

本报告根据中国资产评估准则编制

三门峡粤泰房地产开发有限公司  
拟股权转让涉及的  
股东全部权益价值  
资产评估报告

禄诚评报〔2022〕056号

共一册 第一册



杭州禄诚资产评估有限公司

二〇二二年六月三十日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|  |   |
|--|---|
| 报告编码:  | 3333190009202200060                                     |
| 合同编号:  | 44  |
| 报告类型:  | 法定评估业务资产评估报告  |
| 报告文号:  | 禄诚评报(2022)056号  |
| 报告名称:  | 三门峡粤泰房地产开发有限公司拟股权转让涉及的<br>股东全部权益价值资产评估报告                |
| 评估结论:  | -80,844,944.15元   |
| 评估机构名称:  | 杭州禄诚资产评估有限公司  |
| 签名人员:  | 叶静超 (资产评估师) 会员编号: 33090007<br>周亮 (资产评估师) 会员编号: 33180058 |
|  |   |
| (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。

生成日期: 2022年07月04日

## 目 录

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 声 明 .....                     | 1  |
| 摘 要 .....                     | 2  |
| 资 产 评 估 报 告 .....             | 4  |
| 一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                  | 5  |
| 三、评估对象及评估范围 .....             | 5  |
| 四、价值类型及其定义 .....              | 6  |
| 五、评估基准日 .....                 | 6  |
| 六、评估依据 .....                  | 7  |
| 七、评估方法 .....                  | 9  |
| 八、评估程序实施过程及情况 .....           | 12 |
| 九、评估假设 .....                  | 14 |
| 十、评估结论 .....                  | 15 |
| 十一、特别事项说明 .....               | 15 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 .....         | 17 |
| 十三、资产评估报告日 .....              | 17 |
| 附 件 .....                     | 19 |

## 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对评估对象可实现价格的保证。

五、本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、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，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。

七、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。

八、本资产评估机构及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。

九、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。

## 摘 要

杭州禄诚资产评估有限公司接受三门峡粤泰房地产开发有限公司的委托,根据有关法律、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,对三门峡粤泰房地产开发有限公司拟实施股权转让涉及的股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人/被评估单位:三门峡粤泰房地产开发有限公司(以下简称:三门峡粤泰)

二、 评估目的:为股权转让提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为三门峡粤泰的股东全部权益价值。评估范围为三门峡粤泰申报的全部资产和负债,具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日,三门峡粤泰账面资产总额 245,770,482.25 元,账面负债总额 315,827,253.58 元,所有者权益-70,056,771.33 元。

四、 价值类型:市场价值

五、 评估基准日:2022 年 4 月 30 日

六、 评估方法:资产基础法

七、 评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结果为-8,084.50 万元(大写:人民币负捌仟零捌拾肆万伍仟元整),具体如下:

资产账面价值为 24,577.05 万元,评估价值为 23,498.23 万元,评估减值 1,078.82 万元,减值率 4.39%;

负债账面价值为 31,582.73 万元,评估价值为 31,582.73 万元,无评估增减值;

所有者权益账面价值为-7,005.68 万元,评估价值为-8,084.50 万元,评估减值 1,078.82 万元,减值率 15.40%。

### 评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额   | 增值率%      |
|-----|------|------|-------|-----------|
|     | A    | B    | C=B-A | D=C/A×100 |

| 项 目        | 账面价值             | 评估价值             | 增值额              | 增值率%          |
|------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|            | A                | B                | C=B-A            | D=C/A×100     |
| 流动资产       | 23,615.17        | 23,468.85        | -146.32          | -0.62         |
| 存货         | 15,147.49        | 15,001.17        | -146.32          | -0.97         |
| 非流动资产      | 961.88           | 29.38            | -932.50          | -96.95        |
| 长期股权投资     |                  |                  |                  |               |
| 投资性房地产     |                  |                  |                  |               |
| 固定资产       | 961.88           | 29.38            | -932.50          | -96.95        |
| 其中：建筑物类    | 949.61           |                  | -949.61          | -100.00       |
| 设备类        | 12.28            | 29.38            | 17.11            | 139.34        |
| 在建工程       |                  |                  |                  |               |
| 无形资产       |                  |                  |                  |               |
| 其中：土地使用权   |                  |                  |                  |               |
| 长期待摊费用     |                  |                  |                  |               |
| 递延所得税资产    |                  |                  |                  |               |
| 其他非流动资产    |                  |                  |                  |               |
| 资产总计       | <b>24,577.05</b> | <b>23,498.23</b> | <b>-1,078.82</b> | <b>-4.39</b>  |
| 流动负债       | 31,582.73        | 31,582.73        |                  | -             |
| 非流动负债      |                  |                  |                  |               |
| 负债合计       | <b>31,582.73</b> | <b>31,582.73</b> |                  | -             |
| 所有者权益(净资产) | <b>-7,005.68</b> | <b>-8,084.50</b> | <b>-1,078.82</b> | <b>-15.40</b> |

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2022年4月30日至2023年4月29日。

#### 八、特别事项说明

特别事项说明详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论，提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

#### 九、资产评估报告日：2022年6月30日。

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、使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 资产评估报告

禄诚评报〔2022〕056号

三门峡粤泰房地产开发有限公司：

杭州禄诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权转让涉及的股东全部权益在2022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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人、被评估单位概况

1. 企业名称：三门峡粤泰房地产开发有限公司(以下简称：三门峡粤泰)
2. 企业住所：三门峡陕州区天鹅湾社区 C1 会所
3. 注册资本：人民币 5,000.00 万元
4. 法定代表人：何玉昌
5. 企业性质：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91411222672867467C
7. 经营范围：房地产开发、销售（凭许可证经营）；自有物业的出租、管理（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）。
8. 历史沿革：

三门峡粤泰成立于2008年3月，由广州东华实业股份有限公司和北京东华基业投资有限公司共同出资设立，三门峡粤泰成立时注册资本为人民币5000万元，其中：广州东华实业股份有限公司出资人民币4000万元，占注册资本的80%；北京东华基业投资有限公司出资人民币1000万元，占注册资本的20%。上述出资业经三门峡崤山会计师事务所有限责任公司审验，并出具三崤山会验字（2008）第042号《验资报告》。

后经多次股权变更，截至评估基准日，三门峡粤泰的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

| 股东名称 | 认缴出资金额 | 实缴出资金额 | 认缴出资比例(%) |
|------|--------|--------|-----------|
|------|--------|--------|-----------|

| 股东名称         | 认缴出资金额   | 实缴出资金额   | 认缴出资比例(%) |
|--------------|----------|----------|-----------|
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 5,000.00 | 5,000.00 | 100.00    |
| 合计           | 5,000.00 | 5,000.00 | 100.00    |

## 9. 近三年及一期三门峡粤泰的资产、财务及经营状况：

金额单位：人民币元

| 项目名称 | 2019 年度          | 2020 年度          | 2021 年度          | 2022 年 1-4 月    |
|------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 营业收入 | 242,024,445.28   | 10,330,879.06    | -11,786,446.47   | 4,844,139.01    |
| 营业成本 | 240,114,262.24   | 9,590,691.05     | -4,979,066.78    | 5,500,060.01    |
| 利润总额 | -17,663,081.38   | -10,240,459.65   | -26,890,102.37   | -37,008,096.91  |
| 净利润  | -13,669,203.88   | -9,158,179.01    | -36,406,614.00   | -37,008,096.91  |
| 项目名称 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 12 月 31 日 | 2021 年 12 月 31 日 | 2022 年 4 月 30 日 |
| 总资产  | 297,763,661.25   | 290,382,469.88   | 286,115,806.76   | 245,770,482.25  |
| 总负债  | 285,187,542.66   | 287,024,530.30   | 319,164,481.18   | 315,827,253.58  |
| 净资产  | 12,576,118.59    | 3,357,939.58     | -33,048,674.42   | -70,056,771.33  |

上述会计数据已经注册会计师审计，其中：2019 年、2020 数据摘自未审财务数据；2021 年数据已经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所审验，未单独出具审计报告；基准日财务数据摘自中喜会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所出具的中喜杭财审 2022S00147 号审计报告。

三门峡粤泰主要从事房地产开发业务，其自成立后主要从事三门峡陕州区天鹅湾项目的开发运营，项目分东西区两期开发；截至评估基准日，项目尚未清盘。

## (二) 其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

三门峡粤泰拟股权转让，本次评估目的系为该经济行为提供三门峡粤泰股东全部权益价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为三门峡粤泰的股东全部权益价值。评估范围为三门峡粤泰申报的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

截至评估基准日，三门峡粤泰账面资产总额 245,770,482.25 元，账面负债总额 315,827,253.58 元，所有者权益-70,056,771.33 元。财务报表反映如下：



金额单位：人民币元

| 项 目       | 账面原值          | 账面净值                  |
|-----------|---------------|-----------------------|
| 流动资产      |               | 236,151,664.74        |
| 其中：存货     |               | 151,474,865.31        |
| 非流动资产     |               | 9,618,817.51          |
| 其中：长期股权投资 |               |                       |
| 投资性房地产    |               |                       |
| 固定资产      | 12,915,697.66 | 9,618,817.51          |
| 其中：建筑物类   | 10,849,508.73 | 9,496,060.01          |
| 设备类       | 2,066,188.93  | 122,757.50            |
| 在建工程      |               |                       |
| 无形资产      |               |                       |
| 其中：土地使用权  |               |                       |
| 长期待摊费用    |               |                       |
| 递延所得税资产   |               |                       |
| 其他非流动资产   |               |                       |
| 资产总计      |               | <b>245,770,482.25</b> |
| 流动负债      |               | 315,827,253.58        |
| 非流动负债     |               |                       |
| 负债合计      |               | <b>315,827,253.58</b> |
| 所有者权益     |               | <b>-70,056,771.33</b> |

三门峡粤泰于评估基准日财务报表业经注册会计师审计，并由中喜会计师事务所（特殊普通合伙）杭州分所出具的中喜杭财审 2022S00147 号审计报告。除上述资产外，三门峡粤泰未申报其他账外资产、负债。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2022 年 4 月 30 日。

## 六、评估依据

### (一)法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国民法典》；
3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
8. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
13. 《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》；
14. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
15. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》；
16. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二)准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》；
9. 《资产评估执业准则—不动产》；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》；
11. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》;
13. 《资产评估价值类型指导意见》;
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》;
15. 《企业并购投资价值指导意见》。

(三) 权属依据

1. 三门峡粤泰《营业执照》、公司章程和验资报告;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证;
4. 建设用地规划许可证;
5. 建设工程规划许可证;
6. 建筑工程施工许可证;
7. 商品房预售证;
8. 机动车行驶证;
9. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等;
10. 其他产权证明文件。

(四) 取价依据

1. 三门峡粤泰提供的评估申报明细表及相关财务资料;
2. 评估基准日审计报告及前三年财务报表;
3. 三门峡粤泰提供的历史经营资料;
4. 《企业会计准则》;
5. 互联网查询价格信息;
6. 向设备生产厂家或经销商询价的资料;
7. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》
8. 相关资产的购置合同、发票、付款凭证等资料;
9. 中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的汇率中间价;
10. 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(LPR);
11. Wind 金融终端数据库;
12. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估的基本方法

企业价值评估的基本方法分为市场法、收益法与资产基础法。

#### 1. 市场法

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。其使用的基本前提有:

- (1) 必须有一个充分发展、活跃的资本市场;
- (2) 公开市场上存在可比的交易案例或可比上市公司;
- (3) 交易案例或可比上市公司与评估对象的价值影响因素明确,可以量化,相关资料可以搜集。

#### 2. 收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有:

- (1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业(或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业)未来预期收益折算成的现值;
- (2) 能够对企业未来收益进行合理预测;
- (3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

#### 3. 资产基础法

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,通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值,合理确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有:

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态;
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析了市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性。

三门峡粤泰系位于三门峡市陕州区的房地产开发公司,其自成立至今,主要从事开发天鹅湾项目,该项目共分东西区两期开发,截至评估基准日,天鹅湾项目的工程建设尚有零星工程尚未完结;天鹅湾东区已交付,尚有零星商业、住宅和车位未售;西区尚未销售完成。三门峡粤泰公司在天鹅湾项目开发完成后,后续无继续

拿地开发计划。

经查询国内资本市场和股权交易信息,由于难以找到足够的与三门峡粤泰所在行业、发展阶段、资产规模、经营情况等方面类似或可比的上市公司,也难以收集到评估基准日近期发生的可比公司股权交易案例,故不宜采用市场法。

基于公司基本面并结合对公司管理层的访谈,以及历史经营情况等,三门峡粤泰在天鹅湾项目东西区完成项目清算后,无后续的拿地开发计划,其作为房地产项目开发运营公司,其未来年度的房地产开发经营现金流无法可靠预测,营业收入及收益率均存在很大的不确定性,公司管理层无法对未来经营收益和经营风险进行合理的预测,因此,本次评估不宜采用收益法。

在评估基准日财务审计的基础上,三门峡粤泰提供的委估资产及负债范围明确,可通过财务资料、购建资料及现场勘查等方式进行核实并逐项评估,因此本次采用资产基础法评估。

综上分析,本次评估采用资产基础法对三门峡粤泰的股东全部权益价值进行评估。

### (三) 资产基础法简介

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表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

根据资产基础法的原理,具体资产及负债评估过程如下:

#### 1. 流动资产

##### (1) 货币资金

对各项货币资金未发现影响净资产的重大未达账项,对人民币货币资金,以核实后的账面金额确定评估价值。

##### (2) 债权类流动资产

债权类流动资产包括应收账款、预付款项、其他应收款等。对于债权类流动资产,在分析账龄、核实权益的基础上,按预计可收回的金额或预计能够实现相应的权益确定评估价值。

##### (3) 存货

存货为开发成本和开发成品,主要系三门峡粤泰经营开发的天鹅湾东西区二期住宅项目,部分尚未结转部分的开发项目支出计入开发成本、部分已结转未销售的项目成本计入开发成品。规划业态包括普通住宅、非普通住宅、商铺和车位。

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，按照《资产评估执业准则—不动产》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及假设开发法、基准地价修正法等相关衍生方法的适用性后，结合项目开发阶段和物业类型采用不同的评估思路。

由于“天鹅湾东区”项目已经交付使用，“天鹅湾西区”项目已基本完工，计划于2022年底交付，但无论东区、西区均未最后清算土地增值税和企业所得税，故采用假设开发法对其进行评估。

假设开发法，是在开发完成后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专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估开发项目评估值的方法。其基本公式为：

$$V = \sum_{t=1}^n \frac{A_t - B_t}{(1 + r)^t}$$

式中：V：待估项目评估值；

At：项目第t年的销售收入；

Bt：项目第t年的后续支出，包括续建成本、销售费用、管理费用、销售税金及附加、土地增值税、企业所得税；

t：预计销售期；

r：折现率。

#### (4) 其他流动资产

其他流动资产为三门峡粤泰实际享有的权益，以经核实的账面价值确定评估价值。

### 2. 固定资产——房屋建筑物

根据本次房屋建筑物类资产的实物状况、利用情况和资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及相关衍生方法的适用性后，选择适当的评估方法。

委估房屋建筑物系天鹅湾西区已结转未销售的C1会所，本次评估并入开发产品中采用假设开发法合并评估。

### 3. 固定资产——设备类

根据设备的实际利用情况和现状，分析了成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选定成本法作为本次设备评估的主要方法。（部分老旧设备采用二手市场交易价评估。）

设备评估的成本法是通过估算被评估设备的重置成本和设备的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑设备的各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到设备的评估价值。本次评估选用的具体计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

#### (1) 重置成本的确定

设备的重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、资金成本以及其他费用等。其计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

对于车辆，通过市场询价取得车辆的购置价(不含增值税)，加上车辆购置税及其他费用确定车辆的重置成本。

#### (2) 综合成新率的确定

重要设备通过现场勘查结合使用年限确定综合成新率；普通设备以年限法为主确定综合成新率；车辆根据行驶里程、使用年限和现场的勘察情况确定其成新率，根据孰低原则，选择三个成新率中最低的成新率作为综合成新率。

### 4. 流动负债及非流动负债

对于评估范围内的流动负债，在核对明细账、总账，抽查原始凭证及函证的基础上，以评估目的对应的经济行为实现后被评估单位预计需要承担的负债项目及金额确定评估价值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告，具体过程如下：

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项，并

确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下，我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同；

2. 委派项目负责人并组建评估项目组；
3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

## (二) 核实资产

1. 结合项目具体情况，向三门峡粤泰提供所需资料明细清单；
2. 选派评估专业人员指导三门峡粤泰相关人员编制评估申报明细表；
3. 辅导三门峡粤泰财务和资产管理相关人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料；

### 4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1) 听取三门峡粤泰有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状；
- (2) 对三门峡粤泰提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实；
- (3) 三门峡粤泰及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认；

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查，对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验，并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

(5) 收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查。

## (三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过专业数据提供方、政府机关、供应商、中介机构、互联网、委托人(被评估单位)及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

## (四) 编写资产评估报告与内部审核

汇集资产评估工作底稿，对各分项说明进行汇总，得出总体评估结果并对评估增减值原因进行分析。汇总编写资产评估报告及评估明细表；资产评估机构内部分



级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

#### (五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

### 九、评估假设

#### 1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

#### 2. 公开市场假设

(1) 有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

(2) 买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

(3) 待估资产可以在公开市场上自由转让；

(4) 不考虑特殊买家的额外出价或折价。

#### 3. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，利率、汇率无重大变化，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

#### 4. 持续经营假设

假设三门峡粤泰的经营业务合法，在未来可以保持其持续经营状态，且其资产价值可以通过后续正常经营予以收回。

5. 假设纳入评估范围的机器设备原地原用途持续使用。

6. 不对相关资产的技术、结构和功能等进行专项技术检测，并假设通过可见实体所观察到的状况，与其预期经济使用寿命基本相符。

7. 委托人、被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求，资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在本报告揭示的假设条件下，评估对象在评估基准日的评估结果为-8,084.50万元(大写:人民币负捌仟零捌拾肆万伍仟元整)，具体如下：

资产账面价值为24,577.05万元，评估价值为23,498.23万元，评估减值1,078.82万元，减值率4.39%；

负债账面价值为31,582.73万元，评估价值为31,582.73万元，无评估增减值；

所有者权益账面价值为-7,005.68万元，评估价值为-8,084.50万元，评估减值1,078.82万元，减值率15.40%。

### 评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目        | 账面价值             | 评估价值             | 增值额              | 增值率%          |
|------------|------------------|------------------|------------------|---------------|
|            | A                | B                | C=B-A            | D=C/A×100     |
| 流动资产       | 23,615.17        | 23,468.85        | -146.32          | -0.62         |
| 存货         | 15,147.49        | 15,001.17        | -146.32          | -0.97         |
| 非流动资产      | 961.88           | 29.38            | -932.50          | -96.95        |
| 长期股权投资     |                  |                  |                  |               |
| 投资性房地产     |                  |                  |                  |               |
| 固定资产       | 961.88           | 29.38            | -932.50          | -96.95        |
| 其中：建筑物类    | 949.61           |                  | -949.61          | -100.00       |
| 设备类        | 12.28            | 29.38            | 17.11            | 139.34        |
| 在建工程       |                  |                  |                  |               |
| 无形资产       |                  |                  |                  |               |
| 其中：土地使用权   |                  |                  |                  |               |
| 长期待摊费用     |                  |                  |                  |               |
| 递延所得税资产    |                  |                  |                  |               |
| 其他非流动资产    |                  |                  |                  |               |
| 资产总计       | <b>24,577.05</b> | <b>23,498.23</b> | <b>-1,078.82</b> | <b>-4.39</b>  |
| 流动负债       | 31,582.73        | 31,582.73        |                  | -             |
| 非流动负债      |                  |                  |                  |               |
| 负债合计       | <b>31,582.73</b> | <b>31,582.73</b> |                  | -             |
| 所有者权益(净资产) | <b>-7,005.68</b> | <b>-8,084.50</b> | <b>-1,078.82</b> | <b>-15.40</b> |

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2022年4月30日至2023年4月29日。

## 十一、特别事项说明

(一) 截至评估基准日，三门峡粤泰存在以下资产抵押、法律诉讼：

1. 根据三门峡粤泰与三门峡陕州农村商业银行股份有限公司签订的陕农信公司部抵字 20220617001-1 号最高额抵押合同,抵押物为天鹅湾社区东区 C1 会所(房屋所有权证编号:豫(2017)陕州区不动产权第 0000826 号),抵押期限为 2022 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 20 日,最高抵押额为 980 万元。截至评估基准日,该抵押合同项下的借款余额为零元。

2. 根据河南省三门峡市中级人民法院 2021 年 10 月 22 日出具的(2021)豫 12 执复 57 号执行裁定书,三门峡粤泰与程苏熬由于工程施工合同纠纷一案,程苏熬于 2021 年 4 月 25 日向三门峡市陕州区法院申请了诉讼保全,请求查封、冻结粤泰公司 11,141,640.96 元银行存款或者等同价值的财产,法院在执行中查封了三门峡粤泰公司天鹅湾社区 42 号楼 1 号、2 号、3 号、4 号房产及 16 号楼 6 号商铺、18 号楼 4 号、5 号商铺,共计 7 套房产。2021 年 4 月 30 日法院冻结了三门峡粤泰公司在三门峡陕州农村商业银行股份有限公司和建行三门峡崤山路支行的两个账户,控制金额为 11,141,640.96 元,实际冻结 268,612.34 元。2021 年 5 月 12 日,三门峡粤泰申请了复议被法院终审裁定驳回,截至评估基准日,该金额未发生变动。

截至评估报告日,根据河南省三门峡市中级人民法院 2022 年 6 月 8 日出具的(2022)豫 1222 执 627 号执行裁定书,冻结、划拨被执行人三门峡粤泰公司人民币已调整为 4,409,774.67 元。

对于该诉讼涉及的保全资产,可能存在涉案资金及资产无法灵活使用及变现的风险。本次评估是以三门峡粤泰公司能后合法拥有该部分资产的所有权为前提,若该涉讼事项涉及的资产最终所有权权属发生了变更,需关注该事项对本次评估结论的影响并合理调整评估结论。

(二) 本次资产基础法评估时未考虑非流动资产评估增减值可能涉及的所得税对评估结论的影响。

(三) 本次委估范围中的存货(在开发项目)可售面积与所搜集的预售证统计面积存在差异,本次评估以财务口径统计的可售面积计算,提请报告使用者关注可能存在的实际销售面积超过审批可售面积所引起的土地出让金补缴及相关的税务风险。

(四) 本次评估结论是被评估单位股东全部权益价值,股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时,需在本评估结论基础上考虑可能存在的

控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价的影响。

(五) 根据本次评估目的和相关法律法规,本次评估对象和范围为申报的各项资产和负债,除委托人申报的账外资产外,未包括可能存在的其他账外资产和负债。

(六) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制:

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件、资产评估说明等),单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论;并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意,资产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。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

## 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为2022年6月30日。

(本页无正文)

(本页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



杭州禄诚资产评估有限公司



二〇二二年六月三十日