（上接A34版）

上述流动负债中，应付账款主要是开发项目工程款；预收账款为定金、预售款和按揭款；应付股利为应付股东广州市越秀山体育俱乐部有限公司的股利款；其他应付款主要为关联企业往来，包括应付关联方恒大广州往来款7,014.94万元、应付关联方永福绿景3,375.79万元。

3、对外担保情形

①2010年2月8日，绿景地产与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签订《保证合同》，同意为佛山瑞丰向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的15,000万元房地产开发贷款提供连带责任保证担保，保证期间为贷款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。2010年7月20日，绿景地产、佛山瑞丰、花都绿景、中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签署《保证合同解除协议》，中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行、佛山瑞丰同意解除绿景地产上述《保证合同》项下的连带担保责任，改由花都绿景承担连带担保责任。花都绿景以“金碧御水山庄”大拇指别墅55套商品房（建筑面积16,517.91㎡）设定抵押，为佛山市瑞丰投资有限公司向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的9,000万元贷款提供抵押担保。

②2008年，花都绿景与中国工商银行广州芳村支行、中国农业银行广州市花都支行分别签订了《较福分务担保合作协议》（一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议），约定借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，花都绿景对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人抵押商品房产权归属于花都绿景，花都绿景承担上述连带保证责任的可能性极小。

花都绿景已出具声明，声明除上述对外担保外，花都绿景不存在其他对外担保。

三、佛山瑞丰66.25%股权

（一）公司简介

公司名称：佛山市瑞丰投资有限公司

注册地址：佛山市顺德区大良金榜居委会政通路7号一楼

法定代表人：刘宇

注册资本：13,000万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2007年9月3日

营业期限：长期

营业执照号：440600000001428

税务登记号：粤国税字440681666480864号

粤地税字440606666480864号

经营范围：为企业的资产重组提供市场推广、营销策划服务；企业管理项目投资顾问；商品信息咨询服务；对房地产进行投资；对有形资产和无形资产、动产和不动产进行投资，房地产开发、经营（须凭资质证经营的，凭有效资质证经营）

房地产开发资质：四级

（二）历史沿革

1、2007年设立

2007年9月3日，冯英丽、欧阳建星、陈卉乔、陈均志共同出资设立了佛山瑞丰，注册资本为1,000万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会验字〔2007〕第1223号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
冯英丽	250.00	25%
欧阳建星	250.00	25%
陈卉乔	250.00	25%
陈均志	250.00	25%
合计	1,000.00	100.00%

2、2008年股权转让、合并、增资

2008年5月14日，佛山瑞丰股东会会议决议：冯英丽、欧阳建星、陈卉乔、陈均志将各自持有的佛山瑞丰25%股权中的13.75%以137.37万元转让给绿景地产。本次股权转让后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	550.00	55.00%
冯英丽	112.50	11.25%
欧阳建星	112.50	11.25%
陈卉乔	112.50	11.25%
陈均志	112.50	11.25%
合计	1,000.00	100.00%

2008年5月16日，佛山瑞丰股东会会议决议：同意佛山瑞丰吸收合并佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司，吸收后佛山瑞丰存续，并承继佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的所有资产、债权、债务。该次吸收合并后，佛山市顺德区绿景房地产开发有限公司的注册资本合并至佛山瑞丰，吸收合并完成后佛山瑞丰注册资本增加至11,000万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会验字〔2008〕第1159号验资报告，对上述事宜予以验证。该次吸收合并后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	6,050.00	55.00%
冯英丽	1,237.50	11.25%
欧阳建星	1,237.50	11.25%
陈卉乔	1,237.50	11.25%
陈均志	1,237.50	11.25%
合计	11,000.00	100.00%

2008年8月28日，佛山瑞丰股东绿景地产、冯英丽、陈均志、陈卉乔、欧阳建星增资2,000万元，增资后的注册资本为13,000万元。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会验字〔2008〕第1054号验资报告，对上述增资事宜予以确认。该次增资后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	7,150.00	55.00%
冯英丽	1,462.50	11.25%
欧阳建星	1,462.50	11.25%
陈卉乔	1,462.50	11.25%
陈均志	1,462.50	11.25%
合计	13,000.00	100.00%

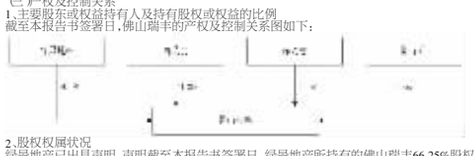
2008年11月22日，欧阳建星与本公司签订了股权转让协议，协议约定欧阳建星将其持有的佛山瑞丰11.25%的股权以925万元转让给本公司。佛山市康诚会计师事务所有限公司出具了佛康会容字〔2009〕第1001号验资报告，对上述股权转让事宜予以验证。该次股权转让后，佛山瑞丰的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	8,612.50	66.25%
冯英丽	1,462.50	11.25%
陈卉乔	1,462.50	11.25%
陈均志	1,462.50	11.25%
合计	13,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，佛山瑞丰的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的佛山瑞丰66.25%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得佛山瑞丰股东冯英丽、陈均志、陈卉乔同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

佛山瑞丰为项目公司，主要开发佛山市顺德区《绿景誉晖花园》项目。该项目位于佛山市顺德区北滘镇三桂大道南侧，为15栋住宅楼、二层商业群楼及担动车位610个（其中人防部分占117个，可售车位为493个）。目前，该项目已完成主体结构，预计2011年年中项目可交付使用。

历年开发、结转情况（截止2010年7月31日）：

项目名称	开工日期	交楼日期	用地面积（m2）	建筑面积（m2）	可售面积（m2）	已（预）售面积（m2）	已结转面积（m2）
绿景誉晖花园	2009.08	2011.7	38357.58	101947	72,627.25	14,404.95	无

备注：可售面积中不含车位，车位目前不能销售

佛山瑞丰两年又一期主要财务数据如下：

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	35,513.37	17,539.24	12,861.23
负债合计（万元）	22,803.48	4,656.45	17.04
所有者权益（万元）	12,709.89	12,882.79	12,844.19
项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
营业收入（万元）	0.00	-	-
营业利润（万元）	-263.11	38.05	-154.65
利润总额（万元）	-260.71	38.60	-154.66
净利润（万元）	-172.89	38.60	-154.79

注：2008数据摘自中准审字〔2009〕H063号审计报告，2009年数据摘自中准审字〔2010〕H046号审计报告，2010年1-7月数据摘自中准审字〔2010〕第5038号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

详见本节“二、佛山瑞丰66.25%股权”（二）历史沿革”。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字〔2010〕第170-4号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法、收益法两种方法进行评估。

基准日，佛山瑞丰经审计的母公司总资产账面值35,513.37万元，负债账面值22,803.48万元，净资产12,709.89万元。资产基础法下，评估后的资产总额为36,432.14万元，负债总额为22,803.48万元，净资产为13,628.66万元，净资产评估增值918.77万元，增值率为7%，佛山瑞丰66.25%股权价值为9,028.99万元。收益法下，佛山瑞丰全部权益价值为13,442.67万元，较其账面值增值732.78万元，增值率为5.77%，佛山瑞丰66.25%股权价值为8,905.77万元。

本次交易最终以资产基础法下的评估结果作为本次交易的交易价格。佛山瑞丰66.25%股权的评估价值为9,028.99万元。具体如下：

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	流动资产	35,384.11	36,303.85	919.74	2.60%
	货币资金	5,483.24	5,483.24	-	-
	预付账款	53.40	53.40	-	-
	其他应收款	10.22	10.98	0.76	7.44%
	存货	29,837.25	30,756.23	918.98	3.08%
2	非流动资产	129.26	128.29	-0.97	-0.75%
	长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
	固定资产	4.14	3.17	-0.97	-23.43%
	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
	递延所得税资产	125.12	125.12	0.00	0.00%
3	资产总计	35,513.37	36,432.14	918.77	2.59%
4	流动负债	13,803.48	13,803.48	0.00	0.00%
5	非流动负债	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00%
6	负债合计	22,803.48	22,803.48	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	12,709.89	13,628.66	918.77	7.23%
8	66.25%股权价值	8,420.30	9,028.99	608.69	7.23%

1、主要资产及权属状况

至基准日，佛山瑞丰主要资产为货币资金和存货。

①存货

存货主要是在产品（开发成本），账面值29,837.25万元，系由房地产开发项目的土地及征地拆迁补偿、前期工程费、基础设施费、建安工程费及开发间接费用等组成。

本次评估采用假设开发法对存货进行评估计算。假设开发法是在假设在建工程在评估时点竣工后，不动产正常交易情况下的价格基础上，扣除续建工程建造费用和与续建资建造买卖有关的专业费用、利息、利润、税费、销售费用等后，以价格余额来确定待估在建工程的价格的方法。运用假设开发法对在建工程项目评估的计算公式可表示如下：

在建工程不动产价值=项目总开发价值-销售税金-（项目后续工程成本+后续工程费用）-销售费用-管理费用-土地增值税-企业所得税-利润

佛山瑞丰开发成本评估值具体计算情况如下表：

序号	项目	面积（m2）	均价（元）	公式	费率（%）	金额（万元）
一	预售部分	14,404.95				7,998.47
1	住宅	14,404.95				7,998.47
二	未售部分	58,715.30				36,730.53
1	住宅	53,833.36	5,510			29,662.18
2	商铺首层	2,577.57	16,000			4,124.11
3	商铺第二层	1,811.37	5,000			905.69
4	车位	493个	41,350			2,038.56
三	销售金额合计			（一）+（二）		44,729.01
四	销售费用			（三）×销售费用率-已发生销售费用	3.00%	1,132.64
五	管理费用			（三）×管理费用率-已发生管理费用	2.00%	763.84
六	销售税金及附加			（三）×销售税金及附加率	5.70%	2,547.32
七	后续开发成本			尚需发生的工程费用		7,025.91
八	投资利润			V×利息率×后续开发期+（续建成本+管理费用）×利息率×后续开发期/2		1,732.56
九	土地增值税			税法规定		0
十	开发产品税前评估价值			（三）-（四）-（五）-（六）-（七）-（八）-（九）		31,526.75
十一	所得税					770.52
十二	税后评估价值			（十）-（十一）		30,756.23

备注：本项目取得房产开发投资利润率为5%

当进行房地产项目开发，佛山瑞丰以拥有的佛府顺（国）用〔2008〕第0301256号国有土地使用权证用于抵押贷款。

②主要资产权属状况

截至本报告书签署日，佛山瑞丰主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，佛山瑞丰主要负债为应付账款、预收账款、其他应付款及长期借款。

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	3,255.37	3,255.37	-	-
预收款项	5,888.16	5,888.16	-	-
应交税费	-98.07	-98.07	-	-
应付利息	14.85	14.85	-	-
其他应付款	4,743.16	4,743.16	-	-
流动资产小计	13,803.48	13,803.48	-	-
长期借款	9,000.00	9,000.00		
负债合计	22,803.48	22,803.48		

①应付账款

至基准日，应付账款账面余额3,255.37万元，主要为应付工程款。

②预收账款

至基准日，预收账款账面余额5,888.16万元，主要为定金、楼款和按揭款。

③其他应付款

至基准日，其他应付款账面余额4,743.16万元，主要为应付关联企业花都绿景往来款。

④长期借款

至基准日，长期借款余额为9,000万元，均为抵押借款，抵押物为佛山瑞丰以拥有的佛府顺（国）用〔2008〕第0301256号国有土地使用权证。关联方花都绿景以自有的“金碧御水山庄”55套商品房（建筑面积16,517.91㎡）设定抵押，为佛山瑞丰此前向中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行申请的15,000万元房地产开发贷款项下已发放的9,000万元贷款提供抵押担保，同时为15,000万元房地产开发贷款提供连带保证担保，担保期间为贷款合同约定的债务履行期限届满之日起二年。佛山瑞丰的三位个人股东也已为该笔贷款提供连带责任保证担保。

3、对外担保情况

2010年4月26日，佛山瑞丰与中国农业银行股份有限公司佛山顺德北滘支行签署了《一手房贷款业务银企合作协议》，2010年7月28日，佛山瑞丰与中国农业银行股份有限公司广州羊城支行签署了《一手楼组合担保个人住房贷款业务合作协议（修改）》、《一手房贷款业务银企合作协议》，约定借款人在抵押商品房未办妥抵押登记期间，佛山瑞丰对借款人因借款而产生的债务承担连带保证责任。因借款人抵押商品房产权归属于佛山瑞丰，佛山瑞丰承担上述连带保证责任的可能性极小。

佛山瑞丰已出具声明，声明截至本报告书签署日，除上述对外担保外，佛山瑞丰不存在其他对外担保。

四、恒大广州80%股权

（一）公司简介

公司名称：恒大地产广州有限公司

注册地址：广州市天河区林和中路8号海航大厦35楼01、02、03、04、06单元和36楼全层

法定代表人：李乐伟

注册资本：5,000万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2003年5月19日

营业期限：长期

营业执照号：440101000090610

税务登记证：粤地国税字440106749918307号

经营范围：房地产开发经营（须经相关部门批准后方可经营）；室内装饰；空调设备安装；园艺；自有物业出租

房地产开发资质：三级

（二）历史沿革

1、2003年设立

恒大广州成立于2003年5月19日，由恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）、花都绿景出资设立，注册资本1,000万元，广州正扬会计师事务所出具了〔2003〕正验字第009号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，恒大广州股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	800.00	80.00%
花都绿景	200.00	20.00%
合计	1,000.00	100.00%

2、2005年增资

2005年8月，恒大广州股东会会议决议：同意将恒大广州注册资本由1,000万元增加至5,000万元。广州信之杰会计师事务所有限公司出具了信会验字〔2005〕号第087号验资报，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，恒大广州股权结构如下：

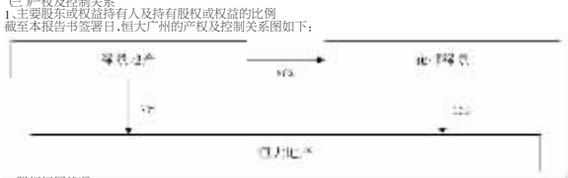
股东名称	出资额（万元）	出资比例
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	4,000.00	80.00%
花都绿景	1,000.00	20.00%
合计	5,000.00	100.00%

备注：恒大地产股份有限公司于2006年5月名称变更为“绿景地产股份有限公司”

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，恒大广州的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的恒大广州80%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得恒大广州其他股东花都绿景同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

恒大广州系项目公司，负责开发“绿景东山华庭”项目。截至本报告书签署日，该项目已开发完毕。目前恒大广州没有正在开发或待开发的楼盘，也没有土地储备，房地产开发资质证书也已经过期。

历年开发、结转情况（截止2010年7月31日）：

项目名称	开工日期	竣工日期	用地面积（m²）	建筑面积（m²）	可预售面积（m²）	已售面积	在售面积（m²）	已结转面积（m²）
绿景东山华庭	2005.11	2008.06	4466	35891	30507.6828	27957.2928	2910.39	27957.2928

恒大广州近两年一期的主要财务数据如下：

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	12,403.23	19,477.49	25,294.11
负债合计（万元）	6,704.56	7,192.59	13,320.38
所有者权益（万元）	5,698.67	12,284.90	11,973.73
项 目	2010年1-7月	2009年度	2008年度
营业收入（万元）	10.00	4,524.99	39,268.68
营业利润（万元）	-87.52	575.09	11,678.76
利润总额（万元）	-121.11	553.94	11,621.81
净利润（万元）	-122.49	311.17	7,900.47

注：2008摘自中准审字〔2009〕H077号审计报告、2009年数据摘自中准审字〔2010〕H019号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准审字〔2010〕第5040号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

近三年，恒大广州未有评估、交易、增资或改制的情形。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字〔2010〕第170-6号《评估报告书》，恒大广州是为开发东山华庭项目成立的项目公司，东山华庭项目只剩余三层近3,000平方米的开发成品未售，由于该部分房产数难以利用，一直闲置未用。恒大广州主营业务收入主要来源于房地产物业销售，目前没有自营物业，没有出租物业，也没有物业自营和出租计划，未来收入主要来源于上述部分物业的一次性销售收入，而今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，故本次评估只采用资产基础法进行评估。

资产基础法下，基准日恒大广州经审计的母公司总资产账面值12,403.23万元，负债账面值6,704.56万元，净资产为5,698.67万元。评估后的总资产价值为10,545.62万元，负债总额为4,814.97万元，净资产为5,730.65万元，净资产评估增值31.98万元，增值率为1%。恒大广州80%股权的价值为4,584.52万元。具体如下：

序号	科目名称	账面价值（万元）	调整后账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率
1	流动资产	10,964.80	9,075.21	10,048.42	973.21	10.72%
	货币资金	948.21	948.21	948.21	0.00	0.00%
	其他应收款	6,694.61	6,694.61	7,112.51	417.90	6.24%
	存货	3,321.98	1,432.38	1,987.70	555.32	38.77%
2	非流动资产	1,438.43	1,438.43	497.20	-941.23	-65.43%
	固定资产	359.90	359.90	340.16	-19.74	-5.48%
	长期待摊费用	139.54	139.54	139.54	-	0.00%
	递延所得税资产	939.00	939.00	17.51	-921.49	-98.14%
3	资产总计	12,403.23	10,513.64	10,545.62	31.98	0.30%
4	流动负债	6,704.56	4,814.97	4,814.97	0.00	0.00%
5	非流动负债	0.00	0.00			
6	负债合计	6,704.56	4,814.97	4,814.97	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	5,698.67	5,698.67	5,730.65	31.98	0.56%
8	80%股权价值	4,558.94	4,558.94	4,584.52	25.58	0.56%

1、主要资产及权属状况

至基准日，恒大广州主要资产为其他应收款、存货、递延所得税资产。

①其他应收款

至基准日，恒大广州其他应收款账面余额6,694.61万元，主要为应收关联方花都绿景往来款。

②存货

存货账面余额3,321.98万元（其中预估不可预计费用1,889.59万元，该部分费用对应应付账款1,889.59万元），剔除上述不可预计费用后账面价值1,432.38万元，系“东山华庭”尚余房产实际发生的成本。

对于“东山华庭”待售的房地产开发产品，本次评估采用市场法，即在对其区域因素、个别因素进行分析，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行详细调查分析的基础上，得出销售收入，扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

存货=存量房产开发收入-存量房产销售税金-存量房产销售费用-后续管理费用-（本项目土地增值税-已计提土地增值税）-所得税-利润

东山华庭存量房产已取得《广州市房地产权属证明书》（NO.B0002411），其存量物业明细内容及对应建筑面积及评估值见下表：

商场	首层商场	二层商场	三层商场	合计
面积㎡	415.64	1,053.19	1,441.56	2,910.39
评估值	2,910.39㎡×13000元/㎡=37,835,112.90元			

此外，还有一些车位、配套公共服务设施尚能获取一定收益，评估值具体如下：

停车场	负一层地下停车场	负二层地下停车场	合计
面积㎡	632.84	468.63	1,101.47 共61个车位
评估值	按每月净收益10000元收取租金，本次以该收益额来计算该停车位的价值。资本化率取6%。使用年限为70年，已使用5.5年。 停车位评估值=a/r*[1-1/(1+r)n]=1*12/6%*[1-1/(1+6%)(70-5.5)] =1,953,355.37元		

由于停车位规划少，根据项目规划及政府对于房地产开发项目车位租售管理规定，该部分停车位不能进行销售，只能租赁给本小区住户停车。该部分停车位恒大地产已经租赁给物业管理公司委托管理，并按每月净收益10000元收取租金。

配套公共服务设施	无偿移交房产	有偿移交房产	合计
面积㎡	1,451.40	597.17	2,048.57
评估值	有偿移交房产评估值=597.17㎡×3000元/㎡=1,791,516.90元		

无偿移交房产：为第2层居委会43.43㎡，第2层卫生所42.3㎡，第2层文化站48.66㎡，第4层架空层1164.56㎡，第33层人防工作间27.81㎡，第34层天面阁楼124.62㎡。该部分应当无偿移交给归口管理部门使用、管理。

有偿移交房产：负1层话机房14.16㎡，第1层邮政所360.82㎡，第2层粮店222.19㎡。根据规定，该部分应当以成本造价移交给归口专营部门使用。话机房已以单价3000元/㎡，转给中国电信使用。

恒大广州存货评估值具体计算情况如下表：

序号	项目	公式	金额（万元）
一	已签定合同但未结转部分		0.00
二	未签定合同部分预计销售金额		4,158.00
三	销售金额合计	（一）+（二）	4,158.00
四	续建成本	以目前毛坯状态出售，无续建	0.00
五	销售税金	（三）×5.65%	235.97
六	后续管理费用		398.19
七	后续销售费用		56.75
八	土地增值税	税法规定	1,407.21
九	投资利润	投资利润=V*投资利润率*后续开发期+（续建成本+管理费用）*投资利润率*后续开发期/2	54.67
十	开发成本税前评估值	（三）-（四）-（五）-（六）-（七）-（八）-（九）	2,005.21
十一	所得税		17.51
十二	税后评估价值	（十）-（十一）	1,987.70

备注：本项目取房地产开发投资利润率为5%

③递延所得税资产

递延所得税资产账面值为939.00万元，主要是企业历年预提土地增值税产生的可抵扣暂时性差异。评估值为17.51万元，评估减值的原因：在可抵扣暂时性差异转回的未来期间内，企业无法产生足够的应纳税所得额用以利用可抵扣暂时性差异的影响，使得与可抵扣暂时性差异相关的经济利益无法实现，不应确认递延所得税资产。

①主要资产权属状况

截至本报告书签署日，恒大广州主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

截至基准日，恒大广州主要负债为应付账款、应交税金。

科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增值额（万元）	增值率
应付账款	691.47	691.47	-	0%
应付职工薪酬	0.02	0.02	-	
应交税费	4,082.83	4,082.83	-	0%
其他应付款	40.65	40.65	-	0%
负债合计	4,814.97	4,814.97	-	0%

①应付账款

主要为应付工程款。

②应交税金

主要为应交土地增值税款。

3、对外担保情况

恒大广州已出具声明，声明截至本报告书签署日，恒大广州不存在对外担保。

五、恒运物业30%股权

（一）公司简介

公司名称：广州市恒运物业管理有限公司

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：60万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2002年10月23日

经营期限：长期

营业执照号：4401211100464

税务登记证：粤国税字440182743595463号

粤地税字440114743595463号

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

物业管理资质：三级

（二）历史沿革

1、2002年设立

恒运物业成立于2002年10月23日，由广州市恒大房地产开发有限公司与恒大集团共同出资设立，注册资本为60万元。广州华都会计师事务所有限公司出具了《华会〔2002〕内验字168号验资报告，对上述出资事宜予以验证。设立时，恒运物业股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广州市恒大房地产开发有限公司	42.00	70.00%
恒大集团	18.00	30.00%
合计	60.00	100.00%

2、2003年股权转让

2003年5月8日，恒运物业股东会决议：同意广州市恒大房地产开发有限公司将其持有的恒运物业70%股权转让给花都绿景，恒大集团将其持有的恒运物业30%股权转让给恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）。广州正扬会计师事务所出具了〔2003〕正验字第011号验资报告，对本次变更予以验证。该次股权转让后，恒运物业股权结构如下：

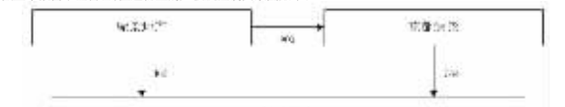
股东名称	出资额（万元）	出资比例
花都绿景	42.00	70.00%
恒大地产股份有限公司（绿景地产前身）	18.00	30.00%
合计	60.00	100.00%

备注：恒大地产股份有限公司于2006年5月名称变更为“绿景地产股份有限公司”

（二）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，恒运物业的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的恒运物业30%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

本次交易已经取得恒运物业其他股东花都绿景同意本次股权转让并出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

恒运物业主营业务为物业管理，主要负责“金碧御水山庄”项目的物业管理。

近两年又一期主要财务指标如下：

项 目	2010年7月31日	2009年12月31日	2008年12月31日
资产总计（万元）	269.05	2,210.00	1,448.44
负债合计（万元）	-2,427.52	4,324.65	3,627.43
所有者权益（万元）	-2,158.46	-2,114.65	-2,178.99
项 目	2010年1-7月份	2009年度	2008年度
营业收入（万元）	732.30	1,065.80	1,085.78
营业利润（万元）	-46.47	58.39	-101.91
利润总额（万元）	-43.81	64.33	-96.38
净利润（万元）	-43.81	64.33	-96.38

注：2008数据摘自中准审字〔2009〕H078号、2009年数据摘自中准审字〔2010〕H045号审计报告、2010年1-7月数据摘自中准公司中准审字〔2010〕第5041号审计报告

（五）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

最近三年恒运物业未有资产评估、交易、增资或改制情形。

（六）本次评估情况

根据中广信评报字〔2010〕第170-5号《评估报告书》，本次评估采用资产基础法评估恒运物业在评估基准日的市场价值。恒运物业为物业管理公司，资产结构较为简单，因此采用资产基础法进行评估。资产基础法下，基准日恒运物业经审计的母公司总资产账面值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。具体如下：

序号	科目名称	账面价值（万元）	评估价值（万元）	增减值（万元）	增值率
1	流动资产	249.56	251.97	2.41	0.97%
	货币资金	101.19	101.19	-	0.00%
	应收账款	34.51	34.87	0.36	1.04%
	其他应收款	93.34	95.39	2.05	2.20%
	存货	20.52	20.52	-	0.00%
2	非流动资产	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
	固定资产	19.50	17.84	-1.66	-8.51%
3	资产总计	269.06	269.81	0.75	0.28%
4	流动负债	2,427.52	2,427.52	0.00	0.00%
5	非流动负债				
6	负债合计	2,427.52	2,427.52	0.00	0.00%
7	净资产（所有者权益）	-2,158.46	-2,157.71	0.75	-
8	30%股权价值		0.00		

①主要资产状况

恒运物业主要资产为货币资产、应收账款、其他应收款、存货、固定资产等。应收账款主要为应收物业费及会所签单消费款；其他应收款为代垫水电费；存货为餐饮及物业管理的各类材料；固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

截止本报告书签署之日，恒运物业主要资产权属清晰。

2、主要负债情况

恒运物业主要负债为其他应付款，主要为应付关联方花都绿景往来款1,852.46万元。

3、对外担保情况

恒运物业已出具声明，声明截至本报告书签署日，恒运物业不存在对外担保情形。

六、广西天誉100%股权

（一）公司简介

公司名称：广西天誉房地产开发有限公司

注册地址：南宁市江南区亭洪路19号

法定代表人：魏雪期

注册资本：3,000万元

公司类型：有限责任公司（内资法人独资）

成立日期：2006年4月20日

营业执照号：（企）450000000000943（1-1）

税务登记证：桂国税字450100788411277号

桂地税字450100788411277号

组织机构代码：78841127-7

经营范围：房地产开发（凭定资质，按资质证书有效期经营）；自有土地租赁

房地产开发资质：暂定资质，可承揽5万平米以下房地产开发项目

（二）历史沿革

1、2006年设立

广西天誉成立于2006年4月20日，由广州天誉独资出资设立。设立时注册资本为1,000万元，广西天源会计师事务所有限公司出具了桂天源会所验字〔2006〕第089号验资报告，对上述设立事宜予以验证。设立时，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
广州天誉	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

2、2008年股权转让

2008年2月，广州天誉签署协议，将所持有的广西天誉100%股权以评估值5,582.94万元作价转让给绿景地产。该次股权转让后，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	1,000.00	100.00%
合计	1,000.00	100.00%

3、2009年增资

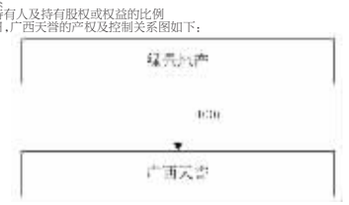
2009年3月6日，广西天誉股东决议：广西天誉注册资本由1000万元增加至3000万元。2009年3月10日，南宁桦林联合会计师事务所出具桦林更验字〔2009〕037号验资报告，对上述增资事宜予以验证。该次增资后，广西天誉股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
绿景地产	3,000.00	100.00%
合计	3,000.00	100.00%

（三）产权及控制关系

1、主要股东或权益持有人及持有股权或权益的比例

截至本报告书签署日，广西天誉的产权及控制关系图如下：



2、股权权属状况

绿景地产已出具声明，声明截至本报告书签署日，绿景地产所持有的广西天誉100%股权不存在抵押、质押、司法冻结或其他权属争议的情形。

3、股东优先购买权放弃情况

广西天誉为本公司全资子公司，本次交易无需其他股东出具出具放弃优先购买权的同意函。

（四）最近三年主营业务发展情况和最近两年一期经审计的主要财务数据

广西天誉系项目公司，负责开发南宁市学洪路19号江南花园项目。截至本报告书签署日，广西天誉江南花园项目主体已建至8层，预计交楼时间为2011年5月。

至基准日，广西天誉开发情况如下：

| 项