

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海华发华宜投资控股有限公司

拟转让股权所涉及的

珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益价值项目

**资产评估报告**

华亚正信评报字[2021]第A02-0011号

(共二册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二一年六月八日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202100637

资产评估报告名称： 珠海华发华宜投资控股有限公司拟股权股转让所  
涉及的珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益  
价值

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2021】第A02-0011号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 肖文明(资产评估师)、唐汉林(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

**珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让股权所涉及的  
珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告**

华亚正信评报字[2021]第A02-0011号

目 录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
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....	4
二、评估目的.....	36
三、评估对象和评估范围.....	36
四、价值类型.....	40
五、评估基准日.....	40
六、评估依据.....	40
七、评估方法.....	43
八、评估程序实施过程和情况.....	43
九、评估假设.....	49
十、评估结论.....	50
十一、特别事项说明.....	51
十二、评估报告使用限制说明.....	51
十三、资产评估报告日.....	52
资产评估报告附件.....	54

## 资产评估报告声明

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。

珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让股权所涉及的  
珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益价值项目  
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2021]第 A02-0011 号

珠海华发华宜投资控股有限公司  
珠海华发实体产业投资控股有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司共同委托，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，采用资产基础法对珠海华发华宜投资控股有限公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海华宜生态科技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：珠海华宜生态科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围：珠海华宜生态科技有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。

评估基准日：2021 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为珠海华宜生态科技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：2021 年 4 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	40,393.45	40,393.52	0.07	0.00
非流动资产	2	23,235.46	23,371.44	135.98	0.59
其中：长期股权投资	3	23,226.69	23,362.95	136.26	0.59
固定资产	4	5.77	5.51	-0.26	-4.51
递延所得税资产	5	3.00	2.98	-0.02	-0.67
资产总计	6	63,628.91	63,764.96	136.05	0.21
流动负债	7	230.18	230.18	0.00	0.00
非流动负债	8	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00
负债总计	9	40,230.18	40,230.18	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	10	23,398.73	23,534.78	136.05	0.58

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

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。**

**珠海华发华宜投资控股有限公司**  
**拟转让股权所涉及的**  
**珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益价值项目**  
**资产评估报告正文**  
华亚正信评报字[2021]第 A02-0011 号

**珠海华发华宜投资控股有限公司**  
**珠海华发实体产业投资控股有限公司：**

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，对珠海华发华宜投资控股有限公司拟实施股权转让行为所涉及的珠海华宜生态科技有限公司股东全部权益在 2021 年 4 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的概况**

本次资产评估项目的委托人为珠海华发华宜投资控股有限公司和珠海华发实体产业投资控股有限公司，被评估单位为珠海华宜生态科技有限公司。

**(一) 委托人概况**

**1. 委托人一**

企业名称：珠海华发华宜投资控股有限公司（以下简称：华宜投资公司）

法定住所：珠海市横琴新区十字门大道 9 号 9 栋二层 2-24

法定代表人：王喆

注册资本：人民币 10,000.00 万元

统一社会信用代码：91440400MA4UQH8D7A

商事主体类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 06 月 08 日

经营期限：30 年

主要经营范围：以自有资金进行项目投资、实业投资；项目投资引进信息咨询，消费品信息咨询，财务顾问。

## 2. 委托人二

企业名称：珠海华发实体产业投资控股有限公司（以下简称：华实控股公司）

法定住所：珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 幢一层 A8 单元

法定代表人：郭瑾

注册资本：人民币 500,000.00 万元

统一社会信用代码：91440400MA53BUA553

商事主体类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 06 月 06 日

经营期限：长期

主要经营范围：创业投资、股权投资、资产管理及基金管理，实体产业投资并购、运营管理，高新技术产业园区、孵化器开发运营，公共服务基础设施运营管理，商务综合管理服务，企业管理及咨询。

### （二）被评估单位概况

#### 1. 公司基本情况

公司名称：珠海华宜生态科技有限公司（以下简称：华宜生态公司）

法定住所：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-67365（集中办公区）

经营场所：珠海中心大厦 19 层

法定代表人：王喆

注册资本：人民币 23,330.00 万元

实收资本：人民币 23,330.00 万元

统一社会信用代码：91440400MA536MYC6W

商事主体类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2019 年 04 月 28 日

经营期限：长期

主要经营范围：许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；农作物种子经营；食品进出口。（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）一般项目：农作物种子进出口；食品互联网销售；农作物栽培服务；蔬菜种植；水果种植；初级农产品收购；食用农产品初加工；食用农产品零售；食用农产品批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；未经加工的坚果、干果销售；互联网销售（除销售需要许可



的商品)；食品经营(销售预包装食品)；食品互联网销售(销售预包装食品)；水产品收购；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；普通货物仓储服务(不含危险化学品等需许可审批的项目)；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农业科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；智能农业管理；农业园艺服务；园区管理服务；供应链管理服务；会议及展览服务；规划设计管理；农业生产托管服务；信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务)；休闲观光活动；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；机械设备研发；机械设备销售；专用设备制造(不含许可类专业设备制造)；智能农机装备销售；农产品智能物流装备销售；技术进出口；货物进出口。

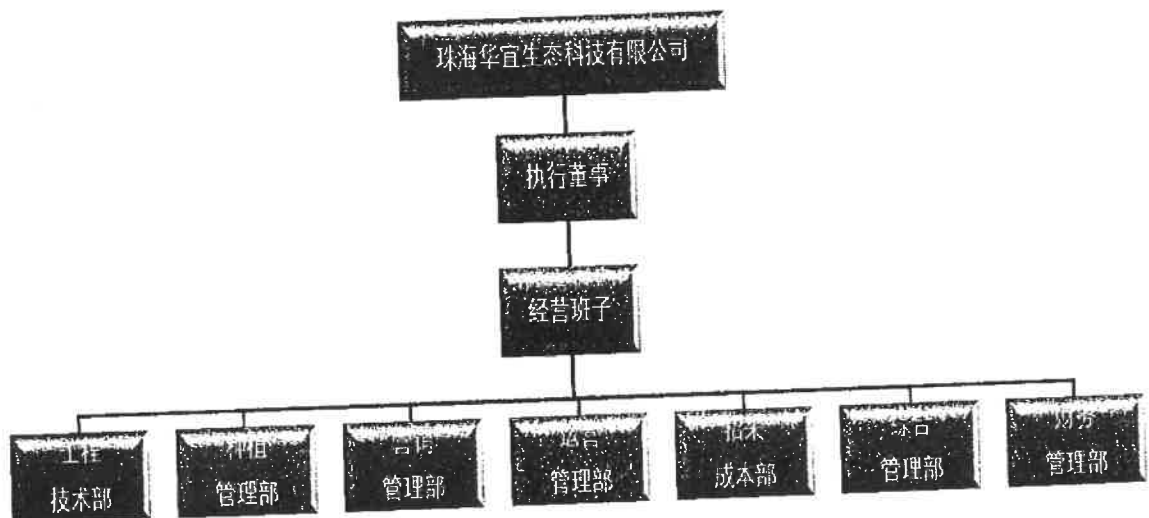
### 2.公司历史沿革及股权状况

珠海华宜生态科技有限公司系 2019 年 4 月 28 日，由珠海华发华宜投资控股有限公司设立的全资设立，设立时注册资本 20,000.00 万元人民币，2019 年 8 月缴足出资。

截至评估基准日，珠海华宜生态科技有限公司注册资本 23,300.00 万元人民币，实收资本为 23,300.00 万元人民币，股东为珠海华发华宜投资控股有限公司，持股比例 100%。

### 3.公司经营管理结构

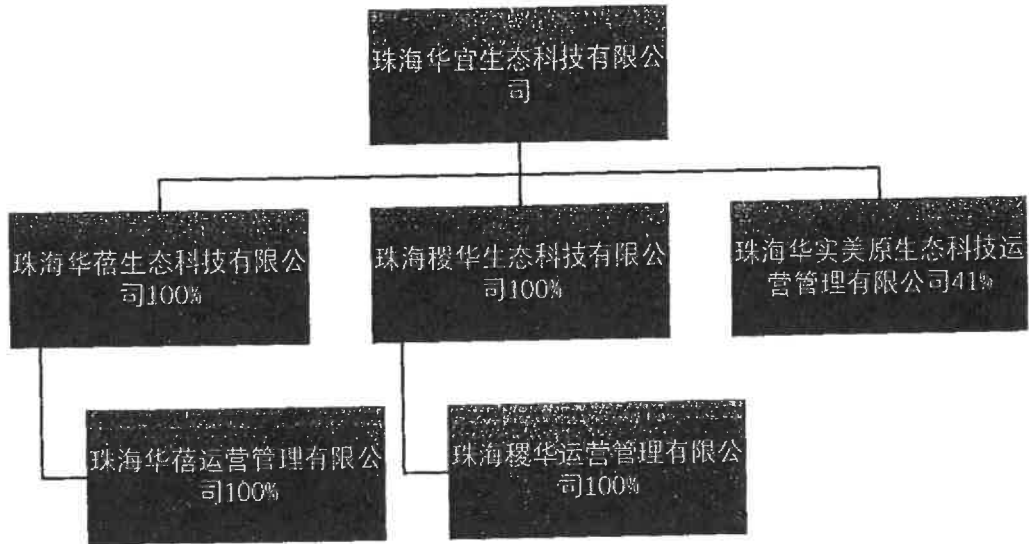
评估基准日，公司下设执行董、经营班子、工程技术部、种植管理部、营销管理部、运营管理部、招采成本部、综合管理部、财务管理部等，公司组织机构图如下：



### 4.股权投资情况

华宜生态公司有全资子公司 2 家(珠海华蓓生态科技有限公司、珠海稷华生态科技有限公司)及孙公司 2 家(珠海华蓓运营管理有限公司、珠海稷华运营管理有限公司)

司)，参股公司 1 家（珠海华实美原生态科技运营管理有限公司），长期股权投资账面值 23,226.69 万元。各子公司（孙公司）股权结构如下：



### 5. 被评估单位近三年财务状况

本项目评估基准日为 2021 年 4 月 30 日，被评估单位评估基准日及前二年资产负债表如下：

#### 近二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	评估基准日
1	流动资产	31,813.51	402,212,551.22	403,934,494.34
2	非流动资产	200,528,314.48	232,633,506.74	232,354,620.75
3	其中：长期股权投资	200,528,314.48	232,522,790.51	232,266,900.45
4	固定资产	0.00	62,611.70	57,685.24
6	递延所得税资产	0.00	48,104.53	30,035.06
8	资产总计	200,560,127.99	634,846,057.96	636,289,115.09
9	流动负债	208,487.57	1,022,192.91	2,301,793.94
10	非流动负债	0.00	400,000,000.00	400,000,000.00
11	负债合计	208,487.57	401,022,192.91	402,301,793.94
12	所有者权益	200,351,640.42	233,823,865.05	233,987,321.15

#### 被评估单位近二年一期经营情况表

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
一	营业收入	0.00	13,833,351.00	4,270,496.40
1	减：营业成本	0.00	13,488,656.53	4,166,348.26
2	税金及附加	0.00	85,635.90	98,217.07
3	销售费用	0.00	1,033,760.05	602,810.03

金额单位:人民币元

序号	项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
4	管理费用	179,037.30	364,108.86	345,252.72
5	研发费用	0.00	0.00	0.00
6	财务费用	-1,883.24	-3,243,391.80	-1,428,981.92
7	资产减值损失	0.00	192,418.10	-72,277.88
8	加: 投资收益	528,314.48	-1,305,523.97	-255,890.06
9	其他收益	0.00	0.00	0.00
二	营业利润	351,160.42	606,639.39	303,238.06
10	加: 营业外收入	480.00	0.00	0.09
11	减: 营业外支出	0.00	0.00	0.00
三	利润总额	351,640.42	606,639.39	303,238.15
12	减: 所得税费用	0.00	434,414.76	139,782.05
四	净利润	351,640.42	172,224.63	163,456.10

被评估企业 2019 年度、2020 年度及评估基准日会计报表均经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见审计报告。各年度审计报告号：大华审字[2020]0010252 号、大华审字[2021]0012339 号、大华审字[2021]0015091 号。

#### 6. 被评估单位整体经营情况

华宜生态公司 2019 年 4 月 28 日成立，是珠海华发集团有限公司布局大健康食品业务的核心平台，以现代设施技术为先导，以健康食品基地为基础，逐渐形成覆盖健康食品研发、生产、加工、交易及相关先进装备制造等全产业链的一体化布局，成为珠海华发集团有限公司实体产业集群的重要组成部分。

华宜生态公司系一家投资企业，核心资产为一项长期股权投资——珠海华蓓生态科技有限公司，华蓓生态公司在建的大健康食品斗门鹤洲北示范基地，该项目用地面积约 20 万平方米，总投资约 6 亿元，将建设成单栋 15 万平方米的半封闭智能高科技玻璃温室，全面整合荷兰、以色列等国家的技术和设备，配建智能物流系统、智能环境调控系统、育苗栽培系统、智能营养系统和采后分拣系统等五大智能系统。项目一期预计在 2021 年下半年建成投入运营。

#### 7. 执行的主要会计政策

##### (1) 会计期间

华宜生态公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

##### (2) 营业周期

华宜生态公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划

分标准。

### **(3) 记账本位币**

华宜生态公司采用人民币为记账本位币。

### **(4) 现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时，将华宜生态公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **(5) 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。在华宜生态公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

#### **1) 金融资产分类和计量**

华宜生态公司根据所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，将金融资产划分为以下三类：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；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当华宜生态公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类：

##### **① 分类为以摊余成本计量的金融资产**

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则华宜生态公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。华宜生态公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等。

华宜生态公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，华宜生态公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

a) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，华宜生态公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

b) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，华宜生态公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，华宜生态公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

### ②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）

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的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，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则华宜生态公司将该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。

华宜生态公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，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。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

### ③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（权益工具）

在初始确认时，华宜生态公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将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。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，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。华宜生态公司持有该权益工具投资期间，在华宜生态公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入华宜生态公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。华宜生态公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理

的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

**④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**

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不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均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。

华宜生态公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

华宜生态公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

**⑤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**

在初始确认时，华宜生态公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，华宜生态公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

a) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

b) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

华宜生态公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

华宜生态公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

**2) 金融负债分类和计量**

华宜生态公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其

变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，华宜生态公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地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：

a) 能够消除或显著减少会计错配。

b) 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。

华宜生态公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由华宜生态公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由华宜生态公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，华宜生态公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的的影响金额）计入当期损益。

华宜生态公司对此类金融负债根据其流动性在交易性金融负债、其他非流动负债项目列报。

②其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损

失计入当期损益：

- a) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- b) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- c) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

华宜生态公司分类为以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款等。

### 3) 金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- a) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- b) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

#### ②金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或部分金融负债）。

华宜生态公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

华宜生态公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。



#### 4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

①华宜生态公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

- a) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。
- b) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。
- c) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条 1）、2) 之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

- » 未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

- » 保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指华宜生态公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

②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。

a) 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：

- » 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。
- » 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收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）之和。

b) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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：

- » 终止确认部分在终止确认日的账面价值。
- » 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收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）之和。

c) 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。

### 5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，华宜生态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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可观察输入值。

### 6) 金融工具减值

华宜生态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，华宜生态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，华宜生态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，华宜生态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，华宜生态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。

华宜生态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，华宜生态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

华宜生态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，华宜生态公司在应用金融工具减值规定时，将华宜生态公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

华宜生态公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- » 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化；
- » 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；
- » 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调；
- » 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；
- » 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- » 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；

» 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;

- » 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化;
- » 华宜生态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, 若华宜生态公司判断金融工具只具有较低的信用风险, 则华宜生态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:

- » 发行方或债务人发生重大财务困难;
- » 债务人违反合同, 如偿付利息或本金违约或逾期等;
- » 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;
- » 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
- » 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;
- » 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。

华宜生态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, 华宜生态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。华宜生态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。华宜生态公司采用的共同信用风险特征包括: 金融工具类型、信用风险评级、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。

华宜生态公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失:

- » 对于金融资产, 信用损失为华宜生态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。

» 对于财务担保合同，信用损失为华宜生态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，减去华宜生态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。

» 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。

华宜生态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。

#### ④ 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，华宜生态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	纳入华发股份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: 土地竞买保证金组合	应收政府部门土地竞买保证金不能收回的风险极低	预期信用损失为 0
组合 4: 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

#### ⑤ 减记金融资产

当华宜生态公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

#### 7) 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

① 华宜生态公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

② 华宜生态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。

## **(6) 存货**

### **1) 存货的分类**

华宜生态公司存货包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

### **2) 存货的计价方法**

存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时，以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

### **3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

### **4) 存货的盘存制度**

采用永续盘存制

## **(7) 持有待售**

### **1) 划分为持有待售确认标准**

华宜生态公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

- ①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- ②出售极可能发生，即华宜生态公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指华宜生态公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

### **2) 持有待售核算方法**

华宜生态公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售

资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

## **(8) 长期股权投资**

### **1) 初始投资成本的确定**

①企业合并形成的长期股权投资，区分同一控制下和非同一控制下企业合并采取不同的会计处理方法。华宜生态公司在同一控制下企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。华宜生态公司对非同一控制下企业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；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。

### **②其他方式取得的长期股权投资**

以支付现金方式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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2) 后续计量及损益确认

### ① 成本法

华宜生态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，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，华宜生态公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

### ② 权益法

华宜生态公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始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差额，计入当期损益。

华宜生态公司取得长期股权投资后，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；并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；对于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。

华宜生态公司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，对被投资单位的净利润进行调整后确认。华宜生态公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于华宜生态公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

华宜生态公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述



相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3) 长期股权投资核算方法的转换

#### ① 公允价值计量转权益法核算

华宜生态公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的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转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### ② 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

华宜生态公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资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。

购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

#### ③ 权益法核算转公允价值计量

华宜生态公司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，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其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，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。

#### ④成本法转权益法

华宜生态公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

#### ⑤成本法转公允价值计量

华宜生态公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

### 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之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ① 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ② 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③ 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④ 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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。

②在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与

处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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有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等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

①在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

②在合并财务报表中，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，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。

### 5) 共同控制、重大影响的判断标准

如果华宜生态公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为华宜生态公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断华宜生态公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断华宜生态公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，华宜生态公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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。华宜生态公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人

员；(5) 向被投资单位提供关键技术资料。

## (9) 固定资产

### 1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

### 2) 固定资产初始计量

华宜生态公司固定资产按成本进行初始计量。

①外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

②自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

④购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3) 固定资产后续计量及处置

#### ①固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

华宜生态公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

资产类别	折旧方法	预计使用寿命(年)	预计净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	年限平均法	30	0-10	3—3.33
运输工具	年限平均法	5-10	0-10	9—20
办公设备及其他	年限平均法	3-10	0-10	9—33.33

## ② 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

## ③ 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 4) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当华宜生态公司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华宜生态公司。
- ② 华宜生态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华宜生态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 华宜生态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，只有华宜生态公司才能使用。

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。

华宜生态公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 5) 固定资产减值准备

资产负债表日，固定资产按照账面价值与可收回金额孰低计量。固定资产的可收回金额低于账面价值的部分计提减值准备。固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## **(10) 在建工程**

### **1) 在建工程初始计量**

华宜生态公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

### **2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按华宜生态公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## **(11) 借款费用**

### **1) 借款费用资本化的确认原则**

华宜生态公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### **2) 借款费用资本化期间**

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款

费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

### 4) 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### (12) 无形资产

无形资产是指华宜生态公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按照成本进行初始计量。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

华宜生态公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内采用直线法摊销，并在年度终了，对其使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进

行相应的调整。使用寿命不确定的无形资产不予摊销，在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

资产负债表日，无形资产按照其账面价值与可收回金额孰低计量，按可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

华宜生态公司购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算，并按照土地使用权使用年限平均摊销计入当年度损益类账项；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

### (13) 长期资产减值

华宜生态公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，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。

资产可收回金额的估计，根据其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。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，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，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。



### **(14) 长期待摊费用**

长期待摊费用，是指华宜生态公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### **(15) 职工薪酬**

职工薪酬，是指华宜生态公司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。

#### **1) 短期薪酬**

短期薪酬是指华宜生态公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。华宜生态公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

#### **2) 离职后福利**

离职后福利是指华宜生态公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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；在职工为华宜生态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。

华宜生态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，不再有其他支付义务。

#### **3) 辞退福利**

辞退福利是指华宜生态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，在华宜生态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。

华宜生态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、经华宜生态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。华宜生态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，华宜生态公司比

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。

#### 4) 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为华宜生态公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### (16) 预计负债

#### 1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，华宜生态公司确认为预计负债：

该义务是华宜生态公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出华宜生态公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2) 预计负债的计量方法

华宜生态公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

华宜生态公司在确定最佳估计数时，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。对于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。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

华宜生态公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面

价值。

### **(17) 收入**

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将要发生的成本能够可靠地计量时，确认收入的实现。

#### **1) 物业出租收入的确认原则**

按华宜生态公司与承租方签订的出租物业、物业管理协议约定的租金和管理费，按期确认收入的实现。

#### **2) 提供劳务**

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入，根据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（完工百分比）。华宜生态公司系以劳务已经提供，相关的成本能够可靠计量，其经济利益能够流入，确认收入的实现。

### **(18) 政府补助**

#### **1) 类型**

政府补助，是华宜生态公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助，公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指华宜生态公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

#### **2) 政府补助的确认**

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）

计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 3) 会计处理方法

政府补助，是指华宜生态公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。

政府补助在华宜生态公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。

### 4) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产有关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 5) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益有关的政府补助是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，对初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### (19) 递延所得税资产和递延所得税负债

华宜生态公司的所得税采用资产负债表债务法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异的，按照规定确认所产生的递延所得税资产和递延所得税负债。

在资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量；对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以华宜生态公司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应纳税所得额为限。对子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，予以确认，但同时满足能够控制应纳税暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认；对子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，该可抵扣暂时性差异同时满足在可预见的未来很可能转回即在可预见的将来有处置该项投资的明确计划，且预计在处置该项投资时，除了有足够的应纳税所得以外，还有足够的投资收益用以抵扣可抵扣暂时性差异时，予以确认。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。除企业合并、直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的所得税外，将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益。

## **(20) 租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

### **1) 华宜生态公司作为出租人**

融资租赁中，在租赁开始日华宜生态公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，华宜生态公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

### **2) 华宜生态公司作为承租人**

融资租赁中，在租赁开始日华宜生态公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将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。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计算确认当期的融资费用。华宜生态公司采

用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，华宜生态公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

### (21) 终止经营

华宜生态公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

### (22) 税项

税种	计税依据	税率	备注
增值税	应税收入	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%	注 1
		免税	
城市维护建设税	应交流转税	7%	
教育费附加	应交流转税	3%	
地方教育附加	应交流转税	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注 1：根据财政部、税务总局、海关总署《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）的规定，本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人珠海华发华宜投资控股有限公司和珠海华发实体产业投资控股有限公司，与被评估单位珠海华宜生态科技有限公司系珠海华发集团有限公司同一控制下的关联企业，珠海华发华宜投资控股有限公司持有珠海华宜生态科技有限公司 100%股权，珠海华发实体产业投资控股有限公司拟受让珠海华发华宜投资控股有限公司持有珠海华宜生态科技有限公司 100%股权。

### (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其他资产评估报告使用人为：珠海华发集团有限公司。

本资产评估报告仅供委托人珠海华发华宜投资控股有限公司和珠海华发实体产业投资控股有限公司、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

根据珠海华发集团有限公司 2021 年第三十三次董事会会议纪要（珠华集董会 [2021]33 号，珠海华发华宜投资控股有限公司拟向珠海华发实体产业投资控股有限公司转让所持有珠海华宜生态科技有限公司的 100% 股权。为此，需对珠海华宜生态科技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，评估对象是珠海华宜生态科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

1. 评估范围为珠海华宜生态科技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、固定资产、递延所得税资产、流动负债及非流动负债。总资产账面值为 63,628.91 万元，总负债账面价值为 40,230.18 万元，净资产账面价值为 23,398.73 万元。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	403,934,494.34
2	非流动资产	232,354,620.75
3	其中：长期股权投资	232,266,900.45
4	固定资产	57,685.24
5	递延所得税资产	30,035.06
6	资产总计	636,289,115.09
7	流动负债	2,301,793.94
8	非流动负债	400,000,000.00

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
9	负债合计	402,301,793.94
10	净资产（所有者权益）	233,987,321.15

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告：大华审字[2021]0015091 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.主要资产

华宜生态公司主要资产包括货币资金 317,885,515.95 元、占总资产比例 49.96%；其他应收款 83,638,578.45 元、占比总资产比例 13.14%；长期股权投资 232,266,900.45 元、占比总资产比例 36.50%。

实物资产为固定资产——电子设备及其他设备，账面金额 57,685.24 元、占总资产比例为 0.009%。

### （1）长期股权投资

纳入评估范围内的长期股权投资 3 项，包括 2 家全资子公司——珠海华蓓生态科技有限公司、珠海稷华生态科技有限公司；1 家参股公司——珠海华实美原生态科技运营管理有限公司。各长期股权投资基本情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面成本	基准日状态
1	珠海华蓓生态科技有限公司	2019-5-5	100%	183,300,000.00	正常
2	珠海稷华生态科技有限公司	2019-5-8	100%	50,000,000.00	正常
3	珠海华实美原生态科技运营管理有限公司	2019-7-11	41%	-1,033,099.55	正常
	合计			232,266,900.45	

1) 珠海华蓓生态科技有限公司，投资日期 2019 年 5 月 5 日，持股比例 100%，账面金额 183,300,000.00 元。

珠海华宜生态科技有限公司系由珠海华宜生态科技有限公司独资设立，注册资本及实收资本为 18,330.00 万元人民币，统一社会信用代码 91440400MA537APW5T，注册地址为珠海市斗门区鹤洲北一棵树休闲农庄西侧（地号：06010112）一号楼一层 101 室，法定代表人王喆。

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；农作物栽培服务；蔬菜种植；水果种植；初级农产品收购；食用农产品初



加工；食用农产品零售；食用农产品批发；新鲜蔬菜零售；新鲜蔬菜批发；新鲜水果零售；新鲜水果批发；未经加工的坚果、干果销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；水产品收购；水产品零售；水产品批发；鲜肉零售；鲜肉批发；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；农业科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发展；智能农业管理；农业园艺服务；园区管理服务；供应链管理服务；会议及展览服务；规划设计管理；农业生产托管服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；休闲观光活动；旅行社服务网点旅游招徕、咨询服务；机械设备研发；机械设备销售；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；智能农机装备销售；农产品智能物流装备销售。（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）许可项目：道路货物运输（不含危险货物）；农作物种子进出口；农作物种子经营；食品互联网销售；食品经营（销售预包装食品）；食品互联网销售（销售预包装食品）；技术进出口；货物进出口；食品进出口。

近二年一期经营情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
1	资产总计	141,251,395.87	725,822,635.79	847,374,751.26
2	净资产	141,039,121.89	174,564,528.42	179,776,639.61
	项目	2019 年度	2020 年度	2021 年 1-4 月
1	营业收入	0.00	0.00	375,483.43
2	利润总额	-8,982,442.90	212,220.01	5,100,896.19
3	净利润	-8,960,878.11	225,406.53	5,212,111.19

上述 2019 年度、2020 年度的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见报告，报告号为大华审字[2020]0010241 号、大华审字[2021]0012340 号。评估基准日的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

2) 珠海稷华生态科技有限公司，投资日期 2019 年 5 月 8 日，持股比例 100%，账面金额 50,000,000.00 元。

珠海稷华生态科技有限公司系由珠海华宜生态科技有限公司独资设立，注册资本 15,000.00 万元人民币，实收资本 5,000.00 万元人民币，统一社会信用代码 91440400MA537TKY1D，注册地址为珠海市金湾区红旗镇虹晖一路 8 号 314 室，法定代表人王喆。

经营范围：现代农业生态技术的研发、推广服务；农业科技设备的研发、生产、加工；农作物的种植、农产品收购、加工、仓储和销售；销售初级农产品及食用农产品；健康食品展示、现代农业观光；旅游信息咨询；道路货物运输；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。

近二年一期经营情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年12月31日	2020年12月31日	评估基准日
1	资产总计	50,000,430.76	50,000,089.39	49,993,542.07
2	净资产	50,000,409.22	49,993,839.39	49,993,542.07
	项目	2019年度	2020年度	2021年1-4月
1	营业收入	0.00	0.00	0.00
2	利润总额	430.76	-6,569.83	0.00
3	净利润	409.22	-6,569.83	0.00

注：2019年度、2020年度数据均为未经审计的企业报表数。评估基准日的财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3) 珠海华实美原生态科技运营管理有限公司，投资日期2019年7月11日，持股比例41%，账面金额-1,033,099.55元。

珠海华实美原生态科技运营管理有限公司系由珠海华宜生态科技有限公司、珠海华藤丰农农业合伙企业（有限合伙）、珠海市华盈顺达农业合伙企业（有限合伙）、珠海美光原科技股份有限公司等共同设立，注册资本2,000.00万元人民币，根据公司章程规定于2039年6月30日前缴清，其中珠海华宜生态科技有限公司认缴出资820.00万元、占股权比例41%；珠海华藤丰农农业合伙企业（有限合伙）认缴出资280.00万元、股权比例14%；珠海市华盈顺达农业合伙企业（有限合伙）认缴出资300.00万元、占股权比例15%；珠海美光原科技股份有限公司认缴出资600.00万元、占股权比例30%。截止2021年4月30日止，实收资本0.00万元人民币，统一社会信用代码91440400MA53GD1H74，注册地址为珠海市横琴新区荣澳道153号4幢一层A6单元，法定代表人王喆。

经营范围：现代农业园区及农业设施温室的规划、设计、承建、运营；温室骨架、农机具材料的加工、销售；农业设施机械设备及农用肥料生产、加工及销售；种植销售蔬菜、水果、花卉、苗木、食用菌、茶叶、初级农产品；农作物种子的销售；生物昆虫的加工、销售；生产销售有机肥、工艺品；销售太阳能电站；农业观光；农业种植技

技术开发、咨询服务与转让；农业设施出租；展览展示，会务服务，物业管理服务，保洁服务；货物或技术进出口(国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外)。

### 近二年一期经营情况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019年12月31日	2020年12月31日	评估基准日
1	资产总计	20,740,148.80	77,970,191.23	89,017,354.04
2	净资产	1,288,571.91	-1,895,632.89	-2,519,754.99
	项目	2019年度	2020年度	2021年1-4月
1	营业收入	2,971,698.03	15,065,025.18	20,484,443.47
2	利润总额	1,377,041.28	-3,199,426.44	-625,613.34
3	净利润	1,288,571.91	-3,184,204.80	-624,122.10

2019年度、2020年度财务数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所审计，并出具标准无保留意见审计报告，报告号：众环珠审字（2020）0153号、众环珠审字（2021）00361号；基准日财务数据为企业提供的未审计数。

### （2）固定资产

华宜生态公司固定资产为办公电子设备及其他设备，共 13 套，账面原值 63,867.32 元、账面净值 57,685.24 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

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 2021 年 4 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服务于评估目的；

## 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

珠海华发集团有限公司 2021 年第三十三次董事会会议纪要（珠华集董会[2021]33 号）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过了）；
2. 《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）；
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. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
7. 《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
8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
9. 《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通过第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议决定修改）；
10. 《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）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 378 号 2003 年 5 月 13 日）；（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》修订和 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）
12. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）；
13. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
14. 《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）；

- 15.《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）；
- 16.《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）；
- 17.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 18.《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）；
19. 关于印发《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》的通知（珠国资（2020）236 号）；
- 20.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号）根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《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，于 2017 年 11 月 19 日起施行）；
- 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.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
- 23.《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；
- 24.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）；
- 25.《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）；
- 26.《中国人民银行公告[2019]第 15 号》（2019 年 8 月 17 日）
- 27.《中国人民银行公告[2019]第 16 号》（2019 年 8 月 25 日）
- 28.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——评估程序》（中评协[2018]36 号）；
- 4.《资产评估执业准则——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—利用专家工作及相關报告》中评协[2017]35 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——不动产》(中评协[2017]38 号)；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；
16. 其他准则依据。

#### (四) 权属依据

1. 设备购置合同及付款凭证；
2. 其他有关产权证明文件。

#### (五) 取价依据

1. 《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)；
2. 企业提供的以前年度及评估基准日的审计报告、财务报表；
3. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
4. 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；
5. 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《关于进行资产评估有关事项说明》；
4. 同花顺 FinD 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成本法、收益法和市场法。

按照《资产评估执业准则-资产评估方法》中评协[2019]第 35 号, 资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当

根据评估目的、价值类型、评估对象、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、影响评估方法选择的其他因素等选择合适的评估方法。

当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。

当存在下列情形时，资产评估专业人员可以采用一种评估方法：（一）基于相关法律、行政法规和财政部部门规章的规定可以采用一种评估方法；（二）由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法；（三）因操作条件限制而采用一种评估方法。操作条件限制应当是资产评估行业通常的执业方式普遍无法排除的，而不得以个别资产评估机构或者个别资产评估专业人员的操作能力和条件作为判断标准。

★ 市场法也称比较法、市场比较法，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。

市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

市场法应用的前提条件：（一）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；（二）有关交易的必要信息可以获得。

本次评估华宜生态公司无可比照市场交易案例，故不适合市场进行评估。

★ 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

收益法应用的前提条件：（一）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；（二）预期收益所对应的风险能够度量；（三）收益期限能够确定或者合理预期。

华宜生态公司为投资企业，其核心资产为对珠海华蓓生态科技有限公司长期股权，华蓓生态公司 2019 年 5 月成立，租用珠海市斗门区白藤街道办事处位于斗门区鹤洲北垦区三号闸北约 300 亩地租（一期工程）、鹤洲北垦区一棵树休闲农庄西侧约 231.44 亩土地（二期工程）用于现代农业科技产业项目开发建设。经了解华蓓生态公司目前存在问题如下：

» 无专业从事现代农业生产经验人员；  
» 种植技术全部引进，其技术成熟度、技术与当地环境的适应性未经过检验；  
» 农业生产受气候、自然灾害等不可抗力影响程度较大；  
» 农产品的生产周期较长，从种植到上市农产品价格可能出现较大变化，预测销售价格难度较大；

» 农产品替代性较强，市场充分竞争，很难有超额收益；  
» 农产品价格波动幅度较大，例如集中上市形成农产品价格下降；  
因此，农业项目未来收益很难进行合理预测，故不适合收益法评估。

★ 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

成本法应用的前提条件：（一）评估对象能正常使用或者在用；（二）评估对象能够通过重置途径获得；（三）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估的华宜生态公司资产能够通过重置途径获得，且相关贬值能够合理估算，故适合采用成本法进行评估。

综上所述，由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件而采用一种评估方法，故本次评估选用成本法（也称资产基础法）。

## （二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业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

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等。

#### （1）货币资金

货币资金均为银行存款。

对银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

#### （2）应收款项



应收款项包括应收账款、其它应收款。

对各种应收款项采取账证账表核对、函证、抽查凭证等方法，查明每项款项发生的时间、发生的经济事项和原因、债务人的基本情况等，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照个别认定法、账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项作为风险损失，以核实后账面值扣除风险损失额作为评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

### (3) 预付账款

预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物形成资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

## 2. 非流动资产

### (1) 长期股权投资

评估基准日华宜生态公司长期股权投资共 3 家，包括珠海华蓓生态科技有限公司、珠海稷华生态科技有限公司、珠海华实美原生态科技运营管理有限公司，评估人员在对长期股权投资形成原因、账面价值、被投资企业会计报表了解核实、并查阅投资协议、股东会决议、章程、和有关会计记录等资料的基础上，根据被评估单位对长期股权投资项目的实际控制情况以及对评估对象价值的影响程度等因素，分别采取适当的方法进行评估。

#### 1) 全资长期股权投资

华宜生态公司基准日有 2 家全资长期股权投资——珠海华蓓生态科技有限公司、珠海稷华生态科技有限公司，采用资产基础法进行整体评估，以获得被投资单位的股东全部权益价值，从而确定长期股权投资评估值。

采用整体评估的被评估企业评估的详细情况，见各长期投资单位资产评估说明。

#### 2) 参股长期股权投资

华宜生态公司基准日有 1 家参股长期股权投资——珠海华实美原生态科技运营管理有限公司，持股比例 41%，投资成本 0.00 元。经过分析，评估基准日珠海华实美原生态科技运营管理有限公司为总资产 89,017,354.04 元，其中流动资产 88,899,947.76 元、

非流动资产 117,406.28 元，无增减值变动较大的资产，流动负债 91,537,109.03 元，净资产-2,519,754.99 元，基准日账面净资产基本反映企业实际情况。对参股的长期股权投资——珠海华实美原生态科技运营管理有限公司在出资范围内承担有限责任作为评估值。

## (2) 固定资产

华宜生态公司的固定资产均为办公电子设备，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

### 1) 重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价 = 不含税购置价

### 2) 成新率的确定

对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

成新率 = (1 - 实际已使用年限 / 经济寿命年限) × 100%

### 3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

## (3) 递延所得税资产

评估基准日企业申报的递延所得税资产为计提应收账款减值准备和以前年度亏损，计算得出的因暂时影响企业应纳税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。递延所得税资产以账面值为评估值。

## 3. 负债

评估基准日，企业申报的负债包括应付账款、合同负债、应交税费及长期借款等，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查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，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

## 八、评估程序实施过程和情况

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

评估人员于 2021 年 5 月 12 日至 2021 年 5 月 25 日对评估对象涉及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企业提供的评估申报表，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盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、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。

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，了解核对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观察、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，珠海华宜生态科技有限公司总资产账面价值为 63,628.91 万元，评估价值为 63,764.96 万元，增值额为 136.05 万元，增值率为 0.21%；总负债账面价值为 40,230.18 万元，评估价值为 40,230.18 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 23,398.73 万元，股东全部权益价值为 23,534.78 万元，增值额为 136.05 万元，增值率为 0.58%。

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：2021 年 4 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	40,393.45	40,393.52	0.07	0.00
非流动资产	2	23,235.46	23,371.44	135.98	0.59
其中 长期股权投资	3	23,226.69	23,362.95	136.26	0.59
固定资产	4	5.77	5.51	-0.26	-4.51
递延所得税资产	5	3.00	2.98	-0.02	-0.67

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
资产总计	6	63,628.91	63,764.96	136.05	0.21
流动负债	7	230.18	230.18	0.00	0.00
非流动负债	8	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00
负债总计	9	40,230.18	40,230.18	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	10	23,398.73	23,534.78	136.05	0.58

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，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

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。

1.华宜生态公司应收赣州老果农农副产品有限责任公司 2,321,260.00 元，系 2020 年 12 月 9 日订购“智利车厘子”未收到货所形成。华宜生态 2021 年 3 月 26 日提起民事起诉状，2021 年 4 月 20 日诉讼财产保全申请，包括冻结银行账号 2 个、车辆 5 台、冷库 1 座，以及名下 4 家公司的股权等。由于案件处于诉讼当中，本次以企业账面净值（2321260-116063 减值准备）确认评估值，提请股权交易双方关注该财产诉讼案件最新进展，并对可能回收款项进行判断。

2.根据国有资产管理的有关规定，本资产评估报告需经国有资产管理部门批准后方可使用。

## 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、引用或者披露与公开媒体，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对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。

### **十三、资产评估报告日**

资产评估报告日为 2021 年 6 月 8 日。

(签字页)

资产评估师:

  
资产评估师  
肖文明  
44000840

资产评估师:

  
资产评估师  
唐汉林  
44000838

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二一年六月八日