

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

茂名恒颐投资有限公司股东拟转让股权所涉及的  
茂名恒颐投资有限公司的股东全部权益价值

# 资产评估报告

黔元评报字[2022]第1059号

(共一册, 第一册)

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司

2022年11月07日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告 .....	3
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概 况.....	3
二、评估目的 .....	6
三、价值类型 .....	6
四、评估对象和评估范围 .....	6
五、评估基准日 .....	8
六、评估依据 .....	8
七、评估方法 .....	11
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	15
九、评估假设 .....	17
十、评估结论 .....	18
十一、特别事项说明 .....	19
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 资产评估报告日 .....	20
资产评估报告附件 .....	22



## 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对其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。



# 茂名恒颐投资有限公司股东拟转让股权所涉及的 茂名恒颐投资有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告摘要

黔元评报字[2022]第1059号

贵州黔元房地产资产评估事务有限公司接受茂名恒颐投资有限公司的委托，对茂名恒颐投资有限公司股东全部权益价值进行评估，为茂名恒颐投资有限公司股东拟转让股权提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为茂名恒颐投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为茂名恒颐投资有限公司于评估基准日资产负债表中反映的全部资产和负债。具体范围以茂名恒颐投资有限公司申报为准。

评估基准日为2022年8月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对茂名恒颐投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并最后确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

在评估基准日2022年8月31日，茂名恒颐投资有限公司所申报的账面总资产17,627.24万元、总负债13,583.14万元、净资产4,044.10万元；总资产评估值为17,895.52万元，增值额为268.28万元，增值率为1.52%；总负债评估值为13,583.14万元，无评估增减值；净资产评估值为4,312.38万元，增值额为268.28万元，增值率6.63%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2023年8月30日，超过一年需重新进行评估。

**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。**



# 茂名恒颐投资有限公司股东拟转让股权所涉及的 茂名恒颐投资有限公司的股东全部权益价值 资产评估报告

黔元评报字[2022]第1059号

茂名恒颐投资有限公司：

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序，采用资产基础法评估方法对茂名恒颐投资有限公司股东全部权益在2022年8月31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概况

本项目委托人及被评估单位为茂名恒颐投资有限公司。评估报告使用者包括委托人、被评估单位、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

### （一）委托人及被评估单位简介

1. 名称：茂名恒颐投资有限公司（以下简称：“委托人”或“茂名恒颐公司”）
2. 统一社会信用代码：91440904MA52NU4948
3. 企业类型：有限责任公司（法人独资）
4. 法定代表人：黄滨
5. 注册资本：人民币伍仟万元
6. 成立日期：2018年12月21日
7. 营业期限：长期
8. 住所：茂名市电白区高地街道那花排山村86号

9. 经营范围：企业自有资金投资；房地产开发经营；房地产咨询服务；物业管理；物业租赁；企业管理咨询服务；医院管理；零售；医疗用品、医疗器材；医疗设备租赁服务；营养健康咨询服务；货物及技术进出口。（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）

### 10. 企业概况

茂名恒颐投资有限公司于2018年12月21日成立，注册资本人民币伍仟万元，公司股东为广东恒颐医疗有限公司，持股比例100%。公司地址位于茂名市电白区高地街道那



花排山村86号。

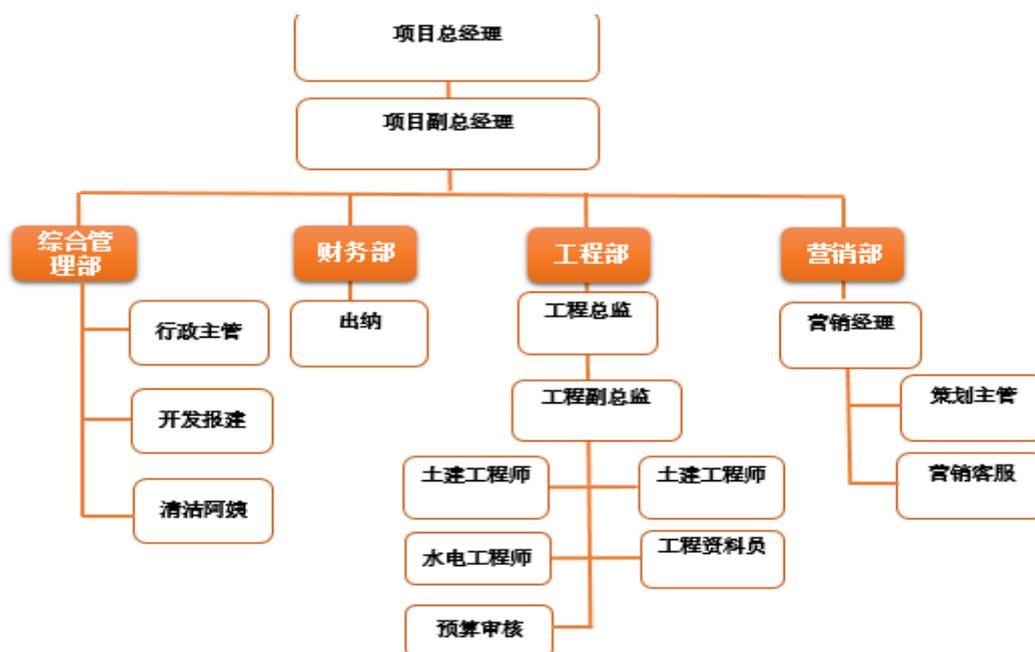
茂名恒颐投资有限公司主要经营项目为恒颐滨海颐苑项目，该项目为茂名市城高地片区地块，用地所在范围为二类居住用地R2属性，坐落在茂名市南部，距离市区约20公里，地块东侧距南海约4公里，北侧紧邻225乡道与水东湾红树林，西南靠南海大道，医疗及景观资源优越。项目用地东西延展约220米，南北延展约495米，净用地面积69658.21平方米。场地北方向稍高，南方向稍低，最大高差约为1米，整个地块地势较为平坦。项目规划建筑总用地面积：69658.21平方米，建筑总面积：257992.86平方米，计容建筑面积：195026.74平方米，地上建筑面积：198446.44平方米，地下建筑面积：59546.42平方米。建筑规划包括康养住宅、商业配套、养老护理中心、康复医院等。该项目2019年5月开工，2019年12月滨海颐苑项目完成部分桩基础工程、基坑支护桩工程等后项目停工，由于房地产行业近年行情变动、企业调整经营策略、发展战略及新冠肺炎疫情等的原因，公司拟中止项目的开发，并拟将该土地使用权及已建成的桩基工程等进行转让。

### 11. 历史沿革

2018年12月21日广东恒颐医疗有限公司成立全资子公司茂名恒颐投资有限公司，并经茂名市电白区工商行政管理局批准核发营业执照，茂名恒颐投资有限公司注册资本人民币伍仟万元。截至评估基准日，具体股权结构如下：

股东名称	认缴出资额	持股比例	实缴出资额	实缴比例	出资方式
广东恒颐医疗有限公司	5,000.00	100%	5,000.00	100%	货币
合计	5,000.00	100%	5,000.00	100%	

### 12. 组织机构图



### 13. 财务状况：

茂名恒颐投资有限公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下：

#### (1) 资产负债情况

金额单位：人民币元

项目/年度	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年8月31日
总资产	168,700,853.12	175,411,941.18	169,024,051.03	176,272,425.55
总负债	120,744,851.30	128,010,389.75	128,496,549.53	135,831,417.38
所有者权益	47,956,001.82	47,401,551.43	40,527,501.50	40,441,008.17

#### (2) 收入利润情况

金额单位：人民币元

项目/年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年1-8月
营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00
利润总额	-2,043,998.18	-554,450.39	-6,874,049.93	-86,493.33
净利润	-2,043,998.18	-554,450.39	-6,874,049.93	-86,493.33

以上财务数据来自委托人提供的财务报表，其中：

2019年12月31日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2020]第ZL10375号标准的无保留意见审计报告。

2020年12月31日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2021]0012424号标准的无保留意见审计报告。

2021年12月31日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2022]002138号标准的无保留意见审计报告。

评估基准日2022年8月31日财务报表数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）贵州分所审计，并出具了大华审字[2022]第0018838号标准的无保留意见审计报告。

### 14. 主要会计政策

茂名恒颐投资有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》以及其它相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

### 15. 执行的税收政策及标准

#### (1) 主要税种及税率

公司主要税种及税率：

税种	计税依据	具体税率情况
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进	5%、6%、9%、13%



税种	计税依据	具体税率情况
	项税额后，差额部分为应交增值税	
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%、7%

(2) 税收优惠政策

无。

(二) 委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一公司。

(三) 资产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资产评估报告使用者为委托人及其上级单位，以及其他法律法规规定的报告使用者。

## 二、 评估目的

茂名恒颐投资有限公司股东拟转让股权，特委托贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司对所涉及的茂名恒颐投资有限公司股东全部权益在2022年8月31日所表现的市场价值进行评估，并发表专业意见，为本次经济行为提供价值参考依据。

## 三、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

## 四、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，本次评估对象为茂名恒颐投资有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为茂名恒颐投资有限公司于评估基准日资产负债表中反映的全部资产和负债。具体范围以茂名恒颐投资有限公司申报为准。

评估基准日账面资产总额17,627.24万元、总负债13,583.14万元、净资产4,044.10万元。茂名恒颐投资有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：



金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	16,605.68
非流动资产	1,021.57
其中：固定资产	4.22
其他非流动资产	1,017.35
<b>资产总计</b>	<b>17,627.24</b>
流动负债	13,583.14
非流动负债	0.00
<b>负债总计</b>	<b>13,583.14</b>
<b>净资产</b>	<b>4,044.10</b>

经核对，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：存货-开发成本、设备类资产。主要资产的类型及特点如下：

#### 1.存货-开发成本

纳入评估范围的开发成本账面余额170,774,832.28元，计提存货跌价准备6,855,959.98元，账面净值163,918,872.30元。

开发成本包括恒颐·滨海颐苑项目（茂名市电白区水东湾新城高地片区南海大道东侧），茂名恒颐公司仅有恒颐·滨海颐苑这一个项目，该项目2019年5月开工，2019年12月滨海颐苑项目完成部分桩基础工程、基坑支护桩工程等后项目停工，由于房地产行业近年行情变动、企业调整经营策略、发展战略及新冠肺炎疫情等的原因，公司拟中止项目的开发，并拟将该土地使用权及已建成的桩基工程等进行转让，账面价值情况如下：

金额单位：人民币元

项目名称	建设内容和情况	账面价值
恒颐·滨海颐苑	包括住宅、养老护理、康复医疗中心、商业等。	170,774,832.28
开发成本合计	目前项目已停工	170,774,832.28
减：跌价准备		6,855,959.98
<b>开发成本净值</b>		<b>163,918,872.30</b>

账面价值为土地成本、项目前期工程费用、建筑安装工程费、市政及环境工程、开发间接费用等。

#### 3.设备类资产

茂名恒颐投资有限公司本次申报评估的设备类资产共 33 台（套、组、个、条、张等），账面原值 176,569.83 元，账面净值 42,224.05 元，其中电子设备 33 台（套、个、



张），账面原值 176,569.83 元，账面净值 42,224.05 元。购置时间为 2019 年 3 月至 2019 年 8 月。

委评设备主要在茂名恒颐投资有限公司经营场所内。电子设备主要包括各型号电脑、空调、办公家具、测量仪器等办公设备，设备性能正常，基本满足办公需要。

#### 4.企业申报的其他表外资产情况

企业无申报表外资产。

**（四）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围的一致性**  
经核对，委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

**（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。**

本次资产评估报告中基准日以及前三年度的各项资产及负债账面值已经过会计师事务所审计情况如下：

2019 年 12 月 31 日财务报表已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字[2020]第 ZL10375 号标准的无保留意见审计报告。

2020 年 12 月 31 日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2021]0012424 号标准的无保留意见审计报告。

2021 年 12 月 31 日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2022]002138 号标准的无保留意见审计报告。

评估基准日 2022 年 8 月 31 日财务报表数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）贵州分所审计，并出具了大华审字[2022]第 0018838 号标准的无保留意见审计报告。

## 五、 评估基准日

根据评估目的，经委托人商定，本项目评估基准日为 2022 年 8 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

广东恒颐医疗有限公司出具的《总经理办公会会议纪要》。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；



2. 《中华人民共和国公司法》（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通过修正）；
3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日，第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
7. 《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第三次修正）；
8. 《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通过）；
9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；
10. 《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修订)；
11. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第691号）；
13. 《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)；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；
15. 《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)；
16. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2019年3月2日国务院令第709号第四次修订）；
17. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
18. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号)；
19. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》；
20. 有关其他法律、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—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
15. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31号）；
16. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

#### （四）权属依据

1. 不动产权证书、土地使用权出让合同、房屋开发项目报建资料复印件；
2. 重要资产购置合同或发票、工程建设合同复印件；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 企业与相关单位签订的工程承包合同；
2. 企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证；
3. 2018年12月公布的《电白区城镇土地定级与基准地价更新成果汇编》、中国土地市场交易网；
4. 住建局公布的《广东省建设工程计价依据（2018）》；
5. 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；
6. 《广东省财政厅国家税务总局广东省税务局关于明确城市维护建设税纳税人所在地具体地点的通知》（粤财税[2021]24号）
7. 广东省人民政府关于《广东省城市维护建设税实施细则》的修改决定（广东省人民政府令第35号）；
8. 搜房网等房地产交易信息；
9. 评估基准日贷款市场报价利率 LPR；
10. 《2022年机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
11. 《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）；



12. 评估人员现场勘察记录；
13. 评估人员市场调查所了解、收集的资料；
14. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

1. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014)；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
4. 被评估单位提供的资产清查申报明细表；
5. 近三年及评估基准日的审计报告；
6. Wind 资讯相关数据；
7. 茂名恒颐投资有限公司提供的资产清查申报明细表；
8. 其他相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

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

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

根据我们对茂名恒颐公司的企业性质，资产规模、历史经营情况、所获取评估资料的充分性等的了解。茂名恒颐公司仅有恒颐·滨海颐苑这一个项目，该项目2019年5月开工，2019年12月滨海颐苑项目完成部分桩基础工程、基坑支护桩工程等后项目停工，由于房地产行业近年行情变动、企业调整经营策略、发展战略及新冠肺炎疫情等的原因，公司拟中止项目的开发，并拟将该土地使用权及已建成的桩基工程等进行转让。因目前茂名恒颐·滨海颐苑项目处于停工状态，拟转让开发项目涉及的土地使用权及已建成的桩基工程，公司无其他土地储备，未来年度也无明确的其他拿地项目等经营计划，因此未来的经营收入、成本和费用等难以确定，即经营收益难以准确预测，

故不适宜采用收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全，考虑到公开市场上难以找到与评估对象可比的非上市公司或交易案例，以及进行市场法比较修正的充分数据，不具备采用市场法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估选用资产基础法对茂名恒颐投资有限公司的股东全部权益价值进行评估。

## （二）资产基础法

资产基础法各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 关于流动资产（不包括存货）的评估

（1）货币资金：对于现金，评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估值，对于银行存款、其他货币资金，通过银行对账单、银行存款余额调节表、银行询证函等进行核实。核实无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

①对有充分证据表明全额损失的应收账款评估为零；

②对有充分证据表明可以全额回收的应收账款以账面余额作为评估值；

③对可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款，采用应收账款账龄分析法确定坏账损失比例，从而预计应收账款可收回金额。账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）其他流动资产，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了其他流动资产的原因，为经审计调整的增值税留抵税额。评估人员在对其他流动资产核实无误的基础上，按账面值作为评估值。

### 2. 存货-开发成本

对未正式开工或已停工的在建开发项目，根据项目具体情况，对已取得土地使用证或土地产权属于公司且土地成本比重较大的，由评估人员对土地使用权进行估价，由于项目拟转让，对已停工工程中正常发生的费用考虑项目转让后仍可利用的可收回成本的项目工程费，按账面值评估，对转让后不能利用无法收回成本的项目工程费用评估为0。开发成本价值按土地使用权评估值和开发成本（除土地使用权外）评估价值加总进行确定。开发成本中仅恒颐·滨海颐苑一个项目，2019年5月开工，2019年12月该滨海颐苑项目完成部分桩基础工程、基坑支护桩工程等后项目停工。目前企业取



得了项目开发的土地使用权，同时发生了较多的前期费用及部分工程费用等，并已取得相关的规划文件。由于房地产行业近年行情变动、企业调整经营策略、发展战略及新冠肺炎疫情等的原因，公司拟中止项目的开发，并拟将该开发成本项目的土地使用权及已建成的桩基工程等进行整体转让，本次对开发成本中的土地使用权及后续可利用的桩基工程进行评估，该项目涉及的开发成本中前期费用、开发间接费用等转让后无法继续使用的部分则需费用化，评估为0。

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

市场（比较）法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。

收益还原法是在估算待估宗地在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将待估宗地在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和土地价格的一种方法。

剩余法，是在预计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、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

结合本次评估范围开发成本中的土地使用权的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况，考虑到待估住宅用地处于茂名市电白区基准地价覆盖范围内，又因待估宗地为现为住宅、商服用地，待估宗地区域类似房地产的交易案例较多，能够比较容易测算待估宗地地上建（构）筑物的不动产总价，且建筑成本及相关税费、利润率等容易获取，对纳入评估范围的土地使用权采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。

（1）基准地价系数修正法公式如下：

$$\text{公式： } P_i = P \times (1 \pm \sum k) \times Y \times K_{ij} \times T \pm A$$

式中： $P_i$ ---待估宗地价格

$P$ ---待估宗地对应的基准地价



$\Sigma K$ —区域及个别因素修正

Y---年期修正

Kij---容积率修正

T---期日修正

A---开发程度修正

(2) 剩余法计算公式如下:

剩余法又称假设开发法,是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等到费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为:

地价=预计开发完成后不动产总价-开发成本-投资利息-投资利润-销售税费-地价交易契税

### 3. 关于固定资产-设备类的评估

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件,主要采用成本法评估,部分采用市场法评估。

(1) 成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

电子设备重置全价=设备购置费+扣税后运杂费+扣税后安装费-设备购置增值进项税额

①重置全价的确定

对于各种电子设备,可从网上获得询价。

设备重置全价计算公式如下:

设备重置全价=设备购置价+扣税后运杂费+扣税后安装费-设备购置增值进项税额

1)设备购置价

对于电子设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

2)运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

扣税后运杂费=运杂费÷1.09

对于设备报价中已包含了运杂费的,评估时不再重复计取。

3)安装费



运杂费是指设备安装达到可使用状态所发生的费用。其计算公式如下：

安装费=设备购置价×安装费率

扣税后安装费=安装费÷1.09

对于设备报价中已包含了安装费的，评估时不再重复计取。

### ②综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，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：

综合成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

### ③评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(2) 对于部分电子设备、办公家具和废弃设备，参照二手设备市场不含税价格或废品价格确定其评估价格。

## 4. 关于负债的评估

被评估单位的负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

## 八、 评估程序实施过程和情况

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司（以下简称“我公司”）资产评估专业人员对评估对象所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

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估工作计划。

### （二）前期准备

针对本项目实际特点和资产分布的情况，我公司制定了详细的资产评估现场工作计划，并根据项目需要组建各专业板块评估组。

为便于被评估单位理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司对委托人的相关配合人员进行了资产评估申报工作指导，并指派专人对资产评估材料填报中遇到的问题进行解答，指导被评估单位相关人员对资产进行初步自查及准备评估资料。

### （三）现场调查

评估人员 2022 年 10 月 9 日至 2022 年 10 月 10 日对评估对象所涉及资产和负债进行



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的尽职调查。

## 1. 资产核实

### (1) 指导被评估单位相关人员进行填表及相关资料的收集

与企业相关的财务与资产管理人员进行沟通，协助企业按照评估机构提供的“资产基础法评估申报表”及其填写要求、资料清单，进行细致准确的填报，同时收集被评估资产的权属证明文件及反映公司财务状况及经营状况的文件资料。

### (2) 初步核对被评估单位提供的资产基础法评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后，仔细核对资产基础法评估申报表，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况，同时反馈给企业进行补充修改完善。

### (3) 现场实地勘察和现场访谈

评估人员结合此次评估对象和评估方法的特点，对主要资产财务、经营类资料进行了核实，对存货-开发成本和其他资产进行抽查；对企业过往的财务状况、经营状况及未来发展战略、发展规划的具体实施情况进行现场访谈。

### (4) 核实权属证明文件

评估人员根据被评估单位提供的存货-开发成本、车辆、设备等资产清单，对主要资产的权属资料进行核查验证，对核实中发现的法律权属不清、存在瑕疵，权属关系复杂、权属资料不完备的评估对象，资产评估师予以特别关注，要求委托人和其他相关当事人提供承诺函或者说明函予以充分说明。

## 2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 了解被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 了解被评估单位历史年度收入、成本、费用等历史经营状况；

(4) 了解被评估单位的经营计划、发展规划；

(5) 了解评估对象以往的评估及交易情况；

(6) 了解影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(7) 了解被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(8) 了解被评估单位利润分配监管约束及净资本风险控制指标监管约束情况；

(9) 了解被评估单位的风险评级及风险资本准备计算比例；

(10) 其他相关信息资料。

## (四) 资料收集



评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从被评估单位等其他相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

### （五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

### （六）内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## 九、 评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）特殊假设

1. 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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。



3. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
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. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 假设恒颐·滨海颐苑项目在原规划设计方案中已完成的桩基础工程、基坑支护桩工程等评估基准日后仍能继续利用，不会发生重大变更。
9. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，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和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

本次资产评估，贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司依照国家有关法律、法规和评估准则的规定，遵循独立、客观、公正的评估原则，履行了资产评估必要的和法定的评估程序，采用资产基础法对茂名恒颐投资有限公司股东全部权益在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日 2022 年 8 月 31 日，茂名恒颐投资有限公司所申报的账面总资产 17,627.24 万元、总负债 13,583.14 万元、净资产 4,044.10 万元；总资产评估值为 17,895.52 万元，增值额为 268.28 万元，增值率为 1.52%；总负债评估值为 13,583.14 万元，无评估增减值；净资产评估值为 4,312.38 万元，增值额为 268.28 万元，增值率 6.63%。

评估结果详见下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年8月31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%
流动资产	16,605.68	16,870.83	265.15	1.60
非流动资产	1,021.57	1,024.70	3.13	0.31
其中：固定资产	4.22	7.35	3.13	74.17
其他非流动资产	1,017.35	1,017.35	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>17,627.24</b>	<b>17,895.52</b>	268.28	1.52
流动负债	13,583.14	13,583.14	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
负债总计	13,583.14	13,583.14	0.00	0.00
净资产	4,044.10	4,312.38	268.28	6.63

评估结论详细见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

### (四) 重要的利用专家工作及报告情况

无。

### (五) 重大期后事项

无。

### (六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

### (七) 关于担保/租赁/或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明以及该事项可能对评估结论的影响。

无。

### (八) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料, 委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供, 委托人及被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 茂名恒颐公司仅有恒颐·滨海颐苑这一个项目, 该项目2019年5月开工, 2019年12月滨海颐苑项目完成部分桩基础工程、基坑支护桩工程等后项目停工, 由于房地产行业近年行情变动、企业调整经营策略、发展战略及新冠肺炎疫情等的原因, 公司拟中止项目的开发, 并拟将该土地使用权及已建成的桩基工程等进行转让。

3. 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;



(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

4. 本次评估，资产评估师未对存货-开发成本的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定被评估单位提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

3. 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师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 8 月 31 日起计算，至 2023 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、 资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2022年11月07日。



(本页为资产评估报告签字盖章页)

资产评估机构法定代表人                      邓贵川

资产评估师    邓贵川

资产评估师    何春华

贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司

2022年11月07日



## 资产评估报告附件

- 委托人及被评估单位营业执照；
- 经济行为文件；
- 评估基准日审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托人和相关当事方的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 《关于贵州黔元房地产资产评估事务所有限公司备案情况的函》；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 资产基础法评估明细表；

