

中融国际信托投资有限公司
拟股权转让所涉及的
珠海铨创经贸发展有限公司23.484%股东权益价值项目

资产评估报告

华信众合评报字[2017]第Z-108号

北京华信众合资产评估有限公司
二〇一七年三月十日

中融国际信托投资有限公司
拟股权转让所涉及的
珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益价值项目
资产评估报告
华信众合评报字[2017]第 Z-108 号

目录

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	6
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	6
二、评估目的	17
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	20
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	31
十、评估结论	32
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	36
资产评估报告附件	38

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评估对象可实现价格的保证。

中融国际信托投资有限公司
拟股权转让所涉及的
珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益价值项目
资产评估报告摘要

华信众合评报字[2017]第 Z-108 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的委托，对中融国际信托投资有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的珠海铎创经贸发展有限公司的 23.484% 股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益价值，评估范围是珠海铎创经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 2016 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对珠海铎创经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 683,387.95 万元，评估值为 784,596.64 万元，评估增值 101,208.70 万元，增值率 14.81 %。

负债账面价值为 243,417.21 万元，评估值为 250,540.91 万元，评估增值 7,123.70 万元，增值率 2.93 %。

净资产账面价值为 439,970.74 万元，评估值为 534,055.73 万元，评估增值 94,085.00 万元，增值率 21.38 %。

中融国际信托投资有限公司所持有的珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益，于评估基准日不考虑少数股权可能产生折价的情况下，评估值为人民币 125,417.65 万元。

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) 珠海铎创经贸发展有限公司之长期股权投资账面值 3,221,116,326.00 元，被投资单位有珠海华融投资发展有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司、珠海铎国商贸有限公司。根据《增资协议》“珠海铎创经贸发展有限公司对外长期股权投资，采用成本法核算，其所有权益最终归属于珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司所有，其收益或亏损，风险或报酬均与中融国际信托有限公司无关”。因本次评估目的为中融国际信托投资有限公司向珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司转让所持铎创经贸 23.484% 股权，委托方认为上述补充协议条款已明确了中融国际信托投资有限公司不享有铎创经贸之长期股权投资权益，不需提供铎创经贸长期股权投资单位资料。本次评估受不能取得相关被投资单位财务信息限制，铎创经贸的股权评估值以账面值列示。

(2) 开发产品——华发世纪城 A101-A108、B201-B203 铺位，建筑面积 4,655.94 平方米，评估基准日账面金额 20,889,210.28 元，《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100264265 号）登记信息，该商铺为珠海华发投资发展有限公司和珠海铎创经贸发展有限公司共有产权，但未区分产权比例。受此条件限制，该商铺评估值以账面值列示。

(3) 本次评估开发成本 A8 地块根据铎创经贸公司 2016 年 10 月 21 日取得《建设工程规划许可证》建字第（香洲）2016-033 号记载的计容建筑面积进行评估，该证载面积较《土地使用权证》记载面积增加商业服务业计容建筑面积 9,859.77 平方米，需补缴地价款 71,236,955 元（根据铎创经贸公司于 2017 年 1 月 23 日取得珠海市国土资源局《缴交地价款通知书》、《非税收入（土地）缴款通知书》（NO:ZH01700000613）），该笔补交地价款未在 A8 地块评估值中扣除，将其调整至应付账款。

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 2016 年 12 月 31 日起，至 2017 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。

中融国际信托投资有限公司
拟股权转让所涉及的
珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益价值项目
资产评估报告正文

华信众合评报字[2016]第 Z-108 号

珠海铎创经贸发展有限公司：

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，对珠海铎创经贸发展有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的珠海铎创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益在 2016 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) 委托方暨被评估单位简介

1、企业注册登记情况

企业名称：珠海铎创经贸发展有限公司(以下简称：“铎创经贸”)

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 129,514.00 万元

实收资本：人民币 129,514.00 万元

统一社会信用代码：91440400768400407P

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：

房地产开发经营、商业批发、零售（需行政许可项目除外，法律法规禁止的不得经营）。

2、企业历史沿革

珠海铎创经贸发展有限公司（或简称“本公司”）原系 2004 年 10 月 21 日由珠海铎创投资担保有限公司（以下简称“铎创投资”）、珠海经济特区华发保税物资公司（以下简称“华发保税物资”）、珠海经济特区华发汽车展销中心（以下简称“汽车展销中心”）以货币资金共同出资设立，注册资本 1000 万元，其中铎创投资出资 500 万元占注册资本比例为 50%、华发保税物资出资 300 万元占注册资本比例为 30%、汽车展销中心出资 200 万元占注册资本比例为 20%，业经珠海立信合伙会计师事务所有限公司以中拓正泰 2005-Y00036 号验资报告验证在案，并领取了注册号为 4404001006820 的企业法人营业执照。

2005 年 7 月 15 日珠海华发投资发展有限公司（以下简称“华发投资”）、中山市华发房地产开发有限公司（以下简称“中山华发”）与铎创投资、保税物资公司、汽车展销中心签署《股权转让协议》，约定以本公司 2005 年 7 月 13 日为评估基准日业经评估的净资产为作价依据，华发投资拟出资人民币 920 万元（收购完成后占 80% 股权）、中山华发拟出资人民币 230 万元（收购完成后占 20% 股权）共 1150 万元收购铎创投资、华发保税物资、汽车展销中心所持有的铎创经贸 100% 的股权。本次股权转让完成后，华发投资持股 80%、中山华发持股 20%。

2007 年 11 月 28 日本公司股东会决议及章程修正案规定，本公司增加注册资本 4.9 亿元人民币，新增注册资本由华发投资和中山华发分别认缴，增资后，本公司注册资本变更为 5 亿元，其中华发投资出资 4 亿元占股本总额的 80%，中山华发出资 1 亿元占出资总额的 20%。增资后本公司已换领了注册号为 440400000047065 号的企业法人营业执照。

2008 年 12 月 30 日，珠海华发实业股份有限公司（以下简称“华发股份”）与中山华发签订股权转让协议，中山华发将其持有的本公司 20% 的股权转让给华发股份。股权转让完成后，中山华发不再为本公司股东，华发投资持有本公司 80% 的股权，华发股份持有本公司 20% 的股权。

2009 年本公司在原注册资本 50,000 万元的基础上，原股东按其持股比例出资增加注册资本 30,000 万元，增资完成后注册资本相应变更为 80,000 万元，

该增资事项业经广东大华德律会计师事务所以华德珠验字[2009]27 号验资报告验证在案。

2012 年 7 月 31 日, 根据珠海铎创经贸发展有限公司股东华发投资、华发股份签订的分立协议, 以及铎创经贸股东会决议和修订的公司章程的规定, 珠海铎图商贸有限公司由珠海铎创经贸发展有限公司分立设立, 注册资本为人民币 900 万元, 由珠海铎创经贸发展有限公司股东华发股份和华发投资以其拥有的珠海铎创分立出来的资产 128,599,497.20 元、负债 119,599,497.20 元、实收资本 900 万元投入。公司分立后公司注册资本变更为 79100 万元, 股东持股比例不变。上述验资业经大华会计师事务所珠海分所出具的大华(珠)验字【2012】66 号验资报告验证在案。

2012 年 12 月 27 日经股东会和董事会决议通过, 本公司申请增加注册资本, 由新股东盘锦华垒房地产开发有限公司出资 59700 万元, 其中计入实收资本 18479 万元, 计入资本公积 41221 万元。本次增资后, 注册资本变更为 97579 万元,。本次增资后, 珠海华发实业股份有限公司出资 15820 万元, 出资比例为 16.21%; 珠海华发投资发展有限公司出资 63280 万元, 出资比例为 64.85%; 盘锦华垒房地产开发有限公司出资 18479 万元, 出资比例为 18.94%。本次增资业经利安达会计师事务所有限公司珠海分所出具的利安达验字[2012]第 B-1048 号验资报告验证在案。

根据 2014 年 9 月 15 日盘锦华垒房地产开发有限公司、珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司签订的股权转让协议, 珠海华发投资发展有限公司收购盘锦华垒房地产开发有限公司持有的本公司 15.15% 的股权, 珠海华发实业股份有限公司收购盘锦华垒房地产开发有限公司持有的本公司 3.79% 的股权。收购完成后, 珠海华发投资发展有限公司持有本公司 80% 的股权, 珠海华发实业股份有限公司持有本公司 20% 的股权。

根据公司股东会决议和章程修正案的规定, 公司申请增加注册资本人民币 3.04146 亿元, 均由新增股东“中融国际信托有限公司”以现金形式溢价认缴, 变更后注册资本金为人民币 12.79936 亿元。截至 2014 年 9 月 16 日, 中融国际信托有限公司以人民币 10 亿元溢价缴付, 其中人民币 3.04146 亿元计入注册资

本, 6.95854 亿元计入资本公积。本期增资情况业经瑞华会计师事务所出具的瑞华珠海验字[2014]40030029 号验资报告验证在案。

根据公司股东会决议和章程修正案以及增资协议的规定, 公司申请增加注册资本人民币 1520.40 万元, 均由新增股东“兴业财富资产管理有限公司”以现金形式溢价认缴, 变更后注册资本金为人民币 129,514.00 万元。截至 2014 年 12 月 18 日止, 兴业财富资产管理有限公司以人民币 5,000.00 万元溢价缴付, 其中人民币 1,520.40 万元计入注册资本, 3,479.60 万元计入资本公积。本期增资情况业经广东广汇会计师事务所有限公司出具的广汇验字[2014]第 0064 号验资报告验证在案。

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日, 铎创经贸注册资本和实收资本为人民币 129,514.00 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
珠海华发实业股份有限公司	21,036.20	16.242%
珠海华发投资发展有限公司	78,063.20	60.274%
中融国际信托投资有限公司	30,414.60	23.484%
合计	129,514.00	100.00%

3、近三年企业资产、财务及经营状况

铎创经贸 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。

铎创经贸近三年企业经营情况如下表:

资产负债状况

金额单位: 元

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
1	流动资产	3,162,341,725.36	3,384,319,665.64	3,507,092,660.10
2	非流动资产	2,263,736,984.05	2,245,911,780.32	3,326,786,768.24
3	其中: 长期股权投资	2,246,816,326.00	2,245,816,326.00	3,221,116,326.00
4	固定资产	52,170.35	29,373.95	14,639.00
5	资产总计	5,426,078,709.41	5,630,231,445.96	6,833,879,428.34
6	流动负债	594,366,515.61	1,236,249,416.35	754,172,140.41

金额单位：元

序号	项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
7	非流动负债	560,000,000.00	0.00	1,680,000,000.00
8	负债总计	1,154,366,515.61	1,236,249,416.35	2,434,172,140.41
9	净资产	4,271,712,193.80	4,393,982,029.61	4,399,707,287.93

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
1	主营业务收入	77,710,695.64	21,342,102.25	8,176,571.13
2	营业成本	335,207.06	-8,503,326.72	2,877,971.71
3	主营业务税金及附加	78,023,621.80	11,419,106.57	1,910,019.31
4	营业费用	630,537.05	232,924.31	121,100.94
5	管理费用	1,223,088.71	-574,967.40	166,314.57
6	财务费用	76,174.17	555,794.53	-136,482.29
7	投资收益	0.00	121,727,900.00	0.00
8	营业利润	-2,575,908.79	139,950,774.52	3,237,646.89
9	利润总额	-2,678,570.85	139,960,674.52	3,237,646.89
10	净利润	-5,012,391.37	122,269,835.81	5,725,258.32

铎创经贸为珠海华发实业股份有限公司实际控制下的企业，人员及资金管理由珠海华发实业股份有限公司统一管理。铎创经贸主要资产为一宗位于珠海十字门湾仔片区 25,864.57 平方米（A8）综合用地，以及华发世纪城 C 区地下 384 个车位。

4、主要会计政策

(1) 会计期间

会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(3) 记账基础

以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告，并采用借贷记账法记账。

(4) 计量属性

在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本；对于按照准则的规定采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值等其他属性进行计量的情形，将予以特别说明。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

编制现金流量表时所确定的现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(6) 应收款项

应收款项（包括应收账款和其他应收款等）按合同或协议价款作为初始入账金额。凡因债务人破产，依照法律清偿程序清偿后仍无法收回；或因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确实无法收回；或因债务人逾期未能履行偿债义务，经法定程序审核批准，该等应收账款列为坏账损失。

在资产负债表日，对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同对单项金额非重大的应收款项，按类似的信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

除合并范围内公司之间应收款项和有确凿证据表明不存在减值准备外，公司以及下属子公司对非关联方以及非控制关联方的应收款项（包括应收账款和其他应收款），计提坏账准备，具体为：

应收款项以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账龄	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
计提比例	10%	20%	40%	60%

其他应收款按款项性质分类后，以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

类别	风险特征			
	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上

其他	10%	20%	40%	60%
----	-----	-----	-----	-----

公司以应收债权向银行等金融机构转让、质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若本公司负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；若本公司没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(7) 存货

1) 存货分为房地产开发类和非开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

3) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

4) 公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

5) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

6) 存货盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提提取存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在

资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(8) 固定资产

固定资产指同时满足与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业和该固定资产的成本能够可靠地计量条件的，为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

本公司固定资产按成本进行初始计量。

除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。折旧方法采用年限平均法。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。本公司的固定资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30	10%	3%
运输工具	10	10%	9%
办公设备	5	10%	18%

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计价。若单项固定资产的可收回金额低于账面价值，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(9) 无形资产

无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(10) 长期待摊费用

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计量，并在项目受益期限内分期平均摊销。

(11) 应付职工薪酬

职工薪酬，是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

1) 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2) 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施

的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3) 辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(12) 收入确认原则

1) 房地产销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内（60 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后确认收入的实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

2) 物业出租收入的确认原则：按本公司与承租方签定的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

3) 提供劳务：在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，根据已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度（完工百分比）。本公司系以劳务已经提供，相关的

成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

(13) 成本费用的确认原则

公司在生产经营中发生的各项费用，以实际发生数计入成本、费用。期间费用直接计入当期损益，成本计入所生产的产品、提供劳务的成本。

(14) 利润分配

根据《中华人民共和国公司法》和本公司《章程》规定，税后利润按下列顺序进行分配：

- 1) 弥补以前年度亏损；
- 2) 提取法定盈余公积金 10%，当法定公积金累计额为公司注册资本的 50% 以上时可以不再提取；
- 3) 提取任意盈余公积金；
- 4) 分配利润。

(15) 税项

税目	纳税（费）基础	税（费）率	备注
增值税	应纳税所得额	11%	
城市维护建设税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	
所得税	应纳税所得额	25%	

(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

根据珠海铨创经贸发展有限公司股东会决议，中融国际信托投资有限公司拟将所持有的珠海铨创经贸发展有限公司 23.484% 股权转让给珠海华发投资发展有限公司和珠海华发实业股份有限公司，为此涉及对铨创经贸股东全部权益价值的评估，本次评估目的是反映铨创经贸在评估基准日 23.484% 股东权益的市场价值，为本次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，评估对象是铨创经贸在评估基准日的 23.484% 股东权益价值。

（二）评估范围

评估范围为截至评估基准日铨创经贸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	2016 年 12 月 31 日
1	流动资产	3,507,092,660.10
2	非流动资产	3,326,786,768.24
3	其中：长期股权投资	3,221,116,326.00
4	固定资产	14,639.00
5	长期待摊费用	43,500.00
6	递延所得税资产	105,612,303.24
7	资产总计	6,833,879,428.34
8	流动负债	754,172,140.41
9	非流动负债	1,680,000,000.00
10	负债总计	2,434,172,140.41
11	净资产	4,399,707,287.93

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。

铨创经贸的主要资产为存货——开发产品、开发成本。

开发产品为华发世纪城四期 A、B 及 C 区地下车位共 384 个，和华发世纪城 A101-A108、B201-B203 铺位共计 4655.94 平方米。车位对外出售，铺位已经办理了房地产权证(粤房地权证珠字第 0100264265 号)，目前商铺用于出租。

开发成本为铨创经贸为“华发十字门国际花园 A8 地块”所发生的土地成本、前期工程费、基础设施费、公共配套设施费、开发间接费、财务费用等。

(1) 土地使用权情况

华发十字门国际花园用地是铨发发贸公司于 2014 年 10 月 21 日通过拍卖方式取得，用地总面积 25,864.57 平方米，出让地价 102,779.335 万元，宗地位于珠海市十字门商务区湾仔片区、景秀四路南侧、会展四路东侧，已办理了房地产权证（粤房地权证珠字第 0100300885 号），产权人为珠海铨创经贸发展有限公司；该地块面积及规划指标如下：

地块 A8 为商务金融用地，用地面积为 25864.57 平方米，功能（用途）为办公、酒店、商业、住宅用地（其中办公、酒店比例 45%，商业比例 20%，住宅比例 35%），容积率 ≤ 5.5 且 > 1.0 ，出让年限为办公、酒店、商业 40 年；住宅 70 年，建筑高 ≤ 250 米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

土地使用期限：住宅用地（2014 年 12 月 26 日至 2084 年 12 月 26 日）、酒店（2014 年 12 月 26 日至 2054 年 12 月 26 日）、商业服务业（2014 年 12 月 26 日至 2054 年 12 月 26 日）、写字楼（2014 年 12 月 26 日至 2054 年 12 月 26 日）。

2016 年 10 月 21 日取得《建设工程规划许可证》建字第（香洲）2016-033 号，商业服务业增加计量建筑面积 9,859.77 平方米；2017 年 1 月 23 日取得珠海市国土资源局发出的《缴交地价款通知书》，需补交地价款 71,236,955.00 元。

变更后，地块 A8 的建筑总面积为 152,114.92 平方米，其中，商业 38,310.80 平方米，住宅及配套 49,789.30 平方米，酒店、办公及配套 64,014.82 平方米。

(2) 规划情况

根据《建设用地规划许可证》地字第（香洲）2016-033 号，建设规模 202940.06 平方米；具体如下表：

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	
18 栋住宅	1	44			25555.08		物管 105
地下室	1		3			59447.06	商业 9859.77, 垃圾房 290.24
商业	1	3		10290.47	28451.03		
19 栋酒店 及办公楼	1	39			64014.81		酒店 16414.30, 办公 47405.52, 物业管理 195
17 栋住宅	1	44			25472.08		

(3) 地价及工程进度及付款情况

根据现场勘察及施工进度表，A8 地块处于基坑围护施工阶段。

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，铎创经贸累计支付地价款、前期费用、桩基础工程、土方工程、税费及利息费用等共计 1,273,627,484.56 元，其中：地价款 1,027,793,350.38 元、占比 80.70%，契税 30,833,800.51 元、占比 2.42%，利息费用 196,181,266.66 元、占比 15.40%，前期工程费 17,568,685.19 元、占比 1.38%，基础设施 574,417.48 元、占比 0.05%，其他费用 672,124.13 元、占比 0.05%。

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 2016 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

铨创经贸股东会决议。

（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、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议通过）；

3、《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；

4、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发【1992】38 号）；

5、《中华人民共和国合同法》（全国人大第二次会议于 1999 年 3 月 15 日通过）；

6、《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第十一次会议修订）；

7、《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第二十九次会议修订）；

8、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

9、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

10、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

11、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、《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、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

（四）权属依据

- 1、土地使用权证；
- 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、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）；
- 10、《珠海市工程造价信息》2016 年 12 月；
- 11、《珠海市国有土地价格管理规定》珠府[2011]100 号；
- 12、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 13、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 14、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、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。

被评估企业拥有位于十字门国际花园 A8 地块，建筑规划已经获得政府批准，并且已经开始基坑围护施工，预计未来 2 年可对外销售，因此，未来收益可以预测，故本次评估选择收益法。

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和收益法进行评估。

（二）资产基础法

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。各项资产具体评估方法如下：

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（银行存款）。

企业货币资金均为人民币银行存款，货币资金的评估，主要是对账面金额进行核实，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）其他应收款

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

存货包括开发产品及开发成本。

①开发产品为地下车位和商铺。商铺以约定书之约定和铨创经贸提供文件，评估值以账面值列示。地下车库按照不含税销售价格减去销售费用、销售税金及附加、所得税和适当的利润确定评估值，计算公式：

产成品评估值=不含税销售单价—销售费用—销售税金—所得税—适当的销售净利

②开发成本均为 A8 地块所发生，经现场勘察，华发十字门国际花园 A8 地块处于建设初期阶段，尚处于基坑围护阶段。因此，本次评估采取土地使用权和其他开发成本单独进行评估，以土地使用权评估值及其他开发成本评估值之和，从而确定存货——开发成本评估值。

土地使用权评估采用假设开发法，具体方法如下：

假设开发法也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。基本公式如下：

待开发房地产价值 V = 开发完成后价值 V_p - 后续必要支出及应得利润 C

后续必要支出及应得利润 C = 取得税费 + 后续开发成本 + 后续管理费 + 后续销售费用 + 后续投资利息 + 后续销售税费 + 后续开发利润

(5) 其他流动资产

其他流动资产为预交增值税，以核实后的账面值确认评估值。

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

珠海铨创经贸发展有限公司之长期股权投资账面值 3,221,116,326.00 元，被投资单位有珠海华融投资发展有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司、珠海铨国商贸有限公司。根据《中融-卓利 3 号单一资金信托关于珠海铨创经贸发展有限公司之增资协议补充协议》第一条珠海铨创经贸发展有限公司对外长期股权

投资，采用成本法核算，其所有权益最终归属于珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司所有，其收益或亏损，风险或报酬均与中融国际信托有限公司无关。因本次评估目的为中融国际信托投资有限公司向珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司转让所持铨创经贸 23.484% 股权，委托方认为上述补充协议条款已明确中融国际信托投资有限公司不享有铨创经贸之长期股权投资权益，不能提供铨创经贸长期股权投资单位资料。本次评估受不能取得相关被投资单位财务信息限制，铨创经贸的股权评估值以账面值列示。

(2) 固定资产

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

铨创经贸固定资产为办公电子设备（电脑、合唱台、大班台等），办公设备的重置全价根据评估基准日当地市场信息价格资料确定。即

重置全价 = 购置价（含税）

根据税法政策，被评估单位于 2016 年 5 月之前缴纳营业税，其进项增值税不可抵扣，被评估单位全部设备均于 2016 年 5 月之前购置，故本次评估设备类资产均含税。

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

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

电子设备购置时间较早，目前市场上无相关型号但仍在正常使用，参照同类设备的二手市场价格直接确定其评估值。

(3) 长期待摊费用

对于待摊的世纪城公共汽车站续用站名费费用，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。

（4）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未弥补亏损，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，以及企业计提的土地增值税金额。

对递延所得税资产评估，主要通过核实未弥补亏损及计提土地增值税正确性，以核实后的金额确定评估值。

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，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，包括长期借
款、关联单位往来款等。

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：

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

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 ——残值

r——折现率

t——收益期计算年

n——收回残值年期

(2) 主要参数的确定

1) 预测期的确定

铨创经贸为项目公司，目前正在开发的 A8 地块预计 2018 年底达到可售状
态，整个项目开发周期预计到 2022 年完成，故预测期确定为 2017 年 1 月-2022
年 12 月 6 年。

2) 收益期的确定

在铨创经贸该项目结束后不再购地开发新的房地产的假设前提下，即本次

确定明确的预测期限为 6 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：

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

其中： r_{fl} ：无风险报酬率

RPm ：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杠市场风险系数

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

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。

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。

6) 长期股权投资价值的确定

根据铎创经贸提供的相关材料，长期股权投资及开发产品（商铺）价值以账面值列示。

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 2017 年 2 月 18 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

根据铎创经贸提供的评估申报资料，评估人员于 2017 年 2 月 20 日至 2017 年 3 月 6 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、假设铎创经贸仅以现有 25,864.57 平方米土地使用权、以及经批准的规划建设指标进行开发建设，未来不再购入土地使用权进行房地产开发；

3、假设企业按预计的进度完成开发、相关收益能如期实现；

4、铎创经贸所提供资料真实、全面、客观；

5、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；

6、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

7、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；

8、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；

9、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；

10、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；

11、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

珠海铎创经贸发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 683,387.95 万元，评估值为 784,596.64 万元，评估增值 101,208.70 万元，增值率 14.81 %。负债账面价值为 243,417.21 万元，评估值为 250,540.91 万元，评估增值 7,123.70 万元，增值率 2.93 %。净资产账面价值为 439,970.74 万元，评估值为 534,055.73 万元，评估增值 94,085.00 万元，增值率 21.38 %。

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：2016 年 12 月 31 日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	1	350,709.27	451,917.13	101,207.87	28.86
二、非流动资产	2	332,678.68	332,679.51	0.83	0.00
其中：长期股权投资	3	322,111.63	322,111.63	0.00	0.00
固定资产	4	1.46	2.30	0.83	56.85
长期待摊费用	5	4.35	4.35	0.00	0.00
递延所得税资产	6	10,561.23	10,561.23	0.00	0.00
资产总计	7	683,387.95	784,596.64	101,208.70	14.81
三、流动负债	8	75,417.21	82,540.91	7,123.70	9.45
四、非流动负债	9	168,000.00	168,000.00	0.00	0.00
负债总计	10	243,417.21	250,540.91	7,123.70	2.93
所有者权益（净资产）	11	439,970.74	534,055.73	94,085.00	21.38

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

珠海铎创经贸发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 683,387.95 万元，总负债账面价值为 243,417.21 万元，净资产账面价值为 439,970.74 万元，收益法评估后的股东全部权益价值为 506,255.57 万元，增值额为 66,284.83 万元，增值率为 15.07%。

（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 506,255.57 万元，资产基础法评估得出的股东全部权益价值为 534,055.73 万元，两者相差 47,623.74 万元，差异率为 5.49%。两种评估方法差异主要原因是对 A8 地块土地使用权进行评估时的时间因素差异产生的，其中成本法对 A8 地块土地使用权采用假设开发法进行评估，其假定开发周期 3 年，开发完成后全部产品一次性售完，无销售周期；收益法对 A8 地块土地使用权采用动态预测，其假定开发周期 3 年，销

售周期 3 年。

2、评估结果的选取

房地产企业的价值主要体现在土地储备，资产基础法进行评估时对土地使用权采用假设开发法，假设开发法的参数的取值来自市场，模拟房地产开发全过程，估价结果比较合理，而收益法是对企业的未来进行预测，其评估结果受主观因素影响较大，故我们认为资产基础法评估结果更能真实体现珠海铨创经贸发展有限公司股东权益价值。

中融国际信托投资有限公司所持有的珠海铨创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益，于评估基准日不考虑少数股权可能产生折价的情况下，评估值为人民币 125,417.65 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暨被评估单位提供的与评估相关的资料，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）本次评估是中融国际信托投资有限公司所持有的珠海铨创经贸发展有限公司 23.484% 股东权益，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。

（六）珠海铨创经贸发展有限公司之长期股权投资账面值 3,221,116,326.00 元，被投资单位有珠海华融投资发展有限公司、珠海华耀商贸发展有限公司、

珠海铎国商贸有限公司。根据《增资协议》“珠海铎创经贸发展有限公司对外长期股权投资，采用成本法核算，其所有权益最终归属于珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司所有，其收益或亏损，风险或报酬均与中融国际信托有限公司无关”。因本次评估目的为中融国际信托投资有限公司向珠海华发投资发展有限公司、珠海华发实业股份有限公司转让所持铎创经贸 23.484% 股权，委托方认为上述补充协议条款已明确中融国际信托投资有限公司不享有铎创经贸之长期股权投资权益，不需提供铎创经贸长期股权投资单位资料。本次评估受不能取得相关被投资单位财务信息限制，铎创经贸的股权评估值以账面值列示。

(七) 开发产品——华发世纪城 A101-A108、B201-B203 铺位，建筑面积 4,655.94 平方米，评估基准日账面金额 20,889,210.28 元，《房地产权证》（粤房地权证珠字第 0100264265 号）登记信息，该商铺为珠海华发投资发展有限公司和珠海铎创经贸发展有限公司共有产权，但未区分产权比例。受此条件限制，该商铺评估值以账面值列示。

(八) 本次评估开发成本 A8 地块根据铎创经贸公司 2016 年 10 月 21 日取得《建设工程规划许可证》建字第（香洲）2016-033 号记载的计容建筑面积进行评估，该证载面积较《土地使用权证》记载面积增加商业服务业计容建筑面积 9,859.77 平方米，需补缴地价款 71,236,955 元（根据铎创经贸公司于 2017 年 1 月 23 日取得珠海市国土资源局《缴交地价款通知书》、《非税收入（土地）缴款通知书》（NO:ZH01700000613）），该笔补交地价款未在 A8 地块评估值中扣除，将其调整至应付账款。

(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 2016 年 12 月 31 日这一评估基准日股东部分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) 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 2016 年 12 月 31 日起至 2017 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 2017 年 3 月 10 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



法定代表人：

杨爽

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年三月十日