

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海市海川地产有限公司
因增资扩股事宜所涉及其股东全部权益价值
资产评估报告

联信评报字[2022]第 A0105 号

资产评估报告编码：4444020005202200102


广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年二月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202200102
合同编号:	广东联信评估【2022】A0105号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信评报字[2022]第A0105号
报告名称:	珠海市海川地产有限公司因增资扩股事宜所涉及其 股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	20,415,131,900.00元
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
签名人员:	潘赤戈 (资产评估师) 会员编号: 44030044 张汇良 (资产评估师) 会员编号: 44160029
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月25日



目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	5
一、委托人（被评估单位）和其他评估报告使用人概况	5
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日	34

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。

（三） 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。

（四） 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评估对象可实现价格的保证。

（五） 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。

（六） 评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营预测由委托人（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。

（七） 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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

(十一) 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（被评估单位）：珠海市海川地产有限公司（以下简称：“海川地产”）

评估目的：根据《珠海华发集团有限公司 2022 年第六次董事会会议纪要》（珠华集董会[2022]6 号），海川地产因增资扩股事宜，需对其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。

评估对象与范围：本次评估对象是海川地产的股东全部权益价值，评估范围是海川地产经审计后的全部资产（包括：流动资产和非流动资产）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：2021 年 9 月 30 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本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 9 月 30 日时，海川地产账面净值为 2,038,593.30 万元，海川地产的评估值为 2,041,513.19 万元（大写：人民币贰佰零肆亿壹仟伍佰壹拾叁万壹仟

玖佰元整），增幅 0.14%。（评估结论详细情况见评估明细表）

特别事项说明：

（一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）对海川地产截至 2021 年 9 月 30 日的财务报表进行了审计工作，并出具了审计报告（报告号：大华审字[2022]002432 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）对于评估基准日未缴清注册资本金的公司，本次评估结果不包括未实缴部分资本金的价值，特提请报告使用人注意。

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 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二二年二月二十八日，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[2022]第 A0105 号

珠海市海川地产有限公司：

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，对珠海市海川地产有限公司因增资扩股事宜所涉及珠海市海川地产有限公司的股东全部权益在 2021 年 9 月 30 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（被评估单位）概况

名称：珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川地产”）

类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：914404006713510984

住所：珠海市香洲梅华东路 491 号 6 楼

法定代表人：戴戈纓

注册资本：100000 万元人民币

成立日期：2008 年 1 月 14 日

营业期限：2008 年 1 月 14 日至无固定期限

经营范围：房地产开发经营；市政工程、园林绿化；会展服务。（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）

1、 历史沿革

珠海市海川地产有限公司（以下简称“海川地产”）系由珠海市人民政府监督管理委员会国资【2007】270号文件批准设立，由珠海城市建设集团有限公司出资成立的有限责任公司，注册资本100.00万元。出资额经珠海德源会计师事务所有限责任公司以珠海德源验字【2007】0030号验资报告验证确认，并领取了注册号440400000053465的法人营业执照。

经过历年股权增减资及变更，截止2021年9月30日，公司注册资本100,000.00万元，其中珠海华发实业股份有限公司认缴49,750.00万元，占比49.75%；珠海华发城市运营投资控股有限公司认缴49,750.00万元，占比49.75%；珠海城市建设集团有限公司认缴500.00万元，占比0.5%。

2、 主要股东及持股比例

评估基准日时，海川地产的股东及持股比例见下表：

序号	股东姓名	认缴出资（万元）	持股比例（%）
1	珠海华发实业股份有限公司	49,750.00	49.75
2	珠海华发城市运营投资控股有限公司	49,750.00	49.75
3	珠海城市建设集团有限公司	500.00	0.50
	合计	100,000.00	100.00

3、 公司经营业务

海川地产为房地产开发行业，主要产品是住宅、商铺等。由于海川地产所开发的项目已完成，目前仅存部分位于珠海华发城建未来荟国际花园项目尾货住宅和车位，以及商业部分自持出租。公司已转变为持股平台，主要资产为长股股权投资以及资金池。



目前公司主要收入为物业出租和利息收入，公司本部无新开发项目计划。

4、公司财务状况

海川地产近几年母公司口径的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2021年9月30日	2020年12月31日	2019年12月31日
资产总额	21,004,146,494.02	6,691,013,866.58	778,841,749.41
负债总额	618,213,506.64	320,063,694.53	376,196,931.70
净资产	20,385,932,987.38	6,370,950,172.05	402,644,817.71

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2021年1-9月	2020年度	2019年度
营业收入	492,279.43	-465,617.33	8,625,254.29
营业利润	112,862,721.83	-2,705,332.21	-181,965,191.44
净利润	84,632,815.33	-2,044,810.91	-136,810,377.77

注：2021年1-9月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2022]002432号审计报告；2020年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2021]008150号审计报告；2019年度数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2020]003221号审计报告。

5、公司从事业务的许可文件

序号	公司名称	证书名称	证书编号	资质等级	颁发部门	有效期	备注
1	珠海市海川地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	第30060524号	暂定	珠海市住房和城乡建设局	至2017年9月18日	
2	佛山华标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	正在申请	二级	佛山市住房和城乡建设局		核准日期：2021年12月22日
3	义乌兆盈房地产有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	浙房义临字13号	暂定	义乌市住房和城乡建设局	至2022年11月08日	
4	武汉华川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	武房开暂[2021]02933号	暂定	武汉市住房保障和房屋管理局	至2022年01月28日	



序号	公司名称	证书名称	证书编号	资质等级	颁发部门	有效期	备注
5	成都华枫锦业建设发展有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	510104DI343413864Z	三级	四川省住房和城乡建设厅	至 2024 年 07 月 07 日	
6	徐州铨发置业有限公司	中华人民共和国房地产开发企业资质证书	正在申请	二级	江苏省住房和城乡建设厅		核准日期：2021 年 12 月 06 日
7	北京中冶名盈房地产开发有限公司	中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书	DX-A-X1983	暂定	北京市大兴区住房和城乡建设委员会	至 2022 年 06 月 17 日	

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

(三) 委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

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

二、评估目的

根据《珠海华发集团有限公司 2022 年第六次董事会会议纪要》（珠华集董会[2022]6 号），海川地产因增资扩股事宜，需对其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。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

1、本次评估对象是海川地产的股东全部权益价值，评估范围是海川地产经审计后的全部资产（包括：流动资产和非流动资产）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

2、评估基准日主要资产及负债概况

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	20,825,418,657.16	
2	货币资金	12,343,683,295.46	内容为银行存款
3	应收账款	918,656.22	内容为租金
4	预付账款	172,480.46	内容为预提合同取得成本
5	其他应收款	7,481,262,116.42	内容为内部往来、押金及保证金等
6	存货	181,520,590.17	内容为珠海华发城建未来荟-一期的车位、商铺、住宅等
7	其他流动资产	817,861,518.43	内容为义乌兆盈房地产有限公司的往来款
8	二、非流动资产合计	178,727,836.86	
9	固定资产	277,345.66	内容为车辆、电子设备
10	递延所得税资产	178,450,491.20	内容为应收款项坏账准备、土地增值税准备金等
11	三、资产总计	21,004,146,494.02	
12	四、流动负债合计	618,213,506.64	
13	应付账款	76,223,110.00	内容为工程款、完工/在建预提等
14	应付职工薪酬	126,532.44	内容为职工教育经费
15	应交税费	1,578,804.41	内容为房产税、印花税
16	其他应付款	538,576,258.71	内容为质保金、履约保证金等
17	合同负债	1,578,689.52	内容为合同房款 - 营业税、未开增值税票等
18	其他流动负债	130,111.56	内容为待转销项税
19	五、非流动负债合计	0.00	
20	六、负债合计	618,213,506.64	
21	七、净资产	20,385,932,987.38	

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

长期股权投资包括对广州华坤实业发展有限公司、珠海海阔投资发展有限公司、山东华卓置业有限公司、上海铎佰置业有限公司等各子公司的投资。具体如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	投资成本	账面价值
1	广州华坤实业发展有限公司	2021/05	永久	100	0.00	0.00
2	珠海海阔投资发展有限公司	2021/01	永久	100	0.00	0.00
3	山东华卓置业有限公司	2021/01	永久	100	0.00	0.00
4	上海铎佰置业有限公司	2021/01	永久	100	0.00	0.00
5	武汉华川置业有限公司	2020/12	永久	100	0.00	0.00
6	沈阳华纳海川置业有限公司	2020/12	永久	100	0.00	0.00
7	广州华川实业发展有限公司	2020/12	永久	100	0.00	0.00
8	北京铎顺海川置业有限公司	2020/12	永久	100	0.00	0.00

子公司架构图

母公司	一级子公司	持股比例	二级子公司	持股比例	三级子公司	持股比例	四级子公司	持股比例	五级子公司	持股比例	
珠海市海川地产有限公司	广州华坤实业发展有限公司	100%	广州华凯房地产开发有限公司	100%	佛山华标房地产开发有限公司	99%	佛山市顺德区乐从桂圃房地产开发有限公司	1%			
			广州华佑房地产开发有限公司	100%							
			广州华盈房地产开发有限公司	100%							
			成都华枫锦业建设发展有限公司	60%							
	珠海海阔投资发展有限公司	100%									
	山东华卓置业有限公司	100%									
	上海铎佰置业有限公司	100%	无锡铎道置业有限公司	100%							
			南京铎峰置业有限公司	100%							
			无锡铎利置业有限公司	100%							
			苏州铎利置业有限公司	100%							
			苏州铎佰置业有限公司	100%							
			南京铎发置业有限公司	100%	徐州铎发置业有限公司	34%					
			上海华藤房地产开发有限公司	100%							
			上海华麓房地产开发有限公司	100%							
			绍兴铎宸置业有限公司	100%							
绍兴铎拓置业有限公司			100%	义乌兆年企业管理有限公司	34%	杭州兆泽房地产有限公司	100%	义乌兆盈房地产有限公司	100%		
绍兴铎瑞置业有限公司	100%										
武汉华川置业有限公司	100%	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	100%								
		武汉华发启隆房地产开发有限公司	100%								
沈阳华纳海川置业有限公司	100%										
广州华川实业发展有限公司	100%	武汉华川房地产开发有限公司	100%								
北京铎顺海川置业有限公司	100%	北京铎泰海川管理咨询有限公司	100%								
		北京铎兴海川管理咨询有限公司	100%								
		西安创盛海川置业有限公司	100%								
		天津创锦海川置业有限公司	100%								
		北京创盛海川置业有限公司	30%	北京中冶名盈房地产开发有限公司	30%						



(1) 基本情况

序号	子公司全称	成立日期	注册资本(人民币万元)	公司类型	法定代表人	住所
1	广州华坤实业发展有限公司	2021/5/18	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	汪宏	广州市天河区珠江东路6号5201房自编07单元(仅限办公)
2	广州华凯房地产开发有限公司	2021/9/26	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	汪宏	广州市天河区珠江东路6号5201房自编08单元
3	广州华佑房地产开发有限公司	2021/3/22	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	汪宏	广州市天河区珠江东路6号5201房自编05单元(仅限办公)
4	佛山华标房地产开发有限公司	2021/4/27	374,000.00	其他有限责任公司	张鹏	广东省佛山市顺德区乐从镇小布村村委会小布大道5号首层(住所申报)
5	广州华盈房地产开发有限公司	2019/11/8	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	汪宏	广州市天河区珠江东路6号广州周大福金融中心5201房自编04单元(仅限办公)
6	成都华枫锦业建设发展有限公司	2021/2/5	70,000.00	其他有限责任公司	代军	四川省成都市锦江区白桦林路1193号
7	珠海海阔投资发展有限公司	2021/1/8	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	龚小文	珠海市横琴新区宝华路6号105室-73081(集中办公区)
8	山东华卓置业有限公司	2021/1/6	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	邓瑾辉	山东省青岛市崂山区香港东路195号11号楼杰正财富中心1401、1402
9	上海铎佰置业有限公司	2021/1/5	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	刘颖洁	上海市静安区万荣路1256、1258号1509室
10	无锡铎顺置业有限公司	2021/6/4	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	李剑宇	无锡市梁溪区南湖大道588号内430-A18室
11	南京铎峙置业有限公司	2021/6/4	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	刘照华	南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路18号-ZS0118
12	无锡铎利置业有限公司	2021/6/4	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	李剑宇	无锡市梁溪区南湖大道588号内430-A19室
13	苏州铎科置业有限公司	2021/6/2	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	李兆荣	苏州市姑苏区福运路198号常润大厦10F1045室
14	苏州铎佰置业有限公司	2021/5/31	1,000.00	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	李兆荣	苏州市姑苏区福运路198号常润大厦10F1046室
15	南京铎发置业有限公司	2021/5/31	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	刘照华	南京市栖霞区迈皋桥创业园科技研发基地寅春路18号-ZS0117
16	徐州铎发置业有限公司	2021/7/2	70,000.00	有限责任公司(港澳台投资、非独资)	刘照华	徐州市云龙区汉风街道秦郡路中铁原香漫谷2号商业楼217-1室
17	上海华藤房地产开发有限公司	2021/5/25	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	杨峻伟	上海市静安区江场三路238号1601J室
18	上海华蔓房地产开发有限公司	2021/5/25	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	杨峻伟	上海市静安区江场三路238号1601J室
19	绍兴铎宜置业有限公司	2021/5/17	1,000.00	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	何宇	浙江省绍兴市越城区灵芝街道中成大厦1幢一单元1508室
20	绍兴铎拓置业有限公司	2021/5/17	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	何宇	浙江省绍兴市越城区灵芝街道中成大厦1幢一单元1506室
21	义乌兆华企业管理有限公司	2021/6/23	160,000.00	其他有限责任公司	马政纲	浙江省义乌市佛堂镇朝阳东路91号三楼(自主申报)
22	杭州兆泽房地产有限公司	2021/3/24	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	马政纲	浙江省杭州市上城区平安金融中心1幢3101室-5



序号	子公司全称	成立日期	注册资本(人民币万元)	公司类型	法定代表人	住所
23	义乌兆盈房地产有限公司	2021/6/4	160,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	马政纲	浙江省义乌市佛堂镇朝阳东路85号一楼(自主申报)
24	绍兴锦瑞置业有限公司	2021/5/17	1,000.00	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	何宇	浙江省绍兴市越城区灵芝街道中成大厦1幢一单元1505室
25	武汉华川置业有限公司	2020/12/30	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	刘颖桔	武汉市江汉区中央商务区淮海路6号华发中城国际中心写字楼3101号
26	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	2021/5/24	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	王伟	武汉市江汉区姑嫂树路12号南国北都城市广场1栋16层03室
27	武汉华发启隆房地产开发有限公司	2021/5/21	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	王伟	武汉市江汉区新华下路169号大唐新都一期A栋4层6室
28	沈阳华纳海川置业有限公司	2020/12/25	1,000.00	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	张弛	辽宁省沈阳市浑南区创新路516-10号5门
29	广州华川实业发展有限公司	2020/12/17	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	汪宏	广州市天河区珠江东路6号广州周大福金融中心5201房自编01单元室
30	武汉华川房地产开发有限公司	2021/1/8	373,217.57	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)	王伟	武汉市硚口区古田路41号15栋1层21号-1233
31	北京锦顺海川置业有限公司	2020/12/9	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	俞卫国	北京市门头沟区曹各庄路30号院2号楼6层604
32	北京锦荣海川管理咨询有限公司	2021/8/20	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	霍晓鹏	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼27层2703B
33	北京锦兴海川管理咨询有限公司	2021/8/20	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	霍晓鹏	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼27层2703A
34	西安创盛海川置业有限公司	2021/8/10	1,000.00	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)	霍晓鹏	陕西省西安市高新区锦业路11号绿地中心B座17层1703单元
35	天津创锦海川置业有限公司	2021/8/9	1,000.00	有限责任公司(法人独资)	黄家健	天津市红桥区芥园道街道陆家嘴金融中心A座37层3701-05
36	北京创盛海川置业有限公司	2020/12/29	3,333.33	其他有限责任公司	宁丽娟	北京市丰台区丽泽路16号院3号楼27层2701A
37	北京中冶名盈房地产开发有限公司	2021/5/25	2,000.00	其他有限责任公司	李瑞峰	北京市大兴区海鑫路8号院4号楼2层

上述子公司均未实缴注册资本。

(2) 公司财务经营状况

序号	公司名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
1	广州华坤实业发展有限公司	420,009,028.12	420,086,900.00	-77,871.88	0.00	-77,871.88	-77,871.88
2	广州华凯房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	广州华佑房地产开发有限公司	2,210.00	3,000.00	-790.00	0.00	-1,053.33	-790.00
4	佛山华标房地产开发有限公司	1,329,191,408.79	1,331,345,920.09	-2,154,511.30	0.00	-2,519,757.80	-2,154,511.30
5	广州华盈房地产开发有限公司	150,277,385.60	150,170,000.00	107,385.60	0.00	110,221.80	110,222.38
6	成都华枫锦业建设发展有限公司	1,144,684,419.27	447,354,005.06	697,330,414.21	0.00	-3,543,443.05	-2,669,585.79
7	珠海海阔投资发展有限公司	46,864.21	11,716.05	35,148.16	0.00	46,864.21	35,148.16
8	山东华卓置业有限公司	44,656.68	18,799.17	25,857.51	0.00	34,476.68	25,857.51



UNIONTRUST

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGDONG UNION TRUST EVALUATION CO., LTD.

序号	公司名称	资产总额	负债总额	净资产	营业收入	营业利润	净利润
9	上海铂佰置业有限公司	15,601.31	12,525.33	3,075.98	0.00	4,101.15	3,075.98
10	无锡铂顺置业有限公司	3,358.12	3,089.53	268.59	0.00	358.12	268.59
11	南京铂崢置业有限公司	9,752.10	10,000.00	-247.90	0.00	-330.53	-247.90
12	无锡铂利置业有限公司	2,481.14	3,000.00	-518.86	0.00	-691.82	-518.86
13	苏州铂科置业有限公司	4,339.61	5,100.00	-760.39	0.00	-760.39	-760.39
14	苏州铂佰置业有限公司	4,339.62	5,100.00	-760.38	0.00	-760.38	-760.38
15	南京铂发置业有限公司	290,704,273.05	290,710,000.00	-5,726.95	0.00	-7,635.94	-5,726.95
16	徐州铂发置业有限公司	1,113,936,124.94	1,114,181,272.74	-245,147.80	0.00	-326,863.73	-245,147.80
17	上海华藤房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	上海华蔓房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	绍兴铂宜置业有限公司	23,119.32	11,000.00	12,119.32	0.00	12,119.32	12,119.32
20	绍兴铂拓置业有限公司	340,922,398.19	340,923,200.00	-801.81	0.00	-801.81	-801.81
21	义乌兆华企业管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	杭州兆泽房地产有限公司	987,743,859.35	987,745,700.00	-1,840.65	0.00	-1,841.44	-1,840.65
23	义乌兆盈房地产有限公司	3,407,186,847.45	3,407,770,921.59	-584,074.14	0.00	-778,766.47	-584,074.14
24	绍兴铂瑞置业有限公司	9,841.69	11,000.00	-1,158.31	0.00	-1,158.31	-1,158.31
25	武汉华川置业有限公司	161,200.16	160,000.00	1,200.16	0.00	1,200.16	1,200.16
26	武汉华发宸禹房地产开发有限公司	18,119.79	20,000.00	-1,880.21	0.00	-1,880.21	-1,880.21
27	武汉华发启隆房地产开发有限公司	18,119.79	20,000.00	-1,880.21	0.00	-1,880.21	-1,880.21
28	沈阳华纳海川置业有限公司	16,659.82	20,300.00	-3,640.18	0.00	-3,640.18	-3,640.18
29	广州华川实业发展有限公司	1,594,954,978.69	1,594,954,978.69	29,778.69	0.00	30,382.90	30,382.90
30	武汉华川房地产开发有限公司	4,430,029,191.54	4,434,099,323.53	-4,070,131.99	0.00	-5,426,842.85	-4,070,131.99
31	北京铂顺海川置业有限公司	19,023.64	22,000.53	-2,976.89	0.00	-3,253.80	-2,436.89
32	北京铂荣海川管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	北京铂兴海川管理咨询有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	西安创盛海川置业有限公司	1,000.10	1,000.03	0.07	0.00	0.10	0.07
35	天津创盛海川置业有限公司	50.29	200.00	-149.71	0.00	-199.61	-149.71
36	北京创盛海川置业有限公司	2,012,752,393.08	2,014,839,943.40	-2,087,550.32	0.00	2,783,529.82	-2,087,550.32
37	北京中冶名盈房地产开发有限公司	6,760,487,222.76	6,760,487,222.76	0.00	0.00	0.00	0.00

注：2021年1-9月数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具大华审字[2022]002432

号审计报告。

(3) 子公司主要资产状况

公司名称	项目名称	项目地址	用地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	项目状况 (至评估基准日)
成都华枫铝业建设发展有限公司	三圣乡 54 亩地块	锦江区三圣街道驸马片区曾家坡 3 组、陈家堰 1 组、红砂村联合 3 组	36,373.49	55,776.21	981,243,379.99	正在开发, 未销售
徐州铨发置业有限公司	徐州一中南 A 地块	紫金路南、唐盛路西	37,226.4	100,511.28	1,089,098,393.09	正在开发, 未销售
义乌兆盈房地产有限公司	佛堂镇佛堂大道西侧首期地块	义乌市佛堂镇佛堂第三小学对面	130,697.23	133,306.17	3,395,453,592.43	正在开发, 未销售
北京中冶名盈房地产开发有限公司	贤和雅苑	北京市大兴区大兴新城核心区 H 组团 DX00-0106-001a 地块 R2 二类居住用地	89,873.86	192,911.90	6,728,902,430.05	正在开发, 未销售
佛山华标房地产开发有限公司	佛山顺德乐从小布项目	乐从镇佛山大道以东、裕和路以北地块	38,287.37	128,625.64	1,011,419,303.77	还未补齐地价和发土地证
武汉华川房地产开发有限公司	万人宿舍项目	武汉市硚口区解放大道与古田二路交汇处	163,164.56	679,000.00	7,497,046,751.59	还未补齐地价和发土地证

除上述公司有项目资产外, 其它子公司均无实质性的经营。

2、存货

海川地产所持有的存货为开发产品, 账面价值为 181,520,590.17 元, 位于珠海华发城建未来荟国际花园项目的车位、住宅、商铺。

住宅为该楼盘尾货, 共 6 套, 建筑面积合共 497.84 m², 为毛坯装修, 为待售。车位部分建筑面积为 23,896.39 m², 划分为 1,085.00 个车位, 为待售。商铺部分建筑面积合共 4,485.65 m², 目前整体出租给珠海华发新天地商业经营有限公司负责经营, 为自持物业。

(1) 权益状况

评估对象已取得《商品房地产权属证明书》(珠房权属字第 201700042 号), 权利人为珠海市海川地产有限公司, 房地产座落于香洲区云峰路 99 号, 建成年月 2016 年 12 月, 车位部分建筑面积为 23,896.39 m², 划分为 1,085.00 个车位, 商铺部分建筑

面积合共 4,485.65 m²，所在宗地宗地号为 440402005006GS00001 号，共有用地面积为 84,738.23 m²，使用年限批发零售用地至 2054 年 02 月 25 日，城镇住宅用地至 2084 年 02 月 25 日。目前商铺整体出租给珠海华发新天地商业经营有限公司负责经营，主要租赁条款如下：

物业名称	地址	建筑面积 (m ²)	租赁期限	租金
未来荟商业	香洲区云峰路 99 号 1 栋、2 栋	4,485.65	从 2018 年 1 月 1 日起,至经双方同意并签订终止协议约定的终止日。	自 2018 年 01 月 01 日至 2019 年 12 月 31 日期间, 租赁成本为固定租金人民币 100,000.00 元。 自 2020 年 1 月 1 日起, 15 年内按照对外租赁本项目的实际年租金总收入 (不含税) 的 50% 为标准向甲方支付租金, 第 16 年起双方另行协商。

除租赁权外，未见他项权情况的记载。

(2) 区位状况

评估对象所在小区为珠海华发未来荟，整体东至珠海公交自行车有限公司，南至中山市坦州镇锦绣明珠，西至 TOO 小镇社区公园，北至云峰路，周边为南坦路等主要道路，对外交通较为便捷；周边有 TOD 万科城、佳境康城等大型小区，居住氛围较好；周边有 TOD 万科城、印象城购物中心、医院、学校、市场等配套设施较为完善；评估对象临近扣扉路南，有 17A 路、B5 路、B6 路、Z13 路等线路经过，公共交通较为完善。

(3) 实物状况

评估对象为车位为珠海华发未来荟地下停车场，划分为 1085 个车位，室内为普通装修，商铺部分为 1-2 层裙楼物业，目前为承租方自行装修，住宅部分为毛坯装修。

经现场勘查，物业均正常使用，维护状况较优。目前地下车库暂时给业主使用，商铺为整体出租，住宅为待售状态。

3、设备类资产

设备类资产账面原值 624,474.37 元，账面净值 277,345.66 元，主要包括：

- (1) 别克汽车 SGM653IUAAA、长城哈弗 H6 哈弗牌 CC646IRM03 运输设备；
- (2) 复印机、台式电脑等电子设备。

根据评估人员现场勘察和对实物的清查核实，资产的实际数量与企业填报的基本相符。企业有严格的设备管理和维护保养制度，设备维护保养良好，外观整洁，完全能满足工艺要求，运转稳定、正常。

4、内部关联借款

至评估基准日，带息的内部关联借款如下：

公司名称	期末金额（元）	利率%
北京创盛海川置业有限公司	21,900,000.00	10
珠海华发实业股份有限公司	1,000,000.00	4.35

(三) 企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(四) 企业申报的其他表外资产或负债

无。

(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

根据《资产评估价值类型指导意见》第十六条“执行资产评估业务，当评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求时，一般选择市场价值作为评估结论的价值类型”。根据相关指导意见，并考虑本次评估的目的，本次评估选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 9 月 30 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日是委托人（被评估单位）选定的；
- 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 2022 年第六次董事会会议纪要》（珠华集董会[2022]6 号）；
- 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、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二次修正）；
- 4、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 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修正）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过，2020年1月1日起施行）；
- 8、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91号令）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第709号令，2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第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）；

- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国资委、财政部令第32号公布）；
 - 12、《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）；
 - 13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权[2013]64号）；
 - 14、《国有资产管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
 - 15、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
 - 16、《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）；
 - 17、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628号，1995年10月24日）；
 - 18、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，2008年1月3日）；
 - 19、《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）；
 - 20、《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）；
 - 21、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
 - 22、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过第十三届全国人民代表大会常务委
- 会第七次会议决定修改）；

23、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019年中华人民共和国主席令第七十四号）；

24、《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，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号公布的《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修正）。

（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、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38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、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 16、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 17、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

- 1、 珠海市海川地产有限公司营业执照；
- 2、 珠海市海川地产有限公司营业执照、公司章程；
- 3、 国有建设用地使用权出让合同、不动产权证；
- 4、 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、房屋测绘报告等。

（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、 企业历史年度的审计报告、经营情况统计资料、成本费用分析资料；
- 3、 中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 4、 同花顺 iFinD 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、 近年的房地产交易资料；
- 7、 国务院国资委财务监督与考核评价局制定的《企业绩效评价标准值》；
- 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、 被评估单位提供的房地产项目相关资料；
- 10、 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，主要有资产基础法、市场法和收益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。采用资产基础法的前提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

（二）评估方法选择及理由

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

被评估单位持续经营，具备使用收益法评估的基础条件，因此本次评估选择收益法进行评估。

本次评估由于交易案例比较法所需要的资料难以收集，且无法了解其中是否存在

非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，故不适宜采用市场法进行评估。

故本次确定采用资产基础法和收益法对海川地产进行评估。

（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) 本次评估货币资金为银行存款。对银行存款在账账、账表核实和银行对账单核对确定评估值。

2) 对于应收账款、预付账款、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) 纳入评估范围的存货为开发产品，对于开发产品，其中符合销售条件的商品房，本次评估通过市场比较法计算可售房地产的市场不含税售价，减去销售过程中预计发生的销售费用、销售税金、企业所得税和适当的税后净利润，得出开发产品的评估值。对

于自持的商业部分，本次评估选用收益法确定其评估值。

4) 其他流动资产为主要内容为往来款。评估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。查阅了相关原始凭证、合同、银行存单等资料，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，对于被评估单位所持有的长期股权投资，本次评估根据各公司的具体情况，采用收益法和资产基础法进行评估，在以被投资单位股东全部权益乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

(3) 固定资产评估方法

1) 设备类资产

根据本次评估目的，设备按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备于基准日的市价确定机器设备的重置价值，并通过实际勘察确认成新率计算评估值。

成本法的计算公式为：评估值 = 重置价值 × 成新率

①对于车辆采用重置成本法进行评估。重置成本以现行市场价格，加上车辆购置税、牌照费等费用确定；成新率的确定根据车辆的实际状况，采用行驶里程、年限法及观察法综合确定。

②对于电子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

率主要通过年限法确定。

(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

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。本次采用现金流折现法中的直接法，对应的现金流量为权益现金流量。

(1) 基本模型

根据企业实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为

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

式中： E ： 股东全部权益价值

P ： 经营性资产价值

C ： 非经营性资产、负债和溢余资产

其中： 经营性资产价值 P

$$P = \sum_i^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中： R_i ：未来第*i*年的自由现金流量

R_{i+1} ：未来第*i*+1年的自由现金流量

r ：折现率；

i ：收益年期 $i=0.25, 1.25, \dots, n$

其中：股权自由现金流量 R_i

$R_i = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} + \text{付息债务的增加或减少}$

(2) 折现率的确定

本次评估采用权益资本成本（CAPM）计算确定折现率，权益资本成本是企业股东的预期回报率，实际操作中常用资本资产定价模型计算权益资本成本，计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

式中： R_f ：无风险利率

β ：权益系统风险系数

ERP ：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

(3) 收益期限的确定

资产的价值体现在获取未来的能力上，直接与未来收益期的长短相联系。总体而言，应该涵盖委估资产的整个收（受）益期限。从整个受益年度出发，可以是有限期与无限期的统一。在企业持续经营假设条件下，无法对将来影响企业所在行业继续经



营的相关限制性政策或者相关限制性规定是否可以解除做出预计，则在测算其收益时，收益期的确定可采用无限期（永续法）。

假设行业存续发展的情况不会产生较大变化，本次评估假定是持续经营，因此拟采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期。对于有项目的子公司，以目前所持有的项目的开发期作为收益期，为有限期。

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、时间要求、评估目的、评估对象与评估范围及评估基准日后，双方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，海川地产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、财务账卡等评估所需资料。

在海川地产资产清查后，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，对开发成本中的项目地块进行勘察。

（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，包括权属关系、开发进度、规划指标、周边环境等情况有了充分的了解，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在房地产持有期内持续经营；
- 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、假设评估基准日后不存在对被评估单位造成重大不利影响的不可抗力因素。

(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、假设被评估单位所投资的子公司目前取得的房地产开发资质等各项行业资产在开发前能顺利通过有关部门的审批及取得证书，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；

3、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；

4、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，其收益实现日为每年年末；

5、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；

6、假设被评估单位及下属子公司目前取得的各项行业资质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；

7、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；

8、本次评估是假设被评估单位以评估基准日的实际存量为前提，收益的计算以会计年度为基准，未来能够持续经营，被评估单位的收益实现日为每年年末，且 5 年 1 期年后的各年收益总体平均与第 5 年相同；

9、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

（一）运用资产基础法评估结论

经过评估测算，评估基准日 2021 年 9 月 30 日时，海川地产总资产账面值为 2,100,414.65 万元，评估值为 2,103,334.54 万元，增幅 0.14%；负债账面值 61,821.35 万元，评估值为 61,821.35 万元，无增减；净资产账面值为 2,038,593.30 万元，评估值为

2,041,513.19 万元，增幅 0.14%。（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：2021 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C = B - A	D = C / A × 100%
流动资产	1	2,082,541.87	2,084,836.99	2,295.12	0.11
非流动资产	2	17,872.78	18,497.55	624.77	3.50
长期股权投资	6	0.00	624.21	624.21	
固定资产	3	27.73	28.29	0.56	2.02
递延所得税资产	4	17,845.05	17,845.05	0.00	0.00
资产总计	5	2,100,414.65	2,103,334.54	2,919.89	0.14
流动负债	6	61,821.35	61,821.35	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债合计	8	61,821.35	61,821.35	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	9	2,038,593.30	2,041,513.19	2,919.89	0.14

根据资产基础法评估结果，于评估基准日，海川地产股东全部权益的评估值为 2,041,513.19 万元。

（二）运用收益法评估结论

经过评估测算，海川地产股东全部权益评估值为 2,041,330.87 万元，增幅 0.13%。

（三）评估结论分析和应用

收益法评估结果低于资产基础法评估结果 182.32 万元。

收益法与资产基础法评估较为接近，主要是由于海川地产为持股平台，主要资产价值在为对子公司的投资以及开发产品，因此，两种方法存在差异不大。本次评估以资产基础法的结论作为最终结论。

因此，通过清查及评估测算，评估基准日 2021 年 9 月 30 日时，海川地产股东全部权益的评估值为 2,041,513.19 万元（大写：人民币贰佰零肆亿壹仟伍佰壹拾叁万壹仟玖

佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）大华会计师事务所（特殊普通合伙）对海川地产截至 2021 年 9 月 30 日的财务报表进行了审计工作，并出具了审计报告（报告号：大华审字[2022]002432 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）评估结论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，且不当应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）本次评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑流动性对股东权益价值的影响。

（四）本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位制定的盈利预测基础上的。被评估单位对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。

（五）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我公司并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（六）本次评估是基于海川地产下属子公司开发项目均能按开发计划顺利完成，能按销售计划进行销售，未考虑开发过程中可能出现的因工程质量问题、工期后延等事项所产生的成本增加及或有负债对评估结论的影响，若与实际不符，则评估结论应作相应

调整。

（七）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。

（八）对于评估基准日未缴清注册资本金的公司，本次评估结果不包括未实缴部分资本金的价值，特提请报告使用人注意。

（九）评估专业人员已对评估报告中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，但不不对评估对象的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（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，评估结论不应当被认为是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 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 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

本评估报告日为二〇二二年二月二十八日，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[2022]第 A0105 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：潘赤戈



资产评估师：张汇良



