

广州粤泰集团股份有限公司关于 出售子公司股权的评估报告补充及更正情况的说明公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年9月3日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》刊登了《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，以下简称“《评估报告》”），该评估报告中的部分内容需进行补充说明及更正，评估机构现就该评估报告进行了修订。公司现就该评估报告中所涉及的修订事项具体披露如下：

一、《评估报告》中补充披露了以下事项

1、《评估报告》中“第二部分 摘要”的“评估结论：特别事项说明”补充披露了以下内容：

（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。

（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。

2、《评估报告》“第三部分 正文”中“十、评估结论”补充以下内容：

（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。

3、《评估报告》“第三部分 正文”中“十、评估结论”的“特别事项说明”补充以下内容：

（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。

（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。

二、《评估报告》中更正的具体事项

1、原《评估报告》“第三部分 正文”中“（二）被评估单位概况 5、被评估

单位财务状况”：

海南白马近年的财务状况如下：

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1-4月数据经浙江瑞信会计师事

务师事务所审计，并出具浙瑞专审（2022）0709号无保留意见审计报告。

现更正为：

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。

2、原《评估报告》“三、评估对象和评估范围（一）评估对象和评估范围”：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
9	固定资产	182,94975	房屋建筑物、设备

现更正为：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	主要内容
9	固定资产	182,94975	办公设备

3、原《评估报告》“三、评估对象和评估范围 2、长期股权投资（1）海南粤泰投资有限公司 2）财务状况”：

海南粤泰近几年的财务状况如下：

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
营业利润	-304,791.14	-1,904,704.19	3,056,039.97	36,350,452.85
净利润	-304,791.14	-1,904,704.19	1,039,890.01	-377,390,587.17

现金流情况：

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。

现更正为：

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。

《评估报告》除上述相关修订以外，没有其他修订事项。修订后的《评估报告》详见公司于同日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的相关内容，敬请投资者查阅。公司对以上事项给投资者造成的不便表示诚挚的歉意。

特此公告。

广州粤泰集团股份有限公司

二〇二二年九月八日