

本评估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
拟以实物资产对其全资子公司增资
涉及其持有的深圳冰雪世界项目
雪场及暖区商业资产价值
资产评估报告**

中和谊评报字[2026] 01106 号
共一册 第一册

**北京中和谊资产评估有限公司
2026 年 08 月 27 日**

地址：北京崇文门外大街 11 号新成文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020029202600592
合同编号:	中和谊评合字[2026]01100
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中和谊评报字[2026] 01106号
报告名称:	深圳融华置地投资有限公司 拟以实物资产对其全资子公司增资 涉及其持有的深圳冰雪世界项目 雪场及暖区商业资产价值 资产 评估报告
评估结论:	3,298,083,000.00元
评估报告日:	2026年08月27日
评估机构名称:	北京中和谊资产评估有限公司
签名人员:	田中庆 (资产评估师) 正式会员 编号: 13080036 裴立国 (资产评估师) 见习会员 编号: 11260111
田中庆、裴立国已实名认证	
	
(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：2026年08月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	4
一、 委托人、产权持有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.....	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型和定义	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法的选择和确定	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	11
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 评估报告的使用限制说明	15
十三、 评估报告日	15
评估报告附件.....	17

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）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。

（四）本资产评估机构及资产评估专业人员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为评估对象可实现价格的保证。

（五）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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

（六）评估对象涉及的资产清单由产权持有单位提供并签字盖章确认；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）本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

资产评估报告摘要

中和谊评报字[2026] 01106号

深圳融华置地投资有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用公允的评估方法，对深圳融华置地投资有限公司持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因产权持有单位拟将持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产对新设立的全资子公司增资，特委托北京中和谊资产评估有限公司对该部分资产的市场价值进行评估，为本次增资的经济行为提供价值参依据。

评估对象：产权持有单位持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产价值。

评估范围：产权持有单位持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产。以产权持有单位提供的资产清单为准。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2026 年 7 月 31 日。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：经以上专业分析、测算和判断，在满足价值定义和评估假设及前提条件下，深圳融华置地投资有限公司持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产，在评估基准日 2026 年 7 月 31 日，账面价值 274,707.36 万元，评估价值为 329,808.30 万元，增值 55,100.94 万元，增值率 20.06 %。

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及前提条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产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限自评估基准日起一年有效。

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
拟以实物资产对其全资子公司增资
涉及其持有的深圳冰雪世界项目
雪场及暖区商业资产价值
资产评估报告正文

中和谊评报字[2026] 01106号

深圳融华置地投资有限公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法、收益法的评估方法，对深圳融华置地投资有限公司持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产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、产权持有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

本项目委托人暨产权持有单位。

（一）产权持有单位概况

公司名称：深圳融华置地投资有限公司

法定代表人：黄远超

公司地址：深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道 666 号超雪中心 B1-1003（前海合作区）

注册资本：700,000 万元人民币

实缴资本：700,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

社会统一代码：91440300MA5GFNNCX0

成立日期：2020-11-06

营业期限：2020-11-06 至 无固定期限

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

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

本资产评估报告仅供委托人、产权持有单位和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因产权持有单位拟将持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产对其新设立的全资子公司增资，特委托北京中和谊资产评估有限公司对该部分资产的市场价值进行评估，为本次增资的经济行为提供价值参依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象及评估范围：

评估对象为产权持有单位持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产价值。

评估范围为产权持有单位持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产，账面原值 282,365.91 万元，账面净值 274,707.36 万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	资产类别	建筑面积（m ² ）	账面原值	账面净值
1	暖区商业	投资性房地产	23,105.28	65,283.49	63,512.82
2	雪场	固定资产	71,779.88	217,082.42	211,194.54

合计	94,885.16	282,365.91	274,707.36
----	-----------	------------	------------

(二) 资产权属情况

1、不动产权证情况

该部分资产已经取得不动产证，具体如下：

(1) 深圳冰雪世界不动产证信息：

权证证号	粤（2026）深圳市不动产权第 0347379 号
权利人：	深圳融华置地投资有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	前海合作区沙福路与滨江大道交汇处东北侧前海冰雪世界中心 1 栋 B01
不动产单元号：	440306602027GB00483F00010008
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/市场化商品房
用途：	土地用途：商业用地/游乐设施用地/公园绿地/道路用地； 房屋用途：游乐设施
面积：	建筑面积 71779.88 m ²
使用期限：	40 年，2020 年 12 月 03 日起 2060 年 12 月 02 日止
权利其他状况：	1、宗地号：A301-0622，宗地面积：190291.59 m ² 2、套内建筑面积：68342.11 m ² 3、竣工日期：2026 年 02 月 27 日 4、登记价： 5、权利人：深圳融华置地投资有限公司（91440300MA5GFNXCX0）
附记：	1、本房号为合并房号，为 01 层至 02 层 08 户、滑道层 08 户。 2、1 栋 B01、2 栋 B01 作为一个整体，限整体转让。

(2) 暖区商业不动产证信息：

权证证号	粤（2026）深圳市不动产权第 0347523 号
权利人：	深圳融华置地投资有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	前海合作区沙福路与滨江大道交汇处东北侧前海冰雪世界中心 2 栋 B01
不动产单元号：	440306602027GB00483F00020002
权利类型：	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质：	出让/市场化商品房
用途：	土地用途：商业用地/游乐设施用地/公园绿地/道路用地； 房屋用途：游乐设施

面积:	建筑面积 23105.28 m ²
使用期限:	40 年, 2020 年 12 月 03 日起 2060 年 12 月 02 日止
权利其他状况:	1、宗地号: A301-0622, 宗地面积: 190291.59 m ² 2、套内建筑面积: 11789.41 m ² 3、竣工日期: 2026 年 02 月 27 日 4、登记价: 5、权利人: 深圳融华置地投资有限公司 (91440300MA5GFNXCX0)
附记:	1、本房号为合并房号, 为地下 02 层至地下 01 层 02 户, 01 层 20-37 户, 02 层 02-17 户、20 户, 03 层 02-15 户, 01 层 02-13 户。 2、1 栋 B01、2 栋 B01 作为一个整体, 限整体转让。

2、他项权情况

无。

(三) 产权持有单位持有的资质

产权持有单位已通过运营深圳冰雪世界项目的全资子公司取得高危险性体育项目经营许可证, 经营许可证信息如下:

许可证编号:	宝体危许证字 2025 第 057 号
经营机构名称:	深圳华发冰雪体育有限公司
经营机构地址:	深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道 666 号超雪中心 B1-1002
法定代表人:	闫平
经营场所地址:	深圳市宝安区沙井街道和一社区滨江大道 666 号华发前海冰雪世界
经营场所负责人:	*
许可项目(范围)	滑雪
社会体育指导人员和救助人员数量:	社会体育指导人员 8 人
发证机构:	深圳市宝安区文化广电旅游体育局
发证日期:	2026 年 06 月 09 日
许可证有效期限:	2025 年 07 月 22 日起至 2030 年 07 月 21 日

委托人暨产权持有单位承诺, 本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(三) 本评估报告引用其他机构报告的情况

无。

四、 价值类型和定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后, 根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素, 最终

选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、 评估基准日

本报告评估基准日为 2026 年 7 月 31 日。本评估基准日是由委托人确定的。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

（一）经济行为依据

1. 委托人深圳融华置地投资有限公司临时股东会决议纪要。
2. 《资产评估委托合同》。

（二）法律、法规依据

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日起施行)；
3. 《国有资产评估管理办法》((2020年国务院令732号))；
4. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号)；
5. 《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第12号)；
6. 《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)；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；
8. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号)；
10. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日)；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；
12. 《中华人民共和国市场主体登记管理条例》(国务院令第746号)；

13. 《中华人民共和国市场主体登记管理条例实施细则》（2022年3月1日国家市场监督管理总局令第52号公布）；

14. 关于加强以非货币财产出资的评估管理若干问题的通知》（财企〔2009〕46号）；

15. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（根据2019年3月2日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第四次修订）；

17. 关于发布《深圳市宝安、龙岗区规划、国土管理暂行办法》的通知（深府〔1993〕283号）

18. 关于印发《深圳经济特区房产税实施办法》的通知（深府〔1987〕164号）

19. 《珠海州市属国有企业资产评估管理办法》的通知（珠国资〔2025〕11号）；

20. 其他相关法律法规。

（三）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——资产评估程序》（中评协[2018] 36 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——资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018] 37 号）；

7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协[2019] 35 号）；

8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）。

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017] 51 号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017] 48 号）；

12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017] 46 号）；

（四）权属依据

1、不动产权证；

2、建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、安居客网站信息及 iFIND 金融平台信息等。

七、 评估方法的选择和确定

（一）评估方法的确定

根据《资产评估基本准则》、《资产评估准则—不动产》等准则的要求，执行房地产企业开发建设的房产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择恰当的评估方法。

按照本项目评估目的为对评估对象市场价值进行评估，采用市场价值的价值类型。

成本法的核心逻辑是以“投入”为出发点，求取评估对象在评估时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值；同时，成本法通常适用于评估可独立开发建设的整体房地产，而不适用于评估局部房地产的价格。

本次评估范围内的雪场为当前全球最大室内滑雪场（10 万 m^2 ），垂直落差 83 米刷新世界纪录，雪道通过国际雪联（FIS）认证，地处粤港澳大湾区核心，覆盖高端消费客群，其资产的唯一性及区位独特性无法通过资产重置途径获得；其次，项目新建成于 2025 年 9 月开业，处培育期，功能性贬值和经济性贬值缺乏估算依据；另外，成本法无法反映品牌、协同效应、区位溢价等无形资产价值。

评估范围暖区商业是依托于周边成熟的商业氛围、庞大客流和消费力所形成的“商圈价值”，常涉及商场内的特定楼层、区域或铺位，属于“局部”评估对象，因此，本次评估不采用成本法。

本次评估范围内的雪场资产，由于资产的唯一性和所在区域特性，缺乏可比较的交易案例；虽然 A 股市场已形成一个涵盖文旅运营、设备制造、配套服务等环节的冰雪产业板块，但文旅运营概念上市公司业务主要是自然景区/海洋公园等，评估对象为人工室内滑雪场，资产属性完全不同，因此，市场法也不适用。

雪场于 2025 年 9 月开业，票价、客流、收入数据可获取，具备充分的收益预测基础；另外，项目目前处于培育期，有明确持续盈利预期；而收益法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），因此，本次评估采用收益法评估。

对于暖区商铺，为雪场项目配套商业，截止评估基准日 2026 年 7 月 31 日，出租

率已超过 97%，有租金收益，因此，适用收益法评估；同时，可以查询到不同商圈、用途一致、物业类型相近、区位条件相似的可比较交易案例，因此，适用市场法评估。

因此，对于本次评估范围的雪场资产，采用收益法评估；对于暖区商业，采用收益法、市场法评估。

（二）评估方法介绍

1、市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。采用市场法评估不动产时，应当进行交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正。

因此，本次评估遵循房产所在地评估的路径，采用的市场法的公式如下：

$$\text{待估房产评估价值} = \sum [\text{各案例成交价} \times \prod (\text{各比较因素调整系数}) \times \text{权重比例}]$$

2、收益法

收益法是指通过预计评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到评估时点上的现值后累加，以估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次收益法采用折现现金流法（DCF），基本计算公式为：

$$V = \sum [NOI_t / (1+r)^t]$$

式中： V：待估房产评估价值

NOI：从有效毛收入中扣除运营费用以后得到的归因于房地产的收入

r：还原利率

t：收益年限

八、 评估程序实施过程 and 情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作。

（一）接受委托阶段

中和谊接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，按照拟定的评估方案制定评估计划，组建评估团队。评估人员开始指导产权持有单位进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1、指导委托人、产权持有者等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2、通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3、收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理。

4、根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

（四）评估汇总阶段

1、对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；

2、撰写评估说明及评估报告；

3、进行四级复核，补充、修改评估报告、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告初稿提交委托人等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告再补充、修改，在此基础上形成评估报告正式报告，提交委托人。

九、 评估前提和假设条件

（一）评估假设条件

1、假设产权持有单位评估基准日后持续经营；

2、交易假设，假定待估资产已经处在交易过程中；

3、公开市场假设，假设待估资产处于充分发达与完善的市场条件下；

4、假设资产持续使用；

5、假设评估基准日后，产权持有单位经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

6、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响产权持有单位经营的法律、法规外，假设产权持有单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

7、假设评估基准日后产权持有单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的不发生重大变化。

(二) 评估前提条件

- 1、委托人暨产权持有单位提供的资料是真实的、合法的、完整的；
- 2、产权持有单位持有的经营许可在未来资产运营期限内可获得许可部门的续期审批。

本资产评估报告评估结论在上述假设和前提条件下在评估基准日时成立，当上述假设和前提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和前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

经以上专业分析、测算和判断，在满足价值定义和评估假设及前提条件下，深圳融华置地投资有限公司持有的深圳冰雪世界项目雪场及暖区商业资产，在评估基准日2026年7月31日，账面价值274,707.36万元，评估价值为329,808.30万元，增值55,100.94万元，增值率20.06%。具体如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

编号	项目名称	建筑面积 (m ²)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	暖区-商业	23,105.28	63,512.82	62,405.72	-1,107.10	-1.74
2	滑雪场	71,779.88	211,194.54	267,402.58	56,208.04	26.61
合 计		94,885.16	274,707.36	329,808.30	55,100.94	20.06

说明：本次评估结论，与账面值同口径为不含税金额。

十一、 特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 评估工作中所采用的委托人暨产权持有单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人暨产权持有单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行

估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（五）本次评估范围内的暖区商业在评估基准日出租率在 97%以上，本次评估未考虑租赁情况对评估结论的影响。

（六）评估现场了解到，深圳冰雪世界项目资产由深圳华发冰雪体育有限公司运营，深圳华发冰雪体育有限公司是产权持有单位的全资子公司。

（七）评估现场了解到，深圳冰雪世界项目目前处于华发股份与融创股东知情权仲裁案件中，融创文旅公司向广州仲裁委员会申请仲裁，珠海华发房产、深圳融华置地向广州仲裁委员会提出反请求，均已受理，尚未开庭审理。

本次评估未考虑该等仲裁事项可能对评估结论产生的影响。

（八）根据产权持有单位的承诺，确定纳入评估范围的资产仅限于上述仲裁事项，不涉及其或有负债（或有资产）等事项。

评估范围仅以产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响；未考虑可能存在的与评估范围内资产有关的或有负债可能对资产价格的影响；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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（九）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制

（十）重大期后事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当委估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

（十一）其他需要说明的事项

1、本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是北京中和谊资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

2、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和经济行为所产生的影响。

十二、 评估报告的使用限制说明

（一）使用范围：本资产评估报告仅能由委托人、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。

（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。

（六）评估结论的使用有效期：评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2026 年 7 月 31 日起计算，至 2027 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

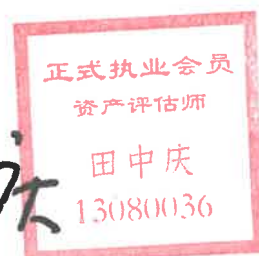
十三、 评估报告日

本资产评估报告日为2026年8月27日。

资产评估机构法定代表人：冯光灿

资产评估师：田中庆 13080036

田中庆



资产评估师：裴立国 11260111

裴立国



资产评估机构：北京中和谊资产评估有限公司

二零二六年八月二十七日

