



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

珠海华发实业股份有限公司
拟收购股权事宜所涉及
珠海市浩丰贸易有限公司股东全部权益
资产评估报告

联信（证）评报字[2017]第A0353号

评协备案号码：1500074144170278

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一七年六月十五日





目 录

第一部分 声明及提示.....	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	7
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	16
七、评估方法.....	21
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设.....	25
十、评估结果.....	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	28
十三、评估报告日	30

第四部分 附件

- 一、珠海市浩丰贸易有限公司资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 二、珠海华发实业股份有限公司会议纪要（复印件）
- 三、珠海市浩丰贸易有限公司股东会决议（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日审计报告（复印件）
- 五、珠海华发实业股份有限公司营业执照（复印件）
- 六、珠海市浩丰贸易有限公司营业执照（复印件）
- 七、被评估单位主要资产产权证明文件（复印件）
- 八、委托人承诺函（复印件）
- 九、被评估单位承诺函（复印件）
- 十、委托人、被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书（复印件）
- 十三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）
- 十四、资产评估师资格证书（复印件）

第一部分 声明及提示

我们郑重声明：

(一) 本评估报告是依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

(二) 委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

本评估报告仅供委托人、评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

(四) 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；被评估单位和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 本资产评估机构及资产评估师与评估报告中的评估对象没有现存或者预期

的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

(六) 资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(七) 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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果的影响。

(八) 资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

(九) 被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果，应当阅读资产评估报告正文。

委托人：珠海华发实业股份有限公司（以下简称：“华发股份”）

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司（以下简称：“浩丰贸易”）

评估目的：根据浩丰贸易股东会决议，华发股份拟收购股权事宜，需对浩丰贸易股东全部权益进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估范围与对象：本次评估对象是浩丰贸易的股东全部权益，评估范围是浩丰贸易的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，不包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型及其定义：本次评估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压制的情况下，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。

评估基准日：2016年12月31日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法

评估结果：经过评估测算，评估基准日2016年12月31日时，浩丰贸易总资产账面值为388,790.88万元，评估值为570,978.30万元，增幅46.86%；负债账面值256,250.75



万元，评估值为 256,250.75 万元，无增减；净资产账面值为 132,540.13 万元，评估值为 314,727.55 万元，增幅 137.46 %。（评估结果详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一） 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对浩丰贸易 2016 年 12 月 31 日的财务状况，2016 年度经营成果和现金流量进行了审计工作，并出具了审计报告 [大华审字 [2017]006562 号]（无保留意见），本次评估以审计后审定数作为评估的账面价值。

（二） 评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，且不当应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三） 本报告评估结果未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四） 本评估报告所示评估结果为浩丰贸易股东全部权益价值，提请报告使用人在引用本评估报告结果作为浩丰贸易控股权或少数股权交易参考时，应在本评估结果的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

（五） 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房，开发成本能有效控制在预算范围内。本次评估，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

（六） 本次开发成本评估结果是建立在以下规划指标的基础上：《建设工程规划许可证》（建字第（斗门）2015-041 号、建字第（斗门）2015-009 号、建字第（斗门）2015-010 号）及《总平面规划图》资料，设定可售建筑面积为住宅 466,436.69 平方米，商业 25,825.55 平方米，产权车位 3170 个，不同的规划指标可能引起评估项目价值的重大变化，进而影响被评估单位的股权价值的变化，如期后相关规划部门重新核定规划指标

与本次评估基础数据不一致，则评估结果应做相应的调整，特提醒报告使用者注意。

(七) 本次评估已按现行土地增值税有关规定对华发峰尚花园项目按其完工后预计增值额，计算扣除应缴土地增值税，但土地增值税的最终清算缴纳金额应以国家税务机关的核定税额为准，特提醒报告使用者注意。

(八) 2016年5月1日起，房地产业营改增，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016-36号文）及浩丰贸易的介绍，项目适用简易计税方法按照5%的征收率计税，进项税不抵扣。本次开发成本中均按简易计税方法的房地产老项目测算，若与实际情况，则评估结果应做相应的调整，特提醒报告使用者注意。

(九) 浩丰贸易与珠海华润银行股份有限公司于2016年4月15日签订《固定资产暨项目融资借款合同》，借款金额为人民币叁亿元整，用于“华发峰尚花园一期“项目建设”，贷款期限为2016年4月15日起至2018年10月15日。由珠海华发实业股份有限公司提供连带责任保证担保。浩丰贸易与兴业国际信托有限公司于2015年6月15日签订《信托贷款合同》，约定贷款金额为人民币伍亿元整，用于“华发峰尚花园一期“项目建设”借款期为三年，并由威海华发房地产开发有限公司、珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司、珠海华发企业管理有限公司、珠海华茂房地产投资顾问有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司提供抵押担保。本次评估未考虑该股权变动而导致借款和担保事项变化对评估结论的影响。特提请报告使用者注意。

(十) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，



UNIONTRUST

评估报告使用人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果的影响。

评估结果的有效使用期限：本评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇一七年六月十五日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2017]第 A0353 号

珠海华发实业股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵单位委托，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，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购股权事宜所涉及的浩丰贸易股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

（一）委托人概况

1、基本情况

企业名称：珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）

住所：珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

注册资本：人民币壹拾壹亿陆仟玖佰零肆万伍仟陆佰贰拾元

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

经营范围：房地产经营、物业管理；批发零售、代购代销：建筑材料、金属材料（不含金）、建筑五金、五金工具、电子产品及通信设备（不含移动通信终端设备）、化工原料（不含化学危险品）、五金交电、化工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)。

成立日期：1992 年 08 月 18 日

营业期限：1992 年 08 月 18 日至长期

2、公司概况

珠海华发实业股份有限公司成立于 1992 年 8 月，其前身始创于 1980 年，1994 年取得国家一级房地产开发资质，2004 年成为房地产上市公司。开发的鸿景花园、华发新城、华发世纪城、华发水郡、华发生态庄园等项目。

近年来，华发股份实施“立足珠海，面向全国”的发展战略，在巩固珠海房地产企业龙头地位的基础上，稳步推进对外扩张步伐。目前，已经成功进驻中山、包头、沈阳、大连、南宁、盘锦、威海、重庆、武汉和成都等异地城市，呈现了由单一城市、单一区域向多个城市、多个区域方向发展的态势，并从单纯的住宅开发商向包括精品住宅、商业地产、旅游地产、土地一级开发、保障性住房在内的综合性地产商跨越。

近十年来，华发股份获得了多项荣誉：2002 年以来先后八次被评为“广东地产资信 20 强”，2004 年被评为“中国房地产上市公司 20 强”名列第五，2005 年荣获中国地产主流峰会专业媒体联盟“十大领袖品牌开发商”称号，2008 年和 2009 年先后荣获“全国房地产企业纳税百强”、“中国人居 10 年杰出贡献企业奖”、“广东责任房企”、“感动社会（广东）模范房地产企业”、“珠海纳税十佳”、“珠海最具社会责任企业”、“中国房地产十佳诚信开发企业”等殊荣，2010 年、2011 年，华发股份先后两次入选《财富》杂志“中国 500 强排行榜”。

3、股权架构

华发股份的母公司为珠海华发集团有限公司，最终控制人为珠海市国有资产监督

管理委员会。主要股东如下：

前十大股东

十大股东 (2017-03-31)	持股数(股)	占总股本 (%)
珠海华发集团有限公司	284,655,046	24.19
广东恒健资本管理有限公司	40,283,474	3.42
中央汇金资产管理有限责任公司	36,798,400	3.13
全国社保基金五零三组合	32,348,416	2.75
国华人寿保险股份有限公司-万能三号	29,387,755	2.50
广东富氧基金管理有限公司	28,571,428	2.43
全国社保基金一一四组合	26,769,844	2.27
珠海华发综合发展有限公司	26,350,336	2.24
前海人寿保险股份有限公司-海利年年	26,050,897	2.21
中国证券金融股份有限公司	19,725,273	1.68
合 计	550,940,869	46.82

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

名称：珠海市浩丰贸易有限公司（以下简称“浩丰贸易”）

类型：其他有限责任公司

住所：珠海市斗门区井岸镇水郡一路1号211栋201房

法定代表人：王辉

注册资本：人民币伍佰贰拾捌万元

成立日期：2009年12月14日

营业期限：2009年12月14日至长期

经营范围：商业批发、零售（不含许可经营项目）；房地产开发（凭资质证经营）。

（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、历史沿革

(1) 2009 年 12 月公司设立，注册资本 10.00 万元

浩丰贸易系由自然人股东黄伟明与梁辉腾共同出资设立，注册资本为人民币 100,000 元，其中：黄伟明出资 50,000 元，占注册资本 50%；梁辉腾出资 50,000 元，占注册资本 50%。2009 年 12 月 14 日，取得了广东省珠海市工商行政管理局斗门分局颁发的注册号 440403000006061 的企业法人营业执照。

成立时股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黄伟明	5.00	50.00
2	梁辉腾	5.00	50.00
合计		10.00	100.00

(2) 2010 年 10 月公司第一次股权转让

2010 年 10 月，黄伟明将其持有的 50%、梁辉腾将其持有的股权 30%分别转让给珠海市斗门区兆丰集团有限公司，并于 2010 年 10 月 9 日经珠海市工商行政管理局斗门分局核准变更，变更后，珠海市斗门区兆丰集团有限公司出资比例为 80%，梁辉腾出资比例为 20%。

本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海市斗门区兆丰集团有限公司	8.00	80.00
2	梁辉腾	2.00	20.00
合计		10.00	100.00

(3) 2011 年 12 月公司第一次增资，注册资本增至 100 万元

浩丰贸易 2010 年 1 月 31 日经股东会决议增资 900,000 元，其中，梁辉腾出资 180,000 元，珠海市斗门区兆丰集团有限公司出资 720,000 元，增资后公司注册资本变更为 1,000,000 元。截止 2011 年 12 月 05 日止，已收到各股东以货币出资的 900,000

元，本次增资的实收资本已经珠海市斗门丹诚有限责任会计师事务所审验，并于 2011 年 12 月 06 日出具斗丹会验字[2011]200 号验资报告。

根据 2012 年 1 月 31 日珠海市工商行政管理局斗门分局斗门核变通内字[2012]第 1200008899 号《核准变更通知书》，梁辉腾将其持有的本公司 20%股权全部转让给珠海市斗门区兆丰集团有限公司，公司类型变更为有限责任公司（法人独资）。

本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海市斗门区兆丰集团有限公司	100.00	100.00
合计		100.00	100.00

(4) 2012 年 1 月公司第二次增资，注册资本增至 320 万元

2012 年 1 月 31 日，珠海市浩丰贸易有限公司经股东会决议和修改后的章程规定，增加注册资本 2,200,000 元，由珠海市斗门区兆丰集团有限公司以债权投资 341,326,820 元，其中计入注册资本 2,200,000 元，计入资本公积 339,126,820 元，变更后注册资本为 3,200,000 元，本次增资由大华会计师事务所出具大华（验）珠字[2012]6 号验资报告验证。

本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海市斗门区兆丰集团有限公司	320.00	100.00
合计		320.00	100.00

(5) 2012 年 2 月公司第三次股权转让

2012 年 2 月 3 日，珠海华发实业股份有限公司与珠海市斗门区兆丰集团有限公司（转让方）签订《股权转让合同》，合同约定以 2012 年 2 月 2 日为本次股权转让的基准日，由北京恒信德律资产评估有限公司出具的京恒信德律评报字[2012]0007 号评估

报告评估的净资产评估值 982,728,625,88 元为依据,确定转让价款为 978,097898,19 元。

本次变更后公司股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	珠海华发实业股份有限公司	320.00	100.00
合计		320.00	100.00

(6) 2014 年 8 月公司第三次增资, 注册资本增至 424 万元

2014 年 8 月 21 日, 珠海市浩丰贸易有限公司根据股东会决议和修改后的章程规定, 增加注册资本 1,040,000 元, 由瑞元资本管理有限公司以货币出资 500,000,000 元, 其中计入注册资本 1,040,000 元, 计入资本公积 498,960,000 元, 变更后注册资本为 4,240,000 元, 本次增资由瑞华会计师事务所珠海分所出具瑞华珠海验字 [2014]40030023 号验资报告验证。

本次变更后公司股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	珠海华发实业股份有限公司	320.00	75.47
2	瑞元资本管理有限公司	104.00	24.53
合计		424.00	100.00

(7) 2014 年 9 月公司第四次增资, 注册资本增至 528 万元

2014 年 9 月 17 日, 珠海市浩丰贸易有限公司根据股东会决议和修改后的章程规定, 增加注册资本 1,040,000 元, 由中融国际信托有限公司以货币出资 500,000,000 元, 其中计入注册资本 1,040,000 元, 计入资本公积 498,960,000 元, 变更后注册资本为 5,280,000 元, 本次增资由瑞华会计师事务所珠海分所出具瑞华珠海验字 [2014]40030027 号验资报告验证。

本次变更后公司股权结构如下:

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	珠海华发实业股份有限公司	320.00	60.60



序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
2	瑞元资本管理有限公司	104.00	19.70
3	中融国际信托有限公司	104.00	19.70
合计		528.00	100.00

(8) 2016年10月公司第四次股权转让

2016年10月18日，根据股东会决议，珠海华发实业股份有限公司以广东联信资产评估土地房地产估价有限公司出具的联信(证)评报字[2016]第A0603号评估报告，浩丰贸易股东全部权益评估结果309,335.56元为依据，按19.7%股权比例计算并同中融信托协商后，以605,570,000元收购中融信托持有浩丰贸易19.7%的股权。

本次变更后公司股权结构如下：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发实业股份有限公司	424.00	80.30
2	瑞元资本管理有限公司	104.00	19.70
合计		528.00	100.00

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，浩丰贸易的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东姓名或名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发实业股份有限公司	424.00	80.30
2	瑞元资本管理有限公司	104.00	19.70
合计		528.00	100.00

4、公司财务状况

(1) 浩丰贸易公司近几年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
资产总额	1,357,911,556.84	2,655,524,582.36	3,887,908,797.25
负债总额	16,753,275.12	1,321,115,100.59	2,562,507,454.00
净资产	1,341,158,281.72	1,335,409,481.77	1,325,401,343.25

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
营业收入	0.00	20,500.00	3,127,704.19
营业利润	-682,888.91	-7,535,862.65	-14,268,532.80
净利润	-662,828.91	-5,748,799.95	-10,008,138.52

现金流量情况:

金额单位: 人民币元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
经营活动产生的现金流量净额	-1,000,508,421.68	-445,757,429.43	7,317,414.46
投资活动产生的现金流量净额		-282,498.00	-28,000.00
筹资活动产生的现金流量	1,000,000,000.00	453,531,000.00	141,438,530.54
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-	-	-
现金及现金等价物净增加额	-508,421.68	7,491,072.57	148,727,945.00
期末现金及现金等价物余额	251,371.35	7,742,443.92	156,470,388.92

注: 2014、2015、2016 年度数据分别来源于大华会计师事务所(特殊普通合伙)大华审字大华审字[2015]001559 号审计报告、大华审字[2016]006167 号审计报告、大华审字[2017]006562 号审计报告。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东, 是本次股权交易的收购方。

(四) 委托人以外的其他报告使用人

根据《资产评估业务约定书》的约定, 被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用人, 为本报告的合法使用人。

除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据浩丰贸易股东会决议, 华发股份拟收购股权事宜, 需对浩丰贸易股东全部权益进行评估, 本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

本次评估的对象是浩丰贸易的股东全部权益，评估范围是浩丰贸易的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，不包括未在账面列示的其他无形资产。

评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	3,848,408,606.56	
2	货币资金	156,470,388.92	主要内容为银行存款
3	其他应收款	2,570,129,732.91	主要内容为内部往来款等
4	存货	1,010,153,079.94	主要内容为华发峰尚花园开发成本
5	其他流动资产	111,655,404.79	主要内容为预交税费
6	二、非流动资产合计	39,500,190.69	
7	固定资产	284,628.98	主要内容为电子设备
8	递延所得税资产	39,215,561.71	主要内容为预售款项之预计利润
9	三、资产总计	3,887,908,797.25	
10	四、流动负债合计	1,794,507,454.00	
11	应付账款	453,821.93	主要内容为工程款
12	预收账款	1,605,566,203.00	主要内容为客户预收楼款
13	应付职工薪酬	2,252.50	主要内容为工会经费
14	应交税费	860,693.02	主要内容为房产税、土地使用税等
15	其他应付款	187,624,483.55	主要内容为内部往来款、工程保证金等
16	五、非流动负债合计	768,000,000.00	
17	长期借款	768,000,000.00	主要内容为兴业国际及华润银行的借款
18	六、负债合计	2,562,507,454.00	
19	七、净资产	1,325,401,343.25	

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，并经过委托人和被评估单位共同确认。

(三) 企业申报的表外资产

本次被评估单位未有其他账外资产及负债。

(四) 引用其他机构出具的报告结果所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结果。

四、价值类型

本次评估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压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日的选定是委托人、被评估单位与评估机构共同商定的；
- 2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、浩丰贸易股东会决议；
- 2、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自2014年3月1日起实行）；
- 5、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第三次修正）；
- 6、《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日主席令9届第24号）；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过）；
- 10、《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十二号，2005年8月25日经国务院国有资产监督管理委员会第31次主任办公会议审议通过）；
- 11、《国有资产管理实施办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委、财政部令第32号公布）；

- 14、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权【2009】941号）；
- 15、《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）；
- 16、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306号）；
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 18、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；
- 19、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正）；
- 20、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；
- 21、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 22、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 23、关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；
- 24、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号，2008年1月3日）；
- 25、《珠海市人民政府办公室关于进一步做好我市房地产市场调控工作的通知》

(珠府办函〔2017〕79号)。

(三) 准则依据

- 1、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；
- 2、《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号)；
- 3、《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)；
- 4、《资产评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；
- 5、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；
- 6、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；
- 7、《资产评估职业道德准则—独立性》中评协[2012]248号；
- 8、《中国资产评估协会关于印发<资产评估准则—评估报告>等7项资产评估准则的通知》(中评协[2007]189号)；
- 9、《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)；
- 10、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；
- 11、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 权属依据

- 1、浩丰贸易提供的企业法人营业执照、公司章程；
- 2、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、房屋预售许可证；
- 3、重要设备发票等。

(五) 取价依据

- 1、企业经营情况统计资料；
- 2、企业成本费用分析资料；
- 3、各财经网站相关资料；
- 4、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 5、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 6、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 7、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2016 年版）；
- 8、国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283 号）；
- 9、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10 号）；
- 10、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；
- 11、国家发展改革委、建设部关于印发《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）；
- 12、广东省物价局、广东省建设厅《关于白蚁防治收费管理有关问题的通知》（粤价[2002]370 号）；
- 13、珠海住建局、珠海发改局、珠海财政局《关于发布〈2016 年珠海市城市基础设施配套费征收标准〉的通知》（珠规建建〔2015〕52 号）；

14、广东省建设工程计价办法(2010年):广东省建筑与装饰工程综合定额,广东省安装工程综合定额,广东省市政工程综合定额,广东省园林绿化工程综合定额;

15、珠海市建设工程造价管理站2015年11月发布的《2014年珠海市房屋建筑工程技术经济指标》;

16、《广东工程造价2016》;

17、珠海统计局公布的相关数据;

18、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法简介

企业价值评估,主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。采用市场法的前提条件:(1)需要有一个充分发育活跃的资产市场;(2)参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。采用收益法的前提条件:(1)被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;(2)资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量;(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件:(1)应当具备可利用的历史资料;(2)形成资产价值的耗费是必需的。

（二） 评估方法选择及理由

本次评估目的是收购股权，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位为项目公司，其开发项目单一，且开发经营事项、人员配置、资金筹集事项均依赖于母公司；历史年度经营收益均为负数，因此本次评估未采用收益法进行评估。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，市场上缺乏数据充分的、数量充足以及业务相似度高的参照物或交易案例，因此我们未采用市场法进行评估。

资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

故本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（三） 评估方法的运用和逻辑推理过程

1、 资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

(1) 流动资产评估方法

1) 本次评估货币资金全部为银行存款。对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

2) 对于其他应收款，评估人员在对各款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

3) 存货：纳入评估范围的存货为开发成本，为建设中的“华发峰尚花园”在建工程项目的开发成本。考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边房地产开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。

4) 本次评估对于其他流动资产以清查核实后的账面值作为评估值。

(2) 固定资产评估方法

对于电子设备采用重置成本法评估，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费确定；成新率主要通过年限法确定。

对于少数新购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。

(3) 其他的非流动资产评估方法

递延所得税资产：查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的相关文件和资料，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

(4) 负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估业务约定书。本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了适当的前期工作。

(二) 资产清查

签署了评估业务约定书之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，浩丰贸易专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，对存货、固定资产的实有数量、质量情况进行了自查，收集了有关文件、产权证明、会计报表、财务账卡等评估所需资料。

在浩丰贸易资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、单位、型号、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对浩丰贸易经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根

据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点，根据存货账，对存货进行抽查。

（三） 评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四） 评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结果。

九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整。

（一） 一般假设

- 1、 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房，开发成本能有效控制在预算范围内；
- 2、 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 3、 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大

变化；

- 4、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 5、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 6、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 7、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 8、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；
- 3、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
- 4、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化说带来的损益；
- 5、本次评估除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、



担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

本评估报告评估结果在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结果

经过评估测算，评估基准日 2016 年 12 月 31 日时，浩丰贸易总资产账面值为 388,790.88 万元，评估值为 570,978.30 万元，增幅 46.86 %；负债账面值 256,250.75 万元，评估值为 256,250.75 万元，无增减；净资产账面值为 132,540.13 万元，评估值为 314,727.55 万元，增幅 137.46 %。（评估结果详细情况见评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 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	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	384,840.86	567,028.95	182,188.09	47.34
非流动资产	2	3,950.02	3,949.34	-0.67	-0.02
固定资产	3	28.46	27.79	-0.67	-2.35
递延所得税资产	4	3,921.56	3,921.56	0.00	0.00
资产总计	5	388,790.88	570,978.30	182,187.42	46.86
流动负债	6	179,450.75	179,450.75	0.00	0.00
非流动负债	7	76,800.00	76,800.00	0.00	0.00
负债合计	8	256,250.75	256,250.75	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	9	132,540.13	314,727.55	182,187.42	137.46

十一、特别事项说明

(一) 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对浩丰贸易 2016 年 12 月 31 日的财务状况, 2016 年度经营成果和现金流量进行了审计工作, 并出具了审计报告 [大华审字 [2017]006562 号] (无保留意见), 本次评估以审计后审定数作为评估的账面价值。

(二) 评估结果未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响, 且不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 本报告评估结果未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(四) 本评估报告所示评估结果为浩丰贸易股东全部权益价值, 提请报告使用人在引用本评估报告结果作为浩丰贸易控股权或少数股权交易参考时, 应在本评估结果的基础上考虑股权溢价或折价的影响。

(五) 本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房, 开发成本能有效控制在预算范围内。本次评估, 未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响。

(六) 本次开发成本评估结果是建立在以下规划指标的基础上:《建设工程规划许可证》(建字第(斗门)2015-041 号、建字第(斗门)2015-009 号、建字第(斗门)2015-010 号)及《总平面规划图》资料, 设定可售建筑面积为住宅 466,436.69 平方米, 商业 25,825.55 平方米, 产权车位 3170 个, 不同的规划指标可能引起评估项目价值的重大变化, 进而影响被评估单位的股权价值的变化, 如期后相关规划部门重新核定规划指标与本次评估基础数据不一致, 则评估结果应做相应的调整, 特提醒报告使用者注意。

(七) 本次评估已按现行土地增值税有关规定对华发峰尚花园项目按其完工后预

计增值额，计算扣除应缴土地增值税，但土地增值税的最终清算缴纳金额应以国家税务机关的核定税额为准，特提醒报告使用者注意。

(八) 2016年5月1日起，房地产业营改增，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税2016-36号文)及浩丰贸易的介绍，项目适用简易计税方法按照5%的征收率计税，进项税不抵扣。本次开发成本中均按简易计税方法的房地产老项目测算，若与实际情况，则评估结果应做相应的调整，特提醒报告使用者注意。

(九) 浩丰贸易与珠海华润银行股份有限公司于2016年4月15日签订《固定资产暨项目融资借款合同》，借款金额为人民币叁亿元整，用于“华发峰尚花园一期”项目建设，贷款期限为2016年4月15日起至2018年10月15日。由珠海华发实业股份有限公司提供连带责任保证担保。浩丰贸易与兴业国际信托有限公司于2015年6月15日签订《信托贷款合同》，约定贷款金额为人民币伍亿元整，用于“华发峰尚花园一期”项目建设”借款期为三年，并由威海华发房地产开发有限公司、珠海华福商贸发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司、珠海华发企业管理有限公司、珠海华茂房地产投资顾问有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司提供抵押担保。本次评估未考虑该股权变动而导致借款和担保事项变化对评估结论的影响。特提请报告使用者注意。

(十) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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，评估报告使用人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果的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不承担责任。

(二) 评估报告仅供委托人、评估业务约定书中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(五) 评估结果的使用有效期：本评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为2016年12月31日至2017年12月30日。

(六) 当政策调整对评估结果产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年六月十五日，是评估专业意见形成日。

(本页以下无正文)

(本页为联信（证）评报字[2017]第 A0353 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州



资产评估师：李小忠



资产评估师：徐嘉宾



资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产				
1 非流动资产	384,840.86	567,028.95	182,188.09	47.34
2 其中：可供出售金融资产	3,950.02	3,949.34	-0.67	-0.02
3 持有至到期投资	0.00	0.00		
4 长期应收款	0.00	0.00		
5 长期股权投资	0.00	0.00		
6 投资性房地产	0.00	0.00		
7 固定资产	28.46	27.79	-0.67	-2.35
8 在建工程	0.00	0.00		
9 工程物资	0.00	0.00		
10 固定资产清理	0.00	0.00		
11 生产性生物资产	0.00	0.00		
12 油气资产	0.00	0.00		
13 无形资产	0.00	0.00		
14 开发支出	0.00	0.00		
15 商誉	0.00	0.00		
16 长期待摊费用	0.00	0.00		
17 递延所得税资产	3,921.56	3,921.56	0.00	0.00
18 其他非流动资产	0.00	0.00		
19 资产总计	388,790.88	570,978.30	182,187.42	46.86
20 流动负债	179,450.75	179,450.75	0.00	0.00
21 非流动负债	76,800.00	76,800.00	0.00	0.00
22 负债合计	256,250.75	256,250.75	0.00	0.00
23 净资产(所有者权益)	132,540.13	314,727.55	182,187.42	137.46
24				

金额单位：人民币万元

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：徐嘉宾 谢宏毅

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

项 目	账面价值		评估价值		增减值	增值率%
	A	B	C = B - A	D = C / A × 100 %		
流动资产	3,848,408,606.56	5,670,289,526.62	1,821,880,920.06	47.34		
非流动资产	39,500,190.69	39,493,441.71	-6,748.98	-0.02		
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00				
持有至到期投资	0.00	0.00				
长期应收款	0.00	0.00				
长期股权投资	0.00	0.00				
投资性房地产	0.00	0.00				
固定资产	284,628.98	277,880.00	-6,748.98	-2.37		
在建工程	0.00	0.00				
工程物资	0.00	0.00				
固定资产清理	0.00	0.00				
生产性生物资产	0.00	0.00				
油气资产	0.00	0.00				
无形资产	0.00	0.00				
开发支出	0.00	0.00				
商誉	0.00	0.00				
长期待摊费用	0.00	0.00				
递延所得税资产	39,215,561.71	39,215,561.71	0.00	0.00		
其他非流动资产	0.00	0.00				
资产总计	3,887,908,797.25	5,709,782,968.33	1,821,874,171.08	46.86		
流动负债	1,794,507,454.00	1,794,507,454.00	0.00	0.00		
非流动负债	768,000,000.00	768,000,000.00	0.00	0.00		
负债合计	2,562,507,454.00	2,562,507,454.00	0.00	0.00		
净资产（所有者权益）	1,325,401,343.25	3,147,275,514.33	1,821,874,171.08	137.46		

金额单位：人民币元

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：徐嘉宾 谢宏毅

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	3,848,408,606.56	5,670,289,526.62	1,821,880,920.06	47.34
2	货币资金	156,470,388.92	156,470,388.92	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	应收票据	0.00	0.00		
5	应收账款	0.00	0.00		
6	预付账款	0.00	0.00		
7	应收股利	0.00	0.00		
8	应收利息	0.00	0.00		
9	其它应收款	2,570,129,732.91	2,570,129,732.91	0.00	0.00
10	存货	1,010,153,079.94	2,832,034,000.00	1,821,880,920.06	180.36
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	111,655,404.79	111,655,404.79	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	39,500,190.69	39,493,441.71	-6,748.98	-0.02
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	0.00	0.00		
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	284,628.98	277,880.00	-6,748.98	-2.37
20	在建工程	0.00	0.00		
21	工程物资	0.00	0.00		
22	固定资产清理	0.00	0.00		

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
23	生产性生物资产	0.00	0.00		
24	油气资产	0.00	0.00		
25	无形资产	0.00	0.00		
26	开发支出	0.00	0.00		
27	商誉	0.00	0.00		
28	长期待摊费用	0.00	0.00		
29	递延所得税资产	39,215,561.71	39,215,561.71	0.00	0.00
30	其他非流动资产	0.00	0.00		
31	三、资产总计	3,887,908,797.25	5,709,782,968.33	1,821,874,171.08	46.86
32	四、流动负债合计	1,794,507,454.00	1,794,507,454.00	0.00	0.00
33	短期借款	0.00	0.00		
34	交易性金融负债	0.00	0.00		
35	应付票据	0.00	0.00		
36	应付账款	453,821.93	453,821.93	0.00	0.00
37	预收账款	1,605,566,203.00	1,605,566,203.00	0.00	0.00
38	应付职工薪酬	2,252.50	2,252.50	0.00	0.00
39	应交税费	860,693.02	860,693.02	0.00	0.00
40	应付利息	0.00	0.00		
41	应付股利	0.00	0.00		
42	其它应付款	187,624,483.55	187,624,483.55	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		

金额单位：人民币元

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
44	其它流动负债	0.00	0.00		
45	五、长期负债合计	768,000,000.00	768,000,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	768,000,000.00	768,000,000.00	0.00	0.00
47	应付债券	0.00	0.00		
48	长期应付款	0.00	0.00		
49	专项应付款	0.00	0.00		
50	预计负债	0.00	0.00		
51	递延所得税负债	0.00	0.00		
52	其他非流动负债	0.00	0.00		
53	六、负债合计	2,562,507,454.00	2,562,507,454.00	0.00	0.00
54	七、净资产	1,325,401,343.25	3,147,275,514.33	1,821,874,171.08	137.46

金额单位：人民币元

流动资产评估汇总表

表 3

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	156,470,388.92	156,470,388.92	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	0.00	0.00		
3-3	应收票据	0.00	0.00		
3-4	应收账款	0.00	0.00		
3-5	预付账款	0.00	0.00		
3-6	应收股利	0.00	0.00		
3-7	应收利息	0.00	0.00		
3-8	其它应收款	2,570,129,732.91	2,570,129,732.91	0.00	0.00
3-9	存货	1,010,153,079.94	2,832,034,000.00	1,821,880,920.06	180.36
3-10	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
3-11	其他流动资产	111,655,404.79	111,655,404.79	0.00	0.00
	流动资产合计	3,848,408,606.56	5,670,289,526.62	1,821,880,920.06	47.34

金额单位：人民币元

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4/1	可供出售金融资产	0.00	0.00		
4/2	持有至到期投资	0.00	0.00		
4/3	长期应收款	0.00	0.00		
4/4	长期股权投资	0.00	0.00		
4/5	投资性房地产	0.00	0.00		
4/6	固定资产	284,628.98	277,880.00	-6,748.98	-2.37
4/7	在建工程	0.00	0.00		
4/8	工程物资	0.00	0.00		
4/9	固定资产清理	0.00	0.00		
4/10	生产性生物资产	0.00	0.00		
4/11	油气资产	0.00	0.00		
4/12	无形资产	0.00	0.00		
4/13	开发支出	0.00	0.00		
4/14	商誉	0.00	0.00		
4/15	长期待摊费用	0.00	0.00		
4/16	递延所得税资产	39,215,561.71	39,215,561.71	0.00	0.00
4/17	其他非流动资产	0.00	0.00		
	合 计	39,500,190.69	39,493,441.71	-6,748.98	-0.02

金额单位：人民币元

固定资产评估汇总表

表 4-6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值			增值额		增值率%	
		原值	净值	重置价值	净值	原值	净值	原值	净值	
	房屋建筑物类合计	0.00	0.00	0.00	0.00					
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	0.00	0.00	0.00	0.00					
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00	0.00	0.00					
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	0.00	0.00	0.00	0.00					
	设备类合计	364,888.00	284,628.98	369,207.00	277,880.00	4,319.00	-6,748.98	4,319.00	1.18	-2.37
4-6-4	固定资产—机器设备	0.00	0.00	0.00	0.00					
4-6-5	固定资产—车辆	0.00	0.00	0.00	0.00					
4-6-6	固定资产—电子设备	364,888.00	284,628.98	369,207.00	277,880.00	4,319.00	-6,748.98	4,319.00	1.18	-2.37
4-6-7	固定资产—土地		0.00		0.00					
	固定资产合计	364,888.00	284,628.98	369,207.00	277,880.00	4,319.00	-6,748.98	4,319.00	1.18	-2.37
	减：固定资产减值准备									
	固定资产合计	364,888.00	284,628.98	369,207.00	277,880.00	4,319.00	-6,748.98	4,319.00	1.18	-2.37

固定资产——电子设备评估明细表

表4-1-6-1

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	存放地点	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	01040001	双门冷柜	通宝牌	工程部	1	台	2015/02	2015/02	2,800.00	1,876.00	2,800.00	77	2,160.00	15.14
2	01040002	电蒸饭柜	多美多(9KW/380V)	工程部	1	台	2015/02	2015/02	2,450.00	1,641.50	2,050.00	63	1,290.00	-21.41
3	01040003	单头单尾炒炉		工程部	1	台	2015/02	2015/02	2,600.00	1,742.00	2,600.00	63	1,640.00	-5.86
4	01040004	抽油烟机	广达牌(3KW/380V蜗牛机)	工程部	1	台	2015/02	2015/02	3,150.00	2,110.50	3,150.00	63	1,980.00	-6.18
5	01050001	会议桌	工地(8000*2000*750)	工程部	1	台	2015/02	2015/02	4,661.00	3,122.87	4,660.00	77	3,590.00	14.96
6	01050002	电瓶车	EW-FM6+2	市场部	2	台	2015/05	2015/05	96,000.00	68,640.00	99,998.00	68	68,000.00	-0.93
7	01050003	空调及配件(16台)	KF-36GW/06NDA13 KF-72LW/06ZAC13	工程部	1	台	2015/07	2015/07	46,787.00	34,856.31	47,936.00	82	39,310.00	12.78
8	01050004	柯尼卡美能达数码复印机	Bizhub185	行政部	1	台	2015/08	2015/08	4,500.00	3,420.00	4,465.00	65	2,900.00	-15.20
9	01050005	联想电脑	扬天4900V	工程部	1	台	2015/08	2015/08	3,950.00	3,002.00	3,450.00	65	2,240.00	-25.38
10	01050006	联想电脑	扬天4900V	工程部	1	台	2015/08	2015/08	3,950.00	3,002.00	3,450.00	65	2,240.00	-25.38
11	01050007	联想电脑	扬天4900V	工程部	1	台	2015/08	2015/08	3,950.00	3,002.00	3,450.00	65	2,240.00	-25.38
12	01050008	联想电脑	扬天4900V	工程部	1	台	2015/08	2015/08	3,950.00	3,002.00	3,450.00	65	2,240.00	-25.38
13	01050009	联想电脑	扬天4900V	工程部	1	台	2015/08	2015/08	3,950.00	3,002.00	3,450.00	65	2,240.00	-25.38
14	01050010	组装机	17-4790	设计技术部	1	台	2015/08	2015/08	3,800.00	2,888.00	3,800.00	65	2,470.00	-14.47
15	01050011	电瓶车	EW-FM6+2	行政部	1	台	2015/12	2015/12	48,000.00	39,360.00	49,999.00	79	39,500.00	0.36
16	01050012	电瓶车	EW-FM6+2	行政部	1	台	2015/12	2015/12	48,000.00	39,360.00	49,999.00	79	39,500.00	0.36
17	01030001	联想T4900C电脑	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心签约处	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
18	01030002	联想T4900C电脑	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心签约处	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
19	01030003	联想T4900C电脑	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
20	01030004	联想电脑T4900C电脑	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心签约处	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
21	01030005	联想电脑T4900C	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心签约处	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
22	01030006	联想电脑T4900C	i3-4170,4g ddr3,sata500g,20寸	峰尚销售中心签约处	1	台	2015/12	2015/12	3,800.00	3,116.00	3,500.00	74	2,590.00	-16.88
23	01050007	网络广告机	SKD-L47G, 47寸落地式访苹果安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	3,726.00	3,055.32	3,700.00	75	2,780.00	-9.01
24	01050008	网络广告机	SKD-L47G, 47寸落地式访苹果安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	3,726.00	3,055.32	3,700.00	75	2,780.00	-9.01
25	01050009	网络广告机	SKD-L47G, 47寸落地式访苹果安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	3,726.00	3,055.32	3,700.00	75	2,780.00	-9.01
26	01050010	触摸一体机	SKD-L47C, 47寸落地式访苹果6点安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	6,804.00	5,579.28	6,800.00	75	5,100.00	-8.59
27	01050011	触摸一体机	SKD-L47C, 47寸落地式访苹果6点安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	6,804.00	5,579.28	6,800.00	75	5,100.00	-8.59
28	01050012	触摸一体机	SKD-L47C, 47寸落地式访苹果6点安卓	销售中心	1	台	2015/12	2015/12	6,804.00	5,579.28	6,800.00	75	5,100.00	-8.59
29	01050013	明信片打印机(销售中心)	X-photo403	销售中心	1	台	2016/01	2016/01	9,000.00	7,515.00	9,000.00	77	6,930.00	-7.78

金额单位：人民币元

固定资产——电子设备评估明细表

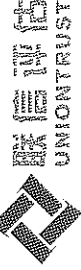
表4-6-6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	存放地点	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
30	01030015	联想电脑	联想电脑	工程部管理纬	1	台	2016/09	2016/09	3,800.00	3,629.00	3,800.00	93	3,530.00	-2.73	
31	01030016	联想电脑	联想电脑	工程部刘坤	1	台	2016/09	2016/09	3,800.00	3,629.00	3,800.00	93	3,560.00	-1.90	
32	01030017	联想电脑	联想电脑	工程部吴剑辉	1	台	2016/09	2016/09	3,800.00	3,629.00	3,800.00	93	3,560.00	-1.90	
33	01030018	联想T4900电脑	联想T4900电脑	陈智	1	台	2016/12	2016/12	3,800.00	3,800.00	3,800.00	99	3,790.00	-0.26	
34	01030019	联想T4900电脑	联想T4900电脑	张伟军	1	台	2016/12	2016/12	3,800.00	3,800.00	3,800.00	99	3,790.00	-0.26	
合计									364,888.00	284,628.98	369,207.00		277,880.00	-2.37	
减：电子设备减值准备															
合计									364,888.00	284,628.98	369,207.00	***	277,880.00	-2.37	***

金额单位：人民币元



应付账款评估明细表

表 5 - 4

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

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	珠海铧国商贸有限公司	2016/04	浩丰项目工程款	453,821.93	453,821.93	
	合 计			453,821.93	453,821.93	***

应付职工薪酬评估明细表

表 5 - 6

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴				
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费	2016年	2,252.50	2,252.50	
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合 计			2,252.50	2,252.50	

其他应付款评估明细表

表 5 - 1 0

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

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	珠海华福商贸发展有限公司	2016年	往来款	26,143,333.33	26,143,333.33	
2	珠海华郡房产开发有限公司	2016年	往来款	121,961,146.42	121,961,146.42	
3	珠海华发建筑设计咨询有限公司	2016年	往来款	32,912,000.00	32,912,000.00	
4	珠海市恒源电力建设有限公司	2016年	工程保修金	40,311.00	40,311.00	
5	广东智友电气有限公司	2016年	工程保修金	9,500.00	9,500.00	
6	茂名市茂南建安集团有限公司	2016年	工程保修金	9,168.00	9,168.00	
7	珠海市慕森家具有限公司	2016年	工程保修金	20,255.00	20,255.00	
8	中国有色金属长沙勘察设计院有限公司	2016年	工程罚款	24,400.00	24,400.00	
9	珠海市金润建设工程有限公司	2016年	工程罚款	3,000.00	3,000.00	
10	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	2016年	工程罚款	87,050.00	87,050.00	
11	广东建星建筑工程有限公司	2016年	工程罚款	127,300.00	127,300.00	
12	珠海志安消防工程有限公司	2016年	工程罚款	10,000.00	10,000.00	
13	宁波锦虹建设有限公司	2016年	工程罚款	2,600.00	2,600.00	
14	广东建安昌盛工程有限公司	2016年	工程罚款	22,000.00	22,000.00	
15	湖南奉天建设集团有限公司	2016年	工程罚款	2,000.00	2,000.00	
16	珠海市金润建设工程有限公司	2016年	工程预付款	15,000.00	15,000.00	
17	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	2016年	工程预付款	400,000.00	400,000.00	
18	广东建星建筑工程有限公司	2016年	工程预付款	560,000.00	560,000.00	
19	珠海兴业绿色建筑科技有限公司	2016年	工程预付款	60,000.00	60,000.00	
20	湖南奉天建设集团有限公司	2016年	工程预付款	20,000.00	20,000.00	
21	珠海市龙成装饰材料有限公司	2016年	浩丰项目	10,000.00	10,000.00	
22	珠海兴业绿色建筑科技有限公司	2016年	浩丰项目	2,000.00	2,000.00	
23	珠海市政建设有限公司	2016年	履约保证金	40,000.00	40,000.00	

金额单位：人民币元

其他应付款评估明细表

表5-10

评估基准日：2016年12月31日

被评估单位：珠海市浩丰贸易有限公司

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
24	珠海市金润建设工程有限公司	2016年	履约保证金	113,000.00	113,000.00	
25	上海世意信息技术有限公司	2016年	履约保证金	49,000.00	49,000.00	
26	上海凡马文化传播有限公司	2016年	履约保证金	29,000.00	29,000.00	
27	珠海市志安消防工程有限公司	2016年	履约保证金	2,200,000.00	2,200,000.00	
28	海南威特电气集团有限公司	2016年	履约保证金	50,537.00	50,537.00	
29	长讯通信服务有限公司	2016年	投标保证金	20,000.00	20,000.00	
30	谢燕	2016年	待退楼款	2,560.00	2,560.00	
31	投标单位（无客商）	2016年	尚峰一期工程标书款	1,000.00	1,000.00	
32	代收律师费	2016年	代收律师费	161,572.80	161,572.80	
33	暂存款	2016年	暂存款	2,511,000.00	2,511,000.00	
34	应付峰尚伙食费	2016年	应付峰尚伙食费	5,750.00	5,750.00	
	合计			187,624,483.55	187,624,483.55	***

