绿景地产股份有限公司拟增发股份收购

广州市城建天誉房地产开发有限公司股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2010]第 699 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年九月十三日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

目　录

第一部分　关于评估说明使用范围的声明 3

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明 4

第三部分　资产清查核实情况说明 5

一、 评估对象与评估范围说明 5

二、 资产核实情况总体说明 6

第四部分　资产基础法评估说明 9

一、流动资产评估技术说明 9

二、非流动资产评估技术说明 13

三、负债评估技术说明 46

第五部分　收益法评估说明 49

第六部分　评估结论及其分析 74

一、评估结论 74

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取 75

三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 76

企业关于进行资产评估有关事项的说明

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第一部分　关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

中联资产评估有限公司

二〇一〇年九月十三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第二部分　企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第三部分　资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是广州市城建天誉房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为广州市城建天誉房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 2,540,489,595.75 元、负债 1,256,078,628.10 元、净资产 1,284,410,967.65 元。具体包括流动资产 540,527,372.31 元；非流动资产 1,999,962,223.44 元；流动负债 98,011,124.29 元；非流动负债 1,158,067,503.81 元。

上述资产与负债数据摘自经中审亚太会计师事务所有限公司审计的2010年7月31日的广州市城建天誉房地产开发有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为投资性房地产、房屋建筑物、机械设备和存货，其中投资性房地产 194 项，计 58891.8626 平方米，房屋建筑物 463 项，计 62951.8361 平方米，于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行广州羊城支行，取得借款 104,400.00 万元，抵押期限至 2019 年 5 月 30 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 200,162.23 万元，占评估范围内总资产的 78.79 %。主要为投资性房地产、房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点:

1、实物资产主要分布在天河区林和中路 6 号和 8 号。

2、存货中原材料品种多、数量大，全部为酒店经营所需物资。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

截止基准日 2010 年 7 月 31 日，广州市城建天誉房地产开发有限公司无申报的账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2010 年 7 月 31 日，广州市城建天誉房地产开发有限公司无申报的表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中审亚太会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑物、机器设备、流动资产和其他资产小组，同时于 2010 年 8 月 5 日至 8 月 8 日进行现场的核查工作。清查工作结

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。2010 年 8 月初，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

（三）资产清查核实结论

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、被评估单位的实物资产中投资性房地产 194 项，58891.8669 平方米，房屋建筑物 463 项，62951.8361 平方米，于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行广州羊城支行，取得借款 104,400.00 万元，抵押期限至 2019 年 5 月 30 日。

2、被评估单位固定资产清理为粤 A919BV 及粤 A684C3 两辆小轿车，证载权利人为广州寰城实业发展有限公司；该车辆目前已非天誉公司所有，过户相关手续尚未办理完毕，具体如下:

序号	车辆牌号	计量单位	数量	购置日期	证载权利人
1	粤 A919BV	辆	1	2004-01-31	广州寰城实业发展有限公司
2	粤 A684C3	辆	1	2007-09-19	广州寰城实业发展有限公司

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明:

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第四部分　资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（二）评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在核实评估基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以实际成本或可变现价格得出评估值。

2、各项流动资产的评估

（1）货币资金

账面值为 527,846,276.37 元，其中现金 397,158.83 元，银行存款 527,449,117.54 元。

库存现金分别存放于海航大厦财务部和威斯汀酒店财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值 396,892.19 元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。对非人民币账户银行存款以核实后的外币账面值乘以评估基准日外汇汇率确定评估值。

银行存款评估值 527,449,117.54 元。

（2）应收账款

应收账款账面余额 6,345,108.61 元，计提坏账准备 297,280.18 元，账面净额 6,047,828.43 元，主要为应收的旅费收入和租金等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失。

对关联方往来和在职职工个人借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 15%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 30%。计算过程详见下表：

应收账款评估风险损失计算表

项目	金额（元）	评估风险损失率	评估风险损失额
1 年以内（含 1 年）	**错误！链接无效。**	5%	**错误！链接无效。**
1~2 年（含 2 年）		10%	
2~3 年（含 3 年）		15%	
3~4 年（含 4 年）		20%	
4~5 年（含 5 年）		25%	
5 年以上		30%	
合计	**错误！链接无效。**		**错误！链接无效。**

按以上标准，确定评估风险损失为 297,280.18 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 6,047,828.43 元。

（3）预付账款

预付账款账面价值为 206,567.99 元，主要包括预付工程款和物业费等。评估人员查阅了相关合同或服务协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 206,567.99 元。

（4）其他应收款

其他应收款账面余额**错误！链接无效。**元，已计提坏账准备金**错误！链接无效。**元，账面净额**错误！链接无效。**元。主要为押金、内部往来款等。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定的方法确定评估风险损失进行评估。

对关联方往来和在职职工个人借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 15%；发生时间 3 到 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 4 到 5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 25%；发生时间在 5 年以上评估风险损失为 30%。

其他应收款评估风险损失合计 227,846.64 元，账面坏账准备评估为零，其他应收款评估值为 3,801,423.56 元。

（5）存货

存货账面值为 2,625,275.96 元，其中：原材料账面值 1,537,183.23 元，在用周转材料账面值 1,088,092.73 元，未计提存货

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

跌价准备，存货账面净额为 2,625,275.96 元。存货的具体评估方法及过程如下:

①原材料

原材料账面值 1,537,183.23 元，主要为酒店用备品等。上述材料因耗用量大，周转速度较快，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

经评估，原材料评估值为 1,537,183.23 元。

②在用周转材料

在用周转材料账面值 1,088,092.73 元，主要为酒店购入用于经营及装饰的家俱及饰品等，这部分在用周转材料与酒店经营紧密相关，故并入投资性房地产进行评估。一小部分为公司购入的家用电器及家俱等，这部分评估值参见电子设备的评估方法进行评估。

在用周转材料评估值 502,833.00 元。

③存货的评估值

存货合计评估值 2,040,016.23 元。存货减值 585,259.73 元，减值率 22.29 %。减值原因主要是酒店在用周转材料并入投资性房地产进行评估，导致评估减值。

二、非流动资产评估技术说明

（一）投资性房地产

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值为 1,085,139,626.32 元，为天誉大厦写字楼。

(二) 投资性房地产概况

天誉大厦位于广州市天河区林和中路 6 号和 8 号，建成于 2007 年，总建筑面积 59689.48 ㎡，钢混结构，地上 1-7 层为商业配套，6-36

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

层为办公，地下 1-5 层为地下车位。

(三) 评估程序

基于本次评估之特定目的，结合待评物业的特点，本次评估采用收益还原法对房地产进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行:

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对待估物业的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集待估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。对房屋的外型、结构形式、层数、高度、构件材质、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察，走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对待估物业的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。向有关部门进行咨询，搜集本次评估所需的造价资料、当地房地产租赁资料，各种报刊、杂志、年鉴及房地产租赁网上有关的信息资料，或直接向房地产租赁商收集租售房地产实例资料。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

(四) 评估方法

对评估范围内的投资性房地产采用收益还原法进行评估。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(五) 评估结果及评估增减值原因分析

1. 评估结果

评估范围内的投资性房地产账面原值**错误！链接无效。**元。评估值 1,087,975,300.00 **错误！链接无效。**元，评估增值 2,835,673.6 元，增值率 0.26 %。详见“投资性房地产清查评估明细表”。

2. 评估增减值原因分析

本次评估的天誉大厦写字楼账面值为 2010 年 7 月 31 日的转入日公允价值，账面值体现了资产当期的市场价值，本次采用同样的方法进行评估，评估值反映了其客观合理价值，故评估值与账面价值基本无变化。

(六) 案例：天誉大厦写字楼 8-36 层

1、评估对象概况

（1）基本情况

委估对象天誉大厦写字楼 8-36 层位于广州市天河区林和中路 8 号，用途为办公。该物业建成于 2007 年，建筑结构为钢混，证载建筑面积 30432.67 ㎡。

经现场勘察，委估房产的基本情况如下:

大厦外墙：外挂花岗岩石材

门窗：比利时格拉威宝 LOW-E 玻璃

大堂：大堂层高 4 米，金属铝板吊顶、吊挂玻璃幕墙

电梯厅：6 部原装进口瑞士客梯，1 部上海三菱消防电梯

标准层：公共区域地面为大理石和地毯，墙面乳胶漆

写字间：矿棉芯板吊顶、白色乳胶漆墙面

门头：钢结构及吊挂玻璃幕墙

外窗：钢化玻璃窗

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

地下层：水泥砂浆压光地面、墙面乳胶漆

卫生间：防滑地面、瓷砖墙面

电话系统：国际国内直拨电话，预留线入户，各户可接入小交换机

空调系统：中央空调机组及系统

（2）评估对象产权状况

委估房产权属清晰，已取得房屋所有权证和对应的土地使用权证，房产证号：粤房权证穗字第 0120018480 号等；土地证号：穗国用(2005)第 127 号；证载权利人：广州市城建天誉房地产开发有限公司。

（3）评估对象出租情况

评估对象现已大部分出租，租约为与非关联方所签订，包括第 8-36 层部分，现有租约未受其他影响。

2、评估方法及评估过程

（1）评估方法

本次评估中采用收益还原法进行评估，计算出房屋建筑物(含地价)的评估价值。收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）评估过程

①计算年总收益

对于带有租约部分，租约期内的年总收益按照租约约定来确定，租约期外的年总收益按照市场客观租金水平来确定。截至评估基准日，评估对象现有租约情况如下表所示：

租期平均剩余年期	面积(㎡)	平均租金(元/㎡*月)	年总收益(元)
2.70 年	28131.83	147.15	49675185.41

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

考虑到租约中已约定每三年业主可上调租金不超过10%，，故本次评估中带有租约部分的设定租金年增长率为3%。

对于尚未出租部分，年总收益按照市场客观租金水平来确定，空置率设定为10%。

通过对广州市写字楼市场及评估对象周边区域同类物业的调查了解，周边写字楼租金水平(不含物业管理费)见下表所示:

	中信广场	耀中广场	中润市长大厦	平均值
面积（平方米）	255	335	200	
每平米月租（元/平方米）	160	150	150	152

结合评估对象自身的特点，确定评估对象的客观租金为 152 元/㎡*月(不含物业管理费)。

考虑到广州市写字楼市场租金水平上涨的趋势以及天誉大厦所在区域的优势，未来租金客观上应保持上涨的趋势。据调查，天誉大厦周边写字楼租金基本保持在每年增长3%的水平上，故本次评估中设定租金年增长率为3%。

②计算年总费用

(a)管理费

管理费主要是对出租房屋进行必要管理所需的人工工资等，根据调查和掌握的资料，管理费取其年租金收入的3%。

(b)维修费

维修费是指为保障房屋正常使用需支付的修缮费用。参照广州市同质物业维修费的现状，本次评估中确定为重置价的2%。重置单价的确定见下表，重置单价定为6988元/㎡。

表4-1　重置单价计算过程表

项目	取费标准	单价(元/平方米)
1 建安工程费		5500

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	取费标准	单价(元/平方米)
2 专业人员费	1*3%	165
3 室外配套费	1*15%	825
4 管理费	1*3%	165
5 不可预见费	(1+2+3+4)*5%	333
6 建造成本	1+2+3+4+5	6988

(c)保险费

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋现值的 0.10%计算。

(d)税费

税金是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、营业税等。房产税、营业税等共占房地产年总收益的 17.5%。

综上：年总费用=管理费+维修费+保险费+税金

③计算年纯收益

年纯收益=年总收益-年总费用

④确定还原利率

考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 2.25%，再加上一定的风险因素调整值。本次评估还原利率取 7.00%。

⑤确定收益年限

土地使用权到期日为 2051 年 7 月 25 日，剩余可使用年限 41.00 年；建筑物经济耐用年限为 60 年，已投入使用 3 年，剩余可使用年限为 57 年。按照孰短原则，则收益年限为 41.00 年。

⑥房地价值计算

根据公式:$P=\frac{a}{r-g}\left[1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right]$

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其中：a:年纯收益

r: 还原利率

n:收益年限

p:房产价值

g:房租年增长率

根据以上所得到的数据，经计算，得到天誉大厦写字楼 8-36 层的评估值为 714,812,800.00 元。

具体评估过程见下表:

天誉大厦写字楼 8-36 层评估过程表

天誉大厦写字楼 8-36 层		已出租部分		尚未出租部分
房产证证载面积(㎡)	**30960.38**	租约期内	租约期外	
建筑面积(㎡)		28131.83	28131.83	2300.84
可出租面积(㎡)			28131.83	2300.84
已出租面积(㎡)		28131.83	28131.83	
月租金收入(元/㎡)		147.15	166.20	152.00
目前空置率				
市场空置率			10%	10%
年总收益(元)		49675185.41	50495509.58	3777058.94
重置单价(元/㎡)	6988			
年维修费(元)	1.5%	3931704.561	3931704.561	321565.3984
年管理费(元)	3.0%	1490255.56	1514865.29	113311.77
年保险费(元)	0.1%	196585.228	196585.228	16078.26992
年税费(元)	17.50%	8693157.45	8836714.18	660985.31
年纯收益		35363482.62	36015640.32	2665118.19
还原利率		7.00%	7.00%	7.00%
租金增长率		3.00%	3.00%	3.00%
计算年期(年)		2.70	38.30	41.00
贴现系数		2.4439	15.9856	19.7576
贴现价值(元)		86424815.18	575731619.90	52656339.15
评估总值(元)		**714,812,800.00**		

（二）房屋建筑物

(1)评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。房屋建筑物账面原值 982,299,504.80 元，净值 898,032,814.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

元，为广州威斯汀酒店和天誉大厦。构筑物账面原值 11,747,082.07 元，净值 7,111,011.43 元，为广州威斯汀酒店的装修改造费用。

(2)建筑物资产描述

纳入评估范围的房屋建筑物为广州威斯汀酒店，位于：广州市天河区林和中路 6 号，地上 40 层，地下 6 层，总建筑面积 62571.07 m2。另有天誉大厦 30 层 3 个房产，位于广州市天河区林和中路 8 号，总建筑面积 527.71 m2。此建筑物建成于 2007 年 5 月。

(3)权属情况

委估房屋已办理房屋所有权证，详见下表。

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
1	0120025076	9	121.7431
2	0120025079	9	88.4765
3	0120025081	9	88.4765
4	0120025082	9	88.4765
5	0120025083	9	88.4765
6	0120025084	9	88.4765
7	0120025085	9	178.0554
8	0120025089	9	132.4223
9	0120025094	9	89.1738
10	0120025095	9	89.1738
11	0120025099	9	89.1738
12	0120025100	9	89.1738
13	0120025106	9	107.0795
14	0120025136	9	95.7379
15	0120025140	9	73.5698
16	0120025142	9	92.2355
17	0120025150	10	121.7431
18	0120025152	10	88.4765
19	0120025154	10	88.4765
20	0120025158	10	88.4765
21	0120025159	10	88.4765
22	0120025160	10	88.4765
23	0120025162	10	178.0554
24	0120025165	10	132.4223
25	0120025169	10	89.1738
26	0120025173	10	89.1738
27	0120025176	10	89.1738
28	0120025179	10	89.1738

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
29	0120025182	10	107.0795
30	0120025185	10	95.7379
31	0120025212	10	73.5698
32	0120025214	10	92.2355
33	0120025215	11	121.7431
34	0120025216	11	88.4765
35	0120025219	11	88.4765
36	0120025997	11	88.4765
37	0120025998	11	88.4765
38	0120025999	11	88.4765
39	0120026001	11	178.0554
40	0120026008	11	132.4223
41	0120026010	11	89.1738
42	0120026011	11	89.1738
43	0120026019	11	89.1738
44	0120026024	11	89.1738
45	0120026096	11	107.0795
46	0120026029	11	95.7379
47	0120026033	11	73.5698
48	0120026039	11	92.2355
49	0120026043	12	121.7431
50	0120026045	12	88.4765
51	0120026050	12	88.4765
52	0120026056	12	88.4765
53	0120026066	12	88.4765
54	0120026070	12	88.4765
55	0120026074	12	178.0554
56	0120026079	12	132.4223
57	0120026085	12	89.1738
58	0120023026	12	89.1738
59	0120023027	12	89.1738
60	0120023028	12	89.1738
61	0120023029	12	107.0795
62	0120023030	12	95.7379
63	0120023031	12	73.5698
64	0120023032	12	92.2355
65	0120023033	13	121.7431
66	0120023034	13	88.4765
67	0120023035	13	88.4765
68	0120023036	13	88.4765
69	0120023037	13	88.4765
70	0120023038	13	88.4765
71	0120023039	13	178.0554
72	0120023040	13	132.4223
73	0120023043	13	89.1738

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
74	0120023045	13	89.1738
75	0120023047	13	89.1738
76	0120023054	13	89.1738
77	0120023059	13	107.0795
78	0120023062	13	95.7379
79	0120023064	13	73.5698
80	0120023066	13	92.2355
81	0120023074	14	121.7431
82	0120023077	14	88.4765
83	0120023081	14	88.4765
84	0120023085	14	88.4765
85	0120023091	14	88.4765
86	0120023099	14	88.4765
87	0120023162	14	178.0554
88	0120023164	14	132.4223
89	0120023169	14	89.1738
90	0120023172	14	89.1738
91	0120023193	14	89.1738
92	0120023196	14	89.1738
93	0120023200	14	107.0795
94	0120023201	14	95.7379
95	0120023202	14	73.5698
96	0120023204	14	92.2355
97	0120023205	15	121.7431
98	0120023207	15	88.4765
99	0120023210	15	88.4765
100	0120023212	15	88.4765
101	0120023213	15	88.4765
102	0120025691	15	88.4765
103	0120025692	15	178.0554
104	0120025693	15	132.4223
105	0120025694	15	89.1738
106	0120025695	15	89.1738
107	0120025696	15	89.1738
108	0120025697	15	89.1738
109	0120025698	15	107.0795
110	0120025699	15	95.7379
111	0120025700	15	73.5698
112	0120025701	15	92.2355
113	0120025702	16	121.7431
114	0120025703	16	88.4765
115	0120025707	16	88.4765
116	0120025709	16	88.4765
117	0120025712	16	88.4765
118	0120025715	16	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
119	0120025716	16	178.0554
120	0120025718	16	132.4223
121	0120025826	16	89.1738
122	0120025719	16	89.1738
123	0120025720	16	89.1738
124	0120023216	16	89.1738
125	0120023218	16	107.0795
126	0120023219	16	95.7379
127	0120023221	16	73.5698
128	0120023223	16	92.2355
129	0120023226	17	121.7431
130	0120023235	17	88.4765
131	0120023237	17	88.4765
132	0120023240	17	88.4765
133	0120023243	17	88.4765
134	0120023246	17	88.4765
135	0120023248	17	178.0551
136	0120023268	17	132.4223
137	0120023271	17	89.1738
138	0120023289	17	89.1738
139	0120023291	17	89.1738
140	0120023296	17	89.1738
141	0120023312	17	107.0795
142	0120023352	17	95.7379
143	0120023357	17	73.5698
144	0120023358	17	92.2355
145	0120023359	18	121.7431
146	0120025721	18	88.4765
147	0120025747	18	88.4765
148	0120025750	18	88.4765
149	0120025756	18	88.4765
150	0120025761	18	88.4765
151	0120025765	18	178.0551
152	0120025768	18	132.4223
153	0120025772	18	89.1738
154	0120025780	18	89.1738
155	0120025787	18	89.1738
156	0120025788	18	89.1738
157	0120025790	18	107.0795
158	0120025792	18	95.7379
159	0120025794	18	73.5698
160	0120025797	18	92.2355
161	0120025801	19	121.7431
162	0120025808	19	88.4765
163	0120025814	19	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
164	0120025815	19	88.4765
165	0120025817	19	88.4765
166	0120025820	19	88.4765
167	0120025824	19	178.0551
168	0120028350	19	132.4223
169	0120028351	19	89.1738
170	0120028352	19	89.1738
171	0120028353	19	89.1738
172	0120028354	19	89.1738
173	0120028355	19	107.0795
174	0120028356	19	95.7379
175	0120028357	19	73.5698
176	0120028358	19	92.2355
177	0120028359	20	121.7431
178	0120028360	20	88.4765
179	0120028363	20	88.4765
180	0120028365	20	88.4765
181	0120028367	20	88.4765
182	0120028368	20	88.4765
183	0120028369	20	178.0551
184	0120028370	20	132.4223
185	0120028372	20	89.1738
186	0120028373	20	89.1738
187	0120028374	20	89.1738
188	0120028376	20	89.1738
189	0120028377	20	107.0795
190	0120024906	20	95.7379
191	0120024915	20	73.5698
192	0120024920	20	92.2355
193	0120024926	21	121.7431
194	0120024931	21	88.4765
195	0120024937	21	88.4765
196	0120024941	21	88.4765
197	0120024943	21	88.4765
198	0120024945	21	88.4765
199	0120024947	21	178.0551
200	0120024951	21	132.4223
201	0120024955	21	89.1738
202	0120024959	21	89.1738
203	0120024963	21	89.1738
204	0120024966	21	89.1738
205	0120024970	21	107.0795
206	0120024971	21	95.7379
207	0120024972	21	73.5698
208	0120024973	21	92.2355

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
209	0120024974	23	121.7431
210	0120024975	23	88.4765
211	0120024980	23	88.4765
212	0120028189	23	88.4765
213	0120028190	23	88.4765
214	0120028191	23	88.4765
215	0120028192	23	178.0551
216	0120028197	23	132.4223
217	0120028200	23	89.1738
218	0120028202	23	89.1738
219	0120028203	23	89.1738
220	0120028204	23	89.1738
221	0120028206	23	107.0795
222	0120028210	23	95.7379
223	0120028211	23	73.5698
224	0120028212	23	92.2355
225	0120028220	24	121.7431
226	0120028221	24	88.4765
227	0120028224	24	88.4765
228	0120028225	24	88.4765
229	0120028227	24	88.4765
230	0120028229	24	88.4765
231	0120028230	24	178.0551
232	0120028231	24	132.4223
233	0120028234	24	89.1738
234	0120028235	24	89.1738
235	0120028236	24	89.1738
236	0120028237	24	89.1738
237	0120028239	24	107.0795
238	0120028244	24	95.7379
239	0120028250	24	73.5698
240	0120028297	24	92.2355
241	0120028303	25	121.7431
242	0120028307	25	88.4765
243	0120028311	25	88.4765
244	0120028316	25	88.4765
245	0120028318	25	88.4765
246	0120028320	25	88.4765
247	0120020920	25	178.0551
248	0120020924	25	132.4223
249	0120020926	25	89.1738
250	0120020929	25	89.1738
251	0120020931	25	89.1738
252	0120020934	25	89.1738
253	0120020936	25	107.0795

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
254	0120020938	25	95.7379
255	0120020943	25	73.5698
256	0120020945	25	92.2355
257	0120020949	26	121.7431
258	0120020951	26	88.4765
259	0120020953	26	88.4765
260	0120020954	26	88.4765
261	0120020956	26	88.4765
262	0120020957	26	88.4765
263	0120020959	26	178.0551
264	0120020960	26	132.4223
265	0120020961	26	89.1738
266	0120020964	26	89.1738
267	0120020965	26	89.1738
268	0120020968	26	89.1738
269	0120023360	26	107.0795
270	0120023361	26	95.7379
271	0120023363	26	73.5698
272	0120023364	26	92.2355
273	0120023365	27	121.7431
274	0120023366	27	88.4765
275	0120023367	27	88.4765
276	0120023368	27	88.4765
277	0120023369	27	88.4765
278	0120023370	27	88.4765
279	0120023371	27	178.0551
280	0120023372	27	132.4223
281	0120023373	27	89.1738
282	0120023374	27	89.1738
283	0120023375	27	89.1738
284	0120023376	27	89.1738
285	0120023377	27	107.0795
286	0120023378	27	95.7379
287	0120023381	27	73.5698
288	0120023382	27	92.2355
289	0120028335	28	121.7431
290	0120028337	28	88.4765
291	0120028340	28	88.4765
292	0120028342	28	88.4765
293	0120028343	28	88.4765
294	0120028344	28	88.4765
295	0120028345	28	178.0551
296	0120028347	28	132.4223
297	0120028349	28	89.1738
298	0120023383	28	89.1738

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
299	0120023384	28	89.1738
300	0120025322	28	89.1738
301	0120025329	28	107.0795
302	0120025336	28	95.7379
303	0120025343	28	73.5698
304	0120025351	28	92.2355
305	0120025355	29	121.7431
306	0120025382	29	88.4765
307	0120025384	29	88.4765
308	0120025385	29	88.4765
309	0120025388	29	88.4765
310	0120025392	29	88.4765
311	0120025396	29	178.0551
312	0120025399	29	132.4223
313	0120025402	29	89.1738
314	0120025406	29	89.1738
315	0120025410	29	89.1738
316	0120025415	29	89.1738
317	0120025418	29	107.0795
318	0120025421	29	95.7379
319	0120025424	29	73.5698
320	0120025431	29	92.2355
321	0120025434	30	121.7431
322	0120023385	30	88.4765
323	0120023387	30	88.4765
324	0120023388	30	88.4765
325	0120023389	30	88.4765
326	0120023390	30	88.4765
327	0120023393	30	178.0551
328	0120023396	30	132.4223
329	0120023398	30	89.1738
330	0120023400	30	89.1738
331	0120023402	30	89.1738
332	0120023407	30	89.1738
333	0120023409	30	107.0795
334	0120023422	30	95.7379
335	0120023423	30	73.5698
336	0120023424	30	92.2355
337	0120023425	31	121.7431
338	0120023426	31	88.4765
339	0120023429	31	88.4765
340	0120023431	31	88.4765
341	0120023432	31	88.4765
342	0120023436	31	88.4765
343	0120024992	31	178.0551

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
344	0120024995	31	132.4223
345	0120024997	31	89.1738
346	0120024998	31	89.1738
347	0120024999	31	89.1738
348	0120025000	31	89.1738
349	0120025003	31	107.0795
350	0120025006	31	95.7379
351	0120025010	31	73.5698
352	0120025011	31	92.2355
353	0120025012	32	121.7431
354	0120025013	32	88.4765
355	0120025014	32	88.4765
356	0120025017	32	88.4765
357	0120025019	32	88.4765
358	0120025021	32	88.4765
359	0120025024	32	178.0551
360	0120025026	32	132.4223
361	0120025028	32	89.1738
362	0120025030	32	89.1738
363	0120025031	32	89.1738
364	0120024767	32	89.1738
365	0120024773	32	107.0795
366	0120024775	32	95.7379
367	0120024780	32	73.5698
368	0120024782	32	92.2355
369	0120024783	33	121.7431
370	0120024784	33	88.4765
371	0120024785	33	88.4765
372	0120024874	33	88.4765
373	0120024789	33	88.4765
374	0120024790	33	88.4765
375	0120024793	33	178.0551
376	0120024797	33	132.4223
377	0120024798	33	89.1738
378	0120024804	33	89.1738
379	0120024806	33	89.1738
380	0120024811	33	89.1738
381	0120024817	33	107.0795
382	0120024822	33	95.7379
383	0120024828	33	73.5698
384	0120024846	33	92.2355
385	0120028131	35	115.3112
386	0120028135	35	87.4111
387	0120028140	35	87.4111
388	0120028142	35	87.4111

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
389	0120028145	35	87.4111
390	0120028146	35	87.4111
391	0120028149	35	175.9110
392	0120028152	35	130.8276
393	0120028156	35	88.1000
394	0120028159	35	88.1000
395	0120028164	35	88.1000
396	0120028166	35	88.1000
397	0120028168	35	105.7902
398	0120028170	35	97.3248
399	0120028174	35	91.7372
400	0120028176	35	109.4307
401	0120028182	36	115.3112
402	0120028185	36	262.2333
403	0120028186	36	87.4111
404	0120028187	36	87.4111
405	0120028188	36	175.9110
406	0120020611	36	130.8276
407	0120020612	36	88.1000
408	0120020613	36	88.1000
409	0120020614	36	88.1000
410	0120020615	36	88.1000
411	0120020616	36	105.7902
412	0120020617	36	97.3248
413	0120020618	36	91.7372
414	0120020619	36	109.4307
415	0120020620	37	115.3112
416	0120020621	37	262.2333
417	0120020622	37	87.4111
418	0120022542	37	87.4111
419	0120020623	37	175.9110
420	0120020624	37	130.8276
421	0120020625	37	88.1000
422	0120020626	37	88.1000
423	0120020633	37	88.1000
424	0120020637	37	88.1000
425	0120020640	37	105.7902
426	0120020641	37	97.3248
427	0120028603	37	91.7372
428	0120028620	37	109.4307
429	0120028621	38	115.4553
430	0120028622	38	87.5202
431	0120028625	38	520.9176
432	0120028628	38	132.0473
433	0120028630	38	264.2789

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	所在层数	建筑面积（㎡）
434	0120028650	38	89.2661
435	0120028646	38	107.4369
436	0120028641	38	97.4465
437	0120028639	38	91.8520
438	0120028636	38	109.5676
439	0120028632	39	114.8029
440	0120028306	39	87.0256
441	0120028302	39	87.0256
442	0120028298	39	87.0256
443	0120028268	39	87.0256
444	0120028643	39	87.0256
445	0120028634	39	175.1354
446	0120028308	39	593.5451
447	0120028653	39	96.8957
448	0120028315	39	91.3328
449	0120028294	39	108.9485
450	0120028293	40	2,091.8338
451	0120015425	1	134.8165
452	0120015429	1	254.6133
453	0120015431	1	20.0427
454	0120025064	1	681.1191
455	0120025065	2	1,651.2220
456	0120025068	4	2,201.2238
457	0120025069	4	463.8667
458	0120025070	5	4,148.2852
459	0120025071	6	2,020.0043
460	0120025073	7	2,280.0550
461	0120016450	1	146.94330
462	0120016651	30	171.7165
463	0120016656	30	263.0649
464	0120016660	30	92.9269

(4)评估方案与工作步骤

基于本次评估之特定目的，结合待评建筑物特点，本次评估采用收益法对房屋建筑物进行评估，构筑物并入房屋建筑物进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行:

首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估企业提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

等；收集待估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。对房屋的外型、结构形式、层数、高度、构件材质、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察，走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。向有关部门进行咨询，搜集本次评估所需的造价资料、当地五星级酒店近年来的经营资料，各种报刊、杂志、年鉴及房地产交易网上有关的信息资料，或直接向酒店运营方收集实际经营资料。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

(5)案例-威斯汀酒店整体（序号 1-461）

根据本次评估的建筑物的特点，采用收益还原法进行评估，建筑物评估值中包含其占用的土地使用权的价值。收益还原法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

评估过程:

A、计算年总收益

通过查阅广州市五星级酒店的相关经营数据，结合广州威斯汀酒店运营的实际情况，确定目前平均房价为 1100 元，平均入住率为 70%。

（1）客房收入

估价对象酒店共有房间 480 间，客房实际建筑面积 27,252 m2，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年租金毛收入分别为 134,904,000.00 元。

（2）餐饮收入

估价对象餐饮部分面积 5,343.60 m2，根据调查和掌握的资料，其收入按客房收入的 50％估算，为 67,452,000.00 元。

（3）其他业务收入

根据调查和掌握的资料，其收入按客房收入的 20％估算，为 26,980,800.00 元。

故：估价对象年总收益合计分别为 229,336,800.00 元。

B、计算年总成本

通过向酒店从业多年的管理人员询问和对酒店经营数据的分析:五星级酒店的客房、餐饮、其他业务项的成本分别取对应项的 30%、55%、40%。

C、计算年总费用

a 管理费

管理费是指日常经营所必要各项管理性费用。根据调查和掌握的资料，五星级酒店的管理费一般为年收入的 3-5%左右，本次评估管理费取其年租金收入的 3%。

b 维修费

维修费是指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。参考估价对象的实际状况，维修费按房屋重置价的 2%计算。委估对象为钢混框架及钢结构，参照当地各类结构房屋重置价及耐用年限等标准，结合估价人员实地踏勘调查，与估价对象同类结构、同等装修水平的房屋重置价格为 9135 元/m2。

c 保险费

保险费是指房屋所有权人为使自己的房产避免意外损失而向保

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

险公司支付的费用。通常，房屋保险费率一般为房屋现值的0.1%-0.2%，本次评估取0.1%。

d 房产税

房产税是以房屋为征税对象，按房屋的计税余值或租金收入为计税依据，向产权所有人征收的一种财产税。根据《中华人民共和国房产税暂行条例》,经营性房产的房产税=重置价×（1－30％）×年税率1.2％。

f 营业税及附加

营业税及附加是指房产所有权人按有关规定向税务机关缴纳的营业税、城市建设维护税、教育费附加，税率为其年总收入的5.5％。

综上：年总费用=管理费+维修费+保险费+房产税+营业税及附加

D、计算年商业利润

估价对象为委托威斯汀酒店管理集团进行管理，委托管理协议规定基本管理费为收入的2.25%和奖励管理费为毛利的7%，因此，本次评估确定基本管理费为收入的2.25%和奖励管理费折算为收入的4%。综合考虑本次评估取商业利润率为6.25%。

E、计算年纯收益

年纯收益=年总收益－年总成本－年总费用－年商业利润

F、确定还原利率

考虑到估价对象所在区域和该区域同类物业的市场情况，房地产综合资本化率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率2.25%，再加上一定的风险因素调整值5.5%，按7.75％计。

G、计算结果

根据公式，$P=\frac{\text{年纯收益}}{r}\times\left(1-\frac{1}{(1+r)^n}\right)$

其中：r=7.75%;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

n=31（土地使用权剩余年限 31 年，建筑物经济寿命 60 年，收益年限取 31 年）

综上，代入相关数据可得评估对象的评估值为 1,007,849,900 元。

(6)评估结果及增减值分析

A. 评估结果

经实施上述评定估算程序后，房屋建筑物类资产于评估基准日 2010 年 7 月 31 日的评估结果如下表所示:

表4-2 房屋建筑物类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	982,299,504.80	898,032,814.07	1,019,926,900.00	1,019,926,900.00	3.83	13.57
构筑物等	11,747,082.07	7,111,011.43			-100	-100
管道及沟槽						
合计	994,046,586.87	905,143,825.50	1,019,926,900.00	1,019,926,900.00	2.60	12.68

详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”。

B. 增减值原因分析

本次房屋建筑物评估原值增值率为 2.60%，净值增值率 12.68 %。其主要原因：（1）本次评估时按客观收益分析测算的该房产客观合理的市场价格，由于同类物业近年来市场价值有所上涨，故本次评估增值；（2）本次房屋建筑物评估值中包含了所占用土地使用权的价值和酒店运营所必需的各类设备的价值，也是本次评估值的原因之一。

（三）设备类资产

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为广州市城建天誉房地产开发有限公司截止评估基准日 2010 年 7 月 31 日申报的全部机器设备、车

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

辆和电子设备，主要分布在天河区林和中路 6 号和 8 号。设备类资产账面原值： 34,592,432.21 元，账面净值： 8,713,575.07 元。

2、设备概况

本次委估的机器设备主要是酒店经营、办公用的的相关设备。有：厨房设备、健身设备、家具等。

上述生产设备可在设计负荷下较为正常地使用，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、可满足正常经营和使用的需要。

本次委估车辆主要为办公、经营用车。主要有奔驰、奥迪小轿车、丰田柯斯达中巴车、12 座依维柯商务车等。

本次委估的电子设备主要为电脑、打印机、空调、服务器等，均正常使用。

3、评估过程

（1）清查核实

1）为保证评估结果的准确性，根据公司设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

2）针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场察

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式对实物进行清查核实。

3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

4）关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

4、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

（1）重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，综合确定：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

1）机器设备重置全价

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2010 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④前期及其它费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本

根据各类设备不同，按 2008 年 12 月 23 日起执行的中国人民银行公布的贷款利率。贷款利率一年期为 5.31%，建设工期按改扩建平均工期一年计取。资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

2）运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下:

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户手续费

3）电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

（2）成新率的确定

1）机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

成新率=（1－实际已使用年限／经济使用年限）×100%

2）车辆成新率

按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。其中:

使用年限成新率 =（1－已使用年限／规定使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1－已行驶里程／规定行驶里程）×100%

3）电子设备成新率

采用年限法确定其成新率。

成新率=（1－实际已使用年限／经济使用年限）×100%

（3）评估值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估值=重置全价×成新率

5、评估结果

该公司纳入本次评估范围的机器设备类资产账面原值34,592,432.21 元，账面净值 8,713,575.07 元。评估原值 3,702,830.00 元，评估净值 2,450,362.00 元，评估原值减值 30,889,602.21 元，减值率 89.30 %，评估净值减值 6,263,213.07 元，减值率 71.88 %。详见下表:

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	34,592,432.21	8,713,575.07	3,702,830.00	2,450,362.00	-89.30	-71.88
固定资产--机器设备	14,233,894.42	6,175,250.23	752,990.00	495,631.00	-94.71	-91.97
固定资产--车辆	1,864,539.00	824,007.17	1,743,300.00	1,283,531.00	-6.50	55.77
固定资产--电子设备	18,493,998.79	1,714,317.67	1,206,540.00	671,200.00	-93.48	-60.85

6、评估结果增减值原因分析

（1）机器设备评估原值、净值减值的主要原因：该公司属于酒店类经营资产的机器设备均已纳入投资性房地产评估，在此评估值为零，以上原因造成评估原值和净值减值。

（2）车辆原值减值的主要原因：车辆的技术更新速度比较快，市场价格有所下降导致评估原值减值。

车辆净值增值是因为企业计提折旧的年限短于车辆的规定使用年限。

（3）电子设备评估减值的主要原因：①该公司属于酒店类经营资产的电子设备均已纳入投资性房地产评估，在此评估值为零，所以造成评估减值。②公司部分电子设备购置年代较早，市场已无同型号或配置的设备，本次评估此类设备采用市场法。故评估减值。

（4）由于上述各项因素的综合影响，机器设备总评估值减值-71.88 %。

7、典型案例

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

案例一：UPS 电源系统（机器设备明细表，序号 367）

（1）设备概述

设备名称：UPS 电源系统

规格型号：3C15KS

生产厂家：山特电子有限公司

启用日期：2008 年 5 月

账面原值：34,100.00 元

账面净值：20,231.24 元

该设备由山特电子有限公司制造，其主要构成包括主机、电池和电池柜等。该设备输入电压范围宽，适用于各种电力环境；输出纯净正弦波电源，适合任何负载，典型的负载为部门级与企业级网络系统。

主要技术参数：

型　号		**3C15KS**
额定容量		**15kVA**
输入	电压	(304~478)VAC
	频率	(46.5~55)Hz
输出	电压	220(1±3%)VAC
	频率	与输入同步〔市电模式〕
		50(1±0.5%）Hz〔电池模式〕
输出波形		正弦波
外接电池标称电压		240VDC
转换时间		零中断
超载能力		105%～130% 10min,130%以上 1min
通讯界面		RS-232 + Intelligent Slot
操作	温度	0℃～40℃

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	湿度	20%～90%
外观尺（W×D×H)(mm×mm×mm)		380×640×980
重量(净重)kg		102

（2）重置全价确定

经向生产厂家询价，该设备的含税市场价格为 21000 元，由卖方负责运费及安装。则重置全价为 21000 元。

（3）成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

1）成新率计算

该设备于 2008 年 5 月投入使用，至评估基准日止，已使用年限为 2.25 年，根据现场勘察情况预计设备尚可使用年限为 3.75 年，则:

成新率=尚可使用年限／（实际已使用年限+尚可使用年限）× 100%

=3.75/（2.25+3.75) × 100%

=63% (取整)

2）现场勘察情况

通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解，对该设备企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行维修保养，及时更换易损件，使设备始终保持良好的工作状态，该设备现状尚好，各项性能基本正常。

（4）评估值的确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

评估值=重置全价×成新率

=21,000.00×63%

=13,230.00 元

案例二：奥迪小轿车（车辆明细表　序号 4)

资产名称：奥迪小轿车

型号：奥迪 A6L2-4 舒适型(FV7241CVT)

生产厂家：一汽汽车有限公司

启用日期：2006 年 9 月 25 日

牌照号：粤 A00D42

已行驶里程：82767 公里

账面原值：508,363.00 元

账面净值：143,294.72 元

(1)概况

该车主要参数如下:

主要技术参数表

车型名称	奥迪 A6L2-4 舒适型(FV7241CVT)
发动机型号	2.4L 177 马力 V6
功率(kw)	130/6000
前悬/后悬(mm)	轻质四连杆式独立悬挂/梯形连杆式独立悬挂
最大扭矩(N.m/rpm)	230/3000-5000
轴距(mm)	2945
燃料类型标号	97#无铅汽油
轮胎规格	225/50 R17
全车长度(mm)	5035mm
车身宽度(mm)	1855mm
车身高度(mm)	1485 mm

（2）重置全价的确定

1）现行市价：经向当地汽车销售部门咨询，该种型号汽车于评估基准日的售价为 435,000.00 元(含增值税)。

2）车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%

3）车牌照及其它费用：300.00 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4）该车的重置全价

重置全价 = 435,000.00 + 435,000.00÷（1+17%）× 10%+300

= 472,500.00 元(取整)

（3）成新率的确定

成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

使用年限成新率 = (1－已使用年限／规定使用年限)×100%

行驶里程成新率 = (1－已行驶里程／规定行驶里程)×100%

1）使用年限成新率

使用年限成新率=(1－已使用年限／规定使用年限)×100%

该轿车已使用年限为 3.85 年，规定使用年限为 15 年，则:

使用年限成新率=(1－3.85／15)×100%=74%

2）行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1－已行驶里程／规定行驶里程)×100%

该车已行驶里程为 82767 公里，规定行驶里程 500000 公里，则:

行驶里程成新率=(1－82767／500000)×100%=83%

该车使用正常，无特殊情况，故不对成新率作调整。

成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

=Min(74%，83%)=74%

（4）评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

=472,500.00×74%

= 349,650.00（元）

案例三：理光复印机（电子设备明细表　序号 106)

（1）设备概述

规格型号：STUDIO351C

生产厂家：理光（中国）投资有限公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

启用日期：2009 年 10 月 29 日

账面原值：13,900.00 元

账面净值：10598.71 元

主要技术参数:

设计类型台式

感光材料 OPC

复印介质　　单页，书本，文件等

复印速度　　20 张或米/分

连续复印　　1-99

复印幅面　　A3

进纸方式　　标准：2x250 张纸，100 张手送，最大：1600 张

预热时间　　15 秒

首页复印时间　6.5 秒

复印缩放　　50-200%(增量 1%)

电源性能　　220-240V，50/60Hz

消耗功率　　1280W

复印机尺寸　　568*587*558mm

复印机重量　　47kg

(2)重置全价的确定

经查询，该型号复印机基准日含税销售价为 13,700.00 元。

(3)成新率确定

该设备自 2009 年 10 月 29 日启用至评估基准日止，已使用 0.75 年。评估人员现场勘查，该设备功能完好,保养维护良好。该设备的经济寿命年限为 5 年。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

年限成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

=(1- 0.75 /5)×100%

=85% (取整)

(4)评估价值计算

评估价值=重置全价×成新率

=13,700.00×86%

= 11,645.00 元

（四）固定资产清理

被评估单位的固定资产清理账面值 326,347.76 元，为两辆奥迪及奔驰小轿车，目前已将产权过户到广州寰城实业发展有限公司名下，车辆已非在天誉公司使用，目前车辆过户相关手续还未完全办理完毕故财务尚未处理。根据相关协议，该车辆会以账面净值作为车辆转让价值，故本次评估以账面价值确认为评估值。

固定资产清理评估为 326,347.76 元。

（五）无形资产

被评估单位的无形资产为其他无形资产。无形资产账面值为 40,413.94 元，为购买的科耐软件。对于无形资产的评估，核对总账与明细账、报表余额是否相符，查阅无形资产发生的原始凭证，以证实无形资产入账金额的准确性，入账时间的及时性。经核实无形资产账表单金额相符，摊销计算准确。因其为近期购入，市场价值几乎未发生变化，故以其原始购入金额确定为评估值。

其他无形资产评估值为 42,541.00 元。

（六）长期待摊费用

长期待摊费用账面值 467,153.15 元，主要为办公室装修费。对长期待摊费用的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项的原始凭证等记录，以证实长期待摊

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

费用的真实性。该项长期待摊费用为办公室的装修费用，合并在固定资产的评估值中进行评估。故此处长期待摊费用评估值为零。

（七）递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 131,281.70 元，主要为坏账准备对税金引起的暂时性差异，对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

递延所得税资产评估值为 131,281.70 元。

三、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债为长期借款和递延所得税负债，本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、应付账款

应付账款账面值 6,817,990.43 元，主要为应付各供货商货款和工程款等。评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 6,817,990.43 元。

2、预收账款

预收账款账面值 6,297,961.29 元，主要为预收的酒店客人押金等，评估人员抽查有关账簿记录和凭证，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

预收账款评估值 6,297,961.29 元。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 4,659,864.98 元。为应付职工工资和按规定比例提取的职工福利费等。评估人员核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。

应付职工薪酬评估值为 4,659,864.98 元。

4、应交税费

应交税费账面值为 1,525,656.04 元，主要为应交的企业所得税、多交的营业税、应交的房产税等，通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 1,525,656.04 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为 78,709,651.55 元，主要为应付往来款及客户押金等。该款项多为近期发生，滚动余额，基准日后需全部支付，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 78,709,651.55 元。

6、长期借款

长期借款账面值 1,029,120,933.90 元，为向中国农业银行广州羊城支行借入的 10 年期借款。评估人员查看了相关借款及抵押合同，核实了有关账证、确定其真实性、正确性。

长期借款评估值为 1,029,120,933.90 元。

7、递延所得税负债

递延所得税负债账面值 128,946,569.91 元，主要为投资性房地产以公允价值模式计量对税金引起的暂时性差异，对递延所得税负债的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税负债的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后的账面值确定为评估值。

递延所得税负债评估值为 128,946,569.91 元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第五部分　收益法评估说明

一、基本假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

4、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益。

5、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业在生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

6、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、评估方法

（一）概述

根据国家管理部门的有关规定以及《企业价值评估指导意见》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算广州市城建天誉房地产开发有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期股权净现金流量折算为现值，评估股权价值的一种方法。其基本思路是通过估算未来预期的股权净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

（二）评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用股权现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的股东全部权益（净资产）价值。

本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益（净现金流量），

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

并折现得到经营性资产的价值;

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金，与正常生产经营无关的应收应付款项，以及未计及收益的在建工程等非流动资产（负债）定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值;

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的股东全部权益（净资产）价值。

（三）评估模型

1、基本模型

本次评估的基本模型为:

$$B = P + \sum C_i \qquad (1)$$

B: 评估对象的股东全部权益价值;

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} \qquad (2)$$

式中:

R_i: 评估对象未来第i年的预期收益（股权自由现金流量）;

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

ΣC_i: 评估对象基准日非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \qquad (3)$$

式中:

C_1: 基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

C_2: 基准日非流动类非经营性资产或溢余性资产的价值;

2、收益指标

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本次评估，使用股权自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=净利润＋折旧摊销－付息债务偿还－营运资金追加 （4）

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的股权自由现金流量。将未来经营期内的股权自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到评估对象的经营性资产价值。

3、折现率

本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定折现率 r;

$$r = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) \quad (5)$$

式中：

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场期望报酬率；

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (6)$$

β_u：可比公司的预期无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t)\frac{D_i}{E_i}} \quad (7)$$

β_t：可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (8)$$

式中：

K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x：可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数；

D_i、E_i：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

三、资产核实与尽职调查情况说明

（一）资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估的特点，评估机构确定了资产核实的主要内容是广州市城建天誉房地产开发有限公司资产及负债的存在与真实性，具体以被评估企业提供的基准日经审计的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是:

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估企业对本次评估事项的说明;

2、评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等;

3、评估对象的相关土地房屋产权情况;

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等;

5、评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况;

6、评估对象执行的税率税费及纳税情况;

7、评估对象的应收应付账款情况;

8、最近几年的关联交易情况;

9、最近几年主营业务收入，主要业务的收费标准、占总收入的比例以及主要客户的分布等情况;

10、最近几年主营业务成本，主要材料成本和价格、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

11、未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、更新改造、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等；

12、主要竞争者的简况，包括业务规模、收费标准及市场占有率等；

13、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、业务（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

14、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

15、有关对外长期投资以及下属单位机构的情况；

16、与本次评估有关的其他情况。

（二）影响资产核实和尽职调查的事项

本次评估中未发现影响资产清查或尽职调查的事项。

（三）资产清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要业务的经营场所现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对被评估企业的营业状况、经营条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的主要业务的经营规模、收费标准和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

及可比公司的财务资料和市场信息等。

（四）资产清查复核与尽职调查结论

按照国家资产评估相关规定，经对广州市城建天誉房地产开发有限公司在评估基准日2010年7月31日资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到如下结论:

1、主要资产负债状况

截止 2010 年 7 月 31 日，根据审计后的资产负债表，评估对象账面资产总额 254,048.96 万元，其中：流动资产 54,052.74 万元；非流动资产 199,996.22 万元；负债合计 125,607.86 万元；所有者权益合计 128,441.10 万元。评估对象最近两年一期的资产负债情况见表 5-1。

表 5-1　评估对象近期资产负债情况

单位：万元

	2008 年	**2009 年**	**2010 年 7 月 31 日**
流动资产：			
货币资金	3,268.36	4,656.34	52,784.63
应收账款	317.12	501.69	604.78
预付账款	3,808.38	517.30	20.66
其他应收款	600.35	367.66	380.14
存货	2,036.61	774.28	262.53
流动资产合计	**10,030.82**	**6,817.27**	**54,052.74**
非流动资产：			
投资性房地产	99,839.01	108,219.57	108,513.96
固定资产	95,609.02	92,355.70	91,385.74
固定资产清理	-	-	32.63
无形资产	-	-	4.04
长期待摊费用	-	-	46.72
递延所得税资产	-	11.44	13.13
非流动资产合计	**195,448.03**	**200,586.71**	**199,996.22**
资产总计	**205,478.86**	**207,403.98**	**254,048.96**
流动负债：			
应付账款	8,704.05	1,021.80	681.80
预收账款	319.78	437.26	629.80
应付职工薪酬	610.48	461.54	465.99
应交税费	921.50	204.25	152.57
其他应付款	27,558.64	12,416.93	7,870.97
流动负债合计	**38,114.44**	**14,541.77**	**9,801.11**
非流动负债：			
长期借款	88,550.00	104,400.00	102,912.09
递延所得税负债	10,572.44	12,667.58	12,894.66
非流动负债合计	**99,122.44**	**117,067.58**	**115,806.75**
负债合计	**137,236.88**	**131,609.35**	**125,607.86**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

所有者权益合计	**68,241.97**	**75,794.63**	**128,441.10**
负债和所有者权益总计	**205,478.86**	**207,403.98**	**254,048.96**

2、主营业务收入与利润情况

评估对象的主要业务是管理、经营威斯汀-天誉大厦。评估对象最近两年一期的收入成本以及利润情况见表5-2。

表 5-2　评估对象近期收入成本情况

单位：万元

科目	2008 年	2009 年	2010 年 1-7 月
一、营业收入	48,324.35	26,780.59	16,938.70
减：营业成本	12,990.93	2,121.98	1,293.78
营业税金及附加	2,889.24	1,339.97	866.53
销售费用	5,175.28	4,167.11	2,449.41
管理费用	12,460.40	11,167.47	6,683.37
财务费用	7,095.61	6,703.90	3,212.62
资产减值损失	-	45.77	6.75
加：公允价值变动收益	6,983.80	8,380.56	908.31
二、营业利润	14,696.69	9,614.94	3,334.55
加：营业外收入	5.22	22.45	43.83
减：营业外支出	45.48	1.03	28.39
三、利润总额	14,656.43	9,636.36	3,349.99
减：所得税费用	2,506.64	2,083.70	703.52
四、净利润	12,149.79	7,552.66	2,646.46

3、付息债务情况

截至评估基准日，评估对象付息债务账面余额共计102,912.09万元，均为长期借款。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

四、相关行业及企业优劣势分析

在各国纷纷采取经济刺激政策的影响下，2009年全球经济逐步走出金融危机的低谷，回升势头基本明朗。美国第三季度GDP年率修正为增长2.8%，初值为增长3.5%，美国经济增长未如预期强劲。日本第三季度实际GDP季率增长1.3%，折合成年率为增长4.8%，大大超出此前预测的0.6%和2.2%。相较而言，欧元区经济复苏较为迟缓，欧元区第三季度GDP年率下降4.06%，超出预期中值的年降3.9%。

中国经济2009年第三季度同比增长8.9%，印度同期GDP增长也达到6.75%，经济企稳回升态势更加明显，而巴西的GDP增速似乎还在下滑过程中，但是已经有较为明显的企稳迹象。

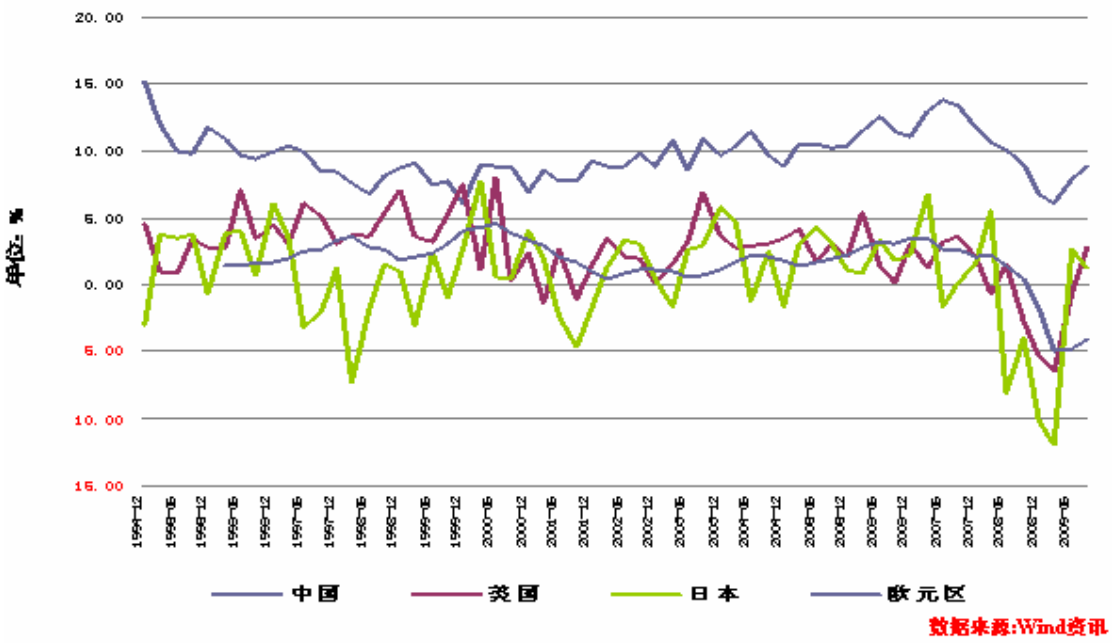


图 5-1　全球经济增长走势(%)

近几年，我国宏观经济保持较高增长，平均年增长率在8%以上。2008年以来，虽受国内接连不断发生的严重自然灾害的冲击和世界经济金融形势振荡多变的不利影响，国民经济仍保持平稳较快发展，2008年前三季度国内生产总值201，631亿元，按可比价格计算，同比

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

增长9.9%，比上年同期回落2.3个百分点。其中，第一产业增加值21，800亿元，增长4.5%，加快0.2个百分点；第二产业增加值101，117亿元，增长10.5%，回落3.0个百分点；第三产业增加值78，714亿元，增长10.3%，回落2.4个百分点。但GDP增长率自2007年二季度见顶回落，2008年第三季度当季同比增幅仅为9%，经济增长已跌至个位数。被视为经济增长先行指标的发电量自2008年3月发电量同比急速下跌，年底增速已跌至-10%附近，粗钢、原煤产量也同比下滑。

进入2009年，前三季度我国GDP同比增长7.7%，比上半年加快0.6个百分点，其中第三季度增长8.9%，显著高于第一季度的6.1%和第二季度的7.9%。在国家一揽子刺激政策的作用下，我国经济运行初步遏制了增速快速下滑的局面，呈现出企稳回升的态势，尤其是第二季度，我国GDP同比增长7.9%，扭转了连续7个季度减速的趋势。

2009 年 11 月原煤产量同比增长 26.3%；2009 年 10 月份粗钢产量同比增长 37.36%；自 2008 年 10 月份连续 8 个月负增长之后，2009 年 6 月用电量同比上升 4.3%，发电量同比上升 5.2%，首度实现发电量和用电量双双“转正”。一揽子政策的刺激作用和我国中长期发展有利因素将共同推动下一阶段经济继续回升。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

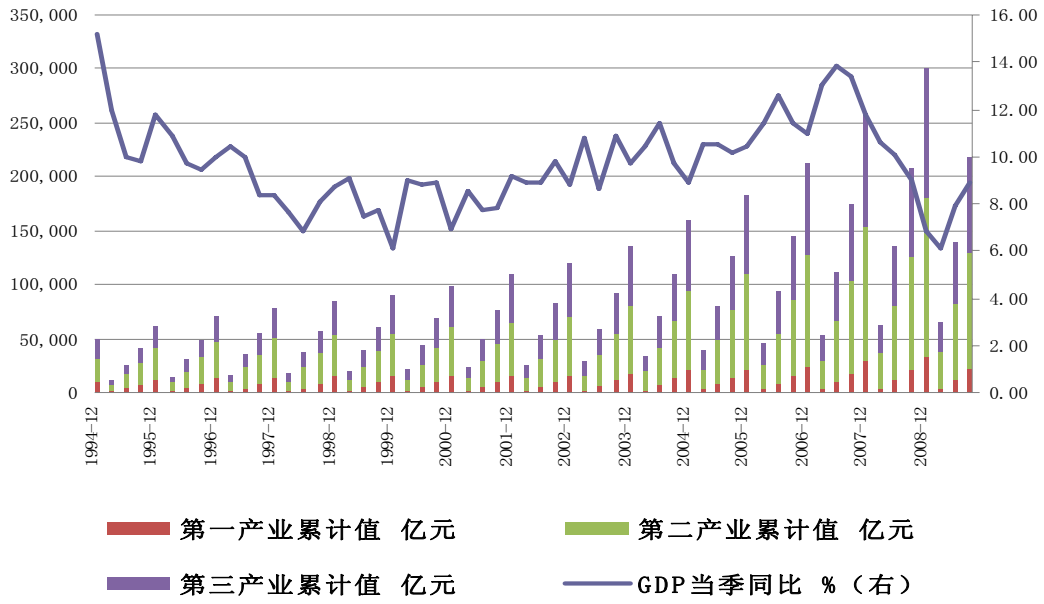


图 5-2　国内 GDP 增长走势

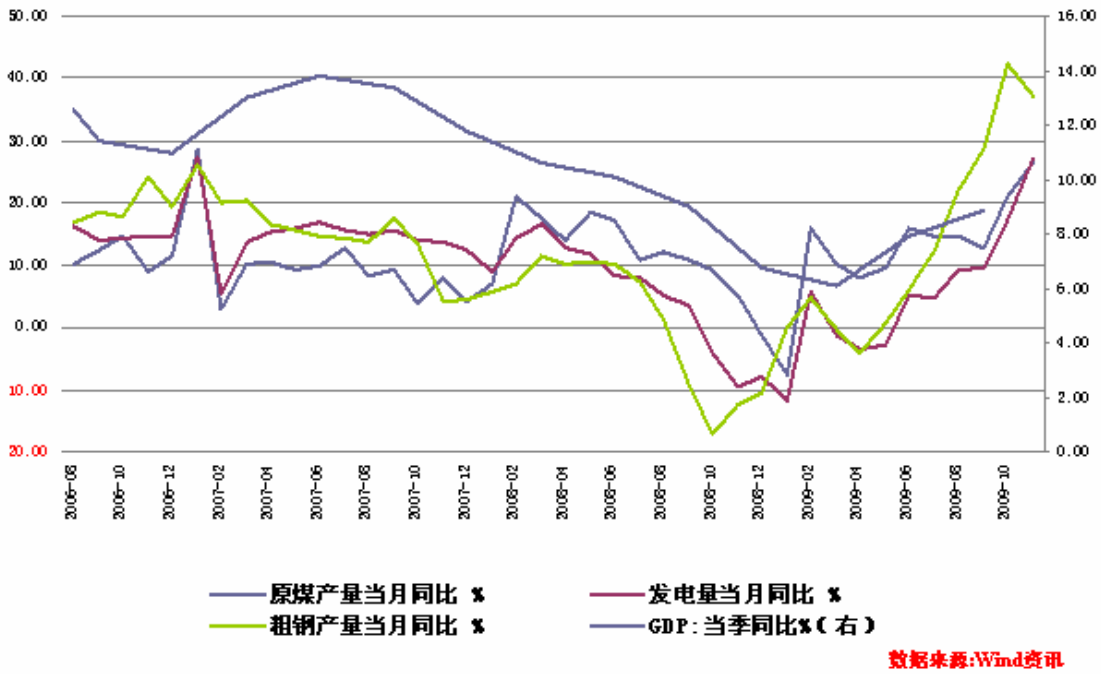


图 5-3　中国原材料、电力产量与 GDP

1、酒店行业发展历程

1988 年，国家旅游局出台了《中华人民共和国评定旅游（涉外）饭店星级的规定》。1990 年，国家旅游局评出首批三家五星级酒店。在此期间，国内星级酒店数量快速增长。从1995 年到2005 年间，国

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

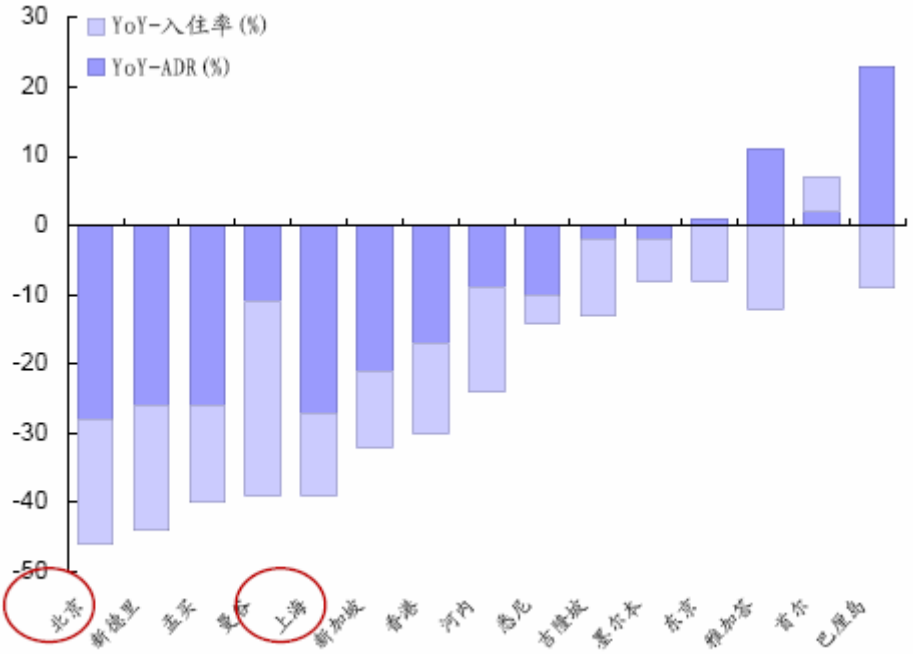
内星级酒店数量从1,913 家迅速发展到11,828 家，年复合增长率高达20%。截至2008年底，全国酒店住宿业企业从1978年的不足3万家增至28.2万家，增长了9倍，实现营业额近4620亿元，占当年社会消费品零售总额的4.26%。在国家投资政策的引导下，商业地产市场发展迅猛，大多数酒店均为商业开发物业。国有物业数量减少，而外资或合资的酒店物业日渐增多。外资酒店管理公司全面进入中国市场，大多数采用托管模式，少数也参与物业投资。国内酒店管理公司形成自有品牌和酒店网络，如锦江、建国、金陵和开元等。行业管理逐步完善，各地旅游和饭店协会及法律法规相继形成。在多元化发展阶段，酒店的经营模式在原有的业主/带资管理、委托管理和特许经营的基础上，又出现了租赁经营和联销经营的模式。在酒店产品领域，一方面，更多国际酒店产品及品牌涌入国内；另一方面，日渐成熟的市场也促进了经济型酒店、度假酒店、时尚酒店和精品酒店等产品的发展。酒店的分布更为广泛，酒店开始走出传统的沿海一线城市，向二、三线城市和中小型城市扩展。

2、酒店行业的经营特征分析

（1） 区域性和季节性：酒店行业受到当地经济文化发展、旅游环境、商务环境、行业竞争、居民消费习惯等因素影响，体现出较强的地域性特征。由于酒店地点不可移动，直接受当地市场环境的影响。旅游及住宿需求有明显的季节性，而季节性波动在很大程度上取决于一个市场（城市或地区）或酒店项目的独特因素，包括但不限于当地气候条件、来访旅游者的旅行目的、当地节日或风俗等。酒店及住宿产品短期供应量弹性较低，因而季节性需求波动可能导致旺季时供不应求、淡季时供过于求的现象。因此，酒店行业可能面临难以突破的入住率上限。但酒店的餐饮及娱乐业务受季节性的影响较小。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（2）周期性：酒店行业的景气度与国家宏观经济的周期波动具有较高相关性。2008 年全球金融危机使世界经济陷入衰退，我国经济高速增长的态势也受到影响，出现周期性波动。随着国内一系列的经济刺激政策的实施，2009年以来，我国住宿业行业景气指数逐渐回升，2010年第二季度达到128.8，恢复至2008年全球金融危机爆发前正常水平。住宿和餐饮业企业家信心指数也同步回升，2010年第二季度达到131.8。与低星级酒店相比，高星级酒店属于可选消费，在经济景气较差时，容易遭受入住率和平均房价的双重下滑，而且入住率容易下滑到盈亏平衡点以下。上海、北京星级酒店在2009年中的表现，也说明了中国星级酒店的经营也符合这种经营规律。



资料来源：STR Global 国信证券经济研究所

图 5-4　亚太城市星级酒店入住率及 ADR 变化情况

（三）评估对象经营情况分析

评估对象座落在目前广州市繁华、成熟的商住区—天河区，紧临广州火车东站，步行 10 分钟左右即可到达广州天河体育馆，四周交通便利。目前广州市所有高端的写字楼、商铺均位于该地区，地理位

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

置佳。天誉大厦写字楼的出租率及出租单价在同行业中处于领先水平。威斯汀酒店2005年5月17日与喜达屋酒店管理集团旗下的威斯汀国际服务公司正式签署管理合同，目前该酒店使用威斯汀品牌，广州威斯汀酒店从2007年5月试营业以来，酒店的出租率及平均房价位居行业领先水平。但考虑到天河区在未来5年内将成为高端写字楼及豪华酒店的密集区，酒店经营及写字楼出租将面临巨大压力，受制于广州高星级酒店行业供求关系的严峻局面，可以意料，未来威斯汀酒店所面临的竞争压力将越来越大。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

五、净现金流量预测

（一）营业收入与成本预测

评估对象的主要业务是管理、经营威斯汀-天誉大厦。威斯汀-天誉大厦主要包括广州天誉威斯汀酒店、甲级写字楼天誉大厦两部分;主要利润来源为租金收入、酒店经营收入及物业管理费收入等。考虑到未来几年我国经济仍将保持一定的增长态势，预计评估对象未来的收入成本及其构成仍保持最近几年的变化趋势，且未来中长期内持续大幅变动的可能性较小，即在未来经营期内的前几年，将在现有基础上逐渐上升后趋于稳定。营业收入和成本的预测结果见表5-3。

（二）期间费用预测

1、销售费用估算

根据报表披露，2009年、2010年1-7月各期评估对象的销售费用分别为：4,167.11万元、2,449.41万元，销售费用占营业收入的比例分别为0.1556、0.1446。本次评估结合历史年度销售费用的构成及销售费用与营业收入的平均比率估算未来各年度的销售费用，预测结果见表5-3。

2、管理费用估算

根据报表披露，2009年、2010年1-7月各期评估对象的管理费用分别为：11,167.47万元、6,683.37万元，管理费用占营业收入的比例分别为0.4170、0.3946。本次评估结合历史年度管理费用的构成及管理费用与营业收入的平均比率估算未来各年度的销售费用，预测结果见表5-3。

3、财务费用估算

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据报表披露，评估对象付息债务账面余额共计102,912.09万元，均为长期借款。本次评估在对该付息债务核实无误的基础上，结合企业的实际经营情况按照付息债务的合同约定及银行贷款利率估算其利息支出及付息债务的偿还计划。评估对象股东于2010年3月对其增资5亿元用于提前归还借款，归还借款后评估对象仍按照原合同约定的方式还款付息。鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益，估算结果见表5-3。

（三）折旧与摊销预测

评估对象的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、电子设备及和车辆等。固定资产按取得时的实际成本计价。本次评估中，按照企业执行的固定资产折旧政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。本次评估假定企业基准日后不再产生新增的无形资产和长期待摊费用，无形资产和长期待摊费用在经营期内维持这一规模。未来每年折旧和摊销额的预测结果见表5-3。

（四）营运资金追加预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为:

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中:

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见表5-3。

（五）净现金流量的预测结果

表5-3给出了评估对象未来经营期内的营业收入以及股权净现金流量的预测结果。评估对象的税项主要有增值税、营业税、城建税和教育费附加等。本次评估按照评估对象基准日营业税金及附加税的税率估算未来年度的营业税金及附加；所得税：按25%税率计缴企业所得税。

本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业的市场调研、分析的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。估算时不考虑营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表 5-3　未来经营期内的股权净现金流量预测（一）

单位：万元

项目 / 年度	2010 年 8-12 月	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
营业收入	12,191.14	30,735.36	31,181.87	31,637.02	32,101.03	32,574.10	33,056.47	33,548.35	34,050.00	34,561.65	35,083.54
减：营业成本	803.29	2,054.52	2,075.06	2,095.81	2,116.77	2,137.94	2,159.32	2,180.91	2,202.72	2,224.75	2,247.00
营业税金及附加	686.36	1,729.36	1,755.54	1,781.16	1,807.29	1,833.92	1,861.08	1,888.77	1,917.01	1,945.82	1,975.20
销售费用	1,692.10	4,080.19	4,051.81	4,107.02	4,163.22	4,220.43	4,278.69	4,338.01	4,398.42	4,459.94	4,522.61
管理费用	5,378.49	13,162.87	13,269.71	13,158.14	13,267.74	13,378.75	13,491.20	13,605.11	13,720.50	13,837.41	13,955.86
财务费用	1,462.09	2,967.67	2,587.40	2,277.75	1,949.20	1,600.59	1,230.70	838.23	421.80	46.85	-
营业利润	2,168.81	6,740.75	7,442.35	8,217.13	8,796.81	9,402.47	10,035.48	10,697.32	11,389.54	12,046.86	12,382.87
利润总额	2,168.81	6,740.75	7,442.35	8,217.13	8,796.81	9,402.47	10,035.48	10,697.32	11,389.54	12,046.86	12,382.87
减：所得税	403.01	1,344.07	1,519.53	1,713.22	1,858.14	2,009.56	2,167.81	2,333.27	2,506.32	2,670.66	2,754.66
净利润	1,765.80	5,396.68	5,922.82	6,503.91	6,938.67	7,392.91	7,867.67	8,364.05	8,883.22	9,376.21	9,628.21
加：折旧与摊销额	1,405.94	3,927.25	3,941.05	3,954.19	3,967.65	3,981.87	3,996.23	4,010.73	4,025.38	4,040.18	4,052.35
减：付息债务偿还	51,886.58	4,757.19	5,047.59	5,355.72	5,682.65	6,029.55	6,397.62	6,788.15	7,202.53	3,764.50	-
减：营运资金增加额	1,800.30	23.49	29.38	35.29	17.30	18.87	20.60	22.44	24.40	20.56	-8.49
加：营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	-50,515.15	4,543.25	4,786.91	5,067.09	5,206.37	5,326.37	5,445.69	5,564.19	5,681.67	9,631.33	13,689.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表 5-3　未来经营期内的股权净现金流量预测（二）

单位：万元

项目 / 年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
营业收入	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54
减：营业成本	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00
营业税金及附加	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20
销售费用	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61
管理费用	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87
利润总额	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87
减：所得税	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66
净利润	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21
加：折旧与摊销额	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37
减：付息债务偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营运资金增加额	0.16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	13,678.42	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表 5-3　未来经营期内的股权净现金流量预测（三）

单位：万元

项目 / 年度	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042
营业收入	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	35,083.54	24,248.12	9,078.52
减：营业成本	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	2,247.00	1,310.75	-
营业税金及附加	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,975.20	1,365.17	511.12
销售费用	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	4,522.61	3,025.86	930.42
管理费用	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	13,955.86	9,089.46	3,231.16
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	9,456.88	4,405.82
利润总额	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	12,382.87	9,456.88	4,405.82
减：所得税	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,754.66	2,023.16	760.39
净利润	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	9,628.21	7,433.72	3,645.43
加：折旧与摊销额	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	4,050.37	3,421.50	2,541.09
减：付息债务偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营运资金增加额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	510.83	630.46
加：营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
净现金流量	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	13,678.59	10,344.40	5,556.06

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

表 5-3　未来经营期内的股权净现金流量预测（四）

单位：万元

项目 / 年度	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
营业收入	9,078.52	9,078.52	9,078.52	9,078.52	9,078.52	9,078.52	9,078.52	9,078.52	5,295.80
减：营业成本	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业税金及附加	511.12	511.12	511.12	511.12	511.12	511.12	511.12	511.12	298.15
销售费用	930.42	930.42	930.42	930.42	930.42	930.42	930.42	930.42	542.74
管理费用	3,231.16	3,231.16	3,040.38	725.98	725.98	725.98	725.98	725.98	453.96
财务费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
营业利润	4,405.82	4,405.82	4,596.60	6,911.01	6,911.01	6,911.01	6,911.01	6,911.01	4,000.95
利润总额	4,405.82	4,405.82	4,596.60	6,911.01	6,911.01	6,911.01	6,911.01	6,911.01	4,000.95
减：所得税	760.39	760.39	808.09	1,386.69	1,386.69	1,386.69	1,492.90	1,727.75	1,000.24
净利润	3,645.43	3,645.43	3,788.51	5,524.32	5,524.32	5,524.32	5,418.11	5,183.26	3,000.71
加：折旧与摊销额	2,541.09	2,541.09	2,347.57	-	-	-	-	-	-
减：付息债务偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
减：营运资金增加额	-	-	33.05	400.98	-	-	-	-	31.16
加：营运资金回收	-	-	-	-	-	-	-	-	-50.12
净现金流量	6,186.51	6,186.51	6,103.03	5,123.34	5,524.32	5,524.32	5,418.11	5,183.26	2,919.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

六、权益资本价值预测

（一）折现率的确定

1、无风险收益率r_f，参照国家近五年发行的中长期国债利率的平均水平（见表5-4），按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率r_f的近似，即r_f=3. 83%。

表 5-4　中长期国债利率

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	100501	国债 0501	10	0.0449
2	100504	国债 0504	20	0.0415
3	100512	国债 0512	15	0.0368
4	100603	国债 0603	10	0.0282
5	100609	国债 0609	20	0.0373
6	100616	国债 0616	10	0.0294
7	100619	国债 0619	15	0.0330
8	100703	国债 0703	10	0.0343
9	100706	国债 0706	30	0.0432
10	100710	国债 0710	10	0.0445
11	100713	国债 0713	20	0.0457
12	100802	国债 0802	15	0.0420
13	100803	国债 0803	10	0.0411
14	100806	国债 0806	30	0.0455
15	100810	国债 0810	10	0.0446
16	100813	国债 0813	20	0.0500
17	100818	国债 0818	10	0.0371
18	100820	国债 0820	30	0.0395
19	100823	国债 0823	15	0.0365
20	100825	国债 0825	10	0.0292
21	100902	国债 0902	20	0.0390
22	100903	国债 0903	10	0.0307
23	100905	国债 0905	30	0.0406
24	100907	国债 0907	10	0.0304
25	100911	国债 0911	15	0.0372
26	100912	国债 0912	10	0.0311
27	100916	国债 0916	10	0.0351

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

28	100920	国债 0920	20	0.0404
29	100923	国债 0923	10	0.0347
30	100925	国债 0925	30	0.0422
31	100927	国债 0927	10	0.0371
32	100930	国债 0930	50	0.0435
平均				**0.0383**

2、市场预期报酬率 r_m，参照国内上市公司近五年平均净资产收益率进行选取，取近五年国内上市公司（剔除异常值后）平均净资产收益率 10.94%作为市场期望报酬率的近似，即：r_m=10.94%。

3、β_e 值，取沪深同类可比上市公司股票，以 2007 年 8 月至 2010 年 7 月 150 周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史市场平均风险系数 β_x= 1.1002，按式（8）计算得到评估对象预期市场平均风险系数 β_t= 0.8797，并由式（7）得到评估对象预期无财务杠杆风险系数的估计值 β_u= 0.3205，最后由式（6）得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 β_e= 0.5109;

4、折现率 r，根据式（5）得到评估对象的折现率 r:

r= 0.0383+ 0.5109×（0.1094 − 0.0383）= 0.0746

（二）经营性资产价值

将得到的预期净现金量（表5-3）代入式（2），得到评估对象的经营性资产价值为81,975.62万元。

（三）非经营性资产或溢余性资产价值

经核实，在评估基准日2010年7月31日，评估对象账面有如下一些资产（负债）的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑，应属本次评估所估算现金流之外的非经营性或溢余性资产，在估算企业价值时应予另行单独估算其价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值C_1

（1）根据报表披露，在评估基准日账面货币资金余额52,784.63万元。经评估人员核实无误，确认该资金存在。鉴于在现金流估算中已考虑了未来经营所需的现金投入，该基准日存在的货币资金属现金流之外的溢余性资产。

（2）根据报表披露，在评估基准日账面其他应付款中应付海航酒店控股集团有限公司内部往来款等4,872.11万元，经评估师核实无误，确认该款项存在。

即基准日流动类非经营性资产或溢余性资产的价值为

$C_1 = 52,784.63 - 4,872.11 = 47,912.52$（万元）

将上述代入式（3）得到评估对象基准日非经营性或溢余性资产的价值为:

$\sum C_i = C_1 + C_2 = 47,912.52 + 0 = 47,912.52$（万元）

（四）权益资本价值

将得到的经营性资产的价值P=81,975.62万元及非经营性或溢余性资产的价值$\sum C_i$=47,912.52代入式（1），即得到广州市城建天誉房地产开发有限公司权益资本价值为:

$B = P + \sum C_i = 81,975.62 + 47,912.52 = 129,888.13$（万元）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第六部分　评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 254,048.96 万元，评估值 265,079.45 万元，评估增值 11,030.49 万元，增值率 4.34 %。

负债账面价值 125,607.86 万元，评估值 125,607.86 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 128,441.10 万元，评估值 139,471.59 万元，评估增值 11,030.49 万元，增值率 8.59 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：广州市城建天誉房地产开发有限公司　评估基准日：2010 年 7 月 31 日　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	54,052.74	53,994.18	-58.56	-0.11
2	非流动资产	199,996.22	211,085.27	11,089.05	5.54
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	108,513.96	108,797.53	283.57	0.26
5	固定资产	91,385.74	102,237.73	10,851.99	11.87

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

6	固定资产清理	32.63	32.63	-	-
7	无形资产	4.04	4.25	0.21	5.20
8	长期待摊费用	46.72	-	-46.72	-100.00
9	递延所得税资产	13.13	13.13	-	-
10	**资产总计**	**254,048.96**	**265,079.45**	**11,030.49**	**4.34**
11	流动负债	9,801.11	9,801.11	-	-
12	非流动负债	115,806.75	115,806.75	-	-
13	**负债总计**	**125,607.86**	**125,607.86**	**-**	**-**
14	**净 资 产（所有者权益）**	**128,441.10**	**139,471.59**	**11,030.49**	**8.59**

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。广州市城建天誉房地产开发有限公司在评估基准日2010年7月31日的净资产账面值为 128,441.10 万元，评估后的股东全部权益价值（净资产价值）为 129,888.13 万元，评估增值 1,447.03 万元，增值率 1.13%

二、评估结果的差异分析及最终结果的选取

（一）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为129,888.13万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值139,471.59万元，低9,583.46万元，低6.87% 。两种评估方法差异的原因主要是:

1、资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国民经济的变化而变化;

2、收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

（二）评估结果的选取

广州市城建天誉房地产开发有限公司的经营模式是通过管理、经营威斯汀-天誉大厦获得相应的经营收益，并持有该等投资性房地产获得市场价格变化导致的公允价值变动。而酒店业普遍实行的是所有权与经营权分离的经营管理模式。收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响，收益具有一定的不确定性，且无法反映被评估企业的主要经营性资产在评估基准日的市场价格水平以及未来公允价值变动可能导致的评估对象经营方式的变化。

通过以上分析，我们选用资产基础法作为本次广州市城建天誉房地产开发有限公司所有者权益的评估参考依据。由此得到广州市城建天誉房地产开发有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 139,471.59 万元。

三、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 存货合计评估值 2,040,016.23 元，存货减值**错误！链接无效。**元，减

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

值率**错误！链接无效。**%。减值原因主要是酒店在用周转材料并入投资性房地产进行评估，导致评估减值。

2. 评估范围内的投资性房地产账面原值 1,085,139,626.32 元。评估值 1,087,975,300.00 元。本次评估的天誉大厦写字楼账面值为 2010 年 7 月的转入日公允价值，账面值体现了资产当期的市场价值，本次采用同样的方法进行评估，评估值反映了其客观合理价值，故评估值与账面价值基本保持一致，略有变化。

3. 本次房屋建筑物评估原值增值 25,880,313.13 元，增值率为 2.60 %，净值增值 114,783,074.50 元，净值增值率 12.68 %。其主要原因：（1）本次评估时按客观收益分析测算的该房产客观合理的市场价格，由于同类物业近年来市场价值有较大幅度的上涨，故本次评估值增加较大；（2）本次房屋建筑物评估值中包含了所占用土地使用权的价值和酒店运营所必需的各类设备的价值，也是本次评估值的原因之一。

4. 机器设备评估原值减值 30,889,602.21 元，减值率 89.30 %；净值减值 6,263,213.07 元，减值率 71.88 %。减值的主要原因：

（1）该公司属于酒店类经营资产的机器设备均已纳入投资性房地产评估，在此评估值为零，以上原因造成评估原值和净值减值。

（2）车辆原值减值的主要原因：车辆的技术更新速度比较快，市场价格有所下降导致评估原值减值。车辆净值增值是因为企业计提折旧的年限短于车辆的规定使用年限。

（3）电子设备评估减值的主要原因：①该公司属于酒店类经营资产

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的电子设备均已纳入投资性房地产评估，在此评估值为零，所以造成评估减值。②公司部分电子设备购置年代较早，市场已无同型号或配置的设备，本次评估此类设备采用市场法。故评估减值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

本次资产评估的委托方为绿景地产股份有限公司，被评估单位为广州市城建天誉房地产开发有限公司。委托方是被评估单位的股权收购方。

（一）委托方概况

公司名称：绿景地产股份有限公司

公司地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 05 单元

法定代表人：余斌

注册资本：184819607 元

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：440000000006561

经营范围：房地产开发经营，室内外装饰装修工程，花木园林工程设计，旅游项目开发，高新科技产业开发，工农业项目开发，交通项目开发。

企业简介：绿景地产股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”，曾用名：海南新能源股份有限公司、恒大地产股份有限公司）。本公司系于 1991 年 5 月经海南省人民政府办公厅琼府函（1991）38 号文批准，在海口新能源有限公司基础上改组设立的股份有限公司。1991 年 5 月 23 日经中国人民银行海南省分行批准，向社会公众发行人民币普通股 14,154,298 股，1992 年至 1995 年期间，本公司通过利润转增股本、配售股票以及资本公积转增股本、债转股等方式，共增加股

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

本 94,276,190.00 元，截止 2006 年 12 月 31 日，本公司股本总额为 155,668,513.00 元。2007 年 1 月 9 日，股权分置改革方案实施完毕后，总股本由股改前 155,668,513 股增加为 184,819,607 股。本公司 1989 年 9 月 18 日在海南省工商行政管理局登记注册成立，2005 年 9 月 4 日从海南省海口市迁至广东省广州市，并在广东省工商行政管理局变更登记注册。2007 年 10 月 19 日变更登记注册，注册号：440000000006561；注册地址：广州市天河区林和中路 8 号海航大厦 35 楼 03 单元。

（二）被评估单位概况

公司名称：广州市城建天誉房地产开发有限公司

公司地址：广州市天河区林和中路 8 号天誉大厦 3001 房

法定代表人：王成华

注册资本：860488729 元

公司类型： 有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：440101000048223

1、公司简介

广州市城建天誉房地产开发有限公司是经广州市对外贸易经济合作局穗外经贸（2002）412 号文批准，由广州市城市建设开发集团有限公司和香港越天发展有限公司共同组建的中外合作企业，成立于 2002 年 9 月 26 日，取得了注册号为企作粤穗总字第 006918 号企业法人营业执照。公司注册资本为美元 2750 万元。公司经营范围：在经广州市国土局穗国土建用字[2001]第 407 号、广州市城市规划局穗规复字第【1993】312 号文同意使用的广州市天河区林和东路以西的天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租及管理自建商品房及其配套设施。

2009 年 9 月 14 日，香港越天发展及海航酒店控股集团订立整体出

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

售协议，海航酒店控股集团有限公司对城建天誉公司进行了整体收购。并于2009年12月28日完成了工商变更手续，海航酒店控股集团有限公司正式成为广州市城建天誉房地产开发有限公司股东并持有100%股权。2010年3月，城建天誉股东会通过增资决议，城建天誉股东酒店控股拟增资5亿元，增资后，酒店控股的股权比例仍为100%，

截至评估基准日，广州市城建天誉房地产开发有限公司实收资本为86,048.87万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下:

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	海南酒店集团控股有限公司	86,048.87	100
	合　　计	86,048.87	100

2、经营范围

在经广州市国土局穗国土建用字【2001】第407号、广州市城市规划局穗规复字【1999】213号文同意使用的广州市天河区林和东路以西的天河商旅七区地块开发、建设、销售、出租、管理以及经营自建商品房。（以下项目限分支机构经营：自建酒店的经营管理及其配套的中西餐厅、酒吧、收费电视、酒店车队、停车场服务）

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日2010年7月31日，公司资产总额为**错误！链接无效。**万元，负债总额**错误！链接无效。**万元，净资产2,646.46万元。公司近两年一期年及基准日资产、财务状况如下表:

公司近两年一期资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2010年7月31日	2009年12月 31日	2008年12月 31日
总资产	254,048.96	207,403.98	205,478.86
负债	125,607.86	131,609.35	137,236.88
净资产	128,441.10	75,794.63	68,241.97
	2010年1-7月	**2009年度**	**2008年度**
主营业务收入	16,938.70	26,780.59	48,324.35

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2010 年 7 月 31 日	2009 年 12 月 31 日	2008 年 12 月 31 日
利润总额	3,349.99	9,636.36	14,656.43
净利润	2,646.46	7,552.66	12,149.79
审计机构	中审亚太会计师事务所有限公司	中审亚太会计师事务所有限公司	广州健明会计师事务所有限公司

4、公司执行的主要会计政策

（1）公司执行的会计制度

公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及相关规定。

（2）会计期间

采用公历制，即每年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

（3）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（4）记账基础及会计计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（5）现金等价物的确定标准

本公司现金等价物指公司持有的期限短（一般指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（6）外币业务核算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价）折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号-借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（7）应收款项

①坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备:

A. 债务人发生严重的财务困难;

B. 债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);

C. 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;

D. 其他表明应收款项发生减值的客观依据 。

②坏账准备的计提方法

在资产负债表日，本公司对应收款项余额的一定比例计算确定减值损失,计提坏账准备。坏账准备计提比例一般为:

坏账准备计提比率

账　　龄	计提比例
1 年以内（含 1 年,下同）	5%
1-2 年	10%
2-3 年	15%
3-4 年	20%
4-5 年	25%
5 年以上	30%

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

（8）存货核算方法

①存货分类

本公司存货主要包括物资采购、原材料、在产品及自制半成品、库存商品、存货跌价准备等。

②存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

③存货的盘存制度为永续盘存制。

④存货跌价准备的确认标准及计提方法

在资产负债表日，本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

可变现净值为存货的预计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额。其中:

A. 产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为该存货估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额;

B. 需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，其可变现净值为所生产的产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额;

C. 为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，可变现净值以合同价格为基础计算。公司持有的存货数量多于销售合同订购数量的，超过部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

本公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果存货成本高于其可变现净值的，计提存货

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

跌价准备，并计入当期损益。如果以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（9）长期股权投资

①长期股权投资的初始计量

本公司通过同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额做为初始投资成本；通过非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资按照确定的合并成本进行初始计量。其他方式取得的长期股权投资，区分不同的取得方式以实际支付的现金、发行权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值等确定初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

②长期股权投资的后续计量及投资收益确认方法

A. 本公司对被投资单位能够实施控制，以及不具有共同控制或重大影响的，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算。

采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。本公司确认投资收益，仅限于被投资单位接受投资后产生的累积净利润的分配额，所获得的利润或现金股利超过上述数额的部分作为初始投资成本的收回。

B. 本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资采用权益法核算的。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额，确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，按照本公司的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认)，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于首次执行日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益，待处置该项投资时按相应比例转入当期损益。

长期股权投资主要包括本公司持有的能够对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的权益性投资，或者对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资。

③共同控制、重大影响的确定依据

A. 共同控制的确定依据主要包括：任何一个合营方均不能单独控制合营企业的生产经营活动；涉及合营企业基本经营活动的决策需要

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

各合营方一致同意等。

B. 重大影响的确定依据主要包括：当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含）以上但低于 50%的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响。

（10）固定资产

①固定资产确认条件

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

A. 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

B. 该固定资产的成本能够可靠地计量。

②固定资产分类和折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产预计使用寿命和年折旧率表

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	15-40	5%	6.33%—2.38%
专用设备	10	5%	9.5%
运输工具	4-8	5%	23.75%—11.88%
其他设备	8	5%	11.88%

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。已

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

③固定资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明固定资产可能发生了减值:

A. 固定资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及固定资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算固定资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

D. 有证据表明固定资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

E. 固定资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

F. 本公司内部报告的证据表明固定资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如固定资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

G. 其他表明固定资产可能已经发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项固定资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》有关规定计提固定资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（11）在建工程

本公司的在建工程按工程项目分别核算，以实际发生的支出确定其工程成本。在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。对已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算手续的固定资产，按估计价值记账，待确定实际价值后，再进行调整。与购建在建工程直接相关的借款利息支出、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额，在工程项目达到预定可使用状态前予以资本化，计入工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后，计入当期损益。

年末本公司对在建工程按账面价值与可收回金额孰低计量，对单项资产可收回金额低于账面价值的差额，分项提取在建工程减值准备，并计入当期损益。

（12）无形资产

①无形资产的初始计量

无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A. 无形资产使用寿命的估计

本公司拥有或者控制的来源于合同性权利或其他法定权利的无形

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

资产，其使用寿命不超过合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的，续约期计入使用寿命；合同或法律没有规定使用寿命的，无形资产的使用寿命参考历史经验或聘请相关专家进行论证等确定。按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的，本公司将该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

B. 无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

C. 无形资产的摊销

本公司对于使用寿命有限的无形资产，自取得当月起在预计使用寿命内采用直线法分期摊销。使用寿命不确定的无形资产不摊销，每年末均进行减值测试。

③无形资产减值准备的确认标准和计提方法

本公司在资产负债表日判断无形资产是否存在可能发生减值的迹象。存在下列迹象的，表明无形资产可能发生了减值:

A. 无形资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

B. 本公司经营所处的经济、技术或者法律等环境以及无形资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对本公司产生不利影响。

C. 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司计算无形资产预计未来现金流量现值的折现率，导致其可收回金额大幅度降低。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

D. 无形资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

E. 本公司内部报告的证据表明无形资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如无形资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

F. 其他表明无形资产可能已经发生减值的迹象。

无形资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。本公司一般以单项无形资产为基础估计其可收回金额，可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。难以对单项无形资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额，并按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》有关规定计提无形资产减值准备。减值损失一经确认，在以后会计期间不能转回。

（13）收入

①销售商品收入的确认方法

销售商品收入同时满足下列条件时，才能予以确认：①本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；②本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；③收入的金额能够可靠计量；④相关经济利益很可能流入本公司；⑤相关的、已发生的或将发生的成本能够可靠计量。

②提供劳务收入的确认方法

本公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按照完工百分比法确认提供劳务收入。本公司按照已完工作的计量确定

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

提供劳务交易的完工进度。

本公司在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理:

A. 已发生的劳务成本预计能够得到补偿，应按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本;

B. 已发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

③让渡资产使用权收入的确认方法

A. 让渡资产使用权收入的确认原则

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足以下条件时，才能予以确认：A.与交易相关的经济利益能够流入公司；B.收入的金额能够可靠地计量。

B. 具体确认方法

利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（14）所得税的会计处理方法

采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

①暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

②递延所得税资产的确认

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的:

A. 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

③递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

A. 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额;

B. 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

④递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分,其减记金额也应计入所有者权益外,其他的情况应减记当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（15）税项

① 营业税

本公司按应税营业额的 5%计缴营业税。

② 城市维护建设税

本公司按当期应纳流转税额的 7%计缴城市维护建设税。

③ 教育费附加

本公司按当期应纳流转税额的 3%计缴教育费附加。

④ 堤围防护费

本公司按当期收入的 1.3‰计缴防洪费。

⑤ 房产税

自用房产按房产原值 70%的 1.2%计缴;

出租房产按租金收入的 12%计缴。

⑥ 企业所得税

本公司的企业所得税税率按 25%执行

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方绿景地产股份有限公司拟发行股份收购被评估单位广州市城建天誉房地产开发有限公司的股权。截止评估基准日，委托方绿景地产股份有限公司与被评估企业北京燕京饭店有限责任公司无关联关系。

二、关于经济行为的说明

根据绿景地产股份有限公司董事会文件（绿景董字[2010]003 号），

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

绿景地产股份有限公司拟增发股份收购广州市城建天誉房地产开发有限公司股权及资产。

本项目资产评估目的是确定广州市城建天誉房地产开发有限公司股东全部权益价值，为“绿景地产”拟购买该公司的股权之经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是广州市城建天誉房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围为广州市城建天誉房地产开发有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额**错误！链接无效。**万元、负债**错误！链接无效。**万元、净资产**错误！链接无效。**万元。具体包括流动资产**错误！链接无效。**万元；非流动资产**错误！链接无效。**万元；流动负债**错误！链接无效。**万元；非流动负债**错误！链接无效。**万元。

上述资产与负债数据摘自经中审亚太会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为投资性房地产、房屋建筑物、机械设备和存货。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日2010年7月31日，广州市城建天誉房地产开发有限公司未发现账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日2010年7月31日，广州市城建天誉房地产开发有限公

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司未发现表外资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2010 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

1、本次评估范围中的主要资产为投资性房地产、房屋建筑物、机械设备和存货，其中投资性房地产 194 项，58891.8626 平方米，房屋建筑物 463 项，62951.8361 平方米，于评估基准日已设定抵押权，抵押权人为中国农业银行广州羊城支行，取得借款 104,400.00 万元，抵押期限至 2019 年 5 月 30 日。

用于抵押的投资性房地产:

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
1	粤房地权证穗字第 0120018480 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	161.9864
2	粤房地权证穗字第 0120015459 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
3	粤房地权证穗字第 0120015448 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
4	粤房地权证穗字第 0120015433 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
5	粤房地权证穗字第 0120015464 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
6	粤房地权证穗字第 0120015475 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
7	粤房地权证穗字第 0120015284 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
8	粤房地权证穗字第 0120015315 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
9	粤房地权证穗字第 0120015316 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
10	粤房地权证穗字第 0120015317 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
11	粤房地权证穗字第 0120015318 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
12	粤房地权证穗字第 0120015319 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
13	粤房地权证穗字第 0120015270 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.1861

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
14	粤房地权证穗字第 0120015273 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	137.8917
15	粤房地权证穗字第 0120015276 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	386.8111
16	粤房地权证穗字第 0120015269 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	186.7179
17	粤房地权证穗字第 0120018481 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
18	粤房地权证穗字第 0120019177 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
19	粤房地权证穗字第 0120019179 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
20	粤房地权证穗字第 0120019181 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
21	粤房地权证穗字第 0120019187 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
22	粤房地权证穗字第 0120019196 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
23	粤房地权证穗字第 0120019202 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
24	粤房地权证穗字第 0120019208 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
25	粤房地权证穗字第 0120019213 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
26	粤房地权证穗字第 0120019218 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
27	粤房地权证穗字第 0720001261 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
28	粤房地权证穗字第 0120019245 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
29	粤房地权证穗字第 0120019246 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
30	粤房地权证穗字第 0120019249 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
31	粤房地权证穗字第 0120019255 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
32	粤房地权证穗字第 0120019256 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
33	粤房地权证穗字第 0120019260 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
34	粤房地权证穗字第 0120015386 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
35	粤房地权证穗字第 0120015404 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
36	粤房地权证穗字第 0120015407 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
37	粤房地权证穗字第 0120015389 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
38	粤房地权证穗字第 0120015394 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
39	粤房地权证穗字第 0120015409 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
40	粤房地权证穗字第 0120015401 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
41	粤房地权证穗字第 0120015521 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
42	粤房地权证穗字第 0120015397 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
43	粤房地权证穗字第 0120015398 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
44	粤房地权证穗字第 0120015412 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
45	粤房地权证穗字第 0120015413 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
46	粤房地权证穗字第 0120015414 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
47	粤房地权证穗字第 0120015415 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
48	粤房地权证穗字第 0120015418 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
49	粤房地权证穗字第 0120015421 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
50	粤房地权证穗字第 0120015424 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
51	粤房地权证穗字第 0120015428 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
52	粤房地权证穗字第 0120015352 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
53	粤房地权证穗字第 0120015353 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
54	粤房地权证穗字第 0120015354 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
55	粤房地权证穗字第 0120015357 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
56	粤房地权证穗字第 0120015362 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
57	粤房地权证穗字第 0120015366 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
58	粤房地权证穗字第 0120015368 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
59	粤房地权证穗字第 0120015370 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
60	粤房地权证穗字第 0120015372 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
61	粤房地权证穗字第 0120015373 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
62	粤房地权证穗字第 0120015376 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
63	粤房地权证穗字第 0120015377 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
64	粤房地权证穗字第 0120015380 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
65	粤房地权证穗字第 0120015382 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
66	粤房地权证穗字第 0120015465 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
67	粤房地权证穗字第 0120015467 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
68	粤房地权证穗字第 0120015385 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
69	粤房地权证穗字第 0120015463 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
70	粤房地权证穗字第 0120015387 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
71	粤房地权证穗字第 0120015388 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
72	粤房地权证穗字第 0120015391 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
73	粤房地权证穗字第 0120015426 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9537
74	粤房地权证穗字第 0120015427 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
75	粤房地权证穗字第 0120015430 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
76	粤房地权证穗字第 0120015432 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
77	粤房地权证穗字第 0120015435 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
78	粤房地权证穗字第 0120015437 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
79	粤房地权证穗字第 0120015443 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
80	粤房地权证穗字第 0120015445 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
81	粤房地权证穗字第 0120015455 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
82	粤房地权证穗字第 0120015416 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
83	粤房地权证穗字第 0120015440 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
84	粤房地权证穗字第 0120015439 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
85	粤房地权证穗字第 0120015451 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
86	粤房地权证穗字第 0120015444 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
87	粤房地权证穗字第 0120015446 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
88	粤房地权证穗字第 0120015441 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
89	粤房地权证穗字第 0120015449 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
90	粤房地权证穗字第 0120015453 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
91	粤房地权证穗字第 0120015456 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
92	粤房地权证穗字第 0120015457 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
93	粤房地权证穗字第 0120015458 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
94	粤房地权证穗字第 0120015466 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
95	粤房地权证穗字第 0120015470 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
96	粤房地权证穗字第 0120015478 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
97	粤房地权证穗字第 0120015481 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
98	粤房地权证穗字第 0120015484 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
99	粤房地权证穗字第 0120015485 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
100	粤房地权证穗字第 0120015474 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
101	粤房地权证穗字第 0120015289 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
102	粤房地权证穗字第 0120015295 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
103	粤房地权证穗字第 0120015313 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
104	粤房地权证穗字第 0120015314 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
105	粤房地权证穗字第 0120015287 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
106	粤房地权证穗字第 0120015331 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
107	粤房地权证穗字第 0120015328 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
108	粤房地权证穗字第 0120015320 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
109	粤房地权证穗字第 0120015321 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
110	粤房地权证穗字第 0120015324 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
111	粤房地权证穗字第 0120015325 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
112	粤房地权证穗字第 0120015326 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
113	粤房地权证穗字第 0120016676 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
114	粤房地权证穗字第 0120016679 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
115	粤房地权证穗字第 0120016681 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
116	粤房地权证穗字第 0120016683 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
117	粤房地权证穗字第 0120016686 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
118	粤房地权证穗字第 0120016687 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
119	粤房地权证穗字第 0120016691 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
120	粤房地权证穗字第 0120016692 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
121	粤房地权证穗字第 0120016693 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
122	粤房地权证穗字第 0120019667 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
123	粤房地权证穗字第 0120016694 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
124	粤房地权证穗字第 0120016696 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
125	粤房地权证穗字第 0120016699 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
126	粤房地权证穗字第 0120016700 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
127	粤房地权证穗字第 0120016702 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
128	粤房地权证穗字第 0120016704 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269
129	粤房地权证穗字第 0120016706 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
130	粤房地权证穗字第 0120016644 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
131	粤房地权证穗字第 0120016645 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
132	粤房地权证穗字第 0120016653 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	127.7133
133	粤房地权证穗字第 0120016655 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	371.9534
134	粤房地权证穗字第 0120016652 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	120.0034
135	粤房地权证穗字第 0120016661 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.4094
136	粤房地权证穗字第 0120016662 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	117.4360
137	粤房地权证穗字第 0120015417 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.9577
138	粤房地权证穗字第 0120016663 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	166.6551
139	粤房地权证穗字第 0120016664 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	116.6975
140	粤房地权证穗字第 0120016665 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	124.3023
141	粤房地权证穗字第 0120016666 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	362.2111
142	粤房地权证穗字第 0120016667 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	256.3545
143	粤房地权证穗字第 0120016668 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	162.5971
144	粤房地权证穗字第 0120016672 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.1522
145	粤房地权证穗字第 0120015486 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	250.9313
146	粤房地权证穗字第 0120015489 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	161.4947
147	粤房地权证穗字第 0120015492 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.2803
148	粤房地权证穗字第 0120015495 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	218.2360
149	粤房地权证穗字第 0120015498 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	166.6551
150	粤房地权证穗字第 0120015500 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	116.6975
151	粤房地权证穗字第 0120015502 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	124.3023
152	粤房地权证穗字第 0120015506 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	362.2111
153	粤房地权证穗字第 0120015507 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	256.3545
154	粤房地权证穗字第 0120015510 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	162.5971
155	粤房地权证穗字第 0120015513 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	128.1522
156	粤房地权证穗字第 0120015514 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	250.9313
157	粤房地权证穗字第 0120015515 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	161.4947
158	粤房地权证穗字第 0120015516 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.2803
159	粤房地权证穗字第 0120015517 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	218.2360
160	粤房地权证穗字第 0120015518 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	152.2060
161	粤房地权证穗字第 0120015519 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	151.3267
162	粤房地权证穗字第 0120028660 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	296.3091
163	粤房地权证穗字第 0120028334 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	190.6987
164	粤房地权证穗字第 0120028333 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	136.1269
165	粤房地权证穗字第 0120028331 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	257.7011

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积
166	粤房地权证穗字第 0120028329 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	147.3929
167	粤房地权证穗字第 0120028657 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	146.6908
168	粤房地权证穗字第 0120028327 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	287.2314
169	粤房地权证穗字第 0120028655 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	184.8564
170	粤房地权证穗字第 0120028656 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	131.9565
171	粤房地权证穗字第 0120028326 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	249.8062
172	粤房地权证穗字第 0120028325 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	147.3929
173	粤房地权证穗字第 0120028324 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	146.6908
174	粤房地权证穗字第 0120028322 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	287.2314
175	粤房地权证穗字第 0120028321 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	184.8564
176	粤房地权证穗字第 0120028319 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	131.9565
177	粤房地权证穗字第 0120028317 号	写字楼	钢筋混凝土结构	2007/5/31	249.8062
178	粤房地权证穗字第 0120015434 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	891.2561
179	粤房地权证穗字第 0120025071 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	1,147.0000
180	粤房地权证穗字第 0120025068 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	491.0000
181	粤房地权证穗字第 0120025071 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.2459
182	粤房地权证穗字第 0120016447 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	98.9033
183	粤房地权证穗字第 0120026502 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	179.7020
184	粤房地权证穗字第 0120025066 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	1,812.4225
185	粤房地权证穗字第 0120025067 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	4,047.8046
186	粤房地权证穗字第 0120015447 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	345.8197
187	粤房地权证穗字第 0120015436 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	160.8251
188	粤房地权证穗字第 0120015438 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	110.4099
189	粤房地权证穗字第 0120015442 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	118.7698
190	粤房地权证穗字第 0120015452 号	商业铺	钢筋混凝土结构	2007/5/31	179.7296
191	粤房地权证穗字第 0120015419 号	停车场	钢筋混凝土结构	2007/5/31	5,573.2213
192	粤房地权证穗字第 0120015420 号	停车场	钢筋混凝土结构	2007/5/31	5,520.9912
193	粤房地权证穗字第 0120015422 号	停车场	钢筋混凝土结构	2007/5/31	3,771.8353
194	粤房地权证穗字第 0120015423 号	停车场	钢筋混凝土结构	2007/5/31	3,918.2557

用于抵押的房屋建筑明细:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
1	粤房地权证穗字第 120025076 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
2	粤房地权证穗字第 120025079 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
3	粤房地权证穗字第 120025081 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
4	粤房地权证穗字第 120025082 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
5	粤房地权证穗字第 120025083 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
6	粤房地权证穗字第 120025084 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
7	粤房地权证穗字第 120025085 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
8	粤房地权证穗字第 120025089 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
9	粤房地权证穗字第 120025094 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
10	粤房地权证穗字第 120025095 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
11	粤房地权证穗字第 120025099 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
12	粤房地权证穗字第 120025100 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
13	粤房地权证穗字第 120025106 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
14	粤房地权证穗字第 120025136 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
15	粤房地权证穗字第 120025140 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
16	粤房地权证穗字第 120025142 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
17	粤房地权证穗字第 120025150 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
18	粤房地权证穗字第 120025152 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
19	粤房地权证穗字第 120025154 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
20	粤房地权证穗字第 120025158 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
21	粤房地权证穗字第 120025159 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
22	粤房地权证穗字第 120025160 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
23	粤房地权证穗字第 120025162 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
24	粤房地权证穗字第 120025165 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
25	粤房地权证穗字第 120025169 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
26	粤房地权证穗字第 120025173 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
27	粤房地权证穗字第 120025176 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
28	粤房地权证穗字第 120025179 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
29	粤房地权证穗字第 120025182 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
30	粤房地权证穗字第 120025185 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
31	粤房地权证穗字第 120025212 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
32	粤房地权证穗字第 120025214 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
33	粤房地权证穗字第 120025215 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
34	粤房地权证穗字第 120025216 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
35	粤房地权证穗字第 120025219 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
36	粤房地权证穗字第 120025997 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
37	粤房地权证穗字第 120025998 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
38	粤房地权证穗字第 120025999 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
39	粤房地权证穗字第 120026001 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
40	粤房地权证穗字第 120026008 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
41	粤房地权证穗字第 120026010 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
42	粤房地权证穗字第 120026011 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
43	粤房地权证穗字第 120026019 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
44	粤房地权证穗字第 120026024 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
45	粤房地权证穗字第 120026096 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
46	粤房地权证穗字第 120026029 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
47	粤房地权证穗字第 120026033 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
48	粤房地权证穗字第 120026039 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
49	粤房地权证穗字第 120026043 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
50	粤房地权证穗字第 120026045 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
51	粤房地权证穗字第 120026050 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
52	粤房地权证穗字第 120026056 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
53	粤房地权证穗字第 120026066 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
54	粤房地权证穗字第 120026070 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
55	粤房地权证穗字第 120026074 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
56	粤房地权证穗字第 120026079 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
57	粤房地权证穗字第 120026085 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
58	粤房地权证穗字第 120023026 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
59	粤房地权证穗字第 120023027 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
60	粤房地权证穗字第 120023028 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
61	粤房地权证穗字第 120023029 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
62	粤房地权证穗字第 120023030 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
63	粤房地权证穗字第 120023031 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
64	粤房地权证穗字第 120023032 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
65	粤房地权证穗字第 120023033 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
66	粤房地权证穗字第 120023034 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
67	粤房地权证穗字第 120023035 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
68	粤房地权证穗字第 120023036 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
69	粤房地权证穗字第 120023037 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
70	粤房地权证穗字第 120023038 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
71	粤房地权证穗字第 120023039 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
72	粤房地权证穗字第 120023040 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
73	粤房地权证穗字第 120023043 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
74	粤房地权证穗字第 120023045 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
75	粤房地权证穗字第 120023047 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
76	粤房地权证穗字第 120023054 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
77	粤房地权证穗字第 120023059 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
78	粤房地权证穗字第 120023062 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
79	粤房地权证穗字第 120023064 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
80	粤房地权证穗字第 120023066 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
81	粤房地权证穗字第 120023074 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
82	粤房地权证穗字第 120023077 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
83	粤房地权证穗字第 120023081 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
84	粤房地权证穗字第 120023085 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
85	粤房地权证穗字第 120023091 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
86	粤房地权证穗字第 120023099 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
87	粤房地权证穗字第 120023162 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
88	粤房地权证穗字第 120023164 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
89	粤房地权证穗字第 120023169 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
90	粤房地权证穗字第 120023172 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
91	粤房地权证穗字第 120023193 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
92	粤房地权证穗字第 120023196 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
93	粤房地权证穗字第 120023200 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
94	粤房地权证穗字第 120023201 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
95	粤房地权证穗字第 120023202 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
96	粤房地权证穗字第 120023204 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
97	粤房地权证穗字第 120023205 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
98	粤房地权证穗字第 120023207 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
99	粤房地权证穗字第 120023210 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
100	粤房地权证穗字第 120023212 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
101	粤房地权证穗字第 120023213 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
102	粤房地权证穗字第 120025691 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
103	粤房地权证穗字第 120025692 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
104	粤房地权证穗字第 120025693 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
105	粤房地权证穗字第 120025694 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
106	粤房地权证穗字第 120025695 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
107	粤房地权证穗字第 120025696 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
108	粤房地权证穗字第 120025697 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
109	粤房地权证穗字第 120025698 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
110	粤房地权证穗字第 120025699 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
111	粤房地权证穗字第 120025700 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
112	粤房地权证穗字第 120025701 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
113	粤房地权证穗字第 120025702 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
114	粤房地权证穗字第 120025703 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
115	粤房地权证穗字第 120025707 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
116	粤房地权证穗字第 120025709 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
117	粤房地权证穗字第 120025712 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
118	粤房地权证穗字第 120025715 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
119	粤房地权证穗字第 120025716 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0554
120	粤房地权证穗字第 120025718 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
121	粤房地权证穗字第 120025826 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
122	粤房地权证穗字第 120025719 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
123	粤房地权证穗字第 120025720 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
124	粤房地权证穗字第 120023216 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
125	粤房地权证穗字第 120023218 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
126	粤房地权证穗字第 120023219 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
127	粤房地权证穗字第 120023221 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
128	粤房地权证穗字第 120023223 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
129	粤房地权证穗字第 120023226 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
130	粤房地权证穗字第 120023235 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
131	粤房地权证穗字第 120023237 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
132	粤房地权证穗字第 120023240 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
133	粤房地权证穗字第 120023243 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
134	粤房地权证穗字第 120023246 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
135	粤房地权证穗字第 120023248 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
136	粤房地权证穗字第 120023268 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
137	粤房地权证穗字第 120023271 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
138	粤房地权证穗字第 120023289 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
139	粤房地权证穗字第 120023291 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
140	粤房地权证穗字第 120023296 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
141	粤房地权证穗字第 120023312 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
142	粤房地权证穗字第 120023352 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
143	粤房地权证穗字第 120023357 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
144	粤房地权证穗字第 120023358 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
145	粤房地权证穗字第 120023359 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
146	粤房地权证穗字第 120025721 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
147	粤房地权证穗字第 120025747 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
148	粤房地权证穗字第 120025750 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
149	粤房地权证穗字第 120025756 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
150	粤房地权证穗字第 120025761 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
151	粤房地权证穗字第 120025765 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
152	粤房地权证穗字第 120025768 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
153	粤房地权证穗字第 120025772 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
154	粤房地权证穗字第 120025780 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
155	粤房地权证穗字第 120025787 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
156	粤房地权证穗字第 120025788 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
157	粤房地权证穗字第 120025790 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
158	粤房地权证穗字第 120025792 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
159	粤房地权证穗字第 120025794 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
160	粤房地权证穗字第 120025797 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
161	粤房地权证穗字第 120025801 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
162	粤房地权证穗字第 120025808 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
163	粤房地权证穗字第 120025814 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
164	粤房地权证穗字第 120025815 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
165	粤房地权证穗字第 120025817 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
166	粤房地权证穗字第 120025820 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
167	粤房地权证穗字第 120025824 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
168	粤房地权证穗字第 120028350 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
169	粤房地权证穗字第 120028351 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
170	粤房地权证穗字第 120028352 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
171	粤房地权证穗字第 120028353 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
172	粤房地权证穗字第 120028354 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
173	粤房地权证穗字第 120028355 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
174	粤房地权证穗字第 120028356 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
175	粤房地权证穗字第 120028357 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
176	粤房地权证穗字第 120028358 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
177	粤房地权证穗字第 120028359 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
178	粤房地权证穗字第 120028360 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
179	粤房地权证穗字第 120028363 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
180	粤房地权证穗字第 120028365 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
181	粤房地权证穗字第 120028367 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
182	粤房地权证穗字第 120028368 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
183	粤房地权证穗字第 120028369 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
184	粤房地权证穗字第 120028370 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
185	粤房地权证穗字第 120028372 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
186	粤房地权证穗字第 120028373 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
187	粤房地权证穗字第 120028374 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
188	粤房地权证穗字第 120028376 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
189	粤房地权证穗字第 120028377 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
190	粤房地权证穗字第 120024906 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
191	粤房地权证穗字第 120024915 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
192	粤房地权证穗字第 120024920 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
193	粤房地权证穗字第 120024926 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
194	粤房地权证穗字第 120024931 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
195	粤房地权证穗字第 120024937 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
196	粤房地权证穗字第 120024941 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
197	粤房地权证穗字第 120024943 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
198	粤房地权证穗字第 120024945 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
199	粤房地权证穗字第 120024947 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
200	粤房地权证穗字第 120024951 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
201	粤房地权证穗字第 120024955 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
202	粤房地权证穗字第 120024959 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
203	粤房地权证穗字第 120024963 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
204	粤房地权证穗字第 120024966 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
205	粤房地权证穗字第 120024970 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
206	粤房地权证穗字第 120024971 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
207	粤房地权证穗字第 120024972 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
208	粤房地权证穗字第 120024973 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
209	粤房地权证穗字第 120024974 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
210	粤房地权证穗字第 120024975 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
211	粤房地权证穗字第 120024980 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
212	粤房地权证穗字第 120028189 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
213	粤房地权证穗字第 120028190 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
214	粤房地权证穗字第 120028191 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
215	粤房地权证穗字第 120028192 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
216	粤房地权证穗字第 120028197 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
217	粤房地权证穗字第 120028200 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
218	粤房地权证穗字第 120028202 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
219	粤房地权证穗字第 120028203 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
220	粤房地权证穗字第 120028204 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
221	粤房地权证穗字第 120028206 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
222	粤房地权证穗字第 120028210 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
223	粤房地权证穗字第 120028211 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
224	粤房地权证穗字第 120028212 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
225	粤房地权证穗字第 120028220 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
226	粤房地权证穗字第 120028221 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
227	粤房地权证穗字第 120028224 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
228	粤房地权证穗字第 120028225 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
229	粤房地权证穗字第 120028227 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
230	粤房地权证穗字第 120028229 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
231	粤房地权证穗字第 120028230 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
232	粤房地权证穗字第 120028231 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
233	粤房地权证穗字第 120028234 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
234	粤房地权证穗字第 120028235 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
235	粤房地权证穗字第 120028236 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
236	粤房地权证穗字第 120028237 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
237	粤房地权证穗字第 120028239 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
238	粤房地权证穗字第 120028244 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
239	粤房地权证穗字第 120028250 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
240	粤房地权证穗字第 120028297 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
241	粤房地权证穗字第 120028303 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
242	粤房地权证穗字第 120028307 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
243	粤房地权证穗字第 120028311 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
244	粤房地权证穗字第 120028316 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
245	粤房地权证穗字第 120028318 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
246	粤房地权证穗字第 120028320 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
247	粤房地权证穗字第 120020920 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
248	粤房地权证穗字第 120020924 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
249	粤房地权证穗字第 120020926 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
250	粤房地权证穗字第 120020929 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
251	粤房地权证穗字第 120020931 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
252	粤房地权证穗字第 120020934 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
253	粤房地权证穗字第 120020936 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
254	粤房地权证穗字第 120020938 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
255	粤房地权证穗字第 120020943 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
256	粤房地权证穗字第 120020945 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
257	粤房地权证穗字第 120020949 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
258	粤房地权证穗字第 120020951 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
259	粤房地权证穗字第 120020953 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
260	粤房地权证穗字第 120020954 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
261	粤房地权证穗字第 120020956 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
262	粤房地权证穗字第 120020957 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
263	粤房地权证穗字第 120020959 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
264	粤房地权证穗字第 120020960 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
265	粤房地权证穗字第 120020961 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
266	粤房地权证穗字第 120020964 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
267	粤房地权证穗字第 120020965 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
268	粤房地权证穗字第 120020968 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
269	粤房地权证穗字第 120023360 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
270	粤房地权证穗字第 120023361 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
271	粤房地权证穗字第 120023363 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
272	粤房地权证穗字第 120023364 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
273	粤房地权证穗字第 120023365 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
274	粤房地权证穗字第 120023366 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
275	粤房地权证穗字第 120023367 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
276	粤房地权证穗字第 120023368 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
277	粤房地权证穗字第 120023369 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
278	粤房地权证穗字第 120023370 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
279	粤房地权证穗字第 120023371 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
280	粤房地权证穗字第 120023372 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
281	粤房地权证穗字第 120023373 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
282	粤房地权证穗字第 120023374 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
283	粤房地权证穗字第 120023375 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
284	粤房地权证穗字第 120023376 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
285	粤房地权证穗字第 120023377 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
286	粤房地权证穗字第 120023378 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
287	粤房地权证穗字第 120023381 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
288	粤房地权证穗字第 120023382 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
289	粤房地权证穗字第 120028335 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
290	粤房地权证穗字第 120028337 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
291	粤房地权证穗字第 120028340 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
292	粤房地权证穗字第 120028342 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
293	粤房地权证穗字第 120028343 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
294	粤房地权证穗字第 120028344 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
295	粤房地权证穗字第 120028345 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
296	粤房地权证穗字第 120028347 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
297	粤房地权证穗字第 120028349 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
298	粤房地权证穗字第 120023383 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
299	粤房地权证穗字第 120023384 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
300	粤房地权证穗字第 120025322 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
301	粤房地权证穗字第 120025329 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
302	粤房地权证穗字第 120025336 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
303	粤房地权证穗字第 120025343 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
304	粤房地权证穗字第 120025351 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
305	粤房地权证穗字第 120025355 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
306	粤房地权证穗字第 120025382 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
307	粤房地权证穗字第 120025384 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
308	粤房地权证穗字第 120025385 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
309	粤房地权证穗字第 120025388 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
310	粤房地权证穗字第 120025392 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
311	粤房地权证穗字第 120025396 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
312	粤房地权证穗字第 120025399 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
313	粤房地权证穗字第 120025402 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
314	粤房地权证穗字第 120025406 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
315	粤房地权证穗字第 120025410 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
316	粤房地权证穗字第 120025415 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
317	粤房地权证穗字第 120025418 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
318	粤房地权证穗字第 120025421 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
319	粤房地权证穗字第 120025424 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
320	粤房地权证穗字第 120025431 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
321	粤房地权证穗字第 120025434 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
322	粤房地权证穗字第 120023385 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
323	粤房地权证穗字第 120023387 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
324	粤房地权证穗字第 120023388 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
325	粤房地权证穗字第 120023389 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
326	粤房地权证穗字第 120023390 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
327	粤房地权证穗字第 120023393 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
328	粤房地权证穗字第 120023396 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
329	粤房地权证穗字第 120023398 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
330	粤房地权证穗字第 120023400 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
331	粤房地权证穗字第 120023402 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
332	粤房地权证穗字第 120023407 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
333	粤房地权证穗字第 120023409 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
334	粤房地权证穗字第 120023422 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
335	粤房地权证穗字第 120023423 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
336	粤房地权证穗字第 120023424 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
337	粤房地权证穗字第 120023425 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
338	粤房地权证穗字第 120023426 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
339	粤房地权证穗字第 120023429 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
340	粤房地权证穗字第 120023431 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
341	粤房地权证穗字第 120023432 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
342	粤房地权证穗字第 120023436 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
343	粤房地权证穗字第 120024992 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
344	粤房地权证穗字第 120024995 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
345	粤房地权证穗字第 120024997 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
346	粤房地权证穗字第 120024998 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
347	粤房地权证穗字第 120024999 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
348	粤房地权证穗字第 120025000 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
349	粤房地权证穗字第 120025003 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
350	粤房地权证穗字第 120025006 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
351	粤房地权证穗字第 120025010 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
352	粤房地权证穗字第 120025011 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
353	粤房地权证穗字第 120025012 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
354	粤房地权证穗字第 120025013 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
355	粤房地权证穗字第 120025014 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
356	粤房地权证穗字第 120025017 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
357	粤房地权证穗字第 120025019 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
358	粤房地权证穗字第 120025021 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
359	粤房地权证穗字第 120025024 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
360	粤房地权证穗字第 120025026 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
361	粤房地权证穗字第 120025028 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
362	粤房地权证穗字第 120025030 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
363	粤房地权证穗字第 120025031 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
364	粤房地权证穗字第 120024767 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
365	粤房地权证穗字第 120024773 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
366	粤房地权证穗字第 120024775 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
367	粤房地权证穗字第 120024780 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
368	粤房地权证穗字第 120024782 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
369	粤房地权证穗字第 120024783 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	121.7431
370	粤房地权证穗字第 120024784 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
371	粤房地权证穗字第 120024785 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
372	粤房地权证穗字第 120024874 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
373	粤房地权证穗字第 120024789 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
374	粤房地权证穗字第 120024790 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.4765
375	粤房地权证穗字第 120024793 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	178.0551
376	粤房地权证穗字第 120024797 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.4223
377	粤房地权证穗字第 120024798 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
378	粤房地权证穗字第 120024804 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
379	粤房地权证穗字第 120024806 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
380	粤房地权证穗字第 120024811 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.1738
381	粤房地权证穗字第 120024817 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.0795
382	粤房地权证穗字第 120024822 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	95.7379
383	粤房地权证穗字第 120024828 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	73.5698
384	粤房地权证穗字第 120024846 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.2355
385	粤房地权证穗字第 120028131 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.3112
386	粤房地权证穗字第 120028135 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
387	粤房地权证穗字第 120028140 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
388	粤房地权证穗字第 120028142 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
389	粤房地权证穗字第 120028145 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
390	粤房地权证穗字第 120028146 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
391	粤房地权证穗字第 120028149 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	175.9110
392	粤房地权证穗字第 120028152 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	130.8276
393	粤房地权证穗字第 120028156 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
394	粤房地权证穗字第 120028159 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
395	粤房地权证穗字第 120028164 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
396	粤房地权证穗字第 120028166 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
397	粤房地权证穗字第 120028168 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	105.7902
398	粤房地权证穗字第 120028170 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	97.3248
399	粤房地权证穗字第 120028174 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.7372
400	粤房地权证穗字第 120028176 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	109.4307
401	粤房地权证穗字第 120028182 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.3112
402	粤房地权证穗字第 120028185 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	262.2333
403	粤房地权证穗字第 120028186 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
404	粤房地权证穗字第 120028187 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
405	粤房地权证穗字第 120028188 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	175.9110

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
406	粤房地权证穗字第 120020611 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	130.8276
407	粤房地权证穗字第 120020612 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
408	粤房地权证穗字第 120020613 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
409	粤房地权证穗字第 120020614 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
410	粤房地权证穗字第 120020615 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
411	粤房地权证穗字第 120020616 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	105.7902
412	粤房地权证穗字第 120020617 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	97.3248
413	粤房地权证穗字第 120020618 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.7372
414	粤房地权证穗字第 120020619 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	109.4307
415	粤房地权证穗字第 120020620 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.3112
416	粤房地权证穗字第 120020621 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	262.2333
417	粤房地权证穗字第 120020622 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
418	粤房地权证穗字第 120022542 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.4111
419	粤房地权证穗字第 120020623 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	175.9110
420	粤房地权证穗字第 120020624 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	130.8276
421	粤房地权证穗字第 120020625 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
422	粤房地权证穗字第 120020626 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
423	粤房地权证穗字第 120020633 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
424	粤房地权证穗字第 120020637 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	88.1000
425	粤房地权证穗字第 120020640 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	105.7902
426	粤房地权证穗字第 120020641 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	97.3248
427	粤房地权证穗字第 120028603 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.7372
428	粤房地权证穗字第 120028620 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	109.4307
429	粤房地权证穗字第 120028621 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	115.4553
430	粤房地权证穗字第 120028622 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.5202
431	粤房地权证穗字第 120028625 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	520.9176
432	粤房地权证穗字第 120028628 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	132.0473
433	粤房地权证穗字第 120028630 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	264.2789
434	粤房地权证穗字第 120028650 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	89.2661
435	粤房地权证穗字第 120028646 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	107.4369
436	粤房地权证穗字第 120028641 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	97.4465
437	粤房地权证穗字第 120028639 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.8520
438	粤房地权证穗字第 120028636 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	109.5676
439	粤房地权证穗字第 120028632 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	114.8029
440	粤房地权证穗字第 120028306 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.0256
441	粤房地权证穗字第 120028302 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.0256
442	粤房地权证穗字第 120028298 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.0256
443	粤房地权证穗字第 120028268 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.0256
444	粤房地权证穗字第 120028643 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	87.0256
445	粤房地权证穗字第 120028634 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	175.1354

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积/容积
446	粤房地权证穗字第 120028308 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	593.5451
447	粤房地权证穗字第 120028653 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	96.8957
448	粤房地权证穗字第 120028315 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	91.3328
449	粤房地权证穗字第 120028294 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	108.9485
450	粤房地权证穗字第 120028293 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	2,091.8338
451	粤房地权证穗字第 120015425 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	134.8165
452	粤房地权证穗字第 120015429 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	254.6133
453	粤房地权证穗字第 120015431 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	20.0427
454	粤房地权证穗字第 120025064 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	681.1191
455	粤房地权证穗字第 120025065 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	1,651.2220
456	粤房地权证穗字第 120025068 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	2,201.2238
457	粤房地权证穗字第 120025069 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	463.8667
458	粤房地权证穗字第 120025070 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	4,148.2852
459	粤房地权证穗字第 120025071 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	2,020.0043
460	粤房地权证穗字第 120025073 号	威斯汀酒店	钢筋混凝土结构	2007/5/31	2,280.0550
462	粤房地权证穗字第 120016651 号	海航大厦	钢筋混凝土结构	2007/5/31	171.7165
463	粤房地权证穗字第 120016656 号	海航大厦	钢筋混凝土结构	2007/5/31	263.0649
464	粤房地权证穗字第 120016660 号	海航大厦	钢筋混凝土结构	2007/5/31	92.9269

2、被评估单位固定资产清理为粤 A919BV 及粤 A684C3 两辆小轿车，证载权利人为广州寰城实业发展有限公司；该车辆目前已非天誉公司所有，过户相关手续尚未办理完毕，具体如下:

序号	车辆牌号	计量单位	数量	购置日期	证载权利人
1	粤 A919BV	辆	1	2004-01-31	广州寰城实业发展有限公司
2	粤 A684C3	辆	1	2007-09-19	广州寰城实业发展有限公司

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是广州市城建天誉房地产开发有限公司的全部资产和相关负债，账面资产总额 2,540,489,595.75 元、负债**错误！链接无效。**元、净资产 1,284,410,967.65 元。具体包括流动资产**错误！链接无效。**元；非流动资产 1,999,962,223.44 元；流动负债**错**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

误！链接无效。元；非流动负债错误！链接无效。元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 200,162.23 万元，占评估范围内总资产的 78.79 %。主要为房屋建筑物、机器设备及存货等。这些资产具有以下特点:

（1）、实物资产主要分布在天河区林和中路 6 号和 8 号。

（2）、存货中原材料品种多、数量大，全部为酒店经营所需物资。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2010 年 7 月 31 日，清查盘点时间自 2010 年 8 月 5 日至 8 月 8 日。

4、实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产、在建工程的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

（2）固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，对产权不一致的资产在评估申报表备注中作出了记录。

（二）未来经营和收益状况预测说明

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1、企业近年资产财务状况

评估对象近期资产负债情况

单位：万元

	2008 年	2009 年	2010 年 7 月 31 日
流动资产：			
货币资金	3,268.36	4,656.34	52,784.63
应收账款	317.12	501.69	604.78
预付账款	3,808.38	517.30	20.66
其他应收款	600.35	367.66	380.14
存货	2,036.61	774.28	262.53
流动资产合计	**10,030.82**	**6,817.27**	**54,052.74**
非流动资产：			
投资性房地产	99,839.01	108,219.57	108,513.96
固定资产	95,609.02	92,355.70	91,418.37
无形资产	-	-	4.04
长期待摊费用	-	-	46.72
递延所得税资产	-	11.44	13.13
非流动资产合计	**195,448.03**	**200,586.71**	**199,996.22**
资产总计	**205,478.86**	**207,403.98**	**254,048.96**
流动负债：			
应付账款	8,704.05	1,021.80	681.80
预收账款	319.78	437.26	629.80
应付职工薪酬	610.48	461.54	465.99
应交税费	921.50	204.25	152.57
其他应付款	27,558.64	12,416.93	7,870.97
流动负债合计	**38,114.44**	**14,541.77**	**9,801.11**
非流动负债：			
长期借款	88,550.00	104,400.00	102,912.09
递延所得税负债	10,572.44	12,667.58	12,894.66
非流动负债合计	**99,122.44**	**117,067.58**	**115,806.75**
负债合计	**137,236.88**	**131,609.35**	**125,607.86**
所有者权益合计	**68,241.97**	**75,794.63**	**128,441.10**
负债和所有者权益总计	**205,478.86**	**207,403.98**	**254,048.96**

评估对象近期收入成本情况

单位：万元

科目	2008 年	2009 年	2010 年 1-7 月
一、营业收入	48,324.35	26,780.59	16,938.70
减：营业成本	12,990.93	2,121.98	1,293.78
营业税金及附加	2,889.24	1,339.97	866.53
销售费用	5,175.28	4,167.11	2,449.41
管理费用	12,460.40	11,167.47	6,683.37

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

财务费用	7,095.61	6,703.90	3,212.62
资产减值损失	-	45.77	6.75
加：公允价值变动收益	6,983.80	8,380.56	908.31
二、营业利润	14,696.69	9,614.94	3,334.55
加：营业外收入	5.22	22.45	43.83
减：营业外支出	45.48	1.03	28.39
三、利润总额	14,656.43	9,636.36	3,349.99
减：所得税费用	2,506.64	2,083.70	703.52
四、净利润	12,149.79	7,552.66	2,646.46

2、未来业务收入、成本、费用等的预测过程和结果

评估对象的主要业务是管理、经营威斯汀-天誉大厦。威斯汀-天誉大厦主要包括广州天誉威斯汀酒店、甲级写字楼天誉大厦两部分；主要利润来源为租金收入、酒店经营收入及物业管理费收入等。考虑到未来几年我国经济仍将保持一定的增长态势，预计评估对象未来的收入成本及其构成仍保持最近几年的变化趋势，且未来中长期内持续大幅变动的可能性较小，即在未来经营期内的前几年，将在现有基础上逐渐上升后趋于稳定。对于期间费用及营业税金等的预测，主要是结合历史年度费用构成和变化趋势及各年度费用与收入比率进行预测。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料:

1、经济行为文件;

2、委托方和被评估企业法人营业执照;

3、企业近三年及基准日审计报告;

4、资产权属证明文件（土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证等）;

5、资产评估申报表;

6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（此页无正文）

委托方之一（盖章）：**绿景地产股份有限公司**

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇一〇年九月十三日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（此页无正文）

被评估单位（盖章）：广州市城建天誉房地产开发有限公司

法定代表人或授权代表（签字盖章）：

二〇一〇年九月十三日

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站