

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权所涉及的
开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字[2017]沪第 1213 号

银信资产评估有限公司

2017 年 月 日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	4
一、委托人、被评估企业和资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	26
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	31
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	31
附件.....	32



声 明

一、本资产评估报告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。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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资产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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权所涉及的
开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2017]沪第 1213 号

摘 要

一、项目名称：广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权所涉及的开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

三、被评估企业：开平恒祥房地产开发有限公司

四、评估目的：股权收购

五、经济行为：广州珠江实业开发股份有限公司拟收购开平恒祥房地产开发有限公司部分股权，需对所涉及的开平恒祥房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

六、评估对象：开平恒祥房地产开发有限公司的股东全部权益

七、评估范围：开平恒祥房地产开发有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

八、价值类型：市场价值

九、评估基准日：2017年9月30日

十、评估方法：资产基础法、收益法

十一、评估结论：于评估基准日，开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 4,284.71 万元，较审计后账面净资产-2,313.96 万元增值 6,598.67 万元，增值率为 285.17%。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对广州珠江实业开发股份有限公司拟收购开平恒祥房地产开发有限公司部分股权之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失



效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

1、天玺湾项目共有 903 个停车位，包括人防车位 321 个和产权车位 582 个，其中产权车位有 137 个为风险车位，存在无法竣工验收风险，本次评估未考虑人防车位和产权风险车位的价值

2、假设被评估企业于 2019 年可如期竣工并交付“天玺湾”项目。

3、假设被评估企业于 2017 年 10 月至 2019 年可按销售计划预售“天玺湾”项目的房产。

4、本次评估未考虑天玺湾房地产开发项目土地增值税优惠政策对评估值的影响。

5、本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价。

6、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估企业未作特殊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。

7、本项评估对与企业价值的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权所涉及的
开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2017]沪第 1213 号

正 文

广州珠江实业开发股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权之经济行为所涉及的开平恒祥房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 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、被评估企业和资产评估报告使用人概况

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人：广州珠江实业开发股份有限公司

委托人名称：广州珠江实业开发股份有限公司（以下简称：“珠江实业”，股票代码：600684）

企业统一社会信用代码：9144010119048157XD

注册住所：广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室

法定代表人：郑暑平

注册资本：柒亿壹仟壹佰贰拾壹万柒仟贰佰陆拾玖元整

公司类型：股份有限公司（上市、国有控股）

经营范围：房地产开发经营；自有房地产经营活动；房屋租赁，物业管理，企业自有资金投资；场地租赁（不含仓储）；工程技术咨询服务；商品批发贸易（许可审



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

批类商品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；建筑物拆除(不含爆破作业)；专业停车场服务(仅限分支机构经营)。

经营期限：1992年12月23日至长期

(二) 被评估企业：开平恒祥房地产开发有限公司

1、被评估企业概况

被评估企业名称：开平恒祥房地产开发有限公司(以下简称：“开平恒祥”)

企业统一社会信用代码：914407830868461458

注册住所：开平市长沙街道办事处爱民路2号东兴大厦5楼109-110

法定代表人：辛磊

注册资本：人民币叁佰万元

公司类型：有限责任公司(法人独资，私营)

经营范围：房地产开发；物业管理；商品房、铺位销售及出租。

经营期限：2013年12月30日至长期

委托方和被评估企业之间的关系：如产权关系、交易关系。

委托方拟对被评估企业进行投资。

2、被评估企业股权结构及历史沿革

开平恒祥于2013年12月30日成立，注册资本为人民币300万元，出资额及股权结构见下表：

金额单位：人民币万元

股东姓名	出资额	持股比例
开平住宅建筑工程集团有限公司	300.00	100.00%
合计	300.00	100.00%

上述出资情况经虹桥会计师事务所有限公司出具的“开虹会验字(2013)第36号”《验资报告》验证。

3、被评估企业历史财务资料

被评估企业近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：元

项目/报表日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年9月30日
总资产	110,704,649.27	322,760,529.52	649,427,053.51
负债	113,100,153.17	336,422,435.35	672,566,664.85
净资产	-2,395,503.90	-13,661,905.83	-23,139,611.34



被评估企业近两年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：元

项目/报表年度	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年1-9月
营业收入			
营业成本			
主营业务税金及附加			221,396.71
销售费用	1,422,986.08	7,979,883.68	7,326,322.77
管理费用	1,432,002.01	2,659,281.07	1,492,628.75
财务费用	329,613.86	78,231.77	-101,106.77
资产减值损失			
营业利润	-3,184,601.95	-10,717,396.52	-8,939,241.46
营业外收入	471.98	20,091.01	3,715.00
营业外支出	0.06	1,005.63	60,137.78
以前年度损益调整	-74,261.38	-568,090.79	
利润总额	-3,258,391.41	-11,266,401.93	-8,995,664.24
所得税			
净利润	-3,258,391.41	-11,266,401.93	-8,995,664.24

上表财务数据均摘自被评估企业提供的利润表和中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所进行清产核资并出具《清产核资专项审计报告》，报告文号为“勤信穗专字【2017】第 号”。

被评估企业执行《企业会计准则》，适用增值税率 5%，城市维护建设税税率 7%、教育费附加税率 3%、地方教育费附加税率 2%、企业所得税率 25%。

4、被评估企业经营概述及市场分析

（1）企业业务

开平恒祥的主要业务为天玺湾房地产开发项目和销售，销售产品为住宅、公寓、商铺及车位。

开平恒祥开发的天玺湾项目坐落于广东省开平市三埠街道新港路 108 号。根据国有建设用地使用权出让合同，合同编号为 440783 -2013-000021，天玺湾房地产开发项目土地面积为 38,385.70 m²；主体建筑物性质为住宅建筑；计容建筑面积为 115,157.10 m²；建筑容积率不高于 3，不低于 1；建筑密度不高于 28%；绿地率不低于 35%。

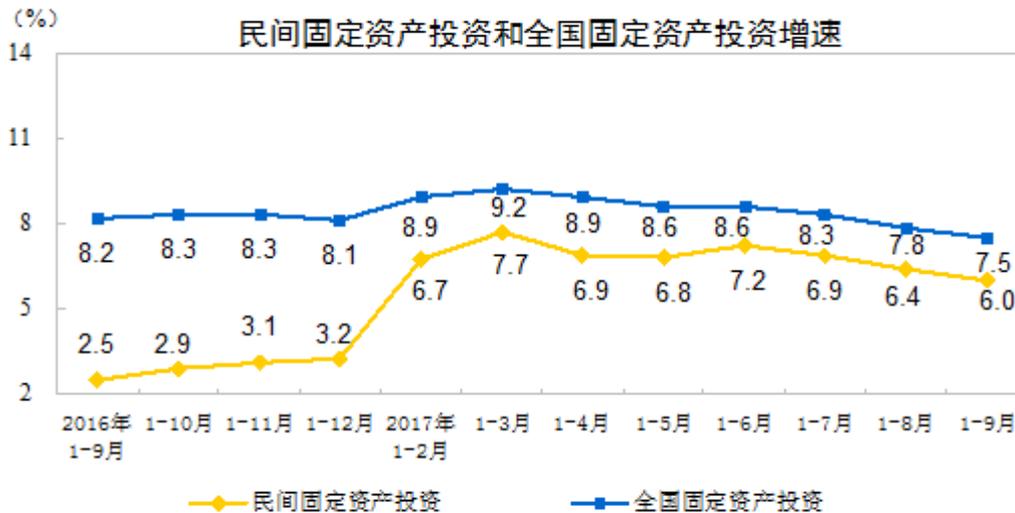
开平恒祥于 2014 年 4 月合法取得一项土地使用权及对应的《国有土地使用权证》，证载土地权属面积为 38,385.70 m²；土地用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；



终止日期为 2083 年 11 月 18 日。

(2) 国家宏观经济分析

2017 年 1-9 月份，民间固定资产投资 277,520 亿元，同比名义增长 6%，增速比 1-8 月份回落 0.4 个百分点。民间固定资产投资占全国固定资产投资（不含农户）的比重为 60.5%。



分地区看，东部地区民间固定资产投资 127,973 亿元，同比增长 8.7%，增速比 1-8 月份回落 0.5%；中部地区 79,581 亿元，增长 7.1%，增速提高 0.3%；西部地区 54,391 亿元，增长 4.6%，增速回落 0.8%；东北地区 15,574 亿元，同比下降 2.3%，降幅收窄 3.8%。

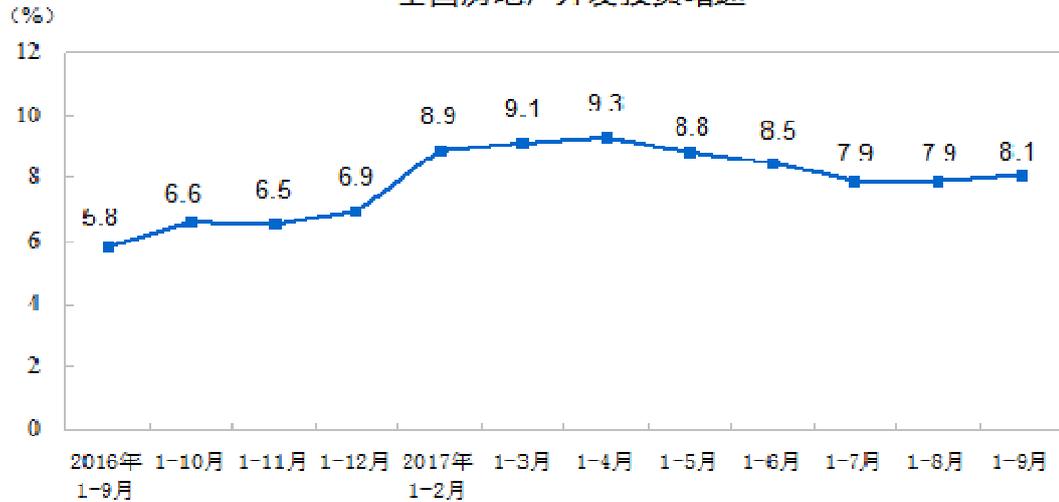
分产业看，第一产业民间固定资产投资 12,074 亿元，同比增长 14.3%，增速比 1-8 月份回落 0.3%；第二产业 135,907 亿元，增长 3.4%，增速回落 0.6%；第三产业 129,539 亿元，增长 8.2%，增速回落 0.2%。

第二产业中，工业民间固定资产投资 134,994 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-8 月份回落 0.5%。其中，采矿业 3703 亿元，同比下降 18%，降幅扩大 3.8%；制造业 122,693 亿元，同比增长 4.2%，增速回落 0.4%；电力、热力、燃气及水生产和供应业 8,597 亿元，增长 7.2%，增速回落 0.9%。

2017 年 1-9 月份，全国房地产开发投资 80,644 亿元，同比名义增长 8.1%，增速比 1-8 月份提高 0.2%。其中，住宅投资 55,109 亿元，增长 10.4%，增速提高 0.3%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 68.3%。



全国房地产开发投资增速



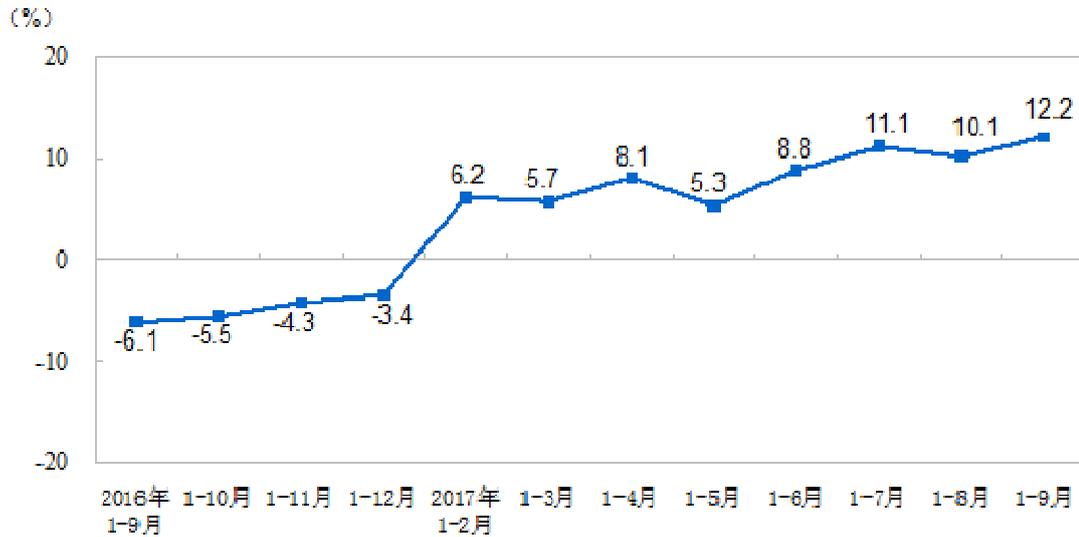
2017年1-9月份，东部地区房地产开发投资42,869亿元，同比增长9.0%，增速比1-8月份提高0.2%；中部地区投资17,169亿元，增长13.3%，增速与1-8月份持平；西部地区投资17,410亿元，增长3.6%，增速回落0.4%；东北地区投资3,197亿元，下降3.3%，降幅收窄4.1%。

2017年1-9月份，房地产开发企业房屋施工面积738,065万 m^2 ，同比增长3.1%，增速与1-8月份持平。其中，住宅施工面积505,330万 m^2 ，增长2.9%。房屋新开工面积131,033万 m^2 ，增长6.8%，增速回落0.8个百分点。其中，住宅新开工面积94,113万 m^2 ，增长11.1%。房屋竣工面积57,694万 m^2 ，增长1.0%，增速回落2.4%。其中，住宅竣工面积41,260万 m^2 ，下降1.9%。

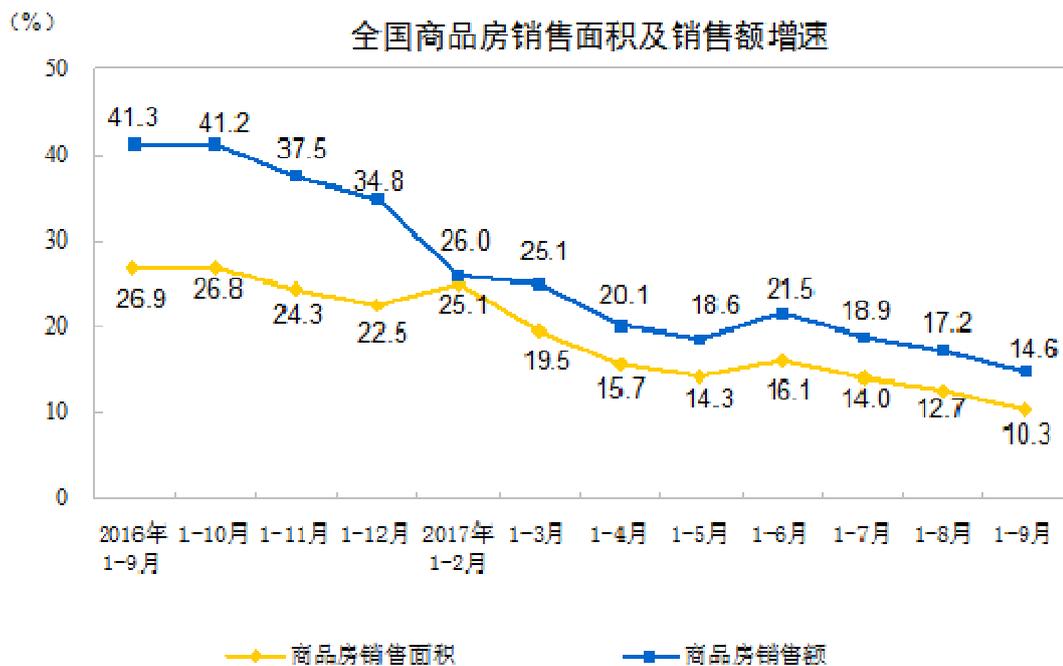
2017年1-9月份，房地产开发企业土地购置面积16,733万 m^2 ，同比增长12.2%，增速比1-8月份提高2.1%；土地成交价款8,149亿元，增长46.3%，增速提高3.6%。



全国房地产开发企业土地购置面积增速



2017年1-9月份，商品房销售面积116,006万m²，同比增长10.3%，增速比1-8月份回落2.4%。其中，住宅销售面积增长7.6%，办公楼销售面积增长32.7%，商业营业用房销售面积增长23.7%。商品房销售额91,904亿元，增长14.6%，增速回落2.6%。其中，住宅销售额增长11.4%，办公楼销售额增长25.2%，商业营业用房销售额增长31.8%。



2017年1-9月份，东部地区商品房销售面积50,656万m²，同比增长5.5%，增速

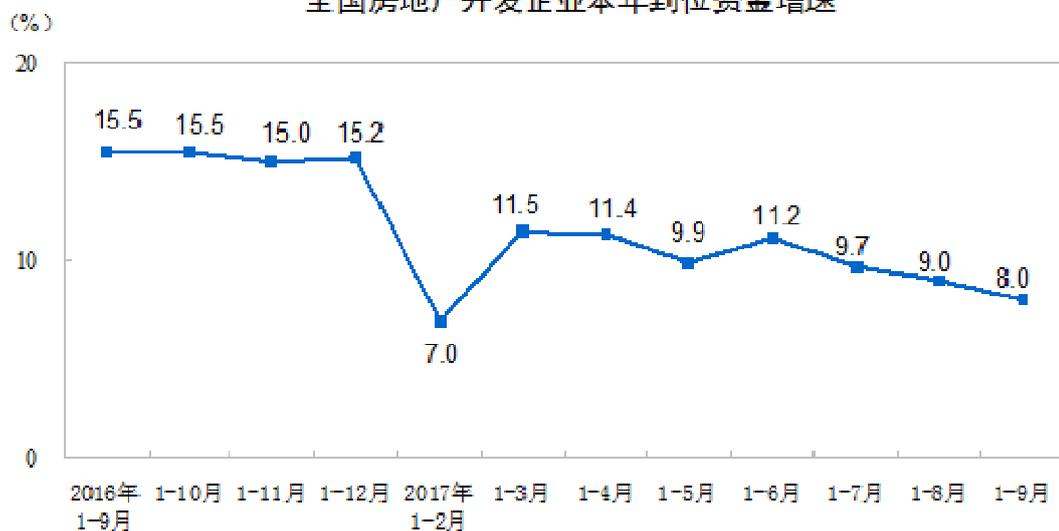


比1-8月份回落2.4%；销售额52,662亿元，增长6.9%，增速回落2.9个百分点。中部地区商品房销售面积30,521万m²，增长13.9%，增速回落2.7%；销售额18,454亿元，增长23.5%，增速回落2.5%。西部地区商品房销售面积28,968万m²，增长16.0%，增速回落2.6%；销售额16,997亿元，增长32.0%，增速回落3.1%。东北地区商品房销售面积5,862万m²，增长8.0%，增速回落1%；销售额3,790亿元，增长21.5%，增速提高2%。

2017年9月末，商品房待售面积61,140万平方米，比8月末减少1,212万m²。其中，住宅待售面积减少938万m²，办公楼待售面积减少67万m²，商业营业用房待售面积减少138万m²。

2017年1-9月份，房地产开发企业到位资金113,095亿元，同比增长8.0%，增速比1-8月份回落1%。其中，国内贷款19,003亿元，增长19.5%；利用外资113亿元，增长0.9%；自筹资金36,451亿元，下降0.3%；其他资金57,528亿元，增长10.4%。在其他资金中，定金及预收款34,610亿元，增长16.9%；个人按揭贷款17,739亿元，增长1.3%。

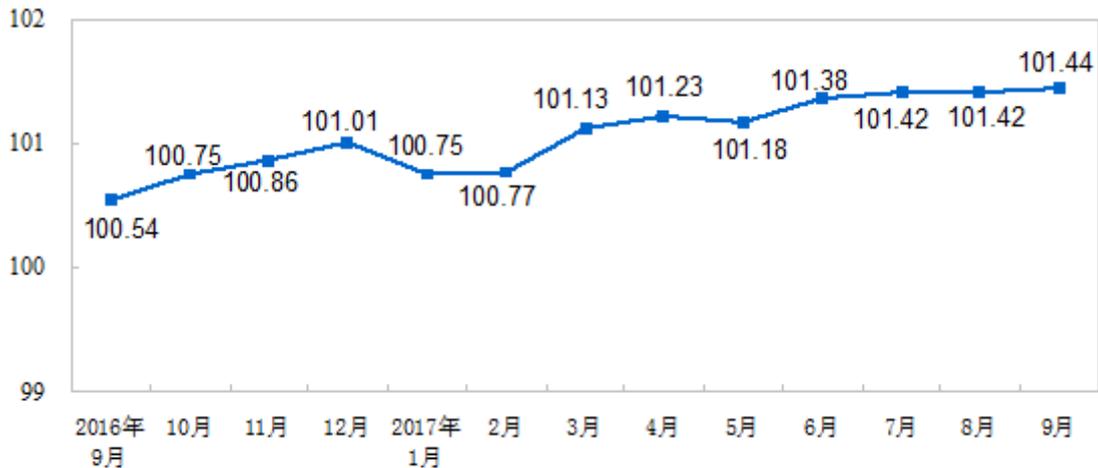
全国房地产开发企业本年到位资金增速



2017年9月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.44，比8月份提高0.02%。



国房景气指数



(3) 开平宏观经济分析

2017年1-6月，开平市全社会固定资产投资预测完成116.74亿元，同比增长19.72%。从产业看，第一产业完成投资1.88亿元，同比下降18.48%。第二产业完成投资55.80亿元，同比增长27.84%。第三产业完成投资59.05亿元，同比增长14.56%。其中三大产业较5月份同比上升4.96%，比去年同期增加了7.5亿元。三大产业中的房地产业完成投资20.07亿元，同比增长105.10%，占三大产业的33.99%，成为拉动投资增长的主要力量。三大产业的比重是：1.62：47.8：50.58。从行业看，工业投资55.65亿元，同比增长27.48%。工业技改投资25.39亿元，同比增长140.17%。装备制造业投资25.30亿元，同比增长28.13%。从园区投资看，平台支撑明显。上半年，翠山湖累计完成投资27.37亿元，同比增长10.88%，占全市固定资产投资总额的23.44%，是拉动全市固定资产投资增长的核心力量。

2017年1-6月，房地产完成投资20.07亿元，增长105.10%，增速比去年同期快111.82%。房地产销售继续保持快速增长趋势。实现商品房销售面积79.75万 m^2 ，增长98.05%。商品房销售额43.47亿元，同比增长113.98%。

2017年1-6月，开平对江门市建筑贡献较大，江门排前10名的建筑企业中，开平占了6家。上半年，全市完成建筑业总产值65.40亿元，同比增长21.63%。

(4) 相关政策

① 增值税

企业销售房屋取得的收入按“销售收入”缴纳增值税。一般纳税人适用税率为11%。小规模纳税人按5%征收率计算缴纳增值税；



一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得的与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；

一般纳税人销售其 2016 年 5 月 1 日后取得的、与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照 3%的预征率在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报；

小规模纳税人销售其取得的不动产，应按照 5%的征收率计算应纳税额。纳税人与机构所在地不在同一县（市）的不动产，应按照上述计税方法在不动产所在地预缴税款后，向机构所在地主管税务机关进行纳税申报。

② 房产税

根据《国家税务总局关于房产税城镇土地使用税有关政策规定的通知》（国税发〔2003〕89号）第一条的规定，关于房地产开发企业开发的商品房征免房产税问题，鉴于房地产开发企业开发的商品房在出售前，对房地产开发企业而言是一种产品，因此，对房地产开发企业建造的商品房，在售出前，不征收房产税；但对售出前房地产开发企业已使用或出租、出借的商品房应按规定征收房产税。

③ 印花税

企业销售房屋签定的租赁合同属于财产销售合同，需按规定缴纳印花税，税率为 0.05%。税额不足 1 元，按 1 元缴交印花税。

（5）开平房地产市场分析

2017 年 1-6 月，开平的房价在上半年一路上涨。7 月份，开平 30 多个在售楼盘，在“城市房产”网公布了新售楼均价，大部分都超过了 6000 元/m²。其中，碧桂园·翡翠湾为 6800 元/m²，天玺湾为 7500 元/m²，骏景湾豪庭为 6900 元/m²，东汇城为 6700 元/m²，中业新城为 5600 元/m²，轩汇豪庭为 6300 元/m²，骏贤居为 6100 元/m²，雅廷湾为 6100 元/m²，云顶华庭为 6000 元/m²，侨园黄金海岸为 6200 元/m²，香堤翠景为 5500 元/m²。另外，地理位置不在开平市中心的几个楼盘，也把售价推向新高，比如康城达到了 6000 元/m²，翠湖春天达到了 5100 元/m²，水口雅乐园达到了 5600 元/m²。

经调查，2017 年 10-12 月，开平楼价将“稳中有升”。最大的原因，是开平地处珠三角，在粤港澳大湾区的政策效应下，在港珠澳大桥、珠西枢纽、深茂铁路、广东



滨海公路等利好城建的带动下，开平将成为一个交通便利的宜居小城，会有不少港澳人士和珠三角其他大城市的人来开平置业。下半年开平楼市将会进入调整周期，在政策方面，业界所传政府“限购”、“限价”政策。

开平楼价将在近两年内维持涨势，预计 2019 年之后，开平房价将突破 10,000 元/m²。未来两年，开平楼价将有一个消化过程，现售楼盘，将稳中有升，而新建楼盘将再次提价。

二、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购开平恒祥房地产开发有限公司部分股权，需对所涉及的开平恒祥房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是开平恒祥房地产开发有限公司的股东全部权益。

评估范围是开平恒祥房地产开发有限公司评估基准日截至评估基准日的全部资产和负债。

具体为：

流动资产账面金额：	649,347,026.37 元；
非流动资产账面金额：	80,027.14 元；
其中：固定资产账面金额：	80,027.14 元；
资产合计账面金额：	649,427,053.51 元；
流动负债账面金额：	672,566,664.85 元；
非流动负债账面金额：	0 元；
负债合计账面金额：	672,566,664.85 元；
净资产账面金额：	-23,139,611.34 元。

上述资产、负债经中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所进行清产核资并出具《清产核资专项审计报告》，报告文号为“勤信穗专字【2017】第 号”。

主要存货情况如下：



主要存货为天玺湾房地产开发项目，根据国有建设用地使用权出让合同，合同编号为 440783 -2013-000021，天玺湾房地产开发项目土地面积为 38,385.70 m²；主体建筑物性质为住宅建筑；计容建筑面积为 115,157.10 m²；建筑容积率不高于 3，不低于 1；建筑密度不高于 28%；绿地率不低于 35%。

开平恒祥于 2014 年 4 月合法取得一项土地使用权及对应的《国有土地使用权证》，证载土地权属面积为 38,385.70 m²；土地用途为城镇住宅用地；使用权类型为出让；终止日期为 2083 年 11 月 18 日。

2015 年至 2016 年，开平恒祥分别取得天玺湾 1 期、2 期、3 期《建设工程规划许可证》，总建筑面积为 151,249.93 m²（地上建筑面积为 119,886.42 m²，地下建筑面积为 31363.51 m²）。

截止评估基准日，开平恒祥已取得天玺湾 1 期、2 期、3 期的商品房预售许可证，预售许可情况分别如下：

①天玺湾 1 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2015107 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 1 幢，批准预售建筑面积为 14,111.00 m²（共计 254 套），其中住宅预售面积为 10,329.00 m²（共计 240 套），商业用房预售面积为 3,782.00 m²（共计 14 套），预售许可证有效期至 2016 年 12 月 18 日。

②天玺湾 2 号楼、3 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2015095 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 2 幢、3 幢，批准预售建筑面积为 20,251.00 m²（共计 205 套），其中住宅预售面积为 19,652.00 m²（共计 184 套），商业用房预售面积为 599.00 m²（共计 21 套），预售许可证有效期至 2016 年 12 月 1 日。

③天玺湾 4 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2016090 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 4 幢，批准预售建筑面积为 7,076.24 m²（共计 76 套），其中住宅预售面积为 6,735.18 m²（共计 64 套），商业用房预售面积为 341.06 m²（共计 12 套），预售许可证有效期至 2017 年 8 月 23 日。

④天玺湾 5 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2016092 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 5 幢，批准预售建筑面积为 11,120.69 m²（共计 102 套），其中住宅预售面积为 10,533.02 m²（共计 88 套），商业用房预售面积为 587.67 m²（共计 14 套），预售许可证有效期至 2017 年 9 月 2 日。

⑤天玺湾 6 号楼、7 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2016114 号，项目



坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 6 幢、7 幢，批准预售建筑面积为 24,346.73 m²（共计 218 套），其中住宅预售面积为 23,749.48 m²（共计 200 套），商业用房预售面积为 597.25 m²（共计 18 套），预售许可证有效期至 2017 年 10 月 26 日。

⑥天玺湾 8 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2017083 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 8 幢，批准预售建筑面积为 11,095.11 m²（共计 84 套），其中住宅预售面积为 10,762.82 m²（共计 75 套），商业用房预售面积为 332.29 m²（共计 9 套），预售许可证有效期至 2017 年 10 月 26 日。

⑦天玺湾 9 号楼、10 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2017119 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 9 幢、10 幢，批准预售建筑面积为 19,670.94 m²（共计 200 套），其中住宅预售面积为 18,932.03 m²（共计 184 套），商业用房预售面积为 723.91 m²（共计 16 套），预售许可证有效期至 2017 年 11 月 20 日。

⑧天玺湾 11 号楼商品房预售许可证证号为开预许字第 2015096 号，项目坐落开平市三埠街道办事处新港路 108 号 11 幢，批准预售建筑面积为 7,390.00 m²（共计 82 套），其中住宅预售面积为 6,613.00 m²（共计 62 套），商业用房预售面积为 777.00 m²（共计 20 套），预售许可证有效期至 2016 年 12 月 1 日。

开平恒祥委托开平市房地产测绘所进行测绘，并分别取得天玺湾 1 号楼至 11 号楼《房屋建筑面积测绘报告书》，测绘结果与《建设工程规划许可证》上规划有少许差异，项目房产面积测绘结果如下表：

测绘编号	编号（名）	建筑面积（m ² ）
W20151200014	天玺湾 1 号楼	14,809.90
W20151100003	天玺湾 2 号楼	10,895.96
W20151100004	天玺湾 3 号楼	10,157.57
W20160600019	天玺湾 4 号楼	7,575.91
W20160600021	天玺湾 5 号楼	11,531.05
W20160800025	天玺湾 6 号楼	13,155.26
W20160800026	天玺湾 7 号楼	11,874.74
W20161200012	天玺湾 8 号楼	11,329.58
1102201600001	天玺湾 9 号楼	9,732.11
1102201600002	天玺湾 10 号楼	10,498.89
W20151100011	天玺湾 11 号楼	8186.39
合计		119,747.36

本次评估所涉及的房地产面积以《房屋建筑面积测绘报告书》为准。

截止评估基准日，开平恒祥已取得天玺湾 1 期、2 期、3 期的商品房剩余货存情



况分别如下：

产品	数量
住宅	9,895.10 m ²
公寓	1,639.31 m ²
商业	3,781.85 m ²
车位	445 个

主要实物资产情况如下

实物资产	启用年限	车牌号	资产情况
库存现金			账面金额为 560.00 元
车辆-东风日产	2014/12/22	粤 JYQ159	已行驶 11.85 公里

委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

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

评估基准日 2017 年 9 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、广州珠江实业开发股份有限公司审批的【《资产评估项目立项表》（立项编号：



珠实股评立 号)】

(二) 法律、法规依据

- 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)；
 - 2、《中华人民共和国公司法》；
 - 3、《中华人民共和国物权法》；
 - 4、《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；
 - 5、《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局，国资办发【1992】36号)；
 - 6、《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)；
 - 7、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
 - 8、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国务院国有资产监督管理委员会，国资发产权【2013】64号)；
 - 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资委产权【2006】274号)；
 - 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权【2009】941号)；
 - 11、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会，国资产权发【2006】306号)；
 - 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)；
 - 13、《中华人民共和国资产评估法》(主席令12届第46号)
 - 14、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
 - 15、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - 16、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号)；
 - 17、《企业会计准则》(财会[2006]3号)；
- ## (三) 评估准则依据
- 1、《资产评估基本准则》(财政部，财企[2017]43号)；
 - 2、《资产评估职业道德准则》(中国资产评估协会，中评协[2017]30号)；
 - 3、《资产评估对象法律权属指导意见》(财政部，财企[2017]43号)；



- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中国资产评估协会，中评协[2017]31号)；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中国资产评估协会，中评协[2017]32号)；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中国资产评估协会，中评协[2017]33号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》(中国资产评估协会，中评协[2017]34号)；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中国资产评估协会，中评协[2017]35号)；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》(中国资产评估协会，中评协[2017]42号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中国资产评估协会，中评协[2017]46号)；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会，中评协[2017]47号)。
- 12、《资产评估执业准则—企业价值》(中国资产评估协会，中评协[2017]36号)；
- 13、《资产评估执业准则—不动产》(中国资产评估协会，中评协[2017]38号)；
- 14、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)；
- 15、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014)；
- 16、《资产评估执业准则—机器设备》(中国资产评估协会，中评协[2017]39号)；

(四) 产权依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、土地使用权证；
- 3、建设规划许可证；
- 4、建筑施工许可证；
- 5、车辆行驶证、登记证；

(五) 取价依据

- 1、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 2、中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）广州分所出具的评估基准日《清产核资报告》（勤信穗专字【2017】第XXXXX号）；



-
- 3、近期设备和材料物资市场交易价格信息；
 - 4、《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 第 12 号)；
 - 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
 - 6、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
 - 7、评估基准日市场有关价格信息资料；
 - 8、与被评估企业资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
 - 9、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
 - 10、被评估企业提供的《销售回款数据申报明细表》；
 - 11、被评估企业提供的《天玺湾项目货值统计含价格明细》；
 - 12、《企业效绩评价标准值》(国家国资委统计评价局，经济科学出版社)；
 - 13、相关上市公司公开信息资料；
 - 14、同花顺金融数据端“iFind”；
 - 15、上海万得信息技术股份有限公司“Wind 资讯”(www.wind.com.cn)；
 - 16、中央国债登记结算有限公司“中国债券信息网”(www.chinabond.com.cn)；
 - 17、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
 - 18、委托人及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
 - 19、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

(六) 其他参考依据

- 1、资产评估委托合同；
- 2、评估对象所涉及企业《关于资产评估有关事项的说明》。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据评估人员对开平恒祥经营现状、经营计划及发展规划的了解，开平恒祥主要业务为天玺湾房地产开发项目，天玺湾区域处于开平市住宅老城区，周边有骏景华庭，丽江湾、骏景湾豪庭等住宅小区，该房地产开发项目在整个住宅房地产市场中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，因此本次评估可以采用收益法评估。

被评估企业属于房地产项目开发企业，由于开发企业的开发项目的相似度较低，不具有可比性，故难以采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次分别采用资产基础法及收益法对开平恒祥股东全部权益的市场价值进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款及其他货币资金采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，银行存款中的外币存款按评估基准日外汇牌价中间价折算为人民币，确定评估值。

2、预付账款、其他应收款的评估

预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、存货的评估

存货为天玺湾房地产开发项目，按假设开发法评估。



本次评估存货评估采用假设开发法，在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常建造成本及有关专业费、利息、利润和税收等，以其余额来确定存货的方法。假设开发法又可细分为传统方法与现金流量折现法，由于现金流量法是模拟房地产开发过程，采用动态测算的方法：将不同时点各项收入、支出折现到同一个时点，将利息和利润隐含在折现过程中，不单独考虑利息和利润，测算的结果较精确，故本次评估采用现金流量法进行测算。

基本公式为： $X=V-A-B-C-D-E$

式中：X---天玺湾在建工程价值

V---开发完成后房地产总价值

A---续建开发项目的开发成本

B---销售费用和管理费用

C---税金及附加

D---土地增值税

E---企业所得税

技术路线：通过对同一供需圈内同等或相似条件的房地产的售价进行比较和修正，预测出开发项目开发完成后的房地产销售收入现值（按销售进度折现到估价基准日），减去建设成本现值（折现到估价基准日，包含专业费用、建筑安装工程费、不可预测费用和管理费等）、销售费用现值和营业所得税现值、土地增值税现值、企业所得税现值，即可得到存货价值。

4、固定资产的评估

固定资产包括机器设备、运输设备和电子设备，按重置成本法进行评估。

机器设备类固定资产的评估采用重置成本法进行评估，评估计算公式如下。

机器设备类固定资产评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

重置全价由评估基准日时点相同设备的（或经调整的相近设备的）现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，即：

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×（1+运杂安装费费率）+其它合理费用

国产关键设备通过向生产制造厂询价；一般国产设备通过向生产制造厂或有关销



售厂商询价；或通过查阅《全国资产评估价格信息》等取得；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

运杂、安装费通常根据原机械工业部发布的机械部（1995）1041号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费费率的概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期、付款方法及现行相应贷款利率计算其资金成本；本次评估的设备建设周期较短，故不计资金成本。

车辆重置全价的确定：

重置全价=重置现价+车辆购置附加税+其他费用

重置现价的确定同上。

车辆购置附加税为不含税购置价的10%。

其他费用主要为：验车费、拍照费、固封费、拓钢印、车船税等，一般为1,000元。

（2）成新率的确定

一般设备或管线配套设备成新率采用使用年限法确定计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对重点、关键设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法年计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。其计算公式为：

综合成新率=年限法成新率×40%+技术测定成新率×60%。

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素进行分析后综合确定。

对车辆成新率的确定，严格按照国家经贸委（国经贸经[1997]456号“关于《汽车报废标准》的通知”及国家经贸委（国经贸资源[2000]1202）“关于《调整汽车报废标准若干规定》的通知”中的新标准，以行驶里程和使用年限孰低法，确定其理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

行驶公里成新率=〔规定行驶公里-已行驶公里〕÷规定行驶公里×100%



其中理论成新率以行驶里程和使用年限孰低法确定。

综合成新率=技术测定成新率×60%+理论成新率×40%

5、其他资产的评估

其他资产主要为其他流动资产，其他流动资产为预缴营业税金及附加、预缴企业所得税和预缴土地增值税，在了解了预缴营业税金及附加、预缴企业所得税和预缴土地增值税形成原因后，以核实后的账面值确定其评估值。

6、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

(三) 收益法介绍

收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

其中：企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

1、经营性资产价值的计算公式

$$P = \sum_{i=t_1}^{t_m} \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_E}{(1+r)^{t_m}}$$

其中各项参数分别为：

P	经营性资产价值
I	评估基准日后距离评估基准日的时间间隔，单位为年
t_1	经营性资产存在预期收益的起始时点距评估基准日的时间间隔
t_m	经营性资产存在预期收益的终止时点距评估基准日的时间间隔
R_i	在距评估基准日 i 年的时点，预期收益估测值
R_E	企业业务终止时净资产可回收价值
r	与预期收益匹配的折现率

2、预期收益及实现收益的时点

预期收益 R_i 采用企业自由现金流量口径预测。

预期收益具体预测公式为：

企业自由现金流量=净现金流量+扣除税务影响后利息费用+折旧与摊销-资本性支出-营运资金净增加

预期收益中包括待估企业于评估基准日及以前年度已实现利润中可分配但尚未分配的利润，未扣除待估权益所有者持有该权益期间管理该项权益而需支付的成本费用及取得该等预期收益时可能需在中华人民共和国境内支付的税项与相关费用。



预期收益实现的时点按有关待估企业章程及有关合同规定的年度收益分配时点确定，本次评估预期每期收益实现的时点为期中。

3、预期收益的持续时间

根据被评估企业提供的资料，被评估企业天玺湾房地产开发项目预计 2019 年售罄，即预期收益的持续时间至 2019 年 12 月 31 日止。

4、非经营性资产

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。

5、折现率

折现率采用加权平均资本成本模型（WACC）确定，具体模型公式为：

$$r_w = \frac{E}{D+E} \times r_e + \frac{D}{D+E} \times (1-t) \times r_d$$

其中各项参数分别为：

r_w	企业自由现金流量对应折现率
r_e	权益资本成本
r_d	债务资本成本
D	债务资本市场价值
E	权益资本市场价值
t	被评估企业所得税率

权益资本成本 r_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定，具体模型公式为：

$$r_e = r_f + \beta \times ERP + \alpha$$

其中各项参数分别为：

r_e	权益资本成本
r_f	无风险报酬率
β	Beta 系数
ERP	股权市场风险溢价（股权市场超额风险收益率）
α	特别风险溢价

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估企业、评估报告使用者等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对企业价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（七）经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展



能力、竞争优势等因素。

（八）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（九）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人

（十）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3、企业经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址继续使用至天玺湾房地产项目全部售罄。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；



4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、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的有害物质，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。

（四）预测假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、在预测年份内央行公布的基准利率和准备金率保持近十年来的波动水平，税率假设按目前已公布的税收政策保持不变；

3、被评估企业所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

5、被评估企业与其关联方的所有交易均以市场价格为基础，不存在任何形式的利润转移情况；

6、被评估企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其责任，不考虑经营者个人的特殊行为对企业经营的影响；

7、被评估企业完全遵守有关的法律和法规进行生产经营；

8、无其他不可抗力和不可预见因素造成的重大不利影响。

（五）特殊假设

1、假设评估对象及其所涉及企业在经营中所需遵循的国家和地方法律、法规、制度及社会政治和经济政策无重大变化，产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定，无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

2、假设评估对象及其所涉及企业将遵守国家相关法律和法规，不会出现影响企



业发展和收益实现的重大违规事项。

3、假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式经营下去，其收益可以预测。

4、假设被评估企业提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致（或者是已经调整到一致）。

5、假设被评估企业于 2019 年可如期竣工并交付“天玺湾”项目。

6、假设被评估企业于 2017 年 10 月至 2019 年可按销售计划预售“天玺湾”项目的房产。

7、假设被评估企业预测年度的税金及附加根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号) 的相关规定进行缴纳。

（六）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作得出以下评估结论：

1、收益法评估结果

在经营条件下，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，经收益法评估，开平恒祥评估范围总资产账面价值为 64,942.71 万元，评估范围总负债账面价值为 67,256.67 万元，股东权益账面价值为-2,313.96 万元，股东权益评估价值为 4,559.43 万元，增值 6,873.39 万元，增值率为 297.04%。

2、资产基础法评估结果

在经营条件下，于评估基准日 2017 年 9 月 30 日，经资产基础法评估，开平恒祥评估范围总资产账面价值为 64,942.71 万元，评估价值为 71,541.38 万元，增值额为



6,598.67 万元，增值率为 10.16%；评估范围总负债账面价值为 67,256.67 万元，评估价值为 67,256.67 万元，无增值额；股东权益账面价值为-2,313.96 万元，股东权益评估价值为 4,284.71 万元，增值额为 6,598.67 万元，增值率为 285.17%。

3、最终评估结果的确定

收益法评估结果为 4,559.43 万元，资产基础法评估结果为 4,284.71 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 274.72 万元。

经对两种评估方法的评估程序进行复核、对两种评估结果所依据的资料数据的质量、数量进行分析，我们认为，两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法对存货评估采用动态假设开发法与收益法评估股权时计算形式对个别参数选取差异造成。

被评估企业属于房地产开发企业，收益法评估中对于开平恒祥公司经营中已发生工程款在运营资产中考虑支付进度，资产基础法评估已发生工程款未考虑支付进度，考虑谨慎原则，本次评估决定采用资产基础法评估结果作为评估对象最终评估结果，即：

开平恒祥股东全部权益市场价值为人民币肆仟贰佰捌拾肆万柒仟壹佰元（RMB 4,284.71 万元）。

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

1、天玺湾项目共有 903 个停车位，包括人防车位 321 个和产权车位 582 个，其中产权车位有 137 个为风险车位，存在无法竣工验收风险，本次评估未考虑人防车位和产权风险车位的价值。

2、假设被评估企业于 2019 年可如期竣工并交付“天玺湾”项目。

3、假设被评估企业于 2017 年 10 月至 2019 年可按销售计划预售“天玺湾”项目



的房产。

4、本次评估未考虑天玺湾房地产开发项目土地增值税优惠政策对评估值的影响。

5、评估过程中，我们未发现，被评估企业也承诺不存在资产抵押、对外担保等事项。

6、本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

7、被评估企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊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。

8、本报告以被评估企业提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估企业提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

9、本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

（二）限制说明

1、委托人或者其他资产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；

2、除委托人、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；

3、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）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 月 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

中国资产评估师：

中国资产评估师：

2017 年 月 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附件

- 1、委托人和被评估企业的企业法人营业执照；
- 2、被评估企业评估基准日的《清产核资报告》；
- 3、被评估企业资产权属证明资料；
- 4、委托人、被评估企业的承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书复印件；
- 7、评估人员资质评估职业资格证书复印件；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 9、重要取价依据（如合同、协议）；
- 10、资产评估业务约定书复印件。