

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海十字门城建有限公司
拟增资扩股事宜涉及其股东全部权益价值
资产评估报告

联信评报字[2020]第 A0425 号

资产评估报告编码：4444020005202000420

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年八月七日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4444020005202000420

资产评估报告名称： 珠海十字门城建有限公司拟增资扩股事宜涉及其
股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 联信评报字[2020]第A0425号

资产评估机构名称： 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估专业人员： 徐嘉宾(资产评估师)、刘穗莹(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	22
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论及其分析	32
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36

第四部分 附件

- 一、资产评估汇总表及明细表（资产基础法）
- 二、收益法评估结果表
- 三、《珠海华发集团有限公司呈文审批表》（复印件）
- 四、被评估单位评估基准日审计报告（复印件）
- 五、委托人营业执照（复印件）
- 六、被评估单位营业执照（复印件）
- 七、主要资产权属证明资料（复印件）
- 八、委托人承诺函（复印件）
- 九、被评估单位承诺函（复印件）
- 十、资产评估师承诺函（复印件）
- 十一、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十三、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

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

（二） 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（三） 本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（四） 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

（五） 本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存

在偏见。

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

（七）本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

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

第二部分 摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

委托人一：珠海华亿投资有限公司（以下简称：“华亿投资”）

委托人二：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（以下简称：“十字门中央商务区”）

被评估单位：珠海十字门城建有限公司（以下简称：“十字门城建”）

评估目的：十字门城建拟进行增资扩股事宜，需对十字门城建股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

根据《珠海华发集团有限公司呈文审批表》，十字门城建拟通过协议方式增加注册资本，全部由华发股份或其下属公司认购；增资完成后，华发股份及其下属公司合计持股比例 75%，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持股比例为 25%。

评估对象与范围：本次评估对象是十字门城建的股东全部权益价值，评估范围是十字门城建的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

价值类型及其定义：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本次选用资产基础法结论作为资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2019 年 12 月 31 日时，十字门城建的净资产账面值为 515,781.20 万元万元，股东全部权益的评估价值为 707,068.81 万元（大写：人民币柒拾亿零柒仟零陆拾捌万捌仟壹佰元整），增幅 37.09%。

特别事项说明：

（一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）对十字门城建 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量进行了专项审计工作，并出具了审计报告（大华审字[2020]0010148 号），本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用人注意。

（二）十字门城建下属子公司—珠海市海润房地产开发有限公司，于 2018 年 9 月 20 日与中信银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产借款合同》，合同编号：（2018）信珠银固贷字第 0100 号，同时签订抵押合同，编号：2018 信珠银抵字第 0100 号，抵押物为粤（2016）珠海市不动产权第 0006282 号；2019 年 7 月 22 日，该抵押物已注销抵押；2020 年 5 月 18 日，珠海市海润房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产借款合同》，合同编号：（2020）穗银珠海贷字第 0027 号，同时签订抵押合同，编号：（2020）穗银珠海抵字第 0004 号，抵押物为粤（2016）珠海市不动产权第 0006288 号。本次评估未考虑该抵押事项的影响，特提请报告使用人注意。

（三）截至评估报告日，十字门城建下属二级子公司—广东景晟装饰工程有限公司的股东未实缴全部资本，该公司目前正常经营中，本次评估以评估基准日时实际资本考



虑，若评估基准日后股东缴纳实收资本，需调整评估结果，特提请报告使用人注意。

（四）截至评估基准日，十字门城建下属一级子公司-珠海市海润房地产开发有限公司的其他应付款里核算工程进度罚款。经与财务人员确认，该部分款项需在结算前退回，其中的永久性罚款会结算价里扣除，但其中永久性罚款比例难以确定，故全额按账面值确认，特提请报告使用人注意。

（五）本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价对评估价值的影响；未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为2019年12月31日至2020年12月30日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二〇年八月七日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信评报字[2020]第 A0425 号

珠海华亿投资有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司(以下简称“本公司”)接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对珠海十字门城建有限公司进行增资扩股事宜涉及其股东全部权益在 2019 年 12 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况

(一) 委托人一概况

1、基本情况

名称：珠海华亿投资有限公司（以下简称“华亿投资”）

商事主体类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440400053777278N

住所：珠海市昌盛路 155 号新建厂房（研发中心）503 室

法定代表人：赖小航

（注：截至评估报告日，华亿投资的法定代表人变更为：刘鹏）

注册资本：280600.00 万

成立日期：2012年09月20日

营业期限：长期

经营范围：房地产投资、房地产开发经营（凭资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（二）委托人二概况

1、基本情况

名称：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司（以下简称“十字门中央商务区”）

商事主体类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914404006886599292

住所：珠海市横琴新区宝华路6号105室-36794（集中办公区）

法定代表人：张宏勇

注册资本：111037.6068万

成立日期：2009年05月22日

营业期限：长期

经营范围：章程记载的经营范围：珠海十字门中央商务区项目投资（以自有资金进行投资）、基础建设、项目开发建设及房地产开发、自有物业租赁、旅游服务、餐饮服务、商业服务、自有房地产销售，商用物业开发管理，运营管理、综合服务和项目策划，企业孵化、创业孵化器及运营管理，企业管理服务，租务代理、房地产中介服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

（三）被评估单位概况

1、基本情况

名称：珠海十字门城建有限公司（以下简称“十字门城建”）

商事主体类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91440400562558399Q

住所：珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 栋二层 B1 单元

法定代表人：雷霆

（注：截至评估报告日，十字门城建的法定代表人变更为：周吉林）

注册资本：2000.00（人民币元）

成立日期：2010 年 09 月 03 日

营业期限：2010 年 09 月 03 日至长期

经营范围：十字门中央商务区市政工程项目的建设，房地产开发（以上项目需取得资质证后方可经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2、历史沿革

（1）2010 年 9 月，珠海十字门城建有限公司设立。

2010 年 6 月 1 日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会向珠海华发集团有限公司作出《关于珠海十字门中央商务区建设控股有限公司新设全资子公司的核准意见》（珠国资[2010]210 号），批准其下属全资子公司十字门中央商务区在出资设立“珠海十字门城建有限公司”（以下简称：“十字门城建”或“公司”），持有 100% 股权，注册资本人民币 1,000.00 万元。

2010 年 7 月 6 日，珠海华旗会计师事务所出具《验资报告》（华旗验字[2010]125



号), 经审验, 截至 2010 年 7 月 5 日止, 十字门城建(筹) 已收到珠海十字门中央商务区建设控股有限公司缴纳的注册资本(实收资本) 合计人民币壹仟万元整。公司股东以货币出资合计 10,000,000.00 元。

十字门城建设立时的股权结构如下所示:

序号	股东	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,000.00	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	1,000.00	100.00

(2) 2018 年 12 月, 第一次增资

2018 年 12 月 14 日, 十字门城建与珠海华亿投资有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司共同签订《增资协议》, 协议约定十字门城建本次拟新增注册资本 1,000.00 万元, 增资完成后, 珠海十字门中央商务区建设控股有限公司的持股比例为 50%, 认缴注册资本 1,000.00 万元, 珠海华亿投资有限公司持股比例为 50%, 认缴注册资本 1,000.00 万元。

2018 年 12 月 21 日, 十字门城建召开股东会决议, 同意新股东珠海华亿投资有限公司对公司进行增资, 增资人民币 351,498.00 万元, 其中 1,000.00 万元作为认缴出资额, 350,498.00 万元作为资本公积。于 2019 年 12 月 31 日前缴足认缴的出资额。

2018 年 12 月 27 日, 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 出具《验资报告》(大华验字[2018]000708 号), 经审验, 截至 2018 年 12 月 27 日止, 十字门城建已收到珠海华亿投资有限公司以货币资金方式认缴的出资款 1,760,000,000.00 元(壹拾柒亿陆仟万元整), 其中: 计入实收资本人民币 10,000,000.00 元, 计入资本公积-股本溢价人民币 1,750,000,000.00 元。

本次增资让完成后, 十字门城建的股权结构如下:

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	珠海华亿投资有限公司	1,000.00	1,000.00	50.00
2	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,000.00	1,000.00	50.00
合计		2,000.00	2,000.00	100.00

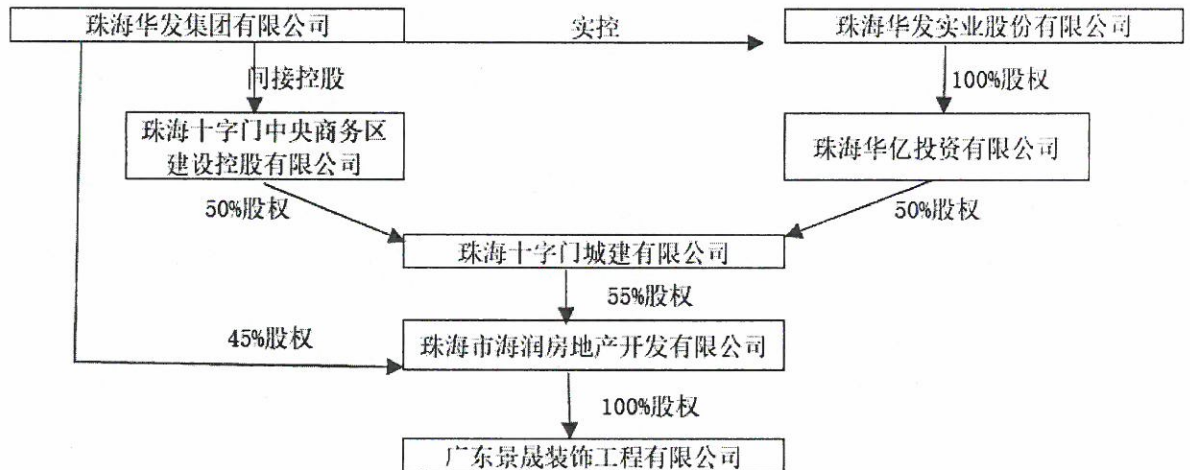
3、主要股东及持股比例

评估基准日时，十字门城建的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	珠海华亿投资有限公司	1,000.00	1,000.00	50.00
2	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	1,000.00	1,000.00	50.00
合计		2,000.00	2,000.00	100.00

4、企业情况简介

企业组织架构如下：



珠海十字门城建有限公司目前主要的房地产开发项目为“华发城建国际海岸花园”项目，由其控股子公司珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润公司”）负责具体实施。

5、公司财务状况

(1) 十字门城建近两年的合并财务状况如下：



资产情况:

金额单位: 人民币元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	7,025,383,515.04	11,154,536,157.15
负债总额	944,026,385.42	4,880,714,748.34
净资产	6,081,357,129.62	6,273,821,408.81

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2018年度	2019年度
营业收入	2,255,055.72	3,394,125.71
营业利润	-19,873,848.95	254,769,115.66
净利润	-16,397,372.23	192,464,279.19

注: 2018年度、2019年度的数据均由被评估单位提供, 未经审计。

(2) 十字门城建近三年母公司的财务状况如下:

资产情况:

金额单位: 人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	1,417,721,172.58	4,929,441,599.09	6,459,975,110.58
负债总额	0.00	440,000.00	1,302,163,083.86
净资产	1,417,721,172.58	4,929,001,599.09	5,157,812,026.72

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业利润	97,544.10	-3,699,573.49	303,657,146.58
净利润	97,544.10	-3,699,573.49	228,810,427.63

所有者权益变动:

金额单位: 人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度	
本年初数	1,417,623,628.48	1,417,721,172.58	4,929,001,599.09	
本年变动金额	97,544.10	3,511,280,426.51	228,810,427.63	
其中	综合收益总额	97,544.10	-3,699,573.49	228,810,427.63
	所有者投入		3,514,980,000.00	
	利润分配			
本年年末余额	1,417,721,172.58	4,929,001,599.09	5,157,812,026.72	

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2017 年度	2018 年度	2019 年度
经营活动产生的现金流量净额	97,544.10	-1,763,259,573.49	-4,785,893,494.32
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	2,828,650,000.00
筹资活动产生的现金流量净额	0.00	1,760,000,000.00	1,952,207,716.92
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	97,544.10	-3,259,573.49	-5,035,777.40
期末现金及现金等价物余额	9,027,772.58	5,768,199.09	732,421.69

注：2017 年度的数据经中兴财光会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴财光华审会字（2018）第 106052 号无保留意见审计报告；2018 年度的数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2019]007768 号无保留意见审计报告；2019 年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2020]0010148 号无保留意见审计报告。

6、从事业务的许可文件

序号	企业名称	证书名称	证书编号	资质等级	颁发部门	发证日期	有效期
1	珠海市海润房地产开发 有限公司	中华人民共和国 房地产开发 企业资质证书	HQ-FDC-2019009	肆级	珠海市横琴新 区管理委员会 建设环保局	2019/8/5	2022/8/4
2	广东景晟装 饰工程有限 公司	建筑企业资质 证书	D244230344	建筑装修装饰工 程专业承包一级	广东省住房和 城乡建设厅	2019/11/22	2021/6/30

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人为被评估单位的股东。

（五）委托人以外的其他报告使用人

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

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

二、评估目的

十字门城建拟进行增资扩股事宜，需对十字门城建股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

根据《珠海华发集团有限公司呈文审批表》，十字门城建拟通过协议方式增加注册资本，全部由华发股份或其下属公司认购；增资完成后，华发股份及其下属公司合计持股比例 75%，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持股比例为 25%。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是十字门城建的股东全部权益价值，评估范围是十字门城建的全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。评估基准日时主要资产及负债概况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	5,051,281,710.58	
2	货币资金	732,421.69	主要内容为银行存款
3	其他应收款	5,050,549,288.89	主要内容为借款
4	二、非流动资产合计	1,408,693,400.00	
5	长期股权投资	1,408,693,400.00	主要内容为对珠海市海润房地产开发有限公司 55%股权的投资
6	三、资产总计	6,459,975,110.58	
7	四、流动负债合计	1,234,392,025.16	
8	应交税费	8,126,971.07	主要内容为按规定应当缴纳的城建税、教育费附加等
9	其他应付款	1,226,265,054.09	主要内容为利息款和资金拆借款
10	五、非流动负债合计	67,771,058.70	
11	递延所得税负债	67,771,058.70	主要内容为未到期利息收入
12	六、负债合计	1,302,163,083.86	
13	七、净资产	5,157,812,026.72	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、长期股权投资

长期股权投资为十字门城建对珠海市海润房地产开发有限公司 55%股权的投资，具体情况如下：

（1）珠海市海润房地产开发有限公司

1) 基本情况

名称：珠海市海润房地产开发有限公司（以下简称“海润公司”）

商事主体类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91440400669847879J

住所：珠海市香洲区湾仔银湾路 1663 号珠海中心 1008 号

法定代表人：雷霆

（注：截至评估报告日，海润房地产的法定代表人变更为：周吉林）

注册资本：10000.00（人民币元）

成立日期：2007 年 12 月 17 日

营业期限：2007 年 12 月 17 日至长期

经营范围：房地产开发经营、物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

2) 股权结构

评估基准日，海润公司的主要股东及持股比例见下表：

序号	股东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	珠海十字门城建有限公司	5,500.00	5,500.00	55.00

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
2	珠海城市建设集团有限公司	4,500.00	4,500.00	45.00
合计		10,000.00	10,000.00	100.00

3) 海润公司近几年的财务状况如下:

资产情况:

金额单位: 人民币元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日
资产总额	2,295,615,116.94	3,221,993,082.67	7,030,612,213.29
负债总额	4,510,620.95	943,586,385.42	4,788,551,664.48
净资产	2,291,104,495.99	2,278,406,697.25	2,242,060,548.81

损益情况:

金额单位: 人民币元

项目	2017年度	2018年度	2019年度
营业收入	1,334,682.05	2,255,055.72	3,394,125.71
营业利润	11,933,736.00	-16,731,413.47	-48,888,030.92
净利润	8,923,130.34	-12,697,798.74	-36,346,148.44

注: 2017年度、2018年度、2019年度的数据均经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 并分别出具大华审字[2019]007769号、大华审字[2020]009584号无保留意见审计报告。

4) 评估基准日资产负债表情况

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
1	一、流动资产合计	7,010,813,427.10	
2	货币资金	1,223,345,639.37	主要内容为银行存款
3	其他应收款	1,220,985,617.53	主要内容为股东资金拆借款、墙改基金、保证金等
4	存货	2,962,876,866.46	主要内容为开发成本
5	其他流动资产	1,603,605,303.74	主要内容为股东资金拆借款和预缴税费
6	二、非流动资产合计	19,798,786.19	
7	长期股权投资	3,837,800.00	主要内容为对广东景晟装饰工程有限公司100%股权的投资
8	固定资产	229,243.21	主要内容为各类办公设备
9	递延所得税资产	15,731,742.98	主要内容为资产减值准备和可抵扣亏损
10	三、资产总计	7,030,612,213.29	
11	四、流动负债合计	4,091,551,664.48	
12	应付账款	191,163.40	主要内容为应付工程款
13	预收账款	4,051,052,410.65	主要内容为预收合同房款和预收的价外费用
14	应付职工薪酬	130,746.48	主要内容为工会经费和职工教育经费



序号	科目名称	账面价值	主要内容
15	应交税费	161,500.37	主要内容为按规定应当缴纳的印花税和个人所得税
16	其他应付款	40,015,843.58	主要内容为进度款罚款、履约保证金等
17	五、非流动负债合计	697,000,000.00	
18	长期借款	697,000,000.00	主要内容为向中信银行股份有限公司珠海分行借入的期限在1年以上的款项
19	六、负债合计	4,788,551,664.48	
20	七、净资产	2,242,060,548.81	

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

5) 企业主要资产组合

海润公司目前取得一个开发建设项目，即位于珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、南湾大道北侧的“华发城建国际海岸花园”在建商住项目，项目坐落于南湾大道北侧、南琴路东侧，紧邻珠海横琴自贸区，华发城建国际海岸花园项目可建设用地范围面积 169,254.46 平方米，设计开发总建筑面积 859,275.87 平方米，容积率 3.5，用地 5 个地块（18# 19#/ 29#/ 25#/ 13#）分两期开发，规划有高层住宅、底商，高层办公，幼儿园以及小区配套服务设施、办公等功能。

开发项目已取得《国有土地使用权证》、《建设用地批准书》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《预售许可证》。

根据《海润公司 2019 年 12 月工作月报》，至评估基准日，一期项目（18#、19#、29#-1）主体结构全部完成；机电安装方面：电梯、水电、光纤验收，消防调试完成；公区精装修完成天花吊顶及墙砖铺贴，地砖铺贴完成；正在进行围墙、园区绿化等，竣工时间预计至 2020 年 9 月，2020 年 10 月交付使用。至评估勘察日，施工进度正常，18#、19#地块项目已竣工备案。二期（13#、25#、29#-2）未正式动工，正在进行基坑支护施工，竣工时间预计至 2025 年 1 月。



(三) 企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(四) 企业申报的表外资产

本次被评估单位无其他账外资产及负债。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型

(一) 价值的类型

价值类型是指资产评估结论的价值属性及表现形式，即价值内涵。选择和使用价值类型，应当充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素。

本次评估选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二) 选择价值类型的理由

本次评估对评估的市场条件及其评估对象的交易条件并无特别限制和要求，因此选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 12 月 31 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

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

六、评估依据

(一) 行为依据

- 1、《珠海华发集团有限公司呈文审批表》；
- 2、资产评估委托合同。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国会计法》（1999年10月31日主席令9届第24号）；
- 3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改决定）；



- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修改决定）；
- 8、《中华人民共和国建筑法》（2011年4月22日第十一届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议修正）；
- 9、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
- 10、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订）；
- 12、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号）；
- 13、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 14、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过）；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 16、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 17、《国有资产管理办施行细则》（国资办发[1992]36号）；
- 18、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 19、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2019年3月2日《国



务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订);

20、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号,2005 年 8 月 25 日经国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过);

21、《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);

22、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

23、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

24、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6 号);

25、《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号);

26、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 18 号);

27、《财政部、国家税务总局关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税[2016]43 号)。

(三) 准则依据

1、《企业会计准则》;

2、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号);

3、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号);

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号);



- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 15、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 16、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 17、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）。

（四）权属依据

- 1、珠海华亿投资有限公司营业执照；
- 2、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司营业执照；
- 3、珠海十字门城建有限公司营业执照；
- 4、国有土地出让合同、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑施工许可证、商品房预售许可证、房地产权证等；
- 5、重要设备发票。

（五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；

- 2、企业以前年度、评估基准日的审计报告；
- 3、企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 4、Wind 资讯系统终端查询数据；
- 5、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 6、原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 7、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2014）；
- 8、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 9、《2019 企业绩效评价标准值》（国务院国资委财务监督与考核评价局制定）；
- 10、《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院编 2019 年版）；
- 11、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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

2、收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。采

用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量；（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

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

（二）评估方法选择及理由

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

十字门城建为投资管理公司，控股子公司海润公司是其主要的经营性资产，海润公司是房地产开发企业，目前一期开发项目已处于销售期，未来收入和相关成本费用可预测并量化，满足收益法应用前提条件，选择收益法进行评估。

因此，本次对十字门城建的股东全部权益评估采用收益法进行，具体采用现金流折现法。

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，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

故本次确定采用收益法和资产基础法对十字门城建进行评估。

（三）评估方法的运用和逻辑推理过程

1、资产基础法方法说明

在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各

项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

(1) 流动资产评估方法

1) 本次评估货币资金包括银行存款。

对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

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

3) 存货：纳入评估范围的存货为开发成本

开发成本为建设开发中的房地产项目，本次评估采用剩余法进行评估，其基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、管理销售费用、投资利息、销售税费、合理的续建开发利润及所得税，计算出开发项目价值。根据本项目评估的具体情况和特点，本次评估选用静态分析法（即传统方法）进行计算。其计算公式为：

开发项目评估价值=开发完成后房地产市场价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税金-投资利息-投资利润-土地增值税-企业所得税。

4) 对于其他流动资产，评估专业人员向企业了解其形成过程，与明细账、总账、报表数进行核对，账表单相符。查阅了相关政府文件、相关原始凭证等资料，核查相关

数据的勾稽关系。以核实后账面值确定评估值。

(2) 长期股权投资评估方法

长期股权投资评估主要是对长期股权投资所代表的权益进行评估，依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估专业人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对于全资子公司，以被投资单位评估基准日时经评估的股东全部权益评估值乘以投资单位的持股比例确定长期股权投资的评估价值，计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位评估后股东全部权益价值×持股比例。

(3) 固定资产评估方法

本次评估对于设备类资产采用重置成本法评估，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定；自制设备、非标设备重置成本以现行材料价格和各项费用标准估算出复原重置成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。其中：

对于设备采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格确定；成新率主要通过年限法、观察法综合确定。

对于部分无法取得设备现行购置价或建造成本的设备，在审核设备账面原值真实可靠的基础上，根据国内机电产品市场同类设备价格变化指数，进行调整，计算出重置价值。

对于少数新近购进的设备，依据有关会计凭证核实其原购置价格，确定其重置价值。



(4) 其他的非流动资产评估方法

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

(5) 负债评估方法

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

2、 收益法方法说明

(1) 原理

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。是从企业整体出发，以企业的获利能力为核心，通过分析、判断和预测企业未来收益，考虑企业的经营风险和市场风险后，选取适当的折现率，折现求取股东全部权益价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股

东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为股权自由现金流量（股权自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+付息债务的增加或减少—资本性支出—净营运资金变动）。

（2）计算模型

根据企业实际情况，在有限期经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i \quad (1)$$

式中：E：被评估单位的股东权益资本价值；

P：被评估单位的经营性资产价值；

C_i：评估基准日溢余和非经营性资产负债价值。

经营性资产是指与被评估企业正常生产经营相关的，股权自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算式如下：

$$P = \sum_i^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r \quad (2)$$

式中：P：经营性资产价值；

t：预测年度；

i：折现率；

R_t：第 t 年股权自由现金流量；

n：预测期年限 7 年；

P_n : 预测期后股权自由现金流量（终值）；

r : 终值折现系数。

根据被评估单位的开发经营历史、以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的现金流量，并进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（3）预期收益口径

根据被评估企业的具体情况选择股权自由现金流量口径预测：

R 为净现金流量 （3）

（4）收益期

对于房地产开发企业，其收益预测期限是根据评估基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案)的开发建设期（含销售期限）确定为明确的预测期限。由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案)的项目开发完成后，在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来的开发项目，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发销售期为收益期。

（5）折现率

本次评估采用权益资本成本（CAPM）确定折现率 r

$$r = r_f + \beta \times ERP + r_c \quad (4)$$

$$ERP = r_m - r_f \quad (5)$$

式中：

r : 权益资本报酬率；

r_f : 无风险报酬率；

r_m : 市场预期报酬率；

r_c : 被评估单位的特性风险调整系数;

β : 目标公司权益资本的预期市场风险系数;

ERP: 市场超额收益率。

八、评估程序实施过程和情况

(一) 接受委托

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

(二) 资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，委托人专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估专业人员指导下，按要求填写了评估申报明细表。同时评估专业人员收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标、财务账卡和生产流程图等评估所需资料。

在十字门城建资产清查后，评估专业人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行合理抽查盘点，根据固定资产卡片，对大额及比较重要固定资产逐项进行实地盘点。

（三）评定估算

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

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

（四）评估汇总

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

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

九、评估假设

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

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职

责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、运营方式等与目前保持一致；

3、假设被评估单位目前取得的房地产开发资质等各项行业资产在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效并符合开发要求，假设房地产项目的开发不存在障碍；

4、本次评估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股东权益价值时，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论的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

5、本次评估是基于被评估单位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，假设收益期为预测期；

6、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，假设未来项目所在地房地产市场保持平稳，不发生较大变化；

7、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用；

8、本次评估是基于已取得的规划方案进行预测的，假设企业在未来年度不对规划方案进行调整；

9、假设被评估单位在未来经营期内的主营业务、收入与成本的构成以及经营策略等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的主营业务状况的变化所带来的损益。

10、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

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

十、评估结论及其分析

（一）运用资产基础法评估结论

经过评估测算，评估基准日 2019 年 12 月 31 日时，十字门城建总资产账面值为 645,997.51 万元，评估值为 837,285.12 万元，增幅 29.61 %；负债账面值 130,216.31 万元，评估值为 130,216.31 万元，无增减；净资产账面值为 515,781.20 万元，评估值为 707,068.81 万元，增幅 37.09 %。（评估结论详细情况见评估明细表）



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	505,128.17	505,128.17	0.00	0.00
非流动资产	2	140,869.34	332,156.95	191,287.61	135.79
其中：长期股权投资	3	140,869.34	332,156.95	191,287.61	135.79
资产总计	4	645,997.51	837,285.12	191,287.61	29.61
流动负债	5	123,439.20	123,439.20	0.00	0.00
非流动负债	6	6,777.11	6,777.11	0.00	0.00
负债合计	7	130,216.31	130,216.31	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	8	515,781.20	707,068.81	191,287.61	37.09

运用资产基础法，经过评估测算，十字门城建股东全部权益的评估值为 707,068.81 万元。

（二）运用收益法评估结论

运用收益法，股东全部权益的评估值为 698,798.36 万元，增幅 35.48%。

（三）评估结论分析和应用

资产基础法比收益法结果高 8,270.45 万元，差异率 1.17%。被评估单位主要经营性资产为房地产开发业务，其开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等等），尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定的因素的变动对评估结论会产生较大的影响。采用静态假设开发法评估，则可以避免上述不确定因素的影响。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结论。

通过清查及评估测算，评估基准日 2019 年 12 月 31 日时，十字门城建股东全部权益的评估价值为 707,068.81 万元(大写:人民币柒拾亿零柒仟零陆拾捌万捌仟壹佰元整)，增幅 37.09%。

十一、特别事项说明

(一) 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对十字门城建 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年度的经营成果和现金流量进行了专项审计工作,并出具了审计报告(大华审字[2020]0010148 号),本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的,特提请报告使用人注意。

(二) 十字门城建下属子公司一珠海市海润房地产开发有限公司,于 2018 年 9 月 20 日与中信银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产借款合同》,合同编号:(2018)信珠银固贷字第 0100 号,同时签订抵押合同,编号:2018 信珠银抵字第 0100 号,抵押物为粤(2016)珠海市不动产权第 0006282 号;2019 年 7 月 22 日,该抵押物已注销抵押;2020 年 5 月 18 日,珠海市海润房地产开发有限公司与中信银行股份有限公司珠海分行签订《固定资产借款合同》,合同编号:(2020)穗银珠海贷字第 0027 号,同时签订抵押合同,编号:(2020)穗银珠海抵字第 0004 号,抵押物为粤(2016)珠海市不动产权第 0006288 号。本次评估未考虑该抵押事项的影响,特提请报告使用人注意。

(三) 截至评估报告日,十字门城建下属二级子公司一广东景晟装饰工程有限公司的股东未实缴全部资本,该公司目前正常经营中,本次评估以评估基准日时实际资本考虑,若评估基准日后股东缴纳实收资本,需调整评估结果,特提请报告使用人注意。

(四) 截至评估基准日,十字门城建下属一级子公司-珠海市海润房地产开发有限公司的其他应付款里核算工程进度罚款。经与财务人员确认,该部分款项需在结算前退回,其中的永久性罚款会结算价里扣除,但其中永久性罚款比例难以确定,故全额按账面值确认,特提请报告使用人注意。

(五) 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价对



评估价值的影响；未考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，亦未考虑评估值增减可能产生的税项，且不当被认是对评估对象可实现价格的保证。

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

（七）评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

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

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

（三）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不当被认是对评估对象可实现价格的保证。



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

(五) 评估结论的有效使用期限: 本评估结论自评估基准日起一年内有效, 即评估结论有效期为 2019 年 12 月 31 日至 2020 年 12 月 30 日。

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

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二〇年八月七日, 是评估专业意见形成日。

(本页以下无正文)

(本页为联信评报字[2020]第 A0425 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
中国 广州



资产评估师：徐嘉宾



资产评估师：刘穗莹



资产评估结果汇总表

表1

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
	A				
流动资产					
非流动资产					
其中：可供出售金融资产	1	505,128.17	505,128.17	0.00	0.00
持有至到期投资	2	140,869.34	332,156.95	191,287.61	135.79
长期应收款	3	0.00	0.00		
长期股权投资	4	0.00	0.00		
投资性房地产	5	0.00	0.00		
固定资产	6	140,869.34	332,156.95	191,287.61	135.79
在建工程	7	0.00	0.00		
生物性生物资产	8	0.00	0.00		
油气资产	9	0.00	0.00		
无形资产	10	0.00	0.00		
开发支出	11	0.00	0.00		
商誉	12	0.00	0.00		
长期待摊费用	13	0.00	0.00		
递延所得税资产	14	0.00	0.00		
其他非流动资产	15	0.00	0.00		
资产总计	16	645,997.51	837,285.12	191,287.61	29.61
流动负债	17	123,439.20	123,439.20	0.00	0.00
非流动负债	18	6,777.11	6,777.11	0.00	0.00
负债合计	19	130,216.31	130,216.31	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	20	515,781.20	707,068.81	191,287.61	37.09

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄懿

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

项 目	账面价值		评估价值		增减值		金额单位：人民币元	
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%	增值率%			
流动资产	5,051,281,710.58	5,051,281,710.58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
非流动资产	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06		1,912,876,135.06	135.79		
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00	0.00					
持有至到期投资	0.00	0.00	0.00					
长期应收款	0.00	0.00	0.00					
长期股权投资	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06		1,912,876,135.06	135.79		
投资性房地产	0.00	0.00	0.00					
固定资产	0.00	0.00	0.00					
在建工程	0.00	0.00	0.00					
生物性生物资产	0.00	0.00	0.00					
油气资产	0.00	0.00	0.00					
无形资产	0.00	0.00	0.00					
开发支出	0.00	0.00	0.00					
商誉	0.00	0.00	0.00					
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00					
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00					
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00					
资产总计	6,459,975,110.58	8,372,851,245.64	1,912,876,135.06		1,912,876,135.06	29.61		
流动负债	1,234,392,025.16	1,234,392,025.16	0.00		0.00	0.00		
非流动负债	67,771,058.70	67,771,058.70	0.00		0.00	0.00		
负债合计	1,302,163,083.86	1,302,163,083.86	0.00		0.00	0.00		
净资产（所有者权益）	5,157,812,026.72	7,070,688,161.78	1,912,876,135.06		1,912,876,135.06	37.09		

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄懿

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	5,051,281,710.58	5,051,281,710.58	0.00	0.00
2	货币资金	732,421.69	732,421.69	0.00	0.00
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00		
4	衍生金融资产	0.00	0.00		
5	应收票据	0.00	0.00		
6	应收账款	0.00	0.00		
7	预付账款	0.00	0.00		
8	其他应收款	5,050,549,288.89	5,050,549,288.89	0.00	0.00
9	存货	0.00	0.00		
10	持有待售资产	0.00	0.00		
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	0.00	0.00		
13	二、非流动资产合计	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06	135.79
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06	135.79
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	0.00	0.00		
20	在建工程	0.00	0.00		
21	生产性生物资产	0.00	0.00		
22	油气资产	0.00	0.00		

被评估单位填表人员：沈清

填表日期：2020年6月29日

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄德

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
23	无形资产	0.00	0.00		
24	开发支出	0.00	0.00		
25	商誉	0.00	0.00		
26	长期待摊费用	0.00	0.00		
27	递延所得税资产	0.00	0.00		
28	其他非流动资产	0.00	0.00		
29	三、资产总计	6,459,975,110.58	8,372,851,245.64	1,912,876,135.06	29.61
30	四、流动负债合计	1,234,392,025.16	1,234,392,025.16	0.00	0.00
31	短期借款	0.00	0.00		
32	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	0.00		
33	衍生金融负债	0.00	0.00		
34	应付票据	0.00	0.00		
35	应付账款	0.00	0.00		
36	预收账款	0.00	0.00		
37	应付职工薪酬	0.00	0.00		
38	应交税费	8,126,971.07	8,126,971.07	0.00	0.00
39	其他应付款	1,226,265,054.09	1,226,265,054.09	0.00	0.00
40	持有待售负债	0.00	0.00		
41	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
42	其他流动负债	0.00	0.00		

被评估单位填表人员：沈清

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄锐

填表日期：2020年6月29日

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
43	五、非流动负债合计	67,771,058.70	67,771,058.70	0.00	0.00
44	长期借款	0.00	0.00		
45	应付债券	0.00	0.00		
46	长期应付款	0.00	0.00		
47	预计负债	0.00	0.00		
48	递延收益	0.00	0.00		
49	递延所得税负债	67,771,058.70	67,771,058.70	0.00	0.00
50	其他非流动负债	0.00	0.00		
51	六、负债合计	1,302,163,083.86	1,302,163,083.86	0.00	0.00
52	七、净资产	5,157,812,026.72	7,070,688,161.78	1,912,876,135.06	37.09

被评估单位填表人员：沈清

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄懿

填表日期：2020年6月29日

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	0.00	0.00		
4-2	持有至到期投资	0.00	0.00		
4-3	长期应收款	0.00	0.00		
4-4	长期股权投资	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06	135.79
4-5	投资性房地产	0.00	0.00		
4-6	固定资产	0.00	0.00		
4-7	在建工程	0.00	0.00		
4-8	生物性生物资产	0.00	0.00		
4-9	油气资产	0.00	0.00		
4-10	无形资产	0.00	0.00		
4-11	开发支出	0.00	0.00		
4-12	商誉	0.00	0.00		
4-13	长期待摊费用	0.00	0.00		
4-14	递延所得税资产	0.00	0.00		
4-15	其他非流动资产	0.00	0.00		
	合 计	1,408,693,400.00	3,321,569,535.06	1,912,876,135.06	135.79

被评估单位填表人员：沈清

填表日期：2020年6月29日

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄懿

其他应付款——其他应付款评估明细表

表 5-9-2

评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：珠海十字门城建有限公司		金额单位：人民币元				
序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	其他	2019-12	房地产利息	16,265,054.09	16,265,054.09	
2	珠海市海润房地产开发有限公司	2019-12	资金拆借	1,210,000,000.00	1,210,000,000.00	
合 计				1,226,265,054.09	1,226,265,054.09	***

被评估单位填表人员：沈清
填表日期：2020年6月29日

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞、黄鋈

收益法评估结果表

被评估单位：珠海十字门城建有限公司

评估基准日：2019年12月31日

金额单位：人民币万元

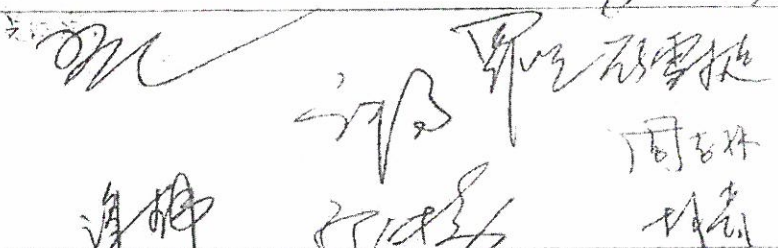
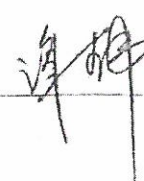

项 目		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	现金流入	252,520.00	285,850.01	401,222.17	314,584.02	96,882.90	47,702.23	6,498.44
1	经营活动产生的现金流入	252,520.00	285,850.01	401,222.17	314,584.02	96,882.90	47,702.23	6,498.44
1-1	销售收入（不含税）	252,520.00	285,850.01	401,222.17	314,584.02	96,882.90	47,702.23	6,498.44
2	筹资活动产生的现金流入	-	-	-	-			
2-1	自有资金投入	-						
2-2	银行贷款本金增加							
	自有资金投入比例							
二	现金流出	169,488.72	171,408.25	281,916.79	133,653.28	89,624.26	137,820.72	1,386.30
1	经营活动产生的现金流出	130,003.67	134,240.72	281,916.79	133,653.28	89,624.26	137,820.72	1,386.30
1-1	续建成本（不含税）	72,435.86	60,288.40	71,116.24	64,411.20	67,169.89	14,638.91	-
1-2	销售费用	3,169.99	5,717.00	8,024.44	6,291.68	1,937.66	954.04	129.97
1-3	销售税费	2,689.12	2,006.76	3,039.36	2,394.18	738.61	363.67	49.54
1-4	土地增值税	21,872.91	31,325.19	151,151.15	22,202.44	6,546.24	115,902.13	454.42
1-5	管理费用及不可预见费	2,173.08	1,808.65	2,133.49	1,932.34	2,015.10	439.17	-
	当期利润总额	145,543.99	182,386.48	165,757.49	217,352.18	18,475.40	-84,595.69	5,864.51
	累计利润总额	145,543.99	327,930.47	493,687.96	711,040.14	729,515.54	644,919.85	650,784.36
1-6	企业所得税	27,662.71	33,094.72	46,452.11	36,421.44	11,216.76	5,522.80	752.37
2	筹资活动产生的现金流出	39,485.05	37,167.53	-	-	-	-	-
2-1	借款本金偿还	34,850.00	34,850.00					
2-2	借款利息支付	4,635.05	2,317.53					
2-3	营运资金变动	-	-	-	-	-	-	-
	其中：运营资金增加							
三	期末回收资产价值							122,334.56
四	股东权益净现金流量	83,031.28	114,441.76	119,305.38	180,930.74	7,258.63	-90,118.49	127,446.70
	累计净现金流量	83,031.28	197,473.04	316,778.42	497,709.16	504,967.80	414,849.31	542,296.01
	折现年限	1	2	3	4	5	6	7
	折现系数	0.8812	0.7765	0.6843	0.6030	0.5314	0.4683	0.4126
	净现值	73,167.16	88,864.03	81,640.67	109,101.24	3,857.24	-42,202.49	52,584.51
五	经营性资产价值	367,012.36						
六	非经营性资产和溢余资产价值	596,784.04						
七	减：少数股东权益价值	264,998.04						
八	股东全部权益价值	698,798.36						

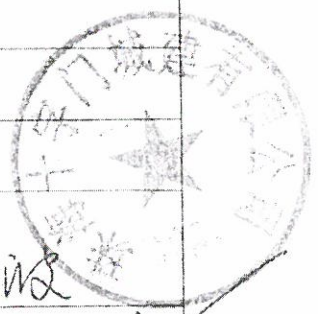
评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：徐嘉宾、刘穗莹、高雪飞



珠海华发集团有限公司呈文审批表

呈文单位	资本管理中心	呈文日期	2020.6.22
文件编号		秘密等级	商业秘密 (三年)
呈文主题	关于珠海十字门城建有限公司增资扩股的请示		
呈文主要内容	<p>公司领导：</p> <p>由于珠海城市建设集团有限公司持有的珠海市海润房地产开发有限公司45%股权随珠海城建一并划入珠海华发集团有限公司，华发集团直接及间接持有的海润公司股权达到72.50%。因此，有必要通过提高华发股份对珠海十字门城建有限公司的持股比例，进一步解决海润地块涉及的同业竞争问题；同时盘活集团体系内资产，提高上市公司的盈利水平和内在价值。</p> <p>综上，拟建议：</p> <p>十字门城建通过协议方式增加注册资本，全部由华发股份或其下属公司认购；本次增资完成后，华发股份及其下属公司合计持股比例为75%，十字门公司持股比例为25%。</p> <p>妥否，请批示。</p> <p style="text-align: right;">经办人：王强</p>		
部门领导意见	周冬		
总裁办意见			
风险管理部/合规法务部/相关部门领导意见	张子		
主管领导意见	刘明波 李铁刚		
相关领导意见			
公司总裁批示			
公司董事长批示			
相关附件			
备注			



珠海十字门城建有限公司

审计报告

大华审字[2020]0010148 号



大华会计师事务所（特殊普通合伙）

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

珠海十字门城建有限公司

审计报告及财务报表

(2019年1月1日至2019年12月31日止)

	目 录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-6
	财务报表附注	1-31

审计报告

大华审字[2020]0010148号

珠海十字门城建有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海十字门城建有限公司（以下简称十字门公司）财务报表，包括2019年12月31日的资产负债表，2019年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了十字门公司2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于十字门公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

十字门公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，十字门公司管理层负责评估十字门公司的持

续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算十字门公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督十字门公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对十字门公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论

认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致十字门公司不能持续经营。

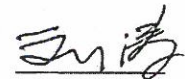
5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)



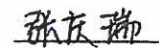
中国注册会计师：



刘涛



中国注册会计师：



张庆瑞



二〇二〇年三月三十一日

资产负债表

2019年12月31日

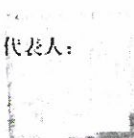
编制单位：珠海广百百货有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	注释1	732,421.69	5,768,199.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	注释2	5,050,549,288.89	3,514,980,000.00
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		5,051,281,710.58	3,520,748,199.09
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	1,408,693,400.00	1,408,693,400.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,408,693,400.00	1,408,693,400.00
资产总计		6,459,975,110.58	4,929,441,599.09

(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：

沈清

会计机构负责人：

沈清

资产负债表（续）

2019年12月31日

编制单位：珠海上宇门城造有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
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			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	注释4	8,126,971.07	440,000.00
其他应付款	注释5	1,226,265,054.09	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,234,392,025.16	440,000.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	注释6	67,771,058.70	
其他非流动负债			
非流动负债合计		67,771,058.70	
负债合计		1,302,163,083.86	440,000.00
所有者权益：			
实收资本	注释7	20,000,000.00	20,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释8	4,913,673,400.00	4,913,673,400.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释9	10,000,000.00	
未分配利润	注释10	214,138,626.72	-4,671,800.91
所有者权益合计		5,157,812,026.72	4,929,001,599.09
负债和所有者权益总计		6,459,975,110.58	4,929,441,599.09

（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：沈清

会计机构负责人：沈清

利润表

2019年度

编制单位：珠海十字门建设有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	注释11	112,639.56	440,000.00
销售费用			
管理费用	注释12	79,200.00	3,358,164.44
研发费用			
财务费用	注释13	-303,848,986.14	-98,590.95
其中：利息费用			
利息收入	注释13	303,851,377.64	100,725.45
加：其他收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益			
公允价值变动收益			
信用减值损失			
资产减值损失			
资产处置收益			
二、营业利润		303,657,146.58	-3,699,573.49
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额		303,657,146.58	-3,699,573.49
减：所得税费用	注释14	74,846,718.95	
四、净利润		228,810,427.63	-3,699,573.49
(一) 持续经营净利润		228,810,427.63	-3,699,573.49
(二) 终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		228,810,427.63	-3,699,573.49
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：

沈清

会计机构负责人：

沈清

现金流量表

2016年度

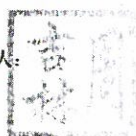
编制单位：珠海中特工程建设有限公司

(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、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		24,222,777.92	24,980.37
经营活动现金流入小计		24,222,777.92	24,980.37
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		440,000.00	
支付其他与经营活动有关的现金		29,008,231,486.50	1,763,284,553.86
经营活动现金流出小计		29,008,671,486.50	1,763,284,553.86
经营活动产生的现金流量净额	注释15	-4,785,893,494.32	-1,763,259,573.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		3,183,150,000.00	
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		3,183,150,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		354,500,000.00	
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		354,500,000.00	
投资活动产生的现金流量净额		2,828,650,000.00	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,754,980,000.00	1,760,000,000.00
取得借款收到的现金		165,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		32,227,716.92	
筹资活动现金流入小计		1,952,207,716.92	1,760,000,000.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		1,952,207,716.92	1,760,000,000.00
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			
	注释15	-5,035,777.40	-3,259,573.49
加：期初现金及现金等价物余额	注释15	5,768,199.09	9,027,772.58
六、期末现金及现金等价物余额			
	注释15	732,421.69	5,768,199.09

(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：

沈清

会计机构负责人：

沈清

所有者权益变动表

2019年度

除特别注明外，金额单位均为人民币元

项目	本期金额								
	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	20,000,000.00		4,913,673,400.00					-4,671,800.91	4,929,001,599.09
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	20,000,000.00		4,913,673,400.00					-4,671,800.91	4,929,001,599.09
三、本年增减变动金额								218,810,427.63	228,810,427.63
(一) 综合收益总额								228,810,427.63	228,810,427.63
(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									
1. 其他									
(三) 利润分配								-10,000,000.00	-10,000,000.00
1. 提取盈余公积								-10,000,000.00	-10,000,000.00
2. 对股东的分配									
3. 其他									
(四) 股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
5. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	20,000,000.00		4,913,673,400.00			10,000,000.00		214,138,626.72	5,157,812,026.72

(本报告所有者权益变动表附注为资产负债表的重要组成部分)

法定代表人：

主管会计工作负责人：

沈清

会计机构负责人：

沈清

所有者权益变动表

2019年度

联信评估(北京)资产评估有限公司

(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项 目	上期金额							
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减:库存股	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	10,000,000.00		1,408,693,400.00				-972,227.42	1,417,721,172.58
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	10,000,000.00		1,408,693,400.00				-972,227.42	1,417,721,172.58
三、本年增减变动金额	10,000,000.00		3,504,980,000.00				-3,699,573.49	3,511,280,426.51
(一)综合收益总额							-3,699,573.49	-3,699,573.49
(二)股东投入和减少资本	10,000,000.00		3,504,980,000.00					3,514,980,000.00
1. 股东投入的普通股	10,000,000.00		3,504,980,000.00					3,514,980,000.00
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								
1. 其他								
(三)利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
(四)股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
1. 设定受益计划变动额结转留存收益								
2. 其他综合收益结转留存收益								
3. 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	20,000,000.00		4,913,673,400.00				-4,671,800.91	4,929,001,599.09

(五)期间财务报表附注为财务报表的重要组成部分)

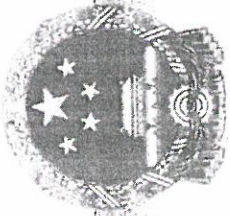
企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

沈清

沈清



营业执照

扫描二维码登录国家企业信用信息公示系统了解更多信息、备案、许可、监管信息



统一社会信用代码
91440400053777278N

(副本) (副本号:1-1)

名称 珠海华亿投资有限公司

法定代表人 刘鹏

商事主体类型 其他有限责任公司

成立日期 2012年09月20日

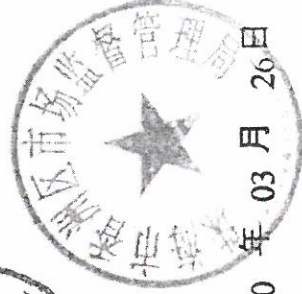
住所 珠海市昌盛路155号新建厂房(研发中心)



重要提示

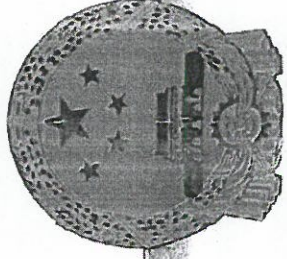
- 1.经营范围: 商事主体的经营范围在章程中载明(其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明, 个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明), 经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
- 2.年度报告: 外商投资企业(机构)、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日、其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年年度报告。
- 3.信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

登记机关



2020年03月26日

仅限用于打印/城建
使用, 再次复印无效



统一社会信用代码
91440400688659292

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 珠海十字门中央商务区建设控股股份有限公司
商事主体类型 其他有限责任公司

法定代表人 张宏勇

成立日期 2009年05月22日

住所 珠海市横琴新区宝华路6号105室-36794
(集中办公区)



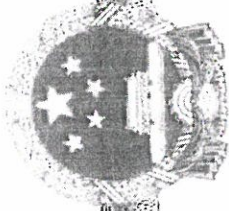
重要提示

1. 经营范围：商事主体的经营范围在章程中载明（其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明，个人独资企业和个体工商户的经营范围在设立登记申请书中载明）。经营范围中属于法律、法规规定应当批准的项目，在依法取得许可后方可从事该经营活动。
2. 年度报告：外商投资企业（机构）、海关管理企业应于每年1月1日至6月30日，其他商事主体应于每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度报告。
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，请登录国家企业信用信息公示系统（<http://www.gsxt.gov.cn>）、国家企业信用信息公示系统（珠海）（网址：<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>）或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

2020年07月07日



营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



统一社会信用代码
91440400562558399Q

(副本) (副本号:1-1)



法定代表人 周吉林

名称 珠海十字门城建有限公司

成立日期 2010年09月03日

商事主体类型 有限责任公司

住所 珠海市横琴新区荣澳道153号4栋
二层B1单元

重要提示

- 1、经营范围：商事主体的经营范围在章程中载明（其中合伙企业的经营范围在合伙协议中载明，个人独资企业和个体工商户的经营范围在申请书中载明），经营范围属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可或审批后方可从事该经营活动。
- 2、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统或扫描执照上的二维码查询。



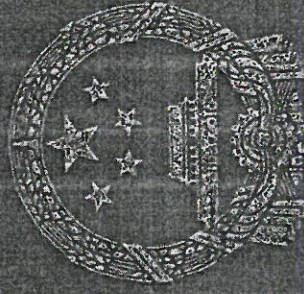
登记机关

2020年 5月 11日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家企业信用信息公示系统网址：<http://gd.gsxt.gov.cn/>

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国
不动产权证书





20160006278

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审核核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 44270040958



粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0006278 号

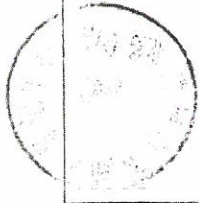
权利人	珠海市海润房地产开发有限公司(营业执照: 91440400669847879J)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、最秀三路南侧、 通航三路东侧	
不动产单元号	440402013005G500186W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地,科教用地	
面积	宗地面积20342.00m ²	
使用期限	城镇住宅用地2015年12月22日起2085年12月21日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 0.00m ²	



附 记

土地用途为住宅、幼儿园。幼儿园用地面积5625平方米,属无偿划拨性质,建成后须无偿移交政府相关部门。

附图页



宗地界址

(宗地代码: 44040)

点号	X
1	992391.5307
2	992387.7981
3	992324.7849
4	992309.7180
5	992234.7913
6	992208.7168
7	992212.3491
8	992277.5042
9	992291.2319
10	992298.7055



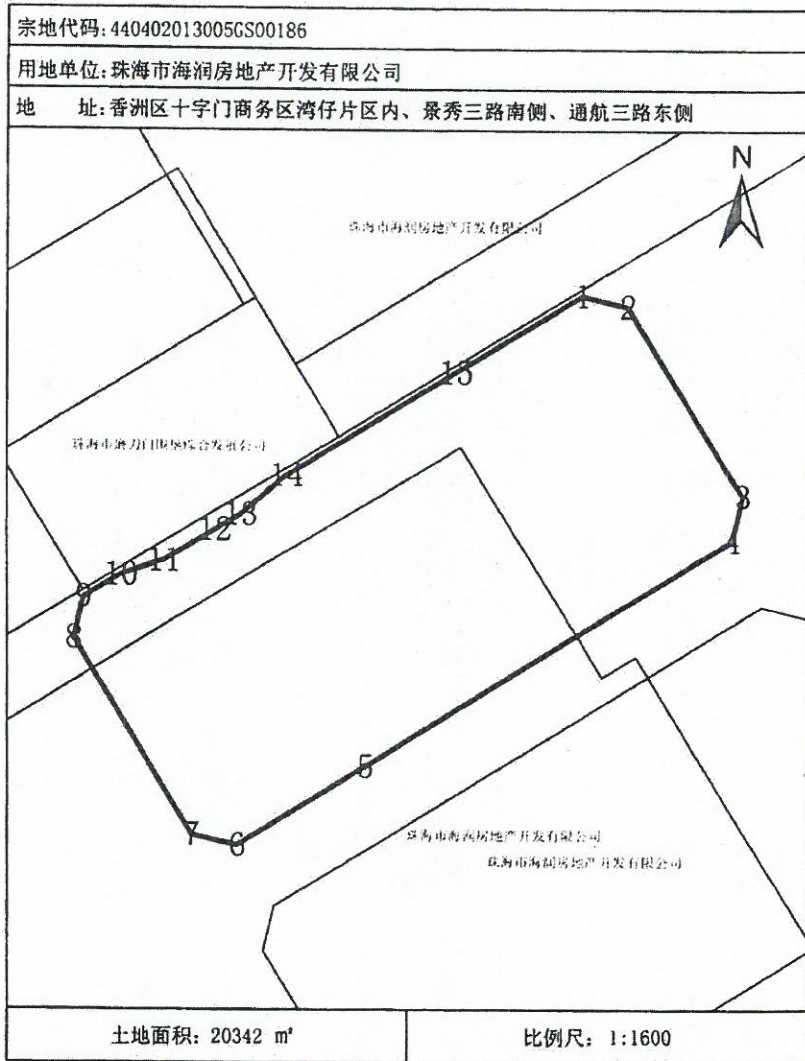
宗地界址点坐标表



附图页

9
4
9

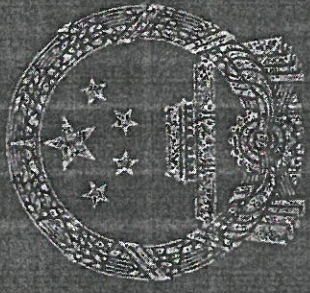
宗地图



打印日期: 2016-1-19

打印人: 段泽洋

上海市房地局



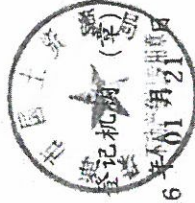
中华人民共和国

不动产权证书



20160006280

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



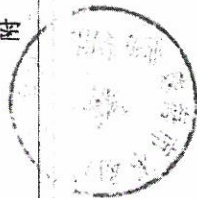
2016

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44270040959



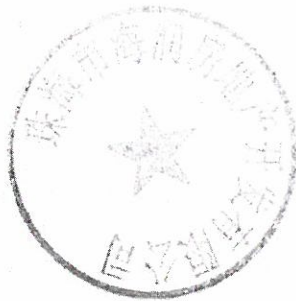
附图页



宗地界址

(宗地代码: 440402

点号	X
1	992422.2268
2	992331.2481
3	992222.4748
4	992226.1667
5	992298.0632
6	992313.1323

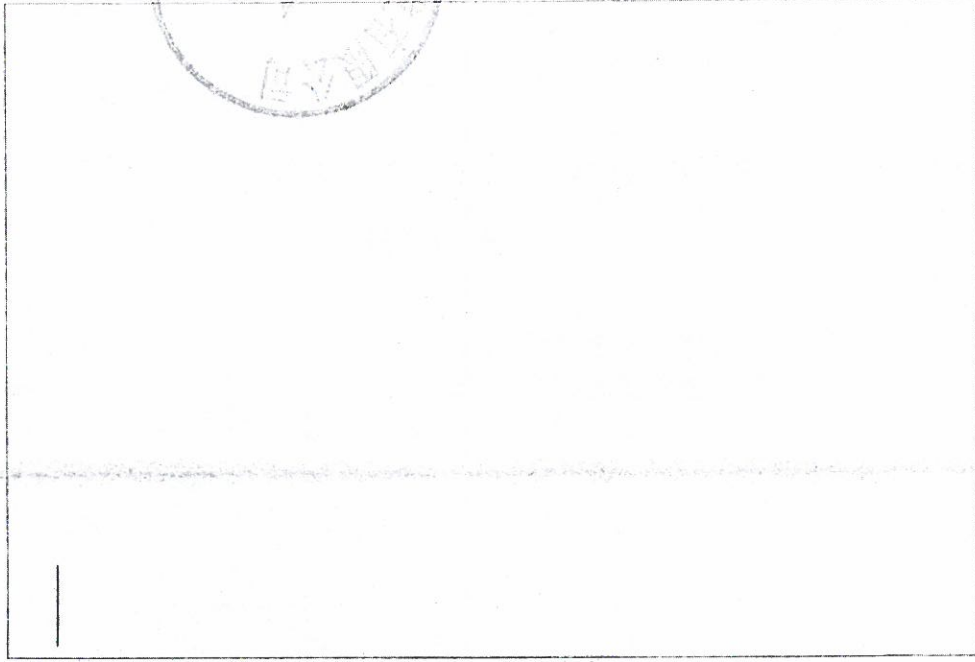


2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0006280 号

权利人	珠海市海润房地产开发有限公司(营业执照: 91440400669847879J)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航二路东侧
不动产单元号	4404020130056500182W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	宗地面积23154.00㎡
使用期限	国有建设用地使用权2015年12月22日起2085年12月21日止 分摊土地使用权面积: 0.00㎡
权利其他状况	

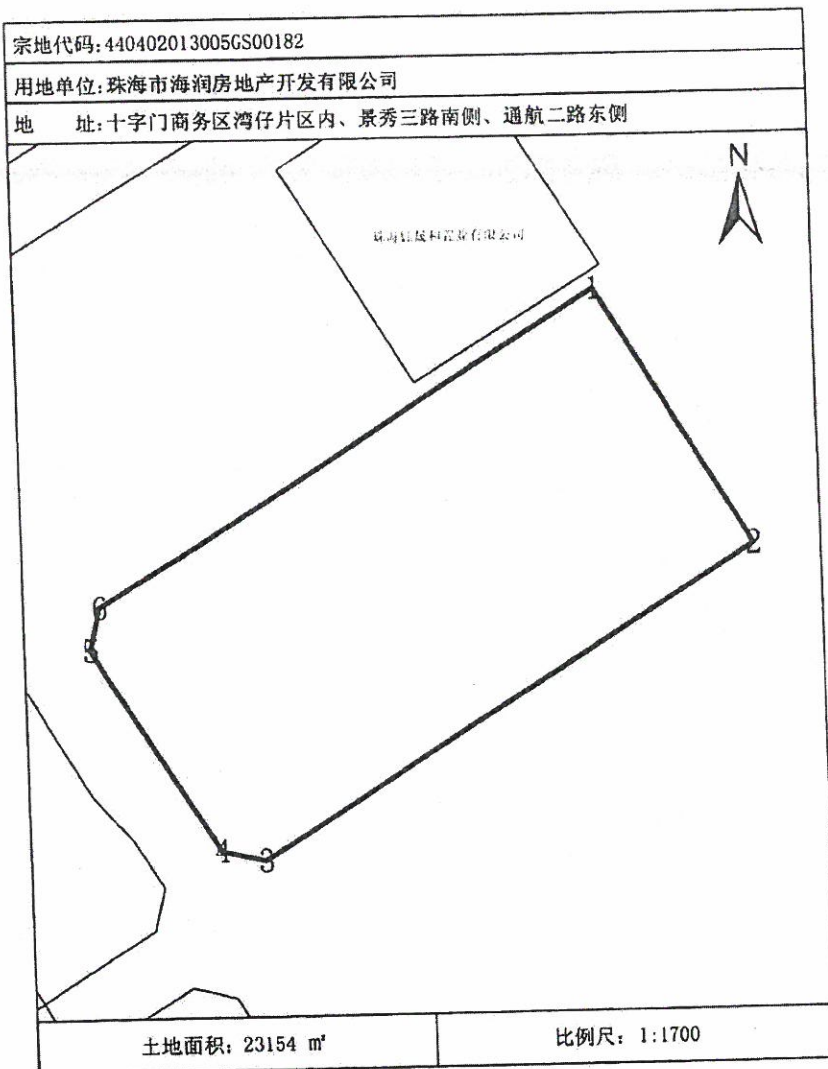
附 记





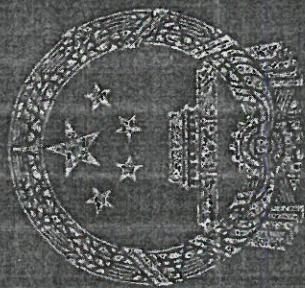
附图页

宗地图



打印日期: 2016-1-19

打印人: 段泽洋



中华人民共和国

不动产权证书



20160006282

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

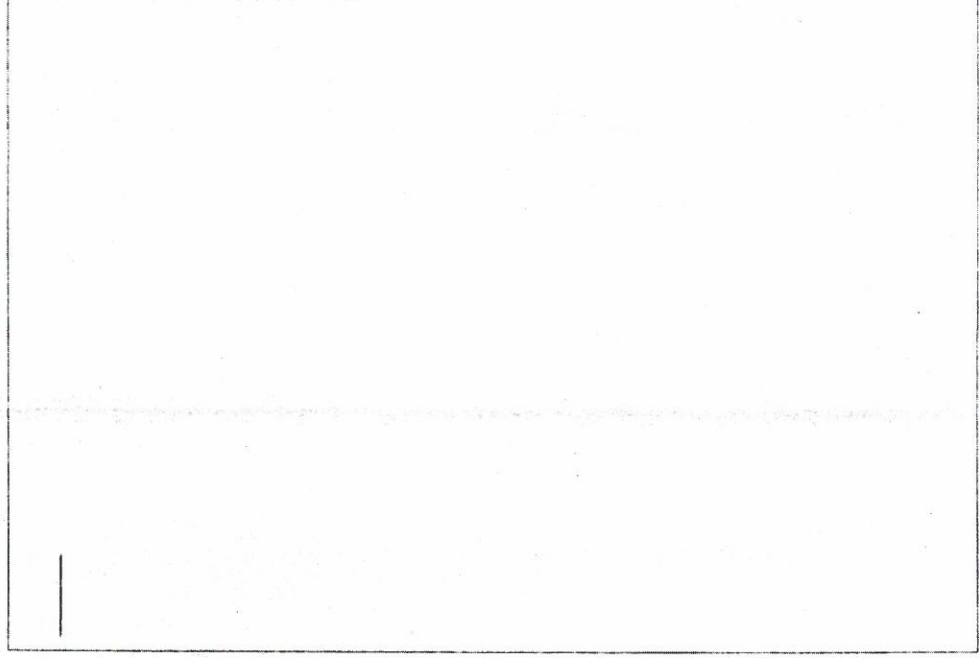
编号NO D 44270040970



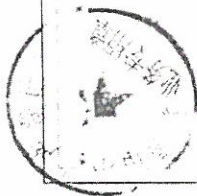
粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0006282 号

权利人	珠海市海润房地产开发有限公司(营业执照: 9140400669847879J)
共有情况	单独所有
坐落	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀二路北侧、 通航三路东侧
不动产单元号	440402013005G500183W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	宗地面积75676.46㎡
使用期限	国有建设用地使用权2015年12月22日起2065年12月21日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 0.00㎡

附 记



附 图 页



宗地:

(宗地代码: 44

点号 X

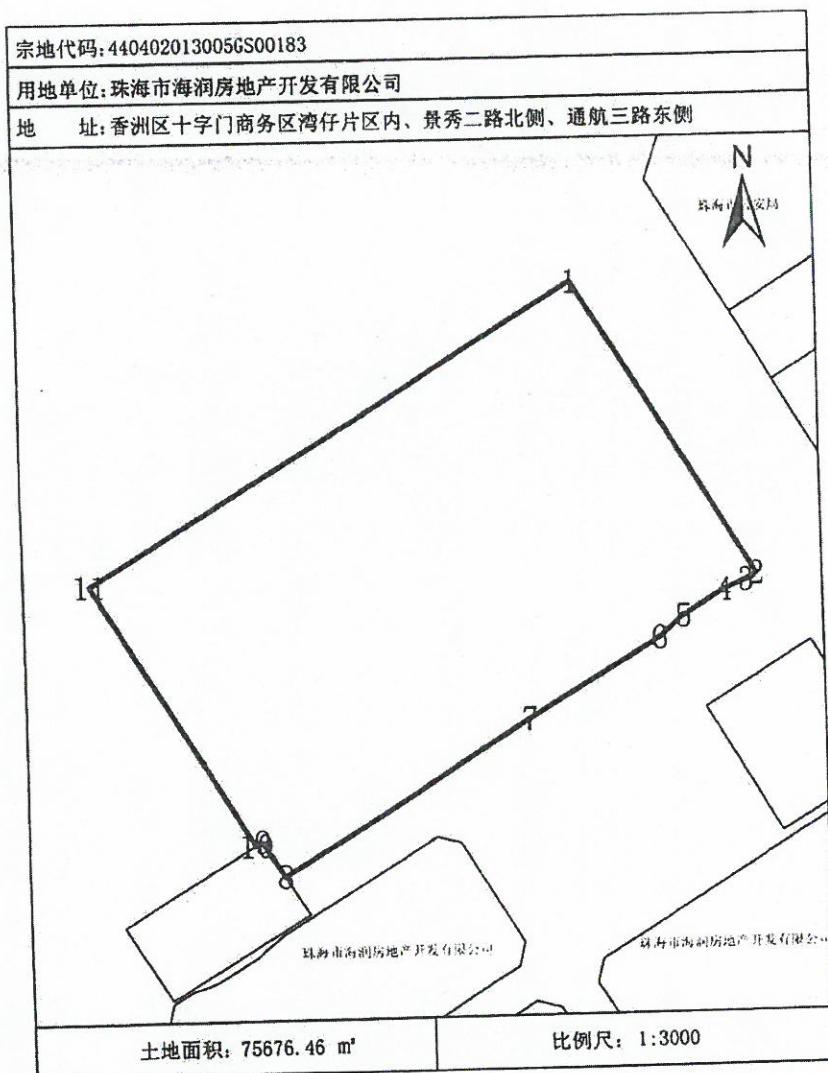
- | | |
|----|-----------|
| 1 | 992733.15 |
| 2 | 992550.25 |
| 3 | 992546.28 |
| 4 | 992540.36 |
| 5 | 992524.87 |
| 6 | 992511.55 |
| 7 | 992462.94 |
| 8 | 992369.01 |
| 9 | 992391.01 |
| 10 | 992388.61 |





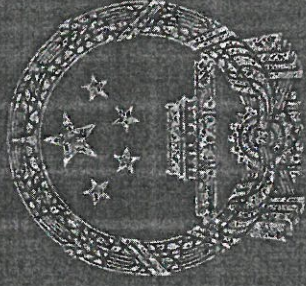
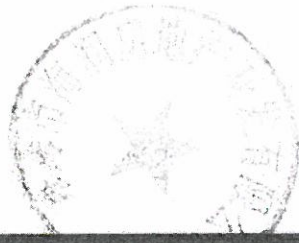
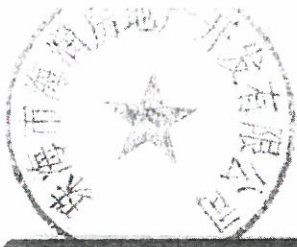
附图页

宗地图



打印日期: 2016-1-20

打印人: 段洋洋



中華民國

不動產權證書



20160006285

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

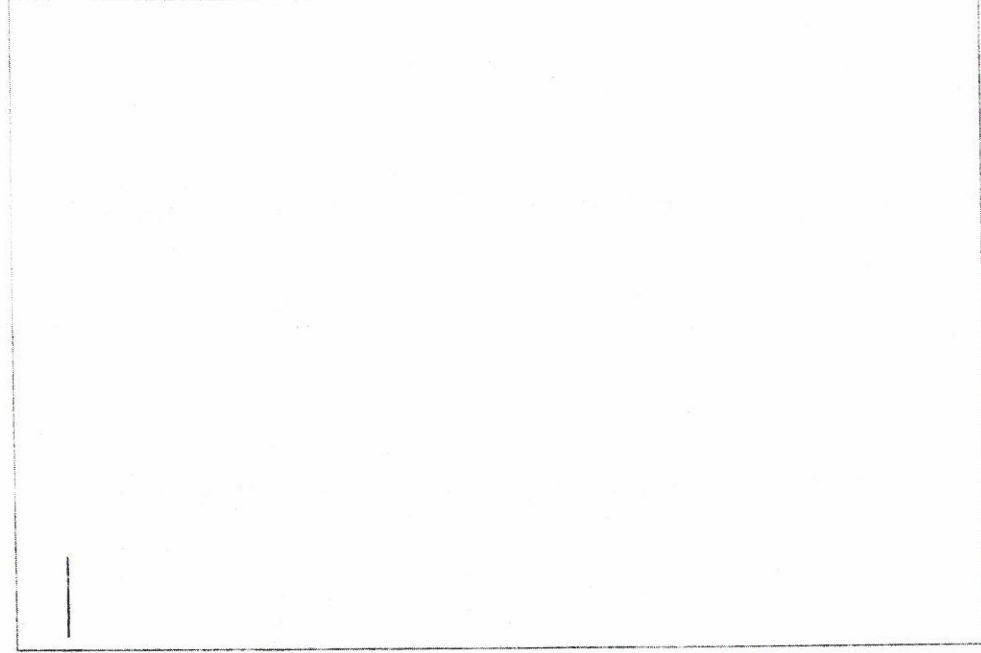
编号 No D 44270040971

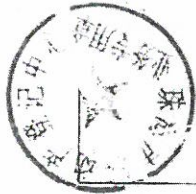


粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0006285 号

附 记

权利人	珠海市海润房地产开发有限公司(营业执照: 91440400669847879J)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航三路东侧	
不动产单元号	440402013005GS00184W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地	
面积	宗地面积22008.00㎡	
使用期限	国有建设用地使用权2015年12月22日起2085年12月21日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 0.00㎡	





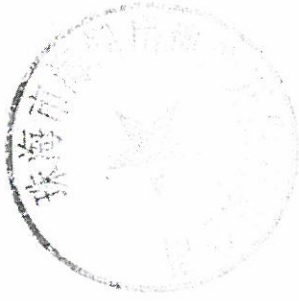
附片

宗地界址

(宗地代码: 4404)

点号	X
1	992287.6570
2	992283.4989
3	992271.8152
4	992246.1384
5	992230.8305
6	992213.5188
7	992198.4496
8	992120.4416
8.5	96.0000
9	992109.8589

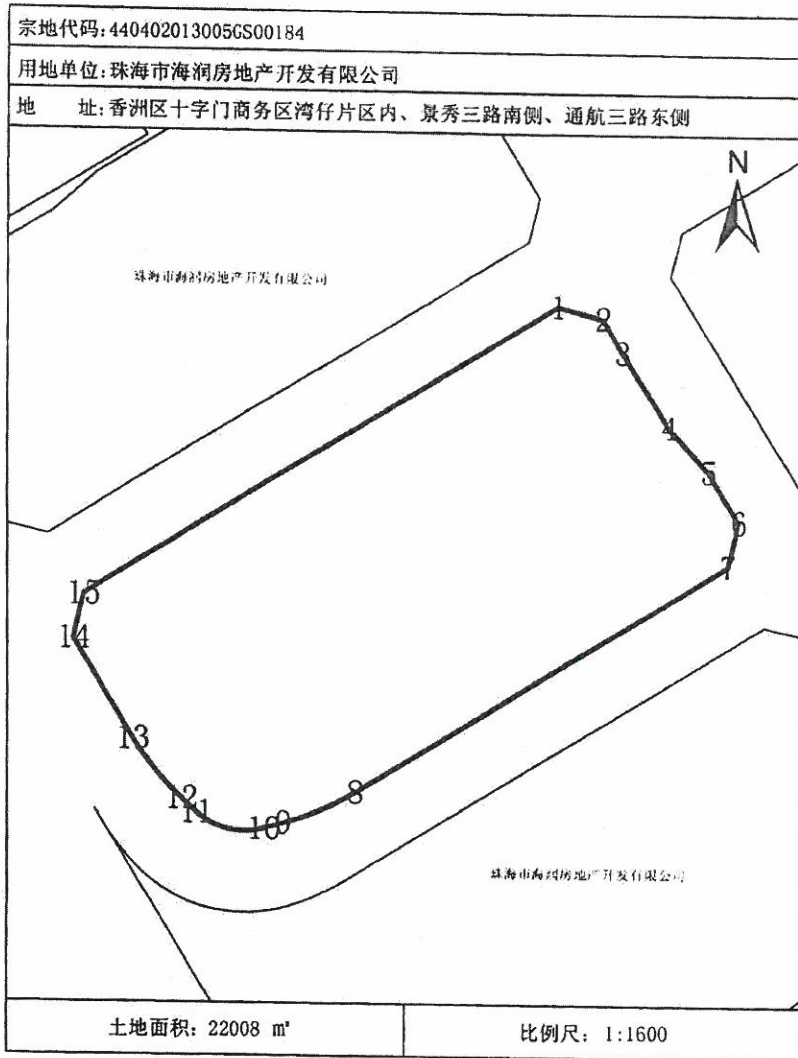




不动产登记

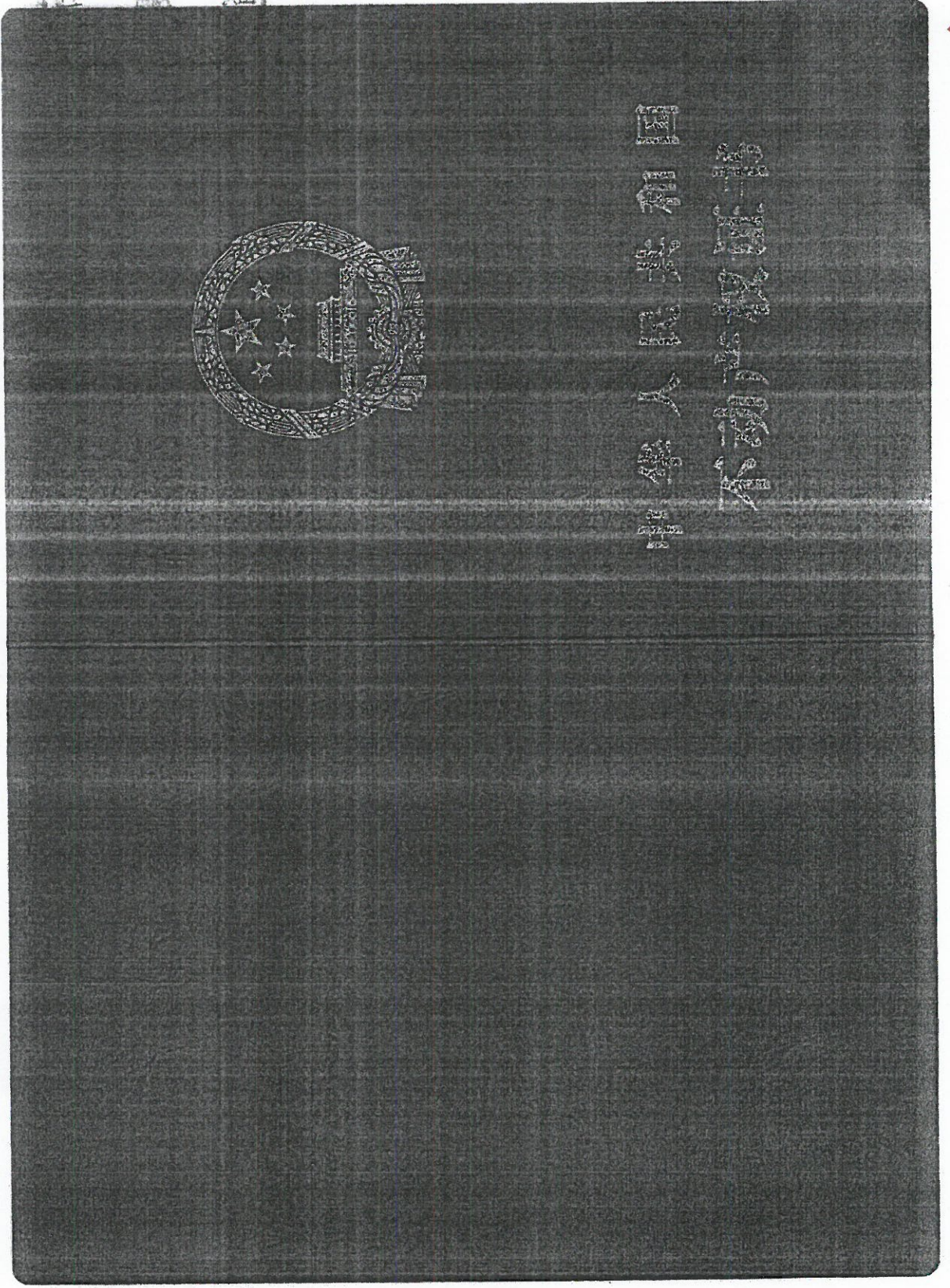
附图五

宗地图



打印日期: 2016-1-20

打印人: 段泽洋





20160006288

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44270040972



粤 (2016) 珠海市 不动产权第 0006288 号

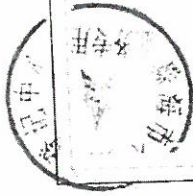
权利人	珠海市海润房地产开发有限公司(营业执照: 914404006669847879J)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市香洲区十字门商务区湾仔片区内、南湾大道北侧、 通航二路西侧	
不动产单元号	440402013005GS00185W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	商务金融用地, 城镇住宅用地, 批发零售用地, 住宿餐饮用 地	
面积	宗地面积28074.00㎡	
使用期限	商务金融用地2015年12月22日起至2055年12月21日止、城镇住宅用地2015 年12月22日起至2085年12月21日止、批发零售用地2015年12月22日起至2055 年12月21日止、住宿餐饮用地2015年12月22日起至2055年12月21日止	
权利其他状况	分摊土地使用权面积: 0.00㎡	

附 记

土地用途为商务居住混合用地 (商业、办公、酒店、住宅)。



附图页

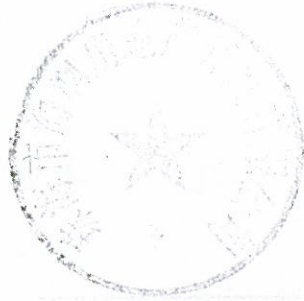


宗地界址.

(宗地代码: 440402

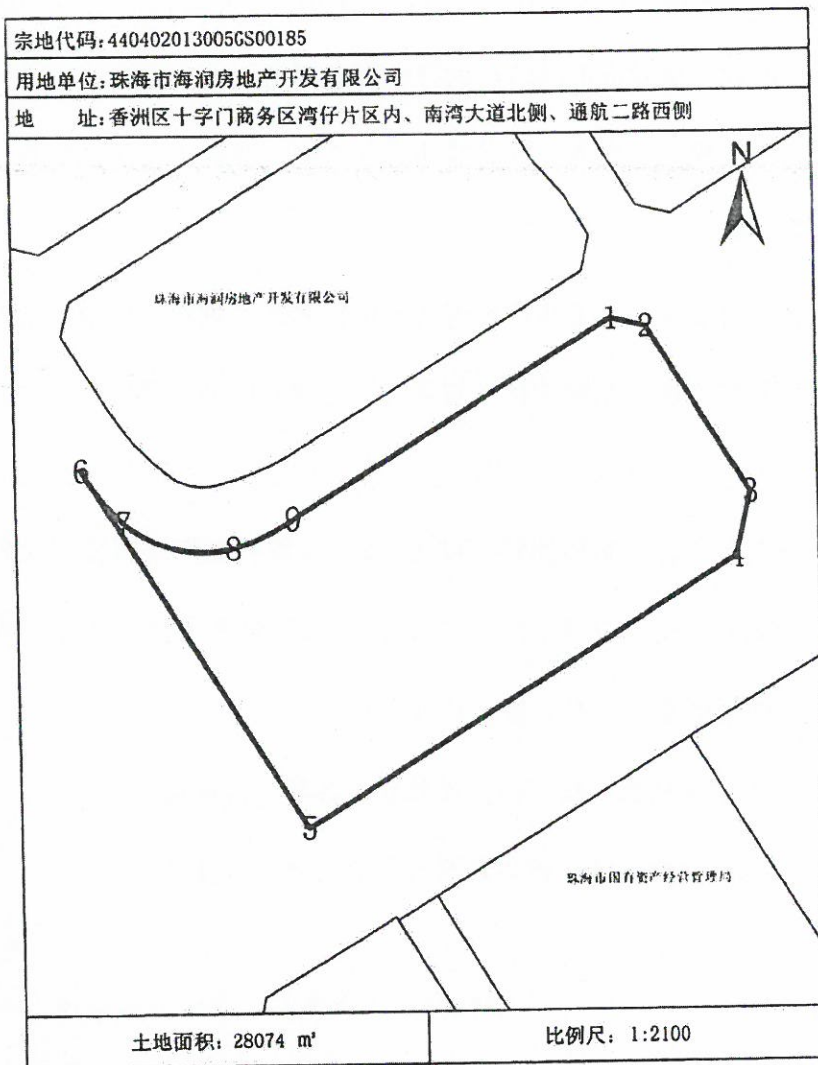
点号	X
1	992177.8388
2	992174.1469
3	992101.7762
4	992074.3777
5	991959.5842
6	992114.5247
6.5	90.5400
7	992091.8551
7.5	52.0000
8	992080.5471

宗地界址点坐标表



附图页

宗地图



打印日期: 2016-1-20

打印人: 段泽洋

委托人一承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

珠海十字门城建有限公司拟进行增资扩股事宜，我公司和珠海十字门中央商务区建设控股有限公司委托你公司对该经济行为所涉及珠海十字门城建有限公司的股东全部权益价值，以2019年12月31日为评估基准日进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人一（盖章）：珠海华亿投资有限公司

法定代表人（签章）：



2020年8月7日

委托人二承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

珠海十字门城建有限公司拟进行增资扩股事宜，珠海华亿投资有限公司和我公司委托你公司对该经济行为所涉及珠海十字门城建有限公司的股东全部权益价值，以2019年12月31日为评估基准日进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产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；
- 6、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人二（盖章）：珠海十字门中央商务区建设控股有限公司

法定代表人（签章）：

张



2020年8月7日

被评估单位承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

我公司拟进行增资扩股事宜，珠海华亿投资有限公司和珠海十字门中央商务区建设控股有限公司委托你公司对该经济行为所涉及我公司的股东全部权益价值，以2019年12月31日为基准日进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产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；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位（盖章）：珠海十字门城建有限公司

法定代表人（签章）：



2020年8月7日

资产评估师承诺函

珠海华亿投资有限公司、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司：

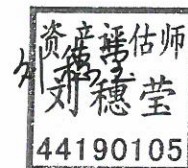
受贵公司的委托，我们对珠海十字门城建有限公司拟进行增资事宜所涉及其股东全部权益价值，以 2019 年 12 月 31 日为基准日进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：



2020年8月7日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190357448H



名称	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	广州市越秀区越秀北路222号16楼
法定代表人	陈喜佟
注册资本	人民币叁佰万元
成立日期	1993年04月17日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估, 各类单项资产评估, 市场所需的其他资产评估或者项目评估; 房地产价格评估; 土地评估。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动。) 〰



登记机关



2017年5月10日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产

估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190357448H。

二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为陈喜佟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00000555，原取得资产评估证书批准文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定回收。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜佟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道远（资产评估师职业资格证书登记编号：44000222），缪远峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：徐嘉宾

性别：男

登记编号：44140030

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2014-06-12

年检信息：通过（2020-06-10）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：徐嘉宾

本人印鉴：
资产评估师
徐嘉宾
44140030



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-06-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘穗莹

性别：女

登记编号：44190105

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2019-06-21

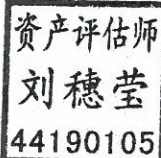
年检信息：通过 (2020-06-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：刘穗莹

本人印鉴：



打印日期：2020-06-11