



香港粤泰置业投资有限公司

拟收购東城泰集团有限公司拥有的位于  
柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权  
所涉及的地块编号为 189 的土地所有权价值

# 评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S074 号  
评估基准日: 2017 年 07 月 31 日  
评估报告日: 2017 年 09 月 20 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司  
SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



## 评估报告目录

资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	1
评估报告正文.....	1
一、委托方、相关当事方和业务约定书中约定的其他评估报告使用者.....	1
二、评估目的.....	2
三、评估对象和评估范围.....	2
四、价值类型及其定义.....	5
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	6
八、评估程序实施过程和情况.....	7
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、评估报告使用限制说明.....	10
十三、评估报告日.....	10
评估报告附件.....	12
评估报告附录.....	25

## 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的相关规定以及我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》相关约定，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、委托方和相关当事方的公司登记文件等、评估对象之法律权属以及与评估对象相对应的评估范围的含义与有关资料等及其相对应的中文翻译文件均由委托方、评估对象的所有权人（以下统称“资料提供者”）申报或提供并经其签章或其他方式确认；我们形成的专业意见和评估报告在很大程度上依赖资料提供者所提供的资料，该等资料之真实性、合法性、完整性和有效性是资料提供者的责任，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、除按照我们与委托方签订的《资产评估业务约定书》收取约定的评估服务费用外，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、我们已经履行了包括对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行相应现场调查在内的必要评估程序；现场调查的方式包括现场询问、现场核对、现场观察、现场查阅等；除委托方和相关当事方向我们特别说明外，对评估对象及其所涉及的相关资产之内部结构、品质、功效等以及在正常条件下无法观察的实物资产或构成实物资产的某个部分（如埋藏在地下的基础、管线等），我们均视同是正常存在、持有并使用，但我们对此并不提供任何保证。

五、我们已对评估对象及其所涉及的相关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，并对已关注和查验的法律权属状况进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善法律权属以满足出具评估报告的要求；对评估对象及其所涉及的相关资产之法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围和能力，因此，我们不对评估对象及其所涉及的相关资产的法律权属提供任何保证。

六、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。

七、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

八、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质及相关专业评估经验。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、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。



**香港粤泰置业投资有限公司  
拟收购柬埔寨集团有限公司拥有的位于  
柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权  
所涉及的地块编号为 189 的土地所有权价值**

**评估报告摘要**

鹏信资评报字[2017]第 S074 号

**谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：**评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 广州粤泰集团股份有限公司的委托，就其全资子公司香港粤泰置业投资有限公司拟收购柬埔寨集团有限公司拥有的位于柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权之经济行为，所涉及的位于柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的主要内容摘要如下：

一、评估目的：广州粤泰集团股份有限公司的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司拟收购柬埔寨集团有限公司拥有的位于柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权，为此，广州粤泰集团股份有限公司委托本公司对该土地所有权的市场价值进行评估，为该经济行为的实施提供价值参考。

二、评估对象：柬埔寨集团有限公司拥有的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权。

三、评估基准日：2017 年 07 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法。

六、评估结论：

根据市场法的评估结果，本评估报告之评估结论为：柬埔寨集团有限公司拥有的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权于评估基准日 2017 年 07 月 31 日的市场价值为：60,077,300 美元（大写：陆仟零柒万柒仟叁佰美元），按评估基准日国家外汇管理局发布的美元兑人民币的中间价（100 美元=672.83 人民币元）折合成人民币金额为：40,421.81 万元（人民币大写金额：肆亿零肆佰贰拾壹万捌仟壹佰元整）。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 07 月 30 日）有效。



**香港粤泰置业投资有限公司  
拟收购柬城泰集团有限公司拥有的位于  
柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权  
所涉及的地块编号为 189 的土地所有权价值**

**评估报告正文**

鹏信资评报字[2017]第 S074 号

广州粤泰集团股份有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对 贵公司之全资子公司香港粤泰置业投资有限公司拟收购柬城泰集团有限公司拥有的位于柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权之行为涉及的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权于 2017 年 07 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、委托方、相关当事方和业务约定书中约定的其他评估报告使用者**

本报告委托方为 广州粤泰集团股份有限公司，相关当事方包括收购方——香港粤泰置业投资有限公司和被评估资产即评估对象的所有权人——柬城泰集团有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

**(一)委托方概况**

委托方名称：广州粤泰集团股份有限公司（以下简称「粤泰股份」、贵公司、委托方）

地址：广州市越秀区寺右新马路 170 号四楼

注册号：440101000086242

统一社会信用代码：914401011906806329

法定代表人：杨树坪

注册资本：人民币 1,268,123,935 元

企业类型：股份有限公司(上市)

股票简称：粤泰股份，股票代码：600393

主要经营范围：房地产开发经营;房地产中介服务;房地产咨询服务;物业管理;场地租赁(不含仓储);房屋租赁;自有房地产经营活动;房屋建筑工程施工;企业自有资金投资;商品批发贸易(许可审批类商品除外);非金属矿及制品批发(国家专营专控类除外);金属及金属矿批发(国家专营专控类除外);企业管理咨询服务;园林绿化工程服务;林木育种;林木育苗;(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)。

营业期限：自 1983 年 6 月 15 日至长期

## (二)相关当事方概况

### 1.收购方概况

收购方名称: HK YUE TAI PROPERTIES INVESTMENT LIMITED 香港粤泰置业投资有限公司  
(香港粤泰置业投资有限公司, 以下简称「香港粤泰」、收购方)

公司编号: 2436393

公司类别: 私人股份有限公司

成立日期: 2016 年 10 月 7 日

### 2.被评估资产即评估对象的所有权人概况

被评估资产所有权人名称: CHEAN CHHOENG THAI GROUP Co.LTD.(柬城泰集团有限公司,  
以下简称「柬城泰」)

The company's office is local at: Building No.182,3th Floor,Room No.302,Preah Sihanouk  
Blvd,Sangkat Boeung keng kang 1,Khan Chamkarmorn Phnom Penh Cambodia. (地址: 柬埔寨金  
边市桑园区万景岗一分区圣西哈努克大道 182 号大厦 3 楼 302 室)

REGISTRATION NUMBER: 00015612(注册号: 00015612)

ORIGINAL REGISTRATION NUMBER: Co.0446KH/2012(原注册号: Co.0446KH/2012)

INCORPORATION DATE: 01 August 2012(成立日期: 2012 年 8 月 1 日)

IS ACKNOWLEDGE AS: Private Limited Company(企业类型: 私人有限公司)

### 3.委托方和相关当事方之间的关系

截止评估基准日, 杨树坪先生系委托方——「粤泰股份」的实际控制人, 「粤泰股份」  
持有收购方——「香港粤泰」100%的股权, YANG SHU PING (杨树坪) 和 SAM YEUNG (杨  
硕, 系杨树坪先生之子) 分别持有被评估资产所有权人——「柬城泰」85%和 15%的股权,  
因此, 「粤泰股份」、「香港粤泰」和「柬城泰」具有同一最终控制人, 「粤泰股份」、「香  
港粤泰」和「柬城泰」之间互为关联方。

## (三)资产评估业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的业务约定书中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及  
国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

「粤泰股份」的全资子公司「香港粤泰」拟收购「柬城泰」拥有的第 12020701-0189 号  
《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面  
积为 14,653 平方米的土地所有权, 为此「粤泰股份」委托本公司对该土地所有权于评估基  
准日的市场价值进行评估, 为该经济行为的实施提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「柬城泰」拥有的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权（以下简称“189 号地块”）。

## (二)评估范围

与评估对象相对应的评估范围仅限于 189 号地块之净地。包括但不限于以下权利或义务均不在本次评估范围内：(1)存在或可能存在的除 189 号地块所有权以外的但与 189 号地块有关的其他任何权利、义务、商业合约、欠付的债务、欠付的税费等；(2)189 号地块上的现有建筑物以及已经存在或可能存在的依附于现有建筑物的所有权利和义务或与现有建筑物有关的任何商业合约、欠付的债务或税务等；(3)189 号地块上的现有建筑物的拆除、清理、补偿/赔偿等费用以及因拆除、清理 189 号地块上的现有建筑物可能涉及的任何商业权利和义务与税费等相关商业利益/债务之计划、安排等；(4)与 189 号地块交易可能产生的税费等；(5)与 189 号地块变更登记有关的税费等。

「柬城泰」申报评估的 189 号地块所有权在「柬城泰」相关财务账册中于评估基准日的账面价值为：29,000,000.00 美元（该账面价值未经中国注册会计师审计）。

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。

## (三)189 号地块的基本状况简要

### 1.189 号地块的位置、标识号、用途和面积等情况

根据金边市国土管理、城市规划和建设局颁发的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》之记载，189 号地块位置、标识号、用途和面积等情况如下：

位置：金边市端边区四臂湾分区第一村

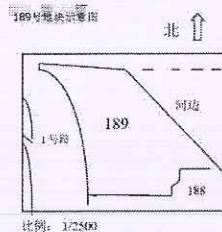


图 1 189 号地块示意图

来源：第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》

地图编号：5932-II 106 a 1

地块编号：189

面积：14653 平方米

土地类型：（空白）

土地用途：住宅

土地使用的特征：公共

### 2.189 号地块的法律权属情况

189 号地块的法律权属由金边市国土管理、城市规划和建设局于 2011 年 11 月 18 日颁发的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》（详见本评估报告之附件）所记载。

根据金边市国土管理、城市规划和建设局颁发的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》之记载，189 号地块的所有者为「柬城泰」。

国家（柬埔寨王国）分配给予金边市政府卖断给世界亚洲贸易公司（根据 2012 年 4 月 11 日 AC77 / 2012 号函）；世界亚洲贸易公司卖断给「柬城泰」（根据 2012 年 6 月 7 日第 AC110 / 2012 号函）。

他项权利情况：抵押物品给加华银行，还贷款解押抵押申请（日期：2017 年 8 月 7 日）。

### 3.189 号地块在金边市地图的位置

图 2 是 189 号地块在谷歌地图上的截图。

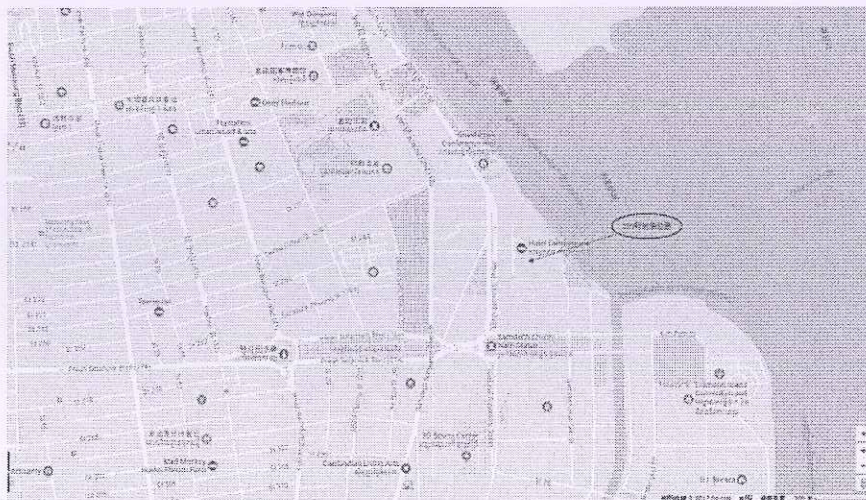


图 2 189 号地块在谷歌地图上的截图

资料来源：<http://www.google.cn/maps/place>。

图 3 是 189 号地块在谷歌卫星地图上大致截图。



图 2 189 号地块在谷歌卫星地图上大致截图

资料来源：「柬城泰」提供的资料。

### 4.189 号地块的利用现状



经本公司评估人员现场调查, 189 号宗地内现建有葵花大酒店等地上建筑物, 部分空地作停车场使用, 葵花大酒店之建筑物之产权不属于土地所有者, 评估人员未能取得地上建筑物权属证明文件, 现场估测地上建筑物的建筑面积约 10,000 平方米, 建筑层数为 6 层, 现状建筑密度较小, 土地利用效率较低, 宗地红线外“五通”(通电、通路、通讯、通上水、通下水), 宗地形状为较规则多边形, 地势较平坦, 宗地四至为: 东临 Riverside Path; 南临建筑物; 西临 Preah Sisowath Quay; 北临建筑物。

#### (四) 引用其他评估机构出具的报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、委托方和相关当事方所设定的评估对象的条件以及评估的假设前提, 确定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

本次评估基准日是 2017 年 07 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近, 同时考虑与经济行为实施的总体计划等因素, 委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准(包括但不限于: 价格、汇率等)均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据, 及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等, 具体如下:

#### (一) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(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, 2016 年 12 月 1 日起施行)。
2. 《柬埔寨王国土地法》(分别于 2001 年 8 月 30 日经国会和 9 月 30 日经参议院通过)。

#### (二) 准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20 号)。
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号)。
3. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号)。
4. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230 号)。

5. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230 号)。
6. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)。
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号)。
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号)。
9. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号)。
10. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号)。
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)。
12. 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
13. 《房地产估价规范》(GB-T50291-2015)。
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

### (三)权属依据

1. 金边市国土管理、城市规划和建设局于 2011 年 11 月 18 日颁发的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》。

2. 「柬城泰」提供的其他与 189 号地块的取得等相关说明或资料。

### (四)取价依据

1. 评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
2. 与评估对象相关的法律、宏观经济政策、区域市场等统计分析资料。
3. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
4. 与本次评估有关的其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法。

本次评估对象为位于柬埔寨王国金边市端边区的一宗土地的所有权,属于《中华人民共和国资产评估法》和《资产评估准则——不动产》所称的不动产(《房地产估价基本术语标准》和《房地产估价规范》中的“房地产”,《城镇土地估价规程》中的“土地”),不动产的评估方法通常包括:市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

市场法也称比较法:选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象(即“评估对象”)进行比较,根据期间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法:预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

成本法:测算估价对象在价值时点(即“评估基准日”)的重置成本或重建成本和折旧,

将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法:求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法:在政府或其有关部门已公布基准地价的地区,利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

我们未能获取有关评估对象未来收益的预测资料、拟开发资料和评估对象所在地的基准地价等资料,而评估对象所在地的同类土地交易市场比较活跃,根据本次评估目的、评估对象的实际状况和我们收集到的资料情况,在实地调查的基础上,本次评估选择市场法进行评估。

## (二)市场法应用概要

采用市场法评估,按以下步骤进行评估:(1)搜集交易实例;(2)选取可比实例;(3)建立比较基础;(4)进行交易情况修正;(5)进行评估基准日修正;(6)进行区域因素修正;(7)进行个别因素修正;(8)进行使用年期等其他因素修正(如有);(9)计算比较价值。在此基础上确定评估对象的市场价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一)明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案,明确委托方、被评估资产所有权人、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### (二)签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托方资产评估业务约定书。

### (三)编制评估计划

根据评估项目的具体情况,指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将评估计划报经部门经理审核批准。

### (四)现场调查

根据批准的评估计划,评估人员进行现场调查工作,主要包括对评估对象的法律权属关系、利用现状,以及与评估对象相关的当地有关法律规定等。

### (五)收集评估资料

根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括评估对象所有权人的法律性文件、评估对象的权属证明材料、与评估对象相类似的土地之市场价格信息等。



## (六) 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点,选择适宜的评估方法,对评估对象进行评估测算,确定评估价值。

## (七) 编制和提交评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告,并履行本公司内部审核程序后,向委托方提交评估报告。

## 九、 评估假设

本次评估中,评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立,依赖于以下评估假设:

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产(评估对象)已经处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 2. 公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易,从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而不是由个别交易决定。这里的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,彼此都有获得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,而非强制或不受限制条件下进行的。

#### 3. 待评估资产最高最佳使用假设

待评估资产最高最佳使用假设是指在法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使待评估资产产生最高价值的使用,相应确定评估方法、参数和依据。

### (二) 评估外部环境的假设

1. 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重大变化,本次交易各方所在国家或地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3. 假设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。

### (三) 评估对象和范围方面的假设

1. 评估对象仅限于本报告所述第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权(俗称“净地”)。

2. 与评估对象相对应的评估范围仅限于 189 号地块之净地。包括但不限于以下权利或义务均不在本次评估范围内:

- (1)存在或可能存在的除 189 号地块所有权以外的但与 189 号地块有关的其他任何权利、义务、商业合约、欠付的债务、欠付的税费等；
- (2)189 号地块上的现有建筑物以及已经存在或可能存在的依附于现有建筑物的所有权利和义务或与现有建筑物有关的任何商业合约、欠付的债务或税务等；
- (3)189 号地块上的现有建筑物的拆除、清理、补偿/赔偿等费用以及因拆除、清理 189 号地块上的现有建筑物可能涉及的任何商业权利和义务与税费等或相关商业利益/债务之计划、安排等；
- (4)与 189 号地块交易可能产生的税费等；
- (5)与 189 号地块变更登记有关的税费等。

3.假定评估对象为“五通一平”之净地。

#### (四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托方及评估对象的所有权人提供的有关评估对象的法律文书等资料真实、准确、完整、有效。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

### 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，「柬埔寨」拥有的第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》所载明的位于柬埔寨王国金边市端边区地块编号为 189、面积为 14,653 平方米的土地所有权于评估基准日 2017 年 07 月 31 日的市场价值为：60,077,300 美元（大写：陆仟零柒万柒仟叁佰美元），按评估基准日国家外汇管理局发布的美元兑人民币的中间价（100 美元=672.83 人民币元）折合成人民币金额为：40,421.81 万元（人民币大写金额：肆亿零肆佰贰拾壹万捌仟壹佰元整）。评估结果如下表所列（评估技术说明详见本报告附录）：

资产评估结果表

资产所有人名称：柬埔寨集团有限公司					评估基准日：2017年7月31日							
序号	被评估资产名称	资产位置	面积 (m <sup>2</sup> )	取得日期	取得价款 美元	评估价值(美元)		增值情况		汇率	评估价值 人民币元	备注
						单价(美元/m <sup>2</sup> )	美元	增值额(美元)	增值率			
1	189号地块	柬埔寨王国金边市端边区四臂湾分区第一村	14,653.00	2013.05	28,000,000.00	4,100	60,077,300.00	31,077,300.00	107.16%	6.7283	404,218,100.00	1. 汇率为评估基准日中间价 2. 计算精确至百位
合计					28,000,000.00		60,077,300.00	31,077,300.00	107.16%		404,218,100.00	

本次评估未考虑评估对象实际交易时所涉及或可能涉及的相关税费以及收购人收购评估对象后将其用于房地产开发等因素对评估价值的影响。

### 十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

#### (一)产权瑕疵

根据第 12020701-0189 号《柬埔寨王国房地产所有权证》记载，该房地产作为“抵押物品给加华银行，还贷款解押抵押申请（日期：2017 年 8 月 7 日）”。

## (二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、评估对象上目前已经建成的所有建筑物均不属于评估对象所有权人，其地上主要建筑物现作为一个酒店在运营，而本次评估对象限定为净地。就本次评估目的所对应的经济行为而言，交易标的（评估对象）在交割时，将涉及地上建筑物的拆除、清理以及依附于该等建筑物而经营的经济体之经营等事宜，其中不仅涉及地上建筑物的拆除、清理，还有可能涉及与此有关的可能会发生的诸如补偿、赔偿、税费等经济义务以及其他可能发生或在目前条件下无法预知的经济或非经济责任。

2、与评估对象有关的非收购人或非资产所有权人的其他第三方就本次评估目的所对应的经济行为而提出或可能提出的全部诉求或举张。

## (三)其他重大事项

1.根据《柬埔寨王国土地法》（分别于 2001 年 8 月 30 日经国会和 9 月 30 日经参议院通过）之相关条款规定，只允许柬籍自然人和法人对柬王国土地拥有所有权。在柬注册的企业，其 51%以上的股份由柬籍自然人或法人持有，可以成为土地的所有者。股权比例以公司章程为准。股东签署的违背本条款的私人协议无效。

2.就本公司目前所了解的情况而言，柬埔寨王国的土地属于私有的（非国家所有的），所有权人可以在法律准许的交易主体之间自行交易并依法办理所有权人变更登记，相关权利证书只记载权利人的法定身份信息、登记日期、备案文件名称等事项，相关权利证书既不记载交易时成交价款，登记部门也没有权利公布私有产权交易的价款；同时，在柬埔寨王国拥有的私有性质的土地，在实际土地进行交易过程中，也无对其地上有关的建设规划行政许可。但在实际建设前，建设单位应该先自行制定与建设规划有关的文书，再报政府有关部门批准或备案。

## 十二、评估报告使用限制说明

1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2.评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

3.未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4.评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

5.评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 07 月 31 日至 2018 年 07 月 30 日止。

## 十三、评估报告日

本公司资产评估师陈俊发、聂竹青于 2017 年 9 月 20 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件和附录，均系本评估报告的组成部分。

(以下无正文)

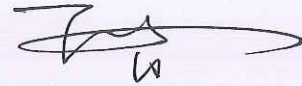
(本页无正文, 为评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



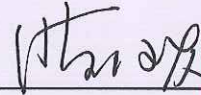
中国·深圳

法定代表人:



聂竹青

资产评估师:



陈俊发



二〇一七年九月二十日

资产评估师:



聂竹青

