

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拟进行股权转让涉及其持有的
广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价值资产评估项目

资产评估报告

中联国际评字【2020】第 VIGQD0473 号

(共 1 册, 第 1 册)



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： 4444020053202000444

资产评估报告名称： 广州珠江实业开发股份有限公司拟进行股权转让
涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司部分
股东权益价值资产评估项目资产评估

资产评估报告文号： 中联国际评字【2020】第V1GQD0473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： 吴文鑫(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

资产评估报告声明.....	1
摘要.....	2
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.....	7
二、 评估目的.....	14
三、 评估对象和评估范围.....	14
四、 价值类型及其定义.....	20
五、 评估基准日.....	21
六、 评估依据.....	21
七、 评估方法.....	25
八、 评估程序实施过程和情况.....	27
九、 评估假设.....	29
十、 评估结论.....	31
十一、 特别事项说明.....	33
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	36
十三、 资产评估报告日.....	37
资产评估报告书附件.....	39
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拟进行股权转让涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价值资产评估项目

资产评估报告

中联国际评字【2020】第 VIGQD0473 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（以下简称“委托方”或“珠江实业”）。

被评估单位：广州天晨房地产开发有限公司（以下简称“天晨公司”）。

相关经济行为：根据广州珠江实业开发股份有限公司办公室于 2020 年 5 月 13 日出具的《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要》（珠实股经会[2020]21 号），班子会成员同意启动广州天晨房地产开发有限公司（简称“天晨公司”）的股权退出工作，为未来可能处置天晨公司股权的决策提供价值参考，启动对天晨公司部分股东权益价值的评估工作。

评估目的：为委托人拟实施股权转让，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广州珠江实业开发股份有限公司持有的根据《广州海珠区昌

岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议于评估基准日所享有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权价值。

评估范围: 广州天晨房地产开发有限公司根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议于评估基准日所享有的部分股东权益。

价值类型: 市场价值。

评估基准日: 评估基准日为二〇二〇年五月三十一日。

评估方法: 成本法。

评估结论: 由于《合作合同》约定了委估股权的价值内涵及计算方式，考虑评估方法与评估目的、评估对象及《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议之间的适用性，并在充分考虑本文所述的“评估前提”的基础上，得到广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州天晨房地产开发有限公司的 49% 股东权益价值在评估基准日的市场价值评估结论，如下：

账面值为人民币肆佰玖拾万元(RMB 490.00 万元)；

评估值为人民币壹亿玖仟伍佰陆拾肆万陆仟陆佰元(RMB 19,564.66 万元)；

评估增值为人民币壹亿玖仟零柒拾肆万陆仟陆佰元(RMB 19,074.66 万元)，增值 3,892.79%。

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，即二〇二〇年五月三十一日起至二〇二一年五月三十日以内，可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项:

1. 由于《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》

及其补充协议约定了委估股权的价值内涵和价值计算方式,本次评估采用《合作合同》及其补充协议约定的计算公式进行计算,若合作合同中的相关条款发生变化,则应相应调整评估结论,且评估机构无需承担此差异造成的损失。

2. 根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议,“全部可售建筑面积”按《建设工程规划许可证》核算,其中:住宅 71871 m²、商业 5355 m²,但最终以房管局认可的销售面积为准。截止至报告出具日,天晨公司尚未取得房管局认可的销售面积,本次评估以上述“全部可售建筑面积”作为计算的基础,若最终房管局认可的销售面积与此存在差异,则应相应调整评估结论。

3. 本次评估涉及委托方取得的固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费,截止至本报告出具日,委托方尚未实现股权转让,因此本报告中预测的相关税费不能作为日后相关税费的实际发生额,具体需缴纳的金额以政府相关部门核准为准,本次评估暂按预估需缴交的相关税费进行计算,若预估需缴交的相关税费金额与相关政府部门核准数额有差异,评估值需进行相应调整。

4. 根据《合作合同》约定:如遇投资期最后一年不满一年的,以委托方实际收到股权退出交割款之日为截止日,按照(最后一年实际投资天数/360)为标准计算固定红利。截止至报告出具日,委托方尚未实际收到股权退出交割款且尚未明确实际收到股权退出交割款的日期,根据委托方设定的评估前提,投资期最后一年的固定红利的计算至评估基准日,未考虑评估基准日至实际收到股权退出交割款之日的固定红利。本次评估均根据委托方设定的评估前提及对委托合同的解读进行测算,若未来上述条件发生变化或因解读差异发生的纠纷,委托方承诺评估机构无需承担任何责任。

5. 根据广州天晨房地产开发有限公司(借款人)与中信信托有限责任公司(贷款人)于 2019 年签订的《信托贷款合同》(编号:P2019M11SGZTC001-TR01),贷款人接受广州市城投投资有限公司(信

托委托人) 委托设立的“广州城投-广州天晨贷款资金信托项目 1901 期”，以信托委托人交付的信托资金为限向借款人发放信托贷款。贷款本金总额不超过人民币 20 亿元，贷款全部用于项目地块(粤(2018)广州市不动产权第 00251803 号)的开发建设及缴纳信托业保障基金，信托贷款期限为 48 个月，贷款含税年利率为 10.3%。根据借款人和贷款人《抵押合同》(编号：P2019M11SGZTC001-TR02)，借款人以项目地块(粤(2018)广州市不动产权第 00251803 号)的国有建设用地使用权提供第一顺位抵押担保；根据借款人与广州珠江实业开发股份有限公司(保证人)签订的《保证合同》(编号：P2019M11SGZTC0001-TR03)，保证人对借款人在《信托贷款合同》项下全部债务的 49% 提供连带责任保证担保；根据广州稳晋房地产开发有限公司(稳晋公司)、广州名懋房地产开发有限公司(名懋公司)分别与贷款人签订的《股权质押合同》(编号：P2019M11SGZTC0001-TR04、P2019M11SGZTC0001-TR05)，稳晋公司和名懋公司以其持有借款人 26%、25% 股权提供质押担保。

6. 根据广州天晨房地产开发有限公司(天晨公司)与广州珠江实业开发股份有限公司(珠江实业)签订的《最高额债权投资合同》(珠实股合 2018 营字 044 号)和《最高额债权投资合同补充协议》(珠实股合财字(2020)030 号)，珠江实业对天晨公司的债权投资额度贷款本金累计余额不超过 250,000 万元，年利息为 12%，债权投资期限至 2021 年 12 月 31 日。根据双方签订的《最高额抵押合同》(珠实股合 2018 办字 076 号)和《最高额抵押合同补充协议》(珠实股合财字(2020)029 号)，天晨公司以项目地块(粤(2018)广州市不动产权第 00251803 号)为主合同债权投资额度贷款的抵押物，但不包括已建成并确权回迁楼的用地面积。

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拟进行股权转让涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价值资产评估项目

资产评估报告

中联国际评字【2020】第 VIGQD0473 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，采用成本法，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进行股权转让涉及广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价在二〇二〇年五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

名称：广州珠江实业开发股份有限公司

统一社会信用代码：9144010119048157XD

法定住所及经营场所：广东省广州市越秀区东风中路 362 号颐德大厦 30 楼

法定代表人：张研

注册资本：85346.072 万人民币

成立日期：1992-12-23

营业期限：1992-12-23 至无固定期限

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

（二）被评估单位

1. 基本情况

名称：广州天晨房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440101MA59K8DJ3E

法定住所及经营场所：广州市海珠区昌岗中路 33 号自编 701-704 房

法定代表人：林敏仪

注册资本：1000 万人民币

成立日期：2017-03-13

营业期限：2017-03-13 至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；房屋租赁；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；工程技术咨询服务。

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	490	49
2	广州稳晋房地产开发有限公司	260	26
3	广州名懋房地产开发有限公司	250	25
合 计		1000	100

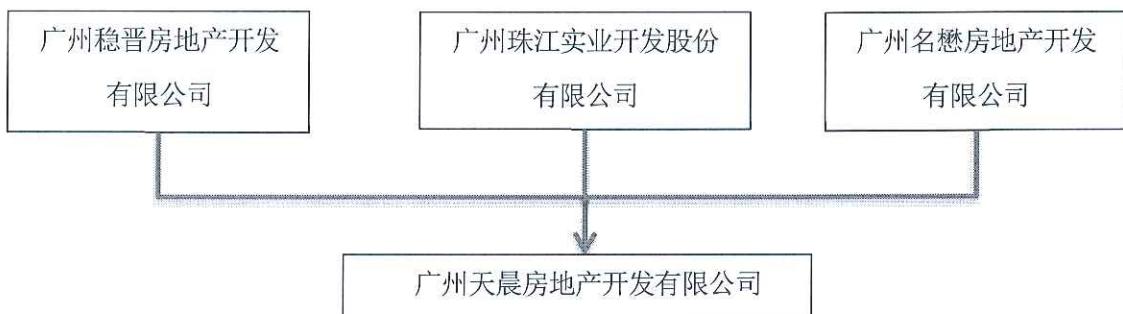
2. 公司股东股权、产权和经营管理结构变化的历史情况

(1) 公司股东及持股比例、股权变更历史情况

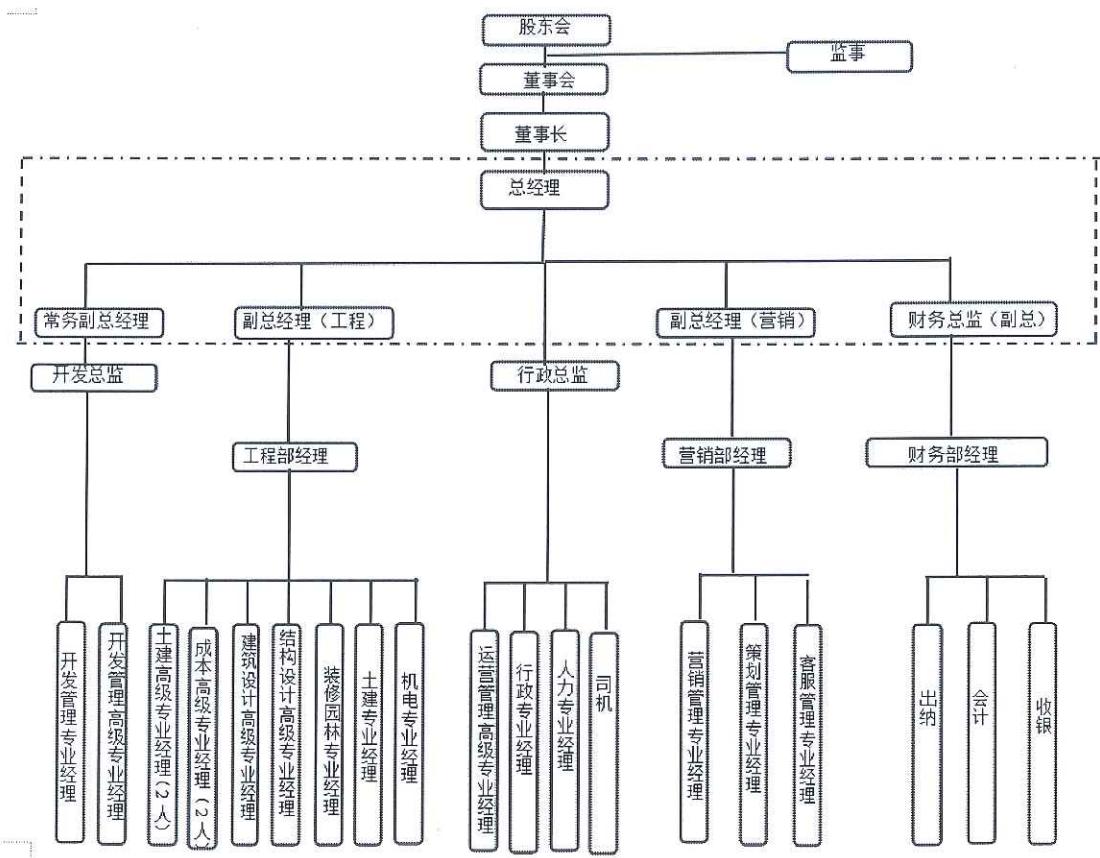
公司自成立以来，未发生过股东和股东持股比例变更。

(2) 公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，被评估单位产权结构如下图：



截至评估基准日，被评估单位组织结构如下图：



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，被评估单位为广州天晨房地产开发有限公司。广州珠江实业开发股份有限公司持有广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权。

4. 近三年资产、财务状况

截止评估基准日，资产总额为 210,255.82 万元，负债总额 210,061.15 万元，净资产为 194.68 万元；实现营业收入 0，利润总额 -124.08 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	2018-12-31	2019-12-31	2020-5-31
资产总额	156,877.64	195,779.05	210,255.82
负债总额	156,244.02	195,459.41	210,061.15
净资产	633.62	319.64	194.68
审计意见	无保留意见	无保留意见	已经审计
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1 月-5 月
营业收入	0	0	0
营业成本	0	0	0
利润总额	-339.92	-396.50	-124.08
审计意见	无保留意见	无保留意见	已经审计
	2018 年度	2019 年度	2020 年 1 月-5 月
经营活动产生的现金流量净额	-4,714.36	-19,411.01	-2,213.37
投资活动产生的现金流量净额	-9.54	-1.79	0
筹资活动产生的现金流量净额	2,099.44	18,753.14	2515.27
审计意见	无保留意见	无保留意见	未经审计

5. 公司及项目介绍

广州天晨房地产开发有限公司成立于 2017 年，公司设立背景为广州珠江实业开发股份有限公司以“股权+债权”方式投资的合作项目“珠江天晨”项目。被评估单位目前正在开发楼盘，具体情况如下：

(1) 基本情况

珠江天晨本项目位于广州市海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部，处于橡胶新村社区内，西邻工业大道北路，北一线临昌岗中路，近昌岗立交桥和宝岗大道，东、南道路为橡胶新村内部社区道路。地块南部建有一栋高层回迁房，于 1999 年竣工验收，目前已交付入住。

项目总用地面积 14,542 平方米，可建设用地面积 11,737 平方米，计容建筑面积 98,280 平方米，容积率为 8.38，土地用途为二类居住用地兼容商业金融业用地，该地块范围内 1,648 平方米用地已建成一栋回迁楼（地上建筑面积 18,552 平方米），出让时需从规划指标中扣减回迁楼建筑面积。地块内公建配套需与回迁楼共同使用。

珠江天晨项目由 4 栋建筑物组成，主要业态为住宅、酒店（公寓）、地下车位。

珠江天晨项目住宅、酒店（公寓）为精装交付标准：（1）室外装修外墙贴外墙砖（首层贴石材）；（2）室内装修为精装交付。地面瓷砖、木地板；墙面厕所、厨房瓷砖，其余乳胶漆；天面乳胶漆，部分造型天花；机电设备：vrv 空调，新风，智能系统，厨房三件套，净水，厨余等（3）公共首层大堂地面墙面石材，天面造型天花，其他公共楼层地面墙面贴砖，天面乳胶漆；楼梯水泥地面，墙面天面刷漆。

珠江天晨项目车位装修交付标准：（1）室外装修外墙贴外墙砖（首层贴石材）；（2）室内装修为装修交付。地面地坪漆；墙面为乳胶漆；天面乳胶漆；机电设备：送风系统、排水系统等（3）公共首层大堂地面墙面石材，

天面造型天花，其他公共楼层地面墙面贴砖，天面乳胶漆；楼梯水泥地面，墙面天面刷漆。

(2) 产权情况介绍

截至评估基准日 2020 年 5 月 31 日，根据委托人提供的《不动产权证书》“粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号”复印件，待估房地产所在土地共用面积为 11,622.094 平方米。土地使用权利人为广州天晨房地产开发有限公司，坐落于广州市海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地段，图号为 D1203 图 12 幅 84 地号。发证日期为 2018 年 11 月 21 日。

土地使用权类型为出让。已征收国有土地使用权出让金，自 2017 年 10 月 23 日起算：居住用地 70 年，至 2087 年 10 月 22 日止；商业、旅游、娱乐用地 40 年，至 2057 年 10 月 22 日止；综合或其他用地 50 年，至 2067 年 10 月 22 日止。土地用途为城镇住宅用地（071）及批发零售用地（051）、住宿餐饮用地（052）、商务金融用地（053）。

东临昌岗路大院，南临基建新村，西临广州市医疗保险服务管理局海珠分局，北临昌岗中路。大致呈正方形，较规则，地势平坦；

土地开发程度已达“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 2020 年 5 月 31 日已办理的相关资料：

建设用地批准书：穗国土规划建用字[2017]296 号；

建设用地规划许可证：穗国土规划地证[2017]487 号；

广州市 2017 年商品房屋建设项目计划备案：穗发改城备[2017]51 号；

建设工程规划许可证：穗规划资源建证[2019]1660 号、穗规划资源建证[2019]4064 号、穗规划资源建证[2019]4061 号、穗规划资源建证[2019]4307 号。

(3) 项目开发进度情况

截至评估基准日，评估基准日项目进度为基坑支护工程-区域开挖到负 10 米。

珠江天晨项目规划可售概况指标如下表所示。

项目概况指标表（在建）

序号	项目	业态	可售面积/车位数 (m ²)/ (个)
1	高层住宅	住宅	71871
2	车位	车位	868.00
3	酒店（公寓）	酒店（公寓）	5355
合计			77226/868

(4) 股权投资管理情况

委托方采用“股权+债权”的方式对天晨公司进行投资。在股权方面，委托方作为股东之一正常参与天晨公司的管理经营，且外派8名人员至该项目，主要负责财务、工程等事项，主要职位包括总经理、工程副总、财务总监共三个经营管理层。在债权方面，委托方与天晨公司签定《最高额债权投资合同》和《最高额债权投资合同补充协议》，债权投资期限已展期至2021年12月31日，债权投资额度本金累计余额不超过5亿元，年利率为12%，天晨公司已将坐落于“广州市海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块”的土地使用权作为抵押物抵押于委托方。

截止至评估基准日，天晨公司各股东的股权投资管理情况较好，项目建设进度正常。

(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办公室于 2020 年 5 月 13 日的出具《广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要》（珠实股经会[2020]21 号），班子会成员同意启动广州天晨房地产开发有限公司（简称“天晨公司”）的股权退出工作，为未来可能处置天晨公司股权的决策提供价值参考，启动对天晨公司部分股东权益价值的评估工作。因此，本次评估是为广州珠江实业开发股份有限公司拟股权转让涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象是广州珠江实业开发股份有限公司持有的根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议于评估基准日所享有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权价值。

评估范围是广州天晨房地产开发有限公司根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议于评估基准日所享有的部分股东权益。

(二) 评估对象涉及的合作合同主要内容

广州珠江实业开发股份有限公司与谭颂燊签订的《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》（简称“合作合同”）及《根据广州海珠区昌岗申路 100 号橡胶新村东部地块 1 项目合作合同补充协议一》(珠实股合 2017 营字 (027) 号)（简称“补充协议一”）及《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同补充协议二》（简称“补充协议二”）的主要条款有：

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

乙方 1：谭颂燊

乙方 2：广州名懋房地产开发有限公司

乙方 3：广州稳晋房地产开发有限公司

丙方（项目公司）：广州天晨房地产开发有限公司

1. 关于合作方式

甲、乙方共同合作开发珠江天晨项目，甲方投资包括股权投资与债权投资：股权投资由甲方与乙方 2、3 共同设立项目公司，项目公司注册资本为人民币 1000 万元，甲方按项目公司注册资本，出资人民币 490 万元，持有项目公司 49% 股权；债权投资由甲方(含甲方指定的下属企业)通过银行委托贷款的方式进行，贷款本金余额不超过人民币 250000 万元。

2. 关于股权回购

(1) 根据合作合同第六条，甲方对目标项目的股权投资期，自股权投资款支付之日起算 36 个月或项目全部可售建筑面积销售率达到 80% 时(以时间在前的为准)。

(2) 补充协议二约定，各方同意，股权投资期限届满，甲方持有的丙方49%股权由甲方委托有资质的评估机构合作合同第6.2条约定的评估方法与原则评估甲方的股权价值，并按国有资产管理规定挂牌转让。即按照甲方在项目公司所享有的红利权益评估甲方持有的股权价值(股权回购挂牌价格=甲方投入的股权投资款本金+股权投资款固定红利(税后，13%/年)+浮动红利(税后)+甲方固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费-甲方按本合同第四条约定已累计收取的固定红利和浮动红利(税后))，按国有资产管理规定挂牌转让股权(可分次挂牌，涉及股权质押事宜的，可先办理解押与股权变更后再次办理质押)，受让人并且需要同时按照股权比例受让甲方挂牌时在项目公司应承担的义务。

(3) 甲乙双方确认：甲方在退出项目公司(包括但不限于投资期限届满、双方合意退出、乙方在符合合同约定前提下行使单方面要求甲方退出)不再持有股权时，甲方已经按照合同约定足额收取了“固定红利”和“浮动红利”，其原持有股权应当享有的所有红利权(利润分配权)已经提前分配，包括甲方及通过股权摘牌挂受让甲方原有股权的第三方均不再享有任何红利权(利润分配权)，甲方应当在股权摘牌挂时披露该信息，该条件应当作为摘牌挂的挂牌条件，但根据广州市国资委或产权交易中心意见调整的除外。

3. 关于利益分配

根据合作合同第四条：

(1) 各方一致确认，项目公司分配给甲方的项目公司税后红利包括“固定红利”和“浮动红利”，在项目公司支付完甲方的应得红利后，余下的收益为分配给乙方2、3的红利(项目公司按股权比例同时分配给乙方2、3)

(2) 各方一致认可，甲方自实际支付股权投资款之日起即享有优先红利权(分期支付的款项分别据实计算)，包括“固定红利”和“浮动红利”。

(3) “固定红利”的基本条款如下:

(a) 甲方持有项目公司股权期间,项目公司每年均应向甲方分配固定数额的税后红利(即固定红利),分配的固定收益按照甲方投入的股权投资款(490万元+后续股权增资款(如有)),即甲方获取固定红利的基数的13%计算。

(b) 固定红利款自甲方每期支付股权投资款之日起计算,自项目公司产生利润当年起每年支付一次,如项目公司设立第一年没有利润产生的,则顺延到下一年度分配,但应以复利计算迟延收益。

(c) 首次“固定红利”=甲方股权投资款×13%×(自甲方支付股权投资款之日起计至2017年12月31日止的天数/360);自2018年1月1日起以后每年“固定红利”=股权投资款×13%。如遇投资期最后一年不满一年的,以甲方实际收到股权退出交割款之日为截止日,按照(最后一年实际投资天数/360)为标准计算固定红利。

(4) “浮动红利”的基本条款如下:

(a) 鉴于目标项目尚未取得《商品房预售许可证》,“全部可售建筑面积”按《建设工程规划许可证》核算,其中:住宅71871m²、商业5355m²。

(b) 鉴于项目尚未销售,现以评估基准点按住宅、商业两种业态分别进行市场价评估后,作为“预计成交均价”。

(c) “预计成交均价”按两种业态分别计算。

(d) 以两种业态分别按以下规则计算浮动红利:

若43000元/m²≤预计成交均价<45000元/m²的,甲方应分得相应业态的“浮动红利”总额=(预计成交均价-43000)×业态建筑面积×5%

若 $45000 \text{ 元}/\text{m}^2 \leq \text{预计成交均价} < 47000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 的，甲方应分得相应业态的“浮动红利”总额= $2000 \times \text{业态建筑面积} \times 5\% + (\text{预计成交均价}-45000) \times \text{业态建筑面积} \times 10\%$

若预计成交均价 $\geq 47000 \text{ 元}/\text{m}^2$ 的，甲方应分得相应业态的“浮动红利”总额= $2000 \times \text{业态建筑面积} \times 5\% + 2000 \times \text{业态建筑面积} \times 10\% + (\text{预计成交均价}-47000) \times \text{业态建筑面积} \times 15\%$ 。

将两种业态的浮动红利相加后，即为甲方应分得的“浮动红利”总额。

(e) 根据“浮动红利”的清算结果，项目公司应在向甲方支付最后一期“固定红利”同时向甲方支付“浮动红利”，具体支付“浮动红利”额度=甲方应分得的“浮动红利”总额-甲方已分得的“浮动红利”，项目公司未能支付全部“浮动红利”的，乙方、新设公司连带承担补足义务。如果甲方已分得的“浮动红利”大于甲方应分得的浮动红利总额的，则差额部分甲方应当在清算后一个月内无息返还给乙方。

(5) 乙方再次确认，项目公司向甲方分配的“固定红利”和“浮动红利”均指项目公司的税后利润，且若项目公司未能足额支付本合同所约定的全部红利的，乙方、新设公司向甲方连带承担补足义务，且因补足红利所产生的所有税费由乙方、新设公司承担。

(6) 除本合同约定的甲方享有的红利权益外，甲方不再享有按股权比例获取其他红利或者利润的权利。如果甲方退出项目公司不再持有股权时，其已经按照合同约定足额收取了“固定红利”和“浮动红利”的，其原持有股权不再享有任何红利权(利润分配权)。

(7) 甲方按照法律规定自行承担其按照本合同退出股权所产生的税费。

(三) 评估前提

本次评估是根据《广州海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议、委托方出具的评估前提条件及企业提供的相关资料进行计算的，如下：

1、《合作合同》中约定委托方本次投资包括股权投资与债权投资。但是，委托方本次仅委托评估其持有的广州天晨房地产开发有限公司的股权价值，因此，本次仅对广州天晨房地产开发有限公司的部分股东权益价值进行评估，不包含债权价值评估。

2、委托方（甲方）对天晨公司的出资款已于2017年7月12日缴纳，缴纳金额为490万元。另外，截止至报告出具日，本项目尚未开始销售。因此，根据合作合同约定，股权投资期为自股权投资款支付之日起算36个月，即截止至2020年7月11日。

3、委托方（甲方）认为其退出的股权价值如果没有违反法律法规的规定，只能按照《合作合同》及其补充协议约定的股权价值计算公式进行计算，即股权回购挂牌价格=甲方投入的股权投资款本金+股权投资款固定红利(税后，13%/年)+浮动红利(税后)+甲方固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费-甲方按本合同第四条约定已累计收取的固定红利和浮动红利(税后)。

4、补充协议二约定的“浮动红利”的计算公式适用于合作合同中约定的“在项目实现销售后”及“项目公司在项目销售率达到80%当年或甲方退出股权收取最后一期固定红利时”的浮动红利的计算。

5、根据合作合同内容，委托方（甲方）认为计算“浮动红利”中所述的“预计成交均价”指网签价。

6、根据合作合同内容，投资期最后一年以委托方（甲方）实际收到股权退出交割款之日为截止日，按照（最后一年实际投资天数/360）为标准

计算固定红利。截止至报告出具日，委托方（甲方）尚未实际收到股权退出交割款且尚未明确实际收到股权退出交割款的日期，根据委托方设定的评估前提，投资期最后一年的固定红利计算至评估基准日。

7、 截止至报告出具日，委托方（甲方）暂未收取任何固定红利和浮动红利。

基于评估对象的权益状况，本次评估依据《广州海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议和委托方设定的上述评估前提对委估权益价值进行计算。

（四）企业申报的资产负债表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表外资产。

（五）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，按市场价格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二〇二〇年五月三十一日；
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变化，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会议纪要（珠实股经会[2020]21号）。

（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》(国务院国有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. 《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；
11. 《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)；
12. 《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)；
13. 《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)；
14. 《企业财务通则》(财政部令第 41 号)；
15. 《中华人民共和国合同法》(中华人民共和国主席令九届第 15 号)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)；
2. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

5. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38号）；
6. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协【2017】39号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）。

（四）权属依据

1. 基准日股份持有证明和出资证明文件；
2. 《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》；
3. 《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；
4. 固定资产购置发票、合同协议；
5. 企业经营相关业务合同、协议、发票；
6. 委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
7. 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. 《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第46号）；
4. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
5. 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)；

6. 《机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)；
7. 《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；
8. 国家统计局、国家有关部门和行业协会发布的统计数据；
9. 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》；
10. 相关上市公司公开信息资料；
11. 上海万得信息技术有限公司的统计资料(WIND 咨讯)；
12. 中国债券信息网(www.chinabond.com.cn)公布的债券交易资料；
13. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
14. 国家有关部门发布的技术标准资料；
15. 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；
16. 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；
17. 房地产所在地建筑工程预算定额、建筑工程费用定额等工程造价信息；
18. 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；
19. 《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及《根据广州海珠区昌岗申路 100 号橡胶新村东部地块 1 项目合作合同补充协议一》(珠实股合 2017 营字(027)号)、《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同补充协议二》；
20. 《广州珠江实业开发股份有限公司对拟转让其持有的广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价值资产评估项目出具的评估基础》。

(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. 《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）；
5. 《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014）；
6. 《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。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

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。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量;
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量;
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

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。资产基础法的应用前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用;
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得;
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

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

本报告的评估对象是广州珠江实业开发股份有限公司持有根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议所享有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权价值。其股权收益由《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议限定，公开市场上没有与评估对象类似的可比案例，不宜采用市场法。本次评估目的为委托人拟根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》

及其补充协议相关约定在股权投资期截止时（自股权投资款支付之日起算 36 个月）转让股权，不宜采用收益法。由于《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议已具体约定股权收益在股权转让时的计算方法，为股权回购挂牌价格=甲方投入的股权投资款本金+股权投资款固定红利(税后，13%/年)+浮动红利(税后)+甲方固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费-甲方按本合同第四条约定已累计收取的固定红利和浮动红利(税后)，宜采用成本法。评估人员根据委托方设定的评估前提，先行核实委托方投入的股权投资款本金及已累计收取的固定红利和浮动红利(税后)，然后根据合作合同约定的方式计算股权投资款的固定红利、浮动红利并对固定红利进行折现，最后根据合作合同约定的股权回购挂牌价格计算方法确定评估值。

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、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项，；
2. 对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
3. 与委托人依法订立资产评估委托合同；
4. 根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

（二）资产核实和资料验证阶段

1. 对评估对象进行现场调查，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；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2. 根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3. 对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4. 根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（三）选择评估方法和结果测算阶段

1. 根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2. 根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1. 对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2. 在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3. 按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4. 在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5. 出具并提交正式资产评估报告。

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设备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. 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。

7. 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。

8. 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）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。

3. 截止至报告出具日，委托方（甲方）尚未实际收到股权退出交割款且无法明确实际收到股权退出交割款的日期，根据委托方设定的评估前提，假设投资期最后一年的固定红利计算至评估基准日。

4. 假设委托方设定的评估前提与合作合同的内容相符。

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

由于《合作合同》约定了委估股权的价值内涵及计算方式，考虑评估方法与评估目的、评估对象及《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议之间的适用性，并在充分考虑本文所述的“评估前提”的基础上，得到广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州天晨房地产开发有限公司的 49% 股东权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下，

账面值为人民币肆佰玖拾万元(RMB 490.00 万元)；

评估值为人民币壹亿玖仟伍佰陆拾肆万陆仟陆佰元(RMB 19,564.66 万元)；

评估增值为人民币壹亿玖仟零柒拾肆万陆仟陆佰元(RMB 19,074.66 万元)，增值 3,892.79%。

评估增值的原因主要是账面值为广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州天晨房地产开发有限公司的 49% 股权的投资款，而本次评估是依据合作合同及其补充协议中约定的方法计算，即股权价值=甲方投入的股权投资款本金+股权投资款固定红利(税后，13%/年)+浮动红利(税后)+甲方固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费-甲方按合同第四条约定已累计收取的固定红利和浮动红利(税后)，因此，造成评估增值。

(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，即二〇二〇年五月三十一日起至二〇二一年五月三十日以内，可以使用本评估报告。

(五) 有关评估结论的说明

1. 评估人员已知晓部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，且受现行产权交易定价规定的限制，故本次评估中没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

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提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的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，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

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、租赁机器或有负债（或有资产）事项

1. 根据广州天晨房地产开发有限公司（借款人）与中信信托有限责任公司（贷款人）于 2019 年签订的《信托贷款合同》（编号：P2019M11SGZTC001-TR01），贷款人接受广州市城投投资有限公司（信托委托人）委托设立的“广州城投-广州天晨贷款资金信托项目 1901 期”，以信托委托人交付的信托资金为限向借款人发放信托贷款。贷款本金总额不超过人民币 20 亿元，贷款全部用于项目地块（粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号）的开发建设及缴纳信托业保障基金，信托贷款期限为 48 个月，贷款含税年利率为 10.3%。根据借款人和贷款人《抵押合同》（编号：P2019M11SGZTC001-TR02），借款人以项目地块（粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号）的国有建设用地使用权提供第一顺位抵押担保；根据借款人与广州珠江实业开发股份有限公司（保证人）签订的《保证合同》（编号：P2019M11SGZTC0001-TR03），保证人对借款人在《信托贷款合同》项下全部债务的 49% 提供连带责任保证担保；根据广州稳晋房地产开发

有限公司（稳晋公司）、广州名懋房地产开发有限公司（名懋公司）分别与贷款人签订的《股权质押合同》（编号：P2019M11SGZTC0001-TR04、P2019M11SGZTC0001-TR05），稳晋公司和名懋公司以其持有借款人 26%、25% 股权提供质押担保。

2. 根据广州天晨房地产开发有限公司（天晨公司）与广州珠江实业开发股份有限公司（珠江实业）签订的《最高额债权投资合同》（珠实股合 2018 营字 044 号）和《最高额债权投资合同补充协议》（珠实股合财字（2020）030 号），珠江实业对天晨公司的债权投资额度贷款本金累计余额不超过 250,000 万元，年利息为 12%，债权投资期限至 2021 年 12 月 31 日。根据双方签订的《最高额抵押合同》（珠实股合 2018 办字 076 号）和《最高额抵押合同补充协议》（珠实股合财字（2020）029 号），天晨公司以项目地块（粤（2018）广州市不动产权第 00251803 号）为主合同债权投资额度贷款的抵押物，但不包括已建成并确权回迁楼的用地面积。

（三）未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

（四）重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

（五）重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(六) 其他

1. 由于《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议约定了委估股权的价值内涵和价值计算方式,本次评估采用《合作合同》及其补充协议约定的计算公式进行计算,若合作合同及补充协议中的相关条款发生变化,则应相应调整评估结论,且评估机构无需承担此差异造成的损失。
2. 根据《广州海珠区昌岗中路 100 号橡胶新村东部地块项目合作合同》及其补充协议,“全部可售建筑面积”按《建设工程规划许可证》核算,其中:住宅 71871 m²、商业 5355 m²,但最终以房管局认可的销售面积为准。截止至报告出具日,天晨公司尚未取得房管局认可的销售面积,本次评估以上述“全部可售建筑面积”作为计算的基础,若最终房管局认可的销售面积与此存在差异,则应相应调整评估结论。
3. 本次评估涉及委托方取得的固定红利和浮动红利通过股权转让款实现时应缴交的相应税费,截止至本报告出具日,委托方尚未实现股权转让,因此本报告中预测的相关税费不能作为日后相关税费的实际发生额,具体需缴纳的金额以政府相关部门核准为准,本次评估暂按预估需缴交的相关税费进行计算,若预估需缴交的相关税费金额与相关政府部门核准数额有差异,评估值需进行相应调整。
4. 根据《合作合同》约定:如遇投资期最后一年不满一年的,以委托方实际收到股权退出交割款之日为截止日,按照(最后一年实际投资天数/360)为标准计算固定红利。截止至报告出具日,委托方尚未实际收到股权退出交割款且尚未明确实际收到股权退出交割款的日期,根据委托方设定的评估前提,投资期最后一年的固定红利的计算至评估基准日,未考虑评估基准日后至实际收到股权退出交割款之日的固定红利。本次评估均根据委托方设定的评估前提及对委托合同的解读进行测算,若未来上述条件发生变化或因解读差异发生的

纠纷，委托方承诺评估机构无需承担任何责任。

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. 本报告是以委托人或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二〇二〇年九月五日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师：吴文鑫

吴文鑫
资产评估师
44200040

资产评估师：梁瑞莹

梁瑞莹
资产评估师
44060117

二〇二〇年九月五日

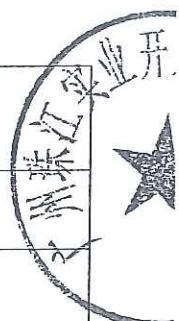
资产评估报告书附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共肆页)
2. 委托人和被评估单位法人营业执照复印件 (共贰页)
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共拾壹页)
4. 委托人和相关当事方承诺函复印件 (共贰页)
5. 资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
6. 资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
7. 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)
8. 签名资产评估专业人员资格证明文件及身份证件复印件 (共肆页)
9. 签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共壹页)
10. 资产评估委托合同 (共柒页)

广州珠江实业开发股份有限公司会议纪要

珠实股经会 (2020) 21 号

2020 年第二十一次经营班子会议纪要



会议时间	2020 年 5 月 13 日（星期三）上午 09:00 时
会议方式	钉钉视频会议
会议主持人	答恒诚总经理
出席人员	黄静书记、甘耀华副总经理、潘晓军副总经理、李亭副总经理、覃宪姬财务总监
列席人员	总经理助理：郑文乐、姜星德 办公室：谢蔷主任、谭智毅副主任 其余见下表。
请假人员	总经理助理：雷海虹；开发拓展部：白宇清
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
1	审议关于东迅公司委贷抵押资产价值评估立项及评估中介机构询价事宜		成本工程部：郑文乐 开发拓展部：朱成杰 法律事务部：田璧 营销策划部：范志坚 内部审计部：金沅武 纪检室：卢梅英 计划财务部：薛慕寒
2	审议关于为以后可能处置天晨公司股权的决策提供价值参考评估立项及评估中介机构询价事宜	计划财务部 黄晓芩	

二、审议关于为以后可能处置天晨公司股权的决策提供价值参考评估立项及评估中介机构询价事宜，汇报人：黄晓芩

（一）汇报要点

计划财务部提报：根据公司工作安排，拟启动广州天晨房地产开发有限公司（以下简称“天晨公司”）的股权退出工作。为配合相关股权退出工作，为未来可能处置天晨公司股权的决策提供价值参考，拟启动对天晨公司股东全部权益价值的评估工作，现申请资产评估立项。

1. 基本情况

天晨公司成立于 2017 年，注册资本 1,000 万元，其中公司出资 490 万元，持有 49% 股权，广州稳晋房地产开发有限公司以及广州名懋房地产开发有限公司分别持有天晨公司 26%、25% 的股权。截至 2020 年 5 月 9 日，公司对天晨股权投资款为 490.00 万元，债权投资款 30,620.00 万元。

2. 评估目的

本次评估目的为：为未来可能的股权处置决策提供价值参考。

3. 评估基准日

本次拟定评估基准日为：2020年5月31日（暂定，将根据工作要求调整）。

4. 评估机构甄选

本次事项是为公司以后可能处置天晨公司股权的经济行为提供价值参考，评估中介机构需要具备证券资质及房地产估价资质。建议从《2018年度资产评估中介机构备选名单》中，选择同时具备证券资质及房地产估价资质的中介机构进行询价。同时具备上述资质的评估中介机构有以下四家：

编号	中介机构名称
1	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
2	广东国众联行资产评估土地房地产估价规划咨询有限公司
3	中联国际评估咨询有限公司
4	深圳市国策资产评估有限公司

由于深圳市国策资产评估有限公司在金海公司评估项目中经多次沟通未能在规定时间内出具评估报告，考虑到本评估事项的顺利推进，不对深圳市国策资产评估有限公司进行询价。现拟对上述编号为1、2、3的三家中介机构进行询价。

具体见附件2。

（二）会议要求

经会议研究：

1. 请计划财务部跟进，按天晨公司股权退出开展评估工作，同意进行评估立项及评估中介机构询价。
2. 请董事会办公室跟进，尽快将天晨公司股权退出事宜按

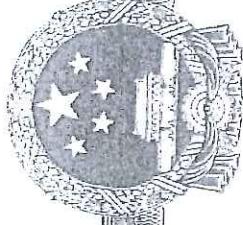
决策流程提报审批。

发：经营班子成员；总经理助理；办公室；相关议题发相关单位。

抄 送：郑洪伟董事长、张研总（集团协管领导）

广州珠江实业开发股份有限公司办公室

2020年5月18日印发



营业执照



(副本)

统一社会信用代码
9144010119048157XD

编号：S0112018007339G(11)

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)

法定代表人 张研

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,网址:<http://cri.gz.gov.cn/>。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。)

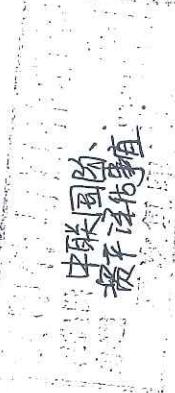


注册资金 捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元(人民币)

成立日期 1992年12月23日

营业期限 1992年12月23日至长期

住所 广州市越秀区东风中路362号顺德中心30楼



登记机关

2020年08月13日

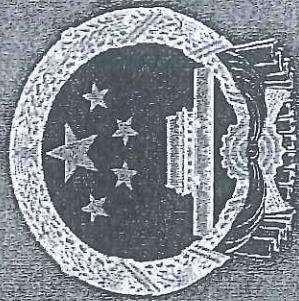


广州市海珠区市场监督管理局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用公示系统报送公示年度报告

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用公示系统报送公示年度报告

中华人民共和国
共 人 民 中



规 划 许 可 证
建 设 用 地



中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国 建设用地规划许可证

地字第
穗国土规划证〔2017〕487号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第
三十七条、第三十八条规定，经审核，本用地
项目符合城乡规划要求，颁发此证。

用 地 单 位	广州新宝骏汽车有限公司
用 地 项 目 名 称	基坑深槽
用 地 位 置	海珠区昌岗中路138号新宝骏生产基地
用 地 性 质	工业用地
用 地 面 积	33,700平方米
建 设 规 模	基坑开挖工程
附 图 及 附 件 名 称	

说明：
根据《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市控制性详细规划管理规定》，该用地为工业用地，使用年限50年。未经市城乡规划行政主管部门同意，不得改变土地用途。项目建设过程中，必须严格按照《广州市控制性详细规划管理规定》、《广州市基坑工程管理规定》等有关法律法规和标准规范进行建设，确保工程质量和安全。

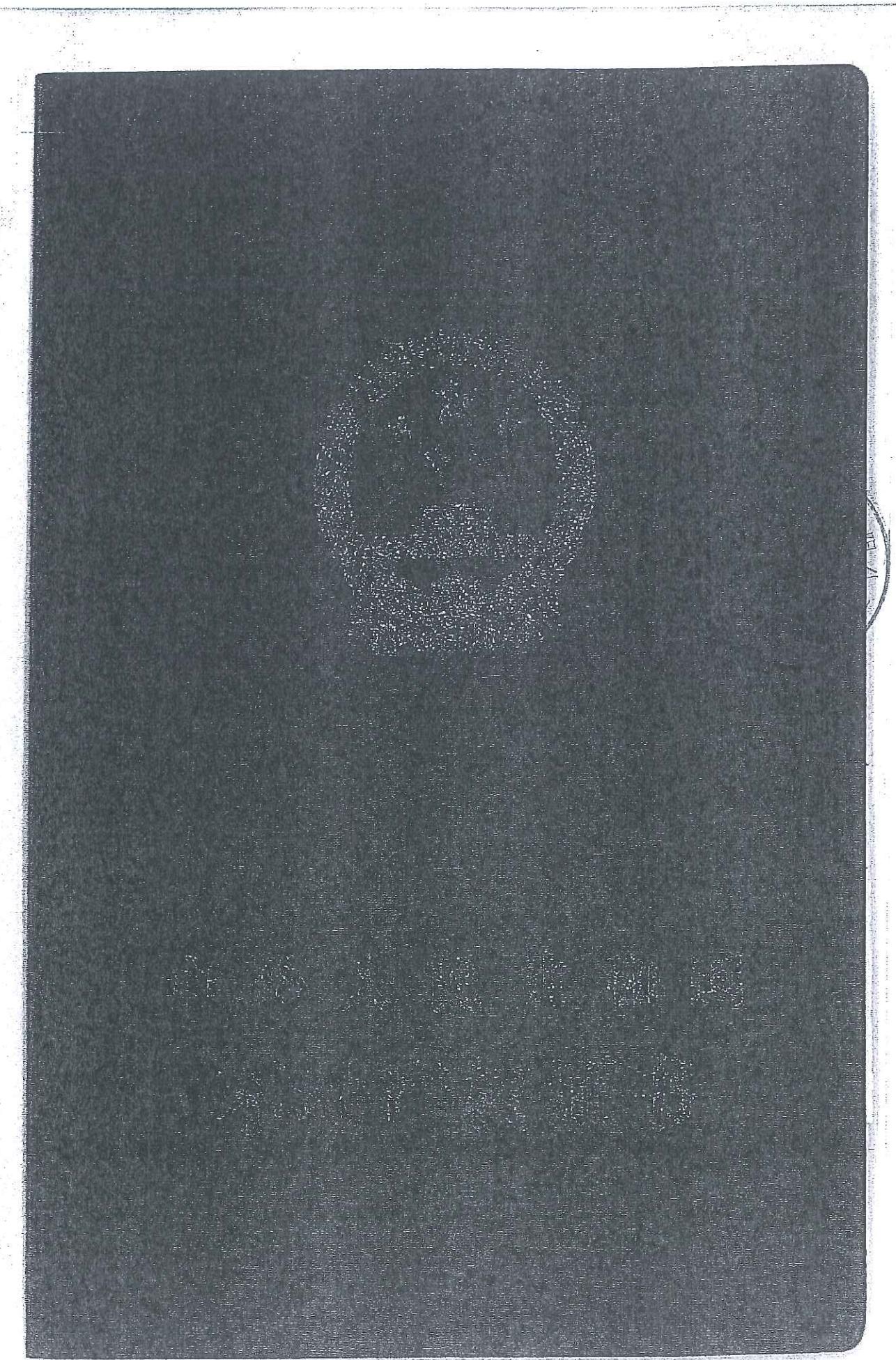
遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

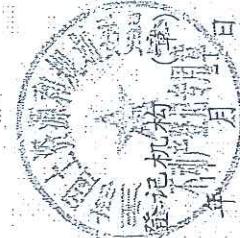


发证机关 广州市规划和自然资源局
业务专用章
日期 二〇一七年三月二十日

抄送：越秀区规划处、新街办、沙园街道办事处



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2018

中华人民共和国国土资源部监制
编号NO D 44000461547



2018 广州市 不动产权第 00251503 号

附记

广州天墨房地产开发有限公司

共有情况

单独所有

广州市海珠区昌岗中路100号橡胶新村东部地段

不动产权号

440105003001GB00812W00000000

权利类型

国有建设用地使用权

权利性质

出让

城镇住宅用地(071)、批发零售用地(051)、住宿餐饮用地(052)、商务金融用地(053)

面积

11622.094平方米

使用期限

详见附记。

1. 四至：东至巷；南至1203图12幅38地号、建设用地；西至D1203图11幅92地号；北至规划道路。
2. 图号：D1203图12幅84地号。

权利其他状况



登记证号：2018国用14110039。

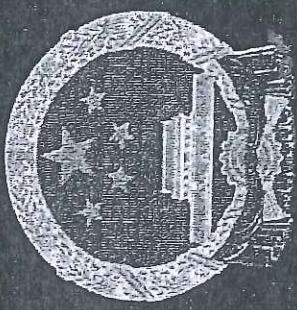
本宗地已签订《国有建设用地使用权出让合同》（4401052017-000010），及变更协议之一，土地使用权人应按出让合同及变更协议的条款使用土地。

本宗地出让宗地面积中1647.6896平方米已建成并确权回迁楼用地不在本次

出让范围（2004登记字62783号）。

使用期限：自2017年10月23日起算；居住用地70年，至2087年10月22日止；商业、旅游、娱乐用地40年，至2057年10月22日止；综合或其他用地50年，至2067年10月22日止。

中华人民共和国



建设工程
规划许可证

中华人民共和国建设部监制



中华人民共和国

建设工程规划许可证

穗字第201911650号

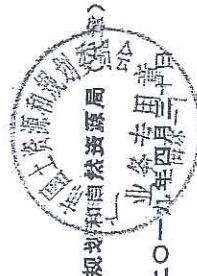
根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

建设单位(个人)	广州天源房地产开发有限公司
建设项目名称	珠江天源
建设位置	广州市海珠区琶洲中路100号海胶新村东部地块
建设规模	住宅楼工程(自编A塔)及地下室1层,地上4-6层(另设地下6层),总建筑面积:65932.6平方米,其中,地上建筑面積22021.8平方米,地下建筑面積43967.8平方米。
附图及附件名称	二、附图:建筑总平面图;一、附件:1.建设用地规划许可证复印件1份;2.《建设工程规划条件书》1份;3.《法定图则建设限制通知书》1份。 附图说明: 本证有效期为1年,有效期内必须在证日起始计至,超过期限尚未开工,或证单加期后个人直出主行款的,将依法处理。本证无期取件后失效。逾期仍需续办手续,须到我局窗口办理。且未经办证机关同意,本证自行失效。逾期仍需续办手续,须到我局窗口办理,且未在有效期限内提出申请。

项目代码: 2017-440105-70-03-B19841

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



发证机关 广州市规划和自然资源局
日期 二〇一九年十一月二日

中华人民共和国

建设工程规划许可证

穗规划资源建证〔2019〕4064号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

建设单位(个人)	广州天晟房地产开发有限公司	
建设工程项目名称	珠江天晟	
建设位置	广州市海珠区昌岗中路100号珠江新城东部地块	
建设规模	住宅楼工程(自编B栋)1层，地上45层， 地下2层，总建筑面积 -3540.8平方米。	总用地面积
附图及附件名称	<p>二、附图：规划批建图1份。 二、附件：1. 项目用地红线图1份； 2. 《建设用地规划条件通知书》1份； 3. 《建设工程规划条件通知书》1份。</p> <p>附加说明： 本证有效期为1年，有效期从证件上注明的发证日期开始计算。超过单位或者个人应当在有效期内外取得施工许可；依法无须办理施工许可的，应当在有效期内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工，且未办理延期手续的，本证自行失效。需延期办理延期手续的，应当在有效期届满30日前提出申请。</p>	

项目代码：2017-440105-70-03-819841

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提供查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



发证机关
日期
二〇一九年八月二十日
一海珠-1

中华人民共和国 建设工程规划许可证

穗规划资源建证〔2019〕4061号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	广州天辰房地产开发有限公司
建设项目名称	珠江天辰
建设位置	广州市海珠区昌岗中路100号骏盈新村东部地块
建设规模	住宅楼工程(自编C栋)1栋,地上45层, 18层半,地下2层。 总建筑面积

附图及附件名称

- 一、附图: 规划报批图1份。
- 二、附件: 1. 施工许可证1份;
2. 《建设工程许可证》1份;
3. 《红线图登记表》1份。

附加说明:

本证有效期为1年。有效期从证上载明的发证日期开始计算。建设单位或者个人应当在有效期内取得施工许可;依法无法取得施工许可的,应当在有效期内开工。逾期未取得施工许可或者逾期未开工,且未办理延期手续的,本证自行失效。需要办理延期手续的,应当在有效期届满30日前提出申请。

项目代码: 2017-440105-70-03-819841

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国
建设工程规划许可证

穗规资许字〔2019〕407号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	广州光启集团有限公司
建设项目名称	项目名称
建设位置	广州市天河区黄埔大道东1616号光启国际金融中心
建设规模	层数：住宅建筑高度（层）：17层，地上总高（层）：4层、5层、11层，裙楼建筑高度（层）：3层，总建筑面积：23254.3平方米。
附图及附件名称	
<p>1. 规划平面图； 2. 建筑 E. 道路红线图； 3. 建筑物外立面图； 4. 建筑物色彩设计图； 5. 建筑物亮化设计图； 6. 其他相关图纸。</p> <p>以上附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。</p>	

有效期至：2017-04-10至2019-08-09

遵守事项

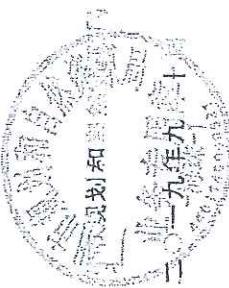
- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

穗府规字[2019]407号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关
日期
日 期

建设单位(个人)	广州市越秀区新街口投资有限公司		
建设工程项目名称	珠江南岸新街口投资有限公司		
建设位置	广州市越秀区珠江南岸新街口投资有限公司		
建设规模	1层，每层高3.6米，总高度10.8米，总建筑面积540平方米，建筑密度100%，容积率5.0，绿地率0%		
附图及附件名称	1. 建设工程规划许可证； 2. 建设工程设计方案； 3. 建筑设计图纸； 4. 建筑材料说明； 5. 其他相关材料。		

有效期至：2026年7月13日

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

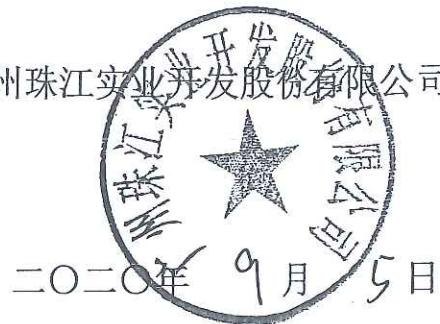
承 诺 函

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进行股权转让，委托你单位评估该经济行为所涉及广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益于评估基准日二〇二〇年五月三十一日的价值。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、我公司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；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、不干预评估工作。

委托方：广州珠江实业开发股份有限公司



承 诺 函

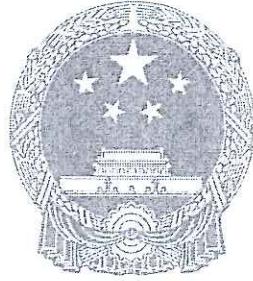
中联国际评估咨询有限公司：

广州珠江实业开发股份有限公司委托你方对广州天晨房地产开发有限公司于评估基准日二〇二〇年五月三十一日的部分股东权益价值进行评估，我方负责为你方评估工作提供评估资料，以及为你方评估工作提供必要工作条件。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 我方已对纳入资产评估范围的本企业资产与负债如实申报，未重複、未遗漏；
- 2、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项已如实充分揭示；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 我方纳入评估范围的资产权属明确，我方提供的资产权属证明文件合法有效；
- 5、 我方对纳入资产评估范围的资产与负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项已及时完整披露；
- 6、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估方：广州天晨房地产开发有限公司





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，原取得资产评估证书批准文号为：粤财工〔2008〕88号）已按规定回收。

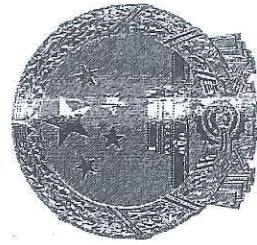
四、资产评估机构的基本情况，申报的专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



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

序号：000148

发证时间：二〇一七年二月



资产评估师职业资格证书

登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴文鑫

性别：男

登记编号：44200040



单位名称：中联国际评估咨询有限公司



初次执业登记日期：2020-07-06

年检信息：2020年登记

(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：



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 (2020-06-10)

(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：

梁瑞莹

本人印鉴：



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>

姓名 吴文鑫

性别 男 民族 汉

出生 1987 年 1 月 15 日

住址 广州市天河区金颖路40号
501房



公民身份证号码 441481198701153595

广州珠江实业
开发股份有限公司

此复印件用于
拟进行股权转让涉及其
持有的广州天晨房地产
开发有限公司部分股东权
益价值资产评估项目
再次复印无效



姓 名 梁瑞莹

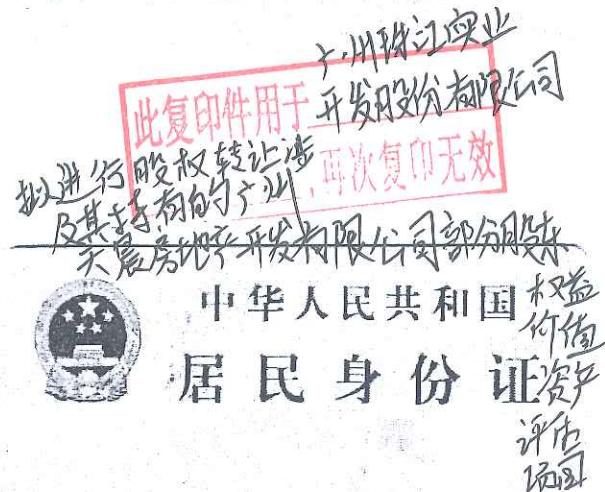
性 别 女 民族 汉

出生 1978 年 2 月 27 日

住 址 广州市越秀区毕公巷6号



公民身份证号码 440104197802274746



签发机关 广州市公安局越秀分局

有效期限 2005.12.26-2025.12.26

承 诺 函

广州珠江实业开发股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位拟进行股权转让涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司部分股东权益价值，以二〇二〇年九月五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



2020 年 9 月 5 日

资产评估委托合同

中联国际评估有限公司

中联国际评估有限公司

项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟股权转让涉及其持有的广州天晨
房地产开发有限公司 49% 股权的部分股东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：2020年 6月 15 日

资产评估委托合同

中联国际约字【2020】第 0231 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

广州珠江实业开发股份有限公司拟股权转让涉及其持有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权于评估基准日 2020 年 5 月 31 日的市场价值，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，本次评估对象是：广州珠江实业开发股份有限公司持有的广州天晨房地产开发有限公司 49% 股权价值；范围是评估对象广州天晨房地产开发有限公司的股东部分权益。

三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为 2020 年 5 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 2020 年 6 月 26 日前向甲方提交经质控审核的评估初稿（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、委托人的责任与义务

1. 委托人的责任:

- (1) 提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- (2) 按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途正确理解及使用评估报告。

2. 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) 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) 对资产明细报表和文件、其他重要资料以包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式进行确认；
- (4) 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，负责乙方人员与财务报表审计的注册会计师及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、资产评估机构的责任与义务

1. 资产评估机构的责任:

- (1) 乙方和相关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) 乙方和相关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。

2. 资产评估机构的义务:

- (1) 及时指派人员与甲方或相关当事方沟通项目进程和具体业务要求；
- (2) 收到符合要求的申报资料后，组织项目组，做好现场核查工作；
- (3) 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；
- (4) 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；

(5) 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。

3. 乙方确保自身具备与合同内容有关的所有合法资质，如因乙方资质问题，给甲方带来经济损失以及其他任何损失，乙方应承担全部责任。

八、评估服务费

甲方和乙方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

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%)，包含乙方执行项目工作所需交通以及在甲方或相关当事方现场工作时的食宿费用。

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之日起15个工作日内，甲方支付人民币

；
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

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. 本合同自双方盖章后生效，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，造成甲方损失的，还应承担相应的赔偿责任。

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。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方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。

4. 因非甲方原因乙方逾期向甲方提交评估报告且协商无果的，甲方有权解除资产评估委托合同，乙方除应当在解除资产评估委托合同之日起 5 日内退还已经收取的全部费用外，还应当向甲方支付总服务费用 10 %的违约金。

5. 执行本协议如发生争议，双方选择第 (1) 方式处理：

(1) 提交甲方所在地的人民法院审理；

(2) 提交双方认可的仲裁委员会仲裁。

(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：2020年6月15日