

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因政府拟收储涉及其拥有的
位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地合计
70,468.23平方米土地使用权市场价值

资产评估报告

深国房资评字【2025】第010413022001号
(共一册, 第一册)



深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二五年七月二十七日



目 录

资产评估师声明	1
摘要	2
资产评估报告	5
一、绪论	5
二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的情况	5
三、评估目的	6
四、评估对象和评估范围	6
五、价值类型及定义	10
六、评估基准日	10
七、评估依据	10
八、评估方法	13
九、评估程序实施过程和情况	15
十、评估假设	16
十一、评估结论	17
十二、特别事项说明	17
十三、评估报告使用限制说明	19
十四、评估报告日	20
十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	21
资产评估报告附件目录	22



资产评估师声明

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、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。

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清单由委托人、产权持有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、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。

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因政府拟收储涉及其拥有的 位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地 合计70,468.23平方米土地使用权市场价值

资产评估报告

(摘要)

深国房资评字【2025】第010413022001号

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告，欲了解及使用本评估项目全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

一、绪言

深圳融华置地投资有限公司：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称：本公司）接受贵司委托，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，采用剩余法、标定地价系数修正法，按照必要的评估程序，对深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值进行评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

二、委托人及产权持有单位

委托人及产权持有单位均为深圳融华置地投资有限公司。

三、评估目的

根据《关于启动资产评估的通知》，因政府拟收储土地，需对该经济行为所涉及的位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值进行评估，本次评估是为深圳融华置地投资有限公司了解被收储土地的市场价值提供价值

四、评估对象和评估范围

评估对象为深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值。

评估范围为深圳融华置地投资有限公司拥有的位于深圳市宝安区沙井街道共七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27），土地面积合计 70,468.23 平方米，账面价原值 5,841,057,004.41 元，账面净值 5,841,057,004.41 元。

五、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

六、评估基准日

本次评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。

七、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，我公司评估人员已实施了对产权持有单位提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，对资产进行实地查勘与核对，并取得了相关的权属证明文件，进行了必要的市场调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

八、评估方法

本次评估采用剩余法、标定地价系数修正法。

九、评估结论

在资产持续使用和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，经实施清查核实、实地勘查、市场调查、评定估算等评估程序，经采用剩余法、标定地价系数修正法进行评估，深圳融华置地投资有限公司委托评估的资产于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为 584,105.70 万元，评估价值为 448,567.69 万元，减值额 135,538.01 万元，减值率 23.20%。

评估结果汇总表

序号	土地名称	土地面积 (m²)	土地 用途	计容建筑 面积 (m²)	账面价值 (万元)	评估价值 (万元)	增减值 (万元)	减值率	备注
1	七宗商业用地	70468.23	商业 用地	460,959.00	584,105.70	448,567.69	-135,538.01	23.20%	

十、特别事项说明

（一）本次评估土地的面积、界址、权属以《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2020）1042号）、《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042号之补充合同六、五）、《不动产权证书》（粤（2023）深圳市不动产权第0488863、0488843号）为准。

（二）当地对土地闲置情况的认定及处理情况遵循《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部令第53号，自2012年7月1日起实施）有关法规执行，根据委托人提供的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042号之补充合同九），A301-0600地块的开工期限延长至2025年1月19日，至评估基准日尚未满一年，尚未达到闲置条件。根据委托人介绍，A301-0599地块分宗为十一块地，其中部分地块已开发，已投资额超过总投资的25%，根据政策规定，不属于闲置土地范围。基于本次评估目的，故本次评估不考虑土地可能涉及闲置限制因素的影响。

（三）本次评估对象土地尚未开发建设，尽管本次评估减值，但未来能否退税仍存在不确定性，故本次评估未考虑土地增值税退税可能产生的影响。

（四）本评估结论未考虑抵押、担保、诉讼等事项对评估结论的影响，未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

（五）本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

（六）按照资产评估相关规定，本资产评估结论的使用有效期为一年，即自2025年6月30日至2026年6月29日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

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因政府拟收储涉及其拥有的 位于深圳市宝安区沙井街道七宗商业用地 合计70,468.23平方米土地使用权市场价值 资产评估报告

一、绪论

深圳融华置地投资有限公司：

深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司（以下简称“本公司”）接受贵司的委托，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，采用剩余法、标定地价系数修正法，按照必要的评估程序，对深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权在 2025 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。

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

名称：深圳融华置地投资有限公司（以下简称“委托人”或“融华置地公司”）

地址：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：李挺

注册资本：700000 万元

统一社会信用代码：91440300MA5GFNNCX0

营业期限：2020-11-06 至无固定期限

经营范围：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）[^]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）。

（二）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

三、评估目的

根据委托人提供的《关于启动资产评估的通知》，因政府拟收储土地，需对该经济行为所涉及的位于深圳市宝安区沙井街道七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值进行评估，本次评估是为深圳融华置地投资有限公司了解被收储土地的市场价值提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

评估对象为深圳融华置地投资有限公司因政府拟收储涉及其拥有的位于深圳市宝安区沙井街道七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27）合计 70,468.23 平方米土地使用权市场价值。

评估范围为深圳融华置地投资有限公司拥有的位于深圳市宝安区沙井街道七宗商业用地（地块编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-26、KF02-27），土地面积合计 70,468.23 平方米，账面原值 5,841,057,004.41 元，账面净值

5,841,057,004.41 元。

1、评估对象概况

根据委托人提供的资料，以及评估人员现场查勘情况确定评估对象的登记状况、权利状况和利用状况。如下：

(1) 土地登记状况

根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2020）1042号）、《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042号之补充合同六、深地合字（2020）1042号之补充合同五），深圳融华置地投资有限公司于2020年12月取得A301-0575宗地，土地面积436,809.61平方米，计规定容积率建筑面积1,310,703平方米，成交总价1,271,000.00万元，综合楼面地价9,697.09元/平方米，该宗地分宗为A301-0592、A301-0595、A301-0596、A301-0597、A301-0598、A301-0599、A301-0600等共十一个地块，其中委估编号KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-27地块属于A301-0599宗地的部分，委估编号KF02-26地块宗地号为A301-0600。

根据委托人提供的《不动产权证书》（粤（2023）深圳市不动产权第0488863、0488843号），评估对象土地使用权人均为深圳融华置地投资有限公司，土地使用权类型为国有出让，土地用途均为商业用地，各地块具体如下：

评估对象编号KF02-16（1-2）地块土地使用权面积为8,316.67平方米，宗地东至匠心路，南至和汇路，西至景从路，北至云和路。

评估对象编号KF02-21（1-3）地块土地使用权面积为7,804.88平方米，宗地东至匠心路，南至展创路，西至景从路，北至和汇路。

评估对象编号KF02-22（1-4）地块土地使用权面积为9,735.38平方米，宗地东至匠心路，南至沙福路，西至景从路，北至展创路。

评估对象编号KF02-24（3-2）地块土地使用权面积为8,631.15平方米，宗地东至毓秀路，南至展科路，西至钟灵路，北至和汇路。

评估对象编号KF02-25（3-3）地块土地使用权面积为10,886.14平方米，宗地东至毓秀路，南至沙福路，西至钟灵路，北至展科路。

评估对象编号KF02-26（3-5）地块土地使用权面积为10,833.52平方米，宗地东至展城路，南至展科路，西至毓秀路，北至和汇路。

评估对象编号KF02-27（3-6）地块土地使用权面积为14,260.49平方米，宗地东至展城路，南至沙福路，西至毓秀路，北至展科路。

(2) 土地权利状况

① 评估对象的土地所有权状况：于评估基准日，评估对象土地所有权属国家所有。

② 评估对象的土地使用权状况：评估对象土地使用权人均为深圳融华置地投资有限公司，使用权类型均为出让。

③ 土地使用权年期：根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字（2020）1042 号）、《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042 号之补充合同六、深地合字（2020）1042 号之补充合同五），委托人通过出让方式取得 A301-0575 号宗地，该宗地分宗为 A301-0592、A301-0595、A301-0596、A301-0597 、A301-0598 、A301-0599、A301-0600 等共十一个地块，其中委估编号 KF02-16、KF02-21、KF02-22、KF02-24、KF02-25、KF02-27 地块属于 A301-0599 宗地的部分，该宗地土地使用年限 40 年，从 2020 年 12 月 3 日至 2060 年 12 月 2 日，委估编号 KF02-26 地块宗地号为 A301-0600，宗地土地使用年限 40 年，从 2020 年 12 月 3 日至 2060 年 12 月 2 日。即至评估基准日，评估对象剩余土地使用年期均为 35.45 年。

④ 土地他项权利状况：于评估基准日，评估对象土地编号 KF02-26（3-5）不存在抵押权，其他六宗土地存在抵押权，评估对象土地均不存在担保权、地役权、租赁权等他项权利。基于本次评估目的，本次评估设定评估对象土地于评估基准日均不存在抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利。

⑤ 相邻关系权利：无。

（3）土地利用状况

① 土地利用现状

经现场勘查，目前评估对象土地现状为空地，因所在华发冰雪世界项目其他地块开发建设中，除编号 KF02-16（1-2）地块用作临时停车场，其他地块上有部分临时工程板房。

② 规划利用条件

根据委托人提供的《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042 号之补充合同六、深地合字（2020）1042 号之补充合同五）及《评估申报表》，评估对象土地面积合计 70,468.23 平方米，计容积率建筑面积 460,959.00 平方米，其中办公 419,691.13 平方米，地上商业 32,867.87 平方米，地下商业 3,500.00 平方米，不计容建筑面积 105,035.00 平方米，公共配套设施 4,900.00 平方米，本次评估设定评估对象土地规划指标如下：

项目经济技术指标一览表（单位：平方米）

地块	1-2	1-3	1-4	3-2	3-3	3-5	3-6
地块编号	KF02-16	KF02-21	KF02-22	KF02-24	KF02-25	KF02-26	KF02-27
开发建设用地面积	8,316.67	7,804.88	9,735.38	8,631.15	10,886.14	10,833.52	14,260.49
容积率	8.7	6.8	7.1	5.5	6.9	4.5	6.6
覆盖率	65%	65%	65%	65%	65%	70%	50%
总建筑面积	89,272.00	65,469.00	83,687.00	60,686.00	92,114.00	55,960.00	118,806.00
计容建筑面积	72,638.00	52,889.00	68,754.00	47,822.00	75,491.00	48,680.00	94,685.00
其中	办公	64,988.00	45,817.00	62,500.00	45,000.00	70,021.00	42,720.13
	商业	5,650.00	5,572.00	6,254.00	2,822.00	5,470.00	1,059.87
	公共配套					4,900.00	
	地下商业	2,000.00	1,500.00				
不计容建筑面积	16,634.00	12,580.00	14,933.00	12,864.00	16,623.00	7,280.00	24,121.00
地下部分	人防车库	5,040.00	3,500.00	4,800.00	3,300.00	5,800.00	2,250.00
	非人防车库	11,594.00	9,080.00	10,133.00	9,564.00	10,823.00	5,030.00

（4）土地闲置情况说明

《闲置土地处置办法》第二条：“本办法所称闲置土地，是指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。”

《闲置土地处置办法》第八条：“除本办法第八条规定情形外，闲置土地按照下列方式处理：

① 未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；

② 未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。”

根据委托人提供的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042号之补充合同九），A301-0600地块的开工期限延长至

2025年1月19日，至评估基准日尚未满一年，尚未达到闲置条件。根据委托人介绍，A301-0599地块分宗为十一块地，其中部分地块已开发，已投资额超过总投资的25%。根据政策规定，不属于闲置土地范围。

综合上述分析，基于本次评估目的，故本次评估不考虑土地可能涉及闲置限制因素的影响。

委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型及定义

（一）本次评估所选取的价值类型为：根据本次评估目的（因政府拟收储委托人需了解土地公开市场价值）、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估对象土地评估所选取的价值类型为市场价值。

（二）价值定义表述：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。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为2025年6月30日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人确定本项目资产评估基准日为2025年6月30日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1、《关于启动资产评估的说明》。

（二）法律依据

1、《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）；

2、《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，自2021年1月1日起施行）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；

4、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常

务委员会第七次会议第二次修订，自 2024 年 7 月 1 日实施）；

5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102 号）；

6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号，2014 年 7 月 29 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订，并予公布，自公布之日起施行）；

9、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日国务院发布并施行）；

10、《国土资源部关于严格按国家标准实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉的通知》（国土资厅发〔2015〕12 号）；

11、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）；

12、《闲置土地处置办法》（2012 国土部 53 号令，2012 年 7 月 1 日起实施）；

13、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（广东省第十一届人民代表大会常务委员会公告第 15 号，2008 年 11 月 28 日广东省第十一届人民代表大会常务委员会第七次会议通过并公布，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；

14、《深圳经济特区土地使用权出让条例》（2010 年 12 月 24 日深圳市第五届人民代表大会常务委员会第五次会议第四次修正，并予公布，自公布之日起施行）；

15、《深圳市人民政府办公厅关于印发深圳市地价测算规则的通知》（深府办规〔2019〕9 号）及附表；

16、《深圳市城市规划标准与准则》（2021 年）及其条文说明；

17、《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 号公布）；

18、《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）；

19、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 2017 年第 86 号）；

20、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第 36 号）；

21、《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）；

- 22、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 23、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 24、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号）；
- 25、《珠海州市属国有企业资产评估管理办法》（珠国资〔2025〕11号）；
- 26、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

- 1、《财政部关于印发〈资产评估基本准则〉的通知》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《中评协关于印发〈资产评估职业道德准则〉的通知》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《中评协关于印发修订〈资产评估执业准则——资产评估报告〉的通知》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《中评协关于印发修订〈资产评估执业准则——资产评估程序〉的通知》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《中评协关于印发〈资产评估执业准则——评估委托合同〉的通知》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《中评协关于印发修订〈资产评估执业准则——资产评估档案〉的通知》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《中评协关于印发〈资产评估执业准则——不动产〉的通知》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《中评协关于印发〈资产评估执业准则——资产评估方法〉的通知》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《中评协关于印发〈资产评估机构业务质量控制指南〉的通知》（中评协〔2017〕46号）；
- 10、《中评协关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 12、《中评协关于印发修订〈资产评估价值类型指导意见〉的通知》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《中评协关于印发〈中评协〔2017〕48号〉。

（四）产权证明依据

- 1、《深圳市土地使用权出让合同》（深地合字〔2020〕1042号）；
- 2、《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字〔2020〕1042号之补充合同

六)；

3、《深圳市土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042 号之补充合同五）；

4、《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让补充合同书》（深地合字（2020）1042 号之补充合同九）；

5、《不动产权证书》（粤（2023）深圳市不动产权第 0488863、0488843 号）。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

2、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；

3、市场调查及询价资料；

4、互联网信息资料；

5、现场查勘资料；

6、委托人提供的资产申报表；

7、其他取费文件。

（六）其他参考资料

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

4、《城市地价动态监测技术规范》（TD/T21010-2007）；

5、《深圳市规划和自然资源局关于发布深圳市2024年度标定地价成果的通告》（深规划资源〔2024〕682号）；

6、《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）；

7、《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）；

8、评估委托合同；

9、其他参考资料。

八、评估方法

1、评估方法选取

根据《资产评估执业准则——不动产》，常见的土地评估方法有市场法、收益还原

法、成本法、剩余法、标定地价系数修正法等。根据评估对象土地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估专业人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，本次评估选用剩余法和标定地价系数修正法进行评估，理由如下：

(1) 由于评估对象土地属于商办开发建设用地，具有开发价值，所处区域类似物业的市场价格易于调查和收集，因此根据剩余法评估的适宜范围以及评估中必备的要件资料，可采用剩余法进行评估。

(2) 评估对象土地位于深圳市标定地价覆盖范围之内，最新标定地价成果于 2024 年 7 月更新。标定地价是以标准宗地为单位，以 2024 年 1 月 1 日为估价期日，分为住宅、商业、办公、工业等四种用途，土地使用期限按住宅 70 年、商业 40 年、办公 40 年、工业 30 年，在现状开发利用、正常市场条件下的土地权利价格，适用范围为深圳市行政辖区。评估对象土地位于标定地价覆盖范围内，有明确的规划指标，故可采用标定地价系数修正法进行评估。

(3) 由于深圳市现行基准地价为 2013 年公布的成果，距离评估基准日时间长，其地价水平难以客观准确地反映委估宗地的价值，因此不宜选用基准地价系数修正法进行评估。

(4) 由于近期内同等区域内基本没有与评估对象相类似宗地的成交案例和租赁案例，故不宜采用市场比较法和收益还原法。

(5) 由于评估对象土地地处建成区，同类宗地的市场价格是由市场的供需关系决定的，而非以成本为基数对非成本因素和目标利润进行量化，故不宜采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用剩余法和标定地价系数修正法进行评估。

2、评估方法介绍

(1) 剩余法：在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算估价宗地价格的方法。公式如下：

$P=A-B-C$ ，式中：

P——待估土地价格

A——不动产总价

B——开发项目整体的开发成本

C——客观开发利润

(2) 标定地价系数修正法

标定地价系数修正法为利用政府已经公布的标定地价，按照替代原则，选取三个（含

三个)以上可比标定地价,就估价宗地的交易情况、交易期日和个别条件相比较,进行相关影响因素修正,进而求取估价宗地在估价期日价格的方法。公式如下:

$P = PS \times A \times B \times C \times D$, 式中:

P - 待估宗地价格;

PS - 标定地价;

A - 待估宗地交易情况指数;

B - 待估宗地估价期日地价指数/标准地价期日地价指数;

C - 待估宗地个别因素条件指数/标准宗地个别因素条件指数;

D - 待估宗地年期修正指数。

九、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后,根据中华人民共和国有关资产评估准则和相关规定,按照本公司与委托人签订的评估委托合同所约定的事项,组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下:

(一) 接受委托阶段

了解委估资产目前状况,掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜,签订评估委托合同。组织评估工作小组,制订资产评估实施方案和工作时间计划。

(二) 资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划,产权持有单位首先进行全面清查,并由评估专业人员参与收集资产评估所需法律、法规和行业资料,取得与委估资产有关的权属证明。

(三) 评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定,针对已确定的评估范围及具体对象,掌握委估资产历史和现状,并进一步审阅产权持有单位填报的资产评估资料,对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别,对委估资产进行产权、数量核对,查看、记录、分析,同时,开展市场调研、询价工作,收集有关价格资料,再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

(四) 评估汇总阶段

根据对委估资产的初步评估结果,进行汇总分析,确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估,并根据汇总分析情况,对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，撰写评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

十、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设，即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作出理智的判断。

2、交易假设，即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。

3、持续经营假设

假设与评估对象相对应的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。

（二）一般假设

1、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。

2、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、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。

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1、假设评估对象土地产权清晰，手续齐全，可以在公开市场上自由转让，评估对象价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

2、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

3、假设委托人及产权持有单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变

十一、评估结论

（一）评估结论

1、剩余法评估结论

在评估基准日 2025 年 6 月 30 日，采用剩余法评估的土地市场价值为 448,352.89 万元（人民币大写：肆拾肆亿捌仟叁佰伍拾贰万捌仟玖佰元整），较账面价值减值 135,752.81 万元，减值率为 23.24%。

2、标定地价系数修正法评估结论

在评估基准日 2025 年 6 月 30 日，采用标定地价系数修正法评估的土地市场价值为 448,567.69 万元（大写人民币：肆拾肆亿捌仟伍佰陆拾柒万陆仟玖佰元整），较账面价值减值 135,538.01 万元，减值率为 23.20%。

3、评估结论的选取

在评估基准日，剩余法评估结果为 448,352.89 万元，标定地价系数修正法评估结果为 448,567.69 万元，标定地价系数修正法评估结果高于剩余法评估结果 214.80 万元，标定地价系数修正法评估结果高于剩余法评估结果 0.05%。

两种评估方法结果接近，均能真实反映评估对象土地市场价值。基于本次评估是为委托方了解其拥有的国有资产土地市场价值，本次评估以标定地价修正法测算的结果作为最终评估结果。即深圳融华置地投资有限公司委托评估的土地于评估基准日 2025 年 6 月 30 日的账面价值为 584,105.70 万元，评估价值为 448,567.69 万元（大写人民币：肆拾肆亿捌仟伍佰陆拾柒万陆仟玖佰元整）。

（二）增减值分析

评估值与账面价值比较变动情况：评估减值 135,538.01 万元，减值率为 23.20%。

主要减值原因：因资产于 2020 年取得时房地产市场正处于高位，近年来深圳房地产市场处于深度调整阶段，尤其是办公市场整体持续低迷。根据深圳市政府历年公布的标定地价成果，深圳市商办用地地价呈现下降趋势，因此房地产市场整体下行导致评估价值减值。

十二、特别事项说明

（一）对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承

(二) 资产评估人员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, 并不涉及评估人员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, 依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托人及产权持有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。评估专业人员在调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明, 但并不代表我们对其准确性做出任何保证。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任; 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, 不代表对本次委估资产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。

(四) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项; 未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响; 未考虑评估价值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 评估对象土地目前尚未开发建设, 根据委托人介绍, 鉴于项目整体体量较大, 基于委托人整体运营策略和开发节奏的统筹安排, 该项目的开发建设正按照企业既定的开发计划有序推进, 目前暂未到评估对象土地启动开发的阶段。

(六) 当地对土地闲置情况的认定及处理情况遵循《闲置土地处置办法》(中华人民共和国国土资源部令第 53 号, 自 2012 年 7 月 1 日起实施) 有关法规执行, 根据委托人提供的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让补充合同书》(深地合字(2020)1042 号之补充合同九), A301-0600 地块的开工期限延长至 2025 年 1 月 19 日, 至评估基准日尚未满一年, 尚未达到闲置条件。根据委托人介绍, A301-0599 地块分宗为十一块地, 其中部分地块已开发, 已投资额超过总投资的 25%。根据政策规定, 不属于闲置土地范围。基于本次评估目的, 故本次评估不考虑土地可能涉及闲置限制因素的影响。

(七) 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结论。

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。

(八) 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

(九) 期后、担保、租赁及或有事项：

根据委托人提供的资料，A301-0599 宗地土地使用权于 2023 年 9 月 14 日抵押给华夏银行股份有限公司深圳分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司深圳分行、江苏银行股份有限公司深圳分行。A301-0600 宗地无抵押权。

(十) 评估程序受到限制的情况：

无。

(十一) 委托人和产权持有单位未提供关键资料的情况：

无。

(十二) 评估基准日存在的法律、经济、税收等未决事项：

无。

(十三) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项：

无。

(十四) 本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(十五) 本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其他经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和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师不承担责任。

（三）除委托人、评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为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）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日。

十四、评估报告日

本评估报告日为 2025 年 7 月 27 日。

（此页以下无正文，为签字盖章页）

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师



资产评估师



深圳市国房土地房地产资产评估咨询有限公司

