

珠海铎创经贸发展有限公司和
珠海华发房地产营销顾问有限公司
拟股权收购所涉及的
珠海华耀商贸发展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[2016]第1037号
(第一册, 共二册)

北京华信众合资产评估有限公司
二〇一六年四月十五日

**珠海铎创经贸发展有限公司和
珠海华发房地产营销顾问有限公司
拟股权收购所涉及的
珠海华耀商贸发展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[2016]第1037号

目录

注册资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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	5
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	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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、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。

**珠海铎创经贸发展有限公司和
珠海华发房地产营销顾问有限公司
拟股权收购所涉及的
珠海华耀商贸发展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[2016]第 1037 号

北京华信众合资产评估有限公司接受珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司的共同委托，对珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司拟股权收购之经济行为涉及的珠海华耀商贸发展有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为珠海华耀商贸发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围是珠海华耀商贸发展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 2015 年 12 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耀商贸发展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 544,583.11 万元，评估值为 691,649.19 万元，评估增值 147,066.09 万元，增值率 27.01 %。

负债账面价值为 366,972.80 万元，评估值为 366,972.80 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 177,610.31 万元，评估值为 324,676.39 万元，评估增值 147,066.09 万元，增值率 82.80 %。

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。

根据国有资产评估管理的相关规定，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 2015 年 12 月 31 日起，至 2016 年 12 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。

**珠海铎创经贸发展有限公司和
珠海华发房地产营销顾问有限公司
拟股权收购所涉及的
珠海华耀商贸发展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[2016]第 1037 号

珠海铎创经贸发展有限公司

珠海华发房地产营销顾问有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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，对珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司拟股权收购之经济行为涉及的珠海华耀商贸发展有限公司股东全部权益在 2015 年 12 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）委托方简介

1、委托方之一

企业名称：珠海铎创经贸发展有限公司

法定住所：珠海市昌盛路 155 号 402 室

法定代表人：王煜伟

注册资本：人民币 129,514 万元

实收资本：人民币 127,993.6 万元

统一社会信用代码：91440400768400407P

企业性质：其他有限责任公司

2、委托方之二

企业名称：珠海华发房地产营销顾问有限公司

法定住所：珠海市昌盛路 155 号 301 室

法定代表人：梁晓东

注册资本：人民币 700 万元

实收资本：人民币 700 万元

统一社会信用代码：914404007829852458

企业性质：有限责任公司(国有控股)

(二) 被评估单位概况

1、企业注册登记情况

企业名称：珠海华耀商贸发展有限公司（以下简称：“华耀商贸公司”）

法定住所：珠海市昌盛路 155 号华明科技楼 503 室

法定代表人：王煜伟

注册资本：人民币 157,142.86 万元

统一社会信用代码：914404007929957702

企业性质：有限责任公司(国有控股)

经营范围：房地产开发经营；五金材料、建筑材料、化工原料（不含危险及易制毒化学品）的批发及零售。

2、企业历史沿革：

华耀商贸公司于 2006 年 9 月 26 日由珠海铎创经贸发展有限公司与珠海华发房地产营销顾问有限公司共同以货币资金方式出资设立，注册资本 1,000.00 万元人民币。其中：珠海铎创经贸发展有限公司出资 800.00 万元人民币、占注册资本的比例为 80%；珠海华发房地产营销顾问有限公司出资 200.00 万元人民币、占注册资本的比例为 20%。珠海德鸿会计师事务所出具（2006）DH 总字 540 号—CXY—验 132 号验资报告验证。

公司设立时股东名称、出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
珠海铎创经贸发展有限公司	800.00	80.00%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	200.00	20.00%
合计	1,000.00	100.00%

2010年11月20日，根据股东会决定和修改后的公司章程，华耀商贸公司注册资本由1,000.00万元增加到110,000.00万元，由珠海铎创经贸发展有限公司与珠海华发房地产营销顾问有限公司按原比例增资，其中：珠海铎创经贸发展有限公司增资87,200.00万元人民币，珠海华发房地产营销顾问有限公司增资21,800.00万元人民币，立信大华会计师事务所有限公司于2010年11月26日出具了立信大华（珠）验字[2010]58号验资报告验证，并换取了注册号为440400000091586的企业法人营业执照。

第一次增资后的股东名称、出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
珠海铎创经贸发展有限公司	88,000.00	80.00%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	22,000.00	20.00%
合计	110,000.00	100.00%

2011年12月21日，根据股东会决议和修改后的公司章程，华耀商贸公司注册资本由110,000.00万元增加到120,366.40万元，同时吸收深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）为新股东，并由深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资13,875万元人民币，其中人民币10,366.40万元作为注册资本，其余3,508.60万元列入本公司资本公积。利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所2011年12月27日出具了利安达验字[2011]第B-1056号验资报告验证，并换取了注册号为440400000091586的企业法人营业执照。

第二次增资后的股东名称、出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
珠海铎创经贸发展有限公司	88,000.00	73.11%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	22,000.00	18.28%
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	10,366.40	8.61%
合计	120,366.40	100.00%

2012年5月21日，根据股东会决议和修改后的公司章程，华耀商贸公司注册资本由120,366.40万元增加到140,748.43万元，由深圳铎融精品城市化股

权投资基金合伙企业（有限合伙）增资 27,280.50 万元人民币，其中 20,382.03 万元作为注册资本，其余 6,898.47 万元列入公司资本公积。利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所 2012 年 5 月 22 日出具了利安达验字[2012]第 B-1013 号验资报告验证，并换取了注册号为 440400000091586 企业法人营业执照。

第三次增资后的股东名称、出资额及股权比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
珠海铎创经贸发展有限公司	88,000.00	62.52%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	22,000.00	15.63%
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,748.43	21.85%
合计	140,748.43	100.00%

2012 年 6 月 13 日，根据股东会决议和修改后的公司章程，华耀商贸公司注册资本由 140,748.43 万元增加到 157,142.86 万元，由深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）增资 21,943.27 万元人民币，其中 16,394.43 万元作为注册资本，其余 5,548.84 万元列入公司资本公积。利安达会计师事务所有限责任公司珠海分所 2012 年 6 月 29 日出具了利安达验字[2012]第 B-1019 号验资报告验证，并换取了注册号为 440400000091586 企业法人营业执照。

截至评估基准日，华耀商贸公司注册资本为人民币 157,142.86 万元、实收资本为 157,142.86 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例
珠海铎创经贸发展有限公司	88,000.00	56.00%
珠海华发房地产营销顾问有限公司	22,000.00	14.00%
深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业（有限合伙）	47,142.86	30.00%
合计	157,142.86	100.00%

3、企业成立以来的资产、财务及经营状况

华耀商贸公司 2013 年度、2014 年度及评估基准日（2015 年 12 月 31 日）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。

近三年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	2013年12月31日	2014年12月31日	评估基准日
1	流动资产	3,254,516,275.45	2,062,669,875.08	5,440,396,385.45
2	非流动资产	636,128.25	1,270,875.56	5,434,695.79
3	其中：固定资产	467,830.15	426,279.70	523,326.35
4	无形资产	127,613.34	82,573.37	37,533.35
5	递延所得税	40,684.76	762,022.49	4,873,836.09
6	资产总计	3,255,152,403.70	2,063,940,750.64	5,445,831,081.24
7	流动负债	894,065,945.66	172,636,025.67	1,263,227,964.88
8	非流动负债	480,000,000.00	0.00	2,406,500,000.00
9	负债总计	1,374,065,945.66	172,636,025.67	3,669,727,964.88
10	净资产	1,881,086,458.04	1,891,304,724.97	1,776,103,116.36

经营成果表

金额单位：人民币元

序号	项目	2013年度	2014年度	2015年度
1	主营业务收入	596,873,622.00	41,920,967.17	10,431,417.81
2	主营业务成本	410,281,563.76	16,461,047.73	-60,549,605.19
3	营业利润	126,312,531.92	13,716,691.01	38,406,110.50
4	利润总额	126,060,627.54	13,733,538.76	38,408,788.86
5	净利润	94,388,057.80	10,218,266.93	28,798,391.39

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方(珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司)为被评估单位(珠海华耀商贸发展有限公司)的股东,合计持有股份比例为70%。

(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、被评估单位及股东单位,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

本次评估目的是反映华耀商贸公司在评估基准日股东全部权益的市场价值，为珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司拟收购深圳铎融精品城市化股权投资基金合伙企业(有限合伙)所持有的华耀商贸公司 30% 股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是华耀商贸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耀商贸公司的全部资产及相关负债，资产类型具体包括：流动资产、固定资产、无形资产及递延所得税资产；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	2015 年 12 月 31 日
1	流动资产	5,440,396,385.45
2	非流动资产	5,434,695.79
3	其中：固定资产	523,326.35
4	无形资产	37,533.35
5	递延所得税资产	4,873,836.09
6	资产总计	5,445,831,081.24
7	流动负债	1,263,227,964.88
8	非流动负债	2,406,500,000.00
9	负债总计	3,669,727,964.88
10	净资产	1,776,103,116.36

上述评估基准日的会计报表数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告。

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。

华耀商贸公司的主要资产为开发产品和开发成本，开发产品包括华发新城六期 C 区 370 个地下车位、华发新城六期 C 区 3,525.64 平方米商铺；开发成本为华发山庄项目所发生的土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费、财务费用等。具体如下：

1、华发新城六期 C 区地下车位共 370 个，建筑面积 14,384.71 平方米，账面 30,869,587.66 元。

2、华发新城六期 C 区商铺共 8 间，编号分别为 101#、102#、103#、104#、201#、202#、203#、204#，总建筑面积 3,525.64 平方米，账面金额 34,183,045.08 元。已取得房地产权证（粤房地权证珠字第 0100280393#~400#），其中编号 101#、102#、103#、201#、202#、203#的商铺已出租，租期 10 年。

3、开发成本

开发成本均为华发山庄之开发成本，账面金额为 2,506,729,093.03 元。

项目概况：华发山庄位于珠海市新香洲板樟山北侧、迎宾路西侧，占地面积 213,913.53 平方米，系华耀商贸公司于 2008 年 6 月 16 日以 16.2 亿元价格向珠海柠湖企业有限公司购买取得土地使用权，并办理了土地权属证书（粤房地产权证字第 C6578512#、C6570418#、C6558632#、C6578509#、C6578513#、C6578510#、C6578511#）。项目分二期开发建设，一期用地面积 106,956.77 平方米，容积率 1.6，计容积率面积 171,125.89 平方米，总建筑面积 262,914.20 平方米（地上 171,125.89 平方米、地下 91,788.31 平方米），建筑密度 15.73%，绿地率 15.73%，共建设 32 栋住宅楼、1 栋幼儿园、1 栋物业管理用房，地下车位 1643 个，地上停车位 68 个，截止评估基准日 32 栋住宅主体结构及砌体已完成，进入设备安装及外装饰阶段，32 栋住宅楼共 850 户均取得预售许可证。二期用地面积 106,956.76 平方米，容积率 0.4，计容积率建筑面积 42,782.41 平方米，规划总建筑面积 82,280.09 平方米（地上 42,782.41 平方米、地下 39,497.68 平方米），建筑密度 18.84%，绿地率 45%，共建设 110 栋别墅，其中独栋 86 栋、

双拼 24 栋，地上停车位 428 个，二期项目土地已平整，2015 年 12 月进入了基础施工，预计 2016 年 9 月达到可预售状态。

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 2015 年 12 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、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
- 2、《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】38 号）；
- 3、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；

- 6、《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令）（2003 年 12 月 31 日）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权（2009）941 号）；
- 11、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权（2013）64 号）；
- 12、《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）；
- 13、《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）；
- 14、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；
- 15、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
- 17、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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214 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、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《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）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 12、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 13、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 15、《资产评估准则——无形资产》（中评协[2008]217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、土地使用权证、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、房屋预售许可证；
- 4、机动车行驶证；
- 5、设备购置合同及付款凭证。

（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》2015 年 12 月；

12、《关于珠海市 2011 年度国有土地使用权基准地价的通知》珠府[2011]99 号；

13、《珠海市国有土地价格管理规定》珠府[2011]100 号；

14、珠海市国有建设用地市场价评估项目 2015 年下半年成果汇编；

15、国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》（国经贸经[1997]456 号）；

16、国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》（国经贸[1998]407 号）；

17、国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202 号）；

18、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

19、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

20、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）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、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。

故本次评估选择收益法和成本法。

（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、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（1）货币资金：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，外币资金按评估基准日核实后的外币账面值与评估基准日外汇汇率的乘积确定评估值。

(2) 应收款项：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、账龄分析法，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。

(3) 预付账款：

评估人员在核实其价值构成的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析预付账款明细表中所列客户、业务内容、发生日期、金额、款项性质等实际情况，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。

(4) 存货

存货为开发产品、开发成本。

开发产品为华耀商贸公司 2009 年所出开的华发新城六期 C 区 370 地下车位和 3,525.64 平方米商铺；商铺已出租，采用收益法进行评估。地下车位以正常销售价格扣除税费确定。

对开发成本，根据企业提供的工程进度、预计销售进度，采用假设开发法确定评估值，公式如下：

开发成本=预计售价-后续开发成本-销售费用-税金（营业税、税金附加、土地增值税、所得税）

2、非流动资产

非流动资产为车辆及电子设备，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

委估企业不缴纳增值税，重置全价中的设备购置价为含增值税。

（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=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确定。

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价格资料确定。即

重置全价=购置价

（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 = $(1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}}) \times 100\%$

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

成新率 = Min（使用年限成新率，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：

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

a: 车辆特殊情况调整系数。

② 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：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

(3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

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，对于将来并非应由评估目的实现后的产权所有者实际承担的负债项目，按零值计算。

(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。

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：

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

其中： p ——评估基准日的企业经营性资产价值

F_t ——企业未来第 t 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

根据华耀商贸公司目前经营状况及市场形势，在假定华耀商贸公司未来不再购地开发，预计华发山庄于 2016 年 2 月开始销售，2019 年 12 月全部销售完成后。则至 2020 年 1 月开始，华耀商贸公司收入来源仅为商铺租金，企业进入稳定期，故预测期确定为 2016 年 1 月---2019 年 12 月共 4 年。

2) 收益期的确定

华耀商贸公司稳定期收益均来源于商铺租金,根据现有的租赁合同 10 年租期,预计租户续租的可能性较大,故收益期按永续确定,即本次确定明确的预测期限为 4 年,即预测到 2019 年 12 月,2020 年之后永续。

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:

$$k_e = r_{fl} + \beta_e \times RP_m + r_c$$

其中: r_{fl} : 无风险报酬率

RP_m : 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

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

其中: β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

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

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。

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。

八、评估程序实施过程和情况

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 2016 年 3 月 4 日接受委托方的委托，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

根据华耀商贸公司提供的评估申报资料，评估人员于 2016 年 3 月 4 日至 2016 年 3 月 11 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、华耀商贸公司未来不再购地进行房地产开发建设的假设；

3、华耀商贸公司所提供华发山庄项目后续成本是真实，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的假设；

4、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；

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6、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；

7、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；

8、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；

9、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；

10、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

珠海华耀商贸发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 544,583.11 万元，评估值为 691,649.19 万元，增值额为 147,066.09 万元，增值率为 27.01 %；总负债账面价值为 366,972.80 万元，评估价值为 366,972.80 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 177,610.31 万元，净资产评估价值为 324,676.39 万元，增值额为 147,066.09 万元，增值率为 82.80 %。

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	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	1	544,039.64	691,113.23	147,073.60	27.03
二、非流动资产	2	543.47	535.96	-7.51	-1.38
其中：固定资产	3	52.33	44.82	-7.51	-14.35
无形资产	4	3.75	3.75	0.00	0.00
递延所得税资产	5	487.38	487.38	0.00	0.00
资产总计	6	544,583.11	691,649.19	147,066.09	27.01
三、流动负债	7	126,322.80	126,322.80	0.00	0.00
四、非流动负债	8	240,650.00	240,650.00	0.00	0.00
负债总计	9	366,972.80	366,972.80	0.00	0.00
所有者权益（净资产）	10	177,610.31	324,676.39	147,066.09	82.80

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

珠海华耀商贸发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 544,583.11 万元，总负债账面价值为 366,972.80 万元，净资产账面价值为 177,610.31 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 343,066.44 万元，增值额为 165,456.13 万元，增值率为 93.16%。

（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 343,066.44 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 324,676.39 万元，两者相差 18,390.05 万元，差异率为 5.36%，两种方法差异不大。

2、评估结果的选取

华耀商贸公司为房地产开发企业，由于企业所处行业的特殊性，采用收益法预测过程中所涉及的不确定因素远远大于成本法对开发成本采用假设开发、开发产品采用市场法和收益法进行评估时涉及的不确定因素，因此成本法的评估结果比较真实地反映了企业的市场价值。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耀商贸发展有限公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 324,676.39 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）评估工作中所采用的委托方及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。

（三）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。

（四）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。

（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。本次测算资产价值及企业价值时，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，开发成本能有效控制在预算范围内。

（六）本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，房地产开发业务收益期为已得土地使用权完整开发期。

（七）本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

（八）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。

（九）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 2015 年 12 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。

（十）根据珠海铎创经贸发展有限公司、珠海华发房地产营销顾问公司、深圳铎融股权投资基金管理有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司所签署的《合作协议》文件，“由于合伙企业溢价购买华耀商贸股权（溢价部分主要来源于土地的增值），因而本协议各方对华耀商贸公司应承担的土地增值税作如下确认：华发新城项目，合伙企业应承担的土地增值税计算基础楼面地价应为 6500 元/平方米，其余部分由华发地产营销和铎创经贸承担；华发山庄项目，合伙企业应承担的土地增值税计算基础楼面地价应为 8300 元/平方米，其余部分由华发地产营销和铎创经贸承担。由华发地产营销和铎创经贸承担的土地增值税在合伙企业退出华耀商贸时，从华耀商贸对华发地产营销和铎创经贸分红中扣除或累加至华发地产营销和铎创经贸应支付给合作企业的股权转让款”。

由于评估结果是以企业实际发生的土地成本进行估值，假如以“合作协议”所约定的华发新城项目土地增值税计算基础楼面地价按 6500 元/平方米，则车库评估增加 110.53 万元；华发山庄项目土地增值税计算基础楼面地价按约定 8300 元/平方米，则增加开发成本的评估值 2,345.50 万元。两项合计增加评估值 2,456.03 万元，据此净资产评估值调整后为 327,132.42 万元。

（十一）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) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查, 备案后方可正式使用。

(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, 自 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 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 2016 年 4 月 15 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：

杨爽

注册资产评估师：

肖文明
44000840

注册资产评估师：

郭旭东
44000789

二〇一六年四月十五日

珠海铎创经贸发展有限公司和
珠海华发房地产营销顾问有限公司
拟股权收购所涉及的
珠海华耀商贸发展有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告附件

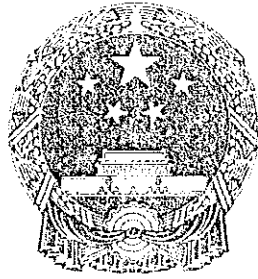
华信众合评报字[2016]第 1037 号

目录

- 一、委托方和被评估单位统一社会信用代码证复印件
- 二、被评估单位审计报告
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方和相关当事方的承诺函
- 五、签字注册资产评估师的承诺函
- 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

关于《评估报告附件》使用范围的声明

本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全部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: 91440400768400407P

名 称 珠海铎创经贸发展有限公司

商事主体类型 其他有限责任公司

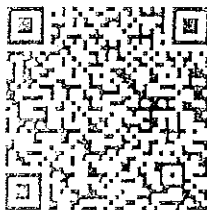
住 所 珠海市昌盛路155号402室

法定代表人 王煜伟

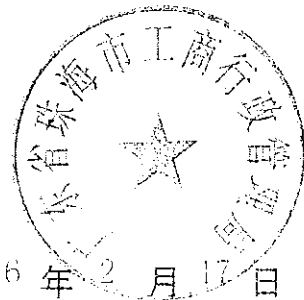
成立日期 2004年10月21日

重
要
提
示

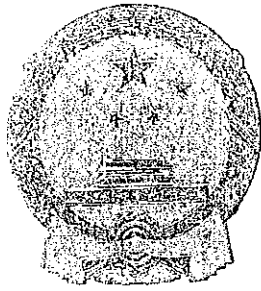
1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询



登 记 机 关



2016 年 2 月 17 日



营 业 执 照

统一社会信用代码：914404007829852458

名 称 珠海华发房地产营销顾问有限公司

商事主体类型 有限责任公司

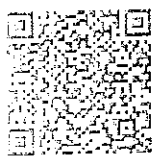
住 所 珠海市昌盛路155号301室

法定代表人 梁晓东

成 立 日 期 2005年12月06日

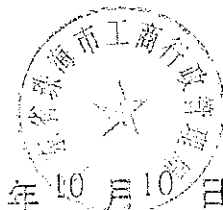
重 要 提 示

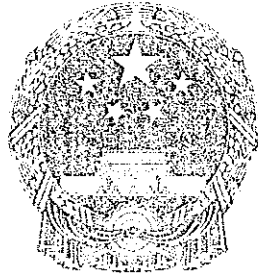
1. 经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，应在领取营业执照后后方可从事该经营活动。
2. 年度报告：商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，可通过珠海工商商事主体登记许可及信用信息公开平台（网址：<http://sqs.zhuhai.gov.cn>）或扫执照上的二维码查询。



登 记 机 关

2015 年 10 月 10 日





营 业 执 照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007929957702

名 称 珠海华耀商贸发展有限公司

商事主体类型 有限责任公司

住 所 珠海市昌盛路155号华明科技楼503室

法定代表人 王煜伟

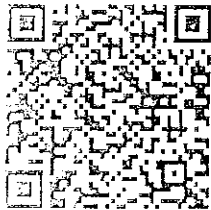
成立日期 2006年09月26日

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

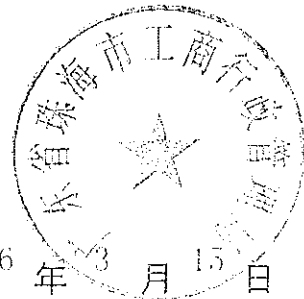
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告

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

2016



年 3 月 15 日

审计报告

大华审字[2016]001099号

珠海华耀商贸发展有限公司：

我们审计了后附的珠海华耀商贸发展有限公司(以下简称珠海华耀商贸公司)财务报表,包括2015年12月31日的资产负债表,2015年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠海华耀商贸公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实质公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则,计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞

珠海华耀商贸发展有限公司

资产负债表

2015年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	1	132,982,610.38	49,952,408.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项	2	7,428,102.80	50,460.76
应收利息			
应收股利			
其他应收款	3	2,728,203,946.51	3,027,865.15
存货	4	2,571,781,725.76	2,009,639,140.77
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,440,396,385.45	2,062,669,875.08
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	5	523,326.35	426,279.70
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
无形资产	6	37,533.35	82,573.37
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	7	4,873,836.09	762,022.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,434,695.79	1,270,875.56
资产总计		5,445,831,081.24	2,063,940,750.64

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



珠海华耀商贸发展有限公司
资产负债表（续）

2015年12月31日

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	8	48,942,024.52	159,549,627.78
预收款项	9	-	20,000.00
应付职工薪酬	10	2,639.12	2,467.07
应交税费	11	7,021,696.40	334,341.16
应付利息			
应付股利			
其他应付款	12	1,207,261,604.84	12,729,589.66
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,263,227,964.88	172,636,025.67
非流动负债：			
长期借款	13	2,406,500,000.00	-
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,406,500,000.00	-
负债合计		3,669,727,964.88	172,636,025.67
所有者权益：			
实收资本	14	1,571,428,600.00	1,571,428,600.00
资本公积	15	159,559,100.00	159,559,100.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	16	18,911,541.63	16,031,702.49
未分配利润	17	26,203,874.73	144,285,322.48
股东权益合计		1,776,103,116.36	1,891,304,724.97
负债和股东权益总计		5,445,831,081.24	2,063,940,750.64

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人



主管会计工作负责人

林青

会计机构负责人

林青

珠海华耀商贸发展有限公司

利润表

2015/12/31

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业收入	18	10,431,417.81	41,920,967.17
减: 营业成本	18	-60,549,605.19	16,461,047.73
营业税金及附加	19	6,291,400.51	7,304,970.00
销售费用		21,379,291.83	2,001,084.07
管理费用		2,899,888.51	2,962,059.10
财务费用		-36,841.78	-660,939.85
资产减值损失		2,041,173.43	136,055.11
加: 公允价值变动收益			
投资收益			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		38,406,110.50	13,716,691.01
加: 营业外收入	20	3,316.76	37,312.50
其中: 非流动资产处置利得			
减: 营业外支出	21	638.40	20,464.75
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额		38,408,788.86	13,733,538.76
减: 所得税费用	22	9,610,397.47	3,515,271.83
四、净利润		28,798,391.39	10,218,266.93
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		28,798,391.39	10,218,266.93
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人



主管会计工作负责人

林青

会计机构负责人:

林青

珠海华耀商贸发展有限公司

现金流量表

2015/12/31

(除特别说明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五 本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,594,036.33	-43,009,447.32
收到的税费返还		3,588.61
收到其他与经营活动有关的现金	5,295,255,022.76	1,450,175,472.35
经营活动现金流入小计	5,298,849,059.09	1,407,169,613.64
购买商品、接受劳务支付的现金	351,542,575.71	24,476,959.73
支付给职工以及为职工支付的现金	2,221,633.86	1,160,261.41
支付的各项税费	9,854,776.09	37,887,617.22
支付其他与经营活动有关的现金	6,991,526,183.39	1,050,459,767.78
经营活动现金流出小计	7,355,145,169.05	1,113,984,606.14
经营活动产生的现金流量净额	23 -2,056,296,109.96	293,185,007.50
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资所收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	200,050.00	104,859.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	200,050.00	104,859.00
投资活动产生的现金流量净额	-200,050.00	-104,859.00
三、筹资活动产生的现金流量:		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,356,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,356,500,000.00	
偿还债务支付的现金	3,950,000,000.00	480,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	266,973,638.06	14,614,204.43
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	4,216,973,638.06	494,614,204.43
筹资活动产生的现金流量净额	2,139,526,361.94	-494,614,204.43
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额		
加: 年初现金及现金等价物余额	83,030,201.98	-201,534,055.93
	49,952,408.40	251,486,464.33
六、期末现金及现金等价物余额		
	132,982,610.38	49,952,408.40

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

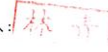
企业法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



珠海华耀商贸发展有限公司
所有者权益变动表

2015年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额								
		实收资本	其他权益工具	资本公积	盈余公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额		1,571,428,600.00		159,559,100.00				16,031,702.49	144,285,322.48	1,891,304,724.97
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额		1,571,428,600.00		159,559,100.00				16,031,702.49	144,285,322.48	1,891,304,724.97
三、本年增减变动金额								2,879,839.14	-118,081,447.75	-115,201,608.61
(一) 综合收益总额								2,879,839.14	-118,081,447.75	-115,201,608.61
(二) 股东投入和减少资本									26,798,351.39	26,798,351.39
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配								2,879,839.14	-146,879,839.14	-144,000,000.00
1. 提取盈余公积								2,879,839.14	-2,879,839.14	
2. 对股东的分配									-144,000,000.00	-144,000,000.00
3. 其他										
(四) 股东权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净资产或净资产所产生的变动										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额		1,571,428,600.00		159,559,100.00				18,911,541.63	26,203,874.73	1,776,103,116.36

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

法定代表人:

煜伟

主管会计工作负责人:

林青

会计机构负责人:

林青

珠海华耀商贸发展有限公司
所有者权益变动表



(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五								
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,571,428,600.00		159,559,100.00				15,009,875.80	130,088,882.24	1,891,086,458.04
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	1,571,428,600.00		159,559,100.00				15,009,875.80	130,088,882.24	1,891,086,458.04
三、本年增减变动金额							1,021,826.69	9,196,440.24	10,218,266.93
(一) 综合收益总额							1,021,826.69	9,196,440.24	10,218,266.93
(二) 股东投入和减少资本									
1. 股东投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入股东权益的金额									
4. 其他									
(三) 利润分配							1,021,826.69	-1,021,826.69	
1. 提取盈余公积							1,021,826.69	-1,021,826.69	
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增实收资本									
2. 盈余公积转增实收资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本年年末余额	1,571,428,600.00		159,559,100.00				16,031,702.49	147,285,322.48	1,891,304,724.97

(后附财务报表附注(财务报表范围以外的部分))

企业法定代表人

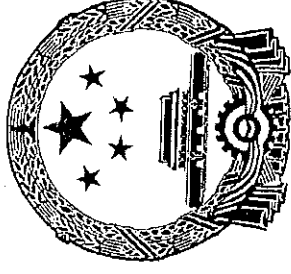
王煜

主管会计工作负责人

林青

会计机构负责人

林青



房地产权证

粤房地证字第 C 6578511 号

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。

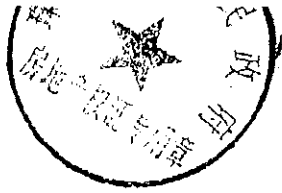


珠海华耀商贸发展有限公司			
权利人	身份证号	国籍	中国
房屋来源	440400000091586	房屋用途	其它
占有房屋额	2008年向珠海柠湖企业有限公司购买	房屋性质	其它房产
土地使用情况	全部	土地性质	国有
房地座落 珠海市香洲迎宾北路西侧			
房屋情况			
建筑结构	钢筋混凝土		
层数	—	竣工日期	—
建基面积	—		平方米
建筑面积	—		平方米
其中住宅建筑面积	—		平方米
其中套内建筑面积	—		平方米
四属	东墙: ————	南墙: ————	
	西墙: ————	北墙: ————	

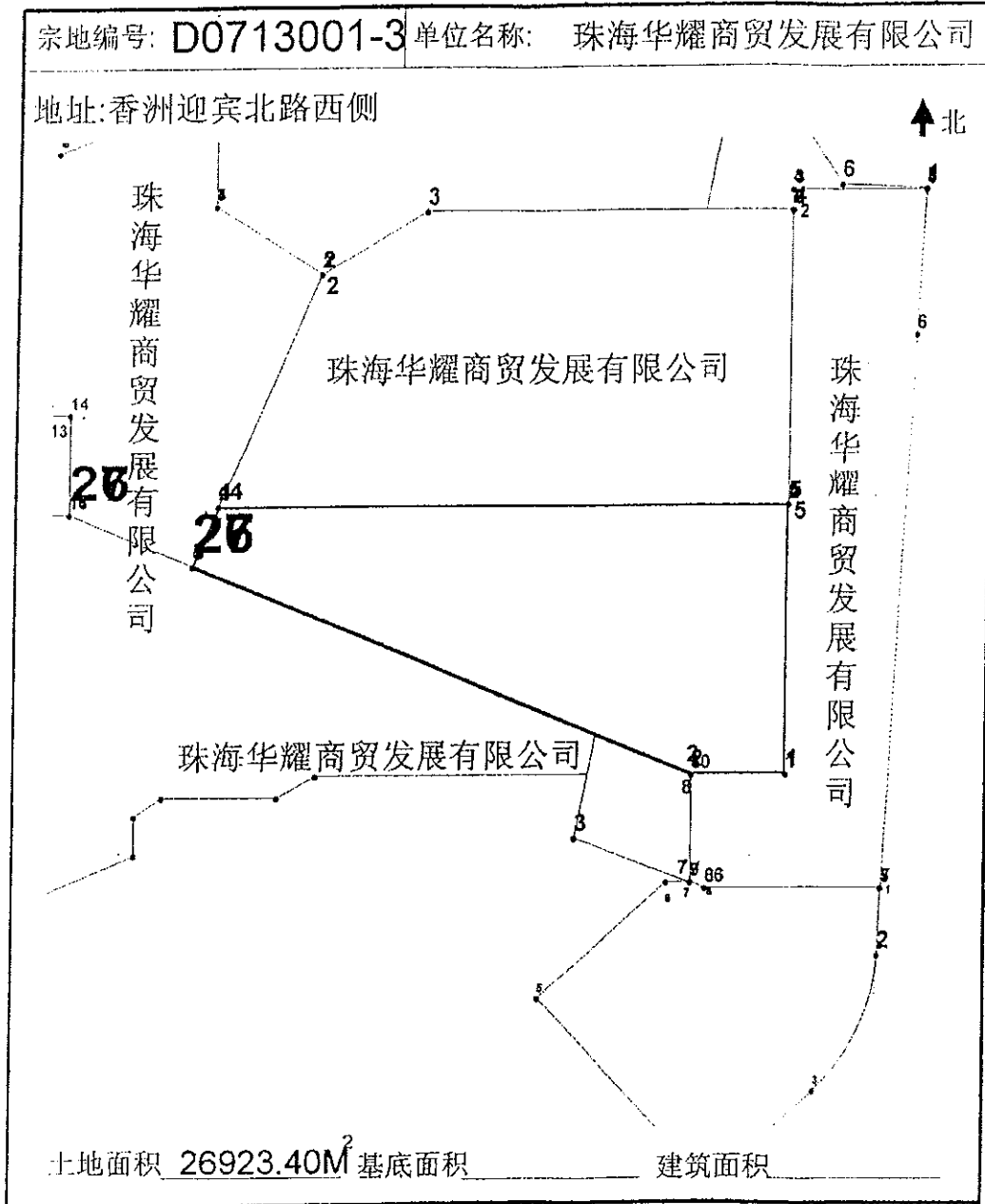
土地号	D0713001-3	图号	
用途	其他用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积			平方米
自用面积	贰万陆仟玖佰贰拾叁点肆		平方米
共用面积	贰拾壹万叁仟玖佰壹拾叁点伍叁		平方米
使用权证号		填证机关	
共有(用)人		占有房屋额	共有(用)权证号
土地情况		房地产共有(用)情况	
		已完结	
纳税情况			

珠海华耀商贸发展有限公司			
权属人	中国		
身份证号	440400000091586		
房屋来源	2008年向珠海柠湖企业有限公司购买	房屋用途	其它
占有房屋额	全部	房屋性质	其它房产
土地来源	出让	土地性质	国有
房地座落	珠海市香洲迎宾馆北路西侧		
建筑结构	钢筋混凝土		
层数	—	竣工日期	—
建筑面积	—		平方米
建筑面积	—		平方米
其中住宅建筑	—		平方米
其中套内建筑	—		平方米
四属	东墙: —	南墙: —	
归属	西墙: —	北墙: —	

地号	D0713001-3	图号	
用途	其他用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积			平方米
自用面积			平方米
共用面积			平方米
使用证号		填证机关	
共有(用)人		共有(用)权证号	
共有(用)人		占有房屋额	
房地产权共有(用)情况			
纳税情况			已完结



宗地图



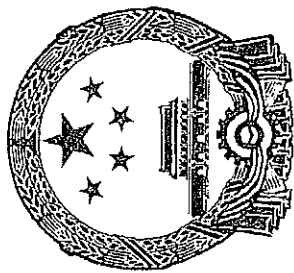
比例尺 1: 3400

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

审核日期 _____

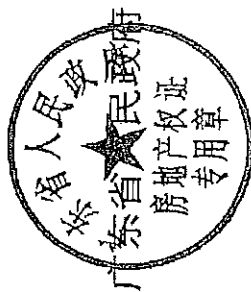
审核员 _____



房地产权证

粤房地证字第 C 6578509 号

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有
权及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



珠海华耀商贸发展有限公司			
权属人	身份证号	国籍	中国
房屋来源	440400000091586	房屋用途	其它
占有房屋份	2008年间珠海行湖企业有限公司购买	房屋所有性质	其它房产
土地使用权来源	全部	土地使用权性质	国有
出让			
房地座落			
珠海市香洲迎宾北路西侧			
建筑结构			
钢筋混凝土			
层数	竣工日期		
建筑面积	平方米		
建筑面积	平方米		
其中住宅建筑面积	平方米		
其中套内建筑面积	平方米		
四属	东墙: _____	南墙: _____	
	西墙: _____	北墙: _____	

土地情况		地号	D0713001-4	图号	
用途	其他用地	土地等级			
使用类型		终止日期			
使用面积					平方米
自用面积					平方米
共用面积					平方米
使用证号					
共有(用)人		占有房屋份		共有(用)权证号	
共有(用)人		占有房屋份		共有(用)权证号	
土地情况		房地座落		已完税	

1. 整块地总面积213913.53平方米，由珠海柠湖企业有限公司转让给珠海华耀商贸发展有限公司。土地用途为：住宅、别墅及配套设施，土地使用期限从2008年6月16日起算住宅、别墅七十年，其中住宅、配套区和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用面积27619.84平方米，为总用地面积213913.53平方米的其中一部分。
2. 旧址：香洲迎宾北路西柠溪水库
3. 建设用地规划许可证：地字第2008-057号

附

记

登记字号

房唯一号：171178

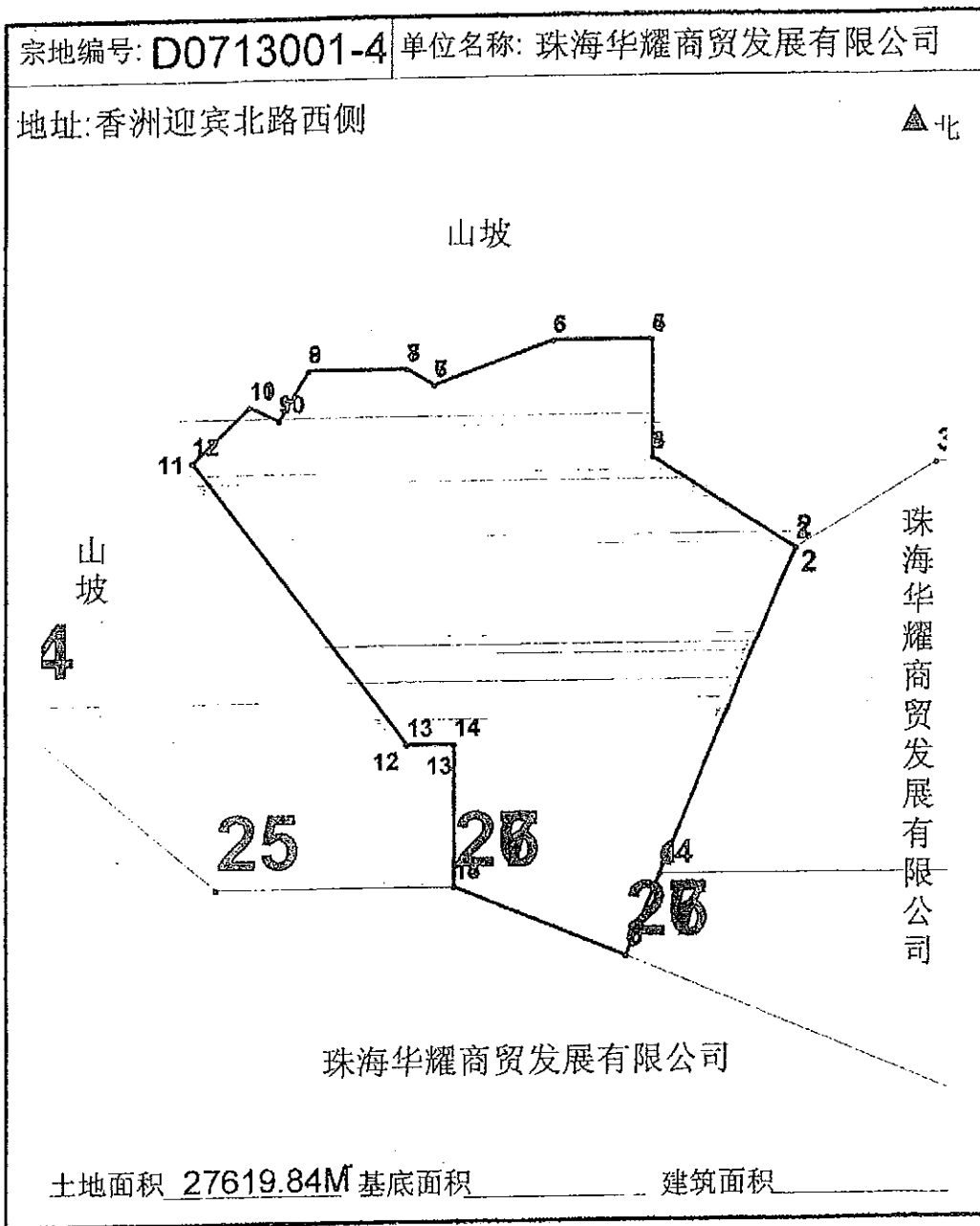
他 项 权 情 况

登记机关： (盖章)

登记日期： 2008-07-11



宗地图



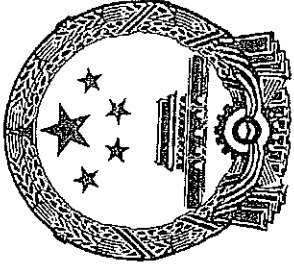
比例尺 1: 2500

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

审核日期 _____

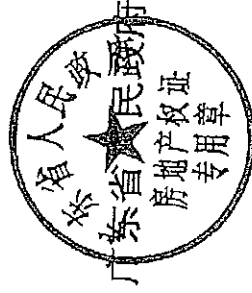
审核员 _____



房地产权证

粤房地证字第 C 6570418 号

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



权属人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证号	440400000091586	国籍	中国		
房屋来源	2008年向珠海行湖企业有限公司购买	房屋用途	其它		
占有房屋额	全部	房权性质	其它房产		
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有		
房地座落	珠海市香洲迎宾北路西侧				
建筑结构	钢筋混凝土				
层数	—	竣工日期	—		
建基面积	— 平方米				
建筑面积	— 平方米				
其中住宅建筑面积	— 平方米				
其中套内建筑面积	— 平方米				
四属	东墙: —	南墙: —	西墙: —	北墙: —	

土地	号	D0713001-1	图号	
用途	其他用地		土地等级	
使用类型			终止日期	
使用面积				平方米
自用面积		贰万叁仟零玖拾肆点陆伍		平方米
共用面积		贰拾壹万叁仟玖佰壹拾叁点伍叁		平方米
使用证号			填证机关	
共有(用)人			占有房屋额	共有(用)权证号
土地情况		房地产共有(用)情况		
纳税情况		已完结		

1. 该地块总面积213913.53平方米，由珠海柠湖企业有限公司转让给珠海华耀商贸发展有限公司。土地用途为：住宅、别墅及配套设
住宅、配套区和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用权面积23094.65平方米，为总用地面积213913.53平方米的其中一部
分。

2. 旧址：香洲迎宾北路西村溪水库
3. 建设用地规划许可证：地字第2008-057号

附 记

登记号

房唯一号：171772

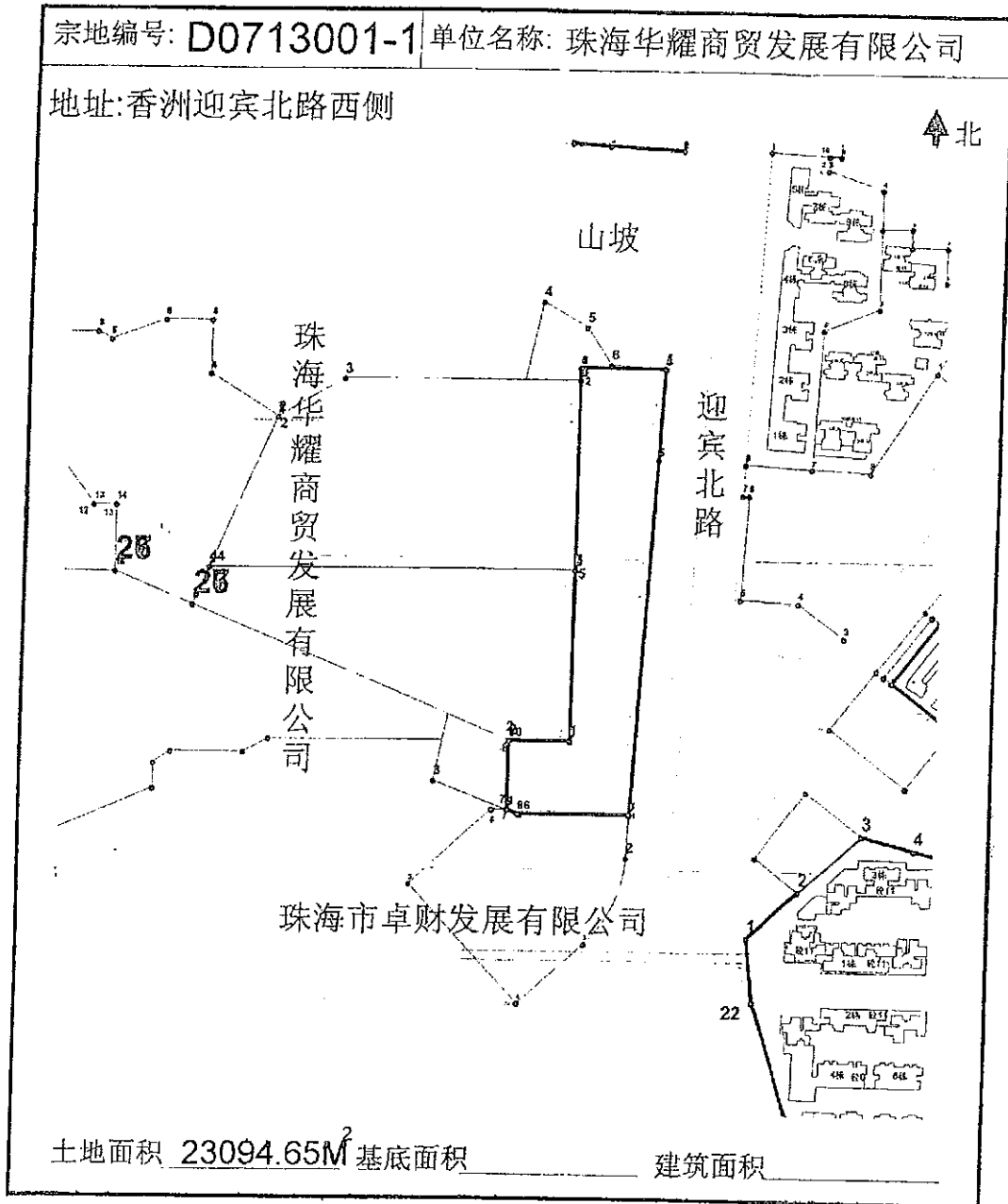
他 项 权 情 况

登记机关： (盖章)

登记日期： 2008-07-11



宗地图



比例尺 1: 5300

绘图日期 2008-07-11

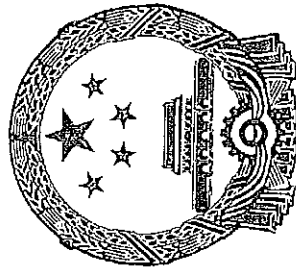
绘图员 _____

审核日期 _____

审核员 _____

宗地坐标: 苏海干维南兴公司
用地面积: 23094.65平方米

宗地坐标(X, Y)	长度(单位:米)
1. (1001807.0000, 399815.6690)	135.00
2. (1001942.0000, 399815.6700)	150.07
3. (1002092.0714, 399815.6702)	10.17
4. (1002102.2440, 399815.6702)	67.16
5. (1002102.2440, 399882.8274)	72.82
6. (1002029.5224, 399878.9994)	279.92
7. (1001749.9855, 399864.2748)	88.27
8. (1001750.0000, 399776.0000)	8.54
9. (1001753.0000, 399768.0000)	54.00
10. (1001807.0000, 399768.0000)	47.67



房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 6558632 号

权属人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证号	44040000091586	国籍	中国		
房屋来源	2008年向珠海行湖企业有限公司购买	房屋用途	其它		
占有房屋面积	全部	房屋性质	其它房产		
土地来源	出让	土地性质	国有		
房地座落	珠海市香洲迎宾北路西侧				
建筑结构	钢筋混凝土				
层数	—	竣工日期	—		
建筑面积	—	平方米			
建筑面积	—	平方米			
其中住宅建筑	—	平方米			
其中套内建筑	—	平方米			
四属	东墙: —	南墙: —	—		
	西墙: —	北墙: —	—		

土地号	D0713001-2	图号	
用途	其他用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积			平方米
自用面积	叁万柒仟伍佰叁拾玖点柒玖		平方米
共用面积	贰拾壹万叁仟玖佰壹拾叁点伍叁		平方米
使用证号		填证机关	
共有(用)人		占有房屋份	共有(用)权证号
土地情况		房地产共有(用)情况	
		已完税	

1. 整体地积面积213913.53平方米，由珠海村潮企业有限公司转让给珠海华耀商贸发展有限公司。土地用途为：住宅、别墅及配套设施，土地使用期限从2008年6月16日起算住宅、别墅七十年，其中“住宅、配套区”和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用权面积37539.79平方米，为总用地面积213913.53平方米的其中一部分。

2. 旧址：香洲迎美北路西柠溪水岸

3. 建设用地规划许可证：地字第2008-057号

附

记

登记字号

房唯一号：171470

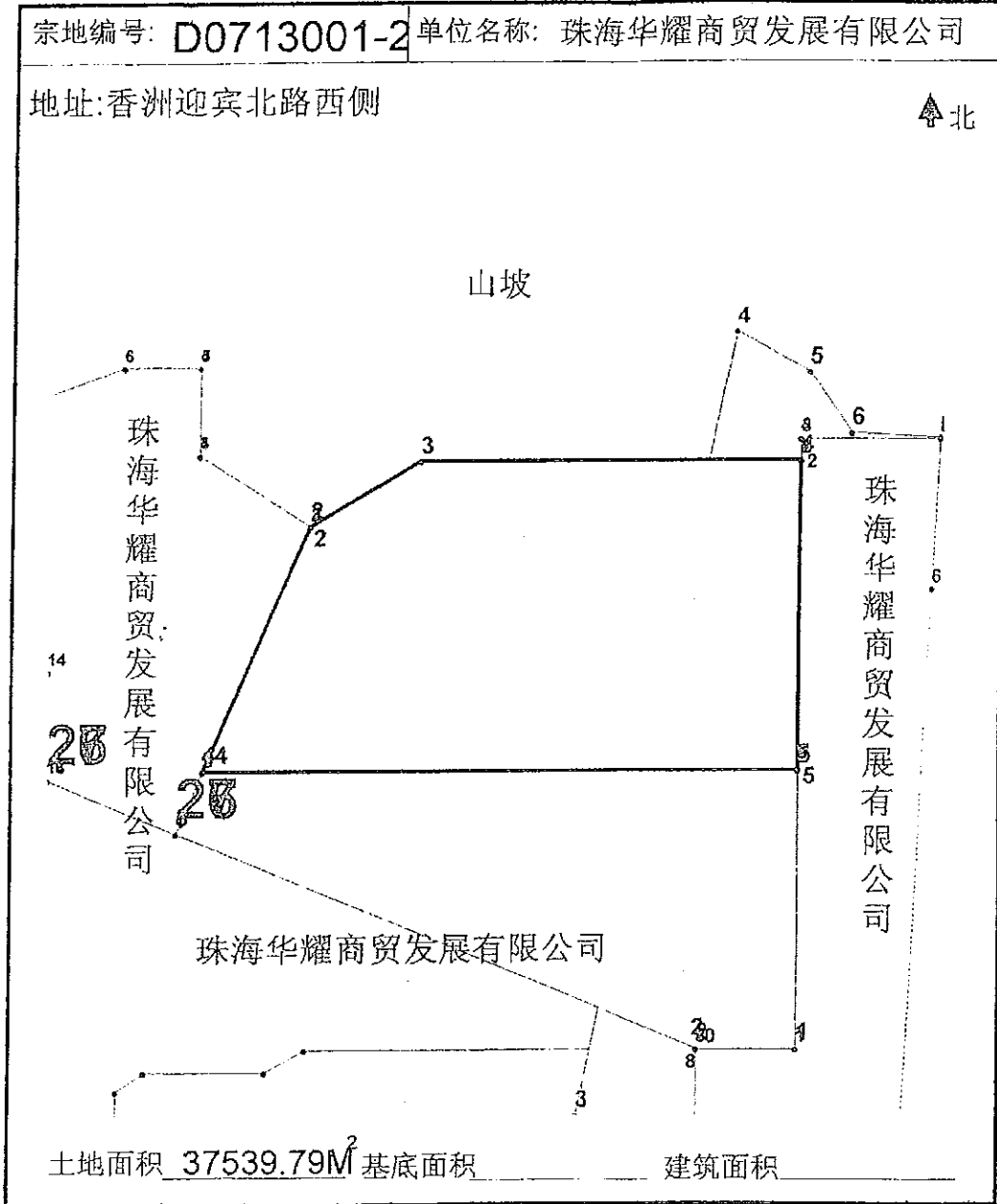
其他项权情况

登记机关：（盖章）

登记日期：2008-07-11



宗地图



比例尺 1: 3300

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

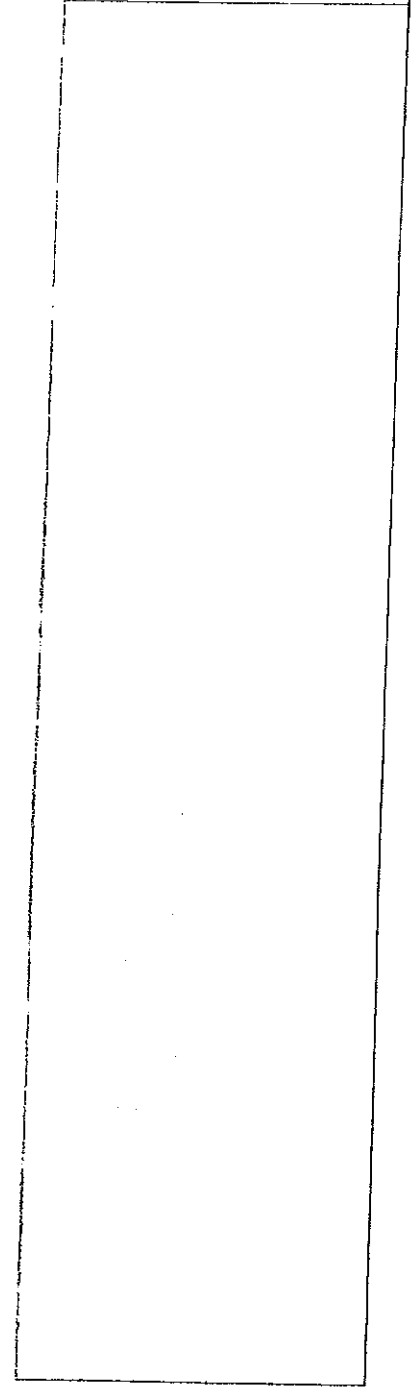
审核日期 _____

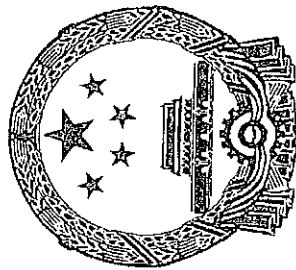
审核员 _____

宗 地 图

地 号: D0713001-2
用地单位: 珠海华耀商贸发展有限公司
用地面积: 37539.79平方米

宗地坐标(X, Y)	长度(单位:米)
1. (1001942.0000, 399529.8900)	129.12
2. (1002061.0000, 399580.0000)	60.64
3. (1002092.0714, 399632.0799)	183.59
4. (1002092.0714, 399815.6702)	150.07
5. (1001942.0000, 399815.6700)	285.78





房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 6578512 号

珠海华耀商贸发展有限公司				国籍	中国
权属人	证件号	440400000091586			
房屋来源	占有房屋份	房屋用途	2008年向珠海柠湖企业有限公司购买		
土地来源	占有房屋份	房屋性质	全部	其它房产	
		土地性质	出让	国有	
房地座落		珠海市香洲迎宾北路西侧			
建筑结构		钢筋混凝土			
层数		竣工日期			
建筑面积			平方米		
其中住宅建筑			平方米		
其中套内建筑			平方米		
四归	东墙: ---	南墙: ---			
	西墙: ---	北墙: ---			

土地情况		图号		D0713001	
用途	其他用地	土地等级			
使用类型		终止日期			
使用面积			平方米		
自用面积	柒万捌仟零贰拾叁点柒				
共用面积	贰拾壹万叁仟玖佰壹拾叁点伍叁				
使用证号		填证机关			
共有(用)人		占有房屋份	共有(用)权证号		
房地产共有(用)情况					
纳税情况	已完税				

1. 整块地总面积213913.53平方米，由珠海柠湖企业有限公司转让给珠海耀商发展有限公司。土地用途为：住宅、别墅及配套设施，土地使用期限从2008年6月16日起算住宅、别墅七十年，其中住宅、配套区和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用面积73021.7平方米，为总用地面积213913.53平方米的其中一部分。

2. 建设用地规划许可证：地字第2008-057号

附 记

登记字号 房唯一号：131605

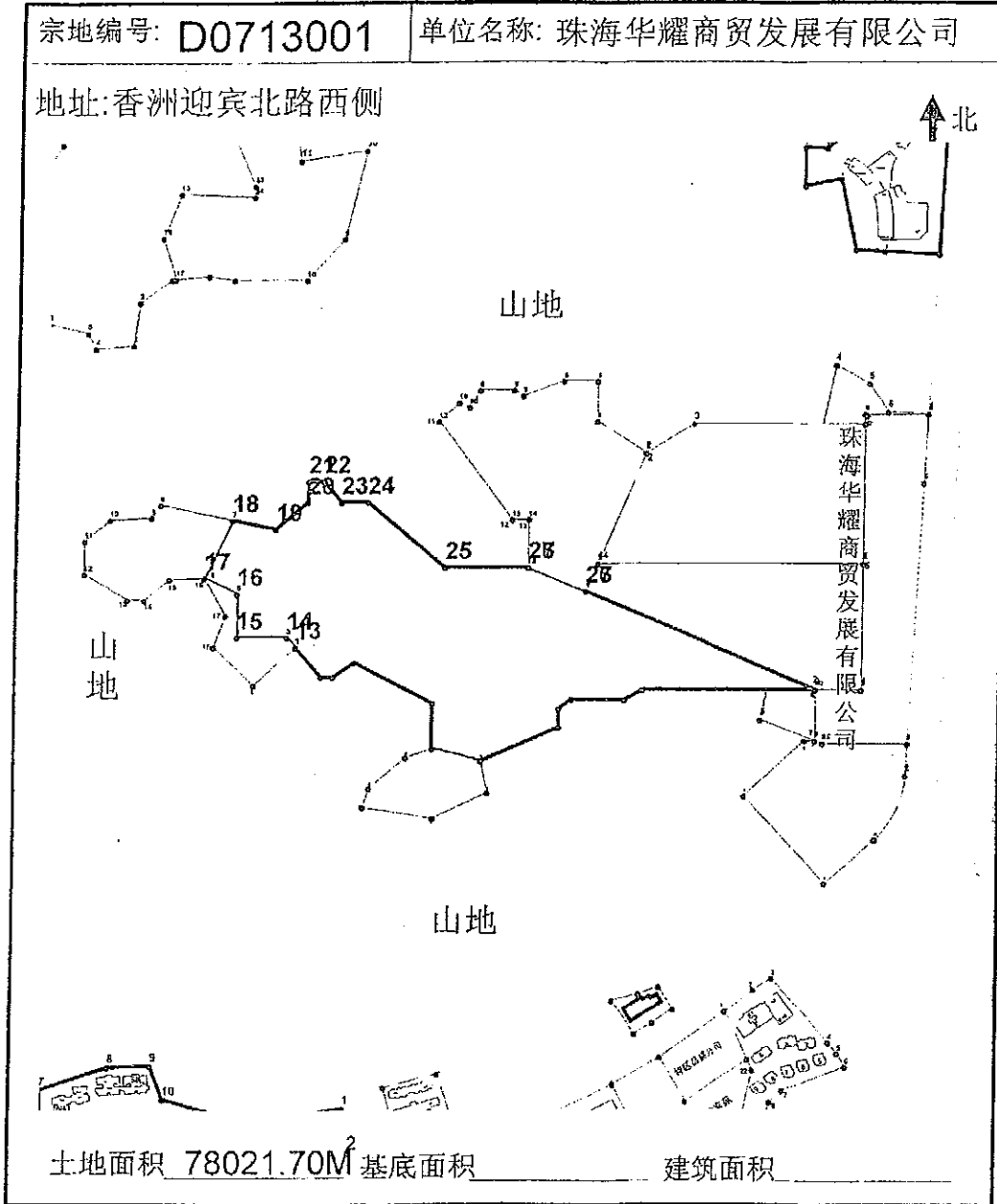
他 项 权 情 况

登记机关： (盖章)

登记日期： 2008-07-11



宗地图



比例尺 1: 7300

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

审核日期 _____

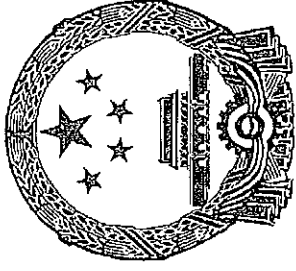
审核员 _____

地 号: D0713001

用地单位: 珠海华耀商贸发展有限公司

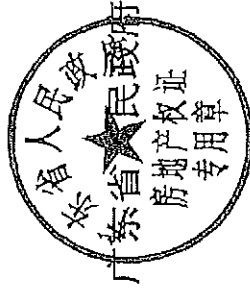
用地面积: 78021.74平方米

宗地坐标(X, Y)	长度(单位:米)
1. (1001807.0000, 399768.0000)	188.59
2. (1001807.0000, 399579.4150)	21.79
3. (1001796.4069, 399560.3771)	57.26
4. (1001796.4069, 399503.1209)	16.12
5. (1001787.0587, 399489.9917)	19.62
6. (1001767.4386, 399489.9917)	90.24
7. (1001731.7239, 399407.1245)	52.82
8. (1001745.0000, 399356.0000)	48.00
9. (1001793.0000, 399356.0000)	93.48
10. (1001836.0000, 399273.0000)	27.46
11. (1001821.0000, 399250.0000)	13.00
12. (1001821.0000, 399237.0000)	41.80
13. (1001852.3652, 399209.3667)	14.17
14. (1001863.0000, 399200.0000)	54.00
15. (1001863.0000, 399146.0000)	47.00
16. (1001910.0000, 399146.0000)	38.91
17. (1001927.0000, 399111.0000)	69.35
18. (1001990.0000, 399140.0000)	48.05
19. (1001980.0000, 399187.0000)	44.69
20. (1002009.0000, 399221.0000)	22.33
21. (1002031.3272, 399221.2917)	16.66
22. (1002031.3272, 399237.9521)	29.35
23. (1002009.0000, 399257.0000)	28.00
24. (1002009.0000, 399285.0000)	108.82
25. (1001937.9700, 399367.4348)	87.96
26. (1001937.9700, 399455.3940)	67.15
27. (1001912.0290, 399517.3360)	271.78



房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用权的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 6578513 号

权利人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证号	44040000091586	国籍	中国		
房屋所有权来源	2008年向珠海柠湖企业有限公司购买	房屋用途	其它		
占有房屋份额	全部	房屋所有权性质	其它房产		
土地使用来源	出让	土地使用权性质	国有		
房地座落	珠海市香洲迎宾北路西侧				
建筑结构	钢筋混凝土				
层数	—	竣工日期	—		
建筑面积	—				
建筑面积	—				
其中住宅建筑面积	—				
其中套内建筑面积	—				
四属	东墙: —	南墙: —	—		
归属	西墙: —	北墙: —	—		

土地号	D0713001-5	图号	
用途	其他用地	土地等级	
使用类型		终止日期	
使用面积			平方米
自用面积			平方米
共用面积			平方米
使用权证		权证机关	
共有(用)人		共有(用)权证号	
占有房屋份		共有(用)权证号	
土地情况			
壹万肆仟贰佰壹拾柒点零叁			
房地产共有(用)情况			
纳税情况			已完结

1. 整块地总面积213913.53平方米，由珠海柠湖企业有限公司转让给珠海华耀高新发展有限公司。土地用途为：住宅、别墅及配套住宅、配套设施。土地使用期限从2008年6月16日起算住宅、别墅七十年，其中住宅、配套区和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用权面积14217.03平方米，为总用地面积213913.53平方米的其中一部分。
2. 旧址：香洲迎宾馆北路西柠溪水库
3. 建设用地规划许可证：地字第2008-057号

附 记

登记号

房唯一号：171777

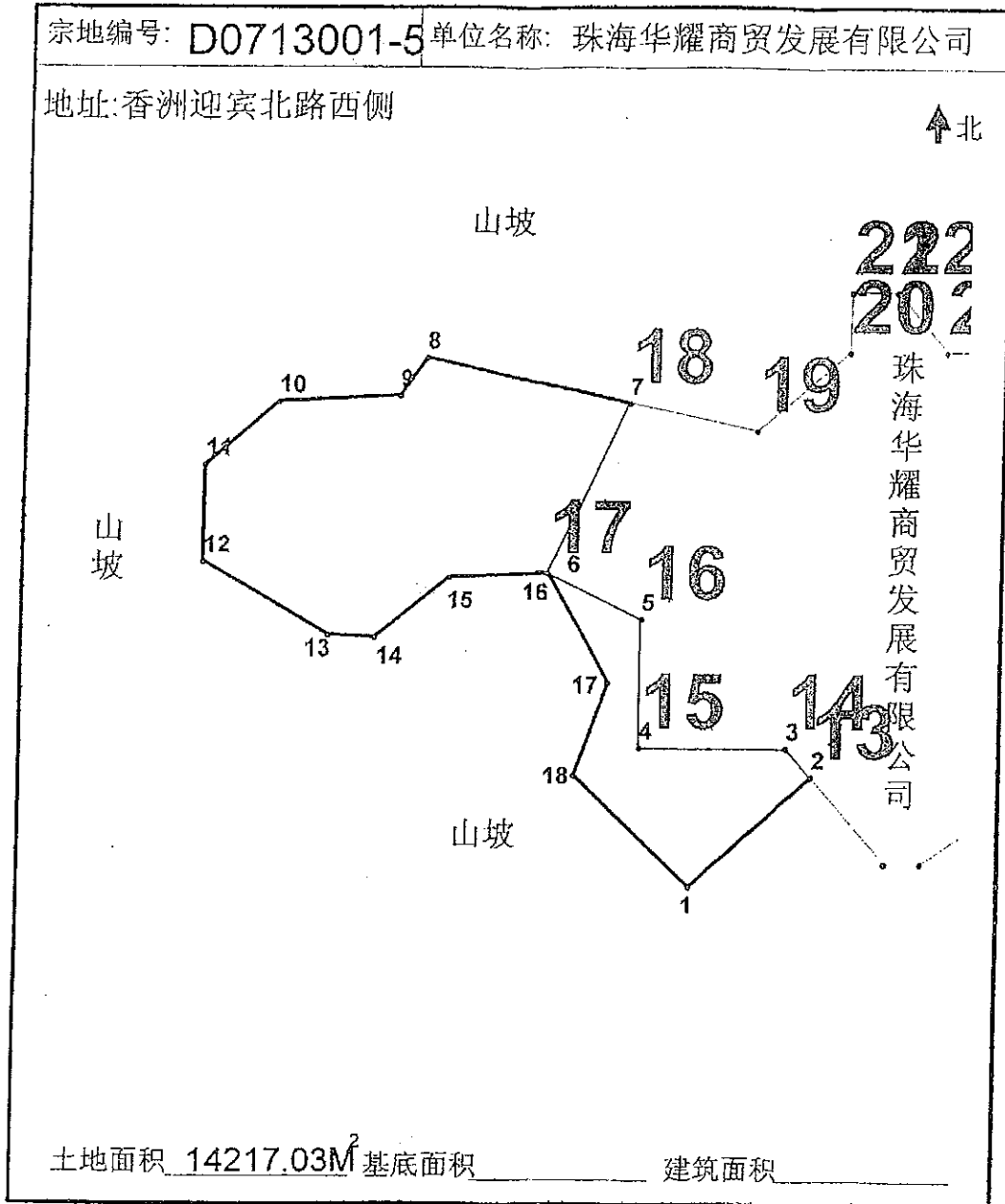
他 项 权 情 况

登记机关： (盖章)

登记日期： 2008-07-11



宗地图



比例尺 1: 2500

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

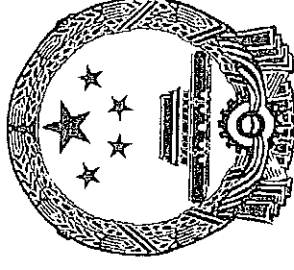
审核日期 _____

审核员 _____

宗 地 图

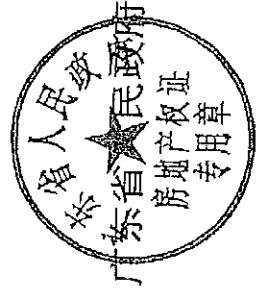
地 号: D0713001-5
用地单位: 珠海华耀商贸发展有限公司
用地面积: 14217.03平方米

宗地坐标 (X, Y)	长度 (单位:米)
1. (1001812.0780, 399164.7110)	60.14
2. (1001852.3652, 399209.3667)	14.17
3. (1001863.0000, 399200.0000)	54.00
4. (1001863.0000, 399146.0000)	47.00
5. (1001910.0000, 399146.0000)	38.91
6. (1001927.0000, 399111.0000)	69.35
7. (1001990.0000, 399140.0000)	76.95
8. (1002006.4240, 399064.8250)	16.98
9. (1001992.5630, 399055.0110)	44.30
10. (1001990.3680, 399010.7620)	34.74
11. (1001967.2650, 398984.8190)	36.16
12. (1001931.1050, 398984.8190)	53.12
13. (1001903.8500, 399030.4090)	17.17
14. (1001903.0230, 399047.5590)	34.98
15. (1001925.3340, 399074.5030)	36.54
16. (1001927.0000, 399111.0000)	46.27
17. (1001886.8060, 399133.9230)	35.80
18. (1001853.1740, 399121.6410)	59.53



房地产权证

根据《中华人民共和国城市房地
产管理法》和《广东省城镇房地产权
登记条例》规定，为保护房屋所有权
及其所占土地使用的权利人的合
法权益，对权属人申请登记本证所列
房地产，经审查属实，特发此证。



粤房地证字第 C 6578510 号

珠海华耀商贸发展有限公司			
权属人	证码	国籍	中国
身份证号	440400000091586		
房屋来源	2008年向珠海杆湖企业有限公司购买	房屋用途	其它
占有房屋额	全部	房屋性质	其它房产
土地来源	出让	土地性质	国有
房地座落 珠海市香洲迎宾北路西侧			
建筑结构 钢筋混凝土			
层数	—	竣工日期	—
建筑面积	—		平方米
建筑面积	—		平方米
其中住宅建筑	—		平方米
其中套内建筑	—		平方米
四属	东墙: ————	南墙: ————	
归属	西墙: ————	北墙: ————	

地号	D0713001-6	图号	
用途	其他用地	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用面积			平方米
占地面积			平方米
共用面积			平方米
使用证号		填证机关	
共有(用)人		共有(用)权证号	
占有房屋额		共有(用)权证号	
土地情况			
房地产共有(用)情况			
纳税情况			已完结

权利人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证号	44040000091586	国籍	中国		
房屋来源	2008年向珠海柠湖企业有限公司购买	房屋用途	其它		
占有房屋额	全部	房屋性质	其它房产		
土地使用权来源	出让	土地使用权性质	国有		
房地座落	珠海市香洲迎宾北路西侧				
房屋情况	建筑结构	钢筋混凝土			
	层数	—	竣工日期	—	
	建筑面积	—	平方米		
	建筑面积	—	平方米		
	其中住宅建筑面积	—	平方米		
其中套内建筑	—	平方米			
四属	东墙: —	南墙: —	西墙: —	北墙: —	

土地	图号	D0713001-6	图号	
用途	其他用地		土地等级	
使用类型	权型		终止日期	
使用面积	权积			平方米
自用面积	用积	陆仟肆佰玖拾柒点壹贰		平方米
共用面积	用积	贰拾壹万叁仟玖佰壹拾叁点伍叁		平方米
使用证	权号		填证机关	
	共有(用)人		占有房屋额	共有(用)权证号
土地情况	房地产共有(用)情况			纳税情况
				已完税

1. 整块地总面积213913.53平方米, 由珠海柠湖企业有限公司转让给珠海华耀商贸发展有限公司。土地用途为: 住宅、别墅及配套设施, 土地使用期限从2008年6月16日起算住宅、别墅七十年, 其中住宅、配套区和“别墅区”用地面积各占50%。本次登记的土地使用权面积6497.12平方米, 为总用地面积213913.53平方米的其中一部分。
2. 旧址: 香洲迎宾馆北路西村溪水岸
3. 建设用地规划许可证: 地字第2008-057号

附

记

登记字 号

房唯一号: 171495

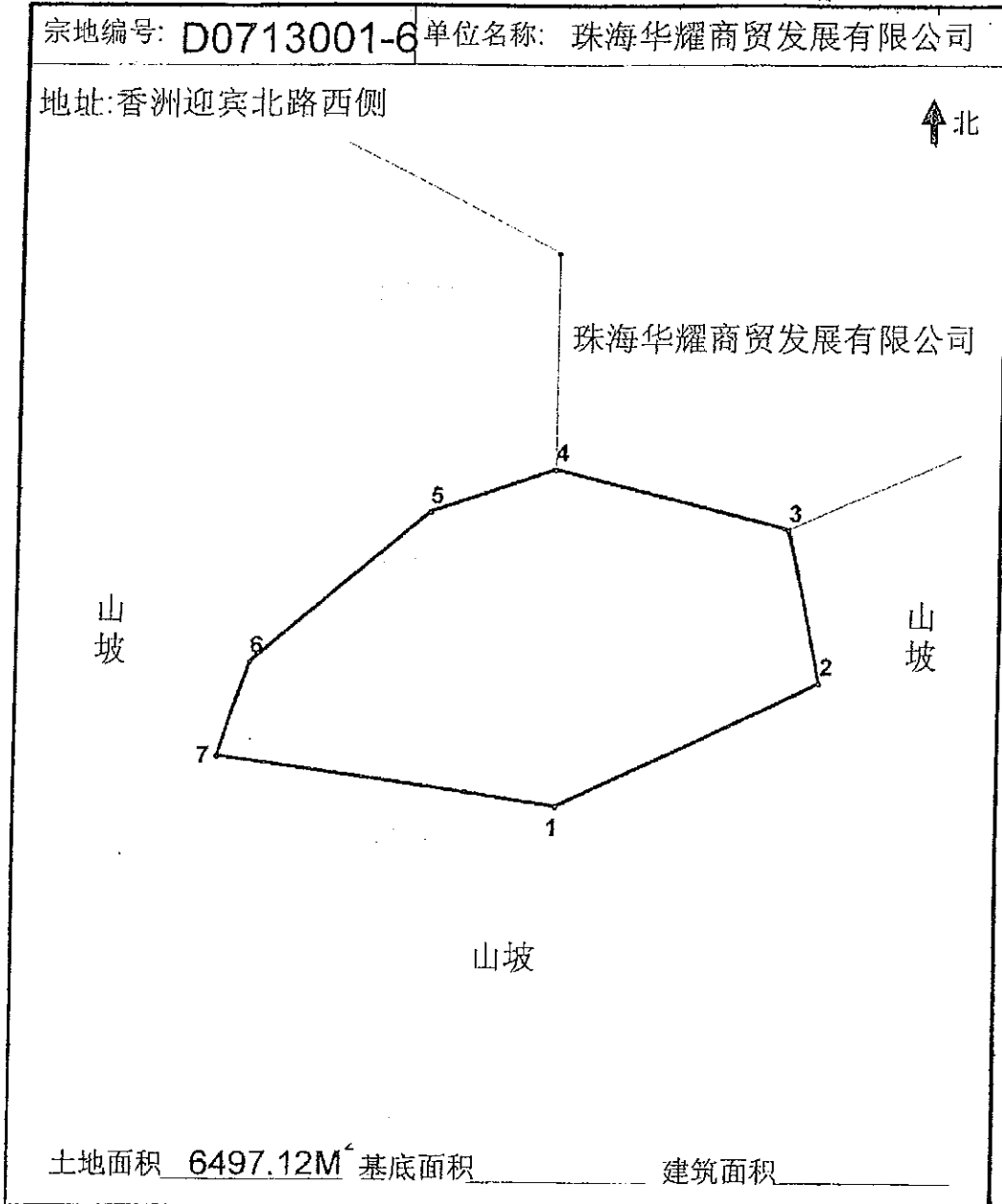
他 项 权 情 况

登记机关: (盖章)

登记日期: 2008-07-11



宗地图



比例尺 1: 1500

绘图日期 2008-07-11

绘图员 _____

审核日期 _____

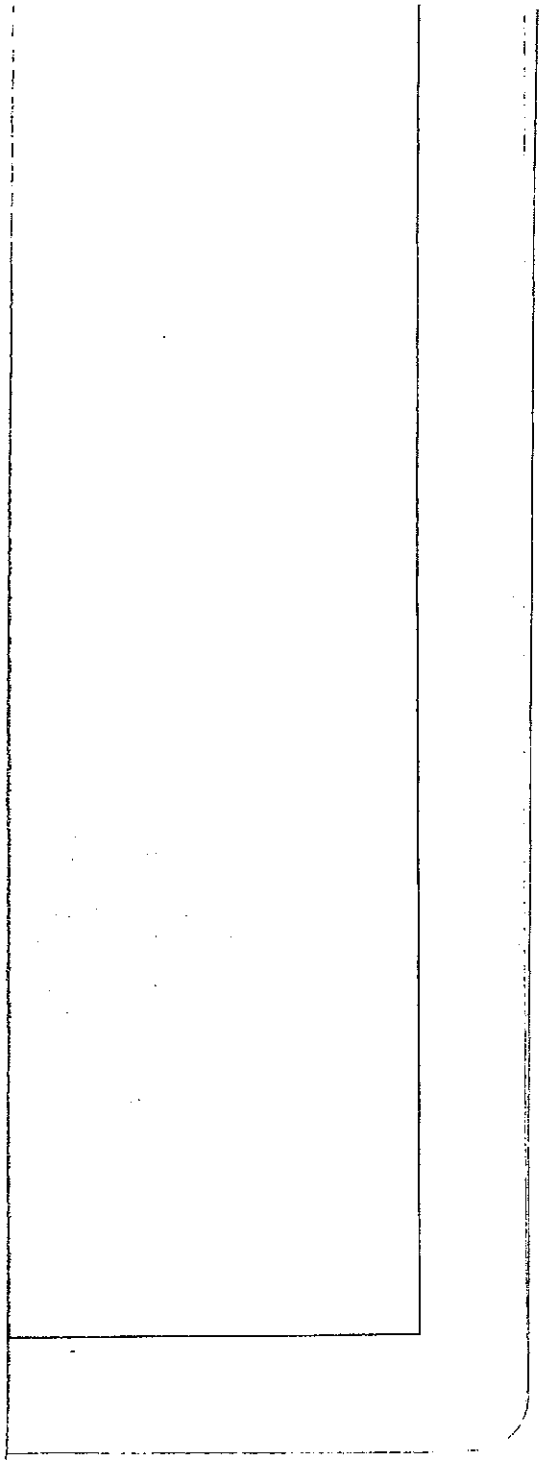
审核员 _____

地 号: D0713001-3

用地单位: 珠海华耀商贸发展有限公司

用地面积: 26923.40平方米

宗地坐标(X, Y)	长度(单位:米)
1. (1001807.0000, 399815.6690)	47.67
2. (1001807.0000, 399768.0000)	271.78
3. (1001912.0290, 399517.3360)	32.49
4. (1001942.0000, 399529.8900)	285.78
5. (1001942.0000, 399815.6700)	135.00



中华人民共和国

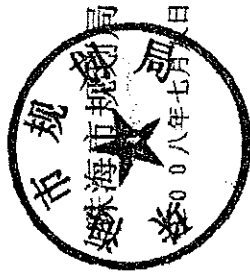
建设用地规划许可证

地字第 2008-057 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



用地单位	珠海华耀商贸发展有限公司
用地项目名称	住宅、别墅及配套设施
用地位置	香洲迎宾北路西侧
用地性质	住宅、别墅及配套设施
用地面积	213913.53平方米
建设规模	
附图及附件名称 1、地字第2008-057号用地红线图。 2、地字第2008-057号设计要求。	
备注：本用地曾发1993拨字322号、1998拨字040号、1998拨字217号、2000拨字081号、地字第2008-046号《建设用地规划许可证》；本次由地字第2008-046号《建设用地规划许可证》用地更名而来，原证及附图附件收回作废。	


遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

《建设用地规划许可证》附件

建设用地规划条件

珠海市规划局

<p>市政规划要求</p>	<p>1、车行路口数量与位置：场地车行路口请结合整块用地统一做方案报审。 2、其他要求：根据建设部《建设项目交通影响评价标准（征求意见稿）》的相关要求，请对用地进行交通影响评价。</p> <p>1、给水接口：接迎宾北路市政给排水系统。 2、雨水接口：接迎宾北路市政给排水系统。 3、污水接口：接迎宾北路市政给排水系统。 4、其他要求：排水接口的位置和标高需到水务部门办理相关手续。</p> <p>1、电力：10KV电源从迎宾北路电缆沟引来，10KV侧按照环网供电设置。 2、其他要求：高低压线路全部采用电缆，埋地接入。</p> <p>1、通信：市话从迎宾北路通信管道引接。 2、其他要求：用地内预埋通信管道，建筑物内按照综合布线要求预埋管道。</p> <p>燃气：接迎宾北路市政燃气管道。</p> <p>场地排水：用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可填平。</p>																													
<p>市政配套设施</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>数量</th> <th>用地面积</th> <th>建筑面积</th> <th>备注</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10KV 变电所</td> <td>3~4 个</td> <td></td> <td>100-140M² /个</td> <td>内附式</td> </tr> <tr> <td>电视、通信设备房</td> <td>2~3 个</td> <td></td> <td>30-50M²/ 个</td> <td>内附式</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	项目	数量	用地面积	建筑面积	备注	10KV 变电所	3~4 个		100-140M ² /个	内附式	电视、通信设备房	2~3 个		30-50M ² / 个	内附式											<p>注意：变电所、电视通信设备房上层不应安排住宅。</p>			
项目	数量	用地面积	建筑面积	备注																										
10KV 变电所	3~4 个		100-140M ² /个	内附式																										
电视、通信设备房	2~3 个		30-50M ² / 个	内附式																										
<p>备注</p>	<div style="text-align: center;">  <p>业务受理日期</p> </div>																													

用地单位	珠海华耀商发发展有限公司		建设用地规划许可证号	地字第2008-0573
用地项目名称	香洲 迎宾北路西侧		用地位置	
用地性质	住宅、别墅及配套设施		用地面积	213913.53M ²
建设规模	计容积率建筑面积 213913.53M ²		容积率	≤1.0 (整体容积率)
	容积率	住宅≥35% 别墅≥45%	建筑密度	住宅≤22% 别墅≤15%
	建筑层数	住宅≤11层 别墅≤3层	停车位	1个/100M ² 建筑面积
配套设施建筑	项目	数量	用地面积	建筑面积
	社区工作用房及服务设施	1		100M ²
	幼儿园	1	1800M ²	1600-2000M ²
	社区体育活动场地		2000M ²	可结合小区绿地设置
用地规划要求	<p>1、根据珠海市[2008]准字第043号《建设用地批准书》、NO:08106《珠海市土地使用权(房地产权)公开交易成交确认书》将原珠海华耀商发有限公司名下, 用地功能和各项规划控制指标不变。</p> <p>2、地字第2008-046号用地根据《市政府常务会议纪要》(37)、2008年2月27日市规划局业务审查会议纪要、珠海市证券机构重组领导小组办公室的《关于重新审定“天上人间”项目原规划设计要点的请示》、珠海华耀商发有限公司《关于要求重新审定“天上人间”项目原规划设计要点的请示》及1998地字第217号和2000地字第081号《建设用地规划许可证》附图、附件办理用地红线合并和调整规划条件手续, 将用地红线合并并将容积率调整为1.0。</p> <p>3、本用地曾发1993地字第322号、1998地字第040号、1998地字第217号、2000地字第081号、地字第2008-046号《建设用地规划许可证》。本次由地字第2008-046号《建设用地规划许可证》用地更名而来, 原证及附图附件收回作废。</p> <p>4、本用地应明确分为“住宅、商业区” (配套设施应单独集中布置) 和“别墅区”, 两区域用地面积各占50%; 住宅容积率≤1.6, 别墅容积率≤0.4; 两区域布置方式应做方案报审</p> <p>5、鉴于本用地周边无其他单位用地或建筑物, 不存在与周边建筑物的日照间距问题, 因此沿山侧暂不划建筑后退红线, 但不得开挖现状山体, 应严格按照《珠海市城市规划条例》等法律、法规的要求做出规划设计方案。</p> <p>6、本用地红线图仅用于规划, 用地权属、地价缴交情况以市国土部门核定为准。</p> <p>7、本项目涉及消防、人防、防震、环保、燃气、环卫、民航等专业生产、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、环卫、民航等专业生产设计需符合各行业标准, 设计方案报审时应附有关主管部门的书面意见</p> <p>8、本设计条件未作具体规定的, 应按国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。</p>			



1、	建设项目在报审规划设计方案时, 应提交三份总平面图, 其中一份总平面图须制作在1/5000或1/2000现状地形图属蓝图中, 如现状地形属蓝图中, 可直接在蓝图上按比例绘制方案总图; 如现状地形属电子文件, 可在电子文件上绘制方案总图, 打印出图后须由规划测绘大队核准并盖章确认; 如电子地形图属最新实测地形图, 须另外取得现状地形图, 并将两者叠加后绘制方案总图, 打印出图后须由规划测绘大队核准并盖章确认。
2、	建设项目报审规划设计方案, 需提交三个以上不同布局、不同风格的规划设计方案。
3、	重要项目的方案阶段应提交工作模型。
4、	规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定规划控制指标设计, 严禁突破规定的容积率等开发强度指标。
5、	规划设计方案应综合考虑周边环境、路网结构、公建与住宅布局、群体组合、绿地系统等及空间环境等统筹考虑, 建筑物高度应符合容积率、相对独立的有机整体。
6、	新建高层报审设计时, 需作日照分析, 应满足周边现有住宅日照要求, 若为高层住宅, 还应满足自身的日照要求。所提交日照分析图应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论, 并加盖设计院出图章及注册建筑师章。
7、	所有的房地产开发项目, 在规划设计方案经我局批准之后, 须在项目用地现场和网上作“批后公示”; 房地产开发项目在实际过程中, 如申请调整已批准的规划设计方案, 须在项目用地现场和网上作“批前公示”。
8、	建筑高度小于、等于24米, 其最大连续面宽的投影不应大于80米; 建筑高度大于24米, 且小于、等于54米, 其最大连续面宽的投影不应大于70米; 建筑高度大于54米, 如平行道路布置, 其最大连续面宽的投影不应大于60米; 如建筑与道路非平行布置时, 其最大连续面宽的投影不应大于65米, 且与道路垂直投影的最大连续面宽不大于60米; 不同建筑高度组成的连续建筑, 其最大连续面宽的投影上限值按较高的建筑高度执行。
9、	建设用地如需设置围墙, 围墙在用地红线与建筑后退红线之间的硬底景观带内设置, 是城市道路的, 围墙在用地红线与建筑后退红线之间的硬底景观带内设置。
10、	底层为商铺的住宅建筑, 如需设置餐饮功能, 须在规划设计图统一标注, 且应结合建筑单体设置永久烟道。
11、	多层住宅底层不得设置商业。
12、	建筑物退让距离除满足建筑红线要求外, 应同时满足相关规范和标准的要求, 山坡地须合理利用地形、地貌, 注意环境保护, 严禁开挖山体。陆地山体海拔二十五米等高线以下向外延至二百米以内严格控制兴建高层建筑, 防止阻挡山体风光。
14、	建筑物造型及色调须体现海滨园林城市特色。
15、	按地震强度七度进行防震设计。
16、	应设置平战结合的人防地下室, 明确平时的用途。
17、	凡需配置烟囱、水泵房、加压水池、配电房等设施, 应设置在建筑物内或结合建筑物设置。
18、	空调、防护(防盗)网、室外管道设置应与建筑主体设计统一考虑。
19、	建筑屋顶应进行绿化或环境设计。
20、	商业建筑墙面须考虑广告位位置。
21、	其它设计要求。

建 筑 设 计 要 求

中华人民共和国


建设工程规划许可证

建字第 2014-090-1 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 珠海住房和城乡建设局

日期 二〇一四年十二月三十一日



建设单位(个人) 珠海华耀商贸发展有限公司

建设项目名称 住宅及配套设施(华发山庄)

建设位置 香洲迎宾北路西侧

建设规模 261042.77平方米(含地下)

附呈附件性080号建设工程规划许可证附件总图1, 建施 141
 2、核准设计图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司

子项名称	栋数	层数		基底面积m²		建筑面积m²		备注
		地上	地下	地上	地下	地上	地下	
1、2、10、11	4	18		1463.71		23474.60		
17、18、26、27、35、36	6	12		1780.86		19470.96		
21、22	2	12		786.30		8621.56		
12、13、15、16	4	12		1366.12		15059.28		
3、5-9、19、20	8	17		3312.44		49952.32		

备注: 地上建筑含物业管理300.72平方米, 居委会100.78平方米, 幼儿园1875.75平方米, 住宅165451.96平方米, 其他公建3096.05平方米, 另得垃圾房1栋100.63平方米, 原核发建字第2010-132号《建设工程规划许可证》及其附图收回作废, 于2015.8.18日修改发证。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第

2014-090-2 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 珠海市住房和城乡建设局

日期 二〇一四年二月三日



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	住宅及配套设施(华发山庄)
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	261042.77平方米(含地下)

1、附件名称: 建设工程规划许可证附件总表 1, 建筑 141
 2、核准设计图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司

子项名称	栋数		层数		基底面积㎡		建筑面积㎡		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
23, 25, 28, 29, 32, 33	6	12			2876.13		31330.26		
幼儿园及小区配套用房	1	3	1		1289.96		2277.25		1039.99
配套用房	1	3	1		2889.66		3036.05		4836.00
地下室				2					
30, 31	2	17			1163.65		17142.98		

备注: 地上建筑物业管理300.72平方米, 居委会100.78平方米, 幼儿园1875.75平方米, 住宅165651.96平方米, 其他公建3096.05平方米, 另有垃圾用房100.63平方米, 原核发建字第2010-132号《建设工程规划许可证》及其附图收回作废, 于2015.8.18日修改发证。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440400201104210101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关



日期 二〇一一年四月二十五日

建设单位	珠海华耀商贸发展有限公司			
工程名称	华发山庄(潭)桩基础工程(DI-D9栋、中区、南区)			
建设地址	香洲迎宾北路西侧			
建设规模	合同价格	1392.80 万元		
设计单位	珠海华发建筑设计咨询有限公司			
施工单位	广州协强建设有限公司			
监理单位	广东工程建设监理有限公司			
项目总监	褚永利 项目负责人(建造师) 严志伟			
楼栋号	层数	结构形式		地上面积 (M ²)
		地下	地上	

备注:

施工项目经理	陈炳强、谢文强、欧小华	施工人	梁刚、刘恩强、严耀生
安全员	郑建学、李培培	安全员	黄高东、梁新、吕松光
材料员	郭廷光、刘隆	造价员	李恩海
专业监理工程师(土建)	郭学松、魏照	注册造价工程师	梁恒信
专业监理工程师(给排水)	郭良平	监理工程师(土建)	祝冷松、叶永辉、罗米方
专业监理工程师(电气)	周国光	监理工程师(给排水)	王树峰
专业监理工程师(暖通)		监理工程师(电气)	李威、孙文俊
专业监理工程师		监理工程师	梁恩强
专业监理工程师		勘察项目管理	

广东省珠海市商品房预售许可证

编号: S201500014-3

开发企业名称	珠海华耀商贸发展有限公司	资质证书编号	30060473	备注
项目名称	华发山庄	项目座落	珠海市迎宾北路1033号	1、房地产权证号: 粤房地证字第C6579418号、粤房地证字第C6558632号、粤房地证字第C6578511号、粤房地证字第C6578509号; 2、物业管理用房: 300.72m ² , 临时物业管理用房设在临时售楼部; 3、配电用房设在配用房地地下室; 4、垃圾用房设在配用房南侧; 5、社区用房: 100.78m ² , 设在幼儿园附楼; 6、预售款监管银行: 5栋、29栋为上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行, 6栋为交通银行股份有限公司珠海分行, 3、10、28栋为东莞银行股份有限公司珠海分行, 7-9、11栋为中国银行湾仔支行。
可预售建筑面积	59727.44 平方米	预售房屋占用土地是否抵押	未被抵押	
预售房屋栋号/报建层数/已建层数	3栋/17层/12层、5栋/17层/12层、6栋/17层/12层、8栋/17层/12层、9栋/17层/12层、10栋/18层/12层、11栋/18层/12层、28栋/12层/8层、29栋/12层/8层。			
住宅	59,727.44 平方米 304套	套内建筑面积:	48,276.60 平方米	
商业	0 平方米 0套	套内建筑面积:	—	
办公	0 平方米 0套	套内建筑面积:	—	
其它	0 平方米 0套	套内建筑面积:	—	
预售款专用账号	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行/19610155200009772 交通银行股份有限公司珠海分行/44400094018170961426 东莞银行股份有限公司珠海分行/530009101000858 中国银行珠海湾仔支行/126357760244			

珠海市住房和城乡建设局公告购房者:

为保障购房者合法权益,请在购房时做到: 1、确认拟购房屋在《商品房预售许可证》的预售许可范围内。2、审核签订商品房买卖合同。3、商品房预售合同签订后,必须确认开发商在六十日内到市房地产登记中心(或分中心)办理预售合同备案手续,以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险。4、全部购房资金必须直接存入《商品房预售许可证》上载明的预收款专用账号,而不能存入其它账号或支付现金,以避免预售款被挪用。

发证机关查询、投诉电话: 0756-3268292

有效期: 二〇一五年十一月十九日至 二〇一八年十一月十八日

发证机关: 珠海市住房和城乡建设局

发证日期: 二〇一五年十一月十八日



广东省住房和城乡建设厅监制

广东省珠海市商品房预售许可证

编号: S201500014

开发企业名称	珠海华耀商贸发展有限公司	资质证书编号	30060473	备注
项目名称	华发山庄	项目座落	珠海市迎宾北路1033号	1、房地产权证号: 粤房地证字第C6558632号、粤房地证字第C6578511号; 2、物业管理用房: 300.72㎡, 临时物业管理用房设在临时售楼部; 3、配电房设在配套用房地下室; 4、垃圾用房设在配套用房南侧; 5、社区用房: 100.78㎡, 设在幼儿园附楼; 6、不可预售房: 15栋201房, 136.63㎡; 7、预售款监管银行: 12、16栋为交通银行股份有限公司珠海分行; 13、15、25、32、33栋为上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行; 23栋为东莞银行股份有限公司珠海分行。
可预售建筑面积	36317.59 平方米	预售房屋占用土地是否抵押	未被抵押	
预售房屋栋号/报建层数/已建层数	12栋/12层/8层、13栋/12层/8层、15栋/12层/8层、16栋/12层/8层、23栋/12层/8层、25栋/12层/8层、32栋/12层/8层、33栋/12层/8层。			
住宅	36, 317.59 平方米 175 套	套内建筑面积:	30, 631.79 平方米	
商业	0 平方米 0 套	套内建筑面积:	—	
办公	0 平方米 0 套	套内建筑面积:	—	
其它	0 平方米 0 套	套内建筑面积:	—	
预售款专用账号	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行/19610155200009772 交通银行股份有限公司珠海分行/444000094018170061426 东莞银行股份有限公司珠海分行/530009101000858			

珠海市住房和城乡建设局商品房预售

为保护购房者合法权益,请在购房时做到: 1、确认拟购房屋在《商品房预售许可证》的预售许可范围内。2、审查签订商品房买卖合同。3、商品房预售合同签订后,必须确认开发商在六十日内到市房地产登记中心(或分中心)办理预售合同备案手续,以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险。4、全部购房款必须直接存入《商品房预售许可证》上载明的预收款专用账号,而不能存入其它账号或支付现金,以避免预售款被挪用。

发证机关查询、投诉电话: 0756-3266292

有效期: 二〇一五年九月二十九日至

二〇一八年九月二十八日



发证机关 (盖章) 珠海市住房和城乡建设局

发证日期: 二〇一五年九月二十九日

广东省住房和城乡建设厅监制

广东省珠海市商品房预售许可证

编号: S201500014-2

开发企业名称	珠海华耀商贸发展有限公司	资质证书编号	30060473	备注 1、房地产权证号: 粤房地证字第06570418号、粤房地证字第06558332号、粤房地证字第06578511号; 2、物业管理用房: 300.72㎡; 临时物业管理用房设在临时售楼部; 3、配电房设在配套用房地下室; 4、垃圾用房设在配套用房南侧; 5、社区用房: 100.78㎡; 设在幼儿园附楼; 6、不可预售房: 18栋202房, 11#、68#、7、预售款监管银行: 17、18、21、26、31、35栋为交通银行股份有限公司珠海分行, 22、27、30、36栋为上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行。
项目名称	华发山庄	项目座落	珠海市迎宾北路1033号	
可预售建筑面积	45153.19 平方米	预售房屋占用土地是否抵押	未被抵押	
预售房屋栋号/报建层数/已建层数	17栋/12层/8层、18栋/12层/8层、21栋/12层/8层、22栋/12层/8层、26栋/12层/8层、27栋/12层/8层、30栋/17层/12层、31栋/17层/12层、35栋/12层/8层、36栋/12层/8层。			
其中	住宅	45, 153.19 平方米	239 套	套内建筑面积: 36, 473.68 平方米
	商业	0 平方米	0 套	套内建筑面积: —
	办公	0 平方米	0 套	套内建筑面积: —
	其它	0 平方米	0 套	套内建筑面积: —
预售款专用账号	上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行/19610155200009772 交通银行股份有限公司珠海分行/444000094018170061426			

珠海市住房和城乡建设局公告购房者:

为保障购房者合法权益,请在购房时做到: 1、确认拟购房屋在《商品房预售许可证》的预售许可范围内; 2、审核签订商品房买卖合同; 3、商品房预售合同签订后,必须确认开发商在六十日内到市房地产登记中心(或分中心)办理预售合同备案手续,以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险; 4、全部购房资金必须直接存入《商品房预售许可证》上载明的预收款专用账号,而不能存入其它账号或支付现金,以便免预管款被挪用。

发证机关查询、投诉电话: 0756-3268292

有效期: 二〇一五年十月二十日 至 二〇一八年十月十九日

发证机关 (盖章) 珠海市住房和城乡建设局

发证日期: 二〇一五年十月二十日

广东省住房和城乡建设厅监制

广东省珠海市商品房预售许可证

编号: S201500014-4

开发企业名称	珠海华耀商贸发展有限公司	资质证书编号	30060473	备注
项目名称	华发山庄	项目座落	珠海市迎宾北路1033号	1、房地产权证号: 粤房地证字第C6570418号、粤房地证字第C6558632号、粤房地证字第C6578511号、粤房地证字第C6578509; 2、物业管理用房, 300.72㎡, 临时物业管理用房设在临时售楼部; 3、配电房设在配套用房地下室; 4、垃圾用房设在配套用房南侧; 5、社区用房, 100.78㎡, 设在幼儿园附楼; 6、预售款监管银行: 1、2栋为上海浦东发展银行股份有限公司珠海分行, 19、20栋为中国银行湾仔支行。
可预售建筑面积	24241.78 平方米	预售房屋占用土地是否抵押	未被抵押	
预售房屋栋号/报建层数/已建层数	1栋/18层/12层、2栋/18层/12层、19栋/17层/12层、20栋/17层/12层。			
住宅	24,241.78平方米 132套	套内建筑面积:	19,200.24平方米	
商业	0平方米 0套	套内建筑面积:	—	
办公	0平方米 0套	套内建筑面积:	—	
其它	0平方米 0套	套内建筑面积:	—	
预售款专用账号	上海浦东发展银行股份有限公司/19610155200009772 中国银行珠海湾仔支行/26357760244			

珠海市住房和城乡建设局购房者的:

为保障购房者合法权益,请在购房时做到: 1、确认拟购房屋在《商品房预售许可证》的预售许可范围内。2、审慎签订商品房买卖合同。3、商品房预售合同签订后,必须确认开发商在六十日内到市房地产登记中心(或分中心)办理预售合同备案手续,以防范所购商品房被查封、重复买卖等风险。4、全部购房资金必须直接存入《商品房预售许可证》上载明的预收款专用账号,而不能存入其它账号或支付现金,以避免预售款被挪用。

发证机关查询、投诉电话: 0756-3268292

有效期: 二〇一五年十二月二日 至

二〇一八年十二月一日



发证机关 (盖章) 珠海市住房和城乡建设局

发证日期: 二〇一八年十二月一日

广东省住房和城乡建设厅监制

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-01 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



S2-新

建设单位(个人)	森海华耀商贸发展有限公司				
建设项目名称	别墅				
建设位置	香洲迎宾北路西侧				
建设规模	82220.03平方米(含地下室)				
附图及附件名称	1. 建字第 2016-001-01 号建设工程规划许可证附图总图; 2. 设计图号: 设计单位: 森海华发建筑设计咨询有限公司				
子项名称	层数	栋数	基底面积 ^{m²}		备注
			地上	地下	
3#别墅	1	3	196.47	419.83	384.60
4#别墅	1	3	196.47	419.83	393.77
5#别墅	1	3	196.47	419.83	390.07
6#别墅	1	3	196.47	419.83	439.19
7#别墅	1	3	193.47	419.83	370.43

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

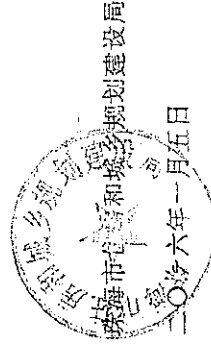
中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-02 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	52250.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-02 号建设工程规划许可证附图总图: 1 座落: 322.
2. 设计图号: 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数		基底面积㎡		建筑面积㎡		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
1#别墅	3	1	222.31	474.01	485.14		
2#别墅	3	1	222.81	474.01	481.11		
4#别墅	3	1	195.47	419.83	386.25		
5#别墅	3	1	185.47	419.83	429.92		
6#别墅	3	1	195.47	419.83	385.95		

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-03 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	82280.05平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-03 号建设工程规划许可证附件总图, 1.

2. 设计总图号:

设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
47#别墅	3	1	196.47	419.83	419.83	349.14	
48#、49#别墅	3	1	382.94	839.55	839.55	696.36	
50#别墅	3	1	196.47	419.83	419.83	349.05	
51#别墅	3	1	196.47	419.83	419.83	349.05	
52#别墅	3	1	164.83	349.32	349.32	309.12	

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

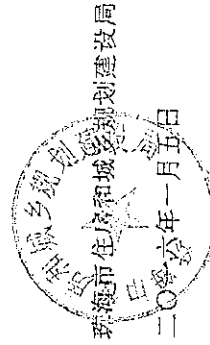
中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-04 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划建设要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	52280.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-04 号建设工程规划许可证附件总图: 1

2. 设计图图号:

子项名称	层数		基底面积m ²	建筑面积m ²		备注
	地上	地下		地上	地下	
5#别墅	1	3	164.93	349.32	287.04	
6#别墅	1	3	164.93	349.32	283.07	
8#别墅	1	3	232.63	600.84	774.67	
9#别墅	1	3	311.55	777.70	873.70	
57#别墅	1	3	311.55	777.70	303.23	

备注:原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划建设要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

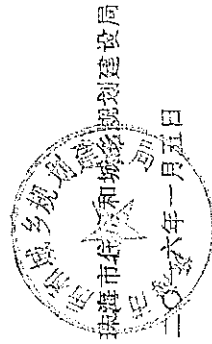
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-05 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人) 珠海华耀商贸发展有限公司

建设项目名称 别墅

建设位置 香洲迎宾北路西侧

建设规模 82280.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-05 号建设工程规划许可证附件总图; 1

2. 设计总图号: 设计单位: 珠海华耀建筑规划设计咨询有限公司

子项名称	层数		基底面积 ²		建筑面积 ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
400㎡以下	1	3	232.63	630.84	703.65		
400㎡以上	1	3	222.51	374.05	466.23		
400㎡以上	1	3	222.81	474.01	489.77		
332㎡以上	1	3	222.81	474.01	490.47		
328㎡以上	1	3	106.47	419.63	354.62		

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(证字第2011-0682号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

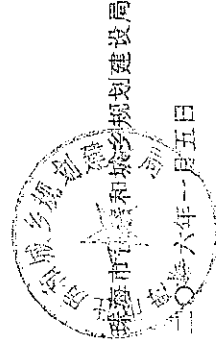
中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-06 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	珠海华瀚房地产开发有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	82280.98平方米(含地下室)	

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-06 号建设工程规划许可证附图附件总图; 1
2. 设计总图号: 设计总图: 珠海华瀚房地产开发有限公司

子项名称	层数		建筑面积		备注
	地上	地下	地上	地下	
住宅	1	3	419.83	483.01	
公共建筑	1	3	419.83	428.65	
商业建筑	1	3	419.83	778.40	
其他建筑	1	3	419.83	408.45	
合计	1	3	1679.32	1698.51	

备注: 原规划《建设工程规划许可证》(编号: 2011-088号)及其附图附件作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-07 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	52280.09平方米(含地下室)

1. 建字第 2016-001-07 号建设工程规划许可证附件总图; 1 总册: 1/2
 2. 设计单位: 珠海华耀建筑设计院有限公司

子项名称	栋数	层数		建筑总面积		备注
		地上	地下	地上	地下	
500㎡级	1	3	1	419.83	446.83	
600㎡级	1	3	1	419.83	418.25	
700㎡级	1	3	1	419.83	424.20	
714㎡级	1	3	1	419.83	375.07	
720㎡级	1	3	1	419.83	441.21	

备注: 蓝线类《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附件收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

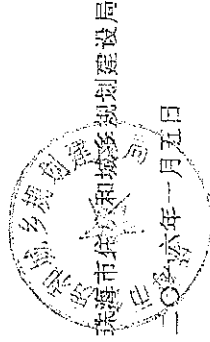
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-08 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	82250.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-08 号建设工程规划许可证附件光盘; 2. 建字第 2016-001-08 号建设工程规划许可证附件光盘; 3. 设计单位: 珠海华耀建筑设计院有限公司

子项名称	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
3#别墅	1	3	186.47	419.83	419.83	981.48	
4#别墅	1	3	184.93	349.32	349.32	900.11	
5#别墅	1	3	184.93	349.32	349.32	900.11	
6#别墅	1	3	184.93	349.32	349.32	900.11	
7#别墅	1	3	184.93	349.32	349.32	900.11	
8#别墅	1	3	184.93	349.32	349.32	900.11	

备注: 原发证《建设工程规划许可证》(建字第2011-009号)及其附图收回作废。

遵守事项

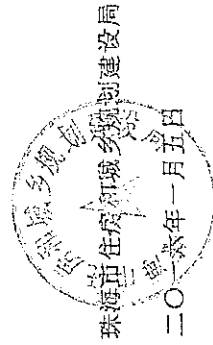
- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-09 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期

二〇一六年一月五日

建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	52289.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-09 号建设工程规划许可证附图总图; 1 备注: 1:2
 2. 设计总图号; 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
住宅楼	1	3	196.47	419.83	361.44		
会所楼	1	3	196.47	419.83	364.58		
会所楼	1	3	196.47	419.83	379.22		
会所楼	1	3	164.93	349.32	329.73		
会所楼	1	3	196.47	419.83	301.95		

备注: 原彩益《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的, 均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可, 本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证, 建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

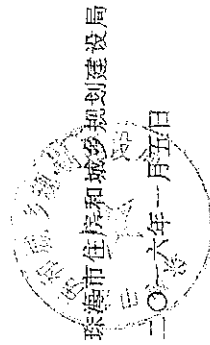
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-10 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	32280.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-10 号建设工程规划许可证附件总图: 1 总图: 1/2
 2. 设计图图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司

子项名称	栋数	层数		基底面积(m ²)		建筑面积(m ²)		备注
		地上	地下	地上	地下	地上	地下	
住宅	1	3	1	164.93	249.32	255.75		
140别墅	1	3	1	196.47	419.83	399.02		
150别墅	1	3	1	196.47	419.83	386.57		
160别墅	1	3	1	196.47	419.83	386.97		
170别墅	1	3	1	164.93	349.32	288.64		

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2013-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-11 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	82280.09平方米(含地下室)	

附图及附件名称 1. 建字第2016-001-11号建设工程规划许可证附件总图; 1
2. 设计图号: 设计单位: 珠海华耀商贸发展有限公司

子项名称	层数	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
		地上	地下	地上	地下	地上	地下	
地下室	1	3	1	164.93		349.32	257.63	
地上	1	3	1	164.93		349.32	285.25	
地下室	1	3	1	164.93		349.32	300.15	
地上	1	3	1	196.47		419.83	423.82	
地下室	1	3	1	196.47		419.83	459.36	

备注:原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2015-001-12 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



珠海市住房和城乡建设局

二〇一五年十一月十五日

建设单位（个人）	珠海华耀商贸发展有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	52280.09平方米（含地下室）	

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-12 号建设工程规划许可证附件总图, 1 张
 2. 设计总图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数	基底面积㎡		建筑面积㎡		备注	
		地上	地下	地上	地下		
32#别墅	1	3	1	164.93	349.32	270.49	
34#别墅	1	3	1	164.93	349.32	302.42	
35#别墅	1	3	1	196.47	419.83	378.22	
36#别墅	1	3	1	196.47	419.83	351.25	
37#别墅	1	3	1	196.47	419.83	337.21	

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-098号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位（个人）有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

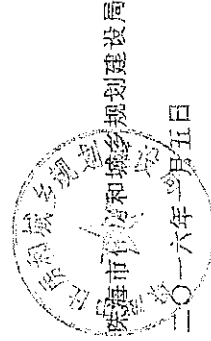
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-13 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



二〇一六年四月五日

建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	52230.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2015-001-13 号建设工程规划许可证附件总图: 1 层数: 2/2
 2. 设计总图号: 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数		基底面积 [㎡]		建筑面积 [㎡]		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
99#别墅	1	3	232.63	660.84	862.76		
99#别墅	1	3	164.93	349.32	362.63		
100#别墅	1	3	164.93	349.32	335.49		
101#别墅	1	3	164.93	349.32	335.91		
102#别墅	1	3	164.93	349.32	272.37		

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(编号第2011-008号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

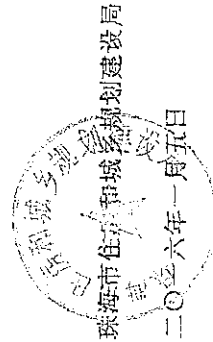
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-14 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇一六年一月五日



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	32230.09平方米(含地下室)	

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-14 号建设工程规划许可证附件总图: 1 证附图: 1/22
 2. 设计总图号: 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数	基底面积㎡		建筑面积㎡		备注	
		地上	地下	地上	地下		
10#别墅	1	3	1	164.93	349.32	282.22	
14#别墅	1	3	1	164.93	349.32	288.64	
15#别墅	1	3	1	164.93	349.32	261.19	
18#别墅	1	3	1	186.47	419.83	356.59	
19#别墅	1	3	1	150.29	290.87	263.78	

备注: 取核算《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划的法律法规。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-15 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



海南省海口市琼海市住居和城乡建设局

二〇一六年一月五日

建设单位(个人) 珠海华耀商贸发展有限公司

建设项目名称 别墅

建设位置 香洲迎宾北路西侧

建设规模 22280.09平方米(含地下室)

附图及附件名称

1. 建字第 2016-001-15 号建设工程规划许可批前件附图; 1 幅; 1:22

2. 设计图号; 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	层数	基底面积m ²		建筑面积m ²		备注	
		地上	地下	地上	地下		
08#、10#别墅	2	3	1	300.58	631.74	536.42	
10#别墅	1	3	1	150.29	260.87	264.23	
11#别墅	1	3	1	150.29	260.87	254.78	
12#别墅	1	3	1	150.29	260.87	266.20	
13#别墅	1	3	1	156.47	419.93	336.50	

备注: 原发证《建设工程规划许可证》(建字第2011-088号)及其附图作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-16 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



珠海市住房和城乡建设局

二〇一六年一月五日

建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	82280.03平方米(含地下室)	

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-16 号建设工程规划许可证附件物品: 1 图号: 1722
 2. 设计图号: 设计单位: 珠海华耀建筑设计咨询有限公司

子项名称	栋数	层数		总建筑面积㎡		建筑总面积㎡		备注
		地上	地下	地上	地下	地上	地下	
14#别墅	1	3	1	196.47	419.83	419.83	391.67	
15#别墅	1	3	1	196.47	419.83	419.83	389.36	
16#别墅	1	3	1	196.47	419.83	419.83	371.84	
17#别墅	1	3	1	150.29	270.87	270.87	301.93	
18#、19#别墅	2	3	1	300.58	631.74	631.74	455.28	

备注: 原核算《建设工程规划许可证》(证字第2011-068号)及其附图附件作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划建设要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-17 号

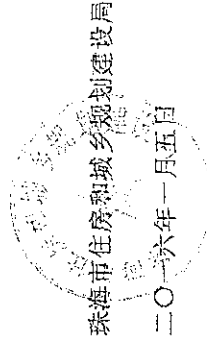
根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期

珠海市住房和城乡建设局

二〇一六年一月五日



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司
建设项目名称	别墅
建设位置	香洲迎宾北路西侧
建设规模	32280.09平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-17 号建设工程规划许可证附件总图: 1
2. 设计图图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司 院号: 172

子项名称	层数	基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
		地上	地下	地上	地下	
12#、13#、122#、123#、124#、125#、126#、127#别墅	3	1202.32	1819.03	2328.96	1819.03	
128#、129#别墅	2	300.58	468.10	561.74	468.10	
130#、131#别墅	2	300.58	455.60	561.74	455.60	
132#、133#别墅	2	300.58	457.02	561.74	457.02	
134#别墅	1	150.29	261.20	260.87	261.20	

备注: 原档案《建设工程规划许可证》(证字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

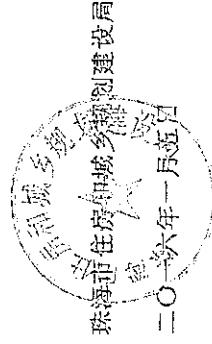
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-1B 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司		
建设项目名称	别墅		
建设位置	香洲迎宾北路西侧		
建设规模	32280.09平方米(含地下室)		

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-1B 号建设工程规划许可证附件总图; 2. 设计总图

子项名称	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
15#别墅	1	3	180.47		419.83	454.80	
16#别墅	1	3	164.93		349.32	338.34	
17#别墅	1	3	164.93		349.32	343.18	
18#别墅	1	3	195.47		419.83	411.73	
19#别墅	1	3	195.47		419.83	405.55	

备注: 原核表(建设工程规划许可证)(建字第2011-088号)及其附图收回作废。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

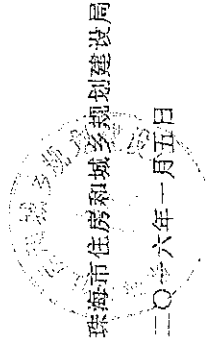
建设工程规划许可证

建字第 2016-001-19 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

日期 二〇一六年一月五日



建设单位(个人)	珠海华耀商贸发展有限公司	
建设项目名称	别墅	
建设位置	香洲迎宾北路西侧	
建设规模	32280.89平方米(含地下室)	

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-19 号建设工程规划许可证附件总图: 1
 2. 设计图号: 设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司 院址: 122

子项名称	层数		基底面积m ²		建筑面积m ²		备注
	地上	地下	地上	地下	地上	地下	
240㎡高	1	3	190.47	419.83	433.69		
314㎡高	1	3	190.47	419.83	391.21		
240㎡高	1	3	190.47	419.83	404.60		
240㎡高	1	3	164.93	349.32	342.62		
344㎡高	1	3	164.93	349.32	326.94		

备注: 顶楼为《建设工程规划许可证》(编号第2011-088号)及其附图设置位置。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 2016-001-20 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡
规划要求，颁发此证。

发证机关

日期



建设单位(个人) 珠海华耀商贸发展有限公司

建设项目名称 别墅

建设位置 香洲迎宾北路西侧

建设规模 32280.03平方米(含地下室)

附图及附件名称 1. 建字第 2016-001-20 号建设工程规划许可证附件总图; 1 宗地; 1/22

设计单位: 珠海华发建筑设计咨询有限公司

项目名称	栋数	层数		基底面积m ²		备注
		地上	地下	地上	地下	
别墅	1	3	1	164.93	349.82	321.19
地下室	1	3	1	196.47	419.83	394.58

备注: 原核发《建设工程规划许可证》(建字第2011-006号)及附图依据附件六。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得擅自变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

粤房地权证 珠 字第 0100280397 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司	
身份证明号		营业执照(44040000091586)	
房屋性质	—	规划用途	商业服务
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有
房屋编号	—	登记时间	2015-02-09
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号101房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2
建筑面积 (m ²)	391.44	套内建筑面积 (m ²)	324.2
地号	440402012007G500041	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	—
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	—
土地取得年月	—	土地使用年限	—
土地取得年月	—	土地取得年月	—

附 记
原地号: F0219024; 土地用途: 商业服务业 (使用期限 2007-03-26 至 2047-03-26); 土地分摊面积: 18.36;

填发单位: (盖章)

粤房地权证 珠 字第 0100280398 号

房地产权属人	珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证明号	营业执照(440400000091586)			
房屋性质	—	规划用途	商业服务	
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有	
房屋编号	—	登记时间	2015-02-09	
房屋坐落	珠海市香洲区珠海大道6号102房			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2	
建筑面积 (m ²)	380.95	套内建筑面积 (m ²)	291.2	
地号	440402012007GS00041	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	—	
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年 月 日取得	年

附 记
原址号: F0213024; 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 17.87;

填发单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100280396 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司		
身份证明号		营业执照(440400000091586)		
房屋性质	—	规划用途	商业服务	
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有	
房屋编号	—	登记时间	2015-02-09	
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号103房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2	
建筑面积 (m ²)	659.77	套内建筑面积 (m ²)	546.44	
地号	440402012007GS00041	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	—	
土地使用方式	出让	土地使用年限	年	月
取得日期		取得日期	年	月

附 记
原址号: F0219024; 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 30.94;

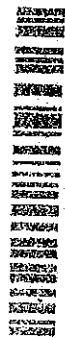
填发单位: (盖章)

粤房地权证 珠 字第 0100280400 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司	
身份证明号		营业执照(440400000091586)	
房屋性质	——	规划用途	商业服务
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有
房屋编号	——	登记时间	2015-02-09
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号104房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2
建筑面积 (m ²)	385.58	套内建筑面积 (m ²)	319.35
地号	4404020120 07GS00041	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	——
土地使用方式	出让	土地使用年限	年 月 日取得 使用年限 年

附 记
原址号: F0219024; 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 18.08;

填发单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100280395 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司	
身份证明号		营业执照(440400000091586)	
房屋性质	——	规划用途	商业服务
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有
房屋编号	——	登记时间	2015-02-09
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号201房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2
建筑面积 (m ²)	423.94	套内建筑面积 (m ²)	280.82
地号	440402012007GS00041	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	——
土地取得方式	出让	土地使用年限	年 月 日取得 梅田左限

附 记
原址号: F0219024; 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 19.88;

填发单位: (盖章)

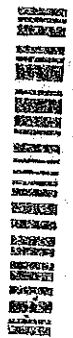


粤房地权证 珠 字第 0100280393 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证明号		营业执照(440400000091586)			
房屋性质	—	规划用途	商业服务		
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有		
房屋编号	—	登记时间	2015-02-09		
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号203房			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2		
建筑面积 (m ²)	760.23	套内建筑面积 (m ²)	546.44		
地号	440402012007GS00041	土地性质	国有		
共用面积 (m ²)	31060.6	自用面积 (m ²)	—		
土地取得方式	出让	土地使用年限	年	月	日取得

附 记
原址号: F0219024; 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 35.65.

填发单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100280399 号

房地产权属人		珠海华耀商贸发展有限公司			
身份证明号		营业执照(440400000091586)			
房屋性质	—	规划用途	商业服务		
房屋所有权取得方式	商品房转自用	共有情况	单独所有		
房屋编号	—	登记时间	2015-02-09		
房屋坐落		珠海市香洲区珠海大道6号204房			
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	2		
建筑面积 (m ²)	54.76	套内建筑面积 (m ²)	39.36		
地号	440402012007GS00041	土地性质	国有		
共用面积 (m ²)	31060.8	自用面积 (m ²)	—		
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	年	月	日取得

附 记
原址号: F0219024. 土地用途: 商业服务业(使用期限2007-03-26至2047-03-26); 土地分摊面积: 2.57

填发单位: (盖章)

中华人民共和国机动车行驶证

号牌号码: 粤CLG233 车型名称: 小型普通客车

所有人: 珠海华耀汽车租赁有限公司

住址: 广东省珠海市香洲区昌盛路155号华耀科技园303室

使用性质: 租赁 品牌型号: 别克牌SGH6529AT4

发动机号: LSGUB84X8DF000109

市公安局交管局: 122840588

注册日期: 2013-01-28 发证日期: 2013-01-28

号牌号码: 粤CLG233 档案编号: 440400176801

核定载人数: 7人 总质量: 2380kg

整备质量: 1840kg 核定载质量:

外廓尺寸: 5213×1847×1750mm 准牵引总质量:

检验有效期至2015年01月粤C(制证)

4420012801681

<p>号牌号码: 粤CPM881 档案编号: 440400329860</p> <p>核定载人数: 5人 总质量: 2115kg</p> <p>整备质量: 1665kg 核定载质量:</p> <p>外廓尺寸: 4730×1854×1690mm 准牵引总质量:</p> <p>检验有效期至2017年02月粤C(制证)</p> <p>4420022647848</p>	<p>中华人民共和国机动车行驶证</p> <p>号牌号码: 粤CPM881 车型名称: 小型普通客车</p> <p>所有人: 珠海华耀汽车租赁有限公司</p> <p>住址: 广东省珠海市香洲区昌盛路155号华耀科技园303室</p> <p>使用性质: 租赁 品牌型号: 传祺牌GAC647001CA4</p> <p>发动机号: LMGDK1025E1131557</p> <p>市公安局交管局: 6325404</p> <p>注册日期: 2015-02-15 发证日期: 2015-02-15</p>
--	--

委托方承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司拟进行股权收购事宜，现委托你公司对该经济行为所涉及珠海华耀商贸发展有限公司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。

委托方之一： 珠海铎创经贸发展有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

委托方之二： 珠海华发房地产营销顾问有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2016年3月15日

被评估单位承诺函

北京华信众合资产评估有限公司：

因股权收购事宜，珠海铎创经贸发展有限公司和珠海华发房地产营销顾问有限公司共同委托你公司对该经济行为所涉及珠海华耀商贸发展有限公司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：珠海华耀商贸发展有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

日期：2016年3月15日

注册资产评估师承诺函

珠海铎创经贸发展有限公司

珠海华发房地产营销顾问有限公司：

受你单位的共同委托，我们对你单位拟股权收购而涉及珠海华耀商贸发展有限公司股东全部权益价值，以 2015 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

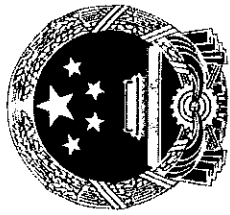
注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一六年四月十五日



资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2007]1056号

批准文号:

北京南
财政委
局

批准机关:

11052011

证书编号:

2007年5月28日

发证时间:

序列号: 00010593

机构名称	北京华信众合资产评估有限公司
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	杨奕
资产评估范围:	单项资产评估、资产组合评估、企业价值评估、其他资产评估,以及相关的咨询业务。

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

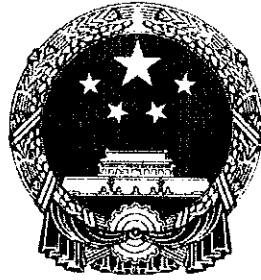
批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030

变更文号：财办企[2014]94号

序列号：000136

发证时间：_____年_____月_____日





营业执照

(副本) (1-1)

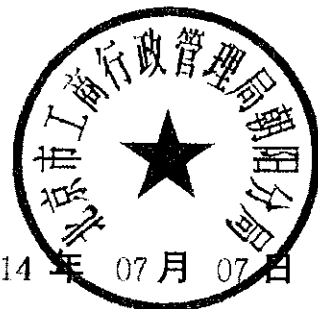
注册号110000001494156

名称 北京华信众合资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人 杨奕
注册资本 200万元
成立日期 2000年08月09日
营业期限 2000年08月09日至 2049年08月08日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。



在线扫码获取详细信息

登记机关



2014年07月07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

证书编号: 44000840



姓名: 肖文明

性别: 男

身份证号: 36010319620408225X

机构名称: 北京龙源智博资产评估有限
任公司(珠海分公司)

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年6月12日

初次注册时间: 2001年9月5日

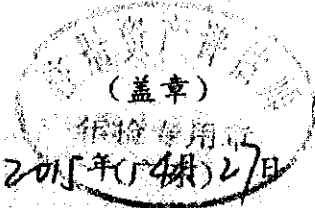
本人签名:

本人

印鉴注册
资产评估师
肖文明
44000840

检验登记

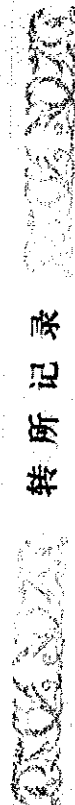
本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



经手人

转入时间

2015.1.28

转入机构名称

北京信众合资产评估有限公司

珠海分公司



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: 44000789



姓名: 邱旭东

性别: 男

身份证号: 652301660731321

机构名称: 北京龙源智博资产评估有限责
任公司珠海分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年6月12日

初次注册时间: 1998年5月18日

本人签名:

本人印鉴:

邱旭东



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 入 机 构 名 称
转 入 时 间
经 手 人

经手人

转入时间

转入机构名称
如华信众合资产评估有限公司
珠海分公司