104284 | 人民币 | 2,019,923.62 | 2,019,923.62 | - | - | |
| 21 | 中国银行长沙市三湘支行 | 595061596011 | 人民币 | 102,318.88 | 102,318.88 | - | - | |
| 22 | 中国银行长沙市三湘支行 | 595061598188 | 人民币 | 1,529,163.64 | 1,529,163.64 | - | - | |
| 23 | 长沙银行望城支行 | 800146257902012 | 人民币 | 5,262.06 | 5,262.06 | - | - | |
| 24 | 东亚银行（中国）有限公司长沙分行 | 157000048371400 | 人民币 | 874,591.79 | 874,591.79 | - | - | |
| 合　　计 | | | | 9,418,911.16 | 9,418,911.16 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 应收账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-4

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 三期11栋住宅款 | 购房款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 530,000.00 | 530,000.00 | - | - | |
| 2 | 三期A组团商铺 | 购房款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 64,238.10 | 64,238.10 | - | - | |
| 3 | 一期商铺款 | 购房款 | 2018/12/27 | 1年以内 | -14,619.45 | -14,619.45 | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 579,618.65 | 579,618.65 | - | - | |
| 减：应收账款坏账准备 | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 579,618.65 | 579,618.65 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 预付账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 收款单位名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖南长沙电业局望城电力局 | 电费 | 2007/12/1 | 5年以上 | 80,000.00 | 80,000.00 | - | - | 为预存电费，预计收回的可能性很小 |
| 2 | 长沙市欧文斯建材有限公司 | 工程款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 83,613.00 | 83,613.00 | - | - | 是股权收购合同附表6中甲方负责收回其他单位债权； |
| 3 | 长沙靖港建筑工程有限公司 | 工程款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 1,842,280.00 | 1,842,280.00 | - | - | 是股权收购合同附表6中甲方负责收回其他单位债权； |
| 4 | 长沙望城区自来水有限公司 | 水表增容 | 2019/1/29 | 1年以内 | 200,000.00 | 200,000.00 | - | - | 新股东垫付20万元，实际需支付27.2855万。已确认无法收回。 |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 2,205,893.00 | 2,205,893.00 | - | - | |
| 减：预付账款坏账准备 | | | | | | | - | - | |
| 减：预付账款预计风险损失 | | | | | | 2,205,893.00 | | | |
| 合　　计 | | | | | 2,205,893.00 | - | -2,205,893.00 | -100.00 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文灏

填表日期：2019年11月21日

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-8

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位（人）名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 邓天乐 | 备用金 | 2019/8/1 | 1年以内 | 26,000.00 | 26,000.00 | - | - | 内部员工备用金 |
| 2 | 刘星 | 备用金 | 2019/7/1 | 1年以内 | 305,094.30 | 305,094.30 | - | - | 内部员工备用金 |
| 3 | 龙勇 | 备用金 | 2018/6/22 | 1-2年 | 489,431.96 | 489,431.96 | - | - | 内部员工备用金 |
| 4 | 湖南新地置业发展有限公司 | 往来款 | 2019/8/1 | 1年以内 | 44,678,013.85 | 44,678,013.85 | - | - | 内部关联单位往来，用于资金调拨，2018.6.22期后审确认金额为4000万元，后发生4678013.85元提供往来凭证，详见新地其他应付。 |
| 5 | 长沙靖港建筑工程有限公司 | 水电费 | 2019/1/1 | 1年以内 | 106,162.27 | 106,162.27 | - | - | 外部单位往来款 |
| 6 | 湖南省公积金 | 公积金房款质保 | 2018/6/22 | 1-2年 | 322,010.00 | 322,010.00 | - | - | 为客户购房按揭款存入保证金，需要和公积金中心清理退回。 |
| 7 | 长沙新地酒店物业管理有限公司 | 往来款 | 2019/1/1 | 1年以内 | 16,781,357.71 | 16,781,357.71 | - | - | 长沙新地酒店物业管理有限公司期初余额15007525.91万元，其中8548168.28万元为项目公司与新地物业公司收支相互抵消的数据，经与物业公司及事务所沟通，须冲回。6459357.63元实为项目公司与新地物业公司通过差额结算后支付给新地物业公司的空置费，但未取得发票金额，为项目收购之前产生的费用。 |
| 8 | 国网湖南省电力有限有限公司长沙供电分公司 | 往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 432,700.00 | 432,700.00 | - | - | 预存电力公司的电费，预计收回的可能性很小。 |
| 9 | 武汉新地物业管理有限公司 | 往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 800,000.00 | 800,000.00 | - | - | 为商定程序的报告中甲方应收回的关联方往来。 |
| 10 | 黎阳洋 | 往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 7,097.00 | 7,097.00 | - | - | 该员工在收购时点已不在职，预计收回的可能性很小。 |
| 11 | 刘剑 | 往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 100,000.00 | 100,000.00 | - | - | 实为长沙新地酒店物业管理有限公司原股东往来款，不确定能否收回。 |
| 12 | 深圳市新泽投资有限公司 | 往来款 | 2019/3/1 | 1年以内 | 12,622,848.16 | 12,622,848.16 | - | - | 实为利润分配款，提供凭证附件 |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13 | 湖北新地投资集团有限公司 | 往来款 | 2019/3/1 | 1年以内 | 3,155,712.04 | 3,155,712.04 | - | - | 实为利润分配款，提供凭证附件 |
| 14 | 长沙苏宁商贸有限公司 | 租金收入 | 2019/8/1 | 1年以内 | -13,922.40 | -13,922.40 | - | - | 租金收入，提供说明最后一期明细凭证 |
| 15 | 湖南随意居装饰设计工程公司 | 工程款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 100.00 | 100.00 | - | - | 股权收购合同附表5：甲方负责收回其他单位债权明细表 |
| 16 | 其他 | 往来款 | 2018/8/1 | 1年以内 | 92,757.08 | 92,757.08 | - | - | 不清楚 |
| 17 | 商铺维修基金 | 往来款 | 2019/6/1 | 1年以内 | 1,451,284.00 | 1,451,284.00 | - | - | 为未售商铺缴纳维修基金，在商铺售出时需从客户手中收回。 |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 81,356,645.97 | 81,356,645.97 | - | - | |
| 减：其他应收款坏账准备 | | | | | | | - | - | |
| 减：其他应收款预计风险损失 | | | | | | 17,104,534.80 | | | |
| 合　　计 | | | | | 81,356,645.97 | 64,252,111.17 | -17,104,534.80 | -21.02 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 存货评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | - | - | - | - |
| 3-9-2 | 原材料 | - | - | - | - |
| 3-9-3 | 在库周转材料 | - | - | - | - |
| 3-9-4 | 委托加工物资 | - | - | - | - |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品） | 116,373,866.43 | 118,021,900.00 | 1,648,033.57 | 1.42 |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | 16,668,600.73 | 20,830,000.00 | 4,161,399.27 | 24.97 |
| 3-9-7 | 发出商品 | - | - | - | - |
| 3-9-8 | 在用周转材料 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 133,042,467.16 | 138,851,900.00 | 5,809,432.84 | 4.37 |
| 减：存货跌价准备 | | | | - | - |
| 合　　计 | | 133,042,467.16 | 138,851,900.00 | 5,809,432.84 | 4.37 |

评估人员：黄开尹

# 存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9-5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名　称 | 规格型号 | 计量单位 | 账面价值 | | | | 评估价值 | | | | | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 数量 | 外币单价 | 人民币单价 | 金额 | 实际数量 | 外币单价 | 人民币单价 | 汇率 | 金额 | | | |
| 一 | 尾货住宅 | | 平方米 | 1,085.68 | | 2,825.25 | 3,067,321.96 | | | | | | | | |
| 1 | 1期洋房 | 06/07栋（6、 | 平方米 | 89.52 | - | - | | | | | | | | | |
| 2 | 1期洋房 | 06/07栋（6、 | 平方米 | 89.52 | - | - | | | | | | | | | |
| 3 | 1期洋房 | 03栋3-1-201 | 平方米 | 124.21 | - | - | | | | | | | | | |
| 4 | 1期高层 | 09栋9-2605 | 平方米 | 210.60 | - | - | | | | | | | | | |
| 5 | 1期高层 | 14栋14-201 | 平方米 | 154.15 | - | - | | | | | | | | | |
| 6 | 3期高层 | 10栋(3)10-27 | 平方米 | 97.43 | - | - | | | | | | | | | |
| 7 | 3期高层 | 07栋(3)07-03 | 平方米 | 88.88 | - | - | | | | | | | | | |
| 8 | 3期高层 | 03栋(3)3-105 | 平方米 | 135.14 | - | - | | | | | | | | | |
| 9 | 3期高层 | 03栋(3)3-211 | 平方米 | 96.23 | - | - | | | | | | | | | |
| 二 | 尾货商铺 | | | 3,434.50 | | 3,070.81 | 10,546,707.73 | | | | | | | | |
| 1 | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 82.54 | 656.33 | 1,066.60 | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 69.71 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 69.71 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 72.56 | | - | | | | | | | | | |
| | 一期40栋二楼 | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 74.01 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 64.55 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 69.71 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 82.44 | | - | | | | | | | | | |
| | | 40栋二楼SP4 | 平方米 | 71.10 | | - | | | | | | | | | |
| | | SP04-1144 | 平方米 | 160.38 | 1,106.34 | | | | | | | | | | |
| | | SP04-1145 | 平方米 | 170.78 | | | | | | | | 118,021,900.00 | 1,648,033.57 | 1.42 | |
| | 三期A一楼 | nSP04-1155 | 平方米 | 188.62 | | | | | | | | | | | |
| | | nSP04-1156 | 平方米 | 201.65 | | | | | | | | | | | |
| | | nSP04-1157 | 平方米 | 190.00 | | | | | | | | | | | |
| | | nSP04-1158 | 平方米 | 194.91 | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 三期A二楼 | SP04JK层02 | 平方米 | 221.98 | 410.27 | | | | | | | | | | |
| | | SP04JK层04 | 平方米 | 188.29 | | | | | | | | | | | |
| | 三期A一楼 | (3)A2-SP117 | 平方米 | 144.62 | 1,261.56 | 2,367.90 | | | | | | | | | |
| | | (3)A2-SP120 | 平方米 | 166.74 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)A2-SP121 | 平方米 | 164.24 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-134 | 平方米 | 81.36 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-136 | 平方米 | 82.74 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-137 | 平方米 | 89.88 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-141 | 平方米 | 70.36 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-142 | 平方米 | 67.62 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-143 | 平方米 | 93.81 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-144 | 平方米 | 57.03 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-145 | 平方米 | 121.58 | | | | | | | | | | | |
| | | (3)B-146 | 平方米 | 121.58 | | - | | | | | | | | | |
| | | | | | | - | | | | | | | | | |
| 三 | 尾货车位 | 21284.5 | | 1,709.00 | | 60,128.63 | 102,759,836.74 | | | | | | | | 到8.31时点，车 |
| | | | | | | - | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | 6229.18 | | | 116,373,866.43 | | | | | 118,021,900.00 | 1,648,033.57 | 1.42 | |

被评估单位填表人：刘雅璇

评估人员:黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 存货—在产品（自制半成品）评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9-6

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称及规格型号 | 计量单位 | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | | |
| | 四期 | | | 55,844.49 | 298.48 | 16,668,600.73 | | | 20,830,000 | 4,161,399.27 | 24.97 | |
| | 四期—商铺 | | | 8,600.49 | - | | | | - | - | - | |
| | 四期—公寓 | | | 40,444.00 | - | | | | - | - | - | |
| | 四期—车位 | | | 6,800.00 | - | | | | - | - | - | 544 |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| 合　　计 | | | | | | 16,668,600.73 | | | 20,830,000.00 | 4,161,399.27 | 24.97 | |

被评估单位填表人：刘雅璇

评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-11

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 项目及内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 增值税进项税额 | 2018年6月 | 12,978,602.37 | 12,978,602.37 | 12,978,602.37 | - | 参考期后审报告 |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | 12,978,602.37 | 12,978,602.37 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4-2 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 4-3 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 4-4 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4-5 | 投资性房地产 | 575,781.43 | 1,758,100.00 | 1,182,318.57 | 205.34 |
| 4-6 | 固定资产 | 6,368,798.48 | 30,236,645.00 | 23,867,846.52 | 374.76 |
| 4-7 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 4-8 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 4-9 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 4-10 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 4-11 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 4-12 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 4-13 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 4-14 | 商誉 | - | - | - | - |
| 4-15 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 4-16 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 4-17 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 6,944,579.91 | 31,994,745.00 | 25,050,165.09 | 360.72 |

评估人员：黄开尹、黄文潇

# 投资性房地产——房屋评估明细表

## （采用成本模式计量）

评估基准日：2019年8月31日

表4-5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 房屋名称 | 来源 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积（$m^2$） | 成本单价(元/$m^2$) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估原值单价(元/$m^2$) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 1 | | 三期A组团1158商铺 | 自建 | 砖混 | 2019-5-1 | 平方米 | 194.91 | 2,989.59 | 582,700.99 | 575,781.43 | 1,758,100 | 100 | 1,758,100 | 205.34 | 9,020 | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| 合　　计 | | | | | | | | | 582,700.99 | 575,781.43 | 1,758,100 | | 1,758,100 | 205.34 | | |
| 减：投资性房地产减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | | | | | 575,781.43 | | | 1,758,100 | 205.34 | | |

被评估单位填表人：刘雅璇

评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 设备类合计 | 1,314,757.55 | 406,254.78 | 1,041,480.00 | 250,345.00 | -273,277.55 | -155,909.78 | -20.79 | -38.38 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | 736,381.02 | 323,564.10 | 634,500.00 | 172,875.00 | -101,881.02 | -150,689.10 | -13.84 | -46.57 |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备 | 578,376.53 | 82,690.68 | 406,980.00 | 77,470.00 | -171,396.53 | -5,220.68 | -29.63 | -6.31 |
| | | | | | | | | | |
| 4-6-7 | 固定资产—土地 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | |
| 固定资产合计 | | 11,889,349.05 | 6,368,798.48 | 31,027,780.00 | 30,236,645.00 | 19,138,430.95 | 23,867,846.52 | 160.97 | 374.76 |
| 减：固定资产减值准备 | | | | | | | - | | - |
| 固定资产合计 | | 11,889,349.05 | 6,368,798.48 | 31,027,780.00 | 30,236,645.00 | | 23,867,846.52 | | 374.76 |

评估人员：黄开尹、黄文潇

# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6-1

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积或体积 $m^2$或$m^3$ | 成本单价(元/$m^2$) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估原值单价(元/$m^2$) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| | | 长沙玫瑰园38-1207 | 钢混 | 2010/6/23 | 平方米 | 178.72 | 3,219.47 | 575,383.00 | 356,737.46 | 1,220,700 | 100 | 1,220,700 | 242.18 | 6,830.00 | |
| | 房权证星字第710003397号 | 营销中心 | 钢混 | 2009-3-17 | 平方米 | 3672.8 | 2,722.50 | 9,999,208.50 | 5,605,806.24 | 28,765,600 | 100 | 28,765,600 | 413.14 | 7,832.06 | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| 合　　计 | | | | | | 3,851.52 | | 10,574,591.50 | 5,962,543.70 | 29,986,300.00 | | 29,986,300.00 | 402.91 | | |
| 减：房屋建筑物减值准备 | | | | | | | | | | | | | - | | |
| 合　　计 | | | | | | | | 10,574,591.50 | 5,962,543.70 | 29,986,300.00 | | 29,986,300.00 | 402.91 | | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6-5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 已行驶里程(公里) | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 1 | 湘A7XD76 | 东风风行LZ6512AQ3S | | 1 | 台 | 2010-4-1 | 2010/04 | | 129,713.00 | 29,077.33 | 119,100 | 11 | 13,101 | -54.94 | 里程表已坏 |
| 2 | 湘A7XD75 | 奔驰FA6501唯雅诺 | | 1 | 台 | 2013-1-1 | 2013/01 | 107173 | 606,668.02 | 294,486.77 | 515,400 | 31 | 159,774 | -45.74 | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 0 | | | | 736,381.02 | 323,564.10 | 634,500 | | 172,875.00 | -46.57 | |
| 减：车辆减值准备 | | | | | | | | | | | | | | - | |
| 合　　计 | | | | | 0 | | | | 736,381.02 | 323,564.10 | 634,500 | | 172,875.00 | -46.57 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6-6

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 1 | 16001 | 空调 | 格力KFR-32516K2 | | 台 | 1 | 2006-07-01 | 2006-07-01 | 2,510.00 | - | 2,210 | 10 | 220 | - | |
| 2 | 03001 | 冰箱 | 新飞BVD-183KA | | 台 | 1 | 2006-07-01 | 2006-07-01 | 1,720.00 | - | 1,500 | 10 | 150 | - | |
| 3 | 03002 | 投影仪 | 东芝T95 | | 个 | 1 | 2006-09-01 | 2006-09-01 | 10,500.00 | - | 7,520 | 10 | 750 | - | |
| 4 | 01001 | 保险柜 | 全能 | | 个 | 1 | 2008-04-01 | 2008-04-01 | 2,160.00 | - | 1,770 | 10 | 180 | - | |
| 5 | 02009 | 微机 | DELL360 | | 台 | 1 | 2009-03-01 | 2009-03-01 | 3,500.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 6 | 03009 | 洗衣机 | 海尔 | | 台 | 1 | 2009-04-01 | 2009-04-01 | 1,298.00 | - | 970 | 10 | 100 | - | |
| 7 | 03010 | 热水器 | 万和80L | | 台 | 1 | 2009-04-01 | 2009-04-01 | 1,298.00 | - | 970 | 10 | 100 | - | |
| 8 | 03011 | 打印机 | 惠普2055D | | 台 | 1 | 2009-06-01 | 2009-06-01 | 2,480.00 | - | 1,930 | 10 | 190 | - | |
| 9 | 02011 | 微机 | DELL380 | | 台 | 1 | 2010-07-01 | 2010-07-01 | 3,400.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 10 | 03012 | 洗衣机 | 海尔 | | 台 | 1 | 2010-07-01 | 2010-07-01 | 1,158.00 | - | 970 | 10 | 100 | - | |
| 11 | 03013 | 彩电 | 康佳 | | 台 | 1 | 2010-07-01 | 2010-07-01 | 2,084.00 | - | 1,770 | 10 | 180 | - | |
| 12 | 16005 | 空调 | KFR-26556D1-N1 | | 台 | 2 | 2010-07-01 | 2010-07-01 | 4,360.00 | - | 4,060 | 10 | 410 | - | |
| 13 | 16006 | 空调 | KFR-50568LA1-N1 | | 台 | 1 | 2010-07-01 | 2010-07-01 | 4,400.00 | - | 3,630 | 10 | 360 | - | |
| 14 | 02012 | 微机 | DELL380 | | 台 | 2 | 2010-08-01 | 2010-08-01 | 6,800.00 | - | 200 | | 200 | - | |
| 15 | 02013 | 微机 | DELL380 | | 台 | 1 | 2010-08-01 | 2010-08-01 | 3,400.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 16 | 02014 | 微机 | DELL380 | | 台 | 1 | 2010-10-01 | 2010-10-01 | 3,400.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 17 | 02015 | 微机 | DELL380 | | 台 | 1 | 2010-10-01 | 2010-10-01 | 3,400.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 18 | 02016 | 微机 | DELL380 | | 台 | 1 | 2010-10-01 | 2010-10-01 | 4,200.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 19 | 02017 | 显示器 | DELL330 | | 个 | 1 | 2010-12-01 | 2010-12-01 | 1,050.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 20 | 02019 | 微机 | 联想电脑F4061 | | 台 | 1 | 2011-07-01 | 2011-07-01 | 3,298.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 21 | 02020 | 微机 | 联想电脑M2610 | | 台 | 1 | 2011-08-01 | 2011-08-01 | 3,199.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 22 | 03014 | 复印机 | 柯尼卡美能达 | | 台 | 1 | 2011-08-01 | 2011-08-01 | 4,500.00 | - | 3,540 | 10 | 350 | - | |
| 23 | 03015 | 数码相机 | 松下SZ8PK | | 个 | 1 | 2011-10-01 | 2011-10-01 | 2,100.00 | - | 1,590 | 10 | 160 | - | |
| 24 | 03016 | 美的洗衣机 | | | 台 | 1 | 2011-10-01 | 2011-10-01 | 1,098.00 | - | 880 | 10 | 90 | - | |
| 25 | 03017 | 电视机 | | | 台 | 1 | 2011-10-01 | 2011-10-01 | 2,399.00 | - | 1,770 | 10 | 180 | - | |
| 26 | 03018 | 热水器 | 万和热水器 | | 台 | 1 | 2011-11-01 | 2011-11-01 | 1,800.00 | - | 1,420 | 10 | 140 | - | |
| 27 | 02021 | 微机 | 联想电脑F4061 | | 台 | 1 | 2011-11-01 | 2011-11-01 | 3,998.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 28 | 16007 | 格力空调 | KFR-50566Aa-3柜机 | | 台 | 1 | 2012-03-01 | 2012-03-01 | 4,680.00 | - | 4,250 | 10 | 430 | - | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 29 | 02022 | 微机 | 联想F4061 | | 台 | 1 | 2012-04-01 | 2012-04-01 | 3,998.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 30 | 03019 | 打印机 | 惠普7000打印机 | | 台 | 1 | 2012-03-01 | 2012-03-01 | 1,500.00 | - | 1,490 | 10 | 150 | - | |
| 31 | 02024 | 微机 | 联想电脑7130 | | 台 | 1 | 2012-03-01 | 2012-03-01 | 3,480.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 32 | 16008 | 格力空调 | KFR-72W/(72566)AB-3 | | 台 | 1 | 2012-08-01 | 2012-08-01 | 6,220.00 | - | 5,830 | 10 | 580 | - | |
| 33 | 02026 | 微机 | 联想电脑 | | 台 | 1 | 2012-09-01 | 2012-09-01 | 3,498.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 34 | 02027 | 微机 | 联想启天M4300 | | 台 | 1 | 2013-07-01 | 2013-07-01 | 3,680.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 35 | 03020 | 热水器 | 波尔电热水器 | | 台 | 1 | 2012-07-01 | 2012-07-01 | 1,880.00 | - | 1,330 | 10 | 130 | - | |
| 36 | 03021 | 燃气灶 | 迅达燃气灶 | | 个 | 1 | 2012-07-01 | 2012-07-01 | 680.00 | - | 530 | 10 | 50 | - | |
| 37 | 16009 | 格力空调 | 大3P柜机KFR-72LW | | 台 | 1 | 2012-08-01 | 2012-08-01 | 5,600.00 | - | 4,420 | 10 | 440 | - | |
| 38 | 16010 | 美的空调 | KFR-23GW/DY-IA | | 台 | 7 | 2012-09-01 | 2012-09-01 | 12,600.00 | - | 11,760 | 10 | 1,180 | - | |
| 39 | 16012 | 美的空调 | 1.25P挂机 | | 台 | 1 | 2012-09-01 | 2012-09-01 | 2,480.00 | - | 1,770 | 10 | 180 | - | |
| 40 | 16013 | 美的空调 | 1.5P挂机 | | 台 | 2 | 2012-09-01 | 2012-09-01 | 5,360.00 | - | 4,420 | 10 | 440 | - | |
| 41 | 03022 | 洗球机 | 辊刷洗球机 | | 个 | 1 | 2012-09-01 | 2012-09-01 | 9,800.00 | - | 7,960 | 10 | 800 | - | |
| 42 | 02031 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2013-02-01 | 2013-02-01 | 2,425.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 43 | 02032 | 微机 | 联想M4360 | | 台 | 1 | 2013-03-01 | 2013-03-01 | 4,500.00 | - | 100 | | 100 | - | |
| 44 | 02033 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2013-07-01 | 2013-07-01 | 3,650.00 | 60.83 | 100 | | 100 | 64.39 | |
| 45 | 03024 | 热水器 | 美的 | | 台 | 2 | 2013-07-01 | 2013-07-01 | 3,800.00 | 63.33 | 2,840 | 10 | 280 | 342.13 | |
| 46 | 16014 | 空调 | 美的 | | 台 | 2 | 2013-07-01 | 2013-07-01 | 11,030.00 | 183.83 | 8,840 | 10 | 880 | 378.70 | |
| 47 | 03025 | 冷柜 | 美的 | | 台 | 1 | 2013-08-01 | 2013-08-01 | 1,580.00 | 52.67 | 1,330 | 10 | 130 | 146.82 | |
| 48 | 16015 | 空调 | 格力 | | 台 | 1 | 2013-08-01 | 2013-08-01 | 2,480.00 | 82.67 | 1,950 | 10 | 200 | 141.93 | |
| 49 | 02034 | 微机 | 联想B4360 | | 台 | 1 | 2013-08-01 | 2013-08-01 | 3,500.00 | 116.67 | 100 | | 100 | -14.29 | |
| 50 | 02035 | 笔记本 | 华硕 | | 台 | 1 | 2013-09-01 | 2013-09-01 | 3,800.00 | 190.00 | 50 | | 50 | | |
| 51 | 03026 | 冰箱 | 海尔 | | 台 | 1 | 2013-10-01 | 2013-10-01 | 1,220.00 | 81.33 | 1,060 | 10 | 110 | 35.25 | |
| 52 | 03027 | 扫描仪 | 紫光扫描仪M900U | | 台 | 1 | 2013-11-01 | 2013-11-01 | 3,000.00 | 250.00 | 2,650 | 10 | 270 | 8.00 | |
| 53 | 16016 | 空调 | 格力5P | | 台 | 2 | 2013-11-01 | 2013-11-01 | 15,480.00 | 1,290.00 | 13,280 | 10 | 1,330 | 3.10 | |
| 54 | 03028 | 两联拎球机 | 两联 | | 台 | 1 | 2013-11-01 | 2013-11-01 | 6,500.00 | 541.67 | 5,310 | 10 | 530 | -2.15 | |
| 55 | 02036 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2013-12-01 | 2013-12-01 | 3,800.00 | 380.00 | 100 | | 100 | -73.68 | |
| 56 | 02037 | 微机 | 韦帕主机 | | 台 | 1 | 2013-12-01 | 2013-12-01 | 2,900.00 | 290.00 | 100 | | 100 | -65.52 | |
| 57 | 03029 | 投影仪 | 松下PTX270 | | 台 | 1 | 2013-12-01 | 2013-12-01 | 4,800.00 | 480.00 | 3,520 | 10 | 350 | -27.08 | |
| 58 | 02038 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2014-03-01 | 2014-03-01 | 3,250.00 | 487.50 | 100 | | 100 | -79.49 | |
| 59 | 02039 | 微机 | 联想扬天4900 | | 台 | 1 | 2014-04-01 | 2014-04-01 | 4,900.00 | 816.67 | 100 | | 100 | -87.76 | |
| 60 | 02040 | 微机 | 联想启天M2610 | | 台 | 1 | 2014-05-01 | 2014-05-01 | 2,950.00 | 540.83 | 100 | | 100 | -81.51 | |
| 61 | 03030 | 复印机 | 美能达185 | | 台 | 1 | 2014-06-01 | 2014-06-01 | 3,900.00 | 780.00 | 3,540 | 13 | 460 | -41.03 | |
| 62 | 02041 | 微机 | 联想家悦H435 | | 台 | 1 | 2014-06-01 | 2014-06-01 | 3,800.00 | 760.00 | 100 | | 100 | -86.84 | |
| 63 | 02042 | 微机 | 组装主机 | | 台 | 1 | 2014-08-01 | 2014-08-01 | 2,000.00 | 466.67 | 100 | | 100 | -78.57 | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 64 | 02043 | 微机 | 联想L12032WA | | 台 | 1 | 2014-09-01 | 2014-09-01 | 2,950.00 | 737.50 | 100 | | 100 | -86.44 | |
| 65 | 02044 | 微机 | 联想LI2041WD | | 台 | 1 | 2014-09-01 | 2014-09-01 | 3,580.00 | 895.00 | 100 | | 100 | -88.83 | |
| 66 | 02045 | 微机 | 联想启天450 | | 台 | 1 | 2014-09-01 | 2014-09-01 | 2,850.00 | 712.50 | 100 | | 100 | -85.96 | |
| 67 | 03031 | 空调 | 小天鹅大3P空调 | | 台 | 1 | 2014-09-01 | 2014-09-01 | 7,562.00 | 1,890.50 | 6,190 | 17 | 1,050 | -44.46 | |
| 68 | 02046 | 微机 | 联想2410WD | | 台 | 1 | 2014-10-01 | 2014-10-01 | 2,950.00 | 786.67 | 2,210 | 10 | 220 | -72.03 | |
| 69 | 02047 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2014-10-01 | 2014-10-01 | 3,580.00 | 954.67 | 2,830 | 10 | 280 | -70.67 | |
| 70 | 02048 | 微机 | 联想T410 | | 台 | 1 | 2014-12-01 | 2014-12-01 | 2,950.00 | 885.00 | 2,210 | 10 | 220 | -75.14 | |
| 71 | 02049 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 3,480.00 | 1,102.00 | 3,270 | 10 | 330 | -70.05 | |
| 72 | 02050 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 3,480.00 | 1,102.00 | 3,270 | 10 | 330 | -70.05 | |
| 73 | 02051 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 3,480.00 | 1,102.00 | 3,270 | 10 | 330 | -70.05 | |
| 74 | 02052 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 3,480.00 | 1,102.00 | 3,270 | 10 | 330 | -70.05 | |
| 75 | 02053 | 微机 | 联想 | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 3,480.00 | 1,102.00 | 3,270 | 10 | 330 | -70.05 | |
| 76 | 16017 | 空调 | 海信空调KFR-72LW | | 台 | 2 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 11,158.00 | 3,533.37 | 9,200 | 22 | 2,020 | -42.83 | |
| 77 | 16018 | 空调 | 海信空调KFR-35GW | | 台 | 2 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 4,758.00 | 1,506.70 | 4,420 | 22 | 970 | -35.62 | |
| 78 | 16019 | 空调 | 海信空调KFR-36GW | | 台 | 1 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 2,379.00 | 753.35 | 2,210 | 22 | 490 | -34.96 | |
| 79 | 03033 | 相机 | 尼康D7100 | | 台 | 1 | 2015-03-01 | 2015-03-01 | 7,000.00 | 2,450.00 | 6,640 | 25 | 1,660 | -32.24 | |
| 80 | 02054 | 微机 | 联想启天M4350 | | 台 | 1 | 2015-04-01 | 2015-04-01 | 2,950.00 | 1,081.67 | 2,390 | 10 | 240 | -77.81 | |
| 81 | 03034 | 打印机 | 东芝307 | | 台 | 1 | 2015-04-01 | 2015-04-01 | 19,500.00 | 7,150.00 | 16,280 | 12 | 1,950 | -72.73 | |
| 82 | 01002 | 电动看房车 | 电动看房车 | | 台 | 1 | 2015-06-01 | 2015-06-01 | 63,000.00 | 25,200.00 | 57,520 | 47 | 27,030 | 7.26 | |
| 83 | 02055 | 微机 | 联想D5050——谢明芳 | | 台 | 1 | 2015-12-01 | 2015-12-01 | 3,780.00 | 1,890.00 | 3,360 | 10 | 340 | -82.01 | |
| 84 | 03035 | 电器 | 格力空调KFR-50LW | | 台 | 1 | 2016-07-01 | 2016-07-01 | 3,674.36 | 2,265.86 | 3,360 | 47 | 1,580 | -30.27 | |
| 85 | 03036 | 虹光扫描仪 | 虹光扫描仪 | | 台 | 1 | 2016-07-01 | 2016-07-01 | 3,184.47 | 1,963.76 | 2,650 | 47 | 1,250 | -36.35 | |
| 86 | 03037 | 打印机 | 佳能5610 | | 台 | 1 | 2016-08-01 | 2016-08-01 | 2,526.70 | 1,600.24 | 2,210 | 38 | 840 | -47.51 | |
| 87 | 16021 | 空调 | 格力KFR-32GW | | 台 | 1 | 2016-11-01 | 2016-11-01 | 4,199.00 | 2,869.32 | 3,540 | 53 | 1,880 | -34.48 | |
| 88 | 02056 | 微机 | 联想 | | 台 | 2 | 2017-01-01 | 2017-01-01 | 7,160.00 | 5,131.33 | 6,200 | 11 | 680 | -86.75 | |
| 89 | 01003 | 大班台 | K38202 | | 个 | 1 | 2006-07-01 | 2006-07-01 | 3,000.00 | - | 2,650 | 10 | 270 | - | |
| 90 | 01004 | 书柜 | | | 个 | 1 | 2006-07-01 | 2006-07-01 | 2,560.00 | - | 2,120 | 10 | 210 | - | |
| 91 | 01005 | 沙发 | | | 个 | 1 | 2006-07-01 | 2006-07-01 | 2,200.00 | - | 1,860 | 10 | 190 | - | |
| 92 | 01012 | 长茶几 | | | 个 | 5 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 11,000.00 | - | 9,300 | 10 | 930 | - | |
| 93 | 01013 | 中班台 | 奈尔 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 1,392.50 | - | 1,150 | 10 | 120 | - | |
| 94 | 01014 | 中班台 | 奈尔 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 1,392.50 | - | 1,150 | 10 | 120 | - | |
| 95 | 01015 | 文件柜 | 君帝 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 3,586.00 | - | 3,010 | 10 | 300 | - | |
| 96 | 01016 | 文件柜 | 君帝 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 3,586.00 | - | 3,010 | 10 | 300 | - | |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 97 | 01017 | 会客沙发 | 耶利亚 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 2,877.00 | - | 2,390 | 10 | 240 | - | |
| 98 | 01019 | 大班台 | 亚力山大 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 13,500.00 | - | 11,330 | 10 | 1,130 | - | |
| 99 | 01020 | 大班椅 | 亚力山大 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 2,900.00 | - | 2,480 | 10 | 250 | - | |
| 100 | 01021 | 文件柜 | 亚力山大 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 12,925.00 | - | 10,880 | 10 | 1,090 | - | |
| 101 | 01023 | 会议桌 | 苏黎仕 | | 个 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 4,879.00 | - | 4,070 | 10 | 410 | - | |
| 102 | 01024 | 班台 | 奈尔 | | 个 | 1 | 2008-03-01 | 2008-03-01 | 2,785.00 | - | 2,300 | 10 | 230 | - | |
| 103 | 01025 | 书柜 | 君帝 | | 个 | 1 | 2008-03-01 | 2008-03-01 | 3,586.00 | - | 3,010 | 10 | 300 | - | |
| 104 | 01026 | 沙发 | 耶利亚 | | 个 | 1 | 2008-03-01 | 2008-03-01 | 2,877.00 | - | 2,390 | 10 | 240 | - | |
| 105 | 01027 | 沙发 | 耶利亚 | | 个 | 2 | 2008-03-01 | 2008-03-01 | 3,198.00 | - | 2,660 | 10 | 270 | - | |
| 106 | 01028 | 钢琴 | | | 个 | 1 | 2008-03-01 | 2008-03-01 | 40,000.00 | - | 33,630 | 10 | 3,360 | - | |
| 107 | 01031 | 文件柜 | | | 个 | 1 | 2010-12-01 | 2010-12-01 | 3,680.00 | - | 3,190 | 10 | 320 | - | |
| 108 | 01034 | 接待沙发 | | | 个 | 1 | 2010-12-01 | 2010-12-01 | 3,800.00 | - | 3,270 | 10 | 330 | - | |
| 109 | 01039 | 班前椅 | | | 个 | 4 | 2010-12-01 | 2010-12-01 | 880.00 | - | 720 | 10 | 70 | - | |
| 110 | 01040 | 班前椅 | | | 个 | 2 | 2010-12-01 | 2010-12-01 | 440.00 | - | 360 | 10 | 40 | - | |
| 111 | 01045 | 沙发 | | | 个 | 2 | 2013-07-01 | 2013-07-01 | 10,400.00 | 173.33 | 9,020 | 23 | 2,070 | 1,094.25 | |
| 112 | 01046 | 长沙发 | | | 个 | 2 | 2013-09-01 | 2013-09-01 | 2,200.00 | 110.00 | 1,940 | 25 | 490 | 345.45 | |
| 113 | 01047 | 班台 | | | 个 | 2 | 2013-09-01 | 2013-09-01 | 3,050.00 | 152.50 | 2,660 | 25 | 670 | 339.34 | |
| 114 | 01048 | 椅子 | | | 个 | 2 | 2013-09-01 | 2013-09-01 | 1,400.00 | 70.00 | 1,240 | 25 | 310 | 342.86 | |
| 115 | 01049 | 沙发 | | | 个 | 1 | 2014-02-01 | 2014-02-01 | 3,860.00 | 514.67 | 3,360 | 30 | 1,010 | 96.24 | |
| 116 | 01050 | 健身器材 | 跑步机3000 | | 套 | 1 | 2014-07-01 | 2014-07-01 | 3,000.00 | 650.00 | 2,570 | 35 | 900 | 38.46 | |
| 117 | 01051 | 会议桌 | | | 个 | 1 | 2015-11-01 | 2015-11-01 | 2,100.00 | 1,015.00 | 1,860 | 52 | 970 | -4.43 | |
| 118 | 03032 | 打印机 | | | 台 | 1 | 2014/11 | 2014/11 | - | 736.67 | - | | 150 | -79.64 | 入账错误，有实物 |
| 119 | 16020 | 移动空调 | | | 台 | 1 | 2015/06 | 2015/06 | - | 1,586.40 | - | | 200 | -87.39 | 入账错误，有实物 |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | - | |
| 合　　计 | | | | | | 147 | | | 578,376.53 | 82,690.68 | 406,980 | | 77,470.00 | -6.31 | |
| 减：电子设备减值准备 | | | | | | | | | | | | | | - | |
| 合　　计 | | | | | | 147 | | | 578,376.53 | 82,690.68 | 406,980 | | 77,470.00 | -6.31 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | - | - | - | - |
| 5-2 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 5-3 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 5-4 | 应付账款 | 9,356,013.68 | 9,356,013.68 | - | - |
| 5-5 | 预收款项 | 1,240,219.01 | 1,240,219.01 | - | - |
| 5-6 | 应付职工薪酬 | 59,254.24 | 59,254.24 | - | - |
| 5-7 | 应交税费 | 16,259,764.40 | 16,259,764.40 | - | - |
| 5-8 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 5-9 | 应付股利（应付利润） | - | - | - | - |
| 5-10 | 其他应付款 | 128,596,615.79 | 128,989,455.79 | 392,840.00 | 0.31 |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 5-12 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动负债合计 | | 155,511,867.12 | 155,904,707.12 | 392,840.00 | 0.25 |

评估人员：黄文潇

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-4

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 深圳丰鑫园林设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 4,097.00 | 4,097.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 2 | 湖南广普节能环保有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 23,744.00 | 23,744.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 3 | 武汉市安博建筑工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 474,855.00 | 474,855.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 4 | 长沙新康建筑工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 5,145.00 | 5,145.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 5 | 湖南省西湖建筑集团 | 2018/6/22 | 工程款 | 60,532.25 | 60,532.25 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 6 | 望城县竞秀园林绿化有限公司 | 2019/6/1 | 工程款 | 70,274.00 | 70,274.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 7 | 长沙市芙蓉区一相建材经营部 | 2018/6/22 | 工程款 | 8,736.00 | 8,736.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 8 | 武汉网信机电工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 108,721.13 | 108,721.13 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 9 | 湖南东方红建设集团园林有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 15,593.00 | 15,593.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 10 | 武汉超华深创科技有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 15,517.00 | 15,517.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 11 | 湖南恩达建筑（固尔邦幕墙）装饰有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 7,763.00 | 7,763.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 12 | 湖南金信通科技传媒有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 36,000.00 | 36,000.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 13 | 湖南省汨罗市川山玉麓花岗石精制厂 | 2018/6/22 | 工程款 | 8,618.00 | 8,618.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 14 | 长沙市联城建筑有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 200,458.00 | 200,458.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 15 | 长沙市永建供水设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 24,000.00 | 24,000.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 16 | 广州亚合恒户外家具有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,137.00 | 2,137.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 17 | 长沙松岳机电设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 4,120.00 | 4,120.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 18 | 深圳市绿瑞高尔夫用品有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,894.00 | 2,894.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 19 | 湖南湘江电力建设有限公司长沙拓疆分公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 16,874.00 | 16,874.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 20 | 湖南红门科技有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 13,652.00 | 13,652.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 21 | 武汉圣灯广告传媒有限公司长沙分公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 9,127.00 | 9,127.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 22 | 新多集团有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 61,426.00 | 61,426.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 23 | 湖南一家通装饰工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 25,263.00 | 25,263.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 24 | 长沙靖港建筑工程有限公司5#、6#及A3地下室 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,084,525.70 | 1,084,525.70 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 25 | 通力电梯有限公司公司长沙分公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 84,208.00 | 84,208.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 26 | 望城县黄金乡哥鲁士高尔夫用品店 | 2018/6/22 | 工程款 | 650.00 | 650.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 27 | 长沙合力电力安装工程有限公司、’ | 2018/6/22 | 工程款 | 12,067.00 | 12,067.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 28 | 长沙靖港建筑工程有限公司7#、8#及B1地下室 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,984,132.00 | 1,984,132.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 29 | 武汉市安博建筑工程有限公司长沙分公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 369,530.00 | 369,530.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 30 | 长沙倾力防水工程技术有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,043.00 | 1,043.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 31 | 长沙市芙蓉区巨泰成套电器销售部 | 2018/6/22 | 工程款 | 403.00 | 403.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 32 | 湖南省建筑设计院 | 2018/6/22 | 工程款 | 38,500.00 | 38,500.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 33 | 湖南亿盛科技有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,000.00 | 2,000.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 34 | 湖南自在天装饰设计工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 14,277.00 | 14,277.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 35 | 长沙靖港建筑工程有限公司三期9#项目部 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,860,007.70 | 1,860,007.70 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 36 | 长沙靖港建筑工程有限公司三期10#项目部 | 2018/6/22 | 工程款 | 427,476.00 | 427,476.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 37 | 武汉忠信科信息技术有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 3,075.00 | 3,075.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 38 | 湖南中盛工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 14,530.40 | 14,530.40 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 39 | 湖南天联复合材料有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 44,664.00 | 44,664.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 40 | 湖南联湘电梯有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,919.00 | 2,919.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 41 | 长沙靖港建筑工程有限公司11#及地下室 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,277,878.00 | 1,277,878.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 42 | 长沙靖港建筑工程有限公司12#及地下室 | 2018/6/22 | 工程款 | 248,613.00 | 248,613.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 43 | 武汉十建集团有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 82,349.00 | 82,349.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 44 | 湖南正安交通设施工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,973.00 | 2,973.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 45 | 湖南四建华银工程有限公司 | 2018/12/1 | 工程款 | 187,563.00 | 187,563.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 46 | 湖南德雨科技发展有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 7,900.00 | 7,900.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 47 | 深圳市汇鑫园林设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,856.00 | 2,856.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 48 | 湖南省冠林电子技术服务有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 39,671.00 | 39,671.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 49 | 湖南青橙建筑劳务有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 5,189.00 | 5,189.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 50 | 长沙雨虹防水工程有限公司、 | 2018/6/22 | 工程款 | 3,758.00 | 3,758.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 51 | 湖南兴能电力建设有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 22,951.00 | 22,951.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 52 | 湖南湘怡智能技术发展有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 99,251.00 | 99,251.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 53 | 湖南威铭能源有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 47,188.00 | 47,188.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 54 | 其他-武高科 | 2018/6/22 | 工程款 | 9,952.00 | 9,952.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 55 | 湖南众能电气科技有限公司 | 2018/12/1 | 工程款 | 10,272.50 | 10,272.50 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 56 | 步阳集团有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 105,120.00 | 105,120.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 57 | 湖南神舟防水有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 7,492.00 | 7,492.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 58 | 武汉盛帆电子股份有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 34,083.00 | 34,083.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| 59 | 上海连成（集团）有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 17,400.00 | 17,400.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 9,356,013.68 | 9,356,013.68 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-5

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 一期车位 | 2019/8/1 | 房款 | 38,857.14 | 38,857.14 | |
| 2 | 一期住宅 | 2019/8/1 | 房款 | 516,151.43 | 516,151.43 | |
| 3 | 三期车位 | 2019/8/1 | 房款 | 244,666.63 | 244,666.63 | |
| 4 | 三期住宅 | 2019/8/1 | 房款 | 440,543.81 | 440,543.81 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 1,240,219.01 | 1,240,219.01 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-6

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 结算内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 工资、奖金、津贴和补贴 | | | | |
| 2 | 职工福利费 | | | | |
| 3 | 医疗保险费 | | | | |
| 4 | 基本养老保险费 | | | | |
| 5 | 年金缴费 | | | | |
| 6 | 失业保险费 | | | | |
| 7 | 工伤保险费 | | | | |
| 8 | 生育保险费 | | | | |
| 9 | 住房公积金 | | | | |
| 10 | 工会经费 | 2019/8/1 | 10,566.38 | 10,566.38 | |
| 11 | 职工教育经费 | 2019/8/1 | 48,687.86 | 48,687.86 | |
| 12 | 非货币性福利 | | | | |
| 13 | 辞退福利 | | | | |
| 14 | 股份支付 | | | | |
| 15 | 其他 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 59,254.24 | 59,254.24 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-7

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费种类 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 增值税 | 14,301,502.16 | 14,301,502.16 | |
| 2 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/7/1 | 企业所得税 | 1,619,775.57 | 1,619,775.57 | |
| 3 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 城建税 | 735.98 | 735.98 | |
| 7 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 房产税 | 16,744.06 | 16,744.06 | |
| 8 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 土地使用税 | 29,123.60 | 29,123.60 | |
| 9 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 代扣个人所得税 | 1,061.51 | 1,061.51 | |
| 10 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 教育费附加 | 315.42 | 315.42 | |
| 11 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 地方教育费附加 | 210.28 | 210.28 | |
| 12 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 印花税 | 103.80 | 103.80 | |
| 13 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 提防费 | 544.00 | 544.00 | |
| 14 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 增值税 | 285,337.05 | 285,337.05 | |
| 15 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2018/6/22 | 增值税 | 4,310.97 | 4,310.97 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 16,259,764.40 | 16,259,764.40 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-10

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖南珠江实业投资有限公司 | 2019/6/1 | 往来款 | 127,300,604.63 | 127,300,604.63 | 关联方，主要用途为资金调拨，补充凭证资料 |
| 2 | 长沙新地酒店物业管理有限公司 | 2018/6/22 | 往来款 | 7,000.00 | 7,000.00 | 甲方负责收回，附表1：甲方负责收回关联方债权明细表 |
| 3 | 武汉市安博建筑工程有限公司 | 2018/6/22 | 质保金 | 115,235.00 | 115,235.00 | 是一期工程应付质保金款，确定要支付。 |
| 4 | 长沙新康建筑工程有限公司 | 2018/6/22 | 质保金 | 246,443.00 | 246,443.00 | 是一期工程应付质保金款，确定要支付。 |
| 5 | 武汉新地置业发展有限公司 | 2018/6/22 | 往来款 | -392,840.00 | | 为商定程序的报告中甲方应收回的关联方往来。 |
| 6 | 长沙县暮云镇筱豪玻璃有限公司 | 2018/6/22 | 质保金 | 15,000.00 | 15,000.00 | 是一期工程应付质保金款，确定要支付。 |
| 7 | 社保、公积金 | 2018/6/22 | 社保、公积金 | 21,080.11 | 21,080.11 | 为代扣员工社保公积金，确定要支付。 |
| 8 | 廖雪梅 | 2018/6/22 | 税费 | 1,012.54 | 1,012.54 | 为多收业主税费，确定要支付。 |
| 9 | 湖南省长沙市公证处 | 2018/6/22 | 押金 | 4,618.50 | 4,618.50 | 为押金，确定要支付。 |
| 10 | 其他—武高科 | 2018/6/22 | 往来款 | 161,873.61 | 161,873.61 | 不确定是否要支付，财务不清楚是什么款项。 |
| 11 | 梁正其 | 2018/6/22 | 保证金 | 100,000.00 | 100,000.00 | 为收取的履约保证金，确定要支付。 |
| 12 | 产权费用 | 2019/8/1 | 产权费用 | 1,110,823.14 | 1,110,823.14 | 需支付 |
| 13 | 税金 | 2018/6/22 | 税金 | 351,008.91 | 351,008.91 | 需支付 |
| 14 | 房地产业 | 2019/8/1 | 房地产业 | 15,969.68 | 15,969.68 | 需支付 |
| 15 | 个人付社保金 | 2019/8/1 | 个人付社保金 | -246.40 | -246.40 | 需支付 |
| 16 | 面积补差 | 2019/8/1 | 面积补差 | -460,966.93 | -460,966.93 | 需支付 |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 128,596,615.79 | 128,989,455.79 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 递延所得税负债评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表6-6

被评估单位：湖南武高科房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 应交所得税 | 2019/6/1 | 19,493,267.48 | 19,493,267.48 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 19,493,267.48 | 19,493,267.48 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表1

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　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% |
| 1 | 流动资产 | 53,719.97 | 42,992.03 | **-10,727.94** | -19.97 |
| 2 | 非流动资产 | 1,623.56 | 1,622.61 | **-0.95** | -0.06 |
| 3 | 其中：可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 5 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 6 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 7 | 投资性房地产 | 1,598.24 | 1,598.24 | - | - |
| 8 | 固定资产 | 7.73 | 6.79 | **-0.94** | -12.16 |
| 9 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 10 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 11 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 12 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 13 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 14 | 无形资产 | 17.58 | 17.58 | - | - |
| 15 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 16 | 商誉 | - | - | - | - |
| 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** | **55,343.53** | **44,614.64** | **-10,728.89** | -19.39 |
| 21 | 流动负债 | 24,518.31 | 24,518.31 | - | - |
| 22 | 非流动负债 | 17,003.97 | 17,003.97 | - | - |
| **23** | **负债合计** | **41,522.28** | **41,522.28** | - | - |
| **24** | **净资产（所有者权益）** | **13,821.25** | **3,092.36** | **-10,728.89** | -77.63 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表2

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | **一、流动资产合计** | **537,199,716.39** | **429,920,294.88** | **-107,279,421.51** | **-19.97** |
| 2 | 货币资金 | 205,961,367.84 | 205,961,367.84 | - | - |
| 3 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 5 | 应收账款 | - | - | - | - |
| 6 | 预付款项 | - | - | - | - |
| 7 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 8 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 9 | 其他应收款 | 147,219,525.99 | 2,823,248.08 | -144,396,277.91 | -98.08 |
| 10 | 存货 | 133,411,543.60 | 170,528,400.00 | 37,116,856.40 | 27.82 |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 12 | 其他流动资产 | 50,607,278.96 | 50,607,278.96 | - | - |
| 13 | **二、非流动资产合计** | **16,235,581.92** | **16,226,102.91** | **-9,479.01** | **-0.06** |
| 14 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 15 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 16 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 17 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 18 | 投资性房地产 | 15,982,445.90 | 15,982,445.90 | - | - |
| 19 | 固定资产 | 77,338.96 | 67,860.00 | -9,478.96 | -12.26 |
| 20 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 21 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 22 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 23 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 24 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 25 | 无形资产 | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - |
| 26 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 27 | 商誉 | - | - | - | - |
| 28 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 29 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 30 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| 31 | **三、资产总计** | **553,435,298.31** | **446,146,397.79** | **-107,288,900.52** | -19.39 |
| 32 | **四、流动负债合计** | **245,183,111.68** | **245,183,111.68** | - | - |
| 33 | 短期借款 | - | - | - | - |
| 34 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 35 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 36 | 应付账款 | 13,816,290.62 | 13,816,290.62 | - | - |
| 37 | 预收款项 | 41,582,115.84 | 41,582,115.84 | - | - |
| 38 | 应付职工薪酬 | 111,743.45 | 111,743.45 | - | - |
| 39 | 应交税费 | 118,742,100.42 | 118,742,100.42 | - | - |
| 40 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 41 | 应付股利 | - | - | - | - |
| 42 | 其他应付款 | 70,930,861.35 | 70,930,861.35 | - | - |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 44 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| 45 | **五、非流动负债合计** | **170,039,738.89** | **170,039,738.89** | - | - |
| 46 | 长期借款 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | - | - |
| 47 | 应付债券 | - | - | - | - |
| 48 | 长期应付款 | - | - | - | - |
| 49 | 专项应付款 | - | - | - | - |
| 50 | 预计负债 | - | - | - | - |
| 51 | 递延所得税负债 | 20,039,738.89 | 20,039,738.89 | - | - |
| 52 | 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| 53 | **六、负债总计** | **415,222,850.57** | **415,222,850.57** | - | - |
| 54 | **七、净资产（所有者权益）** | **138,212,447.74** | **30,923,547.22** | **-107,288,900.52** | -77.63 |

评估机构：中联国际评估咨询有限公司

# 流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-1 | 货币资金 | 205,961,367.84 | 205,961,367.84 | - | - |
| 3-2 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 3-3 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 3-4 | 应收账款 | - | - | - | - |
| 3-5 | 预付账款 | - | - | - | - |
| 3-6 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 3-7 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 3-8 | 其他应收款 | 147,219,525.99 | 2,823,248.08 | -144,396,277.91 | -98.08 |
| 3-9 | 存货 | 133,411,543.60 | 170,528,400.00 | 37,116,856.40 | 27.82 |
| 3-10 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 3-11 | 其他流动资产 | 50,607,278.96 | 50,607,278.96 | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动资产合计 | | 537,199,716.39 | 429,920,294.88 | -107,279,421.51 | -19.97 |

评估人员：黄文潇

# 货币资金评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 3-1-1 | 现金 | 57,892.55 | 57,892.55 | - | - | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 205,903,475.29 | 205,903,475.29 | - | - | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | - | - | - | - | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | 205,961,367.84 | 205,961,367.84 | - | - | |

评估人员：黄文满

# 货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-1

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 存放部门（单位） | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 财务部 | 人民币 | 57,892.55 | 57,892.55 | - | - | |
| 2 | | | | | - | - | |
| 3 | | | | | - | - | |
| 4 | | | | | - | - | |
| 5 | | | | | - | - | |
| 6 | | | | | - | - | |
| 7 | | | | | - | - | |
| 8 | | | | | - | - | |
| 9 | | | | | - | - | |
| 10 | | | | | - | - | |
| 11 | | | | | - | - | |
| 12 | | | | | - | - | |
| 13 | | | | | - | - | |
| 14 | | | | | - | - | |
| 15 | | | | | - | - | |
| 16 | | | | | - | - | |
| 17 | | | | | - | - | |
| 18 | | | | | - | - | |
| 19 | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | 57,892.55 | 57,892.55 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-1-2

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设银行望城支行 | 43001570061052506038 | 人民币 | 685,007.55 | 685,007.55 | - | - | |
| 2 | 中行三湘支行 | 583365530587 | 人民币 | 28,700,105.87 | 28,700,105.87 | - | - | |
| 3 | 工行北站路支行 | 1901026019200128221 | 人民币 | 6,611,234.47 | 6,611,234.47 | - | - | |
| 4 | 工行望城支行 | 1901027019200147348 | 人民币 | 156,143.14 | 156,143.14 | - | - | |
| 5 | 长沙银行望城支行 | 800151483802010 | 人民币 | 200.96 | 200.96 | - | - | |
| 6 | 建行韭菜园支行 | 43001780661052509625 | 人民币 | 200.00 | 200.00 | - | - | |
| 7 | 农商行雨花支行 | 82010100000791215 | 人民币 | 7,326,298.34 | 7,326,298.34 | - | - | |
| 8 | 农商行岳麓支行 | 82010100000898840 | 人民币 | 69,982,484.59 | 69,982,484.59 | - | - | |
| 9 | 长沙银行望城支行 | 800151483840010 | 人民币 | 3,097.18 | 3,097.18 | - | - | |
| 10 | 农商行岳麓支行9302 | 82010100001149302 | 人民币 | 75,239,559.11 | 75,239,559.11 | - | - | |
| 11 | 恒丰银行0456 | 873110010122200456 | 人民币 | 17,199,144.08 | 17,199,144.08 | - | - | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 205,903,475.29 | 205,903,475.29 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 其他应收款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-8

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位（人）名称（结算对象） | 业务内容 | 发生日期 | 账龄 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 车雁 | 备用金 | 2019/7/1 | 1年以内 | 30,000.00 | 30,000.00 | - | - | |
| 2 | 刘星 | 备用金 | 2019/7/1 | 1年以内 | 37,118.78 | 37,118.78 | - | - | |
| 3 | 易群 | 备用金 | 2019/7/1 | 1年以内 | 62,000.00 | 62,000.00 | - | - | |
| 4 | 李球 | 备用金 | 2019/6/1 | 1年以内 | 20,800.00 | 20,800.00 | - | - | |
| 5 | 夏延春 | 备用金 | 2019/8/1 | 1年以内 | 13,959.30 | 13,959.30 | - | - | |
| 6 | 张艳楠 | 备用金 | 2019/8/1 | 1年以内 | 40,000.00 | 40,000.00 | - | - | |
| 7 | 龙勇 | 备用金 | 2019/1/1 | 1年以内 | 1,000.00 | 1,000.00 | - | - | |
| 8 | 长沙新地酒店物业管理有限公司 | 原股东业务往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 16,800.00 | 16,800.00 | - | - | 是股权收购合同附表1中甲方负责收回关联方债权； |
| 9 | 国网湖南省电力有限有限公司长沙供电分公司 | 原股东业务往来款 | 2018/6/22 | 1-2年 | 80,000.00 | 80,000.00 | - | - | 为预存项目分户电费，预计收回的可能性很小。 |
| 10 | 深圳市新泽投资有限公司 | 利润分配款 | 2019/3/1 | 1年以内 | 115,439,582.33 | 115,439,582.33 | - | - | 实际上是利润分配，因此无法收回 |
| 11 | 湖北新地投资集团有限公司 | 利润分配款 | 2019/3/1 | 1年以内 | 28,859,895.58 | 28,859,895.58 | - | - | 实际上是利润分配，因此无法收回 |
| 12 | 长沙靖港建筑工程有限公司 | 安全文明措施费 | 2018/9/1 | 1年以内 | 837,649.00 | 837,649.00 | - | - | 后续可以收回 |
| 13 | 长沙靖港建筑工程有限公司 | 农民工保证金和工商保险 | 2018/9/2 | 1-2年 | 1,233,385.00 | 1,233,385.00 | - | - | 后续可以收回 |
| 14 | 恒丰银行股份有限公司长沙分行 | 恒丰银行POS机保证金 | 2019/3/1 | 1年以内 | 880.00 | 880.00 | - | - | |
| 15 | 一期C组团 | 维修基金 | 2019/8/1 | 1年以内 | 546,456.00 | 546,456.00 | - | - | 一期C组团别墅未售部分代缴的维修基金，后续销售可从业主手中收回。 |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | | 147,219,525.99 | 147,219,525.99 | - | - | |
| 减：其他应收款坏账准备 | | | | | | | - | - | |
| 减：其他应收款预计风险损失 | | | | | | 144,396,277.91 | | | |
| 合　　计 | | | | | 147,219,525.99 | 2,823,248.08 | -144,396,277.91 | -98.08 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 存货评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 3-9-1 | 材料采购（在途物资） | - | - | - | - |
| 3-9-2 | 原材料 | - | - | - | - |
| 3-9-3 | 在库周转材料 | - | - | - | - |
| 3-9-4 | 委托加工物资 | - | - | - | - |
| 3-9-5 | 产成品（库存商品） | 49,505,451.63 | 57,959,400.00 | 8,453,948.37 | 17.08 |
| 3-9-6 | 在产品（自制半成品） | 83,906,091.97 | 112,569,000.00 | 28,662,908.03 | 34.16 |
| 3-9-7 | 发出商品 | - | - | - | - |
| 3-9-8 | 在用周转材料 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 133,411,543.60 | 170,528,400.00 | 37,116,856.40 | 27.82 |
| 减：存货跌价准备 | | | | - | - |
| 合　　计 | | 133,411,543.60 | 170,528,400.00 | 37,116,856.40 | 27.82 |

评估人员：黄开尹

# 存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9-5

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 名　称 | 规格型号 | 计量单位 | 账面价值 | | | | 评估价值 | | | | | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 数量 | 外币单价 | 人民币单价 | 金额 | 实际数量 | 外币单价 | 人民币单价 | 汇率 | 金额 | | | |
| 1 | 一期c组团别墅 | | | 7,226.94 | | 6,849.48 | 49,500,796.46 | | | | | 57,959,400.00 | 8,458,603.54 | 17.09 | |
| | 15-301 | | 平方米 | 213.23 | | | | | | | | | | | |
| | 18-102 | | 平方米 | 234.50 | | | | | | | | | | | |
| | 18-301 | | 平方米 | 241.34 | | | | | | | | | | | |
| | 18-302 | | 平方米 | 265.73 | | | | | | | | | | | |
| | 19-301 | | 平方米 | 233.22 | | | | | | | | | | | |
| | 19-302 | | 平方米 | 234.50 | | | | | | | | | | | |
| | 19-303 | | 平方米 | 227.59 | | | | | | | | | | | |
| | 20-301 | | 平方米 | 211.88 | | | | | | | | | | | |
| | 20-303 | | 平方米 | 229.56 | | | | | | | | | | | |
| | 21-303 | | 平方米 | 227.59 | | | | | | | | | | | |
| | 24-101 | | 平方米 | 229.56 | | | | | | | | | | | |
| | 24-301 | | 平方米 | 262.08 | | | | | | | | | | | |
| | 25-101 | | 平方米 | 260.44 | | | | | | | | | | | |
| | 25-301 | | 平方米 | 265.30 | | | | | | | | | | | |
| | 25-302 | | 平方米 | 260.44 | | | | | | | | | | | |
| | 26-301 | | 平方米 | 257.27 | | | | | | | | | | | |
| | 26-302 | | 平方米 | 239.89 | | | | | | | | | | | |
| | 26-303 | | 平方米 | 262.08 | | | | | | | | | | | |
| | 26-304 | | 平方米 | 256.50 | | | | | | | | | | | |
| | 27-301 | | 平方米 | 227.59 | | | | | | | | | | | |
| | 27-302 | | 平方米 | 211.88 | | | | | | | | | | | |
| | 27-303 | | 平方米 | 229.56 | | | | | | | | | | | |
| | 28-301 | | 平方米 | 227.59 | | | | | | | | | | | |
| | 28-302 | | 平方米 | 211.88 | | | | | | | | | | | |
| | 28-303 | | 平方米 | 229.56 | | | | | | | | | | | |
| | 29-301 | | 平方米 | 257.27 | | | | | | | | | | | |
| | 29-302 | | 平方米 | 239.89 | | | | | | | | | | | |
| | 29-303 | | 平方米 | 262.08 | | | | | | | | | | | |
| | 29-304 | | 平方米 | 256.50 | | | | | | | | | | | |
| | 30-302 | | 平方米 | 260.44 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 幼儿园 | | | | | - | 4,655.17 | | | | | - | -4,655.17 | - | 账务处理错误，2019.10月已调整冲回，提供10月调整凭证，见2019.10.24# |
| | | | | | | - | | | | | | - | - | - | |
| | | | | | | - | | | | | | - | - | - | |
| 合　计 | | | | | | | 49,505,451.63 | | | | | 57,959,400.00 | 8,453,948.37 | 17.08 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 存货—在产品（自制半成品）评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-9-6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 名称及规格型号 | 计量单位 | 存放地点 | 账面价值 | | | 评估价值 | | | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 数量 | 单价 | 金额 | 实际数量 | 评估单价 | 金额 | | | |
| 1 | 三期C | | | 50797.46 | 1,241.66 | 63,072,965.92 | | | 91,036,000.00 | 27,963,034.08 | 44.33 | |
| 2 | 二期C | | | 27523.88 | 756.91 | 20,833,126.05 | | | 21,533,000.00 | 699,873.95 | 3.36 | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| | | | | | - | | | | - | - | - | |
| 合　　计 | | | | | | 83,906,091.97 | | | 112,569,000.00 | 28,662,908.03 | 34.16 | |

被评估单位填表人：刘雅璇

评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 其他流动资产评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表3-11

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 项目及内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 应交增值税\进项税额 | 2019年8月 | 28,924,458.44 | 28,924,458.44 | - | - | |
| 2 | 应交增值税\销项税额抵减 | 2019年8月 | 730,662.96 | 730,662.96 | - | - | |
| 3 | 企业所得税 | 2019年7月 | 67,460.31 | 67,460.31 | - | - | |
| 4 | 应交堤围防护费 | 2019年8月 | 26,113.36 | 26,113.36 | - | - | |
| 5 | 预交增值税 | 2019年8月 | 15,482,480.66 | 15,482,480.66 | - | - | |
| 6 | 简易计税 | 2019年8月 | 5,376,103.23 | 5,376,103.23 | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | 50,607,278.96 | 50,607,278.96 | - | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文满

填表日期：2019年11月21日

# 非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4-2 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 4-3 | 长期应收款 | - | - | - | - |
| 4-4 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4-5 | 投资性房地产 | 15,982,445.90 | 15,982,445.90 | - | - |
| 4-6 | 固定资产 | 77,338.96 | 67,860.00 | -9,478.96 | -12.26 |
| 4-7 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 4-8 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 4-9 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 4-10 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 4-11 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 4-12 | 无形资产 | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - |
| 4-13 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 4-14 | 商誉 | - | - | - | - |
| 4-15 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 4-16 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 4-17 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | 16,235,581.92 | 16,226,102.91 | -9,479.01 | -0.06 |

评估人员：黄开尹、黄文潇

# 投资性房地产——房屋评估明细表

## （采用成本模式计量）

评估基准日：2019年8月31日

表4-5

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 房屋名称 | 来源 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积（$m^2$） | 成本单价（元/$m^2$） | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 评估原值单价（元/$m^2$） | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | | |
| 1 | 望房权证星字第715018783号 | 幼儿园 | 自建 | | 2015/6/1 | | 4432.54 | 4,380.04 | 19,414,686.98 | 15,982,445.90 | - | | 15,982,445.90 | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| | | | | | | | | - | | | - | | - | - | | |
| 合　　计 | | | | | | | | | 19,414,686.98 | 15,982,445.90 | - | | 15,982,445.90 | - | | |
| 减：投资性房地产减值准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | | | | | 15,982,445.90 | | | 15,982,445.90 | - | | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄开尹

填表日期：2019年11月21日

# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类合计 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | |
| | 设备类合计 | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010.00 | 67,860.00 | -13,099.12 | -9,478.96 | -11.28 | -12.26 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备 | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010.00 | 67,860.00 | -13,099.12 | -9,478.96 | -11.28 | -12.26 |
| | | | | | | | | | |
| 4-6-7 | 固定资产—土地 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010.00 | 67,860.00 | -13,099.12 | -9,478.96 | -11.28 | -12.26 |
| | 减：固定资产减值准备 | | | | | | - | | - |
| | 固定资产合计 | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010.00 | 67,860.00 | | -9,478.96 | | -12.26 |

评估人员：黄开尹、黄文满

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-6-6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 设备编号 | 设备名称 | 规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面价值 | | 评估价值 | | | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | 净值 | | |
| 1 | 03002 | 电视机 | 55寸 | 台 | 1 | 2014-11-01 | 2014-11-01 | 3,999.00 | 232.90 | 3,450 | 20 | 690 | 196.26 | 湖南新地置业 |
| 2 | 02002 | 电脑 | 联想笔记本 | 台 | 1 | 2014-11-01 | 2014-11-01 | 3,000.00 | 200.00 | 2,570 | 10 | 260 | 30.00 | 湖南新地置业 |
| 3 | 02003 | 电脑 | 联想笔记本 | 台 | 1 | 2014-11-01 | 2014-11-01 | 3,000.00 | 200.00 | 2,570 | 10 | 260 | 30.00 | 湖南新地置业 |
| 4 | 02004 | 平板电脑 | 三星平板电脑 | 台 | 4 | 2015-01-01 | 2015-01-01 | 9,952.00 | 653.82 | 8,680 | 10 | 870 | 33.06 | 湖南新地置业 |
| 5 | 11005 | 中班台 | | 张 | 1 | 2007-12-01 | 2007-12-01 | 2,785.00 | - | 2,390 | 10 | 240 | - | 湖南新地置业 |
| 6 | 201808160001 | 联想电脑 | 联想扬天M6201K | 台 | 1 | 2018-07-16 | 2018-07-16 | 3,737.86 | 3,012.70 | 3,630 | 62 | 2,250 | -25.32 | 湖南新地置业 |
| 7 | 201808160002 | 联想电脑 | 联想扬天M6201K | 台 | 1 | 2018-07-16 | 2018-07-16 | 3,737.87 | 3,012.71 | 3,630 | 62 | 2,250 | -25.32 | 湖南新地置业 |
| 8 | 201808270001 | 高清宽屏投影机 | EK-102W | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 21,800.00 | 17,570.72 | 18,940 | 83 | 15,720 | -10.53 | 湖南新地置业 |
| 9 | 201808270002 | 高清广角会议摄像头 | UL920 | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 9,800.00 | 7,898.72 | 8,500 | 83 | 7,060 | -10.62 | 湖南新地置业 |
| 10 | 201808270003 | USB视频会议全向麦克风 | YVC-300 | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 8,470.00 | 6,826.84 | 7,350 | 83 | 6,100 | -10.65 | 湖南新地置业 |
| 11 | 201808270004 | 台式电脑 | D430 | 台 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 5,500.00 | 4,432.96 | 4,780 | 66 | 3,150 | -28.94 | 湖南新地置业 |
| 12 | 201808270005 | 会议室扬声器 | MINI106BH | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,600.00 | 2,901.60 | 3,540 | 83 | 2,940 | 1.32 | 湖南新地置业 |
| 13 | 201808270006 | 会议室扬声器 | MINI106BH | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,600.00 | 2,901.60 | 3,540 | 83 | 2,940 | 1.32 | 湖南新地置业 |
| 14 | 201808270007 | 会议室扬声器 | MINI106BH | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,600.00 | 2,901.60 | 3,540 | 83 | 2,940 | 1.32 | 湖南新地置业 |
| 15 | 201808270008 | 会议室扬声器 | MINI106BH | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,600.00 | 2,901.60 | 3,540 | 83 | 2,940 | 1.32 | 湖南新地置业 |
| 16 | 201808270009 | 全频功率放大器 | M400 | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,500.00 | 2,821.04 | 3,010 | 83 | 2,500 | -11.38 | 湖南新地置业 |
| 17 | 201808270010 | 调音台 | TGM-102F | 个 | 1 | 2018-08-27 | 2018-08-27 | 3,200.00 | 2,579.24 | 2,740 | 83 | 2,270 | -11.99 | 湖南新地置业 |
| 18 | 201809060001 | 会议桌 | 2.0*1.0 | 张 | 1 | 2018-09-06 | 2018-09-06 | 1,850.00 | 1,520.99 | 1,590 | 84 | 1,340 | -11.90 | 湖南新地置业 |
| 19 | 201809210001 | 联想扬天M6201K | | 台 | 1 | 2018-09-21 | 2018-09-21 | 3,737.86 | 3,073.13 | 3,190 | 69 | 2,200 | -28.41 | 湖南新地置业 |
| 20 | 201809210002 | 联想扬天M6201K | | 台 | 2 | 2018-09-21 | 2018-09-21 | 7,475.73 | 6,146.27 | 6,380 | 69 | 4,400 | -28.41 | 湖南新地置业 |
| 21 | 201812250001 | 联想扬天M6201K | | 台 | 1 | 2018-12-25 | 2018-12-25 | 3,318.97 | 2,889.69 | 3,190 | 77 | 2,460 | -14.87 | 湖南新地置业 |
| 22 | 201904160001 | HP203打印机 | HP203 | 台 | 1 | 2019-04-16 | 2019-04-16 | 1,422.42 | 1,330.42 | 1,130 | 92 | 1,040 | -21.83 | 湖南新地置业 |
| 23 | 201904160002 | HP203打印机 | HP203 | 台 | 1 | 2019-04-16 | 2019-04-16 | 1,422.41 | 1,330.41 | 1,130 | 92 | 1,040 | -21.83 | 湖南新地置业 |
| 合　　计 | | | | | 27 | | | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010 | | 67,860.00 | -12.26 | |
| 减：电子设备减值准备 | | | | | | | | | | | | | - | |
| 合　　计 | | | | | 27 | | | 116,109.12 | 77,338.96 | 103,010 | | 67,860.00 | -12.26 | |

被评估单位填表人：刘雅璇

评估人员：黄文湖

填表日期：2019年11月21日

# 无形资产评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表4-12

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 4-12-1 | 无形资产-土地使用权 | - | - | - | - |
| 4-12-2 | 无形资产-矿业权 | - | - | - | - |
| 4-12-3 | 无形资产-其他无形资产 | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　计 | | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - |
| 减：无形资产减值准备 | | | | - | - |
| 合　计 | | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - |

评估人员：黄文潇

# 无形资产—其他无形资产评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表4-12-3

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 取得日期 | 法定/预计使用月数 | 原始入账价值 | 尚可使用月数 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 广州致运软件服务费 | 2018/9/1 | 12 | 1,293.10 | 0 | - | - | - | - | 在用，每年缴纳服务费，截止至评估基准日已无权益 |
| 2 | 深圳明源软件服务费 | 2018/9/1 | 36 | 218,412.50 | 24 | 145,608.36 | 145,608.33 | -0.03 | - | 在用，每3年缴纳服务费，截止至评估基准日仍有权益 |
| 3 | 深圳明源软件服务费（增加端口） | 2018/9/1 | 36 | 45,283.02 | 24 | 30,188.70 | 30,188.68 | -0.02 | - | 在用，每3年缴纳服务费，截止至评估基准日仍有权益 |
| 4 | 蜂巢科技IT服务费 | 2018/9/1 | 12 | 18,000.00 | 0 | - | - | - | - | 在用，每年缴纳服务费，截止至评估基准日已无权益 |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| | | | | | | | | - | - | |
| 合　　计 | | | | 282,988.62 | | 175,797.06 | 175,797.01 | -0.05 | - | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表5

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 5-1 | 短期借款 | - | - | - | - |
| 5-2 | 交易性金融负债 | - | - | - | - |
| 5-3 | 应付票据 | - | - | - | - |
| 5-4 | 应付账款 | 13,816,290.62 | 13,816,290.62 | - | - |
| 5-5 | 预收款项 | 41,582,115.84 | 41,582,115.84 | - | - |
| 5-6 | 应付职工薪酬 | 111,743.45 | 111,743.45 | - | - |
| 5-7 | 应交税费 | 118,742,100.42 | 118,742,100.42 | - | - |
| 5-8 | 应付利息 | - | - | - | - |
| 5-9 | 应付股利（应付利润） | - | - | - | - |
| 5-10 | 其他应付款 | 70,930,861.35 | 70,930,861.35 | - | - |
| 5-11 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | - |
| 5-12 | 其他流动负债 | - | - | - | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 流动负债合计 | | 245,183,111.68 | 245,183,111.68 | - | - |

评估人员：黄文潇

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-4

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖南万年青运动器材有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 1,950.00 | 1,950.00 | |
| 2 | 广州华创装饰设计工程有限公司 | 2019/8/1 | 工程款 | 9,191.55 | 9,191.55 | |
| 3 | 王力安防产品有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 282,729.00 | 282,729.00 | |
| 4 | 湖南红门金属建材有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 5,531.00 | 5,531.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 5 | 长沙靖港建筑工程有限公司13、14栋 | 2019/4/1 | 工程款 | 346,108.00 | 346,108.00 | |
| 6 | 长沙靖港建筑工程有限公司13、14栋 | 2019/6/1 | 工程款 | 5,566,738.00 | 5,566,738.00 | |
| 7 | 湖南凯金建材有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 56,685.00 | 56,685.00 | |
| 8 | 湖南固尔邦幕墙装饰有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 6,975.00 | 6,975.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 9 | 长沙市永建供水设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 67,032.00 | 67,032.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 10 | 通力电梯有限公司公司长沙分公司 | 2019/5/1 | 工程款 | 204,170.00 | 204,170.00 | |
| 11 | 湖南天联复合材料有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 6,665.00 | 6,665.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 12 | 湖南天联复合材料有限公司 | 2018/9/1 | 工程款 | 1,350.00 | 1,350.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 13 | 武汉兴达隆建筑装饰工程有限公司 | 2019/4/1 | 工程款 | 79,858.00 | 79,858.00 | |
| 14 | 湖南天鉴 | 2019/5/1 | 工程款 | 104,930.88 | 104,930.88 | |
| 15 | 湖南义盟克机电有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 123,826.00 | 123,826.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 16 | 湖南中诚设计装饰工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,500.00 | 2,500.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 17 | 长沙永捷机电设备有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,300.00 | 1,300.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 18 | 长沙盼盼安全门制造有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 59,400.00 | 59,400.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 19 | 湖南大顶立电器有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 11,839.00 | 11,839.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 20 | 湖南长城建筑 | 2018/6/22 | 工程款 | 6,700.00 | 6,700.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 21 | 湖南展望建设项目管理有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 6,232.00 | 6,232.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 22 | 湘平科技 | 2018/6/22 | 工程款 | 32,325.00 | 32,325.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 23 | 湖南湘怡智能技术发展有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 10,269.00 | 10,269.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 24 | 湖南晋湘广告有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 4,181.00 | 4,181.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 25 | 湖南兴能电力有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 21,721.00 | 21,721.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 26 | 湖南美景创意工业模型技术发展有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,095.00 | 2,095.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 27 | 湖南威铭能源有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 2,362.00 | 2,362.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 28 | 湖南京电乐成电力工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 0.40 | 0.40 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 29 | 湖南京电乐成电力工程有限公司 | 2019/6/1 | 工程款 | 279,344.90 | 279,344.90 | |
| 30 | 港湘建设 | 2019/1/1 | 工程款 | 298,648.00 | 298,648.00 | |
| 31 | 长沙靖港建筑工程有限公司15、16栋 | 2019/6/1 | 工程款 | 3,688,127.40 | 3,688,127.40 | |
| 32 | 湖南顺联建设工程有限公司 | 2018/12/1 | 工程款 | 47,404.20 | 47,404.20 | |
| 33 | 湖南鼎晟门窗有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 223,262.00 | 223,262.00 | |
| 34 | 湖南尚宏电子科技有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 0.50 | 0.50 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 35 | 湖南尚宏电子科技有限公司 | 2019/8/1 | 工程款 | 107,536.66 | 107,536.66 | |
| 36 | 湖南美致空间设计工程有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 26,576.70 | 26,576.70 | |
| 37 | 长沙展熙电气有限公司 | 2019/1/1 | 工程款 | 144,072.00 | 144,072.00 | |
| 38 | 长沙市望城区竞秀园林绿化有限公司 | 2019/7/1 | 工程款 | 65,211.70 | 65,211.70 | |
| 39 | 湖南万丰环保科技发展有限公司 | 2019/7/1 | 工程款 | 9,672.66 | 9,672.66 | |
| 40 | 长沙市神宇建筑防水防腐有限公司 | 2018/12/1 | 工程款 | 883.98 | 883.98 | |
| 41 | 湖南华侨建设开发集团有限公司 | 2019/5/1 | 工程款 | 42,060.44 | 42,060.44 | |
| 42 | 长沙靖港建筑工程有限公司 | 2018/6/22 | 工程款 | 1,405,599.00 | 1,405,599.00 | 属于收购时已竣工项目的质保金及尾款，补充说明，确认未来要支付 |
| 43 | 湖南高城消防实业有限公司 | 2019/7/1 | 工程款 | 453,226.65 | 453,226.65 | |
| 合　　计 | | | | 13,816,290.62 | 13,816,290.62 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 预收账款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-5

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 一期C-27栋301 | 2019年 | 预售房款 | 445,075.00 | 445,075.00 | |
| 2 | 一期C-27栋302 | 2019年 | 预售房款 | 2,073,121.90 | 2,073,121.90 | |
| 3 | 一期C-27栋303 | 2019年 | 预售房款 | 933,333.33 | 933,333.33 | |
| 4 | 一期C-28栋302 | 2019年 | 预售房款 | 791,752.00 | 791,752.00 | |
| 5 | 一期C-18栋102 | 2019年 | 预售房款 | 900,000.00 | 900,000.00 | |
| 6 | 一期C-18栋302 | 2019年 | 预售房款 | 1,163,693.33 | 1,163,693.33 | |
| 7 | 一期C-19栋302 | 2019年 | 预售房款 | 719,688.57 | 719,688.57 | |
| 8 | 一期C-20栋301 | 2019年 | 预售房款 | 1,188,193.33 | 1,188,193.33 | |
| 9 | 一期C-25栋101 | 2019年 | 预售房款 | 1,123,809.52 | 1,123,809.52 | |
| 10 | 三期C-14栋 | 2019年 | 预售房款 | 20,805,598.69 | 20,805,598.69 | |
| 11 | 三期C-15栋 | 2019年 | 预售房款 | 11,437,850.17 | 11,437,850.17 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 41,582,115.84 | 41,582,115.84 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 结算内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 工资、奖金、津贴和补贴 | | | | |
| 2 | 职工福利费 | | | | |
| 3 | 医疗保险费 | | | | |
| 4 | 基本养老保险费 | | | | |
| 5 | 年金缴费 | | | | |
| 6 | 失业保险费 | | | | |
| 7 | 工伤保险费 | | | | |
| 8 | 生育保险费 | | | | |
| 9 | 住房公积金 | | | | |
| 10 | 工会经费 | 2019/8/1 | 34,707.84 | 34,707.84 | |
| 11 | 职工教育经费 | 2019/8/1 | 77,035.61 | 77,035.61 | |
| 12 | 非货币性福利 | | | | |
| 13 | 辞退福利 | | | | |
| 14 | 股份支付 | | | | |
| 15 | 其他 | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 111,743.45 | 111,743.45 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 应交税费评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-7

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 征税机关 | 发生日期 | 税费种类 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 增值税\销项税额 | 56,521,668.70 | 56,521,668.70 | |
| 2 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 土地增值税 | 61,917,970.28 | 61,917,970.28 | |
| 3 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 城市维护建设税 | 115,373.46 | 115,373.46 | |
| 4 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 房产税（从租） | 10,000.00 | 10,000.00 | |
| 5 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 个人所得税 | 10,331.66 | 10,331.66 | |
| 6 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 教育费附加 | 49,445.76 | 49,445.76 | |
| 7 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 地方教育费附加 | 32,963.83 | 32,963.83 | |
| 8 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 印花税 | 26,446.97 | 26,446.97 | |
| 9 | 国家税务总局长沙市望城区税务局 | 2019/8/1 | 应交堤防费 | 57,899.76 | 57,899.76 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 118,742,100.42 | 118,742,100.42 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表5-10

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 户名（结算对象） | 发生日期 | 业务内容 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 湖南珠江实业投资有限公司 | 2019/8/1 | 往来款 | 24,574,880.87 | 24,574,880.87 | 关联方，主要用途为资金调拨，补充明细账 |
| 2 | 湖南武高科房地产开发有限公司 | 2019/8/1 | 往来款 | 44,678,013.85 | 44,678,013.85 | 内部关联单位往来，用于资金调拨，2018.6.22期后审确认金额为4000万元，后发生4678013.85元提供往来凭证，详见新地其他应付。 |
| 3 | 诺贝尔幼儿园 | 2018/6/22 | 租金 | 428,142.63 | 428,142.63 | 为一次性收取租金挂账，后再按权责发生制结转到收入。 |
| 4 | 湖南诚土建筑规划设计有限公司 | 2019/7/1 | 投标保证金 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 5 | 长沙市规划设计院有限责任公司 | 2019/7/1 | 投标保证金 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 6 | 长沙市建筑设计院有限责任公司 | 2019/7/1 | 投标保证金 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 7 | 湖南大学设计研究院有限公司 | 2019/8/1 | 投标保证金 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 8 | 中记国际工程设计研究院有限责任公司 | 2019/8/1 | 投标保证金 | 30,000.00 | 30,000.00 | |
| 9 | 产权费用 | 2019/7/1 | 产权费用 | 144,506.00 | 144,506.00 | |
| 10 | 定金 | 2019/8/1 | 定金 | 835,000.00 | 835,000.00 | |
| 11 | 面积补差 | 2019/8/1 | 面积补差 | 122,178.00 | 122,178.00 | |
| 12 | 个人代付公积金 | 2019/8/1 | 个人代付公积金 | -1,860.00 | -1,860.00 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合　　计 | | | | 70,930,861.35 | 70,930,861.35 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 非流动负债评估汇总表

评估基准日：2019年8月31日

表6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|---|---|---|---|---|---|
| 6-1 | 长期借款 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | - | - |
| 6-2 | 应付债券 | - | - | - | - |
| 6-3 | 长期应付款 | - | - | - | - |
| 6-4 | 专项应付款 | - | - | - | - |
| 6-5 | 预计负债 | - | - | - | - |
| 6-6 | 递延所得税负债 | 20,039,738.89 | 20,039,738.89 | - | - |
| 6-7 | 其他非流动负债 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 非流动负债合计 | | 170,039,738.89 | 170,039,738.89 | - | - |

评估人员：黄文潇

# 长期借款评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表6-1

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 放款银行（或机构）名称 | 发生日期 | 到期日 | 年利率% | 币种 | 账面价值 | 评估价值 | 抵（质）押物或担保人 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 长沙农商行岳麓支行 | 2018/9/1 | 2019/9/1 | 6.09% | 人民币 | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | 三期C 14\15栋土地及在建工程抵押，湖南珠江实业投资有限公司提供连带担保 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合　　计 | | | | | | 150,000,000.00 | 150,000,000.00 | | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 递延所得税负债评估明细表

评估基准日：2019年8月31日

表6-6

被评估单位：湖南新地置业发展有限公司　　金额单位：人民币元

| 序号 | 内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 应交所得税 | 2019/8/1 | 20,039,738.89 | 20,039,738.89 | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 合　　计 | | | 20,039,738.89 | 20,039,738.89 | |

被评估单位填表人：刘雅璇　　评估人员：黄文潇

填表日期：2019年11月21日

# 企业价值评估报告签发记录表

索引号：G8

| 项目名称 | 广州珠江实业开发股份有限公司股东拟股权收购涉及广东金海投资有限公司股东全部权益价值资产评估项目 | | |
|---|---|---|---|
| 委托合同号 | 中联国际约字【2019】第0541号 | 是否证券业务 | 是 |
| 报告编号 | 中联国际评字【2019】第VYMQD0713号 | 是否A类项目 | 是 |

| 复核和报告出具 | 审核意见和修改回复 | 复核人员 |
|---|---|---|
| 财务/债权债务、金融资产 | A类项目详见复核记录表 | |
| 房地产、土地使用权，房地产存货，土建类在建工程 | A类项目详见复核记录表 | |
| 机器/电子设备、车辆，设备类在建工程 | A类项目详见复核记录表 | |
| 知识产权等无形资产 | A类项目详见复核记录表 | |
| 企业价值（收益法） | A类项目详见复核记录表 | |
| 企业价值（市场法） | A类项目详见复核记录表 | |
| 一级复核：<br>项目负责/报告签字人 | 详见复核记录表 | |
| 校核人：<br>低级错误检查 | A类项目详见复核记录表 | |
| 二级复核：<br>报告签字人 | 详见复核记录表 | |
| 分/子公司质量控制人 | 分子公司承做项目 | N/A |
| 三级复核：<br>法定代表人/首席评估师/授权人 | 详见复核记录表 | |
| 签发：<br>法定代表人/首席评估师/授权人 | 同意签发 | |
| 报告盖章 | 已复核签名记录 | |