(上接C67版)

③瑕疵类型3:未提供土地权属证书及集体建设用地租赁存在程序瑕疵的租赁土地

序号	承租方	出租方	坐落	有权出租证明	土地性质	用途	租赁面积(㎡)	租赁期限
1	广东省建筑工程集团有限公司	何金床	珠海市金湾区三灶镇田心村根竹园村后面(火龙果场)	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料	3,000.00	2021年4月1日至2023年3月31日
2	广东省建筑工程机械施工有限公司	广州市建景物业发展有限公司	南沙区横沥镇冯马二村大沃海边公路5号	未提供不动产权证书	/	工业用地	9,850.20	2021年1月1日至2026年12月31日
3	广东省源天工程有限公司	广州市海珠区新沥新渔工业公司	广州市南洲路108号	未提供不动产权证书	/	仓储、板房搭建	6,417.00	1992年7月31日至2042年7月31日
4	广东华隧建设集团股份有限公司	广州市绿景物业管理服务有限公司	花都区花山镇洛场村	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料	2,983.00	2021年6月10日至2022年6月10日
5	广东华隧建设集团股份有限公司	黎伟朋	新会区会城街道都会村南岭围地段	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料	7,050.00	2022年3月1日至2027年2月28日
6	广东华隧建设集团股份有限公司	汕头市潮阳区金灶镇波头村经济联合社	汕头市潮阳区金灶镇波头村	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料、板房搭建	11,333.39	2019年12月23日至2022年12月22日
7	广东华隧建设集团股份有限公司	汕头市潮阳区金灶镇新荣经济联合社	汕头市潮阳区金灶镇新荣村	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料	5,333.00	2019年11月1日至2022年10月31日
8	广东华隧建设集团股份有限公司	佛山市顺德土地储备发展中心	佛山市碧桂路旁	未提供不动产权证书	/	板房搭建	3,780.00	2021年11月30日至2023年11月29日
9	广东华隧建设集团股份有限公司	广州艺凡投资有限责任公司	广州市白云区石槎路	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料、板房搭建	5,354.00	2020年3月11日至2022年6月10日
10	广东省第一建筑工程有限公司	广州市白云区龙归镇南村老举冷虎口(土名)	白云区龙归镇南村老举冷虎口(土名)	未提供不动产权证书	/	堆放施工设备及工程材料	11,221.88	1995年7月1日至2045年6月30日
11	广东省第一建筑工程有限公司	广州市白云区龙归镇南村经济联合社	白云区龙归镇南村老举冷虎口(土名)	未提供不动产权证书	/	仓储	13,646.67	1994年1月1日至2043年12月31日
12	广东省第一建筑工程有限公司	广州市白云区龙归镇南村经济联合社	白云区龙归镇南村老举冷虎口(土名)	穗集地证字第000236号、穗集地证字第000235号	集体土地	建设用地	26,278.12	1995年7月1日至2045年6月30日

2)上述承租房产是否属于违章建筑、承租土地和承租房产是否存在被处罚、回收、被拆除风险

序号	承租土地房产瑕疵类型	是否属于违章建筑	是否存在被回收、被拆除的风险	标的公司及其子公司作为承租方是否存在被处罚的风险
1	出租方未提供房屋所有权证或其他有权出租证明,无房屋产权的承租房产	如该等承租房产的建设主体未取得建设许可,则存在被认定违章建筑的风险	如该等房产确未取得建设许可,则存在被主管部门责令拆除而导致标的公司及其下属子公司无法继续使用的风险	否。根据《城乡规划法》规定,如未取得建设许可手续进行建设,则房屋建设主体存在被主管部门处以罚款的风险。 标的公司及其子公司作为承租方不会因承租该等房产而被处罚。
2	承租房产所占土地为划拨用地,出租方未提供土地收益证明文件	均已取得房屋产权证,并非违章建筑 (注:已剔除与序号1所示瑕疵重合的8处未取得房屋所有权证书的租赁房产)		否。根据《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定,房屋所有权人应当将租金中所含土地收益上缴国家,且需获得土地管理部门和房产管理部门的批准,否则房屋所有权人或出租方存在被主管部门处罚的风险。 标的公司及其子公司作为承租方不会因承租该等房产而被处罚。
3	未提供土地权属证书、集体建设用地租赁存在程序瑕疵的租赁土地	标的公司作为承租方未在承租土地上建设建筑物,不涉及违章建筑情形	如出租方或产权方被相关部门责令整改,则可能影响标的公司及其下属子公司继续使用该等承租土地。	否。根据《土地管理法》规定:(1)对于未提供土地权属证书的承租土地,如出租方违反土地规划用途对土地进行出租,则出租方存在被自然资源主管部门责令改正、处罚款等风险;(2)对于集体建设用地租赁存在程序瑕疵的承租土地,出租方或产权方存在被相关主管部门责令整改的风险。 综上,标的公司及其子公司作为承租方因承租该等土地而被处罚的风险较小。

除上述情形外,标的公司及其控股子公司部分租赁房屋未办理租赁备案登记,根据《商品房屋租赁管理办法》的规定,租赁当事人如未在主管部门要求限期内改正则存在被处以罚款的风险;但基于《民法典》及最高人民法院相关司法解释的规定,未办理房屋租赁登记备案手续不影响该等房屋租赁合同的法律效力,且标的公司及其控股子公司已实际合法占有该等租赁房屋,未办理租赁备案亦不影响租赁合同的履行,因此部分租赁房屋未办理租赁备案不致影响标的公司及其控股子公司对该等房屋的持续使用。

3)上述承租房产是否对交易标的生产经营具有重要性、是否具有重大影响

标的公司及其控股子公司上述瑕疵承租土地与承租房产所占面积比例较小,其主要用途为办公、宿舍及堆放施工设备、工程材料,可替代性较强,作为承租方的相关公司对该等承租房产、承租土地的依赖性较低。

综上,标的公司及其控股子公司承租土地与承租房产的瑕疵情形不会对标的公司生产经营产生重大不利影响。

(3)风险提示

公司已在重组报告书之"重大风险提示"章节作出如下提示:

"部分自有和承租土地、房产瑕疵风险

截至本报告书签署日,标的公司自有土地、房产中存在瑕疵情形,主要为部分自有划拨土地尚未办理完毕有偿出让手续、部分自有房屋未取得权属证书;承租房产、土地中存在承租瑕疵情形,主要为部分出租方未提供房屋所有权证或其他有权出租证明或部分承租房产无办理房产证、承租房产所占土地为划拨用地而出租方未提供土缴土地收益证明文件、部分承租土地出租方未提供土地权属证书及个别集体建设用地租赁存在程序不规范。

尽管该等瑕疵土地房产不会对标的公司生产经营活动造成重大不利影响,且建工控股已针对该等标的公司自有和承租土地房产瑕疵出具承诺承担损失,提请投资者注意标的公司部分土地、房产瑕疵而带来的相关风险。

阳江公司和寻乌公司就其以划拨方式使用的水电站项目和配套设施土地,已取得主管部门同意继续按现状使用划拨地及其上盖物的书面确认文件。但若未来国家划拨用地政策进一步调整,前述划拨土地可能存在被要求办理有偿使用手续的风险。"

2,针对瑕疵资产拟采取的解决措施及期限,相关安排是否有利于维护上市公司和中小股东的合法权益

(1)标的公司及交易对方已积极采取措施推进解决相关瑕疵

标的公司及其下属子公司积极采取措施推进减少、消除相关瑕疵情形,交易对方建工控股并对相关完成期限出具承诺,具体如下:

1)就标的公司下属子公司部分划拨土地尚未办理完毕有偿出让手续,标的公司及其相应下属控股子公司已在积极推进办理除保留使用划拨地以外的其他划拨地之有偿出让手续;建工控股并已出具声明承诺,承诺将督促标的公司下属相应子公司及时办理土地使用权有偿出让手续,并承诺在不晚于本次重组完成后36个月届满前完成有偿出让手续。

2)就华隧集团购买的16处车位,华隧集团已出具说明确认于2022年6月底缴纳完毕契税后将委托保利地产办理该等车位的不动产权证书,预计正常情形下可于12个月内取得不动产权证书。

3)就标的公司及其下属控股子公司部分租赁房产的出租方未提供有权出租证明文件或无房屋产权登记、部分租赁土地出租方未提供土地权属证书、部分承租集体建设用地存在程序瑕疵的情形,标的公司已出具说明,承诺其将并组织下属控股子公司积极采取措施促使相关出租方提供不动产权证书等有权出租证明文件,在符合使用需要的情形下积极寻找替代性的能够合法出租的场所,尽量减轻或消除不利影响,积极采取措施以保障相关企业的正常经营。

(2)标的公司及其下属控股子公司自有和承租土地房产存在瑕疵的情况不会影响本次交易标的资产的作价交割,对本次交易进程不存在重大影响

本次标的资产交易价格以中联评估对标的资产的评估结果为基础,由交易双方协商确定。中联评估出具的经广东省国资委备案的评估报告采用收益法和资产基础法两种方法对建工集团股东全部权益价值进行评估,并以收益法评估结果作为最终评估结论。标的公司及其下属控股子公司自有土地和房产存在瑕疵的情形已在《资产评估报告》特别事项说明中予以明确。

同时,标的公司及其下属控股子公司自有土地房产中的保留使用划拨地及其他尚未办理完成土地有偿使用手续的划拨土地房产评估价值已在按照出让性质土地房产的市场价值估算基础上扣除按照当地出让金政策标准可能需补缴的土地出让金后,即评估结果已扣除预估需补缴的土地出让金对标的资产估值的影响。

此外,本次交易方案已经上市公司第七届董事会第二十六次会议审议通过、独立董事就同意本次交易发表了独立董事意见,本次交易并将提交上市公司股东大会审议,关联股东需回避表决。标的公司及其下属控股子公司自有土地房产和承租土地房产的瑕疵的相关信息已公开披露,且重组报告书中已对该事项做重大风险提示,因此,交易各方知悉并认可标的公司及其下属控股子公司自有土地房产和承租土地房产瑕疵及相应的应对措施。

(3)本次交易对方建工控股已对标的公司土地房产瑕疵出具承诺承担全额损失,交易协议并已作出相关约定

就划拨用地尚未完成有偿出让手续的情形,建工控股已出具书面承诺:(i)建工控股将督促标的公司下属相应子公司及时办理土地使用权有偿出让手续,并承诺在不晚于本次重组完成后36个月届满前完成有偿出让手续。(ii)若在上述期限内未能办理完毕的,则由标的公司下属相应子公司依照法律规定及市场情况予以处置,处置价格低于本次交易的评估值部分由建工控股按本次重组前所享有的权益比例予以现金补足,或由建工控股或其指定第三方按照本次重组该资产的评估价值予以购买。(iii)如该等划拨用地的实际缴纳土地出让金高于本次评估预计补缴出让金的,建工控股将就差额部分向上市公司以现金方式补足。(iv)如因该等划拨用地未完成出让手续之瑕疵事宜导致上市公司遭受损失的,建工控股将及时以现金方式向上市公司作出补偿。

就标的公司及其下属控股子公司自有房产中未办理不动产权证的情形,建工控股已出具书面承诺,如因该等瑕疵房产受到行政主管部门的处罚或被采取行政强制措施、被有权主管要求拆除、遭受诉讼或纠纷,导致上市公司、建工集团因此受到损失的,建工控股将以现金方式予以补偿。

就标的公司及其下属控股子公司部分租赁房产的出租方未提供有权出租证明文件或无房屋产权登记、部分租赁土地出租方未提供土地权属证书、部分承租集体建设用地存在程序瑕疵的情形,建工控股已出具书面承诺,承诺如因该等瑕疵租赁导致承租方损失、并且出租方不给予赔偿或补偿,建工控股将对上市公司进行全额补偿。

就部分租赁物业所在的土地为划拨用地的情形,建工控股已出具书面承诺,承诺如因承租房产使用划拨地的情形而导致承租方损失的,建工控股将对上市公司进行全额补偿。

就部分租赁物业未办理租赁备案登记的情形,建工控股已出具书面承诺,承诺如因租赁物业未办理租赁备案登记而被有权主管部门处以行政处罚导致标的公司及其下属控股子公司受到损失,建工控股将对上市公司进行全额补偿。

上述承诺合法有效并对建工控股具有约束力。

同时,《发行股份购买资产协议》已约定,对于交割日前的事项导致的、在交割日后产生的标的公司或其下属控股子公司的损失,除已在《标的资产评估报告》及/或《模拟合并财务报表审计报告》体现的外,均由建工控股实际承担并向上市公司或标的公司进行全额补偿。

综上所述,标的公司及其下属子公司积极采取措施推进减少、消除相关瑕疵情形,交易对方建工控股并对相关完成期限出具承诺;标的资产评估结果已扣除划拨土地房产预估需补缴的土地出让金对标的资产估值的影响,重组报告书中已充分披露自有和承租土地房产瑕疵的情况并已做特别风险提示;交易对方建工控股已对标的公司土地房产瑕疵出具承诺承担全额损失,交易协议并已作出相关约定;相关安排有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

3,核查意见

经核查,独立财务顾问、律师事务所认为:

(1)标的公司及其下属控股子公司自有和承租土地房产存在瑕疵的情况不会对标的公司的生产经营造成重大不利影响;

(2)标的公司及其下属子公司积极采取措施推进减少、消除相关瑕疵情形,交易对方建工控股并对相关完成期限出具承诺;标的资产评估结果已扣除划拨土地房产预估需补缴的土地出让金对标的资产估值的影响,重组报告书中已充分披露自有和承租土地房产瑕疵的情况并已做特别风险提示;交易对方建工控股已对标的公司土地房产瑕疵出具承诺承担全额损失,交易协议并已作出相关约定;相关安排有利于维护上市公司和中小股东的合法权益。

(二)部分房地产尚未办理产权证明文件,相关房地产面积合计24,251.62平方米,其中,基础总部办公楼为合作建房,被评估单位仅有使用权。相关房地产评估采用被评估单位申报面积进行计算,但实际面积应以国土房管部门实际测绘面积为准,如存在重大差异应相应调整评估结论。本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响,亦未扣除未来办理产权证可能产生的税费。请你公司说明确定未办理产权证明文件房地产申报面积的主要依据及合理性,相关资产未办理产权证明文件的主要原因,未来办理产权证明文件是否存在不确定性及预计产生的税费金额,将仅有使用权的基础总部办公楼纳入评估范围的主要依据及合理性,相关资产评估结果占交易标的评估价值的比例,是否审慎合理。请独立财务顾问、评估机构核查并发表意见。

1、未办理产权证明文件房地产申报面积的主要依据及合理性、相关资产未办理产权证明文件的主要原因,未来办理产权是否存在不确定性及预计产生的税费金额

未办理产权证明文件房地产情况、原因及不确定性详见下表:

编号	实际使用者	资产名称	面积(㎡)	用途	面积申报的依据	未办产权证的原因	未来办理产权是否存在不确定性
1	广东省基础工程集团有限公司	基础总部办公楼	1,837.82	办公	依据:合作建房协议书、基础集团与广州军区空军广州天河离职干部休养所于1991年1月28日签订的《合作建房协议书》及广州军区空军广州天河离职干部休养所在1993年1月1日《房屋使用证书》中约定,基础集团分得1837.82㎡作办公房	系基于基础集团于上世纪80年代与广州军区空军广州天河离职干部休养所约定合作建房而使用的房产,因历史原因该房所在的建筑物均未办理产权登记手续,基础集团按合同约定享有使用权	合作方建设主体建设整个建筑时未有建设许可,未来办理产权证书存在一定难度
2	阳江市大河水力发电有限公司	电站厂房	5,258.80	厂房	按现场实际丈量面积	是当地水利管理部门批准建设的水库建设项目所涉的上盖物,因历史原因未有建设许可文件而未能办理房屋产权登记手续	
3	阳江市大河水力发电有限公司	综合楼	1,530.00	厂房	按现场实际丈量面积		
4	阳江市大河水力发电有限公司	宿舍楼	1,651.50	厂房	按现场实际丈量面积		
5	阳江市大河水力发电有限公司	职工食堂	306.30	厂房	按现场实际丈量面积		
6	阳江市大河水力发电有限公司	停车库	307.80	厂房	按现场实际丈量面积		
7	阳江市大河水力发电有限公司	五金仓库	383.10	厂房	按现场实际丈量面积		
8	阳江市大河水力发电有限公司	凉亭	22.80	厂房	按现场实际丈量面积		
9	阳江市大河水力发电有限公司	煤气房	11.20	厂房	按现场实际丈量面积		
10	阳江市大河水力发电有限公司	医务所	147.80	厂房	按现场实际丈量面积		
11	寻乌县斗晏水力发电有限公司	发电厂及附厂房	2,200.00	发电厂及附厂房	按现场实际丈量面积	是水库建设用房,已获寻乌县自然资源局出具证明确认可连同该等房屋所占的划拨土地保留现状继续使用	已获寻乌县自然资源局出具证明确认可连同该等房屋所占的划拨土地保留现状继续使用
12	寻乌县斗晏水力发电有限公司	升压变电站	500.00	升压变电站	按现场实际丈量面积		
13	寻乌县斗晏水力发电有限公司	龙廷乡房屋	2,100.00	龙廷乡房屋	按现场实际丈量面积		
14	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂综合楼	1,560.00	电厂综合楼	按现场实际丈量面积		
15	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂宿舍楼	1,840.00	电厂宿舍楼	按现场实际丈量面积		
16	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂食堂	300.00	电厂食堂	按现场实际丈量面积		
17	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油库	112.60	油库	按现场实际丈量面积		
18	寻乌县斗晏水力发电有限公司	油处理室	105.00	油处理室	按现场实际丈量面积		
19	寻乌县斗晏水力发电有限公司	检修车间	108.40	检修车间	按现场实际丈量面积		
20	寻乌县斗晏水力发电有限公司	电厂值班室	25.00	电厂值班室	按现场实际丈量面积		
21	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	送水泵房	177.67	水泵房	按现场实际丈量面积	系单位自建房,因历史原因未有建设许可文件而未能办理房屋产权登记手续	因未有建设许可,未来办理产权证书存在一定难度
22	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	加药间	402.26	加药间	按现场实际丈量面积		
23	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	综合楼	2,112.27	办公楼	按现场实际丈量面积		
24	汕头市潮阳区源潮供水有限公司	发电机房	36.98	发电机房	按现场实际丈量面积		
25	汕尾市源发供水有限公司	启闭机室	260.00	厂房	按现场实际丈量面积	是当地水利管理部门批准建设的水库建设项目所涉的上盖物,因历史原因未有建设许可文件而未能办理房屋产权登记手续	
26	汕尾市源发供水有限公司	综合楼	420.00	办公楼	按现场实际丈量面积		
27	汕尾市源发供水有限公司	南塘水表房	100.00	水表房	按现场实际丈量面积		
28	汕尾市源发供水有限公司	竭石水表房	100.00	水表房	按现场实际丈量面积		
29	汕尾市源发供水有限公司	宿舍	60.00	宿舍	按现场实际丈量面积		
30	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.90	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积	已与房地产开发商签订商品房买卖合同,停车位所涉的建筑已取得土地证和建设许可文件,正在准备办理产权登记手续	华隧公司出具的说明确认预计于12个月内取得不动产权证书,未来办理不动产权证书存在实质性障碍的可能性较低
31	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.25	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
32	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.41	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
33	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
34	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.22	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
35	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.50	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
36	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
37	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.59	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
38	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.78	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
39	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.68	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
40	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.50	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
41	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
42	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.35	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
43	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	11.62	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
44	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.00	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
45	广东华隧建设集团股份有限公司	保利天悦花园地下停车位	12.24	停车位	因尚未办理产权证,目前根据购买合同约定的面积		
46	广州华隧威预制件有限公司	危险品仓库	122.10	仓库	按现场实际丈量面积	未有建设许可文件而未能办理房屋产权登记手续	因未有建设许可,未来办理产权证书存在一定难度
		合计	24,251.62				

未办理产权证明文件房地产申报面积依据包括现场实际丈量面积、相关合同协议约定,由于历史原因等因素目前尚未办理产权证明文件,申报面积依据具有合理性。上述未办理产权证明文件房地产账面价值为1,055.17万元,评估价值为3,144.96万元,评估价值占交易标的收益法评估值的比例为0.29%。预计产生的相关税费为14.49万元,金额很小。

2、将仅有使用权的基础总部办公楼纳入评估范围的主要依据及合理性

基础集团总部办公楼为广东省基础工程集团有限公司与广州军区空军广州天河离职干部休养所的合作建房,双方于1991年1月28日签订合作建房协议书,根据协议书约定,基础集团分得1,837.82平方米房屋建筑物的五十年使用权并用作总部办公楼,从1993年1月1日起至2042年12月31日止。目前,该房屋建筑物仍在约定的使用期限内,基础集团仍然拥有该物业剩余21年的使用权,因此将该办公楼纳入本次评估范围。

在资产基础法中,对于该办公楼采用成本法进行评估,即根据评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础,再加上占用资金的利息及合理利润,得出该等房屋建筑的重置全价,按约定的剩余使用年限除以约定使用期限50年计算成新率,然后将重置全价与成新率相乘结果作为评估值。该评估方法未考虑未来办理产权证的相关费用及产权瑕疵带来的影响。

在收益法中,该办公楼目前为基础集团自用,该办公楼对经营业务的贡献已经在整体收益中体现,因此未对该办公楼进行单独评估,其价值包含在经营性资产评估价值中。

3、相关资产评估结果是否审慎合理

上述未办理产权证明文件房地产基本是自用房地产,本次主要采用成本法进行评估,以体现其使用价值,评估时未扣除未来办理产权证可能产生的税费,主要原因为:

(1)未来办证的时间和可能性不确定;

(2)未办理产权证明文件不影响建工集团对资产的控制和持续使用;

(3)预计缴纳税费金额最终应由税局核定,办理产权证时主要涉及契税及印花税,预计缴纳税费金额较小,部分情况下还可以申请税收减免,按照一般的评估处理惯例,不考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响。

综上,相关资产评估结果审慎合理。

4、核查意见

经核查,独立财务顾问、评估机构认为:

未办理产权证明文件房地产申报面积依据包括现场实际丈量面积、相关合同协议约定,由于历史原因等因素目前尚未办理产权证明文件,申报面积依据具有合理性。基础集团总部办公楼使用权仍在有效期内,纳入本次评估范围并作为经营性资产进行评估,评估依据具有合理性,相关资产评估结果审慎合理。

(三)部分房地产的证载权利人与实际使用者名称不符,相关房产面积合计106.46万平方米,企业已出具书面证明说明不符原因,并认为该产权应归属于被评估单位。本次评估未考虑该产权瑕疵因素影响,亦未扣除未来过户可能产生的税费。针对证载权属人非建工集团的相关房产,请以列表形式补充披露相关房产的实际使用者名称及具体情况,认定产权归属于被评估单位的主要依据,并逐项说明相关资产尚未办理过户的主要原因,后续办理过户是否存在实质性障碍,被评估单位办理过户手续时除税费外是否需向证载权利人支付相关费用,你公司为解决相关事项拟采取的具体措施及期限。同时,请说明相关瑕疵资产账面价值、评估价值及占比、过户预计税费金额,并说明将相关资产纳入评估范围的依据及合理性。请独立财务顾问、评估机构核查并发表意见。

1,针对证载权属人非建工集团的相关房产,以列表形式补充披露相关房产的实际使用者名称及具体情况,认定产权归属于被评估单位的主要依据,并逐项说明相关资产尚未办理过户的主要原因,后续办理过户是否存在实质性障碍

权利人与实际使用者名称不符相关房产的实际使用者、具体情况、依据、原因、后续障碍具体情况如下表所示:

编号	资产名称	权属文件名称	面积(㎡)	权证编号	证载权属人	实际使用者	具体情况	认定产权归属于被评估单位的主要依据	尚未办理过户的主要原因	后续办理过户是否存在实质性障碍
1	潮州市西荣路25号八幢201号房	房地产权证	85.18	粤房地证字第0550263号	广东省第二建筑工程公司第四工程处	广东省第二建筑工程有限公司	二建公司潮州分公司使用,拟处置	证载权属人为二建公司分支机构	权利人是分公司,实际使用人是总公司,实质为总分公司之间无偿使用,不涉及过户问题	/
2	潮州市西荣路25号八幢202号房	房地产权证	69.36	粤房地证字第3652948号	广东省第二建筑工程公司潮州公司	广东省第二建筑工程有限公司	二建公司潮州分公司使用,拟处置	证载权属人为二建公司分支机构		/
3	汕头市后宅镇港畔路第4幢304、305房	房地产权证	153.84	粤房地证字第1456947号	省第二建筑工程公司南澳公司	广东省第二建筑工程有限公司	已完成挂牌交易过户	证载权属人为二建公司分支机构,截至评估基准日2021年12月31日尚未转让	评估基准日后已出售并已过户完毕	/
4	东莞市教育路九号楼二1号201房	房地产权证	114.61	粤(2022)东莞不动产权第0088242号	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司	广东省第二建筑工程有限公司	二建公司东莞分公司使用,拟处置	证载权属人为二建公司分支机构	权利人是分公司,实际使用人的总公司,实质为总分公司拟之间无偿使用,不涉及过户问题	/
5	东莞市教育路九号楼二2号202房	房地产权证	113.71	粤(2022)东莞不动产权第0088506号	广东省第二建筑工程有限公司东莞分公司	广东省第二建筑工程有限公司	二建公司东莞分公司使用,拟处置	证载权属人为二建公司分支机构		
6	(郑州)郑东新区商务内环路12号16层1602号	房屋所有权证	205.17	郑房地权证字第100103080号	王科行	广东省建筑工程机械施工有限公司	机施公司郑州分公司使用	证载权属人签署的声明书	系工程款结算时对方以房抵债的不动产,当时用公司的名义无法办理房产登记手续,故以公司员工主科行个人名义办理房产登记手续,并由王科行签署声明书确认房产实际权属人为机施公司	根据机施公司出具的说明,该房产评估完成后,将挂牌对外出售
7	大河电站库区用地	国有土地使用证	1,062,005.30	春府国用(2015)第0000437号、第0600213号	阳江市大河水库管护中心	阳江市大河水力发电有限公司	该地块部分为水库库区,蓄发使用,剩余部分为办公区、活区,包含电厂区、电厂站房、综合楼、宿舍及配套建筑	阳江市大河水力发电有限公司的土地系来源于股东阳江市大河水库管护中心以土地作价2,000万元入股	根据阳江市大河水库管护中心等公司于1997年11月14日签订的《开发阳江市大河水力发电工程合同书》,阳江市大河水力发电有限公司负责投资、建设和运营,当合作期(2031年1月13日止)年满后,将其全部固定资产无偿移交给阳江市大河水库电站管理局,所以目前土地使用权未办理转移登记	阳江市大河水库管护中心已出具书面说明,确保在阳江市大河水力发电有限公司合作期限内该公司正常使用该宗土地,如因土地使用权属纠纷问题影响该公司正常运作,该中心负责全处理
8	广州市天河区天河路87号2401房	房地产权证	114.90	粤房地证字第C4013154号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议	建工集团内部无偿划转房产,由建工集团划转予机械厂	2022年6月14日已办理完成过户手续
9	广州市天河区天河路87号2402房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013153号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
10	广州市天河区天河路87号2403房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013023号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
11	广州市天河区天河路87号2404房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013022号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
12	广州市天河区天河路87号2405房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013021号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
13	广州市天河区天河路87号2501房	房地产权证	114.90	粤房地证字第C4013020号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
14	广州市天河区天河路87号2502房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013019号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
15	广州市天河区天河路87号2503房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013018号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
16	广州市天河区天河路87号2504房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013017号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
17	广州市天河区天河路87号2505房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013016号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建筑装饰工程有限公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
18	广州市天河区天河路87号2601房	房地产权证	114.90	粤房地证字第C4013015号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建隆置业公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
19	广州市天河区天河路87号2602房	房地产权证	137.51	粤房地证字第C4013014号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建隆置业公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
20	广州市天河区天河路87号2603房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013013号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建隆置业公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
21	广州市天河区天河路87号2604房	房地产权证	93.07	粤房地证字第C4013012号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建隆置业公司承租	广东省建筑工程集团有限公司与广东省建筑机械厂有限公司无偿划转协议		
22	广州市天河区天河路87号2605房	房地产权证	146.19	粤房地证字第C4013011号	广东省建筑工程集团有限公司	广东省建筑机械厂有限公司	由广东省建隆置业公司承租	广东省建筑工程