

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告

(第一册, 共二册)
珠荣正[2016]估字第 Z006 号

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司
二〇一六年一月十六日

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告
珠荣正[2016]估字第 Z006 号

目录

注册资产评估师声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托方暨被评估单位、业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	7
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	11
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	29
十二、评估报告使用限制说明.....	30
十三、评估报告日.....	30
资产评估报附件.....	32

注册资产评估师声明

一、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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产负债清单是由委托方及被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性和恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

四、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查验，并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。

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、注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业经验，本次评估过程中没有利用其他评估机构或专家的工作成果。

七、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事方决策的责任。评估结论不应当被认为是

对评估对象可实现价格的保证。

**珠海市海川地产有限公司拟实施增资
扩股涉及其股东全部权益价值
资产评估报告摘要**
珠荣正[2016]估字第 Z006 号

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司接受珠海华发城市运营投资控股有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法（资产基础法、收益法），按照必要的评估程序，对珠海市海川地产有限公司（简称“海川公司”）拟实施增资扩股涉及其股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股，需对所涉及其股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为委托方拟实施的经济行为提供价值参考。

二、评估对象：珠海市海川地产有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

三、评估范围：珠海市海川地产有限公司于评估基准日经审计后申报的全部资产与相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

四、评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

五、价值类型：市场价值

六、评估方法：本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑本次评估目的等各种影响因素，采用资产基础法、收益法对珠海市海川地产有限公司股东全部权益价值进行评估。

七、评估结论：

（一）资产基础法评估结论

经资产基础法评估，珠海市海川地产有限公司截止评估基准日申报的总资产账面价值为 185,738.38 万元，评估价值为 236,764.80 万元，增值额为 51,026.42 万元，增值率为 27.47%；申报的总负债账面价值为 176,536.26 万元，评估无增减；申报的净资产账面价值为 9,202.12 万元，净资产评估价值为 60,228.54 万元，增值额为 51,026.42 万元，增值率为 554.51%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 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	C	D=C-A	E=D/A×100%
1 流动资产	185,710.98	236,734.08	51,023.10	27.47
2 非流动资产	27.40	30.72	3.32	12.12
3 其中：固定资产	27.40	30.72	3.32	12.12
4 资产总计	185,738.38	236,764.80	51,026.42	27.47
5 流动负债	435.03	435.03	-	-
6 非流动负债	176,101.23	176,101.23	-	-
7 负债合计	176,536.26	176,536.26	-	-
8 净资产（所有者权益）	9,202.12	60,228.54	51,026.42	554.51

2、收益法评估结论

经采用收益法评估，海川公司股东全部权益价值为 59,953.00 万元，较账面净资产增值 50,750.88 万元，增值率 551.51%。

3、股东权益价值最终评估结论

根据评估对象的实际状况、委托方使用报告目的以及两种方法的适用性，本次评估采用资产基础法评估结论，珠海市海川地产有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 **60,228.54 万元**，大写：**陆亿零贰佰贰拾捌万伍仟肆佰元整**。

八、有关说明：

（一）我们特别强调，本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，根据委托协议的约定，本报告及其结论仅用于本报告所设定的目的而不能用于其他目的。

（二）根据国家目前有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，

即自评估基准日 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 月 30 日止。

（三）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。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股 涉及其股东全部权益价值 资产评估报告正文

珠荣正[2016]估字第 Z006 号

珠海华发城市运营投资控股有限公司：

珠海荣正土地房地产与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，遵循独立、客观、公正的原则，采用收益法及资产基础法，按照必要的评估程序，对珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股而涉及其股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方及被评估单位、业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

企业名称：珠海华发城市运营投资控股有限公司

成立时间：2011 年 10 月 27 日

注册号：440400000311311

登记机关：珠海市工商行政管理局

住所：珠海市拱北联安路 9 号 401 室

法定代表人：席晓乐

公司类型：有限责任公司(法人独资)

（二）被评估单位简介

1、注册登记情况

公司名称：珠海市海川地产有限公司

公司地址：珠海市香洲梅华东路 491 号 6 楼

注册资本：人民币 10,000 万元

实收资本：人民币 10,000 万元

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914404006713510984

法定代表人：肖涛

成立日期：2008 年 1 月 14 日

经营范围：房地产开发经营、物业管理、市政工程、园林绿化（以上取得资质后方可经营）；会展服务。

房地产开发企业资质证书编号：30060524；资质等级：暂定；证书有效期至 2017 年 9 月 18 日。

2、被评估单位历史沿革

珠海市海川地产有限公司系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2007]270 号文件批准设立，由珠海市城市建设集团有限公司出资成立的有限责任公司。于 2008 年 1 月 14 日取得注册号为 440400000053465 法人营业执照。经营期限为长期，注册资本人民币 100 万元，并经由珠海德源会计师事务所于 2007 年 12 月 3 日出具的珠海德源验字[2007]0030 号验资报告验证确认。

第一次增资：经股东会决议通过，公司注册资本由 100 万元变更为 196.0785 万元，增加注册资本 96.0785 万元，增资部分由珠海华发城市运营投资控股有限公司以货币形式出资，并于 2014 年 5 月 27 日由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所出具的瑞华珠海验字[2014]40040010 号验资报告所验证。

第二次增资：经海川公司股东会决议通过，公司注册资本由 196.0785 万元变更为 10,000 万元，增加注册资本 9,803.9215 万元，增加部分由股东珠海华发城市运营投资控股有限公司以货币形式出资，并于 2014 年 12 月 4 日由珠海德鸿会计师事务所有限公司出具的[2014]DH 总 524 号-验 213 号验字报告所验证。

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日，珠海市海川地产有限公司的股东及股权结构如下：

单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例（%）
珠海华发城市运营投资控股有限公司	9,900.00	99.00

珠海市城市建设集团有限公司	100.00	1.00
合计	10,000.00	100.00

4、主要经营业务情况介绍

海川公司于2008年1月成立，主营业务为房地产开发经营，成立至今仅开发了目前的华发未来荟花园项目，该项目位于珠海市香洲区上冲翠屏路西侧，珠海有轨电车1号线终点站内。项目于2014年6月开工，预计于2016年5月开盘，2016年12月达到交楼条件。未来荟花园项目由Z1~Z9、G1~G3共12栋楼组成，分为东区、中区、西区。东区为G1、G2、G3三栋公寓，其中一栋高层（G3：27层）、两栋超高层（G1：37层、G2：39层），中区为Z6、Z7、Z8、Z9四栋小高层（均为13层），西区为Z1、Z2、Z3、Z4、Z5五栋超高层（均为38层）住宅。

未来荟花园项目的设计单位为上海市城市建设设计研究总院和珠海市建筑设计院，施工设计单位为广东省广弘华侨建设投资集团有限公司（地下室）、广东建星建筑工程有限公司（上部主体），监理单位为珠海经济特区建设监理有限公司。

根据项目的规划建筑指标，项目总用地84,738.23 m²，容积率3.5，最大允许计容建筑总面积296,584 m²。其中：公交站场建筑面积不少于27,000 m²，地上车库设备房不少于20,900 m²，商业4,000 m²，展厅300 m²，住宅不超过244,383.80 m²，公交站场占地面积61117 m²。

5. 公司近年来的财务状况表及经营成果表。

财务状况表

金额单位：人民币元

行次	项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
1	流动资产合计	305,998,640.82	1,479,998,604.32	1,857,109,822.65
2	货币资金	1,169,906.94	136,812,257.87	25,547,114.68
3	应收账款			
4	预付账款	3,835,562.88		3,000,000.00
5	应收利息			
6	其他应收款	300,993,171.00	5,252,004.28	5,482,587.69
7	存货		1,337,934,342.17	1,823,080,120.28
8	其他流动资产			

9	非流动资产合计		327,773.03	274,046.75
10	固定资产		327,773.03	274,046.75
11	在建工程			
12	无形资产			
13	资产总计	305,998,640.82	1,480,326,377.35	1,857,383,869.4
14	流动负债合计	305,000,500.00	3,821,989.36	4,350,342.58
15	非流动负债合计		1,380,000,000.00	1,761,012,342.11
16	负债总计	305,000,500.00	1,383,821,989.36	1,765,362,684.69
17	所有者权益合计	998,140.82	96,504,387.99	92,021,184.71

经营成果表

金额单位：人民币元

行次	项目	2013 年	2014 年	2015 年
1	营业收入			
2	营业成本	313.70	3,483,752.83	4,483,203.28
3	税金及附加			
4	销售费用		853,527.99	1,881,536.74
5	财务费用	313.70	-461,713.83	-30,150.39
6	管理费用		3,091,938.67	2,631,816.93
7	营业利润	-313.70	-3,483,752.83	-4,483,203.28
8	营业外收入			
9	营业外支出		10,000.00	
10	利润总额	-313.70	-3,493,752.83	-4,483,203.28
11	所得税			
12	净利润	-313.70	-3,493,752.83	-4,483,203.28

以上 2013 年、2014 年数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所年度审计报告，2015 年资产负债表数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所清产核资专项审计报告（报告号瑞华珠海专审字[2016]40030001 号）。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为珠海市国有资产监督管理机构。

本评估报告仅供委托方及其股东和上级主管部门和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

一、评估目的

根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于珠海市海川

地产有限公司增资扩股的意见》[珠国资（2016）48号]，珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股，需对所涉及其股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为委托方拟实施的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：珠海市海川地产有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围：

1.评估范围：

珠海市海川地产有限公司申报的评估基准日经审计后全部资产和相应负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

海川公司申报的评估基准日经审计后各项账面资产及负债具体见下表：

序号	科目名称	账面价值(单位：元)
1	一、流动资产合计	1,857,109,822.65
2	货币资金	25,547,114.68
3	预付款项	3,000,000.00
4	其他应收款	5,482,587.69
5	存货	1,823,080,120.28
6	二、非流动资产合计	274,046.75
7	固定资产	274,046.75
8	三、资产总计	1,857,383,869.40
9	四、流动负债合计	4,350,342.58
10	应付职工薪酬	1,304,343.85
11	应交税费	254,857.68
12	其他应付款	2,791,141.05
13	五、非流动负债合计	1,761,012,342.11
14	长期借款	1,761,012,342.11
15	六、负债总计	1,765,362,684.69
16	七、净资产	92,021,184.71

以上数据来源于瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所清产核资专项审计报告（报告号瑞华珠海专审字[2016]40030001号）。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2.未来荟开发项目介绍

1) 项目组成及建设开发指标介绍

海川公司正在开发的楼盘名称为华发未来荟花园，项目于2014年6月开工，预计于2016年5月开盘，2016年12月达到交楼条件。该项目位于珠海市香洲区上冲翠屏路西侧，珠海有轨电车1号线终点站内，项目由Z1~Z9、G1~G3共12栋楼组成，分为东区、中区、西区。东区为G1、G2、G3三栋公寓，其中一栋高层（G3：27层）、两栋超高层（G1：37层、G2：39层），中区为Z6、Z7、Z8、Z9四栋小高层（均为13层），西区为Z1、Z2、Z3、Z4、Z5五栋超高层（均为38层）住宅。

根据项目的规划建筑指标，项目总用地84,738.23 m²，容积率3.5，最大允许计容建筑总面积296,584 m²。其中规定：公交站场建筑面积不少于27,000 m²，地上车库设备房不少于20,900 m²，商业4,000 m²，展厅300 m²，住宅不超过244,383.80 m²。公交站场占地面积61,117 m²。项目开发具体指标如下表：

总体指标	总用地面积		平方米	84,738.23	
	总建筑面积		平方米	351,203.02	
	计容积率面积(含公交站场)		平方米	296,583.80	
	容积率		平方米	3.50	
	可租售面积		平方米	265,533.47	
	可租售面积占总建筑面积比例		%	76	
	建筑覆盖率		%	66.74%	
	绿化率		%	36.42%	
	道路占有率		%		
	总户数		户	3,449.00	
	总停车位		个	1,166.00	
	其中:	地上停车位	个	715.00	
		地下停车位	个	451.00	
车位比(车位/户数)			0.34		
总建筑面积物业类型(根据规划许可证)	住宅		平方米	241,811	
	展厅		平方米	316.75	

	商业	平方米	4,106.14	
	室内车库	平方米	19,616.18	
	设备功能房	平方米	1,308.67	
	其他公建及连廊	平方米	2,423.98	
	架空层	平方米	13,145.00	不计容积率
	地下面积	平方米	23,515.65	不计容积率
	车辆基地面积(产权归政府)	平方米	44,959.50	政府出资建设

华发未来荟花园属珠海首个 TOD 概念项目，TOD 概念是“以公共交通为导向的发展模式”，在该 TOD 开发区域内，地块被规划为混合功能：涵盖居住、综合商务、车辆段综合开发、公共活动、绿化、滨水等六大空间。根据该项目的土地出让合同，用地需无条件满足有轨电车车辆基地的建设要求，宗地公交站场的占地面积约为 61,117 m²，公交站场由政府出资先行建设，产权归政府，车辆基地的上盖建筑物必须待车辆基地建成后才能开发建设。

2.项目开发进度

据现场查勘并结合委托方提供的监理公司工程进度介绍，截止评估基准日未来荟花园项目开发进度如下：

1) 主体建筑物

A 东区 (G1、G2、G3)，地上 27(G3)-39(G1、G2)层

截止评估基准日，主体结构及相应水电预埋安装已完成，砌体已完成 100%，内外墙抹灰大部分完成；铝合金主副框正在安装；室内排水、强电、弱电配套完成约 65%-70%；燃气立管正在安装。

外墙外架拆除：G1 栋外墙拆至 19 层，G2 栋拆至 25 层，G3 栋拆至 14 层；根据进度要求，2016 年春节前拆架需拆至 5 层。

综合判断，东区单体建筑完工程度在 80-85%左右。

B 中区 (Z6、Z7、Z8、Z9)，均为地上 11 层

中区 Z6-Z9 原定于 2015 年 8 月 15 日开工，因原建设单位—珠海市城市建设集团有限公司移交原因，施工进度滞后，于 2015 年 10 月 15 日开工。

截至基准日，Z8 栋 1-11 层梁板、墙柱砼浇筑完成，11 层墙柱钢筋绑扎进行中；水电预埋跟进主体结构进度。Z9 栋 1-10 层梁板、墙柱砼浇筑完成，10 层墙柱钢筋绑扎进行中；水电预埋跟进主体结构进度。Z6、Z7 栋已完成封顶节点。

综合判断，中区单体建筑完工程度在 40%左右。

C 西区（Z1、Z2、Z3、Z4、Z5）均为地上 38 层

主体结构及相应水电预埋安装完成，内外墙砌体累计全部完成；内墙抹灰累计全部完成；铝合金安装部分栋全部完成，部分栋正在安装；室内强弱电配套全部完成；外墙排水立管完成约 35%-45%；燃气管道安装累计完成约 50%。

外墙 Z4 爬架下降到 32 层、Z5 爬架下降到到 33 层，Z1 与 Z2 外架拆除至 31 层，Z3 外架拆除至 27 层；根据进度要求，Z4、Z5 爬架春节前需下降至 26 层，Z1、Z2、Z3 外架拆除 2016 年春节前需拆至 5 层。

综合判断，西区单体建筑完工程度在 85%-88%左右。

2) 销售中心、样板房、景观

销售中心已建成，室内装修及软装已完成，外围园林景观正在施工中。小区内泳池及泳池周边休闲设施已建成。

样板房内已完成，样板房所在区域样板公共部位电梯前厅品质提升正在施工中。样板房周边园林绿化已完成。

3) 续建部分

续建部分主要工程项目有泛会所的建设，展示区、销售中心、小区内园林景观绿化，小区内电力施工工程，公共部分精装修，室内车库工程，机械车位修建，应与城建公司分摊的公共费用以及新增工程项目、钢结构雨篷连廊、商业幕墙等。

3.销售计划

根据海川公司进度计划，项目预计于 2016 年 8 月底完成竣工验收，2016 年 12 月达到交楼条件。按照开发商销售计划，未来荟项目营销推广策略计划从 2016 年 1 月起进行品牌宣传和形象导入，并在 1-3 月份进行项目对应储客和对应内部关系推介会。项目预计于 2016 年 5 月开盘，2016 年计划销售 70%，2017 年销售 30%；至 2017 年 12 月售罄。

（三）实物资产状况

海川公司主要实物资产主要有存货—开发成本、固定资产—运输及电子办公设备，概况如下：

1. 存货

评估基准日存货账面值 1,823,080,120.28 元，未计提跌价准备，账面净值 1,823,080,120.28 元。存货全部为开发成本，由土地取得成本、项目开发成本及费用组成。

1) 用地的取得及区域因素状况

未来荟项目用地由海川公司于 2013 年 12 月在公开市场挂牌取得，用地面积 84,738.23 m²，地价款 986,676,708.00 元，契税 29,793,639.59 元，平均楼面地价 3660 元/m²，已全部缴清地价款。用地位于珠海市香洲区上冲梅华立交西南侧，105 国道及上冲检查站附近，珠海在建的有轨电车基地 1 号线内，周边物业多为住宅小区、商铺及公交站场和物流公司。附近在建楼盘有乐府里小区、万科 TOD 小镇，在售楼盘有奥园，二手楼盘有棕榈假日、棕榈四季、长沙新苑、云顶澜山、五洲康城等，在建商业项目有沃尔玛山姆店、O2O 海纳城。已有的生活配套有上冲医院（社区医院）、农业银行上冲支行、泰锋电器和居然之家建材市场、泰佳农贸市场及茶叶批发市场、明珠轻轨站、6 路、40 路公交总站（途经公交车有 6 条），附近学校有公立香洲区第十五小学、珠海第九中学（省级初中）、珠海第一中学（国家示范高中）等，配套设施日益完善。项目所在的上冲片区属珠海香洲区较为偏远区域，邻近中山市坦洲镇，距离老香洲区级商业中心约 9 公里，地处明珠北路 105 国道附近，近明珠轻轨站及公交站场，车辆流量较大，交通繁忙，加之地处随项目建设的有轨电车基地内，有一定的交通噪声。随着近年来区域内不断有新楼盘的推出及商业配套的建设，人居环境有所改善。

用地已办理房地产权证，证号：粤房地权证珠字第 0100236252 号，地号：440402005006GS00001，房地产权属人为珠海市海川地产有限公司。根据房地产权证以及土地使用权出让合同记载，该用地面积 84,738.23 m²，容积率 3.5，最大允许计容建筑总面积 296,584 m²。其中：公交站场建筑面积不少于

27000 m²，地上车库设备房不少于 20,900 m²，商业 4,000 m²，展厅 300 m²，住宅不超过 244,383.80 m²。用地需无条件满足有轨电车车辆基地的建设要求，宗地公交站场的占地面积约为 61,117 m²，公交站场由政府出资先行建设，产权归政府，车辆基地的上盖建筑物必须待车辆基地建成后才能开发建设。

2) 开发成本

为土地成本、前期开发费用、建安工程费、基础设施费、施工中介费、资本化利息费用及开发间接费用等。

其中土地成本审计后账面值为 1,016,470,347.59 元；前期开发费主要有勘察测绘费、设计费、环评、临时设施费等，审计后账面值为 33,278,018.3 元；建安工程费主要有桩基础、地下室、主体工程费等，审计后账面值为 471,981,317.57 元；施工中介费主要有造价咨询费、工程监理费、工程管理等，审计后账面值为 38,225,163.55；资本化利息为项目借款发生的利息支出，审计后账面值为 242,423,952.98 元；基础设施费审计后账面值 16,421,728.77 元；分摊开发间接费用 4,279,591.52 元。

2. 固定资产

海川公司固定资产为车辆及电子办公设备。

车辆为一台长城牌哈弗(H6)CC6461RM03 多用途乘用车，于 2014 年 12 月购入，账面原值 168,000.00 元，净值 128,100 元。车况较新，正常维护保养使用。

电子办公设备账面原值 242,817 元，净值 145,946.75 元，共计 55 项，主要有电脑、扫描仪、冷柜、打印机、复印机、空调等。设备大多于 2014、2015 年购进，成新度高。电子及办公设备放置于公司办公楼及项目现场办公室内。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象的价值类型为市场价值。

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。

注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结论系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

以上基准日是为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估目的实现的可能性，经由委托方与评估机构共同商定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、产权依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于珠海市海川地产有限公司增资扩股的意见》[珠国资（2016）48 号]

2. 资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过公司法修正草案，自 2014 年 3 月 1 日起施行)；

2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号)；

4. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》(2005 年 8 月 25 日)；

5. 《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;

- 6.《企业国有资产评估报告指南》(2009 年 7 月 1 日实施);
- 7.《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国资委国资产权发(2006) 306 号);
- 8.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 138 号);
- 9.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字[1995]6 号);
- 10.《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
- 11.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) (2015 年 12 月 1 日起实施);
- 12.《机动车强制报废标准规定》(2012 年 8 月 24 日商务部地 68 次会议通过);
- 13.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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.《2013 资产评估职业道德准则——独立性》;
- 4.《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230 号;

- 5.《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189 号);
- 6.《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
- 7.《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
- 8.《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
- 9.《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
- 11.中国注册会计师协会《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);
- 12.《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);

13.《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)。

(四) 权属依据

- 1.房地产权证、土地出让合同、建设工程规划许可证、施工许可证等;
2. 机动车行驶证、车辆登记证书;
3. 主要设备购置合同、发票,以及有关协议、合同书、建筑施工预决算书等资料;
4. 银行对账单、询证函、纳税申报表等;
- 5、房地产开发企业资质证书;
6. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1.《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
- 2.财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建(2002)394号);
- 3.国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
- 4.商务部、发改委、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过);
- 5.珠海市国有建设用地使用权市场价评估项目成果汇编(2015年上半年);
- 6.《最新资产评估常用数据与参数手册》(中国统计出版社);
7. 中国人民银行公布的存贷款利率和汇率;
- 8.《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010年)、《广东省房屋建筑和市政修缮工程综合定额》(2012)、近年来建设工程造价指数;
- 9.《珠海建筑工程造价信息》(2015年11月);
- 10.《广东省建设工程施工标准工期定额》(2011年);
- 11.《广东省房屋建筑工程概算定额》(2014年下册);
- 12.《太平洋汽车网》、《第一汽车网》查询信息;
- 13.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 14.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 15.与此次资产评估有关的其他资料。

调整。

车辆作为交通运输工具，有其特殊性，功能配置更新较快，贬值也较快，根据二手市场询价及本公司以往评估车辆的经验，对其理论成新率一般调减一定比例作为补偿后做为综合成新率。

综合成新率 = 调整后理论成新率—调减比例

C.评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

（二）收益法

采用收益法评估的基本思路是：任何资产（包括企业和股权）的价值是其产生的未来现金流量的现值。

运用企业折现现金流量模型评估益价值，是用公司的企业价值减去债务价值。企业价值和债务价值等于它们相应的折现现金流量，折现率要能反映这些现金流量的风险。

1. 公式介绍

根据本次选定的评估模型，确定计算公式如下：

$$\text{企业整体价值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{企业现金流量}}{(1 + \text{加权平均资本成本})^i}$$

净资产价值=企业整体价值—有息债务价值

企业整体价值=经营性资产评估值+非经营性、溢余资产评估值

①经营性资产

$$\text{公式 } P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：R_i：被评估企业未来第i年的预期收益（自由现金流量）

r：折现率

n：评估对象的未来预测期

自由现金流量=息税前利润×（1-所得税率）+折旧及摊销-资本性支出-营运资本追加额

②非经营性资产（负债）、溢余资产价值的确定

非经营性资产（负债）是指与企业未来经营收益无直接关系的，或不产生效益的资产（负债）。经分析，海川公司非经营性资产主要为其他应收款里和经营无关的款项，非经营性负债主要为其他应付款里和经营无关的款项。

③有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，海川公司账上付息债务为项目借款。

2. 估算现金流

企业现金流量是企业全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人（股东和债权人）的税后现金流量。企业现金流量可以分为自由现金流量和非营业现金流量两部分。本项目不考虑非营业现金流量。

根据本次选取的评估模型，自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

自由现金流量=息税前利润 $\times$ (1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资本追加额

3.加权平均资本成本

对应的折现率（即加权平均资本成本）的确定，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业经营性现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E/(D+E)+K_d \times D/(D+E) \times (1-T)$

式中： K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E 为被估企业的债务与股权比率（采用可比实例的平均值）；

T 为所得税税率。

其中： K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定，即 $K_e=R_f+\beta\{R-R_f\}$

式中： R_f 为无风险报酬率；

β 为权益的市场风险系数；

R 为市场预期收益率。

4.预测期

海川公司从事房地产开发经营，经了解，企业除了目前在开发的未来荟花园项目外，没有其他开发项目，也没有其他的土地储备及开发计划。根据企业规划，未来荟项目预计于 2016 年 5 月开盘，2016 年计划销售 70%，2017 年销售 30%；至 2017 年 12 月售罄，2018 年整个项目结算完毕。因此，本次收益法预测期从 2016 年 1 月 1 日截止到 2018 年 12 月 31 日。

八、评估程序实施过程 and 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，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司于 2016 年 1 月 6 日接受委托方的委托，从事本评估项目。在接受委托后，评估人员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，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到评估现场。

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、评估对象产权证明文件、重大合同等。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据珠海市海川地产有限公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 1 月 7 日至 2016 年 1 月 10 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实。主要工作如下：

1.资产核实过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件、技术参数资料以及日常保养管理制度。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表,评估人员对申报的固定资产、存货-开发成本进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的存货、固定资产资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

2.现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和经营现状以及与管理层访谈,对企业的经营业务进行调查,主要内容如下:

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;

(2) 了解企业开发项目用地取得情况和地价缴纳状况;

(3) 了解企业项目开发背景和项目周边区域因素和配套设施情况;

(4) 了解企业项目开发进度、开发成本预算和重大合同签订情况;

- (5) 了解企业项目开发重要节点、计划安排;
- (6) 了解企业销售营销、策划、定价目标及周边楼盘价格走势;
- (7) 了解企业的税收及其他优惠政策;
- (8) 了解珠海市房地产市场供应、新增楼盘价格走势;
- (9) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(三) 评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准;最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后,将报告初稿提交公司审核,审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后,将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后,再经签字注册资产评估师最后复核无误后,将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

(一) 一般假设

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市场的条件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。即在本次评估中，假设企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，在其项目开发期限内持续经营下去。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. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

6. 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

7. 公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

8. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（二）特殊假设

1. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设海川公司取得的《房地产开发企业资质证书》在有效期到期日后可以获得国家主管部门的批准，顺利续期。

4. 据了解，海川公司除了目前在开发的未来荟花园项目外，没有其他开发项目，也没有其他的土地储备及开发计划。根据企业项目规划，未来荟项目预计于 2016 年 5 月开盘，至 2017 年 12 月售罄，2018 年结算完毕。至此之后，企业未来的收益来源无从得知，因此，本次收益法预测期从 2016 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日，假设其持续经营期限截止到 2018 年 12 月 31 日为止。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未

来经济环境发生较大变化时，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。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，珠海市海川地产有限公司截止评估基准日申报的总资产账面价值为 185,738.38 万元，评估价值为 236,764.80 万元，增值额为 51,026.42 万元，增值率为 27.47%；申报的总负债账面价值为 176,536.26 万元，评估无增减；申报的净资产账面价值为 9,202.12 万元，净资产评估价值为 60,228.54 万元，增值额为 51,026.42 万元，增值率为 554.51%。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 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	C	D=C-A	E=D/A×100%
1 流动资产	185,710.98	236,734.08	51,023.10	27.47
2 非流动资产	27.40	30.72	3.32	12.12
3 其中：固定资产	27.40	30.72	3.32	12.12
4 资产总计	185,738.38	236,764.80	51,026.42	27.47
5 流动负债	435.03	435.03	-	-
6 非流动负债	176,101.23	176,101.23	-	-
7 负债合计	176,536.26	176,536.26	-	-
8 净资产（所有者权益）	9,202.12	60,228.54	51,026.42	554.51

2、收益法评估结论

经采用收益法评估，海川公司股东全部权益价值为 59,953.00 万元，较账面净资产增值 50,750.88 万元，增值率 551.51%。

3、股东权益价值最终评估结论

根据评估对象的实际状况、委托方使用报告目的以及评估方法的适用性，本次评估采用资产基础法评估结论，珠海市海川地产有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 **60,228.54 万元**，大写：**陆亿零贰佰贰拾捌万伍仟肆佰元整**。

(四) 股东全部权益价值评估结论选取理由

本次股东全部权益评估收益法和资产基础法评估结果差异不大，收益法评

估值 59,953.00 万元，资产基础法评估值 60,228.54 万元，收益法较资产基础少 275.54 万元，相差 0.46%，差异较小。

收益法是从企业未来盈利能力的角度衡量被评估企业股东权益价值的大小，考虑了行业及地区竞争状况、管理水平、市场营销及客户资源等因素；而资产基础法是从投入的角度估算企业价值的一种基本方法，根据要素资产的具体情况采用适宜的方法分别评定估算其价值，再扣除相关负债的评估价值，反映的是企业基于现有资产的市场价值。评估过程中，资产基础法评估与收益法评估均模拟项目未来销售收入扣除后续投入成本、费用并减去基准日付息负债后的剩余价值来计算股东权益，二者都采用了动态折现；区别是资产基础法评估过程将建设期利息（动态折现）与后续投入部分开发商利润分别计算，而收益法则采用 WACC（加权资金成本）予以折现，综合了债权人和股东二者社会一般期望报酬率。两者计算结果非常接近，考虑到资产基础法计算过程中，后续投入及收入回报在预测期内均匀折现，而收益法是在利润表计算基础上考虑经营现金流的变化做出的，虽然已将现金流量预测至每季度，但仍难免存在时点估计不准确的影响，故本报告最终取资产基础法结果作为报告结论。

即：珠海市海川地产有限公司于评估基准日股东全部权益价值为 60,228.54 万元，大写：陆亿零贰佰贰拾捌万伍仟肆佰元整。

本评估报告的股权评估没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响，也没有考虑不可流通折扣率对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估报告书存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1、遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

2、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使

用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位应对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性负责。

3、本次评估结果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纳入评估范围资产与负债的市场价值，未考虑已经办理的或正在办理的抵押、担保等可能造成的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。

4、海川公司 2015 年 3 月 11 日向广发银行股份有限公司珠海分行抵押借款 350,012,342.11 元，以未来荟项目土地使用权及地上在建工程为抵押物，抵押权人为广发银行股份有限公司珠海分行，目前尚在抵押期内。

除以上事项外，没有发现可能影响评估工作的其他重大事项。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、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）本评估报告是资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，方可正式使用；

（四）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；

（五）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。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2016 年 1 月 16 日。

10/10/10

10/10/10

10/10/10

(本页无正文)

资产评估机构：珠海市荣正土地房地产与资产评估有限公司



法定代表人：




注册资产评估师：




注册资产评估师：




二〇一六年一月十六日

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股
涉及其股东全部权益价值
资产评估报告附件

珠荣正[2016]估字第 Z006 号

目录

- 一、委托及被评估单位法人营业执照
- 二、相关当事方评估承诺函
- 三、基准日清产核资审计后资产负债表
- 四、关于珠海市海川地产有限公司增资扩股的意见(珠国资[2016]48 号文)
- 五、主要评估对象照片
- 六、评估机构资格证书复印件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、签字注册资产评估师资格证书复印件
- 九、资产评估明细表
- 十、企业未来收益预测表

关于《资产评估报告附件》使用范围的声明

本资产评估报告附件仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交资产评估行政主管部门审查使用；评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开；未经我公司同意委托方不得将报告的部分或部分内容发表于任何公开媒体上；对委托方不当引用评估结果于其他经济行为而形成的结果，本公司不承担任何法律责任。



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404006713510984

名称 珠海市海川地产有限公司
商事主体类型 其他有限责任公司
住所 珠海市香洲梅华东路491号6楼
法定代表人 肖涛
成立日期 2008年01月14日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关





企业法人营业执照 (副本)

注册号 440400000311311

(副本号:1-1)

名称 珠海华发城市运营投资控股有限公司
企业类型 有限责任公司(法人独资)
住所 珠海市拱北联安路9号401室
法定代表人 席晓乐
成立日期 二〇一一年十月二十七日

重要提示

- 1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、注册资本：珠海市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
- 3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台（网址：ssgs.zhuhai.gov.cn）查询。

登记机关 珠海市工商行政管理局



二〇一四年四月二十四日



X 1 4 0 0 0 2 3 7 4 3 X

委托方承诺函

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司：

因我公司之子公司—珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股，特委托你公司对该经济行为所涉及的珠海市海川地产有限公司在评估基准日 2015 年 12 月 31 日股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3.委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4.监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5.不干预评估工作。



委托方：珠海华发城市运营投资有限公司

法定代表人或授权代表：[Signature]

日期：2016 年 1 月 15 日

被评估单位承诺函

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司：

因我公司拟实施增资扩股，为此我公司股东—珠海华发城市运营投资控股有限公司特委托你公司对该经济行为所涉及的珠海市海川地产有限公司在2015年12月31日的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。



被评估单位：珠海市海川地产有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2016年1月15日

肖海

附件:

资产负债表

金清01-1表

填报单位: 珠海市海川地产有限公司

清查基准日: 2015年12月31日

单位: 人民币元

资 产	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数
流动资产:						
货币资金	1	25,547,114.68		25,547,114.68		25,547,114.68
交易性金融资产	2					
应收票据	3					
应收股利	4					
应收利息	5					
应收账款	6					
其他应收款	7	5,489,907.69	-7,320.00	5,482,587.69		5,482,587.69
预付款项	8	3,000,000.00		3,000,000.00		3,000,000.00
存 货	9	1,823,080,120.28		1,823,080,120.28		1,823,080,120.28
一年内到期的非流动资产	10					
其他流动资产	11					
流动资产合计	12	1,857,117,142.65	-7,320.00	1,857,109,822.65		1,857,109,822.65
非流动资产:						
长期股权投资	13	-		-		-
长期股权投资减值准备	14					
固定资产:						
固定资产原价	15	410,817.00		410,817.00		410,817.00
减: 累计折旧	16	136,770.25		136,770.25		136,770.25
固定资产净值	17	274,046.75		274,046.75		274,046.75
减: 固定资产减值准备	18					
固定资产净额	19	274,046.75		274,046.75		274,046.75
工程物资	20					
在建工程	21					
固定资产清理	22					
无形资产	23					
长期待摊费用	24					
递延所得税资产	25					
其他非流动资产	26					
非流动资产合计	27	274,046.75	-	274,046.75	-	274,046.75
资产合计	28	1,857,391,189.40	-7,320.00	1,857,383,869.40	-	1,857,383,869.40

资产负债表

企清01-2表

填报单位：珠海市海川地产有限公司

清查基准日：2015年12月31日

单位：人民币元

负债及所有者权益	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数
流动负债：						
短期借款	29					
应付票据	30					
应付账款	31					
预收款项	32					
应付职工薪酬	33	1,304,343.85		1,304,343.85		1,304,343.85
应付利息	34					
应交税费	35	254,857.68		254,857.68		254,857.68
其他应付款	36	2,798,461.05	-7,320.00	2,791,141.05		2,791,141.05
一年内到期的长期负债	38					
其他流动负债	39					
流动负债合计	40	4,357,662.58	-7,320.00	4,350,342.58		4,350,342.58
非流动负债：						
长期借款	41	1,761,012,342.11		1,761,012,342.11		1,761,012,342.11
应付债券	42					
长期应付款	43					
专项应付款	44					
递延收益	45					
预计负债	46					
递延所得税负债	47					
其他非流动负债	48					
非流动负债合计	49	1,761,012,342.11		1,761,012,342.11		1,761,012,342.11
负债合计	50	1,765,370,004.69	-7,320.00	1,765,362,684.69		1,765,362,684.69
所有者权益：						
实收资本	51	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00
资本公积	52					
盈余公积	53					
未分配利润	54	-7,978,815.29		-7,978,815.29		-7,978,815.29
外币报表折算差额	55					
所有者权益合计	56	92,021,184.71		92,021,184.71		92,021,184.71
负债及所有者权益合计	57	1,857,391,189.40	-7,320.00	1,857,383,869.40		1,857,383,869.40

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件

珠国资〔2016〕48号

关于珠海市海川地产有限公司增资扩股的意见

珠海华发集团有限公司、珠海城市建设集团有限公司：

报来《关于珠海市海川地产有限公司进行增资扩股引进投资者的请示》（珠华集〔2016〕8号）收悉。经研究，同意你司启动珠海市海川地产有限公司增资扩股的经济行为。请你司按照国务院国资委第3号令、珠国资〔2007〕142号文等规定，成立相关工作机构，公开选聘中介机构，做好清产核资、审计和资产评估工作，制订股权转让方案，履行审批程序，依法依规组织实施增资扩股工作。



珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

2016年2月6日

公开方式：依申请公开

抄送：珠海市海川地产有限公司。

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会办公室

2016 年 2 月 6 日印

评估对象照片



东区 G1-G3 栋形象进度



西区 Z1-Z5 栋形象进度



中区 Z6-Z9 形象进度



电车基地



样板房园林



小区泳池



展示区园林



销售中心



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007081272269

名称 珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

商事主体类型 有限责任公司

住所 珠海市吉大景山路92号601室

法定代表人 熊建设

成立日期 1999年08月03日

重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《建设部关于纳入国务院决定的十五项行政许可的条件的规定》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。

行证许可机关 (公章)

2014 年 04 月 30 日

机 构 名 称	珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司
法 定 代 表 人 (执行合伙人)	熊建设
住 所	吉大景山路 92 号东太商业中心六楼 601 室
邮 政 编 码	519015
联 系 电 话	0756-3321632
营业执照注册号	440400000058558
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	1999 年 08 月 03 日
注 册 资 本 (出资数额)	200 万元
资 质 等 级	贰 级
行政许可决定书号	粤建许准 (2014) 505 号
证 书 编 号	粤房估证字贰 0300018-1/1
有 效 期 限	2017 年 04 月 30 日止



资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:



2001年11月1日

机构名称

珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

办公地址

珠海市吉大景山路92号
601室

首席合伙人
(法定代表人)

熊建设

批准文号

粤财评协[2001]28号

资产评估范围:

各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。

姓名: 熊建设

性别: 男

身份证号: 420111196810255034

机构名称: 珠海荣正土地房地产与资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年6月10日

初次注册时间: 1998年5月18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

本人签名:

本人印鉴:

证书编号: 44000788



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: 44120002

姓名: 邹华勤

性别: 女

身份证号: 510522196709064622

机构名称: 北京龙源智博资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年11月1日

初次注册时间: 2012年11月1日



本人签名:

本人印鉴: 注册

邹华勤



珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股

涉及其股东全部权益价值

未来收益预测表

珠荣正[2016]估字第 Z006 号

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表1

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

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	C	D=C-A	E=D/A×100%
1	流动资产	185,710.98			
2	非流动资产	27.40			
3	其中: 可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产	-			
8	固定资产	27.40			
9	在建工程	-			
10	工程物资	-			
11	固定资产清理	-			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产	-			
20	资产总计	185,738.39			
21	流动负债	435.03			
22	非流动负债	176,101.23			
23	负债合计	176,536.27			
24	净资产(所有者权益)	9,202.12	59,953.00	50,750.88	551.51

评估机构: 珠海荣正土地房地产及资产评估有限公司

现金流量表

评估基准日：2015年12月31日

表2

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位：万元

项目名称	未来预测											
	2016年				2017年				2018年			
	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度
现金流量：												
息前税后净经营利润				58,493.70				19,047.86				
加：折旧及摊销				6.67				6.67				
减：资本性支出												
营运资金增加（减少）	33,487.73	11,990.29	-25,615.18	-133,852.32	-44,432.24	-50,780.71	-38,085.75	35,612.68	3,304.78	-	18,022.75	5,078.27
自由现金流量	-33,487.73	-11,990.29	25,615.18	192,352.68	44,432.24	50,780.71	38,085.75	-16,558.15	-3,304.78	-	-18,022.75	-5,078.27
折现年限	0.125	0.375	0.625	0.875	1.125	1.375	1.625	1.875	2.125	2.375	2.625	2.875
现值系数(折现率=11.40%)	0.9866	0.9603	0.9348	0.9099	0.8856	0.8621	0.8391	0.8168	0.7950	0.7738	0.7532	0.7332
现金流量现值	-33,039.00	-11,514.27	23,945.07	175,021.71	39,349.19	43,778.05	31,957.75	-13,524.70	-2,627.30	-	-13,574.73	-3,723.39
现金流现值和	236,048.38											

股东权益之公平市价

现金流量现值总额		236,048.38
残值的现值		
投资资本的价值		236,048.38
加：溢余、非经营性资产		111.41
减：负息负债及非经营性负债		176,206.40
股东权益的价值		59,953.39
不可流通折扣率		
折扣后价值		59,953.39
股东权益公允市价（取整）		59,953.00

被评估单位填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

营业收入预测表

评估基准日：2015年12月31日

表3

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位:人民币 万元

数量及收入	单位			备注
		2016年	2017年	
一、主营业务收入		246,647.37	192,503.57	
1、住宅销售	万元	246,647.37	168,058.75	
销售面积	平方米	145,086.69	96,724.46	
销售单价	元/平方米	17,000.00	17,375.00	
2、商铺销售	万元	-	12,318.42	
销售面积	平方米		4,106.14	
销售单价	元/平方米		30,000.00	
3、车位销售	万元	-	12,126.40	
销售数量	个		1,166.00	
销售单价	元/个		104,000.00	
营业收入合计	万元	246,647.37	192,503.57	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

营业税金及附加预测表

评估基准日：2015年12月31日

表4

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位：人民币 万元

税目		单位	未来预测		备注
			2016年	2017年	
1	主营业务税金	万元	12,332.37	9,625.18	
2	城建税	万元	863.27	673.76	
3	教育费附加	万元	369.97	288.76	
4	地方教育费附加	万元	246.65	192.50	
5	堤围费等	万元	221.98	173.25	
6	土地增值税	万元	6,906.13	23,412.85	
营业税金及附加合计		万元	20,940.36	34,366.30	
营业税金及附加/营业收入		%	8.5%	17.9%	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

营业成本预测表

评估基准日：2015年12月31日

表5

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位：人民币 万元

序号	营业成本	单位	未来预测		备注
			2016年	2017年	
一	主营业务成本		-	-	-
1	房地产销售	万元			
1-1	住宅	万元	151,900.67	101,267.12	
1-2	商业	万元		4,298.98	
1-3	车位	万元		20,888.11	
二	营业成本合计	万元	151,900.67	126,454.21	-
营业成本/营业收入 (%)			62%	66%	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

所得税费用预测表

评估基准日：2015年12月31日

表6

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位：人民币 万元

序号	明细项目	单位	未来预测		备注
			2016年	2017年	
1	经营利润	万元	64,459.37	25,397.14	
2	纳税调整	万元	-10,920.13	10,122.40	
2-1	弥补以前年度亏损	万元	-797.73		
2-2	土地增值税预提及结算冲回	万元	-10,122.40	10,122.40	
2-3					
2-4					
2-5					
2-6					
2-7					
2-8					
3	应纳税所得额	万元	53,539.24	35,519.55	
4	适用所得税率	%	25%	25%	
5	应交所得税	万元	13,384.81	8,879.89	
	所得税/营业收入	%	5%	5%	

被评估单位（或产权持有单位）填表人王楚吟

评估人员：邹学勤

利润预测表

表7

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

单位：万元

项目名称	未来预测		备注
	2016年	2017年	
营业收入	246,647.37	192,503.57	-
其中:主营业务收入	246,647.37	192,503.57	-
其他业务收入	-	-	-
营业成本	151,900.67	126,454.21	-
其中:主营业务成本	151,900.67	126,454.21	-
其他业务成本	-	-	-
营业税金及附加	20,940.36	34,366.30	-
营业毛利	73,806.34	31,683.06	-
期间费用			
销售费用:	9,183.16	6,122.11	
管理费用	163.81	163.81	
财务费用			
经营利润	64,459.37	25,397.14	
加: 利息支出	13,266.32		
息税前利润 ("EBIT")	77,725.69	25,397.14	
息前税后利润("EBIT"*(1-所得税率))	58,493.70	19,047.86	

被评估单位（或产权持有单位）填表 王楚吟

评估人员：邹学勤

营运资金预测表

评估基准日：2015年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

表8
单位：万元

序号	资产项目	未来预测												备注
		2016年				2017年				2018年				
		1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	
I	流动资产:													
1.1	现金	3,000.00	3,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00		
1.2	应收票据													
1.3	应收账款													
1.4	预付账款	300.00	300.00	300.00										
1.5	存货	215,357.44	237,347.73	246,729.65	126,454.21	126,454.21	126,454.21	126,454.21						
1.6	其他应收款	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		
经营流动资产合计		219,157.44	241,147.73	252,529.65	131,954.21	131,954.21	131,954.21	131,954.21	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	-	
II	流动负债													
2.1	应付票据													
2.2	应付股利													
2.3	应付账款				25,513.07	25,513.07	25,513.07	25,513.07						
2.4	预收账款		10,000.00	46,997.11	28,775.53	79,193.15	129,973.86	168,059.61						
2.5	应付职工薪酬	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00					
2.6	应交税费	50.00	50.00	50.00	6,035.39	50.00	50.00	50.00	21,177.53	18,022.75	18,022.75			
2.7	其他应付款	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	6,578.27	6,578.27	6,578.27	6,578.27		
经营流动负债合计		400.00	10,400.00	47,397.11	60,673.98	105,106.22	155,886.93	193,972.68	27,905.79	24,601.01	24,601.01	6,578.27	-	
III	营运资金占用	218,757.44	230,747.73	205,132.54	71,280.23	26,847.99	-23,932.72	-62,018.47	-26,405.79	-23,101.01	-23,101.01	-5,078.27	-	
IV	营运资金增加	33,487.73	11,990.29	-25,615.18	-133,852.32	-44,432.24	-50,780.71	-38,085.75	35,612.68	3,304.78	-	18,022.75	5,078.27	

被评估单位（或产权持有单位）填表：王楚吟

评估人员：邹学勤

珠海市海川地产有限公司拟实施增资扩股

涉及其股东全部权益

资产评估明细表

珠荣正[2016]估字第 Z006 号

返回索引页

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表1

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

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	C	D=C-A	E=D/A×100%
1	流动资产	185,710.98	236,734.08	51,023.10	27.47
2	非流动资产	27.40	30.72	3.32	12.12
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	27.40	30.72	3.32	12.12
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	185,738.38	236,764.80	51,026.42	27.47
21	流动负债	435.03	435.03	-	-
22	非流动负债	176,101.23	176,101.23	-	-
23	负债合计	176,536.26	176,536.26	-	-
24	净资产(所有者权益)	9,202.12	60,228.54	51,026.42	554.51

评估机构: 珠海荣正土地房地产及资产评估有限公司

[返回索引页](#) [返回](#)

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表2

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,857,109,822.65	2,367,340,832.37	510,231,009.72	27.47
2	货币资金	25,547,114.68	25,547,114.68	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	5,482,587.69	5,482,587.69	-	-
10	存货	1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	274,046.75	307,225.95	33,179.20	12.11
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	274,046.75	307,225.95	33,179.20	12.11
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-

30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	1,857,383,869.40	2,367,648,058.32	510,264,188.92	27.47
32	四、流动负债合计	4,350,342.58	4,350,342.58	-	-
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	1,304,343.85	1,304,343.85	-	-
39	应交税费	254,857.68	254,857.68	-	-
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	2,791,141.05	2,791,141.05	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	五、非流动负债合计	1,761,012,342.11	1,761,012,342.11	-	-
46	长期借款	1,761,012,342.11	1,761,012,342.11	-	-
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	1,765,362,684.69	1,765,362,684.69	-	-
54	七、净资产	92,021,184.71	602,285,373.63	510,264,188.92	554.51

评估机构: 珠海荣正土地房地产及资产评估有限公司

[返回索引页](#) [返回](#)

流动资产评估汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表3

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	25,547,114.68	25,547,114.68	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-
3-3	应收票据	-	-	-	-
3-4	应收账款	-	-	-	-
3-5	预付账款	3,000,000.00	3,000,000.00	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	-
3-7	应收股利	-	-	-	-
3-8	其他应收款	5,482,587.69	5,482,587.69	-	-
3-9	存货	1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
3-11	其他流动资产	-	-	-	-
流动资产合计		1,857,109,822.65	2,367,340,832.37	510,231,009.72	27.47

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#)

评估基准日：2015年12月31日

表3-1

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-		
3-1-2	银行存款	25,547,114.68	25,547,114.68	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合 计		25,547,114.68	25,547,114.68	-	-	

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

返回

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日: 2015年12月31日

表3-1-2

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	中国农业银行香洲支行	44350201040023848	人民币	10,067.55	10,067.55		-
2	广发银行南屏支行	113006520010000301	人民币	911,817.28	911,817.28		-
3	广发银行珠海分行	113001563010000045	人民币	160,417.63	160,417.63		-
4	华发集团财务公司	01-10-000172-1	人民币	24,464,812.22	24,464,812.22		-
合 计				25,547,114.68	25,547,114.68	-	-

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

表3-5
金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟
填表日期：2015年12月31日

评估人员：邹学勤

[返回索引页](#) [返回](#)

评估基准日：2015年12月31日

表3-8

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	增减值	增值率%	备注
1	珠海城市建设集团有限公司	往来款	2009年	5年以上	985,851.00	985,851.00		-	
2	广东电网公司珠海供电局	临时接电业扩费和预交电费	2014年	1-2年	617,400.00	617,400.00			
3	代垫水电费	代垫工程项目水电	2015年	1年以内	377,654.58	377,654.58			
4	珠海市散装水泥管理办公室	专项基金	2014年	1-2年	3,373,400.79	3,373,400.79			
5	冷越红	南山厂房租金	2015年	1年以内	127,455.44	127,455.44			
6	广东中冶华发公共综合管廊有限公司	代付社保	2015年	1年以内	825.88	825.88			
					-				
					-	-			
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
					-				
合 计					5,482,587.69	5,482,587.69	-	-	
减：其他应收款坏账准备					-		-		
合 计					5,482,587.69	5,482,587.69	-	-	

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

评估基准日：2015年12月31日

表3-9

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	开发成本	1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
合 计		1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99
减：存货跌价准备		-	-	-	
合 计		1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

存货—开发成本评估明细表

评估基准日: 2015年12月31日

表3-9-6

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估值	增减值	增值率%	备注
1	房产开发\土地成本	1,016,470,347.59	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99	
2	房产开发\前期工程费	33,278,018.30				
3	房产开发\建筑安装工程费	471,981,317.57				
4	房产开发\基础设施费	16,421,728.77				
5	房产开发\施工中介费	38,225,163.55				
6	房产开发\贷款利息	242,423,952.98				
7	房产开发\分摊开发间接费用	4,279,591.52				
		1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99	
减: 开发成本减值准备				-		
合 计		1,823,080,120.28	2,333,311,130.00	510,231,009.72	27.99	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2015年12月31日

表4

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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	274,046.75	307,225.95	33,179.20	12.11
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	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	274,046.75	307,225.95	33,179.20	12.11

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

填表日期：2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

固定资产评估汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表4-6

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	410,817.00	274,046.75	375,247.00	307,225.95	-35,570.00	33,179.20	-8.66	12.11
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	168,000.00	128,100.00	159,747.00	135,784.95	-8,253.00	7,684.95	-4.91	6.00
4-6-6	固定资产-电子设备	242,817.00	145,946.75	215,500.00	171,441.00	-27,317.00	25,494.25	-11.25	17.47
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	410,817.00	274,046.75	375,247.00	307,225.95	-35,570.00	33,179.20	-8.66	12.11
	减: 固定资产减值准备		-				-		
	固定资产合计	410,817.00	274,046.75	375,247.00	307,225.95	-35,570.00	33,179.20	-8.66	12.11

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2015年12月31日

表4-6-5

被评估单位（或产权持有单位）：珠海市海川地产有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

被评估单位（或产权持有单位）填表人：王楚吟

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

返回

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年12月31日

表4-6-6

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号及生产厂家	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	0000000001	复印机		台	1	2014-03-21	19,900.00	8,872.06	17,500.00	70	12,250.00	3,377.94	38.07	
2	0000000002	不锈钢双头炒中压炉		台	1	2014-03-21	3,050.00	2,035.91	2,900.00	70	2,030.00	-5.91	-0.29	
3	0000000003	单通工作台		台	1	2014-03-21	3,500.00	2,336.18	3,300.00	80	2,640.00	303.82	13.00	
4	0000000004	双门不锈钢消毒柜		台	1	2014-03-21	2,750.00	1,835.66	2,600.00	70	1,820.00	-15.66	-0.85	
5	0000000005	0.5立方冷柜		台	1	2014-03-21	2,850.00	1,902.37	2,700.00	70	1,890.00	-12.37	-0.65	
6	0000000006	0.25立方保险柜		台	1	2014-03-21	2,700.00	1,802.25	2,600.00	80	2,080.00	277.75	15.41	
7	0000000007	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
8	0000000008	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
9	0000000009	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
10	0000000010	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
11	0000000011	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
12	0000000012	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
13	0000000013	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
14	0000000014	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
15	0000000015	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
16	0000000016	台式电脑	组装机	台	1	2014-03-21	3,750.00	1,671.84	3,200.00	65	2,080.00	408.16	24.41	
17	0000000017	投影机	组装机	台	1	2014-03-21	5,700.00	2,541.22	5,100.00	70	3,570.00	1,028.78	40.48	
18	0000000018	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
19	0000000019	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
20	0000000020	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
21	0000000021	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
22	0000000022	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
23	0000000023	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
24	0000000024	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
25	0000000025	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
26	0000000026	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
27	0000000027	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
28	0000000028	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
29	0000000029	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
30	0000000030	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年12月31日

表4-6-6

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号及生产厂家	计量单位	数量	启用日期	账面价值		评估价值			增减值	增值率%	备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值			
31	0000000031	海尔空调	KF-35GW/01GFC13	台	1	2014-03-21	2,619.00	1,167.67	2,500.00	70	1,750.00	582.33	49.87	
32	0000000032	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.33	2,422.35	5,200.00	70	3,640.00	1,217.65	50.27	
33	0000000033	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.33	2,422.35	5,200.00	70	3,640.00	1,217.65	50.27	
34	0000000034	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.33	2,422.35	5,200.00	70	3,640.00	1,217.65	50.27	
35	0000000035	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.33	2,422.35	5,200.00	70	3,640.00	1,217.65	50.27	
36	0000000036	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.33	2,422.35	5,200.00	70	3,640.00	1,217.65	50.27	
37	0000000037	海尔空调	KF-72GW/02ZAC13	台	1	2014-03-21	5,433.35	2,422.37	5,200.00	70	3,640.00	1,217.63	50.27	
38	0000000038	会议室 (4.8米*1.8米)		台	1	2014-03-21	3,700.00	2,469.81	3,600.00	70	2,520.00	50.19	2.03	
39	0000000039	扫描仪	富士迪IX500	台	1	2014-08-15	2,940.00	1,698.70	2,600.00	80	2,080.00	381.30	22.45	
40	0000000040	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-03	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
41	0000000041	联想笔记本	ThinkPad T440	台	1	2014-11-03	6,800.00	4,467.23	6,000.00	80	4,800.00	332.77	7.45	
42	0000000042	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-12	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
43	0000000043	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-12	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
44	0000000044	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-12	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
45	0000000045	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-12	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
46	0000000046	台式电脑	扬天A4600k-10	台	1	2014-11-12	3,200.00	2,102.23	2,800.00	80	2,240.00	137.77	6.55	
47	0000000047	台式电脑	扬天R4900d	台	1	2014-11-12	3,850.00	2,529.20	3,400.00	80	2,720.00	190.80	7.54	
48	0000000048	台式电脑	扬天R4901d	台	1	2014-11-12	3,850.00	2,529.20	3,400.00	80	2,720.00	190.80	7.54	
49	0000000049	台式电脑	扬天R4902d	台	1	2014-11-12	3,850.00	2,529.20	3,400.00	80	2,720.00	190.80	7.54	
50	0000000050	台式电脑	扬天R4903d	台	1	2014-11-12	3,850.00	2,529.20	3,400.00	80	2,720.00	190.80	7.54	
51	0000000296	格力空调	5P天花机 KF-120TW/(1236S)Aa-3	台	1	2015-09-29	10,030.00	9,553.57	9,500.00	97	9,215.00	-338.57	-3.54	
52	0000000297	格力空调	5P天花机 KF-120TW/(1236S)Aa-3	台	1	2015-09-29	10,030.00	9,553.57	9,500.00	97	9,215.00	-338.57	-3.54	
53	0000000298	格力空调	5P天花机 KF-120TW/(1236S)Aa-3	台	1	2015-09-29	10,030.00	9,553.57	9,500.00	97	9,215.00	-338.57	-3.54	
54	0000000299	格力空调	5P天花机 KF-120TW/(1236S)Aa-3	台	1	2015-09-29	10,030.00	9,553.57	9,500.00	97	9,215.00	-338.57	-3.54	
55	0000000300	明基投影机	明基	台	1	2015/12/29	7,441.00	7,441.00	-	100	7,441.00	-	-	
合 计							242,817.00	145,946.75	215,500.00		171,441.00	25,494.25	17.47	
减: 电子设备减值准备												-		
合 计							242,817.00	145,946.75	215,500.00		171,441.00	25,494.25	17.47	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

流动负债评估汇总表

表5

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
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	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	1,304,343.85	1,304,343.85	-	-
5-7	应交税费	254,857.68	254,857.68	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	2,791,141.05	2,791,141.05	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		4,350,342.58	4,350,342.58	-	-

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

应付职工薪酬评估明细表

表5-6

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资	2015.12	872,097.48	872,097.48	
2	工会经费	2015.12	22,090.13	22,090.13	
3	职工教育经费	2015.12	124,958.86	124,958.86	
4	企业年金	2015.12	285,197.38	285,197.38	
	合 计		1,304,343.85	1,304,343.85	

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

评估基准日：2015年12月31日

表5-7

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	珠海市地方税务局	2015年12月	个人所得税	15,461.64	15,461.64	
2	珠海市地方税务局	2015年12月	土地使用税	239,396.04	239,396.04	
合 计				254,857.68	254,857.68	

评估人员：邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年12月31日

表5-10

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	2013年	工程暂扣款	135,000.00	135,000.00	
2	住房公积金	2015年	住房公积金	2,400.00	2,400.00	
3	预提费用	2015年	预提费用	500,190.94	500,190.94	
4	广东建星建筑工程有限公司	2014年	工程暂扣款	683,100.00	683,100.00	
5	手续费	2014年	手续费	3,843.61	3,843.61	
6	中国有色金属长沙勘察设计院有限公司	2014年	质保金	49,800.00	49,800.00	
7	珠海明源机电工程有限公司	2014年	质保金	41,575.00	41,575.00	
8	广西盛丰建设集团有限公司	2014年	质保金	41,050.25	41,050.25	
9	广东景龙建设集团有限公司	2015年	工程暂扣款、保证金	185,700.00	185,700.00	
10	珠海经济特区园景绿化工程有限公司	2015年	工程暂扣款	27,000.00	27,000.00	
11	珠海电力工程监理有限公司	2015年	保证金	9,500.00	9,500.00	
12	珠海市捷能空调设备有限公司	2015年	质保金	2,006.00	2,006.00	
13	深圳市雷士照明有限公司珠海分公司	2015年	保证金	53,286.19	53,286.19	
14	珠海华发装饰工程有限公司	2015年	工程暂扣款	5,000.00	5,000.00	
15	珠海华发集团有限公司	2015年	代付款	216,187.69	216,187.69	
16	珠海华发物业管理服务有限公司	2015年	代付款	41,697.60	41,697.60	
17	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2014年	代付款	793,803.77	793,803.77	
合 计				2,791,141.05	2,791,141.05	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

[返回索引页](#) [返回](#)

非流动负债评估汇总表

评估基准日: 2015年12月31日

表6

被评估单位(或产权持有单位): 珠海市海川地产有限公司

金额单位: 人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
6-1	长期借款	1,761,012,342.11	1,761,012,342.11	-	-
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	-	-	-	-
非流动负债合计		1,761,012,342.11	1,761,012,342.11	-	-

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 王楚吟

评估人员: 邹学勤

填表日期: 2015年12月31日

长期借款评估明细表

表6-1

金额单位：人民币元

序号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	利率%	币种	账面价值	评估价值	备注
1	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2014.06.03	2014.06.03-2017.06.12	8.00	人民币	1,051,000,000.00	1,051,000,000.00	信用借款
2	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2014.09.01	2014.09.01-2017.08.31	8.00	人民币	100,000,000.00	100,000,000.00	信用借款
3	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2014.11.12	2014.11.12-2017.11.11	8.00	人民币	80,000,000.00	80,000,000.00	信用借款
4	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2015.02.04	2015.02.04-2018.02.03	8.00	人民币	60,000,000.00	60,000,000.00	信用借款
5	珠海华发集团有限公司	2015.09.09	2015.9.9-2017.9.8	7.90	人民币	60,000,000.00	60,000,000.00	信用借款
6	珠海华发集团有限公司	2015.12.24	2015.12.24-2017.12.23	7.90	人民币	60,000,000.00	60,000,000.00	信用借款
7	广发银行股份有限公司珠海分行	2015.03.11	2015.03.11-2018.03.11	浮动基准利率	人民币	350,012,342.11	350,012,342.11	抵押借款
合 计						1,761,012,342.11	1,761,012,342.11	

评估人员：邹学勤