（上接B07版）

显。近年来由于房地产市场迅速升温，吸引了大量外部资本，进一步加剧了业内竞争。受国家宏观调控和国民经济周期的影响，部分房地产企业发展面临一定的困难。如果不能准确地对行业发展周期做出预测和判断，并适时调整经营策略以适应国家的宏观调控，将在市场竞争中陷于被动，如出现严重的经营困难，很有可能破产或被其他企业兼并。

C.企业经营风险

高远置业目前正在与方向光电进行重大资产重组，如果重组成功公司将成为上市公司。如果相关的管理人员和管理架构、运作模式不能尽快适应上市公司管理的要求，建立起符合上市公司发展要求的组织结构和管理制度，将可能影响公司的管理水平和市场竞争力，致使公司未来发展面临管理风险。

II、无风险报酬率的确定

根据2008年10月31日调整的5年期国债利率确定为5.53%。

III、行业风险报酬率

根据取2008年效绩评估房地产开发企业全行业净资产收益率良好值9.6%。

IV、经营风险和财务风险

高远置业紧密关注国民经济发展和房地产市场的形势，严格遵守国家有关部门土地法律法规、密切关注国家有关税收政策的动向、遵守房地产金融政策，按既定的经营计划合理安排项目开发节奏，以保持今后经营业绩的均衡、稳定发展。

未来房地产行业的竞争将主要表现为开发企业综合实力与产品品牌的竞争。高远置业已经积累了较为丰富的项目开发经验，特别是在商业地产方面积累了丰富的经验。本次交易完成后，高远置业将充分运用在商业地产上积累的经验，并加强在商业地产方面的优势，利用现有的管理团队，拓展房地产开发领域和地域，不断提升公司管理水平和项目运作能力，尽快实施高远置业的全国化和规模化战略，打造“高远置业”品牌，并不断提升品牌的渗透力和品牌的内涵，从而提升该公司在行业中的竞争优势。

为应对未来的市场竞争，高远置业在土地、资金、人才等方面已经作好了相应的储备和积累。并将针对土地储备政策变化的风险，加强调研，寻求通过多种方式增加土地储备，以尽量降低土地开发和项目开发的风险。同时，高远置业也将进一步依托在商业地产开发领域的经验；通过精心选址、精心规划设计、准确的市场定位，开发出适合市场需要的项目，提升在行业中的竞争优势。周密安排资金、合理调配各项目开发所需资金，尽量降低房地产金融政策对公司的不利影响。

另外，高远置业将加强制度建设，完善法人治理结构。高远置业将按照重组后的组织框架制定一套完整的分级管理和授权经营制度，建立严格的内部控制制度和财务管理制度。高远置业将对下属控股子公司同样按上市公司要求，建立健全财务制度及相应的法人治理结构。同时高远置业还将有针对性地对全体员工进行宣传教育，特别是对所有高级管理人员进行关于上市公司治理的相关培训，从而使高远置业尽早完成内部整合，按上市公司标准实现规范化运作。针对房地产行业的特点，高远置业将加大对每一个项目的分析研究、精心规划，并积极借鉴其他房地产企业的经验，从而最大程度上降低项目开发的风险。

因此从高远置业目前情况来判断，公司的经营风险、财务风险与全国房地产行业的平均水平大致相当，取0.5%。

则：折现率=无风险报酬率+行业风险报酬率+经营风险+财务风险

=5.53%+(9.6%-5.53%)+0.5%

=10.1%

[3]、2012年后的净资产

2012年后的净资产为目前上海高远置业（集团）有限公司归属于公司的所有者权益1,211,732,489.63元，扣除中望投资的净资产200,813,105.96 元，高远本部投资性房产净值155,568,441.83元、上海明玖投资性房产净值32,866,460.00元，高远本部短期投资净值1,317,501.60元，合计为821,166,980.24元。

[4]、经营性资产价值估算

将净利润预测表中得出的企业预期净利润和通过测算得出的折现率代入下式，即可得到评估对象的经营性资产价值为：

[illegible] = 1,322,868,981.44（元）

[5]、非经营性或溢余性资产估算

经核实，在基准日经审计的会计报表披露，有如下一些资产的价值在本次估算的经营性资产价值中未予考虑，应属本次所估算的经营性资产价值之外的溢余性或非经营性资产。

C1：预期收益中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C2：基准日现金类资产（负债）价值；

C3：预期收益中未计及收益的投资性房产项目；

C4：预期收益中未计及收益的短期投资项目；

A、预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资C1

评估基准日后上海高远置业(集团)有限公司将上海中望投资发展有限公司以2亿元的价格转让。

C1=200,000,000.00(元)

B、基准日现金类资产(负债)价值

评估基准日企业无现金类溢余资产，C2 价值为零。

C、预期收益中未计及收益的投资性房产项目；

评估基准日企业无投资性房产主要是高远本部投资性房产和上海明玖投资性房产。经评估，基准日的评估值为468,942,646.86元和100,043,176.25元。

C3=468,942,646.86+100,043,176.25

=568,985,823.11元

D、预期收益中未计及收益的短期投资项目；

预期收益中未计及收益的短期投资项目系上海高远置业(集团)有限公司拥有的交通银行股票，评估基准日评估值为1,769,731.62元。

E、基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值

ΣCi=C1+C2+C3+C4

=200,000,000.00+568,985,823.11+0+1,769,731.62=770,755,554.73(元)

[5]、企业股东全部权益价值(净资产)的确定

企业股东全部权益价值=经营性资产价值+非经营性或溢余性资产价值

=1,322,868,981.44+770,755,554.73

=2,093,624,536.17（元）

经评估，在评估基准日和假设前提下，高远置业收益法评估的净资产评估值为2,093,624,536.17元。

方法二：重置成本加和法

重置成本加和法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。各项资产的具体评估方法为：

Ⅰ、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

Ⅱ、短期投资核算的是被评估企业购买的交通银行股票，按基准日该股票收盘价同时扣除增值部分的所得税进行评估。

Ⅲ、应收款项的评估

应收款项(包括应收账款、预付账款、其他应收款)的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

Ⅳ、存货的评估

被评估企业存货无账面余额，本次评估对目前使用中的在用低值易耗品进行评估。在用低值易耗品的采用重置成本法进行评估。计算公式如下：

在用低值易耗品评估值=重置全价×成新率

Ⅴ、长期投资的评估

被评估企业的长期投资主要是长期股权投资，根据各投资子公司整体评估值按投资比例计算长期股权投资评估值。

本次评估对控股企业进行整体企业价值评估，评估值为子公司净资产评估值乘以投资比例，计算公式如下：

评估值=∑(子公司净资产评估值×投资比例)

对已经股权转让和正在办理股权转让的子公司按实际转让价格或转让合同约定的转让价格确定评估值；

Ⅵ、固定资产的评估

房屋建筑物按市场比较法和收益现值法进行评估；

机器设备按重置成本法进行评估，评估公式如下：

评估净值=评估原值×成新率。

Ⅶ、递延税款借项的评估

递延税款是其他应收款坏账准备产生的递延所得税资产，评估中根据具体情况进行判断后进行评估。

Ⅷ、流动负债的评估

流动负债按实际需要承担的债务进行评估。

(2)高远置业资产评估结果

①收益法评估结果

以收益法评估高远置业的净资产价值于评估基准日所反映的公允市场价值为2,093,624,536.17元。

②重置成本法评估结果

高远置业以重置成本法在评估基准日2008年10月31日的评估结果为：

资产账面值2,292,272,468.18元，调整后账面值2,292,272,468.18元，评估值3,207,706,040.91元，评估增值915,433,572.73元，评估增值率39.94%；

负债账面值1,140,123,809.82元，调整后账面值1,140,123,809.82元，评估值1,141,000,202.63元，评估增值876,392.81元，评估增值率0.08%；

净资产账面值1,152,148,658.36元，调整后账面值1,152,148,658.36元，评估值2,066,705,838.28元，评估增值914,557,179.92元，评估增值率79.38%。

③两种评估结果分析

两种评估方法的评估结果比较接近，相互验证。由于未来市场状况存在较大的不确定性，根据谨慎性原则，经过综合分析，最终选择成本加和法评估结果为高远置业净资产的评估价值。

④最终评估值

经评估，高远置业以成本加和法的净资产最终评估值为2,066,705,838.28元。

高远置业资产评估结果汇总表

单位：万元

编号	项 目	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=D/B
(1)	流动资产	86,643.52	86,643.52	86,741.90	98.38	0.11
(2)	长期投资	127,000.00	127,000.00	187,101.23	60,101.23	47.32
(3)	固定资产	15,570.59	15,570.59	46,927.47	31,356.88	201.39
	其中：建 筑 物	15,556.84	15,556.84	46,894.26	31,337.42	201.44
	设 备	13.74	13.74	33.21	19.47	141.70
	在建工程					
	无形资产					
	其中：土地使用权					
	其他资产	13.13	13.13	0.00	-13.13	-100.00
	资产总计	229,227.25	229,227.25	320,770.60	91,543.36	39.94
(4)	流动负债	114,012.38	114,012.38	114,100.02	87.64	0.08
	长期负债					
	负债总计	114,012.38	114,012.38	114,100.02	87.64	0.08
	净 资 产	115,214.87	115,214.87	206,670.58	91,455.71	79.38

3、高远置业资产评估增值情况

高远置业净资产本次评估增值79.38%，本次评估增值主要系高远置业母公司的各长期投资单位(项目公司)的存货(房产和土地)以及高远置业母公司目前所拥有的固定资产增值而造成的长期投资以及固定资产评估增值。截至2008年10月31日，高远置业母公司报表中长期投资与固定资产的账面净值分别为127,000.00万元和15,570.59万元，评估值分别为187,101.23万元和46,927.47万元，相应的评估增值率分别为47.32%和201.39%。

高远置业作为一个房地产开发公司，其主要的资产是存货-开发成本和开发产品以及拥有的投资性房产。对于存货-开发成本和开发产品的评估在有条件的情况下，评估师采用了假设开发法和市场比较法等方法进行评估，然后综合确定评估值。对于投资性房产，评估师采用了市场比较法和收益现值法进行评估，然后综合确定评估值。

(1)本次流动资产评估的具体范围包括：货币资金、交易性金融资产及其他应收款，评估增值主要是因为所持有的交易性金融资产增值。流动资产的评估增值情况如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
流动资产合计	866,435,241.62	867,419,045.40	983,803.78	0.11%
现金	21,523.87	21,523.87	-	-
银行存款	4,532,741.54	4,532,741.54	-	-
交易性金融资产	1,317,501.60	1,769,731.62	452,230.02	34.32%
应收账款	11,277,455.08	11,626,242.35	348,787.27	3.09%
预付账款	135,500.00	135,500.00	-	-
其他应收款	849,150,519.53	849,327,081.02	176,561.49	0.02%
存货	-	6,225.00	6,225.00	-

其中包括现金与银行存货的货币资金账面值与评估值均为4,554,265.41元，评估无增减。

交易性金融资产主要为投资交通银行股票(股票代码：601328)，持股数量544,952股，短期投资调整后账面值为1,317,501.60元，按照评估基准日交通银行流通股收盘价格4.33元/股计算，这部分短期投资的评估值为2,359,642.16元，扣除应计提所得税后评估净值为1,769,731.62元。

应收账款余额为11,626,242.35元，坏账准备348,787.27元，账面净额11,277,455.08元。应收账款主要是应收的租金，均能收回，因而评估值确定为11,626,242.35元。

预付账款余额为135,500.00元，预付账款主要是预付的购置家具款项，因而评估值确定为135,500.00元。

其他应收款余额为849,327,081.02元，坏账准备176,561.49元，账面净额849,150,519.53元。其他应收款为与关联企业的往来款项，均能收回，因而评估值确定为849,327,081.02元。

存货主要为评估人员经盘点的低值易耗品，价值确定为6,225.00元。

(2)长期投资

截至2008年1月31日，高远置业的长期投资的账面净值为127,000.00万元，评估值为187,101.23万元，评估增值60,101.23万元，评估增值率47.32%。长期股权投资增值主要是由于长期股权投资各单位的房产及土地增值引起的。

高远置业对外投资汇总表

序号	被投资企业	投资比例(%)	账面净值(万元)	评估价值(万元)	评估增值(万元)
1	上海高鑫房地产发展有限公司	100	8,500.00	26,717.17	18,217.17
2	上海中望投资发展有限公司	100	20,000.00	20,000.00	0.00
3	昆山领地置业发展有限公司	100	7,500.00	11,184.47	3,684.47
4	昆山星地置业发展有限公司	100	3,000.00	3,813.21	813.21
5	上海金山康城企业发展有限公司	100	10,000.00	9,961.45	-38.55
6	舟山和信房地产有限公司	100	8,000.00	15,120.86	7,120.86
7	沈阳龙城置业发展有限公司	100	12,200.00	22,626.36	10,426.36
8	上海丰合置业有限公司	100	22,000.00	24,998.05	2,998.05
9	苏州华茂置业有限公司	100	3,800.00	5,717.17	1,917.17
10	苏州华兆置业有限公司	50	9,000.00	11,259.76	2,259.76
11	上海磐润置业有限公司	100	20,000.00	27,638.10	7,638.10
12	上海明玖实业有限公司	100	3,000.00	8,064.62	5,064.62
	合计		127,000.00	187,101.23	60,101.23

注：长期投资中高远置业基准日后已将中望投资100%的股权以2亿元人民币价格转让给高远控股，并在2008年11月26日完成公司工商变更手续。

①上海高鑫截至评估基准日尚有3,132.24平方米的已开发产品未实现销售，以及拥有正在开发与待开发的“周浦镇小上海旅游文化城”项目三、四、五期土地面积共计33,313平方米。根据“周浦镇小上海旅游文化城”项目三、四、五期的规划许可证及项目建议书，未来开发的建筑面积为73,494.10平方米(其中地上建筑面积为51,723.50平方米，地下建筑面积为21,770.60平方米)。截至评估基准日，上海高鑫存货成本(包括已开发产品及开发成本)账面净值为25,200.71万元。本次评估增值主要是由于已开发产品以及位于上海周浦镇的土地升值而使公司流动资产评估增值10,284.13万元。此外，因执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海高鑫以成本法核算，尽管上海高鑫的账面净资产已达到16,379.43万元，高远置业对上海高鑫的长期股权投资账面金额仍然为8,500万元，因此，高远置业对上海高鑫的长期股权投资评估增值约为18,217.17万元。

②昆山领地拥有位于江苏省昆山市的待开发土地面积为116,787.00平方米，截至评估基准日，昆山领地存货(开发成本)账面价值为19,868.73万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，地上建筑面积将为88,402.00平方米，其中：联排别墅85,402.00平方米，商业面积3,000平方米。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值3,955.35万元，最终导致高远置业对昆山领地的长期股权投资评估增值约为3,684.47万元。

③昆山星地拥有位于江苏省昆山市的待开发土地面积为15000.00平方米，截至评估基准日，昆山星地存货(开发成本)账面价值为2,364.27万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，地上建筑面积将为37,500.00平方米，均为酒店式公寓。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值830.82万元，最终导致高远置业对昆山星地的长期股权投资评估增值约为813.21万元。

④上海金山康城为房地产开发公司，目前尚未获得土地，其未来的经营方向无法确定，由于因此，本次上海金山康城账面发生一些费用导致亏损38.55万元，执行新会计准则高远置业本部财务报表对上海金山康城以成本法核算，最终导致高远置业对上海金山康城的长期股权投资评估减值约为38.55万元。

⑤舟山和信拥有待开发的舟山市沈家门街道兴建路379号1、2、3号地块，土地面积共计32,675.9平方米。截至评估基准日，其存货开发成本账面价值为19,847.23万元。按照土地使用权出让合同及规划使用条件、初步设计建成后，总建筑面积110,342.00平方米，地上建筑面积91,462.00平方米，其中：可售住宅建筑面积77,236.00平方米(另外1,200.00平方米为连廊)，公建配套建筑面积13,026.00平方米，可售商业建筑面积11,150.00平方米，地下可售停车位311个。本次评估增值主要是因为存货开发成本中土地价格上涨所致评估增值6,771.58万元。此外，其他应付款中应付扬帆集团因未按时交付土地需支付给舟山和信的违约金，导致本次流动负债评减400万元。本次高远置业对舟山和信长期股权投资的评估总计增值为7,120.86万元。

⑥沈阳龙城拥有沈阳第一城开发项目已经取得预售权的面积为72,639.92平方米，其存货(开发成本)账面价值为21,665.83万元。截至评估基准日，沈阳龙城住宅已预售473套，面积24,852.15平方米，合同总价127,759,990.00元；写字间已预售88套，面积10,332.20平方米，合同总价53,741,404.00元；地上一层至四层，面积15,666.95平方米，合同总价209,623,791.00元。尚有住宅76套，建筑面积6,334.88平方米，写字间113套，建筑面积15,453.53平方米未签订预售合同，同时地下一层为商场，面积4,654.10平方米，尚未取得预售许可证。本次高远置业对沈阳龙城长期股权投资的评估增值主要是由于沈阳第一城项目开发价值上升，导致流动资产评估增值11,745.19万元。另外，高远置业本部财务报表对沈阳龙城以成本法核算，尽管沈阳龙城的账面净资产为10,871.39万元，高远置业对沈阳龙城的长期股权投资账面金额仍然为12,200万元。最终导致高远置业对沈阳龙城的长期股权投资评估增值约为10,426.36万元。

⑦上海丰合正在开发位于上海金山区的土地面积达128,858平方米，截至评估基准日，其存货(开发成本)账面净值为19,205.09万元。根据项目规划情况，建成后总建筑面积将为229,106.90平方米(含地下建筑面积)。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值3,479.28万元。最终导致高远置业对上海丰合的长期股权投资评估增值约为2,998.05万元。

⑧苏州华茂拥有位于太仓市经济技术开发区内总用地面积约41,489.90平方米的待开发土地，截至评估基准日，其存货(开发成本)账面净值为3,347.23万元。根据建筑规划方案，此地块为商业用地属性，总建筑面积为99,777平方米(其中地上总建筑面积为83,289平方米，地下建筑面积为16,488平方米)。本次评估增值主要是由于存货开发成本中土地价格上涨导致流动资产评估增值2,016.01万元，最终导致高远置业对苏州华茂的长期股权投资评估增值约为1,917.17万元。

⑨苏州华兆拥有位于太仓市城厢镇占地面积约86,896.10平方米的待开发土地，截至评估基准日其存货(开发成本)账面净额为16,952.70万元。根据项目规划，建成后总建筑面积约为162,210.00平方米，其中花园洋房(联体别墅)住宅面积9,820平方米，小高层、高层住宅面积113,147平方米，酒店式公寓20,000平方米，商业15,418平方米，会所3,825平方米。本次评估增值主要是由于存货中土地价格上涨导致流动资产评估增值4,582.57万元，按照高远置业50%的持股比例，最终导致高远置业对苏州华兆的长期股权投资评估增值约为2,259.76万元。

⑩上海磐润拥有位于上海市普陀区的待开发项目“上海北岛嘉苑”，土地面积共计19,076平方米。截至评估基准日，其存货(开发成本)账面净额为23,632.13万元。“上海北岛嘉苑”建成后，总的建筑面积为65,340.00平方米，其中：高层住宅：46,500.00平方米，地下室建筑面积16,840.00平方米(地下车位282个及地下公建配套850.00平方米)。本次评估增值主要是由于“上海北岛嘉苑”项目土地价格上涨导致评估增值7,916.26万元，最终导致高远置业对上海磐润的长期股权投资评估增值约为7,638.10万元。

上海明玖拥有上海延安西路358号13楼(美丽园大厦)、大连路1079号裙房1-3层及地下12个停车位，截至评估基准日，上海明玖固定资产--房屋建筑物类账面净值3,377.30万元，总的建筑面积达5,664.71平方米(含车位)。本次评估增值主要是房屋建筑物中的房屋购置价格较低，现在由于房价上涨，导致评估价格比账面价值增加6,717.67万元。此外，按照新会计准则，高远置业对上海明玖的长期股权投资按成本法确定为3,000万元，而截至评估基准日上海明玖的净资产为1,392.90万元。最终导致高远置业对上海明玖的长期股权投资评估增值约为5,064.62万元。

(3)固定资产

截至2008年1月31日，高远置业拥有的固定资产包括房屋建筑物以及设备，固定资产评估增值主要为房屋建筑物增值所致。评估基准日的固定资产详细情况如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
合计	155,705,889.37	469,274,725.36	313,568,835.99	201.39%
房屋建筑物	155,568,441.83	468,942,646.86	313,374,205.03	201.44%
设备	137,447.54	332,078.50	194,630.96	141.60%

高远置业截至2008年10月31日拥有房屋建筑物的总建筑面积为18,722.19 平方米，明细情况如下：

延安西路895号第10、12及15层；(上海市房地产权证)为沪房地长字(2000)第031913号，大厦总高26层，四部垂直电梯。高远置业拥有的房地产位于大厦的第10、12及15层，建筑面积2,506.97平方米，建成于1998年。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，水电卫齐全，房屋层高约3.5米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

丁香公寓华山路800号1-5层；(上海市房地产权证)为沪房地市字(2004)第000039号，丁香公寓总高31层，四部垂直电梯。高远置业拥有的房地产位于大厦的第1-5层，1-5层总的建筑面积为8,889.49平方米(含地下停车位建筑面积389.2平方米，设8个地下停车位)，建成于2000年3月。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，水电卫齐全，房屋层高约3.5米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

余姚路338号大酒店；(上海市房地产权证)为沪房地静字(2002)第004298号，酒店总高地上8层，地下一层，两部垂直电梯。建筑面积7,325.73平方米，建成于1998年。钢筋混凝土剪力墙结构，铝合金窗，地面铺设地砖，房间铺设地毯，水电卫齐全，房屋层高约3.3米，不锈钢楼梯栏杆，轻钢龙骨石膏板吊顶。

(4)流动负债

本次流动负债评估的具体范围包括：短期借款、预收账款、其他应付款、应交税费和预提费用。评估基准日流动负债的调整后账面值为1,140,123,809.82元，评估值为1,141,000,202.63元，评估值增加主要是重新计提应交税金及预提费用所致。流动负债的评估如下：

项目	调整后账面净值	评估净值	评估增值	增值率
合计	1,140,123,809.82	1,141,000,202.63	876,392.81	0.08%
短期借款	250,600,000.00	250,600,000.00	-	-
预收账款	2,861,397.20	2,861,397.20		
其他应付款	883,211,257.20	883,211,257.20	-	-
应交税金	3,451,155.42	3,786,141.29	334,985.87	9.71%
预提费用	-	541,406.94	541,406.94	-

①短期借款主要为2007年高远置业在上海银行黄浦支行以及中国建设银行六里支行等金融机构的流动资金贷款，借款主要通过房地产、土地使用权抵押担保取得。评估人员对相关债务的企业财务总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，账实相符。可以确认债务属实，债务金额准确，因此按账面值确认评估值为250,600,000.00元。

②预收账款调整后账面余额为2,861,397.20元，系预收房屋租金收入。评估人员核查预收账款的记账凭证和原始凭证，查验收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。借助本次会计师的审计，确定评估值为账面值2,861,397.20元。

③高远置业其他应付款调整后账面值为883,211,257.20元，系应付关联企业--高远控股有限公司。评估人员核查其他应付款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同及收款凭证等有关资料，分析了解债务的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和账面债务的债权人、经济业务内容、金额、发生年月的合理性，判断会计记录的准确性、账面债务金额的存在性、真实性。借助本次会计师的审计，确定评估值为账面值883,211,257.20元。

④高远置业基准日调整后应交税金的余额3,451,155.42元，包括应交增值税-334,985.87元，应交营业税672,941.71元，应交城建税47,105.89元，应交教育费附加20,188.25元，应交河道建设管理费6,729.42元，应交个人所得税5,062.40元，应交房产税3,034,113.62元。

评估人员查阅了相关的记帐凭证、原始凭证和评估基准日纳税申报表、评估基准日次月税款缴款书。经查应交税金—增值税系2001年间被评估企业属“一般纳税人”时留抵的进项税额，目前企业已变更为“小规模纳税人”故应交增值税-334,985.87元评估为零。经上述评估，应交税金的评估价值为3,786,141.29元。

⑤高远置业在评估基准日预提费用无账面余额，因短期借款25,060万元有10天利息尚未支付，应在预提费用科目计提评估。

预提利息评估值=∑(各银行贷款余额×年利率%÷360×10)

经上述评估，预提费用的评估值为541,406.93元。

4、高远置业2008年、2009年经审核的盈利预测情况

高远置业以经审计的2007年度和2008年1-10月实际经营成果为基础，依据本公司截止2008年10月31日的企业组织结构，结合本公司2009年度的经营计划、资金使用计划、投资计划及其他有关资料，按特定会计政策编制了公司2008年度、2009年度的盈利预测。预测2008年度、2009年度高远置业归属于母公司所有者的净利润分别为1,385.85万元和19,315.78万元。

广东大华根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号-预测性财务信息的审核》，对高远置业编制的2008年度、2009年度盈利预测进行了审核并出具了深华(2008)专审字第9110号《盈利预测审核报告》，认为没有任何事项使广东大华会计师认为编制基础及基本假设没有为盈利预测提供合理基础；盈利预测是在编制基础及基本假设的基础上恰当编制的，并按照编制基础及基本假设进行了列报。

高远置业2008年度、2009年度合并盈利预测表

单位：万元

项 目	2008年1-10月	2008年11-12月	2008年度	2009年度
	已审实现数	预测数	预测数	预测数
一、营业总收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
其中：主营业务收入	10,027.89	4,495.21	14,523.10	86,425.02
减：营业总成本	8,327.56	3,739.81	12,067.37	59,869.75
其中：营业成本	3,438.91	2,774.43	6,213.34	40,301.75
营业税金及附加	958.63	292.62	1,251.25	15,081.02
销售费用	278.51	43.83	322.34	357.84
管理费用	2,007.14	260.56	2,267.70	2,307.14
财务费用	1,393.91	364.83	1,758.74	1,799.68
资产减值损失	250.46	3.54	254.00	22.32
加：公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	---	---	---	---
投资收益(损失以“-”号填列)	-222.05	---	-222.05	---
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	---	---	---	---
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	1,478.28	755.40	2,233.68	26,555.27
加：营业外收入	75.00	---	75.00	---
减：营业外支出	15.20	---	15.20	---
其中：非流动资产处置损失	---	---	---	---
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	1,538.08	755.40	2,293.48	26,555.27
减：所得税费用	633.42	299.50	932.92	7,243.63
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	904.66	455.90	1,360.56	19,311.64
归属于母公司所有者的净利润	929.63	456.22	1,385.85	19,315.78
少数股东损益	-24.97	-0.32	-25.29	-4.14

(三)高远置业子公司及房地产项目情况介绍

高远置业在开发及待开发项目都以其下属控股子公司作为开发主体，高远置业子公司及房地产开发项目情况介绍如下：

(1)上海高鑫房地产发展有限公司

①基本情况

公司全称：上海高鑫房地产发展有限公司

注册地址：上海市南汇区康桥工业园区康桥东路1号

主要经营场所地址：上海市南汇区康桥工业园区康桥东路1号

法定代表人：邹坤元

注册资本：人民币8,500万元整

营业执照注册号：3102252007565

经营范围：房地产开发、经营；室内装潢；电器产品，建筑装潢材料，建筑材料，金属材料的批发、零售；园林绿化服务，附设分支机构。(凡涉及行政许可经营的凭许可证经营)。

成立日期：2001年3月26日

营业期限：2001年3月26日至2011年3月25日

组织机构代码：70316109-7

税务登记号：沪字310225703161097

②历史沿革

上海高鑫成立于2001年3月26日，由自然人吴燕妮、陈根林、奚勇、张志敏及高远置业共同出资设立，公司原始注册资本为1000万元，上述出资行为已经上海东亚会计师事务所验资并出具了“沪东四验(2001)第1153号”《验资报告》。

该公司成立时，股东及出资比例情况如下：

股东	出资额(万)	出资比例	出资方式
高远置业	490	49%	货币资金
吴燕妮	360	36%	货币资金
陈根林	50	5%	货币资金
奚勇	50	5%	货币资金
张志敏	50	5%	货币资金
总计	1000	100%	

2001年9月29日，上海高鑫股东会决议由股东按原持股比例以现金向公司增资2000万元。增资后公司的注册资本为3000万元，上述增资行为已经上海佳瑞会计师事务所验资并出具了“佳瑞验字(2001)第3077号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下：

股东	出资额(万)	出资比例	出资方式
高远置业	1470	49%	货币资金
吴燕妮	1080	36%	货币资金
陈根林	150	5%	货币资金
奚勇	150	5%	货币资金
张志敏	150	5%	货币资金
总 计	3000	100%	

2002年3月26日，上海高鑫股东会决议由高远置业以现金向上海高鑫增加注册资本500万元，增资后的上海高鑫注册资本为3500万元。上述增资行为已经公信中南会计师事务所验资并出具了“公会(2002)验字第4-20号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下：

股东	出资额(万)	出资比例	出资方式
高远置业	1970	56%	货币资金
吴燕妮	1080	31.7%	货币资金
陈根林	150	4.1%	货币资金
奚勇	150	4.1%	货币资金
张志敏	150	4.1%	货币资金
总计	3500	100%	

2005年1月12日，上海高鑫召开临时股东会会议，决议由高远置业以现金向上海高鑫增加注册资本人民币5000万元，增资后的上海高鑫注册资本为人民币8500万元。上述增资行为已经上海兴中会计师事务所验资并出具了“兴验内字R(2005)0133号”《验资报告》。

增资完成后，上海高鑫股东及出资比例情况如下表：

股东	出资额(万)	出资比例	出资方式
高远置业	6970	82%	货币资金
吴燕妮	1080	12.72%	货币资金
陈根林	150	1.76%	货币资金
奚勇	150	1.76%	货币资金
张志敏	150	1.76%	货币资金
总计	8500	100%	

2007年12月18日，上海高鑫召开临时股东会会议，同意自然人股东吴燕妮、陈根林(已去世，由其继承人陈晓武、陈幻驻签署相关协议)、奚勇、张志敏分别将所持的上海高鑫的股份按原出资额全部转让给高远置业。股权转让完成后，高远置业持有上海高鑫100%的股权。

截至审计基准日，上海高鑫股东及股权情况见下表：

投资者名称	投入资本(万元)	投资比例
上海高远置业(集团)有限公司	8500	100.00%

③最近三年及一期的主要财务状况

单位：元

项 目	2008-10-31	2007-12-31	2006-12-31	2005-12-31
资产合计	591,513,276.21	361,241,937.06	215,496,549.52	252,076,276.03
负债合计	427,718,978.14	219,078,876.92	79,064,040.05	156,945,572.32
所有者权益合计	163,794,298.07	142,162,937.06	136,432,509.47	95,130,703.71
项 目	2008年1-10月	2007年度	2006年度	2005年度
营业收入	65,512,672.50	37,468,452.85	153,712,242.03	0
利润总额	29,310,836.57	6,769,785.55	48,590,359.72	-2,044,515.02
净利润	21,631,361.01	5,730,427.59	41,301,805.76	-2,044,515.02

注：上述数据根据深华(2008)审字第9116号《审计报告》及子公司审定报表所得。

④项目情况

上海高鑫主要负责“小上海旅游文化城”项目的开发。该项目为周浦镇较大规模的商业地产，项目采用全新设计理念，既保留了千年古镇独有的江南景色，又突出了中国古典与现代商业相融合的建筑风格。该项目地处具有“浦东第一镇”之称的周浦镇中心地段，欲造就出又一个不逊色于上海“老城隍庙”的21世纪的“新城隍庙”。具体看，“小上海旅游文化城”项目具有以下特点：

规模优势：10万平方米建筑面积，在当地已被认可，知名度较大；

地段优势：项目位于周浦镇商业中心节点，商业成熟；

交通优势：距上海市中心15公里、南浦大桥11公里、地铁R3线1公里，北接陆家嘴、东方明珠，交通便利；

物业品质：仿古(明清)建筑群带有浓厚的历史气息，而目前周边的沿街商业基本上以生活配套商业为主，档次较低，因此就物业品质而言，项目具有极大的优势。

上海高鑫的“小上海旅游文化城”项目共分五期开发：

一期：

项目	内容
地号	南汇区周浦镇二街坊1/9丘
宗地面积	8,196.00平方米
土地期限	2004-6-1至2051-10-05止
建筑面积	13,254.81平方米
建设单位	上海高鑫房地产发展有限公司
建设地址	南汇区周浦镇康沈路20#地块
建设规模	14,376平方米
设计单位	上海现代建筑设计(集团)有限公司
施工单位	南汇县建筑总公司
监理单位	上海科衡工程建设监理有限公司
预售建筑面积	13,107.83平方米
目前销售情况	已售面积12,380.91平方米，尚未销售的面积为873.90平方米

注：