

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020127202400423
合同编号:	财兴资合字【2024】第236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(2024)第431号
报告名称:	珠海市安居集团有限公司拟收购珠海华发资产管理 有限公司持有的珠海华奔投资有限公司股权事宜所 涉及珠海华奔投资有限公司股东全部权益市场价值 资产评估报告
评估结论:	265,562,900.00元
评估报告日:	2024年07月29日
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 谭华 (资产评估师) 会员编号: 44140047
	
(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。

备案回执生成日期: 2024年07月30日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海市安居集团有限公司拟收购珠海华发资产管理有限公司持有的珠海华奔投资有限公司股权事宜所涉及珠海华奔投资有限公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

财兴资评字（2024）第 431 号

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二四年七月二十九日



目录

声明	1
评估报告书摘要	3
资产评估报告正文	7
一、绪言	7
二、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	7
三、评估目的	32
四、评估对象和评估范围	33
五、价值类型及其定义	34
六、评估基准日	35
七、评估依据	35
八、评估方法	35
九、评估程序实施过程和情况	45
十、评估假设	51
十一、评估结论	53
十二、特别事项说明	57
十三、评估报告使用限制说明	58
十四、评估报告日	60
资产评估书附件目录	62
资产评估说明另册	

声明

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

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

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

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

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

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

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

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

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

评估报告书摘要

重要提示

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

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司接受珠海华发资产管理有限公司及珠海市安居集团有限公司的委托，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，并结合评估对象的实际情况，对珠海华奔投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估工作。现将资产评估报告摘要如下：

委托人：珠海华发资产管理有限公司、珠海市安居集团有限公司。

被评估单位：珠海华奔投资有限公司（以下或简称“华奔公司”）。

经济行为及评估目的：根据《关于安居集团收购珠海华奔投资有限公司 100% 股权的请示》，珠海市安居集团有限公司拟收购珠海华发资产管理有限公司持有的珠海华奔投资有限公司股权，因此对珠海华奔投资有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的为委托方的股权交易事宜而涉及的珠海华奔投资有限公司股东全部权益提供评估基准日时的市场价值参考依据。

评估对象：珠海华奔投资有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：为评估目的所涉及的珠海华奔投资有限公司在评估基准日 2024 年 7 月 25 日的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年7月25日。

评估方法：资产基础法、收益法。

评估结论：广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对华奔公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结果如下：

即：在特定评估目的对应的经济行为前提下，华奔公司之股东全部权益于2024年7月25日的市场价值为人民币26,556.29万元（大写：人民币贰亿陆仟伍佰伍拾陆万贰仟玖佰元整），所有者权益账面值为人民币26,494.15万元，评估增值为人民币62.14万元，增幅0.23%。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即2024年7月25日起至2025年7月24日以内，才可以使用本评估报告。超过报告有效期，需重新进行评估。

特殊事项说明：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项审计报告致同审字（2024）第442C027791号的审计结果为基础进行评估工作。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的库存商品住宅物业为2024年内新近购入，均已签订相关购买合同，

但部分在评估报告出具日前正在办理过户手续，尚未完成。本次评估结论未考虑日后过户手续受限可能造成的影响。特请报告使用者注意。

（三）评估程序受限的情形

本次评估不存在程序受限的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估时未获告知也未发现被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现其他被评估单位存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）其他特别事项

2024年1-6月期间，华奔公司先后分四次投资设立全资子公司共75家，用于开展以旧换新房源收购工作。至评估基准日时，75家子公司分别持有珠海市区内的住宅物业79套。被评估单位华奔公司及子公司尚未进行实质性经营，注册资产也未实缴，企业提供的财务资料及审计报告均以合并口径呈现，本次根据企业实际情况按合并口径进行评估工作。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

摘要使用提示：

1、评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

2、在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

3、在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

4、除法律、法规另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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（2024）第 431 号

资产评估报告正文

一、绪言

珠海华发资产管理有限公司、珠海市安居集团有限公司：

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司接受珠海华发资产管理有限公司及珠海市安居集团有限公司的委托，根据有关法律、行政法规、资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法及收益法，对委托方拟进行股权交易事宜而涉及的珠海华发投资有限公司股东全部权益在 2024 年 7 月 25 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告如下：

二、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 珠海华发资产管理有限公司

企业名称：珠海华发资产管理有限公司

统一社会信用代码：91440400MA51NGN104

住所：珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 幢二层 B23

法定代表人：梁晓东

注册资本：1000 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 5 月 11 日

营业期限：2018年5月11日至无固定期限

经营范围：章程记载的经营范围：资产管理、投资管理、企业管理；投资顾问；股权投资；财务顾问；以自有资金投资兴办实业。（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）■

2. 珠海市安居集团有限公司

企业名称：珠海市安居集团有限公司

统一社会信用代码：91440400MA52UYEN1X

住所：珠海市香洲区人民西路635号7楼703号

法定代表人：张伟东

注册资本：300,000万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019年2月2日

营业期限：2019年2月2日至无固定期限

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产咨询；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：珠海华奔投资有限公司

统一社会信用代码：91440400MACP44RC4Y

住所：珠海市横琴新区华金街 58 号 4302-1 单元

法定代表人：梁晓东

注册资本：26,500 万人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2023 年 6 月 21 日

营业期限：2023 年 6 月 21 日至无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2. 华奔公司股权变更情况及产权和经营管理情况

（1）历史沿革及现状

2023 年 4 月，为满足业务发展需求和未来战略发展需要，有效控制风险，珠海华发资产管理有限公司申请新成立三家全资子公司，其中之一为珠海华奔投资有限公司；

2023 年 6 月，华奔公司完成工商设立登记，注册资本金 100 万元；

2024 年 1-6 月期间，华奔公司先后分四次投资设立全资子公司共 75 家，用于开展以旧换新房源收购工作；

评估基准日，珠海华发资产管理有限公司完成了对华奔公司的注册资本变更，注册资本由 100 万元人民币变更为 26,500 万元。

(2) 截至评估基准日，股权及股本演变情况

截至评估基准日，珠海华发资产管理有限公司持有华奔公司 100% 股权。

(3) 华奔公司人员情况

华奔公司成立时间短，业务尚未正式开展，至评估基准日是无在职员工。根据查阅企业的工商登记信息，华奔公司的执行董事为梁晓东，监事为梁共宏，财务负责人为林青。

3. 经营内容

珠海华发资产管理有限公司成立华奔公司，主要用于开展以旧换新房源收购工作。至评估基准日，华奔公司设立全资子公司共 75 家，分别收购了 79 套住宅物业。企业计划未来将对其持有的物业进行出租经营或者销售。至评估基准日时，企业仍处于收购物业阶段，尚未有出租经营及销售物业。

4. 历史财务状况

华奔公司于 2023 年 6 月成立，审计后的 2023 年度及评估基准日财务报表（合并口径）如下：

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2024 年 7 月 25 日余额		2023 年 12 月 31 日余额	
	合并	公司	合并	公司
流动资产：				
货币资金	61,944,035.50	20,360,096.01	2,380.14	2,380.14
其他应收款		245,626,571.00		
存货	260,045,486.13			
其他流动资产	141,589.28			
流动资产合计	322,131,110.91	265,986,667.01	2,380.14	2,380.14
非流动资产：				
递延所得税资产	23,075.30	17,270.75	154.97	154.97
非流动资产合计	23,075.30	17,270.75	154.97	154.97

项 目	2024年7月25日余额		2023年12月31日余额	
	合并	公司	合并	公司
资产总计	322,154,186.21	266,003,937.76	2,535.11	2,535.11
流动负债:				
应付账款	55,654,801.23			
应交税费	1,557,927.92	66,250.00		
其他应付款		989,500.00	3,000.00	3,000.00
持有待售负债				
流动负债合计	57,212,729.15	1,055,750.00	3,000.00	3,000.00
非流动负债:				
非流动负债合计				
负债合计	57,212,729.15	1,055,750.00	3,000.00	3,000.00
所有者权益:				
实收资本	265,000,000.00	265,000,000.00		
未分配利润	-58,542.94	-51,812.24	-464.89	-464.89
归属于母公司所有者权益合计	264,941,457.06	264,948,187.76	-464.89	-464.89
*少数股东权益				
所有者权益合计	264,941,457.06	264,948,187.76	-464.89	-464.89
负债和所有者权益总计	322,154,186.21	266,003,937.76	2,535.11	2,535.11

利润表

金额单位：人民币元

项 目	本期金额		上年金额	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入				
其中：营业收入				
二、营业总成本	77,437.42	68,463.13	619.86	619.86
其中：营业成本				
税金及附加	66,250.00	66,250.00		
销售费用				
管理费用	990.00			
研发费用				
财务费用	10,197.42	2,213.13	619.86	619.86
其中：利息费用				
利息收入	21,750.47	549.13	1.14	1.14
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）				
其他				
加：其他收益				
投资收益（损失以“-”号填列）				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				

项 目	本期金额		上年金额	
	合并	公司	合并	公司
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）				
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）				
信用减值损失（损失以“-”号填列）				
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）				
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-77,437.42	-68,463.13	-619.86	-619.86
加：营业外收入				
减：营业外支出				
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-77,437.42	-68,463.13	-619.86	-619.86
减：所得税费用	-19,359.37	-17,115.78	-154.97	-154.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-58,078.05	-51,347.35	-464.89	-464.89

上述数据取自致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的珠海华奔投资有限公司（合并）审计报告，报告文号为致同审字（2024）第 442C027791 号。

5. 主要资产

华奔公司的主要资产为其 75 家子公司持有的 79 套珠海市住宅物业。该 79 套物业均为 2024 年后购入，已签署相关合同，其中 42 套已完成过户并出具房地产权属证明，其余 37 套过户手续仍在进行中，详见下表

序号	旧房小区	旧房房号	旧房面积	装标	总价	收购公司	是否出房产证
1	华发首府	5-901	82.75	精装	3,392,750	华礼	已完成
2	华发四季半岛钻石湾	2-2004	99.74	精装	2,742,850	华羽	已完成
3	华发峰景湾	5-2104	97.97	精装	2,645,190	华琮	已完成
4	中珠上城	4-1-1602	150	精装	3,900,260	华璃	已完成
5	华发峰景湾	5-1404	97.97	精装	2,664,784	华藪	已完成
6	御景国际	5-3-2502	88.97	精装	2,402,190	华悟	已完成
7	奥园广场	4-1701	124.96	精装	2,999,040	华芬	已完成
8	华发世纪城四期	145-301	153.43	精装	3,068,600	华斌	已完成

序号	旧房小区	旧房房号	旧房面积	装标	总价	收购公司	是否出房产证
9	华发悦府	6-402	105.52	毛坯	4,009,760	华诸	已完成
10	四季峰景二期	1-2703	99.67	毛坯	2,611,354	华衷	已完成
11	横琴湾 36 地块	2-2101	99.28	毛坯	4,319,991	华悠	已完成
12	仁恒星园	21-1-1701	153.17	精装	4,135,590	华澈	已完成
13	瀚高花园	4-604	87.95	精装	1,934,900	华只	已完成
14	御景国际	1-3-2101	82.41	精装	2,225,070	华琵	已完成
15	华发新城六期	277-2505	92.79	精装	2,087,775	华丝	已完成
16	康和花园	2-2-504	103.43	精装	2,068,600	华谐	已完成
17	华发世纪城二期	137-1803	194.34	精装	4,430,952	华摩	已完成
18	华发新城五期	178-501	125.84	精装	2,957,240	华律	已完成
19	华发四季半岛翡翠湾	3-2901	99.03	精装	2,901,579	华衷	已完成
20	华发四季半岛翡翠湾	3-2904	111.61	精装	3,292,495	华珊	已完成
21	华发广场悦琴湾	4-301	129.2	精装	5,039,704	华态	已完成
22	华发峰景湾	10-2006	75	精装	2,120,160	华沥	已完成
23	华发新城一期	15-401	127.95	精装	2,367,075	华济	已完成
24	翠湖香山百合苑	5-3104	101.28	毛坯	2,430,720	华恭	已完成
25	华发四季半岛翡翠湾	3-2602	99.03	精装	2,753,034	华荷	已完成
26	华发广场悦海湾	2-303	119.51	毛坯	5,079,175	华务	已完成
27	华发新城五期	169-1104	89.81	精装	1,930,915	华涂	已完成
28	华发新城一期	24-201	155.86	精装	3,117,200	华朝	已完成
29	华发四季峰景三期	4-1504	136.24	毛坯	3,678,480	华易	已完成

序号	旧房小区	旧房房号	旧房面积	装标	总价	收购公司	是否出房产证
30	华发峰景湾	10-3801	100.25	精装	2,907,250	华寿	已完成
31	华发国际海岸万澳郡	3-702	80.52	毛坯	2,093,520	华耿	已完成
32	华发广场悦海湾	5-402	148.71	精装	6,245,820	华蒲	已完成
33	华发国际海岸万澳郡	1-2202	85.16	毛坯	2,171,580	华桦	已完成
34	华发国际海岸万澳郡	2-2003	84.86	毛坯	2,206,360	华卜	已完成
35	时代保利中环广场	2-506	89	精装	2,314,000	华辩	已完成
36	华发广场悦海湾	4-201	148.71	精装	5,948,400	华曲	已完成
37	华发广场悦海湾	5-1504	90.22	精装	3,780,218	华时	已完成
38	华发峰景湾	12-2403	136.84	精装	3,694,680	华皙	已完成
39	华发山庄	3-801	191.8	精装	5,178,600	华好	进行中
40	华发横琴湾 39 地块	6-1103	167.78	毛坯	7,550,100	华圭	进行中
41	华发广场悦琴湾	1-4304	90.17	精装	3,997,595	华夯	进行中
42	揽澳郡	2-2201	98.97	精装	2,771,160	华奈	进行中
43	华发新城五期	144-904	192.09	精装	4,225,980	华汝	进行中
44	中海环宇城	6-707	84.15	精装	2,608,650	华秋	进行中
45	奥园广场	3-305	123.97	精装	2,851,310	华关	进行中
46	华发中央公园	6-604	94.59	精装	1,986,390	华简	进行中
47	华发四季半岛钻石湾	5-406	98.79	毛坯	2,370,960	华祝	进行中
48	华发世纪城三期	157-2-1801	51.95	精装	1,090,950	华沉	进行中
49	华发世纪城三期	157-2-1802	52.26	精装	1,071,330		
50	华发广场悦海湾	2-4002	113.26	毛坯	5,379,850	华弦	进行中

序号	旧房小区	旧房房号	旧房面积	装标	总价	收购公司	是否出房产证
51	华发广场悦琴湾	2-302	150.28	毛坯	5,860,920	华祥	进行中
52	诚丰星座	1-2-2307	82.29	精装	2,123,082	华镶	进行中
53	华发国际海岸新澳郡	1-1504	89.01	毛坯	2,269,755		进行中
54	华发新城五期	178-2401	125.84	精装	2,894,320	华初	进行中
55	华发横琴湾 36 地块	2-2801	99.28	毛坯	4,269,040	华雍	进行中
56	四季峰景一期	4-3006	78.62	精装	1,981,224	华鸣	进行中
57	华发新城六期	255-606	87	精装	2,175,000	华颂	进行中
58	华发新城五期	173-2802	156.68	精装	3,603,640	华载	进行中
59	华发世纪城二期	138-2202	138.84	精装	3,540,420	华钿	进行中
60	华策南湾国际	5-1-2403	131.55	精装	3,288,750	华须	进行中
61	万科城市中心	11-1906	110.95	精装	2,529,660	华杉	进行中
62	华发四季峰景二期	1-1203	99.8	毛坯	2,594,800	华敖	进行中
63	横琴华发首府	12-904	95.47	精装	3,704,236	华昉	进行中
64	华发新城六期	251-403	86.43	精装	2,091,606	华梧	进行中
65	华发新城三期	125-1702	136.46	精装	3,002,120	华斑	进行中
66	万科城	3-202	89.29	精装	1,875,090	华必	进行中
67	华发世纪城三期	158-1-909	52.22	精装	913,850	华彼	进行中
68	华发新城三期	104-1502	134.28	精装	3,061,584		进行中
69	华发世纪城四期	180-802	194.6	精装	4,378,500	华葆	进行中
70	华发广场悦海湾	1-2304	76.77	毛坯	3,147,570	华蕾	进行中
71	中冶逸景公馆	10-1304	141.29	毛坯	5,510,310	华权	进行中

序号	旧房小区	旧房房号	旧房面积	装标	总价	收购公司	是否出房产证
72	华发四季半岛水晶湾	1-2902	97.14	毛坯	2,428,500	华兼	进行中
73	华发峰景名苑	31-803	88.42	精装	2,033,660	华珞	已完成
74	华发四季半岛翡翠湾	4-1003	75.42	精装	2,074,050	华晗	已完成
75	华发峰景湾	8-2202	170.04	毛坯	5,356,260	华之	已完成
76	华发新城三期	114-2602	275.5	精装	6,061,220	华雁	已完成
77	仁恒星园	24-1604	94.79	精装	2,701,515	华惑	进行中
78	世邦燕都花园	7-405	40.42	精装	707,350	华津	进行中
79	华发世纪城四期	164-101	122.83	精装	2,210,940	华稠	进行中
合计	——	——	8,930	——	250,141,108	——	——

6. 对外投资情况

2024年1-6月期间，华奔公司先后分四次投资设立全资子公司共75家，用于持有收购的物业。但尚未实缴出资。详细名称见下表：

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
1	珠海华羽投资 有限公司	91440400MA DCCPL92A	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层10单元	梁晓东	50万 人民币	2024/2/21	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
2	珠海华礼投 资有限公司	91440400MA DCCPQU60	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层09单元	梁晓东	50万 人民币	2024/2/21	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
3	珠海华琮投 资有限公司	91440400MA DBCEPN12	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层08单元	梁晓东	50万 人民币	2024/2/21	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
4	珠海华骥投 资有限公司	91440400MA DBU44F31	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层11单元	梁晓东	50万 人民币	2024/2/21	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
5	珠海华骐投 资有限公司	91440400MA DCCWYQ3R	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层12单元	梁晓东	50万 人民币	2024/2/21	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
6	珠海华舜投资有限公司	91440402MA DHTGT68	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-3单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
7	珠海华朝投资有限公司	91440402MA DHPDAH0A	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-14单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
8	珠海华瀚投资有限公司	91440402MA DHPD737G	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-10单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
9	珠海华诸投资有限公司	91440402MA DHTFU8R	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-2单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
10	珠海华舜投资有限公司	91440402MA DHTHY3Q	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-4单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
11	珠海华济投资有限公司	91440402MADGJGBN0H	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-12单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
12	珠海华律投资有限公司	91440402MADJ4PWD8W	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-13单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
13	珠海华蒲投资有限公司	91440402MADJ112C7Y	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-15单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/18	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
14	珠海华丝投资有限公司	91440402MADGJRC39	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-9单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
15	珠海华悟投资有限公司	91440402MADJ51Q11W	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-5单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
16	珠海华雁投资有限公司	91440402MA DHFTP065	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-8单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
17	珠海华易投资有限公司	91440402MA DGJR248M	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-1单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
18	珠海华悠悠投资有限公司	91440402MA DHFNK4U	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-11单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
19	珠海华之投资有限公司	91440402MA DGJR8J99	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-6单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
20	珠海华衷投资有限公司	91440402MA DGJR9G01	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层13-7单元	梁晓东	50万人民币	2024/4/19	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
21	珠海华寿投资有限公司	91440402MADLAEYB9U	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-14单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
22	珠海华态投资有限公司	91440402MADKMYBBID	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-5单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
23	珠海华涂投资有限公司	91440402MADLAPRD0N	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-20单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
24	珠海华瑀投资有限公司	91440402MADKKGAK94	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-13单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
25	珠海华楷投资有限公司	91440402MADJAUUL59M	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-12单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理咨询；财务咨询；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
26	珠海华寰投资有限公司	91440402MADK1X0N	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-10单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
27	珠海华聆投资有限公司	91440402MADK17LA97	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-15单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
28	珠海华卜投资有限公司	91440402MADKKG263N	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-7单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；住房租赁；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
29	珠海华恭投资有限公司	91440402MADJAWWU91	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-16单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
30	珠海华荷投资有限公司	91440402MADJAXENXH	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-17单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
31	珠海华羿投资有限公司	91440402MA DK149B2E	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-9单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
32	珠海华羿投资有限公司	91440402MA DKMYA05Q	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-4单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
33	珠海华羿投资有限公司	91440402MA DJAW093W	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-8单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
34	珠海华羿投资有限公司	91440402MA DJAYD32U	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-18单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
35	珠海华羿投资有限公司	91440402MA DK154K71	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-11单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询业务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
36	珠海华羿投资有限公司	91440402MADLAPFAXL	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-1单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
37	珠海华羿投资有限公司	91440402MADKMY5L51	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-2单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
38	珠海华羿投资有限公司	91440402MADKMY722G	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-3单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
39	珠海华羿投资有限公司	91440402MADKMYCN6X	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-6单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
40	珠海华羿投资有限公司	91440402MADKKL4F38	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层14-19单元	梁晓东	50万人民币	2024/5/13	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
41	珠海华曲投资有限公司	91440402MADMG3AL1C	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-2单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
42	珠海华哲投资有限公司	91440402MADPAKKP46	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-3单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；房地产经纪；房地产经纪；房地产经纪；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
43	珠海华群投资有限公司	91440402MADPAKL57J	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-4单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
44	珠海华简投资有限公司	91440402MADPAKM29B	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-7单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
45	珠海华葆投资有限公司	91440402MADPI8R37P	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-9单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
46	珠海华蕾投资有限公司	91440402MADPADDY1B	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-17单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
47	珠海华初投资有限公司	91440402MADMGGT060	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-20单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
48	珠海华祝投资有限公司	91440402MADNNQ403L	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-12单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
49	珠海华沉投资有限公司	91440402MADPAQ5P5X	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-19单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
50	珠海华奈投资有限公司	91440402MADMF0BR30	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-1单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
51	珠海华美投资有限公司	91440402MADPAKMF5C	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-8单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
52	珠海华时投资有限公司	91440402MADPAKLI85	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-5单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
53	珠海华汝投资有限公司	91440402MADNNQ3156	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-10单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
54	珠海华权投资有限公司	91440402MADP18W71A	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-15单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
55	珠海华盛投资有限公司	91440402MADMG3EB56	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-11单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
56	珠海华秋投资有限公司	91440402MA DP18U60G	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层15-13单元	梁晓东	50万 人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
57	珠海华臻投资有限公司	91440402MA DPI2J56K	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层15-16单元	梁晓东	50万 人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
58	珠海华杉投资有限公司	91440402MA DMG3HF7H	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层15-23单元	梁晓东	50万 人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
59	珠海华珺投资有限公司	91440402MA DNNHR215	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层15-18单元	梁晓东	50万 人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
60	珠海华秀投资有限公司	91440402MA DNNW6C00	有限责任公司（非 自然人投资或控股 的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾 路1663号珠海中心大 厦第8层15-6单元	梁晓东	50万 人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；项目策划与公共服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
61	珠海华扬投资有限公司	91440402MADPAKQLXW	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-14单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
62	珠海华稠投资有限公司	91440402MADP3BNJIQ	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-27单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/11	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
63	珠海华颂投资有限公司	91440402MADLXJQPID	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-31单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/11	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
64	珠海华雅投资有限公司	91440402MADMG3JN58	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-25单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
65	珠海华敦投资有限公司	91440402MADP18MX06	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-32单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务业（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
66	珠海华羿投资有限公司	91440402MADPB2C21C	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-21单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
67	珠海华羿投资有限公司	91440402MADP18XU64	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-24单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；住房租赁；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
68	珠海华羿投资有限公司	91440402MADMTBCM5C	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-28单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/11	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；住房租赁；项目策划与公关服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
69	珠海华羿投资有限公司	91440402MADMU12E4Q	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-30单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/11	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
70	珠海华羿投资有限公司	91440402MADPAKRG54	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-22单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产咨询；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

序号	企业名称	统一社会信用代码	企业类型	住所	法定代表人	注册资金	成立日期	营业期限	经营范围
71	珠海华彼投资有限公司	91440402MADLXJP515	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-34单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/11	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
72	珠海华须投资有限公司	91440402MADMF0D485	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-35单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
73	珠海华必投资有限公司	91440402MADNP69U7Y	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-33单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
74	珠海华弦投资有限公司	91440402MADNNPYF4K	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-29单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
75	珠海华肆投资有限公司	91440402MADP1NP35B	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）	珠海市香洲区湾仔银湾路1663号珠海中心大厦第8层15-26单元	梁晓东	50万人民币	2024/6/17	长期	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；财务咨询；项目策划与公关服务；住房租赁；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；房地产评估；房地产经纪；房地产评估。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

7. 税收政策及享受的优惠

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人为珠海华发资产管理有限公司和珠海市安居集团有限公司，被评估单位为华奔公司，珠海市安居集团有限公司拟收购珠海华发资产管理有限公司持有的珠海华奔投资有限公司股权，各方为关联公司。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用者。

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

三、评估目的

根据《关于安居集团收购珠海华奔投资有限公司 100%股权的请示》，珠海市安居集团有限公司拟收购珠海华发资产管理有限公司持有的珠海华奔投资有限公司股权，因此对珠海华奔投资有限公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的为委托方的股权交易事宜而涉及的珠海华奔投资有限公司股东全部权益提供评估基准日时的市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据委托，本次评估对象为华奔公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

为评估目的所涉及的华奔公司在评估基准日 2024 年 7 月 25 日的全部资产及负债。经审计后的资产负债（合并口径）如下：

华奔公司资产账面值为 322,154,186.21 元，负债账面值为 57,212,729.15 元，净资产账面值为 264,941,457.06 万元。其中：

- (1) 货币资金账面值为 61,944,035.50 元，为银行存款；
- (2) 存货账面值为 260,045,486.13 元，为华奔公司收购的 79 套住宅物业；
- (3) 其他流动资产账面值为 141,589.28 元，为待抵扣/认证进项税额；
- (4) 递延所得税资产账面为 23,075.30 元，为计提可弥补亏损的递延所得税。
- (5) 应付账款账面值 55,654,801.23 元，为尚未支付的购买房产款项；
- (6) 应交税费账面值 1,557,927.92 元，为应交印花税款和契税款。

上述财务数据摘自致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计报告。

以上纳入评估范围的资产、负债与本次经济行为涉及的评估对象和范围一致。

(三) 被评估单位申报的实物资产情况

华奔公司申报的实物资产为其 75 家子公司持有的 79 套珠海市住宅物业。该 79 套物业均为 2024 年后购入，已签署相关合同，其中 42 套已完成过户并出具房地产权属证明，其余 37 套过户手续仍在进行中，明细表详见上文主要资产介绍。

(四) 被评估单位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。

1、企业申报的账面记录的无形资产

华奔公司无申报账面记录的无形资产。

2、被评估单位申报纳入评估范围但账面未记录的其他无形资产

截至评估基准日，被评估单位无申报纳入评估范围但账面未记录的其他无形资产。

(五) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无申报其他资产负债表外资产。

(六) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项审计报告致同审字（2024）第 442C027791 号的审计结果为基础进行评估工作。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型及其定义

本项目选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估是为实现经济行为提供评估对象的价值参考意见，是实现该经济行为的必要程序。根据企业的经济行为及评估目的，应按市场价值进行评估。

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值

进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

六、评估基准日

（一）评估基准日

本次评估的基准日为 2024 年 7 月 25 日。

（二）选择评估基准日依据

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与审计时点相衔接。以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

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）经济行为文件

1、《关于安居集团收购珠海华奔投资有限公司 100%股权的请示》

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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通过修正）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 4、《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修订）；
- 5、《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修订）；
- 6、《中华人民共和国企业国有资产法》（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、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36号）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权〔2006〕274号）；
- 11、《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的意见》（国办发〔2001〕102号）；
- 12、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
- 13、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；

- 14、《国有资产评估项目备案管理办法》(财企[2001]802号);
- 15、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009]941号);
- 16、《中华人民共和国证券法》(2005年10月27日中华人民共和国日中华人民共和国主席令第四十三号);
- 17、《上市公司收购管理办法》(2012年修订);
- 18、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 19、《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);
- 20、《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
- 21、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);
- 22、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税(2009)113号);
- 23、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税(2016)43号);
- 24、《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);
- 25、财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
- 26、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);

27、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

（6）《资产评估执业准则—利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；

（7）《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

（8）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

（9）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕37号）；

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）《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49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) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (2) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- (3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- (4) 《会计准则》及其应用指南。

(四) 产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程及验资报告；
- 3、重要资产购置合同或权属证明；
- 4、被评估单位财务报表；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的审计报告、资产负债表、资产清查明细表等其他文件资料；
- 2、同花顺资讯数据库资料信息；
- 3、评估基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标；
- 4、国家宏观经济状况、企业所在行业及市场状况分析资料；
- 5、其他相关的市场价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产有关的证明资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的评估基本方法包括市场法、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，确定评估对象的评估方法。市场途径适用于市场数据充分并有可比的参考企业或交易案例的条件下的企业价值评估。

应用市场法的基本前提：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

企业价值评估中的收益法，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。收益法适用于评估有获利能力的企业。

应用收益法的基本前提：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以被预测并可以用货币来衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以被预测并可以用货币来衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以被预测。

3、资产基础法

企业整体评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估思路。企业各项资产价值评估是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值。

应用资产基础法的基本前提：

- （1）被评估单位的各项资产处于持续使用状态或被假定处于持续使用状态；
- （2）被评估单位的各项资产必须是可再生、可复制的资产。可以通过市场调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

（二）评估方法选择

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，还是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值，都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据被评估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用收益法计算确定评估值。

市场法、收益法、资产基础法（成本法）三种评估方法的适用性分析：

1、市场法适用性分析

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性。

被评估单位目前尚未开展经营活动，其经营情况和财务数据指标难以与类似交易案例企业或者同行业同类型的上市公司进行比较。难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

评估人员从被评估单位总体情况、本次评估目的和企业财务状况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

根据对被评估单位综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位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，企业具备持续经营条件。
- ②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，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，因此企业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。企业的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

本次评估目的是华奔公司股东全部权益提供市场价值参考意见。

（3）财务状况判断

被评估单位管理有序，会计核算健全，各项资产、负债记录完整、资料齐备，财务数据均经合规独立审计，可为企业未来经营预测提供参照。因此，在满足采用收益途径评估的基本前提下可对企业股东全部权益价值评估采用收益法评估。

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、资产基础法适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

（三）采用资产基础法评估介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与被评估单位相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据。采用资产基础法评估，是对评估基准日被评估单位所拥有的各项要素资产，包括全部有形资产和无形资产，根据资产各自具体情况选用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除基准日被评估单位实际应承担的全部负债，从而得出被评估单位的企业价值。

各类资产及负债的评估方法说明如下：

1. 货币性资产

货币性资产为现金、银行存款以及其他货币资金。评估人员通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 存货

被评估单位存货为购入的二手住宅物业，未来用以出租或销售。住宅物业在房地产市场流通性较强，本次评估通过市场法对物业的市场价值进行评估，但考虑其商品属性，扣除销售行为实现时所需缴纳的土地增值税、所得税，最终确定评估值。

3. 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税，本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性，以核实后的价值确定评估值。

4. 递延所得税资产

本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性和完整性，并核对相关资产计算的合理性，以核实后的价值确定评估值。

5. 应付款项

评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

6. 应交税费

评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

（四）采用收益法评估介绍

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

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

现金流量包括企业所产生的全部现金流量（企业自由现金流量）和属于股东权益的现金流量（股权自由现金流量）两种口径，企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量，股权自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量。以上两种现金流量对应的方法分别为间接法和直接法。本次采用现金流折现法中，适用直接法，对应的现金流量为权益现金流量。

1. 评估思路

根据被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估单位的财务

报表估算其权益资本价值，总体思路为：本次评估采用自有现金流，设定一定的持有租赁期、销售期，假设所有物业在销售期内均可销售完毕、在租赁期内租赁完毕并获得相应的现金流，由此测算物业项目最终对股东带来的收益。

2. 评估模型

(1) 收益模型

根据被评估单位实际情况，在有限期经营前提下，本次评估的基本模型为：

$$E = P + C_i$$

式中：E：被评估单位的股东权益资本价值；

P：被评估单位的经营性资产价值；

C_i：评估基准日溢余和非经营性资产负债价值。

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

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

式中：P：经营性资产价值；

t：预测年度；

i：折现率；

R_t：第 t 年股权自由现金流量；

n：预测期年限；

P_n：预测期后股权自由现金流量（终值）；

r：终值折现系数。

根据被评估单位的经营历史、以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内

的现金流量，并进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

（2）预期收益口径

根据被评估企业的具体情况选择股权自由现金流量口径预测：

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

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

（3）收益期

被评估单位经营主要是开展“以旧换新”业务收购珠海市区内优质房源，并通过
将房屋物业进行租赁或销售获取收益。由于企业新近成立，尚在物业收购阶段，暂
未开展相关租赁或销售活动。本次评估根据企业现有的物业资产，设定其在评估基
准日后开展租赁经营，并在四年半后即 2028 年进行销售。根据企业经营状况的变化
趋势和业务类型等分别估算预期收益，运用收益法评估模型计算得到经营性资产的
价值；

（4）折现率

本次收益法评估的折现率采用风险累加法确定，累加法是将折现率视为含无风
险报酬率和风险报酬率两部分。无风险报酬率是指在正常条件下的获利水平，是所
有的投资都应该得到的投资回报率。风险报酬率是指投资者承担投资风险所获得的
超过无风险报酬率以上部分的投资回报率，根据风险的大小确定，随着投资风险的

递增而加大。累加法的公式如下：

折现率=无风险报酬率+投资补偿风险率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

A.无风险报酬率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。本次评估通过中国资产评估协会网站查询 10 年期中国国债收益率曲线在评估基准日的收盘到期收益率作为无风险收益率。

B.投资补偿风险率

投资补偿风险率，根据评估人员调查行业相关情况，并结合评估人员的专业分析，认为房地产开发投资风险补偿率的取值范围在 1-15%，而影响投资风险补偿率主要因素有投资周期风险、退出损失风险、竞争能力风险、投资规模风险、收益稳定性风险、市场规模和成熟程度风险、市场失衡的可能性风险、政策风险等。评估人员通过对这些影响因素，对各项因素根据高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，确认投资补偿风险率。

C.管理负担补偿率

管理负担补偿率，根据评估人员调查行业相关情况，并结合估价人员的专业分析，认为管理负担补偿率的取值范围在 1%-4%，而影响管理负担补偿率主要因素有管理难易程度、管理对价值的影响程度、管理的成本费用水平、专业等。评估人员通过对这些影响因素，对各项因素根据高、中高、中、中低、低 5 个层次赋予分值，结论评估对象情况及特点，确定投资风险补偿率。

D.缺乏流动性补偿率

缺乏流动性补偿率，根据评估人员调查行业相关情况，并结合评估人员的专业分析，评估对象为存货-开发成本，在市场上能自由销售，但体量较大，流动性受影响。考虑这些因素判定缺乏流动性补偿率。

E.易于获得融资的优惠率

易于获得融资的优惠率，根据评估人员调查行业相关情况，并结合评估人员的专业分析，评估对象作为房地产易于获得金融机构的抵押贷款支持，考虑此因素。

F.投资带来的优惠率

投资带来的优惠率，根据评估人员调查行业相关情况，并结合评估人员的专业分析，所得税抵扣的优惠率。

根据公式：折现率=无风险报酬率+投资补偿风险率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿-易于获得融资的优惠率-投资带来的优惠率

九、评估程序实施过程和情况

本项资产评估工作于2024年7月25日开始，评估报告日为2024年7月29日。整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受委托阶段

- 1、项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
- 2、接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
- 3、制定资产评估工作计划；
- 4、组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

- 1、评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
- 2、了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
- 3、审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
- 4、根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
- 5、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
- 6、收集行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险；
- 7、获取被评估单位的历史收入、成本以及费用等资料，了解其现有的经营状况和发展规划；
- 8、收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值；

（四）结果汇总阶段

4. 分析并汇总分项资产的评估结果，汇集评估底稿；
5. 撰写评估报告；
6. 征求有关各方意见；
7. 内部审核，验证评估结果；

8. 评估结果的分析调整和评估报告的完善。

十、评估假设

(一) 前提假设

1.交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

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，买卖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.经营假设：因为各子公司主要资产为一套或两套住宅，经向被评估单位了解，其持有主要目的为短期经营+出售，基于此，本次收益法评估按照有限经营期设定经营期限，按照前四年租赁，2028年一次性销售的模式，对被评估对象的股东全部权益进行收益法测算。。

(二) 关于企业经营和预测假设

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

2. 假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策

等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

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

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为期末流入，现金流出为期末流出。

6. 假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致。

7. 假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

（三）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. 关于企业税费假设：假设企业继续保持原有税项和税率，未考虑未来追加税项及税率的变化，也未考虑折扣提取比率的变化。

5. 企业所拥有的资产产权清晰，均为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

6. 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。

7. 评估人员已对评估对象所涉及设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

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

9. 假设未来被评估单位不会遇到重大的款项回收问题。

（四）其他假设

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，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

广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，并能满足特定假设条件，对华奔公司在评估基准日 2024 年 7 月 25 日涉及的股东全部权益采用资产基础法和收益法进行了评估。

（一）资产基础法结果

通过清查及评估计算，华奔公司的总资产账面值为人民币 32,215.42 万元，评估值为人民币 32,277.56 万元，评估增值人民币 62.14 万元，增幅 0.19%；负债账面值为人民币 5,721.27 万元，评估值为人民币 5,721.27 万元，评估无增减；净资产的账面值为人民币 26,494.15 万元，评估值为人民币 26,556.29 万元，评估增值人民币 62.14 万元，增幅 0.23%。（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：2024 年 7 月 25 日

被评估单位名称：珠海华奔投资有限公司

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	32,213.11	32,275.25	62.14	0.19
其中：存货	2	26,004.55	26,066.69	62.14	0.24
非流动资产	3	2.31	2.31	-	-
资产总计	4	32,215.42	32,277.56	62.14	0.19
流动负债	5	5,721.27	5,721.27	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	5,721.27	5,721.27	-	-
净资产（所有者权益）	8	26,494.15	26,556.29	62.14	0.23

则：经资产基础法评估测算，在评估基准日 2024 年 7 月 25 日，华奔公司股东全部权益价值为人民币 26,556.29 万元（大写：人民币贰亿陆仟伍佰伍拾陆万贰仟玖佰元整）。

（二）资产评估增减值分析

1. 存货

存货账面值为 260,045,486.13 元，评估值为 260,666,900.00 元，评估增值 621,413.87 元，增幅为 0.24%。增值原因是房地产市场行情小幅波动，市场法评估存货价值受房地产市场影响，造成与企业购入价格有较小幅差异。

（三）收益法评估结果

经收益法评估测算，在评估基准日 2024 年 7 月 25 日，华奔公司股东全部权益市场价值为人民币 23,133.14 万元（大写：人民币贰亿叁仟壹佰叁拾叁万壹仟肆佰元整），评估减值人民币 3,361.01 万元，减幅 12.69%。

（四）评估结论的确定

收益法评估后的股东全部权益价值为人民币 23,133.14 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为人民币 26,556.29 万元，两者相差人民币 3,423.15 万元，差异率为 14.80%，产生差异的原因是：

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

2、收益法主要基于对未来销售的价格、物业的租金收入等进行预测得到评估结论。从企业经营情况来看，由于企业目前尚未正式对所持物业进行销售或出租经营，物业持有周期对物业未来变现及获利大小存在较大影响，以及未来房地产市场的售价及租金的预测变动幅度的可能性较大，造成收益法结论的波动性的可能也相对较大。在企业未能确认物业经营计划前，评估人员认为资产基础法更能反映市场的公允情况。评估结论的选取：

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：在评估基准日 2024 年 7 月 25 日，华奔公司的股东全部权益价值为人民币 26,556.29 万元（大

写：人民币贰亿陆仟伍佰伍拾陆万贰仟玖佰元整）。

（五）评估报告有效期

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2024年7月25日起1年内（即自2024年7月25日至2025年7月24日止）

（六）关于可能存在的控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价以及流动性对评估价值影响的考虑情况

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。

（七）评估结论有关说明

1. 本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不做任何保证。这些相关资料的真实性和完整性由委托人或被评估单位负责，评估人员未向有关部门

核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

3. 使用本评估结论需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

4. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值是以致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具专项审计报告（致同审字（2024）第 442C027791 号）的审计结果为基础进行评估工作。除此之外，未引用其他机构报告内容。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估的库存商品住宅物业为 2024 年内新近购入，均已签订相关购买合同，但部分在评估报告出具日前正在办理过户手续，尚未完成。本次评估结论未考虑日后若过户手续受限可能造成的影响。特请报告使用者注意。

（三）评估程序受限的情形

本次评估不存在程序受限的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估时未获告知也未发现被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现其他被评估单位存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）其他特别事项

2024年1-6月期间，华奔公司先后分四次投资设立全资子公司共75家，用于开展以旧换新房源收购工作。至评估基准日时，75家子公司分别持有珠海市区内的住宅物业79套。被评估单位华奔公司及子公司尚未进行实质性经营，注册资产也未实缴，企业提供的财务资料及审计报告均以合并口径呈现，本次根据企业实际情况按合并口径进行评估工作。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

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

(三) 本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(六) 本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

(七) 在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

(八) 本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(九) 本报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，资产评估专业人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查

验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

（十）本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

（十一）根据国家现行国有资产监督管理要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

（十二）本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释

十四、评估报告日

评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本评估报告日为：二〇二四年七月二十九日。

(本页为签字页)



广东财兴资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇二四年七月二十九日