中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444020127202200019
合同编号：	财兴资合字[2021]376号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	财兴资评字（2021）第532号
报告名称：	广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论：	-1,094,919,245.97元
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
签名人员：	廖煜 （资产评估师） 会员编号：44080010 莫锦霞 （资产评估师） 会员编号：44200122

（可扫描二维码查询备案业务信息）

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年01月28日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告

财兴资评字（2021）第532号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年一月二十七日

目　录

声　明 **1**

资产评估报告摘要 **2**

资产评估报告正文 **9**

一、绪言 9

二、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定其他评估报告使用者 9

三、评估目的 19

四、评估对象和评估范围 19

五、价值类型及其定义 29

六、评估基准日 30

七、评估依据 30

八、评估方法 35

九、评估程序实施过程和情况 42

十、评估假设 44

十一、评估结论 47

十二、特别事项说明 50

十三、评估报告使用限制说明 52

十四、资产评估报告日 55

十五、签字盖章 56

资产评估书附件目录 57

声　明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，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人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、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对评估对象可实现价格的保证。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

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。

七、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自财兴资评字（2021）第532号资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了资产评估工作，将其于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

委托人：广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“委托人”或“珠江股份”）。

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）。

评估目的：根据委托人提供的《2021年第五十四次行政办公会议纪要》（珠发展集行政会[2021]1号），广州珠江发展集团股份有限公司拟退出广东亿华房地产开发有限公司，本次会议关于对退出广东亿华房地产开发有限公司进行立项事宜。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，为广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权而对广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益进行评估，为其提供评估基准日时市场价值参考依据。

评估对象：广东亿华房地产开发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广东亿华房地产开发有限公司在评估基准日2021年6月30日经审计后全部资产与负债，其中包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。按照广东亿华房地产开发有限公司提供的经审计后的会计报表反映，广东亿华房地产开发有限公司资产的账面价值合计为118,523.24万元，负债合计为

285,609.34万元，股东权益为-167,086.10万元。

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：2021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规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对广东亿华房地产开发有限公司在评估基准日2021年6月30日涉及的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用资产基础法结论，评估结果如下：

1、资产基础法评估结论

于评估基准日2021年6月30日时，广东亿华房地产开发有限公司全部资产账面值为118,523.24万元，评估值为176,117.41万元，评估增值57,594.17万元，增幅48.59%；负债账面值为285,609.34万元，评估值为285,609.34万元，评估无增减；净资产的账面值为人民币-167,086.10万元，评估值为-109,491.92万元，评估增值57,594.17万元，增幅34.47%。（详见资产评估结果汇总表及评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	118,521.58	176,114.24	57,592.66	48.59
非流动资产	2	1.66	3.17	1.51	90.96
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7				
固定资产	8	1.66	3.17	1.51	90.96
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生物性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	**20**	118,523.24	176,117.41	57,594.17	48.59
流动负债	21	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	**23**	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	**24**	-167,086.10	-109,491.92	57,594.18	34.47

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日2021年6月30日的市场价值为人民币**-109,491.92万元**。

2、收益法结果

广东亿华房地产开发有限公司所有者权益账面值-167,086.10万元，采用收益法评估广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值为-148,495.91万元，评估增值18,590.19万元，增幅11.13%。

3、最终评估结论

广东亿华房地产开发有限公司之股东全部权益价值于2021年6月30日的市场价值为人民币负壹拾亿零玖仟肆佰玖拾壹万玖仟贰佰元整（RMB-109,491.92万元）。

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2021年6月30日起1年内（即自2021年6月30日至2022年6月29日止）。

对评估结论产生影响的特别事项说明：

（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和委估决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的估计值，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（二）本次评估确定的评估基准日为2021年06月30日，而本次存货的价值是基于现场勘查时点2021年09月10日所确定的。本次评估结论是基于2021年06月30日至2021年09月10日期间，广州市房地产市场运行平稳，价格无较大波动的前提下进行价值评估测算，特请报告使用者注意。

（三）根据《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240号的变更协议之三号），本次评估按现状规划进行评估。

广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司，下称“珠江股份”）于2018年8月20日向广州珠江实业集团有限公司（下称“珠实集团”）发函请求协调市国资委予以支持大小马站书院群和景豪坊项目；2018年11月30日，广州市政府批示，同意由广州市国土资源及规划委员会牵头给予工作支持，重点

做好景豪坊东区、西区功能指标和建设量的统筹平衡，彻底解除拆迁维稳问题；珠江股份、广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）、广州景兴房地产开发有限公司（以下简称“景兴公司”）于2018年12月24日向广州市国土资源和规划委员会提交《关于恳请支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的函》，并于2019年3月12日向广州市规划和自然资源局提交《关于景豪坊西区拆迁情况的补充说明》，申请在建筑基底面积不变、地上计容面积不变、不增加住宅建设规模的前提下，将景豪坊东区的住宅（10,658m²）功能调整回西区，使西区原拆迁户能合法、顺利回迁原址，彻底解决久悬未决的拆迁安置、用地结案问题，并请求将东区设计条件调回原来的设计条件（即商业、办公用地）。2019年3月22日广州市规划和自然资源局在《广州市规划和自然资源局关于支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的复函》中要求珠江股份、亿华公司、景兴公司编制完善拟调整的拆迁安置具体建设方案，并充分征询拆迁户意见，同意在完善后，开展相关公示工作。2019年6月，调规方案公示期间，因有相关利害关系人提出反对意见，调规未获通过。因此，本次评估仍按照调规前已批复的规划进行评估。

（四）存货（景豪坊西区项目在建工程）为停工在建工程，本次评估假设评估对象不存在影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，税费、各种应付款项均已付清，评估结论为在建工程基于以上评估设定而得出的完整产权下的价值。评估对象因地下空间需补缴土地出让金约13,687,572.00元（已在计算中扣除，具体金额以国土相关部门公布为准）。提请委托人及报告使用者在使用报告结论进行股权转让时，须综合考虑评估对象存在的上述优先受偿款及可能存在的其他负债的影响。

（五）存货（景豪坊西区项目在建工程）在评估基准日处于停工状态，本次评估是基于假设该在建房地产后续能按合理工程进度顺利完成开发下计算的价值。由于产

权持有人未能提供目前已投入成本及后续续建成本数据，本次评估仅按实地目测及委托方提供的工程形象进度进行评估，并据此估算后续续建成本，如目测及委托方提供工程形象进度和实际结算的工程进度存在差异，应以实际结算的工程进度为准，并相应调整评估值。若后续实际开发进度与评估基准日设定的合理工程进度有较大差异，需重新进行资产评估。

（六）在评估过程中发现存货（景豪坊西区项目在建工程）涉及以下诉讼事项：广州农村商业银行股份有限公司番禺支行诉讼广东亿华房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷，案号（2020）粤0113民初12642号。

根据广东省广州市番禺区人民法院民事裁定书（2020）粤0113民初12642号：查封、冻结被申请人广州市景点商业城经营管理有限公司、广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖名下价值21,459,471.83元的财产。

截止评估基准日广东亿华房地产开发有限公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站8506平方米的土地使用权［国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第01000007号：查封限额：21,459,471.83元已被查封。

（七）据委托方提供数据，存货（景豪坊西区项目在建工程）地下占用政府人防位置建造负一负二层地铁连通通道面积为131*2=262平方米。地铁连通通道面积若与将来修建情况不一致，评估报告需作相应修改。

（八）本次对存货（景豪坊西区项目在建工程）评估安置补偿费用按委托方提供的《景豪坊项目拆迁情况表》列明的面积及回迁标准进行评估。按委托方要求，其中“私房-回迁东区”补交违约金金额按《民事裁定书》（2021粤01民终11863号）“回迁收楼时的商品房市场总价值的每日万分之一”计算，回迁收楼时的商品房市场总价值按

基准日北京路附近一手电梯楼价测算，时间从2020年4月3日算至基准日，面积为“私房-回迁东区”1,282.00平方米。若安置补偿方案与上述情况不一致，评估报告需作相应修改。

（九）广东亿华房地产开发有限公司于2013年12月取得《房地产开发企业资质证书》，已年检至2017年12月31日。开发资质已到期，本次评估是设定亿华公司在具有房地产开发企业资质证的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十）根据广州珠江发展集团股份有限公司回函记录，亿华公司尚欠珠实股份资金占用费844,348,011.91元和代垫款3,098,396.92元，亿华公司确认金额为787,433,670.56元，差异60,012,738.27元为到期未偿还上述借款的罚息（每日千分之五）56,914,341.35元和代垫款3,098,396.92元双方未确认一致导致，本次评估按亿华公司确认的金额来计算。

（十一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（十二）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

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[2021]第532号

资产评估报告正文

一、绪言

广州珠江发展集团股份有限公司：

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”）接受广州珠江发展集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法两种方法，按照必要的评估程序，并满足特定假设条件，对广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值在2021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、委托人、被评估单位及资产评估委托合同约定其他评估报告使用者

（一）委托方

1、委托方工商注册情况

名称：广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“珠江股份”）

统一社会信用代码：9144010119048157XD

住所： 广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼

类型： 股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：张研

注册资本：85346.0723万元人民币

成立日期：1992年12月23日

核准日期：2021年03月25日

经营范围：场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房地产开发经营；物业管理；企业自有资金投资；工程技术咨询服务；酒店管理；环保技术开发服务；工程环保设施施工；环保技术咨询、交流服务；土壤修复的技术研究、开发；土壤修复；停车场经营（仅限分支机构经营）；建筑物拆除（不含爆破作业）；护理服务（不涉及提供住宿、医疗诊断、治疗及康复服务）；健康管理咨询服务（须经审批的诊疗活动、心理咨询除外，不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）。

（二）被评估单位

1、被评估单位工商注册情况

公司名称：广东亿华房地产开发有限公司（以下简称“亿华公司”）

统一社会信用代码：91440000617412419L

住所：广州市越秀区淘金东路37号首层

类型：其他有限责任公司

法定代表人：景治君

注册资本：11400万元人民币

成立日期：2000年11月30日

核准日期：2020年12月17日

经营范围：房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。

2、历史沿革

（1）公司设立情况

亿华公司由香港亿维（国际）物业发展有限公司（以下简称香港亿维公司）和中

信广州发展公司（该工商登记名称系公司全称，公司曾用名：华美广州公司）合作成立，于1995年6月13日获准登记，领取了《中华人民共和国企业法人营业执照》，取得广东省工商行政管理局于1995年6月13日出具的《外商投资企业核准登记通知书》。

根据批准的合同、章程规定，亿华公司注册资本共1,380.00万美元，全部由香港亿维公司注资，中信广州发展公司取得土地使用权（中山五路大小马站地段）以参与合作。合营期间盈亏均按香港亿维公司占比60%、中信广州发展公司占40%比例分担。

1996年6月12日，亿华公司收到香港亿维公司广州办事处第一期投入资本美金270.00万元，经广州粤海会计师事务所于1996年6月13日出具的（96）粤验字第949号《验资报告》验证。

由于亿华公司股东中信广州发展公司部分股东抽调资本退股、项目地块由于种种原因无法如期拆迁完毕，香港亿维公司后期未再进行二期注资，1998年9月11日，经广东省对外经济贸易委员会粤外经贸资批字[1998]585号文批准，香港亿维公司退出亿华公司，亿华公司由中信广州发展公司独资经营。亿华公司由原中外合作经营项目变更为中资合作项目公司，并完成工商变更登记。

（2）工商变更情况

①2000年10月20日，中信广州发展公司与广州市力通房地产开发有限公司签订《股权转让合同》,合同约定，中信广州发展公司将亿华公司10%的股份以11,400.00万元的价格转让给广州力通公司。

广东中晨有限责任会计师事务所于2000年11月21日出具《验资报告》（粤中晨验字［2000]1053号），报告验证：截至2000年10月31日，中信广州发展公司直接和间接投入亿华公司资金共计20,911.48万元。本次转增资本11,400.00万元（相当于1,380.00万元美元），其余9,511.48万元为亿华公司对中信广州发展公司的负债，亿华公司实收资

本为11,400.00万元人民币。

该股权变更于2000年11月17日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州力通公司占股10%。

②2007年8月28日，广州力通公司与广州市鹰利企业有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州力通公司将持有亿华公司10%股权，作价1,140万元转让给广州鹰利公司。

该股权变更于2007年9月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

③ 2009年7月18日，中信广州发展公司与广州市景兴房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：中信广州发展公司将其持有的亿华公司90%股权转让给广州景兴公司，股权转让款为10,260.00万元。

该股权变更于2009年8月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

北京永拓会计师事务所有限责任公司于2009年8月15日出具《验资报告》（京永验字（2009）第22011号），报告验证：截至2009年8月5日，亿华公司注册资本为人民币11,400.00万元，实收资本人民币11,400.00万元。其中广州景兴公司出资10,260.00万元，占注册资本的90%；广州鹰利公司出资1,140.00万元，占注册资本的10%。

④2009年9月8日，广州鹰利公司、广州景兴公司分别与广州市熊光投资有限公司签订《股权转让协议》,协议约定：广州鹰利公司、广州景兴公司分别将其持有的亿华公司各10%股权转让给广州市熊光投资有限公司，转让价款均为 1,140.00万元。

该股权变更于2009年9月24日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股80%，广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑤2015年12月22日，广州景兴公司与安信信托股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向安信信托股份有限公司转让广州景兴公司合法持有的亿华公司的20%股权（对应注册资本出资额2,280.00万元）、29%股权（对应注册资本出资额3,306.00万元）。

该股权变更于2016年1月28日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信信托股份有限公司占股49%、广州景兴公司占股31%、广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑥2017年12月，广州景兴公司与上海谷欣资产管理有限公司签订《关于广东亿华房地产开发有限公司之股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让其合法持有的亿华公司的30%股权（对应注册资本出资额3,420.00万元）。广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让标的股权的转让的价款为3,420.00万元。

该股权变更于2017年12月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信托股份有限公司占股49%、上海谷欣资产管理有限公司占股30%、广州市熊光投资有限公司占股20%、广州景兴公司占股1%。

⑦2018年1月16日，安信信托股份有限公司分别与广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司）、广州景兴公司签订《股权转让协议》，协议约定：安信信托股份有限公司分别向广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司）转让的标为安信信托股份有限公司合法持有亿华公司41%股权（对应注册资本出资额为4,674.00万元)、向广州景兴公司转让其持有亿华公司8%股权（对应注册资本出资额为912.00万元)。

该股权变更于2018年2月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司）占股41%、上海谷

欣公司占股30%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股9%。

⑧2018年7月25日,上海谷欣资产管理有限公司与广州景兴公司签订《股权转让协议》,协议约定，上海谷欣资产管理有限公司向广州景兴公司转让的标为

上海谷欣资产管理有限公司合法持有亿华公司30%股权（对应注册资本出资额为3,420.00万元)。

该股权变更于2018年7月27日成工商变更登记，变更后股权结构为：广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司）占股41%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股39%。

3、股权结构

于评估基准日亿华公司股东出资与所持股权如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州珠江实业开发股份有限公司（现已更名为广州珠江发展集团股份有限公司）	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%
3	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		11,400.00	100.00%

4、被评估单位的项目开发情况

亿华公司主要的开发项目为景豪坊西区项目，项目主要情况如下：

（1）项目规划资料

项目所在地块位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，于评估基准日已办理《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第01000007号），土地使用权人：广东亿华房地产开发有限公司，座落地址：越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，

使用面积：8,506平方米，适用类型出让，终止日期：居住份额用地70年，商业、旅游、娱乐份额用地40年，其他50年。

根据2017年5月24日签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240号的变更协议之三号）记载：土地面积：调整为8,083平方米；土地用途：调整为批发零售用地、住宿餐饮用地。

本开发项目已取得《建设用地规划许可证》（穗规地证（2007）1202号）、《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号），未取得《建筑工程施工许可证》，根据委托方提供的资料显示，项目已获批规划的详细规划指标如下：

序号	名称	单位	面积
1	总用地面积	m2	12,756
1.2	可建设用地面积	m2	8,083
2	总建筑面积	m2	131,459
2.1	地上建筑面积	m2	84,814
2.1.1	商业建筑面积	m2	83,676
2.1.2	公建配套面积	m2	235
2.1.3	其他	m2	903
2.2	地下建筑面积	m2	46,646
2.2.1	地下商业面积	m2	15,893
2.2.2	地下机动车位面积	m2	23,817
2.2.3	地下车位个数	m2	513
2.2.4	地下非机动车库	m2	
2.2.5	地下设备用房	m2	6,886
2.2.6	地下其他用房面积	m2	50
3	计容面积	m2	100,130
3.1	容积率	m2	12.38

（2）项目开发情况

景豪坊西区项目拟建一栋23层商业，其中1-6层为商业，7-23层为酒店式公寓。负三至负五为停车场，负一层、负二层为商业。截至2021年6月30日，景豪坊西区项目首层工程的结构完成约20%，经向被评估单位了解，结合所取得的监理报告及现场勘查情况，负五层底板已经完成，负四层的结构板完成约15%。负一至负三层结构板已完成。负一负二层地铁连通口未完成。项目目前处于停工状态（从2017年7月份开始停工）。

5、经营场所

亿华公司与景治君签订了《房屋租赁合同》，承租位于广州市广州大道中明月一路23号201、202、203，作为办公场所，房屋总面积1342.81平方米，租赁期限为从2013年9月1日至2023年8月31日。租金为每月200元/m²。

6、2018年至2020年12月31日被评估单位主要财务指标

（1）资产负债表主要数据

金额单位：人民币

年度 项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
资产			
流动资产：			
货币资金	3,264,951.85	310,462.14	75,296.60
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			10,000.00
预付账款	229,581.75	209,531.85	1,071,688.67
其它应收款	752,113,601.24	740,931,812.76	-81,598.10
存货	1,791,082,953.11	1,973,888,004.26	1,912,470,071.11
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	2,562,931.95	2,569,669.73	
流动资产合计	2,549,254,019.90	2,717,909,480.74	1,913,545,458.28
非流动资产：			
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	34,566.50	34,566.50	34,566.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			

年度 项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
长期待摊费用			23,633,456.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	34,566.50	34,566.50	23,668,022.5
资产总计	2,549,288,586.40	2,717,944,047.24	1,937,213,480.78

金额单位：人民币元

年度 项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
负债和所有者权益			
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			50,136,786.61
预收账款			
应付职工薪酬			41,667.07
应交税费	217,086,948.89	224,313,706.44	-2,462,666.61
其它应付款			-199,072,554.98
持有待售负债	130,057.10	242,488.05	
一年内到期的长期负债	2,960.17	121,165.07	
其他流动负债	238,400,895.08	405,385,266.53	
流动负债合计	455,620,861.24	630,062,626.09	-151,356,767.91
非流动负债：			
长期借款	1,995,778,279.84	1,991,283,477.63	1,991,283,477.63
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	1,995,778,279.84	1,991,283,477.63	1,991,283,477.63
负债合计	2,451,399,141.08	2,621,346,103.72	1,839,926,709.72
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	114,000,000.00	114,000,000.00	114,000,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			

项目 \ 年度	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	-16,110,554.68	-17,402,056.48	-16,713,228.94
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计			
*少数股东权益			
所有者（或股东）权益合计	97,889,445.32	96,597,943.52	97,286,771.06
负债和所有者权益总计	2,549,288,586.40	2,717,944,047.24	1,937,213,480.78

（2）利润表主要数据

金额单位：人民币元

项目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入			
二、营业总成本			
其中：营业成本			
税金及附加	8,865.00		
销售费用			
管理费用	2,163,122.33	1,302,021.57	468,263.98
研发费用			
财务费用	3,131.20	-9,525.21	-2,249.37
加：其他收益			1,194,594.82
投资收益			
公允价值变动收益			
资产减值损失			
资产处置收益			
三、营业利润	-2,175,118.53	-1,292,496.36	728,580.21
加：营业外收入	15,785.50		29,224.47
减：营业外支出			68,977.14
四、利润总额	-2,159,333.03	-1,292,496.36	688,827.54
减：所得税			
五、净利润	-2,159,333.03	-1,292,496.36	688,827.54
归属于母公司所有者的净利润			
*少数股东损益			

（备注：2018-2019年数据摘自广州市新东越会计师事务所有限公司的年度审计报告（报告编号：新东越审字【2019】第345号、新东越审字【2020】第296号；2020年数据未经审计；）。上述审计报告意见类型均为无保留意见。）

（三）委托人与被评估单位关系

委托人广州珠江发展集团股份有限公司为被评估单位的股东之一，于评估基准日持股41%。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

委托人以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门、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。

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

根据《广州珠江发展集团股份有限公司2021年第五十四次行政办公会议纪要》，广州珠江发展集团股份有限公司拟转让其持有的广东亿华房地产开发有限公司41%股权。

本次资产评估是应广州珠江发展集团股份有限公司的委托，为广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权而对亿华公司股东全部权益进行评估，为其提供评估基准日时市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象：

本次评估对象为亿华公司于2021年6月30日的股东全部权益价值。

（二）评估范围：

本次纳入评估范围的是亿华公司在评估基准日2021年6月30日全部资产和负债，包

括流动资产、非流动资产和流动负债、非流动负债。

主要资产及负债概况：

1、流动资产账面价值为 1,185,215,807.60 元，其中：

（1）货币资金账面价值为74,164.75元，为现金及银行存款。

（2）应收账款账面原值为10,000.00元，计提坏账准备0元，账面净值为10,000.00元，为应收二手房销售尾款。

（3）预付账款账面原值为108,979.55元，计提坏账准备0元，账面净值为108,979.55元，为预付租金、汽车加油费。

（4）其他应收款账面原值为821,004,865.79元，计提坏账准备745,167,037.20元，账面净值为 75,837,828.59 元，主要为往来款、代付社保费、公积金、租赁保证金等。

（5）存货账面值为 1,106,615,164.98 元，主要为景豪坊西区项目的开发成本和周转房。

（6）其他流动资产账面值为2,569,669.73元，为留底进项税额。

2、非流动资产账面价值为16,566.50元，其中：

（1）固定资产账面原值为385,204.73元，账面净值为16,566.50元，主要为车辆和电子设备。

3、流动负债账面价值为2,856,093,388.59元，其中：

（1）应付账款账面价值为 56,206,966.86 元，为应付工程款。

（2）应付职工薪酬账面价值为41,667.07元，为计提未付的职工工资、津贴、奖金和补贴。

（3）应交税费账面价值为106,906.26元，主要为应交房产税、土地使用税。

（4）其他应付款账面价值为2,799,737,848.40元，主要为应付资金占用费、借款利

息、业务招待费、往来款等。

具体详见下表：

2021年6月30日亿华公司资产负债表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	序号	科目名称	账面价值
1	流动资产：		1	流动负债：	
2	货币资金	74,164.75	2	短期借款	
3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	3	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
4	衍生金融资产	0.00	4	衍生金融负债	
5	应收票据	0.00	5	应付票据	
6	应收账款	10,000.00	6	应付账款	56,206,966.86
7	预付账款	108,979.55	7	合同负债	
8	其他应收款	75,837,828.59	8	应付职工薪酬	41,667.07
9	存货	1,106,615,164.98	9	应交税费	106,906.26
10	持有待售资产		10	其他应付款	2,799,737,848.40
11	一年内到期的非流动资产		11	持有待售负债	
12	其他流动资产	2,569,669.73	12	一年内到期的长期负债	
	流动资产合计	**1,185,215,807.60**	13	其他流动负债	
13	非流动资产：			**流动负债合计**	**2,856,093,388.59**
14	可供出售金融资产		14	非流动负债：	
15	持有至到期投资		15	长期借款	
16	长期应收款		16	应付债券	
17	长期股权投资		17	长期应付款	
18	投资性房地产		18	长期应付职工薪酬	
19	固定资产	16,566.50	19	预计负债	
20	在建工程		20	递延收益	
21	生产性生物资产		21	递延所得税负债	
22	油气资产		22	其他非流动负债	
23	无形资产		23	非流动负债合计	
24	开发支出		24	**负债合计**	**2,856,093,388.59**
25	商誉		25	所有者权益（或股东权益）：	
26	长期待摊费用		26	实收资本（或股本）	114,000,000.00
27	递延所得税资产		27	其他权益工具	
28	其他非流动资产		28	资本公积	
29	非流动资产合计	16,566.50	29	减：库存股	
			30	其他综合收益	
			31	专项储备	
			32	盈余公积	
			33	未分配利润	-1,784,861,014.49

序号	科目名称	账面价值	序号	科目名称	账面价值
			34	归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	
			35	*少数股东权益	
			36	**所有者（或股东）权益合计**	**-1,670,861,014.49**
30	**资产总计**	**1,185,232,374.10**	**37**	**负债和所有者权益总计**	**1,185,232,374.10**

上述财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）清产核资专项财务审计，并出具《广东亿华房地产开发有限公司清产核资专项财务审计报告》（大信专审字[2022]第22-00004号）。上述评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）主要资产的分布情况及特点

1、流动资产：目前企业的主要流动资产为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

货币资金为现金及银行存款；应收账款为应收二手房销售尾款；预付账款为预付租金及汽车加油费；其他应收款主要为代付社保费、公积金、租赁保证金、往来款额等；其他流动资产为留底进项税额。

存货：存货账面价值为1,106,615,164.98元，其中开发成本1,105,164,929.69元，为位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地块的在建工程“景豪坊西区”；周转房1,450,235.29元，为亿华公司购置的用于安置拆迁户的周转房。

（1）存货在建工程“景豪坊西区”概况

①权益状况

该地块位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，于评估基准日已办理《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第01000007号），证载信息归纳如下：

权属人：广东亿华房地产开发有限公司；

地址：广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站；

规划用途：住宅用地；

土地使用权类型：出让；

土地面积：8,506平方米；

土地使用权年限：已缴纳土地使用权出让金，土地出让年限自2005年8月9日起计算；

根据2017年5月24日签订的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240号的变更协议之三号）记载：

土地面积：调整为8,083平方米；

土地用途：调整为批发零售用地、住宿餐饮用地。

②规划指标

地块已取得《建设用地规划许可证》（穗规地证（2007）1202号）、《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号），未取得《建筑工程施工许可证》，根据委托方提供的资料显示，项目已获批规划的详细规划指标如下：

序号	名称	单位	面积
1	总用地面积	m2	12,756
1.2	可建设用地面积	m2	8,083
2	总建筑面积	m2	131,459
2.1	地上建筑面积	m2	84,813
2.1.1	商业建筑面积	m2	83,676
2.1.2	公建配套面积	m2	235
2.1.3	其他	m2	903
2.2	地下建筑面积	m2	46,646
2.2.1	地下商业面积	m2	15,893
2.2.2	地下机动车位而积	m2	23,817
2.2.3	地下车位个数	m2	513
2.2.4	地下非机动车库	m2	
2.2.5	地下设备用房	m2	6,886
2.2.6	地下其他用房面积	m2	50
3	计容面积	m2	100,130
3.1	容积率	m2	12.38

另根据委托方提供报建图纸指标，数据如下：

单位：平方米

地上建筑面积（裙楼）	**42,270.00**	**地上建筑面积（塔楼）**	**42,543.40**
首层	**5,496.80**	**8层酒店式公寓**	**2,767.60**
商业	4,679.90	**9层酒店式公寓**	**2,767.60**
公厕	55.30	**10-11层酒店式公寓**	**5,535.30**

架空层	305.50	**12-21层酒店式公寓**	**28,026.80**
居委会	129.20	**22层酒店式公寓**	**2,802.70**
其他	326.90	**23层酒店式公寓**	**643.40**
2层商业	**6,548.60**	商业	322.50
3层商业	**6,523.00**	其他	320.90
4层商业	**6,347.80**		
5层商业	**5,684.30**		
6层商业	**6,386.90**		
7层酒店式公寓	**5,282.60**		

单位：平方米

地下室建筑面积	**46,645.50**
地下负5	**9,355.50**
车库	8,012.70
设备用房	1,342.80
地下负4	**9,355.50**
车库	7,712.00
设备用房	1,643.50
地下负3	**9,355.50**
车库	7,118.00
设备用房	2,237.50
地下负2	**9,355.50**
车库	620.90
设备用房	1,469.60
商业	7,215.00
物业管理	50.00
地下负1	**9,223.50**
车库	352.90
设备用房	192.90
商业	8,677.70

③区位状况

房地产坐落：广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站。

道路通达度：临近大马站，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有“中山五路”公交站，有 7 路、24 路、27 路、102 路、107 路等多路公交车途经，并临近“公园前”地铁站，交通便利度较好；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善度较高；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施较完善；规划发展：评估对象位于广州市越秀区，规划前景较好；

周边建筑物：大马站商业中心、北京路、捷登都会等，商业聚集度较高。

④实物状况

a、土地实物状况

形状：大致呈长方形。

地势：地势平坦。

地质：较好。

四至：东临大马站，南临建筑物，西临小马站，北临中山五路。

开发程度：已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、 排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

地上建筑物：一幢商业用途的在建工程。

b、建筑物实物状况

景豪坊项目西区包括商业、酒店式公寓、车位。

D、项目开发进度情况

评估对象于 2013 年开始建设，至评估基准日因资金和调规原因处于停工状态。截至评估基准日，景豪坊项目西区开发进度如下：

地下部分：

户型	面积	进度	备注
主体（土建）	46,645.60	83.0%	负一、二、三层、五完成，负四层的结构板完成约 15%，负一负二层地铁连通口未完成。
装修	46,645.60	0.0%	未装修
安装	46,645.60	0.0%	未安装

据《景豪坊监理月报》，负一、二、三层、底板结构完成，西区 A 段（南侧）负四层结构完成，西区 B 段（中间）负四层模板钢筋安装完成。

经向被评估单位了解，结合所取得的监理报告及现场勘查情况，负五层底板已经完成，负四层的结构板完成约 15%；负一至负三层结构板已完成；负一负二层地铁连通口未完成。实际进展与监理报告相符。

地上部分

户型	面积	进度	备注
主体（土建）	84,813.10	1.0%	首层建了 20%，整栋 23 层，约为 1%
装修	84,813.10	0.0%	未装修
安装	84,813.10	0.0%	未安装

a、地上工程的结构完成 1%。（整栋 23 层，首层工程的结构完成 20%）

b、配套工程装修进度 0%。

预计续建期为2年，景豪坊项目预计2023年6月建成，交付装修标准为：

c、交付装修标准为：酒店式公寓：精装修

商铺：公共部分精装，室内毛坯

车库：标准车库装修。

详细如下：

外立面：裙楼商业为石材+玻璃幕墙、地上酒店式公寓为外墙砖+涂料。

室内：裙楼商业公共部位(除商铺区域以外)墙地面为瓷砖，顶棚为石膏板吊顶刷涂料；卫生间墙地面为瓷砖，吊顶天棚，安装洁具及五金；安装有直梯、安防系统、消防系统、中央空调、网络等；地上酒店式公寓公共区域地面为瓷砖，墙面瓷砖，顶棚刷漆；卫生间墙地面为瓷砖，吊顶天棚，安装洁具及五金；装安防系统、消防系统、中央空调、网络等。

（2）周转房概况

置换房为位于越秀区西华路大兴街6号210房，建筑面积为22.08平方米；南岸埗头新一巷33号606房，建筑面积51.96平方米，具体情况如下：

①越秀区西华路大兴街6号210房

评估对象位于越秀区西华路大兴街6号210房，已办理《房地产权证》（粤房地权证穗字第0150289277号），权属人为广东亿华房地产开发有限公司，用途为住宅，建筑面积为22.08平方米，房屋所有权取得方式为自建，共有情况为单独所有，已征收国有土地使用权出让金，使用年限为70年，自1995年9月4日起计算，至评估基准日，剩余使用年限为44.16年。

评估对象位于越秀区西华路大兴街6号，所在建筑物为钢筋混凝土结构9层，评估楼层为第2层，建筑外墙为石米，由于客观原因，未能进入内部勘察，设定其装修为普

通装修。外观整体维护保养状况较好，没有明显损坏现象。现用于安置回迁户。

评估对象位于越秀区西华路大兴街 6 号，临大兴路，距纪念堂地铁站约 1.1 公里，有市少年宫公交站，公共交通方便；周边有纪念堂、广州市流花湖公园、酒店、银行等，所在区域公共服务配套设施完善。

②南岸垺头新一巷 33 号 606 房

评估对象位于南岸垺头新一巷 33 号 606 房，已办理《房地产权证》（粤房地权证穗字第 0650140863 号），权属人为广东亿华房地产开发有限公司，用途为住宅，建筑面积为 51.96 平方米，房屋所有权取得方式为自建，共有情况为单独所有，已征收国有土地使用权出让金，使用年限为 70 年，自 2015 年 2 月 5 日起计算，至评估基准日，剩余使用年限为 63.60 年。

评估对象位于南岸垺头新一巷 33 号，所在建筑物为钢筋混凝土结构 9 层，评估楼层为第 6 层，建筑外墙为石米，由于客观原因，未能进入内部勘察，设定其装修为普通装修。外观整体维护保养状况较好，没有明显损坏现象。现用于安置回迁户。

评估对象位于南岸垺头新一巷 33 号，临南岸垺头新一巷、塘前新街，距中山八地铁站约 700 米，有隔塘大街、河柳街公交站，公共交通方便；周边有广州市西关外国语学校、广州市西焦生态公园、酒店、银行等，所在区域公共服务配套设施完善。

2、非流动资产：目前企业的主要非流动资产为固定资产。

纳入本次评估范围的设备类主要为车辆1辆，为一辆金杯客车，于2009年11月购买；电子设备共有25项，主要为电脑、打印机、空调等，均于2011年至2015年期间购买，部分正常使用中，部分闲置中。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（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

无。

（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）

1、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《广东亿华房地产开发有限公司清产核资专项财务审计报告》（大信专审字[2022]第22-00004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广东亿华房地产开发有限公司拟进行股权转让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。

确定评估基准日所考虑的主要因素是：

（1）本次确定的基准日是委托方根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广东亿华房地产开发有限公司清产核资专项财务审计报告》（大信专审字[2022]第22-00004号）中的基准日确定的，因此，本次评估的基准日为2021年6月30日。

（2）委托方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，确定基准日为2021年6月30日。

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。本报告书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

《广州珠江发展集团股份有限公司2021年第五十四次行政办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起实施）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起实施）；

3、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过，自2014年3月1日起施行），《中华人民共和国企业所得税法》（2007年度3月16日修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，第三次修改版）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，第三次修改版）；

6、《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）；

7、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；

8、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议）；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年11月28日国务院第197次常务会议通过，2019年4月23日中华人民共和国国务院令（第714号）修订）；

10、《中华人民共和国税收征收管理法》；

11、《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》；

12、《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）；

13、《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）；

14、《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）；

15、《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）；

16、《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）；

17、《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）；

18、《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）；

19、《广州市国资委监管企业资产评估管理办法（试行）》（穗国资评估〔2017〕5号）；

20、法律依据加《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委财政部令2016 第32号）。

（三）评估准则依据

1、资产评估基本准则

（1）《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）。

（2）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（7）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

（8）《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；

（9）《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

（10）《资产评估准则术语2020》。

3、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）；

（3）《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》；

（4）《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）。

4、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）。

5、其他行业准则依据

（1）中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

（2）中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

（3）中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

（4）《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））；

（5）《企业财务通则》（财政部令第41号）。

（四）产权依据

1、广东亿华房地产开发有限公司的营业执照、章程等；

2、《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第01000007号）、《建设用地规划许可证》（穗规地证（2007）1202号）、《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号）等；

3、借款合同、抵押合同等

4、相关业务合同或凭证等；

5、被评估单位提供的资产评估明细表。

（五）取价依据

1、《广州市房屋建筑工程2020年度参考造价》；

2、《2019年广州市房屋建筑工程技术经济指标》；

3、《资产评估常用方法与参数手册》；

4、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件；

5、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；

6、委托人与被评估单位共同编制的盈利预测表；

7、wind 资讯金融终端；

8、其他取价资料。

（六）参考资料及其它资料

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、评估方法

（一）资产评估的基本方法（评估方法简述）

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则-企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。即：①市场法适用于存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②市场法要求在公开市场上有可比的交易案例的条件下进行资产评估；③可比的交易案例通常是指在近期公开市场上已经发生过，且与被评估资产及资产业务相同或相似交易活动；④能够确定具有合理比较基础的可比的交易案例；⑤能够收集可比的交易案例的相关资料；⑥可以确信依据的信息资料是适当和可靠的；⑦为使与被评估企业的财务报表具有可比性，通常需要对可比的交易案例的信息资料进行分析调整。

2、资产基础法

资产基础法也称成本法，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。即：①成本法主要适用于继续使用前提下的资产评估；②能够确信被评估对象具有预期获利潜力；

③以持续经营为前提对企业价值进行评估时，成本法一般不应当作为唯一使用的评估方法；④应当具备可利用的资料；⑤应充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值。

3、收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法适用于企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来预期收益和风险能够预测并可量化。即：①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；②资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；③被评估资产预期获利年限可以预测；④应当确信未来预期收益预测的合理信，以合理反映被评估资产的未来预期收益；⑤必须充分考虑取得预期收益将面临的风险，合理选择折现率；⑥必须保持预期收益与折现率口径的一致；⑦应当合理确定收益预测期间，并恰当考虑预测期后的收益情况及相关终值的计算；⑧能够使用合适的估价模型形成合理的评估结论。

企业价值评估中的市场法、收益法和资产基础法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。

（二）评估方法选择及理由

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、市场法适用性分析

市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前我国企业、股权等交易市场欠发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

评估人员从广东亿华房地产开发有限公司总体情况、本次评估目的和企业前三年期的会计报表分析三个方面对本评估项目能否采用收益法作出适用性判断。

（1）总体情况判断

根据对广东亿华房地产开发有限公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的广东亿华房地产开发有限公司整体资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为广东亿华房地产开发有限公司营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。被评估单位风险主要有政策风险、行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（2）评估目的判断

本次评估目的是为广州珠江发展集团股份有限公司拟转让股权而涉及的广东亿华

房地产开发有限公司股东全部权益提供价值参考，要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不能仅局限于各单项资产价值简单加总的单一途径对评估对象进行考量，还需增加多个角度，通过综合被评估单位经营状况、未来获利能力等各方面因素把评估对象作为一个有机整体，从收益途径判断其所有者权益价值。

（3）会计报表判断

根据广东亿华房地产开发有限公司提供的会计报表进行分析，企业整体资产的获利能力从前两年及最近一期的实际运行来看是可以合理预期的。

使用收益法的最大难度在于预测技术或方法上还不尽完善，以及数据采集、处理的客观性、可靠性等，使得评估值易产生某种误差累积或放大，在一定程度上影响了评估结果的准确性。但当对未来的收益预测较为客观、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业整体资产的价值。

3、资产基础法适用分析

（1）从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位已经营多年，其管理有序，会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

（2）从委估资产的成新率可估算性方面判断

经清查后，被评估单位资产、负债构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体

性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：广东亿华房地产开发有限公司可采用资产基础法进行评估。

（三）收益法评估方法说明

1、收益模型的选取

（1）收益法的基本公式为：

根据亿华公司实际情况，在持续经营前提下，本次评估的基本模型为：

E=P+C（1）

式中：E：所有者权益价值

P：经营性资产价值

C：非经营性资产、负债和溢余资产

其中：

$$P=\sum_{i=0.17}^{n}\frac{R_i}{(1+r)^i}+\frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (2)$$

式中：Ri：未来第 i 年的股权自由现金流量

Rn+1：未来第 n＋1年的股权自由现金流量

r：折现率；

i：收益年期=0.25，1.0，2.0，3.0……，n

（2）主要参数的来源、分析、比较和测算过程

①预期收益口径

根据被评估资产组收益权的具体情况选择股权自由现金流量口径预测：

Ri＝净利润＋折旧和摊销＋付息债务增加或减少－追加资本性支出－追加营运资金

②折现率

本次评估采用权益资本成本确定折现率 R

R=Rf1+β×ERP+Rc

式中：R_f1：无风险利率

β：权益系统风险系数

ERP：市场风险溢价，ERP=E(R_m)-〖R_f2〗_

R_c：企业特定风险调整系数

2、收益期限的确定

亿华公司的营业期限为长期，根据委托方提供的《规划指标》，其所开发的物业为商业、车位，本次评估设定商业、车位全部可以对外销售。故本次测算收益年限按照预测的项目建设剩余开发及销售周期（自评估基准日起4.5年）确定，对股权自由现金流预测到2025年12月31日。

（四）资产基础法评估方法说明

资产基础法（又称成本法）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。评估中在假设广东亿华房地产开发有限公司持续经营的前提下，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。其中对主要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：

1、货币资金为现金、银行存款，对货币资金经核对无误后，以核实后的账面价值确认评估价值。

2、应收账款、预付账款、其他应收款

对于应收账款和其他应收款，评估人员在核实其价值构成的基础上，通过核查账簿、

销售合同、原始凭证、客户报告等，并对部分客户进行发函询证等替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。以扣除估计可能的坏账损失后来确定评估值。

3、其他流动资产

其他流动资产为应交增值税重分类，评估人员查阅进账凭证、付款凭证等资料，并核实内容、金额等内容，核实无误后以账面值作为评估值。

4、存货

根据相关法律法规，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

经评估人员市场调查，由于在建工程的交易市场较不活跃，各在建工程不尽相同，可比性低，故不适合直接采用比较法进行评估；同时在建工程本身较难有收益，只有在完工状态下才能产生收益，故亦不适合采用收益法进行评估；但对于在建工程可通过分别求取土地及地上建筑物价值的方式来计算其价值，即可采用成本逼近法进行评估；另外在建工程续建完成后可交易，能实现其价值，可采用假设开发法进行评估。

5、固定资产

根据本次评估目的，对于亿华公司目前正常使用的车辆，市场有售同型号或同系列配置相当的新车价格可以查询，同时二手车辆市场比较成熟，同类型、同款式的车辆有较多的交易案例，二手车市场价格也比较透明，可以采用市场法进行评估。

电子设备按持续使用原则，采用重置成本法评估。以全新设备现行市价、取费为依据确定电子设备的重置价值，并通过实际勘察确定成新率计算评估值。

6、负债

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

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、接受项目委托，确定评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，拟定评估计划等过程。

在确定评估目的和评估对象与评估范围后，本公司负责人与项目经理就资产评估事宜与广州珠江发展集团股份有限公司进行洽谈。经广州珠江发展集团股份有限公司提出委托意向和时间要求后，由委托方确定了评估基准日，并签署了“资产评估委托合同”。

2、签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要拟定评估计划，组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。

3、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2021年9月8日～2021年9月18日。主要工作如下：

1、在申报资产的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产与负债进行了全面清查，根据资产评估准则的要求，主要工作如下：

①听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委托评估资产的历史及

现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况；

②指导被评估企业清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料等过程。为配合做好评估工作，被评估企业广东亿华房地产开发有限公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）文件的要求填写了评估清查明细表，对建筑物的实有数量、质量情况进行了自查和准备评估资料，收集了有关文件、发票、会计报表、财务账卡等评估所需资料。

2、在广东亿华房地产开发有限公司资产清查后，评估人员在核实资产、审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、验证资料和选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对。将待评估资产的账目、卡片等，与其他资料进行核对，检查资产的名称、数量、购置时间、账面价值等是否一致，并根据会计报表、财务账，对广东亿华房地产开发有限公司经营成果的真实性作出鉴定；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，根据固定资产卡片，对固定资产进行实地抽查盘点。在现场调查的基础上，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。对所收集的有关文件、协议合同、产权证明、会计报表、财务账卡、组织结构图和查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯等评估所需资料进行详细分析、归纳和整理，并对实物资产进行价格的调查与比较，形成评定估算的依据和根据其分析结果确定评估方法。

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，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员收集市场信息，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，作出了价值评定，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：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指

充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，卖买双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3、企业有限经营假设：假设被评估单位能够持续经营至项目房产全部销售结束，现有资产将被用来产生未来现金流。企业在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

亿华公司的营业期限为长期，根据委托方提供的《规划指标》，其所开发的物业为商业、车位，本次评估设定商业、车位全部可以对外销售。故本次测算收益年限按照预测的项目建设剩余开发及销售周期（自评估基准日起4.5年）确定，对股权自由现金流预测到2025年12月31日。

（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、被评估单位所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率进行正常使用；

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、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，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货款利率的变化。

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、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。

4、本次评估未考虑委评资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况的改变。

5、尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘，这种查勘工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等，未采用专业的检测及鉴定手段。

（五）特别假设

本次评估评估只基于基准日现有的经营能力，金融杠杆不发生变动，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

（六）评估限制条件

1、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。

2、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。

3、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，对广东亿华房地产开发有限公司在评估基准日2021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

于评估基准日2021年6月30日时，广东亿华房地产开发有限公司全部资产账面值为118,523.24 万元，评估值为 176,117.41 万元，评估增值57,594.17 万元，增幅48.59%；负债账面值为 285,609.34 万元，评估值为 285,609.34 万元，评估无增减；净资产的账面值为人民币 -167,086.10 万元，评估值为 -109,491.92 万元，评估增值57,594.17 万

元，增幅34.47%。（详见资产评估结果汇总表及评估明细表）

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	118,521.58	176,114.24	57,592.66	48.59
非流动资产	2	1.66	3.17	1.51	90.96
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7				
固定资产	8	1.66	3.17	1.51	90.96
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生物性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	**20**	118,523.24	176,117.41	57,594.17	48.59
流动负债	21	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	**23**	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	**24**	-167,086.10	-109,491.92	57,594.18	34.47

则：在拟实现特定评估目的对应的经济行为前提下，广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日2021年6月30日的市场价值为人民币**-109,491.92万元**。

2、主要资产评估增减值分析

（1）存货-开发成本房地产账面值为110,661.52万元，评估值为168,254.18万元，评估增值57,592.66万元，增值率52.04%。

增值原因：随着城市的发展，房地产市场行情发展良好涨幅较大，从而导致增值。

（2）固定资产设备类账面值为16,566.50元，评估值为31,700.00元，评估增值15,133.50元，增幅91.35 %。增值的主要原因：

①因为会计核算的设备折旧年限与评估计算使用的设备理论使用年限的不同，致使会计核算的累计折旧与评估计算的设备减值有差异，造成增值。

②因为评估是按设备市场现行重置价值进行评估计算，会计核算是以设备购入的历史成本来计提累计折旧的，故设备市场的价格波动，会致使会计核算的历史成本与评估的重置成本有较大差异，造成增值。

增值原因：随着城市的发展，房地产市场行情发展良好涨幅较大，从而导致增值。

3、收益法结果

广东亿华房地产开发有限公司所有者权益账面值-167,086.10万元，采用收益法评估广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值为-148,495.91万元，评估增值18,590.19万元，增幅11.13%。

（二）评估结果分析

本次采用资产基础法计算得出广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值为-109,491.92万元，采用收益法测算得出的公司股东全部权益价值-148,495.91万元，资产基础法的评估结论比收益法的评估结论高，差额为39,003.99万元。两种方法测算的结果存在差额原因大致如下：

收益法是通过预测企业未来现金流，并通过恰当的资产报酬率折算成现值，进而得到企业的整体价值。而成本法是从企业购置该项资产的重置成本角度出发，通过估算企业在现阶段购买与该资产具有相同功能、相同成新度的资产的价值，进而得到企业的整体价值。

收益法中对于未来现金流的预测未来存在较多不确定性，同时由于现金流会受时间

价值影响，故两种方法的评估结果会有较大的差异。

（三）关于评估结果的运用

本次分别采用资产基础法和收益法对广东亿华房地产开发有限公司评估基准日的股东全部权益价值进行估算，基于以下原因，我们选择资产基础法评估结果作为最终结论。

广东亿华房地产开发有限公司拥有的开发项目，由于资金及回迁问题，现已停工，可能需要调整规划，未来存在较多不确定性，同时由于现金流会受时间价值影响，故收益法较难反映其价值。

（四）最终评估结论

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值于2021年6月30日的市场价值为人民币负壹拾亿零玖仟肆佰玖拾壹万玖仟贰佰元整（RMB-109,491.92万元）。

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2021年6月30日起1年内（即自2021年6月30日至2022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

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广东亿华房地产开发有限公司清产核资专项财务审计报告》，亿华公司申报评估基准日资产负债范围内财务数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述专项审计报告基础上进行。

（二）借款带来的担保、抵押事项

截止评估基准日时，纳入本次评估范围内的投资性房地产已办理抵押登记，本次评估结论未考虑上述因素的影响，特请报告使用者注意。

（三）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，委托人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，委托人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、本评估报告中的企业股东全部权益价值未考虑由于控股权和少数股权等因素可能产生的溢价或折价情况，也未考虑流动性对评估价值影响。特请报告使用者注意。

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。

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）本次评估确定的评估基准日为2021年06月30日，而本次存货的价值是基于现场勘查时点2021年09月10日所确定的。本次评估结论是基于2021年06月30日至2021年09月10日期间，广州市房地产市场运行平稳，价格无较大波动的前提下进行价值评估测算，特请报告使用者注意。

（三）根据《建设工程规划许可证》（穗国土规划建证（2016）1013号）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国地出合（2003）240号的变更协议之三号），本次评估按现状规划进行评估。

珠江股份于2018年8月20日向珠实集团发函请求协调市国资委予以支持大小马站书院群和景豪坊项目；2018年11月30日，广州市政府批示，同意由广州市国土资源及规划委员会牵头给予工作支持，重点做好景豪坊东区、西区功能指标和建设量的统筹平衡，彻底解除拆迁维稳问题；珠江股份、亿华公司、景兴公司于2018年12月24日向广州市国土资源和规划委员会提交《关于恳请支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜

的函》，并于2019年3月12日向广州市规划和自然资源局提交《关于景豪坊西区拆迁情况的补充说明》，申请在建筑基底面积不变、地上计容面积不变、不增加住宅建设规模的前提下，将景豪坊东区的住宅（10,658m²）功能调整回西区，使西区原拆迁户能合法、顺利回迁原址，彻底解决久悬未决的拆迁安置、用地结案问题，并请求将东区设计条件调回原来的设计条件（即商业、办公用地）。2019年3月22日广州市规划和自然资源局在《广州市规划和自然资源局关于支持解决景豪坊项目东、西区规划指标调整等事宜的复函》中要求珠江股份、亿华公司、景兴公司编制完善拟调整的拆迁安置具体建设方案，并充分征询拆迁户意见，同意在完善后，开展相关公示工作。2019年6月，调规方案公示期间，因有相关利害关系人提出反对意见，调规未获通过。因此，本次评估仍按照调规前已批复的规划进行评估。

（四）存货（景豪坊西区项目在建工程）为停工在建工程，本次评估假设评估对象不存在影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，税费、各种应付款项均已付清，评估结论为在建工程基于以上评估设定而得出的完整产权下的价值。评估对象因地下空间需补缴土地出让金约13,687,572.00元（已在计算中扣除，具体金额以国土相关部门公布为准）。提请委托人及报告使用者在使用报告结论进行股权转让时，须综合考虑评估对象存在的上述优先受偿款及可能存在的其他负债的影响。

（五）存货（景豪坊西区项目在建工程）在评估基准日处于停工状态，本次评估是基于假设该在建房地产后续能按合理工程进度顺利完成开发下计算的价值。由于产权持有人未能提供目前已投入成本及后续续建成本数据，本次评估仅按实地目测及委托方提供的工程形象进度进行评估，并据此估算后续续建成本，如目测及委托方提供工程形象进度和实际结算的工程进度存在差异，应以实际结算的工程进度为准，并相应调整评估值。若后续实际开发进度与评估基准日设定的合理工程进度有较大差异，需重新进行资

产评估。

（六）在评估过程中发现存货（景豪坊西区项目在建工程）涉及以下诉讼事项：广州农村商业银行股份有限公司番禺支行诉讼广东亿华房地产开发有限公司的金融借款合同纠纷，案号（2020）粤0113民初12642号。

根据广东省广州市番禺区人民法院民事裁定书（2020）粤0113民初12642号：查封、冻结被申请人广州市景点商业城经营管理有限公司、广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖名下价值21,459,471.83元的财产。

截止评估基准日广东亿华房地产开发有限公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站8506平方米的土地使用权［国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第01000007号：查封限额：21,459,471.83元已被查封。

（七）据委托方提供数据，存货（景豪坊西区项目在建工程）地下占用政府人防位置建造负一负二层地铁连通通道面积为131*2=262平方米。地铁连通通道面积若与将来修建情况不一致，评估报告需作相应修改。

（八）本次对存货（景豪坊西区项目在建工程）评估安置补偿费用按委托方提供的《景豪坊项目拆迁情况表》列明的面积及回迁标准进行评估。按委托方要求，其中“私房-回迁东区”补交违约金金额按《民事裁定书》（2021粤01民终11863号）“回迁收楼时的商品房市场总价值的每日万分之一”计算，回迁收楼时的商品房市场总价值按基准日北京路附近一手电梯楼价测算，时间从2020年4月3日算至基准日，面积为“私房-回迁东区”1,282.00平方米。若安置补偿方案与上述情况不一致，评估报告需作相应修改。

（九）广东亿华房地产开发有限公司于2013年12月取得《房地产开发企业资质证书》，已年检至2017年12月31日。开发资质已到期，本次评估是设定亿华公司在具有房地产开发企业资质证的情况下进行的，若与现实情况不一致，评估报告需作相应修改。

（十）根据广州珠江发展集团股份有限公司回函记录，亿华公司尚欠珠实股份资金占用费844,348,011.91元和代垫款3,098,396.92元，亿华公司确认金额为787,433,670.56元，差异60,012,738.27元为到期未偿还上述借款的罚息（每日千分之五）56,914,341.35元和代垫款3,098,396.92元双方未确认一致导致，本次评估按亿华公司确认的金额来计算。

（十一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（十二）本评估结论仅供委托方、委托方的上级主管单位，以及送交资产评估主管机关审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（十三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用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。

（十四）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（十五）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：2022 年 1 月 27 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（登记编号 44080010）

资产评估师：莫锦霞（登记编号 44200122）

二〇二二年一月二十七日

资产评估书附件目录

一、评估表格

1、广东亿华房地产开发有限公司收益法评估明细表；

2、广东亿华房地产开发有限公司资产基础法评估明细表；

二、经济行为文件（复印件）；

三、广州珠江发展集团股份有限公司、广东亿华房地产开发有限公司营业执照（复印件）；

四、《国有土地使用证》（穗府国用（2007）第01000007号）等（复印件）；

五、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《广东亿华房地产开发有限公司清产核资专项财务审计报告》（大信专审字[2022]第22-00004号）；

六、委托人承诺函；

七、资产评估师承诺函；

八、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）；

九、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、评估机构近三年无违规记录证明（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（复印件）。

资金流入与支出测算表

序号	项目	比率	总计	2021年7月1日~2021年12月31日	2022年1月1日~2022年12月31日	2023年1月1日~2023年12月31日	2024年1月1日~2024年12月31日	2025年1月1日~2025年12月31日
一	资金流入		453,900.78	120,000.00	79,467.68	59,600.76	39,733.84	155,098.49
1	期初资金		-	-				
2	销售回款（含税）		453,900.78	-	79,467.68	59,600.76	39,733.84	275,098.49
3	付息债务增加（减少）		-	120,000.00	0.00	0.00	0.00	-120,000.00
二	资金支出		292,690.82	112,090.22	56,981.91	30,600.67	12,486.50	80,531.52
1	预计调规土地出让金		-	-				
2	拆迁成本		75,396.78	75,396.78				
3	工程款（不含税）		80,775.83	28,167.24	37,577.57	15,031.03	-	
4	财务费用		30,132.00	3,348.00	6,696.00	6,696.00	6,696.00	6,696.00
5	销售费用	3%	9,490.55	0.00	2,384.03	1,788.02	1,192.02	4,126.48
6	管理费用及不可预见费	5.0%	8,372.29	5,178.20	1,878.88	751.55	375.78	187.89
7	应交增值税		21,614.32	-	3,784.18	2,838.13	1,892.09	13,099.93
8	附加税	12.00%	2,593.72	-	454.10	340.58	227.05	1,571.99
9	预交土地增值税	4%	17,187.71	-	3,009.18	2,256.88	1,504.59	10,417.06
10	其他税费（账面可抵扣的进项税）		-					
11	预计车位土地出让金		1,368.76	-	-	-	-	1,368.76
12	印花税		226.95	-	39.73	29.80	19.87	137.55
13	土地增值税清缴		18,746.28					18,746.28
14	预交所得税		6,615.60	-	1,158.24	868.68	579.12	4,009.56
15	所得税清缴		20,170.03					20,170.03
三	期末净现金流		161,209.95	7,909.78	22,485.77	29,000.09	27,247.34	74,566.97
	+其他应收款（股东往来）							-
	=最终现金流		161,209.95	7,909.78	22,485.77	29,000.09	27,247.34	74,566.97
	折现率	12.27%						
	折现年期			0.25	1.00	2.00	3.00	4.00
	现值			7,684.20	20,028.30	23,007.63	19,254.53	46,934.44
	现值合计		116,909.10					
	减：溢余性资产		-77,725.10					
	评估值		39,183.99					

资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C＝B－A	D＝C/A×1 0 0 %
流动资产	1	118,521.58	176,114.24	57,592.66	48.59
非流动资产	2	1.66	3.17	1.51	90.96
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	1.66	3.17	1.51	90.96
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	20	118,523.24	176,117.41	57,594.17	48.59
流动负债	21	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	23	285,609.34	285,609.34	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	-167,086.10	-109,491.92	57,594.18	-34.47

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：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

项　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C＝B－A	D＝C/A×1 0 0 %
流动资产	1	1,185,215,807.60	1,761,142,442.62	575,926,635.02	48.59
非流动资产	2	16,566.50	31,700.00	15,133.50	91.35
其中：可供出售金融资产	3	-	-		
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	-	-		
固定资产	8	16,566.50	31,700.00	15,133.50	91.35
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生物性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	-	-		
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	-	-		
其他非流动资产	19	-	-		
资产总计	**20**	**1,185,232,374.10**	**1,761,174,142.62**	**575,941,768.52**	**48.59**
流动负债	21	2,856,093,388.59	2,856,093,388.59	0.00	0.00
非流动负债	22	-	-		
负债合计	**23**	**2,856,093,388.59**	**2,856,093,388.59**	**0.00**	**0.00**
净资产（所有者权益）	**24**	**-1,670,861,014.49**	**-1,094,919,245.97**	**575,941,768.52**	**-34.47**

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：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　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**	**1,185,215,807.60**	**1,761,142,442.62**	**575,926,635.02**	**48.59**
2	货币资金	74,164.75	74,164.75	0.00	0.00
3	交易性金融资产	-	-		
4	应收票据	-	-		
5	应收账款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
6	预付账款	108,979.55	108,979.55	0.00	0.00
7	应收股利	-	-		
8	应收利息	-	-		
9	其它应收款	75,837,828.59	75,837,828.59	0.00	0.00
10	存货	1,106,615,164.98	1,682,541,800.00	575,926,635.02	52.04
11	一年内到期的非流动资产	-	-		
12	其他流动资产	2,569,669.73	2,569,669.73	0.00	0.00
13	**二、非流动资产合计**	**16,566.50**	**31,700.00**	**15,133.50**	**91.35**
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	0.00	0.00		
18	投资性房地产	-	-		
19	固定资产	16,566.50	31,700.00	15,133.50	91.35
20	在建工程	-	-		
21	工程物资	-	-		
22	固定资产清理	-	-		
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	-	-		

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

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%
31	**三、资产总计**	**1,185,232,374.10**	**1,761,174,142.62**	**575,941,768.52**	**48.59**
32	**四、流动负债合计**	**2,856,093,388.59**	**2,856,093,388.59**	**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	56,206,966.86	56,206,966.86	0.00	0.00
37	预收账款	-	-		
38	应付职工薪酬	41,667.07	41,667.07	0.00	0.00
39	应交税费	106,906.26	106,906.26	0.00	0.00
40	合同负债	-	-		
41	应付股利	-	-		
42	其它应付款	2,799,737,848.40	2,799,737,848.40	0.00	0.00
43	一年内到期的长期负债	-	-		
44	其它流动负债	-	-		
45	**五、长期负债合计**	-	-		
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	-	-		
53	**六、负债合计**	**2,856,093,388.59**	**2,856,093,388.59**	**0.00**	**0.00**
54	**七、净资产**	**-1,670,861,014.49**	**-1,094,919,245.97**	**575,941,768.52**	**-34.47**

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

流动资产评估汇总表

表 3

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	74,164.75	74,164.75	0.00	0.00
3-2	交易性金融资产	-	-		
3-3	应收票据	-	-		
3-4	应收账款	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00
3-5	预付账款	108,979.55	108,979.55	0.00	0.00
3-6	应收股利	-	-		
3-7	应收利息	-	-		
3-8	其它应收款	75,837,828.59	75,837,828.59	0.00	0.00
3-9	存货	1,106,615,164.98	1,682,541,800.00	575,926,635.02	52.04
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-		
3-11	其他流动资产	2,569,669.73	2,569,669.73	0.00	0.00
流动资产合计		1,185,215,807.60	1,761,142,442.62	575,926,635.02	48.59

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

货币资金——现金评估明细表

表3－1－1

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	6,168.78	6,168.78	0.00	0.00	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
合　计		***	6,168.78	6,168.78	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉　　评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

填表日期：　2021年9月15日

货币资金——银行存款评估明细表

表3－1－2

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国银行东山梅花路支行	684757741926	人民币	17,877.15	17,877.15	0.00	0.00	基本存款账户
2	交通银行广东省分行营业部	441164670012015301087	人民币	100.35	100.35	0.00	0.00	一般存款账户
3	中国银行广州大东门华庭支行	670457760625	人民币	3,340.61	3,340.61	0.00	0.00	非预算单位专用存款户
4	工行广州兴华支行	3602841519200061911	人民币	5,402.61	5,402.61	0.00	0.00	一般存款账户
5	浦发银行广州五羊支行	82080078801900000103	人民币	41,275.25	41,275.25	0.00	0.00	一般存款账户
6								
7								
8								
9								
合　　计		***	***	67,995.97	67,995.97	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：　2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

应收账款评估明细表

表3－4

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	黄慧文	二手房销售尾款	2020-05	1-2年	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
合　　计					10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	***
减：坏账准备									***
减：评估风险损失									
应收账款净额					10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

预付账款评估明细表

表3－5

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广州市建筑置业有限公司	拆迁劳务费	1-2年	0.00	0.00			
2	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	景豪坊西区项目进度工程款	5年以上	0.00	0.00			
3	汕头市建筑设计院	景豪坊-设计费	2-3年；3年以上	0.00	0.00			
4	广州市景兴物业管理有限公司	物管费、水电费	1年内；1-2年	0.00	0.00			
5	景治君	办公租金	5年以上	0.00	0.00			
6	中国石化销售有限公司广东广州石油分公司	汽车加油费	1-2年	330.27	330.27	0.00	0.00	
7	广州市艺兴物业管理有限责任公司	维修及清洁费	1年内；1-2年	0.00	0.00			
8	广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	租金	1年内	108,649.28	108,649.28	0.00	0.00	
9	中国石化销售有限公司广东广州石油分公司	汽车加油费	1年内	0.00	0.00			
10					0.00			
合　计				108,979.55	108,979.55	0.00	0.00	
减：预付账款坏账准备								
合　计		***	***	108,979.55	108,979.55	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：　2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

其他应收款评估明细表

表3－8

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	景艺晖	往来款	2020/8、2020/12、2021	1年内	0.00	0.00			
2	代垫职工款项-代付社保费	代付社保费	2020-06	1-2年	27,562.44	27,562.44	0.00	0.00	
3	代垫职工款项-代付公积金	代付公积金	2020-06	1-2年	897.00	897.00	0.00	0.00	
4	广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	合同保证金	2016-01	5年以上	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00	
5	广州市景兴房地产开发有限公司	往来款	2017-2020年	1-5年	798,527,327.06	798,527,327.06	0.00	0.00	已破产
6	广州市润通装饰工程有限公司	往来款	2020-01	1-2年	1,633.60	1,633.60	0.00	0.00	
7	广州市鹰利企业有限公司	往来款	2016/12、2017/12、2020/01	1-5年	7,942,656.65	7,942,656.65	0.00	0.00	
8	广州市景兴物业管理有限公司	往来款	2018-2020年	1-4年	7,893,023.71	7,893,023.71	0.00	0.00	
9	广州市中言装饰工程有限公司	往来款	2018/12、2019/12	1-3年	3,558,165.33	3,558,165.33	0.00	0.00	
10	李巧珍	往来款	2018-04	3-4年	3,000,000.00	3,000,000.00	0.00	0.00	
11	广州市景兴广告有限公司	往来款	2020-01	1-2年	3,600.00	3,600.00	0.00	0.00	
合　　计					821,004,865.79	821,004,865.79	0.00	0.00	***
减：坏账准备					745,167,037.20		-745,167,037.20	-100.00	
减：评估风险损失						745,167,037.20			
其他应收款净额					75,837,828.59	75,837,828.59	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

存货评估汇总表

表3－9

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-		
3-9-2	原材料	-	-		
3-9-3	库存商品	-	-		
3-9-4	在产品（开发成本）	1,105,164,929.69	1,680,452,800.00	575,287,870.31	52.05
3-9-5	产成品（开发产品）	-	-		
3-9-6	产成品（出租开发产品）	-	-		
3-9-7	产成品（分期收款发出产品）	-	-		
3-9-8	产成品（周转房）	1,450,235.29	2,089,000.00	638,764.71	44.05
合　　计		1,106,615,164.98	1,682,541,800.00	575,926,635.02	52.04
减：存货跌价准备					
合　　计		1,106,615,164.98	1,682,541,800.00	575,926,635.02	52.04

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

存货——在产品（开发成本）评估明细表

表3－9－6

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	楼盘名称	工程位置	费用开始发生时间	账面值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	景豪坊西区	大小马站			1,680,452,800.00			
2	土地征用及拆迁拆迁补偿款		1994-2020.9	537,894,783.68				开发成本
3	土地补偿费		2000.1-2005.4	-				开发成本
4	永迁房购房款		2012.10-2020.5	-				开发成本
5	建筑安装工程费		1997.1-2020.6	209,801,822.45				开发成本
6	前期工程费		1995.10-2020.6	50,974,560.63				开发成本
7	其他间接费用		1995.4-2011.8	11,271,352.61				开发成本
8	人力成本		1996.10-2021.6	10,679,010.67				开发间接费用
9	办公费		1996.10-2021.6	36,238,527.72				开发间接费用
10	差旅费		1996.10-2021.6	398,250.76				开发间接费用
11	汽车费用		1996.10-2021.6	242,405.75				开发间接费用
12	市内交通费		1996.10-2021.6	328,659.00				开发间接费用
13	折旧费		1996.10-2021.6	703,516.71				开发间接费用
14	运输费		1996.10-2021.6	500.00				开发间接费用
15	劳动保护费		1996.10-2021.6	983.13				开发间接费用
16	周转房摊销		1996.10-2021.6	212,738.00				开发间接费用
17	资金成本		1996.10-2021.6	237,849,914.78				开发间接费用
18	低值易耗品摊销		1996.10-2021.6	44,235.49				开发间接费用
19	酒店前期管理费用		1996.10-2021.6	2,500,000.00				开发间接费用
20	税费		1996.10-2021.6	1,708,730.50				开发间接费用
21	其他开发间接费用		1996.10-2021.6	4,314,937.81				开发间接费用
22								
23								
合　计		***		1,105,164,929.69	1,680,452,800.00	575,287,870.31		***

被评估单位填表人：熊红玉　　评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

填表日期：　2021年9月15日

存货——产成品（周转房）评估明细表

表3－9－8

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	房地产名称	权证编号	建成年月	建筑面积（㎡）	房屋用途	结构层数	账面价值	评估值	增减值	增值率%	备注
1	越秀区西华路大兴街6号210房	粤房地权证穗字第0150289277号	1995-9-4	22.08	住宅	框架9层	1,450,235.29	685,600.00	638,764.71	-52.72	
2	南岸垌头新一巷33号606房	粤房地权证穗字第0650140863号	2015-2-5	51.96	住宅	框架9层		1,403,400.00			
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
合　计			***				1,450,235.29	2,089,000.00	638,764.71	44.05	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：　2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

其他流动资产评估明细表

表3－11

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备　注
1	留底进项税额		2,569,669.73	2,569,669.73	0.00	0.00	
2				0.00			
合　　计			2,569,669.73	2,569,669.73	0.00	0.00	***

被评估单位填表人：熊红玉　　评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

填表日期：　2021年9月15日

非流动资产评估汇总表

表 4

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	0.00	0.00		
4-5	投资性房地产	-	-		
4-6	固定资产	16,566.50	31,700.00	15,133.50	91.35
4-7	在建工程	-	-		
4-8	工程物资	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	无形资产	-	-		
4-13	开发支出	-	-		
4-14	商誉	-	-		
4-15	长期待摊费用	-	-		
4-16	递延所得税资产	-	-		
4-17	其他非流动资产	-	-		
合　　计		16,566.50	31,700.00	15,133.50	91.35

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

固定资产评估汇总表

表4－6

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原　值	净　值	重置价值	净　值	原　值	净　值	原　值	净　值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-				
4-6-1	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-				
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-				
4-6-3	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-				
	设备类合计	385,204.73	16,566.50	78,340.00	31,700.00	-306,864.73	15,133.50	-1,852.32	91.35
4-6-4	固定资产—机器设备	-	-	-	-				
4-6-5	固定资产—车辆	250,000.00	12,500.00	-	22,400.00	-250,000.00	9,900.00	-2,000.00	79.20
4-6-6	固定资产—电子设备	135,204.73	4,066.50	78,340.00	9,300.00	-56,864.73	5,233.50	-1,398.37	128.70
4-6-7	固定资产—土地		-		-				
固定资产合计		385,204.73	16,566.50	78,340.00	31,700.00	-306,864.73	15,133.50	-1,852.32	91.35
减：固定资产减值准备									
固定资产合计		385,204.73	16,566.50	78,340.00	31,700.00	-306,864.73	15,133.50	-1,852.32	91.35

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

固定资产 — 车辆评估明细表

表4－6－5

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程（公里）	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	重置价值	成新率%	评估净值		
1	粤A231CY	金杯客车 SY6481G2ZB6		辆	1	2009-11	2009-11		250,000.00	12,500.00	-	-	22,400.00	79.20	
2	粤AE500B	丰田汽车 TV7251Royal		辆	1	2011-03	2011-03		0.00	0.00			0.00		盘亏
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
合　计									250,000.00	12,500.00	-		22,400.00	79.20	
减：车辆减值准备															
合　计									250,000.00	12,500.00	-	***	22,400.00	79.20	***

被评估单位填表人：熊红玉

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

填表日期：　2021年9月15日

固定资产 — 电子设备评估明细表

表4－6－6

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	数量	计量单位	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
							原值	净值	原值	成新率%	评估净值		
1	联想启天电脑M7150	E5700/2G/500G/4350/19LCD	1		2011-03	2011-03	4,350.00	0.00	3,210.00	0.10	320.00		
2	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350/512M/19LCD	1		2011-06	2011-06	3,850.00	192.40	3,560.00	0.10	360.00	87.11	
3	HP激光彩色打印机	CP2025n	1		2011-06	2011-06	5,600.00	280.00	3,890.00	0.10	390.00	39.29	
4	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350 512M	1		2011-07	2011-07	3,850.00	192.40	3,560.00	0.10	360.00	87.11	
5	联想电脑M1750	E5800/500G/2G	1		2011-07	2011-07	3,900.00	195.00	3,210.00	0.10	320.00	64.10	
6	设计用组装电脑	（I52300/4G/1T/550Ti/22）	2		2011-10	2011-10	13,100.00	655.16	4,510.00	0.10	450.00	-31.31	
7	理光打印机	AP600L	1		2011-10	2011-10	4,750.00	237.50	4,040.00	0.10	400.00	68.42	
8	佳能数码相机	1600像素	1		2011-10	2011-10	1,620.00	81.00	720.00	0.10	70.00	-13.58	
9	美的柜机空调	三相冷暖型	4		2012-03	2012-03	21,060.00	1,053.00	4,600.00	0.12	550.00	-47.77	
10	美的挂机空调	单相冷暖型	2		2012-03	2012-03	5,320.00	0.00	2,030.00	0.12	240.00		
11	设计用组装电脑	i52320/4G/1T/550Ti	2		2012-05	2012-05	12,500.00	625.04	4,510.00	0.12	540.00	-13.61	
12	苹果NEW IPDA		6		2012-06	2012-06	0.00	0.00	3,630.00	0.12	440.00		
13	联想电脑M4911	G2020/2G	1		2013-06	2013-06	3,850.00	0.00	2,690.00	0.14	380.00		
14	联想电脑	T4980/i5/4G	1		2013-06	2013-06	5,600.00	280.00	4,550.00	0.14	640.00	128.57	
15	组装电脑	I5/4G/1TB	1		2013-06	2013-06	5,500.00	275.00	4,510.00	0.14	630.00	129.09	
16	二手联想台式电脑		4		2013-10	2013-10	9,590.77	0.00	2,740.00	0.05	140.00		
17	二手联想笔记本		1		2013-11	2013-11	4,055.56	0.00	4,040.00	0.05	200.00		
18	二手联想电脑		4		2013-11	2013-11	10,244.44	0.00	2,740.00	0.05	140.00		
19	联想电脑主机YH-CW-DN-TS01	YH-CW-DN-TS01	1		2014-10	2014-10	4,200.00	0.00	3,890.00	0.13	520.00		
20	I5工程绘图组装主机		1		2015-05	2015-05	4,300.00	0.00	3,890.00	0.20	780.00		
21	三星S20D300显示器		1		2015-05	2015-05	1,200.00	0.00	680.00	0.20	140.00		
22	二手大班椅		1		2013-10	2013-10	1,743.48	0.00	1,860.00	0.18	330.00		
23	二手大班台		1		2013-10	2013-10	2,200.88	0.00	2,330.00	0.18	420.00		
24	二手真皮大班椅		1		2013-11	2013-11	1,286.60	0.00	1,350.00	0.18	250.00		
25	二手中班椅		5		2013-11	2013-11	1,533.00	0.00	1,600.00	0.18	290.00		
26													
合　计							135,204.73	4,066.50	78,340.00		9,300.00	128.70	
减：电子设备减值准备													
合　计							135,204.73	4,066.50	78,340.00	***	9,300.00	128.70	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：　2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

流动负债评估汇总表

表 5

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-		
5-2	交易性金融负债	-	-		
5-3	应付票据	-	-		
5-4	应付账款	56,206,966.86	56,206,966.86	0.00	0.00
5-5	预收账款	-	-		
5-6	应付职工薪酬	41,667.07	41,667.07	0.00	0.00
5-7	应交税费	106,906.26	106,906.26	0.00	0.00
5-8	合同负债	-	-		
5-9	应付股利（应付利润）	-	-		
5-10	其它应付款	2,799,737,848.40	2,799,737,848.40	0.00	0.00
5-11	一年内到期的长期负债	-	-		
5-12	其它流动负债	-	-		
流动负债合计		2,856,093,388.59	2,856,093,388.59	0.00	0.00

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

应付账款评估明细表

表5－4

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

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	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	2018/12、2019/01、2020/12	景豪坊西区项目进度工程款	18,909,341.63	18,909,341.63	
2	广东有色工程勘察设计院	2018-12	基坑监测费	475,112.00	475,112.00	
3	广东省建筑设计研究院	2018-12	地铁1号隧道自动化监测工程款	605,941.40	605,941.40	
4	广东广信君达律师事务所	2016/12、2017/12、2018/12	法律顾问费	107,450.00	107,450.00	
5	广州市宏业金基建设监理咨询有限公司	2018-12	监理费	816,140.00	816,140.00	
6	广州市帝升灯饰装饰材料有限公司	2018-12	工程款	11,232.00	11,232.00	
7	广州市润雅模型设计有限公司	2018-12	设计费	238,500.00	238,500.00	
8	广州市信美空调安装有限公司	2020-12	空调安装费	59,800.00	59,800.00	
9	其他	2020-08	办公室租金	0.00	0.00	
10	拆迁费用	2018-12	临迁费、永迁费	5,176,020.14	5,176,020.14	
11	景治君	2013/9至2021/6	办公室租金	24,776,266.00	24,776,266.00	
12	广州市建筑置业有限公司	2019/12、2020/12	拆迁劳务费	552,373.00	552,373.00	
13	汕头市建筑设计院	2017/12、2018/12	景豪坊-设计费	657,900.00	657,900.00	
14	广州市景兴物业管理有限公司	2019年至2021年	物管费、水电费	190,777.90	190,777.90	
15	广州市艺兴物业管理有限责任公司	2018年至2020年	物管费、维修及清洁费	162,969.00	162,969.00	
16	阳东县建筑工程广州分公司	2021-06	拆迁工程款	432,452.00	432,452.00	
17	广州市和合共赢广告有限公司	2015-05	广告合作工程款	320,000.00	320,000.00	
18	广州市南粤工程建设监理有限公司	2008-03	监理费	3,000.00	3,000.00	
19	广州源尚建筑设计有限公司	2018年	设计费	610,988.00	610,988.00	
20	中海怡高建设集团股份有限公司	2015年11月-2019年8月	装修工程款	2,100,703.79	2,100,703.79	
合　计				56,206,966.86	56,206,966.86	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

应付职工薪酬评估明细表

表5－6

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	部门或内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2020-06	41,667.07	41,667.07	
2	职工福利费				
3	医疗保险费				
4	基本养老保险费				
5	年金缴费				
6	失业保险费				
7	工伤保险费				
8	生育保险费				
9	住房公积金				
10	工会经费				
11	职工教育经费				
12	非货币性福利				
13	辞退福利				
14	股份支付				
15	其他				
合　计			41,667.07	41,667.07	

被评估单位填表人：熊红玉　　评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

填表日期：2021年9月15日

应交税费评估明细表

表5－7

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税率	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	国家税务总局广州市税务局第三税务分局	2020-12	超额累进税率	应交个人所得税	-0.46	-0.46	
2	国税局	2020-12	每平方12元	应交土地使用税	102,118.72	102,118.72	
3	国税局	2020-12	1900-01	应交房产税	4,788.00	4,788.00	
4	国税局	2016年5月-2019年6月	1900-01	应交增值税-进项税额	0.00	0.00	
5						0.00	
6						0.00	
7						0.00	
8						0.00	
9						0.00	
10						0.00	
合　计					106,906.26	106,906.26	

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：　2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡 、陈仲豪

其他应付款评估明细表

表5－10

评估基准日：2021年6月30日

被评估单位：广东亿华房地产开发有限公司

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	员工费用	2018-12	业务招待费	94,972.17	94,972.17	
2	广州市景兴房地产开发有限公司	2020-07	往来款	0.00	0.00	
3	广州市润通装饰工程有限公司	2020-01	往来款	0.00	0.00	
4	广州市鹰利企业有限公司	2017-12	往来款	0.00	0.00	
5	广州市景兴物业管理有限公司	2020-06	往来款	0.00	0.00	
6	广州市中言装饰工程有限公司	2020-06	往来款	0.00	0.00	
7	广州市熊光投资有限公司	2012-12	往来款	67,200,000.00	67,200,000.00	
8	李巧珍	2020-06	往来款	0.00	0.00	
9	广州珠江实业开发股份有限公司	2018-12、2019-12	借款利息	787,433,670.56	787,433,670.56	
10	广州珠江实业开发股份有限公司	2018年	借款本金	1,944,543,477.63	1,944,543,477.63	
11	广州珠江实业开发股份有限公司	2020年	代垫款		0.00	
12	广州市景兴广告有限公司	2020-01	往来款	0.00	0.00	
13	广州哈朗企业管理有限公司	2020-01	往来款	100,000.00	100,000.00	
14	景艺晖	2016-01	往来款	365,728.04	365,728.04	
合　计				2,799,737,848.40	2,799,737,848.40	***

被评估单位填表人：熊红玉

填表日期：2021年9月15日

评估人员：廖煜、莫锦霞、周静怡、陈仲豪

广州珠江发展集团股份有限公司会议纪要

珠发展集行政会〔2021〕1号

2021年第五十四次行政办公会议纪要

会议时间	2021年11月23日（星期二）上午11:30
会议地点	颐德大厦30楼第一会议室
会议主持人	张研董事长
参会人员	陈庆烈总经理、柴洪辉党委副书记、高立纪委书记、汪能平副总经理、马彦翔副总经理、任明霞副总经理、覃宪姬财务总监
列席人员	总经理助理：何勇、潘勇特 董事会办公室/行政办公室：扈佳佳主任 其余见下表。
请假人员	总经理助理：曾德煊 审计部：黄晓芩（议题五） 运营管理中心：丁阳（议题六）
记录、整理	董事会办公室/行政办公室：石程媚

序号	会议议题/专题事项	汇报单位及人员	列席单位及人员
5	审议关于对退出广东亿华房地产开发有限公司进行立项事宜	资本运营部：王文强	董事会办公室：扈佳佳 财务资金中心：金沅武 法律事务部：田璧 党委组织部（人力资源部）：库艳君 报批报建部：白宇清

五、审议关于对退出广东亿华房地产开发有限公司进行立项事宜，汇报人：王文强

经会议研究，同意此事项。会议决定：

（一）请资本运营部按照国资管理规定和相关合同约定推进后续工作。

（二）鉴于合作合同约定的退出条款已不符合目前实际情况，请律师针对我司退出流程、路径等出具专业法律意见。

（三）要增强工作的前瞻性和计划性，做好各方沟通协调，确保各项环节有序顺畅衔接、退出工作如期完成。

（四）该项工作结束后，“景豪坊项目退出专项小组”自行解散。

发：公司领导；总经理助理；

董事会办公室/行政办公室；相关议题发相关单位。

广州珠江发展集团股份有限公司行政办公室　　2021 年 12 月 9 日印发

编号：S0112018007339G(1-1)

统一社会信用代码

91440101190481 57XD

营业执照

（副 本）

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

名　　称　广州珠江发展集团股份有限公司

类　　型　股份有限公司(上市、国有控股)

法定代表人　张研

经营范围　房地产业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，网址：http://www.gsxt.gov.cn/。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。）

注册资本　捌亿伍仟叁佰肆拾陆万零柒佰贰拾叁元（人民币）

成立日期　1992年12月23日

营业期限　1992年12月23日 至 长期

住所（主要经营场所）　广州市越秀区东风中路362号颐德中心30楼

广州珠江发展集团股份有限公司 4401010205279

经营范围变更 以资产评估 办理 出具评估报告 登记机关 要求复印无效

登记机关

广州市市场监督管理局

2021 年 11 月 22 日

营业执照

（副　本）（副本号:1-1）

统一社会信用代码 91440000617412419L

名　　称	广东亿华房地产开发有限公司
类　　型	其他有限责任公司
住　　所	广州市越秀区西湖路38号设备层
法定代表人	景治君
注册资本	人民币壹亿壹仟肆佰万元
成立日期	2000年11月30日
营业期限	长期
经营范围	房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。（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

2018年 7月 27日

企业信用信息公示系统网址：http://gsxt.gdgs.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

粤房地权证 穗 字第 0650140863 号

房地产权属人	广东亿华房地产开发有限公司		
身份证明号	营业执照:440000000000581		
房屋性质	——	规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2015年02月12日
房屋情况 房屋坐落	荔湾区南岸路珍头新一巷33号606房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	9
建筑面积(m²)	51.96	套内建筑面积(m²)	46.95
土地情况 地号	2115图3幅7地号	土地性质	国有
共用面积(m²)	986.21	自用面积(m²)	
土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	(详见附记取得使用年限 年

附 记
☆此共用土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。 ☆已征收国有土地使用权出让金，使用年限70年，从2015年02月05日起。

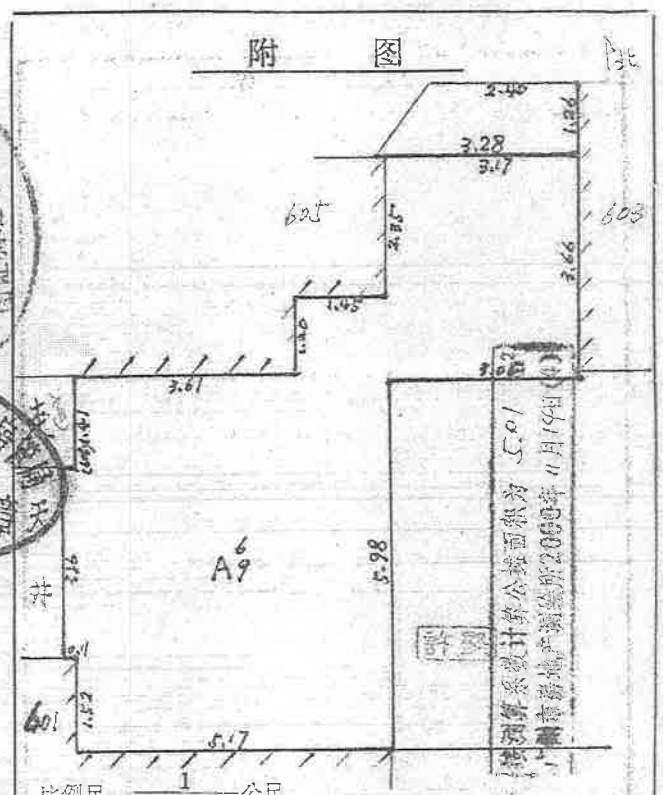
登记字号：15登记06001237

填发单位：(盖章)

房地产平面图

评估表附：

附　图



比例尺：1/100 公尺

建筑面积算式（m²）	南京路瑞来新一巷73号606房 A＝3.17×3.66＋1.45×1.20＋0.52＋2.16＋1.41－(5.98×(3.61＋1.45)＋0.14×3.66＋5.98×5.17＝45.163 m² A阳台＝(2.40＋3.28)×1.26÷2×50%＝1.7892 m² A合计＝45.163＋1.7892＝46.9522 m²

审核：　　评估员：杨[illegible]　　日期：96.5.20

登记所附图专用章

注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。

编号：　02503962

粤房地权证 穗 字第 0150289277 号

房地产权属人	广东亿华房地产开发有限公司		
身份证明号	营业执照:440000000000581		
房屋性质	——	规划用途	住宅
房屋所有权取得方式	购买	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2015年02月15日

房屋情况	房屋坐落	越秀区西华路大兴街6号210房		
	房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	9
	建筑面积(m²)	22.08	套内建筑面积(m²)	19.95
土地情况	地号	2212图2幅762地号	土地性质	国有
	共用面积(m²)	1265.26	自用面积(m²)	
	土地使用权取得方式	出让	土地使用年限	(详附记)自取得使用年限 年

附记

☆已征收国有土地使用权出让金,使用年限70年从1995年09月04日起。

☆此共有土地面积是整幢楼房的产权人共同使用。

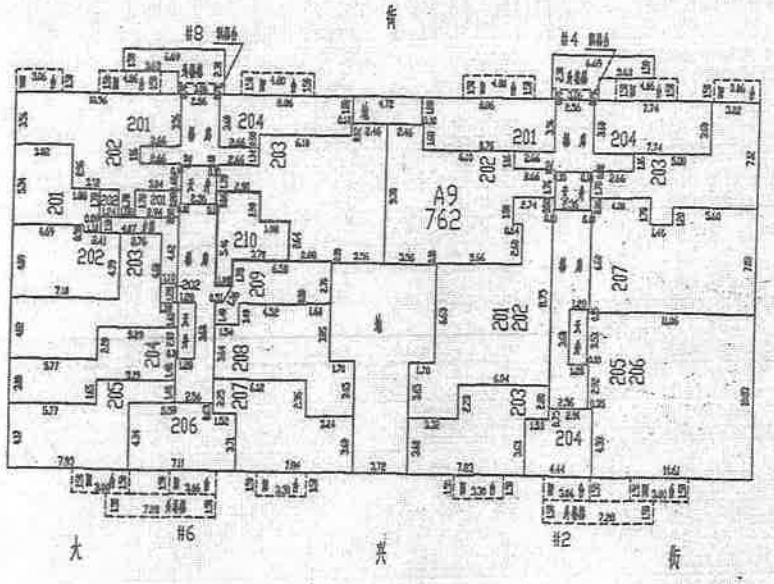
登记字号:15登记01007692

填发单位:(盖章)

房地产平面附图

测字：110896119

S2790

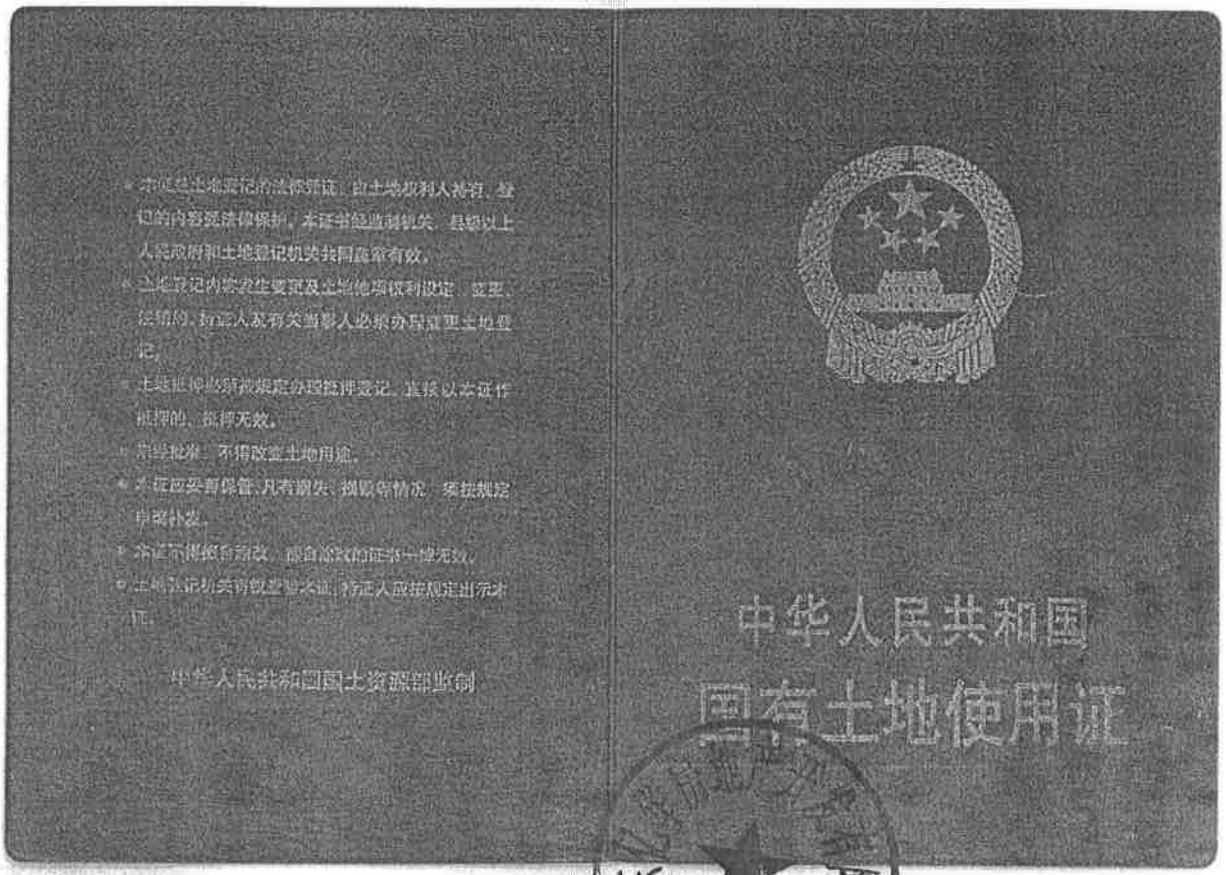


比例尺：1:300　　2212 图　　2 幅　　762 地号　　字　号

建筑种类	共用地：1265.2604	门牌：6	A	19.9476					套内建筑面积	19.9476
层数面积	建　基：1162.0128	栋号：								
（m²）	总建筑：11712.3988	房号：210	公设分摊	2.1338					单元总建筑面积	22.0814

广州市房地产测绘所绘制　　2009.10.9

广州市国土资源和房屋管理局 15 图证制证专用章
广州市国土资源和房屋管理局 12 图证制证专用章
广州市国土资源和房屋管理局 13 图证制证专用章



* 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证书经监制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。
* 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、终结的，权证人或有关当事人必须办理变更土地登记。
* 土地登记内容必须按规定办理抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。
* 未经批准，不得改变土地用途。
* 本证应妥善保管，凡有损失、损毁等情况，须按规定申请补发。
* 本证不得损毛涂改，擅自涂改的证书一律无效。
* 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

中华人民共和国

国有土地使用证

广东省阳江市

广东省阳江市

编号 2002 01200007

国用（　　）第　　号

土地使用权人	广州亿华房地产开发有限公司			
座　落	海珠区中山三路至西堤路、大岛路至小马路			
地　号	详见备注	图　号	详见备注	
地类（用途）	住宅所地	取得价格	详见备注所列地价，或地价为零的说明，或地价为空的说明	
使用权类型	出让	终止日期	详见备注所列终止日期，或终止日期为空的说明	
使用权面积	8400 M²	其中	独用面积	M²
			分摊面积	M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

广州市人民政府 土地证专用章

人民政府（章）

年　月　日

记　事

据广州市国资委《关于广州亿华房地产开发有限公司土地使用权出让合同的批复》（穗国资[2002]240号），土地使用权出让年限自2002年8月4日起计算。已缴清国有土地使用权出让金。

今土地使用权来源：2001年10月法院判决由中信广州发展公司过户给广东亿华房地产开发有限公司。

登记机关

广州市土地房屋登记局 土地证专用章

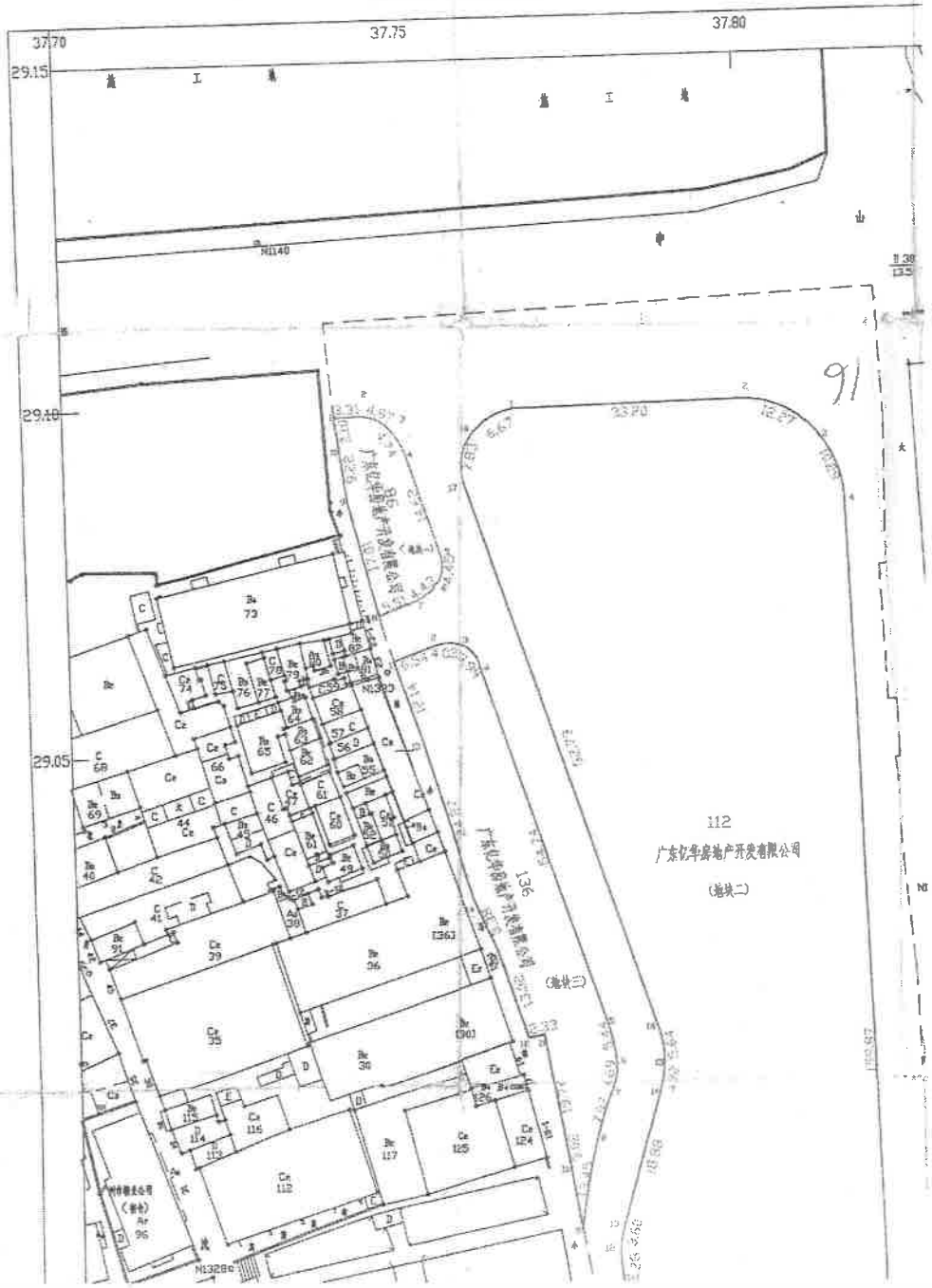
年　月　日

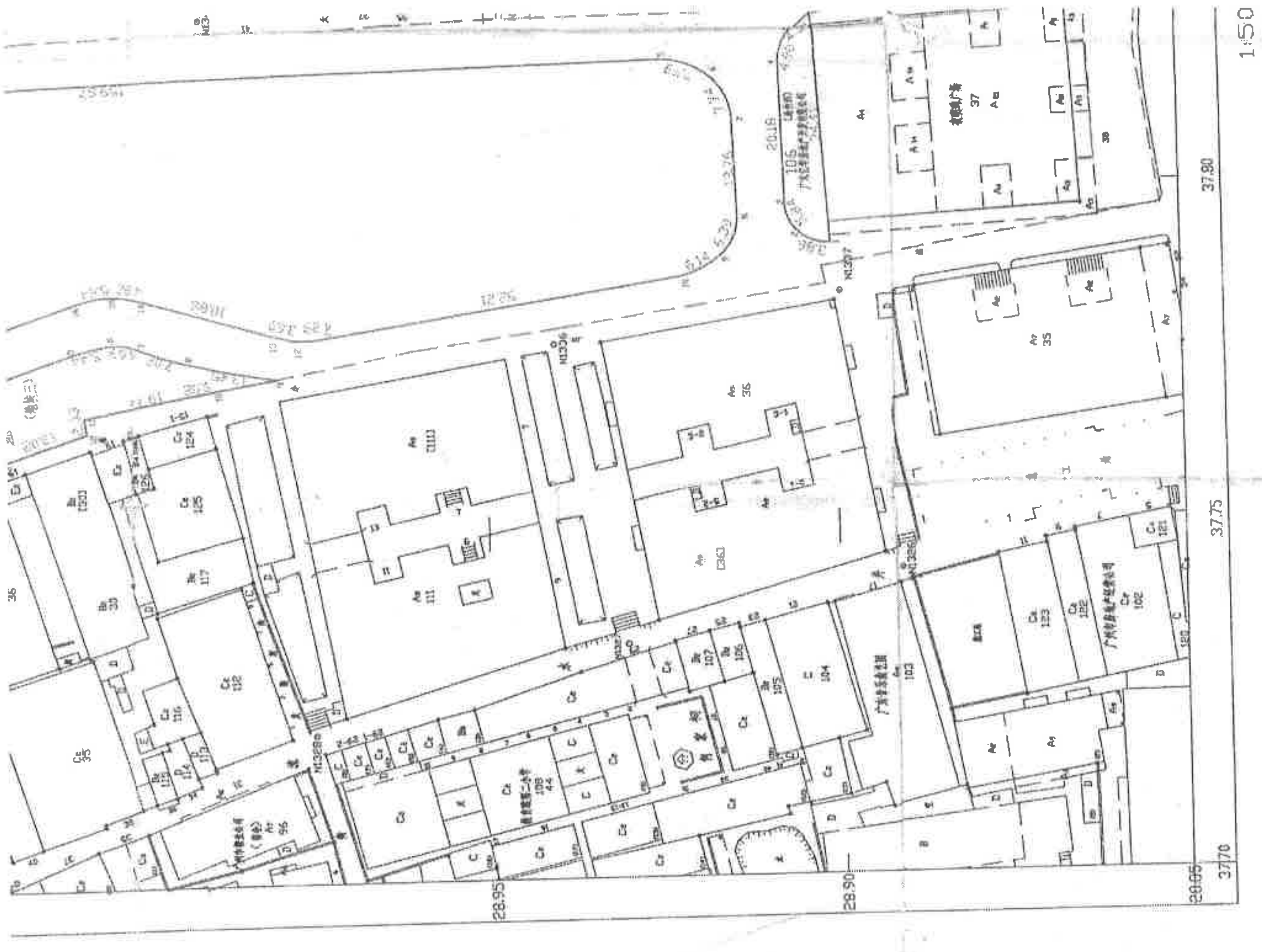
证书监制机关

中华人民共和国国土资源部 土地证书管理专用章

№ 00012198

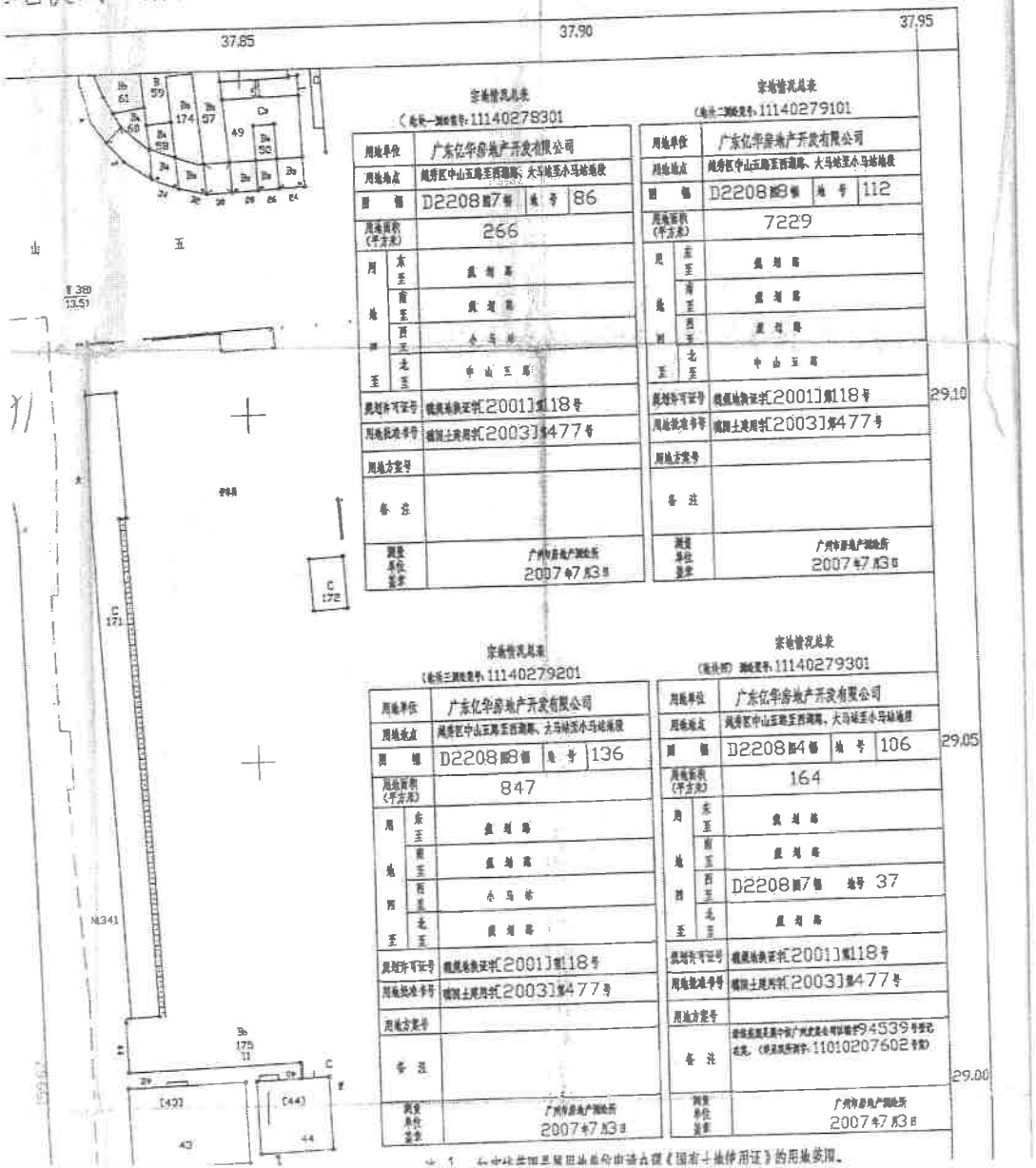
国有土地使用


37.70
37.75
37.80
29.15
29.10
29.05
N1140
N1380
N1328
91
112
广东亿华房地产开发有限公司
(地块二)
136
(地块二)
广东亿华房地产开发有限公司



28.95
28.90
20.05
37.70
37.75
37.90

地使用证附图



宗地情况总表

（地块一测绘图号：11140278301）

用地单位	广东亿华房地产开发有限公司	
用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段	
图幅	D2208图7幅	地号 86
用地面积（平方米）	266	
用地四至 东至	规划路	
用地四至 南至	规划路	
用地四至 西至	小马站	
用地四至 北至	中山五路	
规划许可证号	穗规地换证字[2001]第118号	
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号	
用地方案号		
备注		
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日	

宗地情况总表

（地块二测绘图号：11140279101）

用地单位	广东亿华房地产开发有限公司	
用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段	
图幅	D2208图8幅	地号 112
用地面积（平方米）	7229	
用地四至 东至	规划路	
用地四至 南至	规划路	
用地四至 西至	规划路	
用地四至 北至	中山五路	
规划许可证号	穗规地换证字[2001]第118号	
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号	
用地方案号		
备注		
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日	

宗地情况总表

（地块三测绘图号：11140279201）

用地单位	广东亿华房地产开发有限公司	
用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段	
图幅	D2208图8幅	地号 136
用地面积（平方米）	847	
用地四至 东至	规划路	
用地四至 南至	规划路	
用地四至 西至	小马站	
用地四至 北至	规划路	
规划许可证号	穗规地换证字[2001]第118号	
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号	
用地方案号		
备注		
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日	

宗地情况总表

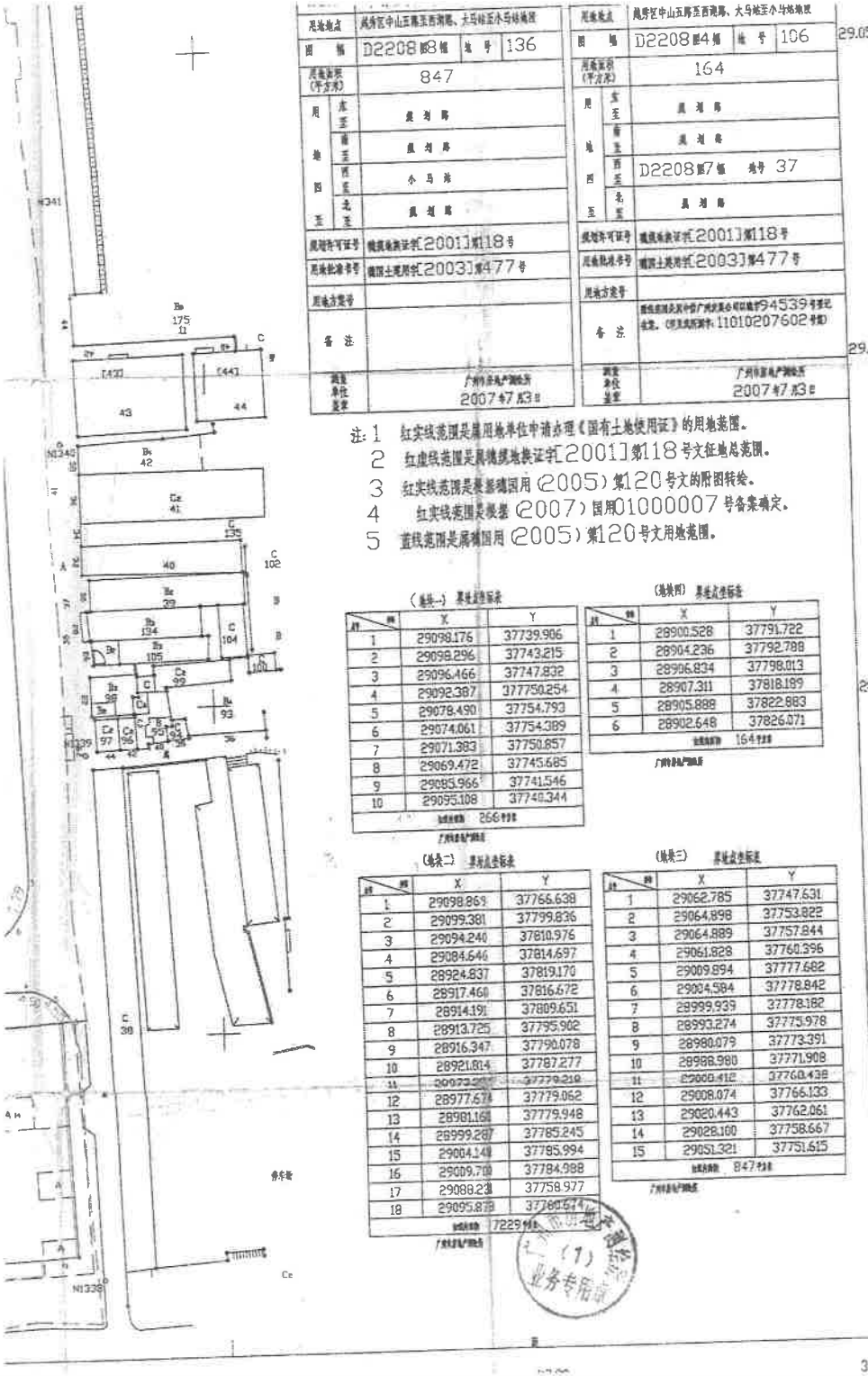
（地块四）测绘图号：11140279301

用地单位	广东亿华房地产开发有限公司	
用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段	
图幅	D2208图4幅	地号 106
用地面积（平方米）	164	
用地四至 东至	规划路	
用地四至 南至	规划路	
用地四至 西至	D2208图7幅 地号 37	
用地四至 北至	规划路	
规划许可证号	穗规地换证字[2001]第118号	
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号	
用地方案号		
备注	宗地面积系根据《广州市建设局房屋所有权证94539号》核定。（测量机构测字：11010207602号）	
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日	

注：1、如宗地范围已展出地籍分幅图，请查阅《国有土地使用证》的用地范围。

用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段		
图幅	D2208图8幅	地号	136
用地面积（平方米）	847		
用地四至 东至	规划路		
用地四至 南至	规划路		
用地四至 西至	小马站		
用地四至 北至	规划路		
规划许可证号	穗规地证字[2001]第118号		
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号		
用地方案号			
备注			
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日		

用地地点	越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站地段		
图幅	D2208图4幅	地号	106
用地面积（平方米）	164		
用地四至 东至	规划路		
用地四至 南至	规划路		
用地四至 西至	D2208图7幅 地号 37		
用地四至 北至	规划路		
规划许可证号	穗规地证字[2001]第118号		
用地批准书号	穗国土建用字[2003]第477号		
用地方案号			
备注	根据范围及其中部广州交通小可以地号94539号宗地合并，（形成现所编号：11010207602号图）		
测量单位盖章	广州市房地产测绘所 2007年7月3日		



注：1 红实线范围是用地单位申请办理《国有土地使用证》的用地范围。

2 红虚线范围是穗规地证字[2001]第118号文征地总范围。

3 红实线范围是根据穗国用（2005）第120号文的附图转绘。

4 红实线范围是根据（2007）国用01000007号备案确定。

5 蓝线范围是穗国用（2005）第120号文用地范围。

（地块一）界址点坐标表

界址点号	X	Y
1	29098.176	37739.906
2	29098.296	37743.215
3	29096.466	37747.832
4	29092.387	377750.254
5	29078.490	37754.793
6	29074.061	37754.389
7	29071.383	37750.857
8	29069.472	37745.685
9	29085.966	37741.546
10	29095.108	37740.344
地块面积	266平方米	

广州市房地产测绘所

（地块四）界址点坐标表

界址点号	X	Y
1	28900.528	37791.722
2	28904.236	37792.788
3	28906.834	37798.013
4	28907.311	37818.189
5	28905.888	37822.883
6	28902.648	37826.071
地块面积	164平方米	

广州市房地产测绘所

（地块二）界址点坐标表

界址点号	X	Y
1	29098.869	37766.638
2	29099.381	37799.836
3	29094.240	37810.976
4	29084.646	37814.697
5	28924.837	37819.170
6	28917.460	37816.672
7	28914.191	37809.651
8	28913.725	37795.902
9	28916.347	37790.078
10	28921.814	37787.277
11	28973.2[illegible]	37779.219
12	28977.674	37779.062
13	28981.168	37779.948
14	28999.287	37785.245
15	29004.149	37785.994
16	29009.710	37784.988
17	29088.23[illegible]	37758.977
18	29095.879	37760.674
地块面积	7229平方米	

广州市房地产测绘所

（地块三）界址点坐标表

界址点号	X	Y
1	29062.785	37747.631
2	29064.898	37753.822
3	29064.889	37757.844
4	29061.828	37760.396
5	29009.894	37777.682
6	29004.584	37778.842
7	28999.939	37778.182
8	28993.274	37775.978
9	28980.079	37773.391
10	28988.980	37771.908
11	29000.412	37760.438
12	29008.074	37766.133
13	29020.443	37762.061
14	29028.100	37758.667
15	29051.321	37751.615
地块面积	847平方米	

广州市房地产测绘所

（7）业务专用章

广东亿华房地产开发有限公司

清产核资专项财务审计报告

大信专审字[2022]第 22-00004 号

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

WUYIGE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP.

防伪条形码：

防伪 编号：00202022010028329574

大信会计师事务所（特殊普通合伙）印章

报告　文号：大信专审字[2022]第 22-00004 号
委托　单位：广州珠江发展集团股份有限公司
被审验单位名称：广东亿华房地产开发有限公司
被审单位所在地：广州
事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
报告　类型：专项审计
报告　日期：2022 年 1 月 20 日
报备　时间：2022 年 1 月 21 日 10:42:18
签名注册会计师：何晓娟
张贵儿

广东亿华房地产开发有限公司

2021 年 6 月 30 日资产清查审计报告

事务所名称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）
事务所电话：
传　　真：010-82327668
通信　地址：北京市海淀区知春路 1 号学院国际大厦 15 层
电子　邮件：
事务所网址：

如对上述报备资料，有疑问的。请与广州注册会计师协会业务监管部联系。
防伪查询电话号码：38922350 转 371 转 373
防伪 查询 网址：http://www.gzicpa.org.cn 或 http://www.gdicpa.org.cn/

释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

全称	简称
广东亿华房地产开发有限公司	亿华公司或公司
广州市景兴房地产开发有限公司	广州景兴公司
广州市熊光投资策划有限公司	熊光公司
广州珠江发展集团股份有限公司	珠实股份
广州市力通房地产开发有限公司	广州力通公司
广东亿华房地产开发有限公司的景豪坊西区项目	西区项目
广州市景兴房地产开发有限公司景豪坊东区项目	东区项目
香港亿维（国际）物业发展有限公司 香港亿维（国际）物业发展有限公司广州办事处	香港亿维公司
广州市鹰利企业有限公司	广州鹰利公司

大信会计师事务所
北京市海淀区知春路1号
学院国际大厦15层
邮编 100083

WUYIGE Certified Public Accountants.LLP
15/F,Xueyuan International Tower
No.1Zhichun Road,Haidian Dist.
Beijing,China,100083

电话 Telephone: +86（10）82330558
传真 Fax: +86（10）82327668
网址 Internet: www.daxincpa.com.cn

广东亿华房地产开发有限公司
清产核资专项财务审计报告

大信专审字[2022]第22-00004号

广州珠江发展集团股份有限公司：

我们接受委托，对广东亿华房地产开发有限公司以2021年6月30日为清产核资基准日的相关资料进行了审查核实。亿华公司的责任是编制企业清产核资报表，并负责设计、执行和维护必要的内部控制，规范清产核资组织管理工作，保证提供的会计资料以及申报的清产核资工作结果的真实性、完整性。

我们的责任是根据《国有企业清产核资办法》和国家有关财务会计制度规定的工作要求、工作程序和工作方法，按照中国注册会计师审计准则的规定，在执行我们认为必要的资产清查工作的基础上，对亿华公司资产清查结果发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于亿华公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们的审计工作为发表审计意见提供了合理的基础。现将清查核实情况及结果报告如下：

一、清产核资单位基本情况

（一）公司基本情况

公司名称：广东亿华房地产开发有限公司

成立日期：2000年11月30日

注册地址：广州市越秀区淘金东路37号首层

法人代表： 景治君

注册资本：11,400.00万人民币

实收资本：11,400.00万人民币

经营范围：房地产开发（持有效资质证书经营），出售、出租、管理自建的商住楼宇及配套设施。（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）公司股权结构情况

1. 亿华公司股权情况

截至2021年6月30日，工商登记的亿华公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%
3	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		11,400.00	100.00%

2. 亿华公司历史沿革

（1）公司设立情况

广东亿华房地产开发有限公司（以下简称亿华公司）由香港亿维（国际）物业发展有限公司（以下简称香港亿维公司）和中信广州发展公司（该工商登记名称系公司全称，公司曾用名：华美广州公司）合作成立，于1995年6月13日获准登记，领取了《中华人民共和国企业法人营业执照》，取得广东省工商行政管理局于1995年6月13日出具的《外商投资企业核准登记通知书》。

根据批准的合同、章程规定，亿华公司注册资本共1,380.00万美元，全部由香港亿维公司注资，中信广州发展公司取得土地使用权（中山五路大小马站地段）以参与合作。合营期间盈亏均按香港亿维公司占比60%、中信广州发展公司占40%比例分担。

1996年6月12日，亿华公司收到香港亿维公司广州办事处第一期投入资本美金270.00万元，经广州粤海会计师事务所于1996年6月13日出具的（96）粤验字第949号《验资报告》验证。

由于亿华公司股东中信广州发展公司部分股东抽调资本退股、项目地块由于种种原因无法如期拆迁完毕，香港亿维公司后期未再进行二期注资，1998年9月11日，经广东省对外经济贸易委员会粤外经贸资批字[1998]585号文批准，香港

亿维公司退出亿华公司，亿华公司由中信广州发展公司独资经营。亿华公司由原中外合作经营项目变更为中资合作项目公司，并完成工商变更登记。

（2）工商变更情况

①2000年10月20日，中信广州发展公司与广州市力通房地产开发有限公司签订《股权转让合同》，合同约定，中信广州发展公司将亿华公司10%的股份以11,400.00万元的价格转让给广州力通公司。

广东中晟有限责任会计师事务所于2000年11月21日出具《验资报告》（粤中晟验字［2000］1053号），报告验证：截至2000年10月31日，中信广州发展公司直接和间接投入亿华公司资金共计20,911.48万元。本次转增资本11,400.00万元（相当于1,380.00万元美元），其余9,511.48万元为亿华公司对中信广州发展公司的负债，亿华公司实收资本为11,400.00万元人民币。

该股权变更于2000年11月17日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州力通公司占股10%。

②2007年8月28日，广州力通公司与广州市鹰利企业有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州力通公司将持有亿华公司10%股权，作价1,140万元转让给广州鹰利公司。

该股权变更于2007年9月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：中信广州发展公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

③ 2009年7月18日，中信广州发展公司与广州市景兴房地产开发有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：中信广州发展公司将其持有的亿华公司90%股权转让给广州景兴公司，股权转让款为10,260.00万元。

该股权变更于2009年8月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股90%，广州鹰利公司占股10%。

北京永拓会计师事务所有限责任公司于2009年8月15日出具《验资报告》（京永验字（2009）第22011号），报告验证：截至2009年8月5日，亿华公司注册资本为人民币11,400.00万元，实收资本人民币11,400.00万元。其中广州景兴公司出资10,260.00万元，占注册资本的90%；广州鹰利公司出资1,140.00万元，占注册资本的10%。

④2009年9月8日，广州鹰利公司、广州景兴公司分别与广州市熊光投资有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州鹰利公司、广州景兴公司分别将其持有的亿华公司各10%股权转让给广州市熊光投资有限公司，转让价款均为1,140.00万元。

该股权变更于2009年9月24日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州景兴公司占股80%，广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑤2015年12月22日，广州景兴公司与安信信托股份有限公司签订《股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向安信信托股份有限公司转让广州景兴公司合法持有的亿华公司的20%股权（对应注册资本出资额2,280.00万元）、29%股权（对应注册资本出资额3,306.00万元）。

该股权变更于2016年1月28日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信信托股份有限公司占股49%、广州景兴公司占股31%、广州市熊光投资有限公司占股20%。

⑥ 2017年12月，广州景兴公司与上海谷欣资产管理有限公司签订《关于广东亿华房地产开发有限公司之股权转让协议》，协议约定：广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让其合法持有的亿华公司的30%股权（对应注册资本出资额3,420.00万元）。广州景兴公司向上海谷欣资产管理有限公司转让标的股权的转让的价款为3,420.00万元。

该股权变更于2017年12月27日完成工商变更登记，变更后股权结构为：安信托股份有限公司占股49%、上海谷欣资产管理有限公司占股30%、广州市熊光投资有限公司占股20%、广州景兴公司占股1%。

⑦ 2018年1月16日，安信信托股份有限公司分别与广州珠江发展集团股份有限公司、广州景兴公司签订《股权转让协议》，协议约定：安信信托股份有限公司分别向广州珠江发展集团股份有限公司转让的标为安信信托股份有限公司合法持有亿华公司41%股权（对应注册资本出资额为4,674.00万元）、向广州景兴公司转让其持有亿华公司8%股权（对应注册资本出资额为912.00万元）。

该股权变更于2018年2月5日完成工商变更登记，变更后股权结构为：广州珠

江发展集团股份有限公司占股41%、上海谷欣公司占股30%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股9%。

⑧2018年7月25日，上海谷欣资产管理有限公司与广州景兴公司签订《股权转让协议》，协议约定，上海谷欣资产管理有限公司向广州景兴公司转让的标为上海谷欣资产管理有限公司合法持有亿华公司30%股权（对应注册资本出资额为3,420.00万元）。

该股权变更于2018年7月27日成工商变更登记，变更后股权结构为：广州珠江发展集团股份有限公司占股41%、广州市熊光投资策划有限公司占股20%、广州景兴公司占股39%。

（三）项目基本情况

根据亿华公司提供的穗府国用（2007）第01000007号于2007年7月31日颁发的国用土地使用证，土地使用权人：广东亿华房地产开发有限公司，座落地址：越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，使用面积：8,506平方米，适用类型出让，终止日期：居住份额用地70年，商业、旅游、娱乐份额用地40年，其他50年。

根据广州规划局于2016年7月12日和2016年8月23日出具的《关于申请确认地块规划设计条件的复函》（穗规函[2016]3227号）和《关于申请确认地块规划设计条件的复函》（穗规批[2016]134号）文，项目地块总面积调整为12,353 m²，其中出让宗地面积为8,083 m²，道路用地面积为4270 m².

该地块主要是用于建景豪坊西区项目（以下简称：西区项目）。项目土地性质为商业用地，占地面积12,353 m²，规划批准建设总建筑面积131,459.1 m²，其中地上84813.5 m²，地下46645.6 m²。规划批准建设包括商业、酒店、地下停车场。按照性质划分，商业52385.6 m²，酒店47182.8 m²，地下车库31890.7 m²。该地块拟建一栋22层（部分7层、23层）商业、酒店，其中1-6层为商业，7-22层为酒店。负四、负五平时为停车场，战时为人防区，负三为停车场，负一层、负二层为商业。截至2021年6月30日，景豪坊西区项目已完成地下1-5层，项目目前处于停工状态（从2017年7月份开始停工）。

根据亿华公司提供的不动产查册资料，截至2021年6月30日，上述土地使

用权已抵押给广州农村商业银行股份有限公司番禺支行、中国工商银行股份有限公司广州北京路支行以及广州珠江发展集团股份有限公司，具体情况如下：

序号	他项权利人	权力价值（万元）	债权数额（万元）	权力面积（平方米）	他项案号及抵押合同号	抵押权行权权力顺序	备注
1	广州农村商业银行股份有限公司番禺支行	78,000	25,000	8506	2009 登记 1037080、农商行番禺支行(2009)第 000005 号	亿华公司、广州景兴公司、景治君、景艺晖	详见八、重大事项中 1、担保情况（1）
2	中国工商银行股份有限公司广州北京路支行	186,496.05	111,326.00	8506	2018 登记 1004144、北京路支行 2018 年抵字 004 号	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	详见八、重大事项中 1、担保情况（2）
3	广州珠江发展集团股份有限公司		84,000	8506	2018 登记 1029929、珠实股合 2018 营字（032）号之（2）	景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司	详见说明

说明：亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第01000007号）作为抵押担保向广州珠江发展集团股份有限公司借款84,000万元抵押合同：珠实股合2018营字（032）号之（2）。

（四）采用的重要会计政策和会计估计

1、会计制度

该公司执行《企业会计准则》。

2、会计期间

该公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

该公司以人民币为记账本位币。

4、记账基础和计价原则

该公司以权责发生制为记账基础，资产的计价遵循历史成本原则。

5、存货核算方法

该公司存货分为开发成本和开发间接费用，按实际成本计价。

6、固定资产计价及折旧方法

该公司固定资产的标准为：使用年限超过一年的房屋建筑物、机器设备、运输设备、器具以及其他与生产经营有关的设备、器具、工具等作为固定资产；固定资产按照成本法进行初始计量，在预计使用年限内按直线法计提折旧。

已计提减值准备的固定资产，按固定资产账面价值即固定资产原值减累计折旧，减计提的固定资产减值准备后余额计提折旧，折旧率与折旧额根据尚可使用年限重新计算确定。

该公司在期末对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因，导致其可收回金额低于其账面价值的差额计提固定资产减值准备。

7、借款费用的会计处理方法

（1）借款费用资本化确认原则

筹建期间发生的不计入固定资产价值的借款费用计入开办费用；因借款发生的、符合规定资本化条件的、在所购建的固定资产达到预定可使用状态前的借款费用，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生当期确认为费用，计入当期损益。

（2）借款费用资本化期间

①当借款费用（除因专门借款而发生的借款辅助费用在所购建的固定资产达到预定可使用状态之前于实际发生时予以资本化外）同时满足以下三个条件时，开始资本化：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状态所必要的购建活动已经开始。

②若符合资本化的资产在构建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过三个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的构建或者生产活动重新开始。

③当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用状态时，借款费用停止资本化。

（2）借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将

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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

8、长期待摊费用摊销方法

该公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。该公司筹建期间内发生的费用在开始生产经营的当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

二、清产核资范围

截至 2021 年 6 月 30 日止亿华公司的全部资产、负债、所有者权益。

三、清产核资的相关依据

1.《中国注册会计师审计准则》；

2. 财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定；

3、清产核资业务约定书。

四、清产核资工作内容

（一）清产核资工作基准日

清产核资的基准日为 2021 年 6 月 30 日。

（二）具体工作内容

1、账务清理：对亿华公司基准日（2021 年 6 月 30 日）各银行账户、会计核算科目、各类库存现金和有价证券等基本财务情况进行全面核对和清理，以及对各项内部资金往来进行全面核对和清理，以保证账账相符、账证相符，促进公司账务记录全面、准确和真实。

2、资产清查：对亿华公司各项资产进行全面的清理、核对和查实。在资产清查中把实物盘点同核实账务结合起来，把清理资产同核查负债和所有者权益结合起来，重点做好各类应收及预付账款、各项对外投资、账外资产的清理，以及

做好公司有关抵押、担保等事项的清理。

五、清产核资工作实施情况

1、工作起止日期：2021 年 8 月 4 日至 2021 年 10 月 20 日。

2、具体实施情况：

（1）对参加清产核资相关人员进行培训，协助该公司做清产核资基础工作；

（2）对该公司企业清产核资基准日的原会计报表进行审核；

（3）核对、询证、查实该公司清理的债权、债务，现场查看存货开发状态；

（4）按照企业会计准则、《企业会计制度》和清产核资的要求调整有关账项；

（5）按照国家清产核资政策和有关财务会计制度规定，对该公司清理出的有关资产盘盈、资产损失进行核实、鉴证。

六、其他情况说明

本次清产核资报告所需审计资料由亿华公司提供，部分资料无法提供，如果因会计记录不完整以及内部控制制度不完善导致存在账外资产、负债及或有事项而又未能提供相关资料给我们清查核实的，由此对清产核资结果造成的影响不是我们的责任。

七、清产核资结果

经过以上清查核实并作相应调整后，对亿华公司截至 2021 年 6 月 30 日的清查结果列示如下：

亿华公司的资产总额账面值为 1,976,662,083.67 元，清查核定数为 1,185,232,374.10 元，核减 791,429,709.57 元；负债总额 1,879,511,487.92 元，清查核定数为 2,856,093,388.59 元，核增 976,581,900.67 元；所有者权益 97,150,595.75 元（其中含实收资本 114,000,000.00 元，未分配利润 -16,849,404.25 元），清查核定数为-1,670,861,014.49 元（其中含实收资本 114,000,000.00 元，未分配利润-1,768,011,610.24 元），核减 1,768,011,610.24 元。

上述清查值中，由于亿华公司不同意发函，而未能获得充分适当的审计证据，

请报告使用者给予关注，具体如下：

项目	拟发函户数	企业不同意发函/或无法提供函证地址涉及金额	备注
应收账款	1.00	10,000.00	
其他应收款	5.00	53,360,289.86	其中应收余额 798527327.06 元，坏账准备 745167037.2 元
资产总计	6.00	53,370,289.86	
应付账款	31.00	23,107,536.93	其中 18 户为与被审计单位签订了相应的业务合同，但账面余额为 0，无法判断相关业务是否发生
其他应付款	1.00	67,200,000.00	
负债合计	32.00	90,307,536.93	
所有者权益合计	38.00	-36,937,247.07	

八、重大事项说明

1、对外担保情况

根据亿华公司提供的资料，截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司存在 3 宗抵押，1 宗保证，具体情况如下：

（1）亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）为广州市景联企业管理有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行借款提供抵押担保，在抵押物价值范围内承担连带清偿责任，债权本金为 25,000 万元，抵押合同：农商行番禺支行(2009)第 000005 号；

（2）亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）为广州珠江发展集团股份有限公司向中国工商银行股份有限公司广州北京路支行借款提供抵押担保，在抵押物价值范围内承担连带清偿责任，债权本金为 111,326.00 万元，抵押合同：北京路支行 2018 年抵字 004 号。

2、亿华公司股权情况

2021 年 6 月 30 日，工商登记的亿华公司的股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州珠江发展集团股份有限公司	4,674.00	41.00%
2	广州市景兴房地产开发有限公司	4,446.00	39.00%

3	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		**11,400.00**	**100.00%**

截至 2021 年 6 月 30 日，账面实收资本具体情况如下：

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例
1	广州市景兴房地产开发有限公司	9,120.00	80.00%
2	广州市熊光投资策划有限公司	2,280.00	20.00%
合计		**11,400.00**	**100.00%**

说明：

2018 年广州珠江发展集团股份有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司及亿华公司签订的《广州市景豪坊项目合作合同》，合同约定：广州珠江发展集团股份有限公司通过“股权+债权”的形式对项目公司（即亿华公司）进项投资，成为项目公司股东，投资额度人民币 116,000 万元，其中股权投资为人民币 4,674 万元，用于受让安信信托股份有限公司持有的亿华公司 41%股权，剩余款项为债权投资。亿华公司采取“固定+浮动”方案向珠实股份分配利润期间，亿华公司进入清算程序时，清算组依法在处理亿华公司资产，缴纳各项应缴税、费，支付应付款项后，项目剩余资产应首先用于实现珠实股份的股权投资款（人民币 4674 万元）的本金及回报（固定回报+浮动回报，固定回报：珠实股份股权投资款*12%/年；浮动回报：同时约定在 400 元/m²-600 元/m²范围商业物业平均月租金-各自的范围乘以约定比例（3%～5%）），余下的剩余财产由广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司双方另行约定分配。

3、借款情况

截至 2021 年 6 月 30 日，长期借款余额如下：

贷款方	借款余额	利率	借款起止日期	借款类型
广州珠江发展集团股份有限公司	1,113,260,000.00	12%	2018 年 01 月 19 日至 2021 年 01 月 18 日	抵押+保证，详见说明（1）
广州珠江发展集团股份有限公司	831,283,477.63	12%	2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 19 日	抵押+保证，详见说明（2）
合计	**1,944,543,477.63**	**12%**	—	—

说明：

（1）根据 2018 年 1 月 16 日广州珠江发展集团股份有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市熊光投资策划有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司和广东亿华房地产开发有限公司就广州市景豪坊项目合作事宜签订的《广州市景豪坊项目合作合同（珠江-景兴）》约定：广州珠江发展集团股份有限公司向亿华公司投资人民币 1,160,000,000.00 元，其中股权投资金额为 46,740,000.00 元，用于受让安信信托股份有限公司持有的亿华公司 41%股权；剩余金额 1,113,260,000.00 元为债权投资。广州珠江发展集团股份有限公司于 2018 年 1 月 24 日委托中国工商银行股份有限公司广州北京路支行贷款给广东亿华房地产开发有限公司，贷款期限为 36 个月，自 2018 年 01 月 19 日至 2021 年 01 月 18 日止，贷款利息按年利率 12%计算。亿华公司以“座落于越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站，使用面积：8506 平方米”作为抵押（抵押合同：北京路支行 2018 年抵字 004 号）。景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，担保合同：珠实股合 2018 办字（008）号。广州市熊光投资策划有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，担保合同：珠实股合 2018 办字（007）号。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 1,113,260,000.00 元。

上述股权投资 46,740,000.00 元为固定回报+浮动回报，其中固定回报为股权投资款（注册资本+资本公积）*12%/年；浮动回报在 400 元/m²-600 元/m²范围商业物业平均月租金-各自的范围乘以约定比例（3%～5%））。

（2）2018 年 6 月 19 日亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司签订借款合同，借款金额 840,000,000.00 元，期限为 2018 年 6 月 19 日至 2021 年 6 月 19 日止，贷款利息按年利率 12%计算。亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号）作为抵押担保，抵押合同：珠实股合 2018 营字（032）号之（2）。景治君、李巧珍、景艺杰、苏洁贞、景艺晖、广州市景兴房地产开发有限公司、广州市景点商业城经营管理有限公司为亿华公司该项借款提供连带责任保证，保证合同：珠实股合 2018 营字（026）号。截至 2021 年 6 月 30 日，该项借款余额为 831,283,477.63 元。

截至 2021 年 6 月 30 日，上述借款均已到期未归还。

（3）根据广州珠江发展集团股份有限公司回函记录，亿华公司尚欠珠实股份资金占用费 844,348,011.91 元和代垫款 3,098,396.92 元，亿华公司确认金额为 787,433,670.56 元，差异 60,012,738.27 元为到期未偿还上述借款的罚息（每日千分之五）56,914,341.35 元和代垫款 3,098,396.92 元双方未确认一致导致。

4、景豪坊总包施工合同工程进度情况

亿华公司和广州景兴公司于 2009 年 4 月 30 日广东省广弘华侨建设投资集团有限公司签订了编号为 JHF001 的《景豪坊建筑工程施工合同》，工程内容：商用楼宇总建筑面积（含地下室）约为 180000 平方米，其中地下室五层，商业用房群楼七层，酒店用房 25 层，办公用房 28 层。合同价款 41,400.00 万元。根据亿华公司提供施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司出具的工程拨款审批表记录，截至 2021 年 6 月 30 日，工程款合计为 33,465.36 万元，其中西区工程金额 20,980.18 万元，由于亿华公司未提供相应的结算资料，无法判断归属亿华公司的工程款金额是否正确。

5、拆迁情况说明

根据亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》，亿华公司西区项目总拆迁数共 939 户，拆迁建筑面积确认为 52,293.952 平方米，截止 2021 年 6 月 30 日，已办理永迁的户数为 760 户，涉及建筑面积 35,841.4899 平方米，未办理永迁户数为 179 户，涉及建筑面积 16,500.4621 平方米。具体情况如下：

序号	拆迁对象	产别	核对后拆迁面积		已办理永迁		未办理永迁	
			数量	建筑面积（m²）	数量	建筑面积（m²）	数量	建筑面积（m²）
1	门牌	直管房	61	14,074.87	38	5,461.70	23	8,613.17
2	产权	私房	148	12,991.63	133	11,463.78	15	1,527.85
		单位房	6	1,817.51	4	1,109.11	2	708.3931
		小计	154	14,809.14	137	12,572.90	17	2,236.24
3	租户	直管房	495	15,058.02	416	11,642.46	79	3,415.56
		私房	169	7,175.18	135	5,512.31	34	1,662.87
		单位房	60	1,224.75	34	652.121	26	572.625
		小计	724	23,457.94	585	17,806.89	139	5,651.05
合计			939	52,341.95	760	35,841.49	179	16,500.46

说明：

（1）截至2021年6月30日，账面记录已办理永迁的户数为760户，涉及拆迁建设面积35,841.4899平方米，拆迁成本457,750,788.97元。其中有21户拥有私有产权的被拆迁户与东区项目（东区项目包含商业和住宅）签订了回迁协议（目前东区项目由于抵押等情况，未办理回迁交楼手续）。

（2）已办理永迁的760户，其中永迁状态为弃租弃产的269户，其中通过是广州市地铁指挥部越秀区拆迁办公室办理的有7户，通过华美广州公司办理的有219户，通过中信广州发展公司办理的有36户，另有7户未取得相关资料无法判断由哪家公司办理。

（3）截至2021年6月30日，未办理永迁拆迁户中，存在58户没有支付临迁费的情况，具体如下：

拆迁对象及产别	户数	不发临迁费的原因
门牌-直管房	29	其中：8户原因不明，21户是由于对方没有提供账户
租户-直管房	8	其中：1户联系不上，所以没有发；1户是中途联系不上，停发；6户原因不明
租户-私房	4	其中：1户中途联系不上，停发；3户原因不明
租户-单位房	12	其中：6户联系不上，所以没有发；6户是原因不明
产权-私房	3	原因不明
产权-单位房	2	其中：1户是由于对方没有提供账户；另外1户是原因不明

（4）截至2021年6月30日，未完成拆迁安置的有179户，因存在原回迁方式（如部分协议为回迁至原地段，但亿华公司西区项目已由原来的“商住”调整为“批发零售用地、住宿餐饮用地”，可能导致无法回迁）无法执行的情况，与相应拆迁户已未能就其他拆迁补偿方式达到一致。如相关被拆迁人拒绝与亿华公司签订补充协议，将补偿方式变更为货币补偿或在他址安置，亿华公司可能存在违约风险。

（5）由于亿华公司未提供相关的总拆迁户数和拆迁面积等相关文件，无法判断亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》中所列的“西区项目总拆迁数共939户，拆迁建筑面积确认为52,293.952平方米”是否正确，上述所列相关数据，均在亿华公司提供的《景豪坊项目拆迁情况表》的基础上进行的，可能存在

与实际不相符的情况。

（6）由于上述原因，本次清产核资审计中无法合理预估尚需支付的拆迁费用及违约成本。

6、置换房情况

亿华公司于2012年至2017年这段期间，购买了95户置换房，其中对外出售5套，截至2021年6月30日，尚有2套库存（据了解，目前由临迁户暂住，未取得相关资料），88户用于异地安置形式进行拆迁补偿给被拆迁户。亿华公司购买的置换房均先登记为亿华公司产权，通过转让方式过户给拆迁户。

亿华公司对外出售5套置换房中，其中位于南岸路2号之七801房销售给黄慧文，由于原住户小孩在该户籍读书没有迁出，导致黄慧文户口无法迁入，因此黄慧文尚有一万元购房尾款未支付，该房产证现存放在亿华公司。

亿华公司提供的不动产查册资料显示，亿华公司名下现库存两套不动产，分别坐落于越秀区西华路大兴街6号210房和荔湾区南岸路坡头新一巷33号606房，截至2021年6月30日已被广州珠江发展集团股份有限公司向法院申请查封，已得到法院批准，详见（2020）粤01民初2160号、（2020）粤01民初2159号。

7、经过了解，亿华公司截止到2021年6月30日，暂未取得施工许可证，总包公司是根据2009年9月17日广州市建设委员会批准的“广州市城建重点工程临时施工复函”施工。

8、欠税情况

截至2021年6月30日，亿华公司于2020年12月申报2020年度房产税和土地使用税尚未缴纳，金额合计106,906.72元（不含滞纳金），其中房产税4,788.00元、土地使用税102,118.72元。

9、停工期间资本化调整费用化说明

根据亿华公司提供“关于立即停止景豪坊西区工地用作临时停车场的函”，里面内容记录景豪坊项目于2017年7月份已进入停工状态，至2021年6月30日已达到在构建或生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的条件，应当暂停借款费用、办公费用、汽车费用、市内交通费以及人工成本的资本化。截至2021年6月30日，本次清产核资共将停工期间利息871,079,961.37元、办公费612,007.95元、汽车费用36,482.13元、市内交通费78,355.79元、

人工成本 2,624,206.05 元进行费用化调整。

10、截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司账面其他应付款列支应付广州市熊光投资有限公司余额 67,200,000.00 元，对于该笔未付款项，亿华公司反馈该应付款项为入错帐，实际为应付广州景兴公司，由于亿华没有提供任何佐证资料，凭证也没有附相关的支撑性文件，且亿华公司不同意针对该款项向广州市熊光投资有限公司发函，因此无法判断该应付款项的实际债权人和该项债务的真实性。

11、关联方往来情况

截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司经调整后的关联方往来余额如下：

项目名称	关联方	2021 年 6 月 30 日余额
长期借款	广州珠江发展集团股份有限公司	1,944,543,477.63
其他应付款	广州珠江发展集团股份有限公司	787,433,670.56
其他应收款	广州市景兴房地产开发有限公司	798,527,327.06
其他应收款	广州市鹰利企业有限公司	7,942,656.65
其他应收款	广州市景兴物业管理有限公司	7,893,023.71
其他应收款	李巧珍	3,000,000.00
其他应收款	广州市景兴广告有限公司	3,600.00
应付账款	景治君	24,776,266.00
应付账款	广州市景兴物业管理有限公司	190,777.90
其他应付款	广州市熊光投资有限公司	67,200,000.00
其他应付款	景艺晖	365,728.04

12、或有事项

序号	类别	案件号	原告人	被告人一	被告二	涉诉事项	涉诉金额（元）	案情进度	备注
1	中海怡高装饰装修合同纠纷	（2019）粤0104民初39146号	中海怡高建设集团有限公司	广东亿华房地产开发有限公司		亿华公司因拖欠中海怡高建设集团有限公司被起诉	2,065,247.79	已判决	详见附件（1）
2	建设工	（2020）粤	广东有色工	广东亿华房	广州市景兴	亿华公司因未按照约定支付广东有色	1,037,914.50	已判	详见

序号	类别	案件号	原告人	被告人一	被告二	涉诉事项	涉诉金额（元）	案情进度	备注
	程合同纠纷	0104民初16584号	程勘察设计院	地产开发有限公司	房地产开发有限公司	工程勘察涉及院费用而被起诉。		决	附件（2）
3	金融借款合同	（2020）粤0113民初12642号	广州资本管理有限公司（原广州农村商业银行股份有限公司番禺支行）	广州市景点商业城经营管理有限公司	广东亿华房地产开发有限公司、广州市景兴房地产开发有限公司、景治君、景艺晖	亿华公司于2009年6月23日为广州市景联企业管理有限公司向广州农村商业银行股份有限公司番禺支行提供1宗土地使用权抵押担保，债权本金为25,000万元，抵押合同：农商行番禺支行(2009)第000005号，由于广州市景联企业管理有限公司未能按期归还借款本息，违反《企业借款合同》约定，故农商行番禺支行提起该诉讼。	21,381,552.45（不含2020年7月21日起的利息及滞纳金）	已判决	详见附件（3）
4	物业服务合同纠纷	（2021）粤0104民初30831号	广州市艺兴物业管理有限责任公司	广东亿华房地产开发有限公司		2017年4月1日广州市艺兴物业管理有限责任公司（以下简称艺兴物业公司）与亿华公司签署《亿华公司合同》【合同编号：YH-XZ-HQ032】（以下简称物业服务合同），亿华公司没按照约定支付费用，故本案诉讼费用。	182,218.14	审理中	详见附件（5）

附件：

（1）中海怡高装饰装修合同纠纷

2015年6月16日，亿华公司（被告）与中海怡高建设集团股份有限公司签订《景豪坊项目展示中心装修工程施工合同》，约定原告负责景豪坊项目展示中心装修工程施工，工程总造价为4,952,169.21元（总价包干），具体开工、完成时间以被告现场指令为准。合同签订后，中海怡高建设集团股份有限公司按照该合同约定，履行各项施工义务，但因亿华公司原因封闭了施工现场并要求中海怡高建设集团股份有限公司暂停后续收尾工作，中海怡高建设集团股份有限公司多次与亿华公司交涉处理，也未得到解决，致使剩余的验收收尾工程无法正常进行。目前，景豪坊项目展示中心装修工程为亿华公司占用并使用，亿华公司已向中海怡高建设集团股份有限公司支付200万元工程款，中海怡高建设集团股份有限公司支付剩余工程款2,952,169.21元。自亿华公司要求中海怡高建设集团股份有限公司暂停施工以来，中海怡高建设集团股份有限公司多次要求亿华公司支付工程进度款，但亿华公司仍拒支付，故提起本案诉讼。

根据2021年4月8日（2019）粤0104民初39146号判决书，裁判结果：一、

本判决发生法律效力之日起十日内，被告广东亿华房地产开发有限公司向原告中海怡高建设集团股份有限公司支付工程款2,010,920.34元及利息（以上述工程款为基数，从2015年11月18日至2019年8月19日，按中国人民银行同期同档次贷款基准利率计算；从2019年8月20日起至实际支付之日止，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；二、本判决发生法律效力之日起十日内，被告广东亿华房地产开发有限公司向原告中海怡高建设集团股份有限公司支付保全费5,000.00元、鉴定费49,327.45元；三、驳回原告中海怡高建设集团股份有限公司的其他诉讼请求。截至2021年6月30日，亿华公司尚未按法院判决支付上述款项。

（2）广东有色工程勘察设计院建设工程合同纠纷

2009年7月10日，广东有色工程勘察设计院（以下简称：广东有色）与亿华公司签订《广州市建设工程合同》，约定由广东有色承包景豪坊建筑基坑变形安全监测工程。2014年5月20日，由于广东有色公司已完成《广州市建设工程合同》暂定的监测工作，但由于基坑施工过程中，亿华公司根据基坑变形安全监测工程规范和政府相关规定，要求广东有色继续进行基坑变形监测工作，双方就合同延期及增补项目工程量相关事宜签订《补充协议书》。由于涉诉项目已于2017年8月份25日暂停施工，广东有色仍按亿华公司要求进行安全监测作业，并依约按实际完成监测费用的80%向亿华公司请款，即分别多次向亿华公司请款2,345,161.50元、向广州景兴公司请款867,388.00元。两家公司分别向广东有色支付了1,320,930.00和231,323.00元。根据《补充协议书》约定“提交符合要求的总监测成果技术报告（含延期及增加部分）且结算经双方确认后，由乙方（广东有色）向甲方（亿华公司）提出书面申请，甲方在收到申请后7天内审核完成，并在审核完成后14天内向乙方支付全部结算余款”，现鉴于涉讼项目工程烂尾，监测工作已停止，广东有色要求广州景兴公司、亿华公司支付已完成的监测工作对应的全部监测费用，公平合理，法院予以支持。结合合同和补充协议的约定，景豪坊建设项目工程部作出的《工程款审批表》以及广东有色与广州景兴公司的相关意见，双方确定亿华公司应付广东有色检测费2,345,161.50元。亿华公司已支付1,320,930.00元，未付1,024,231.50元。广东有色要求亿华公司和广州景兴公司支付各自应承担的未付款及赔偿迟延付款造成的损失即计付

利息，利息计算是结合合同和补充协议的约定及广东有色“以亿华公司支付最后一笔款项的时间来起算利息”。景豪坊建设项目工程部最后于2019年2月25日作出《工程拨款审批表》，该审批表中经办人员签名审核完成时间为2019年3月26日，根据“在审核完成后14天内付款”的约定，相关款项应在2019年4月9日（包括当日）前付款，从2019年4月份10日起逾期。其中亿华公司西区项目建筑基坑变形监测工程的监测费用已经审核完成的金额为1,796,042.00元，亿华公司已付1,320,930.00，欠付475,112.00元，已审核完成的欠付金额的利息从2019年4月10日起算。剩余未付款项549,119.50元（总未付款1,024,231.5-已审核完成的未付款项475,112.00）的利息，从广东有色起诉之日即2020年4月3日起算。

根据2020年12月7日（2020）粤0104民初16584号判决书，判决结果：判决发生效力10日内，亿华公司向原告支付欠款1,024,231.5元及利息（其中以475,112元欠款作为本金，从2019年4月10日起至2019年8月19日按银行同期同类贷款利率计算，自2019年8月20日起至实际清偿之日止，按银行间同业拆借中心贷款市场利率计算；以549,119.50元欠款作为本金，从2020年4月3日起按银行间同业拆借中心贷款利率计算至实际清偿之日止）；驳回原告其他诉请；亿华公司承担案件受理费1,368.00元。截至2021年6月30日，尚未按法院判决支付上述款项。

（3）2009年6月23日，亿华公司与广州农商银行番禺支行（以下简称农商行番禺支行，原名为广州市农信社番禺信用社）签订《抵押合同》[合同编号：（2009）第000005号]，约定亿华公司亿华公司以公司项目用地（土地使用权证号：穗府国用（2007）第01000007号）为景点公司广州市景点商业城经营管理有限公司（以下简称：景点公司，原名为广州市景联企业管理有限公司）向农商行番禺支行取得的25,000.00万元借款（借款日2009年6月26日，到期日2019年5月26日，期限内利率为月息5.445‰，还款方式为等额法）提供连带责任抵押担保；担保债权包括本金及其利息、逾期利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金和债权人为实现债权而发生的一切费用；景点公司自贷款发放之日至2019年1月30日共归还了本金230,858,857.12元，利息78,046,437.3月，合计308,905,294.42元，自2019年2月起，景点公司经营及财务状况恶化，无力还

款，不能按期归还借款本息。银行多次跟进催收，景点公司仅于 2019 年 11 月 7 日归还借款本金 100 元。截至 2020 年 7 月 20 日，景点公司结欠农商行番禺支行借款本金 19,141,042.88 元，利息 405,864.96 元，罚息 1,645,255.76 元，利息复利 36,444.85 元，罚息复利 141,416.59 元，合计 21,370,025.04 元。因景点公司未能按期归还借款本息，农商行番禺支行向法院提起诉讼。2020 年 9 月 11 日，农商行番禺支行委托广州农村商业银行股份有限公司华夏支行（以下简称农商行华夏支行）与广资公司签订《债权转让协议》，其中将本案的债权及担保权益转让给广资公司，本案债权及担保权益已归广资公司所有。

根据 2021 年 9 月 10 日（2020）粤 0113 民初 12642 号判决书，判决结果：一、景点公司应于本判决发生法律效力之日起十日内向广资公司偿还借款本金 19,141,042.88 元及利息、罚息、复利（其中截至 2020 年 7 月 20 日利息为 405,864.96 元，罚息为 1,645,255.76 元，复利为 36,444.85 元；自 2020 年 7 月 21 日起，罚息以尚欠本金 19,141,042.88 元为基数，复利以尚欠利息 405,864.96 元为基数，分别按照月利率 6.125‰的标准计算至清偿之日止，罚息不计收复利）；二、广资公司有权依法以亿华公司名下位于广州市越秀区中山五路至西湖路、大马站至小马站 8506 平方米住宅用地[国有土地使用权证号：穗府国用（2007）第 01000007 号]折价或者拍卖、变卖所得价款在上述第一项判项确定的债权范围内优先受偿；三、亿华公司对景点公司的上述第一项债务，在景点公司依法处置上述第二项判项的抵押物所得价款优先受偿后的不足部分承担连带清偿责任，亿华公司承担保证责任后，有权向景点公司追偿；四、景点公司、景治君、景艺晖对上述第一项判项确定的债务承担连带清偿责任，其承担还款责任后，有权向景点公司追偿；五、驳回广资公司的其余诉讼请求。

截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司尚未按法院判决支付上述款项。

（4）广州市艺兴物业管理有限责任公司物业服务合同纠纷

2017 年 4 月 1 日广州市艺兴物业管理有限责任公司（以下简称艺兴物业公司）与亿华公司签署《亿华公司合同》【合同编号：YH-XZ-HQ032】（以下简称物业服务合同），约定由艺兴业务公司为亿华公司位于广州大道中明月一路 23 号一至三层办公区域提供物业管理服务，服务期限自 2017 年 4 日至 2019 年 3 月 31 日，合同有效期满后，合同期限自然顺延，物业管理费为 12,503.00 元/月，

其他费用按照实际使用情况另行计算，亿华公司应于每月 10 日前缴纳物业管理费。合同签订后，艺兴物业公司已按合同约定向亿华公司提供绿化、维修、清洁等物业管理服务，已支付 388,093.00 元，截至 2021 年 5 月，亿华公司尚欠绿化费和维修及清洁费合计 162,969.00 元。由于亿华公司未按合同约定支付物业管理费及其他费用，艺兴物业公司已于 2021 年 5 月向法院提起诉讼，定于 2021 年 8 月 3 日开庭。

八、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：

1、企业清产核资事项说明

2、企业清产核资明细表

（本页无正文，为广东亿华房地产开发有限公司清产核资报告

（大信专审字[2022]第 22-00004 号）报告的签字盖章页）

大信会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2022 年 1 月 20 日

附件 1：

广东亿华房地产开发有限公司
清产核资事项说明

一、资产负债表

（一）货币资金

账面值 74,164.75 元，清查值 74,164.75 元，增减值 0.00 元。其中：

1、现金

账面值 6,168.78 元，清查值 6,168.78 元，增减值 0.00 元。

2、银行存款

账面值 67,995.97 元，清查值 67,995.97 元，增减值 0.00 元。

开户银行	原币种类	账面值	清查值	增减值
中国银行东山梅花路支行 684757741926	人民币	17,877.15	17,877.15	-
交通银行广东省分行 441164670012015301087	人民币	100.35	100.35	-
中国银行广州大东门华庭支行 670457760625	人民币	3,340.61	3,340.61	-
中国工商银行广州兴华支行 360284151920006191	人民币	5,402.61	5,402.61	-
上海浦东发展银行广州五羊支行 82080078801900000103	人民币	41,275.25	41,275.25	-
合计	——	**67,995.97**	**67,995.97**	-

说明：中国工商银行广州兴华支行（360284151920006191）及上海浦东发展银行广州五羊支行（82080078801900000103）账户已被冻结。

（二）应收账款

账面值 10,000.00 元，清查值 10,000.00 元，增减值 0.00 元。

1、应收账款单位列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
黄慧文	二手房销售尾款	10,000.00	企业不同意函证
合计	——	**10,000.00**	——

说明：

（1）截至 2021 年 6 月 30 日，黄慧文尚有一万元购房尾款未支付，是因为原

住户小孩在该户籍读书没有迁出，导致黄慧文户口无法迁入，该房产证现存放在亿华公司。

（2）亿华公司不同意对该应收账款进行发函。

（三）其他应收款

1、账面值-287,268.60元，清查值75,837,828.59元，增减值76,125,097.19元。具体如下：

项目	账面值	清查值	增减值	备注
其他应收款原值	-287,268.60	821,004,865.79	821,292,134.39	
坏账准备		745,167,037.20	745,167,037.20	
其他应收款净值	-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	——

上述清查值中涉及其他应收款原值820,702,212.75元由于被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的审计程序对其他应收款的余额及可回收性进行确认。

2、其他应收款单位大额列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州市景兴房地产开发有限公司	往来款	798,527,327.06	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
广州市鹰利企业有限公司	往来款	7,942,656.65	
广州市景兴物业管理有限公司	往来款	7,893,023.71	
广州市中言装饰工程有限公司	往来款	3,558,165.33	
李巧珍	往来款	3,000,000.00	
合计	——	**820,921,172.75**	——

清查说明：

（1）将其他应付款借方余额重分类至其他应收款，调增其他应收款867,666,406.35元；

（2）将其他应收款贷方余额重分类至其他应付款，调增其他应收款365,728.04元；

（3）根据珠实公司提供的广州市景兴房地产开发有限公司重整计划，债权清偿率4.26%，对应收广州市景兴房地产开发有限公司款项计提坏账准备745,167,037.20元。

（4）调减广州市景兴房地产开发有限公司出资款，同时调减应收广州市景

兴房地产开发有限公司款项 46,740,000.00 元。

（四）预付款项

账面值 1,036,479.23 元，清查值 108,979.55 元，增减值-927,499.68 元。

1、预付账款单位大额列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	租金	108,649.28	
合计	——	**108,649.28**	——

清查说明：

（1）预付账款贷方余额重分类至应付账款，调增预付账款 1,041,646.90 元；

（2）预付广东省广弘华侨建设投资集团有限公司工程款与应付账款对冲，调减预付账款 1,769,146.58 元；

（3）预付景治君租金款与应付租金款对冲，调减预付账款 200,000.00 元。

（五）存货

账面值 1,950,549,313.79 元，清查值 1,104,037,744.64 元，增减值 -846,511,569.15 元。

1、存货明细

类别	账面值	清查值	增减值
开发成本	805,872,156.18	809,942,519.37	4,070,363.19
开发间接费用	1,144,677,157.61	295,222,410.32	-849,454,747.29
库存商品	-	1,450,235.29	1,450,235.29
合计	**1,950,549,313.79**	**1,106,615,164.98**	**-843,934,148.81**

2、开发成本明细

类别	账面值	清查值	增减值
土地征用及拆迁拆迁补偿款	536,724,840.83	537,894,783.68	1,169,942.85
前期工程费	48,074,140.29	50,974,560.63	2,900,420.34
建筑安装工程成本	209,801,822.45	209,801,822.45	-
其他间接费用	11,271,352.61	11,271,352.61	-

类别	账面值	清查值	增减值
合计	**805,872,156.18**	**809,942,519.37**	**4,070,363.19**

3、开发间接费用明细

类别	账面值	清查值	增减值
人力成本	13,303,216.72	10,679,010.67	-2,624,206.05
办公费	11,874,269.67	36,238,527.72	24,364,258.05
差旅费	398,250.76	398,250.76	-
汽车及市内交通费	685,902.67	571,064.75	-114,837.92
折旧与摊销费用	960,490.20	960,490.20	-
资金成本	1,108,929,876.15	237,849,914.78	-871,079,961.37
酒店前期管理费用	2,500,000.00	2,500,000.00	-
税费	1,708,730.50	1,708,730.50	-
其他开发间接费用	4,316,420.94	4,316,420.94	-
合计	**1,144,677,157.61**	**295,222,410.32**	**-849,454,747.29**

4、库存商品明细

房屋地址	账面值	清查值	增减值
越秀区西华路大兴街6号210房	-	480,240.03	480,240.03
南岸坡头新一巷33号606房	-	969,995.26	969,995.26
合计	-	**1,450,235.29**	**1,450,235.29**

清查说明：

（1）根据亿华公司与施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司沟通函，亿华公司西区项目已于2017年7月停工，截至2021年6月30日尚未恢复动工，应当暂停期间借款费用等费用的资本化。截至2021年6月30日，本次清产核资共将停工期间利息871,079,961.37元、办公费612,007.95元、汽车费用36,482.13元、市内交通费78,355.79元、人工成本2,624,206.05元等费用进行调整，调减开发间接费用共计874,431,013.29 元；

（2）根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【（2020）穗仲案字第18698号】和中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修

合同纠纷一审民事判决书，分别应付广州源尚公司设计费 566,500.00 元、中海怡高建设公司装修工程款 2,010,920.34 元，合计金额 2,577,420.34 元（不包括逾期未付的利息），调整开发成本-前期工程费；

（3）补提未支付的临迁费，调增开发成本 1,995,353.14 元；

（4）根据中信广州发票公司与阳东县建筑工程广州分公司补充协议，补计提剩余拆迁工程款，调增开发成本 432,452.00 元；

（5）根据合同台账及申请付款资料补确认零星工程款，调增开发成本 515,373.00 元；

（6）将在长期待摊费用核算的亿华公司办公室租金，调增开发间接费用 24,976,266.00 元；

（7）由于项目拆迁及回迁中还存在各种问题，本次清产核资审计中无法合理预估尚需支付的拆迁费用及违约成本（详见本报告正文第八点的 5 点）；

（8）截至 2021 年 6 月 30 日，亿华公司名下现库存两套不动产，分别坐落于越秀区西华路大兴街 6 号 210 房和荔湾区南岸路坡头新一巷 33 号 606 房，由于该两套不动产尚未安置拆迁户，本次清产核资将这两套不动产的成本，从开发成本调整到库存商品，调增了库存商品 1,450,235.29 元。

（六）其他流动资产

原值账面值 0.00 元，清查值 2,569,669.73 元，增减值 2,569,669.73。

1、其他流动资产明细如下

类别	账面值	清查值	增减值
留底进项税额	-	2,569,669.73	2,569,669.73
合计	**-**	**2,569,669.73**	**2,569,669.73**

清查说明：对应交税费中留底进项税进行重分类调整，调增其他流动资产 2,569,669.73 元。

（七）固定资产

原值账面值 771,970.73 元，清查值 385,204.73 元，增减值-386,766.00 元。

累计折旧账面值 737,404.23 元，清查值 368,638.23 元，增减值-368,766.00 元。

净值账面值 34,566.50 元，清查值 16,566.50 元，增减值-18,000.00 元。

1、固定资产明细如下

类别	账面值		清查值		增减值	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00
合计	**771,970.73**	**34,566.50**	**385,204.73**	**16,566.50**	**-386,766.00**	**-18,000.00**

清查说明：根据现场固定资产盘点情况，对盘亏的固定资产进行调整，调减固定资产原值386,766.00元、固定资产累计折旧368,766.00元、固定资产净值18,000.00元。

（八）长期待摊费用

账面值25,244,828.00元，清查值0.00元，增减值-25,244,828.00元。

1、长期待摊费明细列示如下

类别	账面值	清查值	增减值
办公室租金	25,244,828.00	-	-25,244,828.00
合计	**25,244,828.00**	-	**-25,244,828.00**

清查说明：将长期待摊费用列支的亿华公司办公室租金，调至开发间接费用，调减长期待摊费用-25,244,828.00元。

（九）应付账款

账面值51,748,158.61元，清查值56,206,966.86元，增减值4,458,808.25元。清查值中13户金额23,107,536.93 元和期末余额为零但与被审计单位签订了相应的业务合同的单位18户，被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认。

1、应付账款明细列示如下

单位名称	业务内容	金额	备注
景治君	办公室租金	24,776,266.00	
广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	景豪坊项目工程款	18,909,341.63	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
临迁费用	临迁费、永迁费	5,176,020.14	
中海怡高建设集团股份有限公司	装修工程款	2,100,703.79	
广州市宏业金基建设监理咨询有限公司	监理费	816,140.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确
汕头市建筑设计院	景豪坊-设计费	657,900.00	

单位名称	业务内容	金额	备注
			认
广州源尚建筑设计有限公司	设计费	610,988.00	被审计单位不同意函证
广东省建筑设计研究院	地铁1号隧道自动化监测工程款	605,941.40	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
广州市建筑置业有限公司	拆迁劳务费	552,373.00	
广东有色工程勘察设计院	基坑监测费	475,112.00	
阳东县建筑工程广州分公司	拆迁工程款	432,452.00	补提
广州市和合共赢广告有限公司	广告合作工程款	320,000.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
广州市润雅模型设计有限公司	设计费	238,500.00	
广州市景兴物业管理有限公司	物管费、水电费	190,777.90	
广州市艺兴物业管理有限责任公司	物管费、维修及清洁费	162,969.00	
广东广信君达律师事务所	法律顾问费	107,450.00	
广州市信美空调安装有限公司	空调安装费	59,800.00	
广州市帝升灯饰装饰材料有限公司	工程款	11,232.00	
广州市南粤工程建设监理有限公司	监理费	3,000.00	补提
合计	——	**56,206,966.86**	——

清查说明：

（1）预付款项贷方余额重分类至应付账款，调增应付账款1,041,646.90元；

（2）预付与应付景治君租金款对冲，调减应付账款200,000.00元；

（3）预付与应付广东省广弘华侨建设投资集团有限公司工程款对冲，调减应付账款1,769,146.58元；

（4）冲销重复计提2020年8月办公室租金，调减应付账款268,562.00元；

（5）补提未支付的临迁费，调增应付账款1,995,353.14元；

（6）根据中信广州发票公司与阳东县建筑工程广州分公司补充协议，补计提剩余工程款，调增应付账款432,452.00元；

（7）零星工程根据合同台账及申请付款资料补确认开发成本及应付账款，补提应付广州市和合共赢广告有限公司320,000.00元、广州市南粤工程建设监理有限公司3,000.00元、广州市建筑置业有限公司192,373.00元；调增应付账款515,373.00元；

（8）根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【（2020）穗仲案字第18698号】裁决书，亿华公司应付广州源尚公司设计费（不包括逾期未付的利息）566,500.00元、仲裁费19,488.00元以及律师费25,000.00元，合计金额

610,988.00 元，调增应付账款；

（9）根据中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修合同纠纷一审民事判决书，亿华公司应付中海怡高建设公司的装修工程费 2,010,920.34 元（不包括逾期未付的利息）、保全费 5,000.00 元、鉴定费 49,327.45 元以及案件受理费 35,456.00 元，合计金额 2,100,703.79 元，调增应付账款。

（十）应付职工薪酬

账面值 12,667.07 元，清查值 41,667.07 元，增减值 29,000.00 元。

清查说明：补计提 6 月工资 29,000.00 元，调增应付职工薪酬 29,000.00 元。

（十一）应交税费

账面值-2,462,763.47 元，清查值 106,906.26 元，增减值 2,569,669.73 元。

1、应交税费明细列示如下

类别	税率	账面值	清查值	增减值
应交个人所得税	超额累进税率	-0.46	-0.46	-
应交土地使用税	每平方 12 元	102,118.72	102,118.72	-
应交房产税	1.2%	4,788.00	4,788.00	-
应交增值税-进项税额	13%	-2,569,669.73	-	2,569,669.73
合计		**-2,462,763.47**	**106,906.26**	**2,569,669.73**

清查说明：对应交税费中留底进项税进行重分类调整，调增应交税费 2,569,669.73 元。

（十二）其他应付款

账面值-161,070,051.92 元，清查值 2,799,737,848.40 元，增减值 2,960,807,900.32 元。清查值中 67,200,000.00 元被审计单位不同意函证，未能取得充分适当的审计证据进行确认。

1、其他应付款明细列示如下

单位名称	款项内容	金额	备注
广州珠江发展集团股份有限公司	借款本金	1,944,543,477.63	本金
广州珠江发展集团股份有限公司	借款利息	787,433,670.56	利息
广州市熊光投资有限公司	往来款	67,200,000.00	**企业不同意发函，未能取得**

单位名称	款项内容	金额	备注
			充分适当的审计证据进行确认
景艺晖	往来款	365,728.04	
广州哈朗企业管理有限公司	往来款	100,000.00	
其他	员工费用	94,972.17	
合计	——	**2,799,737,848.40**	——

2、应付广州珠江发展集团股份有限公司借款情况如下：

贷款方	借款余额	利率	借款起止日期	借款类型
广州珠江发展集团股份有限公司	1,113,260,000.00	12%	2018.1.19 至 2021.1.18	抵押+保证
广州珠江发展集团股份有限公司	831,283,477.63	12%	2018.6.19 至 2021.6.19	抵押+保证
合计	**1,944,543,477.63**	——		

说明：借款担保情况详见正文“八、重大事项说明（3、长期借款情况）”。

3、清查说明：

（1）其他应付款借方余额重分类至其他应收款，调增其他应付款867,666,406.35元；

（2）其他应收款负值重分类至其他应付，调增其他应付景艺晖365,728.04元；

（3）根据亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司借款合同，测算补提相应的贷款利息，调增其他应付广州珠江发展集团股份有限公司148,232,288.30元。

（4）将向广州珠江发展集团股份有限公司的借款由长期借款调至其他应付款，调增1,944,543,477.63元；

（十三）长期借款

账面值1,991,283,477.63元，清查值0.00元，增减值-1,991,283,477.63元。

清查说明：

（1）向广州珠江发展集团股份有限公司的借款为非金融机构借款，不符合长期借款核算条件，由长期借款调至其他应付款，调减长期借款1,944,543,477.63元；

（2）将广州珠江发展集团股份有限公司投资款调入实收资本，调减长期借

款 46,740,000.00 元。

（十四）实收资本

账面值 114,000,000.00 元，清查值 114,000,000.00 元，增减值 0.00 元。

1、实收资本明细列示如下

股东名称	账面值	清查值	增减值
广州市景兴房地产开发有限公司	91,200,000.00	44,460,000.00	-46,740,000.00
广州市熊光投资策划有限公司	22,800,000.00	22,800,000.00	-
广州珠江发展集团股份有限公司	-	46,740,000.00	46,740,000.00
合计	**114,000,000.00**	**114,000,000.00**	-

说明：经查询工商登记信息，广州珠江发展集团股份有限公司为亿华公司股东。亿华公司实收资本账面列示与工商登记信息不一致主要原因为珠实公司对该项投资收取固定回报和浮动回报，详见报告正文“八、重大事项说明（2、亿华公司股权情况）”。

（十五）未分配利润

账面值 -16,849,404.25 元，清查值 -1,784,861,014.49 元，增减值 -1,768,011,610.24 元。

清查说明：

（1）根据亿华公司与施工方广东省广弘华侨建设投资集团有限公司沟通函，亿华公司西区项目已于 2017 年 7 月停工，截至 2021 年 6 月 30 日尚未恢复动工，应当暂停借款费用、办公费用、汽车费用、市内交通费以及人工成本的资本化。共计调减开发成本共计 874,431,013.29 元，同时调减未分配利润 874,431,013.29 元；

（2）根据现场固定资产盘点情况，对盘亏的固定资产进行调整，调减固定资产原值 386,766.00 元、固定资产累计折旧 368,766.00 元、固定资产价值 18,000.00 元，同时调减未分配利润 18,000.00 元；

（3）补计提 6 月工资 29,000.00 元，调增应付职工薪酬 29,000.00 元，同时调减未分配利润 29,000.00 元；

（4）根据亿华公司与广州珠江发展集团股份有限公司借款合同，测算补提相应的贷款利息，调增其他应付广州珠江发展集团股份有限公司 148,232,288.30 元，同时调减未分配利润 148,232,288.30 元；

（5）根据珠实公司提供的广州市景兴房地产开发有限公司重整计划，债权

清偿率 4.26%，计提应收广州市景兴房地产开发有限公司款项坏账准备，调减未分配利润 745,167,037.20 元；

（6）根据广州源尚建筑设计案-广州仲裁委员会【（2020）穗仲案字第 18698 号】裁决书，亿华公司应付广州源尚公司仲裁费 19,488.00 元和律师费 25,000.00 元，合计金额 44,488.00 元，调减未分配利润；

（7）根据中海怡高建设集团股份有限公司与广东亿华房地产开发有限公司装饰装修合同纠纷一审民事判决书，亿华公司应付中海怡高建设公司保全费 5,000.00 元、鉴定费 49,327.45 元以及案件受理费 35,456.00 元，合计金额 89,783.45 元，调减未分配利润。

二、利润表情况

截止 2021 年 6 月 30 日，利润表如下：

利润表

日期：2021 年 6 月

项　目	行次	本月数	本年累计数
一、主营业务收入	1		
减：主营业务成本	2		
主营业务税金及附加	3		
二、主营业务利润	4		
加：其他业务利润	5		
减：管理费用	6	82,351.36	136,411.18
销售费用	7		
财务费用	8	-113.58	-113.58
三、营业利润	9	-82,237.78	-136,297.60
加：投资收益	10		
补贴收入	11		
营业外收入	12	122.29	122.29
减：营业外支出	13		
加：以前年度损益调整	14		
四、利润总额	15	-82,115.49	-136,175.31
减:所得税	16		
五、净利润	20	-82,115.49	-136,175.31

三、其他重大事项说明：

详见正文“八、重大事项说明”

（全文完）

清产核资资产负债表—资产

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

资　　产	账面值	清查值	增减值	附注
流动资产：				
货币资金	74,164.75	74,164.75	-	
交易性金融资产	-	-	-	
应收票据	-	-	-	
应收股利	-	-	-	
应收利息	-	-	-	
应收账款	10,000.00	10,000.00	-	
其他应收款	-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	
预付账款	1,036,479.23	108,979.55	-927,499.68	
存货	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	
一年内到期的非流动资产	-	-	-	
其他流动资产	-	2,569,669.73	2,569,669.73	
流动资产合计	1,951,382,689.17	1,185,215,807.60	-766,166,881.57	
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		-	-	
固定资产原价	771,970.73	385,204.73	-386,766.00	
减：累计折旧	737,404.23	368,638.23	-368,766.00	
固定资产净值	34,566.50	16,566.50	-18,000.00	
工程物资	-	-	-	
在建工程	-	-	-	
固定资产清理	-	-	-	
生物性资产			-	
油气资产			-	
无形资产	-	-	-	
长期待摊费用	25,244,828.00	-	-25,244,828.00	
其他长期资产	-	-	-	
商誉			-	
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	-	-	-	
非流动资产合计	25,279,394.50	16,566.50	-25,262,828.00	
资产总计	1,976,662,083.67	1,185,232,374.10	-791,429,709.57	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

清产核资资产负债表—负债及所有者权益

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

负债及所有者权益	账面值	清查值	增减值	附注
流动负债：				
短期借款	-	-	-	
交易性金融负债	-	-	-	
应付账款	51,748,158.61	56,206,966.86	4,458,808.25	
预收账款	-	-	-	
应付职工薪酬	12,667.07	41,667.07	29,000.00	
应付利息	-	-	-	
应付股利	-	-	-	
应交税费	-2,462,763.47	106,906.26	2,569,669.73	
其他应付款	-161,070,051.92	2,799,737,848.40	2,960,807,900.32	
预计负债	-	-	-	
一年内到期的长期负债	-	-	-	
其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计	-111,771,989.71	2,856,093,388.59	2,967,865,378.30	
长期借款	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	
应付债券	-	-	-	
长期应付款	-	-	-	
专项应付款	-	-	-	
其他长期负债	-	-	-	
递延所得税负债	-	-	-	
递延收益	-	-		
其他非流动负债				
非流动负债合计	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	
负债合计	1,879,511,487.92	2,856,093,388.59	976,581,900.67	
所有者权益（或股东权益）：				
实收资本（或股本）	114,000,000.00	114,000,000.00	-	
减：已归还投资	-	-	-	
实收资本（或股本）净额	114,000,000.00	114,000,000.00	-	
资本公积	-	-	-	
专项储备	-	-	-	
盈余公积	-	-	-	
其中：法定公益金	-	-	-	
未分配利润	-16,849,404.25	-1,784,861,014.49	-1,768,011,610.24	
所有者权益（或股东权益）合计	97,150,595.75	-1,670,861,014.49	-1,768,011,610.24	
少数股东权益				
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,976,662,083.67	1,185,232,374.10	-791,429,709.57	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

货币资金清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目	账号	币种	账面值	清查值	增减值	备注
一、	现金						
1	库存现金		人民币	6,168.78	6,168.78	-	
二、	银行存款(开户银行)						
1	中国银行东山梅花路支行	684757741926	人民币	17,877.15	17,877.15	-	基本存款账户
2	交通银行广东省分行营业	441164670012015301087	人民币	100.35	100.35	-	一般存款账户
3	中国银行广州大东门中医支行	670457760625	人民币	3,340.61	3,340.61	-	非预算单位专用存款户
4	工行广州兴华支行	3602841519200061911	人民币	5,402.61	5,402.61	-	一般存款账户
5	浦发银行广州五羊支行	82080078801900000103	人民币	41,275.25	41,275.25	-	一般存款账户
合计				74,164.75	74,164.75	-	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应收账款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面值	清查值	增减值	备注
1	黄慧文	二手房销售尾款	2020/5/31	1-2年	10,000.00	10,000.00	-	企业不同意函证
	减：坏账准备				-	-	-	
合计					10,000.00	10,000.00	-	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

其他应收款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款对象名称	发生日期	业务内容	账龄	账面值	清查值	增减值	备注
1	景艺晖	2020/8、2020/12、2021	往来款	1年内	-365,728.04	-	365,728.04	重分类至其他应付款
2	代垫职工款项-代付社保费	2020/6/30	代付社保费	1-2年	27,562.44	27,562.44	-	
3	代垫职工款项-代付公积金	2020/6/30	代付公积金	1-2年	897.00	897.00	-	
4	广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	2016/1/4	合同保证金	5年以上	50,000.00	50,000.00	-	
5	广州市景兴房地产开发有限公司	2017-2020年	往来款	1-5年	-	798,527,327.06	798,527,327.06	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
6	广州市润通装饰工程有限公司	2020/1/31	往来款	1-2年	-	1,633.60	1,633.60	
7	广州市鹭利企业有限公司	2016/12、2017/12、2020/01	往来款	1-5年	-	7,942,656.65	7,942,656.65	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
8	广州市景兴物业管理有限公司	2018-2020年	往来款	1-4年	-	7,893,023.71	7,893,023.71	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
9	广州市中商装饰工程有限公司	2018/12、2019/12	往来款	1-3年	-	3,558,165.33	3,558,165.33	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
10	李巧珍	2018/4/1	往来款	3-4年	-	3,000,000.00	3,000,000.00	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
11	广州市景兴广告有限公司	2020/1/31	往来款	1-2年	-	3,600.00	3,600.00	其他应付款重分类
	减：坏账准备				-	745,167,037.20	745,167,037.20	
	合计				-287,268.60	75,837,828.59	76,125,097.19	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

预付账款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（清算对象）	发生日期	业务内容	账龄	账面值	清查值	增减值	备注
1	广州市建筑置业有限公司	2019/12/1	拆迁劳务费	1-2年	-30,000.00	-	30,000.00	重分类至应付账款
2	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	2014/10/31	景豪坊西区项目进度工程款	5年以上	1,769,146.58	-	-1,769,146.58	调整至应付账款
3	汕头市建筑设计院	2017/12、2018/12	景豪坊-设计费	2-3年；3年以上	-657,900.00	-	657,900.00	重分类至应付账款
4	广州市景兴物业管理有限公司	2019、2020、2021年	物管费、水电费	1年内；1-2年	-190,777.90	-	190,777.90	重分类至应付账款
5	景治君	2016/2/5	办公租金	5年以上	200,000.00	-	-200,000.00	调整至应付账款
6	中国石化销售有限公司广东广州石油分公司	2019/11/1	汽车加油费	1-2年	2,687.76	330.27	-2,357.49	
7	广州市艺兴物业管理有限责任公司	2019、2020年1-12月	维修及清洁费	1年内；1-2年	-162,969.00	-	162,969.00	重分类至应付账款
8	广州市荔湾区西郊村泮塘第三经济合作社	2020/7/1	租金	1年内	108,649.28	108,649.28	-	
9	中国石化销售有限公司广东广州石油分公司	2020/12/1	汽车加油费	1年内	-2,357.49	-	2,357.49	
合计					1,036,479.23	109,079.55	-927,499.68	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

存货清查汇总表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面值	清查值	增减值	备注
1	原材料	-	-	-	
2	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3	配件	-	-	-	
4	委托加工物资	-	-	-	
5	产成品（库存商品）	-	-	-	
6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
7	分期收款发出商品	-	-	-	
8	低值易耗品	-	-	-	
9	委托代销商品	-	-	-	
10	受托代销商品	-	-	-	
11	开发成本	805,872,156.18	809,942,519.37	4,070,363.19	
12	开发间接成本	1,144,677,157.61	295,222,410.32	-849,454,747.29	
13	库存商品	-	1,450,235.29	1,450,235.29	
	存货合计	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	
	减：存货跌价准备	-	-	-	
	存货净额	1,950,549,313.79	1,106,615,164.98	-843,934,148.81	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

开发成本清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	一级科目	项目	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	开发成本	土地征用及拆迁拆迁补偿款	1994-2020.9	536,734,840.83	537,894,783.68	1,169,942.85	
2	开发成本	建筑安装工程费	1997.1-2020.6	209,801,822.45	209,801,822.45		
3	开发成本	前期工程费	1995.10-2020.6	48,074,140.29	50,974,560.63	2,900,420.34	
4	开发成本	其他间接费用	1995.4-2011.8	11,271,352.61	11,271,352.61		
5	开发间接费用	人力成本	1996.10-2021.6	13,303,216.72	10,679,010.67	-2,624,206.05	
6	开发间接费用	办公费	1996.10-2021.6	11,874,269.67	36,238,527.72	24,364,258.05	
7	开发间接费用	差旅费	1996.10-2021.6	398,250.76	398,250.76		
8	开发间接费用	汽车费用	1996.10-2021.6	278,887.88	242,405.75	-36,482.13	
9	开发间接费用	市内交通费	1996.10-2021.6	407,014.79	328,659.00	-78,355.79	
10	开发间接费用	折旧费	1996.10-2021.6	703,516.71	703,516.71		
11	开发间接费用	运输费	1996.10-2021.6	500.00	500.00		
12	开发间接费用	劳动保护费	1996.10-2021.6	983.13	983.13		
13	开发间接费用	周转房摊销	1996.10-2021.6	212,738.00	212,738.00		
14	开发间接费用	资金成本	1996.10-2021.6	1,108,929,876.15	237,849,914.78	-871,079,961.37	
15	开发间接费用	低值易耗品摊销	1996.10-2021.6	44,235.49	44,235.49		
16	开发间接费用	酒店前期管理费用	1996.10-2021.6	2,500,000.00	2,500,000.00		
17	开发间接费用	税费	1996.10-2021.6	1,708,730.50	1,708,730.50		
18	开发间接费用	其他开发间接费用	1996.10-2021.6	4,314,937.81	4,314,937.81		
合计				1,950,549,313.79	1,105,164,929.69	-845,384,384.10	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

其他流动资产清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	留底进项税额		-	2,569,669.73	2,569,669.73	
合计			-	2,569,669.73	2,569,669.73	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

固定资产清查汇总表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面值		清查值		增减值		备注
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	
	设备类合计	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00	
	固定资产—机械设备	-	-	-	-	-	-	
	固定资产—交通运输设备	610,000.00	30,500.00	250,000.00	12,500.00	-360,000.00	-18,000.00	
	固定资产—电子设备及其他	161,970.73	4,066.50	135,204.73	4,066.50	-26,766.00	-	
	工程物资	-	-	-	-	-	-	
	在建工程合计	-	-	-	-	-	-	
	在建工程—土建工程	-	-	-	-	-	-	
	在建工程—设备安装工程	-	-	-	-	-	-	
	固定资产清理	-	-	-	-	-	-	
	固定资产合计	771,970.73	34,566.50	385,204.73	16,566.50	-386,766.00	-18,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

固定资产—交通运输设备清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	车辆编号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面值		清查值		增减值		备注
							原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	粤A231CY	金杯客车SY6481G2ZB5	辆	1	2009年11月		250,000.00	12,500.00	250,000.00	12,500.00	-	-	
2	粤AE500B	丰田汽车TV7251Royal	辆	1	2011年3月		360,000.00	18,000.00	-	-	-360,000.00	-18,000.00	
合计							610,000.00	30,500.00	250,000.00	12,500.00	-360,000.00	-18,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

固定资产—电子设备及其他清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备及其他名称	规格型号	数量	购置日期	账面值		清查值		增减值		备注
					原值	净值	原值	净值	原值	净值	
1	联想启天电脑M7150	E5700/2G/500G/4350/19LCD	1	2011年3月	4,350.00	0.00	4,350.00	0.00	0.00	0.00	
2	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350/512M/19LCD	1	2011年6月	3,850.00	192.40	3,850.00	192.40	0.00	0.00	
3	HP激光彩色打印机	CP2025n	1	2011年6月	5,600.00	280.00	5,600.00	280.00	0.00	0.00	
4	联想电脑2900D	E5800/2G/500G/4350 512M	1	2011年7月	3,850.00	192.40	3,850.00	192.40	0.00	0.00	
5	联想电脑M1750	E5800/500G/2G	1	2011年7月	3,900.00	195.00	3,900.00	195.00	0.00	0.00	
6	设计用组装电脑	（I52300/4G/1T/550Ti/22）	2	2011年10月	13,100.00	655.16	13,100.00	655.16	0.00	0.00	
7	理光打印机	AP600L	1	2011年10月	4,750.00	237.50	4,750.00	237.50	0.00	0.00	
8	佳能数码相机	1600像素	1	2011年10月	1,620.00	81.00	1,620.00	81.00	0.00	0.00	
9	美的柜机空调	三相冷暖型	1	2012年3月	21,060.00	1,053.00	21,060.00	1,053.00	0.00	0.00	
10	美的挂机空调	单相冷暖型	2	2012年3月	5,320.00	0.00	5,320.00	0.00	0.00	0.00	
11	设计用组装电脑	i52320/4G/1T/550Ti	2	2012年5月	12,500.00	625.04	12,500.00	625.04	0.00	0.00	
12	苹果NEW IPDA		6	2012年6月	26,766.00	0.00	0.00	0.00	-26,766.00	0.00	
13	联想电脑M4911	G2020/2G	1	2013年6月	3,850.00	0.00	3,850.00	0.00	0.00	0.00	
14	联想电脑	T4980/i5/4G	1	2013年6月	5,600.00	280.00	5,600.00	280.00	0.00	0.00	
15	组装电脑	i5/4G/1T0	1	2013年6月	5,500.00	275.00	5,500.00	275.00	0.00	0.00	
16	二手联想台式电脑		4	2013年10月	9,590.77	0.00	9,590.77	0.00	0.00	0.00	
17	二手联想笔记本		1	2013年11月	4,055.56	0.00	4,055.56	0.00	0.00	0.00	
18	二手联想电脑		4	2013年11月	10,244.44	0.00	10,244.44	0.00	0.00	0.00	
19	联想电脑主机YH-CW-DN-TS01	YH-CW-DN-TS01	1	2014年10月	4,200.00	0.00	4,200.00	0.00	0.00	0.00	
20	I5工程绘图组装主机		1	2015年5月	4,300.00	0.00	4,300.00	0.00	0.00	0.00	
21	三星S20D300显示器		1	2015年5月	1,200.00	0.00	1,200.00	0.00	0.00	0.00	
22	二手大班椅		1	2013年10月	1,743.48	0.00	1,743.48	0.00	0.00	0.00	
23	二手大班台		1	2013年10月	2,200.88	0.00	2,200.88	0.00	0.00	0.00	
24	二手真皮大班椅		1	2013年11月	1,286.60	0.00	1,286.60	0.00	0.00	0.00	
25	二手中班椅		5	2013年11月	1,533.00	0.00	1,533.00	0.00	0.00	0.00	
合计					161,970.73	4,066.50	135,204.73	4,066.50	-26,766.00	0.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

长期待摊费用清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	尚存受益月数	账面值	清查值	增减值	备注
1	办公室租金	2020/1/31	32,227,440.00	120	26	25,244,828.00	0.00	-25,244,828.00	
合计						25,244,828.00	-	-25,244,828.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应付账款清查明细表

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面值	清查值	增减值	备注
1	广东省广弘华侨建设投资集团有限公司	18/12、2019/01、2020/	景豪坊西区项目进度工程款	20,678,488.21	18,909,341.63	-1,769,146.58	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
2	广东有色工程勘察设计院	2018/12/31	基坑监测费	475,112.00	475,112.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
3	广东省建筑设计研究院	2018/12/31	地铁1号隧道自动化监测工程款	605,941.40	605,941.40	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
4	广东广信君达律师事务所	2016/12、2017/12、2018/12	法律顾问费	107,450.00	107,450.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
5	广州市宏业金基建设监理咨询有限公司	2018/12/31	监理费	816,140.00	816,140.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
6	广州市帝升灯饰装饰材料有限公司	2018/12/31	工程款	11,232.00	11,232.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
7	广州市润雅模型设计有限公司	2018/12/31	设计费	238,500.00	238,500.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
8	广州市倍美空调安装有限公司	2020/12/31	空调安装费	59,800.00	59,800.00	-	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
9	其他	2020/8/31	办公室租金	268,562.00	-	-268,562.00	重复计提
10	拆迁费用	2018/12/31	临迁费、永迁费	3,180,667.00	5,176,020.14	1,995,353.14	补提
11	其他应付	2013/9至2021/6	办公室租金	24,976,266.00	24,776,266.00	-200,000.00	预付应付对冲
12	广州市建坑置业有限公司	2019/12、2020/12	拆迁劳务费	330,000.00	552,373.00	222,373.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
13	汕头市建筑设计院	2017/12、2018/12	景豪坊-设计费	-	657,900.00	657,900.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
14	广州市景兴物业管理有限公司	2019年至2021年	物管费、水电费	-	190,777.90	190,777.90	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
15	广州市艺兴物业管理有限责任公司	2018年至2020年	物管费、维修及清洁费	-	162,969.00	162,969.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
16	阳东县建筑工程广州分公司	2021/6/1	拆迁工程款	-	432,452.00	432,452.00	
17	广州市和合共赢广告有限公司	2015/5/12	广告合作工程款		320,000.00	320,000.00	被审计单位不同意函证，也无法实施其他充分适当的程序进行确认
18	广州市南粤工程建设监理有限公司	2008/3/20	监理费		3,000.00	3,000.00	
19	广州源尚建筑设计有限公司	2018年	设计费		610,988.00	610,988.00	根据法院判决调整
20	中海怡高建设集团股份有限公司	2015年11月-2019年8月	装修工程款		2,100,703.79	2,100,703.79	根据法院判决调整
合计				51,748,158.61	56,206,966.86	4,458,808.25	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应付职工薪酬清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	部门或内容	发生日期	账面值	清查值	增减值	备注
1	应付工资	2020年6月	12,667.07	41,667.07	29,000.00	补计提6月工资
合计			12,667.07	41,667.07	29,000.00	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

应交税费清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	税种	发生日期	税率	账面值	清查值	增减值	备注
1	应交个人所得税	2020/12/31	超额累进税率	-0.46	-0.46	-	
2	应交土地使用税	2020/12/31	每平方12元	102,118.72	102,118.72	-	
3	应交房产税	2020/12/31	1.20%	4,788.00	4,788.00	-	
4	应交增值税-进项税额	16年5月-2019年6	5.00%	-2,569,669.73	-	2,569,669.73	
合计				-2,462,763.47	106,906.26	2,569,669.73	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

其他应付款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面值	清查值	增减值	备注
1	员工费用	2018/12/1	业务招待费	94,972.17	94,972.17	-	
2	广州市景兴房地产开发有限公司	2017-2020年	往来款	-845,267,327.06	-	845,267,327.06	重分类至其他应收款
3	广州市润通装饰工程有限公司	2020/1/31	往来款	-1,633.60	-	1,633.60	重分类至其他应收款
4	广州市瞩利企业有限公司	2017/12/31	往来款	-7,942,656.65	-	7,942,656.65	重分类至其他应收款
5	广州市景兴物业管理有限公司	2020/6/1	往来款	-7,893,023.71	-	7,893,023.71	重分类至其他应收款
6	广州市中言装饰工程有限公司	2020/6/30	往来款	-3,558,165.33	-	3,558,165.33	重分类至其他应收款
7	广州市熊光投资有限公司	2012/12/1	往来款	67,200,000.00	67,200,000.00	-	企业不同意发函，未能取得充分适当的审计证据进行确认
8	李巧玲	2020/6/30	往来款	-3,000,000.00	-	3,000,000.00	重分类至其他应收款
9	广州珠江发展集团股份有限公司	2018-12、2019-12	借款利息	639,201,382.26	787,433,670.56	148,232,288.30	补计提利息
10	广州珠江发展集团股份有限公司	2018年	借款本金		1,944,543,477.63	1,944,543,477.63	
11	广州市景兴广告有限公司	2020/1/31	往来款	-3,600.00	-	3,600.00	
12	广州哈朗企业管理有限公司	2020/1/31	往来款	100,000.00	100,000.00	-	
13	景艺晖	2016/1/4	往来款	-	365,728.04	365,728.04	其他应付款重分类
合计				-161,070,051.92	2,799,737,848.40	2,960,807,900.32	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

长期借款清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	放款银行或机构名称	发生日期	到期日	月利率‰	币种	账面值	清查值	增减值	备注
1	广州珠江发展集团股份有限公司	2018/1/19	2021/6/19	1.00	人民币	1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	调至其他应付款
合计						1,991,283,477.63	-	-1,991,283,477.63	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

所有者权益清查明细表

清查基准日：2021年6月30日

资产占有单位名称：广东亿华房地产开发有限公司　　单位：元

项目		账面值	清查值	增减值	备注
实收资本		114,000,000.00	114,000,000.00	-	
出资者	广州市景兴房地产开发有限公司	91,200,000.00	44,460,000.00	-46,740,000.00	
	广州市熊光投资策划有限公司	22,800,000.00	22,800,000.00	-	
	广州珠江发展集团股份有限公司	-	46,740,000.00	46,740,000.00	
资本公积		-	-	-	
专项储备					
盈余公积		-	-	-	
其中：法定公益金		-	-	-	
未分配利润		-16,849,404.25	-1,784,861,014.49	-1,768,011,610.24	
所有者权益合计		97,150,595.75	-1,670,861,014.49	-1,768,011,610.24	

资产占有单位填表人：熊红玉

填表日期：2021-10-20

统一社会信用代码

91110108590611484C

营业执照

(副 本)(6-1)

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

名　　称　大信会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　胡咏华，吴卫星

经营范围　审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律法规规定的其他业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年03月06日

合伙期限　2012年03月06日 至 2112年03月05日

主要经营场所　北京市海淀区知春路1号学院国际大厦1504室

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2021 年03 月01 日

仅供工商登记使用

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：大信会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡咏华

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区知春路一号学院国际大厦1504室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010141

批准执业文号：京财会许可[2011]0073号

批准执业日期：2011年09月09日

证书序号：0014492

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

发证机关：北京市财政局

二〇二〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制

仅供业务使用

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓 名 何晓娟
Full name

性 别 女
Sex

出生日期 1973-10-03
Date of birth

工作单位 [illegible]
Working unit

身份证号码 412301197310031106
Identity card No.

仅供上海报告使用

大信会计师事务所(特殊普通合伙)
1101080210400

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after

何晓娟(440100800047)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查，通过文号：粤注协（2021）268号。

440100800047

证书编号：
No. of Certificate 440100800047

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance 2004 年 Yr 07 月 Mn 12 日 Dy

年 Yr 月 Mn 日 Dy

2019年4月换发

姓 名 张贵儿

Full name

性 别 女

Sex

出生日期 1983-01-22

Date of birth

工作单位 [illegible]

Working unit

身份证号码 [illegible]

Identity card No.

仅供年度报告使用

大信会计师事务所(特殊普通合伙)

1101080210400

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。

This certificate is valid for another year after

张贵儿(110001680174)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查，通过文号：粤注协（2021）268号。

年 月 日

证书编号：

No. of Certificate

批准注册协会：

Authorized Institute of CPAs

发证日期：

Date of Issuance

年 月 日

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：

因我司拟转让股权涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值评估事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，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并已获批准；

2、已按规定办理了资产评估立项并获批准；

3、敦促被评估单位配合资产评估机构提供资料；

4、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：广州珠江发展集团股份有限公司

委托方负责人签字：

年　　月　　日

资产评估师承诺函

广州珠江发展集团股份有限公司：

受贵公司委托，对贵公司拟转让股权涉及的广东亿华房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日 2021 年 6 月 30 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：莫锦霞

资产评估师
莫锦霞
44200122

二〇二二年一月二十七日

编号：S0412021021419G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190380779D

营业执照

（副 本）

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

名　　称　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)

法定代表人　古文枢

经营范围　居民服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询，网址：http://cri.gz.gov.cn/。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。）

注册资本　壹仟万元（人民币）

成立日期　1995年08月25日

营业期限　1995年08月25日 至 长期

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

登记机关　广州市越秀区市场监督管理局

2021年 03月 30日

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

http://www.gsxt.g

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制

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。

广东省财政厅

2017年12月6日

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

机构代码：44020127

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。

查询日期：2022年1月27日

广东省房地产估价师与房地产经纪人学会

证　明

粤房估证[2022]035号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司取得由广东省住房和城乡建设厅颁发的一级房地产评估资格，到目前为止未收到该公司违法违纪的投诉。

特此证明。

（注：本证明仅供有关业务来源部门遴选评估机构使用）

2022年1月13日

广东省不动产登记与估价专业人员协会

NO. 粤估协证 1000607

证 明

兹有广东财平资产评估土地房地产估价有限公司为我会团体会员，在有效计分周期内我会未收到对该公司的投诉，无不良执业记录。

（注：本证明仅供有关业务合作部门遴选评估机构使用）

经办人：刘淑婷 联系电话：020-37814591

2022年 1 月 14 日

广东省不动产登记与估价专业人员协会

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（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：资产评估师 廖 煜 44080010

打印日期：2021-06-18

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：莫锦霞

性别：女

登记编号：44200122

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：2020-08-26

年检信息：通过（2021-05-11）

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：莫锦霞

本人印鉴：资产评估师 莫锦霞 44200122

打印日期：2021-06-18

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

姓名 廖煜

性别 男 民族 汉

出生 1977 年 11 月 13 日

住址 广州市海珠区荷风街12号
1908房

公民身份号码 460100197711134316

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 广州市公安局海珠分局

有效期限 2006.05.06-2026.05.06

扫描全能王 创建

姓名 莫锦霞

性别 女 民族 汉

出生 1987 年 8 月 22 日

住址 广东省连州市丰阳镇湖江村委会下石咀村72号

公民身份号码 441882198708223320

身份证仅作评估附件使用

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 连州市公安局

有效期限 2016.04.05-2036.04.05

广东大众资产评估土地房地产估价有限公司

4401040184372