

本报告依据中国资产评估准则编制

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权

资产评估报告

国众联评报字（2026）第 3-0196 号

（共一册，第一册）



此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

联系地址：深圳市罗湖区清水河街道清水河社区清水河三路 7 号中海智慧大厦 10 栋

网址：www.gzlchina.com

电话：0755-88832456

邮编：518024

报告日期：二〇二六年九月二十二日

目 录

声 明	1
摘 要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人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	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	20
十四、签名盖章	20
资产评估报告附件	1

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、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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、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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

七、本资产评估机构及其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。

八、资产评估师已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。

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。

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿 宁夏三沙园林工程有限公司债务 涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司 持有的房产及车位使用权资产评估 摘 要

国众联评报字（2026）第 3-0196 号

重 要 提 示

以下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。

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟实施资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权在 2026 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估摘要如下：

评估目的：因棕榈生态城镇发展股份有限公司拟实施资产抵偿事宜，需对上述经济行为所涉及的房产及车位使用权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。该经济行为已经由棕榈生态城镇发展股份有限公司总办会纪〔2026〕32 号文件批准。

评估对象：棕榈生态城镇发展股份有限公司拟进行资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务所涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权的市场价值。

评估范围：郑州泰恒房地产开发有限公司申报的春江观澜西苑小区的房产及车位使用权。

价值类型：市场价值

评估基准日：2026 年 8 月 31 日

评估方法：市场法

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务
涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权资产评估报告

评估结论：截至评估基准日 2026 年 8 月 31 日，棕榈生态城镇发展股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，所表现不含增值税的市场价值为人民币 2,096.31 万元（大写金额：贰仟零玖拾陆万叁仟壹佰元整）。资产评估结果汇总表如下：

序号	建筑物名称	房产用途	所在楼层/总楼层	坐落位置	资产状况	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
1	春江观澜西苑 16-3-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.58	16,000	205.73
2	春江观澜西苑 16-3-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.13	16,000	205.01
3	春江观澜西苑 16-2-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.13	16,000	205.01
4	春江观澜西苑 16-2-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.58	16,000	205.73
5	春江观澜西苑 16-1-3-302	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.58	16,000	205.73
6	春江观澜西苑 16-2-3-301	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.58	16,000	205.73
7	春江观澜西苑 16-2-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	127.94	15,900	203.42
8	春江观澜西苑 16-3-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	127.94	15,900	203.42
9	春江观澜西苑 16-3-1-101	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	121.33	16,000	194.13
10	春江观澜西苑 16-3-1-102	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	127.94	16,000	204.70

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务
涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权资产评估报告

					准			
小计						1,275.73		2,038.61
11	春江观澜西苑地下停车场	车位		郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南, 鲁河路东(春江观澜西苑)	标准车位, 已达到交付标准	10 个	57,700	57.70
总计								2096.31

对评估结论的说明:

本次评估未考虑增值税、契税、印花税以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考, 评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效, 自评估基准日 2026 年 8 月 31 日起至 2027 年 8 月 30 日止。

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。

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。

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿 宁夏三沙园林工程有限公司债务 涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司 持有的房产及车位使用权 资产评估报告正文

国众联评报字（2026）第 3-0196 号

棕榈生态城镇发展股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟实施资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权在 2026 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、产权持有人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

（一）委托人概况

名称：棕榈生态城镇发展股份有限公司（简称：棕榈股份）

住所：郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层 11 号铺

法定代表人：刘江华

注册资本：壹拾捌亿壹仟贰佰捌拾壹万陆仟贰佰陆拾伍圆整

企业类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期：1993 年 09 月 21 日

统一社会信用代码：9144200061808674XE

主要经营范围：城镇化建设投资；城镇及城市基础设施的规划设计、配套建设、产业策划运营；生态环境治理、土壤修复、水处理；智能服务；项目投资、投资管理；旅游资源开发；旅游项目策划、投资、建设及管理；游览景区管理（不含自然保护区）；旅游产品开发、生产、销售；休闲产业投资开发；酒店投资及管理；建筑工程、水利

水电工程、市政工程、园林绿化工程施工和园林养护；风景园林规划设计、城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林工程监理；销售：钢材、建材、园林工程材料及园艺用品；房屋销售；房屋出租；建筑工程机械及设备经营租赁；研究、开发、种植、销售园林植物；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

（二）产权持有人概况

名称：郑州泰恒房地产开发有限公司（简称：泰恒房地产）

住所：河南省郑州市惠济区英才街天元路交叉口西江山路街道办事处 104 号-1

法定代表人：张益康

注册资本：2,100 万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2022 年 11 月 2 日

统一社会信用代码：91410108MA9MTUBF69

主要经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料销售；土地使用权租赁；房地产经纪；住房租赁；非居住房地产租赁；酒店管理；物业管理；园区管理服务；停车场服务；商业综合体管理服务；工程管理服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）委托人和产权持有人之间的关系

棕榈股份因项目施工对河南天河投资集团有限公司（简称“天河投资”）享有债权，同时棕榈股份因项目施工对宁夏三沙园林工程有限公司（简称“宁夏三沙”）负有债务。因天河投资无力清偿，其关联方泰恒房地产依据《春江观澜西苑项目工程款抵购房款协议》，以泰恒房地产持有的房产及车位使用权，代为抵偿棕榈股份欠宁夏三沙的项目款。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

因棕榈生态城镇发展股份有限公司拟实施资产抵偿事宜，需对上述经济行为所涉及的房产及车位使用权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。该经济行为已经由《棕榈生态城镇发展股份有限公司总经理办公会议纪要》（总办会纪〔2026〕32号）文件批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟进行资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务所涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围为郑州泰恒房地产开发有限公司申报的春江观澜西苑小区的房产及车位使用权。具体如下表所示：

序号	建筑物名称	房产用途	所在楼层/总楼层	坐落位置	资产状况	面积（平方米）
1	春江观澜西苑 16-3-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯，已达到交付标准	128.58
2	春江观澜西苑 16-3-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯，已达到交付标准	128.13
3	春江观澜西苑 16-2-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯，已达到交	128.13

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务
涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权资产评估报告

					付标准 毛坯， 已达到 交付标 准	
4	春江观澜西苑 16-2-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	128.58
5	春江观澜西苑 16-1-3-302	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	128.58
6	春江观澜西苑 16-2-3-301	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	128.58
7	春江观澜西苑 16-2-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	127.94
8	春江观澜西苑 16-3-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	127.94
9	春江观澜西苑 16-3-1-101	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	121.33
10	春江观澜西苑 16-3-1-102	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯， 已达到 交付标 准	127.94

					付标准	
小计						1,275.73
11	春江观澜西苑地下停车场	车位使用权		郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)	标准车位，已达到交付标准	10 个

评估范围内主要资产的情况如下：

本次评估总建筑面积为 1,275.73m² 的成套住宅及 10 个车位使用权，房屋用途为成套住宅，共 10 套成套住宅、10 个车位使用权。上述房产坐落于郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南，鲁河路东(春江观澜西苑)，建成于 2025 年，未办理不动产权权属证书，产权持有人承诺上述房地产归其合法所有，不存在对外租赁、诉讼、抵押及其他权利限制情形。

评估对象所在 16 号楼设计总层数为 18 层，钢混结构；截止评估现场勘察日，评估对象所在 16 号楼主体已封顶、外立面已完工、窗户安装完成，小区室内外道路已完工、绿化基本完成，房产已经达到可以交付标准，日常维护状况正常。

委托人和产权持有人承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以委托人和产权持有人提供的资产评估申报表为准。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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

评估基准日为 2026 年 8 月 31 日。评估基准日由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《棕榈生态城镇发展股份有限公司总经理办公会议纪要》（总办会纪〔2026〕32号）。

（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第四次修正）；

3. 《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）；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

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订）；

7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，2020年11月29日修订）；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2019年3月2日第二次修订）；

9. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

13. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第 14 号）；
15. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274 号）；
16. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；
17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；
18. 《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规〔2022〕39 号）；
19. 《企业会计准则——基本准则》（2014 年 7 月 23 日，根据中华人民共和国财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修订）；
20. 其他与资产评估有关的法律法规。

（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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 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——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
12. 《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. 不动产权证书；
2. 建设用地规划许可证；
3. 建设工程规划许可证；
4. 建筑工程施工许可证。

（五）取价依据

1. 《资产(价格)评估常用技术指标和参数大全》；
2. 市场询价资料；
3. 资产评估专业人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
4. 其他资产评估专业人员运用的取价依据。

（六）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协（2020）31 号）；
2. 委托人及产权持有人出具的有关声明、承诺；
3. 其他参考资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1. 市场法也称比较法、市场比较法，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。

2. 收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

3. 成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

（二）评估方法适用性分析

成本法是以假设重新建造待估房产所需要的成本为依据来评估其价值，一般适用于房地产市场发育不成熟，成交实例不多，无法利用市场法、收益法等方法进行评估的情况，往往需要具备可利用的历史资料。而现时该类房产交易市场活跃，其价格主要受供求关系主导，与成本构成关联性较弱，故不选用成本法。

由于待估房屋建筑物和车位使用权区域内同类物业租赁市场发育尚不成熟，租金标准差异较大，空置率、运营成本、租金增长率等核心参数缺乏稳定的市场支撑，未来收益及风险难以合理可靠预测，因此不适用收益法进行评估。

由于委估资产周边类似房地产和车位使用权的市场交易案例较容易取得，且市场

法评估结果能够直接反映委估资产的价格水平，故本次采用市场法评估。

综上所述，根据现场勘查情况，结合待估房屋建筑物和车位使用权的性质、利用情况，本次评估选用市场法进行评估。

（三）评估方法选择

对于被评估房屋所在地房地产市场和车位使用权市场比较发达，市场资料易于取得的房屋建筑物和车位使用权，采用市场法评估。市场法评估房屋建筑物及车位使用权的基本思路是：根据替代原理，将被评估房屋与类似房屋及车位使用权在基准日时点近期的交易价格进行比较分析，通过对交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况等因素对交易价格进行适当修正，得出被评估房屋和车位使用权在评估基准日的价值。基本公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

符号含义：

P—被评估房屋/车位使用权的评估值；

P_b—可比交易案例价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—实物状况修正系数；

E—权益状况修正系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规规定和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同所约定的事项，国众联资产评估土地房地产估价有限公司已实施了对委托人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按产权持有人提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，包括评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

2. 前期准备

在接受委托后，我公司即与委托人就本次评估基本事项、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定资产评估专业人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人和产权持有人提供的资产申报明细，资产评估专业人员针对实物资产进行查证，以确认资产的真实准确。审核委托人和产权持有人提供的资产清单、有关说明，了解资产的取得情况。

2. 资产实际状态的调查

通过查阅相关资产的技术资料，在产权持有人管理人员的配合下现场实地查勘实物资产的实际状态，在调查的基础上完善调查表。

（三）评定估算阶段

1. 资产评估专业人员在产权持有人专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

资产评估专业人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并填写房屋现场鉴定作业表，与企业房屋管理人员进行交流，了解房屋利用状况。

2. 资产评估专业人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3. 资产评估专业人员结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，开始评定估算工作。

（四）评估汇总、提交报告阶段

1. 评估结果的确定

依据我公司资产评估专业人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产评估结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照我公司资产评估规范化要求，组织成员编制相关资产的评估技术说明并撰写资产评估报告。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人和部门内部审核的基础上提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，最后出具正式报告并提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 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说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

2. 交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

1. 假设评估基准日后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. 假设无其他人力不可抗拒及不可预测因素对产权持有人造成重大不利影响。

（三）特殊假设

1. 现有用途假设：假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围

内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件；

2. 原地使用假设：假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用；

3. 本次评估的资产以评估基准日的实际数量为前提，假定评估对象在评估基准日的状况与完成实地查看之日的状况一致。有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4. 本次评估的资产假设在评估基准日达到竣工状态为前提，根据资产评估专业人员现场勘察，截止到评估现场勘察日，评估对象所在 16 号楼主体已封顶、外立面已完工、窗户安装完成，小区室内外道路已完工、绿化基本完成，房产已经达到可以交付标准，但整个小区并未开始统一交付。

5. 假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵和限制。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估根据以上评估工作，采用市场法得出如下评估结论：

截至评估基准日 2026 年 8 月 31 日，棕榈生态城镇发展股份有限公司委托之评估对象在本次评估目的下，所表现不含增值税的市场价值为人民币 2,096.31 万元（大写金额：贰仟零玖拾陆万叁仟壹佰元整）。资产评估结果汇总表如下：

序号	建筑物名称	房产用途	所在楼层/总楼层	坐落位置	资产状况	面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
1	春江观澜西苑 16-3-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.58	16,000	205.73
2	春江观澜西苑 16-3-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.13	16,000	205.01
3	春江观澜西苑 16-2-4-402	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路(苏屯路)南,鲁河路东(春江观澜西苑)	毛坯,已达到交付标准	128.13	16,000	205.01

**棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以资产抵偿宁夏三沙园林工程有限公司债务
涉及的郑州泰恒房地产开发有限公司持有的房产及车位使用权资产评估报告**

4	春江观澜西苑 16-2-4-401	住宅	4/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	128.58	16,000	205.73
5	春江观澜西苑 16-1-3-302	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	128.58	16,000	205.73
6	春江观澜西苑 16-2-3-301	住宅	3/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	128.58	16,000	205.73
7	春江观澜西苑 16-2-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	127.94	15,900	203.42
8	春江观澜西苑 16-3-2-202	住宅	2/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	127.94	15,900	203.42
9	春江观澜西苑 16-3-1-101	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	121.33	16,000	194.13
10	春江观澜西苑 16-3-1-102	住宅	1/18	郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	毛坯, 已达到 交付标 准	127.94	16,000	204.70
小计						1,275.7 3		2,038.6 1
11	春江观澜西苑地下停车场	车位		郑州市惠济区纪元路 (苏屯路)南,鲁河路东 (春江观澜西苑)	标准车 位, 已 达到交 付标准	10 个	57,700	57.70
总计								2096.31

对评估结论的说明:

本次评估未考虑增值税、契税、印花税以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响。

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资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项, 提请报告使用人予以关注:

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

本次评估对象在评估基准日尚未达到竣工状态，泰恒房地产未办理该房产以及车位使用权的证书，本次评估通过收集相应的土地不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证以及郑州市商品房预售许可来辅助证明评估对象的权属、通过郑州市房产面积测绘报告书来核实泰恒房地产申报住宅的面积。

（三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估中资产评估师未对建筑物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，房屋、构筑物评估结论是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（四）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

无。

（五）关于担保、租赁及其或有负债（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

产权持有人承诺评估对象在评估基准日不存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（六）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（七）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）其他需要说明的事项

1. 对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

2. 由委托人和产权持有人提供的与评估相关的经济行为文件、资产明细及其他有

关资料是编制本报告的基础。根据中国资产评估协会《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对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责任；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，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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公开市场假设等发生变化时，评估结果一般会失效。

4. 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

按照《春江观澜西苑项目工程款抵购房款协议》中协议规定：房屋产权办理过程中产生的税费按国家有关规定执行；但更名过程中产生的各项手续费由宁夏三沙承担。已经在报告特殊事项中补充说明该项条款。故本次评估不考虑办理权证费用、契税等办理房产证过程中产生的费用。《春江观澜西苑项目工程款抵购房款协议》中协议规定：因房屋无法交付、逾期交付、房屋产权瑕疵（比如房屋被抵押、司法查封）、一房数卖、交付标准降低、房屋质量问题、红线内外不利因素问题、面积差问题、办理房屋相应手续等问题产生纠纷的，由网签备案合同的购房人（宁夏三沙指定受让人）与泰恒房地产按照《商品房买卖合同》及补充协议等购房文件约定处理。

5. 本次评估范围内的资产评估值为不含增值税价值。

以上事项可能会对评估结论产生影响，提请报告使用人应予以特别关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；

（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师不承担责任；

（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）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（六）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；

（七）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2026 年 8 月 31 日至 2027 年 8 月 30 日有效。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 9 月 22 日。

十四、签名盖章

资产评估师：郑可可

资产评估师：陈欣伟

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二六年九月二十二日

资产评估报告附件

目 录

- 一、资产评估明细表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、委托人和产权持有人营业执照复印件
- 四、委托人产权登记证
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 六、委托人和产权持有人承诺函
- 七、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估师执业会员证书复印件
- 十、资产评估委托合同复印件