

十一、特别风险提示

特别风险提示是指在已确定咨询结论的前提下，咨询专业人员揭示在咨询过程中已发现可能影响咨询结论，但非咨询专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示本报告使用方关注特别风险提示对本咨询报告咨询结论的影响。

1、本咨询报告中，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。

2、本次咨询参考了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告，未发表审计意见，《可能会影响上述净资产审计结果的事项》见专项审计报告。咨询人员根据所采用的咨询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咨询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咨询人员的责任。

3、本咨询结论中，咨询人员未能对各种设备在咨询基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定被咨询单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。咨询人员未对各种建、构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，在假定被咨询单位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，通过实地勘察做出的判断。

4、被咨询单位权属资料不全面或存在瑕疵的情形：

（1）存货中未售的 429 套房产中，已办理产权 424 套，5 套未办理产权。未办理产权证原因为贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司建设面积超规划，需要补交土地出让金，本次咨询假设该部分土地出让金按实际金额已足额补交，并能取得不动产权证上市交易为假设前提。但本次咨询测算未考虑该补缴出让金的扣除，提请报告使用人注意。未办理产权证商铺明细如下：

序号	房号	建筑面积（m ² ）
1	D1-负 1-4	86.81
2	D1-负 1-14	17.23
3	D1-负 1-15	37.4
4	D-负 1-209	100.65
5	D2-负 1-22	64.52
合计		306.61

（2）本次纳入咨询范围内的房屋建筑物中位于贵州省毕节市的一套商铺为业主无力偿还租金作价抵偿应收租金债权而获得的一套商铺，该商铺产权证号为毕房权证毕地字第 G000045 号，建筑面积 614.1 平方米，截至咨询基准日，证载权利人尚未过户至贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司。本次以该商铺可以正常进行产权交易并过户为假设前提。但本次咨询测算未考虑过户过程可能产生的相关税费对本次咨询结论的影响。

（3）被咨询单位未提供车位实际个数，本次咨询车位个数依据《建设工程规划许可证》附件《总平面图》所在车库面积、个数折算单个车位建筑面积，而后用纳入本次咨询范围车位总面积除单个车位建筑面积换算得到，若实际个数与本

次测算面积有差异，则本次咨询结果需进行调整。

(4) 根据项目《建设工程规划许可证》《总平面图》《贵阳市房屋建筑面积测绘报告》及委估资产《不动产权证书》，标的项目竣工面积与项目规划面积规模基本相当，但地上地下结构比例有较大差异，委托人及被咨询单位未能提供《国有建设用地使用权出让合同》补充协议及变更的《建设工程规划许可证》《总平面图》，本次假设委估范围开发产品权属清晰，可以合法转让并过户，不存在欠付地价款的情况，提请报告使用人注意。

经核实，除上述事项外，我们暂未发现其他权属资料不全面或存在瑕疵的情形。

5、咨询程序受到限制的情形：

(1) 其他应收款

截至 2024 年 8 月 31 日，金阳步行街公司其他应收款账面余额为 40,248,694.49 元，已计提坏账准备 5,928,503.88 元，其他应收款账面价值占期末资产总额的 36.70%，其中关联方资金拆借余额为 32,599,723.46 元，未来是否能收回款项及可收回金额存在不确定性。

(2) 存货

截至 2024 年 8 月 31 日，金阳步行街公司存货账面余额 42,180,620.62 元，存货占期末资产总额的 45.10%。我们在对金阳步行街公司存货执行审计程序时，发现公司存货单方成本与实际情况不符，工程施工合同台账、施工合同、项目施工进度结算、项目竣工决算单等资料严重缺失的情况，我们无法获取充分、适当的审计证据确认金阳步行街公司存货期末账面价值及存货跌价准备计提的准确性。

(3) 应交税费

截至 2024 年 8 月 31 日，金阳步行街公司应交税费账面余额 173,392,734.87 元，由于工程项目施工合同台账、施工合同、项目施工进度结算、项目竣工决算单等资料严重缺失；账面未按核定的单方建设成本结转销售成本，存在以前年度多计提成本，少交税费以及开发项目长期未进行土地增值税清算等情况，我们无法获取充分、适当的审计证据确认金阳步行街公司应交税费期末账面价值的准确性。

本次咨询对开发项目涉及土地增值税及企业所得税进行了模拟汇算清缴并基于模拟结果进行咨询测算，本次假设土地增值税及企业所得税进行了模拟汇算清缴引用的相关收入成本符合相关税法规定为假设前提，若本次咨询测算结果与最终实际汇算清缴金额不符，则咨询结果需进行调整。

(5) 贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司存在若干涉税风险事项，相关事项的核查验证超出咨询人员的专业能力范畴，委托人已委托贵州正和华政税务师事务所有限公司出具《贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司税收缴纳情况清理报告》，提请报告使用人充分关注涉税风险事项。

经核实，除上述事项外，我们暂未发现其他咨询程序受到限制的情形。

6、咨询资料不完整的情形：

根据被咨询单位提供的《国有土地使用权出让合同》，所在项目取得土地使用权总面积为 46214 平方米，土地情况详见下表：

证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m ² ）	剩余年限（年）
合同编号:黔筑高新(金挂)[2006]003	贵州通达房地产开发有限公司	金阳碧海花园、诚信路两侧	商业	出让	2046.9.11	46214	22.03

由于历史原因，被咨询单位未能提供完整的《国有土地使用证》，根据被咨询单位提供的《土地权利证书》记载信息如下,根据被咨询单位提供的《企业关于进行测算有关事项的说明》，本次土地面积以《国有土地使用权出让合同》中记载的土地使用权总面积为 46214 平方米为准，提请报告使用人注意。

经核实，除上述事项外，我们暂未发现其他资料不完整的情形。

7、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与估值对象的关系：

于咨询基准日，纳入本次咨询范围的存货及固定资产部分存在租赁权，考虑合同租金与市场租金水平基本一致，本次咨询未考虑相关租约对咨询结果的影响。租赁状况详见下表：

位于金阳商业步行街商铺：

贵州乌江清水河水电开发有限公司拟了解其持有的贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 40%股权价值涉及贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司股东全部权益价值咨询项目咨询报告

区域	商户/商家名称	商铺号	租金 (元)	产权面积 (m ²)	小业主产权面积 (m ²)	无产权面积 (m ²)	合计 (m ²)	租赁期限	租金内涵
B 区	益乐康按摩服务中心	B-负 1-12/临时场地	12	54.69	1322.62		1377.31	2023/9/9-2025/9/9	租金为不含税价, 增值税税率 5%, 不含物业费、水电费
	苟建	B-负 1-14/15	30	55.48	55.48		110.96	2023.11.15-2028.8.14	
	宋尔权	B 负-1-22	35	31.31			31.31	2024.1.6-2025.1.5	
	晴中晴防水	B-负 1-23	35	31.31			31.31	2024.4.8-2025.7.7	
	成都怪糖科技有限公司	B2-1-23	1000/间	33.77			33.77	2024.9.1-2025.8.31	
杨绍怀	B1-1-41	22	48.92			48.92			
C 区	贵州华联	C、D 区负 1 层	22	12367.24	1220.81		13588.05	2022.12.1-2028.12.2	
	正溢禾建设工程有限公司	C-1 局部、C-3 局部	18	1410.84	32		1442.84	2024.7.20-2029.7.19	
	微中字广告公司	C1-1-53	18.8-21.1	35.63			35.63	2024.7.11-2025.7.10	
	贺凌霄	C1-1-6/7/50/51	4000	149.92			149.92	2024.5.1-2025.12.31	
D 区	林诚星空酒店	C3-1 层	25	1943.84			1943.84	2024.8.31-2027.8.31	
	国正兆鸿有限公司	D3-3-6A/6B	14.25-19	54.82			54.82	2024.6.5-2025.6.4	
E 区	铭德汽修	E 区负一层	9/9/9/10/11			2857.17	2857.17	2024.4.10-2027.4.9	
	徐翔	E 负 1-9/临时场地	8	33.81		155.19	189	2022.11.1-2025.7.31	
	梁丽	E 负 1-16/临时场地	6-8	22.47		135.2	157.67	2024.7.16-2029.7.15	
	陈涛	E 负 1-17/临时场地	8	22.47		290.39	312.86	2024.2.1-2028.7.31	
F 区	王定富	F3-1-18	18-25	42.33			42.33	2024.6.18-2025.6.17 25	
	袁亮	F5-1-3/4	24	84.66			84.66	2024.3.26-2024.12.15	
	封志海	F 区地下停车场部分	9	999			999	2025/4/30 止	
	贵州一撇科技有限公司	F 区地下停车场部分	3.5-4.5	8000			8000	2023.11.1-2037.10.31	
	秦鼎荣	F2-1-25A	30	24.12			24.12	2024.6.5-2026.6.4	
	鼎昊盛世贸易有限公司	F1-1A/1D/1E	10.8-18	141.61			141.61	2024.5.20-2026.5.19	
G 区	领畅传媒	G3 栋	40	3708.89			3708.89	2024.6.1-2025.5.31	
	方良建	G1-1-2/3	40	55.34			55.34	2023.5.17-2025.5.16	
	杨建会	G1-1-16	25	44.24			44.24	2024.6.1-2025.5.31	
	陈实	G2-1-1A/1	70	46.1			46.1	2022.10.1-2025.9.30	
	王军	G2-1-2/2A/3	40	75.21			75.21	2023.7.26-2025.7.25	
	钰圣堂中医馆	G2-1-14/15/20	20	122.36			122.36	2024.2.18-2028.7.31	
	刘应贵	G2-1-6	25-27	39.06			39.06	2024.6.3-2026.6.2	
	黎萍	G1-1-12	48	45.89			45.89	2024.6.1-2025.5.31	

位于毕节市一套商铺:

承租方	租赁物名称	租金 (元/年)	产权面积 (m ²)	租赁期限	租金内涵
毕节市七星关区人民政府市西街道办事处	毕节市幼儿园	120000	614.1	2022/8/1-2025/7/31	租金为含税价, 增值税税率 5%, 不含物业费、水电费

经核实, 除上述事项外, 我们暂未发现其他担保、租赁及其或有负债 (或有资产) 等事项。

8、根据《贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 2019 年临时股东会会议决议》, 会议决议将 A1 和 G3 两栋独栋商铺总面积 6307.9 平方米, 咨询总价值 8341.06 万元划分至贵州通达房地产开发有限公司 (持有贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 60% 股权) 名下, A2 和 G4 两栋独栋商铺总面积 5544.83 平方米咨询总价值 7384.02 万元划分至贵州乌江清水河水电开发有限公司 (持有贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 40% 股权) 名下。由于目前步行街公司确无资金

承担实物预分红的资产产权变更到相应股东单位所需的相关税费，同意由股东单位自行承担相应实物预分红资产变更所需的全部相关税费。由步行街公司协助股东单位及时办理实物预分红资产变更手续。

9、截至咨询基准日，贵州乌江清水河水电开发有限公司名下的 A2 和 G4 两栋独栋商铺总面积 5544.83 平方米已完成税费缴纳及产权过户，交易税费中土地增值税按照预缴比例 3%缴纳。贵州通达房地产开发有限公司名下的金阳商业步行街 A 区(A1)（1-3 层），A 区(A1)负 1 层 1 号和 2 号，面积共计 2599.01 平方米及 G 区(G3)（1-3 层），面积共计 3708.89 平方米资产未完成产权过户，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中兴财光华审专字（2025）第 216016 号专项审计报告，通达公司应承担所需的全部相关税费金额如下：

项目	通达公司金额（元）	清水河公司金额（元，已支付）	税金比例
通达应承担增值税	3,971,933.62	3,516,203.35	5%
通达应承担城建税	278,035.35	246,134.23	7%
通达应承担教育费附加	119,158.01	105,486.10	3%
通达应承担地方教育附加	79,438.67	70,324.07	2%
通达应承担土增税	2,383,160.17	2,109,722.00	3%
通达应承担印花税	41,705.30	36,920.10	0.05%
合计	6,873,431.12	6,084,789.85	

账务处理上在其他应收款借方增加贵州通达房地产开发有限公司应承担的相关税金及附加、土地增值税、印花税，计提税负率同贵州乌江清水河水电开发有限公司。经核实，账面计提应收贵州通达房地产开发有限公司所需承担的税费共计 6,873,431.12 元。

本次估值测算按照以整个项目口径汇算清缴土地增值税及企业所得税，根据测算结果扣减被咨询单位历史年度实缴及开发产品科目估值中已扣除土地增值税及企业所得税金额后确定应交税费科目土地增值税及企业所得税估值，因此贵州通达房地产开发有限公司及贵州乌江清水河水电开发有限公司实际承担的土地增值税计提比例可能与本次估值汇算清缴后的实际税负率不一致。提请报告使用者充分关注以上事项。

另外，依据贵阳市花溪区人民法院(2024)黔 0111 民初 3851 号和 3852 号《民事判决书》，贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司曾自愿为债务人贵州中泰商品混凝土有限公司就 G 区(G3)(1-3 层，面积共计 3708.89 平方米)提供抵押担保，并于 2019 年 11 月 25 日在贵阳市自然资源和规划局办理了抵押登记。然而，由于《贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 2019 年临时股东会会议决议》，目前该项资产已归属于贵州通达房地产开发有限公司名下，从资产权属角度而言已与贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司无关。本次咨询未考虑上述事项对贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司的影响，在此提醒报告使用方予以特别关注。

10、被咨询单位于咨询基准日存在的法律、经济等未决事项：

截至 2024 年 8 月 31 日，因租赁合同纠纷产权人起诉步行街公司涉诉金额 112.95 万元，尚欠 38.35 万元；步行街公司起诉租户涉诉金额 145.48 万元，尚未收回金额 48.15 万元。与咨询单位相关人员访谈了解，上述事项案件均执行处理中，本次咨询不考虑上述事项对咨询结果的影响，提请报告使用者注意。

除上述法律诉讼外暂未发现其他于咨询基准日存在的法律、经济等未决事项。

11、咨询基准日至咨询报告日之间可能对咨询结论产生影响的事项：

无。

12、截至咨询基准日，贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司存在股权质押事项。出质人为贵州通达房地产开发有限公司，质权人为贵阳银行股份有限公司双龙航空港支行，质押原因为贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司向贵阳银行股份有限公司双龙航空港支行融资，以股东贵州通达房地产开发有限公司的股权进行质押，本次咨询未考虑该部分股权质押对咨询结论的影响。

13、截至咨询基准日，纳入咨询范围的部分设备类资产无实物，就该部分无实物资产被咨询单位已出具《关于电子设备及车辆资产情况的说明》，本次咨询未考虑该部分资产价值对咨询结论的影响。

14、报告中的咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的

贵州乌江清水河水电开发有限公司拟了解其持有的贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司 40%股权价值
涉及贵阳金阳商业步行街房地产开发有限公司股东全部权益价值咨询项目咨询报告

相关费用和税项，也未对资产咨询增值额作任何纳税调整准备。

15、截至咨询报告日，纳入咨询范围内的房地产实物状况、权益状况未发生变化，房地产市场变动短期内无明显变化。

16、本次咨询结论是反映咨询对象在本次咨询目的和基准日下，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、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对咨询结论的影响。

17、本咨询报告是在委托人及被咨询单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被咨询单位负责。资产评估机构及咨询人员对此基础上形成的咨询结果承担法律责任。

咨询结论在咨询假设前提条件下成立，并限于此次咨询目的使用。当咨询对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，咨询人员将不承担由于前提条件和咨询依据出现重大改变而推导出不同咨询结果的责任。