

广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作
开发永和 YH-J1 地块涉及广东嘉德丰投资发展

有限公司股东全部权益

资产评估报告

中天衡平评字[2013]009 号



中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

www.chinavaluer.com 北京·广州

广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作
开发永和 YH-J1 地块涉及广东嘉德丰投资发展
有限公司股东全部权益

资产评估报告

中天衡平评字[2013]009 号

北京中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.

目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告（正文）	5
一、 委托方、被评估方和评估报告使用者	5
二、 被评估企业概况	6
三、 评估目的	8
四、 评估对象和评估范围	8
五、 价值类型及其定义	10
六、 评估基准日	10
七、 评估依据	10
八、 评估方法	12
九、 评估程序	16
十、 评估假设	17
十一、 评估结论	18
十二、 特别事项说明	19
十三、 评估报告使用限制说明	20
十四、 评估报告日	21
资产评估报告附件	23

注册资产评估师声明

1. 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，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2. 本报告涉及的评估对象和评估范围清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；评估所需必要资料由其提供并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行了查验，并对已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，但评估报告中对法律权属的陈述不代表评估师对法律权属提供保证或鉴证意见。

5. 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。

6. 评估报告使用者应正确理解使用本《资产评估报告》，注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用《资产评估报告》所造成的后果不承担责任。

7. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

资产评估报告摘要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文全文。

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受广州珠江实业开发股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法对广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作开发位于广州市萝岗区永和大道 YH-J1 地块涉及的广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰公司”）股东全部权益在评估基准日 2012 年 11 月 30 日的市场价值进行评估。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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。

北京中天衡平国际资产评估有限公司履行了适当的评估程序，得出评估结论如下：

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件及特别事项说明所述评估设定条件下，广东嘉德丰投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日 2012 年 11 月 30 日市场价值为人民币 52,681.41 万元，具体详见下表：

具体详见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

被评估方:

评估基准日: 2012年11月30日

广东嘉德丰投资发展有限公司

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
流动资产	20,383.60	67,836.58	47,452.98	233.0%
非流动资产	247.76	244.82	(2.94)	-1.0%
其中: 可供出售金融资产	-	-	-	----
固定资产	237.41	234.47	(2.94)	-1.0%
长期待摊费用	7.67	7.67	-	0.0%
资产总计	20,631.36	68,081.41	47,450.05	230.0%
流动负债	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	----
负债总计	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
净资产	5,231.36	52,681.41	47,450.05	907.0%

根据中国《资产评估准则——评估报告》第 11 条及《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令)第 21 条的规定,通常,评估报告使用有效期自评估基准日起一年(2012 年 11 月 30 日至 2013 年 11 月 29 日)。

以下事项可能影响评估结论的使用,评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论以及评估目的经济行为的影响:

1、2012 年 6 月 13 日,广州市国土资源和房屋管理局萝岗区分局出具《关于永和 YH-J1 地块申请开发期限顺延意见的复函》(穗萝国房函[2012]394 号)显示,鉴于嘉德丰公司在制定 YH-J1 地块上的房产作为拆迁安置房的方案,而影响该地块方案设计及报建等工作,萝岗分局同意 YH-J1 地块的开工期限顺延至上述方案的意见明确后 3 个月内。

根据委托方及被评估方提供的信息、资料,截止评估报告日,萝岗区相关政府部门未就上述拆迁安置房明确相关方案,嘉德丰公司也未与相关政府部门签订任何关于此事项的书面协议;2012 年 12 月 31 日嘉德丰公司完成修建性详细规划入案,于 2013 年 1 月 21 日取得广州经济技术开发区规划局《修建性详细规划(用地规划设计方案)业务受理通知单》。鉴于上述修建性详细

规划（规划设计方案）未包含安置房部分，本次评估未考虑上述安置房事项对评估结论的影响。

2、本次评估以 YH-J1 地块根据规划用途整体开发为前提，并依据委托方提供的在规划局批复规划条件基础上细化的《20130110 萝岗项目经济指标确定版本》和《20130104 萝岗永和大道项目方案总图》，若未来实际开发情况与上述方案不符，评估结果需做相应调整。

（接下页）

资产评估报告（正文）

广州珠江实业开发股份有限公司：

北京中天衡平国际资产评估有限公司接受你方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法对广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作开发位于广州市萝岗区永和大道 YH-J1 地块涉及的广东嘉德丰投资发展有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序对其在 2012 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估方和评估报告使用者

本项目委托方为广州珠江实业开发股份有限公司，被评估方为广东嘉德丰投资发展有限公司，本评估报告使用者为委托方以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

各方概况简要介绍如下：

（一）委托方：广州珠江实业开发股份有限公司

该公司住所为广州市越秀区环市东路 362-366 号好世界广场 3001-3005 室，法定代表人为郑署平，注册资本壹亿捌仟柒佰零叁万玖仟元。经营范围为经营土地开发、承建、销售、租赁商品房；实业投资、物业管理；承接小区建设规划和办理拆迁、报建；工程咨询及自用有余的建筑物业展销；车辆保管（限分支机构经营）；批发和零售贸易（国家专营专控商品除外）。

（二）被评估方：广东嘉德丰投资发展有限公司

该公司住所为广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G, 法定代表人为林杰, 注册资本为 8636 万元, 主要经营范围为项目投资及其管理、策划; 房地产开发、物业管理、室内装饰及设计(持有效资质证经营); 建筑工程技术服务(涉及专项审批的持有效批准文件经营)及其信息咨询; 批发和零售贸易(法律法规禁止的不得经营, 国家专营专控商品持有效批准文件经营)。

二、被评估企业概况

(一) 企业基本情况

企业名称及简称	广东嘉德丰投资发展有限公司
住所	广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G
公司类型	有限责任公司
法定代表人	林杰
注册资本	8636 万元
主要经营范围	项目投资及其管理、策划; 房地产开发、物业管理、室内装饰及设计(持有效资质证经营); 建筑工程技术服务(涉及专项审批的持有效批准文件经营)及其信息咨询; 批发和零售贸易(法律法规禁止的不得经营, 国家专营专控商品持有效批准文件经营)
成立日期、经营期限	2006 年 5 月 16 日、长期
与委托方关系	委托方拟收购嘉德丰公司部分股权

(二) 企业历史沿革

广东嘉德丰投资发展有限公司成立于 2006 年 5 月 16 日, 取得广州市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照, 注册资本 1000 万元, 林杰货币出资 310 万元, 林浩货币出资 230 万元, 林铭货币出资 230 万元, 林丹货币出资 230 万元。

2006 年 6 月, 根据公司股东会决议和修改后的公司章程, 公司注册资本由 1000 万元增加为 6000 万元, 由广州华天会计师事务所出具了华天验字[2006]第 HT0556 号验资报告, 变更后林杰出资 1860 万元, 占 31%; 林浩出资 1380 万元, 占 23%; 林铭出资 1380 万元, 占 23%; 林丹出资 1380 万元, 占 23%。

2006年7月,根据公司董事会决议和修改后的公司章程,公司注册资本由6000万元增加为8636万元,由广州华天会计师事务所出具了华天验字[2006]第HT0752号验资报告,变更后林杰出资2677.16万元,占31%;林浩出资1986.28万元,占23%;林铭出资1986.28万元,占23%;林丹出资1986.28万元,占23%。

2012年4月,根据公司董事会决议及公司章程修正案,林杰将占公司注册资本31%共2677.16万元的出资转让给林美贤,变更后公司股东为林美贤、林浩、林铭、林丹。

(三) 企业股权状况

股东名称	出资额(万元)	股权比例
林美贤	2677.16	31%
林浩	1986.28	23%
林铭	1986.28	23%
林丹	1986.28	23%
合计	8636	100%

(四) 企业业务

企业主要业务为房地产开发,目前主要资产为位于广州萝岗区永和大道YH-JI地块国有建设用地使用权,登记面积为98,781平方米,企业计划对该宗土地进行整体性开发建设。

(五) 企业财务状况

资产负债情况	2009/12/31 (万元)	2010/12/31 (万元)	2011/12/31 (万元)
总资产	22,241.51	23,059.76	22,769.80
总负债	14,148.09	15,447.83	15,403.20
所有者权益	8,093.42	7,611.93	7,366.60
损益情况	2009年 (万元)	2010年 (万元)	2011年 (万元)
主营业务收入	-	-	-
主营业务利润	-	-	-
营业利润	(228.74)	(470.03)	(263.04)
利润总额	(228.74)	(471.59)	(245.33)
净利润	(229.04)	(471.59)	(245.33)
净现金流量	(133.25)	388.84	821.25
审计意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见

评估基准日经专项审计后资产负债情况如下:

项目		账面价值(万元)	备注
流动资产	1	20,383.60	主要包括:货币资金、预付款、其他应收款、存货
非流动资产	2	247.76	
其中:可供出售金融资产	3	-	
持有至到期投资	4	-	
固定资产	8	237.41	主要为车辆及电子设备
在建工程	9	-	
无形资产	14	2.69	主要为外购软件
资产总计	20	20,631.36	
流动负债	21	15,400.00	
非流动负债	22		
负债总计	23	15,400.00	
净资产	24	5,231.36	

(六)企业执行的主要会计政策

企业执行《企业会计准则》及其应用指南。

三、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作开发广州市萝岗区永和大道 YH-J1 地块,为此委托对开发该地块之项目公司(广东嘉德丰投资发展有限公司)进行资产评估。

四、评估对象和评估范围

根据委托方的委托,本项目评估对象为广东嘉德丰投资发展有限公司的股东全部权益;根据委托方的委托,本项目评估范围为广东嘉德丰投资发展有限公司评估基准日经审计后资产负债表所列示的资产与负债。

广东嘉德丰投资发展有限公司于评估基准日经大华会计师事务所有限公司进行专项审计,并出具了《广东嘉德丰投资发展有限公司资产清查专项审计报告》(大华鉴字[2012]048号),根据该报告,广东嘉德丰投资发展有限公司于评估基准日经专项审计后资产负债表所列示的资产与负债如下:

项目	账面价值(万元)	备注
流动资产	20,383.60	主要包括: 货币资金、预付账款、其他应收款
非流动资产	247.76	
其中: 可供出售金融资产	-	
持有至到期投资	-	
固定资产	237.41	主要为车辆、办公设备
无形资产	2.69	外购的造价软件
长期待摊费用	7.67	办公室装修
资产总计	20,631.36	
流动负债	15,400.00	
非流动负债	-	
负债总计	15,400.00	
净资产	5,231.36	

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。

嘉德丰公司主要经营性资产为待开发的土地使用权1宗,该土地使用权主要情况如下:

待估宗地 YH-J1 地块位于广州萝岗区永和经济区永和大道以东、瑶田河街以北,土地使用证登记面积 98,781 平方米,土地使用证登记用途为商住用地。根据原广州经济技术开发区、广州高新技术产业开发区、广州出口加工区、广州保税区规划建设管理局于 2003 年 9 月 30 日出具的《广州经济技术开发区厚润投资有限公司商住项目用地规划设计要点》(穗开规设[2003]153 号),项目分为商业用地(C21)和二类居住用地(R2)两部分,商业用地与居住用地的比例分别为 40%、60%,即商业用地为 39,512 平方米,居住用地为 59,269 平方米;建筑密度 $\leq 35\%$;容积率 1.8-2.5;绿地率 $\geq 30\%$;建筑层数及限高 ≤ 18 层, ≤ 50 米。根据广州开发区规划局于 2010 年 12 月 9 日出具的《关于永和区 YH-J1 地块重新确认规划设计条件的复函》(穗开规复[2010]334 号),规划条件中部分规划指标调整为:建筑高度 ≤ 100 米;汽车泊位(住宅)每户设一个停车位,每一个停车位以建筑面积 30 平方米计;按规定落实相应的教育配套设施(小学或幼儿园);其他方面仍按原规划条件(穗开规设[2003]153 号)执行。

土地为国有出让用地,土地使用权人为广东嘉德丰投资发展有限公司;

土地他项权利状况：未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；

土地使用权取得与流转：广东嘉德丰投资发展有限公司通过拍卖受让获得；

土地东至新安路，南至摇田路，西至永和大道、北至来安四街；

于评估基准日土地场地内基本达到“三通”，即通道路、通水、通电，场地内土地基本平整，土地现状为空地，地上有树木、青草，砌有围墙，目前尚未进行开发。

五、价值类型及其定义

本评估项目采用的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿的买方与自愿的卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

根据评估基准日尽量贴近经济行为实施日的评估基准日选取原则，以及项目合作整体方案的时间安排与资产评估数据资料的准备时间要求，本次资产评估基准日由委托方选取为2012年11月30日。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 资产评估业务约定书。

（二）有关法律法规、资产评估规范及标准

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院令第91号)；
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
6. 《资产评估准则——基本准则》(财政部 财企[2004]20号);
7. 《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估价值类型指导意见》(中国资产评估协会 中评协[2007]189号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中国资产评估协会 中评协[2008]218号);
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 会协[2003]18号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中国资产评估协会 中评协[2011]227号);
11. 财政部颁布的《企业会计准则》体系;
12. 国家及地方关于房地产开发企业土地增值税、企业所得税等税务法律、法规、规章及部门文件;
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
14. 《中华人民共和国土地管理法》及《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
15. 《资产评估准则——不动产》(中国资产评估协会 中评协[2007]189号);
16. 《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001)。

(三) 委托方或第三方提供的资料

1. 评估对象所涉及企业提供的资产清查评估申报明细表;
2. 广东大华会计师事务所有限公司出具的《广东嘉德丰投资发展有限公司资产清查专项审计报告》(大华鉴字[2012]048号);
3. 评估对象所涉及企业之营业执照、公司章程;
4. 评估对象所涉及企业之历次验资报告;

5. 评估对象所涉及企业之评估基准日财务资料及其他企业经营资料;
6. 评估对象所涉及资产之《国有土地使用证》等产权证明文件及其他有关文件。

(四) 其他相关资料

1. 房地产所在地的房地产市场交易价格信息及基准地价标准;
2. 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息;
3. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据;
4. 《企业效绩评价标准值》(国家国资委统计评价局, 经济科学出版社);
5. 国家统计局公布的统计数据;
6. 相关上市公司公开信息资料;
7. CCER 中国证券市场数据库;
8. 中国债券信息网 (www.chinabond.com.cn) 公布的债券交易资料;
9. 中国人民银行公布的金融机构存、贷款利率;
10. 评估师收集的其他有关资料。

八、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

根据中国评估准则、法规及国际惯例, 资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。评估时需要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析三种基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格, 经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。市场法使用的基本前提有: ①存在一个活跃的公开市场; ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上交易过的可比企业、股权、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，加以调整修正后确定其价值的评估方法。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测。

企业价值评估中，收益法主要适用于对未来预期收益能力能做出相对合理和可靠估计的企业，一般要求企业已经进入稳定运营阶段，历史上有比较稳定的业绩，未来能够持续相对稳定的经营等。根据《资产评估准则-企业价值》第23条：“注册资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。”

3. 成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

企业价值评估中的成本法也称为资产基础法、加和法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定企业价值的各种评估具体技术方法的总称。资产基础法以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，从企业购建角度反映企业的价值。资产基础法一般应用于新设立的企业或无法采用收益法、市场法进行有效评估的企业。对收益稳定的持续经营型企业，资产基础法无法体现企业未来收益与现有资产的关系，往往不能真实地反映企业股权的价值。

(二) 评估方法的选取

由于目前企业产权交易市场尚不完善，缺乏企业产权交易市场数据，故难以采用市场法进行评估。

本次评估是在假设待估企业持续经营前提进行，企业的各项资产、负债资料齐备，满足采用资产基础法评估的要求，可以采用资产基础法进行评估。

本评估项目亦适用于收益途径进行评估，由于资产基础法中对土地使用权已采用假设开发法，体现了收益途径的评估结果，并且被评估企业的主要资产是土地使用权，因此，资产基础法的评估结果已合理反映被评估企业股东全部权益的市场价值，本次评估不再另行进行收益法评估。

(三) 采用资产基础法评估企业股东全部权益价值

采用资产基础法评估待估企业股东全部权益的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业股东全部权益的市场价值。

各类资产及负债的具体评估方法如下：

(1) 货币性资产与债权性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，企业债权性资产主要为其他应收款，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额、债权金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

(2) 其他无形资产

其他无形资产为外购的造价软件，企业按受益期进行摊销，以核实后的摊余值做为评估值。

(3) 设备

设备采用成本法评估。先行估算设备的评估基准日之重置成本，其组成包括具有替代性的同等或类似设备的购置价或建造成本、税费、运杂费、安装调试费、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用，以及占用资金的利息和合理利润等。然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。

(4) 土地使用权（存货）

土地使用权采用假设开发法、市场法两种方法进行估算，将两种方法的结果进行加权平均后，得到该土地使用权的正常市场价。然后根据本次评估委托方收购股权的评估目的的具体情况，考虑土地使用权计税基础（账面成本）与市场价值差异形成的被评估公司需在评估基准日后承担的后续开发经营中土地增值税及企业所得税的多支付额，从土地使用权的正常市场价中扣减上述多支付的土地增值税及企业所得税，以此余额做为本次待估土地使用权的评估值。

a. 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除预计的开发成本、管理费用、投资利息、相关税费、合理开发利润以及投资者购买待开发房地产应负担的相关税费，以此估算土地的正常市场价值。

“房地产开发完成后的价值”采用市场法结合考虑类似房地产价格的未来变动趋势综合确定。市场比较法是指将待估房地产与类似房地产进行比较，对类似房地产的已知价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算待估房地产的价值。

“预计各项成本、费用、税费”为待估房地产自评估基准日至开发完成所需增加投入的各种资金的总和，不包含待估房地产于评估基准日已形成开发量所对应的可能未付工程款与应缴未缴的各种费用、税费。

b. 市场比较法

采用市场法评估待估土地市场价值，即将待估土地与在评估基准日近期有过交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的已知交易价格作交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正和个别因素修正，以此估算土地的正常市场价值。

c. 土地使用权评估值的确定

根据以下公式确定土地使用权的评估值：

$$\begin{aligned} \text{评估值} = & \text{待估土地正常市场价值(假设开发法评估结果、市场比较法评估结果加权平均值)} \\ & - \text{计税基础差异形成的土地增值税多支付额(折现值)} \\ & - \text{计税基础差异形成的企业所得税多支付额(折现值)} \end{aligned}$$

(5) 负债

负债的评估根据评估基准日企业实际需承担的债务项目、该等债务项目于评估基准日企业应承担的金额来确定。

九、评估程序

评估师执行了以下基本评估程序，提交本评估报告：

1. 与委托方明确了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、价值类型、评估重要假设与限制条件等资产评估业务基本事项；
2. 签订资产评估业务约定书；

3. 编制资产评估计划;

4. 评估师于2012年11月21日~2012年12月10日进行了资产调查,到广东嘉德丰公司对相关资产进行了实地察看,索取或查阅了必要的文件资料,对提供的有关资料进行了必要的核实与检验。评估师现场进行调查记录、产权核实等;与企业管理层、财务部门、资产管理部门等进行访谈,了解有关企业管理、财务状况和资产的管理使用情况;对土地进行现场勘察。

5. 收集资产评估资料;

6. 评定估算;

7. 编制和提交资产评估报告书。

十、评估假设

(一)一般性假设

1. 假设评估对象处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价,评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的,在该市场上,买者与卖者的地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(二)评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外,假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 除评估师所知范围之外,假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制,假设评估对象及其所涉及资产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3. 除评估师所知范围之外,假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障,该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质,该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

(三) 评估限制条件

1. 本评估报告中所依据的由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料,其真实性由委托方负责,我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

十一、评估结论

(一) 评估结论

经过实施必要的评估程序,在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下,评估对象广东嘉德丰投资发展有限公司股东全部权益于2012年11月30日的市场价值为人民币52,681.41万元,具体如下:

评估范围资产账面价值为20,631.36万元,评估值为68,081.41万元,增值230.0%;

评估范围负债账面价值为15,400.00万元,评估值为15,400.00万元,无增减;

评估范围净资产账面价值为5,231.36万元,评估值为52,681.41万元,增值907.0%。

具体详见下表:

资产评估结果汇总表(资产基础法)

被评估方:

评估基准日: 2012年11月30日

广东嘉德丰投资发展有限公司

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
流动资产	20,383.60	67,836.58	47,452.98	233.0%
非流动资产	247.76	244.82	(2.94)	-1.0%
其中: 可供出售金融资产	-	-	-	----
固定资产	237.41	234.47	(2.94)	-1.0%
长期待摊费用	7.67	7.67	-	0.0%
资产总计	20,631.36	68,081.41	47,450.05	230.0%
流动负债	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
非流动负债	-	-	-	----
负债总计	15,400.00	15,400.00	-	0.0%
净资产	5,231.36	52,681.41	47,450.05	907.0%

(二) 评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等开支。

2. 使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十二、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用, 评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论以及评估目的经济行为的影响:

1、2012年6月13日, 广州市国土资源和房屋管理局萝岗区分局出具《关于永和 YH-J1 地块申请开发期限顺延意见的复函》(穗萝国房函[2012]394号)显示, 鉴于嘉德丰公司在制定 YH-J1 地块上的房产作为拆迁安置房的方案, 而影响该地块方案设计及报建等工作, 萝岗分局同意 YH-J1 地块的开工期限顺延至上述方案的意见明确后 3 个月内。

根据委托方及被评估方提供的信息、资料, 截止评估报告日, 萝岗区相关政府部门未就上述拆迁安置房明确相关方案, 嘉德丰公司也未与相关政府部门签订任何关于此事项的书面协议; 2012年12月31日嘉德丰公司完成修建

性详细规划入案，于2013年1月21日取得广州经济技术开发区规划局《修建性详细规划（用地规划设计方案）业务受理通知单》。鉴于上述修建性详细规划（规划设计方案）未包含安置房部分，本次评估未考虑上述安置房事项对评估结论的影响。

2、本次评估以 YH-J1 地块根据规划用途整体开发为前提，并依据委托方提供的在规划局批复规划条件基础上细化的《20130110 萝岗项目经济指标确定版本》和《20130104 萝岗永和大道项目方案总图》，若未来实际开发情况与上述方案不符，评估结果需做相应调整。

十三、评估报告使用限制说明

（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）评估报告全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经我公司审阅并书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（四）本评估报告包含若干附件，所有附件亦构成本报告之重要组成部分，全面理解评估结论需同时阅读评估报告和附件。

（五）评估报告使用有效期

本报告评估结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据评估基准日后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定评估报告的使用有效期。

根据中国《资产评估准则——评估报告》第11条及《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会第12号令）第21条的规定，通常，评估报告使用有效期为自评估基准日起一年。

(六) 本资产评估项目属于需核准或备案的国有资产评估项目。根据国有资产管理的相关规定，涉及需核准或备案的国有资产评估报告必须经有权国有资产监督管理机构或其授权单位核准或备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

十四、评估报告日

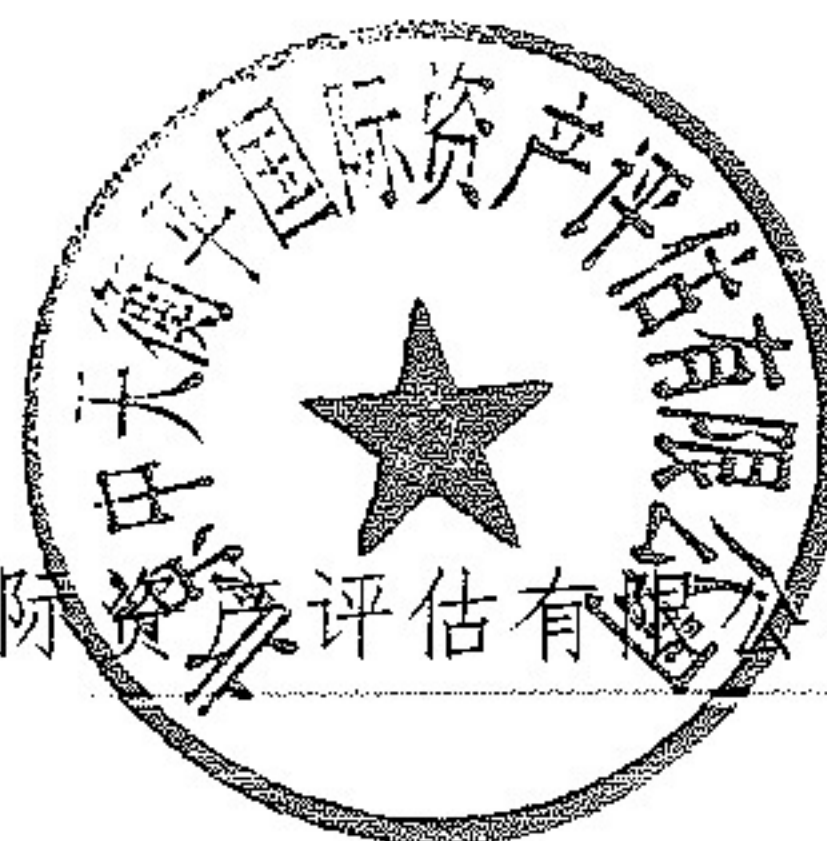
本评估报告之评估报告日为 2013 年 2 月 1 日。

(接下页)

(承上页、本页无正文)

评估机构:

北京中天衡平国际资产评估有限公司



法定代表人:

肖焕麒

中国注册资产评估师:

齐湛



中国注册资产评估师:

陈扬



资产评估报告附件

	页数
1. 评估对象涉及企业营业执照复印件	1 页
2. 嘉德丰公司资产清查专项审计报告复印件	10 页
3. 委托方承诺函复印件	1 页
4. 签字注册资产评估师承诺函	1 页
5. 评估机构营业执照与评估资格证书复印件	2 页
6. 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件	1 页
7. 签字注册资产评估师资格证书复印件	2 页
8. 资产评估业务约定书及补充协议复印件	4 页
9. 资产评估分类汇总表及明细表	12 页
10. 评估对象涉及主要资产产权证明文件复印件	1 页
11. 规划局批复的项目用地规划设计条件的相关文件复印件	4 页
12. 建设用地规划许可证复印件	2 页

企业法人营业执照

须知

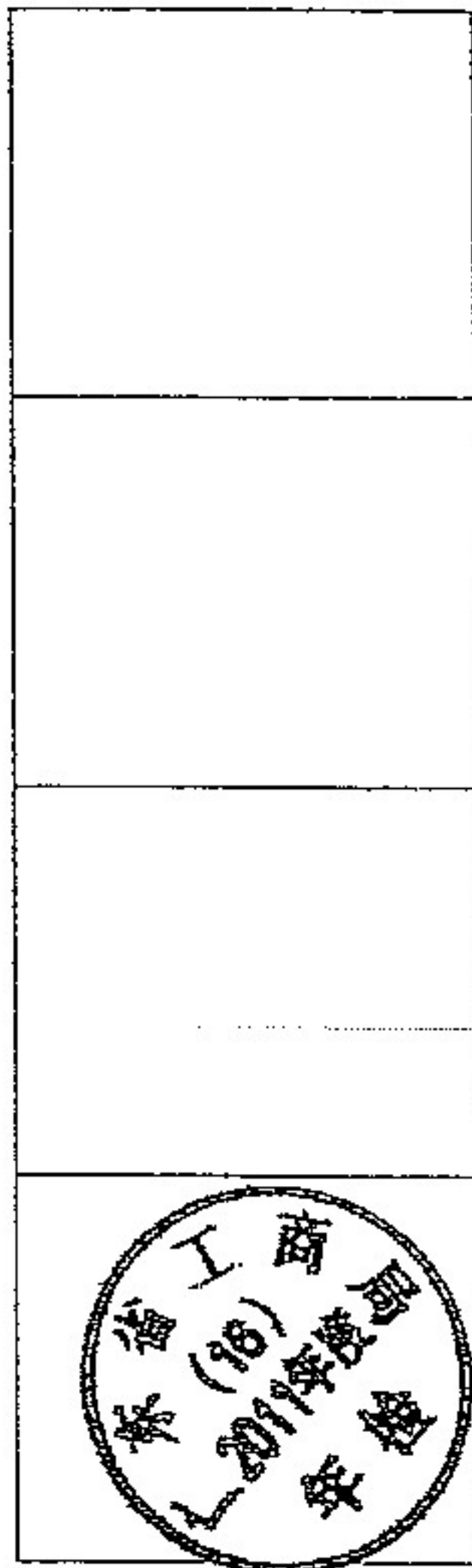
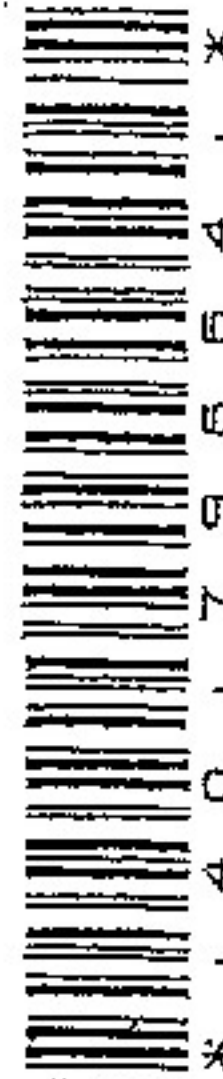
1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本。正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

名称 广东嘉德丰投资发展有限公司
住所 广州市天河区珠江新城华就路23号22G
法定代表人姓名 林杰

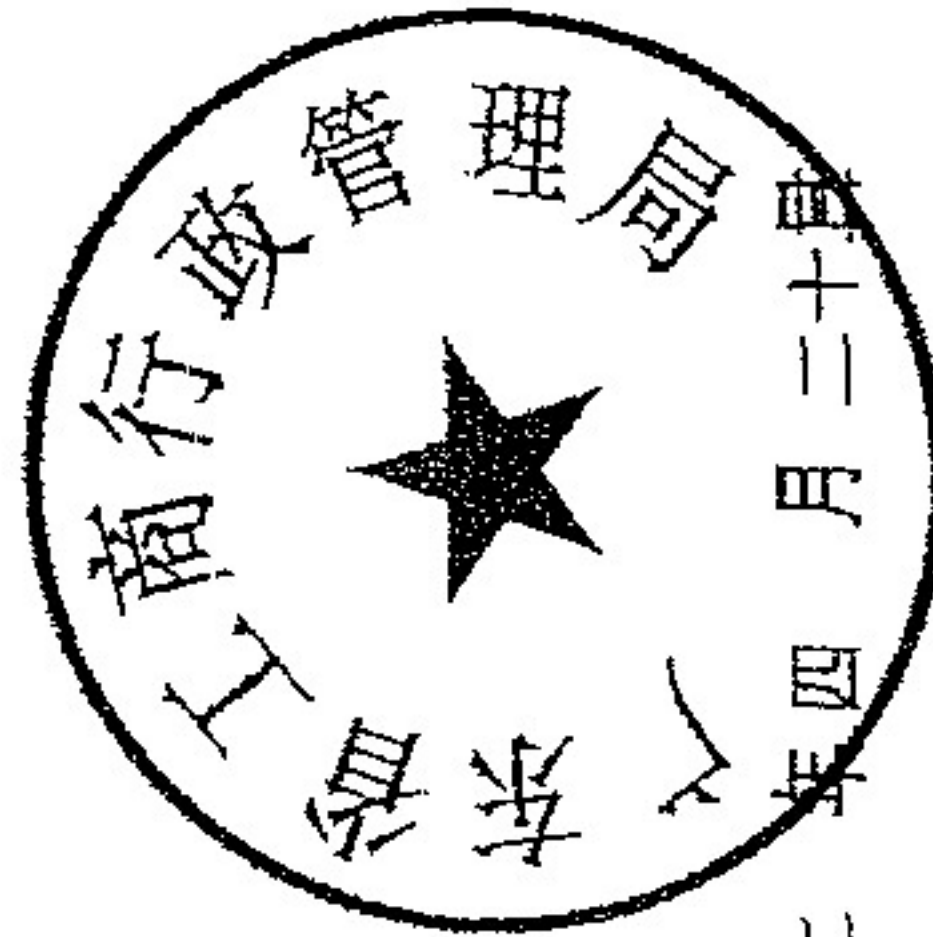
注册资本 人民币捌仟陆佰叁拾陆万元
实收资本 人民币捌仟陆佰叁拾陆万元
公司类型 有限责任公司

经营范围 项目投资及其管理、策划；房地产开发、物业管理、室内装饰及设计（持有有效资质证书经营）；建筑工程技术服务（涉及专项审批的持有有效资质证书经营）及其信息咨询服务；批发和零售贸易（法律法规禁止的不得经营，国家专营专控商品持有有效批准文件经营）。

成立日期 二〇〇六年五月十六日
营业期限 至长期



年度检验情况



二〇一二年四月二十日

广东嘉德丰投资发展有限公司

资产清查专项审计报告

大华鉴字[2012]048 号

大华会计师事务所有限公司



大華會計師事務所
Da Hua Certified Public Accountants

资产清查专项审计报告

大华鉴字[2012]048号

广州珠江实业开发股份有限公司：

我们接受委托，对广东嘉德丰投资发展有限公司（以下简称“嘉德丰公司”）截止 2012 年 11 月 30 日申报的资产清查工作结果进行审计。嘉德丰公司对提供的清查资料以及申报的资产清查工作结果的真实性、完整性承担责任；我们对所出具的资产清查专项审计报告和经济鉴证意见的准确性、可靠性承担责任。我们的审计是依据《中国注册会计师审计准则》相关规定的要求进行的。在资产清查审计过程中，我们结合嘉德丰公司的实际情况，实施了包括询问、函证、监盘等我们认为必要的审计程序，我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础，情况说明如下：

一、资产清查单位基本情况

广东嘉德丰投资发展有限公司于 2006 年 5 月 16 日经广东省工商行政管理局核准登记成立的有限责任公司，颁发注册号为 440000000093178 的企业法人营业执照。公司注册资本为人民币 8636 万元。分别由林丹、林浩、林铭和林美贤共同出资，出资比例分别占 23%、

23%、23%和 31%；公司法定代表人为：林杰，注册地址：广州市天河区珠江新城华就路 23 号 22G，经营范围：项目投资及其管理、策划；房地产开发、物业管理、室内装饰及设计（持有效资质证经营）；建筑工程技术服务（涉及专项审批的持有效批准文件经营）及其信息咨询；批发和零售贸易（法律法规禁止的不得经营，国家专营专控商品持有效批准文件经营）。

二、资产清查依据

我们的清产核资工作主要依据《中国注册会计师审计准则》、《企业会计准则》及其他与清产核资相关的法律、法规的规定来进行的。

三、资产清查过程及实施情况

（一）工作基准日

嘉德丰公司资产清查工作基准日是 2012 年 11 月 30 日。

（二）单位资产清查工作具体实施情况

（1）资产清查单位自查及会计师事务所审计阶段

嘉德丰公司在该阶段的主要工作是：根据资产清查计划和操作方案，对资产清查范围内的全部资产、负债和净资产进行账务清理与资产清查，按照资产清查规程要求填制资产清查明细表。

同时，我们对嘉德丰公司各项内控制度进行了解，协助嘉德丰公司的资产清查工作，并对资产清查的结果进行审计。

（2）完成资产清查工作

嘉德丰公司在该阶段的主要工作是：完成资产清查报表，核实资产清查工作结果，检查工作中是否存在重大遗漏。

我们通过实施必要的审计程序，获取充分适当的审计证据。在此基础上，编制了嘉德丰公司资产清查专项审计报告。

四、资产清查专项审计情况

（一）单位清查出的会计差错调整情况

截止 2012 年 11 月 30 日，嘉德丰公司账面资产总额为 224,864,862.38 元，负债总额为 154,000,000.00 元，净资产 70,864,862.38 元。

此次资产清查中发现会计差错影响资产总额减少 18,551,239.79 元，负债总额减少 0.00 元，净资产减少 18,551,239.79 元。

调整后资产总额为 206,313,622.59 元，负债总额为 154,000,000.00 元，净资产 52,313,622.59 元。

具体会计差错调整事项如下：

1. 因会计差错原因，调减存货-开发间接费用 16,737,786.30 元；
2. 因会计差错原因，调减在建工程-南湖接待处装修工程 1,813,453.49 元。

（二）单位申报处理的资产损溢情况

截止 2012 年 11 月 30 日，嘉德丰公司在此次资产清查中共申报处理资产净损失 6,000,436.00 元，申报处理的资产净损失占资产总

额基准数的 99.99%。

本次资产清查，嘉德丰公司申报资产净损失 6,000,436.00 元，其中流动资产净损失 6,000,000.00 元，固定资产净损失 436.00 元。

各项申报的资产净损失金额及项目请见附表《资产核实申报表》“账面数”栏。

（三）经会计师事务所审计确认的资产损溢情况

经审计，我们确认嘉德丰公司申报的清查出的资产净损失共计 6,000,436.00 元。其中：

固定资产净损失共 1 笔，金额 436.00 元；其中：固定资产-通用设备净损失 436.00 元。

各项审计确认的资产净损失金额及项目请见附表《资产核实申报表》“核实数”栏。

（四）经会计师事务所审计确认的资产损溢情况

损溢原因	资产核实金额
一、资产损失	
（一）流动资产损失	
1. 盘盈	
2. 盘亏	
3. 毁损	
4. 报废	
5. 债务人破产、倒闭、死亡造成损失	
6. 债务人被吊销、注销造成损失	
7. 国际政治因素造成损失	
8. 逾期 3 年以上损失	
9. 贪污、盗窃、诈骗损失	
10. 司法败诉强制执行损失	
11. 其他原因损失	6,000,000.00
（二）固定资产损失	
1. 盘盈	

损溢原因	资产核实金额
2. 盘亏	
3. 毁损	
4. 报废	436.00
5. 贪污、盗窃、诈骗损失	
6. 司法败诉强制执行损失	
7. 其他原因损失	
(三) 其他资产损失	
二、其他	
合计	6,000,436.00

(五) 经会计师事务所审计确认的资产清查结果

通过对嘉德丰公司 2012 年 11 月 30 日资产清查报表及资产损溢情况的审计，确认嘉德丰公司的资产清查数为 206,313,622.59 元，负债清查数 154,000,000.00 元，净资产清查数为 52,313,622.59 元。

五、资产清查损溢原因分析

固定资产报废损失：报废复印机一台，原值 14,800.00 元，已计提折旧 14,364.00 元，计入报废损失 436.00 元。

其他资产损失：支付给广州工业集团公司补偿款 6,000,000.00 元，为合作补偿赔款。

六、本报告的使用范围

本报告仅供上级主管部门和贵单位及主管部门审查资产清查结果之用。非法律、行政法规规定，报告的全部或部分不得提供给其他任何单位和个人。

报告附件

- 1、资产负债表
- 2、利润表
- 3、资产核实申报表

大华会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一二年十二月二十八日

广东嘉德丰投资发展有限公司

资产负债表

2012年11月30日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	期末余额	年初余额
流动资产:		
货币资金	1,898,998.59	13,684,159.63
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	-	-
预付款项	27,589.67	27,589.67
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	115,600.85	596,631.48
存货	201,793,795.16	199,294,865.44
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	-	-
流动资产合计	203,835,984.27	213,603,246.22
非流动资产:		
可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	-
固定资产	2,374,116.20	1,937,226.67
在建工程	-	-
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
无形资产	26,866.01	4,354.21
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	76,656.11	108,941.11
递延所得税资产	-	-
其他非流动资产	-	-
非流动资产合计	2,477,638.32	2,050,521.99
资产总计	206,313,622.59	215,653,768.21

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

广东嘉德丰投资发展有限公司

资产负债表（续）

2012年11月30日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	期末余额	年初余额
流动负债：		
短期借款	-	-
交易性金融负债	-	-
应付票据	-	-
应付账款	-	-
预收款项	-	-
应付职工薪酬	-	-
应交税费	-	-
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	154,000,000.00	154,032,000.00
一年内到期的非流动负债	-	-
其他流动负债	-	-
流动负债合计	154,000,000.00	154,032,000.00
非流动负债：		
长期借款	-	-
应付债券	-	-
长期应付款	-	-
专项应付款	-	-
预计负债	-	-
递延所得税负债	-	-
其他非流动负债	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	154,000,000.00	154,032,000.00
股东权益：		
股本	86,360,000.00	86,360,000.00
资本公积	-	-
减：库存股	-	-
盈余公积	-	-
一般风险准备	-	-
未分配利润	-34,046,377.41	-24,738,231.79
股东权益合计	52,313,622.59	61,621,768.21
负债和股东权益总计	206,313,622.59	215,653,768.21

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

广东嘉德丰投资发展有限公司

利润表

2012年度1-11月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	-	23,727,885.00
减: 营业成本	-	21,589,807.85
营业税金及附加	-	135,961.54
销售费用	-	-
管理费用	3,354,991.28	5,967,632.90
财务费用	-35,828.42	-28,683.05
资产减值损失	-	-
加: 公允价值变动收益	-	-
投资收益	11,794.52	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
二、营业利润	-3,307,368.34	-3,936,834.24
加: 营业外收入	-	478,364.90
减: 营业外支出	6,000,777.28	6,301,242.80
其中: 非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额	-9,308,145.62	-9,759,712.14
减: 所得税费用	-	-
四、净利润	-9,308,145.62	-9,759,712.14
五、每股收益:		
(一) 基本每股收益	-	-
(二) 稀释每股收益	-	-
六、其他综合收益	-	-
七、综合收益总额	-9,308,145.62	-9,759,712.14

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

委托方承诺函

北京中天衡平国际资产评估有限公司:

我方因拟与广东嘉德丰投资发展有限公司合作开发广州市萝岗区永和大道YH-J1地块项目,委托你方对该经济行为所涉及的广东嘉德丰投资发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我方承诺如下,并承担相应的法律责任:

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家有关法律法规规定;
- 2、资产评估已按国家有关法律法规规定办理了有关手续并获批准;
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致,不重复、不遗漏;
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业;
- 5、我方已对纳入资产评估范围的本企业资产与负债如实申报,未重复、未遗漏;
- 6、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规,有关重大事项已如实充分揭示;
- 7、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理;
- 8、我方纳入评估范围的资产权属明确,我方提供的资产权属证明文件合法有效;
- 9、我方对纳入资产评估范围的资产与负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项已及时完整披露。

评估委托方:

广州珠江实业开发股份有限公司



注册资产评估师承诺函

广州珠江实业开发股份有限公司：

受你方委托，我们对贵公司拟与广东嘉德丰投资发展有限公司合作开发广州市萝岗区永和大道 YH-J1 地块项目所涉及的广东嘉德丰投资发展有限公司股东全部权益，以 2012 年 11 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、我们具备相应的执业资格。
- 2、评估对象与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取评估方法。
- 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。

中国注册资产评估师 刘湛

中国注册资产评估师 刘湛

2013 年 2 月 1 日

企业法人营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110102012738604

名称 北京中天衡平国际资产评估有限公司

住所 北京市西城区华远北街2号通港大厦七层708室

法定代表人姓名 肖焕麒

注册资本 200万元

实收资本 200万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目:从事各类单项资产评估、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。

一般经营项目:无

成立日期 1999年12月28日

营业期限 自 1999年12月28日 至 2019年12月27日

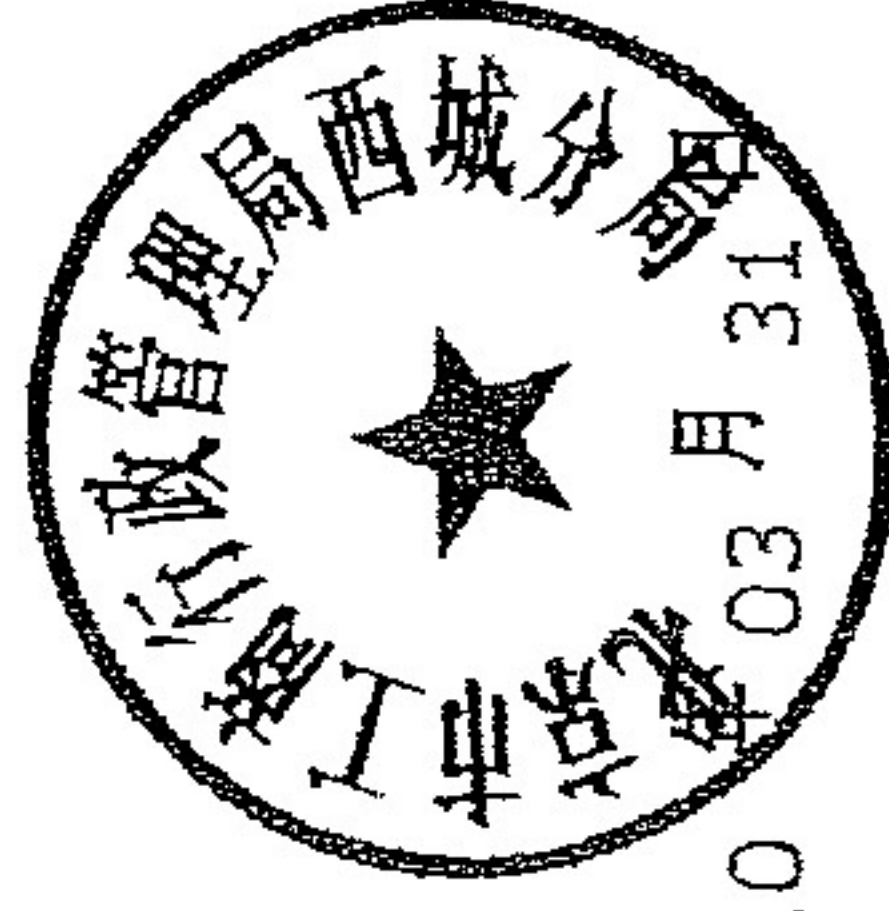
请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

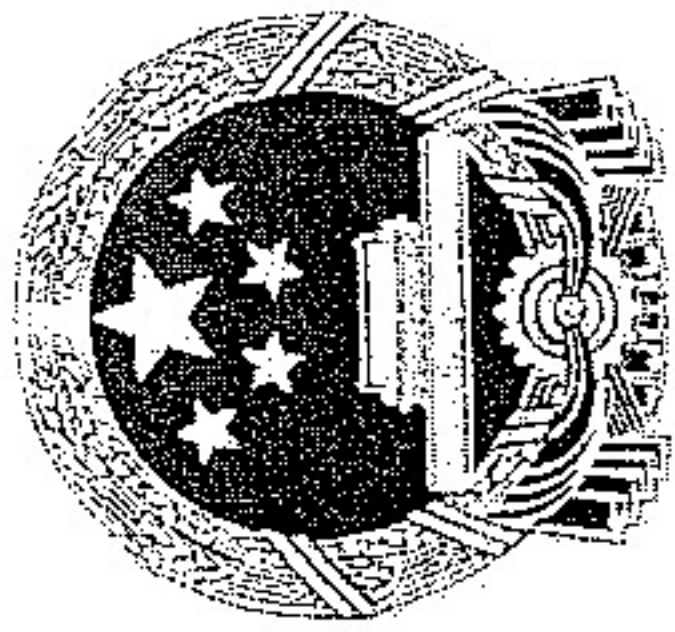
须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本,正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化,应当向公司登记机关申请变更登记,换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日,应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后,不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记,应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的,应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废,申请补领。

年度检验情况

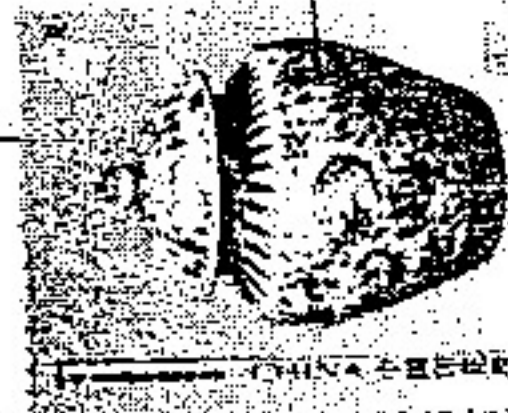
2010年 10202 年检 2010.7.7	2010年 10212 年检 2010.7.7	2010年 10212 年检 2010.7.7
----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------





资产评估
资格证书
(副本)

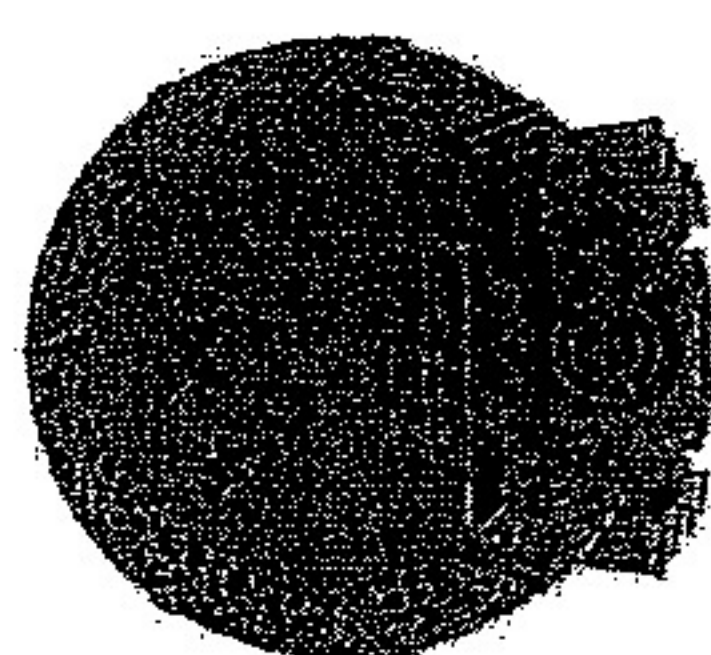
证书编号: NO.44020071
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2010年04月9日



序列号: 00005592

机构名称	北京中天衡平国际资产评估有限公司		
办公地址	北京市西城区华远北街2号通港大厦七层708室		
首席合伙人 (法定代表人)	肖焕麒		
批准文号	京财企许可[2010]0011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



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

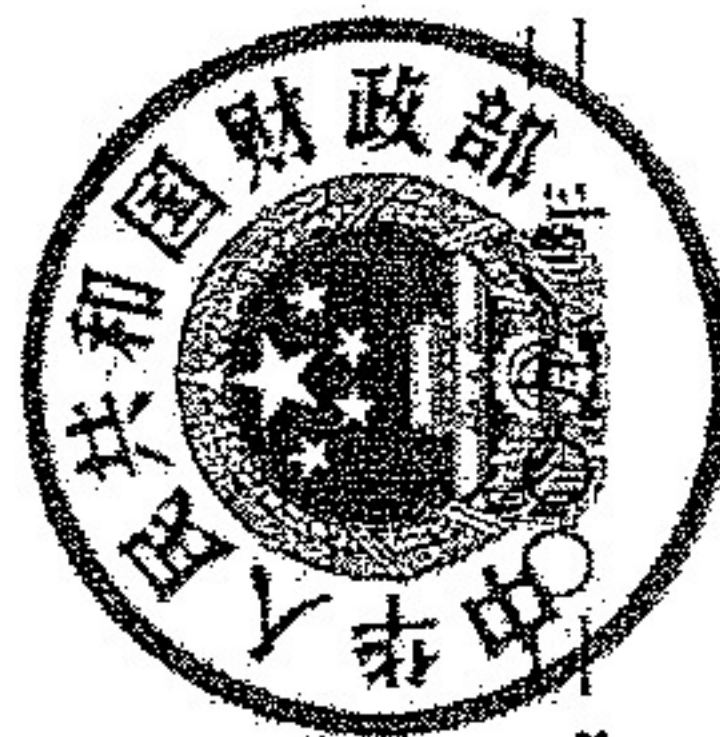
北京中天衡平国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0200033004

变更文号：财办企[2010]64号

序列号：000100

发证时间：二〇一〇年一月



持证人注意事项

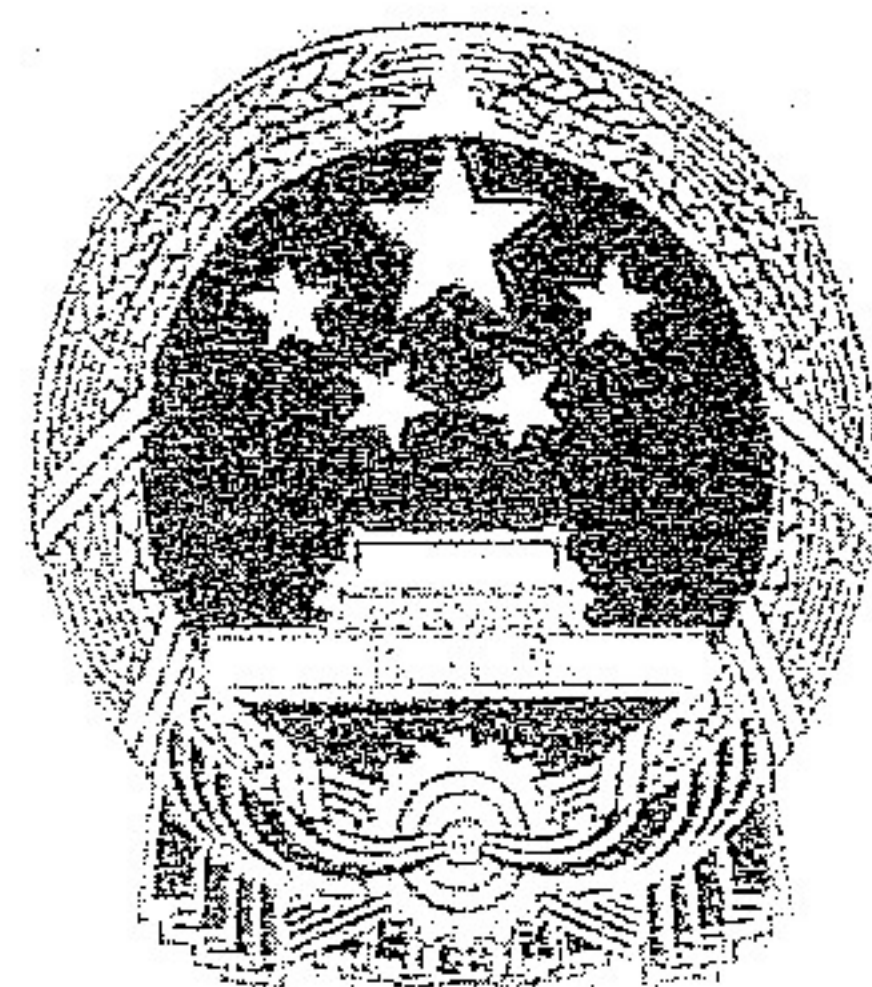
- 1、本证只限本人使用，不得转让、涂改。
- 2、本证须贴有持证人照片并加盖批准机关钢印，此证须经年度检验盖章后有效。
- 3、注册资产评估师执行业务时，须向委托人出示本证。
- 4、注册资产评估师不再执行资产评估业务时，应将本证缴还批准机关。



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: 44111768



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer

姓名: 齐湛

性别: 女



身份证号: 210105197602075228

机构名称: 北京中天衡平国际资产评估有
限公司广州分公司

批准机关: 中国资产评估协会

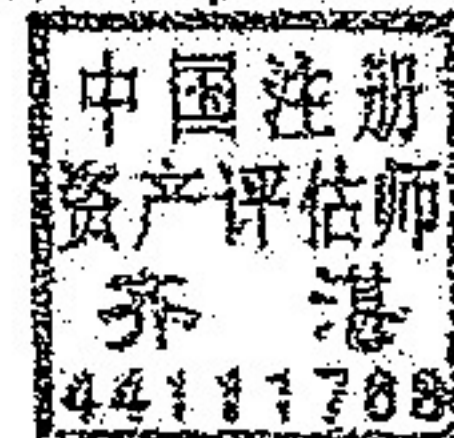
发证日期: 2011年12月1日

初次注册时间: 2011年11月22日

本人签名:

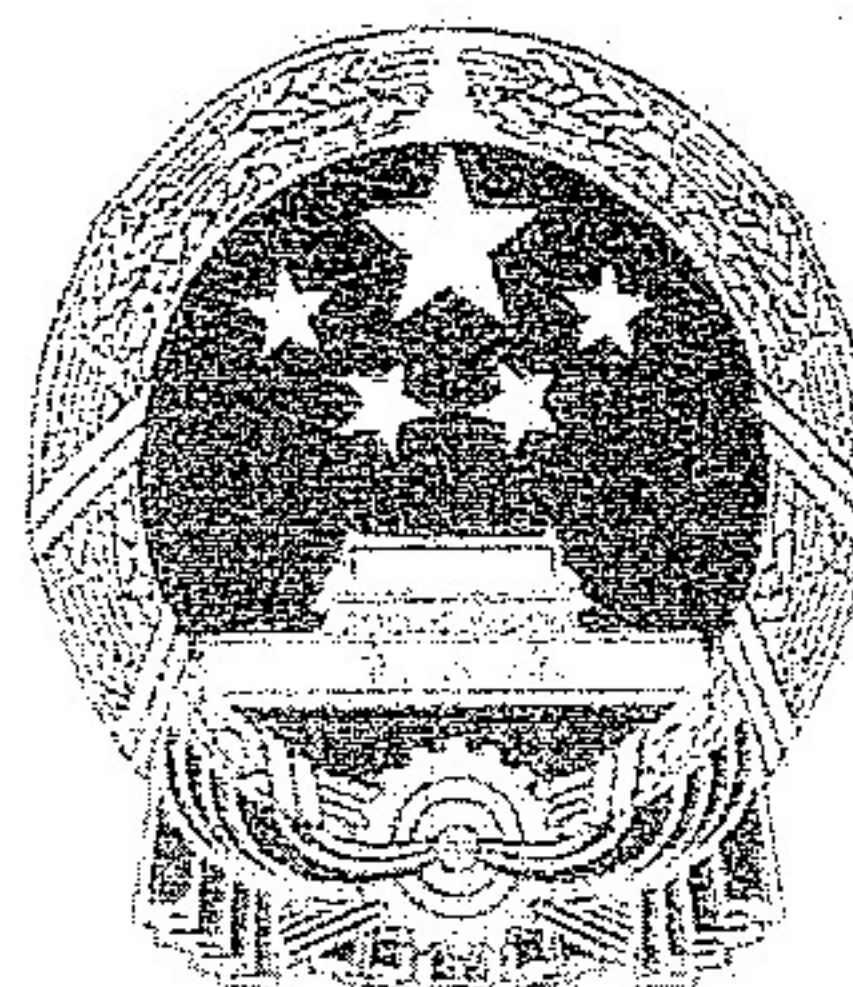
齐湛

本人印鉴:



持证人注意事项

- 1、本证只限本人使用，不得转让、涂改。
- 2、本证须贴有持证人照片并加盖批准机关钢印。此证须经年度检验盖章后有效。
- 3、注册资产评估师执行业务时，须向委托人出示本证。
- 4、注册资产评估师不再执行资产评估业务时，应将本证缴还批准机关。



中华人民共和国 注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



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: 44000304



姓名: 陈扬

性别: 男

身份证号: 440103730522541

北京中天御平国际资产评估有
机构名称: 限公司

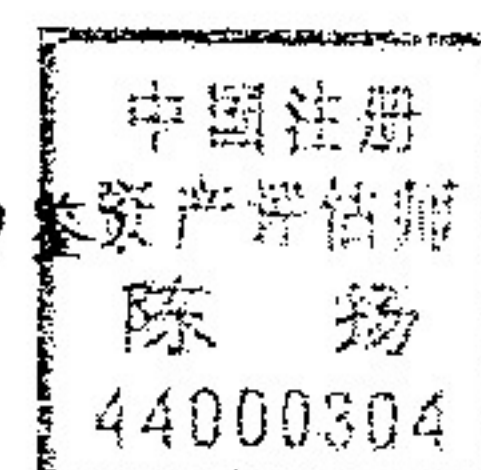
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月3日

初次注册时间: 1998年5月18日

本人签名:

本人印



资产评估业务约定书

编号：中天衡平评约[2012]GZ079号

委托方(甲方)：广州珠江实业开发股份有限公司

[法定代表人]：郑暑平

[地址]：广州越秀区环市东路好世界广场 30 楼 [邮政编码]：510060

[电话]：83752828 [传真]：83752663

[联系人]：吴定峰

评估机构(乙方)：北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司

[负责人]：肖焕麒

[地址]：广州市府前路 2 号 8 楼 [邮政编码]：510030

[电话]：+8613802883381-6591 [传真]：+8613802883381-#-2-6591#

[联系人]：陈扬

兹由甲方委托乙方，对甲方提出的资产价值进行评估。经签约各方协商，根据《中华人民共和国合同法》、《资产评估准则——基本准则》、《资产评估准则——业务约定书》达成以下约定：

一、评估目的

广州珠江实业开发股份有限公司拟与第三方合作开发广州市萝岗区永和大道 YH-J1 地块，为此委托乙方对开发该地块之项目公司（广东嘉德丰投资发展有限公司）资产、负债进行评估。

二、评估对象与评估范围

本资产评估业务的评估对象为广东嘉德丰投资发展有限公司的股东全部权益；

本资产评估业务的评估范围为广东嘉德丰投资发展有限公司评估基准日经审计/清产核资后资产负债表所列示的资产与负债。

三、评估基准日

根据本评估项目所对应经济行为的时间安排，本资产评估项目的评估基准日由委托方选定为 2012 年 10 月 31 日。

四、评估报告使用者与评估报告的使用

1. 评估机构出具的资产评估报告使用者为：委托方以及法律、法规规定的其他报告使用者。
2. 评估报告仅供委托方和本业务约定书约定的其他评估报告使用者为本业务约定书所述评估目的使用，法律、法规另有规定的除外。
3. 除上述约定评估报告使用者之外，评估机构不负责向其他第三方解释评估报告，法律、法规另有规定的除外。

4. 注册资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

5. 未经委托方书面许可，注册资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

6. 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告内容不得被摘抄、引用或者被披露于公开媒体。

五、评估报告提交方式

1. 评估机构以书面方式向委托方提交正式《资产评估报告》一式肆份，评估初稿要求在被评估机构提交资料后 10 天内完成，正式评估报告要求在初稿后 7 天内完成。

六、评估服务费

本项目评估服务费由本业务约定书签约各方根据《资产评估收费管理办法》（国家发改委、财政部 发改价格[2009]2914 号）及《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价[2010]142 号）等的规定及评估业务的工作量另行协商确定。

七、委托方其他责任与义务

1. 根据《资产评估准则——基本准则》第 23 条的规定，提供必要的资料并保证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；

2. 若本评估业务所对应的经济行为必须依照国家规定的程序审核批准，由委托方负责该经济行为获得批准；

3. 委托方与产权持有人应当为评估机构执行评估业务提供必要的工作条件和协助；

4. 委托方应当根据评估业务需要，负责评估机构与产权持有人及其他相关当事方之间的协调；

5. 委托方与产权持有人应当及时提供评估机构进行评估工作所需的全部资料，并对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

6. 委托方与产权持有人应对提供的资产权属证明文件的合法有效性负责；

7. 委托方与产权持有人应对所提供的财务会计及其他资料真实性、准确性和完整性负责；

8. 委托方与产权持有人应对所提供的生产经营管理资料的真实性、合法性负责；

9. 委托方与产权持有人应对所提供的其他与资产评估相关情况与资料的客观性、真实性、合法性负责；

10. 委托方与产权持有人应对资产评估有关重大事项的充分揭示负责；

11. 委托方与产权持有人不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；

12. 若本资产评估项目属于须核准或备案的国有资产评估项目，由委托方或由委托方协调评估对象的国有资产占有方负责办理国有资产评估项目的核准或备案手续。

八、评估机构其他责任与义务

1. 根据《资产评估准则——基本准则》第 23 条的规定，遵守法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；

2. 评估机构对所出具的资产评估报告的合法有效性负责；

3. 评估机构应对在执行业务过程中获悉的商业秘密保密；

4. 若本资产评估项目属于必须核准或备案的国有资产评估项目，协助委托方（或评估对象的国有资产占有方）办理国有资产评估项目的核准或备案手续。

九、约定书的中止履行和解除

1. 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，评估机构可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，评估机构可以解除业务约定书。

2. 当乙方逾期提交工作成果超过 7 个日历天，甲方有权单方解除合同。

3. 非因乙方原因，约定书中止履行和解除后评估服务费收取或者退回的比例及金额按实际工作量由签约各方另行协商解决。

十、约定书的有效期限

1. 本约定书壹式陆份，签约各方各执叁份，并具有同等法律效力。

2. 本约定书自签约各方签署之日起生效，在本约定书事项全部完成日之前有效。

十一、违约责任

1. 乙方逾期提交工作成果的，每逾期一天向甲方支付合同总价的千分之五作为违约金。

2. 甲方逾期付款的，每逾期一天向乙方支付未支付款项的万分之五作为滞纳金。

3. 其他未约定内容，签约各方按照《中华人民共和国合同法》的规定承担违约责任。

甲方：

广州珠江实业开发股份有限公司

签约代表：

日期：

乙方：

北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司

签约代表：

日期：

《资产评估业务约定书》合同补充协议（一）

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

乙方：北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司

甲乙双方签订了《资产评估业务约定书》（下称原合同），因甲方提出需要修改评估业务的评估基准日，经双方协商一致，签订本补充协议。

一、原合同第三项“根据本评估项目所对应经济行为的时间安排，本资产评估项目的评估基准日由委托方选定为 2012 年 10 月 31 日”修改为“根据本评估项目所对应经济行为的时间安排，本资产评估项目的评估基准日由委托方选定为 2012 年 11 月 30 日”

二、本补充协议一式陆份，甲乙双方各执叁份，与原合同具同等法律效力。本协议与原合同约定不一致的，以本协议约定为准，本协议未约定事项，依原合同约定执行。

甲方：广州珠江实业开发股份有限公司

签约代表：



乙方：北京中天衡平国际资产评估有限公司广州分公司

签约代表：



被评估方:

广东嘉德丰投资发展有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2012年11月30日

表 2

金额单位: 人民币元

表号	科目名称	账面价值	评估价值	增减额	增值率
3	流动资产	203,835,984.27	678,365,838.11	474,529,853.84	2.33
3-1	货币资金	1,898,998.59	1,898,998.59	-	—
3-2	交易性金融资产			-	—
3-3	应收票据			-	—
3-4	应收账款			-	—
3-5	预付款项	27,589.67	27,589.67	-	—
3-6	应收利息			-	—
3-7	应收股利			-	—
3-8	其他应收款	115,600.85	115,600.85	-	—
3-9	存货	201,793,795.16	676,323,649.00	474,529,853.84	235.2%
3-10	一年内到期非流动资产			-	—
3-11	其他流动资产			-	—
4	非流动资产	2,477,638.32	2,448,222.12	(29,416.20)	-1.2%
4-1	可供出售金融资产			-	—
4-2	持有至到期投资			-	—
4-3	长期应收款			-	—
4-4	长期股权投资			-	—
4-5	投资性房地产			-	—
4-6	固定资产	2,374,116.20	2,344,700.00	(29,416.20)	-1.2%
4-7	在建工程			-	—
4-8	工程物资			-	—
4-9	固定资产清理			-	—
4-10	生产性生物资产			-	—
4-11	油气资产			-	—
4-12	无形资产	26,866.01	26,866.01	-	—
4-13	开发支出			-	—
4-14	商誉			-	—
4-15	长期待摊费用	76,656.11	76,656.11	-	—
4-16	递延所得税资产			-	—
4-17	其他非流动资产			-	—
A	资产合计	206,313,622.59	680,814,060.23	474,500,437.64	230.0%
5	流动负债	154,000,000.00	154,000,000.00	-	—
5-1	短期借款			-	—
5-2	交易性金融负债			-	—
5-3	应付票据			-	—
5-4	应付账款			-	—
5-5	预收账款			-	—
5-6	应付职工薪酬			-	—
5-7	应交税费			-	—
5-8	应付利息			-	—
5-9	应付利润(股利)			-	—
5-10	其他应付款	154,000,000.00	154,000,000.00	-	—
5-11	一年内到期非流动负债			-	—
5-12	其他流动负债			-	—
6	非流动负债			-	—
6-1	长期借款			-	—
6-2	应付债券			-	—
6-3	长期应付款			-	—
6-4	专项应付款			-	—
6-5	预计负债			-	—
6-6	递延所得税负债			-	—
6-7	其他非流动负债			-	—
B	负债合计	154,000,000.00	154,000,000.00	-	—
C	净资产	52,313,622.59	526,814,060.23	474,500,437.64	907.0%

评估机构: 北京中天衡平国际资产评估有限公司

签字注册资产评估师: 齐湛、陈扬

评估基准日：2012年11月30日

金额单位：人民币元

评估基准日：2012年11月30日

[现金] 合计

1,898,998.59

1,898,998.59

0.0%

其他应收款评估明细表

产权持有人：广东嘉德丰投资发展有限公司

评估基准日：2012年11月30日

北京中天衡平国际资产评估有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率	备注
1	代缴社保费	社保费	2012年11月	1个月	6,305.45	6,305.45	0.0%	
2	代缴公积金	公积金	2012年11月	1个月	2,490.00	2,490.00	0.0%	
3	广州和昇物业	租赁保证金	2010年1月	34个月	72,240.00	72,240.00	0.0%	
4	钟陈辉	租赁保证金	2010年5月	30个月	7,600.00	7,600.00	0.0%	
5	林惜辉	垫付粤通卡	2011年5月	18个月	6,965.40	6,965.40	0.0%	
6	林少玉	备用金	2012年11月	1个月	20,000.00	20,000.00	0.0%	
	[其他应收款] 合计				115,600.85	115,600.85	0.0%	
	减：其他应收款坏账准备				-	-		
	[其他应收款] 合计				115,600.85	115,600.85	0.0%	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2012年11月30日

北京中天衡平国际资产评估有限公司
金额单位：人民币元

产权持有人：广东嘉德丰投资发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号,生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原价	账面净值	重置价值	成新率 %	评估价值	增值率	备注
1	----	复印机	----	台	1	2007/11/23	2007/11	15,800.00	500.00	-	-	300	-40.0%	
2	----	电脑	----	台	1	2009/12/18	2009/12	11,700.00	675.00			500	-25.9%	
3	----	空调	----	台	1	2010/1/30	2010/01	55,750.00	4,682.00	55,000	53	29,200	523.7%	
4	----	办公电器	----	套	1	2010/5/20	2010/05	10,282.00	1,972.00	9,800	17	1,700	-13.8%	
5	----	办公家具	----	套	1	2010/6/30	2010/06	128,087.00	28,008.00	128,000	52	66,600	137.8%	
6	----	空调	----	套	1	2010/6/4	2010/06	2,710.00	593.00	2,700	58	1,600	169.8%	
7	----	办公设备	----	批	1	2010/7/16	2010/07	65,831.00	16,159.00	65,000	20	13,000	-19.5%	
8	----	宿舍家具	----	台	1	2010/11/1	2010/11	10,880.00	3,848.00	10,000	58	5,800	50.7%	
9	----	宿舍家电	----	批	1	2010/11/6	2010/11	8,500.00	3,004.00	8,500	58	4,900	63.1%	
10	----	海尔空调	03GCC12	台	1	2010/12/31	2010/12	2,150.00	817.61	2,100	68	1,400	71.2%	
11	----	电脑	联想手提	台	1	2011/1/28	2011/01	4,480.00	1,818.00	4,480	40	1,800	-1.0%	
12	----	手机	索爱E15i	部	1	2011/2/28	2011/02	2,299.00	997.00	700	40	300	-69.9%	
13	----	办公家具	美克美家	批	1	2011/3/31	2011/03	153,140.00	70,620.00	153,000	66	101,000	43.0%	
14	----	手机	诺基亚C3-01	部	1	2011/4/30	2011/04	2,299.00	1,121.00	700	47	300	-73.2%	
15	----	电热水器	万和	批	1	2011/4/30	2011/04	1,136.00	556.50	1,100	68	700	25.8%	
16	----	手机	诺基亚C3-01	部	1	2011/4/30	2011/04	1,850.00	900.00	700	47	300	-66.7%	
17	----	空调	美的	批	1	2011/5/31	2011/05	24,700.00	12,712.00	24,700	75	18,500	45.5%	
18	----	空调	海尔	台	1	2011/5/31	2011/05	1,699.00	871.00	1,700	75	1,300	49.3%	
19	----	办公家具	美克美家	批	1	2011/5/31	2011/05	23,457.00	12,081.00	23,400	70	16,400	35.8%	
20	----	办公家具		批	1	2011/6/14	2011/06	55,093.00	29,848.00	55,000	70	38,500	29.0%	

企业填表人：林少玉 填表日期：2012年12月5日

评估人员：

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2012年11月30日

北京中天衡平国际资产评估有限公司
金额单位: 人民币元

产权持有人: 广东嘉德丰投资发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号, 生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面原价	账面净值	重置价值	成新率 %	评估价值	增值率	备注
21	----	彩电	索尼	台	1	2011/6/30	2011/06	2,699.00	1,458.00	2,600	72	1,900	30.3%	
22	----	空调	美的	台	1	2011/6/30	2011/06	2,480.00	1,341.00	2,400	77	1,800	34.2%	
23	----	空调	海尔	台	1	2011/7/31	2011/07	2,300.00	1,308.00	2,250	78	1,800	37.6%	
24	----	空调	海尔	台	1	2011/7/31	2011/07	1,899.00	1,083.00	1,850	78	1,400	29.3%	
25	----	电器	冷柜、消毒柜	批	1	2011/8/31	2011/08	5,249.00	3,134.00	5,200	74	3,800	21.3%	
26	----	装修工程	防盗网等	批	1	2011/8/31	2011/08	16,272.70	9,702.70	16,000	84	13,400	38.1%	
27	----	办公电器		批	1	2011/10/20	2011/10	120,240.00	78,120.00	120,000	63	75,600	-3.2%	
28	----	办公空调		批	1	2011/10/31	2011/10	31,181.00	20,261.00	31,000	82	25,400	25.4%	
29	----	家具		批	1	2011/12/31	2011/12	41,607.90	29,276.90	41,000	82	33,600	14.8%	
30	----	家电		批	1	2012/1/31	2012/01	15,213.00	11,113.00	15,000	84	12,600	13.4%	
31	----	餐台椅		批	1	2012/2/29	2012/02	4,800.00	3,639.00	4,800	84	4,000	9.9%	
32	----	投影机	日立	台	1	2012/4/28	2012/04	7,300.00	5,921.00	7,300	88	6,400	8.1%	
33	----	电脑		批	1	2012/5/21	2012/05	21,500.00	18,026.00	21,000	83	17,400	-3.5%	
34	----	打印机		批	1	2012/6/30	2012/06	2,269.00	1,964.00	2,250	92	2,100	6.9%	
35	----	空调	TCL	台	1	2012/7/31	2012/07	4,099.00	3,659.00	4,050	95	3,800	3.9%	
36	----	电脑	联想	台	1	2012/6/8	2012/06	3,500.00	3,218.00	3,500	90	3,200	-0.6%	
37	----	彩色打印机	A3	台	1	2012/8/11	2012/08	17,500.00	16,084.00	17,500	94	16,500	2.6%	
38	----	碎纸机		台	1	2012/8/11	2012/08	1,200.00	1,104.00	1,200	94	1,100	-0.4%	
39	----	传真机		台	1	2012/8/24	2012/08	7,000.00	6,811.40	7,000	94	6,600	-3.1%	
40	----	打印机		台	1	2012/8/24	2012/08	18,000.00	17,515.00	18,000	94	16,900	-3.5%	

企业填表人: 林少玉 填表日期: 2012年12月5日

评估人员:

无形资产——其他无形资产评估明细表

北京中天衡平国际资产评估有限公司
金额单位：人民币元

评估基准日：2012年11月30日

产权持有人：广东嘉德丰投资发展有限公司

[illegible]

企业填表人：林少玉 填表日期：2012年12月5日

评估人员:

表 4-12-3-1/1

广州经济技术开发区
广州高新技术产业开发区
广州出口加工区
广州保税区

规划建设管理局

穗开规设[2003]153号

广州经济技术开发区厚润投资有限公司 商住项目用地规划设计要点

一、土地用途：居住用地及商业用地，用于居住区级商业服务设施的建设及住宅建设。

二、用地面积：98781 平方米。；

三、本项用地项目分为商业用地(C21)和二类居住用地(R2)两部分。商业用地与居住用地的比例为 40%: 60%，即商业用地为 39512 平方米，居住用地为 59269 平方米。商业用地与居住用地应相对分开，并有明确的用地界限及隔离设施，避免相互干扰。商业用地与居住用地的分界线，在该地块的用地规划阶段确定。

四、本项目用地(98781 平方米)总体上应如下指标控制：

- 1、建筑密度： $\leq 35\%$ ；
- 2、容积率：1.8-2.5；
- 3、绿地率： $\geq 30\%$ ；临永和大道、永顺大道应建造绿化带，宽度 ≥ 5 米；
- 4、建筑物退缩用地红线：南面 ≥ 15 米，西面 ≥ 10 米，东、北面 ≥ 7 米，并满足建筑规范和消防规范的要求。南、西两个方向临街建筑物高度的一半如大于用地红线最小退缩的，按建筑物

高度的一半作为最小退缩;

5、建筑层数及限高: ≤ 18 层, ≤ 50 米。

五、居住用地部分 (59269 平方米) 按如下指标控制:

1、人均居住用地: 13-15 平方米/人;

2、居住人口: 5000 人;

3、建筑密度: 30-25%;

4、居住用地内应有相对集中的公共绿地, 并应有一处面积不小于 4000 平方米的小游园, 公共绿地人均面积不少于 1 平方米;

5、居住用地内按 1300-2000 平方米/千人确定教育设施用地面积, 按 950-1200 平方米/千人确定教育设施建筑面积, 并满足教育设施合理规模的要求;

6、居住用地内应当配置的医疗文体、商业服务、市政公用等设施, 可在商业用地内解决;

7、其他未涉及部分: 按《城市居住区规划设计规范》。

六、本项用地, 在优先满足居住用地指标的前提下, 按用地总体控制指标进行规划设计。

七、汽车泊位: 按如下指标分项计算:

1、酒店: 用地面积 (平方米) = 总客房数 $\times 3$;

2、普通商业大楼: 用地面积 (平方米) = 总建筑面积 $\times 0.06$;

3、饭店、茶楼: 用地面积 (平方米) = 总营业面积 $\times 0.3$;

4、住宅: 按每 4 户设 1 停车位, 每 1 停车位以建筑面积 30

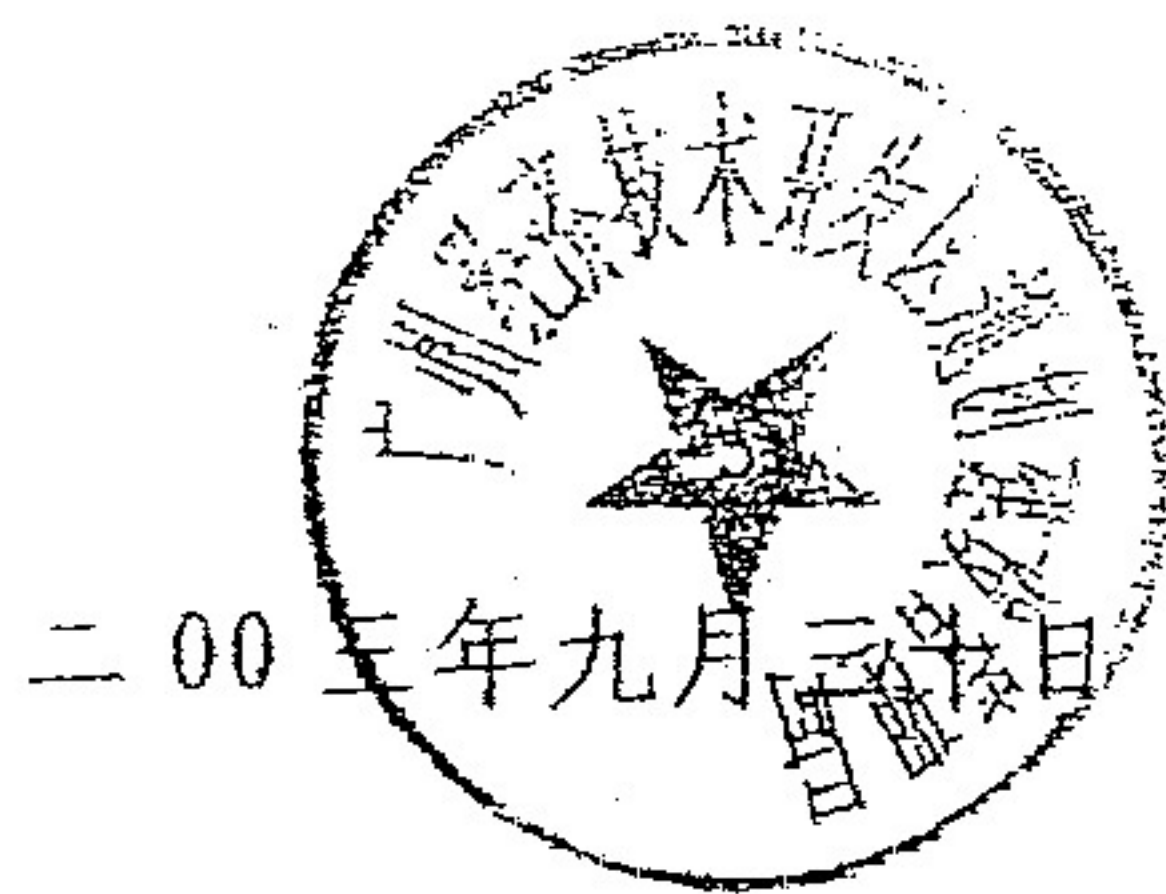
平方米计。

八、自行车（摩托车）泊位：住宅按每单元2个计，商业用地部分按总建筑面积 $\times 0.048$ 计。

九、建筑造型及色彩：浅色、白色基调，与周围协调并力求美观，并满足主干道临街景观需要。

十、汽车出入口：南面可设1-2个口，北面可设1-2个口，东面可设1个口。

十一、围墙：商业用地部分，不得建造围墙。确有需要的，可建造用绿化带作为分隔、障碍设施。居住用地部分，可建造低矮、通透围墙，围墙高度不超过1.6米（底部实体部分不超过0.25米）。



YH-J1-013

广州开发区规划局

穗开规复〔2010〕334号

关于永和区 YH-J1 地块重新确认规划设计条件的复函

广东嘉德丰投资发展有限公司：

你单位《关于永和经济区 YH-J1 地块重新确认规划设计条件的请示》及相关资料收悉，经研究，现函复如下：

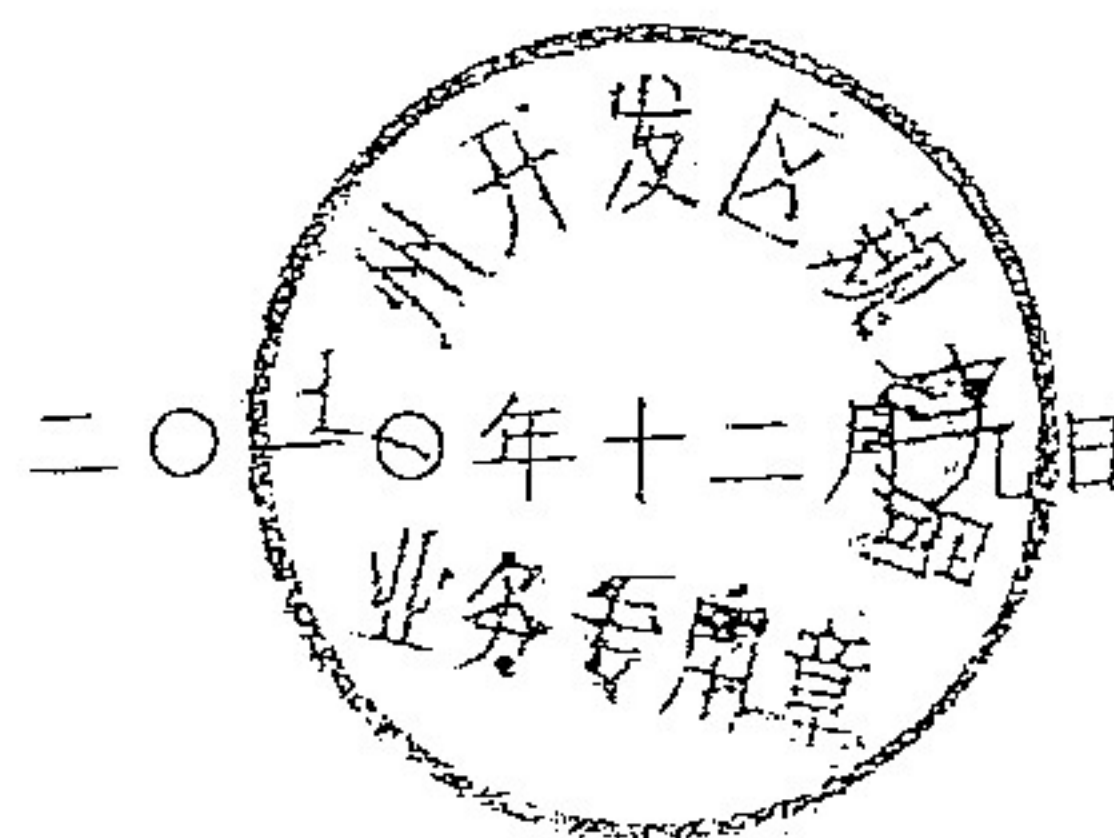
一、同意规划条件中部分规划指标调整为：

（一）建筑高度：≤100 米；

（二）汽车泊位（住宅）：每户设一个停车位，每一停车位以建筑面积 30 平方米计；

（三）按规定落实相应的教育配套设施（小学或幼儿园）。

二、其他方面，仍按原规划条件（穗开规设〔2003〕153 号）执行。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第
穗开规地 (2010) 69号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关



日期 二〇一〇年十一月十日

业务专用章

用地单位	广东嘉德丰投资发展有限公司
用地项目名称	广东嘉德丰永和商住楼
用地位置	广州开发区永和区永和大道以东、摇田河街以北
用地性质	商业用地 (C21) 和二类居住用地 (R2)
用地面积	玖万捌仟柒佰捌拾壹平方米 (98781平方米)
建设规模	——

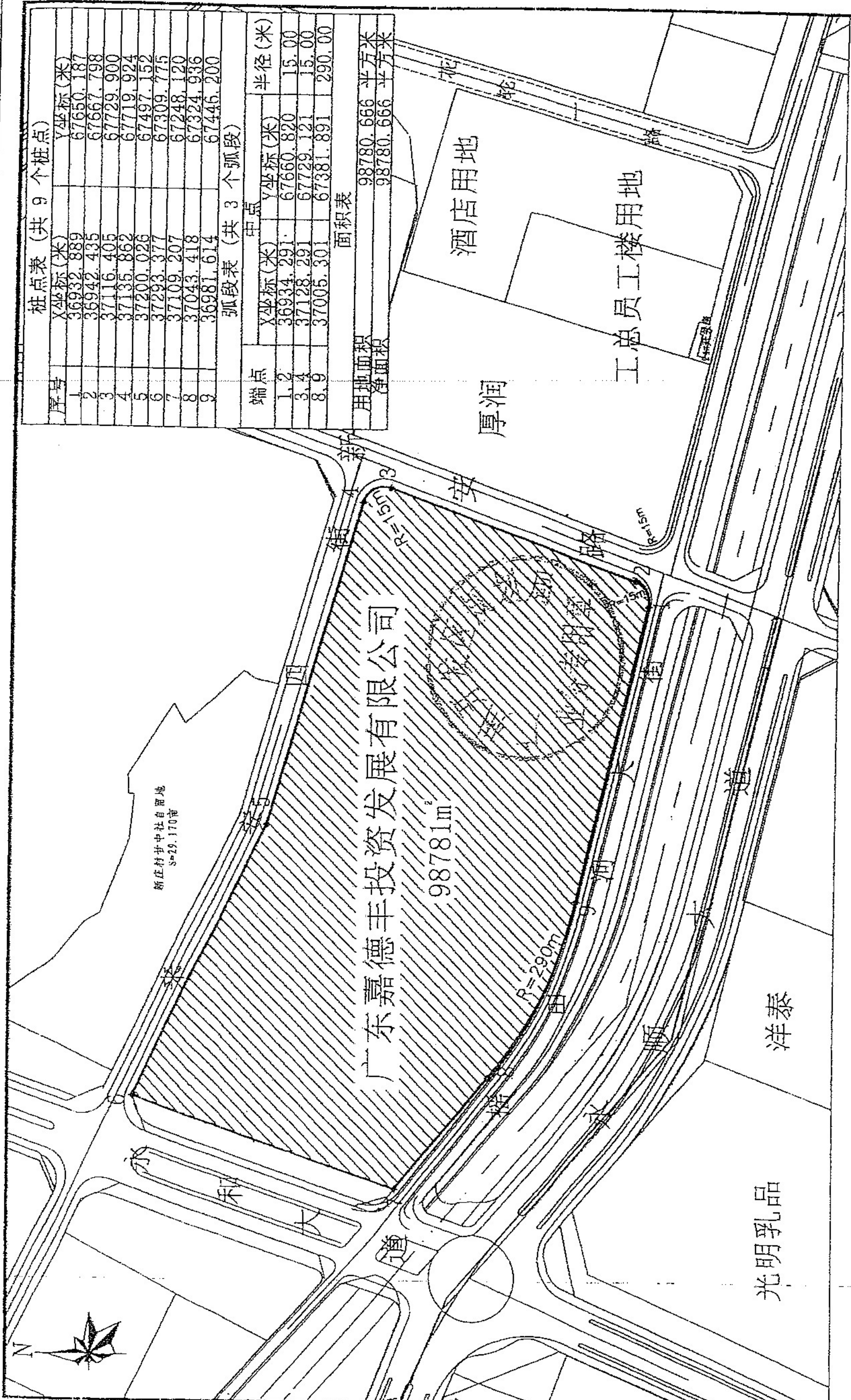
附图及附件名称 建设用地规划红线图

附加说明：建设单位必须在取得本证一年内向土地行政主管部门申请用地，逾期未申请的，本证及附件自行失效

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

10100078



桩点表 (共 9 个桩点)

序号	X坐标(米)	Y坐标(米)
1	36932.889	67650.187
2	36942.435	67667.798
3	37116.405	67729.900
4	37135.862	67719.924
5	37200.026	67497.152
6	37293.377	67309.775
7	37109.207	67248.120
8	37043.418	67324.936
9	36981.614	67446.200

弧段表 (共 3 个弧段)

端点	X坐标(米)	Y坐标(米)	半径(米)
1,2	36934.291	67660.820	15.00
3,4	37128.291	67729.121	15.00
8,9	37005.301	67381.891	290.00

面积表

用地面积	98780.666 平方米
净面积	98780.666 平方米

广东嘉德丰投资发展有限公司用地红线图(穗开规地[2010]69号附图)



中天衡平国际资产评估有限公司
China Valuer International Co., Ltd.
www.chinavaluer.com 北京·广州
E-mail: cvi@chinavaluer.com