

本报告依据中国资产评估准则编制

香港华发投资控股有限公司
与珠海华发实业股份有限公司
拟协议转让铨金投资有限公司
100%股权涉及其股东全部权益项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2022]第A02-0014号
(共八册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二二年十一月二十五日

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020103202201305
合同编号:	华亚正信【2022】第02-0087号
报告类型:	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A02-0014号
报告名称:	香港华发投资控股有限公司与珠海华发实业股份有限公司拟协议转让铨金投资有限公司100%股权涉及其股东全部权益项目
评估结论:	437,349,664.20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:	肖文明 (资产评估师) 会员编号: 44000840 唐汉林 (资产评估师) 会员编号: 44000838
 (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11月25日

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况	5
二、评估目的	35
三、评估对象和评估范围	35
四、价值类型	36
五、评估基准日	36
六、评估依据	36
七、评估方法	39
八、评估程序实施过程 and 情况	45
九、评估假设	47
十、评估结论	48
十一、特别事项说明	48
十二、评估报告使用限制说明	49
十三、资产评估报告日	50
资产评估报告附件	52

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。

香港华发投资控股有限公司与珠海华发实业股份有限公司拟协议转让铎金投资有限公司100%股权涉及其股东全部权益项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2022]第 A02-0014 号

香港华发投资控股有限公司、珠海华发实业股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受香港华发投资控股有限公司、珠海华发实业股份有限公司的共同委托，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，采用资产基础法对铎金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：铎金投资有限公司在评估基准日的股东全部权益。

评估范围：铎金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。

评估基准日：2022 年 09 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

本次评估采用资产基础法评估结果作为铎金投资有限公司股东全部权益在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 09 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
流动资产	1	34.45	34.45	0.00	0.00
非流动资产	2	20,939.71	65,510.69	44,570.98	212.85
其中：长期股权投资	3	20,939.71	65,510.69	44,570.98	212.85
资产总计	4	20,974.16	65,545.14	44,570.98	212.50
流动负债	5	21,810.17	21,810.17	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	
负债总计	7	21,810.17	21,810.17	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	8	-836.01	43,734.97	44,570.98	5,331.39

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。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

**香港华发投资控股有限公司与珠海华发实业股份有限公司
拟协议转让铎金投资有限公司100%股权
涉及其股东全部权益项目
资产评估报告正文**

华亚正信评报字[2022]第 A02-0014 号

香港华发投资控股有限公司 珠海华发实业股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的共同委托，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，按照必要的评估程序，对铎金投资有限公司股东全部权益在 2022 年 09 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之一香港华发投资控股有限公司是被评估单位铎金投资有限公司的控股股东，持有被评估单位 100%的股权；委托人之二为珠海华发实业股份有限公司，为本次股权受让方。股权转让人与受让人均为珠海华发集团有限公司同一控制下企业。

（一）委托人概况

委托人之一：香港华发投资控股有限公司

法定住所：香港中环皇后大道中长江集团中心 36 楼 3605 室

业务性质：INVESTMENT

法律地位：法人团体

登记证编号：60929917-000-01-22-4

委托人之二：珠海华发实业股份有限公司

法定住所：珠海市昌盛路 155 号

法定代表人：李光宁

注册资本：人民币 211718.8116 万元

统一社会信用代码：9144040019256618XC

商事主体类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：1992 年 08 月 18 日

(二) 被评估单位概况

1. 公司基本情况

企业名称：铎金投资有限公司

注册地：萨摩亚

公司编号：63331

公司性质：依据萨摩亚国际公司法 1987 第十四条(三)节注册成为国际公司

注册日期：2014 年 04 月 01 日

注册资本：USD\$50,000.00

2. 公司历史沿革及股权状况

铎金投资有限公司系香港华发投资控股有限公司依据萨摩亚国际公司法 1987 第十四条(三)节，于 2014 年 04 月 01 日，经海外及国际公司注册处签发编号 6331 号，成为国际公司，发行股份 1 股，金额 1 美元。2014 年 04 月 03 日发行股份由 1 股增加到 50,000 股，金额由 1 美元增加至 50,000 美元。

截至评估基准日，铎金投资有限公司注册资本及实收资本为 50,000 美元，股东为香港华发投资控股有限公司。

3. 股权投资情况

(1)一级公司（子公司）

铎金投资有限公司子公司为华发物业服务集团有限公司(港交所上市公司 证券代码：0982)，上市日期 2008 年 01 月 24 日，铎金投资有限公司持股数量 371075.00 万股，持股比例 36.88%，长期股权投资账面金额 231,521,231.44 港元。

(2)二级公司（孙公司）

铎金投资有限公司共有二级（孙公司）2 家，华金国际大湾区高端服务控股有限公司、华发物业管理服务(香港)有限公司，具体如下表：

序号	级次	单位名称	成立日期	资本金(万元)	持股比例	注册地
1	2	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	2018/12/06	100.000 (RMB)	100%	香港
2	2	华发物业管理服务(香港)有限公司	2000/03/06	9300.001(HKD)	100%	香港

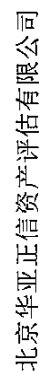
(3)三级至六级公司

铎金投资有限公司共有三级以下公司共计 24 家，华金国际大湾区高端服务控股

香港华发投资控股有限公司与珠海华发实业股份有限公司拟协议转让股权所涉及的
 铎发投资有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

有限公司下属 7 家，华发物业管理服务(香港)有限公司下属 17 家，其中华发物业服务
 有限公司为实体经营企业，亦是铎金投资有限公司下属的核心企业，各投资单位具体
 如下表：

序号	级数	单位名称	成立日期	注册资本 (万元)	持股比例	实收资本 (万元)
华金国际大湾区高端服务控股有限公司下属						
1	3	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	2018/10/09	500.00	100%	500.00
2	3	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	2018/10/19	50.00	100%	50.00
3	4	珠海华濠国际会展有限公司	2019/09/17	100.00	50%	100.00
4	5	珠海国际设计周会展有限公司	2019/07/04	200.00	100%	-
5	6	珠海市珠澳设计中心有限公司	2019/07/22	100.00	80%	-
6	5	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	2020/01/21	1,000.00	60%	-
7	5	珠海华发赛能新能源有限公司	2022/06/01	2,000.00	50%	-
华发物业管理服务(香港)有限公司下属						
1	3	北京华发物业管理服务有限公司	2002/01/27	1120USD	100%	1120USD
2	4	华发物业服务有限公司--经营实体	1985/09/02	5,000.00	100%	5,000.00
3	5	珠海华发餐饮管理服务有限公司	2010/09/07	2,000.00	100%	2,000.00
4	5	深圳融创华发物业管理服务有限公司	2021/05/17	500.00	30%	500.00
5	5	陕西华发融创物业管理服务有限公司	2021/04/25	200.00	51%	200.00
6	5	上海仁恒华发物业管理有限公司	2021/04/16	500.00	51%	-
7	5	昆明华发融创物业管理服务有限公司	2021/04/13	500.00	70%	500.00
8	5	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	2020/10/14	200.00	50%	200.00
9	5	广东华发保安服务有限公司	2020/09/22	1,000.00	100%	1,000.00
10	5	重庆华珠发物业管理服务有限公司	2020/07/31	500.00	100%	-
11	5	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	2019/09/02	50.00	60%	50.00
12	5	珠海华发市政综合服务有限公司	2013/05/02	1,001.00	100%	1,001.00
13	5	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	2001/12/12	4,000.00	100%	4,000.00
14	5	华发芳邻(武汉)科技有限公司	2021/05/14	100.00	100%	-
15	5	华发物业服务(佛山)有限公司	2022/05/09	100.00	100%	100.00
16	5	华成现代科技服务(成都)有限公司	2021/11/23	2,000.00	100%	-
17	5	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	2021/11/01	100.00	60%	100.00



4. 铔金投资有限公司近三年财务状况

本项目评估基准日为 2022 年 09 月 30 日，铔金投资有限公司于评估基准日及前一年资产负债表如下：

近三年一期资产负债表情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 09 月 30 日
1	流动资产	338,453.31	316,577.35	309,340.89	344,471.12
2	非流动资产	207,392,088.70	194,857,529.23	189,291,758.83	209,397,062.56
3	其中：长期股权投资	207,392,088.70	194,857,529.23	189,291,758.83	209,397,062.56
4	资产总计	207,730,542.01	195,174,106.58	189,601,099.72	209,741,533.68
5	流动负债	215,995,754.86	202,941,161.86	197,155,892.04	218,101,681.93
6	非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
7	负债合计	215,995,754.86	202,941,161.86	197,155,892.04	218,101,681.93
8	所有者权益	-8,265,212.85	-7,767,055.28	-7,554,792.32	-8,360,148.25

近三年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-9 月
一	营业收入	-	-	-	-
	减：营业成本	-	-	-	-
	税金及附加	-	-	-	-
	销售费用	-	-	-	-
	管理费用	4,424.66		11,461.36	4,190.71
	财务费用	1,909.26	1,460.60	-1,734.15	-1,439.23
	资产减值损失	-	-	-	-
	加：投资收益	-	-	-	-
	其他收益	-	-	-	-
二	营业利润	-6,333.92	-1,460.60	-9,727.21	-2,751.48
	加：营业外收入	-	-	-	-
	减：营业外支出	-	-	-	-
三	利润总额	-6,333.92	-1,460.60	-9,727.21	-2,751.48
	减：所得税费用	-	-	-	-
四	净利润	-6,333.92	-1,460.60	-9,727.21	-2,751.48

被评估单位 2019 年度、2020 年度、2021 年度及评估基准日会计报表经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告，报告号分别为：致同审字(2020)第 442FC0303 号、致同审字（2021）第 442C014786 号、致同审字（2022）第 442C016472 号、致同审字（2022）第 442C025591 号。

5. 被评估单位整体经营情况

铎金投资有限公司为投资平台公司，评估基准日 2022 年 09 月 30 日，持有华发物业服务集团有限公司 36.88%股权计 371075 万股。

下属经营实体公司为华发物业服务有限公司，铎金投资有限公司通过华发物业服务集团有限公司全资控股华发物业管理服务(香港)公司；华发物业管理服务(香港)公司全资控股北京华发物业管理有限公司；北京华发物业管理有限公司全资控股华发物业服务有限公司。

华发物业服务有限公司成立于 1985 年，是一家拥有 37 年历史的物业服务企业，2014 年 7 月取得中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的《中华人民共和国物业服务企业一级资质证书》(建)1030069 号，经过多年发展，建立起为业主、住户及物业开发商等提供社区服务、环境服务、公共设施设备运行与维护、城市服务、资产运营、电梯安装维保、市政工程建设、保安服务、餐饮服务等全链条式物业管理服务体系，形成立足珠三角、辐射全国的发展脉络。截止 2022 年 9 月 30 日，服务范围包括珠海总部区域、华南区域、华东区域、华北区域、华中区域等五大区域 40 多个城市，共有 60 家分公司，子公司 15 家，员工 8164 人，服务物业建筑面积 4,389.93 万平方米，收费建筑面积 2,320.30 万平方米，建筑业态包括住宅物业、商办物业、工业园及其他物业。公司的收入来自基础物业管理服务、业主增值服务及其他增值服务，2021 年实现营业收入 15.48 亿港元，利润 1.88 亿港元。

6. 执行的主要会计政策

(1) 会计期间

公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(3) 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(4) 企业合并

1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，

资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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

公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

非同一控制下的企业合并购买日、出售日的确定方法：公司以取得或丧失被购买方的控制权为基础确定购买日或出售日。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。

(5) 合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括公司及全部子公司。

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

公司合并财务报表以公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由公司编制。在编制合并财务报表时，公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业

务自同受最终控制方控制之日起纳入公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(6) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。公司合营安排分为共同经营和合营企业。

1) 共同经营

共同经营是指公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

A 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

B 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

C 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

D 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

E 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

2) 合营企业

合营企业是指公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

(7) 现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(8) 外币业务和外币报表折算

1) 外币业务

公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

(9) 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

1) 金融工具的分类

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

根据企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

业务模式是以收取合同现金流量为目标且合同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的，分类为以摊余成本计量的金融资产；业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标且合同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的，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（债务工具）；除此之外的其他金融资产，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。

对于非交易性权益工具投资，公司在初始确认时确定是否将其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（权益工具）。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以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。按照上述条件，公司将部分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，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和以摊余成本计量的金融负债。

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量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：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配。

②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。

③该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2) 金融工具的确认依据和计量方法

①以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重

大融资成分的应收账款以及公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

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。

③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。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。

④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

⑤以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

⑥以摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

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。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：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照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：

③终止确认部分的账面价值；

④终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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（债务工具）、可供出售金融资产的情形）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。

4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将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新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5) 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，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，并优先使用相关可观察输入值。只有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，才使用不可观察输入值。

6) 金融资产减值的测试方法及会计处理方法

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。

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：

①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。

②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。

③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。

A 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) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- b) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化；
- c) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- d) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况的是否出现不利变化；
- e) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- f) 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；

g) 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;

h) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;

i) 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。

B 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。

C 预期信用损失的确定

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。

公司基于单项资产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。当单项工具无法以合理成本评估预期信用损失的信息时, 公司依据信用风险特征将金融工具划分为若干组合, 在组合基础上计算预期信用损失。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、信用评级、账龄组合、逾期账龄组合、合同结算周期、债务人类型及所处行业等。

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。

D 应收款项信用风险特征组合及预期信用损失确定方法

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，公司依据类似信用风险特征将应收款项（应收账款和其他应收款）划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
组合 1：合并范围内关联方组合	纳入合并范围内的公司之间的应收款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 2：合营、联营企业往来款组合	应收合营企业、联营企业款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3：政府款项组合	应收政府款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 3：押金、保证金、员工款项组合	应收押金、保证金、员工款项不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 4：华发体系内组合	华发业务体系内不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 5：除组合 1、2、3 外的应收款项(账龄组合)	相同账龄的应收款项具有类似的信用风险特征	按应收款项账龄与未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率对照表计算

7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关

金融资产，并相应确认有关负债。

8) 金融资产和金融负债的抵销

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

(10) 长期股权投资

公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。公司能够对被投资单位施加重大影响的，为公司的联营企业。

1) 投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资账面价值与购买日新增投资成本之和。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

2) 后续计量及损益确认方法

公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；

按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

3)确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

4)长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权应当改按在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

5)减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，公司计提资产减值的方法见附注。

(11) 固定资产

1)固定资产的确认条件

公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2)固定资产分类及折旧政策

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，

终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	30-50 年	0-10	3.33-1.8
运输工具	5-10 年	0-10	20-9
电子设备及其他	3-10 年	0-10	33.33-9

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

3)固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注。

4)融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给公司。

②公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。

③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

④公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

5)每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

6)大修理费用

公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用,有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分,计入固定资产成本,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间,照提折旧。

(15) 在建工程

公司在建工程成本按实际工程支出确定,包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

(12) 使用权资产

1)使用权资产确认条件

公司使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日,使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括:租赁负债的初始计量金额;在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;公司作为承租人发生的初始直接费用;公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。公司作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2)使用权资产的折旧方法

公司采用直线法计提折旧。公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

(13) 长期待摊费用

公司长期待摊费用包括:长期预付租赁费、经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

公司发生的长期待摊费用按实际成本计价,并按预计受益期限平均摊销,对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目,在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(14) 资产减值

公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等的资产减值,按以下方

法确定：

公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(15) 职工薪酬

1) 职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

2) 短期薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关

服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

3)离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

4)辞退福利

辞退福利是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

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

5)其他长期福利

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

(16) 应付债券

公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量，并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

(17) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，公司将其确认为预计负债：

- 1)该义务是公司承担的现时义务；
- 2)该义务的履行很可能导致经济利益流出公司；
- 3)该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

(18) 优先股、永续债等其他金融工具

公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

(19) 收入的确认原则

1)收入确认的一般原则

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，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代

第三方收取的款项。公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。有权收取的对价是非现金形式时，公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，公司属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；
- ③公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且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。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司会考虑的迹象：

- ①公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- ②公司已将该商品的实物转移给客户；
- ③公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- ④客户已接受该商品或服务。

公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

2)收入确认的具体方法

①提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结

果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(26) 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

(20) 递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直

接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

1)商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

1)该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

2)对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

(28) 租赁

1)租赁的识别

在合同开始日，公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则公司认定合同为租赁或者包含租赁。

2)公司作为承租人

在租赁期开始日，公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注四、18。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额按照增量借款利率计算的现值进行初始计量。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，公司按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

电子设备

运输车辆

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

对于低价值资产租赁，公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

3)公司作为出租人

公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价

值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(29) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

公司以公允价值计量的资产和负债包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、可供出售金融资产、投资性房地产以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照下列规定处理：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，应当计入当期损益。②可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计

入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

(30) 资产证券化业务

公司将部分金融资产证券化，将金融资产出售给特殊目的实体，再由其发行金融资产支持证券给投资者。公司所转移的资产其中有部分或全部的资产可能符合终止确认的条件，详见有关金融资产及金融负债的终止确认的会计政策。

公司所保留的证券化资产的权益主要为持有次级资产支持证券，资产证券化所产生的损益计入本年损益。资产证券化所产生的损益为被终止确认的资产及保留资产的账面价值及其于转移当日的公允价值之差。

(31) 主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	3、5、6、9、13
城市维护建设税	应纳流转税额	5、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、1.5、1
企业所得税*	应纳税所得额	25、16.5、20

公司之境外子公司适用不同所得税税率，其中香港注册子公司适用 16.5%的所得税税率

根据财政部、税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）规定，公司符合小型微利企业条件，享受企业所得税优惠政策，即对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估项目的委托人之一香港华发投资控股有限公司是被评估单位铎金投资有限公司的控股股东，持有被评估单位 100%的股权；委托人之二为珠海华发实业股份有限公司，为本次股权受让方。股权转让人与受让人均为珠海华发集团有限公司同一控制下企业。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的资产评估报告使用人为：香港华发投资控股有限公司、珠海华发实业股份有限公司。

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

香港华发投资控股有限公司与珠海华发实业股份有限公司拟协议转让所持有铎金投资有限公司的 100%股权。为此，需对铎金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，评估对象是铎金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. 评估范围为铎金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、长期股权投资、流动负债等。总资产账面值为 209,741,533.68 人民币元，总负债账面价值为 218,101,681.93 人民币元，净资产账面价值为-8,360,148.25 人民币元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	344,471.12
2	非流动资产	209,397,062.56
3	其中：长期股权投资	209,397,062.56
4	资产总计	209,741,533.68
5	流动负债	218,101,681.93
6	非流动负债	0.00

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
7	负债合计	218,101,681.93
8	净资产（所有者权益）	-8,360,148.25

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告，报告号致同审字（2022）第 442C025591 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. 企业申报的主要资产为长期股权投资，被投资单位为华发物业管理集团有限公司，持股比例 36.88%，基准日账面值 209,397,062.56 人民币元。

3. 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。

4. 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致同会计师事务所（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。

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 09 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

1. 珠海华发集团有限公司资本管理中心提交的《关于启动华发股份收购华发物业服务控制权事宜聘请中介机构提供服务的请示》；

2. 华发股份投资管理工作小组立项表决书《关于收购铎金投资有限公司 100%股权的立项事宜》。

（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. 《香港公司条例》及《香港公司管理条例》；

3. 《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）；

4. 《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）；

5. 《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）；

6. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号，根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；

7. 《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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；

12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号发布，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；

- 14.《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)；
- 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.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；
- 17.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号2016年6月24日)；
- 18.《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
- 19.《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；
- 20.《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)；
- 21.《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)；
- 22.《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)；
- 23.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——企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)；
- 9.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 特许经营许可证；
2. 机动车行驶证、机动车登记证书；
3. 设备购置合同及付款凭证；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令[2012]第12号）；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 国家外汇管理局公布的2022年09月30日基准汇率；
4. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2022年09月）；
5. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
6. 企业提供的未来年度经营发展计划、措施等；
7. 企业提供的未来年度市场预测资料；
8. 企业与相关单位签订的业务合同；
9. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
10. 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；
11. 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. 企业提供的收益法评估预测明细表；
4. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
5. 致同会计师事务所有限公司出具的基准日审计报告；
6. 同花顺 iFinD 数据库。

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，是指以被评估单位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、收益法和市场法。

» 收益法适用的前提条件是：

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；

C 被评估对象预期获利年限可以预测。

铎金投资有限公司的下属实体经营企业为华发物业服务有限公司。华发物业服务有限公司为物业服务企业，历史经营稳定，未来收益可以预测，故适合收益法评估。

» 市场法适用的前提条件是：

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。

铎金投资有限公司持有港交所上市华发物业服务集团有限公司 36.88%股权，可以获得基准日及近期股票交易价格，故适合采用市场法对华发物业服务集团有限公司进行评估。

» 资产基础法适用的前提条件是：

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。

铎金投资有限公司、华发物业管理服务(香港)有限公司(二级)、北京华发物业服务集团有限公司(三级)为平台公司;华金国际大湾区高端服务控股有限公司(二级)及下属公司(三、四级)等公司,没有实际业务或业务非常之小,不适合收益法和市场法,但其账面资产均可辨识和评估,因此适合资产基础法评估。

铎金投资有限公司及下属公司具体评估方法如下表:

序号	级数	单位名称	股权比例	拟采用评估方法	备注
1	0	铎金投资有限公司		资产基础法	平台公司
2	1	华发物业服务集团有限公司(0982)	36.88%	市场法、收益法	
3	2	华金国际大湾区高端服务控股有限公司	100%	资产基础法	平台公司
4	3	珠海市横琴新区华金国际酒店管理有限公司	100%	资产基础法	收益小且不稳定
5	3	珠海市横琴新区华金国际会展服务有限公司	100%	资产基础法	收益小且不稳定
6	4	珠海华濠国际会展有限公司	50%	资产基础法	收益小且不稳定
7	5	珠海市国际设计周会展有限公司	100%		空壳公司
8	6	珠海市珠澳设计中心有限公司	80%		空壳公司
9	5	珠海市横琴珠澳国际体育休闲旅游发展管理有限公司	60%		空壳公司
10	5	珠海华发赛能新能源有限公司	50%		空壳公司
11	2	华发物业管理服务(香港)有限公司	100%	资产基础法	平台公司
12	3	北京华发物业管理服务有限公司	100%	资产基础法	平台公司
13	4	华发物业服务集团有限公司	100%	收益法	物业管理
14	5	珠海华发餐饮管理服务有限公司	100%	收益法	物业管理
15	5	深圳融创华发物业管理服务有限公司	30%		空壳公司
16	5	陕西华发融创物业管理服务有限公司	51%	收益法	物业管理
17	5	上海仁恒华发物业管理有限公司	51%	收益法	物业管理
18	5	昆明华发融创物业管理服务有限公司	70%	收益法	物业管理
19	5	西安紫薇华发物业管理服务有限公司	50%	资产基础法	参股公司
20	5	广东华发保安服务有限公司	100%	收益法	物业管理
21	5	重庆华珠发物业管理服务有限公司	100%	收益法	物业管理
22	5	珠海华发仲量联行物业服务有限公司	60%	收益法	物业管理
23	5	珠海华发市政综合服务有限公司	100%	收益法	物业管理
24	5	珠海华发楼宇电梯工程有限公司	100%	收益法	物业管理
25	5	华发芳邻(武汉)科技有限公司	100%	资产基础法	经纪业务 收益小
26	5	华发物业服务(佛山)有限公司	100%	收益法	物业管理
27	5	华成现代科技服务(成都)有限公司	100%		空壳公司
28	5	珠海华邻房地产经纪服务有限公司	60%	资产基础法	经纪公司 收益小

（一）资产基础法

资产基础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

铨金投资有限公司流动资产为银行存款。

对银行存款，以核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 非流动资产

非流动资产为一项长期股权投资——华发物业服务集团有限公司，持股比例36.88%。华发物业服务集团有限公司为港交所上市公司，证券代码 0982。

对华发物业服务集团有限公司，分别采用收益法及市场法—上市公司市价法进行评估，以获得股东全部权益价值，再乘以所持股权比例计算得出长期股权投资评估值。

具体评估方法介绍详见下文的（二）“收益法”和（三）“市场法—上市公司市价法”。

3. 非流动负债

铨金投资有限公司流动负债为其他应付款。

对其他应付款，在清查核实实际债务人、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。

（二）收益法（长期股权投资使用）

1. 概述

本次采用收益法中现金流量折现法（DCF）对评估对象价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。

2. 基本评估思路

以企业经审计的历史年度会计报表为基础，结合企业未来发展战略及规划，并综合分析、考虑被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、自身优劣势、持续经营盈利能力及所在行业现状与发展前景等估算其股东全部权益价值。

即按收益途径采用现金流折现法（DCF），以加权资本成本（WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产、

非经营性资产的价值和企业对外长期股权投资的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

基本公式：

股东全部权益价值＝企业整体价值－付息债务价值

企业整体价值＝经营性资产价值＋非经营性资产价值＋溢余资产价值＋长期股权投资价值－非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务。

付息债务以核实后的账面值作为评估值。

①经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

式中—P 为评估基准日的企业经营性资产价值；

— F_i 为评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

— F_n 为详细预测期末年预期的企业自由现金流量；

— r 为折现率（此处为加权平均资本成本,WACC）；

— n 为详细预测期；

— i 为详细预测期第 i 年；

— g 为永续期增长率。

其中：企业自由现金流＝税后净利润＋折旧与摊销＋扣税后付息债务利息－资本性支出－净营运资金变动

折现率采用加权平均资本成本 WACC 模型确定。

权益资本成本 k_e 采用资本资产定价模型 CAPM 确定。

②非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无直接关系的，评估基准日后企

业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次对非经营性资产、负债主要采用资产基础法、收益法或市场法进行单独分析和评估。

③溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需多余的、评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。本次对溢余资产主要采用资产基础法进行单独分析和评估。

④长期股权投资价值

长期股权投资评估值根据对被投资企业基准日经整体评估的股东全部权益价值乘以所持有的股权比例，计算得出长期股权投资的价值。

(2) 主要参数的确定

1) 收益期和预测期的确定

评估人员经分析调查，被评估单位所属行业为物业服务行业，评估基准日被评估单位经营正常，根据企业的发展规划及行业特点，企业业务类型、经营方式较稳定，通过分析企业的经营状况及与企业管理层沟通，不存在对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限进行限定，并可以通过延续方式永续使用。故收益期按永续确定。

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其在5年进入稳定期，故预测期确定为2022年10月-2027年12月共5年3个月。2027年后为永续。

2) 折现率的确定

1) 所选折现率的模型

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC模型公式：

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

其中：K_e：权益资本成本

E：权益的市场价值

K_d：债务资本成本

D：付息债务的市场价值

T：所得税率

2) 计算权益资本成本时, 我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM模型公式:

$$K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$$

其中: R_f 为无风险报酬率

ERP 为市场风险溢价

R_c 为企业特定风险调整系数

β 为评估对象权益资本的预期市场风险系数

(三) 市场法—上市公司市价法 (长期股权投资使用)

企业价值评估中的市场法—上市公司市价法是指评估对象为上市公司时, 根据其股票交易价格及所持股份数量, 确定评估对象价值的评估方法。

由于华发物业服务集团有限公司 (0982) 为上市公司, 本次评估采用上市公司前 3 个月交易价及所持股份数量确定评估值。

市场法评估的基本步骤如下:

1. 确定股票市场价

通过证券资讯系统查询标的公司近 3 个月平均股价, 确定股票市场价格。

2. 计算股权的市场价

股权的市场价 = 该股票近三个月平均交易价 × 持股数量

八、评估程序实施过程 and 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(方案)。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单位提供的评估申报表, 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抽查盘点，并针对不同的资产性质及特点，采取了核对、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。

根据《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[2020]6号》，考虑香港新冠疫情的实情，本次对香港注册经营企业未实施现场清查盘点。

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. 假设评估基准日后被评估单位的现金均匀流入、流出；

4. 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；

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，铨金投资有限公司总资产账面价值为20,974.16万元，评估价值为65,545.14万元，评估增值44,570.98万元，增值率为212.50%；总负债账面价值为21,810.17万元，评估价值为21,810.17万元，无评估增减值变化；净资产账面价值为-836.01万元，股东全部权益评估价值为43,734.97万元，评估增值44,570.98万元，增值率为5,331.39%。

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09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
流动资产	1	34.45	34.45	0.00	0.00
非流动资产	2	20,939.71	65,510.69	44,570.98	212.85
其中：长期股权投资	3	20,939.71	65,510.69	44,570.98	212.85
资产总计	4	20,974.16	65,545.14	44,570.98	212.50
流动负债	5	21,810.17	21,810.17	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	
负债总计	7	21,810.17	21,810.17	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	8	-836.01	43,734.97	44,570.98	5,331.39

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。

本次评估的评估对象为股东全部权益，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致同会计师事务所（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）评估程序受限有关情况，采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

由于香港新冠疫情仍然较为严重，根据《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[2020]6号》，对香港注册经营企业资产未进行实地勘察，由于仅有数台办公用电脑，已采用视频加照片方式作为现场勘察的替代方式，对评估结论无实质影响。

（四）关于收益预测的说明

本次华发物业服务有限公司未来收益预测，是华发物业服务有限公司根据企业发展规划，以及华发集团对华发物业服务有限公司的年度考核指标要求所制订。评估人员对企业提供的未来收益预测结果的合理性进行分析判断，并根据评估预测方法进行了适当调整，从而确定收益法评估结果。

（五）关于汇率调整事项

本次评估铨金投资有限公司及下属公司记账本位币有人民币和港币，于2022年09月30日港币兑人民币汇率为国家外汇管理局公布基准汇率0.9044进行转换。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（七）抵押、担保事项

被评估单位评估基准日不存在抵押、担保事项。

（八）或有负债（或有资产）事项

被评估单位评估基准日不存在或有事项。（九）本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款、交易时可能需支付的交易税费、以及所得税等对资产评估价值的影响。

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；

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门审查，备案后方可正式使用。

（七）因评估程序受限造成的评估报告的使用限制。

由于香港新冠疫情仍然较为严重，根据《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[2020]6号》，对香港注册经营企业资产未进行实地勘察，由于仅有数台办公用电脑，已采用视频加照片方式作为现场勘察的替代方式，对评估结论无实质影响。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2022年11月25日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

资产评估师: 

肖文明

资产评估师: 

唐汉林

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二二年十一月二十五日