

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
事宜所涉及海南瀚城房地产开发有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

联信（证）评报字[2022]第A0408号

资产评估报告编码：4444020005202200406

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202200406
合同编号:	广东联信评估(2022)第A0408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A0408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瀚城房地产开发有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	1,725,682,214.63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 阳映红 (资产评估师) 会员编号: 44200169
 (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08月25日

目 录

第一部分 声明.....	1
第二部分 摘要.....	3
第三部分 正文.....	6
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人概况.....	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	28
十、评估结论	31
十一、特别事项说明.....	31
十二、评估报告使用限制说明	33
十三、评估报告日.....	34

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：海南瀚城房地产开发有限公司（以下简称“海南瀚城”）

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，需对海南瀚城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瀚城股东全部权益价值，评估范围是海南瀚城全部资产（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：本次选用资产基础法结论作为本次资产评估的评估结论。通过清查及评估测算，评估基准日 2022 年 04 月 30 日时，海南瀚城净资产账面值为 191,434.09 万元，

股东全部权益评估值为 172,568.22 万元（大写：人民币拾柒亿贰仟伍佰陆拾捌万贰仟贰佰元整），减幅 9.86%。（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瀚城截止 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）0692 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，被评估单位银行存款冻结金额为 18,913,037.90 元，特提醒报告使用人注意。

（三）江湾绿洲（兰馨花园）项目所占用的其中一个地块（琼（2016）海口市不动产权第 0009627 号），涉及的土地使用权面积为 3,893.48 m²，不动产权证上记载的权属人为海南运鸿房地产开发有限公司，尚未完成过户，特提醒报告使用人注意。

（四）本次评估未考虑在办理项目三、四期复工相关手续过程中可能存在需要补交的土地增容、基础设施配套等费用，特提醒报告使用人注意。

（五）根据国家税务总局海口市琼山区税务局《税收强制执行决定书》（海口琼山税强扣[2021]024、027、029、030、031、032、033 号）“因未按规定的期限缴纳所担保的税款”，国家税务总局海口市琼山区税务局对被评估单位银行存款进行扣缴，截止评估基准日，合计扣缴 326,962,157.45 元，被评估单位以其他应收款挂账。

（六）截止评估基准日，被评估单位应收海口市琼山区人民法院划扣款 761,257.58 元，该笔法院扣款能否收回存在较大不确定性，特提醒报告使用人关注。

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十九日，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 A0408 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瀚城房地产开发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、历史沿革

海南瀚城房地产开发有限公司于 2020 年 04 月 28 日成立，由海南亿城房地产开发有限公司（以下简称“海南亿城”）和海南运鸿房地产开发有限公司（以下简称“海南运鸿”）以其共同持有的位于海口市琼山区凤翔街道铁龙路 66 号江湾绿洲（兰馨花园）在建项目出资设立。公司成立时的注册资本为人民币 20,000.00 万元，其中，海南亿城认缴出资 18,580.00 万元，占注册资本的 92.90%；海南运鸿认缴出资 1,420.00 万元，占注册资本的 7.10%。上述注册资本未经注册会计师验证。

2020 年 04 月 29 日，海南瀚城通过股东会议决议与修改后的章程规定，股东海南运鸿将其持有的公司 7.10% 的股权转让给股东海南亿城，转让后，海南亿城持有海南瀚城 100% 的股权。

2020 年 6 月 5 日，海南瀚城通过股东会议决议与修改后的章程规定，同意股东海南亿城将 50% 的股权转让给海口泓烨企业管理有限责任公司（以下简称“海口泓烨”）。2020 年 11 月 10 日，公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。转让后，海南亿城和海口泓烨分别持有海南瀚城 50% 的股权。

2021 年 2 月 19 日，海南瀚城通过股东会议决议与修改后的章程规定，同意股东海南亿城将其持有海南瀚城 15.4% 的股权转让给海南粤泰投资有限公司（以下简称“海南粤泰”）。2021 年 2 月 22 日，公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。转让后，海南亿城、海南粤泰和海口泓烨分别持有海南瀚城 34.6%、15.4%、50% 的股权。

2021 年 4 月 27 日，海南瀚城通过股东会议决议与修改后的章程规定，同意股东海南亿城将其持有海南瀚城 14.7% 的股权转让给海南粤泰投资有限公司。2021 年 4 月 28 日，公司完成了本次股权转让的工商变更登记手续。转让后，海南亿城、海南粤泰和海口泓烨分别持有海南瀚城 19.9%、30.10%、50% 的股权。

2022 年 4 月，海南粤泰投资有限公司与广州粤泰集团股份有限公司、海南粤泰实业发展有限公司签订的《长期股权投资权益转让及债务转让协议书》，协议书约定海南粤泰投资有限公司将其持有的海南瀚城 30.10% 的股权转让给海南粤泰实业发展有限公司。截至报告出具日，上述股权转让尚未完成工商变更。

3、主要股东及持股比例

评估基准日时，海南瀚城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）	股权比例（%）
1	海南亿城房地产开发有限公司	3,980.00	19.90
2	海南粤泰投资有限公司	6,020.00	30.10
3	海口泓烨企业管理有限责任公司	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“江湾绿洲”（曾用名：兰馨花园）项目，江湾绿洲小区位于海口市琼山区凤翔街道铁龙路 66 号。江湾绿洲项目规划总用地面积 122,236.02 m²，总建筑面积 301,037.80 m²，项目容积率 1.90340，建筑密度 16.06%，绿地率 30.01%。“江湾绿洲”项目已实际建成包含 13#在内的高层住宅 27 栋，酒店 1 栋以及地下室（地下配套停车场）。截止评估基准日，各栋住宅楼均已封顶，处于安装施工阶段，计划竣工时间 2022 年 4 月份。

江湾绿洲（兰馨花园）项目中的 13#住宅楼和酒店未作价入股进入海南瀚城，因此本次未将 13#住宅楼和酒店纳入评估范围，也未考虑上述因素对开发项目的影响。

5、被评估单位财务状况

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

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 04 月 30 日
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
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: 2022 年 1-4 月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 号无保留意见审计报告

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位均属于同一控制下的关联方。

(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,

需对海南瀚城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瀚城股东全部权益价值，评估范围是海南瀚城全部资产（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
1	一、流动资产合计	3,348,945,561.52	
2	货币资金	59,161,323.69	银行存款、其他货币资金
6	预付账款	31,981,508.91	预付工程款、水电费等
9	其他应收款	940,411,613.54	往来款、税收保全款、保证金等
10	存货	2,173,357,558.14	世贸璀璨时代（兰馨花园）开发项目开发成本
12	其他流动资产	144,033,557.24	预缴增值税及附加、企业所得税、土地所得税、合同取得成本
13	二、非流动资产合计	70,916.86	
19	固定资产	70,916.86	电子设备
31	三、资产总计	3,349,016,478.38	
32	四、流动负债合计	1,434,675,528.75	
36	应付账款	104,756,435.55	应付工程款和企划款
38	合同负债	1,200,734,232.38	预收房款
39	应付职工薪酬	1,789.81	应付失业保险
40	应交税费	24,580.99	应交个人所得税
43	其他应付款	69,121,778.40	销售相关的暂收款、溢缴款、预提销售佣金、企划费等
45	其他流动负债	60,036,711.62	预收账款增值税调整
46	五、长期负债合计	0.00	
54	六、负债合计	1,434,675,528.75	
55	七、净资产	1,914,340,949.63	

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

对被评估单位价值影响较大的资产主要为存货—在产品（开发产品），存货为位于海口市琼山区凤翔街道铁龙路 66 号的江湾绿洲（兰馨花园）项目的开发成本，截止评估基准日，账面价值 2,173,357,558.14 元。

江湾绿洲项目由五宗城镇住宅用地土地使用权及 27 幢高层住宅楼、1 幢酒店、配套商业、社区服务用房、幼儿园、物业管理用房及地下停车场等组成。纳入本次评估范围内的资产不包括 13#住宅楼和酒店。土地使用权面积合计 122,236.02 m²，项目总建筑面积合计 301,037.80 m²（含 13#住宅和酒店），其中地上计容建筑面积为 232,664.23 m²，不计容建筑面积为 68,373.57 m²。

扣除 13#住宅和酒店后，江湾绿洲项目预计可售建筑面积合计 194,462.81 m²（含住宅、配套商业），地下停车位共 1386 个（正常产权车位 962 个，人防车位 424 个），地上停车位共 174 个。具体情况如下：

1、项目基本情况

“江湾绿洲”项目建设地点位于五岳村委会美元村，原批建项目名称为“兰馨花园”。原琼山市规划土地管理局于 1997 年 12 月核发建设工程规划许可证（琼山土规建证（1997）049 号），原琼山市建设局于 1997 年 12 月核发了建设工程施工许可证（1997AA0069）。根据委托人提供的资料显示，项目因征地等影响直到 2011 年才正式进行工程施工。

根据 2020 年 8 月 9 日《政协海南省委办公厅关于协助推动省政协常委张泰超的企业

江湾绿洲（兰馨花园）和香江豪庭项目复工的函》（公文卡号：20204974716）和 2020 年 9 月 4 日《海口市自然资源和规划局关于江湾绿洲一期项目处置的规划核验意见》，海口市市政府和海口市自然资源和规划局批复同意对项目进行分期复工核验，先对项目一期进行核验，待项目存在的其他问题逐一解决后再开展后续核验工作。

根据 2020 年 9 月 30 日《海口市原琼山县（市）批建 29 个项目重新处置工作领导小组办公室关于“江湾绿洲一期（兰馨花园）”项目的复工核验通知书》，江湾绿洲项目一期，包含 1#2#、3#4#、5#6#、7#8#、9#10#、11#12#、13#高层住宅楼和地下室一期工程，已取得复工批复。同时，项目一期中的 1-12#住宅楼已取得海口市商品房预售许可证，预售许可证编号为：[2020]海房预字（0108）号、[2020]海房预字（0108）-1 号。

根据 2021 年 5 月 21 日《海口市自然资源和规划局关于江湾绿洲一期项目处置的规划核验意见》和 2021 年 8 月 11 日《海口市原琼山县（市）批建 29 个项目重新处置工作领导小组办公室关于“江湾绿洲二期（兰馨花园）”项目的复工核验通知书》，江湾绿洲项目二期，包含 14#、23#24#、25#、27#高层住宅和地下室二期工程，已取得复工批复。2021 年 8 月 27 日，江湾绿洲项目二期项目住宅及地下室取得海口市商品房预售许可证，预售许可证编号为：[2021]海房预字（0127）号。

截止评估基准日，“江湾绿洲”项目已实际建成包含 13#在内的高层住宅 27 栋，酒店 1 栋以及地下室（地下配套停车场），各栋住宅楼均已封顶，处于安装施工阶段，计划竣工时间 2022 年 4 月份。

具体情况见下述对江湾绿洲项目的权益状况、实物状况和区位状况的描述。

2、权益状况

（1）土地权益

根据委托人和被评估单位提供的《国有土地使用权证》和《不动产权证书》，纳入本次评估范围的 5 宗土地使用权，权益状况如下：

序号	评估对象坐落	权属人	权属证书编号	所有权状况	使用权类型	终止日期	土地用途	使用权面积 (m ²)
1	海口市琼山区凤翔街道铁龙路 66 号	海南瀚城房地产开发有限公司	琼 (2020) 海口市不动产权第 0066504 号	国有	出让	2064/9/24	城镇住宅用地	99,070.44
2	海口市琼山区五岳管理区美元村	海南瀚城房地产开发有限公司	琼 (2020) 海口市不动产权第 0066503 号	国有	出让	2063/9/20	城镇住宅用地	6,551.04
3	海口市琼山区五岳管理区美元村	海南瀚城房地产开发有限公司	琼 (2020) 海口市不动产权第 0066505 号	国有	出让	2063/9/20	城镇住宅用地	6,347.03
4	海口市琼山区五岳管理区美元村	海南瀚城房地产开发有限公司	琼 (2020) 海口市不动产权第 0066502 号	国有	出让	2063/9/20	城镇住宅用地	6,429.04
5	海口市琼山区凤翔街道办事处五岳村委会铁龙北路 66-1 号	海南运鸿房地产开发有限公司	琼 (2016) 海口市不动产权第 0009627 号	国有	出让	2070/11/30	城镇住宅用地	3,893.48
合计								122,291.03

上述评估明细表序号 5 的地块，不动产权证上记载的权属人为海南运鸿房地产开发有限公司，尚未完成过户。

(2) 建筑物权益状况

根据原琼山市规划土地管理局颁发的建设工程规划许可证 (琼山土规建证 (1997) 049 号) 和原琼山市建设局颁发的建设工程施工许可证 (1997AA0069)，项目原规划经济指标如下：

指标		面积 (m ²)
总用地面积		118,812.85
总建筑面积		290,447.61
	计容	228,522.17
	不计容	61,925.44
其中	住宅建筑面积 (计容)	202,635.61
	酒店面积 (计容)	22,683.00
	会所 (计容)	3,203.57
	架空层面积 (不计容)	10,189.72
	地下室面积 (不计容)	51,758.66
	其中地下室人防面积	17,453.90
建筑占地面积		17,430.96
容积率		1.85
建筑密度		14.09%
绿地率		53.36%
建筑高度		15 层
总机动车位		2118 个
其中	地上机动车停车位	821 个
	地下机动车停车位	979 个

江湾绿洲（兰馨花园）项目实际建设住宅 27 幢、酒店 1 幢以及地下室。项目实际建设情况与原规划存在差异，项目一、二期已取得复工批复并取得预售许可证；目前海南瀚城正积极向自然资源和规划局按现有建设规模进行项目三、四期的复工报建。委托人和被评估单位提供的现状开发经济技术指标如下：

项目	数量	单位
总用地面积	122,236.02	m ²
住户	2,624.00	m ²
人口	8,396.80	m ²
客房数	216	间
总建筑面积	301,037.80	m ²
其中	住宅	223,789.59 m ²
	酒店	22,254.19 m ²
	地下室	53,211.84 m ²
	幼儿园	1,782.18 m ²
地上计容建筑面积	232,664.23	m ²

项目		数量	单位
其中	住宅	211,233.63	m ²
	配套商业	535.81	m ²
	酒店	22,107.09	m ²
	物业管理	500.00	m ²
	社区服务用房	670.65	m ²
	文化活动站	280.04	m ²
	幼儿园	1,782.18	m ²
	老年活动中心	0.00	m ²
	公厕	65.54	m ²
	消控室	104.96	m ²
	规划道路切割原用地补偿	2,232.97	m ²
	住宅太阳能补偿面积	2,237.20	m ²
	酒店太阳能补偿面积	145.50	m ²
不计容建筑面积		68,373.57	m ²
其中	住宅架空绿化	11,088.87	m ²
	酒店不计容	147.10	m ²
	地下室	53,211.84	m ²
	顶层电梯机房	1,543.06	m ²
	住宅太阳能补助面积	2,237.20	m ²
	酒店太阳能补助面积	145.50	m ²
建筑占地面积		19,634.56	m ²
建筑密度		16.06%	
容积率		1.90340	
容积率(不计算太阳能补偿)		1.92289	
公共绿地		36,670.81	m ²
绿地率		30.01%	
应建人防面积		26,976.53	m ²
设计人防面积		16,796.62	m ²
机动车停车位		1560	个
其中	地上停车	174	个
	地下停车	1386	个
非机动车停车位		1.85	个

上述规划经济指标中扣除 13#住宅和酒店后的可售建筑面积情况如下:

序号	建筑物名称	用途	可售面积 (m²)		
			住宅预测绘 可售面积 (m²)	商业预测绘 可售面积 (m²)	合计 (m²)
1	江湾绿洲 1#2#	商业、住宅	9,874.68	477.37	10,352.05
2	江湾绿洲 3#4#	住宅	9,480.00		9,480.00
3	江湾绿洲 5#6#	住宅	9,481.80		9,481.80
4	江湾绿洲 7#8#	住宅	9,482.28		9,482.28
5	江湾绿洲 9#10#	住宅	9,494.28		9,494.28
6	江湾绿洲 11#12#	住宅	11,507.72		11,507.72
一期小计			59,320.76	477.37	59,798.13
7	江湾绿洲 14#	住宅	14,839.73		14,839.73
8	江湾绿洲 23#24#	住宅	11,138.54		11,138.54
9	江湾绿洲 25#	住宅	15,333.02		15,333.02
10	江湾绿洲 27#	住宅	15,333.02		15,333.02
二期小计			56,644.31	0.00	56,644.31
11	江湾绿洲 15#	住宅	14,893.89		14,893.89
12	江湾绿洲 16#	住宅	14,893.89		14,893.89
13	江湾绿洲 17#18#	住宅	11,593.26		11,593.26
14	江湾绿洲 19#20#	住宅	11,138.54		11,138.54
15	江湾绿洲 21#22#	住宅	11,138.54		11,138.54
16	江湾绿洲 26#	住宅	14,362.25		14,362.25
三期小计			78,020.37	0.00	78,020.37

序号	建筑物名称	用途	可售面积 (m ²)		
			住宅预测绘 可售面积 (m ²)	商业预测绘 可售面积 (m ²)	合计 (m ²)
17	地下室一期	车位	--	--	普通车位 215 个; 人防车位 209 个
18	地下室二期	车位	--	--	普通车位 226 个
19	地下室三、四期	车位	--	--	普通车位 521 个; 人防车位 215 个
合计			193,985.44	477.37	194,462.81

本次评估开发项目的设定规划经济指标来源于上述报建规划经济指标，并经海南悦诚房地产测绘有限公司预测绘。

3、实物状况

(1) 土地使用权状况

江湾绿洲项目共包含 5 宗土地，土地使用权面积合计 122,291.03 m²。土地形状呈规则多边形，地势开阔平坦，宗地外已达“六通一平”（即通水、通电、通路、通讯、通气、通排水），宗地已开发利用，地上已建成多栋建筑物。

(2) 建筑物状况

江湾绿洲项目建筑规模为 27 栋高层住宅楼、1 栋酒店、配套商业、社区服务用房、幼儿园、物业管理用房及地下停车场等，总建筑面积合计 301,037.80 m²。扣除 13#住宅及酒店后，建筑面积合计 263,463.14 m²，具体勘查情况如下：

住宅 1#-12#，房屋结构为钢筋混凝土，其中 1#-10#层数为 13 层，11#12#层数为 15 层，层高约为 3 米。建筑物主体工程已完成；室内砌筑抹灰完成；铝合金门窗安装完成；屋面施工完成；公区消防电及消防喷淋管道完成未调试，管井防火门完成，外墙翻新完

成。

住宅 14#-27#楼，房屋结构为钢筋混凝土，层数为 15 层，层高约为 3 米。建筑物主体工程已完成，14#、17#-24#砌体已完成，19#-22#铝合金门窗已完成。

地下室一、二期，房屋结构为钢筋混凝土结构地下 1 层。主体结构已完成，地面混凝土、地坪打磨、砌筑及抹灰完成，地库顶板防水及保护层完成，人防设备设施安装完成，自来水管线安装完成，电缆桥架安装完成，电缆完成 20%；消防水电风管线安装完成。地下室一期建有普通车位 215 个，人防车位 209 个；地下室二期建有普通车位 226 个。

地下室三、四期，房屋结构为钢筋混凝土结构地下 1 层，目前已完成主体结构。地下室三、四期建有普通车位 521 个，人防车位 215 个。

4、区位状况

江湾绿洲项目位于海口市琼山区凤翔街道铁龙路 66 号，地处海口市府城镇五岳村委会美元村，该地块东至铁龙路，临近南都江，南至空地，西至农田与河涌，北侧距新大洲大道约 800 米。周边有香江豪庭、滨江花城、滨江帝景、翡翠水城等楼盘；附近有琼山中学、琼山第十小学、海口市人民医院（滨江分院）、玉龙泉湿地公园、海南花卉大世界等配套设施，所在区域公共配套设施一般。

（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

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。

房地产开发企业因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认和税金的汇算清缴时间及过程均受宏观形势、行业政策、购房者心理等诸多因素的影响，尤其是项目公司经营期限相对制造业来说很短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响，因此不适宜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，故不适宜采用市场法进行评估。

故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银行存款和其他货币资金。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。对于其他货币资金，以清查核实后账面值确认评估值。

对于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。

对于存货采用假设开发法。假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的公开市场价值。

假设开发法具体计算公式为： $V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$

其中： V = 待估房地产价值；

P = 待估房地产开发完成后的价值；

C = 待估房地产后续开发成本；

M = 待估房地产后续开发管理费用；

SC = 待估房地产后续销售费用；

I = 待估房地产后续投资利息；

TS = 待估房地产后续销售税费；

PR = 待估房地产后续开发利润；

TP = 取得待估房地产税费。

对于其他流动资产，对各项预付税金和预付销售费用项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。抽查相关纳税申报表、完税凭证、业务凭证和合同，核实业务的真实性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

(2) 固定资产评估方法

对于电子设备采用重置成本法评估，重置成本以现行市场价格加上必要的运杂费、安装调试费和资金成本确定。成新率主要通过年限法、观察法、工作量法综合确定。

(3) 其他的非流动资产评估方法

对预缴税费及的合同取得成本的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

(4) 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，海南瀚城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。

在海南瀚城资产清查后，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

经过评估测算，评估基准日 2022 年 04 月 30 日时，海南瀚城总资产账面值为 334,901.65 万元，评估值为 316,035.77 万元，减幅 5.63%；负债账面值 143,467.55 万元，评估值为 143,467.55 万元，无增减；净资产账面值为 191,434.09 万元，评估值为 172,568.22 万元，减幅 9.86%。（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 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	334,894.56	316,028.77	-18,865.79	-5.63
其中：存货	2	217,335.76	198,469.97	-18,865.79	-8.68
非流动资产	3	7.09	7.00	-0.09	-1.27
其中：固定资产	4	7.09	7.00	-0.09	-1.27
资产总计	5	334,901.65	316,035.77	-18,865.88	-5.63
流动负债	6	143,467.55	143,467.55	0.00	0.00
非流动负债	7	0.00	0.00		
负债合计	8	143,467.55	143,467.55	0.00	0.00
净资产	9	191,434.09	172,568.22	-18,865.87	-9.86

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瀚城截止 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）0692 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，被评估单位银行存款冻结金额为 18,913,037.90 元，特提醒报告使用人注意。

（三）江湾绿洲（兰馨花园）项目所占用的其中一个地块（琼（2016）海口市不动

产权第 0009627 号），涉及的土地使用权面积为 3,893.48 m²，不动产权证上记载的权属人为海南运鸿房地产开发有限公司，尚未完成过户，特提醒报告使用人注意。

（四）本次评估未考虑在办理项目三、四期复工相关手续过程中可能存在需要补交的土地增容、基础设施配套等费用，特提醒报告使用人注意。

（五）根据国家税务总局海口市琼山区税务局《税收强制执行决定书》（海口琼山税强扣[2021]024、027、029、030、031、032、033 号）“因未按规定的期限缴纳所担保的税款”，国家税务总局海口市琼山区税务局对被评估单位银行存款进行扣缴；截止评估基准日，合计扣缴 326,962,157.45 元，被评估单位以其他应收款挂账。

（六）截止评估基准日，被评估单位应收海口市琼山区人民法院划扣款 761,257.58 元，该笔法院扣款能否收回存在较大不确定性，特提醒报告使用人关注。

（七）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。

（八）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。

（九）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）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，但不不对评估对象的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。

(十一) 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十九日，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 A0408 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：阳映红



资产评估结果汇总表

表 1

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：海南瀚城房地产开发有限公司

项 目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C = B - A	金额单位：人民币万元	
				增值率%	$D = C / A \times 100\%$
流动资产	1	334,894.56	316,028.77	-18,865.79	-5.63
非流动资产	2	7.09	7.00	-0.09	-1.27
其中：可供出售金融资产	3	0.00	0.00		
持有至到期投资	4	0.00	0.00		
长期应收款	5	0.00	0.00		
长期股权投资	6	0.00	0.00		
投资性房地产	7	0.00	0.00		
固定资产	8	7.09	7.00	-0.09	-1.27
在建工程	9	0.00	0.00		
工程物资	10	0.00	0.00		
固定资产清理	11	0.00	0.00		
生产性生物资产	12	0.00	0.00		
油气资产	13	0.00	0.00		
无形资产	14	0.00	0.00		
开发支出	15	0.00	0.00		
商誉	16	0.00	0.00		
长期待摊费用	17	0.00	0.00		
递延所得税资产	18	0.00	0.00		
其他非流动资产	19	0.00	0.00		
资产总计	20	334,901.65	316,035.77	-18,865.88	-5.63
流动负债	21	143,467.55	143,467.55	0.00	0.00
非流动负债	22	0.00	0.00		
负债合计	23	143,467.55	143,467.55	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	191,434.09	172,568.22	-18,865.87	-9.86

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、阳映红

资产评估结果汇总表

表 1

被评估单位：海南瀚城房地产开发有限公司

评估基准日：2022年4月30日

项 目		账面价值		评估价值	增减值	金额单位：人民币元	
		A				C = B - A	D = C / A × 100 %
流动资产	1	3,348,945,561.52		3,160,287,703.38	-188,657,858.14		-5.63
非流动资产	2	70,916.86		70,040.00	-876.86		-1.24
其中：可供出售金融资产	3	0.00		0.00			
持有至到期投资	4	0.00		0.00			
长期应收款	5	0.00		0.00			
长期股权投资	6	0.00		0.00			
投资性房地产	7	0.00		0.00			
固定资产	8	70,916.86		70,040.00	-876.86		-1.24
在建工程	9	0.00		0.00			
工程物资	10	0.00		0.00			
固定资产清理	11	0.00		0.00			
生产性生物资产	12	0.00		0.00			
油气资产	13	0.00		0.00			
无形资产	14	0.00		0.00			
开发支出	15	0.00		0.00			
商誉	16	0.00		0.00			
长期待摊费用	17	0.00		0.00			
递延所得税资产	18	0.00		0.00			
其他非流动资产	19	0.00		0.00			
资产总计	20	3,349,016,478.38		3,160,357,743.38	-188,658,735.00		-5.63
流动负债	21	1,434,675,528.75		1,434,675,528.75	0.00		0.00
非流动负债	22	0.00		0.00			
负债合计	23	1,434,675,528.75		1,434,675,528.75	0.00		0.00
净资产（所有者权益）	24	1,914,340,949.63		1,725,662,214.63	-188,658,735.00		-9.86

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、阳映红



资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：海南瀚城房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	3,348,945,561.52	3,160,287,703.38	-188,657,858.14	-5.63
2	货币资金	59,161,323.69	59,161,323.69	0.00	0.00
3	交易性金融资产	0.00	0.00		
4	应收票据	0.00	0.00		
5	应收账款	0.00	0.00		
6	预付账款	31,981,508.91	31,981,508.91	0.00	0.00
7	应收股利	0.00	0.00		
8	应收利息	0.00	0.00		
9	其他应收款	940,411,613.54	940,411,613.54	0.00	0.00
10	存货	2,173,357,558.14	1,984,699,700.00	-188,657,858.14	-8.68
11	一年内到期的非流动资产	0.00	0.00		
12	其他流动资产	144,033,557.24	144,033,557.24	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	70,916.86	70,040.00	-876.86	-1.24
14	可供出售金融资产	0.00	0.00		
15	持有至到期投资	0.00	0.00		
16	长期应收款	0.00	0.00		
17	长期股权投资	0.00	0.00		
18	投资性房地产	0.00	0.00		
19	固定资产	70,916.86	70,040.00	-876.86	-1.24
20	在建工程	0.00	0.00		
21	工程物资	0.00	0.00		
22	固定资产清理	0.00	0.00		
23	生产性生物资产	0.00	0.00		
24	油气资产	0.00	0.00		

被评估单位填表人：阮锦胜
填表日期：2022年6月8日

评估人员：阳文化、阳映红

资产评估结果分类汇总表

表 2

评估基准日：2022年4月30日

被评估单位：海南瀚城房地产开发有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
25	无形资产	0.00	0.00		
26	开发支出	0.00	0.00		
27	商誉	0.00	0.00		
28	长期待摊费用	0.00	0.00		
29	递延所得税资产	0.00	0.00		
30	其他非流动资产	0.00	0.00		
31	三、资产总计	3,349,016,478.38	3,160,357,743.38	-188,658,735.00	-5.63
32	四、流动负债合计	1,434,675,528.75	1,434,675,528.75	0.00	0.00
33	短期借款	0.00	0.00		
34	交易性金融负债	0.00	0.00		
35	应付票据	0.00	0.00		
36	应付账款	104,756,435.55	104,756,435.55	0.00	0.00
37	预收账款	0.00	0.00		
38	合同负债	1,200,734,232.38	1,200,734,232.38		
39	应付职工薪酬	1,789.81	1,789.81	0.00	0.00
40	应交税费	24,580.99	24,580.99	0.00	0.00
41	应付利息	0.00	0.00		
42	应付股利	0.00	0.00		
43	其他应付款	69,121,778.40	69,121,778.40	0.00	0.00
44	一年内到期的长期负债	0.00	0.00		
45	其他流动负债	60,036,711.62	60,036,711.62	0.00	0.00
46	五、长期负债合计	0.00	0.00		

金额单位：人民币元

被评估单位填表人：阮锦胜
填表日期：2022年6月8日

评估人员：阳文化、阳映红

资产评估结果分类汇总表

表 2

被评估单位：海南瀚城房地产开发有限公司			评估基准日：2022年4月30日		金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	
47	长期借款	0.00	0.00			
48	应付债券	0.00	0.00			
49	长期应付款	0.00	0.00			
50	专项应付款	0.00	0.00			
51	预计负债	0.00	0.00			
52	递延所得税负债	0.00	0.00			
53	其他非流动负债	0.00	0.00			
54	六、负债合计	1,434,675,528.75	1,434,675,528.75	0.00	0.00	
55	七、净资产	1,914,340,949.63	1,725,682,214.63	-188,658,735.00	-9.86	

被评估单位填表人：阮锦胜
填表日期：2022年6月8日

评估人员：阳文化、阳映红

