

北京市华远置业有限公司
拟收购广州高雅房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1039 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一六年十月二十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告的使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
评估报告附件	21

注册资产评估师声明

一、注册资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表及相关法律权属等资料由被评估单位签章确认；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被评估单位及相关当事方的责任。

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、注册资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

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。

六、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1039 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北京市华远置业有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对北京市华远置业有限公司拟收购股权而涉及广州高雅房地产开发有限公司的股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：北京市华远置业有限公司拟收购广州高雅房地产开发有限公司股权，需要对广州高雅房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：广州高雅房地产开发有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：广州高雅房地产开发有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 8 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论

经资产基础法评估，广州高雅房地产开发有限公司总资产账面价值为 337,929.19 万元，评估价值为 380,446.26 万元，评估增值 42,517.07 万元；总负债账面价值为 350,426.12 万元，评估价值为 350,426.12 万元，评估值无增减；净资产账面价值为 -12,496.93 万元，评估价值为 30,020.14 万元，评估增值 42,517.07 万元。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	336,143.69	378,418.52	42,274.83	12.58
非流动资产	1,785.50	2,027.74	242.24	13.57
固定资产	72.85	315.09	242.24	332.52
其他	1,712.65	1,712.65	-	-
资产总计	337,929.19	380,446.26	42,517.07	12.58
流动负债	211,145.52	211,145.52	-	-
非流动负债	139,280.60	139,280.60	-	-
负债总计	350,426.12	350,426.12	-	-
净资产（所有者权益）	-12,496.93	30,020.14	42,517.07	340.22

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2016 年 8 月 31 日起，至 2017 年 8 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

北京市华远置业有限公司 拟收购广州高雅房地产开发有限公司股权项目

资产评估报告

天兴评报字（2016）第 1039 号

北京市华远置业有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，对贵公司拟收购广州高雅房地产开发有限公司股权而涉及广州高雅房地产开发有限公司的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 8 月 31 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

1. 基本信息

委托方：北京市华远置业有限公司（以下简称：“华远置业”）

住所：北京市西城区北展北街 11 号

法定代表人：孙秋艳

注册资本：100000 万元

成立日期：2002 年 04 月 18 日

公司类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发；销售商品房；自有房产的物业管理（含出租）；销售建筑材料、建筑装饰材料；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出的商品及技术除外。

（二）被评估单位概况

被评估单位：广州高雅房地产开发有限公司（以下简称：“广州高雅”）

1. 注册登记情况

营业场所：广州市白云区白云大道北大一大街 23 号

注册资本：3000 万元

法定代表人：周雪飞

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：

许可经营项目：房地产开发经营；房地产咨询服务；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；室内装饰、装修。

2. 历史沿革

2005 年 7 月 7 日，广州高雅由广东中鼎集团有限公司出资 250 万人民币、阳江市机械筑路工程有限公司出资 250 万元、广州昊森实业有限公司出资 500 万人民币设立。公司初始注册资本 1000 万人民币。

2009 年 12 月 8 日，广东中力集团有限公司对广州高雅增资 2000 万元人民币，增资后，公司注册资本为 3000 万元，除广东中力集团有限公司的出资额更改为 2900 万元外，其他股东出资额不变。

2016 年 8 月 15 日，广东中鼎集团有限公司、阳江市机械筑路工程有限公司、广州市祥能投资有限公司、广州市越中建筑安装工程有限公司将持有的股份全部转让给广东中力集团有限公司。变更后，广东中力集团有限公司货币出资 3000 万元，占比 100%。

截至评估基准日，广州高雅房地产开发有限公司的股东及股权比率如下：

股东名称	出资额	股权比例（%）
广东中力集团有限公司	3000 万元	100
合计	3000 万元	100

3. 企业简介

2005 年 6 月 21 日挂牌获取“大一山庄”项目土地，总价 5 亿元整，楼面价 3,300 元/m²，该项目位于广州市白云区白云山风景区旁，东临白云山风景区，西临白云大道，呈南北狭长形。2005 年 7 月广州高雅成立，成立至今一直开发大一山庄项目，目前没有存量地块，无其他开发项目。

“大一山庄”项目原规划 99 栋 750-2000 m²（主力 1500 m²左右）独栋别墅，每栋建筑风格各异，分北区和中南区。北区 2014 已建成，中南区正在调整规划中。

截至评估基准日，“大一山庄”项目北区有已建成的 22 栋别墅和一栋会所，部分已竣备，办理产权证。中南区在 2016 年 8 月调整规划，新的规划尚未获得政府批复。

4. 近两年及评估基准日财务状况及经营成果情况

金额单位：人民币万元

项目名称	2016-8-31	2015-12-31	2014-12-31
流动资产	336,143.69	315,487.95	297,133.04
非流动资产	1,785.50	1,459.23	1,021.26
资产总计	337,929.19	316,947.18	298,154.31
流动负债	211,145.52	207,206.77	195,266.00
非流动负债	139,280.60	113,070.00	104,970.00
负债总计	350,426.12	320,276.77	300,236.00
净资产	-12,496.93	-3,329.59	-2,081.69

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 1-8 月	2015 年	2014 年
营业收入	-	5,500.80	11,122.76
减：营业成本	-	3,452.01	10,235.68
营业税金及附加	-	629.10	622.70
销售费用	-	262.71	946.34
管理费用	90.31	878.62	1,420.92
财务费用	8.57	25.23	1.37
资产减值损失	2,189.68	2,162.07	1,657.60
营业利润	-2,288.56	-1,908.95	-3,761.85
利润总额	-6,696.26	-1,902.96	-3,893.97
减：所得税费用	-368.33	-532.28	-812.03
四、净利润	-6,327.92	-1,370.67	-3,081.94

2014 至评估基准日的数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具信会师报字[2016]第 250472 号无保留意见审计报告。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据资产评估业务约定书的约定，本报告无其他报告使用者。

（四）委托方和被评估单位的关系

截至评估基准日，委托方拟对被评估单位投资。

二、评估目的

华远置业拟收购广州高雅股权，需要对广州高雅的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为广州高雅的股东全部权益。

（二）评估范围

于评估基准日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 3,379,291,903.52 元，负债账面价值 3,504,261,202.99 元，净资产账面价值 -124,969,299.47 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	3,361,436,945.82
非流动资产	17,854,957.70
资产总计	3,379,291,903.52
流动负债合计	2,111,455,171.48
非流动负债合计	1,392,806,031.51
负债合计	3,504,261,202.99
净资产	-124,969,299.47

委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具信会师报字[2016]第 250472 号无保留意见审计报告。

广州高雅的存货资产概况

（1）项目位置状况

“大一山庄”项目通过招拍挂方式获得 151536 平方米土地，已达到七通一平，地块内不含代征地等市政用地。项目位于广州市白云区白云大道（G105 国道）东侧，项目距离白云新城中心约 8km（车行 9km，15 分钟），距离市中心约 15km（车行 18km，半小时），距离白云机场约 15km（车行 18km，半小时）。距离现

状 2、3 号线交汇站嘉禾望岗站约 2.6km，距离 3 号线白云大道北站约 2.8km，距离规划 14 号线东平站约 2km。。

(2) 开发进度及开发计划

“大一山庄”项目总占地面积 151536 平方米，规划情况如下：容积率 ≤ 1.0 ，建筑限高 22 米，绿化率 35%，建筑密度 24%。

根据国有土地使用权出让合同约定，土地面积 151536 平方米，项目需无偿配套建设幼儿园 1800 平方米，幼儿园占地不在土地红线内。因政府原因，项目地块西北侧 8369.2 平方米未完成拆迁，土地无法交付。高雅房地产相关人员介绍，原设计该未能交付土地上建有别墅一栋，政府口头承诺因土地无法交付，幼儿园可不必建设，影响的别墅可建在其他区域，总计容面积不变，但未能取得书面文件。

原规划设计别墅 99 栋，均为独栋别墅，全部邀请国内外的设计大师设计，基本上一栋一方案无重复设计。总建筑面积 128423 平方米，容积率 0.75，建筑密度 23.2%，绿化率 40.5%，平均每栋销售面积 750-2000 平方米，大多数为 1500 平方米左右，项目定位为广州地区的项目豪宅。

项目原计划分为北区、中南区二期建设。北区原计划建设别墅 23 栋，会所 1 栋，因土地面积缩减原因，实际建设别墅 22 栋，会所 1 栋，至评估基准日均已完工，已售 6 栋别墅。中、南区原计划建别墅 76 栋，出于市场需求及销售策略考虑拟调整原规划，目前尚未获得有关部门批复。

(3) 项目销售情况

“大一山庄”项目目前北区别墅在售。累计销售 9 套，因更改建设方案原因，3 套需要办理退房，实际销售套数为 6 套。5 套于 2013 年销售，1 套于 2015 年销售，已售面积合计 5994.16 平方米。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2016 年 8 月 31 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 北京天健兴业资产评估有限公司与北京市华远置业有限公司签订的业务约定书；
2. 北京市华远置业有限公司关于拟收购高雅及“大一山庄”项目会议纪要；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
8. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年国资委、财政部第 3 号

令)；

12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年国务院国资委第12号令)；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

14. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资产权发(2006)306号)；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

17. 北京市国有资产管理委员会，京国资发[2008]5号《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》；

18. 《北京市企业国有资产评估核准项目评审管理暂行规定》的通知(京国资发(2012)32号)；

19. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)；

3. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；

4. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号)；

5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

6. 《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号)；

7. 《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

8. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

9. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号)；

11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
13. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 广州高雅的房产证、土地证、车辆行驶证；
3. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 委托方、被评估单位提供的《资产评估申报表》；
2. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
3. 《2016年机电产品报价手册》（机械工业出版社）
4. 有关网络询价；
5. 企业提供的财务报表、专项审计报告等相关财务资料；
6. 被评估单位提供的其他经营方面的资料以及有关协议、发票等财务资料；
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案

例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。本次被评估单位为房地产开发企业，其所在行业及其行业特点来看，不适宜对企业整体采用收益法评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估与被评估单位可比上市公司，交易案例较少，因此本次评估不采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产；负债包括应付账款、预收账款、其他应付款。

（1）货币资金：包括库存银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款、预付账款、其他应收款：应收账款、其他应收款在核实无误

的基础上，对款项的形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行了调查，同时通过账龄分析并结合单位应收款项的实际状况，对所能形成相应资产的权益和收回可能性进行分析判断。具体为：在执行上述程序后，首先对应收款项进行个别认定；对应收款项逐项认定是否存在收回的风险，并对金额较大的债权进行函证，并搜集重大相关合同等，经核实分析后确定评估值。预付账款中涉及的款项主要尚未取得发票的项目开发成本，本次评估对大一山庄项目进行整体评估，该部分的价值体现在存货中评估，预付账款评估为零。

（3）存货

房地产存货为在开发项目的开发成本、开发产品，项目为大一山庄项目，该项目分北区及中南区，北区已基本完工，中南区拟调整规划，新规划正在审批，尚未批复。本次评估北区采用假设开发法计算，中南区的规划尚未批复，本次仅对中南区的土地采用基准地价系数修正法进行评估。

（4）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

2. 非流动资产的评估

纳入评估范围的设备类资产包括电子设备、车辆。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

(1) 北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 8 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

(3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、相关行业信息、评估对象产权证明文件等。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字注册资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

九、评估假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

5. 假设开发法的应用过程中，各类参数的确定基于以下假设：

- (1) 广州市城市规划和土地政策不发生大的变化；
- (2) 现行的房地产开发政策和货币政策不发生大的变化；
- (3) 项目开发计划能够如期实现，不发生大的变化；
- (4) 项目开发成本不发生大的变动；
- (5) 广州市房地产市场的供需状况不发生大的变化，价格稳定。

十、评估结论

经资产基础法评估，广州高雅总资产账面价值为 337,929.19 万元，评估价值为 380,446.26 万元，评估增值 42,517.07 万元；总负债账面价值为 350,426.12 万元，评估价值为 350,426.12 万元，评估值无增减；净资产账面价值为-12,496.93 万元，评估价值为 30,020.14 万元，评估增值 42,517.07 万元。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	336,143.69	378,418.52	42,274.83	12.58
非流动资产	1,785.50	2,027.74	242.24	13.57
固定资产	72.85	315.09	242.24	332.52
其他	1,712.65	1,712.65	-	-
资产总计	337,929.19	380,446.26	42,517.07	12.58
流动负债	211,145.52	211,145.52	-	-
非流动负债	139,280.60	139,280.60	-	-
负债总计	350,426.12	350,426.12	-	-
净资产（所有者权益）	-12,496.93	30,020.14	42,517.07	340.22

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确

实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二） 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三） 评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

（四） 截至评估基准日，大一山庄项目北区已建成的 22 栋别墅和一栋会所，部分已竣备，办理产权证。中南区在 2016 年 8 月调整规划，新的规划尚未获得政府批复。

（五） 2016 年 9 月 9 日，广州高雅与长安银行西安经济技术开发区支行（以下简称受托贷款人）及深圳平安大华汇通财富管理有限公司（以下简称委托贷款人）签订了委托贷款合同，约定由委托贷款人通过受托贷款人向公司发放贷款 7.31 亿元，借款期限为 2016 年至 2019 年，在此期间分期偿还借款。该借款的担保条件如下：（1）由广州高雅股东广东中力集团有限公司及实际控制人谭霖高提供保证担保；（2）由广州高雅股东广东中力集团有限公司以持有广州高雅 100%的股权提供质押担保；（3）以广州高雅持有大一山庄在建工程（或现房）提供抵押担保。截止本报告签发日，广州高雅尚未收到此贷款，已有 12 个房产证办理了抵押登记，广州高雅的股权也办理完成了质押登记。

（六） 高雅资产抵押情况

“大一山庄”项目土地及地上物已设置抵押，抵押权人为长安银行股份有限公司西安经济技术开发区支行和平安银行股份有限公司广州分行，土地抵押详情未

登记在国有土地使用证上。

借款单位	抵押期限		抵押借款余额 (亿元)	抵押物类别	抵押物
	起始日	到期日			
平安银行广州分行	2016 年 5 月	2021 年 5 月	13.807	存货	房产、在建工程、车位、会所
长安银行西安经济开发区支行(注)	2016 年	2019 年	7.31	存货	房产

(七) 对外担保

截至 2016 年 8 月 31 日,广州高雅为银行向商品房购买人发放的余额为 1.47 亿元抵押贷款提供保证,该担保为阶段性连带担保,担保期限自州高雅、按揭银行与购房者签订的抵押贷款合同生效之日起,至州高雅为购房者办妥《房屋所有权证》并协助按揭银行办理抵押登记且将《他项权利证书》交于按揭银行之日止。

截至 2016 年 8 月 31 日,广州高雅为股东广东中力集团有限公司对外借款 4,750 万元提供担保,其中:4,200 万元已偿还本金,剩余 550 万元尚未偿还本金,本金中除 600 万元已偿还利息外,其余借款的利息均未偿还。

(八) 房地产受经济环境、政策导向等因素影响较大,若外部环境发生变化将对房地产市场价格产生较大影响,届时需重新进行评估,不能直接使用本次评估结论。

(九) 本次评估结果未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(十) 评估基准日后,至 2017 年 8 月 30 日止的有效期限以内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

十二、评估报告的使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用;

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(四) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年,即评估基准日 2016 年 8 月 31 日至 2017

年 8 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2016 年 10 月 28 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

注册资产评估师：

朱喜初



注册资产评估师：

赵爽



二〇一六年十月二十八日

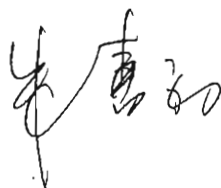
注册资产评估师承诺函

北京市华远置业有限公司：

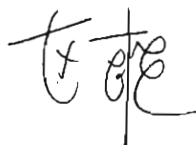
受你公司的委托，我们对广州高雅房地产开发有限公司以 2016 年 8 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1. 具备相应的执业资格。
2. 评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
3. 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
4. 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
5. 充分考虑了影响评估价值的因素。
6. 评估结论合理。
7. 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年十月二十八日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11000033

姓名: 宋森付

性别: 男



身份证号: 1101080650126011

机构名称: 北京天健兴业资产评估有限公司

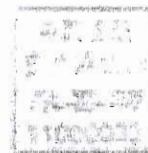
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年4月23日

初次注册时间: 1997年12月31日

本人签名:

本人印章:



年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

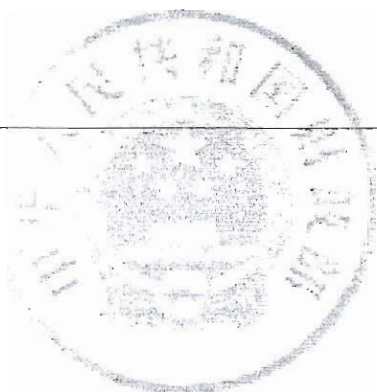
(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



姓名: 赵爽

性别: 女



身份证号: 111404197811177410

机构名称: 北京天恒兴业资产评估有限公司

执业机构: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年9月13日

初次注册时间: 2013年9月6日

本人签名

本人印章



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
the People's Republic of China

编号: 11130115

检验登记



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 91110102722611233N

名称 北京天健兴业资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区月坛北街2号月坛大厦A座23层2306A室
法定代表人 孙建民
注册资本 1000万元
成立日期 2000年07月19日
营业期限 2000年07月19日至 2049年07月18日
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估;信息咨询;人员培训;探矿权和采矿权评估;财务顾问;投资管理。(“1、未经有关部门批准,不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



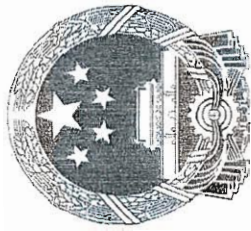
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015年 11月 24日

提示:每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号: NO. J1020147
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2008年6月25日

序列号: 00002170

机 构 名 称	北京天健兴业资产评估有限公司		
办 公 地 址	北京市西城区月坛北街2号月坛大厦23层		
首席合伙人 (法定代表人)	孙建民		
批 准 文 号	京财企许可[2008]0021号		
资产评估范围：			
各类单项资产评估、企业整体资产评估、 市场所需的其他资产评估或者项目评估			

中华人民共和国财政部统一印制