本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引进投资者涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告

中和谊评报字[2018]11105 号
共一册　第一册

北京中和谊资产评估有限公司

2018 年 6 月 28 日

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062　电话：010-67084076 传真：010-67084810

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 5

一、　委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 5
二、　评估目的 7
三、　评估对象和评估范围 7
四、　价值类型和定义 9
五、　评估基准日 9
六、　评估依据 9
七、　评估方法 11
八、　评估程序实施过程和情况 15
九、　评估假设 17
十、　评估结论 18
十一、　特别事项说明 19
十二、　评估报告书的使用限制说明 20
十三、　评估报告日 20

评估报告附件 22

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及资产评估专业人员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评估对象可实现价格的保证。

（五）资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

珠海十字门城建有限公司拟增资扩股引进投资者涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告摘要

中和谊评报字[2018] 11105号

珠海十字门城建有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称"中和谊"）接受贵公司的委托，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，按照必要的评估程序，采用公允的评估方法，以有限年期经营和公开市场为前提，对珠海十字门城建有限公司（以下简称"十字门城建"或"被评估单位"）拟实施增资扩股引进投资者涉及的股东全部权益在2018年3月31日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：十字门城建公司拟增资扩股引进投资者，为此需对评估基准日该经济行为涉及的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：十字门城建公司股东全部权益价值。

评估范围：十字门城建公司经审计的截至2018年3月31日的资产负债表反映的全部资产和负债，上述评估对象以经审计后的十字门城建公司提供的资产评估清查申报表为准。

评估基准日：2018年3月31日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：本次评估采用收益法评估结果，具体评估结论如下：

珠海十字门城建有限公司评估基准日总资产账面价值为141,774.48万元，总负债账面价值为0.00万元，所有者权益账面价值为141,774.48万元，经收益法评估，所有者权益评估值为351,498.00万元，增值额为209,723.52万元，增值率为147.93%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别

事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。

珠海十字门城建有限公司拟增资扩股引进投资者涉及的股东全部权益价值项目资产评估报告正文

中和谊评报字[2018]11105号

珠海十字门城建有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称"中和谊"或"我公司"）接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法评估方法，以有限年期经营和公开市场为前提，对珠海十字门城建有限公司（以下简称"十字门城建"或"被评估单位"）拟增资扩股引进投资者涉及的股东全部权益在2018年3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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及被评估单位均为十字门城建公司。

（一）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名　　称：珠海十字门城建有限公司（简称："十字门城建公司"）

住　　所：珠海市横琴新区宝华路6号105室-36508（集中办公区）

法定代表人：郭桂钦

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2010年9月3日

统一社会信用代码：91440400562558399Q

经营范围：十字门中央商务区市政工程项目建设、房地产开发（以上项目需取得资质证后方可经营）。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

珠海十字门城建有限公司（以下简称"本公司"或"公司"），系经珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资[2010] 210 号文批准设立，由珠海十字门中央商务区建设控股有限公司出资成立的有限责任公司，于2010年9月3日正式成立，注

册资本为人民币 1,000 万元。企业法人营业执照注册登记号：440400000246762。根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会珠国资【2016】386 号文件，同意珠海十字门中央商务区建设控股有限公司向珠海十字门城建有限公司增加投资 1,408,693,400.00 元，用于珠海市海润房地产开发有限公司华发城建国际花园项目的投资开发。

3．长期股权投资情况

截至资产评估基准日，十字门城建公司对外投资 1 家企业，为珠海市海润房地产开发有限公司。

长期股权投资账面价值一览表　　单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值
1	珠海市海润房地产开发有限公司	2013.11.30	长期	55%	1,408,693,400.00	1,408,693,400.00

4．近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

根据本次评估目的需要，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所接受委托对十字门城建公司 2018 年 1-3 月的会计报表进行了清产核资专项审计，出具了瑞华珠海专审字[2018] 40070006 号专项审计报告。经审计后十字门城建公司财务状况如下：

十字门城建公司会计报表简表

金额单位：人民币万元

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
总资产	140,997.11	141,762.36	141,772.12	141774.48
总负债	140,037.37	0.00	0.00	0.00
股东权益	959.74	141,762.36	141,772.12	141,774.48
经营业绩	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-0.11	-66.72	9.75	2.36
净利润	-0.11	-66.72	9.75	2.36

以上2015-2016年的财务数据，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所进行了年度审计，发表了无保留意见，报告号为瑞华珠海审字[2017] 40070093号；2017年的财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，发表了无保留意见，报告为中兴财光华审会字（2018）第106052号；2018年3月31日的会计报表，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所进行了专项审计，发表了无保留意见，报告号为瑞华珠海审字[2018] 40070006号。

5. 主要会计政策

公司执行的是《企业会计准则》，采用公历年制，即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。公司采用人民币为记账本位币。公司会计核算以权责发生制为记账基础。

公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，如所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量则对个别会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

6. 税项

所得税率为 25%，无税收优惠。

（二）委托人与被评估单位关系

委托人即为被评估单位。

（三）其他报告使用者

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

珠海十字门城建有限公司拟增资扩股引进投资者，为此需要对评估基准日该经济行为涉及的股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年 5 月 25 日下发的《关于珠海十字门城建有限公司增资扩股引进投资者的意见》（珠国字【2018】159 号）的批复。

三、评估对象和评估范围

（一）本项目评估对象为十字门城建公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围是十字门城建公司于评估基准日经专项审计后的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产（长期股权投资）。具体列示如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**9,051,399.95**
货币资金	9,051,399.95
二、非流动资产合计	**1,408,693,400.00**

长期股权投资	1,408,693,400.00
三、资产总计	**1,417,744,799.95**
四、所有者（股东）权益合计	**1,417,744,799.95**

本次委托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。

以上数据经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所进行了清产核资专项审计，并出具了瑞华珠海专审字[2018] 40070006 号审计报告。

评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产为长期股权投资。

长期股权投资为持有珠海市海润房地产开发有限公司 55%的股权，截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日，长期股权投资—珠海市海润房地产开发有限公司经审计的各类资产及负债的账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**2,579,514,375.61**
货币资金	339,429,757.02
其他应收款	4,566,034.20
存货	2,234,218,450.88
其他流动资产	1,300,133.51
二、非流动资产合计	**209,916.12**
固定资产	209,916.12
三、资产总计	**2,579,724,291.73**
四、流动负债合计	**11,637,521.02**
应付职工薪酬	1,032,314.75
应交税费	882,633.77
其他应付款	9,722,572.50
五、负债总计	**11,637,521.02**
六、净资产（所有者权益）	**2,568,086,770.71**

1. 企业申报的无形资产情况

企业未申报无形资产。

2. 企业申报的其他表外资产情况

企业未申报其他表外资产。

3. 本评估报告引用其他机构报告的情况

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、 价值类型和定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日为 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）经济行为依据

1. 珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2018 年 5 月 25 日下发的《关于珠海十字门城建有限公司增资扩股引进投资者的意见》（珠国字【2018】159 号）；

2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）；

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会第六次会议通过修订）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正)；

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会

常务委员会第十一次会议通过);

5.《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);

6.《中华人民共和国城市规划法》(2007 年 10 月 28 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过);

7.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013 年 12 月 7日国务院令第645 号第三次修订);

8.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第512号);

9.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部第32号令)

10.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76 号);

11.《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65号);

12.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

13.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号);

14.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财法字〔1995〕6号);

15.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

16.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

17.《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);

18.《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);

19.《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。

20. 其他有关法律法规。

（三）资产评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）。

（四）权属依据

1. 国有资产产权登记证；

2. 国有土地使用证、出让合同；

3. 设备购置合同及凭证；

4. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 被评估单位提供的评估基准日及以前年度的财务报表、审计报告；

2.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行)；

3.《2018 年机电产品价格手册》；

4.《慧聪商情》—全国家电市场、办公自动化市场；

5. 企业提供的相关工程项目投资估算、可研报告等资料；

6. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

8. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所出具的审计报告。

七、 评估方法

(一)评估方法介绍

根据《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、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。按照国家的有关法律、法规、《资产评估执业准则——企业价值》要求，资产评估的方法主要有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

1. 市场法

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路，在市场上有相对可比案例或可比指标的情况下，市场法评估的结果最能反映企业具有的潜在市场价值。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于难以收集到与被评估单位类似的并购案例，也难以收集比较齐全的参考企业相关经营资料、财务资料，因此本次评估不适合采用市场法评估。

2. 收益法

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，有利于为投资者进行投资预期和判断提供参考依据。其适用条件是：评估对象使用时间较长且具有连续性，能在未来相当期间取得一定收益；评估对象的未来收益和评估对象的所有者所承担的风险能用货币来衡量。

被评估企业的控股子公司海润公司是房地产开发企业，作为被评估企业的主要经营性资产，适用采用收益法评估。

3. 资产基础法

资产基础法是从资产的成本角度出发，对企业资产负债表上所有单项资产及负债，用市场价值代替历史成本的一种方法。

资产基础法从资产的再取得途径考虑了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估可以选择资产基础法进行评估。

综上所述，本次对增资扩股之目的所涉及的十字门城建公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法具体评估方法

本次评估我们采用资产基础法对被评估单位的股东全部权益价值进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的公允价值进行评估，然后加总并扣除企业应当承担的负债，得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

主要为银行存款，对评估基准日银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

2. 长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。

（1）货币资金

主要为银行存款，对评估基准日银行存款的账面金额进行核实，在核实的基础上，以账面值或以账面金额扣除影响净资产的未达账项金额确定评估值。

（2）债权类资产

主要是其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

（3）存货

主要是在产品—开发成本。对于存货的在产品--开发成本（华发城建国际海岸花园），因估价对象已具有经审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，故选用假设开发法评估。

假设开发法的的基本原理是以房地产按规定设计用途、规划条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除正常开发成本、投资利息、销售税金及合理的开发利润，求出开发成本价值。计算公式为：

开发成本价值=续建完成后的房地产价值-续建成本-管理费用-投资利息-销售费用-销售税费-续建投资利润-买方购买开发成本应负担的税费-企业所得税费

（4）设备类固定资产

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

①机器设备

A、重置全价的确定

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费

B、成新率的确定

对于一般小型设备主要依据设备使用年限确定其成新率。

年限成新率=（1-实际已使用年限／经济使用年限）×100%。

②电子设备

A、重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

B、成新率的确定

采用年限法并考虑电子设备更新速度快的特点综合确定。

年限成新率=（1-实际已使用年限／经济使用年限）×100%。

（5）流动负债

主要包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。评估师主要对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

（三）收益法

本次按照以有限年期经营和公开市场为前提，采用现金流量折现法对评估基准日的股东全部权益价值进行估算，具体方法选用企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值

（1）企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业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公式如下：

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

式中：

R_i：被评估企业未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流）

Rn+1：经营期末现金流量及收回的固定资产残值及营运资金占用的收回（清偿）

r：折现率

n：预测期限

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率（加权平均资本成本，WACC）计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

式中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

式中： rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

βL：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

2）溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

3）非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

（2）付息债务价值

被评估企业评估基准日的有息债务，单独分析评估。

（3）被评估企业股东全部权益价值

按照对长期股权投资的持股比例乘以其收益法评估结果，加上被评估单位的货币资金作为被评估企业股东全部权益评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作。

（一）接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，按照拟定的评估方案制定评估计划，组建评估团队。评估人员开始指导被评估单位进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列现场调查及尽职调查程序：

1. 收集财产清册和各项财务、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的"资产评估明细表"和"资产调查表"及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到"表"、"实"相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2. 与企业管理层进行访谈，了解企业历史沿革、经营情况、市场情况，对企业做出得盈利预测表进行审核。

3. 取得计价依据及市场价格资料。

4. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

5. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

6. 在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1．对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；

2．撰写评估说明及评估报告；

3．进行三级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上形成评估报告正式报告，提交委托人。

九、 评估假设

（一）一般假设及限定条件

1．假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2．除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3．假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响；

4．假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、偶然性事件；

5．假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

6．假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

7．假设委托人和被评估单位提供的资料是真实的、合法的、完整的。

（二）特定假设及限制条件

1．假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

2．假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

3．假设被评估单位预测年度现金流的收支在年中发生；

4．本次评估根据被评估单位经营特点，假设项目开发完成即进行清算；

5．假设被评估单位在评估基准日后实现预期目标资本结构；

6. 假设预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项；

7. 假设被评估单位提供的项目开发计划、进度、投资估算如实按期实现。

本资产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，签名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）资产基础法评估结果

珠海十字门城建有限公司评估基准日总资产账面价值为 141,774.48 万元，评估值 344,473.92 万元，增值额 202,699.44 万元，增值率 142.97%；总负债账面价值为 0.00 万元，评估值 0.00 万元，无增减值变化；所有者权益账面价值为 141,774.48 万元，评估值 344,473.92 万元，增值额 202,699.44 万元，增值率 142.97%。

资产评估结果汇总表

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%
1	流动资产	905.14	905.14	-	-
2	非流动资产	140,869.34	343,568.78	202,699.44	143.89
3	长期股权投资	140,869.34	343,568.78	202,699.44	143.89
4	资产总计	141,774.48	344,473.92	202,699.44	142.97
5	负债合计	-	-	-	-
6	净资产（所有者权益）	141,774.48	344,473.92	202,699.44	142.97

（评估结论的详细情况见评估明细表）

（二）收益法评估结果

珠海十字门城建有限公司评估基准日总资产账面价值为 141,774.48 万元，总负债账面价值为 0.00 万元，所有者权益账面价值为 141,774.48 万元，经收益法评估，所有者权益评估值为 351,498.00 万元，增值额为 209,723.52 万元，增值率为 147.93%。

（三）评估结论的确定

收益法评估后，股东全部权益价值为 351,498.00 万元，资产基础法评估后股东全部权益价值为 344,473.92 万元，两者相差 7,024.08 万元，差异率为 2%。

资产基础法，以资产重置的路径，对存量资产按照市场价进行重置定价，通过按照基准日当前的市场价格对主要资产进行重置价值的测算来体现企业价值。由于十字门城建公司的经营性资产长期股权投资—海润公司的存货—在产品开发成本，在按照假设开发法进行测算中，未考虑资产的时间价值，因此，资产基础法评估结果不能如实反映企业价值。

收益法，是对企业未来预期自由现金流量折现，测算出经营性资产价值后，加上评估基准日的溢余资产及非经营性资产价值，能够更合理而且更公允的反映企业价值。结合本次评估对象的特点，按照企业提供的投资估算及项目开发进度计划等数据，结合项目周边实际在售楼盘的预售价格以及企业申报的预售证审批预售价格情况，并考虑未来年度房价的预期增长幅度，测算出项目净现金流量，按照可比上市公司收益风险测算出的折现率折现，更公允地反映出企业在评估基准日的市场价值。

通过上述分析，根据本次评估目的，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，珠海十字门城建有限公司的股东全部权益价值为 351,498.00 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权权可能产生的溢价对评估对象价值的影响，也没有考虑流动性对评估结论的影响。

十一、 特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

（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人及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（四）本项目按照有限年期及公开市场为前提。由于企业经营期末清算费用较小，因此，没有考虑经营期末清算费用对估值结果的影响。

（五）其他需要说明的事项

1. 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。

2. 评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职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可能对评估结论和经济行为所产生的影响。

十二、 评估报告的使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅能由委托人、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；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、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）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评估对象可实现价格的保证。

十三、 评估报告日

本资产评估报告报告日为2018年6月28日。

（此页无正文）

资产评估机构法定代表人：刘俊永

资产评估师：田中庆

资产评估师
田中庆
13080036

资产评估师：孙国营

资产评估师
孙国营
41100058

资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司

二零一八年六月二十八日

评估报告附件

一、与评估目的相对应的经济行为文件

二、被评估单位专项审计报告

三、委托人及被评估企业营业执照复印件

四、相关资产产权文件

五、委托人和相关当事方的承诺函

1. 委托人及被评估企业承诺函
2. 资产评估师承诺函

六、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

1. 评估机构营业执照复印件
2. 评估机构资产评估资格证书复印件
3. 签字资产评估师资格证书登记卡复印件

七、资产评估明细表

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件

珠国资〔2018〕159号

关于珠海十字门城建有限公司增资扩股引进投资者的意见

珠海华发集团有限公司：

报来《关于启动珠海十字门城建有限公司增资扩股引进投资者的请示》（珠华集〔2018〕78号）收悉。经研究，同意你司启动下属的珠海十字门城建公司增资扩股引入投资者的经济行为，本次增资扩股通过公开挂牌的方式进行。请你司按照国务院国资委第32号令、珠国资〔2007〕142号文的规定，成立相关工作机构，公开选聘中介机构，做好清产核资、审计和资产评估及评估备案工作，制订增资扩股方案，履行审批程序，依法依规组织实施增资扩股工作。

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会

2018年5月25日

公开方式：依申请公开

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会办公室　　2018 年 5 月 25 日印

珠海十字门城建有限公司（合并）

清产核资专项审计报告

瑞华珠海专审字【2018】40070006号

目　录

一、 清产核资专项审计报告 …… 1-19
二、 资产负债表及各项目清查登记表 …… 20-34

防伪条形码：

07562018060008134871

防伪编号：07562018060008134871

报告文号：瑞华珠海专审字【2018】40070006号

委托单位名称：珠海十字门城建有限公司

被审验单位名称：珠海十字门城建有限公司

被审单位所在地：珠海

事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所

报告日期：2018-06-11

报备时间：2018-06-12 16:47

签名注册会计师：樊文景

万晨燕

珠海十字门城建有限公司
清产核资专项审计报告

事务所名称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所

事务所电话：0756-2611335

传　　真：0756-2611719

通 讯 地 址：珠海市香洲兴业路215号（南区）

电 子 邮 件：zhuhaifensuo@rhcncpa.com

事务所网址：http://www.rhcncpa.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。

防伪查询电话号码：020-83063583、83063578

防 伪 查 询网址：http://www.gdicpa.org.cn

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：珠海市香洲兴业路 215 号
邮政编码（Post Code）：519001
电话（Tel）：+86(756)2611335
传真（Fax）：+86(756)2611719

清产核资专项审计报告

瑞华珠海专审字【2018】40070006 号

珠海十字门城建有限公司：

我们接受委托，对珠海十字门城建有限公司以 2018 年 3 月 31 日为基准日的清产核资财务报表及相关资料进行了审查核实。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是珠海十字门城建有限公司管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

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

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，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。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和做出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

结合公司的实际情况，我们实施了包括检查支持各项资产损失金额和披露的证据以及评价各项资产损失的整体反映等我们认为必要的审计程序，核查了以 2018 年 3 月 31 日为基准日的资产、负债和所有者权益，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。

（1）本报告期采用的计量属性

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额，或者按照购置资产时所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

本期公司报表项目均采用历史成本计量。

（2）计量属性在报告期发生变化的报表项目

报告期内计量属性未发生变化。

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计

入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于"一揽子交易"的判断标准（参见本附注四、（五）），判断该多次交易是否属于"一揽子交易"。属于"一揽子交易"的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十一）"长期股权投资"进行会计处理；不属于"一揽子交易"的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份

额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

7、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

合并财务报表按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则第33号——合并财务报表》执行。以控制为基础确定合并财务报表的合并范围，合并公司及公司直接或间接控制的子公司、特殊目的主体的财务报表。控制是指公司有权决定被投资单位的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。

有证据表明母公司不能控制被投资单位的，不纳入合并报表范围。

（2）购买或出售子公司股权的处理

公司将与购买或出售子公司股权所有权相关的风险和报酬实质上发生转移的时间确认为购买日和出售日。对于非同一控制下企业合并取得或出售的子公司，在购买日后及出售日前的经营成果及现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；对于同一控制下企业合并取得的子公司，自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量也已包括在合并利润表和合并现金流量表中并单独列示，合并财务报表的比较数也已作出了相应的调整。

购买子公司少数股权所形成的长期股权投资，公司在编制合并财务报表时，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日(或合并日)开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整所有者权益(资本公积)，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（3）当子公司的会计政策、会计期间与母公司不一致时，对子公司的财务报表进行调整。

如果子公司执行的会计政策与公司不一致，编制合并财务报表时已按照公司的会计政策对子公司财务报表进行了相应的调整；对非同一控制下企业合并取得的子公司，已按照购买日该子公司可辨认的资产、负债及或有负债的公允价值对子公司财务报表进行了相应的调整。

（4）合并方法

在编制合并财务报表时，公司与子公司及子公司相互之间的所有重大账户及交易将予以抵销。

被合并子公司净资产属于少数股东权益的部分在合并财务报表的股东权益中单独列报。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资，确定为现金等价物。权益性投资不作为现金等价物。

9、金融工具的确认和计量

（1）分类，按投资目的和经济实质对金融工具分为下列五类：

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

② 持有至到期投资；

③ 贷款和应收款项；

④ 可供出售金融资产；

⑤ 其他金融负债。

（2）初始确认和后续计量

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

② 持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。

③ 应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。

④ 可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

⑤ 其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额，按摊余成本进行后续计量。

（3）主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

① 存在活跃市场的金融资产或金融负债，活跃市场中的报价应当用于确定其公允价值。

② 金融工具不存在活跃市场的，企业应当采用估值技术确定其公允价值。

③ 初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，应当以市场交易价格作为确

定其公允价值的基础。

④ 企业采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值的，应当使用合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，可以按照实际交易价格计量。

（4）金融资产减值的处理（不含应收款项）

期末，对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产，有客观证据表明其发生了减值的，根据其预计未来现金流量现值低于账面价值之间差额计提减值准备。

①持有至到期投资

对持有至到期投资，单项或按类似信用风险特征划分为若干组合进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提减值准备。

持有至到期投资计提减值准备后，有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值准备应当在不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本部分应当予以转回，计入当期损益。

②可供出售金融资产

如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则按其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提减值准备。

可供出售金融资产发生减值时，应当将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失，计提减值准备。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失应当予以转回计入当期损益；可供出售权益工具投资发生的减值损失，转回计入所有者权益。

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括：开发成本、工程施工、低值易耗品等大类。

（2）存货的盘存制度： 本公司存货采用永续盘存制。

（3）取得和发出的计价方法：取得时按实际成本计价，本公司各类存货的购入与入库按实际成本计价,存货发出采用先进先出法核算；低值易耗品于领用时一次计入成本。

（4）存货跌价准备的确认标准及计提方法：

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。可变现净值按正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计至完工将要发生的成本、销售费用及相关税金后的金额确定。存货跌价准备通常按照单个存货项目计提，对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

在资产负债表日，如果计提存货跌价准备的影响因素已经消失的，减记的存货价值予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应当于发生时计入当期损益。合并方或购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，应当计入权益性证券或债务性证券的初始确认

金额。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实

质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

（3）减值测试方法及减值准备计提方法

本公司在每一个资产负债表日检查长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。如果该资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

长期股权投资的减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

12、固定资产计价及折旧方法

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、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。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

① 与该项固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产分类

固定资产分类为：房屋建筑物、运输设备、办公设备及其他、电子设备。

（3）固定资产计量

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。

①购买固定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，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

②债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值。并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益。在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本。不确认损益。

③以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

固定资产的弃置费用按照现值计算确定计入固定资产账面价值。

与固定资产有关的后续支出，在使该固定资产可能流入企业的经济利益超过了原先的估计时，计入固定资产账面价值，其增计后的金额不超过该固定资产的可收回金额。

（4）固定资产折旧方法：本公司固定资产从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。各类固定资产的折旧年限、年折旧率、预计残值率如下：

固定资产类别	折旧年限（年）	年折旧率	预计残值率
办公设备及其他	3-5	19%-31.67%	5%

（5）固定资产减值准备的确认：在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。存在减值迹象的，估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收

回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。固定资产减值准备按单项资产计提。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

已计提减值准备的固定资产在计提折旧时，按照该项固定资产的账面价值，以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额，已全额计提减值准备的固定资产不再计提折旧。

13、资产减值

（1）金融工具

公司在资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

①应收款项

a、坏账准备金的提取采用账龄分析法，按应收款项（含应收账款、其他应收款，下同）期末余额的比例计提。

本公司对应收内部关联企业、政府部门、公司内部职工的款项以及备用金不计提坏账准备。

坏账准备计提比例如下：

账龄 1 年以内（含 1 年）按应收款项合计金额的 10%提取；

账龄 1 至 2 年的，按应收款项合计金额的 20%提取；

账龄 2 至 3 年的，按应收款项合计金额的 40%提取；

账龄 3 年以上的，按应收款项合计金额的 60%提取；

债务单位现金流量严重不足，资不抵债等原因导致短期内无法收回的应收款项，本公司全额计提坏账准备。

b、坏账的确认标准：①债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产依法清偿后，仍然不能收回的款项。②债务人逾期未履行偿债义务，并且具有明显特征表明确实不能收回的款项。

以上确实不能收回的款项，报董事会或相关部门批准后作为坏账转销。

②持有至到期投资

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

③可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，则认定该其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入减值损失。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（2）长期股权投资

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（3）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产、采用成本模式计量的投资性房地产等长期非金融资产，公司在每期末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

存在减值迹象的，估计其可回收金额。可回收金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为资产减值损失。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用应当在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

14、职工薪酬

职工薪酬，是指本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

辞退福利是指本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，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（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。

15、收入确认原则

（1）销售商品

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

（2）提供劳务

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

① 收入的金额能够可靠地计量；

② 相关的经济利益很可能流入企业；

③ 交易的完工进度能够可靠地确定；

④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

（3）担保费收入：公司以担保合同成立并承担相应担保责任,与担保合同相关的经济利益能够流入企业,与担保合同相关的收入能够可靠地计量,确认收入的实现。

（4）让渡资产使用权

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，公司分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（七）清产核资结果（以人民币列示）

1、清产核资总体情况如下（详见附件）

（1）合并报表

项　目	账面金额（元）	审计调整金额（元）	清查金额（元）
流动资产	2,588,565,775.56	0.00	2,588,565,775.56
非流动资产	209,916.12	0.00	209,916.12
资产总计	**2,588,775,691.68**	0.00	**2,588,775,691.68**
流动负债	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02
归属于母公司所有者权益合计	**1,424,601,123.84**	-3,102,000.00	**1,421,499,123.84**
少数股东权益	1,158,177,046.82	-2,538,000.00	1,155,639,046.82
所有者权益合计	**2,582,778,170.66**	-5,640,000.00	**2,577,138,170.66**

（2）母公司报表

项　目	账面金额（元）	审计调整金额（元）	清查金额（元）
流动资产	9,051,399.95	0.00	9,051,399.95
非流动资产	1,408,693,400.00	0.00	1,408,693,400.00
资产总计	1,417,744,799.95	0.00	1,417,744,799.95
流动负债	0.00	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00
负债总计	0.00	0.00	0.00
所有者权益合计	**1,417,744,799.95**	0.00	**1,417,744,799.95**

2、货币资金清查情况：

实施的主要审计程序有：对库存现金实地盘点；核对基准日所有开户银行的存款对账单余额；函证基准日银行存款余额；对大额货币资金收付进行实质性测试以检查账面记录的完整性、真实性。

货币资金账面 348,481,156.97 元，清查数 348,481,156.97 元。其中：现金：账面数 0.00 元，清查数 0.00 元；银行存款：账面数 348,481,156.97 元，清查数 348,481,156.97 元。

3、其他应收款清查情况：

实施的主要审计程序有：分析每笔欠款的账龄及欠款内容，并就其可收回性向公司作详尽的调查了解；对较大额欠款追查至入账记录及有关合同、原始单据，并向债务人进行函证；对小额欠款户余额实施替代测试程序予以确认。

其他应收款账面数 4,566,034.20 元，清查数 4,566,034.20 元。其中其他应收款原值 4,566,034.20 元，坏账准备 0.00 元，。

4、存货清查情况：

实施的主要程序有：实地盘点确认存货的结存数量；对存货成本入账的真实性、完整性进行分析性复核及实质性测试；核对主要存货项目的收发存计价是否按公司既定的会计处理方法；比较各存货项目的可变现价值与账面价值，判断存货跌价准备计提的充分性、合理性。

存货账面数 2,234,218,450.88 元，清查数 2,234,218,450.88 元。

5、其他流动资产清查情况

实施的主要审计程序有：检查其他流动资产增减变动记录，按照相关税率测算科目余额的合理性及完整性。

其他流动资产账面数 1,300,133.51 元，清查数 1,300,133.51 元。

6、固定资产清查情况：

实施的主要审计程序有：实地盘点确认账实相符；核对资产所有权证的原件；检查大额资产入账的原始单据、合同；复核累计折旧计提的正确性。

固定资产账面数 209,916.12 元，其中固定资产原值 328,970.00 元，累计折旧 119,053.88 元；清查数 209,916.12 元，其中固定资产原值 328,970.00 元，累计折旧 119,053.88 元。

期末资产项目构成：

单位：元

类　别	资产原值	累计折旧	资产净值	减值准备	资产净额
办公设备及其他	328,970.00	119,053.88	209,916.12	0.00	209,916.12

7、应付职工薪酬清查情况：

实施的主要审计程序有：取得公司计提工资标准的文件；核对工资的计提、支付是否符合有关规定；福利费的计提、使用是否符合有关规定。

应付职工薪酬账面数 1,032,314.75 元，清查数 1,032,314.75 元。

8、应交税费清查情况：

实施的主要审计程序有：查阅纳税文件及征、免、减税的批准文件；核对税金的计算和缴纳是否正确。

应交税费账面数 882,633.77 元，清查数 882,633.77 元。

9、其他应付款清查情况：

实施的主要审计程序有：分析每笔欠款的账龄及欠款内容；选择金额较大的明细账户余额，检查其原始凭证及相关入账依据，并向主要债权人函证；对小额欠款户余额实施替代测试程序予以确认。

其他应付款账面数 4,082,572.50 元，清查数 9,722,572.50 元，清查增加 5,640,000.00 元，清查增加数系公司预提项目开盘营销费用 5,640,000.00 元。

五、报告使用范围：

本清产核资专项财务审计报告仅供委托方按照双方签订的业务约定书的约定范围使用，非法律、行政法规规定，报告的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。因使用不当造成的后果，与执行本清产核资专项财务审计业务的注册会计师及会计师事务所无关。

附件：资产负债表及各项目清查明细表

瑞华会计师事务所
（特殊普通合伙）珠海分所

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·珠海

二〇一八年六月十一日

附件一

资产负债表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日:2018年3月31日　　企清01-1表

单位：人民币元

资　产	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动资产：						
货币资金	1	348,481,156.97		348,481,156.97		348,481,156.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4					
应收票据	7					
应收账款	8					
预付款项	9					
应收利息	10					
应收股利	12					
买入返售金融资产	13					
其他应收款	14	4,566,034.20		4,566,034.20		4,566,034.20
存货	15	2,234,218,450.88		2,234,218,450.88		2,234,218,450.88
划分为持有待售的资产	16					
一年内到期的非流动资产	17					
其他流动资产	18	1,300,133.51		1,300,133.51		1,300,133.51
流动资产合计	19	**2,588,565,775.56**		**2,588,565,775.56**		**2,588,565,775.56**
非流动资产：	20					
可供出售金融资产	22					
持有至到期投资	23					
长期应收款	24					
长期股权投资	25					
投资性房地产	26					
固定资产	27	209,916.12		209,916.12		209,916.12
在建工程	28					
工程物资	29					
固定资产清理	30					
生产性生物资产	31					
油气资产	32					
无形资产	33					
开发支出	34					
商誉	35					
长期待摊费用	36					
递延所得税资产	37					
其他非流动资产	38					
非流动资产合计	39	**209,916.12**		**209,916.12**		**209,916.12**
资产总计	40	**2,588,775,691.68**		**2,588,775,691.68**		**2,588,775,691.68**

资产负债表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日：2018年3月31日　　企清01-2表

单位：人民币元

负债及所有者权益	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动负债：						
短期借款	41					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	44					
应付票据	48					
应付账款	49					
预收款项	50					
应付职工薪酬	51	1,032,314.75		1,032,314.75		1,032,314.75
应交税费	52	882,633.77		882,633.77		882,633.77
应付利息	53					
应付股利	54					
其他应付款	55	4,082,572.50	5,640,000.00	9,722,572.50		9,722,572.50
划分为持有待售的负债	56					
一年内到期的非流动负债	57					
其他流动负债	58					
流动负债合计	59	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02		11,637,521.02
非流动负债：	60					
长期借款	61					
应付债券	62					
长期应付款	63					
长期应付职工薪酬	64					
专项应付款	65					
预计负债	66					
递延收益	67					
递延所得税负债	68					
其他非流动负债	69					
非流动负债合计	70					
负债合计	71	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02		11,637,521.02
所有者权益：	72					
实收资本	73	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
减：已归还投资	74					
实收资本净额	75	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
其他权益工具	76					
资本公积	77	1,408,505,866.72		1,408,505,866.72		1,408,505,866.72
减：库存股	78					
其他综合收益	79					
专项储备	80					
盈余公积	81					
一般风险准备	82					
未分配利润	83	6,095,257.12	-3,102,000.00	2,993,257.12		2,993,257.12
归属于母公司所有者权益合计	84	1,424,601,123.84	-3,102,000.00	1,421,499,123.84		1,421,499,123.84
少数股东权益	85	1,158,177,046.82	-2,538,000.00	1,155,639,046.82		1,155,639,046.82
所有者权益合计	86	2,582,778,170.66	-5,640,000.00	2,577,138,170.66		2,577,138,170.66
负债和所有者权益总计	87	2,588,775,691.68		2,588,775,691.68		2,588,775,691.68

附件一

资产负债表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（母公司）　　清查基准日：2018年3月31日　　企清01-1表

单位：人民币元

资　产	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动资产：						
货币资金	1	9,051,399.95		9,051,399.95		9,051,399.95
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4					
应收票据	7					
应收账款	8					
预付款项	9					
应收利息	10					
应收股利	12					
买入返售金融资产	13					
其他应收款	14					
存货	15					
划分为持有待售的资产	16					
一年内到期的非流动资产	17					
其他流动资产	18					
流动资产合计	19	**9,051,399.95**		**9,051,399.95**		**9,051,399.95**
非流动资产：	20					
可供出售金融资产	22					
持有至到期投资	23					
长期应收款	24					
长期股权投资	25	1,408,693,400.00		1,408,693,400.00		1,408,693,400.00
投资性房地产	26					
固定资产	27					
在建工程	28					
工程物资	29					
固定资产清理	30					
生产性生物资产	31					
油气资产	32					
无形资产	33					
开发支出	34					
商誉	35					
长期待摊费用	36					
递延所得税资产	37					
其他非流动资产	38					
非流动资产合计	39	**1,408,693,400.00**		**1,408,693,400.00**		**1,408,693,400.00**
资产总计	40	**1,417,744,799.95**		**1,417,744,799.95**		**1,417,744,799.95**

资产负债表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（母公司）　　清查基准日：2018年3月31日　　企清01-2表

单位：人民币元

负债及所有者权益	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动负债：						
短期借款	41					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	44					
应付票据	48					
应付账款	49					
预收款项	50					
应付职工薪酬	51					
应交税费	52					
应付利息	53					
应付股利	54					
其他应付款	55					
划分为持有待售的负债	56					
一年内到期的非流动负债	57					
其他流动负债	58					
流动负债合计	59					
非流动负债：	60					
长期借款	61					
应付债券	62					
长期应付款	63					
长期应付职工薪酬	64					
专项应付款	65					
预计负债	66					
递延收益	67					
递延所得税负债	68					
其他非流动负债	69					
非流动负债合计	70					
负债合计	71					
所有者权益：	72					
实收资本	73	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
减：已归还投资	74					
实收资本净额	75	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00
其他权益工具	76					
资本公积	77	1,408,693,400.00		1,408,693,400.00		1,408,693,400.00
减：库存股	78					
其他综合收益	79					
专项储备	80					
盈余公积	81					
一般风险准备	82					
未分配利润	83	-948,600.05		-948,600.05		-948,600.05
归属于母公司所有者权益合计	84	1,417,744,799.95		1,417,744,799.95		1,417,744,799.95
少数股东权益	85					
所有者权益合计	86	1,417,744,799.95		1,417,744,799.95		1,417,744,799.95
负债和所有者权益总计	87	1,417,744,799.95		1,417,744,799.95		1,417,744,799.95

附件一

资产负债表

填报单位：珠海市海润房地产开发有限公司（子公司）　　清查基准日：2018年3月31日　　企清01-1表

单位：人民币元

资　产	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动资产：						
货币资金	1	339,429,757.02		339,429,757.02		339,429,757.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	4					
应收票据	7					
应收账款	8					
预付款项	9					
应收利息	10					
应收股利	12					
买入返售金融资产	13					
其他应收款	14	4,566,034.20		4,566,034.20		4,566,034.20
存货	15	2,234,218,450.88		2,234,218,450.88		2,234,218,450.88
划分为持有待售的资产	16					
一年内到期的非流动资产	17					
其他流动资产	18	1,300,133.51		1,300,133.51		1,300,133.51
流动资产合计	19	**2,579,514,375.61**		**2,579,514,375.61**		**2,579,514,375.61**
非流动资产：	20					
可供出售金融资产	22					
持有至到期投资	23					
长期应收款	24					
长期股权投资	25					
投资性房地产	26					
固定资产	27	209,916.12		209,916.12		209,916.12
在建工程	28					
工程物资	29					
固定资产清理	30					
生产性生物资产	31					
油气资产	32					
无形资产	33					
开发支出	34					
商誉	35					
长期待摊费用	36					
递延所得税资产	37					
其他非流动资产	38					
非流动资产合计	39	**209,916.12**		**209,916.12**		**209,916.12**
资产总计	40	**2,579,724,291.73**		**2,579,724,291.73**		**2,579,724,291.73**

资产负债表

填报单位：珠海市海润房地产开发有限公司（子公司）　　清查基准日：2018年3月31日　　企清01-2表

单位：人民币元

负债及所有者权益	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数
流动负债：						
短期借款	41					
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	44					
应付票据	48					
应付账款	49					
预收款项	50					
应付职工薪酬	51	1,032,314.75		1,032,314.75		1,032,314.75
应交税费	52	882,633.77		882,633.77		882,633.77
应付利息	53					
应付股利	54					
其他应付款	55	4,082,572.50	5,640,000.00	9,722,572.50		9,722,572.50
划分为持有待售的负债	56					
一年内到期的非流动负债	57					
其他流动负债	58					
流动负债合计	59	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02		11,637,521.02
非流动负债：	60					
长期借款	61					
应付债券	62					
长期应付款	63					
长期应付职工薪酬	64					
专项应付款	65					
预计负债	66					
递延收益	67					
递延所得税负债	68					
其他非流动负债	69					
非流动负债合计	70					
负债合计	71	5,997,521.02	5,640,000.00	11,637,521.02		11,637,521.02
所有者权益：	72					
实收资本	73	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00
减：已归还投资	74					
实收资本净额	75	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00
其他权益工具	76					
资本公积	77	2,483,579,004.26		2,483,579,004.26		2,483,579,004.26
减：库存股	78					
其他综合收益	79					
专项储备	80					
盈余公积	81					
一般风险准备	82					
未分配利润	83	-9,852,233.55	-5,640,000.00	-15,492,233.55		-15,492,233.55
归属于母公司所有者权益合计	84	2,573,726,770.71	-5,640,000.00	2,568,086,770.71		2,568,086,770.71
少数股东权益	85					
所有者权益合计	86	2,573,726,770.71	-5,640,000.00	2,568,086,770.71		2,568,086,770.71
负债和所有者权益总计	87	2,579,724,291.73		2,579,724,291.73		2,579,724,291.73

货币资金-银行存款清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）

清查基准日:2018年3月31日

单位：人民币元

开户银行及账号	币种	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查值	备注
珠海十字门城建有限公司							
中国银行湾仔支行 832565923908091001	人民币	528,961.49		528,961.49		528,961.49	与银行对账单一致
集团财务公司01100000481	人民币	8,522,438.46		8,522,438.46		8,522,438.46	与银行对账单一致
小计		**9,051,399.95**		**9,051,399.95**		**9,051,399.95**	
珠海市海润房地产开发有限公司							
工商银行珠海莲花支行2002025119100081338	人民币	3,504.20		3,504.20		3,504.20	与银行对账单一致
建设银行股份有限公司珠海拱北支行44001646335053003616	人民币	238.30		238.30		238.30	与银行对账单一致
建设银行股份有限公司珠海湾仔支行44001649335059163163	人民币	1,075,529.29		1,075,529.29		1,075,529.29	与银行对账单一致
交通银行珠海分行拱北支行444000094018170050710	人民币	903.63		903.63		903.63	与银行对账单一致
农业银行股份有限公司珠海香洲支行44350201040022378	人民币	8,774.46		8,774.46		8,774.46	与银行对账单一致
集团财务公司01-10-000053-1	人民币	98,340,807.14		98,340,807.14		98,340,807.14	与银行对账单一致
集团财务公司01-23-000053-1	人民币	240,000,000.00		240,000,000.00		240,000,000.00	与银行对账单一致
小计		**339,429,757.02**		**339,429,757.02**		**339,429,757.02**	
合计		**348,481,156.97**		**348,481,156.97**		**348,481,156.97**	

其他应收款清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）

清查基准日:2018年3月31日

单位：人民币元

欠款对象名称	账面数			审计调整数		调整后账面数			清查损溢	清查数			备注
	原值	坏账准备	净值	原值	坏账准备	原值	坏账准备	净值		发生日期	账龄（年）	金额	
珠海市海润房地产开发有限公司													
珠海市水务集团有限公司客户服务分公司	105,000.00		105,000.00			105,000.00		105,000.00		2017年7月	1年以内	105,000.00	押金
广东电网有限责任公司珠海供电局	806,400.00		806,400.00			806,400.00		806,400.00		2017年1月	1-2年	806,400.00	押金
珠海市散装水泥管理办公室	3,643,870.40		3,643,870.40			3,643,870.40		3,643,870.40		2017年3月	1年以内	3,643,870.40	墙改金
沈文兵	10,000.00		10,000.00			10,000.00		10,000.00		2017年1月	1年以内	10,000.00	备用金
社保、公积金	763.80		763.80			763.80		763.80		2018年3月	1年以内	763.80	社保公积金
合计	**4,566,034.20**		**4,566,034.20**			**4,566,034.20**		**4,566,034.20**				**4,566,034.20**	

存货-原材料清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日：2018年3月31日　　单位：人民币元

项目	计量单位	账面数				审计调整数				调整后账面数				清查损溢		清查数				备注
		数量	金额			数量	金额			数量	金额			数量	金额	数量	金额			
			原值	减值准备	账面价值		原值	减值准备	账面价值		原值	减值准备	账面价值				原值	减值准备	账面价值	
珠海市海润房地产开发有限公司																				
华发城建国际海岸花园			2,234,218,450.88		2,234,218,450.88						2,234,218,450.88		2,234,218,450.88				2,234,218,450.88		2,234,218,450.88	
合计			**2,234,218,450.88**		**2,234,218,450.88**						**2,234,218,450.88**		**2,234,218,450.88**				**2,234,218,450.88**		**2,234,218,450.88**	

其他流动资产清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）

清查基准日:2018年3月31日

单位：人民币元

其他流动资产	账面数			审计调整数		调整后账面数			清查损溢	清查数			备注
	原值	减值准备	净值	原值	减值准备	原值	减值准备	净值		原值	减值准备	净值	
珠海市海润房地产开发有限公司													
待抵扣进项税	1,300,133.51		1,300,133.51			1,300,133.51		1,300,133.51		1,300,133.51		1,300,133.51	
合计	**1,300,133.51**		**1,300,133.51**			**1,300,133.51**		**1,300,133.51**		**1,300,133.51**		**1,300,133.51**	

固定资产-办公及其他设备清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）

清查基准日:2018年3月31日

单位：人民币元

设备名称	账面数			审计调整数		调整后账面数			清查损溢	清查数						备注
	原值	累计折旧	净值	原值	累计折旧	原值	累计折旧	净值		购置(入账)日期	折旧年限	已提折旧月份	原值	累计折旧	净值	
珠海市海湘房地产开发有限公司																
大松抽湿机	4,550.00	1,801.00	2,749.00			4,550.00	1,801.00	2,749.00		2015-12-31	5	25	4,550.00	1,801.00	2,749.00	
富士通彩色扫描仪	2,825.00	1,118.25	1,706.75			2,825.00	1,118.25	1,706.75		2015-12-31	5	25	2,825.00	1,118.25	1,706.75	
夏普空气净化器	2,500.00	989.53	1,510.47			2,500.00	989.53	1,510.47		2016-01-21	5	25	2,500.00	989.53	1,510.47	
惠普电子防潮箱	1,700.00	672.98	1,027.02			1,700.00	672.98	1,027.02		2016-01-21	5	25	1,700.00	672.98	1,027.02	
索尼数码录音棒	1,250.00	494.75	755.25			1,250.00	494.75	755.25		2016-01-21	5	25	1,250.00	494.75	755.25	
索尼微单套机	3,260.00	1,290.48	1,969.52			3,260.00	1,290.48	1,969.52		2016-01-21	5	25	3,260.00	1,290.48	1,969.52	
打印机	870.00	330.60	539.40			870.00	330.60	539.40		2016-03-15	5	24	870.00	330.60	539.40	
打印机	1,860.00	706.80	1,153.20			1,860.00	706.80	1,153.20		2016-03-15	5	24	1,860.00	706.80	1,153.20	
装订机	1,930.00	733.44	1,196.56			1,930.00	733.44	1,196.56		2016-03-15	5	24	1,930.00	733.44	1,196.56	
小会议桌	3,210.00	1,219.80	1,990.20			3,210.00	1,219.80	1,990.20		2016-03-15	5	24	3,210.00	1,219.80	1,990.20	
大会议桌	6,180.00	2,348.40	3,831.60			6,180.00	2,348.40	3,831.60		2016-03-16	5	24	6,180.00	2,348.40	3,831.60	
办公桌	38,700.00	14,706.00	23,994.00			38,700.00	14,706.00	23,994.00		2016-03-16	5	24	38,700.00	14,706.00	23,994.00	
经理桌	3,850.00	1,463.04	2,386.96			3,850.00	1,463.04	2,386.96		2016-03-16	5	24	3,850.00	1,463.04	2,386.96	
大班椅	1,130.00	429.36	700.64			1,130.00	429.36	700.64		2016-03-16	5	24	1,130.00	429.36	700.64	
双人位沙发	1,980.00	752.40	1,227.60			1,980.00	752.40	1,227.60		2016-03-16	5	24	1,980.00	752.40	1,227.60	
三人位沙发	2,730.00	1,037.40	1,692.60			2,730.00	1,037.40	1,692.60		2016-03-16	5	24	2,730.00	1,037.40	1,692.60	
副经理桌	5,880.00	2,234.40	3,645.60			5,880.00	2,234.40	3,645.60		2016-03-16	5	24	5,880.00	2,234.40	3,645.60	
双人位沙发	1,980.00	752.40	1,227.60			1,980.00	752.40	1,227.60		2016-03-16	5	24	1,980.00	752.40	1,227.60	
三人位沙发	2,730.00	1,037.40	1,692.60			2,730.00	1,037.40	1,692.60		2016-03-16	5	24	2,730.00	1,037.40	1,692.60	
消毒柜	3,850.00	1,463.04	2,386.96			3,850.00	1,463.04	2,386.96		2016-03-16	5	24	3,850.00	1,463.04	2,386.96	
四门冷柜	3,880.00	1,474.34	2,405.66			3,880.00	1,474.34	2,405.66		2016-03-16	5	24	3,880.00	1,474.34	2,405.66	
保鲜柜	3,080.00	1,170.46	1,909.54			3,080.00	1,170.46	1,909.54		2016-03-16	5	24	3,080.00	1,170.46	1,909.54	
单门六层蒸柜	3,080.00	1,170.46	1,909.54			3,080.00	1,170.46	1,909.54		2016-03-16	5	24	3,080.00	1,170.46	1,909.54	
微波炉	682.00	259.20	422.80			682.00	259.20	422.80		2016-03-16	5	24	682.00	259.20	422.80	
点热开水器	1,045.00	397.13	647.87			1,045.00	397.13	647.87		2016-03-16	5	24	1,045.00	397.13	647.87	
豆浆机	2,035.00	773.28	1,261.72			2,035.00	773.28	1,261.72		2016-03-16	5	24	2,035.00	773.28	1,261.72	
三星盆洗涮台	2,130.00	809.40	1,320.60			2,130.00	809.40	1,320.60		2016-03-16	5	24	2,130.00	809.40	1,320.60	
不锈钢双头小炒炉	7,480.00	2,842.34	4,637.66			7,480.00	2,842.34	4,637.66		2016-03-16	5	24	7,480.00	2,842.34	4,637.66	
不锈钢简易双层工作台	5,940.00	2,257.20	3,682.80			5,940.00	2,257.20	3,682.80		2016-03-16	5	24	5,940.00	2,257.20	3,682.80	
单通工作柜	4,140.00	1,573.20	2,566.80			4,140.00	1,573.20	2,566.80		2016-03-16	5	24	4,140.00	1,573.20	2,566.80	
不锈钢双层砧板板台	1,980.00	752.40	1,227.60			1,980.00	752.40	1,227.60		2016-03-16	5	24	1,980.00	752.40	1,227.60	
不锈钢四层储物架	3,630.00	1,379.40	2,250.60			3,630.00	1,379.40	2,250.60		2016-03-16	5	24	3,630.00	1,379.40	2,250.60	
不锈钢热菜盆台	4,140.00	1,573.20	2,566.80			4,140.00	1,573.20	2,566.80		2016-03-16	5	24	4,140.00	1,573.20	2,566.80	
抽油烟机	1,210.00	459.84	750.16			1,210.00	459.84	750.16		2016-03-16	5	24	1,210.00	459.84	750.16	
不锈钢开水台	1,320.00	501.60	818.40			1,320.00	501.60	818.40		2016-03-16	5	24	1,320.00	501.60	818.40	
不锈钢保温饭/汤桶	2,860.00	1,086.74	1,773.26			2,860.00	1,086.74	1,773.26		2016-03-16	5	24	2,860.00	1,086.74	1,773.26	
联想笔记本	5,888.00	2,237.50	3,650.50			5,888.00	2,237.50	3,650.50		2016-03-16	5	24	5,888.00	2,237.50	3,650.50	
投影仪	5,693.00	2,163.36	3,529.64			5,693.00	2,163.36	3,529.64		2016-03-16	5	24	5,693.00	2,163.36	3,529.64	
复印机	20,930.00	7,953.36	12,976.64			20,930.00	7,953.36	12,976.64		2016-03-16	5	24	20,930.00	7,953.36	12,976.64	
传真一体机	1,737.00	660.00	1,077.00			1,737.00	660.00	1,077.00		2016-03-16	5	24	1,737.00	660.00	1,077.00	
打印机	2,738.00	1,040.40	1,697.60			2,738.00	1,040.40	1,697.60		2016-03-16	5	24	2,738.00	1,040.40	1,697.60	
A4彩色打印机	2,184.00	829.92	1,354.08			2,184.00	829.92	1,354.08		2016-03-16	5	24	2,184.00	829.92	1,354.08	
数码相机	5,190.00	1,972.20	3,217.80			5,190.00	1,972.20	3,217.80		2016-03-16	5	24	5,190.00	1,972.20	3,217.80	
数码相机	1,034.00	392.88	641.12			1,034.00	392.88	641.12		2016-03-16	5	24	1,034.00	392.88	641.12	
电视机	2,069.00	786.24	1,282.76			2,069.00	786.24	1,282.76		2016-03-16	5	24	2,069.00	786.24	1,282.76	
格力分体柜式空调	23,750.00	9,024.96	14,725.04			23,750.00	9,024.96	14,725.04		2016-03-16	5	24	23,750.00	9,024.96	14,725.04	
格力分体壁挂式空调	49,200.00	18,696.00	30,504.00			49,200.00	18,696.00	30,504.00		2016-03-16	5	24	49,200.00	18,696.00	30,504.00	
笔记本电脑	5,900.00	2,148.65	3,751.35			5,900.00	2,148.65	3,751.35		2016-04-27	5	23	5,900.00	2,148.65	3,751.35	
打印机	3,850.00	1,402.08	2,447.92			3,850.00	1,402.08	2,447.92		2016-04-28	5	23	3,850.00	1,402.08	2,447.92	
指纹打卡机	1,800.00	655.50	1,144.50			1,800.00	655.50	1,144.50		2016-04-06	5	23	1,800.00	655.50	1,144.50	
电热水器	1,448.00	504.45	943.55			1,448.00	504.45	943.55		2016-05-19	5	22	1,448.00	504.45	943.55	
经理桌	7,700.00	2,072.64	5,627.36			7,700.00	2,072.64	5,627.36		2016-10-26	5	17	7,700.00	2,072.64	5,627.36	
经理椅	1,960.00	527.51	1,432.49			1,960.00	527.51	1,432.49		2016-10-27	5	17	1,960.00	527.51	1,432.49	
班前椅	1,520.00	409.19	1,110.81			1,520.00	409.19	1,110.81		2016-10-27	5	17	1,520.00	409.19	1,110.81	
单人位沙发	3,000.00	807.50	2,192.50			3,000.00	807.50	2,192.50		2016-10-28	5	17	3,000.00	807.50	2,192.50	
三人位沙发	5,460.00	1,469.65	3,990.35			5,460.00	1,469.65	3,990.35		2016-10-28	5	17	5,460.00	1,469.65	3,990.35	
长茶几	1,300.00	349.86	950.14			1,300.00	349.86	950.14		2016-10-28	5	17	1,300.00	349.86	950.14	
方茶几	1,200.00	323.00	877.00			1,200.00	323.00	877.00		2016-10-28	5	17	1,200.00	323.00	877.00	
书柜	630.00	169.58	460.42			630.00	169.58	460.42		2016-10-28	5	17	630.00	169.58	460.42	
电脑	31,192.00	8,395.79	22,796.21			31,192.00	8,395.79	22,796.21		2016-10-28	5	17	31,192.00	8,395.79	22,796.21	
合计	328,970.00	119,053.88	209,916.12			328,970.00	119,053.88	209,916.12					328,970.00	119,053.88	209,916.12	

应付职工薪酬清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日:2018年3月31日　　单位：人民币元

明细项目	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数			备注
					发生日期	账龄（年）	金额	
珠海市海润房地产开发有限公司								
工资	563,956.17		563,956.17		2018.3.31	1年以内	563,956.17	
工会经费	17,418.00		17,418.00		2018.3.31	1年以内	17,418.00	
职工教育经费	90,940.58		90,940.58		2018.3.31	1年以内	90,940.58	
企业年金	360,000.00		360,000.00		2017.12.31	1年以内	360,000.00	
合计	1,032,314.75		1,032,314.75				1,032,314.75	

应交税费清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）

清查基准日:2018年3月31日

单位：人民币元

明细项目	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数			备注
					发生日期	账龄	金额	
珠海市海润房地产开发有限公司								
企业所得税	867,668.72		867,668.72		2018.1.31	1年以内	867,668.72	
个人所得税	14,965.05		14,965.05		2018.3.31	1年以内	14,965.05	
合计	**882,633.77**		**882,633.77**				**882,633.77**	

其他应付款清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日:2018年3月31日　　单位：人民币元

明细项目	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数			备注
					发生日期	账龄	金额	
珠海市海润房地产开发有限公司								
预提项目开盘营销费用	1,800,000.00	5,640,000.00	7,440,000.00		2018年3月	1年以内	7,440,000.00	预提费用
珠海华发房地产开发有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00		2018年3月	1年以内	1,000,000.00	预提费用
珠海市捷能空调设备有限公司	4,362.50		4,362.50		2016年5月	1-2年	4,362.50	设备款
广东建粤工程有限公司	189,700.00		189,700.00		2017年8月	1年以内	189,700.00	工程罚款
珠海康泰明输变电工程有限公司	172,000.00		172,000.00		2017年7月	1年以内	172,000.00	工程款
广东吴川建筑安装工程有限公司	51,000.00		51,000.00		2016年8月	1-2年	51,000.00	工程款
国基建设集团有限公司	315,000.00		315,000.00		2017年9月	1年以内	315,000.00	工程款
广东建星建造集团有限公司	495,000.00		495,000.00		2017年8月	1年以内	495,000.00	工程款
茂名茂南建安集团有限公司	55,500.00		55,500.00		2018年3月	1年以内	55,500.00	履约保证金
其他	10.00		10.00		2014年9月	3-4年	10.00	其他
小计	**4,082,572.50**	**5,640,000.00**	**9,722,572.50**				**9,722,572.50**	

所有者权益清查明细表

填报单位：珠海十字门城建有限公司（合并）　　清查基准日：2018年3月31日　　单位：人民币元

项目		账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损溢	清查数	备注
实收资本：		10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	
出资者	珠海十字门中央商务区建设控股有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	
资本公积		1,408,505,866.72		1,408,505,866.72		1,408,505,866.72	
盈余公积							
未分配利润		6,095,257.12	-3,102,000.00	2,993,257.12		2,993,257.12	
其他综合收益							
少数股东权益		1,158,177,046.82	-2,538,000.00	1,155,639,046.82		1,155,639,046.82	
所有者权益合计		**2,582,778,170.66**	**-5,640,000.00**	**2,577,138,170.66**		**2,577,138,170.66**	

营业执照

(副 本) （副本号:1-1 ）

统一社会信用代码: 91440400059914181J

名　　称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所
商事主体类型	特殊普通合伙企业分支机构
经营场所	珠海市香洲兴业路215号（南区）
负 责 人	凌运良
成立日期	2012年12月20日

重要提示

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

登记机关　珠海市工商行政管理局香洲分局

2016 年 5 月 27 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所

负 责 人：凌运良

经营场所：珠海市香洲兴业路215号（南区）

分所执业证书编号：110101304404

批准执业文号：粤财会[2012]61号

批准执业日期：2012年12月10日

证书序号：5001730

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅

二〇一八年三月十六日

中华人民共和国财政部制

营业执照

（副 本）（副本号:1-1）

统一社会信用代码：91440400562558399Q

名　　称　珠海十字门城建有限公司

商事主体类型　有限责任公司(法人独资)

住　　所　珠海市横琴新区宝华路6号105室-36508（集中办公区）

法定代表人　郭桂钦

成 立 日 期　2010年09月03日

重要提示

1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定，经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2、注册资本：横琴新区实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录全国企业信息信用公示系统（广东）（网址：http://gsxt.gdgs.gov.cn/）查询或扫执照上的二维码查询。

登 记 机 关　珠海市横琴新区工商行政管理局

2018 年 1 月 2 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

营业执照

(副 本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 91440400669847879J

名　　称　珠海市海润房地产开发有限公司

商事主体类型　其他有限责任公司

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　孙彤

成立日期　2007年12月17日

重要提示

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

登记机关　珠海市香洲区工商行政管理局

2018 年 4 月 16 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
水污染防治法

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、景秀三路南侧、通航三路东侧
不动产单元号	440402013005GS00186W00000000
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20342.00㎡
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：0.00㎡

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。

珠海市海润房地产开发有限公司

附 图 页

宗 地 图

宗地代码：440402013005GS00186

用地单位：珠海市海润房地产开发有限公司

地　　址：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

土地面积：20342 ㎡	比例尺：1:1600

打印日期：2016-1-19　　打印人：段泽洋

湖南房地产开发有限公司

不动产权证书

中华人民共和国

粤（2016）珠海市 不动产权第 0006285 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、通航三路东侧
不动产单元号	440402013005GS00184W00000000
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㎡

附记

———

附图 五

宗地图

宗地代码：440402013005GS00184

用地单位：珠海市海润房地产开发有限公司

地　　址：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

土地面积：22008 m²	比例尺：1:1600

打印日期：2016-1-20　　打印人：段泽洋

中华人民共和国
水污染防治法

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	440402013005GS00182W00000000
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
权利其他状况	分摊土地使用权面积：0.00㎡

附记

珠海市海润房地产开发有限公司

附 图 页

宗 地 图

宗地代码：440402013005GS00182

用地单位：珠海市海润房地产开发有限公司

地　　址：十字门商务区湾仔片区内、景秀三路南侧、通航二路东侧

土地面积：23154 ㎡	比例尺：1:1700

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

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：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、南湾大道北侧、通航二路西侧
不动产单元号	440402013005GS00185W00000000
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2055年12月21日止、城镇住宅用地2015年12月22日起2085年12月21日止、批发零售用地2015年12月22日起2055年12月21日止、住宿餐饮用地2015年12月22日起2055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

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 图

宗地代码：440402013005GS00185

用地单位：珠海市海润房地产开发有限公司

地　　址：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

土地面积：28074 ㎡	比例尺：1:2100

打印日期：2016-1-20　　打印人：段泽洋

中华人民共和国

不动产权证书

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：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、景秀二路北侧、通航三路东侧
不动产单元号	440402013005GS00183W00000000
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㎡

附记

———

附 图 页

宗 地 图

宗地代码：440402013005GS00183

用地单位：珠海市海润房地产开发有限公司

地　　址：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

土地面积：75676.46 ㎡	比例尺：1:3000

打印日期：2016-1-20　　打印人：段泽洋

委托人及被评估单位承诺函

北京中和谊资产评估有限公司：

因珠海十字门城建有限公司拟增资扩股引进投资者之需要，委托你公司对该经济行为所涉及的珠海十字门城建有限公司的股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合国家规定；

2、所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；

3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；

5、不干预评估工作。

委托人及被评估单位：珠海十字门城建有限公司

法定代表人：郭林记

年　月　日

资产评估师承诺函

珠海十字门城建有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟增资扩股引进投资者涉及的股东全部权益价值项目以 2018 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1、具备相应的执业资格。

2、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。

3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5、充分考虑了影响评估价值的因素。

6、评估结论合理。

7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签章）：

资产评估师
田中庆
13080036

资产评估师（签章）：

资产评估师
孙国营
41100058

2018 年 6 月 28 日

编号: 1 03404974

营业执照

(副 本)(2-2)

统一社会信用代码 911101016782016748

名　　称	北京中和谊资产评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住　　所	北京市东城区崇文门外大街11号11层1107室
法定代表人	刘俊永
注册资本	200万元
成立日期	2008年07月16日
营业期限	2008年07月16日 至 2028年07月15日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估及项目评估。(未经专项审批的项目除外；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局东城分局

2017 年 06 月 08 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

北京市财政局

2018-0011 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26 号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

1、北京联首资产评估事务所有限公司

2、北京中和谊资产评估有限公司

3、中天银（北京）资产评估有限公司

4、北京华德资产评估有限公司

5、北京中金浩资产评估有限责任公司

6、北京矿通资产评估有限责任公司

7、北京泰然资产评估有限公司

8、北京恒信诚资产评估有限公司

9、北京腾骐资产评估有限公司

10、北京中财润达资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。

北京市财政局

2018年12月11日

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京

中和谊资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号： 财企[2008]360号 证书编号：0100006003

发证时间：二〇[illegible]年十二 月 [illegible]日

序列号：000021

资产评估师职业资格证书
登　记　卡

（评估机构人员）

姓名：孙国营

性别：男

登记编号：41100058

单位名称：北京中和谊资产评估有限公司

初次登记时间：2010-09-06

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：孙国营

本人印鉴：资产评估师 孙国营 41100058

打印时间：2018年4月10日

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://cx.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：田中庆

性别：男

登记编号：13080036

单位名称：北京中和谊资产评估有限公司

初次登记时间：2008-03-07

年检信息：通过（2018-03-30）

（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：

本人印鉴：资产评估师 田中庆 13080036

打印时间：2018年4月11日

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://cx.cas.org.cn