

佛山电器照明股份有限公司拟转让股权  
所涉及的广州珠江资产管理有限公司  
股东全部权益资产评估报告

联信（证）评报字[2014]第A0205号

评协备案号码：1500074144140133

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一四年五月二十八日

# 目 录

第一部分 注册资产评估师声明.....1

第二部分 摘要 .....3

第三部分 正文 .....5

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者简介 .....5

二、评估目的.....8

三、评估对象和评估范围 .....8

四、价值类型.....9

五、评估基准日 .....10

六、评估依据.....10

七、评估方法.....12

八、评估程序实施过程和情况 .....15

九、评估假设.....16

十、评估结论.....17

十一、特别事项说明 .....18

十二、评估报告使用限制说明 .....19

十三、评估报告日 .....20

## 第四部分 附件

一、资产评估汇总表及评估明细表

二、《关于转让广州珠江资产管理有限公司股权的提示性公告》（公告编号：2014

—015) (复印件)

- 三、评估基准日审计报告 (复印件)
- 四、佛山电器照明股份有限公司营业执照 (复印件)
- 五、广州珠江资产管理有限公司营业执照 (复印件)
- 六、资产权属证明资料 (复印件)
- 七、委托方承诺函 (复印件)
- 八、被评估单位承诺函 (复印件)
- 九、注册资产评估师承诺函 (复印件)
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照 (复印件)
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书 (复印件)
- 十二、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)
- 十三、注册资产评估师资格证书 (复印件)

## 第一部分 注册资产评估师声明

我们郑重声明：

(一) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

(二) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

(三) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(四) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。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。

(五) 注册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。

(六) 注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场勘查。

(七) 注册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对评估对象可实现价格的保证。

(八) 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认，提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任。

(九) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注, 但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, 特提请报告使用者注意。

(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注册资产评估师及其所在评估机构无关。本评估机构承诺: 未经委托方许可不将评估报告提供给无关单位或个人。

(十一) 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。

## 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合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

**委托方：**佛山电器照明股份有限公司（以下简称“佛山照明”）

**被评估单位：**广州珠江资产管理有限公司（以下简称“珠江资产管理公司”）

**评估目的：**佛山照明拟转让股权事宜，需对珠江资产管理公司股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

**评估范围与对象：**本次评估对象是珠江资产管理公司股东全部权益，评估范围是珠江资产管理公司全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债。

**价值类型：**本次评估的价值类型为市场价值。

**评估基准日：**2014年4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：**资产基础法

**评估结论：**运用资产基础法，珠江资产管理公司净资产账面值为 4,362.35 万元，评估值为 5,039.60 万元，增幅 15.52 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

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。

**评估报告的使用有效期限：**按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即在 2014 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 29 日以内，才可以使用本评估报告。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇一四年五月二十八日。

## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信（证）评报字[2014]第 A0205 号

佛山电器照明股份有限公司：

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”）接受贵单位委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟转让股权事宜所涉及的珠江资产管理公司股东全部权益在 2014 年 4 月 30 日所表现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、被评估单位和其他评估报告使用者简介

##### （一）委托方简介

名称：佛山电器照明股份有限公司（以下简称“佛山照明”）

住所：广东省佛山市禅城区汾江北路 64 号

法定代表人姓名：潘杰

注册资金：人民币玖亿柒仟捌佰伍拾陆万叁仟柒佰肆拾伍元

实收资本：人民币玖亿柒仟捌佰伍拾陆万叁仟柒佰肆拾伍元

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：研究、开发、生产电光源产品、电光源设备、电光源配套器件、电光源原材料、灯具及配件、电工材料、机动车配件、家用电器、电器开关、插座、消防产品、通风及换气设备、LED 产品、锂离子电池及其材料，在，在国内外市场上销售上述产品；有关的工程安装、咨询业务。（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理）



## （二）被评估单位简介

### 1、基本情况

企业名称：广州珠江资产管理有限公司（以下简称“珠江资产管理公司”）

公司类型：其他有限责任公司

住所：广州市天河区天河路 365 号 1004 室

法定代表人姓名：曾凡春

注册资本：陆仟伍佰万元整

成立日期：2001 年 05 月 14 日

营业期限：2001 年 05 月 14 日至长期

经营范围：商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。

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。）

### 2、历史沿革

广州珠江资产管理有限公司（以下简称“公司”）是由广州金融控股集团有限公司、广州国际集团有限公司、佛山电器照明股份有限公司和广州友谊集团股份有限公司共同出资设立的有限责任公司，成立于 2001 年 5 月 14 日，取得注册号为 440101000054457 的企业法人营业执照，注册资本为人民币 6,500.00 万元。

### 3、主要股东及持股比例

评估基准日时，珠江资产管理公司的主要股东及持股比例见下表：

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万元）	出资比例
1	广州金融控股集团有限公司	3,000.00	46.15%
2	广州国际集团有限公司	2,000.00	30.77%
3	佛山电器照明股份有限公司	1,000.00	15.38%
4	广州友谊集团股份有限公司	500.00	7.70%

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万元）	出资比例
	合 计	6,500.00	100%

#### 4、企业的资产、财务分析和调整情况

##### （1）历史财务资料的分析总结

珠江资产管理公司前三年财务状况见下表：

单位：万元

项目	2014年4月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产总额	4,362.90	4,859.41	6,414.09	12,232.41
负债总额	0.56	3.70	461.91	646.81
股东权益	4,362.35	4,855.71	5952.18	11,585.59

单位：万元

项目	2014年1-4月	2013年	2012年	2011年
公允价值变动收益	-81.15	-85.62	0.00	-5,028.22
投资收益	-366.22	-837.79	526.80	-2,598.16
利润总额	-493.36	-1,096.48	329.40	-7,979.54
净利润	-493.36	-1,096.48	244.76	-5,915.03

注：2014年1-4月数据来源于广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）广会审字[2014]G14000900188号审计报告，2013年数据来源于广州皓程会计师事务所有限公司穗皓程审字[2014]第0028号审计报告，2012年、2011年数据来源于广东智合会计师事务所有限公司粤智会审字（2013）21020号、粤智会审字（2012）21002号审计报告。

##### （2）对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

本次评估未对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整。

##### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方佛山照明为被评估单位珠江资产管理公司的股东。

##### （四）委托方以外的其他报告使用者

本评估报告的使用者为委托方，以及委托方依据中国的法律法规规定报送审核的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

## 二、评估目的

佛山照明拟转让股权事宜，需对珠江资产管理公司股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象是珠江资产管理公司股东全部权益，评估范围是珠江资产管理公司全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债。评估基准日时主要资产及负债概况见下：

流动资产账面价值 31,888,963.25 元，其中：货币资金 231,521.00 元，交易性金融资产 15,323,028.92 元，应收利息 333,333.33 元，其他应收款 1,000.00 元，其他流动资产 16,000,080.00 元；

非流动资产账面价值 11,740,059.84 元，其中：

持有至到期投资账面价值 10,000,000.00 元，固定资产账面原值 3,429,874.64 元，净值 1,740,059.84 元；

流动负债账面价值 5,557.72 元，内容包括应付职工薪酬 1,350.14 元，应交税费 4,207.58 元。

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，并经过广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

#### 1、房屋建筑物

房屋建筑物类主要包括位于广州市天河路 365 号天俊阁 1003、1004 室的房屋建筑物，总建筑面积 295.4496 平方米。

#### 2、设备类资产

设备类资产共 23 项，主要存置于珠江资产管理公司办公室，主要包括：

（1）电脑、空调、复印机等办公设备；

（2）丰田轿车 GTM7240VA-NAVI 等运输设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

### 四、价值类型

（一）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。

## （二）选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的使用条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

## 五、评估基准日

### （一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2014 年 4 月 30 日。

### （二）确定评估基准日所考虑的主要因素

1. 评估基准日的选定是考虑期末有利于被评估单位进行资产清查确定的；
2. 评估基准日的选定是委托方、被评估单位与评估机构共同商定的；
3. 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、《关于转让广州珠江资产管理有限公司股权的提示性公告》（公告编号：2014—015））；
- 2、委托方和受托方签署的资产评估业务委托协议。

### （二）法律依据

1、《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案,自2014年3月1日起施行);

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);

3、《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);

4、《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);

5、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

6、《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

### (三) 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、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);

4、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>、<资产评估准则—评估程序>、<资产评估准则—业务约定书>、<资产评估准则—不动产>、<资产评估准则—机器设备>、<资产评估准则—工作底稿>、<资产评估价值类型指导意见>等7项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189号);

5、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—企业国有资产评估报告指南>

的通知》（中评协[2008]218号）；

6、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

7、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

8、《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）。

#### （四）权属依据

1、被评估单位提供的营业执照、验资报告和公司章程；

2、房地产权证；

3、车辆行驶证；

4、其他产权资料。

#### （五）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告和财务报表等其他文件资料；

2、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；

3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

4、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；

5、现场勘察及市场调查有关资料。

### 七、评估方法

#### （一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、资产基础法三种资产评估基本方法。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

## （二）评估方法选择及理由

本次评估目的是转让股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业为金融投资企业，公司收益受金融投资产品波动等因素影响较大，因此，在未来年度其收益与风险无法可靠地估计，因此本次评估不选择收益法进行评估。

故本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

### 1、资产基础法

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各



项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

#### （1）流动资产评估方法

本次评估对于货币资金中人民币部分，以清查核实的账面值作为评估值。

本次评估对于交易性金融资产，持有目的为交易用途的，故以评估基准日股票的收盘价格作为评估值。

对于应收利息，考虑到企业按权责发生制核算应收利息，故以清查核实后账面值确认评估值。

本次评估对于其他应收款，采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估对于其他流动资产，以评估基准日时存在的资产或权利价值确定为评估值。

#### （2）持有至到期投资评估方法

对于持有至到期投资，为企业有明确意图和能力持有至到期的信托产品，以经过核实的账面价值作为评估值。

#### （3）固定资产评估方法

对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指将评估对象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、交易日期、区域因素、个别因素修正，以此估算评估对象在评估基准日的公开市场价值。

机器设备采用重置成本法进行评估时成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各种费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

对于车辆采用重置成本法进行。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置附加费、增容费、验车费、牌照费确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程或年限法确定。

#### （4）负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有者所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### （一）接受委托

在委托方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方洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托方关于珠江资产管理公司情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托方明确提出委托意向和时间要求后，签署了评估业务约定书。

#### （二）资产清查

签署了评估业务约定书之后，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。同时，为配合做好评估工作，珠江资产管理公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有

关文件、产权证明、会计报表、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在珠江资产管理公司资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

### （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果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

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，形成本评估结果。

## 九、评估假设

### 1、基本假设

（1）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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

- (2) 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- (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。
- (4) 假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，被评估单位在评估基准日后持续经营。
- (5) 假设本次评估测算的各项参数取值不受通货膨胀因素的影响。
- (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) 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。
- (8) 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。

假设以上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。

## 十、评估结论

### (一) 运用资产基础法的评估结果

运用资产基础法，评估基准日 2014 年 4 月 30 日时，珠江资产管理公司全部资产账面值为 4,362.90 万元，评估值为 5,040.15 万元，增幅 15.52 %；负债账面值为 0.56 万元，评估值为 0.56 万元，增幅 0.00 %；净资产账面值为 4,362.35 万元，评估值为 5,039.60 万元，增幅 15.52 %。（评估结论详细情况见评估明细表）

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 4 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	3,188.90	3,188.90	0.00	0.00
非流动资产	2	1,174.01	1,851.26	677.25	57.69

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
其中：持有至到期投资	3	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
其中：固定资产	4	174.01	851.26	677.25	389.20
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>4,362.90</b>	<b>5,040.15</b>	<b>677.25</b>	<b>15.52</b>
流动负债	6	0.56	0.56	0.00	0.00
<b>负债合计</b>	<b>7</b>	<b>0.56</b>	<b>0.56</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>8</b>	<b>4,362.35</b>	<b>5,039.60</b>	<b>677.25</b>	<b>15.52</b>

## 十一、特别事项说明

（一）广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)对珠江资产管理公司截至 2014 年 4 月 30 日资产负债进行了审计工作，并出具了审计报告（广会审字[2014]G14000900188 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的。

（二）本项目评估过程中，我们未获告知被评估企业存在除资产抵押、对外担保、违约责任等事项，评估时未考虑被评估企业任何可能存在的抵押、担保、违约责任等因素对评估结果的影响。

（三）评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

（四）评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响。

（五）本次股东全部权益价值评估时，我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。

当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而

推导出不同资产评估结果的责任。

（六）本评估结论以被评估单位提供的有关权属证明材料的复印件为依据，并无逐项审阅相关文件的正本。根据中注协的文件要求，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的依据。被评估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。

（七）本次评估未考虑评估增减值对相关税费的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）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。

（三）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）对被评估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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(六) 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方另有约定的除外。

(七) 评估报告的使用有效期：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估报告有效期为 2014 年 4 月 30 日至 2015 年 4 月 29 日。

(八) 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

本评估报告日为二〇一四年五月二十八日。

(本页以下无正文，为联信（证）评报字[2014]第 A0205 号报告专用签字盖章页)

法 定 代 表 人：陈喜佟

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国注册资产评估师：成亦辉

中国·广州

中国注册资产评估师：高雪飞