

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州粤泰集团股份有限公司拟进行股权转让  
事宜所涉及海南白马天鹅湾置业有限公司  
股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2022]第A0412号

资产评估报告编码：4444020005202200430

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月二十六日



## 中国资产评估协会

### 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202200430
合同编号:	广东联信评估(2022)第A0412号
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2022]第A0412号
报告名称:	广州粤泰集团股份有限公司拟进行股权转让事宜所涉及海南白马天鹅湾置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	122,211,327.94元
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	阳文化 (资产评估师) 会员编号: 44000105 陈源夫 (资产评估师) 会员编号: 44200103
 (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09月01日

## 目 录

<b>第一部分 声明</b> .....	<b>1</b>
<b>第二部分 摘要</b> .....	<b>3</b>
<b>第三部分 正文</b> .....	<b>8</b>
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....	8
二、评估目的.....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型.....	21
五、评估基准日.....	21
六、评估依据.....	21
七、评估方法.....	25
八、评估程序实施过程和情况 .....	29
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	32
十一、特别事项说明.....	33
十二、评估报告使用限制说明 .....	37
十三、评估报告日 .....	38

#### 第四部分 附件

- 一、资产评估汇总表及明细表
- 二、《广州粤泰集团股份有限公司总经理会议纪要》（复印件）
- 三、被评估单位评估基准日审计报告（复印件）
- 四、委托人营业执照（复印件）
- 五、被评估单位营业执照（复印件）
- 六、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 七、委托人和被评估单位承诺函（复印件）
- 八、资产评估师的承诺函（复印件）
- 九、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 十、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十一、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）



## 第一部分 声明

我们郑重声明：

（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。

（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资产评估报告的使用人。

（四）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对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

（六）评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营规划由委托人、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（七）本资产评估机构及资产评估师与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。

（八）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，并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。

（九）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定条件的限制，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

（十）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

（十一）被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

## 第二部分 摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**委托人：**广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）

**被评估单位：**海南白马天鹅湾置业有限公司（以下简称“海南白马”）

**评估目的：**根据《广州粤泰集团股份有限公司总经理会议纪要》，粤泰股份拟进行股权转让，需对海南白马股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

**评估对象与范围：**本次评估对象是海南白马股东全部权益价值，评估范围是海南白马全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

**价值类型：**本次评估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压制的情况下，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。

**评估基准日：**2022年04月30日。

**评估程序实施过程：**接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

**主要评估方法：**资产基础法

**评估结论：**通过清查及评估测算，评估基准日2022年04月30日时，海南白马净资产账面值为68,443.69万元，股东全部权益评估值为12,221.13万元（大写：人民币壹



亿贰仟贰佰贰拾壹万壹仟叁佰元整），减幅 82.14%。（评估结论详细情况见评估明细表）

**特别事项说明：**

（一）浙江瑞信会计师事务所有限公司对海南白马截止 2022 年 04 月 30 日的资产负债进行了专项审计工作，并出具了浙瑞专审（2022）0709 号审计报告。本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用人注意。

（二）截止评估基准日，被评估单位受限资金总额为 13,583,054.18 元，皆为银行存款冻结，特提请报告使用人注意。

（三）被评估单位海南白马持海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）100%股权，海南白马对其采用成本法核算，该项长期股权投资的账面价值为 1,000.00 万元；而海南粤泰投资评估基准日的所有者权益的账面价值为-59,848.32 万元。因此，导致海南白马母公司口径净资产账面值为 68,443.69 万元与海南白马合并报表层面净资产价值为 7,595.37 万元产生较大差异，特提请报告使用人注意。

（四）根据签订的《股权转让协议》，委托人全资子公司海南粤泰实业发展有限公司将取得的海南瀚城房地产开发有限公司 30.1%股权与海南泓城房地产开发有限公司 50%股权无偿转让给海南白马。截至评估报告出具日，上述股权转让尚未完成工商变更，特提请报告使用者注意。

（五）被评估单位持有海南瀚城房地产开发有限公司 30.1%的股权，该项长期股权投资的初始投资成本为 505,773,716.80 元，评估值为 519,430,346.60 元，增值 13,656,629.80 元。

（六）被评估单位子公司海南粤泰投资有限公司委托广州市荔弘贸易有限公司通



过代为持有海口中税房地产开发有限公司 100%股权的方式，实现对滨江花园、福嘉花园项目的收购及控制。

(七) 被评估单位子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）在 2018 年通过与海南运鸿房地产开发有限公司签订协议，收购“湖湾小区”项目。项目转让后当地税务主管部门关于“湖湾小区”项目土地增值税的清算文书显示，“湖湾小区”项目应缴土地增值税税额审定数为 441,702,311.33 元，已缴土地增值税税额为 27,961,271.31 元，应补缴土地增值税税款 413,741,040.02 元。原项目公司发出税金通知书，要求海南粤泰投资根据所签协议约定，支付上述“湖湾小区”项目土地增值税。

海南粤泰投资根据中汇（浙江）税务师事务所有限公司出具的《土增税清算事项税务意见书》计提了上述应补缴的土地增值税税额。浙江瑞信会计师事务所有限公司在其出具的无保留意见专项审计报告（浙瑞专审（2022）0709 号）中，就上述事项确定被评估单位子公司海南粤泰投资预计负债 413,741,040.02 元。

被评估单位控股股东广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）对该笔预计负债于《2022 年半年度报告》进行了披露，粤泰股份董事会审计委员会 2022 年第四次会议决议、粤泰股份第九届董事会第四十九次会议同意公司出具《2022 年半年度报告》。经粤泰股份确认，海南粤泰投资负有预计负债 413,741,040.02 元。

上述预计负债对本次被评估单位股东全部权益的评估价值有重大影响，若该笔预计负债的确认与金额发生改变，被评估单位股东全部权益价值将需要重新评估。特提请报告使用人注意。

(八) 本次存货的土地增值税按照预征考虑，最终被评估单位需补缴的土地增值税以企业汇算清缴报告以及国家税务机关的审核认定为准确，特提请报告使用人注意。

(九) 本次审计的会计师事务所对被评估单位白马天鹅湾项目计提土地增值税 132,714,267.32 元，截至评估基准日，被评估单位已预提土地增值税 241,065,090.55 元。被评估单位最终需补缴的土地增值税金额以国家税务机关的审核认定为准。若预提的土地增值税与税务机关核定的土地增值税产生重大差异，被评估单位股东全部权益价值将需要重新评估。特提请报告使用人注意。

(十) 考虑到本次存货的评估值低于存货的账面原值，本次评估未考虑所得税对存货价值的影响。同时被评估单位账上已对 2017 年-2018 年利润形成的应交所得税进行计提。最终被评估单位需要补交的所得税以企业汇算清缴报告以及国家税务机关的审核认定为准，特提请报告使用人注意。

(十一) 其他应收款-应收广东永和建设集团有限公司 21,404,307.95 元，是预付费用无法收到票据形成，本次审计的会计事务所已对该笔其他应收款全额计提坏账损失，特提请报告使用人注意。

(十二) 被评估单位账上的固定资产-房屋建筑物“酒店会议中心（售楼部）”建在白马天鹅湾南区（规划用途为酒店的 G 地块），目前荒废，根据《股东会议决议》天鹅湾项目整体已经销售完毕，整栋建筑物处于荒废状态且无法用于后续土地开发，决定拆除。本次审计的会计事务所全额计提坏账损失，该计提将影响评估结论，特提请报告使用人注意。

(十三) 根据被评估单位提供的资料，白马天鹅湾北区 381 个车位和白马天鹅湾南区 190 个车位因欠税被税务机关被查封，特提请报告使用人注意。

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人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。

**评估结论的有效使用期限：**本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2022 年 04 月 30 日至 2023 年 04 月 29 日。

**评估报告日：**本评估报告日为二〇二二年八月二十六日，是评估专业意见形成日。



## 第三部分 正文

### 资产评估报告

联信（证）评报字[2022]第 A0412 号

广州粤泰集团股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权转让所涉及海南白马天鹅湾置业有限公司股东全部权益在 2022 年 04 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、被评估单位和其他评估报告使用人概况

##### （一）委托人概况

名称：广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）

统一社会信用代码：914401011906806329

住所：广州市越秀区寺右新马路 170 号 4 楼

法定代表人：杨树坪

注册资金：人民币 253624.787000 万元

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自



有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；林木育种；林木育苗；（信息来源于国家企业信用信息公示系统）

成立日期：1983年06月15日

营业期限：长期

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

名称：海南白马天鹅湾置业有限公司（以下简称“海南白马”）

统一社会信用代码：91460000687295641F

住所：海南省海口市美兰区琼山大道61号天鹅湾一期14#楼

法定代表人：王章毅

注册资本：贰亿圆整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：项目投资、企业经营管理、室内装饰及设计，室内水电、空调安装及维修服务，楼宇清洁服务，批发贸易（国家专营专控商品除外），房地产开发。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2009年07月29日

营业期限：2009年07月29日至2029年07月29日

### 2、历史沿革

海南白马天鹅湾置业有限公司系由广州城启集团有限公司、海南凯亚实业有限公司和海南白马控股有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2009 年 7 月 29 取得海南省工商行政管理局核发的“琼核设通内字[2009]第 0900365168”号《核准设立登记通知书》。公司成立时的注册资本为 10,000.00 万元，实收资本为 10,000.00 万元，其中股东广州城启集团有限公司、海南凯亚实业有限公司和海南白马控股有限公司分别持股 52%、25%、23%。上述注册资本业经海南华宇会计师事务所验审并分别出具“华字验字【2009】28 号”、“华字验字【2009】30 号”、“华字验字【2009】34 号”验资报告。

经过几轮股权转让和变更后，股东变更为广州粤泰集团股份有限公司，其持有海南白马天鹅湾置业有限公司 100%的股权。

### 3、主要股东及持股比例

评估基准日时，海南白马的主要股东及持股比例见下表：

序号	投资者（股东）名称	出资金额（万元）	股权比（%）
1	广州粤泰集团股份有限公司	10,000.00	50
合计		20,000.00	100

### 4、被评估单位开发项目简介

被评估单位主要的开发项目为“白马天鹅湾”，项目位于南渡江东岸，白驹大道南侧，属江东新区沿江片区。

“白马天鹅湾”项目规划总用地面积 199,551.33 平方米，总建筑面积 317,434.72 平方米，项目容积率 1.2，建筑密度 17.5%，绿地率 43.44%。

“白马天鹅湾”项目分南北两个地块，美灵南三路以北为白马天鹅湾北区，美灵南三路以南为白马天鹅湾南区。白马天鹅湾北区分为四期建设，一、二、三、四期分别于 2014 年 03 月、2016 年 09 月、2017 年 12 月、2017 年 12 月完成竣工验收。北区



已建成 16 栋高层住宅及配套商业 167,342.74 平方米、地下停车场 50,286.22 平方米。

白马天鹅湾南区已建成 4 栋高层住宅楼和配套商业 37,864.75 平方米、地下停车场 13,185.80 平方米。

截止评估基准日，“白马天鹅湾”项目北区 997 套住宅和 65 套商铺已全部售完，产权车位 1217 个，已售 762 个（其中 682 个已结转收入，80 个已售未结转收入），剩余 455 个未售；“白马天鹅湾”项目南区 272 套住宅和 35 套商铺已全部售完，产权车位 190 个，已售 5 个（尚未结转收入），剩余 185 个未售。同时，“白马天鹅湾”项目南区还剩 79,988.24 平方米的土地待开发。

#### 5、被评估单位财务状况

海南白马近年的财务状况如下（母公司口径）：

##### 资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年04月30日
资产总额	1,492,355,373.85	1,264,480,246.23	1,127,807,883.93	2,169,677,927.51
负债总额	1,397,546,030.32	1,372,141,705.20	1,354,341,615.62	1,485,241,016.38
所有者权益	94,809,343.53	-107,661,458.97	-226,533,731.69	684,436,911.13

##### 损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
主营业务收入	40,854,055.60	17,322,452.66	48,792,506.24	0.00
利润总额	-38,710,148.94	-216,632,819.45	-74,712,447.57	-2,459,719.04
净利润	-32,342,055.10	-202,470,802.50	-118,872,272.72	-1,844,789.28

##### 现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
经营活动产生的现金流量净额	3,344,664.57	-4,342,539.82	-3,790,135.89	215,230.79
投资活动产生的现金流量净额	-6,476,506.66	0.00	-591,444.23	-3,934.00
筹资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-3,131,842.09	-4,342,539.82	-4,381,580.12	211,296.79
期末现金及现金等价物余额	22,100,027.93	17,757,488.11	13,375,907.99	13,587,204.78

注：2019年-2021年数据由被评估单位申报。2022年04月30日资产负债表数据经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，并出具浙瑞专审（2022）0709号无保留意见专项审计报告。

海南白马近年的财务状况如下（合并报表口径）：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年04月30日
资产总额	3,769,335,925.38	3,775,082,925.31	3,616,743,689.62	3,172,368,841.19
负债总额	3,512,779,275.50	3,896,138,816.07	4,008,402,767.16	3,096,415,098.81
所有者权益	236,556,649.88	-141,055,890.76	-391,659,077.54	75,953,742.38

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
主营业务收入	887,693,309.11	99,055,123.87	65,544,625.66	5,231,825.82
利润总额	38,967,044.74	-382,798,046.01	-204,329,087.98	-574,202,074.92
净利润	5,829,446.46	-377,612,540.64	-250,603,186.78	-574,202,074.92

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
经营活动产生的现金流量净额	10,247,886.64	23,460,371.60	-28,051,292.56	1,802,873.15
投资活动产生的现金流量净额	-21,950.00	-5,950.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量	-24,687,500.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	-14,461,563.36	23,454,421.60	-28,051,292.56	1,802,873.15
期末现金及现金等价物余额	6,638,548.87	30,092,970.47	2,041,677.91	3,844,551.06

注：2019年-2021年数据由被评估单位申报。2022年04月30日资产负债表数据经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，并出具浙瑞专审（2022）0693号无保留意见专项审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

被评估单位是委托人的全资子公司。

（四）委托人以外的其他报告使用者

根据《资产评估委托合同》的约定，被评估单位以及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。



## 二、评估目的

根据《广州粤泰集团股份有限公司总经理会议纪要》，粤泰股份拟进行股权转让，需对海南白马股东全部权益价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

本次评估的对象是海南白马股东全部权益价值，评估范围是海南白马全部资产（包括：流动资产和非流动资产等）及相关负债，包括未在账面列示的其他无形资产。

评估基准日时主要资产及负债概况见下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>1,066,103,711.50</b>	
2	货币资金	13,587,204.78	现金、银行存款
3	应收账款	1,908,816.22	应收购房款
4	预付账款	3,546,371.01	预付工程款
5	其他应收款	803,987,490.70	内部往来款、备用金款、代垫费用等
6	存货	243,073,828.79	南区待开发土地、未结转的车位和住宅
<b>7</b>	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,103,574,216.01</b>	
8	长期股权投资	1,099,253,120.04	对海南粤泰投资有限公司、海南瀚城房地产开发有限公司、海南泓城房地产开发有限公司的投资
9	固定资产	182,949.75	办公设备
10	无形资产	3,297,871.85	土地使用权及办公软件
11	长期待摊费用	840,274.32	装修费和物业费
<b>12</b>	<b>三、资产总计</b>	<b>2,169,677,927.51</b>	
<b>13</b>	<b>四、流动负债合计</b>	<b>1,485,241,016.38</b>	
14	应付账款	54,939,514.15	工程款、暂估工程款
15	合同负债	8,573,681.30	预收购房款
16	应付职工薪酬	941,886.06	工资奖金、社保、住房公积金、工会经费
17	应交税费	293,840,435.88	增值税及附加、土地增值税等
18	其他应付款	1,126,516,814.93	应付股利、内部往来款、预提应付款等



序号	科目名称	账面价值	主要内容
19	其他流动负债	428,684.06	预收账款增值税调整
20	五、长期负债合计	0.00	
21	六、负债合计	1,485,241,016.38	
22	七、净资产	684,436,911.13	

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，并经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计。

(二) 对企业价值影响较大的资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

### 1、存货

存货为开发成本和开发产品，存货账面原值 324,409,039.70 元，计提的存货跌价准备 81,335,210.91 元，存货净值为 243,073,828.79 元。其中，开发成本为位于白马天鹅湾南区的待开发空地，账面价值为 179,431,223.82 元；开发产品为白马天鹅湾项目已开发完工的尾盘住宅和车位，账面价值为 63,642,604.97 元。

#### (1) 开发成本

根据委托人和被评估单位提供的《国有土地使用权证》、《不动产权证书》和《南区 G 地块总平面定位图》，纳入开发成本的 4 宗土地使用权位于白马天鹅湾南区，权属证书记载的土地使用权面积合计 199,538.97 平方米，扣除已建 4 栋住宅占地面积 18,377.33 平方米后，剩余待开发的土地使用权面积为 79,988.24 平方米。具体情况如下表：

序号	权属证书编号	位置	土地用途	所有权状况	使用权类型	使用期限	使用权面积	本次评估的使用权面积
1	海口国用(2014)第 08111 号	海口市美兰区南渡江东岸、琼山大道东侧	住宿餐饮用地	国有	出让	2048/12/18	12,428.37	12,428.37
2	海口国用(2014)第 004152 号	海口市南渡江东岸、白驹大道南侧	住宿餐饮用地	国有	出让	2048/12/18	61,377.17	61,377.17
			城镇住宅用地	国有	出让	2078/12/18	18,377.33	0.00
3	琼(2019)海口市不动产权第	海口市美兰区琼山大道 61 号	城镇住宅用地	国有	出让	2078/12/18	6,144.44	6,144.44





	0063347号							
4	琼(2019)海口市不动产权第0063348号	海口市美兰区琼山大道61号	城镇住宅用地	国有	出让	2078/12/18	38.26	38.26
合计							199,538.97	79,988.24

注：1) 根据海口市规划局《关于海南白马天鹅湾修建性详细规划的批复》(市规函(2010)1457号)，4303地块(白马天鹅湾南区)酒店占地8万平方米、住宅用途占地1.83万平方米，酒店容积率0.5、住宅容积率0.79。白马天鹅湾南区已建住宅37,864.54平方米，超过规划容积率。因此，剩余79,988.24平方米委托人和被评估单位确认按照住宿餐饮用地考虑。2) 根据被评估单位提供的查册资料，上述宗地不存在抵押和查封的情况。

## (2) 开发产品

本次评估剩余白马天鹅湾项目尾盘住宅建筑面积748.81平方米，产权车位725个，人防车位53个。

## 2、长期股权投资

长期股权投资包括对海南粤泰投资有限公司、海南泓城房地产开发有限公司及海南瀚城房地产开发有限公司的股权投资，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本	账面价值
1	海南粤泰投资有限公司	2014/8	100.00	10,000,000.00	10,000,000.00
2	海南泓城房地产开发有限公司	2022/4	50.00	545,910,000.00	589,311,838.05
3	海南瀚城房地产开发有限公司	2022/4	30.10	505,773,716.80	499,941,281.99
合计		***	***	1,061,683,716.80	1,099,253,120.04

### (1) 海南粤泰投资有限公司

#### 1) 基本情况

企业名称：海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）

住所：海南省海口市美兰区琼山大道201号天鹅湾一期14#楼

法定代表人：王章毅

注册资金：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：项目投资，企业经营管理，室内装饰及设计，酒店管理，文化、体育运动服务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2014年08月27日

营业期限：2014年08月27日至2044年08月20日

## 2) 财务状况

海南粤泰投资近几年的财务状况如下（母公司口径）：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
资产总额	1,530,865,040.93	1,743,337,666.47	1,830,675,189.63	581,172,522.44
负债总额	1,533,590,876.93	1,747,968,206.66	1,834,265,839.81	962,153,759.79
净资产	-2,725,836.00	-4,630,540.19	-3,590,650.18	-380,981,237.35

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-304,791.14	-1,904,704.19	3,056,039.97	-377,390,587.17
净利润	-304,791.14	-1,904,704.19	1,039,890.01	-377,390,587.17

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2019年	2020年	2021年	2022年1-4月
经营活动产生的现金流量净额	1,242,309.64	-1,273,680.84	448,890.37	-578,082.59
投资活动产生的现金流量净额	0.00	0.00	0.00	0.00
筹资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,345,719.43	-1,273,680.84	448,890.37	-578,082.59
期末现金及现金等价物余额	1,658,886.77	385,205.93	834,096.30	256,013.71

注：2019-2021年度数据由被评估单位申报；2022年4月30日资产负债表数据经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，并出具浙瑞专审（2022）0696号无保留意见专项审计报告。



截至评估基准日，海南粤泰投资合并口径资产总额 1,214,803,780.53 元，负债总额 1,813,286,949.28 元，净资产-598,483,168.75 元。

### 3) 长期股权投资情况

海南粤泰投资评估基准日时有以下长期股权投资：

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本（元）	账面价值（元）
1	海南江宏实业有限公司	2017/04	100	13,000,000.00	13,000,000.00
2	文昌粤泰天鹅湾置业有限公司	2018/07	100	0.00	0.00
3	海口中税房地产开发有限公司滨江花园、福嘉花园项目全部权益	2017/05	100	0.00	0.00
	合计	***	***	13,000,000.00	13,000,000.00

### (2) 海南泓城房地产开发有限公司

#### 1) 基本情况

企业名称：海南泓城房地产开发有限公司（以下简称“海南泓城”）

住所：海南省海口市琼山区府城镇龙昆南路东侧奔龙大厦第五层 A502 房

法定代表人：王章毅

注册资金：壹亿圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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）一般项目：房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；住宅室内装饰装修；酒店管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2020 年 04 月 08 日

营业期限：2020 年 04 月 08 日至长期

## 2) 财务状况

海南泓城近几年的财务状况如下：

资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
资产总额	1,290,263,504.69	1,376,604,982.59	1,262,805,709.71
负债总额	180,056,094.81	287,375,368.02	74,490,658.55
净资产	1,110,207,409.88	1,089,229,614.57	1,188,315,051.16

损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-4月
营业收入	0.00	0.00	664,900,778.68
利润总额	-17,661,690.12	-20,977,795.31	122,288,243.12
净利润	-17,661,690.12	-20,977,795.31	90,484,774.85

现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-4月
经营活动产生的现金流量净额	295,535,187.19	83,168,778.14	-76,972,447.99
投资活动产生的现金流量净额	-103,072.00	-64,000,000.00	0.00
筹资活动产生的现金流量	344,910,000.00	-49,000,000.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	114,902,115.19	-29,831,221.86	-76,972,447.99
期末现金及现金等价物余额	114,902,115.19	85,070,893.33	8,098,445.34

注：2020年度、2021年度数据由被评估单位申报；2022年4月30日资产负债表数据经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，并出具浙瑞专审（2022）0612号无保留意见专项审计报告。

### (3) 海南瀚城房地产开发有限公司

#### 1) 基本情况

名称：海南瀚城房地产开发有限公司（以下简称“海南瀚城”）

统一社会信用代码：91460100MA5THJ6B54

住所：海南省海口市琼山区凤翔街道办新大洲大道铁龙路66号

法定代表人：范金雀



注册资本：贰亿圆整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营（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）一般项目：房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；物业管理；室内装饰装修；酒店管理（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）

成立日期：2020年04月08日

营业期限：长期

## 2) 财务状况

海南瀚城近几年的财务状况如下：

### 资产情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年04月30日
资产总额	2,154,034,370.81	2,436,798,061.60	3,349,016,478.38
负债总额	215,084,687.90	542,703,458.31	1,434,675,528.75
所有者权益	1,938,949,682.91	1,894,094,603.29	1,914,340,949.63

### 损益情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-4月
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-12,600,466.66	-44,817,830.05	-6,114,424.19
净利润	-12,600,466.66	-44,817,830.05	-6,114,424.19

### 现金流量情况：

金额单位：人民币元

项目	2020年	2021年	2022年1-4月
经营活动产生的现金流量净额	154,736,846.27	73,729,719.76	-170,475,054.79
投资活动产生的现金流量净额	1,215,702.02	-37,249.57	-8,640.00
筹资活动产生的现金流量	0.00	0.00	0.00
汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	155,952,548.29	73,692,470.19	-170,483,694.79



项目	2020年	2021年	2022年1-4月
期末现金及现金等价物余额	155,354,405.09	208,987,728.84	59,161,323.69

注：2020年、2021年数据由被评估单位申报；2022年4月30日资产负债表数据经浙江瑞信会计师事务所有限公司审计，并出具浙瑞专审（2022）0692号无保留意见专项审计报告。

### 3、固定资产——房屋建筑类资产

固定资产——房屋建筑类资产为位于白马天鹅湾南区的一栋酒店会议中心（售楼部），账面原值 38,641,125.29 元，账面净值 0.00 元。该建筑物为地上 2 层地下 1 层的框架结构，总建筑面积 3,656.94 平方米，曾被用作售楼中心和员工办公楼使用，目前处于闲置状态。

### 4、固定资产——设备类资产

海南白马设备类资产主要存置于被评估单位的办公场所内，账面原值 2,856,016.98 元，账面净值 182,949.80 元，主要包括：

- （1）奔驰、奥迪、别克等品牌的小轿车和多用途乘用车等运输设备，共计 6 项；
- （2）电脑、投影仪、办公桌椅等办公经营管理设备，共计 84 项。

### 5、无形资产

海南白马的无形资产主要包括土地使用权和其他无形资产——办公软件。

土地使用权为前文所述“3、固定资产-房屋建筑类资产”酒店会议中心所占用的土地，原始入账价值为 5,312,790.96 元，账面价值 3,290,605.19 元。

其他无形资产为海南白马所购买的办公软件，原始入账价值 150,836.00 元，账面价值 7,266.66 元。

### （三）企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

被评估单位未申报表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估中未引用其他评估机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

本次评估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压制的情况下，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

(一) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2022 年 04 月 30 日。

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素

1、评估基准日的选定是委托人确定的。

2、本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

#### 六、评估依据

(一) 行为依据

1、《广州粤泰集团股份有限公司总经理会议纪要》；

2、资产评估委托合同。

(二) 法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议第二次修正）；
- 3、《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，自2021年1月1日起施行）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；
- 5、《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）；
- 6、《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第二次修正）；
- 7、《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号第一次修订）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号公布，根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》（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第二次修订）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修订)；

11、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（1990年5月19日国务院令第55号发布，根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

12、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日）；

13、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，2006年8月31日）；

14、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628号，1995年10月24日）；

15、国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）；

16、国务院《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号，2008年1月3日）。

### （三）准则依据

1、《企业会计准则》；

2、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

3、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

4、《资产评估准则术语2020》（中评协[2020]31号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；

- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]36号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 12、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39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）。

#### （四）权属依据

- 1、被评估单位提供的企业法人营业执照、公司章程等；
- 2、不动产权证等相关资料；
- 3、重要设备发票；
- 4、其他产权资料。

#### （五）取价依据

- 1、企业提供的资产负债表、资产评估明细表等其他文件资料；
- 2、企业评估基准日的审计报告；
- 3、企业经营情况统计资料；
- 4、企业成本费用分析资料；
- 5、企业提供的企业未来发展规划及预测；
- 6、各财经网站相关资料；

- 7、国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 8、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；
- 9、当地房地产市场交易价格信息和征地、补偿信息；
- 10、当地房地产租赁市场信息；
- 11、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率及外汇汇率；
- 12、现场勘察及市场调查有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估，主要有市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法。

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。采用市场法的前提条件：（1）需要有一个充分发育活跃的资产市场；（2）参照物及其与被评估企业可比较的指标、技术参数等资料是可以收集到的。

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。采用收益法的前提条件：（1）被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产；（2）资产所有者所承担的风险也必须能用货币衡量。（3）被评估资产预期获利年限可以预测。

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。采用资产基础法的前



提条件：（1）应当具备可利用的历史资料；（2）形成资产价值的耗费是必需的。

## （二）评估方法选择及理由

本次评估目的是股权转让，资产基础法从企业构建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。本次评估中主要资产为房地产类存货，资产基础法对其主要采用的是静态假设开发法，是站在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减税费、投资利息、投资利润而得到的评估值。

被评估单位所开发的海南白马天鹅湾项目分为南、北两个小区，其中北区已于2017年12月开发完毕，住宅及配套商业已售罄，剩余尾盘车位未售；南区2020年开发完成的4栋住宅已售罄，剩余尾盘车位未售，南区剩余79,988.24平方米待开发土地的规划指标不明确，公司管理层对公司未来的发展情况没有详细的规划。同时考虑到被评估单位没有其他的土地储备和项目开发规划。被评估单位未来的预期收益和经营风险存在不确定性，因此本次评估不采用收益法进行评估。

本次评估由于交易案例比较法所需要的资料难以收集，且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此，本次评估不适宜采用交易案例比较法；同时由于市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务类似的上市公司参考企业，因此不适宜采用市场法进行评估。

因此，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

## （三）评估方法的运用和逻辑推理过程

资产基础法是指在企业持续经营前提下，采用与被评估资产及负债相适应的评估方法分别对其各项资产及负债进行评估，以评估后资产价值减去负债价值确定净资产

的评估价值。其中对各单项资产及负债的形态特点及相关资料的掌握情况，分别采取以下具体方法进行评估：

### 1、流动资产评估方法

本次评估货币资金包括现金和银行存款。库存现金，采用盘点核实的方法，评定评估值。对银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。

对于应收账款、预付账款和其他应收款，评估人员在对各款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法对评估风险损失进行估计。采用以审查核实后的真实数为基础，分析其可回收性确定评估值的做法进行。

本次评估存货包括开发成本和开发产品。开发成本是一宗未开发的酒店用途土地使用权，规划的容积率为 0.5，与市场案例差异大，无法选用市场法。因此本次对开发成本采用基准地价系数修正法。基准地价系数修正法是依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的土地价格的方法。基准地价系数修正法具体计算公式为：

宗地单价 = 基准地价 × 基准期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年限修正系数 × 用地类型修正 ± 土地开发程度修正

对于开发产品采用可实现收入，减去销售费用、销售税金和适当的税后净利润，确定评估值。



## 2、长期股权投资评估方法

对长期股权投资项目进行分析，根据其具体资产、盈利状况及其对评估对象价值的影响程度等因素，采用资产基础法确定被投资单位股东全部权益，在以被投资单位股东全部权益乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。

## 3、固定资产评估方法

1) 对于房屋建筑物根据其特点和资料收集情况分别采用重置成本进行评估。重置成本法就是从不同结构类型的房屋中选取有代表性的典型建筑，根据典型建筑竣工决算资料的实际工程量，套用建筑物所在地建设部门颁布的各类定额、计费费率和其他有关文件，计算出综合造价、前期费用、其他费用和资金成本，确定重置成本。然后通过观察法、年限法、部位打分法综合评定成新率。

2) 对于车辆采用市场法进行评估。获取同类型车辆的二手报价及交易案例，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行车辆使用年限修正、市场状况修正、车辆行驶里程修正和车辆状况调整。

对于电子设备采用重置成本法进行评估。以全新设备现行市价加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定设备的重置价值；成新率主要通过年限法、观察法综合确定。

## 4、无形资产评估方法

### (1) 无形资产——土地使用权

对于无形资产——土地使用权，在存货-开发成本中一并考虑。

### (2) 无形资产——办公软件

对于外购办公软件软件，评估时根据评估基准日评估目的实现后的被评估单位还



存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值，即采用已经过核实的账面价值作为评估值。

#### 5、长期待摊费用评估方法

对于长期待摊费用，根据评估基准日评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产权利的价值确定评估值。

#### 6、负债评估方法

对于负债均以评估基准日评估目的实现后产权持有单位所应承担的真实负债数为负债评估值的做法进行。

### 八、评估程序实施过程和情况

#### (一) 接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人对评估对象及范围的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

#### (二) 资产清查

签署了资产评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。同时，为配合做好评估工作，海南白马专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写了评估明细表，同时收集了有关文件、权属证明、会计报表、财务账卡等评估所需资料。

在海南白马资产清查后，评估人员在审核账务、核查权属、实物勘察、市场调查、选取评估方法等方面分头进行工作。首先，对其资产逐项进行账账和账表方面的清理和核对；其次，在账务核实的基础上进行账实的核对，对存货进行实地盘点，根据固定资产卡片，对固定资产进行盘点。

### （三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

### （四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产评估明细表和汇总表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

## 九、评估假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结论应进行相应的调整。

### （一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大

变化。

- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后无重大变化；
- 5、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务、技术团队的相对稳定，或变化后的管理、业务、技术团队对公司经营管理无重大影响；
- 6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 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、运营方式等与目前保持一致；
- 3、本次评估假设被评估单位的经营业务无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位的运营造成重大不利影响，被评估单位及被评估资产现有用途不变并原地持续使用。
- 4、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力



和其它不可抗力对资产价格的影响；

5、本次评估假设被评估单位开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及股权价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

6、本次评估假设被评估单位对开发项目的未来盈利预测是合理的（盈利预测合理性假设）；

7、本次评估是基于被评估单位基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

8、本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

9、本次评估是基于被评估单位提供的项目的规划指标、开发计划进行预测的，若企业在未来年度对规划指标和开发计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响。

本评估报告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，签字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

### （一）评估结论

经过评估测算，评估基准日 2022 年 04 月 30 日时，海南白马总资产账面值为 216,967.79 万元，评估值为 160,745.23 万元，减幅 25.91%；负债账面值 148,524.10 万元，评估值为 148,524.10 万元，无增减；净资产账面值为 68,443.69 万元，评估值为 12,221.13 万元，减幅 82.14%。（评估结论详细情况见评估明细表）

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 04 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	106,610.37	107,846.54	1,236.17	1.16
其中：存货	2	24,307.38	25,543.56	1,236.17	5.09
非流动资产	3	110,357.42	52,898.69	-57,458.73	-52.07
其中：长期股权投资	4	109,925.31	52,733.36	-57,191.95	-52.03
固定资产	5	18.29	80.58	62.29	340.57
无形资产	6	329.79	0.73	-329.06	-99.78
长期待摊费用	7	84.03	84.03	0.00	0.00
资产总计	8	216,967.79	160,745.23	-56,222.56	-25.91
流动负债	9	148,524.10	148,524.10	0.00	0.00
非流动负债	10	0.00	0.00		
负债合计	11	148,524.10	148,524.10	0.00	0.00
净资产	12	68,443.69	12,221.13	-56,222.56	-82.14

#### （二）评估价值与账面值变动情况及原因分析

1、存货评估值比账面净值增加 12,361,730.24 元，变动率为 5.09%，存货账面价值反映的是项目投入成本，由账面原值减存货跌价准备形成。而评估价值反映的存货的市场公允价值。市场公允价值与账面价值差异形成存货评估增值。

2、长期股权投资评估值比账面值减少 571,919,542.44 元，变动率为-52.03%，变动的主要原因是被投资单位海南粤泰投资经营状况利润亏损所致。其中（1）海南白马持有海南粤泰投资 100%股权，海南白马对其采用成本法核算，该项长期股权投资的账面价值为 1,000.00 万元，而海南粤泰投资所有者权益的账面价值为-598,483,168.75 元。海



南粤泰投资评估值为-587,902,984.41元，评估减值597,902,984.41元；（2）海南白马持有海南泓城房地产开发有限公司50%的股权，该项长期股权投资的账面值为589,311,838.05元，评估值为595,806,215.40元，评估增值6,494,377.35元；（3）海南白马持有海南瀚城房地产开发有限公司30.1%的股权，该项长期股权投资的账面值为499,941,281.99元，评估值为519,430,346.60元，评估增值19,489,064.61元。

### 十一、特别事项说明

（一）浙江瑞信会计师事务所有限公司对海南白马截止2022年04月30日的资产负债进行了专项审计工作，并出具了浙瑞专审（2022）0709号审计报告。本次评估是以审计调整后的数据作为基础进行的，特提请报告使用人注意。

（二）截止评估基准日，被评估单位受限资金总额为13,583,054.18元，皆为银行存款冻结，特提请报告使用人注意。

（三）被评估单位海南白马持有海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）100%股权，海南白马对其采用成本法核算，该项长期股权投资的账面价值为1,000.00万元；而海南粤泰投资评估基准日的所有者权益的账面价值为-59,848.32万元。因此，导致海南白马母公司口径净资产账面值为68,443.69万元与海南白马合并报表层面净资产价值为7,595.37万元产生较大差异，特提请报告使用人注意。

（四）根据签订的《股权转让协议》，委托人全资子公司海南粤泰实业发展有限公司将取得的海南瀚城房地产开发有限公司30.1%股权与海南泓城房地产开发有限公司50%股权无偿转让给海南白马。截至评估报告出具日，上述股权转让尚未完成工商变更，特提请报告使用者注意。



(五) 被评估单位持有海南瀚城房地产开发有限公司 30.1%的股权，该项长期股权投资初始投资成本为 505,773,716.80 元，评估值为 519,430,346.60 元，增值 13,656,629.80 元。

(六) 被评估单位子公司海南粤泰投资有限公司委托广州市荔弘贸易有限公司通过代为持有海口中税房地产开发有限公司 100%股权的方式，实现对滨江花园、福嘉花园项目的收购及控制。

(七) 被评估单位子公司被评估单位子公司海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰投资”）在 2018 年通过与海南运鸿房地产开发有限公司签订协议，收购“湖湾小区”项目。项目转让后当地税务分管部门关于“湖湾小区”项目土地增值税的清算文书显示，“湖湾小区”项目应缴土地增值税税额审定数为 441,702,311.33 元，已缴土地增值税税额为 27,961,271.31 元，应补缴土地增值税税款 413,741,040.02 元。原项目公司发出税金通知书，要求海南粤泰投资根据所签协议约定，支付上述“湖湾小区”项目土地增值税。

海南粤泰投资根据中汇(浙江)税务师事务所有限公司出具的《土增税清算事项税务意见书》计提了上述应补缴的土地增值税税额。浙江瑞信会计师事务所有限公司在其出具的无保留意见专项审计报告（浙瑞专审（2022）0696 号）中，就上述事项确定被评估单位子公司海南粤泰投资预计负债 413,741,040.02 元。

被评估单位控股股东广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）对该笔预计负债于《2022 年半年度报告》进行了披露，粤泰股份董事会审计委员会 2022 年第四次会议决议、粤泰股份第九届董事会第四十九次会议同意公司出具《2022 年半年度报告》。经粤泰股份确认，海南粤泰投资负有预计负债 413,741,040.02 元。

上述预计负债对本次被评估单位股东全部权益的评估价值有重大影响，若该笔预计负债的确认与金额发生改变，被评估单位股东全部权益价值将需要重新评估。特提请报告使用者注意。

(八) 本次存货的土地增值税按照预征考虑，最终被评估单位需补缴的土地增值税以企业汇算清缴报告以及国家税务机关的审核认定为准，特提请报告使用人注意。

(九) 本次审计的会计师事务所对被评估单位白马天鹅湾项目计提土地增值税 132,714,267.32 元，截至评估基准日被评估单位已预提土地增值税 241,065,090.55 元。被评估单位最终需补缴的土地增值税金额以国家税务机关的审核认定为准。若预提的土地增值税与税务机关核定的土地增值税产生重大差异，被评估单位股东全部权益价值将需要重新评估。特提请报告使用人注意。

(十) 考虑到本次存货的评估值低于存货的账面原值，本次评估未考虑所得税对存货价值的影响。同时被评估单位账上已对 2017 年-2018 年利润形成的应交所得税进行计提。最终被评估单位需要补交的所得税以企业汇算清缴报告为准，特提请报告使用人注意。

(十一) 被评估单位账上的固定资产-房屋建筑物“酒店会议中心（售楼部）”建在白马天鹅湾项目南区（规划用途为酒店的 G 地块），目前荒废，根据《股东会议决议》天鹅湾项目整体已经销售完毕，整栋建筑物处于荒废状态且无法用于后续土地开发，决定拆除。本次审计的会计事务所全额计提坏账损失，该计提将影响评估结论，特提请报告使用人注意。

(十二) 根据被评估单位提供的资料，白马天鹅湾北区 381 个车位和白马天鹅湾南区 190 个车位因欠税被税务机关被查封，特提请报告使用人注意。





(十三) 截止评估基准日，其他应收款-应收广东永和建设集团有限公司 21,404,307.95 元，是预付费用无法收到票据形成，本次审计的会计事务所已对该笔其他应收款全额计提坏账损失，特提请报告使用人注意。

(十四) 本项目评估过程中，我们未获告知被评估企业存在除资产抵押、对外担保、违约责任等事项，评估时未考虑被评估企业任何可能存在的抵押、担保、违约责任等因素对评估结论的影响。

(十五) 评估结论是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

(十六) 对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十七) 评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，但不对其法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人和被评估单位应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

(十八) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

## 十二、评估报告使用限制说明



(一) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

(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) 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。

(六) 评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2022 年 04 月 30 日至 2023 年 04 月 29 日。

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二二年八月二十六日，是评估专业意见形成日。

(本页以下无正文)

(本页为联信（证）评报字[2022]第 A0412 号报告专用签字盖章页，无正文)

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州



资产评估师：阳文化



资产评估师：陈源夫



# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2022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	106,610.37	107,846.54	1,236.17	1.16
非流动资产	110,357.42	52,898.69	-57,458.73	-52.07
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00		
持有至到期投资	0.00	0.00		
长期应收款	0.00	0.00		
长期股权投资	109,925.31	52,733.36	-57,191.95	-52.03
投资性房地产	0.00	0.00		
固定资产	18.29	80.58	62.29	340.57
在建工程	0.00	0.00		
工程物资	0.00	0.00		
固定资产清理	0.00	0.00		
生产性生物资产	0.00	0.00		
油气资产	0.00	0.00		
无形资产	329.79	0.73	-329.06	-99.78
开发支出	0.00	0.00		
商誉	0.00	0.00		
长期待摊费用	84.03	84.03	0.00	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00		
其他非流动资产	0.00	0.00		
资产总计	216,967.79	160,745.23	-56,222.56	-25.91
流动负债	148,524.10	148,524.10	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	148,524.10	148,524.10	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	68,443.69	12,221.13	-56,222.56	-82.14

被评估单位：海南白马天鹅湾置业有限公司

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：阳文化、陈源夫



# 资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2022年4月30日

金额单位：人民币元

项 目	账面价值		评估价值		增减值 C = B - A	增值率% D = C / A × 100 %
	A	B				
流动资产	1,066,103,711.50	1,078,465,441.74	12,361,730.24	1.16		
非流动资产	1,103,574,216.01	528,986,902.58	-574,587,313.43	-52.07		
其中：可供出售金融资产	0.00	0.00				
持有至到期投资	0.00	0.00				
长期应收款	0.00	0.00				
长期股权投资	1,099,253,120.04	527,333,577.60	-571,919,542.44	-52.03		
投资性房地产	0.00	0.00				
固定资产	182,949.80	805,784.00	622,834.20	340.44		
在建工程	0.00	0.00				
工程物资	0.00	0.00				
固定资产清理	0.00	0.00				
生产性生物资产	0.00	0.00				
油气资产	0.00	0.00				
无形资产	3,297,871.85	7,266.66	-3,290,605.19	-99.78		
开发支出	0.00	0.00				
商誉	0.00	0.00				
长期待摊费用	840,274.32	840,274.32	0.00	0.00		
递延所得税资产	0.00	0.00				
其他非流动资产	0.00	0.00				
资产总计	2,169,677,927.51	1,607,452,344.31	-562,225,583.20	-25.91		
流动负债	1,485,241,016.38	1,485,241,016.38	0.00	0.00		
非流动负债	0.00	0.00				
负债合计	1,485,241,016.38	1,485,241,016.38	0.00	0.00		
净资产（所有者权益）	684,436,911.13	122,211,327.94	-562,225,583.20	-82.14		

被评估单位：海南白马天鹅湾置业有限公司

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：阳文化、陈源夫