

瑞元资本管理有限公司拟转让
珠海华郡房地产开发有限公司41.50%股权所涉及
珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

华信众合评报字【2017】第Z-144号
(第一册, 共二册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一七年十月二十三日

**瑞元资本管理有限公司拟转让
珠海华郡房地产开发有限公司41.50%股权所涉及
珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告**

华信众合评报字【2017】第Z-144号

目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
资产评估报告附件	34

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、负债清单是由被评估单位申报并经其签章确认；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、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、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。

**瑞元资本管理有限公司拟转让
珠海华郡房地产开发有限公司 41.50% 股权所涉及
珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告摘要**

华信众合评报字【2017】第 Z-144 号

北京华信众合资产评估有限公司接受珠海华郡房地产开发有限公司的委托，对瑞元资本管理有限公司拟转让珠海华郡房地产开发有限公司 41.50% 股权所涉及的珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为珠海华郡房地产开发有限公司的股东全部权益价值，评估范围是珠海华郡房地产开发有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日 2017 年 8 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

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，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对珠海华郡房地产开发有限公司的股东全部权益进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，评估师对资产基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后最终选取资产基础法的评估结论如下：

总资产账面价值为 945,117.65 万元，评估值 1,195,721.20 万元，增值额为 250,603.55 万元，增值率为 26.52%；总负债账面价值为 669,805.81 万元，评估价值为 669,805.81 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 275,311.84 万元，评估价值为 525,915.39 万元，增值额为 250,603.55 万元，增值率为 91.03%。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

1、本评估结果未考虑少数股权及股权不可流通性的折价。

2、根据委托方提供的资料，瑞元资本管理有限公司 2016 年增资扩股时，与珠海华发实业股份有限公司已有约定，对大连华发房地产开发有限公司、珠海市华荣房产开发有限公司、珠海华海置业有限公司和珠海华熠房产开发有限公司的投资，金额合计 34,800,000.00 元，上述股权权益归属于华郡房产公司的原股东珠海华发实业股份有限公司享有，本次评估以账面值列示，提请报告使用者关注。

3、“华发水郡花园”和“华发依山郡”项目仍在开发状态中，对于评估基准日时尚未取得建设用地规划许可证的地块，其价值是依据企业申报的指标数据进行计算得出。若企业在期后取得建设用地规划许可证的，应根据新取得的建设用地规划许可证相关指标进行调整评估结论，提请报告使用者注意。

4、本次对企业主要资产-存货的评估，评估结果是扣除土地增值税和企业所得税后的价值。

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2017 年 8 月 31 日起，至 2018 年 8 月 30 日止。

以上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论，应当阅读资产评估报告正文。

瑞元资本管理有限公司
拟转让珠海华郡房地产开发有限公司41.50%股权所涉及
珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

华信众合评报字【2017】第 Z-144 号

珠海华郡房地产开发有限公司：

北京华信众合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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对瑞元资本管理有限公司转让珠海华郡房地产开发有限公司 41.50% 股权所涉及的珠海华郡房地产开发有限公司股东全部权益在 2017 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估
报告使用者概况**

（一）委托方暨被评估单位简介

1、企业注册登记情况

企业名称：珠海华郡房地产开发有限公司(以下简称：“华郡房产公司”)

法定住所：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道 288 号 1 区 1 栋 2 单元 301 房

法定代表人：王辉

注册资本：94020.0000 万元（人民币）

实收资本：94020.0000 万元（人民币）

注册号/统一社会信用代码：91440400778318589W

商事主体类型：其他有限责任公司

经营范围：单项房地产开发经营（具体按斗城字[2006]8 号文件执行）。

2、企业历史沿革

珠海华郡房地产开发有限公司前身为珠海市世荣房产开发有限公司，于 2006

年 3 月 3 日成立，注册资本为 55,000 万元人民币，根据公司章程规定，注册资本分期出资，截止 2009 年 6 月 30 日注册资本全部缴清，实收资本为 55,000 万元人民币，其中：珠海华发实业股份有限公司出资 27,500 万元，占注册资本的 50%，其中以土地使用权作价出资 18,040 万元，货币出资 9,460 万元；珠海市斗门区世荣实业有限公司出资 27,500 万元，占注册资本 50%，其中以土地使用权作价出资 19,940 万元，货币出资 7,560 万元。上述出资业经珠海市斗门丹诚有限责任会计师事务所于 2009 年 7 月 2 日出具的斗丹会验字【2009】090 号验资报告验证。

第一次股权转让：2012 年 12 月 21 日，珠海华发实业股份有限公司（受让方）与珠海市斗门区世荣实业有限公司（转让方）签订《股权转让协议书》，珠海市斗门区世荣实业有限公司将所持有 10% 股权转让给珠海华发实业股份有限公司，本次股权转让完成后，珠海华发实业股份有限公司持股比例为 60%，珠海市斗门区世荣实业有限公司持股比例为 40%。2012 年 12 月 21 日办理工商变更登记。

第二次股权转让：2013 年 2 月 28 日，珠海华发实业股份有限公司（受让方）与珠海市斗门区世荣实业有限公司（转让方）签订《股权转让协议书》，珠海市斗门区世荣实业有限公司将所持有 40% 股权全部转让给珠海华发实业股份有限公司，本次股权转让完成后，珠海华发实业股份有限公司为珠海市世荣房产开发有限公司唯一股东。2013 年 3 月 28 日办理工商变更登记。

2016 年 6 月 29 日，根据修订后的公司章程，华郡房产公司注册资本由人民币 55,000.00 万元增加至人民币 94,020.00 万元，并吸收瑞元资本管理有限公司为新股东，新增注册资本 39,020.00 均由瑞元资本管理有限公司认缴，本次增资业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审验，并出具了众环珠验字（2016）0121 号验资报告。

截至评估基准日，华郡房产公司注册资本为 94,020.00 万元人民币、实收资本为 94,020.00 万元人民币，股东及持股比例情况如下表：

序号	单位名称	认缴出额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
1	珠海华发实业股份有限公司	55,000.00	55,000.00	58.50%

序号	单位名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	股权比例 (%)
2	瑞元资本管理有限公司	39,020.00	39,020.00	41.50%
合计		94,020.00	94,020.00	100.00%

3、企业成立以来的资产、财务及经营状况

华郡房产公司 2013 年度、2014 年度、2015 年度、2016 年度会计报表由大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计,并出具了无保留意见的审计报告,评估基准日报表系企业提供的未经审计会计报表。

近三年一期企业经营情况如下表:

资产负债状况

金额单位:人民币元

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	评估基准日
1	流动资产	4,699,879,230.62	4,582,357,460.67	9,054,106,234.70	9,317,352,072.82
2	非流动资产	57,482,166.60	65,105,145.85	113,368,434.53	133,824,384.23
3	其中:固定资产	8,701,246.18	8,345,417.34	8,090,284.18	7,578,443.14
4	长期股权投资	24,800,000.00	24,800,000.00	34,800,000.00	35,820,000.00
5	长期待摊费用	741,995.90	548,676.40	1,993,272.64	3,099,083.26
6	递延所得税	23,238,924.52	31,411,052.11	68,484,877.71	87,326,857.83
7	资产总计	4,757,361,397.22	4,647,462,606.52	9,167,474,669.23	9,451,176,457.05
8	流动负债	3,153,380,380.96	3,058,343,479.71	3,289,450,664.98	3,264,258,125.21
9	非流动负债	758,000,000.00	890,000,000.00	3,102,300,000.00	3,433,800,000.00
10	负债总计	3,911,380,380.96	3,948,343,479.71	6,391,750,664.98	6,698,058,125.21
11	净资产	845,981,016.26	699,119,126.81	2,775,724,004.25	2,753,118,331.84

经营成果表

金额单位:人民币元

序号	项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-8 月
1	主营业务收入	146,741,658.00	644,232,388.00	1,035,930,018.96	42,707,358.26
2	主营业务成本	-34,564,481.05	463,574,789.30	788,245,021.50	54,040,221.55
3	营业利润	75,208,432.01	67,665,278.14	98,915,701.19	-30,964,856.55
4	利润总额	75,820,395.81	69,865,649.98	102,381,952.02	-30,057,792.76
5	净利润	55,800,457.63	53,138,110.55	76,604,877.44	-22,605,672.41

华郡房产公司为珠海华发实业股份有限公司的下属公司，主要负责开发位于珠海斗门区井岸镇珠峰大道南的“华发水郡花园”和位于珠海市斗门区黄杨一路西侧的“华发依山郡”两个房地产开发项目，项目简介如下：

(1) 华发水郡花园项目

华发水郡花园项目位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南，分三期开发建设，第一期和二期业已经开发完成，第二期剩余 4 栋别墅未售。第三期共有 A、B、C、D、E 五宗建设用地，取得《房地产权证》和《建设用地规划许可证》，以及部分《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，具体如下表：

附表 1：房地产权证（已取得）

地块	权属人	权证号	地号	用地面积 (m ²)	用地性质	终止期限
A	华郡房产 公司	第 0300066057 号	Y2101468	134,739.95	住宅、别墅及配套	住宅、别墅及其他用地至 2069.11.15 止； 商业至 2039.11.15 止
B		第 0300071917 号	Y2101467	176,922.54	住宅、商业及其他	
C		第 0300072862 号	Y2101466	219,147.64	别墅	
D		第 0300071919 号	Y2101458	141,600.02	住宅、商业及其他	
E		第 0300071918 号	Y2101416	15,634.36	住宅、商业及其他	
合计				688,044.51		

附表 2：建设用地规划许可证（已取得）

地块	用地单位	权证号	用地面积 (m ²)	计容积率面积 (m ²)	用地性质
A	华郡房 产公司	地字第(斗门)2014-029	134,739.95	186,049.81	住宅、别墅及配套
B		地字第(斗门)2014-055	176,922.54	358,802.73	住宅、别墅、商业及配套
C		地字第(斗门)2014-063	219,147.64	427,325.92	住宅、别墅、商业及配套
D		地字第(斗门)2014-056	141,600.02	372,641.83	住宅、商业及配套
E		地字第(斗门)2014-057	15,634.36	31,268.73	住宅、商业及配套
合计			688,044.51	1,376,089.02	

附表 3：建设工程规划许可证（已取得）

建设单位	权证号	项目名称	总建筑面积 (m ²)	计容积率面积 (m ²)	地下室面积 (m ²)
华郡房 产公司	建字第(斗门)2014-055 号	三期 A 区一标段	103,506.89	79,434.08	24,072.81
	建字第(斗门)2014-053 号	三期 A 区二标段	109,651.28	90,104.33	19,229.25
	建字第(斗门)2014-054 号	三期 A 区三标段	20,318.74	16,162.36	4,156.38

建设单位	权证号	项目名称	总建筑面积 (m ²)	计容积率面积 (m ²)	地下室面积 (m ²)
	建字第(斗门)2015-112号	三期B区一标段	233,425.26	180,775.82	50,947.66
	建字第(斗门)2015-174号	三期B区一标增加	3,809.74	0.00	3,809.74
	建字第(斗门)2015-131号	三期B区1~10商业楼	11,115.43	11,115.43	0.00
	建字第(斗门)2015-104号	三期B区二标段	165,507.21	136,358.33	27,911.16
	建字第(斗门)2015-175号	三期B区二标增加	7,703.04	0.00	7,703.04
	建字第(斗门)2015-101号	三期C区一标段	484,006.60	392,845.20	87,175.43
	建字第(斗门)2017-116号	三期C区二标段	15,873.20	7,020.59	8,852.61
	建字第(斗门)2015-123号	三期D区一标段	408,693.50	332,394.31	71,264.42
	建字第(斗门)2017-059号	三期D区二标段A	27,424.88	17,315.99	10108.89
	建字第(斗门)2017-064号	三期D区二标段A	6,481.30	6,481.30	0.00
	建字第(斗门)2015-076号	三期E区一标段	33,673.21	31,262.04	2,411.17
合计			1,631,190.28	1,301,269.78	317,642.56

注：B区三标、C区三标、D区高层住宅尚未报建，未取得建设工程规划许可证。

三期A区开发产品含高层住宅及别墅产品，其中住宅18栋共1520套、别墅48栋，A区产品均已取得预售许可证，住宅全部售完，别墅销售44套，未售别墅8栋（其中4栋已预售），地下车库未售。

三期B区的开发产品含别墅、住宅、商业及配套建筑，第一标段建设12栋34层住宅楼（编号19#~30#）、第二标段建设10栋33~34层住宅楼，已完工程进度的95%，均取得预售许可证。第三标段为别墅产品，完成软基处理。

三期C、D、E区为别墅、住宅、商业及配套用地。截止评估基准日，处于开发前期阶段。

（2）华发依山郡项目

华发依山郡项目位于珠海市斗门区井岸镇黄杨一路西侧，取得《土地使用权证》和《建设用地规划许可证》，以及部分办理《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》，具体如下表：

附表4：房地产权证（已取得）

序号	权属人	权证号	地号	用地面积 (m ²)	用地性质	终止期限
1	华郡房产公司	第0300066056号	Y2101462	151,560.41	住宅、商业	住宅 2082.3.21止；

序号	权属人	权证号	地号	用地面积 (m ²)	用地性质	终止期限
2		第 0300066055 号	Y2101463	109,479.13	住宅、商业	商业 2052.3.21 止
合计				261,039.54		

附表 5：建设用地规划许可证（已取得）

序号	权证号	用地面积 (m ²)	计容积率面积 (m ²)	用地性质
1	地字第(斗门)2012-014	151,560.41	227,340.62	住宅、商业
2	地字第(斗门)2012-013	109,479.13	164,218.71	住宅、商业
合计		261,039.54	391,559.33	

附表 6：建设工程规划许可证（已取得）

建设单位	权证号	项目名称	总建筑面积 (m ²)	计容积率面 积 (m ²)	地下室面积 (m ²)
华郡房产公 司	建字第(斗门)2016-113 号	一期工程	171,353.93	129,692.19	40,398.16
	建字第(斗门)2015-063 号	二期工程	169,229.77	138,133.55	31,096.22
	建字第(斗门)2016-112 号	三期工程	151,314.18	123,723.50	27,590.68
合计			491,897.88	391,549.24	99,085.06

华发依山郡项目为 2015 年 8 月开工建设，一期一标段共建设 34 栋 11~18 层住宅楼，一期二标段 A 区建设 10 栋 11~18 层住宅楼，二标段 B 区为一所幼儿园。截止 2017 年 8 月 31 日，完工程度 95%，均取得预售许可证，幼儿园进入内部装饰工程。

本次评估按照政府批准文件及企业申报的经济技术指标进行计算。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位为同一单位。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方暨被评估单位，其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

瑞元资本管理有限公司拟转让所持有的珠海华郡房地产开发有限公司 41.50% 股权，需要对所涉及的珠海华郡房地产开发有限公司的股东全部权益价值进行评估。本次评估目的是反映在评估基准日华郡房产公司股东全部权益的市场价值，为瑞元资本管理有限公司股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是华郡房产公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为截至评估基准日华郡房产公司的全部资产及相关负债，资产类型具体包括：流动资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用及递延所得税资产；流动负债及非流动负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

序号	项目	2017年8月31日
1	流动资产	9,317,352,072.82
2	非流动资产	133,824,384.23
3	其中：长期股权投资	35,820,000.00
4	固定资产	7,578,443.14
5	长期待摊费用	3,099,083.26
6	递延所得税资产	87,326,857.83
7	资产总计	9,451,176,457.05
8	流动负债	3,264,258,125.21
9	非流动负债	3,433,800,000.00
10	负债总计	6,698,058,125.21
11	净资产	2,753,118,331.84

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。

华郡房产公司流动资产占总资产比例为 98.58%；固定资产占总资产比例仅为 0.08%。因此，本次评估的主要资产为流动资产——存货（开发产品及开发成本）。

开发产品为华郡房产公司未售华发水郡花园二期 A、C 区各 1 栋别墅和三期 A 区 8 栋别墅（其中 4 栋已预售）。

开发成本均为华郡房产公司开发“华发水郡花园”和“华发依山郡”项目所发生的土地成本、前期工程费、建安工程费、公共配套设施费、开发间接费、财务费用等。

（1）土地使用权情况

华发水郡花园项目有 5 宗建设用地，华发依山郡项目有 2 宗建设用地，土地使用权均已办理了《房地产权证》，具体详见附表 1、附表 4：

（2）地用规划情况

华发水郡花园项目有 5 宗建设用地，华发依山郡项目有 2 宗建设用地，均已办理了《建设用地规划许可证》，具体详见附表 2、附表 5。

（3）建设工程规划情况

华发水郡花园项目和华发依山郡项目的工程规划情况，是华郡房产公司根据斗门区房地产销售市场以及工程进度情况，在总体规划框架内，对建设工程规划进行合理修改完善，目前已经取得的《建设工程规划许可证》详见附表 3、附表 6。

（4）工程进度

华发水郡花园三期 A 区已完工。三期 B 区第一标段建设 12 栋 34 层住宅楼，第二标段建设 10 栋 33~34 层住宅楼，截止评估基准日的工程形象进度 95%，均办理了预售许可证。C、D、E 区处于开发前期阶段。

华发依山郡项目为 2015 年 8 月开工建设，一期一标段共建设 34 栋 11~18 层住宅楼，一期二标段 A 区建设 10 栋 11~18 层住宅楼，二标段 B 区为一所幼儿园。截止 2017 年 8 月 31 日，住宅完工程度 95%，均取得预售许可证，住宅产品共计 831 套（预售 537 套、未售 290 套）。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

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、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；
- 3、《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修订）；
- 4、《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订）；
- 5、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布；根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改

部分行政法规的决定》修订);

- 6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);
- 7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 8、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
- 9、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 10、有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- 9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- 11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 14、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 16、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- 17、《企业会计准则第1号——存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
- 18、《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 权属依据

- 1、房地产权证;
- 2、建筑用地规划许可证;建设工程规划许可证;工程开工许可证;
- 3、设备购置发票。

(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、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);
- 5、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);
- 6、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125 号)、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);
- 7、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格[2011]534 号);
- 8、《市政工程可行性研究投资估算编制办法》(建标[2007]164 号);
- 9、《关于调整我省工程建设造价咨询服务收费的复函》(粤价函[2011]742 号);
- 10、广东省住房和城乡建设厅《广东省建设工程计价依据》(粤建市[2010]15 号)、《广东省建筑与装饰工程综合定额》(2010)、《广东省安装工程综合定额》(2010);
- 11、《珠海市工程造价信息》2017 年 8 月;
- 12、《珠海市国有土地价格管理规定》珠府[2011]100 号;
- 13、《珠海市人民政府关于征收城市基础设施配套费的通知》(珠府函〔2015〕106 号)、《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、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 15、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

16、与此次资产评估有关的其他资料。

(五) 其他参考依据

- 1、评估业务约定书；
- 2、企业提供的委估资产明细表和评估有关事项说明；
- 3、《中国人民银行贷款利率表》；
- 4、太平洋电脑网、太平洋汽车网、京东商城等；
- 5、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 6、同花顺 iFinD 资讯软件终端数据；
- 7、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，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。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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，企业账面不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债，因此本次评估可以选择资产基础法。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠的预计，因此本次评估可以选择收益法。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进

行参考比较，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

故本次评估选择成本法。

（二）成本法（资产基础法）

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债评估值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货等。

（1）货币资金（现金及银行存款）。

对于人民币资金的账面金额进行核实，人民币资金以核实后的账面值确定评估值。

（2）预付账款

对预付账款，评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等。评估人员在核实其价值构成的基础上，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

（3）其它应收款

对于其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用个别认定法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估值。

（4）存货

存货均为开发产品及开发成本。

开发产品为未售商品房，以商品房售价扣除销售折扣、销售费用、税费后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-销售折扣）×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

开发成本的评估，根据项目工程进度情况，分别用不同的方法进行评估。

对已开发完成的华发水郡三期 A 区，该部分开发成本所对应的资产均为可售状态下的车位，采用开发产品相同评估方法进行评估。对华发水郡三期 B、C、D、E 区和依山郡一、二、三期采用假设开发法确定在建项目的评估值。

假设开发法（或称剩余法）估价思路是通过分析在售楼盘的成交价格，采用市场比较法预测售价，确定估价项目开发价值，在此基础上，扣除建筑物需投入的建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、管理费用、销售费用、税收等费用，以此计算待估价宗地的价格。基本公式为：

在建项目价值 = 开发完成后的房地产价值 - 后续的开发成本 - 管理费用 - 不可预见费 - 销售费用 - 销售税费 - 土地增值税 - 企业所得税

2、非流动资产

非流动资产为长期股权投资、固定资产、长期待摊费用和递延所得税资产，采用成本法进行评估。

（1）长期股权投资

根据委托方提供材料，瑞元资本管理有限公司在 2016 年增资扩股时，与珠海华发实业股份有限公司已有约定，对大连华发房地产开发有限公司、珠海市华荣房产开发有限公司、珠海华海置业有限公司和珠海华熠房产开发有限公司的投资，金额合计 34,800,000.00 元，上述股权权益归属于华郡房产公司的原股东珠海华发实业股份有限公司享有，本次评估以账面值列示。

（2）房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质，对自建的休闲会所采用重置成本法进行评估。对外购商品房，鉴于该资产所处位置交易市场较活跃，采用市场法进行评估。

1) 重置成本法

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。即：

重置全价=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本

考虑到固定资产在企业资产总额所占比较非常之小，且休闲会所为华郡房产公司自行开发建设，建筑成本及费用变化不大，重置价取账面值确定。

②成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期经计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

b 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S
+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 市场法

市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

(3) 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

华郡房产公司机器设备包括运输车辆、办公电子设备。

1) 重置全价的确定

① 运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价=含税车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

其中：

A、现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

B、车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税=车辆不含税售价×10%

C、牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

② 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息等近期市场价格资料。即

重置全价=含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

2) 成新率的确定

① 运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

a: 车辆特殊情况调整系数。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

对于商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中，没有规定使用年限的车辆，成新率按行驶里程成新率与车辆特殊情况调整系数综合确定。即

成新率 = $\text{行驶里程成新率} + a$

③ 电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限) ×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

(4) 长期待摊费用

对于长期待摊费用，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，按尚存资产和权利的价值确定评估值。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为企业在应收款项坏账准备计提数，按规定预缴土地增值税，以及预收售房款时计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

对于预收款项之预计利润形成的纳税差异，账面值为 68,901,898.80 元，已在存货中评估，此处评估为 0 元。

对其他的递延所得税资产，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3、负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法

1、概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法(DCF)对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法(DCF)是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，

将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为依据，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业母公司报表中未体现的对外投资收益的对外长期投资的权益的价值、以及基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3、评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务价值

企业价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产价值 + 溢余资产价值 - 非经营性
负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中，经营性资产价值 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + B$$

其中：P —— 评估基准日的企业经营性资产价值

F_i —— 企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n —— 永续期预期自由现金流量

r —— 折现率

t ——收益期计算年

n ——预测期

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

根据项目公司的特点，未来能否持续购地进行房地产开发具有很大的不确定性，因此，本次收益期根据目前企业储备量、合理的开发进度，预计整个开发周期约 3 年左右时间，故预测期确定为 2017 年 8 月-2020 年 8 月共 3 年。

2) 收益期的确定

根据未来不再购地开发假设，经营期限为 3 年。

3) 折现率的确定

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自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中：k_e：权益资本成本

E/(D+E)：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d：债务资本成本

D/(D+E)：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM 模型公式：

$$k_e = r_{f1} + \beta_e \times R_{Pm} + r_c$$

其中：r_{f1}：无风险报酬率

R_{Pm}：市场风险溢价

r_c：企业特定风险调整系数

β_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t / [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i ：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

4) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估主要采用成本法确定评估值。

5) 非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产，本次评估主要采用成本法确定评估值。

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、北京华信众合资产评估有限公司于 2017 年 8 月下旬接受委托方的委托，从事本资产评估项目。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、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

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。

(二) 资产核实及现场尽职调查

根据华郡房产公司提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 9 月 22 日至 2017 年 9 月 29 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。

具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关的财务记录数据进行核对，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；
- 3、进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；
- 6、开展市场调查；
- 7、对企业实物资产进行评估，计算评估价值；
- 8、对其他资产及负债进行询证、审查、核实，确定评估值；
- 9、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未来经营规划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) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；
- (3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；
- (4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；
- (5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- (6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- (7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
- (8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 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，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作；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进行沟通 and 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的市场的条件以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。首先委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。

（二）特殊假设

1、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。

2、华郡房产公司所提供资料真实、全面、客观；

3、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设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；

6、假设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；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

9、本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

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）资产基础法评估结果

珠海华郡房地产开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 945,117.65 万元，评估值 1,195,721.20 万元，增值额为 250,603.55 万元，增值率为 26.52%；总负债账面价值为 669,805.81 万元，评估价值为 669,805.81 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 275,311.84 万元，评估价值为 525,915.39 万元，增值额为 250,603.55 万元，增值率为 91.03%。

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：2017 年 8 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
一、流动资产	1	931,735.21	1,188,872.50	257,137.29	27.60
二、非流动资产	2	13,382.44	6,848.70	-6,533.74	-48.82
其中：长期股权投资	3	3,582.00	3,579.76	-2.24	-0.06
固定资产	4	757.84	1,116.53	358.69	47.33
长期待摊费用	5	309.91	309.91	-	-
递延所得税资产	6	8,732.69	1,842.50	-6,890.19	-78.90
资产总计	7	945,117.65	1,195,721.20	250,603.55	26.52
三、流动负债	8	326,425.81	326,425.81	-	-
四、非流动负债	9	343,380.00	343,380.00	-	-
负债总计	10	669,805.81	669,805.81	-	-
所有者权益（净资产）	11	275,311.84	525,915.39	250,603.55	91.03

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

珠海华郡房地产开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 945,117.65 万元，总负债账面价值为 669,805.81 万元，净资产账面价值为 275,311.84 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 499,790.00 万元，增值额为 224,478.16 万元、增值率 81.54%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1、差异分析

采用收益法评估得出的股东全部权益价值为 499,790.00 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 525,915.39 万元，两者相差 26,125.39 万元，差异率为 4.97%。两种方法差异不大。

2、评估结果的选取

华郡房产公司为房地产开发企业，由于企业所处行业的特殊性，资产基础

法中假设开发法的结果是根据华郡房产公司对该地块的项目设计方案以及该地块所对应的规划许可证和施工许可证上的参数计算而得，为房地产行业的通常做法。故本次评估采用资产基础法的评估结果。

综合上述因素分析，选择资产基础法的评估结果作为珠海华郡房产开发有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 525,915.39 万元。

十一、特别事项说明

（一）评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

（二）借款及抵押情况

1、2016 年 6 月 30 日，珠海华郡房产开发有限公司向上海浦东发展银行珠海分行贷款陆亿元整，贷款期限自 2016 年 6 月 30 日至 2019 年 4 月 27 日，担保方式为抵押和担保。抵押人为珠海华福商贸发展有限公司，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

2016 年 4 月 27 日，珠海华郡房产开发有限公司向上海浦东发展银行珠海分行贷款柒亿五千万整，贷款期限为三年，担保方式为抵押和担保。抵押人珠海华郡房产开发有限公司以华发水郡项目部分土地使用权作为抵押物，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

截止评估基准日，珠海华郡房产开发有限公司在上海浦东发展银行珠海分行的借款余额为人民币 896,000,000.00 元整。

2、2017 年 3 月 31 日，珠海华郡房产开发有限公司向中国农业银行珠海香洲支行借款柒亿元整，总借款期限为三年，担保方式为保证。

截止评估基准日，珠海华郡房产开发有限公司在中国农业银行珠海香洲支行的借款余额为人民币 700,000,000.00 元整。

3、2016 年 5 月 4 日，珠海华郡房产开发有限公司向中国光大银行珠海分行借款柒亿元整，总借款期限为三年，担保方式为抵押和保证。抵押人珠海华郡房产开发有限公司提供项目土地使用权及在建工程的抵押担保，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

2016 年 7 月 18 日，珠海华郡房地产开发有限公司向中国光大银行珠海分行借款伍亿元整，借款期限自 2016 年 7 月 18 日至 2019 年 5 月 3 日，担保方式为抵押和保证。抵押人珠海华郡房地产开发有限公司提供依山郡项目土地使用权及在建工程的抵押担保，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

截止评估基准日，珠海华郡房地产开发有限公司在中国光大银行珠海分行的借款余额为人民币 1,070,800,000.00 元整。

4、2016 年 1 月 29 日，珠海华郡房地产开发有限公司向华夏银行珠海分行借款伍亿元整，总借款期限为三年，担保方式为抵押和保证。抵押人珠海华郡房地产开发有限公司以依山郡项目部分土地使用权作为抵押物，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

2016 年 5 月 27 日，珠海华郡房地产开发有限公司向华夏银行珠海分行借款叁亿元整，总借款期限为三年，担保方式为抵押和保证。抵押人珠海华郡房地产开发有限公司以依山郡项目部分土地使用权作为抵押物，保证人为珠海华发实业股份有限公司。

截止评估基准日，珠海华郡房地产开发有限公司在华夏银行珠海分行的借款余额为人民币 767,000,000.00 元整。

（三）“华发水郡花园”和“华发依山郡”项目仍在开发状态中，对于评估基准日时尚未取得建设用地规划许可证的地块，其价值是依据企业申报的指标数据进行计算得出。若期后企业取得建设用地规划许可证，应根据新取得的建设用地规划许可证相关指标进行调整评估结论，提请报告使用者注意。

（四）本次评估是基于已取得的规划方案进行预测的，若企业在未来年度对规划方案进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。

（五）本次对企业主要资产存货的评估，评估结果是扣除土地增值税和企业所得税后的价值。

（六）评估工作中所采用的委托方暨被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

（七）评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下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与必要的关注，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。

（七）本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑少数股权折价和股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

（八）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2017 年 8 月 31 日这一评估基准日股东全部权益价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（九）其他需要说明的事项

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论的影响。

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。同时本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则及有关评估假设基础上确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响，未对资产评估增值做任何纳税准备。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致的评估结果失效的相关法律责任。

本报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定并得到有关部门的批准。

(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。

(四) 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, 自 2017 年 8 月 31 日起至 2018 年 8 月 30 日止, 超过一年, 需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 10 月 23 日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



评估机构法定代表人：柳爽

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年十月二十三日