

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州广之旅国际旅行社股份有限公司
拟资产转让所涉及的房地产
专项资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第 Z0923 号

评协备案号码：1500074144180650

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一八年十一月十六日

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人（产权持有单位）和其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22

第四部分 附件

- 一、房地产评估结果明细表
- 二、根据《广之旅总裁办公室会议纪要》（广之旅总办（2018）50号）
- 三、委托人营业执照（复印件）
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 五、委估对象现场照片及位置图
- 六、委托人（产权持有单位）承诺函（复印件）
- 七、资产评估师承诺函（复印件）
- 八、资产评估委托合同（复印件）
- 九、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照副本（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书
（复印件）
- 十二、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

(一) 本评估报告是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的。

(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。

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其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循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有单位）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) 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构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，评估报告使用人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。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

委托人（产权持有单位）：广州广之旅国际旅行社股份有限公司（以下简称“广之旅”）

评估目的：根据《资产评估委托合同》，广之旅拟资产转让，需对其持有的广州市白云区乐嘉路 1-9 号办公楼、乐嘉路 11 号办公楼、乐嘉路 13 号办公楼及乐嘉路 1-13 号地下室等四处房地产价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。本次经济行为已经《广之旅总裁办公室会议纪要》（广之旅总办（2018）50 号）同意批准。

评估对象和评估范围：本次评估对象是广之旅拟转让房地产的市场价值，评估范围是广州广之旅国际旅行社股份有限公司持有位于广州市白云区乐嘉路 1-9 号办公楼、乐嘉路 11 号办公楼、乐嘉路 13 号办公楼及乐嘉路 1-13 号地下室等四处房地产（总建筑面积为 16,408.65 m²，共用地面积为 4,216.08 m²），账面原值为 82,561,792.71 元，账面净值为 44,189,282.86 元（具体范围以委托人提供的清单明细表为准）。

价值类型及其定义：本次评估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压制的情况下，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。

评估基准日：2018年9月30日。

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：市场法、成本法

评估结论：经过评估测算，评估基准日2018年9月30日时，本次评估的广州广之旅国际旅行社股份有限公司申报的房地产评估值(含税)合计为174,888,450.00元(大写人民币壹亿柒仟肆佰捌拾捌万捌仟肆佰伍拾元整)，评估增值130,699,167.14元，增值率为295.77%（详见房地产评估结果明细表）。

特别事项：

（一）根据委托人提供资料显示：广州岭南国际企业集团有限公司承诺“若乐嘉路未办理房产在补办权属证书过程中发生任何土地出让金、税费及相关支出、费用的，由本公司对上述费用支出全额承担补偿责任。”截止至评估基准日，评估对象部分楼层未办理产权证，相关加建层未缴纳增容后的土地出让金，本次评估时假设其已具有完整产权，且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

（二）本次评估按委托人申报信息设定委估房地产的面积、用途、使用年限等信息，特请报告使用者注意。

（三）委估房地产部分楼层的规划用途为车库、商业及仓库，但实际用途为办公。经委托人确认，本次评估按照证载用途进行评估，特请报告使用者注意。

（四）本报告评估结论是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、评估基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（五）本报告未考虑房地产过户时转让方即委托人需支付的各种开支等因素的影

响，特提醒报告使用人注意。

（六）评估人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

（七）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力的对评估结论的影响。

（八）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（产权持有单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇一八年十一月十六日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2018]第 Z0923 号

广州广之旅国际旅行社股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，按照法律、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，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟资产转让所涉及广州市白云区乐嘉路 1-9 号办公楼、乐嘉路 11 号办公楼、乐嘉路 13 号办公楼及乐嘉路 1-13 号地下室等四处房地产在 2018 年 9 月 30 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（产权持有单位）和其他评估报告使用人概况

（一）委托人（产权持有单位）概况

名称：广州广之旅国际旅行社股份有限公司（以下简称“广之旅”）

类型：股份有限公司（非上市、国有控股）

住所：广州市白云区机场西乐嘉路 1-13 号

法定代表人：张竹筠

注册资本：柒仟万元整

成立日期：1982 年 04 月 10 日

营业期限：1982 年 04 月 10 日至长期

经营范围：入境旅游业务;出境旅游业务;境内旅游业务;汽车租赁;向游客提供旅游、交通、住宿、餐饮等代理服务（不涉及旅行社业务）;会议及展览服务;旅客票务代理;工艺美术品零售;收藏品零售（国家专营专控的除外）;信息技术咨询服务;计算机技术开发、技术服务。（信息来源于广州市商事主体信息公示平台）

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人为产权持有单位同一单位。

（三）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，评估委托合同未约定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

根据《资产评估委托合同》，广之旅拟资产转让，需对其持有的广州市白云区乐嘉路1-9号办公楼、乐嘉路11号办公楼、乐嘉路13号办公楼及乐嘉路1-13号地下室等四处房地产市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。本次经济行为已经《广之旅总裁办公室会议纪要》（广之旅总办（2018）50号）同意批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象是广之旅拟转让房地产的市场价值，评估范围是广州广之旅国际旅行社

社股份有限公司持有位于广州市白云区乐嘉路 1-9 号办公楼、乐嘉路 11 号办公楼、乐嘉路 13 号办公楼及乐嘉路 1-13 号地下室等四处房地产（总建筑面积为 16,408.65 m²，共用面积为 4,216.08 m²），账面原值为 82,561,792.71 元，账面净值为 44,189,282.86 元（具体范围以委托人提供的清单明细表为准）。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、建筑物状况

（1）乐嘉路 1-9 号办公楼

乐嘉路 1-9 号办公楼位于乐嘉路 1-9 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 6,351.32 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，配置有两台电梯。首层安装玻璃大门，地面为抛光地砖，天花及墙面为乳胶漆，现作为广之旅门市部。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（2）乐嘉路 11 号办公楼

乐嘉路 11 号办公楼位于乐嘉路 11 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 3,538.90 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，首层为车库，水泥砂浆地面，天花及墙面为白色抹灰。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（3）乐嘉路 13 号办公楼

乐嘉路 13 号办公楼位于乐嘉路 13 号，建筑物为钢筋混凝土结构，总层数为 7 层，建筑面积为 3,011.85 m²，建筑物外墙铺设了白色长条型瓷砖，首层为车库，水泥砂浆地

面，天花及墙面为白色抹灰。二层以上为办公室，安装防盗大门、木门，铝合金窗，地面地砖，铝扣板天花，墙面为乳胶漆，水电通讯线路暗敷，消防配套齐备，内部装饰整体情况较好。

（4）乐嘉路 1-13 号地下室

位于乐嘉路 1-13 号地下室，为负一层，地面为水泥砂浆，天花及墙面为白色抹灰，配置自动消防喷淋系统，目前停车位为 83 个。

2、产权状况

序号	产权证号	对应物业	建筑面积 (m ²)	共用地面积 (m ²)	土地性质	用途	使用年限	他项权利
1	穗字第 0140040236 号	白云区乐 嘉路 1-9 号 1-5 层	4,856.32	4,216.08	出让	首层为车库；二、三 层为商业；四、五层 为仓库	使用年限为 40 年，从 1994 年 6 月 3 日起；使 用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
2	未办理	白云区乐 嘉路 1-9 号 6-7 层	1,495.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
3	穗字第 0140040231 号	白云区乐 嘉路 11 号 1-4 层	1,598.90	4,216.08	出让	首层为车库；二层以 上仓库	使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
4	未办理	白云区乐 嘉路 11 号 4-7 层	1,940.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
5	穗字第 0140040234 号	白云区乐 嘉路 13 号 1-3 层	1,323.85	4,216.08	出让	首层车库；二层以上 仓库、办公	使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载
6	未办理	白云区乐 嘉路 13 号 4-7 层	1,688.00	4,216.08	设定为出 让	设定为办公	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	设定为无
7	穗字第 0140040228 号	白云区乐 嘉路 1-13 号地下室	3,506.58	4,216.08	出让	车库	设定使用年限为 50 年，从 1994 年 6 月 3 日起	未见记载

备注：上表中，白云区乐嘉路 1-9 号 6-7 层、白云区乐嘉路 11 号 4-7 层、白云区乐嘉路 13 号 4-7 层为加建层，截止至评估基准日时尚未办理产权证。本次评估按委托人申报信息设定委估房地产的建筑面积、用途、使用年限等信息。

3、区位状况

委估房地产位于广州市白云区乐嘉路，距离飞翔公园地铁站约 5 分钟步程，同时临近乐嘉路公交站，途经 32 路;58a 路;58 路;63 路;268 路;271 路;741 路;752 路;807a 路等多条公交线路，区域内有白云万达广场、希尔顿酒店、一号停机坪等商业配套，有白云区政务服务中心、广州中医药大学第一附属医院、白云区人民法院等基础配套，银行、超市、中小学等生活配套齐全，区域内商业气氛较浓郁。

以上纳入评估范围和对象与委托评估时确定的评估范围和对象一致。

四、价值类型

本次评估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压制的情况下，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

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日是委托人（产权持有单位）确定的；
2. 本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、根据《广之旅总裁办公室会议纪要》（广之旅总办（2018）50号）；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
- 5、《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，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 7、《国有资产管理实施办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过）；
- 10、《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，2005年8月25日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过);

11、《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);

12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号);

13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);

14、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委、财政部令第32号公布);

15、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号)

16、《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);

17、《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);

18、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》(国务院令第55号，1990年5月19日);

19、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(计价格[1995]1628号，1995年10月24日);

20、国土资源部《关于改革土地估价结论确认和土地资产处置审批办法的通知》(国

土资发[2001]44号，2001年2月13日)；

21、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发[2004]28号，2004年10月21日)；

22、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发[2006]31号，2006年8月31日)；

23、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号，2008年1月3日)。

(三) 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[2017]31号)；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号)；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号)；

7、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46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)；

12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

14、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

（四）权属依据

- 1、委托人营业执照；
- 2、权属资料。

（五）取价依据

- 1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 2、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 3、现场勘察及市场调查与评估相关的资料，结合当前房地产市场价格行情。

七、评估方法

（一）评估方法的选用

委估房地产位于广州市白云区，对于其房地产价值，由于评估对象所在区域的交易较多，评估人员可收集足够的案例对评估对象的价格进行测算，因此本次可采用市场法进行测算。从房地产取得过程来看，类似房地产权属来源一般为业主取得土地后自建，而广州市基准地价及修正体系公布及时、信息完善，且广州市建设工程造价信息体系完整、公开，可以采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估我们采用市场法和成本法进行测算。

（二）采用评估方法的介绍

1、市场法

市场法，又称比较法、交易案例比较法、现行市价法等，是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，通过市场调查，选择若干与评

估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

市场法计算公式为：

待估房地产价格=比较实例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

2、成本法

“成本法”是假定存在一个潜在的购买者，重置一项与委估房地产可以产生同等效用的房地产所需投入的合理费用，也应当是待估房地产价值的衡量标准。即是以开发或建造评估对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常的资金利息和投资利润，并扣除相应的折旧来确定评估对象房地产价格的一种评估方法。其测算公式为：

评估物价值=土地取得成本+开发成本+管理费用+投资利息+销售税费+投资利润-折旧

本次评估测算思路如下：

(1) 采用基准地价系数修正法求取评估物所属土地的取得费用：

基准地价系数修正法是根据《城镇土地估价规程》、当地基准地价文件，选取与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准（基准地价）和各种修正因素体系，并按照土地估价规程的规定，在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件差别等方面进行辨别、修正，从而得出评估对象地价的一种方法。

基准地价修正法的计算公式为：

评估单价=基准地价×区域因素修正系数×个别因素修正系数×期日修正系数×容

积率修正系数（楼层修正系数）×使用年限修正系数±开发程度修正

（2）按照土地取得后所进行的房地产开发建设程序，结合广州市建设工程造价信息及相关政策规定，分别测算开发成本（包括土地开发成本、建筑物建造成本）、管理费用、投资利息、销售费用及税费、开发投资利润等。

（3）采用直线折旧法对建筑物的折旧进行测算，且依据土地剩余使用年限对土地价进行修正，确定最终的房地产价值，测算公式：建筑物评估单价=建筑物的重新购建价格 × 成新率，土地评估单价=土地重置成本×年期修正系数。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员实地考察了委估对象的周边情况，并听取了委托人关于项目的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向、时间要评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日后，双方签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，委托人专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估人员在有关人员的陪同下，对房地产进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。

评估人员对委托评估的房地产进行清查核实。第一步：查清委估房地产分布状况，

根据委托人提供的房地产类清单核实房屋坐落位置、产权证号、房屋使用性质等，做到表实相符，同时关注了房屋产权。第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据资产评估明细表中所注明内容，如房地产的位置，使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结论的汇总。经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、 评估假设

（一）本次评估的基本前提是国家宏观经济政策无重大变化；

（二）本评估结论建立在委托人提供所有文件资料及数据真实、准确、完整、客观基础上；

（三）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，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响；

（四）评估对象未单独申报办理不动产权证，评估时假设其已具有完整产权，且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

本评估结论仅在满足上述有关假设、前提及条件的情况下成立。

十、 评估结论

（一）测算结果

本次评估采用了市场法和成本法对广州广之旅国际旅行社股份有限公司申报的房地产的市场价值进行测算，其中市场法结果合计为 174,888,450.00 元，成本法结果合计为 151,870,840.00 元。

（二）评估结论的选取

通过分析，成本法结果与市场法结果存在一定差异，主要是由于委估房地产为二手物业，成本法中对于二手物业的价格仅通过重置价扣减建筑物折旧及土地年期修正量化计算，未考虑到房地产市场二手物业的需求与房地产利用状况等因素的影响。而市场法是通过同类房地产交易信息修正后的计算结果，是最能代表市场对于物业价格的接受程度的，因此我们决议以市场法结果作为本次评估结论。

（三）评估结论

经过评估测算，评估基准日 2018 年 9 月 30 日时，本次评估的广州广之旅国际旅行社股份有限公司申报的房地产评估值（含税）合计为 174,888,450.00 元（大写人民币壹亿柒仟肆佰捌拾捌万捌仟肆佰伍拾元整），评估增值 130,699,167.14 元，增值率为 295.77%（详见房地产评估结果明细表）。

十一、 特别事项说明

（一）根据委托人提供资料显示：广州岭南国际企业集团有限公司承诺“若乐嘉路未办理房产在补办权属证书过程中发生任何土地出让金、税费及相关支出、费用的，

由本公司对上述费用支出全额承担补偿责任。”截止至评估基准日，评估对象部分楼层未办理产权证，相关加建层未缴纳增容后的土地出让金，本次评估时假设其已具有完整产权，且评估结论中未扣除办理至完整产权时所需缴纳的正常费用。

（二）本次评估按委托人申报信息设定委估房地产的面积、用途、使用年限等信息，特请报告使用者注意。

（三）委估房地产部分楼层的规划用途为车库、商业及仓库，但实际用途为办公。经委托人确认，本次评估按照证载用途进行评估，特请报告使用者注意。

（四）本报告评估结论是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、评估基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

（五）本报告未考虑房地产过户时转让方即委托人需支付的各种开支等因素的影响，特提醒报告使用人注意。

（六）评估人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了估价所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

（七）本次评估假设评估范围内土地可正常使用，不存在严重的地质缺陷，不存在危险物及有害环境对土地价值产生的不利影响；本次评估不考虑自然力或不可抗力对评估结论的影响。

（八）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告

亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（产权持有单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

（二）委托人或者其他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专业人员不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他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。

（四）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

（六）评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2018 年 9 月 30 日至 2019 年 9 月 29 日。

（七）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为二〇一八年十一月十六日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

(本页无正文，为联信（证）评报字[2018]第 Z0923 号报告专用签章页)



资产评估师：潘赤戈



资产评估师：麦健斌



房地产评估结果明细表

评估基准日：2018年9月30日

序号	产权证号	物业	地址	楼层	建筑面积 m ²	证载用途	建成时间	账面原值	账面净值	评估值	增值值	增值率	评估单价	备注												
1	穗字第 0140040236号	1号楼	白云区乐嘉路1-9号	1层	898.70	车库	2001年	82,561,792.71	44,189,282.86	70,992,230.00	130,699,167.14	295.77%	11,180.00													
2		1号楼	白云区乐嘉路1-9号	2层	948.98	商业																				
3		1号楼	白云区乐嘉路1-9号	3层	1,002.88	商业																				
4		1号楼	白云区乐嘉路1-9号	4层	1,002.88	仓库																				
5		1号楼	白云区乐嘉路1-9号	5层	1,002.88	仓库																				
6	未取得	1号楼	白云区乐嘉路1-9号	6层	899.00	办公																				
7	未取得	1号楼	白云区乐嘉路1-9号	7层	596.00	办公																				
8	穗字第 0140040231号	2号楼	白云区乐嘉路11号	1层	488.17	车库	2001年			82,561,792.71			44,189,282.86	41,727,540.00	130,699,167.14	295.77%	11,790.00									
9		2号楼	白云区乐嘉路11号	2层	488.17	仓库																				
10		2号楼	白云区乐嘉路11号	3层	488.17	仓库																				
11		2号楼	白云区乐嘉路11号	4层	134.39	仓库																				
12		未取得	2号楼	白云区乐嘉路11号	4层	485.00												办公								
13	未取得	2号楼	白云区乐嘉路11号	5层	485.00	办公																				
14	未取得	2号楼	白云区乐嘉路11号	6层	485.00	办公																				
15	未取得	2号楼	白云区乐嘉路11号	7层	485.00	办公																				
16	穗字第 0140040234号	3号楼	白云区乐嘉路13号	1层	424.42	车库	2001年							82,561,792.71			44,189,282.86	44,539,480.00	130,699,167.14	295.77%	14,790.00					
17		3号楼	白云区乐嘉路13号	2层	424.43	办公																				
18		3号楼	白云区乐嘉路13号	3层	475.00	办公																				
19		未取得	3号楼	白云区乐嘉路13号	4层	422.00																办公				
20		未取得	3号楼	白云区乐嘉路13号	5层	422.00																办公				
21	未取得	3号楼	白云区乐嘉路13号	6层	422.00	办公																				
22	未取得	3号楼	白云区乐嘉路13号	7层	422.00	办公																				
23	穗字第 0140040228号	车库	白云区乐嘉路1-13号 地下室	负1层	3,506.58	车库	2001年											82,561,792.71			44,189,282.86	17,629,200.00	130,699,167.14	295.77%	5,030.00	
合计					16,408.65				174,888,450.00																	

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：潘赤戈、麦健斌