

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

成都太行瑞宏房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 644,586.76 万元，评估价值为 841,322.47 万元，增值额为 196,735.71 万元，增值率为 30.52%；总负债账面价值为 710,882.89 万元，评估价值为 710,882.89 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 -66,296.13 万元，净资产评估价值为 130,439.58 万元，增值额为 196,735.71 万元，增值率为 296.75%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 3 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	613,298.09	688,763.25	75,124.96	12.24
非流动资产	2	30,948.47	152,559.22	121,610.75	392.95
其中：长期股权投资	3	30,433.06	151,943.88	121,510.82	399.27
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	165.98	254.91	88.93	53.58
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	11.00	11.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	349.43	349.43	0.00	0.00
资产总计	11	644,586.76	841,322.47	196,735.71	30.52
流动负债	12	710,764.53	710,764.53	0.00	0.00
非流动负债	13	118.36	118.36	0.00	0.00
负债总计	14	710,882.89	710,882.89	0.00	0.00
净资产	15	-66,296.13	130,439.58	196,735.71	296.75

成都太行瑞宏房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 130,439.58 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字



表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成；

(二)本次评估利用了中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)山西分所于 2021 年 4 月 30 日出具的晋中勤万信财审【2021】0344 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)本次评估报告中土地使用权由山西国昇元土地估价有限公司进行评估。评估结论引用过程中扣减了对应的土地增值税和所得税，山西国昇元土地估价有限公司出具的土地估价报告的评估结果如下：

- (1)专业机构名称：山西国昇元土地估价有限公司
- (2)专业报告编号：晋国昇元地评字(2021)第 006、007 号
- (3)出具日期：二〇二一年六月二日
- (4)专业报告结论：

土地使用权人	宗地名称	土地使用权证号	证载用途	土地面积(m ²)	总地价
成都太行瑞宏房地产开发有限公司	金沙城项目 4# 地块(4 期)	成国用(2016)第 250 号	商业用地	12,997.47	30,611.64
	金沙城项目 3# 地块(5 期)	成国用(2016)第 193 号	商业用地	40,310.85	129,466.36
眉山市鑫象房地产开发有限责任公司	眉山金象化工产业园区	川(2018)眉山市不动产权第 0013655 号	商服用地，城镇住宅用地	64,717.80	25,929.84

我公司引用以上土地估价报告已经山西国昇元土地估价有限公司的同意，并获本次评估的委托方及被评估单位同意，对于引用的土地估价报告，我们已履行土地估价报告与评估报告的专业衔接程序，同时我们仅承担引用土地估价结果的引用责任，不承担土地估价的责任。

(四)根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对资产评估对象的权属提供任何保证，对资产评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资



产评估师的执业范围关于评估程序受到限制的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响；

(五)《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。

由于难以找到与评估对象可比的上市公司或交易案例以及相应进行市场法比较修正的充分数据，故本次未采用市场法进行评估。

瑞宏地产性质为房地产开发公司，由于行业的性质及盈利模式的特殊性，未来的收入、成本、费用存在较大的不确定性，因此不适用于收益法进行评估。

根据被评估单位提供的财务资料和资产管理资料分析，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，满足采用资产基础法的条件，因此本次采用资产基础法进行评估。

(六)关于抵押、担保、诉讼事项的特别说明

1.抵押担保事项

合同编号	贷款主体	贷款银行	贷款类别	贷款期限	目前贷款余额（万元）	担保情况	抵押、质押情况
公借贷字第 ZH1800000 157388	成都太行瑞宏房地产开发有限公司	中国民生银行股份有限公司成都分行	保证、抵押借款	2019-1-9至2022-1-8	2,299,400,000.00	未签订	成都太行瑞宏房地产开发有限公司以其金沙城二期在建工程设定抵押，合同号公担抵字第 ZH1800000157388-1；以其金沙城三期在建工程设定抵押，合同号公担抵字第 ZH1800000157388-2；以其金沙城一期 7、8 号楼房产设定抵押，合同号公担抵字第 ZH1800000157388-3；

2.诉讼事项

原告	被告	案件进展情况
余开明	成都太行瑞宏房地产开发有限公司	成都太行瑞宏房地产开发有限公司作为发包人将金沙城一期的装饰装修工程发包给了深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司，深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司又将该工程中精装房样板房装饰工程包给了周果，周果又将上述工程中的石材干挂部分包给了原告，工程于 2018 年 6 月完工，周果仅向原告支付了部分工程款，为此，原告将周果、深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司、成都太行瑞宏房地产开发有限公司同时告上法庭，要求支付欠付工程款及逾期付款损失合计 142,936.00 元。成都太行瑞宏房地产开发有限公司于 2021 年 4 月 7 日收到了四川省成都市青羊区人民法院



		下达的传票，案号为(2021)川 0105 民初 6868 号，目前案件正在进行中。
余开明	成都太行瑞宏房地产开发有限公司	成都太行瑞宏房地产开发有限公司作为发包人将金沙城一期的装饰装修工程发包给了深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司，深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司又将该工程中 1、8、10 号楼标准层公区装饰工程包给了夏高泉，夏高泉又将上述工程中的石材干挂部分包给了原告，工程于 2018 年 6 月完工，夏高泉仅向原告支付了部分工程款，为此，原告将夏高泉、深圳市极尚建筑装饰设计工程有限公司、成都太行瑞宏房地产开发有限公司同时告上法庭，要求支付欠付工程款及逾期付款损失合计 113,149.33 元。成都太行瑞宏房地产开发有限公司于 2021 年 3 月 30 日收到了四川省成都市青羊区人民法院下达的传票，案号为(2021)川 0105 民初 6879 号，目前案件正在进行中。

(七)其他事项说明

1.成都锦安瑞商业管理有限公司于 2018 年 12 月以 65000 万元的价格从中国民生银行股份有限公司成都分行收购了四川同辉实业有限公司债权，具体情况如下：

2014 年 11 月，中国民生银行股份有限公司成都分行与四川同辉实业有限公司固定资产贷款借款合同，借款本金 650,000,000.00 元，借款期限自 2014 年 11 月 11 日(约定的首次提款日)至 2023 年 11 月 10 日(约定的贷款到期日)，贷款利率为 9.825%，按日计息，按月结息，结息日为每月的第 20 日，但最后一个结息日为贷款到期日。具体债权信息如下表：

借款人名称	截止 2018 年 11 月 30 日未尝本金余额	截止 2018 年 11 月 30 日未尝利息余额	借款合同编号	借款合同名称	担保人名称	担保合同
川同辉实业有限公司	65,000.00	33,315.68	公借贷字第 ZH1400000181883	抵押担保/抵押权	四川同辉实业有限公司	公担抵字第 ZH1400000181883-1 抵押合同
				保证担保	成都金同辉物业管理有限公司	公担保字第 ZH1400000181883-2 保证合同
					王长春	个担保字第 ZH1400000181883-3 担保合同
				应收账款质押担保/应收账款质权	四川同辉实业有限公司	公章质字第 ZH1400000181883-3 应收账款质押合同



借款人名称	截止 2018 年 11 月 30 日未尝 本金余 额	截止 2018 年 11 月 30 日未尝 利息余 额	借款合同 编号	借款合同 名称		担保人名称	担保合同
司				合同		四川同辉实业有限公司	ZH1400000181883-3 应收账款质押登记协议
					股权质押担保/股权质权	王长春	个担质字第 ZH1400000181883-6 担保合同
						王月华、田野	个担质字第 ZH1400000181883-7 担保合同
						王长安、任英	个担质字第 ZH1400000181883-8 担保合同
						罗文军、颜殷英	个担质字第 ZH1400000181883-9 担保合同
						赵欢、邓之夏	个担质字第 ZH1400000181883-10 担保合同
						张怀成、王帮群	个担质字第 ZH1400000181883-11 担保合同

根据合同约定中国民生银行股份有限公司成都分行于 2014 年 12 月 26 日向同辉公司支付借款 335,926,671.53 元, 2015 年 1 月 16 日支付借款 314,073,328.47 元, 共计支付 650,000,000.00 元。

合同履行期间, 民生银行成都分行发现同辉公司在四川省成都市各区人民法院涉及多起债务纠纷, 并被四川省成都市武侯区人民法院和成都铁路运输中级人民法院对其财产进行了强制执行。同时, 截止 2015 年 3 月 20 日, 同辉公司未按合同约定的还款计划归还到期本金和利息。民生银行成都分行遂于 2015 年 4 月 19 日向同辉公司送达《贷款提前到期通知书》, 宣布贷款提前到期, 并向四川省高级人民法院提起诉讼。并对被告同辉公司、金同辉公司、王长春、张怀成、王月华、赵欢、王长安、罗文军等的财产在 7 亿元的范围内, 进行了诉前财产保全。



四川省高级人民法院于 2015 年 12 月 1 日下达了(2015)川民初字第 81 号民事判决书:判决四川同辉实业有限公司于判决生效之日起十日内,向中国民生银行股份有限公司成都分行偿还 6.5 亿元本金及相应利息(利息从贷款实际划付之日起至 2015 年 4 月 19 日止按合同约定计付;逾期罚息从 2015 年 4 月 20 日起至本息付清之日止,按合同约定计付并计收复利);如四川同辉实业有限公司到期未履行上述判决,民生银行成都分行可以从抵押物折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权;对质押资产涉及的租金收益享有优先受偿权;对王长春、张怀成、王月华、赵欢、王长安、罗文军享有的四川同辉实业有限公司股权折价或者拍卖、变卖所得的价款享有优先受偿权;对四川同辉实业有限公司的债务,成都金同辉物业管理有限公司、王长春承担连带清偿责任。

四川同辉实业有限公司不服四川省高级人民法院(2015)川民初字第 81 号判决,向中华人民共和国最高人民法院提起上诉,中华人民共和国最高人民法院于 2016 年 6 月 6 日下达了(2016)最高法民终 333 号民事裁定书:自动撤回上诉处理,本裁定为终审裁定。

因四川同辉实业有限公司拒不履行判决确定的义务,为此,民生银行成都分行于 2016 年 7 月 25 日向四川省高级人民法院提交了强制执行申请书,四川省高级人民法院于 2016 年 8 月 3 日下达了(2016)川执 61 号受理执行案件通知书,并指定成都市中级人民法院执行,执行案号为:(2016)川 01 执 1627 号。成都市中级人民法院已经采取了如下执行措施:续行查封债务人位于成都市武侯区逸都路 6 号的房产(权证号:成房权证监证字第 2338864 号、1262215 号、1262228 号、2106748 号),查封期限为三年,时间从 2018 年 4 月 21 日起至 2021 年 4 月 20 日止;续行冻结成都伊藤洋华堂有限公司租用四川同辉实业有限公司位于成都市武侯区逸都路 6 号同辉购物中心 1-3 层的应付租金,冻结期限为三年,时间从 2019 年 11 月 29 日起至 2022 年 11 月 28 日止;冻结了王长春、张怀成、王月华、赵欢、王长安、罗文军持有四川同辉实业有限公司的股权。



截止评估基准日，四川同辉实业有限公司、成都金同辉物业管理有限公司均被吊销营业执照，且质押资产应收伊藤洋华堂有限公司租金自 2015 年 8 月起一直处于冻结状态，对于未来强制执行涉及的王长春、张怀成、王月华、赵欢、王长安、罗文军持有四川同辉实业有限公司的股权折价或者拍卖、变卖价款，质押资产涉及的租金收益及成都金同辉物业管理有限公司、王长春承担连带清偿责任涉及的金额无法做出准确的判断，对于其他应收款，本次评估暂以账面值列示。

2.截至本次评估基准日，瑞宏地产长期股权投资中对成都锦安瑞商业管理有限责任公司、德阳蓉展房地产开发有限公司实际未出资，且德阳蓉展房地产开发有限公司实际未经营。其中，成都锦安瑞商业管理有限责任公司出资截止时间为 2035 年 12 月 31 日。

3.审计报告披露的事项如下：

关于与股东重庆华美地产发展有限公司往来款项不符并存在争议的情况说明。

依据股东重庆华美地产发展有限公司往来款项回函，截至 2021 年 3 月 31 日华美地产应收本公司借款本金 933,821,480.54 元，应收借款利息 376,684,130.04 元。本公司截至 2021 年 3 月 31 日应付股东重庆华美地产发展有限公司借款本金 913,032,290.17 元，应付华美地产借款利息 367,095,693.44 元。

(1)与股东重庆华美地产发展有限公司借款本金差额 20,789,190.37 元，具体原因如下：

本公司依据其 2015 年 12 月 24 日向本公司出具的《承诺函》，承诺承担竞拍取得的约 150 亩土地应缴未缴的 4.1785 亿元对应的滞纳金，并在 150 亩土地款最后一笔缴款前支付本公司。截至 2016 年 4 月 14 日，该土地款已全部缴清，对应滞纳金后续也以全部缴清，但尚未收到股东重庆华美地产发展有限公司承诺应支付的滞纳金，经计算其应承担的滞纳金 16,713,807.07 元，故本公司于 2019 年 1 月将股东重庆华美地产发展有限公司承担的金沙城土地款滞纳金 16,713,807.07 元及截至 2017 年底土地款滞纳金产生的利息 4,075,383.30 元，合计金额 20,789,190.37 元冲抵股东重庆华美地产发展有限公司借款本金。



本公司于 2019 年 1 月向股东重庆华美地产发展有限公司发送《工作往来函》(太行瑞宏函(2019)2 号)及《太行瑞宏函(2019)14 号》，确认以上事项及冲减本金事宜。但股东重庆华美地产发展有限公司于 2019 年 4 月 22 日向本公司复函《关于要求支付滞纳金的复函》(华发(2019)7 号)，载明“承诺承担 4.1785 亿元土地款对应滞纳金的问题，经查询档案资料，关于该《承诺函》本身、所涉内部决策程序、成文及签章用印审批文件相关资料，均无存档证明”。以及 2019 年 6 月向本公司复函《关于滞纳金抵减本金事宜的复函》(华发(2019)12 号)，载明“对函中提及的滞纳金抵减本金事宜不认可”。

(2)与股东重庆华美地产发展有限公司借款利息差额 9,588,436.60 元，具体原因如下：

上述(1)项内本金差额 20,789,190.37 元对应 2018 年 1 月至 2021 年 3 月冲减的利息。

截至本财务报表经本公司总经理办公会批准报出日，本公司与股东重庆华美地产发展有限公司就以上事项尚未达成一致。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：阳泉煤业太行地产投资管理有限公司和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

