

中广信评报字[2017]第 076 号

广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟进行公开资产处置事宜
所涉及的梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号
店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至
铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权市场价值
专项评估项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

报告提交日期：二〇一七年三月十三日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告书摘要	2
资产评估报告书正文	6
一、绪言	6
二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者	6
三、评估目的	7
四、评估范围及对象	7
五、评估基准日	26
六、价值类型及定义	26
七、评估依据	28
八、评估方法	30
九、评估过程	34
十、评估假设	35
十一、评估结论	38
十二、特别事项说明	38
十三、评估报告使用限制说明	41
十四、评估报告日	42
资产评估书附件目录	44

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自中广信评报字[2017]第 076 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：广东梅雁吉祥水电股份有限公司（以下简称“梅雁吉祥”）

被评估单位（或产权持有者）：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

评估目的：本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对 2016 年 12 月 31 日时广东梅雁吉祥水电股份有限公司指定的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权进行评估，为委托方拟进行公开资产处置事宜所涉及的上述专项资产市场价值提供参考依据。

评估对象及评估范围：本次评估对象为广东梅雁吉祥水电股份有限公司指定的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权市场价值；评估范围：广东梅雁吉祥水电股份有限公司指定的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

评估方法：市场法、收益法

评估结论：经评估测算，评估基准日 2016 年 12 月 31 日时，广东梅雁

吉祥水电股份有限公司指定的上述专项资产市场值为 23,186.72 万元(大写:人民币贰亿叁仟壹佰捌拾陆万柒仟贰佰元整)。详见评估明细表。

本报告的有效期自评估基准日起一年。

★可能影响评估结论的特别事项:

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一) 在评估基准日至本评估报告出具期间,国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

(二) 评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出,只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(三) 经向委托方了解,评估基准日时,评估对象中两宗土地使用权(证号:梅府国用 2015 第 5404 号以及梅府国用 2015 第 3347 号)中已出售部分土地使用权至个人,但尚未办理过户手续,本次评估结论是已剔除了上述已出售面积的评估结果,且尚未考虑办理过户所涉及的相关税费对评估结论的影响,特请报告使用者注意。

(四) 由于评估对象中部分土地使用权临近河堤,根据我国相关文件规定以及向当地规划部门咨询了解,临河堤 30 米范围内不能报建,评估结论已考虑上述因素的影响,特请报告使用者注意。

(五) 评估人员对土地使用权进行现场勘察发现,纳入本次评估范围内的土地均处于空置状态,尚未开发建设,本次评估不考虑土地使用权闲置风险对评估结论的影响。

(六) 根据委托方提供的与广东客都物业管理有限公司签订的《租赁合同》显示, 本次评估范围中梅州市江南南堤客都新村陶然居 1#、2#办公楼已整体出租, 总租赁面积为 13693.36 平方米, 租赁期限从 2016 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止, 第一年租金为 171 万元, 租金采取逐年递增形式。本次评估已考虑上述租赁合同对评估结论的影响。

(七) 评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(八) 由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料, 是编制本报告的基础。相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。我们是在被评估单位提供的相关资料基础上进行尽职调查, 并按评估准则要求对被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算, 被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化, 则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

(九) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明, 但因所获得资料的局限性, 对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

(十一) 根据中评协的文件要求, 评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题, 评估人员不对其发表意见, 本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属依据。

(十二) 本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的, 任何评估假设前提的变动对评估结论可能造成影响, 提请报告使用者注意。

(十三) 本次评估为委托方提供基准日时资产价值参考依据。基准日后到本评估报告出具日前, 若部分资产发生变化, 本次评估结论不考虑变化因素对资产价值的影响。

(十四) 鉴于本次评估目的, 建议委托方采用公开透明的处置方式处置上述资产, 由市场对本次评估范围涉及的资产市场价值进行修正并决定最后成交价格。特请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2017]第 076 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对广东梅雁吉祥水电股份有限公司以 2016 年 12 月 31 日为评估基准日，拟进行公开资产处置事宜涉及的广东梅雁吉祥水电股份有限公司指定的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位（或产权持有者）及其他评估报告使用者

（一）委托方（产权持有者）：

名称：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

注册地址：广东省梅县新县城沿江南路1号

注册号：91441400196375188U

法定代表人：温增勇

注册资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

实收资本：人民币壹拾捌亿玖仟捌佰壹拾肆万捌仟柒佰元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：电力生产业；建筑业；房地产开发与经营；养殖业；电子

计算机生产、销售；制造业（国家有专项规定的除外）；商业物资供销业的批发、零售（国家法律法规禁止经营的不得经营；国家法律法规规定需取得前置审批或许可证的项目，未取得审批或许可证之前不得经营）。

成立时间：一九九三年一月一日

营业期限：长期

（二）委托方与评估对象的关系

评估对象为委托方名下的资产。

（三）评估报告使用者界定

本评估报告，仅供财产评估主管机关、国家现行法律规定的相关报告使用者、本次评估目的涉及的相关报告使用者、企业主管部门审查资产评估报告书和监管部门检查评估机构工作之用。

三、评估目的

本次资产评估是应广东梅雁吉祥水电股份有限公司的委托，对其名下的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权于 2016 年 12 月 31 日时的市场价值进行评估，为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拟进行公开资产处置事宜所涉及的资产组提供市场价值参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为广东梅雁吉祥水电股份有限公司拥有的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权市场价值。

（二）评估范围

本次纳入评估范围的是委托方指定的位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺等 56 项房地产以及梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地等 7 项土地使用权在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的全部资产。具体如下：

1、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物账面原值 126,789,648.01 元，账面净值 119,589,982.68 元，共 56 项，详见下表：

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
1	粤房地权证梅州市第 0100066 620 号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 01 号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	69.07	15,074,978.30	14,502,129.02	空置	无抵押 无查封
2	粤房地权证梅州市第 0100066 618 号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 02 号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	69.68			空置	无抵押 无查封
3	粤房地权证梅州市第 0100066 481 号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 03 号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	103.78			空置	无抵押 无查封
4	粤房地权证梅州市第 0100066 484 号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 04 号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	57.95			空置	无抵押 无查封
5	粤房地	广东梅	梅州市江	钢筋混	2014/11	m ²	162.43			空置	无抵押

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	权证梅州市第0100066486号	雁吉祥水电股份有限公司	南客都新村陶然居贝丰楼D34栋05号店铺	凝十五层							无查封
6	粤房地权证梅州市第0100066485号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D34栋06号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	121.19			空置	无抵押 无查封
7	粤房地权证梅州市第0100066613号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D34栋07号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	62.50			空置	无抵押 无查封
8	粤房地权证梅州市第0100066584号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D34栋08号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	121.00			空置	无抵押 无查封
9	粤房地权证梅州市第0100066609号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D34栋09号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	68.53			空置	无抵押 无查封
10	粤房地权证梅州市第0100066607号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D34栋10号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	78.17			空置	无抵押 无查封
11	粤房地权证梅州市第0100066603号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋01号店铺	钢筋混凝十五层	2014/11	m ²	88.68	17,541,253.50	16,874,685.90	空置	无抵押 无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
12	粤房地权证梅州市第0100066601号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋02号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	84.47			空置	无抵押 无查封
13	粤房地权证梅州市第0100066594号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋03号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	84.65			空置	无抵押 无查封
14	粤房地权证梅州市第0100066581号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋04号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	86.31			空置	无抵押 无查封
15	粤房地权证梅州市第0100066579号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋05号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	68.64			空置	无抵押 无查封
16	粤房地权证梅州市第0100067209号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋06号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	95.79			空置	无抵押 无查封
17	粤房地权证梅州市第0100067207号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋07号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	105.64			空置	无抵押 无查封
18	粤房地权证梅州市第0100067198号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋08号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	56.72			空置	无抵押 无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
			号店铺								
19	粤房地权证梅州市第0100067196号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋09号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	53.25			空置	无抵押 无查封
20	粤房地权证梅州市第0100066577号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋10号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	74.96			空置	无抵押 无查封
21	粤房地权证梅州市第0100066611号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋11号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	126.32			空置	无抵押 无查封
22	粤房地权证梅州市第0100066583号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋12号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	64.58			空置	无抵押 无查封
23	粤房地权证梅州市第0100066616号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南客都新村陶然居裕丰楼D35栋17号店铺	钢筋混凝土十五层	2014/11	m ²	73.87			空置	无抵押 无查封
24	粤房地权证梅州市第0100047815号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼首层商场	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	1,078.94	89,772,086.34	84,655,077.30	已出租	无抵押 无查封
25	粤房地权证梅州市第0100047	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	170.26			已出租	无抵押 无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	894号	公司	公楼首层综合用房								
26	粤房地权证梅州市第0100047819号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼二层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	645.97			已出租	无抵押无查封
27	粤房地权证梅州市第0100047810号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼二层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	1,004.55			已出租	无抵押无查封
28	粤房地权证梅州市第0100047813号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼三层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	653.01			已出租	无抵押无查封
29	粤房地权证梅州市第0100047809号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼三层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	1,016.79			已出租	无抵押无查封
30	粤房地权证梅州市第0100047896号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼四层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	653.85			已出租	无抵押无查封
31	粤房地权证梅州市第0100047	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	633.58			已出租	无抵押无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	933号	公司	公楼四层02号办公室								
32	粤房地权证梅州市第0100047938号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼五层01号办公室	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	641.23			已出租	无抵押无查封
33	粤房地权证梅州市第0100047939号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼五层02号办公室	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	265.27			已出租	无抵押无查封
34	粤房地权证梅州市第0100047814号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼六层01号储藏室	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	24.82			已出租	无抵押无查封
35	粤房地权证梅州市第0100047811号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居1#办公楼六层02号储藏室	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	21.56			已出租	无抵押无查封
36	粤房地权证梅州市第0100047964号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼首层商场	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	1,078.96			已出租	无抵押无查封
37	粤房地权证梅州市第0100047	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办	钢筋混凝土凝六层	2013/05	m ²	170.25			已出租	无抵押无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	965号	公司	公楼首层综合用房								
38	粤房地权证梅州市第0100047890号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼二层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	1,004.33			已出租	无抵押无查封
39	粤房地权证梅州市第0100047891号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼二层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	663.65			已出租	无抵押无查封
40	粤房地权证梅州市第0100047987号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼三层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	1,016.58			已出租	无抵押无查封
41	粤房地权证梅州市第0100047986号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼三层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	671.90			已出租	无抵押无查封
42	粤房地权证梅州市第0100047984号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼四层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	633.31			已出租	无抵押无查封
43	粤房地权证梅州市第0100047	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	672.84			已出租	无抵押无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	989号	公司	公楼四层02号办公室								
44	粤房地权证梅州市第0100047892号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼五层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	265.39			已出租	无抵押无查封
45	粤房地权证梅州市第0100047893号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼五层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	659.62			已出租	无抵押无查封
46	粤房地权证梅州市第0100047895号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼六层01号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	21.87			已出租	无抵押无查封
47	粤房地权证梅州市第0100047963号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公楼六层02号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m ²	24.83			已出租	无抵押无查封
48	粤房地权证梅县字第1120104792号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	钻石花园综合楼26、27号复式店铺		2008/12	m ²	156.11	946,805.40	640,466.08	空置	无抵押无查封
49	粤房地权证梅州市字第0100053	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金龙花园4栋8间店铺		2008/09	m ²	360.24	1,808,405.20	1,524,937.67	空置	无抵押无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	287号 (大证,分拆中)										
50	粤房地权证梅州市第010053176号、0100053307号、0100053310号、0100053172号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金城花园8栋4间店铺		2008/12	m ²	188.32	937,149.17	794,702.51	空置	无抵押 无查封
51	粤房地权证梅州市字第0100073379号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金城花园14栋5-1号车位		2008/12	m ²	33.15	164,966.52	139,891.61	空置	无抵押 无查封
52	粤房地权证梅州市字第0100069755号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金城花园9栋4-3号车位		2008/12	m ²	16.58	82,508.14	69,966.91	空置	无抵押 无查封
53	粤房地权证梅州市字第0100053294号 (大证,分拆中)	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金龙花园7栋4-2号车位		2008/12	m ²	24.89	124,947.83	105,362.25	空置	无抵押 无查封
54	粤房地权证梅州市字第0100053294号 (大证,	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	金龙花园7栋1-2号车位		2008/12	m ²	15.55	78,061.02	65,824.95	空置	无抵押 无查封

序号	权证编号	权属人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	账面价值		房屋现状	他项权利状况
								原值	净值		
	分拆中)										
55	粤房地权证梅州市字第0100053332号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	陶然居23栋10-4号车位		2008/12	m ²	32.72	161,252.26	135,333.22	空置	无抵押 无查封
56	粤房地权证梅州市字第0100053330号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	陶然居23栋11-4号车位		2008/12	m ²	19.73	97,234.33	81,605.27	空置	无抵押 无查封
合 计								126,789,648.01	119,589,982.68	-	-

主要房屋建筑物概况：

(1) 梅州市江南南堤客都新村陶然居 1#、2#办公楼

现场勘察相片



该建筑物位于梅州市江南南堤客都新村陶然居 1#、2#办公楼，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，已办理相关房地产权属证书，证载用途为办公，土地使用年限至 2051 年 8 月 30 日，评估基准日时，无抵押无查封。该办公楼已整体出租至广东客都物业管理有限公司，现为客都中心广场。

现场勘察时，该两栋办公楼外墙为条形瓷砖外墙，铝合金推拉窗，室

内地面铺瓷砖，内墙为ICI漆，天花部分为铝合金吊顶、部分为ICI漆，每层均配有公共卫生间，消防设施齐全，。物业保养状况较好。

物业位于梅州市江南南堤客都新村陶然居内，周边有桃花源酒家、丽兹公馆、辉香楼、喜士多便利店等，办公气氛浓郁。

(2) 梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 10 套、D35 栋 13 套商铺

现场勘察相片：



该建筑物位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 10 套、D35 栋 13 套商铺，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，已办理相关房地产权属证书，证载用途为商业，土地年限至 2046 年 10 月 23 日，至评估基准日时，无抵押无查封。均为相连临街商铺，目前处于空置状态。

现场勘察时，该房屋外墙为条形瓷砖外墙，铝合金推拉窗，大门为卷帘门，室内地面铺瓷砖，内墙为ICI漆，天花为ICI漆，消防设施齐全，。物业保养状况一般。

物业位于梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼 D34 栋 10 套、D35 栋 13 套商铺，周边有桃花源酒家、丽兹公馆、辉香楼、喜士多便利店等，商业气氛浓郁。

(3) 金城花园 8 栋 4 间店铺

现场勘察相片：



该建筑物位于金城花园 8 栋 4 间店铺，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，已办理相关房地产权属证书，房屋规划用途为非住宅，土地终止日期至 2068 年 4 月 8 日，至评估基准日时，无抵押无查封。均为相连临街商铺，目前处于空置状态。

现场勘察时，该房屋外墙为条形瓷砖外墙，铝合金推拉窗，大门为卷帘门，室内地面铺瓷砖，内墙为 ICI 漆，天花为 ICI 漆，消防设施齐全，。物业保养状况一般。

物业位于金城花园 8 栋 4 间店铺，周边有招民商店、好有佳超市、腾达网吧、金龙花园等，商业气氛浓郁。

2、无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权账面值 8,386,391.54 元，共 7 项，详见下表：

(转下页)

序	土	权属	土地	取得日	土地	用	准	开	面积 (m ²)	账面价值	土地	他项	备注
---	---	----	----	-----	----	---	---	---	----------------------	------	----	----	----

号	地权证编号	人	位置	期	用途	地性质	用年限	发程度			状况	权利状况	
1	梅府国用2015第3347号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤	2007年	商住	出让	70	三通未平整	25,292.00	7,636,979.55	空置,未开发建设	无抵押,无查封	已转让738、580平方米,尚未办理变更手续,评估值已扣除出售部分面积
2	梅府国用(2015)第6003号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅县雁洋镇铜箔厂至麒麟桥段河堤	2007年	商住	出让	70	三通未平整	4,425.00		空置,未开发建设	无抵押,无查封	
3	梅府国用(2013)第4560号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅县雁洋镇铜箔厂段河堤	2007年	商住	出让	70	三通未平整	14,488.00		空置,未开发建设	无抵押,无查封	
4	梅府国用(2013)第6004号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅县雁洋镇莆里村	2007年	工业	出让	50	三通未平整	1,659.00	56,742.89	空置,未开发建设	无抵押,无查封	
5	梅府国用(201	广东梅雁吉祥水电股份	梅州市梅县区丙村镇新	2007年	商住	出让	70	三通未平整	12,773.18	365,717.32	空置,未开发建设	无抵押,无查封	

序号	土地权证编号	权属人	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	账面价值	土地状况	他项权利状况	备注
	6)第381号	有限公司	圩村河堤(铁路桥一小河桥)B段										
6	梅府国用2015第5404号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅州市梅县区丙村镇银竹村河堤(锦江桥—银竹段)D段	2007年	商住	出让	70	三通未平整	13,010.00		空置,未开发建设	无抵押,无查封	已转让110.68、140.60、18.13平方米,尚未办理变更手续,评估值已扣除出售部分面积
7	梅府国用(2010)第4452号,梅府国用(2011)第5393号	广东梅雁吉祥水电股份有限公司	梅县程江河堤	2007年	综合	出让	50	三通未平整	7,923.00	326,951.78	空置,未开发建设	无抵押,无查封	

主要土地使用权概况:

(1) 雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤土地

现场勘察相片：



该宗地位于雁洋镇坝头电站至铜箔厂段河堤，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积为 25,292.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为商住用地，土地年限至 2051 年 12 月 12 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。根据委托方提供的相关《土地转让合同》显示，目前该宗地已转让合计 1428 平方米土地，尚未办理变更手续。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(2) 梅县雁洋镇铜箔厂至麒麟桥段河堤

现场勘察相片：



该宗地位于梅县雁洋镇铜箔厂至麒麟桥段河堤，权属人为广东梅雁吉

祥水电股份有限公司，宗地面积为 4,425.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为商住用地，土地年限至 2051 年 12 月 12 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(3) 梅县雁洋镇铜箔厂段河堤

现场勘察相片：



该宗地位于梅县雁洋镇铜箔厂段河堤，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积为 14,488.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为商住用地，土地年限至 2051 年 12 月 12 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(4) 雁洋镇莆里村工业用地

现场勘察相片：



该宗地位于雁洋镇莆里村，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积为 1,659.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为工业用地，土地使用年限至 2052 年 12 月 29 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(5) 梅州市梅县区丙村镇新圩村河堤（铁路桥—小河桥）B 段

现场勘察相片：



该宗地位于梅州市梅县区丙村镇新圩村河堤（铁路桥—小河桥）B 段，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积为 12,773.18 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为商住用地，土地使用年限至 2050 年 12 月 04 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(6) 丙村镇银竹村河堤（锦江桥-银竹段）D段土地

现场勘察相片：



该宗地位于丙村镇银竹村河堤（锦江桥-银竹段）D段，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积为 13,010.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为商住用地，土地使用年限至 2050 年 12 月 04 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。根据委托方提供的有关《土地转让合同》显示，目前该宗地已转让合计 303.41 平方米土地，尚未办理变更手续。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

(7) 程江河堤土地

现场勘察相片：



该宗地位于梅州市梅县区程江河堤，权属人为广东梅雁吉祥水电股份有限公司，宗地面积合计为 7,963.00 平方米，土地性质为国有出让，土地用途为综合用地，土地使用年限至 2052 年 10 月 28 日，已办理相关权属证书，至评估基准日时，无抵押无查封。

现场勘察时，宗地红线外已达“三通”，红线内尚未平整，地势较为平坦，宗地为不规则形。

五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，委托方的账面资产及负债均为未经审计金额，委托方根据实际情况选择 2016 年 12 月 31 日作为评估基准日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、价值类型及定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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。市场价值具有以下要件：

（一）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

（二）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

（三）评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

（四）以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

（五）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

（六）资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

(七) 当事人双方各自精明, 谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况, 并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策, 谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

七、评估依据

(一) 经济行为依据:

- 1、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

(二) 法律法规依据:

- 1、《中华人民共和国资产评估法》由全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布, 自2016年12月1日起实施;
- 2、《中华人民共和国公司法》(2013年度12月28日修订);
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年度3月16日修订);
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
- 5、财政部令第33号《企业会计准则》(2006版, 2014年7月23日根据财政部令第76号《财政部关于修改〈企业会计准则--基本准则〉的决定》修改);
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;(国务院令第256号)
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》;(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)
- 8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

- 1、评估基本准则

2004年2月25日财政部已发布了《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》两个基本准则（财企（2004）20号）；

2、评估具体准则

- （1）《资产评估准则—评估报告》（中评协（2007）189号）；
- （2）《资产评估准则—评估程序》（中评协（2007）189号）；
- （3）《资产评估准则—业务约定书》（中评协（2007）189号）；
- （4）《资产评估准则—工作底稿》（中评协（2007）189号）；
- （5）《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248号）；
- （6）《资产评估准则—不动产》（中评协（2007）189号）；

3、资产评估指导意见及指南

（1）《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

- （2）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2007）189号）；
- （3）《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

（4）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）（本规范自2015年12月01日起执行）。

- （5）《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- （6）《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）权属依据

- 1、委托方提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》等权属资料；
- 2、《土地转让合同》等。

（五）取价依据

- 1、委托方申报的资产清查明细表等文件资料；
- 2、梅州市梅县区房地产市场资料；
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 4、现场勘察及市场调查有关资料；
- 5、梅州市梅县区土地市场资料。

（六）其他参考依据。

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；

八、评估方法

（一）评估方法确定

1、评估方法定义

资产评估基本方法包括市场法、收益法、成本法、基准地价法、剩余法。进行资产组评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

收益法是指通过将评估资产组预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于资产组具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：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也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理性，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期

收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的比价的交易案例；⑤能够收集比价的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估资产组的财务报表具有可比性，通常需要对比价的交易案例的信息资料进行分析调整。

资产基础法也称成本法，是指以被评估资产组评估基准日的资产负债表为基础，合理评估各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；③应当具备可利用的资料；④应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在估价期日的土地价格的方法。

基本公式为：宗地地价=网格点基准地价×估价时点修正×区域个别因素修正系数×使用年限修正+土地开发程度修正幅度

剩余法：根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）概述，所谓剩余法，即在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

其公式为：

总地价=开发完成房地产价值-总建筑费用-交易税费-租售费用-购地税费总额

总建筑费用=建筑开发费用现值+专业费用现值+不可预见费用现值

2、评估方法的选取

（1）房屋建筑物

由于评估对象并非公益、公用为目的和有独特设计或只针对个别使用者的特殊需要而开发建设的房地产，故不采用成本法；由于该房地产已开发完成并投入使用，故不采用假设开发法进行评估。经评估人员调查了解，评估对象所处区域内存在与评估对象同类型的交易实例以及同类型的市场出租情况较多，故可采用市场法及收益法进行测算。

（2）土地使用权

由于评估范围中的土地使用权尚未报批，详细规划条件不清晰，故不采用剩余法进行评估；由于基准地价仅为政府对土地征税之用，在土地市场交易较为活跃的地区，基准地价系数修正法较难客观反映商品住宅等用地的市场价值。故不宜采用基准地价系数修正法进行估价；同时由于同类型的市场上有同类型建成后的物业租赁案例，故采用收益法进行价值测算；经评估人员调查了解，评估对象所处区域内存在与评估对象同类型的交易

实例较多，故可采用市场法进行测算。

（二）具体计算公式

1、市场法

比准价格=比较实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数

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

其中：V=评估对象比准价格；V0=可比实例成交价格；A=正常交易及
不交易价格；A0=实际成交价格；B=价值时点价格；B0=成交日期价格；
C=对象状况价格；C0=实例状况价格。

2、收益法

$$P = \frac{A}{(r-g)} \times \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：P=未来净收益现值；r=报酬率；g=预计增长率；A=无变化年纯
收益；n=有限收益年期。

（三）评估程序

基于本次评估之特定目的，评估工作主要分以下四个阶段进行：

第一阶段：搜集资料。我们根据资产评估的一般准则，对评估对象所
处区域内相关类型的房地产成交案例、市场出租进行收集。

第二阶段：现场勘察。根据被评估单位提供的资产清查评估申报表，
在被评估单位相关管理人员的配合下，我们对资产清查评估申报表中所列
之内容进行核实、勘察、鉴定，并做出详细记录。而后对勘察结果中所出

现的与申报表不一致之处，进行差异调整、修正，做到表实相符。

第三阶段：评估计算。根据现场勘察结果，并依据被评估单位提供的有关资料，我们严格按照资产评估准则及评估操作规范，凭借所掌握的评估理论知识、实际搜集的评估资料以及拥有的实践经验和专业判断力，选择科学、合理的评估方法，分析资产组的可回收价值。

第四阶段：撰写评估报告及评估技术说明。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2017年2月中旬，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“评估业务约定书”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年2月下旬。主要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方有关人员介绍资产组总体情况和委估资产组的历史及现状，了解资产目前状况、所处位置区域状况等情况；

2、对委托方提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与资

产组有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同委托方人员做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对实物资产等进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产组的实际状况和特点，确定具体评估方法；

6、收集价格信息资料；

7、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算

（三）评定估算汇总

2017年2月下旬-3月上旬，对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告

在上述工作基础上，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估中的各项资产，以委托方指定的范围为准，评估以此为基

础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑偶有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的可回收价值。

4、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为可回收价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（二）评估基本假设

1、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、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、持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（三）关于评估对象的假设

1、经济环境稳定假设：国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、根据广东梅雁吉祥水电股份有限公司评估基准日资产的实际状况，

假设其持续经营。

3、广东梅雁吉祥水电股份有限公司未来的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4、假设广东梅雁吉祥水电股份有限公司完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设广东梅雁吉祥水电股份有限公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

8、无瑕疵假设：是假定广东梅雁吉祥水电股份有限公司无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由委托方提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，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。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在

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的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对评估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评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

本次评估以市场法的计算结果作为本次评估结论，即在评估基准日2016年12月31日时，广东梅雁吉祥水电股份有限公司指定的上述专项资产市场值为23,186.72万元（大写：人民币贰亿叁仟壹佰捌拾陆万柒仟贰佰元整）。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

(三) 经向委托方了解, 评估基准日时, 评估对象中两宗土地使用权(证号: 梅府国用 2015 第 5404 号以及梅府国用 2015 第 3347 号) 中已出售部分土地使用权至个人, 但尚未办理过户手续, 本次评估结论是已剔除了上述已出售面积的评估结果, 且尚未考虑办理过户所涉及的相关税费对评估结论的影响, 特请报告使用者注意。

(四) 由于评估对象中部分土地使用权临近河堤, 根据我国相关文件规定以及向当地规划部门咨询了解, 临河堤 30 米范围内不能报建, 评估结论已考虑上述因素的影响, 特请报告使用者注意。

(五) 评估人员对土地使用权进行现场勘察发现, 纳入本次评估范围内的土地均处于空置状态, 尚未开发建设, 本次评估不考虑土地使用权闲置风险对评估结论的影响。

(六) 根据委托方提供的与广东客都物业管理有限公司签订的《租赁合同》显示, 本次评估范围中梅州市江南南堤客都新村陶然居 1#、2#办公楼已整体出租, 总租赁面积为 13693.36 平方米, 租赁期限从 2016 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止, 第一年租金为 171 万元, 租金采取逐年递增形式。本次评估已考虑上述租赁合同对评估结论的影响。

(七) 评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的, 受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

(八) 由被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料, 是编制本报告的基础。相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。我们是在被评估单位提供的相

关资料基础上进行尽职调查，并按评估准则要求对被评估单位提供数据的合理性复核分析并进行评估计算，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

（九）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（十一）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（十二）根据中评协的文件要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属依据。

（十三）本次资产评估是根据对应的评估前提下进行的，任何评估假设前提的变动对评估结论可能造成影响，提请报告使用者注意。

（十四）本次评估为委托方提供基准日时资产价值参考依据。基准日后到本评估报告出具日前，若部分资产发生变化，本次评估结论不考虑变化因素对资产价值的影响。

（十五）鉴于本次评估目的，建议委托方采用公开透明的处置方式处

置上述资产，由市场对本次评估范围涉及的资产市场价值进行修正并决定最后成交价格。特请报告使用者注意。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的可回收价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该意见本身并无强制执行的效力，评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(三) 本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

(四) 按现行有关规定，本报告的评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果使用有效期为 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日止。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据。超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

(五) 据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

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、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十四、评估报告日

评估报告日为：2017年03月13日

(本页为评估师签章页)

法定代表人：汤锦东

(签章)




资产评估师：




资产评估师：




广东中广信资产评估有限公司

2017年03月13日



资产评估书附件目录

- (一) 委托方提供的评估基准日资产清单；
- (二) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (三) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (四) 相关权属证书；
- (五) 签字资产评估师的承诺函；
- (六) 评估机构资格证书；
- (七) 评估机构法人营业执照副本；
- (八) 签字资产评估师资格证书。

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	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	-	-		
4-6	固定资产	119,589,982.68	189,572,500.00	69,982,517.32	58.52
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	8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33
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	127,976,374.22	231,867,200.00	103,890,825.78	81.18



评估机构：广东中广信资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	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	-	-		
4/6	固定资产	119,589,982.68	189,572,500.00	69,982,517.32	58.52
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	8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33
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	127,976,374.22	231,867,200.00	103,890,825.78	81.18

评估机构：广东中广信资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

表 4 - 6

评估基准日：2016年10月31日

被评估单位： 编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原 值	净 值	重置价值	净 值	原 值	净 值	原 值	净 值
	房屋建筑物类合计	126,789,648.01	119,589,982.68	189,572,500.00	189,572,500.00	62,782,851.99	69,982,517.32	52.50	58.52
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	126,789,648.01	119,589,982.68	189,572,500.00	189,572,500.00	62,782,851.99	69,982,517.32	52.50	58.52
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	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计	126,789,648.01	119,589,982.68	189,572,500.00	189,572,500.00	62,782,851.99	69,982,517.32	52.50	58.52
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	126,789,648.01	119,589,982.68	189,572,500.00	189,572,500.00	62,782,851.99	69,982,517.32	52.50	58.52

评估人员：任泽雄、洪柏智、张晓盛

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表 4-6-1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

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 (m²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)	备注
							原值	净值	重置价值	评估净值			
1	粤房地权证梅州市字第010006620号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋01号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	69.07			1,253,600.00	1,253,600.00		18,150.00	
2	粤房地权证梅州市字第010006618号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋02号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	69.68			1,264,700.00	1,264,700.00		18,150.00	
3	粤房地权证梅州市字第010006681号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋03号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	103.78			1,883,600.00	1,883,600.00		18,150.00	
4	粤房地权证梅州市字第010006684号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋04号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	57.95			1,051,800.00	1,051,800.00		18,150.00	
5	粤房地权证梅州市字第010006686号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋05号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	162.43			2,948,100.00	2,948,100.00		18,150.00	
6	粤房地权证梅州市字第010006683号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋06号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	121.19		14,502,129.02	2,199,600.00	2,199,600.00	14.43	18,150.00	
7	粤房地权证梅州市字第010006613号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋07号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	62.50		15,074,978.30	1,134,400.00	1,134,400.00		18,150.00	
8	粤房地权证梅州市字第010006634号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋08号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	121.00			2,196,200.00	2,196,200.00		18,150.00	
9	粤房地权证梅州市字第010006609号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋09号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	68.53			1,243,800.00	1,243,800.00		18,150.00	
10	粤房地权证梅州市字第010006607号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋10号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	78.17			1,418,800.00	1,418,800.00		18,150.00	
11	粤房地权证梅州市字第0100066603号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋01号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	88.68			1,609,500.00	1,609,500.00		18,150.00	
12	粤房地权证梅州市字第0100066601号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋02号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	84.47			1,533,100.00	1,533,100.00		18,150.00	
13	粤房地权证梅州市字第0100066594号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋03号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	84.65			1,536,400.00	1,536,400.00		18,150.00	
14	粤房地权证梅州市字第0100066581号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋04号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	86.31			1,566,500.00	1,566,500.00		18,150.00	
15	粤房地权证梅州市字第0100066579号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋05号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	68.64			1,245,800.00	1,245,800.00		18,150.00	
16	粤房地权证梅州市字第0100067209号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋06号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	95.79			1,738,600.00	1,738,600.00		18,150.00	
17	粤房地权证梅州市字第0100067207号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋07号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	105.64		17,541,253.50	1,917,400.00	1,917,400.00	14.43	18,150.00	
18	粤房地权证梅州市字第0100067198号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋08号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	56.72			1,029,500.00	1,029,500.00		18,150.00	
19	粤房地权证梅州市字第0100067196号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋09号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	53.25			966,500.00	966,500.00		18,150.00	
20	粤房地权证梅州市字第0100066577号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋10号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	74.96			1,360,500.00	1,360,500.00		18,150.00	
21	粤房地权证梅州市字第0100066561号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋11号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	126.32			2,292,700.00	2,292,700.00		18,150.00	
22	粤房地权证梅州市字第0100066546号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋12号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	64.58			1,172,100.00	1,172,100.00		18,150.00	
23	粤房地权证梅州市字第0100066616号	梅州市江南客都新村陶然居贝丰楼D3-4栋17号店铺	钢筋混凝土五层	2014/11	m²	73.87			1,340,700.00	1,340,700.00		18,150.00	
24	粤房地权证梅州市字第0100067815号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼首层商场	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,078.94			20,553,800.00	20,553,800.00		19,050.00	
25	粤房地权证梅州市字第0100067894号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼首层综合用房	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	170.26			3,413,700.00	3,413,700.00		20,050.00	
26	粤房地权证梅州市字第0100067819号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼二层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	645.97			5,639,300.00	5,639,300.00		8,730.00	
27	粤房地权证梅州市字第0100067810号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼二层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,004.55			8,769,700.00	8,769,700.00		8,730.00	
28	粤房地权证梅州市字第0100067813号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼三层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	653.01			5,759,500.00	5,759,500.00		8,820.00	
29	粤房地权证梅州市字第0100067809号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼三层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,016.79			8,968,100.00	8,968,100.00		8,820.00	
30	粤房地权证梅州市字第0100067869号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼四层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	653.85			5,825,800.00	5,825,800.00		8,910.00	
31	粤房地权证梅州市字第0100067853号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼四层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	633.58			5,645,200.00	5,645,200.00		8,910.00	
32	粤房地权证梅州市字第0100067858号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼五层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	641.23			5,771,100.00	5,771,100.00		9,000.00	
33	粤房地权证梅州市字第0100067859号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼五层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	265.27			2,387,400.00	2,387,400.00		9,000.00	
34	粤房地权证梅州市字第0100067814号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼六层01号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	24.82			218,900.00	218,900.00		8,820.00	
35	粤房地权证梅州市字第0100067811号	梅州市江南客都新村陶然居1#办公楼六层02号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	21.56		84,655,077.30	190,200.00	190,200.00	73.57	8,820.00	
36	粤房地权证梅州市字第0100067864号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼首层商场	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,078.96			20,554,200.00	20,554,200.00		19,050.00	
37	粤房地权证梅州市字第0100067865号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼首层综合用房	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	170.25			3,413,500.00	3,413,500.00		20,050.00	
38	粤房地权证梅州市字第0100067860号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼二层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,004.33			8,767,800.00	8,767,800.00		8,730.00	
39	粤房地权证梅州市字第0100067857号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼二层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	663.65			5,793,700.00	5,793,700.00		8,730.00	
40	粤房地权证梅州市字第0100067852号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼三层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	1,016.58			8,966,200.00	8,966,200.00		8,820.00	
41	粤房地权证梅州市字第0100067866号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼三层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	671.90			5,926,200.00	5,926,200.00		8,820.00	
42	粤房地权证梅州市字第0100067845号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼四层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	633.31			5,642,800.00	5,642,800.00		8,910.00	
43	粤房地权证梅州市字第0100067899号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼四层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	672.84			5,995,000.00	5,995,000.00		8,910.00	
44	粤房地权证梅州市字第0100067893号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼五层01号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	265.39			2,388,500.00	2,388,500.00		9,000.00	
45	粤房地权证梅州市字第0100067891号	梅州市江南客都新村陶然居2#办公楼五层02号办公室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	659.62			5,936,600.00	5,936,600.00		9,000.00	

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表 4-6-1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

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 (m²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m²)	备注	
							原值	净值	重置价值	评估净值				
46	粤房地权证梅州市字第0100047965号	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公大楼六层01号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	21.87			192,900.00	192,900.00		8,820.00		
47	粤房地权证梅州市字第0100047965号	梅州市江南南堤客都新村陶然居2#办公大楼六层02号储藏室	钢筋混凝土六层	2013/05	m²	24.83			219,000.00	219,000.00		8,820.00		
48	粤房地权证梅州市字第1120104792号	钻石花园综合楼26、27号复式店铺		2008/12	m²	156.11	946,805.40	640,466.08	1,342,500.00	1,342,500.00	109.61	8,600.00		
49	粤房地权证梅州市字第0100052959号 C(证,办非中)	金龙花园4栋8间店铺		2008/09	m²	360.24	1,808,405.20	1,524,937.67	2,809,900.00	2,809,900.00	84.26	7,800.00		
50	粤房地权证梅州市字第0100053176号、0100053207号、010005310号	金域花园8栋4间店铺		2008/12	m²	188.32	937,149.17	794,702.51	1,581,900.00	1,581,900.00	99.06	8,400.00		
51	粤房地权证梅州市字第0100073379号	金域花园14栋S-1号车位		2008/12	m²	33.15	164,966.52	139,891.61	203,500.00	203,500.00	45.47	6,140.00		
52	粤房地权证梅州市字第0100069755号	金域花园9栋4-3号车位		2008/12	m²	16.58	82,508.14	69,966.91	101,800.00	101,800.00	45.50	6,140.00		
53	粤房地权证梅州市字第0100052949号 C(证,办非中)	金龙花园7栋4-2号车位		2008/12	m²	24.89	124,947.83	105,362.25	152,800.00	152,800.00	45.02	6,140.00		
54	粤房地权证梅州市字第0100052949号 C(证,办非中)	金龙花园7栋1-2号车位		2008/12	m²	15.55	78,061.02	65,824.95	95,500.00	95,500.00	45.08	6,140.00		
55	粤房地权证梅州市字第0100053332号	陶然居23栋10-4号车位		2008/12	m²	32.72	161,252.26	135,333.22	275,500.00	275,500.00	103.57	8,420.00		
56	粤房地权证梅州市字第0100053330号	陶然居23栋11-4号车位		2008/12	m²	19.73	97,234.33	81,605.27	166,100.00	166,100.00	103.54	8,420.00		
合 计														
							126,789,648.01	119,589,982.68	189,572,500.00	189,572,500.00	58.52	***	***	
减：房屋建筑物减值准备														

被评估单位填表人：邓岭华
填表日期：2017年02月23日

评估人员：任泽雄、洪柏晋、张晓盛

无形资产评估汇总表

表 4-1-2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

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	8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33
4-12-2	无形资产-矿业权	-			
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-			
合计		8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33
减：无形资产减值准备					
合计		8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33

评估人员：任泽雄、洪柏智、张晓盛

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：广东梅雁吉祥水电股份有限公司

表1-12-1

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	用地年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	梅府国用(2015)第3247号	雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤土地	梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤	2007年	商住	出让	70	三通六平整	25,292.00	10,563,380.43	7,636,979.35	10,977,400.00	12,040,204.45	157.66	已转让78,560,110平方米,合计1428平方米,尚未办理变更手续,评估值已扣除出租部分面积
2	梅府国用(2013)第603号	雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤土地	梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤	2007年	商住	出让	70	三通六平整	4,425.00	10,563,380.43	7,636,979.35	2,035,500.00	12,040,204.45	157.66	
3	梅府国用(2013)第560号	雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤土地	梅州市梅县区雁洋镇坝头电站至钢厂段河堤	2007年	商住	出让	70	三通六平整	14,488.00	10,563,380.43	7,636,979.35	6,664,500.00	12,040,204.45	157.66	
4	梅府国用(2013)第604号	雁洋镇前里村工业用地	梅州市梅县区雁洋镇前里村	2007年	工业	出让	50	三通六平整	1,659.00	373,590.75	56,742.89	481,100.00	424,357.11	747.86	
5	梅府国用(2016)第381号	府村镇新村村河堤(铁路桥-小引桥)B段土地	梅州市梅县区府村镇新村村河堤(铁路桥-小引桥)B段	2007年	商住	出让	70	三通六平整	12,773.18	887,189.14	365,717.32	6,386,600.00	13,774,182.68	3,383.54	已转让110.68,140.60,18.13,34平方米,合计303.41平方米尚未办理变更手续,评估值已扣除出租部分面积
6	梅府国用(2015)第5404号	西村镇银竹村河堤(湘江桥-张竹段)D段土地	梅州市梅县区西村镇银竹村河堤(湘江桥-张竹段)D段	2007年	商住	出让	70	三通六平整	13,010.00	887,189.14	365,717.32	6,383,300.00	13,774,182.68	3,383.54	
7	梅府国用(2010)第4455号;梅府国用(2011)第5393号	程江河堤土地	梅县程江河堤	2007年	综合	出让	50	三通六平整	7,963.00	397,176.36	326,951.78	9,396,300.00	9,069,348.22	2,773.91	
合 计										12,221,336.68	8,386,391.54	42,294,700.00	33,908,308.46	404.33	

被评估单位填表人：邓峰华
填表日期：2017年02月23日

评估人员：任泽雄、洪柏智、张晓盛