香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。

華潤置地有限公司

China Resources Land Limited

（於開曼群島註冊成立的有限公司）

（股份代號：01109.HK）

關連交易
成功競拍收購目標公司100%股權

緒言

董事會謹此宣佈，於2026年10月30日，買方（本公司的全資附屬公司）參與深圳中院於京東網司法拍賣平台進行的公開拍賣，成功以人民幣1,109,359,048.00元的代價競得湖貝順潤投資持有的目標公司100%股權。

於本公告日期，目標公司由湖貝順潤投資全資擁有，而湖貝順潤投資由本公司及華潤信託分別持有60%及40%股權。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。華潤信託由華潤股份持有51%的股權，為華潤股份的聯繫人及本公司的關連人士。由於華潤信託持有湖貝順潤投資40%股權，湖貝順潤投資為上市規則第14A.16條項下本公司的關連附屬公司。因此，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於收購事項的一項以上適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

緒言

董事會謹此宣佈，於2026年10月30日，買方(本公司的全資附屬公司)參與深圳中院於京東網司法拍賣平台進行的公開拍賣，成功以人民幣1,109,359,048.00元的代價競得湖貝順潤投資持有的目標公司100%股權。本次公開拍賣乃深圳中院在執行申請執行人潤置控股有限公司(曾用名「華潤置地控股有限公司」)與被執行人湖貝順潤投資之間借款合同糾紛案過程中，就被執行人湖貝順潤投資持有的目標公司100%股權進行的司法拍賣。

於本公告日期，目標公司由湖貝順潤投資全資擁有，而湖貝順潤投資由本公司及華潤信託分別持有60%及40%股權。收購事項完成後，目標公司將成為本公司的間接全資附屬公司。

收購事項

收購事項的主要條款概述如下：

競拍日期	2026年10月30日
訂約方	(i) 買方：潤加速創業服務(深圳)有限公司(本公司的全資附屬公司) (ii) 處置單位：深圳中院
目標股權持有人	湖貝順潤投資
拍賣標的	湖貝順潤投資持有的目標公司100%股權
代價	買方就競拍目標公司100%股權應支付的金額為人民幣1,109,359,048.00元。該競標價格為起拍價人民幣1,109,359,048.00元。 收購事項的代價將以本集團內部資源支付。
釐定代價的基準	代價相等於目標公司100%股權的拍賣底價。

	深圳中院委託獨立評估師對目標股權進行評估。根據資產評估報告，於評估基準日，湖貝順潤投資持有目標公司100%股權評估價值為人民幣198,099.83萬元。有關資產評估報告的摘要，包括估值方法、主要假設及關鍵輸入數據等，請參閱本公告的附錄。 董事會亦已考慮：(i)司法處置財產估值：本次資產評估項目的委託人為深圳中院，目的為確定湖貝順潤投資持有目標公司100%股權於評估基準日的市場價值，為深圳中院擬處置目標股權提供價值參考意見；(ii)透明的司法拍賣流程：交易乃透過深圳中院的透明司法拍賣流程進行，允許公開競爭，並杜絕任何偏袒或串通行為；及(iii)不超過評估價值的溢價：代價不包含任何超過評估價值的溢價，此舉確保代價與獨立釐定的目標股權市場價一致。 綜上，董事會認為評估價值及代價屬公平合理。
付款安排	買方已於競拍前支付人民幣221,870,000.00元作為保證金，該保證金將抵作代價的一部分。代價餘款人民幣887,489,048.00元須於2026年11月13日前支付至深圳中院指定的銀行賬戶
完成	買方支付全部代價後，深圳中院將安排買方簽署《拍賣成交確認書》，並出具辦理目標股權過戶所需的《執行裁定書》。買方將按照深圳中院的安排領取《執行裁定書》及辦理目標股權變更登記及相關交付手續。

一般資料

本集團

本集團主要於中國從事發展及銷售已開發物業、物業投資及管理、酒店營運以及提供建設、裝修及其他物業開發相關服務。於本公告日期，本公司已發行股本約59.55%由華潤集團(其控股公司及最終實益擁有人為中國華潤(受國資委監督的國有企業))間接持有。

買方

買方為本公司的間接全資附屬公司，主要從事企業管理諮詢、企業孵化服務、科技信息諮詢等。

華潤信託

華潤信託是一家綜合金融服務機構。於本公告日期，華潤信託由華潤股份及深圳市投資控股有限公司分別持有其51%及49%股權，彼等的最終實益擁有人分別為中國華潤(受國資委監督的國有企業)及深圳市人民政府國有資產監督管理委員會。華潤信託的註冊資本約為人民幣110億元。總部設於中國深圳的華潤信託獲有關監管機構授權在中國全國各地經營業務。

深圳中院

深圳中院是中國的一個政府機構，有權安排拍賣被清算公司擁有的抵押財產和破產財產。

經作出一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，深圳中院及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

湖貝順潤投資

湖貝順潤投資為於中國成立的有限責任公司，是一家以從事商務服務業為主的企業。於本公告日期，湖貝順潤投資由本集團及華潤信託分別持有60%及40%股權。

目標公司

目標公司為於2012年3月28日在中國成立的有限責任公司，主要從事房地產開發經營及物業管理。於本公告日期，目標公司由湖貝順潤投資持有100%股權。誠如資產評估報告所披露，2020年3月5日，湖貝順潤投資以1港元的價格受讓目標公

司100%的股權，以使得目標公司由外資公司轉為內資公司從而獲取房地產開發資質。

根據中國企業會計準則編製的目標公司截至2024年12月31日及2025年12月31日止兩個財政年度的經審計財務資料如下：

	截至2024年12月31日止年度	**截至2025年12月31日止年度**
	人民幣元	*人民幣元*
除税前虧損	(781,237,304.12)	(176,284,552.34)
除税後虧損	(604,170,913.12)	(446,535,252.51)

於2025年12月31日，目標公司的經審核資產總值、負債總額及所有者權益總額分別為人民幣10,877,070,696.18元、人民幣9,074,269,785.29元及人民幣1,802,800,910.89元。

進行收購事項的理由及裨益

其一，標的項目涉及大量回遷安置等民生事項，本集團作為央企控股上市公司參與競買，系配合地方政府紓困、履行維穩及保交付社會責任的重要舉措。

其二，標的項目屬於市、區兩級重點項目，本集團參與競拍取得目標股權，可實現對項目的全資控股及主導開發，有利於增加在本地市場的業務份額，更好地盤活項目，優化現金流及經營效益。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購事項乃根據一般商務條款進行，與本集團的發展戰略一致，符合本公司及其股東的整體利益。

本公司非執行董事黃挺先生由於身為華潤信託的董事，已就批准收購事項的董事會決議案迴避表決。除上文所述者外，概無其他董事於收購事項中擁有重大權益，故概無其他董事就批准收購事項及其項下擬進行的交易的相關董事會決議案迴避表決。

上市規則的涵義

於本公告日期，買方為本公司的間接全資附屬公司。由於華潤股份擁有本公司已發行股本總額約59.55%的權益，為本公司的控股股東，故華潤股份為本公司的關連人士。華潤信託由華潤股份持有51%的股權，為華潤股份的聯繫人及本公司的關連人士。由於華潤信託持有湖貝順潤投資40%股權，湖貝順潤投資為上市規則

第14A.16條項下本公司的關連附屬公司。因此，收購事項構成本公司於上市規則第14A章項下的關連交易。

由於收購事項的一項以上適用百分比率超過0.1%但均低於5%，故根據上市規則第14A章，收購事項僅須遵守申報及公告規定，惟獲豁免遵守獨立股東批准規定。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，以下詞彙具有下列涵義：

「收購事項」	指	買方透過深圳中院於京東網司法拍賣平台進行的公開拍賣收購目標股權
「資產評估報告」	指	獨立評估師就目標股權於評估基準日的市場價值於2026年7月29日出具的資產評估報告(國潼聯評報字[2026]第61061號)
「董事會」	指	本公司董事會
「本公司」	指	華潤置地有限公司，於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：1109)
「完成」	指	完成收購事項
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就收購事項應支付的成交價人民幣1,109,359,048.00元
「中國華潤」	指	中國華潤有限公司，一間於中國成立的有限公司，為國資委監管下的國有企業，為本公司的最終控股公司
「華潤集團」	指	華潤(集團)有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，為本公司之中間控股公司
「華潤股份」	指	華潤股份有限公司，一間於中國成立的股份有限公司，為華潤集團的中間控股公司

「華潤信託」	指	華潤深國投信託有限公司，於本公告日期由華潤股份持有其51%股權
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖貝順潤投資」	指	深圳市湖貝順潤投資有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，由本公司及華潤信託分別持有60%及40%股權
「獨立評估師」	指	深圳市國潼聯土地房地產資產評估顧問有限公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	潤加速創業服務(深圳)有限公司，一間於中國成立的有限責任公司，為本公司的間接全資附屬公司
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「國資委」	指	中國國務院國有資產監督管理委員會
「深圳中院」	指	廣東省深圳市中級人民法院
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	深圳市湖貝樂興房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限責任公司
「目標股權」	指	湖貝順潤投資持有的目標公司100%股權

「評估基準日」	指	2026年5月31日
「%」	指	百分比

承董事會命
華潤置地有限公司
主席
李欣

中國，2026年10月30日

於本公告日期，本公司執行董事為李欣先生、張大為先生、徐榮先生、郝忠明先生、趙偉先生、陳偉先生及張鑫先生；本公司非執行董事為黃挺先生、魏成林先生及王宇航先生；以及本公司獨立非執行董事為鐘偉先生、孫哲先生、陳帆先生、梁國權先生及秦虹女士。

一、評估方法

根據本項目的評估目的，評估範圍涉及企業的全部資產及負債。根據《資產評估基本準則》《資產評估執業準則 — 企業價值》等有關資產評估準則規定，資產評估的基本評估方法可以選擇市場法、收益法和資產基礎法。本次評估選用的評估方法為：資產基礎法和市場法。評估方法選擇理由如下：

資產基礎法是以資產負債表為基礎，合理評估企業表內及表外各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。湖貝樂興評估基準日資產負債表內及表外各項資產、負債可以被識別，評估人員可以從外部收集到滿足資產基礎法所需的資料，可以對湖貝樂興資產及負債展開全面的清查和評估，因此本次評估適用資產基礎法。

收益法的基礎是經濟學的預期效用理論，即對投資者來講，企業的價值在於預期企業未來所能夠產生的收益。本次評估根據企業歷史經營數據，被評估單位近三年虧損，管理層未提供未來年度的盈利預測數據，評估人員無法合理預計企業未來的盈利水平，因此本次評估不適用收益法。

企業價值評估中市場法，是以現實市場上的參照物來評價評估對象的現行公平市場價值，它具有評估角度和評估途徑直接、評估過程直觀、評估數據直接取材於市場、評估結果說服力強的特點。運用市場法，是將評估對象置於一個完整、現實的經營過程和市場環境中，評估基礎是要有產權交易、證券交易市場，因此運用市場法評估整體資產必須具備以下前提條件：

1. 產權交易市場、證券交易市場成熟、活躍，相關交易資料公開、完整；

2. 可以找到適當數量的案例與評估對象在交易對象性質、處置方式、市場條件等方面相似的參照案例；

3. 評估對象與參照物在資產評估的要素方面、技術方面可分解為因素差異，並且這些差異可以量化。

考慮到交易案例比較法由於受數據信息收集的限制而無法充分考慮評估對象與交易案例的差異因素對股權價值的影響；另一方面，證券市場上存在一定數量的與被評估企業類似的上市公司，且交易活躍，交易及財務數據公開，信息充分，故本次市場法評估採用上市公司比較法。

考慮評估方法的適用前提和滿足評估目的，本次選用資產基礎法評估結果作為最終評估結論。

二、評估假設

由於企業所處運營環境的變化以及不斷變化着影響資產價值的種種因素，必須建立一些假設以便資產評估師對資產進行價值判斷，充分支持我們所得出的評估結論。本次評估是建立在以下前提和假設條件下的：

(一)基本假設

1. 交易假設：是假定所有待評估資產已經處在交易的過程中，評估師根據待評估資產的交易條件等模擬市場進行估價。交易假設是資產評估得以進行的一個最基本的前提假設。

2. 公開市場假設：是假定在市場上交易的資產，或擬在市場上交易的資產，資產交易雙方彼此地位平等，彼此都有獲取足夠市場信息的機會和時間，以便於對資產的功能、用途及其交易價格等作出理智的判斷。公開市場假設以資產在市場上可以公開買賣為基礎。

3. 企業持續經營假設：是假定湖貝樂興的經營業務合法，以現有資產、資源條件為基礎，在可預見的將來不會出現不可預見的因素導致其無法經營，而是合法持續不斷地經營下去。

(二)特殊假設

1. 本次評估以本資產評估報告所列明的特定評估目的為基本假設前提。

2. 無重大變化假設：是假定國家現行的有關法律法規、國家宏觀經濟形勢無重大變化，利率、匯率、賦稅基準及稅率、政策性徵收費用等外部經濟環境不會發生不可預見的重大變化。

3. 無不利影響假設：是假定無其他人力不可抗拒因素及不可預見因素對評估對象及其所涉及資產造成重大不利影響。

4. 方向一致假設：是假定產權對應單位在現有的管理方式和管理水平的基礎上，經營範圍、方式與目前方向保持一致，不考慮未來可能由於管理層、經營策略調整等情況導致的經營能力變化。

5. 政策一致假設：是假定產權對應單位未來將採取的會計政策和編寫此份報告時所採用的會計政策在重要方面基本一致。

6. 數據真實假設：委託人及相關當事方提供的評估所需資料真實、合法、完整、有效。

7. 評估範圍僅以湖貝樂興提供的評估申報表為準，未考慮湖貝樂興提供清單以外可能存在的或有資產及或有負債。

8. 拆遷補償款作為項目取得土地相關綜合成本，評估測算時統一按照土地面積比例法分攤至各地塊，即單地塊分攤拆遷補償成本＝項目總拆遷補償成本×(該地塊土地面積÷項目總開發建設用地面積)。

當出現與前述假設條件不一致的事項發生時，本評估結果一般會失效。

三、評估的關鍵輸入參數及計算過程

(一)資產基礎法

企業價值評估中的資產基礎法，是指以被評估單位評估基準日的資產負債表為基礎，評估表內、表外可識別的各項資產、負債價值，確定評估對象價值的評估方法。

各類資產、負債具體評估方法如下：

1. 流動資產具體評估方法

被評估單位流動資產包括貨幣資金、應收賬款、其他應收款、預付賬款、存貨。

2. 非流動資產評估方法

納入評估範圍的非流動資產包括長期應收款、固定資產 — 電子設備類資產和使用權資產。

(1) 長期應收款的評估方法

主要是針對銷售客戶的委託貸款。核對明細賬與總賬、報表、評估明細表餘額是否相符，根據評估明細表查閱款項金額、發生時間、業務內容等賬務記錄，分析賬齡。對金額較大或金額異常的款項進行函證，對沒有回函的款項實施替代程序(取得期後收回的款項的有關憑證或業務發生時的相關憑證)，核實結果賬、表、單金額相符。評估人員在對上述應收款項核實無誤的基礎上，借助於歷史資料和現場調查了解的情況，具體分析欠款數額、欠款時間和原因、款項回收情況、欠款人資金、信用、經營管理現狀等，用個別認定和賬齡分析的方法估計風險損失：對有充分理由相信全部能收回的，評估風險損失為0；對有確鑿證據表明款項不能收回或實施催款手段後賬齡超長的，評估風險損失為100%；對於預計不能全額收回但又沒有確鑿證據證明不能收回或不能全額收回的款項，在逐筆分析業務內容的基礎上，參考企業計算壞賬準備的方法，以賬齡分析分別確定一定比例的風險損

失，按賬面餘額扣除風險損失確定評估值。對企業計提的壞賬準備評估為零。

(2) 固定資產 — 電子設備類資產

根據本次評估目的，按照持續使用原則，以市場價格為依據，結合納入評估範圍的設備特點和收集資料情況，主要採用重置成本法進行評估。

採用重置成本法評估的：

評估值 = 重置全價 × 成新率

A. 重置全價

電子設備通過市場詢價確定不含稅購置價，以此確定重置成本。對於查不到現行市場價格，也無替代設備出現的老舊設備和自製設備、非標設備，採用分類價格係數調整法，測算同期、同類設備的價格變動係數，對賬面價值調整獲得設備的現行市場價格。

B. 電子設備的成新率

採用年限法確定電子設備的成新率。

成新率=(1–已使用年限÷經濟使用年限)×100.00%

或成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100.00%

C. 評估值的確定

評估值=重置全價×成新率

對逾齡部分電子設備，直接採用其二手市場價格進行評估取值。

(3) 使用權資產

使用權資產是指被評估單位在評估基準日剩餘租賃期內租金的現值。資產評估專業人員抽查原始發生憑證、租賃合同和支付憑據，核實了使用權資產的測算過程、賬面值的準確性和真實性。本次評估以核實測算後的使用權資產確認為評估值。

3. 負債的評估方法

企業申報的負債為流動負債和非流動負債，流動負債包括應付賬款、合同負債、應付職工薪酬、應交稅費、其他應付款和應付利息。非流動負債為長期借款、租賃負債、遞延所得稅負債。根據企業提供的各項目明細表，對各項負債進行核實後，確定各筆債務是否是公司基準日實際承擔的、債權人是否存在來確定評估值。

4. 資產及負債評估結果

根據以上評估工作，得出如下評估結論：

資產評估結果匯總表

被評估單位：
深圳市湖貝樂興房地產開發有限公司　　金額單位：人民幣萬元

項目		賬面價值 (A)	評估價值 (B)	增減值 (C=B-A)	增值率% (D=C/A ×100%)
流動資產	1	1,139,042.81	1,163,918.91	24,876.10	2.18
非流動資產	2	2,623.13	2,632.02	8.89	0.34
其中：債權投資	3	—	—	—	—
其他債權投資	4	—	—	—	—
長期應收款	5	1,541.31	1,541.31	—	—
長期股權投資	6	—	—	—	—
其他權益工具投資	7	—	—	—	—
其他非流動金融資產	8	—	—	—	—
投資性房地產	9	—	—	—	—
固定資產	10	7.57	16.46	8.89	117.44
在建工程	11	—	—	—	—
生產性生物資產	12	—	—	—	—
油氣資產	13	—	—	—	—
使用權資產	14	1,074.25	1,074.25	—	—
無形資產	15	—	—	—	—
開發支出	16	—	—	—	—
商譽	17	—	—	—	—
長期待攤費用	18	—	—	—	—
遞延所得稅資產	19	—	—	—	—
其他非流動資產	20	—	—	—	—
資產總計	21	1,141,665.94	1,166,550.93	24,884.99	2.18
流動負債	22	674,398.12	681,054.25	6,656.13	0.99
非流動負債	23	287,396.85	287,396.85	—	—
負債總計	24	961,794.97	968,451.10	6,656.13	0.69
淨資產(所有者權益)	25	179,870.97	198,099.83	18,228.86	10.13

(二)市場法

市場法常用的兩種具體方法是上市公司比較法和交易案例比較法。上市公司比較法是指獲取並分析可比上市公司的經營和財務數據，計算適當的價值比率，在與被評估企業比較分析的基礎上，確定評估對象的具體方法。交易案例比較法是指獲取並分析可比企業的買賣、收購及合併案例資料，計算適當的價值比率，在與被評估企業比較分析的基礎上，確定評估對象的具體方法。

被評估單位公司主要為房地產行業，該行業評估基準日在上海、深圳交易所已上市的上市公司共94家，其中可以選取業務結構、經營模式、企業規模、資產配置和使用情況、企業所處經營階段、成長性、經營風險、財務風險等因素與被評估單位相類似的上市公司4家作為可比案例，故本次評估選取上市公司比較法作為評估方法。

上市公司的選擇原則：根據準則要求，市場法評估應當選擇與被評估單位有可比性的上市公司或者交易案例。本次評估確定可比上市公司的選擇原則如下：

(1) 具有不少於24個月的一定時間的上市交易歷史。

(2) 公司生產的產品或提供的服務相同或相似，都受到相同經濟因素的影響。

(3) 公司的經營規模或能力相當，所面臨的經營風險相似。

(4) 公司的經營業績相似，盈利能力有一定可比性。

選取可比上市公司後，利用公開披露的經營和財務數據，通過對可比公司與被評估單位兩者採用會計政策不同產生的差異和特殊事項的調整，調整為具有相互可比的基礎財務經營數據和報表。

1. 選擇並計算可比上市公司中的價值比率

根據被評估單位和可比上市公司的實際情況，確定合適的價值比率，並根據調整後具有相互可比的基礎財務經營數據和報表分別計算可比上市公司的價值比率。

2. 可比上市公司的價值比率在以下幾個方面與被評估單位對比修正、調整

(1) 營運狀況包括盈利能力、償債能力、成長能力等修正。

(2) 其他因素修正。

3. 比較結果計算

根據可比上市公司修正後的價值比率，按照平均權重進行平均得到平均價值比率，並結合被評估單位的基準日賬面經營性淨資產計算得出比較結果。

4. 非經營性資產調整

在比較結果的基礎上，與被評估單位的非經營性資產評估結果匯總得到市場法評估結果。

5. 市場法模型

在市場法的評估思路下，考慮被評估單位目前的經營狀況，房地產項目正在開發中，採用收益類價值比率具有一定的局限性，而房地產開發行業公司的主要資產為存貨，採用市淨率(PB)計算能更客觀反映被評估單位的企業價值，因此採用市淨率(PB)價值比率對評估對象進行評估。基本公式為：

$$P = \sum_{i=1}^{n} (PB_i \times A_i \times B_i \times C_i \times Q_i) \times B + H$$

其中：

P — 被評估單位股東全部權益價值；

PB_i — 第i家可比標的公司的價值比率；

A_i — 第i家可比標的公司盈利能力修正係數；

B_i — 第i家可比標的公司風險控制能力修正係數；

C_i — 第i家可比標的公司成長能力修正係數；

Q_i — 第i家可比標的公司其他因素修正係數；

B — 被評估單位的基準日賬面淨資產；

H — 非經營性資產淨值。

6. 市場法評估結果

經評估，於評估基準日，採用市場法評估的深圳市湖貝樂興房地產開發有限公司股東全部權益評估值為人民幣154,689.04萬元，金額大寫：人民幣壹拾伍億肆仟陸佰捌拾玖萬零肆佰元整。

四、最終取定的評估結果及理由

從以上結果可以看出，資產基礎法的評估結果比市場法的評估結果高人民幣43,410.79萬元，高出幅度為28.06%。

市場法以可比上市公司市淨率(PB)為基礎，反映持續經營下市場對同行業房地產開發企業淨資產的整體定價預期，隱含了對存貨變現、未來開發收益及行業景氣度的市場判斷；而資產基礎法以評估基準日各單項資產、負債的現時價值加總為基礎，能夠對本企業開發成本、往來款項、或有事項逐項識別與量化。

鑒於：(1)被評估單位為特定城市更新(舊改)項目專屬實施主體，資產結構以在建／待開發存貨為主，與可比上市公司在項目階段、土地權屬狀態、股權質押負擔等方面差異較大，市場法可比性受限；(2)本次評估目的為人民法院司法處置提供價值參考，需以標的資產的現時可辨認價值為落腳點；(3)資產基礎法能夠對各單項資產、負債(含存貨、往來款、或有負債)逐項核查評估，結果更貼合處置目的。故本報告選用資產基礎法結果作為最終評估結論，市場法結果僅作合理性驗證。

五、評估結論

在依據實際狀況充分、全面分析後，本評估報告選用資產基礎法的評估結果作為評估結論，具體評估結論如下：

總資產賬面價值為人民幣1,141,665.94萬元，評估價值為人民幣1,166,550.93萬元，評估價值較賬面價值評估增值人民幣24,884.99萬元，增值率為2.18%；總負債賬面價值為人民幣961,794.97萬元，評估價值為人民幣968,451.10萬元，評估價值較賬面價值評估增值人民幣6,656.13萬元，增值率為0.69%；淨資產總

額賬面價值為人民幣179,870.97萬元，評估價值為人民幣198,099.83萬元，評估價值較賬面價值評估增值人民幣18,228.86萬元，增值率為10.13%。

六、評估增減值分析

與賬面價值比較增值人民幣18,228.86萬元，增值率為10.13%。經分析，評估增值的主要原因為：

1. 評估基準日存貨賬面值為人民幣10,697,884,937.52元，評估價值為人民幣10,946,645,866.01元，評估值增值人民幣248,760,928.49元，增值率為2.33%，增值主要原因在於：存貨 — 開發成本評估增值，A9地塊為商住用地，規劃條件未明確回簽物業，本次按規劃條件測算可售物業價值量導致存貨增值。

2. 設備類資產原值減值人民幣77,301.70元，減值率為5.11%，電子設備原值減值的主要原因為：由於技術的進步，電子設備的購置價格不斷下降引起評估原值減值。設備類資產淨值增值人民幣88,914.57元，增值率為117.47%，電子設備淨值增值的主要原因為：評估採用的設備經濟使用年限高於企業的折舊年限。

3. 應交稅費賬面值為人民幣-187,410,101.07元，評估價值為人民幣-120,848,805.99元，評估值增值人民幣66,561,295.08元，增值率為35.52%，增值原因為A1、A9地塊銷項稅費、進項稅費已在存貨中考慮，本次評估為零。