

评估说明 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

资产评估说明

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

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者	3
二、关于经济行为的说明	5
三、关于评估范围及对象的说明	5
四、关于评估基准日的说明	6
五、可能影响评估工作的重大事项说明	6
六、资产与负债清查情况说明	6
七、资产评估资料清单	7
第三部分 资产清查情况说明	9
一、资产清查核实内容	9
二、实物资产分布情况及特点	9
三、影响资产清查的事项	9
四、资产核实情况总体说明	9
五、资产清查结论	13
六、清查调整说明	14
第四部分 评估技术说明	15
一、流动资产评估说明	15
二、固定资产评估说明	17
三、流动负债评估说明	20
四、资产基础法评估结果	20
第五部分 评估结论及分析	22

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和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。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

(此项由委托方和资产占有方填报)

一、委托方、资产占有方和委托方以外的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。

二、关于经济行为的说明

本次评估目的是反映广州市恒远物业管理有限公司公司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。

三、关于评估范围及对象的说明

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2,690,538.48元，负债账面值24,275,178.50元，净资产为-21,584,640.02

元。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2010 年 7 月 31 日。

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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

不存在其他可能影响评估的重大事项。

六、资产与负债清查情况说明

（一）资产及负债的清查内容

1、列入本次清查范围的资产，是广州市恒远物业管理有限公司公司申报的全部资产和负债，内容包括：流动资产账面值2,495,552.51元；非流动资产账面值194,985.97元；流动负债账面值24,275,178.50元。

2、清查盘点时间：清查基准日为2010年7月31日，清查盘点时间2010年8月3日-2010年8月10日。

3、实施方案：此项工作由财务部门牵头，其他各相关部门参与，对各自所辖的业务范围内的资产进行清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：列入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款及存货。清查核实过程中，在账表、账账、账实核对的基础上，并对实物进行盘点。如对银行存款取得银行对账单、余额调节表，对债权类往来款项着重调查清楚业务内容、发生时间，收集期后发

生的情况，以判断收回的可能性。

(2) 非流动资产的清查：列入本次评估范围的非流动资产为固定资产。

固定资产的清查，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，检验资产的数量情况，按照具体要求做实事求是的评价。

(3) 流动负债的清查，列入本次评估范围的流动负债具体包括应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等。清查核实工作主要通过账账、账表的核对。在清查核实中尽可能取得了相应的数据和证据，应交税费，通过核实有关账证、计提依据资料，确定其真实性、正确性。

4、清查结论：

经过清查核实，查清了评估范围内的资产和负债的情况。

清查情况表明：清查评估明细表和实物情况一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账实相符。

七、资产评估资料清单

委托方及资产占有方已向评估机构提供了以下资料：

(一) 产权证明文件

- 1、资产权属证明文件；
- 2、重要资产购置合同或发票；
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他权属资料。

(二) 其他相关资料

- 1、营业执照；
- 2、审计报告；

- 3、资产评估申报明细表；
- 4、其他相关资料。

第三部分 资产清查情况说明

一、资产清查核实内容

根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，我们对纳入评估范围内的资产进行了清查复核。

评估师根据国家资产评估执业规范，在被评估企业的配合下对上述资产的账面金额、实际数量、资产形成使用状况、产权状况等进行了清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

二、实物资产分布情况及特点

广州市恒远物业管理有限公司公司纳入评估范围内的实物资产主要是存货、机器设备、运输设备及电子设备，实物资产账面值合计400,194.01元，占资产总额的14.87%。

企业的实物资产具有以下特点：

以上实物资产中存货、机器设备、运输设备及电子设备均在金碧御水山庄项目相应工作区内。

三、影响资产清查的事项

清查过程中，未发现影响资产清查的事项。

四、资产核实情况总体说明

（一）资产清查核实的过程

1、清查组织工作

接受委托后，我公司根据委托人提供的资产评估申报表，成立了以现场项目负责人为主的清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，根据企业资产分布特点，在相关人员的配合下，进行了现场勘察、清查核实，并提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

2、清查主要步骤

(1) 辅导相关人员清查资产、收集应向评估机构提供的资料，指导企业相关人员按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件等情况的文件资料进行收集。

(2) 初步审查被评估企业提供的清查评估明细表

评估人员通过翻阅有关资产，了解评估具体范围及对象。并通过审阅清查评估明细表，初步检查有无资产项目不明确、填项不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对资产进行盘点和现场勘察。针对的资产性质及特点，采取适合的勘察方法，对纳入清查范围的资产进行了清查。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

(4) 补充、修改和完善评估清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善评估清查明细表，以使“表”、“实”相符。

（5）核对产权证明文件

在“表”、“实”相符基础上，对评估范围的产权证进行查阅核对。核查中，重点查验产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，了解产权权属，并要求委托人出具了“说明”和“承诺函”。

（二）主要资产清查核实的方法

1、流动资产清查核实的方法

列入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，账面值合计2,495,552.51元。各项流动资产具体的清查核实方法如下：

（1）货币资金

货币资金账面值1,011,850.98元，包括现金、银行存款。

1) 现金账面值81,186.08元。清查时，按币种核对现金日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，会同企业会计主管对出纳员现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。

2) 银行存款账面值930,664.90元，清查时，核对日记账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，获取评估基准日的“银行对账单”、“银行存款余额调节表”和银行函证。核实结果账表单金额相符。

（2）应收账款

应收账款账面余额367,092.19元，计提坏账准备22,025.53元，账面净值345,066.66元，主要为业主的物业管理费。清查时，核对明细账余额与总账、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，分析账龄。核实结果账、表、单金额相符。

（3）其他应收款

其他应收款账面余额994,216.50元，计提坏账准备60,789.67元，账面净值933,426.83元。主要是备用金、代业主垫付的费用及各种押金等。清查时，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，分析账龄，查验是否有未达账项。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对不回函款项进行替代程序，以证实应收款项的真实性、完整性。核实结果账表单金额相符。

（4）存货

存货账面余额205,208.04元，未计提存货跌价准备，存货账面净值205,208.04元，存货为原材料，主要为餐饮及物业管理的各种原材料。

评估人员首先对存货内控制度进行了核查，了解存货发生成本，核对财务记录、统计报表和实地盘查，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认该存货的真实存在及所有权归属。

其次评估人员根据企业存货状况，对存货进行了抽查盘点。

核实结果账实相符。

2、非流动资产清查核实的方法

纳入本次评估范围的非流动资产为固定资产。

固定资产-设备类资产清查核实的方法

纳入本次评估的设备主要分为机器、车辆和电子设备等，设备类资产

账面原值1,521,738.96元, 账面净值194,985.97元, 各类设备共计494台(个、辆、套等)。设备类资产的清查核实是在被评估企业有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的勘察, 主要为①核查实物, 即根据清查评估明细表所列项目, 查对设备编号、确认有无此设备, 同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。②调查了解设备的实际技术状况, 如使用、停用、已拆除、在修、待修、闲置、待报废等, 检查有关技术文件、资料。并对运行、故障、非在用设备、封存、闲置、维护保养情况等进行核查。

3、流动负债清查核实的方法

列入本次评估范围的流动负债账面值为 24,275,178.50 元, 主要包括应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬。流动负债的清查核实工作, 主要通过账账、账表的核对, 和询问企业有关人员进行。为了保证评估的公正客观, 在负债的清查核实中尽可能取得了相应的数据和证据, 如应付款项着重搞清业务内容、发生时间, 收集函证材料。

五、资产清查结论

经过清查核实, 查清了评估范围内的资产和负债的情况。

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是和委托人共同进行的。评估人员在资产清查过程中, 重点核实评估申报资产与实物资产的一致性, 以及实物资产的权属法律情况, 评估人员在尽职调查所知范围内, 经现场实地勘察和对其产权进行核查情况表明:

1、非实物资产, 清查评估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清查评估明细表相互对应，账实、账表相符。

六、清查调整说明

无清查调整事项。

第四部分 评估技术说明

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。具体方法分述如下：

一、流动资产评估说明

本次评估在经清查核实的调整后账面值基础上进行，流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，调整后账面值合计2,495,552.51元。

1、货币资金

货币资金调整后账面值1,011,850.98元，包括现金和银行存款。

（1）现金调整后账面值81,186.08元，以清查调整后账面值为评估值。

（2）银行存款调整后账面值930,664.90元，为人民币存款，以调整后账面值为评估值。

货币资金评估值为1,011,850.98元。

2、应收帐款

应收账款调整后账面净值345,066.66元。评估时，在具体了解分析欠款单位资信情况后，结合帐龄按可回收的比例计算评估值。

应收账款评估值为348,737.58元。

3、其他应收款

其他应收款调整后账面净值933,426.83元。

其他应收款评估时，逐一具体分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对各款项收回的可能性作出判断，预计风险损失，根据每笔款项收回的可能性确定评估值。

一般情况下，对外部单位的其他应收款，在具体了解分析欠款单位资信情况后，按可回收的比例分别计算评估值。与企业业务往来频繁的结算对象，按清查调整后账面值计算评估值；对有确凿证据证明已无法收回的，评估值为零。

对内部个人备用金性质的应收款项，按清查调整后账面值计算评估值。

对各关联方的应收款项，欠款单位正常运行的情况应清查调整后账面值计算评估值；欠款单位长期亏损，确实无法收回的，评估值为零。

按以上标准，其他应收款评估值为953,879.46元。

4、存货

存货账面余额205,208.04元，未计提存货跌价准备，存货账面净值205,208.04元，存货为原材料，主要为餐饮及物业管理的各种原材料。

由于原材料周转速度较快，大多为近期购进，其账面值与市场价格相近，故本次采用成本法进行评估。

经评估确认，原材料的评估值为205,208.04元。

二、固定资产评估说明

1、评估范围

纳入本次评估的固定资产主要是机器设备、车辆和办公、电子设备。

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	设备类合计	1,521,738.96	194,985.97
4-6-4	固定资产--机器设备	113,032.63	13,688.45
4-6-5	固定资产--车辆	193,780.00	25,994.10
4-6-6	固定资产--电子设备及其他	1,214,926.33	155,303.42
	固定资产合计	1,521,738.96	194,985.97

2、设备类资产概况

（1）机器设备

广州市恒远物业管理有限公司的机器设备为生产经营使用，至评估基准日均能正常使用。

（2）车辆

广州市恒远物业管理有限公司车辆为生产经营使用，至评估基准日均能正常行驶。

（3）办公、电子设备

广州市恒远物业管理有限公司的办公、电子设备主要为电脑、空调及办公家具等。这些辅助及办公设备的使用状况尚可。

3、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，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

1) 运输车辆重置全价根据相关区域市场车辆市场信息确定，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及省、市相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

2) 办公、电子设备重置全价

根据当地市场信息及市场价格资料，确定评估基准日的设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：

重置全价=购置价

(2) 成新率的确定

1) 运输车辆成新率

对于运输车辆，根据有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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%

成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定, 若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大, 则进行适当的调整, 若两者结果相当, 则不进行调整。

2) 电子设备成新率

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

或成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

4、评估结果

经评估人员评定估算, 固定资产评估结果见下表:

(单位: 元)

编号	科目名称	评估价值	
		原值	净值
	设备类合计	880,134.00	178,424.40
4-6-4	固定资产--机器设备	101,300.00	14,280.00
4-6-5	固定资产--车辆	130,400.00	20,200.00
4-6-6	固定资产--电子设备及其他	648,434.00	143,944.40
	固定资产合计	880,134.00	178,424.40

详见“固定资产清查评估汇总表、机器设备清查评估明细表、车辆清查评估明细表、电子设备清查评估明细表”。

三、流动负债评估说明

列入本次评估范围的流动负债调整后账面值为24,275,178.50元,主要包括应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬。

1、应付账款。通过调查了解,逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等,对各款项付出的必要性作出判断,从而确定评估值。

2、其他应付款。通过调查了解,逐一具体分析各往来款项的数额、发生时间和原因、债权人经营管理现状等,对各款项付出的必要性作出判断,从而确定评估值。

3、应付职工薪酬、应交税费,评估时以清查核实无误的调整后账面值为评估值。

流动负债的评估值为24,275,178.50元。

四、资产基础法评估结果

一、根据以上评估,得出广州市恒远物业管理有限公司净资产价值为-2,158.46万元,评估结果汇总表如下:

资产评估结果汇总表

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%
	A	B	C=B-A	D=C/ A ×100%
1 一、流动资产合计	249.56	251.97	2.41	0.97%
2 货币资金	101.19	101.19	-	0.00%
3 应收账款	34.51	34.87	0.36	1.04%
4 其他应收款	93.34	95.39	2.05	2.20%
5 存货	20.52	20.52	-	0.00%

6	二、非流动资产合计	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
7	固定资产	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
8	三、资产总计	269.06	269.81	0.75	0.28%
9	四、流动负债合计	2,427.52	2,427.52	-	0.00%
10	应付职工薪酬	35.99	35.99	-	0.00%
11	应付账款	54.47	54.47	-	0.00%
12	应交税费	7.06	7.06	-	0.00%
13	其他应付款	2,330.00	2,330.00	-	0.00%
14	五、非流动负债合计	-	-	-	
15	六、负债总计	2,427.52	2,427.52	-	0.00%
16	七、净资产	-2,158.46	-2,157.71	0.75	0.03%

二、30%股权价值的评估

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。

第五部分 评估结论及分析

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全部资产与负债就行了评估，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。

根据以上评估工作得出，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。