

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**广州珠江实业开发股份有限公司拟收购股权
所涉及的广州东湛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[2018]沪第 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 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	10
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型及其定义	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	20
十、 评估结论	22
十一、 特别事项说明	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日	25
十四、 资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	26
附件	27



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
所涉及的广州东湛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[2018]沪第 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广州东湛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、其他报告使用者：国有资产监督管理机构

四、被评估企业：广州东湛房地产开发有限公司

五、评估目的：股权收购

六、经济行为：广州珠江实业开发股份有限公司拟收购广州东湛房地产开发有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

七、评估对象：广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益价值

八、评估范围：广州东湛房地产开发有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2018 年 4 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法、收益法

十二、评估结论：在经营条件下，于评估基准日 2018 年 4 月 30 日，广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益评估价值为 15,550 万元，较审计后账面净资产 11,065.68 万元增值 4,484 万元，增值率为 40.52%。

十三、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广州东湛房地产开发有限公司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 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 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。

十四、特别事项说明

1、账外预收款特别关注：

评估人员关注到本次清产核资报告提示账外预收款共计 514,066,133.28 元，该笔款项为企业实际销售所得，但未在公司账面反映。本次评估依据企业已签约、已认购但未确认收入的面积比例，将上述款项分摊至各区进行计算。评估人员提请报告使用者关注分摊方式引起的土地增值税及所得税与税务部门最终认定值的差异。

2、抵押担保事项

东湛房地产仅存在为广州元阳公司向交通银行五羊支行提供连带责任保证；除此以外，东湛房地产承诺不存在其他对外担保。

3、涉诉事项

东湛房地产承诺未决案件仅为 2 宗商品房预售合同纠纷（（2018）粤 0114 民初 1227、1228 号商品房预售合同纠纷）。

东湛房地产与日立电梯公司、日立电梯公司广州分公司之间 10 宗承揽合同纠纷（（2017）粤 0111 民初 13520、13521、13528、13529、13530、13531、13533、13534、13535、13537 号），双方签订了《和解协议》且对方已经撤诉，东湛房地产应按《和解协议》约定履行付款义务。

除上述情况外，委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

4、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方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法律责任。

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理解评估结论，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
所涉及的广州东湛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[2018]沪第 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你们委托，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，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广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

二、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：“广州珠江”）

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：人民币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（许可审批



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

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：广州东湛房地产开发有限公司

1、被评估企业概况

被评估企业名称：广州东湛房地产开发有限公司（以下简称：“东湛房地产”）

企业统一社会信用代码：91440101618755886F

注册住所：广州市花都区颐和盛世五街 9-12 号 110 房

法定代表人：何建信

注册资本：人民币壹亿伍仟万元整

公司类型：有限责任公司（台港澳法人独资）

经营范围：房地产开发经营；物业管理；

经营期限：1993 年 03 月 20 日至 2038 年 03 月 20 日

委托人和被评估企业之间的关系。

委托人拟收购被评估企业的股权。

2、被评估企业及市场分析

（1）企业业务

东湛房地产的主要业务为“颐和盛世”项目 A、B、C、D、E、F 区的开发和运营。

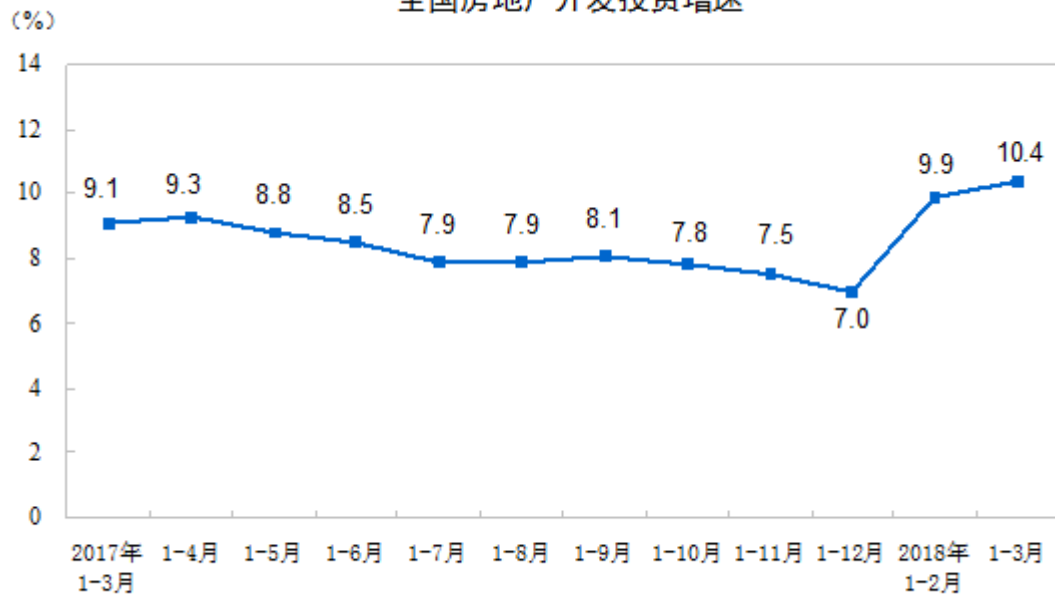
（2）市场环境分析

① 国家房地产开发投资情况分析

2018 年 1-3 月份，全国房地产开发投资 21291 亿元，同比名义增长 10.4%，增速比 1-2 月份提高 0.5 个百分点。其中，住宅投资 14705 亿元，增长 13.3%，增速提高 1 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 69.1%。



全国房地产开发投资增速



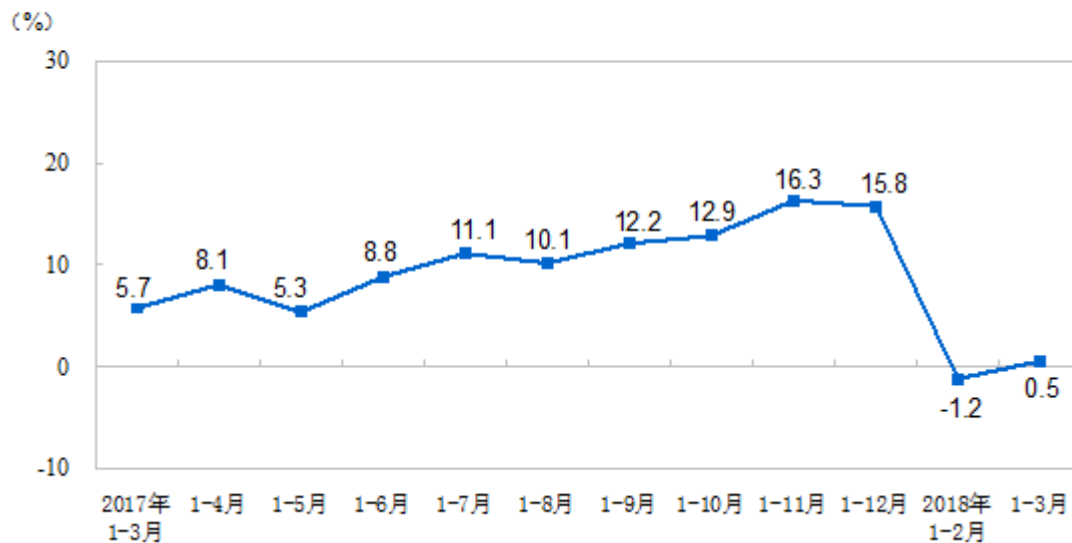
2018年1-3月份，东部地区房地产开发投资12277亿元，同比增长11.8%，增速比1-2月份提高0.2个百分点；中部地区投资4443亿元，增长15.0%，增速提高1.6个百分点；西部地区投资4122亿元，增长2.9%，增速回落0.8个百分点；东北地区投资449亿元，增长1.3%，1-2月份为下降15.3%。

2018年1-3月份，房地产开发企业房屋施工面积646556万平方米，同比增长1.5%，增速与1-2月份持平。其中，住宅施工面积441540万平方米，增长1.9%。房屋新开工面积34615万平方米，增长9.7%，增速提高6.8个百分点。其中，住宅新开工面积25531万平方米，增长12.2%。房屋竣工面积20709万平方米，下降10.1%，降幅收窄2个百分点。其中，住宅竣工面积14198万平方米，下降14.0%。

2018年1-3月份，房地产开发企业土地购置面积3802万平方米，同比增长0.5%，1-2月份为下降1.2%；土地成交价款1634亿元，增长20.3%，增速提高20.3个百分点。

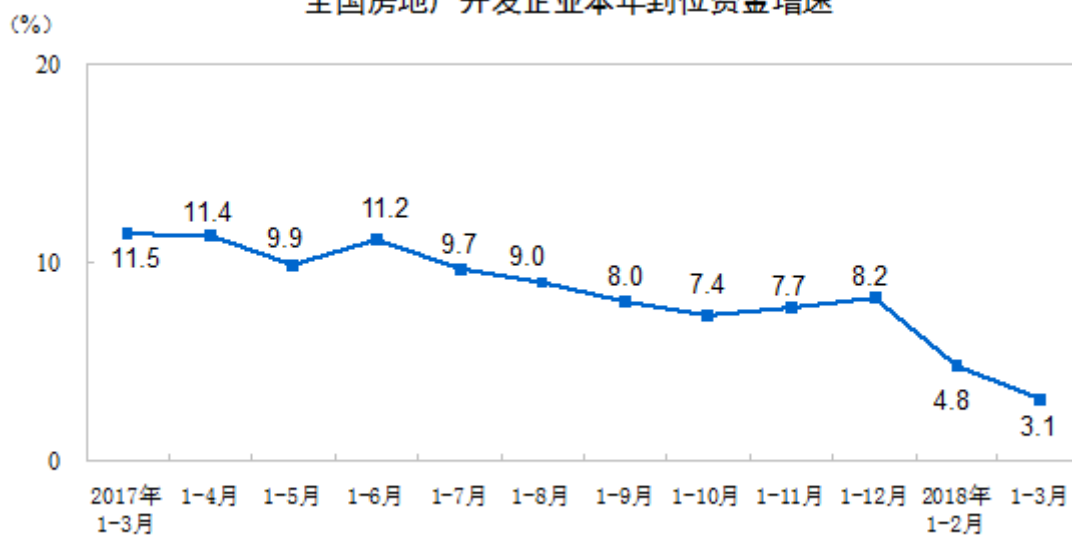


全国房地产开发企业土地购置面积增速



2018 年 1-3 月份，房地产开发企业到位资金 36770 亿元，同比增长 3.1%，增速比 1-2 月份回落 1.7 个百分点。其中，国内贷款 6957 亿元，增长 0.9%；利用外资 16 亿元，下降 78.4%；自筹资金 11449 亿元，增长 5.1%；定金及预收款 11130 亿元，增长 11.2%；个人按揭贷款 5160 亿元，下降 6.8%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



② 广州市住宅市场分析

2018 年 1-2 月，广州九区一手住宅成交量仅 32.4 万平方米，月均成交量环比、同比分别下降 43.9%和 46.9%。1-2 月，广州九区一手住宅成交均价为人民币每平方米 20,902 元，环比下降 1.7%，但同比上涨 5.9%。

中心城区（越秀，荔湾，海珠，天河，白云）月均成交量环比下滑 41.4%至 7.2



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

万平方米，同比下降 29.5%；成交均价环比下跌 5.4%至人民币每平方米 39,947 元，同比上涨 16.7%。市郊区域（番禺，花都，南沙，黄埔）月均成交量环比减少 44.6%至 25.1 万平方米，同比跌幅超过五成；成交均价为人民币每平方米 15,387 元，环比下跌 1.1%，同比下跌 8.4%。

广州楼市严控政策一年以来，广州一手住宅销售成交量价均得到有效调整。今年全国两会也再次强调了“房住不炒”和控制居民杠杆的总方针，预计未来广州住宅销售市场调控仍不放松，各项严控政策加上未来出台的房产税，将有效维持住宅价格稳定，投机空间受抑。

A.土地供求情况：

2018 年 1 月广州市全市共供应 3 宗住宅或商住用地，花都区、增城区和从化区各 1 宗；全市共成交 4 宗住宅或商住用地，分别 2 宗位于南沙区、2 宗位于增城区，其中，2 宗定向的增城朱村商住地被碧桂园+富士康联合体底价斩获，另外，2 宗南沙宅地分别中海和越秀以最高限价竞得，土地市场热度持续上升。

2017 年 1 月至 2018 年 1 月份广州市住宅用地供应成交情况



B.住宅供求情况

2018 年 1 月广州住宅供应、成交面积分别为 40、59 万平米，环比下降 66%、39%，同比上升 28%、下降 20%，整体呈现供小于求，吸纳率升至 147%；成交金额为 102 亿元，环比下降 37%，同比下降 20%，签约均价为 17156 元/平米，环比上升 3%，同比上升 1%；本月供求两端均有所回落，而签约均价继续上行，上升至 17000 元/平。



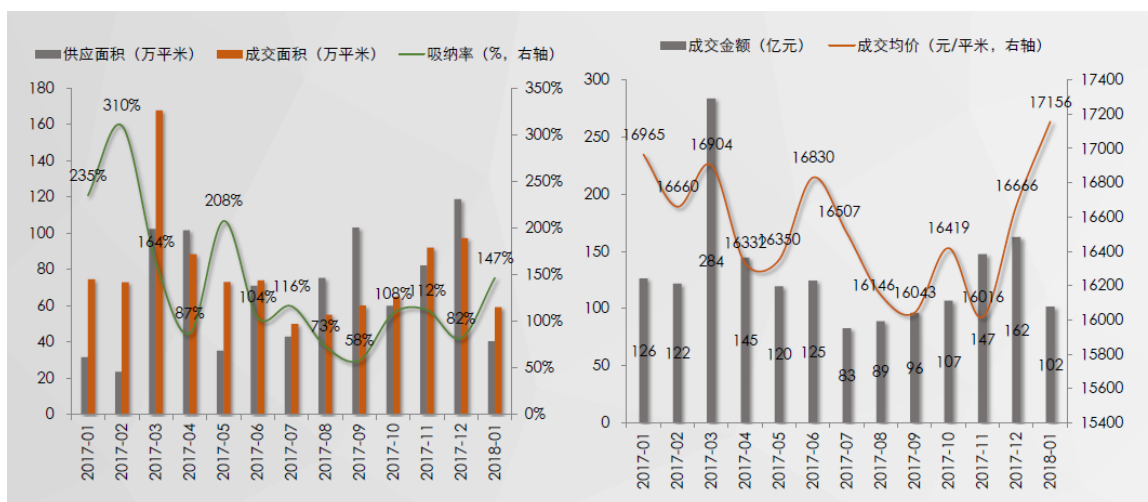
银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3楼

电话：021-63391088

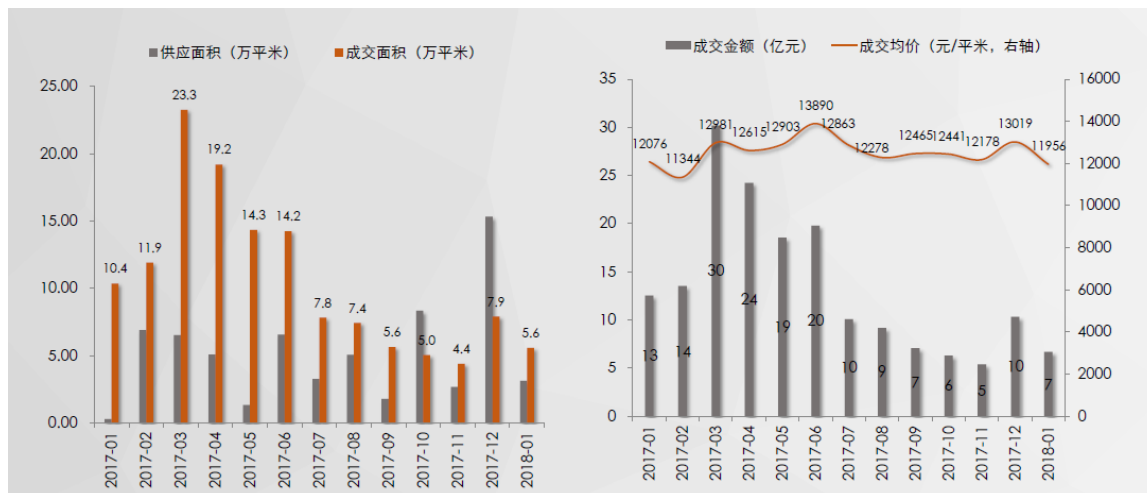
传真：021-63391116 邮编：200002

2018年1月份广州市住宅成交情况



2018年1月花都区住宅供应、成交面积为3.2、5.6万平方米，分别环比下降79%、29%，同比上升968%，下降46%；成交金额为7亿元，环比下降35%，同比下降47%，签约均价为11956元/平方米，环比下降8%，同比下降1%；花都供求两端均有所回落，受到签约结构影响，成交价格下行至近12000元/平水平。

2018年1月份广州市花都区住宅成交情况



C.新建住宅总体分析

2018年4月从各区网签量方面来看，广州市中心区方面，各区域均有所增长，其中天河区增量6%；周边区域方面，也均呈现增长其中增城涨幅最大环比达32%；从各区签约金额方面来看，中心区签约金额占比约为35%，环比上周上升5个百分点，主要原因为荔湾、天河两区网签放量；从各区签约均价方面来看，中心区域，除越秀区受到结构性影响，其他区域签约均价环比呈现不同程度回落；而周边区域方面，除了花都、南沙两区外，其它区域则有所回落。



D.新建商业用房总体分析

2018 年 1 月份，全市新建商业用房网签均价为 27,328 元/平方米，环比上月的 26,718 元/平方米上升了 2.28%，比去年同期的 25,460 元/平方米上升了 7.34%。同时广州市全市新建商业用房网签面积和套数分别为 6.1480 万平方米和 521 套，网签面积同比上升了 24.24%，环比下降 48.28%；同期全市新建商品房网签面积为 75.0137 万平方米，新建商业用房网签面积占其比重为 8.2%（详见下图）。

2018 年 1 月份广州市新建商业用房成交情况

图 11：2015 年 2 月~2018 年 1 月 广州市新建商业用房网签面积及其占比



三、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟收购广州东湛房地产开发有限公司股权，为此委托银信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，并提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是广州东湛房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广州东湛房地产开发有限公司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：	1,694,705,202.97 元；
其中：存货	1,463,448,192.70 元；
非流动资产账面金额：	102,780,915.70 元；
其中：投资性房地产账面金额：	102,090,727.26 元；
资产合计账面金额：	1,797,486,118.67 元；

**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

流动负债账面金额：	1,202,795,573.16 元；
负债合计账面金额：	1,686,829,296.70 元；
净资产账面金额：	110,656,821.97 元。

上述资产、负债经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所进行专项审计并出具《清产核资专项审计报告》，报告文号为“天健粤审〔2018〕1391 号”。

其主要实物资产情况如下：

项目	账面原值（元）	账面净值（元）	数量	分布地点
存货	1,463,448,192.70	1,463,448,192.70	5 个项目	广州
现金	55,167.22	55,167.22		财务部
投资性房地产	102,090,727.26	102,090,727.26		广州
机器设备	1,761,793.64	690,188.44		广州
合计	1,567,355,880.82	1,566,284,275.62		

经清查发现：

1、抵押担保事项

东湛房地产仅存在为广州元阳公司向交通银行五羊支行提供连带责任保证；除此以外，东湛房地产承诺不存在其他对外担保。

2、诉讼情况

东湛房地产承诺未决案件仅为 2 宗商品房预售合同纠纷（（2018）粤 0114 民初 1227、1228 号商品房预售合同纠纷）。

东湛房地产与日立电梯公司、日立电梯公司广州分公司之间 10 宗承揽合同纠纷（（2017）粤 0111 民初 13520、13521、13528、13529、13530、13531、13533、13534、13535、13537 号），双方签订了《和解协议》且对方已经撤诉，东湛房地产应按《和解协议》约定履行付款义务。

除上述情况外，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。

五、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。



六、评估基准日

评估基准日 2018 年 4 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评估目的服务。

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。

七、评估依据

（一）行为依据

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[2018]06 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 12 届第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 5、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院令第 91 号)；
- 6、《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)；
- 7、《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)；
- 8、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号)；
- 9、《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)；
- 10、《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)；
- 11、《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)；

- 12、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第 538 号)；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
- 16、《企业会计准则》(财会[2006]3 号)；
- 17、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 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、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中国资产评估协会，中评协[2017]31 号)；
- 4、《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)；
- 5、《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)；
- 6、《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)；
- 7、《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)；
- 8、《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)；
- 9、《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)；
- 10、《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)；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》(中国资产评估协会，中评协[2017]48 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、公司章程；
- 2、土地使用权证；
- 3、建设用地批准书；
- 4、建设工程规划许可证。

（五）取价依据

- 1、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 2、天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所出具的评估基准日《清产核资专项审计报告》（天健粤审〔2018〕1391 号）；
- 3、近期设备和材料物资市场交易价格信息；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 6、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；
- 7、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 8、相关上市公司公开信息资料；
- 9、东方财富金融数据端“Choice”；
- 10、中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率；
- 11、委托人及被评估企业提供的其他与评估有关的资料；
- 12、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》。

八、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。

企业价值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。

根据评估人员对东湛房地产经营现状、经营计划及发展规划的了解，东湛房地产主要业务为开发及经营“颐和盛世”项目。“颐和盛世”项目位于广州市花都区炭步镇文二村，商业配套有岛屿风情商业街，超市、美容院、桑拿浴室、银行、邮政等生活商业配套。社区内 90000 m²商业街，博联超市、果然多彩生活超市、天天洗衣、牵缘咖啡、娇兰佳人等诸多实力商业品牌已进驻。同时有颐和小学，颐和幼儿园，官窖中心幼儿园等教育资源，具有可预期的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和收益法对东湛房地产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的库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款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，确定评估值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、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

纳入评估范围的存货为“颐和盛世”房地产开发项目的 B、C、D 区尾货、E、F 区在建工程。



(1) 开发产品

本次纳入开发产品评估的存货为“颐和盛世”项目 B、C、D、E 区尚未销售的尾货。开发产品为已开发尚未销售的房产，本次评估以市场价值倒扣法进行评估。即房产的市场价值扣减销售税费、土地增值税、销售费用、管理费用-企业所得税、适当数额税后利润后确定。

计算公式为：开发产品评估值=不含税市场价值-销售税费-土地增值税-销售费用-管理费用-企业所得税-适当数额税后利润

(2) 开发成本

本次纳入开发成本评估的存货为“颐和盛世”项目 F 区。本次采用假设开发法对开发成本进行评估。

假设开发法为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成本、税金、费用和税收等，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： $P = V - A - B - C - D - E$

式中：P---被评估项目评估值

V---开发完成后房地产总业务收入

A---续建开发项目的开发成本

B---开发完成后房地产总业务成本

C---开发完成后业务税金及附加

D---开发完成后管理费用

E---企业所得税

技术路线：由于东湛房地产在“颐和盛世”项目 B、C、D、E 区开发完成后商业部分、住宅部分大部分已出售，故通过对同一供需圈内同等或相似条件的房地产的销售价格进行比较和修正，预测出“颐和盛世”项目未售部分及区开发完成后的各年的业务收入，对应减去预测的各年续建成本、业务成本、业务税金及附加、管理费用及销售费用，得出各年的现金流量，把各年的现金流量折现即可测算得到项目的评估值。

4、投资性房地产的评估



收益性房地产获取收益的方式为出租，按收益法进行评估。

5、固定资产的评估

固定资产主要为电子设备，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。

（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。

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

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- (1) 被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- (2) 产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值-非经营性负债+溢余资产

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率

n—收益年期

Fi—未来第 i 个收益期的预期企业自由现金流量

Fi=税后净利润+折旧和摊销+税后利息费用-资本性净支出-净营运资本净增加
=EBIT-所得税+折旧和摊销-资本性净支出-净营运资本净增加

九、评估程序实施过程 and 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、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、企业持续经营假设：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持续经营。

（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、无其他不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

9、本次预测假设现金流量均为均匀发生，采用中期折现。

（五）针对性假设

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、经营计划、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、假设评估对象所涉及企业能顺利办理和续期项目开发和经营中所需的各类证



照和许可。

6、假设被评估企业预测年度的业务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。同时，依据财政部、国家税务总局发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号) 文件，调整 2018 年 5 月 1 日后企业增值税税率。

(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。

十一、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 2018 年 4 月 30 日，经收益法评估，广州东湛房地产开发有限公司评估范围总资产账面价值为 179,748.61 万元，评估范围总负债账面价值为 168,682.93 万元，股东权益账面价值为 11,065.68 万元，股东权益评估价值为 15,815 万元，增值 4,749 万元，增值率为 42.92%。

2、资产基础法评估结果

在经营条件下，于评估基准日 2018 年 4 月 30 日，经资产基础法评估，东湛房地产评估范围总资产账面价值为 179,748.61 万元，评估价值为 184,232 万元，增值额为 4,483 万元，增值率为 2.49 %；评估范围总负债账面价值为 168,682.93 万元，评估价值为 168,683 万元，无增减值；股东权益账面价值为 11,065.68 万元，股东权益评估价值为 15,550 万元，增值额为 4,484 万元，增值率为 40.52 %。

3、最终评估结果的确定

收益法评估结果为 15,815 万元，资产基础法评估结果为 15,550 万元，收益法评估结果比资产基础法评估结果高 265 万元，以资产基础法评估结果为计算基础，差异



率为 1.70%。

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，收益法评估中对于东湛房地产经营中发生的工程款在运营资产中考虑支付进度，资产基础法评估对发生的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：

广州东湛房地产开发有限公司股东全部权益市场价值为人民币壹亿伍仟伍佰伍拾万元（RMB 15,550 万元）

（二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、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、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、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。

十二、特别事项说明

1、账外预收款特别关注：

评估人员关注到本次清产核资报告提示账外预收款共计 514,066,133.28 元，该笔款项为企业实际销售所得，但未在公司账面反映。本次评估依据企业已签约、已认购但未确认收入的面积比例，将上述款项分摊至各区进行计算。评估人员提请报告使用者关注分摊方式引起的土地增值税及所得税与税务部门最终认定值的差异。

2、抵押担保事项

东湛房地产仅存在为广州元阳公司向交通银行五羊支行提供连带责任保证；除此以外，东湛房地产承诺不存在其他对外担保。



3、涉诉事项

东湛房地产承诺未决案件仅为 2 宗商品房预售合同纠纷（（2018）粤 0114 民初 1227、1228 号商品房预售合同纠纷）。

东湛房地产与日立电梯公司、日立电梯公司广州分公司之间 10 宗承揽合同纠纷（（2017）粤 0111 民初 13520、13521、13528、13529、13530、13531、13533、13534、13535、13537 号），双方签订了《和解协议》且对方已经撤诉，东湛房地产应按《和解协议》约定履行付款义务。

除上述情况外，委估资产均处于正常使用或受控状态，无其他涉诉事项。

本次评估未考虑少数股权折价与控股权溢价，以及流动性折价。

4、企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方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。

5、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。

6、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。

7、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。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准或备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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师不承担责任。



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

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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 2018 年 4 月 30 日至 2019 年 4 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。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 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

十五、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

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 月 日



附件

- 1、资产基础法评估明细汇总表；
- 2、委托人和被评估企业的企业法人营业执照；
- 3、被评估企业评估基准日的《清产核资专项审计报告》；
- 4、土地使用权证；
- 5、建设用地批准书；
- 6、建设工程规划许可证；
- 7、委托人、被评估企业的承诺函；
- 8、签字资产评估师的承诺函；
- 9、资产评估机构资格备案公告复印件；
- 10、评估人员资质评估职业资格证书复印件；
- 11、资产评估机构企业法人营业执照复印件。