

评估报告 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2010]第 170-5 号

绿景地产股份有限公司重大资产重组涉及
广州市恒远物业管理有限公司 30%股权价值项目

评 估 报 告 书

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：绿景地产股份有限公司

资产占有单位：广州市恒远物业管理有限公司

报告提交日期：二〇一〇年九月十三日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	5
一、绪言	5
二、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者	5
三、评估目的	7
四、评估范围及对象	8
五、评估基准日	8
六、价值类型及定义	8
七、评估依据	9
八、评估方法	10
九、评估过程	10
十、评估假设	11
十一、评估结论	12
十二、特别事项说明	12
十三、评估报告使用限制说明	14
十四、评估报告日	14
资产评估书备查文件目录	16

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：绿景地产股份有限公司

资产占有人：广州市恒远物业管理有限公司

委托方以外的其他报告使用者：国家法律、法规规定的评估报告使用者

评估目的：反映广州市恒远物业管理有限公司 30%股权在评估基准日的市场价值，为绿景地产出让其股权提供价值参考依据。

评估对象及范围：评估对象为广州市恒远物业管理有限公司的 30%股权，评估范围是广州市恒远物业管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2010年7月31日

主要评估方法：资产基础法

评估结论：

经审计后，广州市恒远物业管理有限公司公司的总资产账面值269.06万元，负债账面值2,427.52万元，净资产为-2,158.46万元。

采用资产基础法评估后的资产总额为269.81万元，负债总额为2,427.52万元，净资产为-2,157.71万元，30%的股权价值为零。

评估结论与账面价值比较变动情况及原因:

广州市恒远物业管理有限公司自成立以来一直长期亏损运行,基准日净资产评估值为-2,157.71万元。明显没有经济利益、也不形成任何经济权利的,因此,对应30%股权价值其评估值按零值计算。

本报告评估结论仅供委托方为上述评估目的使用,评估师的责任是就该项评估目的下的资产价值量发表专业意见,评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

以上内容摘自资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告书全文。

中广信评报字[2010]第 170-5 号

资产评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受绿景地产股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对广州市恒远物业管理有限公司 30%股权于评估基准日 2010 年 7 月 31 日所表现的市场价值做出了公允评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

（一）委托方：

本项目委托方为绿景地产股份有限公司（以下简称绿景地产）

公司名称：绿景地产股份有限公司

注册地址：广州市天河区林和中路8号海航大厦3505房

法定代表人：余斌

注册资本：人民币壹亿捌仟肆佰捌拾壹万玖仟陆佰零柒元

实收资本：人民币壹亿捌仟肆佰捌拾壹万玖仟陆佰零柒元

公司类型：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：440000000006561

成立日期：一九八九年九月十八日

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。

公司简介：绿景地产股份有限公司(以下简称本公司，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，增加股本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。

(二) 资产占有方（被评估企业）：

本项目被评估企业为广州市恒远物业管理有限公司。

公司名称：广州市恒远物业管理有限公司

注册地址：广州市花都区芙蓉镇山前大道金碧御水山庄

法定代表人：刘宇

注册资本：人民币陆拾万元

实收资本：人民币陆拾万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：4401211100464

成立日期：2002年10月23日

经营范围：物业管理（持资质证经营），室内装饰，搬家服务，中餐制售（不含凉菜、烧卤熟食品、沙律、裱花蛋糕）（食品卫生许可证有效期至2011年6月25日止）

于评估基准资产占有方之股东持股情况：

股东名称	出资额	出资比例（%）	股东性质
绿景地产股份有限公司	18 万元	30%	法人股
广州市花都绿景房地产开发有限公司	42 万元	70%	法人股
合计	60 万元	100%	

（三）委托方与被评估企业关系

被评估企业广州市恒远物业管理有限公司在评估基准日是委托方绿景地产的子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括业务约定书中约定的其他报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

三、评估目的

本次评估目的是反映广州市恒远物业管理有限公司30%股权在评估基准日的市场价值，为绿景地产出让其股权提供价值参考依据。

四、评估范围及对象

1、评估对象

本次评估的对象为广州市恒远物业管理有限公司的30%股权。

2、评估范围

根据评估的对象，纳入评估范围的是广州市恒远物业管理有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

经审计后，广州市恒远物业管理有限公司公司的总资产账面值269.06万元，负债账面值2,427.52万元，净资产为-2,158.46万元。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

五、评估基准日

评估基准日为2010年7月31日。

一切计价标准均为基准日有效的价格标准。

该评估基准日是由委托方根据此次经济行为的具体要求确定的。

六、价值类型及定义

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指有自愿交易意向的买卖双方，在各自理性行事且不受任何外在压力、胁迫下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）、行为依据

- 1、委托人与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）、法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）、准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号（关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知）；
- 2、中评协[2007]189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

（四）、产权依据

- 1、相关产权证明文件。

（五）、取价依据

- 1、公司提供的财务报表、明细账、余额表等等；
- 2、本评估机构积累的相关估价信息资料；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料。

八、评估方法

资产评估通常采用的评估方法有三种，即市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

广州市恒远物业管理有限公司公司是物业管理公司，资产结构较为简单，宜采用资产基础法进行评估。

九、评估过程

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2010年3月，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2010年3月-2010年8月。主要工作如下：

在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有者有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业

有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、根据资产清查评估申报明细表，按评估规范的要求，对流动资产中的存货类实物资产进行了重点核查；

4、查阅收集委估资产的产权证明文件；

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

6、对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算

（三）评定估算汇总

2010年8月，对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，撰写评估说明和报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式资产评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

1、本次评估是基于委托方及资产占有方提供的资料真实、完整、有效为基础上进行的；

2、本次评估是假设资产持续经营，资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

- 3、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能对评估结果的影响；
- 4、假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。
- 5、本次估算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，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对广州市恒远物业管理有限公司的全部资产与负债进行了评估，得出如下评估结论：

一、评估结论

经审计后，广州市恒远物业管理有限公司公司的总资产账面值269.06万元，负债账面值2,427.52万元，净资产为-2,158.46万元。

采用资产基础法评估后的资产总额为269.81万元，负债总额为2,427.52万元，净资产为-2,157.71万元，30%的股权价值为零。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

广州市恒远物业管理有限公司自成立以来一直长期亏损运行，基准日净资产评估值为-2,157.71万元。明显没有经济利益、也不形成任何经济权利的，因此，对应30%股权价值其评估值按零值计算。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平

和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估结论是广东中广信资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。资产评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（三）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（四）评估结论仅为本次评估目的服务。

（五）由委托方及资产占有方提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（六）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及资产占有方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（八）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

2、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人、委托方上级单位及其他法律法规规定的使用者使用，不得被任何第三方使用或依赖。评估公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十四、评估报告日

评估报告日为：2010年9月13日

(本页为评估师签字页)

法定代表人：汤锦东
(签章)

注册资产评估师：

注册资产评估师：

广东中广信资产评估有限公司

2010年9月13日

资产评估书备查文件目录

- 一、 资产评估明细表
- 二、 委托方及资产占有方营业执照复印件
- 三、 委托方资产评估承诺函
- 四、 资产占有方资产评估承诺函
- 五、 注册资产评估师承诺函
- 六、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、 广东中广信资产评估有限公司资格证书复印件
- 八、 注册评估师资格证书复印件