

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海华发综合发展有限公司拟转让珠海华熠开发建设有限  
公司股权而涉及的其股东全部权益价值  
资产评估报告书

财兴资评字（2020）第 258 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年九月十七日



# 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： 4444020127202000248

资产评估报告名称： 珠海华发综合发展有限公司拟转让珠海华熠开发建设有限公司股权而涉及的其股东全部权益价值资产评估报告书

资产评估报告文号： 财兴资评字（2020）第258号

资产评估机构名称： 广东财兴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： 韩羽(资产评估师)、廖煜(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

声 明 .....	1
资产评估报告书摘要 .....	2
资产评估报告书正文 .....	5
一、绪言 .....	5
二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者 .....	5
三、评估目的 .....	8
四、评估对象和评估范围 .....	9
五、价值类型及其定义 .....	13
六、评估基准日 .....	13
七、评估依据 .....	14
八、评估方法 .....	18
九、评估程序实施过程 and 情况 .....	22
十、评估假设 .....	24
十一、评估结论 .....	29
十二、特别事项说明 .....	32
十三、评估报告使用限制说明 .....	33
十四、资产评估报告日 .....	34
十五、签字盖章 .....	35
资产评估书附件目录 .....	36

## 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、委托方或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托方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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托方、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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、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。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。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

## 资产评估报告书摘要

### 重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2020）第 258 号资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

**委托方：**珠海华发综合发展有限公司（以下亦简称“综合发展公司”）。

**被评估单位：**珠海华熠开发建设有限公司（以下亦简称“华熠公司”）。

**评估目的：**依据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于启动公开挂牌转让珠海华熠开发建设有限公司 100%股权经济行为的意见》（珠国资[2020]243 号）和珠海华发集团有限公司出具的《珠海华发集团有限公司 2020 年第四十次董事会会议决议》，同意启动以公开挂牌方式转让珠海华熠开发建设有限公司 100%股权。

本次资产评估是为综合发展公司拟转让华熠公司股权事宜而涉及的其股东全部权益价值于评估基准日时的市场价值提供参考依据。

**评估对象：**珠海华熠开发建设有限公司股东全部权益价值。

**评估范围：**为评估目的所涉及的珠海华熠开发建设有限公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的全部资产与相关负债。按照珠海华熠开发建设有限公司提供的经清产核资审计后的会计报表反映，珠海华熠开发建设有限公司资产的账面价值合计为 84,142.35 万元，负债合计为 74,331.61 万元，净资产为 9,810.74 万元。

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

**评估基准日：**2020 年 6 月 30 日。

**评估方法：**资产基础法、收益法。

## 评估结论：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对华熠公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日涉及的股东全部权益价值采用资产基础法及收益法进行了评估。评估结果如下：

本次评估以资产基础法评估结果作为评估结论。华熠公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 **15,647.80** 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰肆拾柒万捌仟元整）。

评估结论有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济行为有效，按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起 1 年内（即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 06 月 29 日止）。

## 对评估结论产生影响的特别事项说明：

1、假设评估单位已取得的房地产开发项目业务，基于评估基准日时被评估单位提供的方案进行开发、销售。若日后实际方案与本报告中的方案不同时，则收益法评估结果须相应进行调整，特请报告使用者注意。

2、本次评估对房地产项目未来开发所产生的各种税费测算，是根据税务机关公开的税务征收办法计算。项目开发后，实际征收金额应以税务机关核定为准。特请报告使用者注意。

3、本次评估设定华熠公司项目是原定于 2020 年开工，评估报告出具日时，正逢国内各地市严控新冠肺炎疫情时期，至出具日时疫情已有好转，各地持续复工复产。但如若新冠肺炎疫情持续发展，可能会对项目进度产生严重的影响，评估结论需作相应的调整。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告书全文。

## 财兴资评字[2020]第 258 号

### 资产评估报告书正文

#### 一、绪言

珠海华发综合发展有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受珠海华发综合发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用合适的评估方法（资产基础法、收益法），按照必要的评估程序，并满足特定假设条件，对珠海华发综合发展有限公司拟进行股权转让事宜所涉及珠海华熠开发建设有限公司股东全部权益价值在 2020 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

#### 二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

##### （一）委托方

名称：珠海华发综合发展有限公司（以下简称“综合发展公司”）

统一社会信用代码：9144040005072957XX

公司地址：珠海市拱北联安路 15 号丽景花园 29 栋 1 楼 102 室

法定代表人：许继莉

注册资本：人民币 120,342.43092 万元

公司类型：有限责任公司(国有控股)

成立日期：2012 年 7 月 31 日

营业期限：至长期



经营范围：停车场经营、商铺出租、汽车租赁；物业管理（凭资质证经营），物业代理；实业投资；会展服务；营销策划；市政工程配套服务、绿化工程（以上项目须取得资质证后方可经营）；广告设计、制作、发布及代理；广告位出租；商务服务（不含许可经营项目）。（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）

## （二）被评估单位

### 1、基本情况

名称：珠海华熠开发建设有限公司（以下简称“华熠公司”）

统一社会信用代码：91440400MA4UJDC23X

公司地址：珠海市保税区 51 号地同亨国际商贸有限公司厂房 6 楼 6W-07 之三

法定代表人：周吉林

注册资本：人民币 10,000 万元

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2015 年 10 月 30 日

营业期限至：2015 年 10 月 30 日至长期

### 2、华熠公司历史沿革及股权结构

2015 年，华熠公司由珠海华发城市运营投资控股有限公司（以下简称：城市运营公司）设立。

2017 年 6 月，华熠公司通过公开招拍挂竞得华发新经济总部大厦项目用地，并签订了《国有建设用地使用权出让变更合同》，占地约 2.33 万 $m^2$ ，容积率约 2.0，计容面积约 4.66 万 $m^2$ ，商办功能比例为 1:9，原始地价约 0.75 亿元（单方约 1615 元/ $m^2$ ）。

2017 年 12 月，综合发展公司以 1 亿元从城市运营公司收购华熠公司 100% 股权。

2018 年 7 月，珠海市国土局与华熠公司签订《国有建设用地使用权出让变更合同》，

容积率由 2.0 调高至 8.5（限高 350 米），补缴地价约 5.87 亿元，调整后土地出让总价约 6.62 亿元（单方约 3337 元/m<sup>2</sup>）。

2018 年 7 月，保税区管委会与华熠公司签订《珠国土储 2017-29 地块建设和使用监管协议书》，约定华发新经济总部大厦项目建设主体及项目投资强度、产出强度、税收贡献强度等考核条款。

### 3、公司运营情况

华熠公司为项目公司，主要运营的华发新经济总部大厦项目。华发新经济总部大厦位于珠海保税区二期东部片区，用地面积约 2.33 万 m<sup>2</sup>，用地属性为商办用地，容积率约 8.5，总计容面积约 19.83 万 m<sup>2</sup>，其中：办公占比 90%，约 17.85 万 m<sup>2</sup>；商业占比 10%，约 1.98 万 m<sup>2</sup>。地块已进行部分基坑支护前期工程，建筑主体工程尚未开工建设。

### 4、资产、财务和经营状况

华熠公司前三年的财务情况见下表：

单位：人民币元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
流动资产	22,407,617.16	25,103,819.82	29,655,593.49
非流动资产	77,688,237.79	675,623,717.41	790,401,288.99
总资产	100,095,854.95	700,727,537.23	820,056,882.48
流动负债	59,265.66	601,206,751.49	722,401,233.47
非流动负债	0.00	0.00	0.00
总负债	59,265.66	601,206,751.49	722,401,233.47
净资产	100,036,589.29	99,520,785.74	97,655,649.01
营业收入	0.00	0.00	0.00
营业成本	26,184.85	515,803.55	1,865,136.73
利润总额	-26,184.85	-515,803.55	-1,865,136.73
净利润	-27,485.52	-515,803.55	-1,865,136.73

备注：上述数据取自于华熠公司的 2017~2019 年度审计报告。

### 5、公司执行的主要会计政策

华熠公司会计核算执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定

编制规定。

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### （三）委托方与被评估单位关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括被评估单位、国有资产管理部门、本次评估目的所涉及的各级国有资产管理部门、工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

委托方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；除委托方、资产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。

## 三、评估目的

依据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于启动公开挂牌转让珠海华熠开发建设有限公司100%股权经济行为的意见》（珠国资[2020]243号）和珠海华发集

团有限公司出具的《珠海华发集团有限公司 2020 年第四十次董事会会议决议》，同意启动以公开挂牌方式转让珠海华熠开发建设有限公司 100%股权。

本次资产评估是为综合发展公司拟转让华熠公司股权事宜而涉及的华熠公司股东全部权益价值于评估基准日时的市场价值提供参考依据。

#### 四、评估对象和评估范围

##### (一) 评估对象：

华熠公司股东全部权益价值。

##### (二) 评估范围：

本次纳入评估范围的是华熠公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的全部资产和负债。

主要资产及负债概况：

1、流动资产账面价值 841,423,553.68 元。其中：货币资金账面价值 25,971,277.79 元，其他应收账款账面价值 19,017.67 元，存货账面价值 811,666,865.15 元，其他流动资产账面价值 3,766,393.07 元。

2、流动负债账面价值为 743,316,111.68 元，其中：应付账款账面价值 2,056,281.65 元，应付利息账面价值 17,980,014.81 元，其他应付款账面值 723,279,815.22 元。

评估基准日时资产负债表主要内容如下：

单位：人民币元

资产	行次	账面数
流动资产：		

资产	行次	账面数
货币资金	1	25,971,277.79
其他应收款	2	19,017.67
存货	3	811,666,865.15
其他流动资产	4	3,766,393.07
<b>流动资产合计</b>	<b>5</b>	<b>841,423,553.68</b>
<b>非流动资产:</b>	<b>6</b>	
<b>非流动资产合计</b>	<b>7</b>	<b>0.00</b>
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>841,423,553.68</b>

负债及所有者权益	行次	账面数
<b>流动负债:</b>		
应付账款	9	2,056,281.65
应付利息	10	17,980,014.81
其他应付款	11	723,279,815.22
<b>流动负债合计</b>	<b>12</b>	<b>743,316,111.68</b>
<b>非流动负债:</b>	<b>13</b>	
<b>非流动负债合计</b>	<b>14</b>	<b>0.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>15</b>	<b>743,316,111.68</b>
<b>所有者权益:</b>	<b>16</b>	
实收资本	17	100,000,000.00
盈余公积	18	6,407.48
未分配利润	19	-1,898,965.48
其中:拟分配现金股利	20	
<b>所有者权益合计</b>	<b>21</b>	<b>98,107,442.00</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	<b>22</b>	<b>841,423,553.68</b>

备注: 评估基准日 2020 年 6 月 30 日的财务数据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项清产核资报告(致同专字(2020)第 442FC00123 号)确认。

### （三）主要资产的分布情况及特点

华熠公司主要资产为存货-库存商品（待开发土地）账面价值为 811,666,865.15 元，内容为华熠公司取得的位于珠海保税区二期东部片区的土地使用权及该地块待开发的华发新经济总部大厦项目开发成本，用地面积约 2.33 万 $m^2$ ，用地属性为商办用地，容积率约 8.5，总计容面积约 19.83 万 $m^2$ ，其中：办公占比 90%，约 17.85 万 $m^2$ ；商业占比 10%，约 1.98 万 $m^2$ 。

#### 1、权益状况

2017 年 6 月，华熠公司通过公开招拍挂竞得华发新经济总部大厦项目用地，并签订了《国有建设用地使用权出让变更合同》，占地约 2.33 万 $m^2$ ，容积率约 2.0，计容面积约 4.66 万 $m^2$ ，商办功能比例为 1:9，原始地价约 0.75 亿元。

2018 年 7 月，珠海市国土局与华熠公司签订《国有建设用地使用权出让变更合同》，容积率由 2.0 调高至 8.5（限高 350 米），补缴地价约 5.87 亿元。2018 年 7 月，保税区管委会与华熠公司签订《珠国土储 2017-29 地块建设和使用监管协议书》，约定华发新经济总部大厦项目建设主体及项目投资强度、产出强度、税收贡献强度等考核条款。

根据监管协议书，项目限制销售条件为：自持物业比例不低于地上总建筑面积的 30%，约 5.95 万平米，该部分物业自项目完成综合竣工验收满 10 年后方可销售、转让。限制销售物业为非自持物业中不少于地上建筑面积 10%的部分，约 1.98 万平米，该部分物业仅限销售给保税区关联企业或符合保税区产业发展方向的企业。

截止至评估基准日，该地块已办理《不动产权证书》（粤（2019）珠海市不动产权第 0095379 号），土地权利人为华熠公司，证载面积为 23,331.49 平方米；用途为零售商业用地，商务金融用地；使用期限为零售商业用地 2018 年 7 月 10 日起 2058 年 7 月 9 日止，商务金融用地 2018 年 7 月 10 日起 2058 年 7 月 9 日止。

## 2、规划指标

根据被评估单位提供的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第（保税）2018-009号）及其附件（地字第2018-009号），地块的主要规划指标如下：

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m <sup>2</sup>	23,331.49	
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	264,451.00	
3	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	198,317.00	
3.1	办公面积		178,485.30	占地上建面 90%
3.1.1	自持办公	m <sup>2</sup>	39,663	自持 10 年后销售，占地上建面 20%
3.1.2	定向销售办公	m <sup>2</sup>	19,832	定向销售给关联企业，占地上建面 10%
3.1.3	自由销售办公（普通办公）	m <sup>2</sup>	65,445	可自由销售
3.1.4	酒店式办公	m <sup>2</sup>	53,546	可自由销售，占办公建面的 30%
3.2	商业	m <sup>2</sup>	19,831.70	自持 10 年后销售，占地上建面 10%
4	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	66,134	地下室四层
5	建筑基底面积	m <sup>2</sup>	8,166	
6	容积率		8.50	
7	建筑密度			塔楼建筑密度≤35%
8	绿地率			
9	车位数	个	1190	按照平均车位面积 36~40 平方计算，机械停车位暂按 50%考虑
10	建筑高度	米	350.00	限高 350 米

## 3、宗地现状

地块已进行部分基坑支护前期工程，建筑主体工程尚未开工建设。

### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

截止至评估基准日，华熠公司申报范围内无表外资产。

### （五）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

截止评估基准日，华熠公司无账面未记录的无形资产。

### （六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评

估价值)

上述纳入评估范围的资产、负债与经济行为涉及的资产、负债范围和企业提供的资产、负债一致，在致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项清产核资报告（致同专字（2020）第 442FC00123 号）的基础上进行评估。

（七）账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

无。

（八）本次评估前是否存在不良资产核销或者资产剥离行为

无。

## 五、价值类型及其定义

（一）价值类型：根据本次评估目的和评估对象的特点，评估结论的价值类型为市场价值类型。

（二）价值类型定义：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，对在评估基准日进行正常公平交易的某项资产进行价值估计得出的数额。市场价值反映市场整体而不是个别市场主体对资产价值的认识和判断。

（三）选择价值类型的理由

基于本次评估目的是为珠海华发综合发展有限公司拟对珠海华耀开发建设有限公司进行增资而涉及的其股东全部权益价值提供市场公允价值参考依据，因此选择市场公允价值作为评估结论的价值类型。

## 六、评估基准日

本次评估中采用的价格标准是评估基准日的价格标准，因此评估基准日的选取对评估结果有直接的影响。但在本次评估中，至本评估结果提供时，国家宏观政策及市场情



况与评估基准日时并未发生任何重大变化。

本次评估的基准日为 2020 年 6 月 30 日。

本次评估所确定的评估基准日是由委托方与被评估单位根据其经济行为与评估目的的实现最易对接且便于操作的原则确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）行为依据

1、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于启动公开挂牌转让珠海华发开发建设有限公司 100%股权经济行为的意见》（珠国资[2020]243 号）

2、珠海华发集团有限公司出具的《珠海华发集团有限公司 2020 年第四十次董事会会议决议》

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院发布的 91 号令）；
- 3、《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）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 378 号）；

- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 7、《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）；
- 8、《转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式，加强资产评估监督管理工作意见>的通知》（国务院办公厅国办发[2001]102 号文）；
- 9、《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）；
- 10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 11、《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）；
- 12、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 13、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 14、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 15、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则）） / 《企业会计准则》（财政部令第 5 号 1992 年颁布（旧准则））；

16、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；

17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部国家税务总局财税[2016] 36 号）及其附件 2《营业税改征增值税试点有关事项的规定》；

18、其他法律法规。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估准则—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（2018）36 号）；

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协（2018）35 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（2018）37 号）；

7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38 号）；

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38 号）；

### （四）资产评估指导意见

1、《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47 号）；

2、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48 号）；

### （五）资产评估指南

1、《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42 号）；

2、《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46 号）；

### （六）权属依据

1、企业法人营业执照、章程、验资报告；

2、《不动产权证》（粤 2019 珠海市不动产权第 0028016 号）；

- 3、《建设用地规划许可证》（地字第（保税）2018-009号）；
- 4、《建筑工程施工许可证》（编号440407201906210199）。

（七）取价依据

- 1、评估人员实施核对、现场查看取得的数据、记录和相关图片；
- 2、市场调研资料；
- 3、被评估单位提供的企业财务会计方面的资料；
- 4、评估基准日执行的贷款利率；
- 5、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
- 6、本评估机构积累的相关评估信息资料。

（八）取价依据

- 1、评估人员实施实物核对、现场查看取得的数据、记录和相关图片；
- 2、企业提供评估基准日财务报表等有关资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
- 4、评估基准日执行的贷款利率；
- 5、本评估机构积累的相关评估信息资料。

（九）其他相关资料

- 1、被评估单位提供的资料和资产与和评估申报表；
- 2、网站有关市场的统计资料；
- 3、评估师确认为必要的其他资料。

## 八、评估方法

### （一）评估方法

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）评估方法的选择

### （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，华耀公司为项目开发公司，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。

华耀公司为项目开发公司，华发新经济总部大厦是其主要的经营性资产，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，可以采用收益法进行评估。

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华熠公司股东权益价值进行评估。

### （三）资产基础法评估方法说明

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中采用与委托评估资产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，分别采取如下具体方法进行评估：

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

- 1、对于货币资金、其他应收款，以审查核实后的账面价值作为评估值；
- 2、对于存货（待开发土地），主要采用市场法、假设开发法进行评估，选取一种评估方法的结果，并扣除税负影响；
- 3、对于负债均以评估基准日产权所有者所应承担的真实负债数确定负债评估值。

### （四）收益法评估方法说明

#### 1、评估思路

根据被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的财务报表估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）按照审计报告，对纳入报表范围的资产、业务，按照业务结构类型分别估算其预期收益；

（2）对纳入报表范围，但在现金流估算中未予考虑的诸如基准日后到报告出具期间已经转让的投资项目、自持物业以及呆滞或闲置设备等类资产，定义其为基准日的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

（3）由上述各项的测算加和，减去少数股东权益价值，得到华熠公司的股权全部

权益价值。

总体思路为：被评估单位为房地产开发公司，本次评估采用股权自由现金流方式进行评估，设定一定的开发期、租赁期和销售期，假设所有开发物业在销售期内均可销售完毕、在租赁期内租赁完毕并获得相应的现金流，项目借款分期偿还完毕，由此测算房地产开发项目最终对股东带来的收益。

## 2、评估模型

### (1) 收益模型

根据被评估单位实际情况，在有限期经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i$$

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<sub>i</sub>：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：

$$P = \sum_{t=0.67}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中：P：经营性资产价值；

t：预测年度；

i：折现率；

R<sub>t</sub>：第 t 年股权自由现金流量；

n：预测期年限；

P<sub>n</sub>：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。

### (2) 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：

股权自由现金流量 = 净利润 + 折旧与摊销 - 资本性支出 - 营运资金追加 + 新增加付息债务本金 - 债务本金偿还

本次评估采用股权现金流，模拟现金流量表的模式，现金流入-现金流出=期末现金流，现金流入包括销售现金流入收入+租赁收入现金流入+借款本金的增加影响；现金流出包括经营成本、财务费用、销售费用、管理费用及不可预见费、应交增值税附加税、所得税、借款本金的减少等。

### (3) 收益期

对于房地产项目开发企业，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(含销售期限及租赁期限)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租赁期为收益期。

### (4) 折现率的确定

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;
- $\beta$ : 目标公司权益资本的预期市场风险系数;

## 九、评估程序实施过程和情况

公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻被评估单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

### （一）评估准备阶段

#### 1、接受委托（2020年8月中旬）

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，公司负责人、项目经理与委托方的有关人员就资产评估事宜进行了洽谈。经委托方提出委托意向和时间要求后，双方共同商定了评估基准日，并签署了“资产评估委托合同”。

2、根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、被评估单位的有关人员进行了交流。首先向被评估单位了解被评估情况、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、被评估单位进行了交流，并向被评估单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

#### 3、制定评估计划（2020年8月中旬）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏

漏。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

## （二）现场核实调查阶段

1、评估人员依据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》中确定评估范围内的资产、负债进行资产核实工作。主要工作包括在被评估单位清查的基础上对待估资产的账面金额、形成及权属状况（含应评估的相关负债）进行核实，对其中的实物资产的数量、品质、存放地点进行了清查，对可能影响资产评估的重大事项进行了解，并与委托方和被评估单位就资产核实过程中发现的其他资产和存在的问题沟通解决。

### 2、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。

2020年8月中旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载

明的所有人以及其他事项。

### 3、选择评估方法、收集市场信息和估算等过程

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括尚可使用年限、土地用途、设备的性能、存货的类型及数量等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员收集市场信息，运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，选择和运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价值。

#### （三）评估结果汇总、评估结论分析、撰写报告和内部审核等过程

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结果的汇总，形成了完整的资产清查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，撰写评估报告。评估报告初稿撰写完成后，评估公司根据内部审核流程对评估报告进行了内部审核。评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行了修改完善。

#### （四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

## 十、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、重要假设、基本假设、具体假设和特别假设。各项假设分述如下：

### （一）前提假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估中的各项资产，以被评估单位审计后的资产负债表范围为准，评估以此为基础进行；

2、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力对评估值的影响；

3、本评估结果建立在委托方及被评估单位提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价值。

4、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在评估假设前提下，依据评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日的市场价格标准及价值体系。

### （三）评估基本假设

1、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。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

#### （四）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清，或已知确定的需支付的金额。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

5、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因

素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

6、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

### （三）关于企业经营和预测假设

1、假设被评估单位根据相关要求，在评估基准日后能取得相应的房地产开发资质。若企业不能取得相应的房地产开发资质，需要对该项目进行重新评估。

2、经营期限的确定：由于华熠公司为房地产开发项目公司，针对该项目开发，本次评估假设项目公司的经营期限至 2034 年 12 月 31 日。

3、假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式、管理水平、以及所处行业状况及市场状况下持续经营下去，能连续获利，其收益可以预测。

4、假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等宏观政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守所有有关的法律法规。

5、假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6、假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

7、假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力强担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

8、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

9、假设本次评估测算的各项参数取值不受到通货膨胀因素的影响。

10、假设评估单位的未来收入主要来源于评估基准日已取得的房地产开发项目业务。对于房地产开发项目，不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。

11、假设评估单位已取得的房地产开发项目业务，基于评估基准日时被评估单位提供的方案进行开发、销售。若日后实际方案与本报告中的方案不同时，则收益法评估结果须相应进行调整，特请报告使用者注意。

12、本评估所指的财务费用是企业生产经营过程中，为筹集经营或建设性资金而发生的融资成本费用。并将短期借款视同为维持正常经营的一种经常性的融资需求，这种经营性资金需求将以借新还旧的方式在未来的经营期内保持不变；而将长期借款视同为开发项目所需的一种项目建设的融资需求，这种建设性资金需求在项目建设完成之后不再需求，将按照借款约定支付利息并偿还本金。鉴于企业的货币资金或其银行存款等生产经营过程中频繁变化或变化较大，评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

#### （五）特别假设

1、本次评估资料由委托方提供，并以评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后如发生股权变化、重组或新进投资者的影响。

2、如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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。

#### （六）评估限制条件

1、评估报告中所依据的由被评估单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由被评估单位负责。我们未

向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

4、评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑评估对象的流动性对本次评估结论的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十一、评估结论

### （一）评估结论

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对珠海华熠开发建设有限公司在评估基准日 2020 年 6 月 30 日涉及的股东全部权益价值采用资产基础法及收益法进行了评估。评估结果如下：

#### 1、资产基础法评估结论

##### （1）评估结论

通过评估计算，评估基准日 2020 年 6 月 30 日时，华熠公司的总资产账面值为人民币 84,142.35 万元，评估值为人民币 89,979.41 万元，评估比账面值增加 5,837.06 万元，增值率为 6.94%；负债账面值为人民币 74,331.61 万元，评估值为人民币 74,331.61 万元，



评估与账面值对比无增减；净资产账面值为人民币 9,810.74 万元，评估值为人民币 15,647.80 万元，评估比账面值增加 5,837.06 万元，增值率为 59.50%。（详见资产评估结果汇总表及评估明细表）

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	84,142.35	89,979.41	5,837.06	6.94
非流动资产	2	-	-		
<b>资产总计</b>	<b>20</b>	<b>84,142.35</b>	<b>89,979.41</b>	<b>5,837.06</b>	<b>6.94</b>
流动负债	21	74,331.61	74,331.61	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
<b>负债合计</b>	<b>23</b>	<b>74,331.61</b>	<b>74,331.61</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24</b>	<b>9,810.74</b>	<b>15,647.80</b>	<b>5,837.06</b>	<b>59.50</b>

华耀公司评估基准日时全部股东权益价值为人民币 15,647.80 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰肆拾柒万捌仟元整）。

## （2）资产评估增减值分析

经评估确认，存货的评估值为 870,037,373.63 元。评估增值 58,370,508.48 元，增幅为 7.19%。增值原因为存货中的土地使用权在评估基准日时比取得时点的市场价值略有上涨；对项目前期投入成本，增加了资金利息及适当的利润。

## 2、收益法评估值

经过收益法评估测算，评估基准日 2020 年 6 月 30 日时，华耀公司经审计后的净资产账面值为人民币 9,810.74 万元，评估值为人民币 14,706.39 万元，评估比账面值增加 4,895.65 万元，增值率为 49.90%。

## 3、评估结论选取

本次采用资产基础法计算得出华耀公司股东全部权益价值 15,647.80 万元，采用收益法测算得出的华耀公司股东全部权益价值 14,706.39 万元，收益法和资产基础法结果存在一定差异，资产基础法的评估结论比收益法的评估结论高，差额 941.41 万元，差

异率 6.40%。

差异分析及评估结论选取：

(1) 两种评估方法反映的价值内涵不同引起的差异。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是对资产的投入所耗费的社会必要劳动（购建成本），这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。

(2) 根据《横琴新区管委会工作会议纪要（（2017）137 号）》精神，为塑造保税区全新的城市形象，管委会要求在 2017-29 地块打造保税区产业集聚的地标性建筑，将华发公司经营的华发新经济总部地块项目建筑面积指标从 4.7 万平方米调高至约 20 万平方米，建筑限高调整为 350 米。项目调整规划指标后，将打造成为横琴、保税区、洪湾片区一体化区域的全新地标，有力提升保税区的国际化形象和功能，有效带动片区建设，推动城市格局快速成型，带动一批优质企业进驻保税区。

收益法主要基于对未来可销售部分的价格、自持物业的租金收入等得到评估结论。从项目未来收益上能较准确反映出土地开发规划对企业净资产的影响，由于该项目开发周期较长，作为未来的区域地标性建筑物，建筑成本较高，未来售价及租金的预测变动幅度的可能性较大，造成收益法结论的波动性的可能也相对较大。由于目前项目尚处于初期开发阶段，评估人员认为资产基础法更能反映市场的公允情况。

基于上述分析，本次评估以资产基础法结果作为本次评估结论。因此，华发公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为 **15,647.80** 万元（大写：人民币壹亿伍仟陆佰肆拾柒万捌仟元整）。

评估结论有效期：本报告所揭示的评估结论仅对本次评估报告列明的评估目的经济

行为有效，按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本评估报告使用有效期为自评估基准日 2020 年 6 月 30 日起 1 年内（即自 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日止）。

## （二）评估结论有关说明

1、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

2、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

## 十二、特别事项说明

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

### （一）利用专业报告事项

致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项清产核资报告（致同专字（2020）第 442FC00123 号），华熠公司申报评估基准日资产负债范围财务数据亦以该清产核资审计报告为基础提交，本次评估是在上述清产核资审计报告基础上进行。

### （二）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

3、由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

### （三）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，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。

2、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响。

3、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，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本次评估假设评估单位已取得的房地产开发项目业务，基于评估基准日时被评估单位提供的方案进行开发、销售。若日后实际方案与本报告中的方案不同时，则收益法评估结果须相应进行调整，特请报告使用者注意。

5、本次评估对房地产项目未来开发所产生的各种税费测算，是根据税务机关公开的税务征收办法计算。项目开发后，实际征收金额应以税务机关核定为准。特请报告使用者注意。

6、本次评估设定华耀公司项目是原定于 2020 年开工，评估报告出具日时，正逢国内各地市严控新冠肺炎疫情时期，至出具日时疫情已有好转，各地持续复工复产。但如若新冠肺炎疫情持续发展，可能会对项目进度产生严重的影响，评估结论需作相应的调整。

### 十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告书及其评估结论仅为一种参考意见，该

意见本身并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）委托方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评估目的范围内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）除委托方、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）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

#### 十四、资产评估报告日

资产评估报告结论形成日为：2020年9月17日。

## 十五、签字盖章

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

法定 代 表 人：



资产评估师：廖煜

  
资产评估师  
廖煜  
44080010

资产评估师：韩羽

  
资产评估师  
韩羽  
44000029

二〇二〇年九月十七日

## 资产评估书附件目录

- 一、珠海华熠开发建设有限公司资产评估结果汇总表及明细表；
- 二、珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件《关于启动公开挂牌转让珠海华熠开发建设有限公司 100%股权经济行为的意见》（珠国资[2020]243 号）、珠海华发集团有限公司出具的《珠海华发集团有限公司 2020 年第四十次董事会会议决议》；
- 三、珠海华发综合发展有限公司、珠海华熠开发建设有限公司营业执照（复印件）；
- 四、《不动产权证》（粤 2019 珠海市不动产权第 0028016 号）、《建设用地规划许可证》（地字第（保税）2018-009 号）、《建筑工程施工许可证》（编号 440407201906210199）、《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号 440401-2017-000038）及其相关《变更合同》、《建设用地批准书》；
- 五、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项清产核资报告（致同专字（2020）第 442FC00123 号）
- 六、委托方承诺函（复印件）；
- 七、被评估单位的承诺函（复印件）；
- 八、资产评估师承诺函（复印件）；
- 九、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）；
- 十、广东财兴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）；
- 十一、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 十二、资产评估师身份证。

# 资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华耀开发建设有限公司

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
流动资产	84,142.35	89,979.41	5,837.06		6.94
非流动资产	-	-			
其中：可供出售金融资产	-	-			
持有至到期投资	-	-			
长期应收款	-	-			
长期股权投资	-	-			
投资性房地产	-	-			
固定资产	-	-			
在建工程	-	-			
工程物资	-	-			
固定资产清理	-	-			
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	-	-			
资产总计	84,142.35	89,979.41	5,837.06		6.94
流动负债	74,331.61	74,331.61	0.00		0.00
非流动负债	-	-			
负债合计	74,331.61	74,331.61	0.00		0.00
净资产（所有者权益）	9,810.74	15,647.80	5,837.06		59.50

评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华耀开发建设有限公司

金额单位：人民币元

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C = B - A	增值率% D = C / A × 100 %
流动资产	841,423,553.68	899,794,062.16	58,370,508.48	6.94
非流动资产	-	-	-	
其中：可供出售金融资产	-	-	-	
持有至到期投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
工程物资	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生物性生物资产	-	-	-	
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	-	-	-	
资产总计	841,423,553.68	899,794,062.16	58,370,508.48	6.94
流动负债	743,316,111.68	743,316,111.68	0.00	0.00
非流动负债	-	-	-	
负债合计	743,316,111.68	743,316,111.68	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	98,107,442.00	156,477,950.48	58,370,508.48	59.50

评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华耀开发建设有限公司

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	841,423,553.68	899,794,062.16	58,370,508.48	6.94
2	货币资金	25,971,277.79	25,971,277.79	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-		
4	应收票据	-	-		
5	应收账款	-	-		
6	预付账款	-	-		
7	应收股利	-	-		
8	应收利息	-	-		
9	其它应收款	19,017.67	19,017.67	0.00	0.00
10	存货	811,666,865.15	870,037,373.63	58,370,508.48	7.19
11	一年内到期的非流动资产	-	-		
12	其他流动资产	3,766,393.07	3,766,393.07	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	-	-		
14	可供出售金融资产	-	-		
15	持有至到期投资	-	-		
16	长期应收款	-	-		
17	长期股权投资	-	-		
18	投资性房地产	-	-		
19	固定资产	-	-		
20	在建工程	-	-		
21	工程物资	-	-		
22	固定资产清理	-	-		

# 资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华熠开发建设有限公司

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	生产性生物资产	-	-		
24	油气资产	-	-		
25	无形资产	-	-		
26	开发支出	-	-		
27	商誉	-	-		
28	长期待摊费用	-	-		
29	递延所得税资产	-	-		
30	其他非流动资产	-	-		
31	三、资产总计	841,423,553.68	899,794,062.16	58,370,508.48	6.94
32	四、流动负债合计	743,316,111.68	743,316,111.68	0.00	0.00
33	短期借款	-	-		
34	交易性金融负债	-	-		
35	应付票据	-	-		
36	应付账款	2,056,281.65	2,056,281.65	0.00	0.00
37	预收账款	-	-		
38	应付职工薪酬	-	-		
39	应交税费	-	-		
40	应付利息	17,980,014.81	17,980,014.81	0.00	0.00
41	应付股利	-	-		
42	其它应付款	723,279,815.22	723,279,815.22	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	-	-		

# 资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华耀开发建设有限公司

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%
44	其它流动负债	-	-		
<b>45</b>	<b>五、长期负债合计</b>	-	-		
46	长期借款	-	-		
47	应付债券	-	-		
48	长期应付款	-	-		
49	专项应付款	-	-		
50	预计负债	-	-		
51	递延所得税负债	-	-		
52	其他非流动负债	-	-		
<b>53</b>	<b>六、负债合计</b>	<b>743,316,111.68</b>	<b>743,316,111.68</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>54</b>	<b>七、净资产</b>	<b>98,107,442.00</b>	<b>156,477,950.48</b>	<b>58,370,508.48</b>	<b>59.50</b>

评估人员：廖煜、梁蔚成、冯欣键





















# 应付账款评估明细表

表 5 - 4

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华耀开发建设有限公司

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	珠海华发城市运营投资控股有限公司	2019/12	平台管理服务费	2,056,281.65	2,056,281.65	
	合 计			2,056,281.65	2,056,281.65	***

被评估单位填表人：姜瑞峰  
填表日期：2020年7月21日

评估人员：廖煜、梁蔚成、冯欣键

# 应付利息评估明细表

表 5-8

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华熠开发建设有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	利息所属期间	账面价值	评估价值	备注
1	珠海华发综合发展有限公司	2019/12/21到2020/6/30	计提2020年第一季度、第二季度资金使用费	17,980,014.81	17,980,014.81	
合 计				17,980,014.81	17,980,014.81	

被评估单位填表人：姜瑞峰  
 填表日期：2020年7月21日  
 评估人员：廖煜、梁蔚成、冯欣健





# 资金流入与支出测算表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：珠海华翔开发建设有限公司

单位：万元人民币

序号	项目	比率	总计	2020年7-12月	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
一	资金流入		626,761.08	162,394.75	-	-	-	146,605.46	68,931.66	7,780.80	8,448.44	9,139.68	9,855.18	10,595.66	11,361.80	12,154.36	12,974.07	166,519.22
1	期初资金			2,597.13														
2	销售回款(含税)		610,422.48					146,605.46	225,038.20	-	-	-	-	-	-	-	-	238,778.82
3	租赁收入		86,001.07						3,691.08	7,780.80	8,448.44	9,139.68	9,855.18	10,595.66	11,361.80	12,154.36	12,974.07	
4	付息债务增加(减少)		-72,259.60	159,797.63	0.00	0.00	0.00	0.00	-159,797.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-72,259.60
二	资金支出		547,760.83	35,565.86	46,190.05	63,599.67	81,009.29	139,458.42	61,150.84	6,568.98	6,478.46	6,791.24	7,115.01	7,450.07	7,796.76	8,155.39	8,526.31	61,904.49
1	工程款(含税)		331,510.32	27,264.52	33,805.09	50,707.63	67,610.18	118,317.81	33,805.09									
2	财务费用		96,203.91	7,483.40	11,370.80	11,370.80	11,370.80	11,370.80	11,370.80	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72
3	销售费用	3%	20,892.71					4,398.16	6,861.88	233.42	253.45	274.19	295.66	317.87	340.85	364.63	389.22	7,163.36
4	管理费用及不可预见费	3%	12,803.83	817.94	1,014.15	1,521.23	2,028.31	3,549.53	1,014.15	233.42	253.45	274.19	295.66	317.87	340.85	364.63	389.22	389.22
5	应交增值税		24,335.71					1,963.17	5,390.84	700.27	760.36	822.57	886.97	953.61	1,022.56	1,093.89	1,167.67	9,573.81
6	税金及附加	12.00%	2,920.29					235.58	646.90	84.03	91.24	98.71	106.44	114.43	122.71	131.27	140.12	1,148.86
8	房产税	12%	9,391.32						403.07	849.66	922.57	998.05	1,076.19	1,157.05	1,240.71	1,327.26	1,416.77	-
9	其他税款(账面可抵扣进项税)		-376.64					-376.64										
10	土地增值税清缴		23,731.62						1,658.11									22,073.52
11	所得税清缴		26,347.76						927.44	656.66	782.81	913.39	1,048.53	1,188.35	1,332.99	1,482.59	1,642.59	18,015.00
三	期末净现金流		79,000.25	126,828.90	-46,190.05	-63,599.67	-81,009.29	7,147.04	7,780.82	1,211.82	1,969.98	2,348.43	2,740.17	3,145.58	3,565.05	3,998.97	4,447.76	104,614.73
1	折现率	11.56%																
2	折现年期			0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50	10.50	11.50	12.50	13.50	14.50
3	现值			120,078.14	-99,199.96	-48,381.97	-55,240.17	4,368.56	4,263.13	595.16	867.26	926.74	969.28	997.38	1,013.25	1,018.81	1,015.73	21,415.07
4	现值合计		14,706.39															
5	减：溢余性负债																	
6	评估值		14,706.39															
	偿还本金			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	159,797.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	72,259.60
	期初本金余额			232,057.23	232,057.23	232,057.23	232,057.23	232,057.23	232,057.23	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60
	产生利息			7,483.40	11,370.80	11,370.80	11,370.80	11,370.80	11,370.80	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72	3,540.72
	期末本金余额			232,057.23	232,057.23	232,057.23	232,057.23	232,057.23	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	72,259.60	0.00

评估机构：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司



# 珠海市人民政府国有资产监督管理委员会文件

珠国资〔2020〕243号

## 关于启动公开挂牌转让珠海华熠开发建设有 限公司 100%股权经济行为的意见



珠海华发集团有限公司：

报来《关于启动以公开挂牌转让珠海华熠开发建设有  
限公司 100%股权的请示》（珠华集〔2020〕121号）收悉。经研究，  
同意你司下属珠海华发综合发展有限公司启动公开挂牌转让持  
有的珠海华熠开发建设有  
限公司 100%股权经济行为。

请你司指导下属企业按照国务院国资委第 32 号令和珠国资  
〔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、财务审计、资产评估和备案工作，制订股  
权公开转让方案，履行审批程序，依法依规组织实施股权公开

挂牌转让工作。

珠海市人民政府国有资产监督管理委员会  
2020年8月14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

2020年8月14日印

---

# 珠海华发集团有限公司

## 珠海华发集团有限公司 2020 年 第四十次董事会 会议决议

珠海华发集团有限公司 2020 年第四十次董事会会议于 8 月 7 日以通讯方式召开。6 名董事按时审议全部议案。李光宁同志主持会议。监事会主席丁艳列席会议。会议符合《公司法》及本公司章程有关规定，审议并表决了如下事项：

一、同意《关于北京华金出资不超过 3 亿元投资冠华城惠州桂香园项目第二期的议案》。

同意由华金资产管理（深圳）有限公司旗下北京华金瑞盈投资管理有限公司出资不超过 3 亿元，通过广东金融资产交易中心投融资顾问服务向惠州市冠华城投资有限公司旗下位于惠州大亚湾西区龙山一路的桂香园项目进行第二期投资，投资期限 3 年，预期收益率不低于 18%/年。

二、同意《关于审议 2020 年度投资后评价项目清单的议案》。

同意《华发集团 2020 年度投资后评价项目备选目录清单》并报珠海市国资委备案。

三、同意《关于审议横琴创意谷及铎创环保投资项目后评价报告的议案》。

同意《珠海横琴新区铎创环保投资企业（有限合伙）投资项目后评价报告》和《珠海华发华宏开发建设有限公司投资项目后评价报告》。

四、同意《关于商贸公司向华侨永亨银行申请续作 2000 万美元综合授信额度的议案》。

同意珠海华发商贸控股有限公司向华侨永亨银行（中国）有限公司珠海分行申请续作 2000 万美元综合授信额度，授信品种为信用证、信托收据、外汇交易额度、循环信用额度，授信有效期 2 年，开证保证金不少于 20%，贷款利率不超过 1 年期 LPR。上述敞口额度由珠海华发集团有限公司提供连带责任担保。

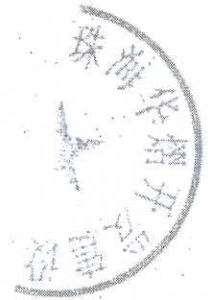
截止 8 月 3 日，集团（不含上市公司）对外债务性融资余额 849.51 亿元，比 2020 年年初增加 143.94 亿元。

五、同意《关于启动以公开挂牌方式转让珠海华熠开发建设  
有限公司 100%股权的议案》。

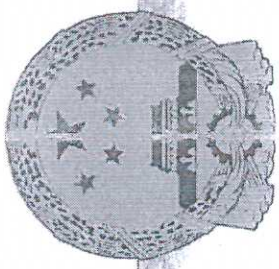
同意启动以公开挂牌方式转让珠海华熠开发建设有限公司  
100%股权工作。

董事签名：

李光宁： 李光宁 叶玉宏： 叶玉宏 谢 伟： 谢伟  
陈 艺： 陈艺 周优芬： 周优芬 李伟杰： 李伟杰



10401002360



# 营业执照

统一社会信用代码  
9144040005072957XX

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



法定代表人 许继莉

成立日期 2012年07月31日

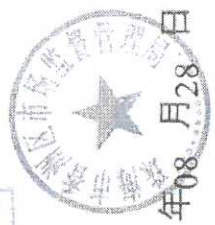
住所 珠海市拱北联安路15号丽景花园29栋1楼102室

**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08月28日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 91440400MA4UJDC23X

名称 珠海华熠开发建设有限公司

商事主体类型 有限责任公司(法人独资)

住所 珠海市保税区51号地同亨国际商贸有限公司厂房6楼6W-07之三

法定代表人 周吉林

成立日期 2015年10月30日



此照于  
2018年1月16日  
注销,再次复印无效

## 重要提示

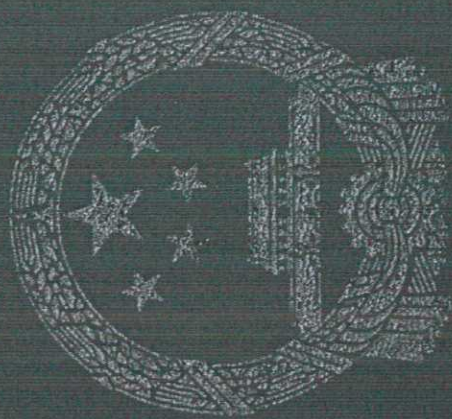
1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。



登记机关



2018年1月16日



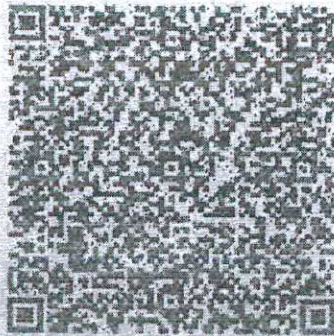
中華人民共和國

不動產權證書



20190028016

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 44270336461

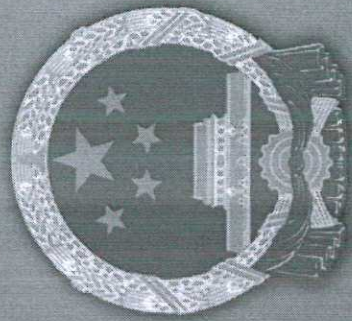
不动产权证书

粤 ( 2019 ) 珠海市 不动产权第 0028016 号

附 记

权利人	珠海华耀开发建设有限公司(营业执照: 91440400MA4UJDC23X)	
共有情况	单独所有	
坐落	珠海市保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧	
不动产单元号	440402013005GB00314W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	国有土地-出让	
用途	零售商业用地,商务金融用地	
面积	宗地面积23331.4900m <sup>2</sup>	
使用期限	零售商业用地2018年07月10日起至2058年07月09日止、商务金融用地2018年07月10日起至2058年07月09日止	
	权利其他状况	

中华人民共和国



# 建设用地 规划许可证

中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国

# 建设用地规划许可证

地字第(保税)2018-009 号

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



珠海市规划和城市住房规划建设局

2018年8月16日

用地单位	珠海华熠开发建设有限公司
用地项目名称	华发新经济总部大厦
用地位置	保税区情侣侣西路北侧、宝荣路东侧
用地性质	商务、商业用地
用地面积	23331.49平方米
建设规模	计容积率建筑面积为198317.67平方米，其中商务比例为≥90%、商业比例≤10%
附图及附件名称	1. 地字第(保税)2018-009号 建设用地规划条件; 2. 地字第(保税)2018-009号 建设用地红线图。 备注: 原《建设用地规划许可证》(地字第(保税)2017-017号)收回作废。

## 遵守事项

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

《建设用地规划许可证》附图

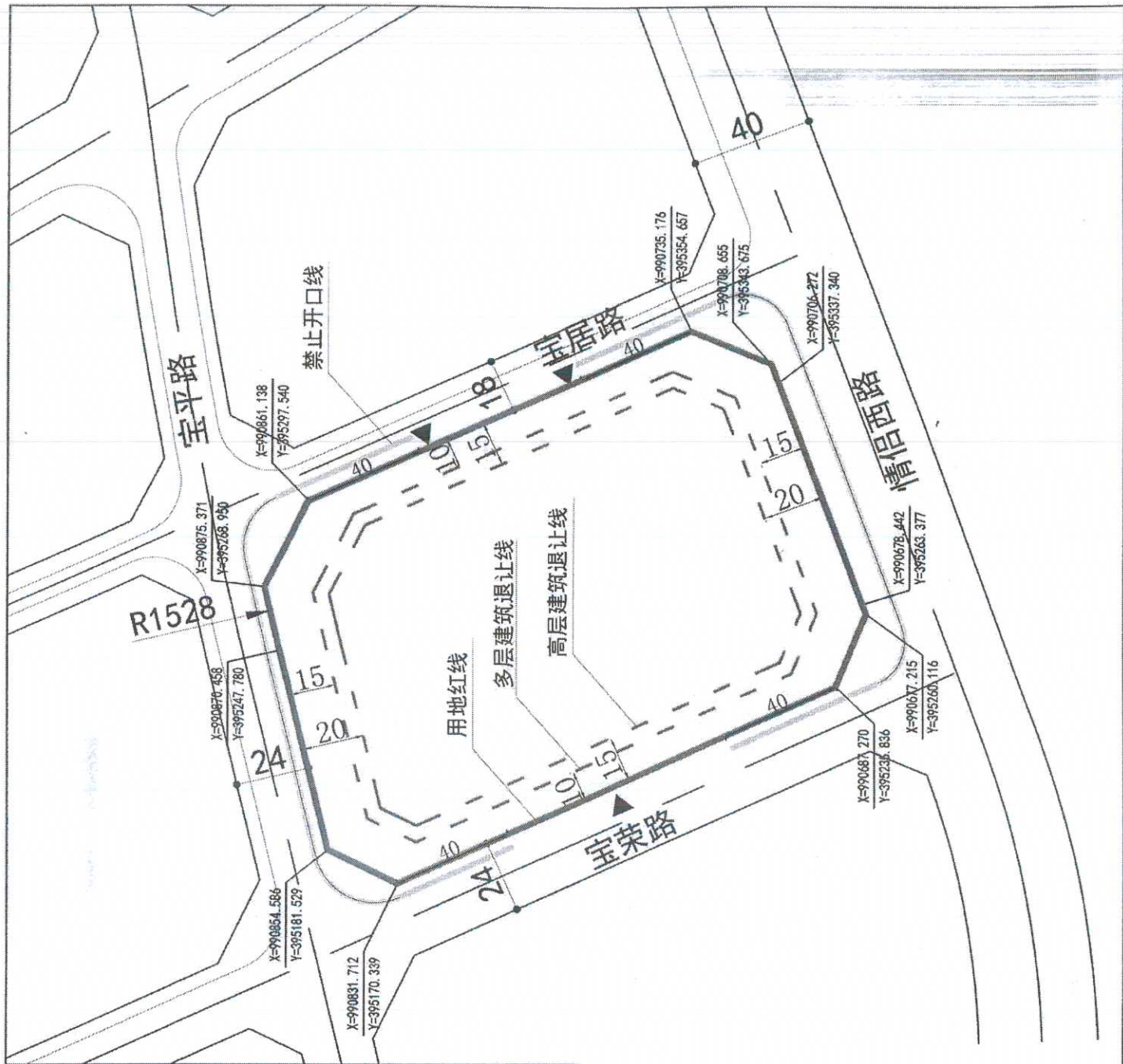
# 用地红线图

用地单位: 珠海华耀开建设有限公司  
 用地位置: 保税區情侶西路北側、宝荣路东侧  
 用地性质: 商务、商业用地  
 用地面积: 23331.49M<sup>2</sup>  
 建筑规模: 计容积率建筑面积:198317.67M<sup>2</sup>  
 (其中商务比例≥90%、商业比例≤10%)  
 许可证号: 地字第(保税)2018-009号

说明:

- 1、绿带作为市政管廊带,不得改用途或擅自占用。
- 2、建筑物退让距离除满足图示建筑红线要求外,与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
- 3、本图所用坐标为珠海市83独立坐标系,高程为黄海高程,数据单位为米。

珠海市住房和城乡建设局  
 二〇一八年八月十六日



# 《建设用地规划许可证》附件

## 建设用地规划条件

(地字第 2018-009 号)

珠海市住房和城乡建设局

2018 年 8 月 16 日



## 一、用地基本情况及规划控制指标

1. 管理单元编码: A204a0227;
2. 用地单位: 珠海华熠开发建设有限公司;
3. 用地位置: 保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧;
4. 用地面积: 23331.49 m<sup>2</sup>;
5. 用地性质: 商务、商业用地;
6. 容积率: 8.5;
7. 建设规模: 计容积率建筑面积为 198317.67 平方米, 其中 商务 比例为 ≥90%, 商业 比例 ≤10%;
8. 建筑密度: 一级建筑覆盖率 ≤50%, 二级建筑覆盖率 ≤30%;
9. 绿地率: ≥20%;
10. 建筑限高: 350 米;
11. 停车位: 机动车按 《珠海市城市规划技术标准与准则(2017版)》一类地区 标准进行配建, 机动车停车位中 20% 以上的车位须配备或预留电动汽车充电设施。非机动车按 《珠海市城市规划技术标准与准则(2017版)》 标准进行配建。

## 二、配建的公共服务设施及要求

1. 物业管理用房: 1 处, 建筑面积 300 平方米, 具体按照按《珠海经济特区物业管理条例》规定配置。
2. 垃圾收集站: 1 处, 建筑面积约 40 平方米, 总图中须清晰标示具体位置。
3. 公共厕所: 1 处, 建筑面积约 60 平方米, 可结合其他建筑统一设置于人流集中处, 且在建筑物首层, 总图中须清晰标示具体位置, 须有单独出入口。

## 三、用地规划要求

1. 本项目依据《国有建设用地使用权出让变更合同(珠海华熠开发建设有限公司用地)》《营业执照》(统一社会信用代码: 91440400MA4UJDC23X)《关于明确珠海华熠开发建设有限公司位于保税区情侣西路北侧、宝荣路(原宝吉路)东侧地块用地规划条件的函》(珠规建(保税)函〔2018〕29号)及相关证明资料办理项目的建设用地规划许可手续, 原许可地字第(保税)2017-017号收回作废。
2. 建筑退让除满足图中标注的退让距离外, 方案设计还须满足《珠海经济特区城乡规划条例》、《珠海市城市规划技术标准与准则(2017版)》要求。与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
3. 本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。如有需要, 设计方案报审时应附有关主管部门的书面意见。
4. 本建设用地规划条件未作具体规定的, 应按《珠海市城市规划技术标准与准则(2017版)》、国家、省、市、区现行的政策、规范及标准执行。地下空间和有盖步行连廊按横琴相关规定及《珠海保税区A204a&A204b&A204d编制单元(保税区及北侧生活区)控制性详细规划(2017年修改)》《珠海保税区新中心核心区地下空间开发利用建设规划》执行。

5. 本规划设计条件作为供地及规划建筑设计的必备条件，未经原审批机关同意，不得改变条件规定的各项要求和指标。
6. 建设单位或者个人应当在取得规划条件两年内，申请建设工程设计方案审查；超过两年的，应当申请重新审核规划条件。
7. 建设单位在项目咨询、设计招标或者委托设计时，应以本规划设计条件为依据，明确各项规划指标以及设计要求，并保障在设计、施工等建设全过程中的资金投入。
8. 设计单位应当在建筑工程方案设计、初步设计、施工图设计等设计文件中，按照本规划设计条件落实各项规划设计要求。

#### 四、城市设计规划要求

##### 1. 强制性设计要求

- 1) 通向滨水岸线的城市道路为城市重要的景观通廊，其与滨水道路的交叉口处为重要的景观节点，交叉口三个方向均应设置为开敞空间。开敞空间内的公共设施应进行艺术化设计，以提升城市公共空间的艺术品位。
- 2) 建筑单体和建筑群的空间形象组织应有利于美化以黑白面将军山为背景的城市天际线。应尽量减少建筑面宽对城市景观的遮挡，建筑高度大于 24 米且小于、等于 72 米时，建筑物的高度与最大连续面宽的投影比不得小于 3:2，且最大连续面宽的投影宽度不大于 36 米；建筑高度大于 72 米时，建筑物的高度与最大连续面宽的投影比不得小于 2:1；不同高度建筑组成的连体建筑，按其最大高度执行。为保证天际线的美观，同一地块内相同性质建筑中最低建筑的高度不低于最高建筑高度的 1/3。
- 3) 商务办公空间是片区内最具规模的场所，应注重配套设施的建设，优化空间环境，塑造优美舒适的景观形象；建筑外观与内部空间体现鲜明的现代性，建筑形象体现大气；强调室内外空间的过渡与交融，提升园区公共服务水平和地区品味。
- 4) 地块靠近滨水一侧应预留开敞空间，与绿地景观形成有机联系。第一层级建筑高度应低于 40m，塔楼位置靠北侧布置。
- 5) 建筑物如需设置玻璃幕墙，应采用低反射玻璃，考虑对邻近建筑或周边环境的影响。
- 6) 商业建筑墙面须考虑广告位置的视觉影响。
- 7) 城市主要道路、重要景观节点须做灯光夜景设计，提高商业店面、户外广告的装饰灯光档次，避免光污染，构建珠海特色的城市夜景。
- 8) 地块周边不应设置任何形式的实体围墙，可以花草树木结成的绿篱或者生态性工程措施进行空间分隔。
- 9) 本项目应致力于建设舒适便捷的城市慢行系统，满足“晴天不打伞、雨天不湿鞋”的出行需求，有盖步行空间具体标准应满足《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》、横琴新区相关规定、《珠海保税区 A204a&A204b&A204d 编制单元（保税区及北侧生活区）控制性详细规划（2017 年修改）》关于有盖步行连廊专篇设计的要求。

##### 2. 鼓励性设计要求

- 10) 建筑宜与街道平行布置。
- 11) 停车位宜布置在室内，室外地面停车位宜以乔木遮阴，可结合地块内部绿地景观进行设计。
- 12) 独立集中布局的商业建筑宜向城市提供公共开敞空间，不应设置四周封闭的无顶盖内庭院。
- 13) 商业建筑立面设计中宜沿主要人行通道采取骑楼的形式，骑楼地面应与人行道地面相平，并应有防撞和安全措施。
- 14) 商铺低层宜半开放设置，并注重商业建筑的橱窗设计。
- 15) 鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施，以美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。
- 16) 鼓励在地面、平台和屋顶的空间辟设休憩用地。
- 17) 鼓励在轨道站出入口、公交场站、人行天桥、地下通道、建筑主要出入口等主要人流节点之间建立便捷、有遮阳避雨设施的步行衔接设施。人行天桥或地下通道的起点和终点宜与周边建筑进行连通。

## 五、地下空间利用要求

1. 本项目地下空间规划用途、竖向布局等设计与建设须符合《珠海保税区新中心核心区地下空间开发利用建设规划》《珠海保税区 A204a&A204b&A204d 编制单元（保税区及北侧生活区）控制性详细规划（2017 年修改）》关于地下空间专篇的要求、《珠海市城市规划技术标准与准则（2017 版）》《珠海经济特区城乡规划条例实施办法》《横琴新区地下综合管廊安全保护管理暂行规定》和《横琴新区地下空间开发利用管理办法》及国家、省、市、区有关规定、标准和规范，其使用功能与出入口设计应与地面建设相协调。
2. 地下空间开发建设应充分与相邻设施保留足够的安全距离，处理好与市政管线的衔接关系。在严格控制用地项目的附属管线、基坑支护桩不影响市政管线前提下，地下空间退让按现行《横琴新区建筑工程规划管理技术标准创新规定》执行。
3. 统一规划建设的地下室可跨用地红线连通。
4. 地下工程必须按照设计图纸进行施工。建设单位认为确有必要改变设计方案的，应由原设计单位进行修改，并由用地单位重新办理审批手续。

## 六、建筑设计要求

1. 建设项目在报审规划设计方案时，应提交三份总平面图，其中一份总平面图须制作在 1/500 或 1/1000 或 1/2000 现状地形图上。如现状地形图属蓝图，可直接在蓝图上按等比例绘制方案总图；如现状地形图属电子文件，可在电子文件上绘制方案总图，打印出图后须由市测绘院核准并盖章确认。
2. 方案报建时，应提供交通组织分析图、竖向设计图、绿化景观设计总平面图、公共空间设计专篇、绿色建筑专篇。
3. 建设项目报审规划设计方案，需提交三个以上不同布局、不同风格的规划设计方案。如为进行方案设计招标的项目，需送设计方案中标通知书，中标方案及评审意见。重要项目的方案阶段应提交工作模型。
4. 规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定规划控制指标设计，严禁突破规定的容积率等开发强度指标。在统一规划分期实施且部分已建成的用地范围内，建设单位要求对剩余地块规划设计方案

进行修改的，必须报原审批部门批准。

5. 新建项目报审设计方案时，若按规定需作日照分析的，应满足周边建筑的日照要求，日照分析技术要求应按《珠海市城市规划技术标准与准则（2017版）》执行。所提交日照分析图应明确户型分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论，并加盖设计院出图章及注册建筑师章。
6. 应在报建的总图中表示垃圾收集点（垃圾房）、配电房、物业管理用房、社区工作用房等公共配套设施的位置。
7. 按照规定配建的停车场（库）、无障碍设施、道路关系、消防、配套绿化、城市供电、排水、物业管理、社区用房、环境卫生、夜景亮化等公建配套设施，应对与建设工程统一设计，同步建设，同时交付使用，并不得擅自改作他用。
8. 项目用地内室外地面标高与周边道路及其他用地的高差原则上不超出 0.3 米，因地形原因地下室突出室外地面以上部分的高度不应大于 1.5 米，且建筑退让红线与用地红线间的室外地面标高及绿化应与周边道路及用地相协调，进行缓坡处理，避免挡土墙直接沿路，影响城市景观。
9. 防震设计按国家现行规范标准及有关珠海地震强度的要求执行。
10. 按珠海市人防主管部门相关规定建设人防地下室，明确平时用途。
11. 凡需配置烟囱、水泵房、加压水池、配电房等设施，应设置在建筑物内或结合建筑物设置。空调、防护（防盗）网、室外管道设置应与建筑主体设计统一考虑。屋顶冷却塔、擦窗机等设备应符合城市景观和环境保护要求，提供视觉遮挡。
12. 应结合规划，按照《无障碍设计规范》和《无障碍建设指南》（住房和城乡建设部标准定额司编）等有关标准、规范及规定，对用地与周围的外部环境空间及用地内室内外环境空间进行无障碍设计，设计文件中应有无障碍设计专项内容。
13. 应注重并进行第五立面的设计，平屋顶须设计为生态景观屋面。
14. 建筑设计应深入研究现代绿色建筑技术和岭南地域特色，提炼和抽象有关元素，结合本地文脉和环境特征，运用现代设计手法，形成岭南特征、海洋风情、曲线元素、大气优美的横琴建筑风格，具体为：  
（1）建筑造型应优美大气，品味高雅。鼓励原创，体现城市人文精神。在鼓励建筑形式个性化的同时，注重建筑形式之间的协调与对话。（2）建筑造型及要素如屋顶应运用曲线（折线），避免天际线和竖向线条过于长直。造型要素应简约，不应设计大量装饰性构件。（3）一般情况下，建筑立面应在尺度、肌理、材质等方面与相邻建筑保持关联。
15. 建筑外立面设计不得对周围环境产生光照污染，不应采用镜面玻璃或抛光金属板等材料。玻璃幕墙应采用反射比不大于 0.16 的低反射玻璃。宜适当控制设计和使用玻璃幕墙，建筑物使用幕墙玻璃的面积不得超过外墙面积的 40%（包括窗面积）。
16. 开发项目方案在规划许可前，须在项目用地现场和网上作“批前公示”。在规划设计方案经我局批准之后，须作“批后公告”。

## 七、绿色建筑、产业化和安全生产文明施工指标要求

1. 项目应按照《珠海经济特区绿色建筑管理办法》《关于新建民用建筑全面实施绿色建筑标准的通知》

(珠规建质〔2015〕151号)要求,达到相应的绿色建筑星级标准。

2. 按照《珠海经济特区绿色建筑管理办法》要求,(1)机关事业单位办公建筑和执行二星级以上绿色建筑标准的新建民用建筑,应当安装用电等能耗分项计量装置,建设建筑能耗实时监测系统,并保证能耗数据实时上传至珠海市建筑节能能耗监测平台。(2)新建的使用财政性资金投资的大中型公共建筑、社会投资的大型公共建筑应当至少利用一种可再生能源。
3. 按照《珠海市建筑产业现代化“十三五”发展规划》《珠海市推进建筑产业现代化发展管理办法(试行)》,项目应采用装配式技术进行建设,单体工程预制率不低于20%,且装配率不低于40%。或按照《装配式建筑评价标准》,项目应达到装配式建筑标准。绿色建材在装配式建筑中的应用比例达到70%以上。如相关指标有政策调整,以区建环局意见为准。
4. 按照《珠海市住房和城乡建设局关于进一步加强预拌砂浆生产使用管理工作的通知》(珠规建质〔2017〕67号)要求,项目应该使用预拌砂浆,设计文件中需注明预拌砂浆的种类、强度等级等性能指标和技术要求。
5. 按照《珠海市分布式光伏建筑应用专项规划》要求,用地上的建筑屋顶总面积达5000平方米以上的应当建设分布式光伏发电系统。
6. 新建有热水需求的公共建筑宜按照热水需求总量配置太阳能热水系统,将太阳能热水系统作为建筑有机组成部分,与建筑、结构、水电等专业设计同时进行,且同步施工、同步验收,同步交付使用。
7. 建设单位应落实工程质量安全首要责任,保障建设工程安全作业环境及安全施工措施所需费用,合理确定施工工期,地下工程施工前应按《珠海市地下工程施工周边环境调查管理办法》规定开展周边环境调查。
8. 应参照《珠海市城市建设施工围挡图集》编制施工围挡设计方案,临近城市主干路的项目施工围挡设计方案应与规划设计方案一并报审。围挡上按要求设置喷淋装置,围挡上按《珠文明办(2018)39号关于落实全市建筑围挡公益广告要求的通知》设置公益广告,且比例不少于70%。
9. 按《珠府(2018)46号 珠海市人民政府关于划定禁止使用高排放非道路移动机械区域的通告》要求禁止使用高排放道路移动机械。
10. 按《珠规建质(2018)33号 珠海市住房和城乡建设局关于印发珠海市房屋建筑和市政基础设施工程施工扬尘污染防治攻坚行动方案的通知》要求,应落实施工扬尘控制“六个100%”要求,余泥渣土运输车辆应符合《关于对运输砂石、渣土、土方和建筑垃圾的车辆进行规范化管理的通告》要求。
11. 生活垃圾、建筑垃圾处置必须符合相关环保规定。
12. 以上绿色建筑、产业化和安全生产文明施工指标要求需至 保税区建环局 办理相关审批工作。

## 八、海绵城市设计要求

1. 海绵城市建设强制性指标:年径流总量控制率不低于60%,年径流污染去除率(以TSS计)不小于35%。本设计条件最终以海绵城市主管部门意见为准。
2. 规划设计方案应包含海绵城市设计专篇,并在报送建设工程规划许可备案材料时提交海绵城市主管部门的书面同意意见。

## 九、交通市政规划要求

### 1. 交通工程

#### 1) 车行路口数量与位置:

宜设置 3 个车行出入口, 车行出入口设置在地块 东 侧 18 米宝居路上; 地块 西 侧 24 米宝荣路上; 路口间距及路口距道路交叉口的距离须符合《珠海市城市规划技术标准与准则(2017版)》及国家、省、市现行的政策、规范及标准规定。

2) 交通影响评价: 按照珠海市交通主管部门制定的《珠海市建设项目交通影响评价管理办法》要求执行。

#### 3) 其他要求:

至少设置两个车行出入口, 需要设置单独人行出入口, 实现人车分流, 保证行人安全(针对商业综合体、独立商业地块、大型卖场、中高档酒店);

建议在车行出入口设置减速设施、交通指示标志以及地面交通标线等。

### 2. 给排水工程

1) 给水接口: 向水务集团申请给水接驳位置;

2) 雨水接口: 向 保税区建环局 申请雨水接驳位置及标高;

3) 污水接口: 向 保税区建环局 申请污水接驳位置及标高;

### 3. 电力工程

1) 电力接口: 10 千伏电源接用地周边市政中压配电网, 并根据供电部门批复批准的供电方案设计。

2) 10 千伏开关站/房: 10 千伏开关站/房 1 处。

3) 变配电房: 变配电房数量、建设型式根据实际负荷需求确定。

4) 其他要求: 高低压线路采用电缆埋地敷设。开关站/房、变配电房宜选择在通风、散热、防潮条件较好的场所, 不应设在厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所的正下方, 也不宜与上述场所贴邻; 当地内建筑有多层地下层时, 可设置在负一层及以上, 当只有一层地下层时, 不应设置在地下层; 设置在地下层时, 应根据环境要求加设机械通风、去湿设备或空气调节设备。开关站/房、变配电房相关配套设施应与建筑工程同步设计、同步报建、同步施工、同步验收。

### 4. 通信工程

1) 电信接口: 按照光纤到户的要求, 同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施; 必须满足多家电信运营商平等接入、用户自由选择运营商的要求, 从市政路边到设备间、再到电信间预埋不少于 4 孔管道;

2) 通信设备间: 通信设备间 1 处, 每个设备间建筑面积 10~15 平方米/处, 优先采用附设式。

3) 通信电信间: 通信电信间数量及建设型式按实际配线需求确定。

4) 其他要求: 通信线路埋地敷设; 设备间可与物业管理中心临近设置, 设备间与电信间不应设在厕所、浴室、厨房或其他经常积水场所的正下方, 也不宜与上述场所贴邻; 通信工程相关配套设施应与建筑工程同步设计、同步报建、同步施工、同步验收。

### 5. 燃气工程

1) 燃气接口：向 珠海港泰管道燃气有限公司 申请燃气接驳位置。

#### 6. 其他规划要求

1) 室外地坪标高：参照周边道路规划标高及周边现状用地标高做方案报批。

2) 场地排水：用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可填平。

3) 其他要求：依据《珠海经济特区城乡规划条例》及《珠海市城市规划技术标准与准则（2017版）》，规划有辅道快速路（含一级以上公路）辅道两侧设置 5 米绿带，无辅道快速路两侧设置 25 米绿带，36-60 米宽交通性城市主干路或 24-50 米宽服务型城市主干路两侧设置 10 米绿带，24-40 米宽次干路两侧设置 7 米绿带，15-24 米宽支路两侧设置 5 米绿带，其他小于 15 米宽道路两侧设置 3 米绿带，绿带为规划预留市政管线空间，经规划行政主管部门批准可以埋设市政管线，用地单位应予配合。（海岛片区道路两侧不作预留绿化带要求）

（以下为空）

中华人民共和国

# 建筑工程 施工许可证

(正本)

## 注意事项

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、住房城乡建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自发证之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的，建设单位应当自中止施工之日起一个月内向发证机关报告，并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时，应当向发证机关报告；中止施工满一年的工程恢复施工前，建设单位应当报发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。

中华人民共和国住房和城乡建设部



中华人民共和国

# 建筑工程施工许可证

编号 440407201906210199

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，

本建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 珠海市住房和城乡建设局

发证日期 2019年06月12日



建设单位		珠海华熠开发有限公司	
工程名称		华发新经济总部大厦基坑支护及土方开挖工程	
建设地址		保税区宝南路交宝吉路	
建设规模	17617平方米	合同价格	16261.18万元
勘察单位	广东核力工程勘察院		
设计单位	中国华西工程设计建设有限公司		
施工单位	建粤建设集团股份有限公司		
监理单位	广东建设工程监理有限公司		
勘察单位项目负责人	刘正香	设计单位项目负责人	曾永熙
施工单位项目负责人	刘玉金	总监理工程师	王维斌
建设单位项目负责人	何志阳	合同工期	450 天

备注:

施工单位项目管理人员	
技术负责人	余振国
施工员	洪广波 梁洪生 郑向强 李海林
安全员	何志敏 张春宏 黄健 沈朝晖
资料员	申开胜
监理单位项目管理人员	
专业监理工程师 (总监代表)	
专业监理工程师 (土建)	专业造价工程师 (造价)
专业监理工程师 (给排水)	监理员 (土建)
专业监理工程师 (电气)	监理员 (给排水)
专业监理工程师 (暖通)	监理员 (电气)
	监理员

# 建设工程施工许可证附件

施工许可证编号: 440407201906210199

工程名称: 华发新经济总部大厦基坑支护及土方开挖工程

建设地点: 广东省珠海市保税区宝南路交宝吉路

建设单位: 珠海华熠开发建设有限公司

建设单位项目负责人: 何志阳

建筑工程项目明细表				
名称	建筑面积/长度(平方米/米)			层数
	基底面积	地上	地下	
华发新经济总部大厦基坑支护及土方开挖工程				地上 地下
总建筑面积: 0 m <sup>2</sup>		地上建筑面积: 0 m <sup>2</sup>		地下建筑面积: 0 m <sup>2</sup>

备注:  
 本次变更内容为: 施工单位项目负责人由张强变更为刘玉金, 技术人员由梁锋变更为余振国, 材料员由伍标变更为王玉霞, 施工员由钟幸佐、伍友变更为郑向羽、黄海林, 质检员由张涛、张红心变更为刘忠林、吴宜峰。质量监督注册号: ZJ07201906190102; 安全监督注册号: AJ07201906190102。



2019-10-12 盖章

**注意事项:**

1. 本附件根据《建设工程施工许可证》一并核发。
2. 本附件与《建设工程施工许可证》同时使用方可有效。



电子监管号: 4404002017B01603

合同编号: 440401-2017-000038

# 国有建设用地使用权出让合同

## 国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人: \_\_\_\_\_;

出让方: 珠海市国土资源局 \_\_\_\_\_;

通讯地址: 珠海市九州大道中2002号 \_\_\_\_\_;

邮政编码: 519000 \_\_\_\_\_;

电话: (0756) 3268114 \_\_\_\_\_;

传真: (0756) 3268080 \_\_\_\_\_;

开户银行: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

账号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

受让人: \_\_\_\_\_ 珠海华熠开发建设有限公司 \_\_\_\_\_;

通讯地址: 珠海市保税区51号地同亨国际商贸有限公司  
厂房6楼6W-07之三 \_\_\_\_\_;

邮政编码: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

电话: 13660794714 \_\_\_\_\_;

传真: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

开户银行: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;

账号: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_;



中华人民共和国国土资源部  
 中华人民共和国工商行政管理总局  
 制定

附件 1。

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为珠国土储 2017-29（挂牌序号：17070），宗地总面积大写贰万叁仟叁佰叁拾壹点肆玖平方米（小写23331.49平方米），其中出让宗地面积为大写贰万叁仟叁佰叁拾壹点肆玖平方米（小写23331.49平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于保税区情侣西路北侧、宝吉路东侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为      ；出让宗地的平面界址图见

本合同项下出让宗地的竖向界限以      为上界限，以      为下界限，高差为      米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

**第五条** 本合同项下出让宗地的用途为商务金融用地，面积：2.0998341公顷，批发零售用地，面积：0.2333149公顷。

**第六条** 出让人同意在2017年7月25日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

      （一）场地平整达到       /       ；周围基础设施达到       /       ；

      （二）现状土地条件按现状土地条件交地（包括地表现状、场地标高现状、地质结构现状、市政配套情况现状等）。本合同项下宗地北侧宝南路、西侧宝吉路已建成。受让人接受本合同项下宗地的全部现状条件，不得以现状土地条件影响地块开发建设为由，要求出让人承担违约责任。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为40年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民

币大写柒仟伍佰叁拾陆万零柒佰壹拾叁元（小写 75,360,713.00 元），每平方米人民币大写壹仟陆佰壹拾伍元（小写 1,615.00 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写柒佰伍拾叁万陆仟零柒拾贰元（小写 7,536,072.00 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（二）项的规定向出让方支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 / 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分二期向出让方支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写肆仟伍佰贰拾壹万陆仟肆佰贰拾捌元（小写 45,216,428.00 元），付款时间：2017 年 7 月 20 日之前。

第二期 人民币大写叁仟零壹拾肆万肆仟贰佰捌拾伍元（小写 30,144,285.00 元），付款时间：2017 年 8 月 20 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让方支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和土地出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

### 第三章 土地开发与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第 / 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写 / 万元（小写 / 万元），投资强度不低于每平方米人民币大写 / 元（小写 / 元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写 / 万元（小写 / 万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件 3）。其中：

主体建筑物性质 商务、商业；

附属建筑物性质 商务、商业；

建筑总面积 46662.98 平方米；

建筑容积率不高于 2.0 不低于 / ；

建筑限高不高于 / 不低于 / ；

建筑密度不高于 / 不低于 / ；

绿地率不高于\_\_\_\_/\_\_\_\_，不低于 30%；

其他土地利用要求 1. 受让人须在签订本合同之日起 30 日内与珠海保税区管理委员会签订《珠国土储 2017-29 地块建设和使用监管协议书》，如受让人未能履行上述事项，出让人有权解除合同，宗地定金不予退还； 2. 本合同项下宗地建筑密度为：一级建筑覆盖率≤40%，二级建筑覆盖率≤30%； 3. 本合同项下宗地建筑限高：60 米（临情侣西路退用地红线 70 米范围内限高 24 米，其余范围限高 60 米）； 4. 本合同项下宗地商务功能比例 90%，商业功能比例 10%。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第\_\_\_\_项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的\_\_\_\_%，即不超过\_\_\_\_平方米，建筑面积不超过\_\_\_\_平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于\_\_\_\_套。其中，套型建筑面积 90 平方米以下住房套数不少于\_\_\_\_套，住宅建设套型要求为\_\_\_\_。本合同项下宗地范围内套型建筑面积 90 平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于\_\_\_\_%。本合同

项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第\_\_\_\_种方式履行：

1. 移交给政府；
2. 由政府回购；
3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；
4. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2018 年 7 月 25 日之前开工，在 2021 年 1 月 25 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延期申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过\_\_\_\_年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用

土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理：

- （一）由出让人有偿收回建设用地使用权；
- （二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十九条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第二十条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### 第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

**第二十一条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用

权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

- （一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；
- （二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

**第二十二条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规和规定和本合同约定。

**第二十三条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十四条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

#### 第五章 期限届满

**第二十五条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申

请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十六条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用权，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第（一）项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十七条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用权，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能

的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十八条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第二十九条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 违约责任

**第三十条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按延迟支付款项的1%向出让人缴纳违约金，延期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

**第三十一条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人



提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十二条** 受让人造成土地闲置，闲置未满足一年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满一年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十三条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额    % 的违约金，出让人有权要求受让人继续履行。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额    % 的违约金。

**第三十四条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十五条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十六条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款    % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十七条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让

价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延  
期一日，出让人应当向受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价  
款的  1  %向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起  
算。出让人延期交付土地超过60日，经受让人催告后仍不能交付土地  
的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支  
付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人  
赔偿损失。

**第三十八条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本  
合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出  
让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的  
直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

#### 第八章 适用法律及争议解决

**第三十九条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适  
用中华人民共和国法律。

**第四十条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商  
不成的，按本条第  (二)  项约定的方式解决：

(一) 提交                   /                   仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向人民法院起诉。

#### 第九章 附则

**第四十一条** 本合同项下宗地出让方案业经珠海市人民政府批准，  
本合同自双方签订之日起生效。

**第四十二条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、  
通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方  
的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则  
由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

**第四十三条** 本合同和附件共  贰拾捌  页整，以中文书写为准。

**第四十四条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小  
写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十五条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，  
与本合同具有同等法律效力。

**第四十六条** 本合同一式  拾  份，出让人  陆  份，受让人  肆  份，具  
有同等法律效力。

#### 第十章 补充条款

**第四十七条** 本合同第五条中，宗地用途为商务、商业。

**第四十八条** 本合同第五条中，宗地各用途的用地面积以规划部  
门批准的报建方案为准。

**第四十九条** 本合同第八条中，本合同项下宗地的土地单价为楼  
面地价。

**第五十条** 本合同第九条中，宗地的定金为国有建设用地使用权出让总价款的10%。

**第五十一条** 本合同第十条中，第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率为2017年7月20日中国人民银行公布的1年期贷款利率。受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款产生的利息款项为出让价款的一部分，受让人须于2017年8月20日之前缴纳完毕。

**第五十二条** 本合同第十条中，受让人须于2017年7月20日前支付国有建设用地使用权出让价款至出让总价款的60%；于2017年8月20日前支付国有建设用地使用权出让价款至出让总价款的100%。

**第五十三条** 本合同第十三条中，建筑总面积为计容积率建筑面积。

**第五十四条** 受让人应支付的国有建设用地使用权出让价款必须以货币资金支付，出让人不接受以任何债权冲抵。

**第五十五条** 受让人在办理本合同项下宗地的《建设用地批准书》前，为开发本合同项下宗地首次成立其持有100%股权（全资）的单项房地产开发公司的，竞得地块国有建设用地使用权的名称可直接变更登记至该单项房地产开发公司名下，由该单项房地产开发公司承担本合同的所有权利与义务，视为同一合同，不视为国有建设用地使用权转让。外地企业、组织竞得的，必须在本市注册成立其持有100%股权（全资）的单项房地产开发公司。

**第五十六条** 本合同第十八条中，出让人有偿收回国有建设用地使用权的，应退还受让人已缴纳的土地出让价款（不计利息），并由双方共同委托的第三方中介机构对受让人投入的宗地上建（构）筑物价值进行评估，由出让人以该评估价格为依据对受让人进行补偿。

**第五十七条** 本合同第三十条中，出让人并可请求受让人赔偿损失，包括：另行出让成交价低于原成交价的，受让人必须承担出让成交价的差额及重新交易的全部费用。

**第五十八条** 受让人须按照《珠海市人民政府关于征收城市基础设施配套费的通知》（珠海函〔2015〕106号）、《关于发布〈2016年珠海市城市基础设施配套费征收标准〉的通知》（珠规建建〔2015〕52号）的规定，在领取本合同项下宗地《建设工程规划许可证》时向市住房和城乡建设局规划建设部门一次性足额缴交城市基础设施配套费。

**第五十九条** 受让人在缴纳本合同项下宗地国有建设用地使用权出让价款后须到收款银行开具《广东省非税收入（电子）票据》。未按照《国有建设用地使用权出让合同》约定期限内足额缴纳国有建设用地使用权出让价款及开具《广东省非税收入（电子）票据》的，视为未按期缴纳国有建设用地使用权出让价款，计算地块竞得人相应违约金。受让人在开具《广东省非税收入（电子）票据》后，应在五个工作日内将该票据复印件提交市土地储备发展中心及出具《珠海市非税收入缴款通知单》的有关部门备案。

**第六十条** 执行本合同第二十一条时，还需满足以下要求：本合同

项下宗地商务功能建筑面积不少于 23331.49 平方米，自项目竣工验收收之日起十五年内不得抵押、转让及销售；除上述 23331.49 平方米外，不少于 4666.3 平方米仅限于销售给竞得人关联企业或符合珠海保税区产业发展方向的企业。

第六十一条 本合同项下宗地用地红线与建筑红线之间区域为市政管线埋设区域。如受让人因开发建设需要，必须对区域内市政管线进行迁改，应自行向设施管理部门提出申请，在获得批准后办理相关迁改手续，并承担相应费用。



出让人(章):

珠海华耀开发建设有限公司



受让人(章):

法定代表人(委托代理人)

(签字): 可报

法定代表人(委托代理人):

(签字):

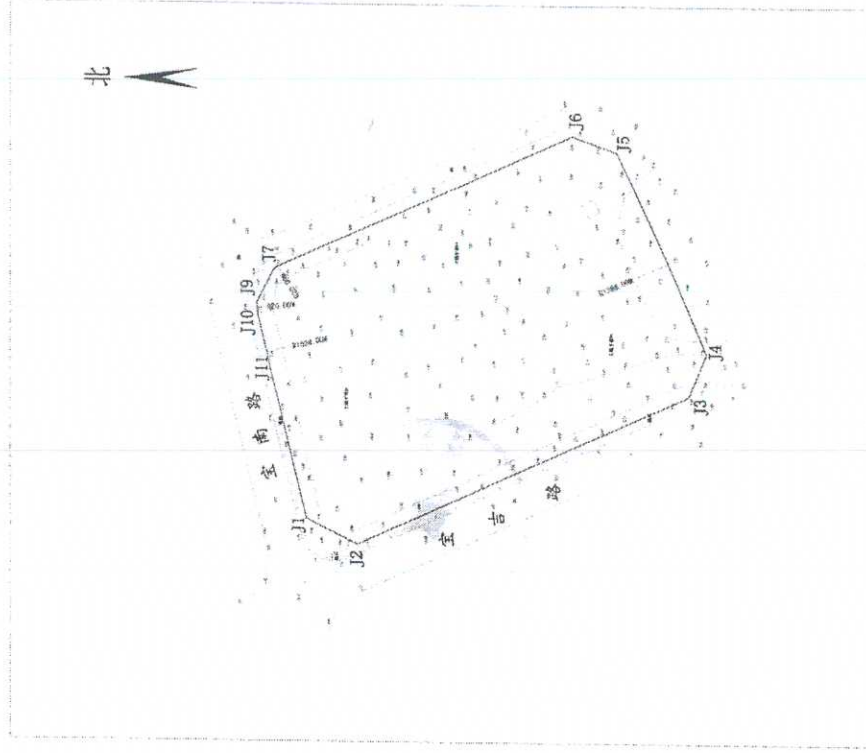
*(Handwritten signature)*

签订地点: 珠海

二〇一七年六月二十日

附件 1

出让宗地平面界址图



珠海市测绘院

测量者: 刘力

检查者: 陈福金  
共 11 页 第 11 页



### 附件3 珠海市(县)政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

#### 一、用地基本情况及规划控制指标

1. 用地名称: 保税区域沿西湖北侧、宝吉路东朝公开出让商业、商业用地;
2. 用地位置: 保税区域沿西湖北侧、宝吉路东朝;
3. 用地面积: 23331.49 平方米;
4. 用地性质: 商业、商业;
5. 用地容积率: 2.0;
6. 建设规模: 计容积率建筑面积为 46862.98 平方米, 其中商务比例为 90%、商业比例为 10%;
7. 一级建筑覆盖率  $\leq 40\%$ ; 二级建筑覆盖率  $\leq 30\%$ ;
8. 绿地率:  $\geq 30\%$ ;
9. 建筑限高: 60 米(沿沿西路退用地红线 70 米范围内限高 24 米, 其余范围限高 60 米);
10. 停车位: 按照现行的《珠海市城市规划技术标准与准则》确定。

#### 二、配建的公共服务设施及要求

1. 公共厕所: 1 处, 建筑面积约 30-60 平方米, 可结合其他建筑统一设置, 总图中须清晰标示具体位置。
2. 物业管理用房: 1 处, 具体按照按《珠海市物业管理条例》规定配置。
3. 垃圾收集点: 1 处, 用地面积约 15 平方米, 总图中须清晰标示具体位置。

#### 三、用地规划要求

1. 建筑退让除满足图中标注的退让距离外, 方案设计还须满足《珠海经济特区城乡规划条例》、《珠海市城市规划技术标准与准则》要求。与周边建筑间距应同时满足有关日照标准等规定。
2. 本项目涉及消防、人防、防震、环保、安全生产、水利、航道、文物保护、国家安全、供电、供水、排水、交通、燃气、环卫、民航、卫生等专业设计需符合各行业规范。设计方案报审时应附有各主管部门的书面意见。
3. 本建设用地规划条件系作具体规定的, 须按已批准实施的该片区控制性详细规划、现行的《珠海市城市规划技术标准与准则》和国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。
4. 本公开出让规划条件仅用于出让工作。

#### 四、城市设计规划要求

1. 强制性设计要求

- 1) 贴线要求: 临宝前路  $\geq 60$  米, 其余界面  $\geq 45$  米。
  - 2) 贴商界: 沿宝南路布置的高层建筑, 总面宽不得超过用地面宽的 65%。
  - 3) 通向滨水岸线的城市道路为城市重要的景观通廊, 其与滨水道路的交叉口处为重要的景观节点, 交叉口三个方向均设置景观开敞空间。开敞空间内的公共设施应进行艺术化设计, 以提升城市公共空间的艺术品位。
  - 4) 建设用地如需设置围墙, 邻近其他建设用地的, 围墙沿用地红线设置; 邻近城市道路、围墙在用地红线与建筑后退红线之间的硬质景观带内设置。公共建筑不宜设置围墙。
  - 5) 建筑需如设置玻璃幕墙, 应采用低反射玻璃, 考虑对邻近建筑或周边环境的影响。
  - 6) 商业建筑应在用地南部沿情侣西路布置, 限高 24 米;
  - 7) 应在宝吉路东朝沿西路转角处(地块西南角)设置不小于 1600 ㎡公共开敞空间。
  - 8) 城市主要道路、重要景观节点须做灯光夜景设计, 提高商业店面、户外广告装饰档次, 避免光污染, 构建珠海特色的城市夜景。
  - 9) 建筑造型应优美大方, 审美品位高雅, 建筑造型要素应简约, 不应设计大量装饰性构件。建筑群中相邻建筑的屋顶形式应协调、呼应, 不宜标新立异; 一般建筑的建筑形式在相邻地块之间应具有相似性, 相邻建筑基底应在高度、色彩、材质、雨棚、标识等方面取得统一或协调, 为保证天际线的美观, 同一地块内相同性质建筑中最低建筑的高度不低于最高建筑高度的 1/3。
- #### 2. 鼓励性设计要求
- 10) 建筑单体和建筑群体的空间形象组织应有利于美化以黑白面将军山为背景的城市天际线。应尽量减少建筑面宽对城市景观的遮挡, 建筑高度小于、等于 54 米时, 高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于 3:2; 建筑高度大于 54 米时, 高层建筑高度与最大连续面宽的投影比不得小于 2:1; 不同高度建筑组成的连体建筑, 按其最大高度执行。
  - 11) 独立集中布局的商业建筑宜向城市提供公共开敞空间, 不应设置四周封闭的无顶盖内庭院。
  - 12) 商业建筑立面设计中宜采取骑楼的形式, 骑楼地面应与人行道地面相平, 并应有防撞和安全措施。
  - 13) 骑楼底层宜半开放设置, 并注重商业建筑的橱窗设计。
  - 14) 鼓励屋顶绿化。
  - 15) 鼓励建设城市雕塑、街道小品、道路广场设施, 以美化环境、标示区域、提高城市整体环境艺术品质。
  - 16) 鼓励在地面、平台和屋顶的空间辟设休憩用地。
  - 17) 鼓励在轨道交通出入口、公交场站、人行天桥、地下通道、建筑主要出入口等主要人流节点之间建立便捷、有遮阳避雨设施的步行衔接设施。人行天桥或地下通道的起点和终点宜与周边建筑步行连廊。
  - 18) 地面停车位需设置乔木遮阴, 可结合地块内部绿地景观地进行设计。

#### 五、建筑设计要求

1. 建设项目在报审规划设计方案时, 应提交三份总平面图, 其中一份总平面图须制作在 1/500 或 1/2000 现状地形图属蓝图上。如现状地形图属蓝图, 可直接在蓝图上按等比例绘制方案总图; 如现状地形图属电子文件, 可在电子文件上绘制方案总图, 打印出图后须由测绘院审核盖章确认。

2. 方案报建时，应提供交通组织分析图、竖向设计图、绿化景观设计总平面图、公共空间设计专篇、绿色建筑设计专篇。

3. 沿山丘风貌敏感区内以及沿城市主要干道两侧重要项目的总平面设计、重要的单体建筑设计、应至少征集两个设计单位的不少于三个方案，进行比选，并经珠海市城市设计委员会的审议通过，特别重要的单体建筑应通过景观影响评价。其他建设项目景观规划设计方案，需提交三个以上不同布局、不同风格的设计方案。如为进行方案阶段设计招标项目，需在设计方案中标通知书，中标方案及评审意见。重要项目的方案阶段应提交工作模型。

4. 规划设计方案及施工图必须按照本设计条件中规定控制指标设计，严禁突破规定的容积率等开发强度指标。在统一规划分期实施且部分已建成的用地范围内，建设单位要求对剩余地块规划设计方案进行修改的，必须报原审批部门批准。

5. 新建项目报审设计方案时，若按规定需作日照分析的，应满足周边建筑的日照要求，所报日照分析图应明确户室分隔、日照分析软件名称和版本、所分析日期、时间段、高度及结论，并加盖设计院出图章及注册建筑师章。

6. 应在报建的总图中表示出绿岛（垃圾房）、配电房、物业管理用房、社区工作用房等公共配套设施的位置。配电房宜独立设置，不得设在住宅正下方。

7. 按照规范配建的停车场（库）、无障碍设施、无障碍通道、消防、配套绿化、城市供电、排水、物业管理、社区用房、环境卫生、夜景亮化等配套设施，应对与建设工程一并设计，同步建设，同时交付使用，并不得擅自改作他用。

8. 商业建筑须集中独立布局。商铺如需设置餐饮功能，须在规划设计图纸中明确标注，且应符合建筑单体设计规范中独立烟道。

9. 防震设计按国家现行规范标准及有关特殊地震烈度的要求执行。

10. 按照珠海市人防主管部门相关规定是建设平战结合的人防地下室，明确平时用途。

11. 凡需配置烟道、水泵房、加压水池、配电房等设施，应设置在建筑物内或结合建筑物设置。空调、防护（防化）网、室外管道保护应与建筑主体设计统一考虑。屋顶冷站塔、集管机等设备应符合城市景观和环境保护要求，提供视觉遮挡。

12. 应结合规划，按照《无障碍设计规范》和《无障碍建设指南》（住房和城乡建设部标准定额司编）等有关标准、规范及规定，对用地与周围的外部环境空间及用地内室内内外环境空间进行无障碍设计，设计文件中应有无障碍设计专项内容。

13. 应注重并进行第五立面的设计。

14. 商业建筑塔楼面须考虑广告位置。

15. 设置热水系统的公共建筑应采用太阳能热水系统，将太阳能热水系统作为建筑有机组成部分，与建筑、结构、水电等专业设计同步进行，且同步施工、同步验收，同步交付使用。

16. 办公空间设计要求应符合现行的《珠海市规划技术标准与准则》及其他有关要求。

17. 开发项目方案在规划许可前，须在项目用地现场和网上作“批前公示”。在规划设计方案经我局批准之后，须作“批后公告”；

18. 本设计条件未作具体规定的，应按国家、省、市现行的政策、规范及标准执行。

## 六、绿色建筑指标要求

1. 本项目应按照《关于新建民用建筑全面实施绿色建筑标准的通知》（珠建建函[2015]151号）要求，达到相应的绿色建筑星级标准。设计单位应在设计文件中增加绿色建筑设计专篇，在施工图设计文件中应注明对绿色施工与建筑节能管理的技术要求。

## 七、海绵城市设计要求

1. 参照《珠海市海绵城市专项规划（2015-2020）》及《珠海市西部中心城区海绵城市示范区

建设规划》等珠海海绵城市建设强制性指标，并参照市海绵城市专项工作领导小组办公室的具体要求执行。

## 八、市政规划要求

1. 充电桩：新建的大于2万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的20%。对于面积小于2万平方米的公共建筑，配建充电停车位视情况配置。

2. 车行路口数量与位置：

1) 开设车行路口2个，路口在用地东、西两侧中部各设置一个，路口间距及路口距道路交叉口口的距离须符合现行的《珠海市城市规划技术标准与准则》及有关规范规定；

2) 其他要求：交通影响评价工作事宜请以交通主管部门意见为准。

3. 给水、雨水、污水规划要求

1) 给水接口：用地周边规划路市政给水管网，并照珠海海水务集团公司批准的供水方案要求进行设计；

2) 雨水接口：按用地周边规划路市政雨水管；

3) 污水接口：按用地周边规划路市政污水管网；

4) 其他要求：污水管接口标高及位置须经市政水务部门认可。

4. 电力规划要求

1) 向广东电网珠海供电局申请供电方案，方案批准后到我局备案，10kV电源从用地周边规划架空线路引去，10kV侧按照环网供电设置；

2) 其他要求：高、低压线路全部采用电缆，埋地敷设。

5. 通信规划要求

1) 就近接入通信交接箱，按照光纤到户的要求，同步设计建设本项目用地内地下通信管道和建筑物内的配线管网、电信间、设备间等有线电视及通信设施。

2) 其他要求：必须满足多家电信运营商平等接入、用户自由选择运营商的要求，从用地市政道路到设备间，再到通信间预留4孔管道。

6. 燃气规划要求

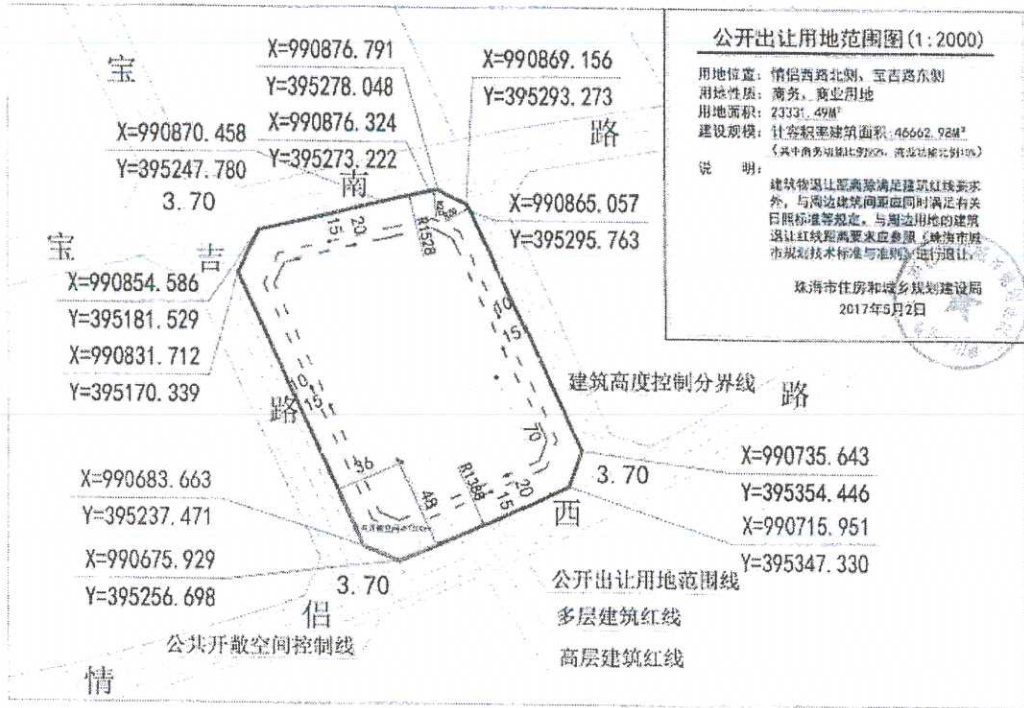
1) 按照市政燃气办要求办理；

7. 其他规划要求

1) 室外地坪标高：参照邻近道路标高作方案依据；

2) 场地排水：用地内自然排水沟须采取有效的排水措施后方可施工。

珠国土储 2017-29 地块用地范围图



九、市政配套设施

1. 变配电设施, 一处, 建筑面积 $\geq 100$ 平方米, 设于地面单层, 可独立式或附设式;
2. 电视、通信设备间, 一处, 建筑面积 15 平方米 $\sim$ 20 平方米, 内附式;
3. 电信间, 一处, 建筑面积约 10 平方米 $\sim$ 15 平方米/间, 内附式;
4. 10kV 开关站, 一处, 建筑面积 $\geq 150$ 平方米, 设于地面单层, 可独立式或附设式;
5. 本项目的市政配套设施工程, 应与建筑工程同步设计, 同步报建。

十、其他市政规划要求

依据《珠海经济特区城乡规划条例》及地块所在片区控制及现行的《珠海市城市规划技术标准与准则》(2015 版), 规划有辅道快速路(含一公里以上公路)辅道两侧设置 5 米绿带, 无辅道快速路两侧设置 25 米绿带, 30-60 米宽交通性城市主干道或 24-50 米宽服务型城市主干道两侧设置 10 米绿带, 24-40 米宽次干路两侧设置 7 米绿带, 15-24 米宽支路两侧设置 5 米绿带, 其他小于 15 米宽道路两侧设置 3 米绿带, 绿带为规划预留市政管线空间, 经规划行政主管部门批准可以埋设市政管线, 用地单位应予配合, 并不得擅自占用。

(以下为空)

2017 年 5 月 4 日



# 国有建设用地使用权出让

# 国有建设用地使用权出让变更合同

本合同双方当事人:

出让方: 珠海市国土资源局

通讯地址: 珠海市香洲区九州大道中 2002 号

邮政编码: 519000

电话: 0756-868985

传真: 0756-8686192

受让方: 珠海华熠开发建设有限公司

通讯地址: 珠海市保税区 51 号地同亨国际商贸有限公司

厂房 6 楼 6W-07 之三;

电话: 0756-8335260

出让人与受让人于 2017 年 6 月 20 日签订了《国有建设用地使用权出让合同》(下称原合同), 合同编号: 440401-2017-000038, 原出让土地面积为 23331.49 平方米, 用途为商务用地, 其中商务建筑面积 41996.68 平方米, 商业建筑面积 4666.30 平方米, 容积率不高于 2.0, 应缴出让价款 75360713 元, 已按期缴清, 因规划修改未开工建设。现按照新调整规划条件签订本变更合同。

2018 年 7 月 10 日



# 变更合同

(珠海华熠开发建设有限公司用地)

## 第一章 总 则

**第一条** 为实施横琴、保税“一体化”新的城市规划，依据原合同、横琴新区管委会关于实施《珠海保税区及洪湾商贸物流中心部分地块控制性详细规划修改》的批复（珠横新管函〔2018〕150号）、珠海市住房和城乡建设局、保税规划分局《关于明确珠海华耀开发有限公司位于保税区情侣西路北侧、宝荣路（原宝吉路）东侧地块用地规划条件的函》（珠规建〔保税〕函〔2018〕29号）、《横琴新区管委会关于珠海华耀开发有限公司位于保税区情侣西路北侧、宝荣路东侧用地变更事宜的批复》（珠横新管函〔2018〕158号）等文件，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、《珠海市人民政府关于印发珠海市地价管理规定的通知》、《珠海经济特区土地管理条例》第52条，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同（下称本合同）。

**第二条** 出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

**第三条** 受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

## 第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

**第四条** 本合同项下出让宗地编号为珠国土储〔2017〕29（挂牌序号：17070），宗地出让总面积大写贰万叁仟叁佰叁拾壹点四九平方米（小写23331.49平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于保税区情侣西路西侧、宝荣路东侧。

本合同项下出让宗地的平面界址为左；出让宗地的平面界址图见附件1。

**第五条** 规划条件调整后，本合同项下出让宗地为23331.49平方米，用途为商务、商业用地，总计容建筑面积为198317.67平方米，其中商务建筑面积为178185.90平方米，商业建筑面积为19831.77平方米。

**第六条** 出让人同意在签订本合同之日，将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（一）项规定的土地条件：

（一） 场地平整达到“五通一平”；

（二） 现状土地条件。

**第七条** 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为四十年，出让年期自本合同签订之日起算。

**第八条** 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让补缴价款计算：

1、增加的建筑面积：

商务：178485.90-11996.68=136489.22平方米

商业：19831.77-4666.30=15165.47平方米

2、按照2018年6月8日横琴新区规划国土管理领导小组会议的精神，按规定以随机方式选定并聘请4家评估机构（其中1家作为监理，其他3家实施评估），对本宗地进行评估，取评估单价平均值作为计补地价的单价，根据评估机构提供的评估数据，评估结果为：商务用途楼面地价3393.67元/平方米，商业用途楼面地价8131.67元/平方米。

另外，根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）第6.4条“（2）调整容积率补缴地价。调整容积率率的，需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价按容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定”的规定，该地块需补缴地价款为：

136489.22平方米×3393.67元/平方米+15165.47平方米×8131.67元/平方米=586519968.7元

本合同项下宗地的国有建设用地使用权需补缴出让价款为人民币大写伍亿捌仟陆佰陆拾捌万玖仟玖佰陆拾捌元柒角整（小写586519968.7元）。本合同地总价为应补缴地价加上原出让合同应缴地价：

586519968.7元+ 75360713元=661880681.7元，

大写：陆亿陆仟壹佰捌拾捌万零陆佰捌拾壹元柒角整。

本合同项下宗地的定金为总价款的10%，即人民币大写陆仟陆佰壹拾捌万捌仟零陆拾捌元柒角（小写66188068.17元）。

**第九条** 保税区施行项目出让用地履约保证金制度，用于保证用地项目按期建设。受让人须按规定缴纳履约保证金或提交履约保函。

**第十条** 受让人同意按照本条第一款第（一）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让补缴价款：

（一） 本合同签订之日起60日内，一次性付清国有建设用地使用权出让补缴价款586519968.7元（含定金）；

（二） 按以下时间和金额分期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写        元（小写        元），付款时间：        年        月        日之前。

第二期 人民币大写        元（小写        元），付款时间：        年        月        日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

受让人应支付的国有建设用地使用权出让价款必须以货币资金支付，出让人

人不接受以任何债权冲抵。

**第十一条** 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部需补缴的出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记或变更登记。

### 第三章 土地开发与利用

**第十二条** 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按投资协议规定执行。

**第十三条** 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件。

**第十四条** 受让人同意本合同项下宗地建设项目在2019年7月10日之前开工，在2023年7月10日之前完成全部单体封顶，在2024年7月10日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前30日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

**第十五条** 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营业主体应当给予合理补偿。

**第十六条** 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（一）项规定办理；

（一） 出让人有收回建设用地使用权；

(二) 依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

**第十七条** 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

**第十八条** 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

#### **第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押**

**第十九条** 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让补缴价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第      项规定的条件：

- (一) 按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；
- (二) 按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地区件。

**第二十条** 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

**第二十一条** 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

**第二十二条** 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

#### **第五章 期限届满**

**第二十三条** 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

**第二十四条** 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第      项约定履行：

- (一) 由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；
- (二) 由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

**第二十五条** 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用权，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

## 第六章 不可抗力

**第二十六条** 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

**第二十七条** 遇有不可抗力的一方，应在7日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后15日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

## 第七章 用地履约与违约责任

**第二十八条** 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自逾期之日起，每日按迟支付款项的  %向出让人缴纳违约金，逾期付款超过60日，经出让人催告后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。若受让人愿意继续按政府统一调整后的规划条件建设该宗地，须向出让人申请，

由出让人报有权批准的人民政府同意后，重新单宗评估地价，双方按新的评估地价标准签订变更合同，并由受让人按新要求缴纳地价款。

**第二十九条** 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

**第三十条** 受让人造成土地闲置，闲置未满一年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满一年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

**第三十一条** 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额  %的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额  %的违约金。

**第三十二条** 项目固定资产投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

**第三十三条** 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

**第三十四条** 工业建设项目的绿地率、企业内部行政管理办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政管理办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款      % 的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

**第三十五条** 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而导致受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的      % 向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催告后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

**第三十六条** 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条

件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

## 第八章 适用法律及争议解决

**第三十七条** 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

**第三十八条** 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第  (二)项约定的方式解决：

- (一) 提交      /      仲裁委员会仲裁；
- (二) 依法向人民法院起诉。

## 第九章 附则

**第三十九条** 本合同自双方签订之日起生效。

**第四十条** 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起 15 日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的法律责任由信息变更方承担。

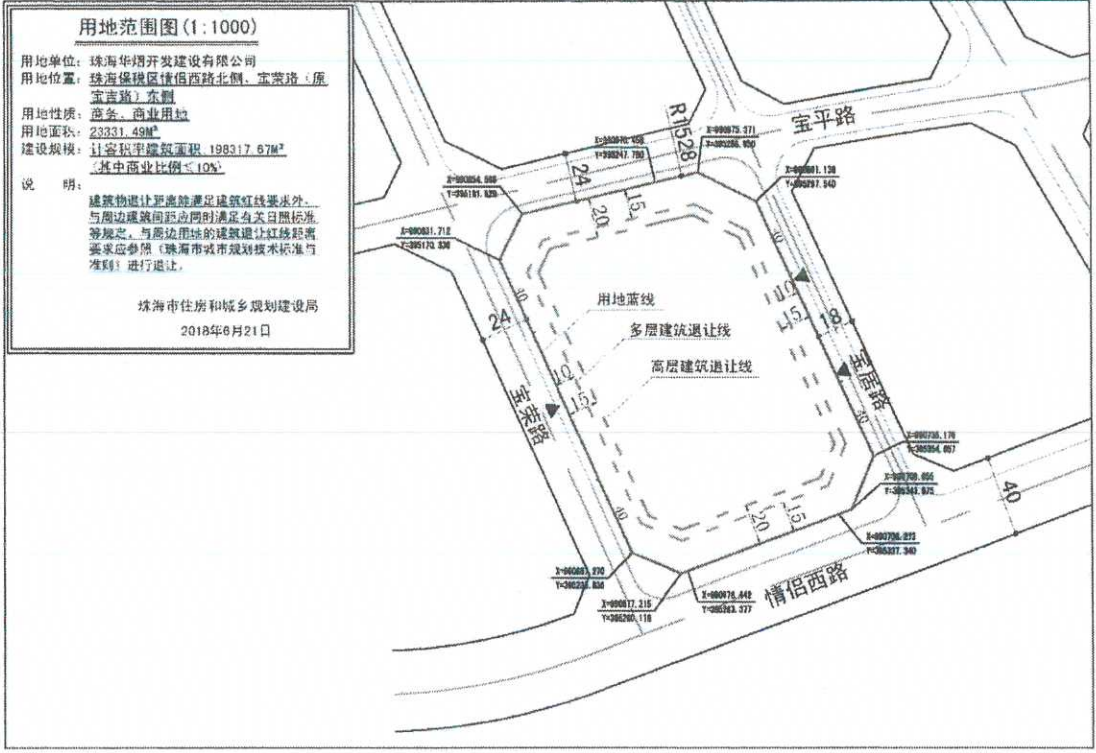
**第四十一条** 本合同和附件共    十三    页整，以中文书写为准。

**第四十二条** 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

**第四十三条** 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

**第四十四条** 本合同一式    壹拾    份，出让人    肆    份，受让人    肆    份，具有同等法律效力。

出让宗地平面界址图



第十章 补充条款

第四十五条 本合同与原合同约定不一致的, 以本合同为准; 本合同未约定的事宜, 按原合同约定履行。

第四十六条 出让人签订本合同之日起 30 日内, 必须与保税区管委会签订本宗地的监管协议。

出让人(章):



受让人(章):



法定代表人(委托代理人)

(签字): 马浩

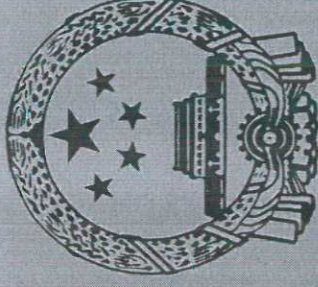
法定代表人(委托代理人):

(签字) 何浩

经办人:

何浩 阮晓

签订地点: 珠海  
2018年7月10日



中华人民共和国

# 建设用地批准书

国土资源部制

## 注 意 事 项

- 一、本批准书为建设项目单位或个人依法使用土地进行开发建设的法律凭证。
- 二、本批准书在批准的建设施工期内有效。建设项目逾期竣工的，用地单位应提前三十天向发证机关申请延期。
- 三、用地单位必须严格按照土地管理法律、法规的规定使用土地。
- 四、本批准书必须悬挂于施工现场。土地行政主管部门检查用地情况时，应主动出示本批准书。
- 五、本批准书不得擅自涂改。如有遗失、损坏，应立即向填发机关申请补办。
- 六、本批准书由市、县土地行政主管部门负责填发。



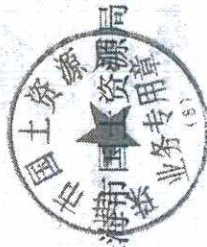
# 建 设 用 地 批 准 书

珠海市(县)[2018]珠国土(保税)字第 007 号

用地单位名称	珠海华烟开发建设有限公司				
建设项目名称	华发新经济总部大厦				
批准用地机关及批准文号					
批准用地面积	23331.49	平方米	公顷	建、构筑物占地面积	平方米
土地所有权性质	国有	土地取得方式	出让	土地用途	商业、商业用地
土地座落	保税区情侣西路西侧、宝荣路东侧				
四 至	东	见地字第(保税)2018-009号	南	见地字第(保税)2018-009号	
	西	见地字第(保税)2018-009号	北	见地字第(保税)2018-009号	
批准的建设工期	自	年	月	至	年
本批准书有效期	自	2018	年	9	月
备 注	原《建设用地批准书》(珠海市[2017]珠国土(保税)字第019号)收回。				

根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》规定,本项目建设用地业经有权机关批准,现准予使用土地。特发此书。

本批准书在颁发之日起至 2020 年 9 月 期间有效。



填发机关 珠海市国土资源局  
2018 年 9 月 28 日

Nº 1000028



珠海华熠开发建设有限公司  
清产核资专项审计报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）

防伪条形码:



防伪编号: 07562020080000481523  
报告文号: 致同专字(2020)第442FC00123号  
委托单位名称: 珠海华发综合发展有限公司  
被审验单位名称: 珠海华熠开发建设有限公司  
被审单位所在地: 珠海  
事务所名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所  
报告日期: 2020-08-21  
报备时间: 2020-08-03 15:19  
签名注册会计师: 樊文景  
杨从月

## 珠海华熠开发建设有限公司 清产核资专项审计报告

事务所名称: 致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所  
事务所电话: 0756-2611335  
传 真: 0756-2611660  
通讯地址: 珠海市香洲区兴业路215号2层1-18轴商场(北区)  
电子邮件: jingmei.mo@cn.gt.com  
事务所网址: <https://www.grantthornton.cn/>

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>

## 目 录

清产核资专项审计报告	1-37
资产负债表及各项目清查登记表	1-11

## 清产核资专项审计报告

致同专字（2020）第 442FC00123 号

珠海华发综合发展有限公司：

我们接受珠海华发综合发展有限公司委托，审计了后附的珠海华熠开发建设有限公司以 2020 年 6 月 30 日为基准日的清产核资报表。建立健全内部控制制度，保护资产的安全和完整，按照《国有企业清产核资办法》及其他有关规定进行清产核资，保证清产核资工作结果的真实性、合法性、完整性，是珠海华熠开发建设有限公司管理层的责任；我们的责任是对清产核资报表进行审核，对珠海华熠开发建设有限公司清产核资结果的真实性、合理性发表审计意见。

在审计过程中，我们按照中国注册会计师审计准则、国务院国有资产监督管理委员会令 第 1 号—《国有企业清产核资办法》及其他有关文件的要求，计划和实施审计工作，以合理确信清产核资结果的真实性、完整性。审计工作包括盘点、函证等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。审计工作业已完成，现报告如下：

### 一、审计情况及审计结果

#### （一）公司基本情况概述

珠海华熠开发建设有限公司（以下简称“华熠开发公司”）由珠海华发城市运营投资控股有限公司以 1000 万元出资设立，于 2015 年 10 月 30 日正式成立，经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达验字【2015】京 A2033 号的验资报告所验证，于 2017 年 6 月 29 日增资 9000.00 万元，经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）出具的利安达验字【2017】京 A2012 号的验资报告所验证，占注册资本的 100.00%。根据珠国资[2017]412 号文，2017 年 7 月 31 日将珠海华发城市运营投资控股有限公司持有的华熠开发公司 100%的股权通过非公

开协议方式转给划转给珠海华发综合发展有限公司持有。华熠开发公司于 2017 年 5 月 2 日取得珠海市工商行政管理局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码：91440400MA4UJDC23X。

注册资本：人民币 10,000 万元。

法定代表人：周吉林。

公司经营范围：房地产开发（凭资质证经营）、物业租赁及经营、酒店管理、物业管理。

华熠开发公司的控股股东为珠海华发综合发展有限公司，所属集团为珠海华发集团有限公司。

#### （二）清产核资报表编制基础

本清产核资报表编制方法为：以珠海华熠开发建设有限公司的资产负债表报表为基础。

#### （三）清产核资工作范围

- 1、公司的工作范围：自行核实清产核资基准日的资产负债及所有者权益。
- 2、我们的工作范围：审核公司提供的清产核资结果的准确性、可靠性，并出具清产核资报告。

#### （四）清产核资基准日

二〇二〇年六月三十日。

#### （五）清产核资内容

- 1、对华熠开发公司清产核资基准日的会计报表进行审计，以保证华熠开发公司清产核资基准日账面数的准确性；
- 2、核对、询证、查实华熠开发公司债权、债务，监盘华熠开发公司现金；
- 3、勘察、抽查华熠开发公司固定资产、无形资产并验证其产权；
- 4、根据清产核资政策和有关财务会计制度规定，对华熠开发公司清理出的有关资产盘盈、资产损失及资金挂账进行核实、鉴证；
- 5、做好企业有关抵押、担保等事项的清理。

## （六）清产核资基本依据

### 1、法规依据

《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《中国注册会计师执业准则》、《国有企业清产核资办法》等。

### 2、行为依据

本次清产核资专项审计业务约定书。

## （七）主要会计政策和会计估计

### 1、会计期间

华熠开发公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。华熠开发公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 2、记账本位币

人民币为华熠开发公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，华熠开发公司及境内子公司以人民币为记账本位币。华熠开发公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 3、记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，华熠开发公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

### 4、企业合并

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、5（2）），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、12“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）。

## 5、合并财务报表编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指华熠开发公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括华熠开发公司及全部子公司。子公司，是指被华熠开发公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，华熠开发公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，华熠开发公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。

同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与华熠开发公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照华熠开发公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于华熠开发公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示，子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

华熠开发公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易

的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### 6. 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。华熠开发公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指华熠开发公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指华熠开发公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

华熠开发公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

华熠开发公司作为合营方对共同经营，确认华熠开发公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按华熠开发公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售华熠开发公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按华熠开发公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认华熠开发公司单独所发生的费用，以及按华熠开发公司份额确认共同经营发生的费用。

当华熠开发公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，华熠开发公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由华熠开发公司向共同经营投出或出售资产的情况，华熠开发公司全额确认该损失；对于华熠开发公司自共同经营购买资产的情况，华熠开发公司按承担的份额确认该损失。

#### 7. 现金及现金等价物的确定标准

华熠开发公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及华熠开发公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### （1）外币交易的折算方法

华熠开发公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### （2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

### （3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类

项目与负债类项目和所有者权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置华熠开发公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 9、金融工具

在华熠开发公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，华熠开发公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，华熠开发公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明华熠开发公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.华熠开发公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且华熠开发公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，华熠开发公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。华熠开发公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

因持有意图或能力发生改变，或公允价值不再能够可靠计量，或根据《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》第十六条规定将持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的期限已超过两个完整的会计年度，使金融资产不再适合按

照公允价值计量时，华熠开发公司将可供出售金融资产改按成本或摊余成本计量。重分类日，该金融资产的成本或摊余成本为该日的公允价值或账面价值。

该金融资产有固定到期日的，与该金融资产相关、原计入其他综合收益的利得或损失，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益；该金融资产的摊余成本与到期日金额之间的差额，在该金融资产的剩余期限内，采用实际利率法摊销，计入当期损益。该金融资产没有固定到期日的，原计入其他综合收益的利得或损失仍保留在股东权益中，在该金融资产被处置时转出，计入当期损益。

### (3) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，华熠开发公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

华熠开发公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如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，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值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。

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月，持续下跌期间的确定依据应结合资本市场的成熟度、股价波动情况、被投资公司基本资料等情况，并咨询专家对是否属于“非暂时性”进行判断。



可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

华熠开发公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资

产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (5) 金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时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的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

##### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

##### ③ 财务担保合同及贷款承诺

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。华熠开发公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### (7) 金融资产和金融负债的抵销

当华熠开发公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时华熠开发公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### (8) 权益工具

权益工具是指能证明拥有华熠开发公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。华熠开发公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。华熠开发公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

华熠开发公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。

### 10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

#### (1) 坏账准备的确认标准

华熠开发公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### (2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

华熠开发公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

华熠开发公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

华熠开发公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
押金、预付款组合	根据业务性质，认定其可收回性较强，主要包括应收政府部门的款项、保证金及押金
其他组合	公司内部职工的款项、备用金等
关联方组合	华发集团合并范围内关联方款项
账龄分析法组合	包括除上述组合之外的应收款项，华熠开发公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
押金、预付款组合	不计提坏账准备
其他组合	不计提坏账准备
关联方组合	不计提坏账准备
账龄分析法组合	账龄分析法

a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年, 下同)	10.00	10.00
1-2年	20.00	20.00
2-3年	40.00	40.00

3年以上	60.00	60.00
------	-------	-------

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明华熠开发公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(3) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

(1) 存货的分类

存货主要包括原材料、开发成本、开发产品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按先进先出法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对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，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指华熠开发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。华熠开发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，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指华熠开发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，是指华熠开发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所有者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所有者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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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，于发生时计入当期损益。

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，分别按照华熠开发公司实际支付的现金购买价款、华熠开发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。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (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华熠开发公司不一致的，按照华熠开发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。对于华熠开发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华熠开发公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但华熠开发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。华熠开发公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。华熠开发公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。华熠开发公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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，如华熠开发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，华熠开发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。



对于华熠开发公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 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，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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，在处置时将原计入所有者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。

华熠开发公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价

值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于华熠开发公司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，在丧失对被投资单位控制时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在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

华熠开发公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时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，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

华熠开发公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

### (3) 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

### 13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

华熠开发公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

华耀开发公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

#### 14. 固定资产

##### (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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入华耀开发公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

##### (2) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。

##### (3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

##### (4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

##### (5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

华熠开发公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 15、在建工程

### (1) 在建工程类别

在建工程以立项项目分类核算。

### (2) 在建工程结转为固定资产的时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或工程实际成本等，按估计价值确定其成本，并计提折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19非流动资产减值。

## 16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 17. 无形资产

### (1) 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指华熠开发公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入华熠开发公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

### (2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

### (3) 研究与开发支出

华熠开发公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产

前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

#### (4) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“非流动非金融资产减值”。

### 18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。华熠开发公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### 19、非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，华熠开发公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中

销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

## 20、职工薪酬

华熠开发公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。华熠开发公司在职工为华熠开发公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。华熠开发公司的设定受益计划于资产负债表日，将设定受益计划所产生的义务按现值列示，并将当期服务成本计入当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在华熠开发公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划

或裁减建议所提供的辞退福利时，和华熠开发公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。华熠开发公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

华熠开发公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 21、应付债券

华熠开发公司发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按实际利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

华熠开发公司发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

## 22、预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是华熠开发公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## 23、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）永续债和优先股等的区分

华熠开发公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：



①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则华熠开发公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，华熠开发公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

华熠开发公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

#### (2) 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、16“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，华熠开发公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。华熠开发公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

华熠开发公司不确认权益工具的公允价值变动。

## 24. 收入

### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，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，确认商品销售收入的实现。

### (2) 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### (3) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

### (4) 利息收入

按照他人使用华熠开发公司货币资金的时间和实际利率计算确定

## 25、政府补助

政府补助是指华熠开发公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。华熠开发公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

华熠开发公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理

办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据华熠开发公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与华熠开发公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

#### **26、递延所得税资产和递延所得税负债**

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果华熠开发公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，华熠开发公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不

是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，华熠开发公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

## 27、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

### (1) 华熠开发公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益，初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2) 华熠开发公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (3) 华熠开发公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (4) 华熠开发公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 28、持有待售

华熠开发公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；华熠开发公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

华熠开发公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值

损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，华熠开发公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

## 29、会计政策、会计估计变更

公司本期无会计政策及会计估计变更。

### （八）股东情况

出资者	应缴出资额（元）	应缴出资比例
珠海华发综合发展有限公司	100,000,000.00	100%
合计	100,000,000.00	100%

### （九）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）

项 目	账面金额（元）	审计调整金额（元）	清查金额（元）
流动资产	841,423,553.68	0.00	841,423,553.68
非流动资产	0.00	0.00	0.00
资产总计	841,423,553.68	0.00	841,423,553.68

项 目	账面金额 (元)	审计调整金额 (元)	清查金额 (元)
流动负债	743,316,111.68	0.00	743,316,111.68
非流动负债	0.00	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>743,316,111.68</b>	<b>0.00</b>	<b>743,316,111.68</b>
<b>净资产</b>	<b>98,107,442.00</b>	<b>0.00</b>	<b>98,107,442.00</b>

## 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。

货币资金账面数 25,971,277.79 元, 清查数 25,971,277.79 元, 清查调整 0.00 元。其中: 现金: 账面数 0.00 元, 清查数 0.00 元; 银行存款: 账面数 25,971,277.79 元, 审计调整 -23,371,180.86 元, 为保证金重分类至其他货币资金所致, 调整后账面数 2,600,096.93 元, 清查数 2,600,096.93 元; 其他货币资金: 账面数 0.00 元, 审计调整 23,371,180.86 元, 调整后账面数 23,371,180.86 元, 清查数 23,371,180.86 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。

其他应收款原值账面数 19,017.67 元, 清查数 19,017.67 元。

## 4、存货清查情况:

实施的主要程序有: 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; 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 811,666,865.15 元, 清查数 811,666,865.15 元。其中开发成本 811,666,865.15 元, 开发项目为华发新经济总部大厦, 已取得土地使用权证粤(2017)珠海市不动产权第 0095379 号。

5. 其他流动资产清查情况:

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。

其他流动资产账面数 3,766,393.07 元, 清查数 3,766,393.07 元。

6. 应付账款清查情况:

实施的主要审计程序有: 分析所欠款项的账龄及内容; 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, 向债权人函证; 对小额欠款户余额  
实施替代测试程序予以确认。

应付账款账面数 2,056,281.65 元, 清查数 2,056,281.65 元。

7. 应付利息清查情况

实施的主要审计程序有: 检查应付利息的计提依据, 核对利息的计算是否正  
确。

应付利息账面数 17,980,014.81 元, 清查数 17,980,014.81 元。

8. 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 723,279,815.22 元, 清查数 723,279,815.22 元。

二、其他重要事项说明

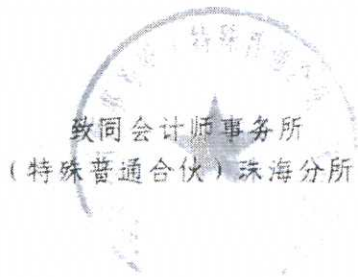
无。

三、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。

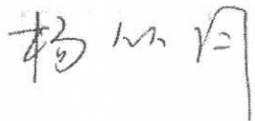


附件：资产负债表及各项目清查明细表



中国·珠海

中国注册会计师 

中国注册会计师 

二〇二〇年八月二十一日

附件:

## 资产负债表

填报单位: 珠海华翔开发建设有限公司

清查基准日: 2020年6月30日

资 产	行次	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数
<b>流动资产:</b>						
货币资金	1					
交易性金融资产	2	25,971,277.79				25,971,277.79
应收票据	3					
应收账款	4					
预付款项	5					
应收利息	6					
应收股利	7					
其他应收款	8	19,017.67				
存货	9	811,666,865.15				19,017.67
一年内到期的非流动资产	10					
其他流动资产	11					811,666,865.15
<b>流动资产合计</b>	12	3,766,393.07				
	13	841,423,553.68				3,766,393.07
<b>非流动资产:</b>						
可供出售金融资产	14					
持有至到期投资	15					
长期应收款	16					
长期股权投资	17					
投资性房地产	18					
固定资产	19					
工程物资	20					
在建工程	21					
固定资产清理	22					
生产性生物资产	23					
油气资产	24					
无形资产	25					
开发支出	26					
商誉	27					
长期待摊费用	28					
递延所得税资产	29					
其他非流动资产	30					
<b>非流动资产合计</b>	31					
<b>资产总计</b>	32	841,423,553.68		841,423,553.68		841,423,553.68

单位: 人民币元

## 资产负债表(续)

清查基准日: 2020年6月30日

填报单位: 珠海华曙开发建设有限公司

单位: 人民币元

负债及所有者权益	行次	账面数	市价调整数	调整后账面数	清查标准	清查数
<b>流动负债:</b>						
短期借款	33					
交易性金融负债	34					
应付票据	35					
应付账款	36	2,056,281.65		2,056,281.65		2,056,281.65
预收款项	37					
应付职工薪酬	38					
应交税费	39					
应付利息	40	17,980,014.81		17,980,014.81		17,980,014.81
应付股利	41					
其他应付款	42	723,279,815.22		723,279,815.22		723,279,815.22
预提费用	43					
一年内到期的非流动负债	44					
其他流动负债	45					
<b>流动负债合计</b>	46	<b>743,316,111.68</b>		<b>743,316,111.68</b>		<b>743,316,111.68</b>
<b>非流动负债:</b>	47					
长期借款	48					
应付债券	49					
长期应付款	50					
专项应付款	51					
递延收益	51					
预计负债	52					
递延所得税负债	53					
其他非流动负债	54					
<b>非流动负债合计</b>	55					
<b>负债合计</b>	56	<b>743,316,111.68</b>		<b>743,316,111.68</b>		<b>743,316,111.68</b>
<b>所有者权益:</b>	57					
实收资本	58	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00
减: 库存股	59					
资本公积	60					
盈余公积	61	6,407.48		6,407.48		6,407.48
未分配利润	62	-1,898,965.48		-1,898,965.48		-1,898,965.48
其中: 拟分配现金股利	63					
<b>所有者权益合计</b>	64	<b>98,107,442.00</b>		<b>98,107,442.00</b>		<b>98,107,442.00</b>
<b>负债及所有者权益合计</b>	65	<b>841,423,553.68</b>		<b>841,423,553.68</b>		<b>841,423,553.68</b>

# 货币资金-银行存款清查明细表

填报单位：珠海华翔开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

开户银行及账号	币种	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查余额	清查数	备注
中国银行珠海湾仔支行 (674369396667)	人民币元	97,399.04		97,399.04		97,399.04	一般存款账户
中国银行珠海湾仔支行 (673069807098)	人民币元	23,371,180.86	-23,371,180.86				保证金账户 至其他货币资金
中国建设银行股份有限公司珠海福景支行 (44050164633600000011)	人民币元	595,256.33		595,256.33		595,256.33	一般存款账户
中国建设银行股份有限公司珠海丽景支行 (440501646336000000187)	美元						外币账户
招商银行珠海分行 (656900259610606)	人民币元	195,130.51		195,130.51		195,130.51	基本存款账户
珠海华发集团财务有限公司 (01-10-000215-1)	人民币元	1,712,311.05		1,712,311.05		1,712,311.05	一般存款账户
合 计		25,971,277.79	-23,371,180.86	2,600,096.93		2,600,096.93	

单位：人民币元

## 货币资金-其他货币资金清查明细表

填报单位：珠海华翔开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

单位：人民币元

开户银行及账号	币种	账面数	清产核资调整数	调整后账面数	清查损益	清查数	备注
中国银行珠海湾仔支行 (673069807098)	人民币元		23,371,180.86	23,371,180.86		23,371,180.86	保证金账户
合计		-	23,371,180.86	23,371,180.86		23,371,180.86	

## 其他应收款清查明细表

填报单位：珠海华翔开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

单位：人民币元

欠款对象名称	账面数		市价调整数		调整后账面数		清查损益		清查数		备注	
	原值	坏账准备	净值	原值	坏账准备	净值	原值	净值	发生日期	账龄(年)		金额
珠海水务环境控股集团有限公司客户服务分公司	15,000.00		15,000.00	15,000.00		15,000.00	15,000.00		2019年3月	1-2年	15,000.00	付新经济总部大厦临时水电费预缴款
代扣代缴税金	4,017.67		4,017.67	4,017.67		4,017.67	4,017.67		2020年5月	1年以内	4,017.67	代付押金款项
合计	19,017.67		19,017.67	19,017.67		19,017.67	19,017.67				19,017.67	

# 存货清查明细表

填报单位：珠海华熠开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

单位：人民币元

货品名称	计量单位	账面数		审计调整数		调整后账面数		清查损益		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	
开发成本-土地成本-土地出让金			664,180,283.49				664,180,283.49				664,180,283.49	珠国土储2017-29地块 土地使用权证：粤 (2017)珠海市不动产 权证0095379号
开发成本-土地成本-契税			17,595,599.06				17,595,599.06				17,595,599.06	
开发成本-建筑安装工程-基础工程			37,332,269.69				37,332,269.69				37,332,269.69	
开发成本-前后期工程费-项目可行性费等			126,645.28				126,645.28				126,645.28	
开发成本-前后期工程费-勘察测绘费			198,707.34				198,707.34				198,707.34	
开发成本-前后期工程费-设计费			26,045,270.51				26,045,270.51				26,045,270.51	
工程监理费			196,659.87				196,659.87				196,659.87	
开发成本-前后期工程费-工程中介费用- 造价咨询费			172,094.34				172,094.34				172,094.34	
开发成本-前后期工程费-工程中介费用- 检测及监测费			164,943.40				164,943.40				164,943.40	
开发成本-前后期工程费-其他			553,584.96				553,584.96				553,584.96	
开发成本-分摊贷款利息			64,485,290.53				64,485,290.53				64,485,290.53	
开发成本-分摊开发间接费			615,516.68				615,516.68				615,516.68	
合 计			811,666,865.15				811,666,865.15				811,666,865.15	

## 其他流动资产清查明细表

填报单位：珠海华曙开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

欠款对象名称	账面数		审计调整数		调整后账面数			清查损益金额		清查数		备注
	原值	坏账准备	净值	原值	坏账准备	净值	原值	净值	发生日期	账龄(年)	金额	
	待抵扣进项税	3,766,393.07		3,766,393.07			3,766,393.07	3,766,393.07	3,766,393.07	2020年	1年以内	
合计	3,766,393.07	-	3,766,393.07	-	-	3,766,393.07	3,766,393.07	3,766,393.07		-	3,766,393.07	

单位：人民币元



## 应付账款清查明细表

填报单位：珠海华耀开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

明细项目	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数			备注
					发生日期	账龄(年)	金额	
珠海华发城市运营投资控股有限公司	2,056,281.65		2,056,281.65		2019年12月	1年以内	2,056,281.65	平台管理服务费
合 计	2,056,281.65	-	2,056,281.65	-			2,056,281.65	

单位：人民币元

## 应付利息清查明细表

填报单位：珠海华耀开发建设有限公司

清查基准日：2020年2月29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	清查损益	清查数			备注
					发生日期	账龄(年)	金额	
珠海华发综合发展有限公司	17,980,014.81		17,980,014.81		2019/12/21到 2020/6/30	1年以内	17,980,014.81	计提2020年第一季 度、第二季度资金 使用费
合计	17,980,014.81	-	17,980,014.81	-	-	-	17,980,014.81	

## 其他应付款清查明细表

填报单位：珠海华发开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

单位：人民币元

明细项目	账面数	市计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数		账龄(年)	金额	备注
					发生日期	发生日期			
佛山市第一建筑工程有限公司	16,186.14		16,186.14		2019年8月	2019年8月	1年以内	16,186.14	华发新经济总部大厦工程项目围挡第2期保证金
广东建设工程监理有限公司	164,587.50		164,587.50		2019年4月	2019年4月	1-2年	164,587.50	华发总部大厦基坑支护工程监理履约保证金
建海建设集团股份有限公司	503,041.58		503,041.58		2019年12月	2019年12月	1年以内	503,041.58	代垫工程相关水电费
珠海华发综合发展有限公司	722,596,000.00		722,596,000.00		2018年8月590,000.00,2018年12月11,000.00,2019年1月17,596,000.00,2019年3月18,000,000.00,2019年7月2,000,000.00,2019年9月30,000,000.00,2019年10月15,000,000.00,2019年12月36,000,000.00,2020年1月3,000,000.00	2018年8月590,000.00,2018年12月11,000.00,2019年1月17,596,000.00,2019年3月18,000,000.00,2019年7月2,000,000.00,2019年9月30,000,000.00,2019年10月15,000,000.00,2019年12月36,000,000.00,2020年1月3,000,000.00	1年以内86,000,000.00,1-2年636,596,000.00	722,596,000.00	集团往来款
<b>合计</b>	<b>723,279,815.22</b>		<b>723,279,815.22</b>					<b>723,279,815.22</b>	

## 所有者权益清查明细表

填报单位：珠海华耀开发建设有限公司

清查基准日：2020年6月30日

单位：人民币元

项 目	账面数	审计调整数	调整后账面数	清查损益	清查数	备注
实收资本	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)验资, 验资报告为利安达验字【2015】京A2033号, 经审截至2015年10月30日止, 已收到股东缴纳的注册资本(实收资本)合计人民币元10,000,000.00。利安达会计师事务所(特殊普通合伙)验资, 验资报告为利安达验字【2017】京A2012号, 经审截至2017年6月29日止, 已收到股东缴纳的增资款注册资本(实收资本)合计人民币元90,000,000.00, 股东本次出资连同第1期出资, 累计实缴注册资本为人民币元100,000,000.00。
其中：珠海华发综合发展有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00		100,000,000.00	
盈余公积	6,407.48		6,407.48		6,407.48	
未分配利润	-1,898,965.48		-1,898,965.48		-1,898,965.48	
<b>所有者权益合计</b>	<b>98,107,442.00</b>	<b>-</b>	<b>98,107,442.00</b>	<b>-</b>	<b>98,107,442.00</b>	



# 营业执照

统一社会信用代码

91440400MA53QPYH4M



(副本) (副本号: 1-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)珠海分所 负责人 陈海防

商事主体类型 特殊普通合伙企业分支机构

成立日期 2019年09月16日

经营场所地址 珠海市香洲区兴业路215号2层1-18轴商场(北区)

## 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项目, 在依法取得许可审批后方可从事经营活动, 法律法规规定须经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动); 经营范围中属于法律、行政法规规定须经批准的项目, 应当依法取得批准; 商事主体经营范围、营业期限、许可审批事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体信用信息公示平台(网址: <http://sxsx.zhuhai.gov.cn>)查询; 国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>



登记机关

2019年09月16日

证书序号：5001037



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

珠海分所

负责人：陈海防

经营场所：珠海市香洲区兴业路215号2层1-18抽商场

（北区）

分所执业证书编号：110101564402

批准执业文号：粤财会[2019]48号

批准执业日期：2019年10月11日

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是注册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

二〇一九年十月十一日

中华人民共和国财政部制

# 资产评估委托方承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

因 我司拟转让珠海华发综合发展有限公司股权事宜 我方委托贵公司对 珠海华发综合发展有限公司于 2020 年 6 月 30 日时的股东全部权益价值 进行评估。为确保资产评估能客观、公正、合理地进行，我方承诺如下，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. 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

委托方法定代表人签字：



委托方印章：珠海华发综合发展有限公司



2020 年 8 月 5 日

## 被评估单位承诺函

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司：

因珠海华发综合发展有限公司拟转让珠海华熠开发建设有限公司股权事宜而涉及对珠海华熠开发建设有限公司股东全部权益价值进行资产评估，我单位同意广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司对该经济行为涉及的所有资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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、所提供财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、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、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

被评估单位法定代表人签字：

被评估单位印章



2020年8月2日



# 资产评估师承诺函

珠海华发综合发展有限公司：

受贵公司委托，我们对珠海华熠开发建设有限公司股东全部权益价值以 2020 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，并形成了资产评估报告书。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、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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  
廖煜  
44080010

资产评估师签章：



资产评估师  
韩羽  
44000029

二〇二〇年九月十七日



# 营业执照

统一社会信用代码 91440000190380779D

名称	广东财兴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	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房
法定代表人	古文枢
注册资本	人民币伍佰万元
成立日期	1995年08月25日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估, 单项资产评估, 包括: 土地、房地产、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产(以上项目在许可证有效期内经营); 评估咨询。(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 12 月 25 日





# 营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码 91440000190380779D

名称	广东财兴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	广州市越秀区环市东路326号省财政厅招待所东梯12楼01-08房
法定代表人	古文枢
注册资本	人民币伍佰万元
成立日期	1995年08月25日
营业期限	长期
经营范围	企业整体资产评估, 单项资产评估, 包括: 土地、房地产、机器设备、流动资产、无形资产等各类资产(以上项目在许可证有效期内经营); 评估咨询。(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12月25日

# 广东省财政厅

---

粤财评备〔2017〕50号

## 关于广东财兴资产评估土地 房地产估价有限公司的备案公告

广东财兴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财兴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91440000190380779D。

二、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为古文枢。

三、广东财兴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：44020127，序列号：00001550，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕199号）已按规定回收。

四、广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司的股东为：

古文枢（资产评估师职业资格证书登记编号：44000778），叶伯健（资产评估师职业资格证书登记编号：44000030），韩羽（资产评估师职业资格证书登记编号：44000029）。

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：韩羽

性别：男

登记编号：44000029

单位名称：广东财兴资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：1998-05-18

年检信息：通过（2020-06-10）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2020-06-16



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：廖煜

性别：男

登记编号：44080010



单位名称：广东财兴资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2008-04-28



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：

*(Handwritten signature)*

本人印鉴：



打印日期：2020-06-16

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>