

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让
深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权所涉及的
深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

深中联评报字[2023]第 192 号

深圳中联资产评估有限公司

二〇二三年十一月五日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747110001202300262
合同编号:	22005-05
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深中联评报字[2023]第192号
报告名称:	深圳市物业发展(集团)股份有限公司拟转让深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权所涉及的深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	760,660,106.55元
评估报告日:	2023年11月05日
评估机构名称:	深圳中联资产评估有限公司
签名人员:	陈琪 (资产评估师) 会员编号: 47190116 高林峰 (资产评估师) 会员编号: 47190140
 (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: 2023年11月03日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	6
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程 and 情况	35
九、 评估假设	37
十、评估结论	38
十一、特别事项说明	40
十二、资产评估报告使用限制说明	43
十三、资产评估报告日	44
附件目录	46

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、资产评估机构及其资产评估专业人员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。

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

六、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。

七、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让 深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权所涉及的 深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

深中联评报字〔2023〕第192号

摘 要

深圳中联资产评估有限公司接受深圳市物业发展（集团）股份有限公司的委托，就深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权之经济行为，对涉及的深圳市景恒泰房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象是深圳市景恒泰房地产开发有限公司的股东全部权益。评估范围是深圳市景恒泰房地产开发有限公司申报的在评估基准日的全部资产及相关负债，包括流动资产和流动负债。

评估基准日为2023年6月30日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法对深圳市景恒泰房地产开发有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

本次评估基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划的条件，经实施清查核实、实地查勘、尽职调查访谈、市场调查和询证、

评定估算等评估程序，得出深圳市景恒泰房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面价值 13,339.97 万元，评估值 76,066.01 万元，评估增值 62,726.04 万元，增值率 470.21%。

1. 根据深物业御品峦山花园《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》约定，若项目住宅部分销售政府备案均价超过 9.8 万元/m²，对超出部分的住宅销售收入形成的利润深圳市景恒泰房地产开发有限公司应分享 5%。经委托人和被评估单位确定，委托人在本次股权转让中保留项目住宅备案均价超出 9.8 万元/m²的收益分享权益，即本次股权转让不包括该部分合作权益，本次评估值中不包含该部分合作权益。特提请报告使用人关注。

2. 根据深物业御品峦山花园项目《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》约定，深圳市景恒泰房地产开发有限公司可获取深物业御品峦山花园项目物业前期管理权，经与委托人和被评估单位沟通确认，项目物业前期管理权将由委托人指定的其他物业服务公司负责，本次股权转让不包括项目物业前期管理权，本次评估值中不包含项目物业前期管理权。特提请报告使用人关注。

3. 根据深物业御品峦山花园项目《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》约定，若项目重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标相比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标较高，深圳市景恒泰房地产开发有限公司所获取的现金收益需相应增加，具体调整方案由合作双方另行约定。经委托人和被评估单位确定，委托人在本次股权转让中保留项目可售物业面积指标可能发生变化会带来的收益权益，即本次股权转让不包括项目后期可能重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标比 2014 年 8 月 22 日所取

得的《建设工程规划许可证》中的指标高的情况所带来的收益权益，本次评估值中不包含该部分合作权益；且本次评估亦未考虑项目后期指标可能发生变化对本次评估结果的影响。特提请报告使用人关注。

4. 本次深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东权益的评估结果是企业所得税前的评估结果，本次评估未考虑扣除深圳市景恒泰房地产开发有限公司深物业御品峦山花园项目合作权益中涉及的 2325 m² 商铺期房除增值税以外的其他税费。

5. 截至评估基准日深圳市景恒泰房地产开发有限公司尚未收到项目现金收益，基于深圳市景恒泰房地产开发有限公司与合作方、担保方通过往来函件将《补充协议二》涉及现金收益收款及竣工交付时间节点相关条款进行调整确认，深圳市景恒泰房地产开发有限公司有权随时要求合作方支付项目现金收益。本次评估未考虑时间折现因素对项目现金收益评估值的影响。特提请报告使用人关注。

根据资产评估相关法律、行政法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期为一年，即自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日使用有效。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人关注报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

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。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让 深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权所涉及的 深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益 资产评估报告

深中联评报字〔2023〕第192号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司：

深圳中联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，坚持独立、客观和公正的原则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，就深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权之经济行为，对涉及的深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日2023年6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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为深圳市物业发展（集团）股份有限公司，被评估单位为深圳市景恒泰房地产开发有限公司。

（一）委托人

公司名称：深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下或简称“深物业集团”）

统一社会信用代码：91440300192174135N

注册地址：深圳市罗湖区人民南路国贸大厦39,42层

法定代表人：刘声向

注册资本：59597.9092 万元人民币

经济性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1983 年 01 月 17 日

营业期限：自 1983 年 01 月 17 日至无固定期限

一般经营项目：房地产开发及商品房销售，商品楼宇的建筑、管理，房屋租赁，建设监理。国内商业、物资供销业（不含专营、专卖、专控商品）。

（二）被评估单位

公司名称：深圳市景恒泰房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91440300708457057X

注册地址：深圳市罗湖区南湖街道嘉北社区迎春路 8 号安华大厦 6 层（整层）

法定代表人：何湧

注册资本：3000.00 万元人民币

经济性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1998 年 10 月 15 日

营业期限：自 1998 年 10 月 15 日至无固定期限

1.历史沿革

深圳市景恒泰房地产开发有限公司（原名为深圳市泰新利物业管理有限公司、深圳市深物业城市更新有限公司，以下或简称“景恒泰”）系由原深圳市公路局所属企业深圳市粤通建设工程公司与深圳市盛通实业发展有限公司于 1998 年 10 月 15 日发起成立。景恒泰原始注册资本 200 万，其中：深圳市粤通建设工程公司出资 160 万元，出资比例

80%；深圳市盛通实业发展有限公司出资 40 万元，出资比例 20%。深圳市景恒泰房地产开发有限公司设立时的股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东	认缴出资额	实缴出资额	股权比例 (%)
1	深圳市粤通建设工程公司	160.00	160.00	80.00
2	深圳市盛通实业发展有限公司	40.00	40.00	20.00
合计		200.00	200.00	100.00

2005 年 3 月深圳市粤通建设工程公司将其持有的景恒泰 80%股权划转给深圳市深广惠公路开发有限公司、深圳市盛通实业发展有限公司将其持有的景恒泰 15%股权划转给深圳市深广惠公路开发有限公司。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例(%)
1	深圳市深广惠公路开发有限公司	95.00
2	深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
合计		100.00

2007 年 4 月 12 日，深圳市深广惠公路开发有限公司将其持有的景恒泰 95%股权划转给深圳市投资控股有限公司。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例(%)
1	深圳市投资控股有限公司	95.00
2	深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
合计		100.00

根据深投控《关于整合物业管理类划转单位的决定》（深投控[2007]511 号），2008 年 8 月 6 日深圳市投资控股有限公司将其持有的景恒泰 95%股权划转给深圳市国贸科技园服务有限公司（原名为深圳市投控物业管理有限公司）。本次股权变更后景恒泰股权结构如下：

序号	股东名称	持股比例(%)
1	深圳市国贸科技园服务有限公司	95.00
2	深圳市盛通实业发展有限公司	5.00
合计		100.00

2010年11月10日,深圳市景恒泰房地产开发有限公司注册资本变更为3,000.00万元,其中深圳市盛通实业发展有限公司出资额150万、股权比例5%;深圳市国贸科技园服务有限公司增资2750万、股权比例95%。本次股权变更后景恒泰股权结构如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
1	深圳市国贸科技园服务有限公司	2,850.00	2,850.00	95.00
2	深圳市盛通实业发展有限公司	150.00	150.00	5.00
合计		3,000.00	3,000.00	100.00

2017年11月7日,深圳市盛通实业发展有限公司将其认缴的景恒泰5%股权划转给深圳市国贸科技园服务有限公司。景恒泰股东认缴情况变更为:深圳市国贸科技园服务有限公司出资额3000万、出资比例100%。本次股权变更后的股权结构如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
1	深圳市国贸科技园服务有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00

2020年8月7日,深圳市国贸科技园服务有限公司将其持有的景恒泰100%股权划转给深圳市物业发展(集团)股份有限公司。景恒泰股权变更为:深圳市物业发展(集团)股份有限公司出资3000万元人民币,持股100%。本次股权变更后的股权结构如下:

金额单位:万元

序号	股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
1	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	3,000.00	3,000.00	100.00

截至评估基准日,上述股权结构保持不变。

2. 经营范围

一般经营项目是:物业管理;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);投资兴办实业(具体项目另

行申报)；自有物业租赁；建筑物空调设备、采暖系统、通风设备系统上门安装；电工上门维修；房地产开发；园林绿化工程设计、施工、养护；清洁服务。（企业经营涉及行政许可的，须取得行政许可文件后方可经营），许可经营项目是：机动车停放服务。

3.公司业务介绍

景恒泰 2022 年以前年度主营业务为物业管理、房地产开发和自有物业租赁。2022 年 4 月，深物业集团将景恒泰所属三家对外投资公司（即深圳市深物业燕子湖发展有限公司、深圳市深物业福源泰发展有限公司、深圳市社会福利有限公司）的股权划转给深圳市物合城市更新有限公司持有；2022 年 5 月，景恒泰将原登记在其名下的同路工业区土地及房产协议转让至深圳市同路物合投资发展有限公司；2022 年 11 月，景恒泰与深圳市规划与自然资源局龙岗管理局就宝路土地签订《收地补偿协议书》，并于 2022 年 12 月收齐了货币补偿款；2022 年 12 月，深圳市投资控股有限公司原委托景恒泰负责日常经营管理的房产交由深圳市物合城市更新有限公司负责，景恒泰所有员工均已安置至深圳市物业发展(集团)股份有限公司的其他子公司。

截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，景恒泰除御品峦山花园项目之外已无其他运营业务。

4.资产、财务及经营状况

截至评估基准日，景恒泰账面资产总额为 58,733.50 万元，负债总额 45,393.53 万元，净资产额为 13,339.97 万元；截至评估基准日实现营业收入 0 万元，净利润 72.99 万元。公司 2020~2022 年度、2023 年 1-6 月资产、负债和财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元				
项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日

总资产	47,192.48	46,926.16	63,739.78	58,733.50
负债	34,473.24	34,666.37	50,472.80	45,393.53
净资产	12,719.24	12,259.79	13,266.98	13,339.97
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年	2023 年 1-6 月
营业收入	4,399.57	4,843.21	12,528.96	-
利润总额	627.18	628.18	28,454.29	42.77
净利润	465.16	406.42	20,314.68	72.99
审计机构	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）			

（三）委托人与被评估单位之间的关系

截至评估基准日，被评估单位景恒泰是委托人深物业集团的全资子公司，双方系关联关系。

（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人—深圳市物业发展（集团）股份有限公司。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《深物业集团总经理办公会议纪要（2022 年第 36 次）》（深物业会〔2022〕57 号），深圳市物业发展（集团）股份有限公司拟转让深圳市景恒泰房地产开发有限公司股权，为此需进行资产评估。

本次资产评估的目的是反映深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为深圳市物业发展（集团）股份有限公司上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象是深圳市景恒泰房地产开发有限公司股东全部权益。评估范围为深圳市景恒泰房地产开发有限公司于评估基准日的全部资产及

相关负债，账面资产总额为 58,733.50 万元，负债总额 45,393.53 万元，净资产额为 13,339.97 万元。具体包括流动资产 58,733.50 万元和流动负债 45,393.53 万元。

上述资产与负债数据摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计的景恒泰的 2023 年 6 月 30 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托人及被评估单位声明评估对象和评估范围与评估目的一致。委托人和被评估单位已确认除已申报的资产外，不存在其他表外资产。

（二）委托评估主要资产情况

纳入评估范围内的实物资产账面值 23,469.82 万元，占评估范围内总资产的 39.96%。主要资产为存货-开发成本和其他非流动资产。

1. 存货-开发成本

存货-开发成本为深圳市景恒泰房地产开发有限公司与合作方深圳派成铝业科技有限公司（以下或简称“派成公司”）合作开发的深物业御品峦山花园项目（以下或简称“御品峦山项目”）。御品峦山项目位于深圳市宝安区航城大道与广深公路交汇处，北临汇江一路、西临广深公路，南临航城大道、东临前进二路。御品峦山项目账面值 23,469.82 万元，主要为项目的土地取得及补偿费、前期工程费用、建筑安装费、基础设施费及间接开发成本等开发费用。其中：截至评估基准日，景恒泰合作开发前取得御品峦山项目土地的账面价值为 819.53 万元，评估基准日存货-开发成本账面价值中包含了该部分账面价值。

金额单位：万元

序号	开发项目名称	费用分类	账面价值/万元	备注
1	御品峦山项目			
1-1		前期工程费用	2,454.83	
1-2		土地取得及补偿费	11,119.20	
1-3		基础设施	41.28	

1-4		建筑安装费	9,141.87	
1-5		其他开发间接费	712.64	
合计			23,469.82	

御品峦山项目系景恒泰通过提供其名下位于深圳市宝安区航城大道与广深公路交汇处土地面积 21,923.70 m²地块作为项目开发用地、派成公司负责项目开发手续的办理及其产生的费用并提供项目建设资金的方式进行合作开发的房地产项目。景恒泰和派成公司通过签订合作协议的方式约定各自的项目收益和相关责任义务。

2. 其他非流动资产

其他非流动资产为景恒泰可从御品峦山项目合作开发中获取的合同权益，因评估基准日尚未实现相关合同权益，故评估基准日其他非流动资产在企业账面价值为 0。

景恒泰与派成公司分别于 2006 年 12 月 31 日、2010 年 10 月 25 日及 2020 年 3 月 6 日签署了御品峦山项目《合作协议书》、《<合作协议书>之补充协议》、《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》(以下或简称“《补充协议二》”)，根据上述协议规定：

①景恒泰提供其名下位于深圳市宝安区航城大道与广深公路交汇处土地面积 21,923.70 m²地块作为项目开发用地；派成公司负责御品峦山项目开发用地权属更名或交易至新公司名下的相关具体工作、项目开发手续的办理，承担上述工作产生的相关费用，承担御品峦山项目的全部地价款、地面拆迁费用、房地产销售相关税费及与产权登记相关的费用等，负责提供御品峦山项目地块房地产开发项目及其配套设施建筑工程的全部资金及一切相关费用，保证完成全部建设工程和全部配套工程。景恒泰与派成公司约定御品峦山项目应于 2023 年 6 月 30 日前完成工程竣工验收备案及毛坯交付，广州丰源集团有限公司（以下或简称“丰源集团”）、深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下或简称“恒裕集团”）为派成公司承担连带担保责任。

②御品峦山项目中景恒泰应获取如下回报，包括但不限于：

A.2325 m²商铺物业。该物业为御品峦山项目用地东北角连片商铺(含首层商铺连带的二层商铺，且一二层的商铺面积相等，具体商铺平面待设计阶段由景恒泰最终确定，景恒泰参与项目工程设计图纸的审定及项目开发计划的审定，若施工图纸发生变更，须经景恒泰再次确认所属物业位置)。协议约定，派成公司应在 2023 年 6 月 30 日前完成御品峦山项目工程竣工验收备案及毛坯交付，商铺交付时间为项目取得竣工验收备案之日起 30 日内，景恒泰与派成公司双方应于前述期限内完成交付并签署移交确认书。

B. 3.68 亿元的最低现金收益。若御品峦山项目后期通过公司分立转移新公司名下，则景恒泰获取的现金收益为企业所得税后净现金收益；若御品峦山项目后期无法完成公司分立，则景恒泰需承担现金收益的企业所得税。且派成公司承诺并同意于 2022 年 10 月 31 日前向景恒泰付清该部分现金收益。丰源集团、恒裕集团为派成公司承担连带担保责任。

C. 停车场收益权。若御品峦山项目后期通过公司分立转移新公司名下，则停车场收益权归新公司所有；若御品峦山项目后期无法完成公司分立，则景恒泰享有 30%御品峦山项目停车场收益权。

D.若御品峦山项目住宅部分销售政府备案均价超过 9.8 万元/m²，对超出部分的住宅销售收入形成的利润景恒泰应分享 5%。

③御品峦山项目物业前期管理权由景恒泰或景恒泰指定的物业服务公司负责，丰源集团、恒裕集团承担连带担保责任。

④若御品峦山项目重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标相比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标较高，景恒泰所获取的现金收益需相应增加，具体调整方案由景恒泰与派成公司双方另行约定。

⑤派成公司负责承担交纳御品峦山项目建成后的全部公共设施维修基金的义务，丰源集团、恒裕集团承担连带担保责任。

⑥若由于派成公司自身原因导致项目在 2023 年 6 月 30 日前无法完成竣工验收备案及毛还交付使用的，每延迟一个月派成公司应向景恒泰支付违约金 500 万元（不足 1 月按 1 月计算），丰源集团、恒裕集团承担连带担保责任。

其中，经委托人和被评估单位确定，在本次股权转让中深物业集团保留御品峦山项目住宅备案均价超出 9.8 万元/m²的收益分享权益、项目物业前期管理权、项目后期可能重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标高的情况所带来的收益权益，故本次股权转让不包含上述确定保留的权益，该部分合作权益不在本次评估范围。

御品峦山项目背景：

1993 年 10 月 8 日深圳市深广惠公路开发有限公司（原名为深圳市深宝路桥开发总公司，以下或简称“深广惠公司”）与深圳市宝安区国土局签订《深圳市宝安区土地使用权出让合同书》（深宝地合字(1993)039 号）从而取得御品峦山项目的土地使用权。

2001 年 4 月，深圳市公路局决定由深圳市路盛实业有限公司（原名为深圳市路桥收费总站，以下简称“路盛公司”）接管深广惠公司的全部物业（包括御品峦山项目土地）。

2002 年 5 月，根据深圳市公路局深路会纪[2002]12 号文件精神，深广惠公司将其管理的有关物业及其附属资产全部移交给路盛公司。

2004 年 5 月，深圳市公路局直属企业改革重组，景恒泰与路盛公司合并，撤销路盛公司，同意将御品峦山项目土地无偿划至景恒泰。

2006 年 10 月 31 日，景恒泰与派成公司签订了项目合作开发协议

之《合作协议书》，景恒泰取得御品峦山项目土地的账面价值记录为 8,195,291.12 元。协议约定合作开发 A117-12 地块（面积约 22195 m²），项目为商住小区，建筑容积率 ≥ 2.5 ，建筑覆盖率为 25%；总建筑面积不低于 57,707 m²，其中：住宅占 90%，商业占 10%。总投资约 2.15 亿元，其中：前期费用约 500 万元，地价款约 4500 万元，建筑成本约 1.65 亿元。景恒泰提供现状土地，同时承担可能发生的土地拆迁费用的 30%；派成公司承担建设资金（含地价款）。景恒泰在合作项目中获取固定回报 5000 万元的现金及 2325 m² 的商业物业。

2010 年 10 月 25 日，景恒泰与派成公司签订《<合作协议书>之补充协议》，补充协议约定派成公司应于 2010 年 11 月 10 日前向景恒泰支付 2000 万元诚意金。

2012 年 4 月 5 日，项目取得《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 BA-2012-0044 号），由于无法同时满足航空限高、日照间距、建筑退缩等指标，景恒泰申请调整部分规划指标。

2012 年 5 月 23 日，深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局作出《闲置土地处置决定书》，派成公司将土地闲置费资金转入景恒泰账户，由景恒泰缴纳了土地闲置费 1,024.1989 万元。

2013 年 1 月 5 日，景恒泰与深圳市规划和国土资源委员会宝安管理局签订《深宝地合字(1993)039 号之补充合同一》，将原深圳市深广惠公路开发总公司宗地号 A117-0647（调整后）土地变更至景恒泰，土地面积为 21923.7 m²，土地用途为行政办公、居住用地，土地性质为非商品性质，不得进行房地产开发经营，土地使用年期为 70 年（从 1993 年 10 月 18 日至 2063 年 10 月 17 日止）。土地利用变化调增地价款 5,173.7804 万元。

2013 年 3 月 27 日，景恒泰与深圳市规划和国土资源委员会宝安管

理局签订《深宝地合字(1993)039 号之补充合同二》，将地块土地性质补交地价转为商品房性质，补交地价款 4,571.2282 万元。

2013 年 6 月 4 日，景恒泰取得《深圳市社会投资项目核准通知书》（深发改核准（2013）0209 号）。项目建设期为 2013 年 7 月 1 日至 2015 年 3 月 1 日，核准通知书的有效期为 3 年。

2013 年 6 月 18 日，景恒泰取得《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（深房开字（2013）732 号）。

2013 年 9 月 24 日，该项目用地办理了《房地产证》（深房地字第 5000591331 号），宗地号为 A1117-0647，宗地面积为 21,923.7 m²，用途为行政办公、居住用地，使用年限从 1993 年 10 月 18 日至 2063 年 10 月 17 日止；他项权利摘要及附记明确土地性质为商品性质。

2013 年 12 月 6 日，景恒泰取得调整后的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许 BA-2013-0076 号），用地项目名称为御品峦山花园，用地性质为行政办公用地、居住用地，用地面积为 21,923.84 m²。证载建筑容积率 ≤ 3.6，建筑覆盖率 ≤ 65%，绿化率 ≥ 35%，建筑面积 78,925 m²，其中：住宅 60,520 m²，商业 7,025 m²，办公 6,200 m²，居住区及文化中心 4,000 m²，影剧院 600 m²，社区健康服务中心 400 m²，社区物业管理用房 120 m²，垃圾收集站 60 m²。机动车泊位数为 910 辆，其中：公用车位 150 辆，自用 760 辆。

序号	指标	数量	单位
1	占地面积	21,923.70	m ²
2	容积率	3.60	
3	总建筑面积	120,286.00	m ²
3.1	计容积率建筑面积	78,925.00	m ²
3.1.1	其中：住宅	60,520.00	m ²
3.1.2	商业	7,025.00	m ²
3.1.3	办公	6,200.00	m ²
3.1.4	配套设施	5,180.00	m ²
3.1.4.1	其中：区级文化中心	4,000.00	m ²
3.1.4.2	影剧院	600.00	m ²
3.1.4.3	社区健康服务中心	400.00	m ²

序号	指标	数量	单位
3.1.4.4	物业管理用房	120.00	m ²
3.1.4.5	垃圾收集站	60.00	m ²
3.2	核增建筑面积	9,301.00	m ²
3.3	不计容建筑面积	32,060.00	m ²
3.4	车位	910.00	个
3.41	其中：公用车位	150.00	个
3.42	项目自用	760.00	个

之后项目取得了深规土设方字号 BA20130478 号《深圳市建设工程设计方案审批意见书》、《深圳市人防地下室建设意见征询单》、水土保持方案深水许准予（2014）405 号《准予行政许可决定书》、《深圳市人防地下室初步设计审查意见书》、《深圳市民防工程核准单》、深规土宝函（2014）487 号《关于御品峦山花园项目开设路口的复函》、项目排水方案的深宝环水排许函《行政许可事项批函》、用水节水评估报告的深水许准予（2014）613 号《准予行政许可决定书》、深建质安（2014）60 号《关于御品峦山花园项目报建手续的复函》、深宝环水批（2014）60549 号《关于〈御品峦山花园项目环境影响报告书〉的批复》、深规土设基字 BA-2—14-0007 号《深圳市建设工程桩基础报建证明书》、《深圳市房屋建筑和市政基础设施工程施工图设计文件审查合格书》、深雷审（2014）第 082504004 号《防雷装置设计核准意见书》等文件。2014 年 8 月 22 日，景恒泰取得了项目的《建设工程规划许可证》（深规土建许字 BA-2014-0042 号）。

2014 年 9 月 19 日，景恒泰取得了项目地基与基础工程的《建设工程施工许可证》（编号：XK20140076 号）。

2014 年 9 月 20 日，项目取得《工程开工令》并开始基础工程施工。开工之后项目陆续办理了《深圳市建设工程开工验线测量报告》、施工用水的深水非许准予（2014）1640 号《准予非行政许可审批和登记决定书》、深公消审字（2014）第 0618 号《建设工程消防设计审核意见书》、深宝环水排许 2014-2087 号《城市排水许可证》等文件。

2014年8月28日，景恒泰与上海明鹏建设集团有限公司就御品峦山花园项目地基与基础工程签订了《深圳市建设工程施工合同》。

2014年，景恒泰与深圳市金岳建设项目管理有限公司（后更名为广东鲁班行技术管理有限公司）签订《深圳市工程监理与相关服务合同》。

2016年项目完成基础工程后停工。

2018年2月7日，派成公司出具了御品峦山项目《授权委托书》，委托人为派成公司，项目唯一受托人为龚海鹏（龚海鹏为项目合作担保方恒裕集团法定代表人兼董事长）。该《授权委托书》规定：①授权受托人全权代表委托人负责处理御品峦山项目的合作开发事宜，并负责履行委托人就该项目与景恒泰、丰源集团、深圳市恒裕承泰房地产开发有限公司签订的《合作协议书》、《<合作协议书>之补充协议》、《<合作协议书>之补充协议二》及其他后续签订的相关协议；②授权期限自2018年2月7日起至上述授权委托事项全部完成之日止；③本授权委托书作出后，委托人不再自行办理与该项目合作开发相关的任何事宜，不对受托人基于本授权委托的任何处置行为提出异议和干涉；④本委托书为不可撤销委托，委托人一经签字盖章，不可撤销。

2020年8月24日，深圳市规划和自然资源局宝安管理局下发了御品峦山花园项目《建设用地规划许可证》（地字第440306202000006号）及相关建设用地规划设计批复表，上述文件与景恒泰于2013年12月6日取得的《深圳市建设用地规划许可证》（深规土许BA-2013-0076号）指标变化主要为社区健康服务中心和停车位的数量变化，社区健康服务中心建筑面积由400 m²增至1000 m²；停车位数量变更为800辆，其中：公用车位150辆，自用650辆。截至评估基准日，《建设用地规划许可证》（地字第440306202000006号）为景恒泰取得的最新生效的指标文件。

因项目开发状况与已签订的项目《合作协议书》、《〈合作协议书〉之补充协议》中约定的相关事项发生了很大变化，景恒泰和派成公司于2020年3月6日签订了项目《〈合作协议书〉及其补充协议之补充协议二》，重新约定了项目收益分配。

2020年10月进行了基坑加固工作，之后一直处于停工状态。

截至本次评估基准日，项目仍处于停工状态。

御品峦山项目建设用地面积 21,923.70 m²，新建规定建筑面积 79,615.00 m²。御品峦山项目土地使用年期为 70 年，即自 1993 年 10 月 18 日至 2063 年 10 月 17 日止。御品峦山项目已于 2016 年停工至本报告出具日。根据企业提供的御品峦山项目《土地使用权出让合同》及其补充合同、深圳市规划和自然资源局宝安管理局于 2020 年 8 月 24 日下发的御品峦山项目《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）和项目相关建设用地规划设计批复表，御品峦山项目规划条件如下：

御品峦山项目主要经济技术指标			
用地单位		深圳市景恒泰房地产开发有限公司	
用地位置		宝安区西乡街道	
宗地号		A117-0647	
批准用地文号		深宝建（1993）第 140 号	
土地用途		居住用地，公共管理与服务设施用地	
建设用地面积（m ² ）		21,923.70	
规定容积率		≤3.65	
规定建筑面积（m ² ）		79,615.00	
其中：计容积率建筑面积（m ² ）		79,615.00	
计容积率 建筑面积 79,615.00 m ²	地上规 定建筑 面积 （m ² ）	住宅建筑	60,520.00
		商业建筑	7,025.00
		办公建筑	6,200.00
		文化活动中心	4,000.00
		影剧院	600.00
		社区健康服务中心	1,000.00
		物业服务用房	120.00
		垃圾收集站	150.00（含环卫工人休息室 20m ² ）
		合计	79,615.00
建筑覆盖率（一/二级）		≤65.00/≤25.00	
绿化覆盖率		≥25%	
建筑最高高度 m		≤150.00，且满足航空限高要求	
机动车停车位（地上/下）		/800（自用 650 辆、公用 150 辆）	

注：《建设用地规划许可证》（地字第 440306202000006 号）为景恒泰取得的最新生效的指标文件，上述指标取自该文件。本次评估以最新生效的指标文件为准。

御品峦山项目临近西乡桃源地铁站，周边医院有深圳五洲中医院、深圳深业康复医院、宝安中心医院等；周边学校有桃源居中澳实验学校、西乡实验学校、深圳宝安航城学校、桃源居中澳学校；2 公里内有航城里购物中心、置富广场、万和购物广场等商场。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

经委托人及被评估单位确认，截至评估基准日，无其他表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2023 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《深物业集团总经理办公会议纪要（2022 年第 36 次）》（深物业会〔2022〕57 号）。

本次经济行为已于 2023 年 4 月 1 日经深圳市投资控股有限公司总经理办公会审议（深投控经营重纪〔2023〕10 号），并于 2023 年 10 月 30 日取得了深圳市国有资产监督管理委员会的预审同意。

（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修订）；
2. 《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）；
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. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部关于修改《资产评估行业财政监督管理办法》等 2 部部门规章的决定，2019 年）；
7. 《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）；

8. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令）；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修正）；

10. 《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）；

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号，2005 年）；

12. 《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日国务院令 91 号发布，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》（国务院令 732 号）修订）；

13. 《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）；

14. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941 号）；

15. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

16. 其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（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——资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）；
16. 《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
17. 《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协[2020]38号）；
18. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）资产权属依据

1. 《深圳市土地使用权出让合同书》及其相关补充协议；
2. 深物业御品峦山花园项目《合作协议书》、《<合作协议书>之补充协议》、《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》；
3. 其他参考资料。

（五）取价依据

1. 《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修正）；

2. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2019 年 4 月 23 日中华人民共和国国务院令 第 714 号）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 10 月 30 日中华人民共和国国务院令 第 691 号）；
4. 《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》（中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 65 号）；
5. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
7. 2023 年 6 月 20 日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率；
8. 国家发布和深圳市当前执行的有关房产开发税收条例和法规；
9. 评估人员的市场询价记录等。

（六）其它参考资料

1. 被评估单位 2020 年、2021 年、2022 年及基准日的审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
6. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令 第 33 号）；
7. 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

8.《企业会计准则第1号—存货》等42项具体准则（财会[2006]3号）；

9.其他参考资料。

七、 评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）和《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）的规定，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、评估方法的适用条件、评估方法应用所依据数据的质量和数量等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的收益法，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。资产评估专业人员应当结合企业性质、资产规模、历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，被评估单位各项资产及负债权属清晰，且相关资料易于搜集，

能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，本次适合采用资产基础法进行评估。

企业在未来年度其收益和风险可相对合理进行估算，具备采用收益法进行评估的基本条件，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例和上市公司，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

（三）资产基础法介绍

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

本次评估流动资产主要包括货币资金、其他应收款、存货和其他流动资产。

（1）货币资金

货币资金为银行存款。评估人员对所有银行存款账户进行了函证复核，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性。对于人民币银行存款，以核实无误后的账面价值作为评估值。

（2）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，其他应收款

项采用个别认定的方法估计评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。

（3）存货

存货为开发成本，开发成本为景恒泰与合作方派成公司合作开发的深物业御品峦山花园项目。景恒泰通过提供其名下位于深圳市宝安区航城大道与广深公路交汇处土地面积 21,923.70 m²地块作为项目开发用地，派成公司负责项目开发手续的办理及其产生的费用并提供项目建设资金，双方通过签订合作协议的方式约定项目收益和相关责任义务。因已发生的项目相关的开发成本由合作方派成公司承担，景恒泰除按合同享有合作权益外，对于存货价值变动不再享有权益，本次评估开发成本按经审计清查核实后的账面值列示；景恒泰在该开发项目中获取的合同权益在“其他非流动资产”中评估。

（4）其他流动资产

其他流动资产为企业可抵扣的增值税进项税，评估人员查阅了相关采购合同、增值税发票、增值税纳税申报表、企业账簿等，核实账面记录的正确性及企业在未来年度的收入可以支持上述进项增值税在规定期限内全部抵扣；其他流动资产以核实后的账面值确定评估值。

2. 其他非流动资产

其他非流动资产为景恒泰可从御品峦山项目中获取的合同权益。

景恒泰与派成公司分别于2006年12月31日、2010年10月25日及2020年3月6日签署了御品峦山项目《合作协议书》、《<合作协议书>之补充协议》、《<合作协议书>及其补充协议之补充协议二》，根据上述协议规定，景恒泰在项目中可获取的项目合作权益如下：

A.位于御品峦山项目用地东北角一二层面积共计 2325 m²的连片商铺（一二层商铺面积相等），且该部分商铺应于2023年6月30日前竣

工交付给景恒泰。若由于派成公司自身原因导致项目在 2023 年 6 月 30 日前无法完成竣工验收备案及毛还交付使用的，每延迟一个月派成公司应向景恒泰支付违约金 500 万元（不足 1 月按 1 月计算）。

B.于 2022 年 10 月 31 日应获取的 3.68 亿元最低现金收益。若御品峦山项目后期通过公司分立转移新公司名下，则景恒泰获取的现金收益为企业所得税后净现金收益；若御品峦山项目后期无法完成公司分立，则景恒泰需承担该部分现金收益的企业所得税。

C.停车场收益权。若御品峦山项目后期通过公司分立转移新公司名下，则停车场收益权归新公司所有；若御品峦山项目后期无法完成公司分立，则景恒泰享有 30%御品峦山项目停车场收益权。

D.若御品峦山项目住宅部分销售政府备案均价超过 9.8 万元/m²，对超出部分的住宅销售收入形成的利润景恒泰应分享 5%。

E.御品峦山项目物业前期管理权。

F.若御品峦山项目重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标相比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标较高，景恒泰所获取的现金收益需相应增加，具体调整方案由景恒泰与派成公司双方另行约定。

2023 年 8 月，景恒泰与合作方、担保方通过往来函件的方式对《补充协议二》涉及现金收益收款及竣工交付节点相关条款进行调整确认，构成了民法的要约、承诺，便于各方后续履行。根据上述函件，景恒泰未来获取的企业所得税前现金收益为 490,666,666.67 元、景恒泰不再享有项目的停车场收益权、重新约定的项目竣工交付时间为 2025 年 8 月 31 日，则：

①对景恒泰未来获取的位于御品峦山项目用地东北角一二层面积共计 2325 m²的连片商铺，本次评估采用市场比较法估算交付时点市场

商品房市场价值，再折现回基准日作为该部分待估资产的价值，计算公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{交付时点物业市场价值} \div (1 + \text{折现率})^{\text{续建周期}}$$

②景恒泰应获取的企业所得税前 490,666,666.67 元现金收益。截至评估基准日景恒泰尚未收到上述现金收益，基于景恒泰与合作方、担保方通过往来函件的方式对《补充协议二》涉及现金收益收款及竣工交付节点相关条款进行调整确认，景恒泰有权随时要求合作方支付上述现金收益，故本次评估不再考虑现金折现，则该部分现金收益评估价值为 490,666,666.67 元。

③经委托人和被评估单位确定，深物业集团在本次转让景恒泰股权中保留项目住宅备案均价超出 9.8 万元/m²的收益分享权益，即本次股权转让不包括御品峦山项目住宅备案均价超出 9.8 万元/m²的收益分享权益，故该部分合作权益不在本次评估范围。

④经委托人和被评估单位介绍确认，御品峦山项目物业前期管理权后续将由委托人指定的其他物业服务公司负责，本次股权转让不包括御品峦山项目物业前期管理权，故该部分合作权益不在本次评估范围。

⑤经委托人和被评估单位确定，深物业集团在本次转让景恒泰股权中保留御品峦山项目可售物业面积指标可能发生变化会带来的收益权益，即本次股权转让不包括项目后期可能重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标高的情况所带来的收益权益，故该部分合作权益不在本次评估范围。

3. 负债

检验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。

（四）收益法介绍

1.概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计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，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关键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，易于为市场所接受。

2.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的财务报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后，来得企业股东权益价值。

本次评估的基本评估思路是：

- (1) 按照御品峦山项目合作协议约定的合同权益预计净现金流量，并折现得到经营性资产的价值；
- (2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产（负债），单独估算其价值；
- (3) 由上述计算得出的经营性资产价值加溢余性资产或非经营性资产价值，并扣减企业应承担的付息债务价值后得到评估对象的股东全部权益价值。

3. 评估模型

① 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值（净资产）；

D：付息负债；

B：企业整体价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R_i ：未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流量）；

R_n ：收益期的预期收益（企业自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来预测收益期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

② 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R_i = \text{经营活动产生的现金流量} + \text{投资活动产生的现金流量}; \quad (4)$$

式中:

$$\begin{aligned} \text{经营活动产生的现金流量} = & \text{销售房产收到的现金} - \text{建设开发支出的} \\ & \text{现金} - \text{应交增值税} - \text{税金及附加} - \text{含税销售费用} - \text{含税管理费用} - \text{土地增值税} \\ & - \text{所得税} + \text{折旧摊销} \end{aligned} \quad (5)$$

$$\text{投资活动产生的现金流量} = \text{资产更新} + \text{期末非流动资产回收} + \text{营运资金回收}$$

根据企业未来市场发展形势等,估算其未来预期的自由现金流量,将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

③折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的股权资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_e : 股权资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定股权资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_l \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_l : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_l = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (11)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (12)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$: 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

4. 预测期及收益期

景恒泰 2022 年以前年度主营业务为物业管理、房地产开发和自有物业租赁。2022 年 4 月, 深物业集团将景恒泰所属三家对外投资公司（即深圳市深物业燕子湖发展有限公司、深圳市深物业福源泰发展有限公司、深圳市社会福利有限公司）的股权划转给深圳市物合城市更新有限公司持有; 2022 年 5 月, 景恒泰将原登记在其名下的同路工业区土地及房产协议转让至深圳市同路物合投资发展有限公司; 2022 年 11 月, 景恒泰与深圳市规划与自然资源局龙岗管理局就宝路土地签订《收地补偿协议书》, 并于 2022 年 12 月收齐了货币补偿款; 2022 年 12 月, 深

圳市投资控股有限公司原委托景恒泰负责日常经营管理的房产交由其他公司负责，景恒泰所有员工均已安置至深物业集团下属的其他子公司。截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，景恒泰除御品峦山花园项目之外已无其他运营业务。

对于房地产开发企业，一般不考虑评估基准日尚未取得或未来可能取得的开发项目。景恒泰目前仅持有御品峦山项目，本次评估项目预测收益期至 2025 年 8 月获取项目合作权益完毕。

八、 评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

评估准备阶段的时间为 2023 年 1 月 10 日至 2023 年 1 月 11 日，以及 2023 年 8 月。

1. 与委托人沟通,了解资产评估基本事项后，拟定初步工作方案，制定评估计划。

2. 提交资料清单及访谈提纲。

根据被评估资产特点，提交针对性的尽职调查资料清单，及资产评估申报表、盈利预测等样表，要求被评估单位进行评估准备工作。

3. 辅导填表。

与被评估单位相关工作人员联系，辅导被评估单位按照资产评估的要求准备评估所需资料及填报相关表格。

（二）尽职调查现场评估阶段

项目组尽职调查现场评估阶段的时间为 2023 年 1 月 12 日至 2023 年 1 月 18 日，以及 2023 年 8 月 29 日，主要工作如下：

1. 了解企业概况

听取委托人和被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况等情况。

2. 审阅核对资料

对企业提供的申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 重点清查

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行查勘。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。其次，核实评估资料，尤其是账面记录、基准日财务资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的相关资料进行了核查，核查内容主要包括对账单、各项业务合同、御品峦山项目开发相关合作协议、项目建设资料和权属资料等，评估人员根据基准日银行存款明细进行询证，对实物类资产进行现场勘查，确认其真实存在并分析其风险。

4. 确定评估途径及方法

根据被评估资产的实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5. 进行评定估算

根据达成一致的认识，确定评估模型并进行评估结果的计算，起草相关文字说明。

（三）评估汇总阶段

2023年8月30日至8月31日对各类资产及负债的初步评估结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善并提交公司内部复核。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1. 国家现行的宏观经济等政策不发生重大变化，所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

2. 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
3. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。
4. 截至评估基准日 2023 年 6 月 30 日，御品峦山项目地面拆迁工作已完成，并已进行了基础工程，本次评估假设项目在 2023 年 10 月底重启动工，结合本项目经济技术指标，假设御品峦山花园项目于 2025 年 8 月 31 日前完成工程竣工验收备案及毛坯交付，景恒泰可在项目取得竣工验收备案之日起 30 日内获取位于项目用地东北角一二层面积共计 2325 m²的连片商铺，且一二层的商铺面积相等。
- 当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

基于企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，分别采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对景恒泰股东权益在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

（一）资产基础法评估结论

资产账面价值 58,733.50 万元，评估值 121,459.54 万元，评估增值 62,726.04 万元，增值率 106.80%。

负债账面值 45,393.53 万元，评估值 45,393.53 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 13,339.97 万元，评估值 76,066.01 万元，评估增值 62,726.04 万元，增值率 470.21%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市景恒泰房地产开发有限公司 评估基准日：2023年6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 %
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	58,733.50	58,733.50	-	-
2	非流动资产	-	62,726.04	62,726.04	
3	资产总计	58,733.50	121,459.54	62,726.04	106.80
4	流动负债	45,393.53	45,393.53	-	-
5	非流动负债	-	-	-	
6	负债总计	45,393.53	45,393.53	-	-
7	净资产（所有者权益）	13,339.97	76,066.01	62,726.04	470.21

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。景恒泰在评估基准日 2023 年 6 月 30 日的净资产账面价值 13,339.97 万元，评估值 72,569.77 万元，评估增值 59,229.80 万元，增值率 444.00%。

（三）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 72,569.77 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 76,066.01 万元，低 3,496.24 万元，差异率为 4.60%，两种评估方法的结果存在差异的主要原因是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）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、行业政策以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

资产基础法评估反映被评估单位所有者权益（净资产）价值，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成，为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据。因此，我们针对本次评估目的和评估资产现实情况，本次评估我们选择更具行业一般性的资产基础法评估结果作为本次评估结论。由此得到景恒泰股东全部权益在基准日的评估价值为 76,066.01 万元。

（四）评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析

净资产（所有者权益）评估增值 62,726.04 万元，主要是其他非流动资产增值所致。2006 年景恒泰通过提供御品峦山项目地块作为项目开发用地与派成公司合作开发，其他非流动资产为景恒泰预期未来可从御品峦山项目合作开发中获得的合作权益。①因合作权益尚未实现，故其账面价值为 0，而评估对预期的合作权益进行了估值，从而导致评估价值较账面价值增加较多。②自合作开发以来，深圳市城市配套日臻完善，房地产市场不断发展，房地产价格上涨较多，故景恒泰通过与合作方签订合作补充协议等方式，调整增加了合同权益，从而导致评估有较大幅度增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本次评估未发现其他产权瑕疵情况。

（二）抵（质）押事项

本次评估未发现其他抵（质）押事项。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中未发现影响资产核实的事项。

（四）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（五）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后，出具评估报告之前发生的重大事项。

1. 评估基准日景恒泰其他应付款记录应付深物业集团股利款 151,433,108.41 元，景恒泰已于 2023 年 7 月 27 日向深物业集团分配股利款 151,433,108.41 元。

2. 2023 年 8 月，景恒泰与合作方、担保方通过往来函件的方式对《补充协议二》涉及的项目现金收益收款和竣工交付节点相关条款进行了调整确认。

3. 截至资产评估报告日景恒泰尚未收到项目现金收益，各方通过往来函件达成合意，对《补充协议二》支付项目现金收益的节点进行了调整，本次评估未考虑时间折现因素对项目现金收益评估值的影响。特提请报告使用人关注。

除上述事项，评估人员未发现其他重大期后事项。

（六）其他需要说明的事项

1. 根据《补充协议二》约定，若御品峦山项目住宅部分销售政府备案均价超过 9.8 万元/m²，对超出部分的住宅销售收入形成的利润景恒泰应分享 5%。经委托人和被评估单位确定，深物业集团在本次转让景恒泰股权中保留项目住宅备案均价超出 9.8 万元/m²的收益分享权益，即本次股权转让不包括该部分合作权益，本次评估值中不包含该部分合作权益。特提请报告使用人关注。

2. 根据御品峦山项目《补充协议二》约定,景恒泰可获取御品峦山项目物业前期管理权,经委托人和被评估单位介绍确认,御品峦山项目物业前期管理权后续将由委托人指定的其他物业服务公司负责,本次股权转让不包括御品峦山项目物业前期管理权,本次评估值中不包含御品峦山项目物业前期管理权,特提请报告使用人关注。

3. 根据御品峦山项目《补充协议二》约定,“若御品峦山项目重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标相比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标较高,景恒泰所获取的现金收益需相应增加,具体调整方案由景恒泰与派成公司双方另行约定。”经委托人和被评估单位确定,深物业集团在本次转让景恒泰股权中保留御品峦山项目可售物业面积指标可能发生变化会带来的收益权益,即本次股权转让不包括项目后期可能重新取得的《建设工程规划许可证》中可售物业面积指标比 2014 年 8 月 22 日所取得的《建设工程规划许可证》中的指标高的情况所带来的收益权益,本次评估值中不包含该部分合作权益;且本次评估亦未考虑项目后期指标可能发生变化对本次评估结果的影响。特提请报告使用人关注。

4. 本次景恒泰股东权益的评估结果是企业所得税前的评估结果,本次评估未考虑扣除景恒泰御品峦山项目合作权益中涉及的 2325 m²商铺期房除增值税以外的其他税费。

5. 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,并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,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。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,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

6. 评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

7. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

8. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

9. 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、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

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

（五）根据资产评估相关法律、行政法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年十一月五日。

（此页无正文）

深圳中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：杨学东

资产评估师：



资产评估师：



二〇二三年十一月五日

附件目录

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人和被评估单位法人营业执照（复印件）；
3. 被评估单位审计报告（复印件）；
4. 资产权属资料；
5. 委托人及被评估单位承诺函；
6. 签字资产评估师承诺函；
7. 深圳中联资产评估有限公司资产评估备案登记公告（复印件）；
8. 深圳中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
9. 资产评估委托合同（复印件）；
10. 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。