

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东明珠集团置地有限公司拟接受资产抵债涉及兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、  
商铺和车位价值

# 资产评估报告书

中联国际评字【2022】第 FLMQC0171 号

中联国际评估咨询有限公司  
ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二二年三月十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码： 4444020053202200110

合同编号： 中联国际评字【2022】第108号

报告类型： 法定评估业务资产评估报告

报告文号： 中联国际评字【2022】第FLMQC0171号

报告名称： 广东明珠集团置地有限公司拟接受资产抵债涉及兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期1、2、4、12、13、14、15栋的部分预售住宅、商铺和车位价值

评估结论： 430,356,617.00元

评估机构名称： 中联国际评估咨询有限公司

签名人员： 李启森 （资产评估师） 会员编号： 44140026  
刘思远 （资产评估师） 会员编号： 44190163



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

生成日期：2022年03月14日

## 目 录

---

资产评估报告声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	7
四、 价值类型 .....	9
五、 评估基准日 .....	9
六、 评估依据 .....	9
七、 评估方法 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	14
九、 评估假设 .....	16
十、 评估结论 .....	17
十一、 评估结论有关说明.....	18
十二、 特别事项说明 .....	19
十三、 评估报告的使用限制 .....	21
十四、 评估报告日 .....	22
资产评估报告书附件 .....	24

## 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师不承担责任。

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其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清单以及评估所需的权属证明等资料，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；我们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。

8、资产评估机构及其资产评估师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。

9、资产评估机构及其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。

广东明珠集团置地有限公司拟接受资产抵债涉及兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第 FLMQC0171 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，对经济行为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：**广东明珠集团置地有限公司

**产权持有人：**兴宁市祺盛实业有限公司

**相关经济行为：**广东明珠集团置地有限公司拟接受兴宁市祺盛实业有限公司以其拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位进行抵债。

**评估目的：**广东明珠集团置地有限公司拟接受兴宁市祺盛实业有限公司以其拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位进行抵债。因此需对涉及的“联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋”房地产开发项目的部

分预售住宅、商铺及车位在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

**评估对象：**兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位价值。

**评估范围：**兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位，其中 442 套住宅 51,899.77 平方米、48 套商铺 2,821.19 平方米和车位 344 个。具体清单详见评估明细表。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**二〇二二年三月四日

**评估方法：**市场法。

**评估结论：**考虑评估方法与评估对象、评估目的之间的适用性，选用市场法进行评估，委估资产在评估基准日的市场价值评估结论合计为人民币肆亿叁仟零叁拾伍万陆仟陆佰壹拾柒元整（¥430,356,617.00 元）。

**评估结论的有效期：**按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二二年三月四日起至二〇二三年三月三日以内，才可以使用本评估报告。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

1、本次评估对象为“联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋”房地产开发项目，该项目正在预售中，预计交楼时间为 2023 年 12 月底前，现已取得《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。本次评估未考虑项目开发商的相关交付风险对评估结论的影响。

2、委评资产范围内的车位未办理产权登记，也不在预售许可证的范围内，根据兴宁市祺盛实业有限公司出具的《“联康城六期 A 区”车位产权情

况说明》和建设工程规划许可证，本次委评车位是在地块规划报建范围内的，兴宁市祺盛实业有限公司声明其对本次委托评估的车位拥有实际控制权，在办理规划验收合格手续之后将对本次委评车位办理确权手续，本次评估假设该等车位日后可以按照设定的交付日期和现行车位布局办理相关产权登记手续。本次评估未考虑该等车位在评估基准日时未办理确权手续对评估结论影响。

3、评估范围内各房产面积为预售测绘面积，预售面积与实测面积可能存在一定误差，本次评估未考虑该误差对评估结果的影响。

#### **评估结论的应用：**

- 1、本次评估结论包含增值税，特别提请报告使用人注意。
- 2、本次评估结论是基于本次评估目的下评估对象的市场价值，已合理考虑大宗交易折扣对价格的影响，并扣除以资产抵偿债务时委托人所需承担的交易过户契税。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和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。

广东明珠集团置地有限公司拟接受资产抵债涉及兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期1、2、4、12、13、14、15栋的部分预售住宅、商铺和车位价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2022】第FLMQC0171号

广东明珠集团置地有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用市场法的评估方法，按照必要的评估程序，对广东明珠集团置地有限公司拟接受资产抵债涉及兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期1、2、4、12、13、14、15栋的部分预售住宅、商铺和车位在二〇二二年三月四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、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

### （一）委托人的概括

公司名称：广东明珠集团置地有限公司

统一社会信用代码：9144148158466503XB

法定住所及经营场所：兴宁市官汕路99号

法定代表人：黄丙娣

注册资本：150000万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发、销售；实业投资；设备和物业租赁；国内贸易。



(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)

经营期限：2011年10月14日至无固定期限

成立日期：2011年10月14日

## (二) 产权持有人

公司名称：兴宁市祺盛实业有限公司

统一社会信用代码：91441481760638429B

法定住所及经营场所：兴宁市城南社区兴宁大道西侧(联康城售楼部)

法定代表人：刘伟通

注册资本：5000万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：房地产开发经营；项目投资；物业租赁；企业管理咨询；服装、鞋、化妆品、日用百货、皮革制品、玩具、家具、家用电器、五金交电、电子产品、通讯设备、建筑材料的批发、零售。(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)

经营期限：2004年04月09日至无固定期限

成立日期：2004年04月09日

## (三) 其他评估报告使用人

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人以外的其他评估报告使用人。

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人。

## 二、评估目的

广东明珠集团置地有限公司拟接受兴宁市祺盛实业有限公司以其拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位进行抵债。

本资产评估报告是作为广东明珠集团置地有限公司拟接受兴宁市祺盛实业有限公司以资产抵债，提供其拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位在评估基准日时市场价值的参考。

### 三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是兴宁市祺盛实业有限公司拥有的梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位价值；评估范围：兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位，其中 442 套住宅 51,899.77 平方米、48 套商铺 2,821.19 平方米和车位 344 个。具体清单详见评估明细表。

#### 1、建设进度

本次委托评估的房地产目前尚未完工，处于主体建设阶段中。

根据建设项目监理单位 2022 年 3 月 7 日出具的《工程项目完工度说明》和评估人员现场勘查，委评预售房地产建设进度如下：

联康城六期地下室规划建设 1 层，主体结构已建至 1 层；联康城六期其中 1 栋规划建设 18 层，主体已建至 14 层；2 栋规划建设 18 层，主体已建至 13 层；14 栋规划建设 18 层，主体已建至 5 层；15 栋规划建设 18 层，主体已建至 13 层；4 栋、12 栋、13 栋主体已封顶完工。

#### 2、交付时间

本次委估的房地产约定交付时间均为 2023 年 12 月 30 日前。

#### 3、交付标准

委估住宅房地产的交付标准：所在建筑物为钢砼结构，建筑物总楼层为 18 层，建筑物的装修为：外墙为高级墙面砖、内墙为水泥砂浆抹平、地面为水泥砂浆抹平、铝合金窗、木门，水电消防设施齐全、配有电梯。委估商

铺房地产的交付标准：所在建筑物为钢砼结构，建筑物总楼层为18层，建筑物的装修为：外墙为高级墙面砖、内墙为水泥砂浆抹平、地面为水泥砂浆抹平、铝合金窗、木门，水电消防设施齐全。车位的交付标准：所在建筑物为钢砼结构，地面为水泥砂浆抹平。本次评估涉及的预售房地产价值为评估范围在建或预售房地产顺利完成开发和交付情形下于评估基准日的市场价值。

#### 4、权属情况

2021年12月9日“联康城六期4、12、13栋”房地产开发项目已取得兴宁市住房和城乡建设局颁发的证号为：2021060号《商品房预售许可证》。2022年1月19日“联康城六期1栋、15栋”房地产开发项目已取得兴宁市住房和城乡建设局颁发的证号为：2022006号《商品房预售许可证》，2022年1月28日“联康城六期2栋”房地产开发项目已取得兴宁市住房和城乡建设局颁发的证号为：2022007号《商品房预售许可证》。2022年3月3日“联康城六期14栋”房地产开发项目已取得兴宁市住房和城乡建设局颁发的证号为：2022013号《商品房预售许可证》。“联康城六期”房地产开发项目所占用土地已取得粤（2018）兴宁市不动产权第0036321号《不动产权证书》，土地面积为36,465.27平方米，土地用途为城镇住宅用地，其中商业部分使用年限至2053年03月19日止，住宅部分使用年限至2083年03月19日止。

根据委托人提供的资料及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地实物状况土地地势平坦，地质良好，土地开发程度：已达“六通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路、通燃气，红线内已平整。

至评估基准日，未见评估范围内的房地产有设定担保、抵押、租赁等其他权利记载。

以上纳入评估范围的资产与本次经济行为涉及的评估范围一致。

#### 四、价值类型

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二〇二二年三月四日；
- 2、评估基准日是由委托人和评估机构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，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有效价格或标准。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 3、《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，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
- 4、《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号发布，2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（2020年国家主席令第45号）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第134号公布，2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 9、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 11、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32

号);

12、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);

13、其他有关法律、法规、通知文件等。

## (二) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资【2017】43 号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协【2017】30 号);
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协【2018】36 号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协【2018】35 号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协【2019】35 号);
- 6、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38 号);
- 7、《资产评估价值类型指导意见》(中评协【2017】47 号);
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协【2017】48 号);
- 9、《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号);
- 10、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协【2017】34 号)。

## (三) 权属依据

- 1、企业营业执照;
- 2、商品房预售许可证、不动产权证(土地)、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证;
- 3、房屋建筑面积测绘成果表;
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

## (四) 取价依据

- 1、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料;
- 2、企业提供的资产申报明细表及相关资产购建资料;

- 3、房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
- 4、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

#### (五) 其他参考依据

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

### 七、评估方法

#### (一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

市场法包括市场比较法、基准地价修正法等

#### 2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

收益法的基本方法包括收益现值法、租金还原法、假设开发法等。

### 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

成本法的基本评估方法包括重置成本法、复原成本法等。

#### （二）评估方法的选择

##### 1、评估方法的选择

###### ①市场法适用性分析

由于评估对象所在地房地产市场交易活跃，同类型的房地产交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产的可比案例并加以修正，故采用市场比较法进行评估。

###### ②收益法适用性分析

收益法的假设前提是物业在剩余使用年限内以出租收取租金并获得预期的回报为前提，而由于委估住宅及车位的房地产交易比较活跃，大多数的业主并非为了获取租金收益而持有房地产物业，而是短期持有择机转让的投资行为，导致房地产市场经常出现售价与租金的比例高，房地产的价值往往难以通过租金体现，故难以采用收益法进行评估。

委估房地产中的商铺目前仍处于培育期，该商圈未来的繁华程度存在很大的不确定性，其预期收益也难以有效预测，故难以采用收益法进行评估。



### ③成本法适用性分析

由于委估房地产用途为住宅、商铺及车位，同类型房地产的开发成本无法真实地反映评估对象的市场价值，故不采用成本法进行评估。

## 2、运用评估方法进行评估

本次评估假设项目开发商能按时按质量标准交付相关房地产，故对委估房地产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、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的市场价值。市场比较法计算公式为：

$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{C}{C_0} \times \frac{D}{D_0}$$

其中：  $V$  = 待估房地产价值；

$V_0$  = 比较实例房地产价格；

$A$  = 待估房地产交易情况指数；

$A_0$  = 比较实例房地产交易情况指数；

$B$  = 待估房地产估价期日房地产价格指数；

$B_0$  = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

$C$  = 待估房地产区域因素条件指数；

$C_0$  = 比较实例房地产区域因素条件指数；

$D$  = 待估房地产个别因素条件指数；

$D_0$  = 比较实例房地产个别因素条件指数。

由于本次评估范围资产作为抵债资产转移至债权人名下，涉及交易面积大、房产去化时间短以及免除销售环节的佣金和承接方需承担过户税费等，因此需考虑大宗交易折扣与扣除相关房地产过户所需缴纳的契税。

## 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、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）评估基本假设

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，评估结论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，在原址持续开发使用。

## （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。

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房屋建筑物、土地使用权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、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象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、本次评估假设项目开发商能按时按质量标准交付相关房地产。

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，广东明珠集团置地有限公司拟接受兴宁市祺盛实业有限公司拥有的位于梅州兴宁市兴宁大道西侧、新城大道南侧联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋的部分预售住宅、商铺和车位抵债资产在评估基准日的市场价值评估结论合计为人民币肆亿叁仟零叁拾伍万陆仟陆佰壹拾柒元整（¥430,356,617.00 元）。

评估结论的详细情况见本报告附件《资产清查评估明细表》。

### 十一、评估结论有关说明

1、本次评估结论包含增值税。

2、本次评估结论是基于本次评估目的下评估对象的市场价值，已合理考虑大宗交易折扣对价格的影响，并扣除以资产抵偿债务时委托人所需承担的交易过户契税。

3、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资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

4、本次评估结论未考虑委估房地产持有人任何可能存在的潜在义务或

债务的影响。

5、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

6、评估师和评估机构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。

7、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。

8、使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

9、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，应按以下原则处理：

(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。

## 十二、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

1、本次评估对象为“联康城六期 1、2、4、12、13、14、15 栋”房地产开发项目，该项目正在预售中，预计交楼时间为 2023 年 12 月底前，现已取得《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》。本次评估未考虑项目开发商的相关交付风险对评估结论的影响。

2、委评资产范围内的车位未办理产权登记，也不在预售许可证的范围内，根据兴宁市祺盛实业有限公司出具的《“联康城六期 A 区”车位产权情况说明》和建设工程规划许可证，本次委评车位是在地块规划报建范围内的，兴宁市祺盛实业有限公司声明其对本次委托评估的车位拥有实际控制权，在办理规划验收合格手续之后将对本次委评车位办理确权手续，本次评估假设该等车位日后可以按照设定的交付日期和现行车位布局办理相关产权登记手续。本次评估未考虑该等车位在评估基准日时未办理确权手续对评估结论影响。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

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

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）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无事项。

#### （七）其他需要说明的事项

评估范围内各房产面积为预售测绘面积，预售面积与实测面积可能存在一定误差，本次评估未考虑该误差对评估结果的影响。

### 十三、评估报告的使用限制

- 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
- 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。

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、本报告是以委托人提供的相关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的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、按照现行有关规定和评估准则，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，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

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。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年三月十四日。

(本页无正文)

中联国际评估咨询有限公司



资产评估师： 李启森  
(签名)

  
资产评估师  
李启森  
44140026

资产评估师： 刘思远  
(签名)

  
资产评估师  
刘思远  
44190163

二〇二二年三月十四日