

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳融华置地投资有限公司股东
拟重组股权所涉及的
深圳融华置地投资有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2022]第B02-0071号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年十二月二十七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202201487
合同编号:	华亚正信[2022]第02-0110号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2022]第B02-0071号
报告名称:	深圳融华置地投资有限公司股东拟重组股权所涉及的深圳融华置地投资有限公司股东全部权益项目
评估结论:	7,000,671,100.00元
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	邱旭东 (资产评估师) 会员编号: 44000789 王茹 (资产评估师) 会员编号: 44190248
	
(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12月29日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	21
三、评估对象和评估范围	21
四、价值类型	24
五、评估基准日	24
六、评估依据	24
七、评估方法	26
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	37

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。

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本资产评估报告的使用人。

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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估师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；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。

七、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关注并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。

**深圳融华置地投资有限公司股东
拟重组股权所涉及的
深圳融华置地投资有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2022]第 B02-0071 号

深圳融华置地投资有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司股东拟实施股权重组行为所涉及的深圳融华置地投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：深圳融华置地投资有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：深圳融华置地投资有限公司申报的在评估基准日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债。

评估基准日：2022 年 11 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次采用资产基础法对深圳融华置地投资有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值进行了评估，具体评估结论如下：

在持续经营前提下，截至评估基准日，深圳融华置地投资有限公司总资产账面价值为 1,431,776.55 万元，评估价值为 1,437,398.24 万元，增值额为 5,621.69 万元，增值率为 0.39%；总负债账面价值为 737,331.13 万元，评估价值为 737,331.13 万元，没有增减值；净资产账面价值为 694,445.42 万元，股东全部权益评估价值为 700,067.11 万元，增值额为 5,621.69 万元，增值率为 0.81%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,429,738.73	1,435,360.49	5,621.76	0.39
2	非流动资产	2,037.82	2,037.75	-0.07	-
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	固定资产	37.91	37.84	-0.07	-0.18
5	无形资产	-	-	-	-
6	长期待摊费用	159.30	159.30	-	-
7	递延所得税资产	1,840.61	1,840.61	-	-
8	其他非流动资产	-	-	-	-
9	资产总计	1,431,776.55	1,437,398.24	5,621.69	0.39
10	流动负债	737,331.13	737,331.13	-	-
11	非流动负债	-	-	-	-
12	负债合计	737,331.13	737,331.13	-	-
13	净资产（所有者权益）	694,445.42	700,067.11	5,621.69	0.81

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

一、至评估基准日，2020年开工建设的人才住房及商务房产由于多种原因自2021年12月后逐步停工，截止评估基准日尚未开工，在建的12栋人才住房大部分已封顶，达到预售标准，尚未办理预售证。

二、根据土地出让合同约定，深圳融华置地投资有限公司取得的土地总地价为127.1亿元，分两期缴纳；首期63.55亿元已缴纳，第二期款63.55亿元应于2021年12月2日前缴清。根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》第二十条，土地使用者未按照土地出让合同规定的期限付清土地出让金的，从滞纳之日起每日加收土地使用权出让金应当缴交部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日仍未付清的，市规划和自然资源部门可以解除出让合同，收回土地土地使用权。土地使用者只付定金或保证金的不予退还。土地使用者已将定金或者保证金抵充土地使用权出让金的不予退还。市规划和自然资源部门扣除土地开发与市政配套设施金总额百分之二十的违约金，余额予以退还。已兴建的建筑物、附着物无偿收归政府所有。融华公司正在与当地政府积极协商滞纳金等相关事项；融华公司存在补交滞纳金或有损失风险、或上述土地被政府收回的风险。本次评估未考虑以上补交滞纳金、违约金等对评估结果的影响。

三、截至评估基准日，涉及被评估单位的尚未结案的诉讼案件共 30 项，主要是商票类纠纷，涉案总金额约 3,271.50 万元，尚未结案，本次评估未考虑诉讼事项对评估结果的影响。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**深圳融华置地投资有限公司股东
拟重组股权所涉及的
深圳融华置地投资有限公司
股东全部权益项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2022]第 B02-0071 号

深圳融华置地投资有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳融华置地投资有限公司股东拟实施股权重组行为所涉及的深圳融华置地投资有限公司股东全部权益在 2022 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人及被评估单位为深圳融华置地投资有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：深圳融华置地投资有限公司（以下简称：“融华置地”）

法定住所：深圳市宝安区沙井街道坐岗社区松山工业区 12 栋 A204

法定代表人：田军

注册资本：700000 万元人民币

统一社会信用代码：91440300MA5GFNNCX0

房产资质证书编号：粤房开证字贰 0200413 二级

企业性质：有限责任公司

成立日期：2020-11-6

主要经营范围：一般经营项目是：物业管理；自有物业租赁；投资咨询(不含人才中介、证券、保险、基金、金融业务及其他限制类、禁止类项目)；国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外)；旅游业、文化业、影视业、

商业海洋馆、水族馆、动物园、游乐园项目投资（具体项目另行申报）；商务信息咨询,为酒店提供管理服务 ,企业营销策划；大型活动组织策划服务；文化艺术交流活动组织策划；文艺创作；展览展示服务；舞台设计；工艺美术品设计(不含象牙及其制品)；从事广告业务；旅游技术开发、旅游景区管理、票务代理服务；企业管理服务(投资及资产管理除外)；会议服务；文化艺术交流活动策划；动漫设计；房屋租赁;机器设备租赁;场地租赁；文化用品、体育用品(弩除外)、旅游纪念品、玩具批发兼零售；货物进出口、技术进出口(国家限定禁止经营的商品及技术除外)。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自有房地产经营活动。（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）。

许可经营项目是：建筑工程、装饰工程、装修工程施工；旅游管理服务；旅游资源开发；城市停车场服务；游乐园设备安装、维修及保养；文化娱乐经纪代理；演出经纪服务；经营性演出；电影放映；旅行社业务经营；住宿服务；餐饮服务、食品生产经营；体育场馆服务。房地产开发经营；房地产经纪；房地产咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

2. 公司历史沿革及股权状况

截至评估基准日，深圳融华置地投资有限公司实收资本为 700,000.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

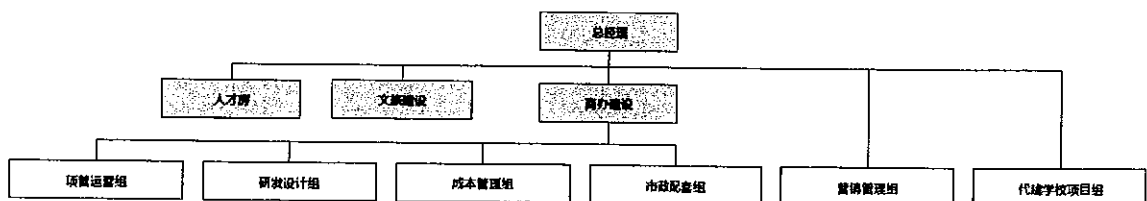
股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	认缴出资比例（%）
1	深圳融创文旅产业发展集团有限公司	货币	357,000.00	51%
2	珠海华发房地产开发有限公司	货币	343,000.00	49%
合计			700,000.00	100%

3. 公司经营管理结构

评估基准日，公司设有总经办、人事部、文旅建设部、商办建设部、财务部等，具体见下图：



4. 被评估单位近二年一期财务状况

本项目评估基准日为 2022 年 11 月 30 日，被评估单位评估基准日及前二年资产负债表如下：

近二年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	评估基准日
1	流动资产	7,002,498,486.49	13,956,485,084.22	14,297,387,267.34
2	非流动资产	-	12,421,217.66	20,378,255.06
3	其中：固定资产		527,723.38	379,101.63
4	无形资产			
5	长期待摊费用		1,621,022.58	1,593,038.80
6	递延所得税资产		10,272,471.70	18,406,114.63
7	资产总计	7,002,498,486.49	13,968,906,301.88	14,317,765,522.40
8	流动负债	2,500,409.70	6,999,725,640.17	7,373,311,261.18
9	非流动负债			
10	负债合计	2,500,409.70	6,999,725,640.17	7,373,311,261.18
11	所有者权益合计	6,999,998,076.79	6,969,180,661.71	6,944,454,261.22

被评估单位近二年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2020 年	2021 年	2022 年 1-11 月
1	营业收入	-	-	-
2	营业成本	-	-	-
3	营业利润	-1,923.21	-41,375,886.47	-32,940,398.41
4	利润总额	-1,923.21	-41,089,886.78	-32,860,043.42
5	净利润	-1,923.21	-30,817,415.08	-24,726,400.49

被评估企业 2020 年度财务数据经深圳市知信会计师事务所（普通合伙）审计，审计报告为深知信审字[2021]0034 号，2021 年度及评估基准日财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为大华审字 [2022]0019413 号，均发表了无保留意见。

5. 被评估单位整体经营情况

深圳融华置地投资有限公司成立于 2020 年，位于广东省深圳市，是一家以从事房地产开发为主的企业，房产资质证书编号：粤房开证字贰 0200413，有效期至 2025 年 8 月 16 日，目前融华置地在开发楼盘为融创华发冰雪文旅城。

6. 执行的主要会计政策

(1) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(3) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将融华置地公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(4) 金融工具

在公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1) 金融资产分类和计量

公司根据所管理金融资产的商业模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

A.以摊余成本计量的金融资产。

B.以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入

当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、合同资产、应收款项融资、长期应收款、债权投资等。

公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

A.对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

B.对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到

期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。公司持有该权益工具投资期间，在公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

④分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

⑤指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

A.嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

B.在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金額提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

2) 金融负债分类和计量

公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

A.能够消除或显著减少会计错配。

B.根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B.金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

C.不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3) 金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B.该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

②金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该

部分金融负债)。

公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当期损益。

4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

①转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条1）、2）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

A.未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

B.保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

①金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

② 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B.终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6) 金融工具减值

公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

A.如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

B.如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

C.如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信

用风险显著增加的情形的，公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

①信用风险显著增加

公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，公司在应用金融工具减值规定时，将公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- A. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- B. 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- C. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- D. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- E. 公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

②已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- A. 发行方或债务人发生重大财务困难；
- B. 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- C. 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

- D. 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- E. 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- F. 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

③预期信用损失的确定

公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A. 对于金融资产，信用损失为公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B. 对于财务担保合同，信用损失为公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

C. 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

④减记金融资产

当公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

(6) 存货

1) 存货的分类

融华置地公司存货为房地产开发类。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品。

2) 发出存货的计价方法

存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

公共配套设施费的核算方法：公共配套设施系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

3) 开发产品和出租开发产品

融华置地公司开发产品核算融华置地公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(7) 固定资产

1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入企业，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	3-0	0-10	3—3.33
运输工具	年限平均法	5-10	0-10	9—20
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10	9—33.33

(8) 收入

1) 收入确认的一般原则

融华置地公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中融华置地公司向客户重组可明确区分商品或服务的承诺。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

融华置地公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，融华置地公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在融华置地公司履约的同时即取得并消耗融华置地公司履约所带来的经济利益；(2)客户能够控制融华置地公司履约过程中在建的商品；(3)融华置地公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且融华置地公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，融华置地公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，融华置地公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度（投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度）。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2) 特定交易的收入处理原则

附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括

退回商品的价值减损)后的余额,在“应收退货成本”项下核算。

附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的,则作为单项履约义务,按照收入准则规定进行会计处理;否则,质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的,则作为单项履约义务,将交易价格分摊至该履约义务,在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时,或者该选择权失效时,确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的,则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后,予以合理估计。

3) 收入确认的具体方法

房地产销售

对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求,满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售,公司在该段时间内按履约进度确认收入。其他的房地产销售在房产完工并验收合格,签订了销售合同,取得了买方付款证明,达到销售合同约定的交付条件,客户取得相关商品控制权时点,确认销售收入的实现。

其他业务收入主要是除主营业务活动以外的其他经营活动实现的收入,在业务相关的服务完成时按合同的规定确认当期收入。

(9) 税项

公司主要税种和税率如下:

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入	9%	
城市维护建设税	应交流转税	7%	
教育费附加	应交流转税	3%	
地方教育附加	应交流转税	2%	
土地增值税	房地产销售收入扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%	
	预缴计税依据:预收售楼款	注释	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注释:融华置地公司根据当地税务机关规定的预缴税率预缴土地增值税。

(二) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人与被评估单位均为深圳融华置地投资有限公司。

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人深圳融华置地投资有限公司、股东、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、行政法规规定的其他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。

二、评估目的

深圳融华置地投资有限公司股东拟重组深圳融华置地投资有限公司的股权。为此，需对深圳融华置地投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是深圳融华置地投资有限公司在评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围

1. 评估范围为深圳融华置地投资有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债等。总资产账面值为14,317,765,522.40元，总负债账面价值为7,373,311,261.18元，净资产账面价值为6,944,454,261.22元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	评估基准日
1	流动资产	14,297,387,267.34
2	非流动资产	20,378,255.06
3	其中：固定资产	379,101.63
4	无形资产	
5	长期待摊费用	1,593,038.80
6	递延所得税资产	18,406,114.63
7	资产总计	14,317,765,522.40
8	流动负债	7,373,311,261.18
9	非流动负债	
10	负债合计	7,373,311,261.18
11	所有者权益合计	6,944,454,261.22

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见，审计报告为大华审字 [2022]0019413 号。

委托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。

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

3. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）委估主要资产情况

被评估单位主要参与项目基本情况如下：

深圳融华置地投资有限公司评估基准日在开发项目为融创华发冰雪文旅城，该项目位于深圳市宝安区沙井街道展林路与展景路交汇处，根据地字第 440306202000033 号建设用地规划许可证，该项目总占地面积 436809.61 m²，规定容积率≤3.86，建筑覆盖率≤55%，总建筑面积 1310703 m²，其中：办公 741317 m²，商业 99733 m²，游乐设施 100000 m²，酒店 49000 m²，住宅（可售型人才房）299622 m²，社区管理用房 250 m²，社区警务室 100 m²，便民服务站 400 m²，社区菜市场 1000 m²，文化活动室 1000.社区老人中心 750 m²，社区健康中心 1200 m²，邮政所 150 m²，幼儿园 6000 m²，公交站 4600 m²，变电站 3500 m²，公共场所 240 m²，环卫工人休息室 80 m²，物管房 1561 m²。

该宗地是深圳融华置地投资有限公司通过招拍挂方式取得，可售型人才房及部分商业与取得建设工程规划许可证，规划许可证具体如下：

序号	规划用地许可证号	用地位置	分期建设项目子项目名称	计规定容积率建筑面积 m ²	住宅建筑面积 m ²	商业建筑面积 m ²
1	深规划资源建许字 BA-2021-0049 号	宝安区沙井街道大空港片区	人才房项目 04-01 地块（二期）	64,928.23	61,959.72	2790.51
2	深规划资源建许字 BA-2021-0050 号	宝安区沙井街道大空港片区	人才房项目 04-01 地块（一期）	58,350.77	56,186.28	214.49
3	深规划资源建许字 BA-2021-0051 号	宝安区沙井街道大空港片区	人才房项目 04-03 地块（幼儿园）	6,000.00	6,000.00	

序号	规划用地许可证号	用地位置	分期建设项目子项目名称	计规定容积率建筑面积 m ²	住宅建筑面积 m ²	商业建筑面积 m ²
4	深规划资源建许字 BA-2021-0052 号	宝安区沙井街道大空港片区	人才房项目 04-02 地块 (二期)	34,179.20	32,871.42	1307.78
5	深规划资源建许字 BA-2021-0053 号	宝安区沙井街道大空港片区	人才房项目 04-02 地块 (一期)	89,114.80	84,742.58	1372.22
6	深规划资源建许字 BA-2021-0105 号	宝安区沙井街道	KF02-17 地块	3,958.00		
7	深规划资源建许字 BA-2021-0088 号	宝安区沙井街道	KF02-18 地块	66,241.00		
8	深规划资源建许字 BA-2021-0089 号	宝安区沙井街道	KF02-19 地块二期	56,683.11		
9	深规划资源建许字 BA-2021-0083 号	宝安区沙井街道	KF02-19 地块一期	27,579.89		

融创华发冰雪文旅城共分人才房板块、文旅板块、商办地块三部分，分期开发，目前在开发的主要是人才房和少量商务房产。

根据建设用地规划许可证，住宅规划建筑面积 299622 m²，共分 2 期开发，至评估基准日，已取得建设工程规划许可证的一期人才住房建筑面积 235760 m²，商业建筑面积 5685 m²；包括 12 栋 33 层人才住宅楼，一栋配套幼儿园；人才房于 2020 年 12 月开工建设，2022 年 1 月以后因多种原因各项工程逐步停工，截止评估基准日尚未开工，根据现场调查，在建人才住宅楼主体完工约 80%，其中，8 栋住宅楼已封顶，另 4 栋住宅楼已建到 20 层左右，幼儿园同步在建，以上房产均未取得的商品房预售许可证。

至评估基准日，已取得建设工程规划许可证的一期商务房产建筑面积 154462 m²，共 6 栋，商务房产于 2020 年 12 月开工建设，后因多种原因各项工程逐步停工，截止评估基准日尚未开工，根据现场调查，商务房产完工率较低，除少部分外，大部分只做完地下基础部分。

根据 2020 年 12 月 3 日签订的深地合字 (2020) 1042 号《深圳市土地使用权出让合同》，深圳融华置地投资有限公司通过招拍挂方式取得深圳市宝安区沙井街道展林路与展景路交汇处总占地面积 436809.61 m²的土地使用权，总地价人民币 127.10 亿元，

合同签订后 5 个工作日内支付不低于 50% 的地价款，余款 1 年内付清不计利息。至评估基准日，尚有 6,355,000,000.00 元地价款及契税未交。

四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2022 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1. 选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日较接近，使评估结论较合理地评估目的服务；

2. 评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

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）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代

表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(根据 2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

8. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)；

9. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)；

10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

7. 《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)；

8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38 号)；

9. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)；

10. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；

12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证、车辆行驶证；

2. 土地使用权出让合同；

3. 建筑工程规划许可证、施工许可证等资料；
4. 其他有关产权证明。

（五） 取值依据

1. 《2022 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
2. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
3. 企业提供的项 目成本、销售等资料；
4. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
5. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
6. 其他与本次资产评估有关的资料。

（六） 其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 企业提供的资产评估申报明细表；
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 大华会计师事务所有限公司出具的审计报告。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估执业准则-企业价值》，规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

评估方法选择理由提示如下：

资产基础法：

资产基础法适用的前提条件：

- A.被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；
- B.具备可利用的历史资料；
- C.不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产和负债。

根据资产基础法的适用条件，评估师结合被评估企业经营情况可以持续经营、历史成本资料的可获取、资产负债表表内及表外的各项资产负债可识别且可单独评估，且并不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债等情况，认为可以选用资产基础法。

收益法：

收益法适用的前提条件：

- A.被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- B.资产所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；
- C.被评估对象预期获利年限可以预测。

根据公司提供的资料，被评估单位属于目前除正在开发的融创华发冰雪文旅城项目外，没有开发其他项目，该项目地价款尚未缴清，目前开发的宗地项目因各种原因已停工，公司未来没有购买土地进行开发的计划，综合分析，被评估单位未来的收益及风险难以准确预测，因此，本次对被评估企业不适宜采用收益法评估。

市场法：

市场法适用的前提条件：

- A.要有一个充分活跃、有效的公开市场，在这个市场上成交价格基本上反映市场买卖双方行情，因此可以排除个别交易的偶然性；
- B.公开市场上存在足够数量的相同或类似的可比交易案例；
- C.可比案例与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，且能够收集到与评估活动相关的具有代表性、合理性和有效性的信息资料。

根据市场法的适用条件，由于难以收集到可比企业财务信息，因此本次评估不选用市场法。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产等。

(1) 货币资金

货币资金包括银行存款。

对货币资金通过核对银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 其它应收款

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于没有获得发票属于费用性质的预付款项，评估值确定为零元。

(4) 存货

被评估单位属于房地产开发公司，存货主要是开发项目的开发成本，包括土地价款、土地税金、前期费用、人才房及商务房产的建设成本等。对开发产品在清查核实的基础上，经评估人员实地勘察了解，一期人才房主体大部分已封顶，一期商务房产做完地基部分。因此，对存货中在建的一期人才房选用假设开发法进行评估，对剩余部分采用成本法评估。

假设开发法也称为剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的

价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-后续投资利息-所得税-后续投资利润

(5) 其他流动资产

其他流动资产主要是待抵扣进项税，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，按核实后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 机器设备

根据评估目的，评估价值类型，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合被评估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费（含基础费）+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

本次评估的固定资产主要是办公用电子设备，根据在评估基准日的当地电子设备市场同型号设备价格信息及近期网上交易价，扣除可抵扣的增值税额确定重置成本。

即：重置成本=不含税购置价

对于购置时间较早，现在市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置成本。

2) 综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其成新率。
计算公式：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

(2) 长期待摊费用

评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的记账凭证、摊销计算过程等，以核实后的账面值作为评估值。

(3) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。对递延所得税资产，在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

评估基准日，企业申报的负债为流动负债、非流动负债，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

(二) 现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人

员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属，核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5. 评估人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3. 假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

4. 假设评估基准日后被评估单位未因尚欠地价款等原因导致在目前开发的项目出现重大变化；

5. 假设评估基准日在开发的人才房项目可以正常竣工销售。

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出

不同评估结论的责任。

十、评估结论

在持续经营前提下，截至评估基准日，深圳融华置地投资有限公司总资产账面价值为 1,431,776.55 万元，评估价值为 1,437,398.24 万元，增值额为 5,621.69 万元，增值率为 0.39%；总负债账面价值为 737,331.13 万元，评估价值为 737,331.13 万元，没有增减值；净资产账面价值为 694,445.42 万元，股东全部权益评估价值为 700,067.11 万元，增值额为 5,621.69 万元，增值率为 0.81%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 11 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	1,429,738.73	1,435,360.49	5,621.76	0.39
2 非流动资产	2,037.82	2,037.75	-0.07	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 固定资产	37.91	37.84	-0.07	-0.18
5 无形资产	-	-	-	-
6 长期待摊费用	159.30	159.30	-	-
7 递延所得税资产	1,840.61	1,840.61	-	-
8 其他非流动资产	-	-	-	-
9 资产总计	1,431,776.55	1,437,398.24	5,621.69	0.39
10 流动负债	737,331.13	737,331.13	-	-
11 非流动负债	-	-	-	-
12 负债合计	737,331.13	737,331.13	-	-
13 净资产（所有者权益）	694,445.42	700,067.11	5,621.69	0.81

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。

资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系大华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计报告结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（三）至评估基准日，2020 年开工建设的人才住房及商务房产由于多种原因自 2021 年 12 月后逐步停工，截止评估基准日尚未开工，在建的 12 栋人才住房大部分已封顶，达到预售标准，尚未办理预售证。

（四）根据土地出让合同约定，深圳融华置地投资有限公司取得的土地总地价为 127.1 亿元，分两期缴纳；首期 63.55 亿元已缴纳，第二期款 63.55 亿元应于 2021 年 12 月 2 日前缴清。根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》第二十条，土地使用者未按照土地出让合同规定的期限付清土地出让金的，从滞纳之日起每日加收土地使用权出让金应当缴交部分万分之五的滞纳金。滞纳六十日仍未付清的，市规划和自然资源部门可以解除出让合同，收回土地土地使用权。土地使用者只付定金或保证金的不予退还。土地使用者已将定金或者保证金抵充土地使用权出让金的不予退还。市规划和自然资源部门扣除土地开发与市政配套设施金总额百分之二十的违约金，余额予以退还。已兴建的建筑物、附着物无偿收归政府所有。融华公司正在与当地政府积极协商滞纳金等相关事项；融华公司存在补交滞纳金或有损失风险、或上述土地被政府收回的风险。本次评估未考虑以上补交滞纳金、违约金等对评估结果的影响。

（五）诉讼事项

截至评估基准日，涉及被评估单位的尚未结案的诉讼案件共 30 项，主要是商票类纠纷，涉案总金额约 3,271.50 万元，尚未结案，本次评估未考虑诉讼事项对评估结果的影响。

（六）根据深圳融华置地投资有限公司提供的资料，截至评估基准日，公司已存在部分违反监管协议约定的情况，如深圳融华置地投资有限公司未能在出让合同签订之日起 10 个月内取得相关电影作品的《电影公映许可证》并确定排期；公司可能面临被追究违约责任、政府扶持力度降低等风险，本次评估未考虑可能承担的监管协议违约责任对评估结果的影响。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，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。

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

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

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

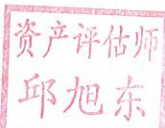

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 12 月 27 日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师: 

邱旭东

资产评估师: 

王 茹

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二一年十二月二十七日