

## 广东中广信资产评估有限公司

# 关于对上海证券交易所《关于对广东明珠集团股份有限公司 2020 年年度报告信息披露及资金占用相关事项的二次问询函》 相关问题之回复

上海证券交易所：

根据贵所于 2021 年 5 月 25 日下发的《关于对广东明珠集团股份有限公司 2020 年年度报告信息披露及资金占用相关事项的二次问询函》（上证公函【2021】0499 号，以下简称“《问询函》”）的要求，广东中广信资产评估有限公司对《问询函》中涉及资产评估部分的问题进行了认真的核查，并就资产评估相关问题回复说明如下：

9.回函显示，公司持有广东大顶矿业股份有限公司（以下简称大顶矿业）等四家公司的股权投资成本期末余额 7.74 亿元，评估公允价值 10.19 亿元，评估师仅分别采用一种评估方法对相应标的资产进行评估。同时年报显示，上述四家标的公司存在大额资金往来或经营亏损等状况。会计师意见指出，大顶矿业、珍珠红酒业等被投；资企业存在大额应收和预付款项，珍珠红酒业和云山汽车持续亏损，广东明珠集团深圳投资公司（以下简称明珠深投）主要利润源于向关联方收取的资金占用费，大顶矿业存在大额欠税记录。（5）请评估师就评估中是否充分考虑相关股权资产存在的上述问题，其评估假设是否成立、评估参数选取和评估测算是否合理，执业是否独立、客观发表明确意见。

回复：

一、请评估师就评估中是否充分考虑相关股权资产存在的上述问题，其评估假设是否成立、评估参数选取和评估测算是否合理，执业是否独立、客观发表明确意见。

### 1、评估假设

#### （1）基本假设

①交易假设：假设委估资产已经处在交易过程中，根据委估资产的交易条件等模拟委估资产的转让（退出）；

②公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、



理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

③有序交易假设：有序交易，是指在计量日前一段时期内委估资产具有惯常市场活动的交易；

④主要市场或最有利市场假设：假设出售委估资产的有序交易在相关资产的主要市场进行。不存在主要市场的，假设该交易在相关资产的最有利市场进行。

## （2）一般性假设

①法律法规政策稳定假设：国家对被投资单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

②经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，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；

③经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

④无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

⑤无瑕疵假设：是假定产权持有人无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

## （3）特殊性假设

### ①企业经营假设

a. 业务稳定假设：假定被投资单位经营项目和服务基本保持不变，或其变化可作出预期并可能实现；

b. 遵纪守法假设：假定被投资单位完全遵守所有有关的法律法规；

c. 一致假设：假定被投资单位会计政策与核算方法无重大变化；

d. 均衡经营假设：假定被投资单位营业收入、成本费用均衡发生,构成经营成本的原料价格与服务产品销价变化基本同步；

e. 外部配套设施稳定假设：假定被投资单位的经济运作不会受到诸如交通运输、水电、通讯的严重短缺或成本剧烈变动的不利影响；

f. 方向一致假设：假定被投资单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

g. 管理团队假设：被投资单位能保持现有的运营团队的稳定、维持现有的管理能力



且负责任，保持良好的经营态势；

h. 数据真实假设：假定被投资单位年度财务报告能真实反映待估企业的实际状况。评估专业人员所依据的可比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

## ②企业资产状况假设

a. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

b. 假设除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

c. 假设除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

d. 假设企业所拥有的资产产权清晰，为被投资单位所有，不涉及任何留置权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

e. 假设除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的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。

## 2、评估方法、评估参数选取和评估测算是否合理

按照资产评估执业准则要求，本次评估中评估师根据对四家参股公司各自具体的经营状况、资产质量进行了必要的核查及调查，实施了必要的程序后，按照各种评估方法的适用性，采用了各自不同的评估方法对其公允价值进行了客观的反映。

对其中的珍珠红酒业、云山汽车、明珠深投等三家公司，由于其经营情况并未能客观反映企业拥有的资产负债状况，故我们仅采用资产基准法对其进行评估。在采用资产基础法时，评估师根据各个公司持有的不同资产采用了恰当的评估方法进行计算，并根据各资产的质量水平计算其公允价值。

对其中的大顶矿业公司，由于其经营情况能较客观反映企业的资产状况，而其重置成本资料缺失，难以采用资产基础法对其评估，故我们仅采用收益法对其评估。在采用收益法时，评估师根据公司历史多年的经营情况，采用多年平均的销售单价、毛利率、费用率、营运资金，以及当期资产状况的折旧摊销、预计后续资本性支出等，按照基准日的折现率计算出其经营性资产价值，再加上基准日企业的非经营性资产评估价值，减去基准日带息债务，得到股东全部权益价值，在扣除股权流动性折扣并乘以对应股权比例后，才得到广东明珠持有的少数股东权益价值。

经核查，评估方法、评估参数的选取客观公正，评估结果较为合理。

### 3、评估中是否充分考虑相关股权资产存在的上述问题

评估师在对四个公司的评估过程中，根据各个公司不同的资产质量采用了适当的评估方法，已经充分考虑了相关股权资产存在的上述问题。

### 4、执业是否独立、客观

广东中广信资产评估有限公司、评估师及其亲属不存在违反《资产评估职业道德准则》对独立性要求的情况，评估机构、评估师及其亲属不存在与广东明珠、广东明珠控股股东、广东明珠董监高、四家评估标的、评估标的股东、评估标的董监高在产权、业务、资产、债权债务、人员、以及其他影响独立性方面的关系。

评估人员遵照《资产评估职业道德准则》的要求，坚持独立、客观、公正的原则，充分反映评估标的公允价值。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



广东中广信资产评估有限公司

2021年6月11日

