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转让其持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值

评估报告

银信评报字[2018]沪第 1268 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 10 月 8 日

目　　录

声明.....1

摘　要.....2

正 文.....5

一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况.....5

二、 评估目的.....15

三、 评估对象和评估范围.....16

四、 价值类型.....18

五、 评估基准日.....19

六、 评估依据.....19

七、 评估方法.....21

八、 评估程序实施过程和情况.....22

九、 评估假设.....23

十、 评估结论.....25

十一、 特别事项说明.....25

十二、 资产评估报告使用限制说明.....26

十三、 资产评估报告日.....27

十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....28

附件.....29

银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号　邮编：200002
电话：021-63391088　传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号　邮编：200002
电话：021-63391088　传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值

评估报告

银信评报字[2018]沪第 1268 号

摘　要

一、项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值评估项目

二、委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）工商行政管理机关

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：海南美豪利投资有限公司

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的海南美豪利投资有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值进行评估。

七、评估对象：广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值。该评估对象是基于广州珠江实业开发股份有限公司与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南美豪利投资有限公司签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的合同权益下的股权价值。

八、评估范围：本次评估范围为评估对象涉及的根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》确定的固定收益和浮动收益，固定收益为广州珠江实业开发股份有限公司的投资款的本金及回报（年利率 12%），浮动收益为当项目销售均价>人民币 25,000 元/平方米时，广州珠江实业开发股份有限公司根据股权比例分配因项目销售均

价超过人民币 25,000 元/平方米而产生的利润。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 3 月 31 日

十一、评估方法：收益法，根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》相关约定，在特别事项说明第 1、2、3 条的前提下采用收益法进行评估。

十二、评估结论：在基于特别事项说明第 1、2、3 条的前提下，广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权于评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 3,209.10 万元，较该长期股权投资的账面价值 3,000.00 万元增值 209.10 万元，增值率为 6.97%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的海南美豪利投资有限公司股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

1、截至评估基准日，广州珠江实业开发股份有限公司、郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南美豪利投资有限公司均已按照签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的约定分别履行了各自的义务。本次的评估对象是基于《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的合同权益下的股权价值。

2、委托人广州珠江实业开发股份有限公司管理层根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的第 5 款相关约定选择主动退出合作。

3、根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》相关条款，本次评估计算利润分配额从投资款实际缴付日起计至基准日 2018 年 3 月 31 日止。

4、海南美豪利投资有限公司于 2018 年 4 月 25 日召开第一届董事会 2018 年第 2 次会议，会议审议并通过《关于利润分配方案的议案》，其中对广州珠江实业开发股份有限公司分配的利润为 209.10 万元，并于 2018 年 6 月 4 日，海南美豪利向珠江实业支付了本次的利润分配 209.10 万元。该事项于评估基准日至评估报告出具日期间发生，为本次评估的期后事项。本评估报告中未对此期后事项进行评估调整，特提请报告使用者关注。

5、2018 年 9 月 28 日，《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的各方签订了《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同补充协议一》，补充协议约定：第一，同意广州珠江实业开发股份有限公司根据国有资产转让的相关规定及流程一次性转让其在海南美豪利投资有限公司的股权（40.3226%）；第二，海南美豪利投资有限公司应在广州珠江实业开发股份有限公司股权预挂牌之前向广州珠江实业开发股份有限公司分配利润人民币 21,113,095.89 元，其中固定回报为 6,113,095.89 元（计息期为基准日至合作期 36 个月届满），浮动回报为 15,000,000.00 元。2018 年 9 月 28 日，海南美豪利投资有限公司已向广州珠江实业开发股份有限公司支付该部分分配利润21,113,095.89 元。本评估报告中未对此期后事项进行评估调整，特提请报告使用者关注。

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、评估过程中，我们未发现，被评估单位也承诺不存在资产抵押、对外担保等事项。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

9、本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

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

银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号　邮编：200002
电话：021-63391088　传真：021-63391116
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让其持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值

评估报告

银信评报字[2018]沪第 1268 号

正 文

广州珠江实业开发股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟转让股权所涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权，在评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称：“珠江实业”，股票代码：600684）

注册号/统一社会信用代码	91440101190481 57XD	**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**	郑暑平
注册资本	人民币 71121.7269 万元	**成立日期**	1992 年 12 月 23 日
住所	广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室		
营业期限自	1992 年 12 月 23 日	**营业期限至**	长期
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）。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人

1、被评估单位股东；

2、工商行政管理机关；

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：海南美豪利投资有限公司（以下简称：“海南美豪利”）

注册号/统一社会信用代码	91460200780733255G	**名称**	海南美豪利投资有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	**法定代表人**	陈琼岛
注册资本	人民币 7440 万元	**成立日期**	2006 年 01 月 23 日
住所	海南省三亚市解放路 1388 号		
营业期限自	2006 年 01 月 23 日	**营业期限至**	长期
经营范围	房地产开发经营、投资策划、建筑材料开发和销售、实业投资、投资咨询、农副土特产品、有色金属、现代化办公设备、文化艺术展览、企业形象策划、电子产品、交电商业、汽车配件、五金，房屋租赁，停车场管理。		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

委托人和被评估单位之间的关系：

委托人通过《海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权交易合同》持有被评估单位 40.3226%股权，委托人为被评估单位股东。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位成立于 2006 年 01 月 23 日，成立时股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
赵惠	300	30%
王先雄	300	30%
杜国浩	200	20%
陈琼岛	100	10%
朱启琮	100	10%
合计	1,000	100%

2006 年 2 月 20 日，赵惠、杜国浩、郑学捷签订《股权转让协议》，赵惠将其持有的 10%股权转让给郑学捷，杜国浩将其持有的 20%股权转让给郑学捷。被评估单位股权结构变更为赵惠持股 20%，王先雄持股 30%，郑学捷持股 30%，陈琼岛持股 10%，朱启琮持股 10%。

2006 年 6 月 6 日，王先雄、朱启琮、陈琼岛、郑学捷签订《海南美豪利投资有限公司股权转让协议》，王先雄将其持有的 5%股权转让给郑学捷；朱启琮将其持有的 5%股权转让给郑学捷；陈琼岛将其持有的 5%股权转让给郑学捷。被评估单位股权结构变更为王先雄持股 25%，郑学捷持股 45%，陈琼岛持股 5%，朱启琮持股 5%。

2010 年 5 月 26 日，经海南捷达会计师事务所出具“捷达会验字[2010]第 6042 号”《验资报告》验资，郑学捷、朱启琮、王先雄、赵惠、陈琼岛缴纳新增注册资本（实收资本）合计人民币 2,000 万元，以货币资金方式增资。被评估单位股权结构变更为郑学捷持股比例 45%，朱启琮持股比例 5%，王先雄持股比例 25%，赵惠持股比例 20%，陈琼岛持股比例 5%。

2011 年 9 月 30 日，海南美豪利股东签署《股权转让协议》：（1）陈琼岛将其持有的 2.5%股权转让给王先雄；（2）赵惠将其持有的 4%股权转让给郑学捷；（3）赵惠将其持有的 6%股权转让给王先雄；（4）朱启琮将其持有的 2.5%股权转让给王先雄。被评估单位股权结构变更为郑学捷持股 49%，王先雄持股 36%，赵惠持股 10%，朱启琮持股 2.5%，陈琼岛持股 2.5%。

2011 年 9 月 30 日，郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮作为海南美豪利股东，签署《海南美豪利投资有限公司章程修正案》和《股东会决议》，将海南美豪利注册资本变更为 6,000 万元。2011 年 10 月 18 日，海南嘉德信会计师事务所出具“嘉德信会验字[2011]第 1005 号”《验资报告》，证明：截至 2011 年 10 月 10 日止，海南美豪利已收到股东缴纳的新增注册资本（实收资本）3,000 万元，出资方式为货币资金。变更后的累计注册资本（实收资本）为人民币 6,000 万元。

2013 年 7 月，海南美豪利实施存续分立,将海南美豪利“金水湾”项目中酒店及公寓部分占用的土地资产及其对应的债务、权益剥离至新设公司，分立基准日为 2013 年 7 月 31 日。2013 年 8 月 25 日海南美豪利股东会决议通过对海南美豪利进行存续分立，原海南美豪利公司存续（下称“存续公司”）、派生三亚美豪利酒店投资有限公司（下称“派生公司”）。2013 年 8 月 29 日存续公司与派生公司签署《分立协议》，并于 2013 年 9 月 16 日在《海南日报》登出分立公告。根据规划批复的住宅和酒店及酒店式公寓建筑面积的比例 74:26，将海南美豪利的财产分割至存续公司和派生公司，广东诚安信会计师事务所有限公司对此出具了无保留意见的《海南美豪利投资有限公司分立专项审计报告》（粤诚审[2013]586 号），分立后存续公司海南美豪利注册资本变更为 4,440 万元。

2014 年 5 月，海南珠江国际置业有限公司（下称“海南珠江置业”）通过增资扩股方式向海南美豪利增加注册资本 3,000 万元，持有海南美豪利的 40.3226%股权。增资扩股后，海南美豪利注册资本变更为 7,440 万元。被评估单位股权结构变更为郑学捷持股 29.242%，王先雄持股 21.484%，赵惠持股 5.968%，陈琼岛持股 1.492%，朱启琮

持股 1.492%，海南珠江国际置业持股 40.323%。

2016 年 6 月，海南珠江置业将其 40.3226%股权通过产交所转让给广州珠江实业开发股份有限公司（下称“珠江股份”），出资额 3,000 万元。被评估单位股权结构变更为郑学捷持股 29.2419%，王先雄持股 21.4839%，赵惠持股 5.9677%，陈琼岛持股 1.4919%，朱启琮持股 1.4919%，广州珠江实业开发股份有限公司持股 40.3226%。

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

投资者名称	投入资本（万元）	投资比例
广州珠江实业开发股份有限公司	3,000.00	40.3226%
郑学捷	2,175.60	29.2419%
陈琼岛	111.00	1.4919%
王先雄	1,598.40	21.4839%
赵惠	444.00	5.9677%
朱启琮	111.00	1.4919%
合　计	7,440.00	100%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近三年及评估基准日资产负债、经营情况见下表：

资产负债情况	2015/12/31（万元）	2016/12/31（万元）	2017/12/31（万元）	2018/3/31（万元）
总资产	70,132.52	152,751.69	56,151.83	74,973.18
总负债	67,108.59	150,265.67	38,111.61	49,736.79
所有者权益	3,023.93	2,486.02	18,040.22	25,236.39
损益情况	2015/12/31（万元）	2016/12/31（万元）	2017/12/31（万元）	2018/3/31（万元）
营业收入	-	26,248.11	177,670.02	35,846.20
营业成本	2,058.85	26,782.51	135,935.14	17,305.76
营业利润	-2,058.85	-534.40	41,734.88	18,540.43
利润总额	-2,064.08	-537.90	41,755.49	18,550.86
所得税费用	-	-	9,821.56	4,637.72
净利润	-2,064.08	-537.90	31,933.93	13,913.15
现金流情况	2015/12/31（万元）	2016/12/31（万元）	2017/12/31（万元）	2018/3/31（万元）
经营活动产生的现金流量净额	4,659.80	27,921.11	69,679.42	22,803.91
投资活动产生的现金流量净额	-31.94	-7,188.28	-3,039.33	-0.33
筹资活动产生的现金流量净额	-3,315.67	3,835.86	-77,548.87	-
现金及现金等价物净增加额	1,312.19	24,568.68	-10,908.77	22,803.58
期初现金及现金等价物余额	1,027.35	2,339.54	26,908.22	15,999.45
期末现金及现金等价物余额	2,339.54	26,908.22	15,999.45	38,803.03

上表 2015 年财务数据摘自广东诚安信会计师事务所有限公司出具的《海南美豪利投资有限公司 2015 年度审计报告》（报告文号：粤诚审[2016]161 号）。

2016 年财务数据摘自上海万隆会计师事务所有限公司出具的《海南美豪利投资有限公司审计报告》（报告文号：沪万会（2017）0110 号）。

2017 年财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《海南美豪利投资有限公司审计报告》（报告文号：大华审字[2018]007123 号）。

评估基准日资产负债情况数据摘自天健会计师事务所出具的《海南美豪利投资有限公司清产核资专项审计报告》（报告文号：天健粤审〔2018〕1577 号），基准日损益情况和现金流情况数据摘自被评估单位提供的财务报表。

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

4、企业业务

（1）主要业务

企业主要业务为房地产项目开发。

（2）企业产品

企业主要产品为位于三亚市的“三亚金水湾”房地产项目。

5、房地产项目“三亚金水湾”简介

（1）用地情况

三亚金水湾项目座落于三亚市河西区解放路，整个项目占地 41,930.11 ㎡,地号 04-06-5-6，取得方式为出让，用途为城镇住宅用地。三亚金水湾项目整体容积率 2.4，总停车位 1,447 个，一期用地面积 41,930.11 平方米，主要建设 6 栋 28 层住宅楼，一栋 3 层社区服务中心及幼儿园，建筑占地面积 5,830.52 平方米，建筑密度 13.91%，绿地率 50.89%。总建筑面积 157,098.67 平方米（含地下室面积 34,806.46 平方米，架空层面积 934.01 平方米，设备转换层建筑面积 816 平方米，应用太阳能集热器补偿面积 1,129.83 平方米，计容建筑面积 119,412.44 平方米），停车位 1,067 个（地上 160 个、地下 907 个；停车位分期实施，整体使用）。

（2）项目概况

三亚金水湾项目只分一期建设，项目一期规划建设包括 6 幢住宅（建筑面积为 156,884.34 ㎡），分别为自编号#3-#8 住宅楼。2013 年 02 月 28 日，项目取得国土地使用权证，主要情况如下：

土地证号	三土房（2013）字第 01976 号
土地使用权人	海南美豪利投资有限公司
座落	三亚市河西区解放路
用途	城镇住宅用地
终止日期	2062 年 09 月 03 日

使用权面积	41930.11 ㎡

2013 年 10 月 24 日，三亚市规划局发布《三亚市规划局关于“三亚金水湾”项目一期的工程审批意见》（三规工审[2013]230 号），同意海南美豪利投资有限公司在土地房屋权证为“三土房（2013）字第 01976 号”的用地范围内建设“三亚金水湾”项目。本次审查项目一期方案，报送施工图纸符合规划要求，同意按规划局审批盖章，由海南珠江建筑设计院有限公司设计的施工图纸施工，不得擅自改变。

2014 年 1 月 21 日，项目取得“土方基坑支护桩基础工程”建筑工程施工许可证，主要情况如下：

许可证号	460200201401210201		
建设单位	海南美豪利投资有限公司		
工程名称	三亚“金水湾”-土方基坑支护桩基础工程		
建设地址	解放四路		
建设规模	/		
合同开工日期	2014.01.22	合同竣工日期	2014.05.22
勘察单位	海南有色工程勘察设计部	资质等级	甲级
设计单位	海南珠江建筑设计院有限公司	资质等级	甲级
施工单位	广州市住宅建设发展有限公司	资质等级	壹级
监理单位	广州珠江工程建设监理有限公司	资质等级	甲级
项目技术负责人	王立衡	项目经理	廖志三
项目总监	胡佑平		
监理工程师	梁敞准、温璐莹、花继新、王清华、赵殿波		
安全员	陈文杰、吴裕彪、赵妍		
质量员	黄林、栗景柱		
备注	项目概况：详见“三亚市建设工程招标备案通知书（三住建招备[2013]316 号）”。 （以下空白）		

2014 年 9 月 23 日，项目取得“‘三亚金水湾’项目一期（不含精装修工程）”建筑工程施工许可证，主要情况如下：

许可证号	460200201409230101		
建设单位	海南美豪利投资有限公司		
工程名称	“三亚金水湾”项目一期（不含精装修工程）		
建设地址	解放四路		
建设规模	157025.46 ㎡		
合同开工日期	2014.06.05	合同竣工日期	2016.03.06
勘察单位	海南有色工程勘察设计部	资质等级	甲级
设计单位	海南珠江建筑设计院有限公司	资质等级	甲级
施工单位	广州市住宅建设发展有限公司	资质等级	壹级
监理单位	广州珠江工程建设监理有限公司	资质等级	甲级

项目技术负责人	劳国杰	项目经理	王立衡
项目总监	张炜		
监理工程师	梁啟准、花继新、王清华、赵殿波、温璐莹		
安全员	骆俊彬、屈志明、黄林		
质量员	卢嘉伟		
备注	一、项目概况：3#、4#、7#、8#住宅楼同型均为地上 28 层；5#、6#住宅楼同型均为地上 28 层；社区服务中心及幼儿园为地上 3 层；地下室为共用地下室。 二、其他：该项目太阳能热水系统集热器面积 1158 平方米，应用面积 48877.35 平方米。 三、该项目精装修施工前，应申请施工许可证。 （以下空白）		

2016 年 3 月 11 日，项目取得“金水湾项目一期住宅装修工程”建筑工程施工许可证，主要情况如下：

许可证号	460200201603110101		
建设单位	海南美豪利投资有限公司		
工程名称	金水湾项目一期住宅装修工程		
建设地址	解放路四路		
建设规模	/		
勘察单位	/		
设计单位	广东广美建筑装饰研究院有限公司		
施工单位	广州市住宅建设发展有限公司		
监理单位	广州珠江工程建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	/	设计单位项目负责人	卢钦
施工单位项目负责人	王立衡	总监理工程师	张炜
合同工期	2015 年 12 月 19 日-2017 年 08 月 10 日		
备注	项目概况：该项目为金水湾项目一期住宅装修工程；具体项目为 3#-8#楼，社区服务中心及幼儿园。（以下空白）		

2017 年 1 月 13 日，项目取得“7#住宅楼”建设工程规划许可证，主要情况如下：

许可证号	建字第 460200201700202 号
建设单位	海南美豪利投资有限公司
建设项目名称	“三亚金水湾”项目一期 7#楼
建设位置	解放四路
建设规模	本次验收 7#楼，建筑层数地上 28 层；总建筑面积 19597.27 平方米（含架空层面积 383.17 平方米，结构转换层面积 136 平方米，应用太阳能集热器补偿面积 175 平方米）；计容建筑面积 18903.11 平方米。

2017 年 8 月 3 日，项目取得“3#、8#住宅楼”建设工程规划许可证，主要情况如下：

许可证号	建字第 460200201700236 号
建设单位	海南美豪利投资有限公司
建设项目名称	“三亚金水湾”项目一期
建设位置	解放四路
建设规模	本次验收 3#、8#住宅楼、地下室、社区服务中心及幼儿园，最高层数为地上 28 层，总建筑面积 78598.55 平方米（含地下室面积 34806.46 平方米），计容建筑面积 42126.67 平方米。

2017 年 8 月 3 日，项目取得“4#、5#、6#住宅楼”建设工程竣工规划核实合格证（原

建设工程规划许可证），主要情况如下：

许可证号	三规核验字第（2018）008 号
建设单位	海南美豪利投资有限公司
建设项目名称	“三亚金水湾”项目一期
建设位置	解放四路
建设规模	本次验收 4#、5#、6#住宅楼，最高层数为地上 28 层，总建筑面积为 58688.52 平方米，其中计容建筑面积为 56735.62 平方米。

截止至评估基准日，海南美豪利已取得“三亚金水湾”项目一期商品房预售许可证（自编 3#-8#住宅楼），预售许可情况如下：

①自编 3#住宅楼商品房预售许可证证号为三房预许字[2016]9 号，批准预售建筑面积为 19,318.15 ㎡，批准预售套数 228 套，至评估基准日 3#住宅楼已售面积为 17,381.87 ㎡。

②自编 4#住宅楼商品房预售许可证证号为三房预许字[2016]44 号，批准预售建筑面积为 19,022.85 ㎡，批准预售套数 229 套，至评估基准日 4#住宅楼已售面积为 17,839.39 ㎡。

③自编 5#住宅楼商品房预售许可证证号为三房预许字[2017]41 号，批准预售建筑面积为 19,001.14 ㎡，批准预售套数 230 套，至评估基准日 5#住宅楼已售面积为 12,221.41 ㎡。

④自编 6#、7#住宅楼商品房预售许可证证号为三房预许字[2014]59 号，批准预售原建筑面积为 38,202.78 ㎡，批准预售剩余建筑面积为 38,432.48 平方米，至评估基准日 6#、7#住宅楼已售面积为 35,610.66 ㎡。

⑤自编 8#住宅楼商品房预售许可证证号为三房预许字[20015]45 号，住宅批准预售建筑面积为 18,940.15 ㎡，批准预售套数 226 套，至评估基准日 8#住宅楼已售面积为 18,052.47 ㎡。

（3）现场勘查情况

三亚金水湾项目位于三亚市城市中心河西区，解放路北侧，临近未来城市活力中心区，依照《三亚市河西片区旧城改造城市设计暨控制性详细规划》，未来项目区域将发展成为城市新的行政及旅游服务区。周边交通便利，距离三亚市政府 8 分钟车程，距离凤凰机场 15 分钟车程，距离三亚火车站 5 分钟车程。周边银行、超市、酒店、饮食广场等设施较齐全，公共服务设施较完善。项目周边资源较丰富，属城市二线海景区域，离西海岸线三亚湾直线距离不超过 500 米，北部区域生态资源环境良好，紧邻凤凰水城南岸、三亚城市活力中心、三亚河、金鸡岭公园。

三亚金水湾项目一期3#-8#住宅楼已全部竣工，装修工程也已全部完工，住宅楼已可交付给业主使用。

6、宏观经济因素

根据国家统计局统计数据，2018年第一季度国内生产总值198,783亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%。分产业看，第一产业增加值8,904亿元，同比增长3.2%；第二产业增加值77,451亿元，增长6.3%；第三产业增加值112,428亿元，增长7.5%。

根据国家统计局统计数据，2018年第一季度全国规模以上工业增加值同比实际增长6.8%，增速比1-2月份回落 0.4个百分点，与上年同期持平。分经济类型看，国有控股企业增加值增长7.9%，集体企业增长0.1%，股份制企业增长7.0%，外商及港澳台商投资企业增长5.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长0.9%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长10.8%。新行业新产品迅速发展。高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长11.9%和8.8%，分别快于规模以上工业5.1和2.0个百分点。集成电路产量同比增长15.2%，新能源汽车增长139.4%，工业机器人增长29.6%。规模以上工业企业产销率达到97.9%，比上年同期提高0.3个百分点。3月份，规模以上工业增加值同比增长6.0%，环比增长0.33%。3月份，制造业采购经理指数为51.5%，比上月提高1.2个百分点。

根据国家统计局统计数据，2018年第一季度全国固定资产投资（不含农户）100,763亿元，同比增长7.5%，增速比1-2月份回落0.4个百分点，比上年同期回落1.7个百分点。其中，民间投资62,386亿元，增长8.9%，比1-2月份加快0.8个百分点，比上年同期加快1.2个百分点。分产业看，第一产业投资2,900亿元，增长24.2%；第二产业投资35,813亿元，增长2.0%，其中制造业投资增长3.8%；第三产业投资62,050亿元，增长10.0%，其中基础设施投资增长13.0%。高技术制造业投资同比增长7.9%，增速比全部投资快0.4个百分点。从环比看，3月份固定资产投资（不含农户）比上月增长0.57%。

总的来看，2018年第一季度国民经济延续稳中有进、稳中向好的发展态势，支撑经济迈向高质量发展的有利条件不断积累增多，为全年经济稳定健康发展打下良好基础。但也要看到，国际环境不确定性上升，国内发展不平衡不充分问题仍然突出，改革发展任务艰巨。

7、所在行业现状

根据2018年两会最新精神，房地产继续实行差别化调控，调控政策更长线，建

立健全长效机制；稳妥推进房地产税的立法，调节住房消费；西安、天津等二线城市出台人才落户新政，需求端调控边际放松。

根据国家统计局统计数据，2018 年第一季度全国房地产开发投资 21,291 亿元，同比增长 10.4%，增速比 1-2 月份加快 0.5 个百分点，比上年同期加快 1.3 个百分点，其中，住宅投资 14,705 亿元，增长 13.3%，增速提高 1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 69.1%。

2018 年第一季度房地产开发企业房屋施工面积 646,556 万平方米，同比增长 1.5%，增速与 1-2 月份持平。其中，住宅施工面积 441,540 万平方米，增长 1.9%。房屋新开工面积 34,615 万平方米，增长 9.7%，增速提高 6.8 个百分点。其中，住宅新开工面积 25,531 万平方米，增长 12.2%。房屋竣工面积 20,709 万平方米，下降 10.1%，降幅收窄 2 个百分点。其中，住宅竣工面积 14,198 万平方米，下降 14.0%。

2018 年第一季度房地产开发企业土地购置面积 3,802 万平方米，同比增长 0.5%，1-2 月份为下降 1.2%；土地成交价款 1,634 亿元，增长 20.3%，增速提高 20.3 个百分点。

2018 年第一季度商品房销售面积 30,088 万平方米，同比增长 3.6%，增速比 1-2 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积增长 2.5%，办公楼销售面积下降 2.8%，商业营业用房销售面积增长 9.6%。商品房销售额 25,597 亿元，增长 10.4%，增速回落 4.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 11.4%，办公楼销售额下降 8.2%，商业营业用房销售额增长 7.9%。

2018 年 3 月末，商品房待售面积 57,329 万平方米，比 2 月末减少 1,138 万平方米。其中，住宅待售面积减少 954 万平方米，办公楼待售面积增加 43 万平方米，商业营业用房待售面积减少 203 万平方米。

2018 年第一季度房地产开发企业到位资金 36,770 亿元，同比增长 3.1%，增速比 1-2 月份回落 1.7 个百分点。其中，国内贷款 6,957 亿元，增长 0.9%；利用外资 16 亿元，下降 78.4%；自筹资金 11,449 亿元，增长 5.1%；定金及预收款 11,130 亿元，增长 11.2%；个人按揭贷款 5,160 亿元，下降 6.8%。

2018 年 3 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.50，比 2 月份回落 0.16 点。

房地产项目“三亚金水湾项目”位于海南省三亚市，根据三亚市统计局统计数据，三亚市第一季度全市地区生产总值 167.25 亿元，按可比价计算，同比增长 6.1%。其

中，第一产业增加值 33.86 亿元，同比增长 4.0%；第二产业增加值 23.18 亿元，同比增长 2.2%；第三产业增加值 110.21 亿元，同比增长 7.4%。

2018 年一季度，三亚市全市固定资产投资 222.75 亿元，同比增长 24.4%。其中，房地产开发投资 131.67 亿元，同比增长 1.7%；其他投资 91.08 亿元，同比增长 83.7%。重点项目完成投资 33.21 亿元，占年度投资计划的 25.2%。支撑投资增长的主要因素：一是新增项目 20 多个。其中，房地产投资新增了凤凰水城 D 区项目和夏日海岸项目；其他投资新增海南佳成公司三亚湾项目、海榆东线海棠湾至亚龙湾段道路绿化工程、三亚湾假日酒店改扩建项目等项目。二是部分在建项目加快推进。高新技术产业园转型项目、棚户区改造项目、三亚亚特兰蒂斯水上乐园项目、三亚海棠水稻公园小镇项目等项目建设进度加快，均快于序时进度。

2018 年一季度，三亚市全市商品房销售价格趋于稳定，1-3 月新建商品住宅销售价格指数环比分别上涨 0.9%、1.0%和 0.7%。全市房屋销售面积 92.54 万平方米，同比增长 5.0%，在上年井喷式增长的基础上正常回落；房地产增加值 44.12 亿元，同比增长 4.8%。

2018 年 1 月 31 日三亚市在“限购限贷”等一系列政策的基础上，出台了《关于加强商品房销售价格备案管理的通知》，要求申请办理商品住房销售价格备案总体均价和单套价格不能超过该区域 2017 年 2 月份同类型商品住房网签均价和单套最高价，严格控制商品房销售价格。

3 月 30 日，省六部门联合发布了《关于做好稳定房地产市场工作的通知》（琼建房[2018]81 号），要求严格购房资格审查，非本海南省户籍居民家庭在海南省范围内只能购买 1 套住房；非海南省户籍居民家庭在海南省购买住房，申请商业性个人住房贷款首付款比例不得低于 70%；本通知印发后购买的住房，自取得不动产权证之日起 5 年内禁止转让；非海南省户籍居民家庭在实行限购政策的区域购买住房，需提供至少一名家庭成员在海南省累计 60 个月及以上个人所得税或社会保险缴纳证明；商品住宅价格备案后，6 个月内不得调高备案价格；调整备案价格的须重新备案。

2018 年海南省出台了一系列房地产政策，通过限贷、限售和价格备案管理等措施，进一步加大对房地产市场的调控力度，促使当地的房产市场呈现更加健康理性的发展态势。

二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟转让所持有的海南美豪利投资有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为涉及的广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值进行评估。

本资产评估报告是为该经济行为涉及定价提供价值参考意见。

该经济行为已经广州珠江实业开发股份有限公司【《资产评估项目立项表》（立项编号：珠实股评立[2018]05 号）】批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目委托评估的评估对象为广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值。该评估对象是基于广州珠江实业开发股份有限公司与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南美豪利投资有限公司签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的合同权益下的股权价值。

本次评估范围为评估对象涉及的根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》确定的固定收益和浮动收益，固定收益为广州珠江实业开发股份有限公司的投资款的本金及回报（年利率 12%），浮动收益为当项目销售均价>人民币 25,000 元/平方米时，广州珠江实业开发股份有限公司根据股权比例分配因项目销售均价超过人民币 25,000 元/平方米而产生的利润。

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

（二）评估对象涉及的合作合同主要内容

广州珠江实业开发股份有限公司与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南珠江国际置业有限公司、海南美豪利投资有限公司于 2016 年 6 月 20 日签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的重要条款有：

1、《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》中甲方 1 为自然人郑学捷；甲方 2 为自然人王先雄；甲方 3 为自然人赵惠；甲方 4 为自然人陈琼岛；甲方 5 为自然人朱启琮；乙方为海南珠江国际置业有限公司（简称：珠江置业）；丙方为广州珠江实业开发股份有限公司（简称：珠江实业）；项目公司为海南美豪利投资有限公司（简称：海南美豪利）。

2、《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》第 2.1 条：丙方以对项目公司注册资

本增值投入、委托贷款的形式，向项目公司投资款项共人民币 84,000 万元（大写：捌亿肆仟万元，含注册资本增资款人民币 4,000 万元，委托贷款人民币 80,000 万元），成为项目公司控股股东。丙方对项目公司完成增资控股后，甲方 1 持有项目公司 19.0175%的股权，甲方 2 持有项目公司 13.9720%的股权，甲方 3 持有项目公司 3.8811%的股权，甲方 4 持有项目公司 0.9703%的股权，甲方 5 持有项目公司 0.9703%的股权，乙方持有项目公司 26.2238%的股权，丙方持有项目公司 34.9650%的股权。

广州珠江实业开发股份有限公司实际并未按《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》约定的方式对海南美豪利进行增资，而是在 2016 年 12 月 14 日，广州珠江实业开发股份有限公司与海南珠江国际置业有限公司签订《海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权交易合同》，通过受让珠江置业的股权（人民币 3,000 万元），成为项目公司股东（持股比例 40.3226%）。

珠江实业完成股权交易后，被评估单位股权结构变更为甲方1持有项目公司29.2419%的股权，甲方2持有项目公司21.4839%的股权，甲方3持有项目公司5.9677%的股权，甲方4持有项目公司1.4919%的股权，甲方5持有项目公司1.4919%的股权，乙方持有项目公司0%的股权，丙方持有项目公司40.3226%的股权。

3、《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》第 4 款：

第4.1条：丙方未行使选择权前或选择不退出的一级利润分配：项目公司应在每季度结转收入，如有可分配利润，且甲方根据5.1条约定未行使选择权，或选择不退出项目公司的，甲方、丙方根据股权比例分配利润，乙方根据甲乙双方与项目公司的约定同步获得其应得的利润分配。

第 4.2 条：丙方未行使选择权前或选择不退出的二级利润分配：当项目销售均价>人民币 25,000 元/平方米时，甲方、丙方根据股权比例分配因项目销售均价超过人民币 25,000 元/平方米而产生的利润。乙方不参与超额利润分配，丙方根据股权比例获取超额利润分配后，剩余利润全部归甲方所有。

第 4.3 条：项目公司进入清算程序的资产分配：项目公司在丙方退出前进入清算程序的，清算组依法在处理项目公司资产，缴纳各项应缴税、费，支付应付款项后，项目剩余资产应首先用于实现乙方的投资款本金及回报和丙方的投资款（人民币 4,000 万元）的本金及回报（年利率 12%）。清算时如乙方已退出项目公司的，则项目剩余资产应首先用于实现丙方的投资款的本金及回报。

4、《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》第 5 款：

第 5.1 条：合作三年（自丙方支付第一笔投资款至项目公司之日起 36 个月）期间，如出现以下任一情况的，丙方有权单方选择无条件退出项目公司：

（1）合作项目可销售部分销售量（以正式签订商品房买卖合同为标准）达到合作项目可销售部分货量 80%时；

（2）甲乙丙三方及项目公司同意，在合作三年（36 个月）期间，丙方有权单方选择无条件退出项目公司。

（3）甲乙丙三方及项目公司同意，在合作期满三年（36 个月）当月，丙方必须无条件退出项目公司。

（4）如在合作 30 个月期届满当月，合作项目可销售物业销售量未达到 80%的，丙方有权单方做出降价销售决定，降价幅度由丙方单方确定，甲方、乙方及项目公司不得提出异议，且无条件执行（甲方确保丙方足额收回投资款及其回报的除外）。丙方做出降价销售决定之日起计六个月，丙方有权根据销售情况单方选择无条件退出项目公司。

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

第 5.2 条：合作三年内丙方根据 5.1 条退出项目公司：丙方根据国有资产转让的相关规定及流程办理股权退出手续，甲方、乙方及项目公司无条件配合丙方办理相关手续。如丙方的股权退出须通过资产评估方式确定项目公司股权价值的，则由丙方以评估价值为参考值在二级市场挂牌公开出让股权，甲方必须以不低于“丙方投资款（人民币 4,000 万元）本金+年化 12%回报－丙方退出前已实际分得利润”的价格参与竞拍。如无其他竞争者参与竞拍（或无其他股权受让方），则甲方必须拍得（或回购）丙方股权。如甲方未根据本条款的约定履行相关义务或承担相应责任的，丙方即可行使股权质押权，拍卖甲方股权以实现丙方权益。

如其他竞拍者高于“丙方所有者权益投资款本金+年化 12%回报+浮动回报－丙方退出前已实际分得利润”的价格拍得丙方股权，则丙方股权拍卖款全部归丙方所有。

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

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日 2018 年 3 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

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

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

广州珠江实业开发股份有限公司审批的【《资产评估项目立项表》（立项编号：珠实股评立[2018]05 号）】

（二）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》；

2、《中华人民共和国公司法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《国有资产评估管理办法》；

6、《国有资产评估管理办法施行细则》；

7、《企业国有资产评估管理暂行办法》；

8、《国有资产评估管理若干问题的规定》；

9、《企业国有产权转让管理暂行办法》；

10、《企业国有资产评估项目备案工作指引》；

11、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；

13、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》；

2、《资产评估职业道德准则》；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；

7、《资产评估执业准则——企业价值》；

8、《资产评估执业准则——不动产》；

9、《企业国有资产评估报告指南》；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》；

11、《资产评估价值类型指导意见》；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》；

13、《企业会计准则》。

（四）产权依据

1、委托人企业法人营业执照；

2、被评估单位企业法人营业执照；

3、三亚金水湾项目的土地使用权证、建设工程施工许可证、建设工程施工合格证、房屋预售许可证；

4、广州珠江实业开发股份有限公司与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南珠江国际置业有限公司、海南美豪利投资有限公司签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》；

5、广州珠江实业开发股份有限公司与海南珠江国际置业有限公司签订的《海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权交易合同》。

（五）取价依据

1、天健会计师事务所出具的评估基准日《海南美豪利投资有限公司清产核资专项审计报告》（报告文号：天健粤审〔2018〕1577 号）；

2、评估基准日市场有关价格信息资料；

3、与海南美豪利取得的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

4、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

股东全部权益价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。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。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与 XYZ 比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与 XYZ 比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

（一）评估方法的选择

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。

本次评估对象为广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的股东部分权益市场价值。该评估对象是基于广州珠江实业开发股份有限公司与郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南美豪利投资有限公司签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的合同权益下的股权价值。

评估范围为评估对象涉及的根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》确定的固定收益和浮动收益，固定收益为广州珠江实业开发股份有限公司的投资款的本金及回报（年利率 12%），浮动收益为当项目销售均价>人民币 25,000 元/平方米时，广州珠江实业开发股份有限公司根据股权比例分配因项目销售均价超过人民币 25,000 元/平方米而产生的利润。

由于委托人珠江实业管理层拟根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的第 5 款相关约定选择主动退出合作，本次评估根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》相关约定，在特别事项说明第 1、2、3 条的前提下，采用收益法计算得出《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》中属于委托人珠江实业的合同权益价值，以其作为广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的价值。

（二）收益法介绍

采用收益法评估合同权益对应的股权价值。先行估算合同权益于评估基准日的总价值，其组成包括获得待估合同权益的原始成本和根据合同约定计算的利润分配额。然后根据被投资企业的相关股东会决议的规定，核实并相应扣减委托人（珠江实业）在评估基准日之前已获得的利润分配额，以此确定待估合同权益的评估价值，并以此作为广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权的价值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（八）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

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

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

（二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；

4、根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定：从 2018 年 5 月 1 日开始，增值税的税率调整为 16%、10%、6%、0%。被评估单位为简易征收的一般纳税人，故不受增值税调整的影响，适用的增值税税率为 5%。

5、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

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

（四）限制性假设

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

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

十、评估结论

（一）评估结论

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

在基于特别事项说明第 1、2、3 条的前提下，采用收益法评估，广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权于评估基准日 2018 年 3 月 31 日的市场价值为人民币 3,209.10 万元，较该长期股权投资的账面价值 3,000.00 万元增值 209.10 万元，增值率为 6.97%。

即：在基于特别事项说明第 1、2、3 条的前提下，广州珠江实业开发股份有限公司持有的海南美豪利投资有限公司 40.3226%股权于 2018 年 3 月 31 日的市场价值为人民币叁仟贰佰零玖万壹仟元（RMB3,209.10 万元）。

（二）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、截至评估基准日，广州珠江实业开发股份有限公司、郑学捷、王先雄、赵惠、陈琼岛、朱启琮、海南美豪利投资有限公司均已按照签订的《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的约定分别履行了各自的义务。本次的评估对象是基于《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的合同权益下的股权价值。

2、委托人广州珠江实业开发股份有限公司管理层根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的第 5 款相关约定选择主动退出合作。

3、根据《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》相关条款，计算利润分配额从投资款实际缴付日起计至基准日 2018 年 3 月 31 日止。

4、海南美豪利投资有限公司于 2018 年 4 月 25 日召开第一届董事会 2018 年第 2

次会议，会议审议并通过《关于利润分配方案的议案》，其中对广州珠江实业开发股份有限公司分配的利润为209.10万元，并于2018年6月4日，海南美豪利向珠江实业支付了本次的利润分配209.10万元。该事项于评估基准日至评估报告出具日期间发生，为本次评估的期后事项。本评估报告中未对此期后事项进行评估调整，特提请报告使用者关注。

5、2018年9月28日，《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同》的各方签订了《海南省三亚市“金水湾项目”合作合同补充协议一》，补充协议约定：第一，同意广州珠江实业开发股份有限公司根据国有资产转让的相关规定及流程一次性转让其在海南美豪利投资有限公司的股权（40.3226%）；第二，海南美豪利投资有限公司应在广州珠江实业开发股份有限公司股权预挂牌之前向广州珠江实业开发股份有限公司分配利润人民币21,113,095.89元，其中固定回报为6,113,095.89元（计息期为基准日至合作期36个月届满），浮动回报为15,000,000.00元。2018年9月28日，海南美豪利投资有限公司已向广州珠江实业开发股份有限公司支付该部分分配利润21,113,095.89元。本评估报告中未对此期后事项进行评估调整，特提请报告使用者关注。

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、评估过程中，我们未发现，被评估单位也承诺不存在资产抵押、对外担保等事项。

8、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

9、本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

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

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

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

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 8 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

法定代表人：梅惠民

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 10 月 8 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

银信资产评估有限公司　　**从事证券、期货相关评估业务。**

批准文号： 财企[2008]360号　**证书编号：**0210002001

变更文号：　财办企[2012]8号

序列号：000119

发证时间：二〇[illegible]年十二月[illegible]日

中华人民共和国财政部

中国证券监督管理委员会

营业执照

（副本）

统一社会信用代码 91310000630260 43XD

证照编号 00000000201605190012

名　　称	银信资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(国内合资)
住　　所	嘉定工业区叶城路1630号4幢1477室
法定代表人	梅惠民
注册资本	人民币2000.0000万元整
成立日期	1994年11月16日
营业期限	1994年11月16日 至 2042年11月15日
经营范围	资产评估、验证、年检；企业经营效益审核、工程核价；资产评估咨询；会计、财务、经济管理业务咨询；税务登记代理；会计、财务人员培训，房地产价格估价（准B级），信用管理咨询，信用评估，计算机软件的开发、销售，涉及许可经营的凭许可证经营。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2016年 05月 19日