湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

粤万诚资评报字[2021]第0004号

广东万诚房地产土地评估有限公司

2021年4月27日

本册目录

评估报告声明 3
资产评估报告摘要 4
资产评估报告正文 1
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者概况 1
二、评估目的 1
三、评估对象和评估范围 3
四、价值类型及其定义 3
五、评估基准日 4
六、评估依据 4
七、评估方法 6
八、评估程序实施过程和情况 8
九、评估假设 8
十、评估结论 9
十一、特别事项说明 11
十二、评估报告使用限制说明 14
十三、评估报告日 15
评估报告附件 16

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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、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。

七、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。

八、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。

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。

湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

粤万诚资评报字[2021]第0004号

湛江深蓝房地产开发有限公司：

广东万诚房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用采用成本法(资产基础法)，按照必要的评估程序，对湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日2021年3月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：拟实施增资扩股事宜

二、评估目的：为湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜所涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值提供参考意见。

三、评估对象：湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值。

四、评估范围：湛江深蓝房地产开发有限公司评估基准日的资产及相关负债，包括流动资产及流动负债（具体项目以清产核资审计报告确定的审核范围为准）。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2021年3月31日

七、评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合被评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法(资产基础法)对被评估单位股东全部权益价值进行测算得出评估结论。

八、评估结论：

（一）评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估对象在评估基准日2021年3月31日的评估结果如下：

股东全部权益账面价值174,849,147.78元，评估值174,849,147.78元，评估增值0元，增值率0%。其中资产账面价值174,921,600.17元，评估值174,921,600.17元，评估增值0元，增值率0%；负债账面价值72,452.39元，评估值72,452.39元，评估增值0

元，增值率 0%。

资产评估结果详情如下：

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%
1	流动资产	17,492.16	17,492.16	-	0.00
2	非流动资产	-			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产	-			
8	固定资产	-			
9	在建工程	-			
10	工程物资	-			
11	固定资产清理	-			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产	-			
20	资产总计	17,492.16	17,492.16	-	0.00
21	流动负债	7.25	7.25	-	0.00
22	非流动负债	-			
23	负债合计	7.25	7.25	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	17,484.91	17,484.91	-	0.00

（二）对评估结论的说明

1、本评估结论在一定程度上依据了委托人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

2、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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

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。

4、本次评估的资产价值没有考虑本次评估目的所述经济行为完成后少数股东权益折价与控股权溢价对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

（三）评估增减值分析：

1.评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用成本法（资产基础法）对企业纳入评估范围的全部资产和负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值一致，未发生增减值。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日时用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对因评估导致资产价值变动作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）引用其他机构出具的报告结论的情况：

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的股东全部权益价值所涉及的资产的账面价值为174,921,600.17元，负债账面价值为72,452.39元，所有者权益账面价值为174,849,147.78元。湛江市律德会计师事务所有限公司对截止评估基准日2021年3月31日的资产负债进行专项审计，出具了《关于湛江深蓝房地产开发有限公司的专项审计报告》（律德专审字[2021]022号）。经与委托人沟通，该审计报告所载明的审计范围、审计基准日与本资产评估报告评估范围和评估基准日一致且符合本次经济行为的要求，因此该评估报告以上述审计报告的相关财务数据为基础。审计结果由湛江市律德会计师事务所有限公司独立承担责任，资产评估师的责任是认真阅读并正确理解与引用该审计报告。

（四）评估基准日存在法律、经济等未决事项：

通过履行资产评估法定的和必要的程序，未发现存在法律、经济等未决事项。

（五）其他需要说明的重要事项：

1、本次评估范围是根据委托方提供的《评估明细表(企业申报）》来进行。如与实际情况不符，评估结果应做相应调整或重新评估。

2、由委托方管理层和其他相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，实物资产占有方应对其提供的真实性、全面性负责。

3、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方在委托评估时未作

特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.评估专业人员对评估范围内相关资产的法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，发现存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表中土地使用权（遂溪 SWGC2019020 号）缺少不动产权证书，经询问湛江深蓝房地产开发有限公司相关管理人员，该土地在遂溪县自然资源局完成“三通一平”后再办理不动产权证书，因缺少不动产权证书，评估专业人员无法确定该土地使用权证上的具体信息，故本次评估以湛江市律德会计师事务所有限公司出具的《关于湛江深蓝房地产开发有限公司的专项审计报告》（律德专审字[2021]022 号）中土地使用权的账面价值作为评估价值。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十、报告使用有效期：本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日的期限内有效。

十一、评估报告日：本评估报告正式提出日期为 2021 年 4 月 27 日。

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。

湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

粤万诚资评报字[2021]第0004号

湛江深蓝房地产开发有限公司：

广东万诚房地产土地评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法(资产基础法)，按照必要的评估程序，对湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值在2021年3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

（一）委托方及被评估单位概况:

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人。

名　　称：湛江深蓝房地产开发有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄启景

住　　所：遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室

注册资本：人民币叁佰万元

经营业务范围：地产项目投资；房地产开发经营；自由商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建设工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）（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）

2. 企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

本公司的控股股东为湛江交投房地产开发有限公司。截至2021年3月31日，在册人员3人，其中在职人员3人。

2020年2月18日湛江交投房地产开发有限公司投资设立湛江深蓝房地产开发有限公司，认缴（实缴）注册资本300万元。

3. 经营业务范围及主要经营业绩

（1）经营业务范围：地产项目投资；房地产开发经营；自由商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建设工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）（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）

（2）主要经营业绩：至评估基准日，湛江深蓝房地产开发有限公司仍处于引资合作阶段，尚未经营。

4. 近两年年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩，已经审计的应当说明注册会计师发表的意见，以往不良资产处置情况。

资产、财务、负债状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
流动资产	53,276,735.65	174,921,600.17
非流动资产	0	0
资产总额	53,276,735.65	174,921,600.17
流动负债	50,151,450.26	72,452.39
非流动负债	0	0
负债总额	50,151,450.26	72,452.39
净资产	3,125,285.39	174,849,147.78

利润表

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
一、营业收入	0	0
减:营业成本		
营业税金及附加	376.10	
销售费用		
管理费用	63,370.80	84,887.00
财务费用	-240,481.45	-258,255.11
资产减值损失		
二、营业利润	176,734.55	173,368.11
加：营业外收入		
减：营业外支出		

项目	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
三、利润总额	176,734.55	173,368.11
减：所得税费用	51,449.16	
四、净利润	125,285.39	173,368.11

2020 年财务状况和经营状况已经致同会计师事务所审计，并出具了致同审字（2021）第 110C006436 号无保留意见审计报告；2021 年 3 月 31 日财务状况和经营状况已经湛江市律德会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。

5. 企业财务会计制度

会计制度：公历年制

会计年度：每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度

记账本位币：人民币

记账基础：权责发生制

（二）委托方与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一企业。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为：委托方及相关审核机构；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所等）。

二、关于经济行为的说明

根据委托人提供的《市委常委会会议决定事项通知[2021]70 号》，湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值提供参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象：湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值；

评估范围：

1、湛江深蓝房地产开发有限公司所有者全部权益价值所涉及的全部资产及负债，包括截至评估基准日 2021 年 3 月 31 日止的账面资产总额为 174,921,600.17 元，账面负债总额为 72,452.39 元，账面所有者权益总额为 174,849,147.78 元，具体见详见表：

项目	账面价值	简要说明
一、流动资产	174,921,600.17	
货币资金	3,300,102.66	银行存款
预付账款	0	
其他应收款	50,000.00	
存货	171,571,497.51	土地
二、非流动资产	0	
固定资产	0	
无形资产	0	
三、资产总计	174,921,600.17	
四、流动负债合计	72,452.39	企业所得税、印花税
其他应付款	0	
五、长期负债合计	0	
六、负债合计	72,452.39	
七、净资产（所有者权益）	174,849,147.78	

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用价值类型为市场价值。

（二）价值类型定义

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

（一）评估的基准日为 2021 年 3 月 31 日。

（二）评估基准日是由委托方考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定等因素后，以及与评估目的的实现日接近的原则共同确定;

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《资产评估委托合同》；

2. 《交投集团深蓝公司增资方案（修改）20210305》；

3. 《市委常委会会议决定事项通知[2021]70 号》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）

2.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，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）；

3.《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；

4.《中华人民共和国企业所得税法》；

5.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第29号）；

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号)；

7.《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)；

8.国务院国有资产监督管理委员会《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)；

9.国务院国有资产监督管理委员会《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)；

10.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；

11.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

12.《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)；

13.《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；

14.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号，2006年颁布（新准则））；

15.《企业财务通则》（财政部令第41号）；

16.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（三）准则依据

1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2.《资产评估执业道德准则》（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---企业价值》（中评协〔2018〕38号文）；

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

14.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

15.《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014，自2014年12月1日起实施）；

（四）权属依据

1.委托人、被评估单位提供的资产评估明细表（企业申报）；

2.国有建设用地使用权出让合同；

3.其他相关权属证明资料。

（五）取价依据

1.《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第46号）；

2.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；

3.《土地利用现状分类》（GB/T21010—2017）；

4.《湛江市房屋建筑工程经济指标（2019）版》（湛建办〔2019〕166号）；

5.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

6.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

7.企业提供的资产负债表、损益表、资产评估明细表等有关申报资料及其他评估相关资料；

8.企业提供的有关财务会计报表、其他财务经营资料；

9.房地产所在地的房地产市场交易价格信息；

10.评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）其他参考依据

1.委托方、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

2.委托方及被评估单位承诺函。

七、评估方法

（一）评估方法简述

资产评估基本方法有成本法(资产基础法)、收益法和市场法，进行资产评估，

需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

企业价值评估中的市场法，是指将被评估企业与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

（二）评估方法的选择及理由

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于在国内流通市场上难于找到在整体规模、资产结构、现金流、增长潜力和风险等方面与评估对象相类似的、足够的交易案例，故本次评估不适用市场法评估条件。

2.对于收益法的应用分析

评估人员从企业总体情况、本次评估目的和企业财务报表分析等方面对本评估项目能否采用收益法做出适用性判断。

至评估基准日，湛江深蓝房地产开发有限公司仍处于引资合作阶段，尚未经营，故现阶段无法对未来收益进行合理有效的预测。经综合分析并结合本次评估目的，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上不适用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

对于有形资产而言，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。

评估人员通过对企业财务状况、持续经营能力、发展前景等进行综合分析后，最终确定采用成本法(资产基础法)作为本项目的评估方法合理确定评估值。

（1）成本法(资产基础法)简介

A. 成本法(资产基础法)的基本原理

根据会计原理和会计准则，企业的资产负债表记录了企业的资产和负债，企业资产扣除负债后的净资产，就是企业所有者的权益。因此，评估专业人员将企业的全部资产的价值逐一评估出来，然后再扣除企业全部负债的价值，就可以得到一个净资产的价值，这个净资产的价值就是企业所有者所能享受的权益价值。由于企业资产负债表中的账面价值多是企业拥有的资产和负债的历史成本，而非现实的市场价值，因此需要将企业资产和负债的历史成本调整为现实价值，这就是成本法(资产基础法)评估的基本原理。上述基本原理可用公式表述为：

全部权益价值 = （表内外）各项资产价值 - （表内外）各项负债价值

B. 成本法(资产基础法)的基本操作程序

根据成本法(资产基础法)的原理，该方法的基本操作程序包括以下六个步骤：

a. 获得以成本为基础的资产负债表；

b. 确定需要重新评估的资产与负债；

c. 确定表外的资产；

d. 确定表外或有负债；

e. 评估以上确定的各项资产和负债；

f. 编制评估后的资产负债表。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）接受项目委托阶段

本公司接受项目委托后，评估人员进入评估现场后，首先进行以下工作：

1.向委托方了解评估目的，明确评估的范围和对象；

2.根据评估目的指导委托方选定评估基准日；

3.与委托方签署资产评估业务委托书；

4.拟定评估计划。

（二）资产清查阶段

主要工作如下：

1.根据评估需要，协助并指导配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估明细表（企业申报）等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产和负债进行初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

2.听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产和负债的历

史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、技术状态等情况；

3.对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

4.根据资产评估明细表（企业申报），按评估准则的要求，对流动资产进行了全面清查核实；

5.查阅收集委估资产的产权证明文件；

6.根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

7.对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算阶段

1.根据委估资产的特点，选择制定具体的评估方法；

2.查阅委估资产的产权证明文件、合作协议等有关资料；

3.收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

4.对各项委估资产进行数据处理，分项作出评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总

对全部委估资产、负债分别进行评估，然后对各类资产、负债的评估值进行汇总，公司内部对评估报告进行审核，检查并确认有无错、漏、重评的情况，进行必要的调整、修改和完善。

（五）撰写评估报告和内部审核

在上述工作基础上，起草资产评估报告书，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按质量控制的三级复核程序对报告进行反复修改、校正，评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后出具正式资产评估报告书，向委托方提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一） 基本假设

1.交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2.公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的。

3.假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的

用途与使用方式(在原址)持续使用。

（二）关于评估对象的假设

1.除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的(出让土地使用权的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项)均已付清。

3.评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均以委托人提供的房地产权属文件记载为依据，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4.假设评估对象所涉及的土地、房屋建筑物等无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该项资产价值产生不利影响。

5.评估人员已对评估对象所涉及房地产等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

6.除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

8.假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

9.假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，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。

（三）关于企业经营和预测假设

1.假设国际金融和全球经济环境、国家宏观经济形势无重大变化，交易各方所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设所处的社会经济环境以及所执行的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设国家现行的有关法律法规及行政政策、产业政策、金融政策、税收政策等政策环境相对稳定。除非另有说明，假设被评估单位经营完全遵守有关的法律法规。

4.假设被评估单位在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营方向、经营

方式、经营范围和管理水平，以及在当前所处行业状况及市场竞争环境下持续(按公司章程中规定的经营期限)经营。

5.评估只基于基准日被评估单位现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大，也不考虑后续可能会发生的生产经营变化带来的影响；假设被评估单位将维持评估基准日的投资总额、财务杠杆水平等基本保持不变。

6.假设被评估单位按评估基准日现有的管理水平继续经营，被评估单位管理层是负责和尽职工作的，且管理层相对稳定和有能力担当其职务，不考虑将来经营者发生重大调整或管理水平发生重大变化对未来预期收益的影响。

7.假设被评估单位在持续经营期内的任一时点下，其资产的表现形式是不同的。

8.假设被评估单位未来采取的会计政策和编写本报告时所采用的会计政策基本保持一致。

9.假设被评估单位完全遵守所在国家和地区开展合法经营必须遵守的相关法律法规。

（四）其他假设

1.依据《中华人民共和国资产评估法》，"委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责"，假设委托人已依法行事。

2.假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结果的影响。

3.假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结果，评估报告将会失效。

十、评估结论

（一）评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出评估对象在评估基准日 2021 年 3 月 31 日的评估结果如下：

股东全部权益账面价值 174,849,147.78 元，评估值 174,849,147.78 元，评估增值 0 元，增值率 0%。其中资产账面价值 174,921,600.17 元，评估值 174,921,600.17 元，评估增值 0 元，增值率 0%；负债账面价值 72,452.39 元，评估值 72,452.39 元，评估增值 0

元，增值率 0%。

资产评估结果详情如下：

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%
1	流动资产	17,492.16	17,492.16	-	0.00
2	非流动资产	-			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产	-			
8	固定资产	-			
9	在建工程	-			
10	工程物资	-			
11	固定资产清理	-			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产	-			
20	资产总计	17,492.16	17,492.16	-	0.00
21	流动负债	7.25	7.25	-	0.00
22	非流动负债	-			
23	负债合计	7.25	7.25	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	17,484.91	17,484.91	-	0.00

（二）对评估结论的说明

1、本评估结论在一定程度上依据了委托人和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响。评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性不做任何保证。

2、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持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

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。

4、本次评估的资产价值没有考虑本次评估目的所述经济行为完成后少数股东权益折价与控股权溢价对股权价值的影响，提请报告使用者注意该事项对评估结论的影响。

（三）评估增减值分析：

1.评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用成本法（资产基础法）对企业纳入评估范围的全部资产和负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值一致，未发生增减值。

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在评估基准日时用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的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公允价值，未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对因评估导致资产价值变动作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）引用其他机构出具的报告结论的情况：

根据本次经济行为的要求，纳入评估范围的股东全部权益价值所涉及的资产的账面价值为174,921,600.17元，负债账面价值为72,452.39元，所有者权益账面价值为174,849,147.78元。湛江市律德会计师事务所有限公司对截止评估基准日2021年3月31日的资产负债进行专项审计，出具了《关于湛江深蓝房地产开发有限公司的专项审计报告》（律德专审字[2021]022号）。经与委托人沟通，该审计报告所载明的审计范围、审计基准日与本资产评估报告评估范围和评估基准日一致且符合本次经济行为的要求，因此该评估报告以上述审计报告的相关财务数据为基础。审计结果由湛江市律德会计师事务所有限公司独立承担责任，资产评估师的责任是认真阅读并正确理解与引用该审计报告。

（四）评估基准日存在法律、经济等未决事项：

通过履行资产评估法定的和必要的程序，未发现存在法律、经济等未决事项。

（五）其他需要说明的重要事项：

1、本次评估范围是根据委托方提供的《评估明细表(企业申报）》来进行。如与实际情况不符，评估结果应做相应调整或重新评估。

2、由委托方管理层和其他相关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，实物资产占有方应对其提供的真实性、全面性负责。

3、对于评估中可能存在的影响评估结果的其他事项，委托方在委托评估时未作

特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.评估专业人员对评估范围内相关资产的法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，发现存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表中土地使用权（遂溪 SWGC2019020 号）缺少不动产权证书，经询问湛江深蓝房地产开发有限公司相关管理人员，该土地在遂溪县自然资源局完成“三通一平”后再办理不动产权证书，因缺少不动产权证书，评估专业人员无法确定该土地使用权证上的具体信息，故本次评估以湛江市律德会计师事务所有限公司出具的《关于湛江深蓝房地产开发有限公司的专项审计报告》（律德专审字[2021]022 号）中土地使用权的账面价值作为评估价值。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任；

（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专业人员不承担责任；

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

本评估报告的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2021 年 3 月 31 日起至 2022 年 3 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2021 年 4 月 27 日。

广东万诚房地产土地评估有限公司

法定代表委托人：陈世邦

资产评估师：林伟坚

资产评估师 44030063

梁春露

资产评估师 梁春露 44200155

评估报告附件

（一）签名资产评估师的承诺函；

（二）评估明细表；

（三）现场勘查照片；

（四）委托方和被评估单位的承诺函；

（五）资产评估的有关事项说明；

（六）资产评估委托合同；

（七）委托方和被评估单位《营业执照》；

（八）2021 年 3 月 31 日审计报告；

（九）与评估目的相对应的经济行为文件；

（十）遂溪 55 亩土地资料；

（十一）资产评估机构备案文件；

（十二）资产评估机构法人营业执照副本；

（十三）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；

（十四）法定代表人授权委托书。

资产评估师承诺函

湛江深蓝房地产开发有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟实施增资扩股事宜涉及湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值所涉及的全部资产及负债于 2021 年 3 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则选用了评估方法。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师签名：

2021 年 4 月 27 日

资产评估结果汇总表

评估基准日:2021年3月31日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司　　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%
1	流动资产	17,492.16	17,492.16	-	0.00
2	非流动资产	-			
3	其中：可供出售金融资产	-			
4	持有至到期投资	-			
5	长期应收款	-			
6	长期股权投资	-			
7	投资性房地产	-			
8	固定资产	-			
9	在建工程	-			
10	工程物资	-			
11	固定资产清理	-			
12	生产性生物资产	-			
13	油气资产	-			
14	无形资产	-			
15	开发支出	-			
16	商誉	-			
17	长期待摊费用	-			
18	递延所得税资产	-			
19	其他非流动资产	-			
20	资产总计	17,492.16	17,492.16	-	0.00
21	流动负债	7.25	7.25	-	0.00
22	非流动负债	-			
23	负债合计	7.25	7.25	-	0.00
24	净资产（所有者权益）	17,484.91	17,484.91	-	0.00

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	174,921,600.17	174,921,600.17	-	0.00
2	货币资金	3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	50,000.00	50,000.00	-	0.00
10	存货	171,571,497.51	171,571,497.51	-	0.00
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13					
14	二、非流动资产合计				
15	可供出售金融资产				
16	持有至到期投资				
17	长期应收款				
18	长期股权投资				
19	投资性房地产				
20	固定资产				
21	在建工程				
22	工程物资				
23	固定资产清理				
24	生产性生物资产				
25	油气资产				
26	无形资产				
27	开发支出				
28	商誉				
29	长期待摊费用				
30	递延所得税资产				
31	其他非流动资产				
32					
33	三、资产总计	174,921,600.17	174,921,600.17	-	0.00
35	四、流动负债合计	72,452.39	72,452.39	-	0.00
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	应付票据				
39	应付账款				
40	预收款项				
41	应付职工薪酬				
42	应交税费				
43	应付利息				
44	应付股利				
45	其他应付款				
46	一年内到期的非流动负债				
47	其他流动负债				
48					
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	长期应付款				
53	专项应付款				
54	预计负债				
55	递延所得税负债				
56	其他非流动负债				
57					
58	六、负债总计	72,452.39	72,452.39	-	0.00
59					
60	七、净资产（所有者权益）	174,849,147.78	174,849,147.78	-	0.00

流动资产评估汇总表

资产评估结果汇总表

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-5	预付账款				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	50,000.00	50,000.00	-	0.00
3-9	存货	171,571,497.51	171,571,497.51	-	0.00
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
流动资产合计		174,921,600.17	174,921,600.17	-	0.00

货币资金评估汇总表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金					
3-1-2	银行存款	3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00	
3-1-3	其他货币资金					
合　　计		3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00	

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司湛江城头支行	44050168915009777888	人民币			3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00	
2										
合　　计						3,300,102.66	3,300,102.66	-	0.00	

其他应收款评估明细表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	湛江市交通投资集团有限公司	往来款	2021/3/30	一年以内	50,000.00	50,000.00	-	0.00	
合　　计					50,000.00	50,000.00	-	0.00	
减：其他应收款坏账准备									
净　　额					50,000.00	50,000.00	-	0.00	

存货评估汇总表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）				
3-9-2	原材料				
3-9-3	在库周转材料				
3-9-4	委托加工物资				
3-9-5	产成品（库存商品）				
3-9-6	在产品（自制半成品）	171,571,497.51	171,571,497.51	-	0.00
3-9-7	发出商品				
3-9-8	在用周转材料				
	合　　计	171,571,497.51	171,571,497.51	-	0.00
	减：存货跌价准备				
	合　　计	171,571,497.51	171,571,497.51	-	0.00

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

序号	名称	规格型号	计量单	账面价值				最近销售月份	最近销售月平均单价	评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额			实际数	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
1	土地使用权	遂溪SWGC2019020号					171,571,497.51			-				171,571,497.51	-	0.00	
										-				-	-		
										-				-	-		
										-				-	-		
合计							171,571,497.51							171,571,497.51	-	0.00	

流动负债评估汇总表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	72,452.39	72,452.39	-	0.00
5-8	应付利息				
5-9	应付股利（应付利润）				
5-10	其他应付款				
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		72,452.39	72,452.39	-	0.00

应交税费评估明细表

评估基准日:2021年3月31日

被评估单位（或者产权持有单位）：湛江深蓝房地产开发有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	湛江市坡头区税务局		所得税+印花税	51,449.16	51,449.16	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
					-	
合 计				51,449.16	51,449.16	

委托方承诺函

广东万诚房地产土地评估有限公司：

因增资扩股事宜，本公司委托贵公司对该经济行为涉及的湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值于评估基准日2021年3月31日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本公司所提供的评估明细表及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

二、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵；

四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

五、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

六、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托单位法定代表人签章

（单位公章）

2021 年4 月26 日

被评估单位承诺函

广东万诚房地产土地评估有限公司：

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、本公司所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

二、本公司所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；

三、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

四、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效，不存在产权瑕疵；

五、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

六、纳入资产评估范围的资产不涉及未决事项、或有事项、担保事项或法律纠纷；

七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

被评估单位法定代表人签章

（单位公章）

2021 年 4 月 26 日

资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方及被评估单位概况：

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人。

名　　称：湛江深蓝房地产开发有限公司

类　　型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：黄启景

住　　所：遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室

成立日期：2020年2月18日

注册资本：人民币叁佰万元

经营业务范围：地产项目投资；房地产开发经营；自由商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建设工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）（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）

2. 企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

本公司的控股股东为湛江交投房地产开发有限公司。截至2021年3月31日，在册人员3人，其中在职人员3人。

2020年2月18日湛江交投房地产开发有限公司投资设立湛江深蓝房地产开发有限公司，认缴（实缴）注册资本300万元。

3. 经营业务范围及主要经营业绩

（1）经营业务范围：地产项目投资；房地产开发经营；自由商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建设工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）（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）

（2）主要经营业绩：至评估基准日，湛江深蓝房地产开发有限公司仍处于引资合作阶段，尚未经营。

4. 近两年年末企业的资产、财务、负债状况和经营业绩，已经审计的应当说明注册会计师发表的意见，以往不良资产处置情况。

资产、财务、负债状况

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
流动资产	53,276,735.65	174,921,600.17
非流动资产	0	0
资产总额	53,276,735.65	174,921,600.17
流动负债	50,151,450.26	72,452.39
非流动负债	0	0
负债总额	50,151,450.26	72,452.39
净资产	3,125,285.39	174,849,147.78

利润表

金额单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	评估基准日
一、营业收入	0	0
减:营业成本		
营业税金及附加	376.10	
销售费用		
管理费用	63,370.80	84,887.00
财务费用	-240,481.45	-258,255.11
资产减值损失		
二、营业利润	176,734.55	173,368.11
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	176,734.55	173,368.11
减：所得税费用	51,449.16	
四、净利润	125,285.39	173,368.11

2020 年财务状况和经营状况已经致同会计师事务所审计，并出具了致同审字（2021）第 110C006436 号无保留意见审计报告；2021 年 3 月 31 日财务状况和经营状况已经湛江市律德会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见审计报告。

5. 企业财务会计制度

会计制度：公历年制

会计年度：每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度

记账本位币：人民币

记账基础：权责发生制

（二）委托方与被评估单位的关系

委托人与被评估单位为同一企业。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估报告使用者为：委托方及相关审核机构；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所等）。

二、关于经济行为的说明

湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增资扩股事宜涉及湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值提供参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象：湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值；

评估范围：

1、湛江深蓝房地产开发有限公司所有者全部权益价值涉及的全部资产及负债，包括截至评估基准日2021年3月31日止的账面资产总额为174,921,600.17元，账面负债总额为72,452.39元，账面所有者权益总额为174,849,147.78元，具体见详见表：

项目	账面价值	简要说明
一、流动资产	174,921,600.17	
货币资金	3,300,102.66	银行存款
预付账款	0	
其他应收款	50,000.00	
存货	171,571,497.51	土地
二、非流动资产	0	
固定资产	0	
无形资产	0	
三、资产总计	174,921,600.17	
四、流动负债合计	72,452.39	企业所得税、印花税
其他应付款	0	
五、长期负债合计	0	
六、负债合计	72,452.39	
七、净资产（所有者权益）	174,849,147.78	

四、关于评估基准日的说明

（一）评估的基准日为 2021 年 3 月 31 日。

（二）评估基准日是由委托方考虑实现经济行为的需要、会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定等因素后，以及与评估目的的实现日接近的原则共同确定；

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

（一）曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况：无。

（二）影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项：无。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况：无。

（四）账面未记录的资产负债的类型及其估计金额：无。

六、资产负债清查情况说明

（一）资产负债清查情况说明

一般包括下列内容：

为配合资产评估工作，被评估单位已对评估范围内的资产和负债组织开展了清查工作，清查情况如下：

1、清查范围

本次清查范围为纳入本次评估范围的资产和负债，同时对各项资产的产权状况进行了清查。

2、清查工作的组织实施

清查工作的实施由被评估单位主管领导负责协调，组织了包括财务、设备、办公室等有关部门的人员共同参加。

3、清查工作

包括现金盘点、银行对账，对除固定资产以外的各项资产和负债进行了清查、核实。

4、清查方法

组织对价值高、数量大的各种资产做了实地盘点，对价值小的资产进行了抽查盘点。具体做法是：

1）流动资产的清查：运用实地盘点与抽样相结合，通过点数、目测以及抽取样本计算等适用企业存货资产实际的方法，确定其实有数量。对应收应付等往来款项

通过核对会计账簿，与有关单位进行账务核对进行清查。

2)固定资产的盘点：通过实物数量盘点和调查资产质量相结合，清查固定资产的存放位置、使用部门和实际使用保管情况，按照清查要求做到了实事求是的。

3)无形资产的清查：通过核实产权证明，向经办人询问资产的来源，并结合实地察看相结合了解资产的使用状况。

4) 负债主要包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、长期借款等。核实内容包括各类负债账面价值的真实性、形成原因和实际应承担负债状况。

因和实际应承担负债状况。

5、清查中发现的问题和原因

（1）债权的呆坏账情况：无

（2）存货盘盈、盘亏、变质、毁损、报废情况：无

（3）投资的损失情况：无

（4）固定资产盘盈、盘亏、闲置、毁损、报废和鉴定情况：无

（5）无需偿付的负债情况：无

（6）账务调整：无

七、资料清单

1.《资产评估明细表》（由评估机构出具样式）；

2.《委托方与被评估方的营业执照》（复印件）；

3.《遂溪55亩土地资料》（复印件）；

4.《评估基准日审计报告》（复印件）；

5.《公司章程》（复印件）；

6.《银行客户明细对账单》（复印件）；

7.《交投集团深莹公司增资方案（修改）20210305》（复印件）；

8. 其他相关资料。

委托方单位名称（盖章）：　　资产持有单位名称（盖章）：

日期：2021年4月26日

统一社会信用代码
91440804MA54BCPNXD

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　湛江深蓝房地产开发有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　黄启景

经营范围　房地产项目投资；房地产开发经营；自有商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建筑工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）（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）

注册资本　人民币叁佰万元

成立日期　2020年02月18日

营业期限　长期

住　　所　遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室

登记机关　遂溪县市场监督管理局

2020 年 03 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

资产评估委托合同

粤万诚评合字〔2021〕4号

委托方（甲方）：湛江深蓝房地产开发有限公司

住所：遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室

联系人：王科　　电话：13763050178

评估机构（乙方）：广东万诚房地产土地评估有限公司

住所：湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦9楼

联系人：龚德坚　　电话：0759-2292203

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等有关文件规定，为使资产评估工作顺利进行，明确双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容，经双方协商一致，签订本资产评估委托合同。

一、资产评估目的

委托方因湛江深蓝房地产开发有限公司拟实施增值扩股事宜，对第二条所指明的评估对象之市场价值进行评估。本次资产评估结果作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

二、资产评估对象和范围

根据资产评估目的，本次资产评估的对象是：湛江深蓝房地产开发有限公司股东全部权益价值；范围是湛江深蓝房地产开发有限公司评估基准日的资产及相关负债，包括流动资产及流动负债（具体项目以清产核资审计报告确定的审核范围为准）。具体清单详见委托方提交给乙方的资产评估明细表。

三、资产评估基准日

评估基准日由委托方确定为 2021 年 3 月 31 日。

四、评估报告使用范围

（一）资产评估报告使用人是湛江深蓝房地产开发有限公司。

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（二）委托方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目的及用途使用资产评估报告。

委托方或者其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）未经委托方书面许可，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。

（五）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

五、资产评估报告提交期限和方式

（一）在委托方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照委托方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作，提交资产评估报告。

乙方在甲方配合提供资产评估所需全部资料后 5 个工作日内向甲方提交资产评估报告。

（二）乙方向委托方提交正式资产评估报告书一式 10 份

六、评估服务费总额或者支付标准、支付时间及支付方式

（一）评估服务费总额：根据国家发展改革委、财政部《资产评估收费管理办法》（发改价格〔2009〕2914 号）及广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142 号）规定，参考评估业务的工作量计算评估服务收费。

本次评估收费根据双方协商总额为￥45,000 元，大写人民币肆万伍仟元（含税）。

（二）支付时间：出具正式评估报告时甲方需支付评估费，甲方在收到对应金额的普通发票后向乙方付清全部款项。

（三）委托方在本委托合同约定的评估范围之外，另行增加评估内容或变更评估基准日而导致评估工作量增加，委托方向乙方支付的评估费也应作相应增加，增加金额由甲、乙双方协商确定并签订书面补充委托合同。

（四）如本委托合同因委托方原因或签约前不可预知原因而中止，委托方应按照乙方已完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

七、甲、乙双方的权利和义务

（一）委托方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十三条之规定，委托方应当督促产权持有人为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；委托方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

2. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托方和其他相关当事人的责任；委托方或者其他相关当事人应当对其提供的资产评估明细表及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式；委托方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，资产评估机构有权拒绝履行资产评估委托合同。

3. 委托方（或委托方督促产权持有人）为乙方评估人员提供适当的食宿、交通、办公条件。

4. 委托方按本委托合同第六条的规定向乙方及时足额支付评估费用。委托方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的，委托方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十四条之规定，遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其资产评估专业人员的责任。

2. 遵守职业道德，对在评估过程中知悉的委托方和其他相关方的商业秘密保密。

3. 根据《中华人民共和国资产评估法》第十九条、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，委托方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。由委托方按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

4. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十六条之规定，因委托方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。由委托方按照已经开展资产评估业务的时间、进

度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

5. 根据《资产评估执业准则—资产评估委托合同》第十五条之规定，委托方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。该情形下乙方单方解除资产评估委托合同不承担违约责任。

八、资产评估委托合同的变更、中止、解除

（一）资产评估委托合同签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对资产评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

（二）资产评估委托合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应当签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

（三）由于出现不可预见的情况，影响评估工作按时完成，或需提前出具报告，均应及时通知对方，经协商确定约定变更事项，签约各方应当签订补充协议。

（四）如因委托方原因中止委托合同的，预收评估费用不予退还。

九、违约责任和争议解决

1. 如乙方无故终止履行本约定，所收评估服务费应退还委托方，并赔偿由此造成委托方的相关损失。

2. 如因委托方原因终止履行本约定，而且乙方已实施了相应评估程序，乙方所收评估服务费不予退还。若乙方已完成的工作量所对应的应收评估服务费超过乙方已收取的评估服务费，乙方可以要求委托方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 当执行评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行委托合同，并将所收评估服务费扣除已完成工作量所对应的应收评估服务费后的余额退还委托方；相关限制无法排除时，乙方可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

4. 签约各方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

5. 执行本协议如发生争议，甲、乙双方选择如下方式处理：（1）提交有管辖权

的人民法院审理；（2）提交双方认可的仲裁委员会仲裁。

十、合同的有效期限

1. 本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份。

2. 本合同自双方签字盖章后生效。

委托方（甲方）：湛江深蓝房地产开发有限公司

法定代表人(或授权人)：　　签订日期：2021 年 4 月 20日

评估机构（乙方）：广东万诚房地产土地评估有限公司

法定代表委托人(或授权人)：　　签订日期：2021 年 4 月 20 日

防伪编号： 07592021040005068709
报告文号： 律德专审字[2021]022号
委托单位名称： 湛江深蓝房地产开发有限公司
被审验单位名称： 湛江深蓝房地产开发有限公司
被审单位所在地： 湛江
事务所名称： 湛江市律德会计师事务所有限公司
报告日期： 2021-04-07
签名注册会计师： 章彬
陈学钊

报告防伪查询二维码

湛江深蓝房地产开发有限公司
资产、负债、净资产专项审计报告

事务所名称： 湛江市律德会计师事务所有限公司
事务所电话： 0759-2687163
传　　真： 0759-2687176
通 讯 地 址： 湛江市经济技术开发区人民大道中24号东方剑麻大厦四楼
电 子 邮 件： ludecompany888@126.com
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。
防伪查询电话号码：020-83063940、83063583
防 伪 查 询网址： http://www.gdicpa.org.cn

关于湛江深蓝房地产开发有限公司的
专项审计报告

律德专审字[2021]022 号

备案号：07592021040005068709

项　　目	页　　码
一、报告正文	1-7
二、报告附件	8-19
三、会计师事务所营业执照复印件	
四、会计师事务所及注册会计师执业证书复印件	

湛江市律德会计师事务所有限公司
湛江市人民大道中24号剑麻大厦四楼
电话：2687188　　传真：2687176
电子邮箱：LUDECOMPANY888@126.COM

ZHANJIANG LEDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD
No.24 Middle Renmin Road, Zhanjiang City
Tel: 2687188　　Fax: 2687176
E-mail: LUDECOMPANY888@126.COM

关于湛江深蓝房地产开发有限公司的专项审计报告

律德专审字[2021]022号

备案号：07592021040005068709

湛江深蓝房地产开发有限公司：

我们接受委托，对湛江深蓝房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”或“深蓝房地产公司”）截至2021年3月31日止的资产、负债及净资产进行专项审计。我们审计了贵公司提供的会计报表、账册、凭证以及其他相关资料，贵公司对所提供资料的真实性、合法性及完整性负责，我们的责任是对这些资料进行审计并发表意见。

我们按照中国注册会计师审计准则计划和实施审计工作，在审计过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了包括抽查会计记录、审阅、函证等我们认为必要的审计程序。我们相信，我们的审计工作为发表意见提供了合理的基础。现将审计情况报告如下：

一、基本情况

湛江深蓝房地产开发有限公司成立于2020年2月18日，营业执照统一社会信用代码为91440804MA54BCPNXD，注册资本：人民币300万元，法定代表人：黄启景，注册地址：遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室，经营范围：房地产项目投资；房地产开发经营；自有商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建筑工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。（一址多照）。(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)。

公司股东为湛江交投房地产开发有限公司（以下简称“交投房地产公司”），持股比例100%，交投房地产公司为湛江市交通投资集团有限公司（以下简称“交投集团公司”）的全资子公司。根据深蓝房地产公司提供的《交投集团深蓝公司增资方案》，交投房地产公司拟引入意向投资方进行合作，由意向投资方对深蓝房地产公司进行增资扩股，增资扩股后交投房地产公司和意向投资方的持股比例分别为49%和51%。

二、审计情况

经审计，除本报告“四、其他事项说明”所述事项可能产生的影响外，贵公司截止2021年3月31日的资产、负债、所有者权益及审计调整情况见下表一：

表一　　金额单位：元

项　目	账面数	调整数	审核数
资产总额	174,921,600.17		174,921,600.17
负债总额	51,449.16	21,003.23	72,452.39
所有者权益总额	174,870,151.01	-21,003.23	174,849,147.78
其中：实收资本	3,000,000.00		3,000,000.00
资本公积	171,571,497.51		171,571,497.51
未分配利润	298,653.50	-21,003.23	277,650.27

（一）资产调整情况

截止2021年3月31日，资产负债表反映资产总额为174,921,600.17元，审核金额为174,921,600.17元，无调整事项。

（二）负债调整情况

截止2021年3月31日，资产负债表反映负债总额为51,449.16元，审核金额为72,452.39元，调整增加21,003.23元，审计调整事项具体如下：

“应交税费”项目原报数为51,449.16元，审核数为72,452.39元，净调增21,003.23元，具体调整事项：补计提2021年1-3月企业所得税调增40,716.17元、补计提2021年1-3月印花税调增21,446.44元、调整2020年多计提的企业所得税减少41,159.38元。

（三）所有者权益调整情况

截止 2021 年 3 月 31 日，资产负债表反映所有者权益总额为 174,870,151.01 元，审核数 174,849,147.78 元，调整减少 21,003.23 元，审计调整事项具体如下：

“未分配利润”项目原报数为 298,653.50 元，审核数为 277,650.27 元，净调减 21,003.23 元，具体调整事项：补计提 2021 年 1-3 月企业所得税和印花税调整减少 62,162.61 元、调整 2020 年多计提的企业所得税增加 41,159.38 元。

三、审计结果

贵公司截止 2021 年 3 月 31 日的资产总额为 174,921,600.17 元、负债总额为 72,452.39 元、所有者权益总额为 174,849,147.78 元。具体资产、负债及所有者权益构成情况如下：

（一）资产构成情况

1、“货币资金”项目余额 3,300,102.66 元，均为银行存款。（详见附件 3-1）

2、“其他应收款”项目余额 50,000.00 元，为应收交投集团公司的往来款，账龄为 1 年以内。（详见附表 3-2）

3、“存货”项目余额 171,571,497.51 元，其中：“开发成本-土地征用及拆迁补偿费-地价” 154,664,000.00 元，为受让土地使用权的出让价款；“开发成本-土地征用及拆迁补偿费-税费”4,678,586.00 元，为受让土地使用权的相关税费，“开发成本-其他费用”12,228,911.51 元，为土地公证费、测量费 9,500.00 元和受让土地使用权相关的借款利息支出 12,219,411.51 元。（详见附表 3-3-1）

（二）负债构成情况

“应交税费”项目余额 72,452.39 元，其中：应交企业所得税 51,005.95 元、应交印花税 21,446.44 元。（详见附表 3-4）

（三）所有者权益构成情况

1、“实收资本”项目余额 3,000,000.00 元，其中：交投房地产公司

出资 3,000,000.00 元，未经中介机构审验。（详见附件 3-5）

2、“资本公积”项目余额 171,571,497.51 元，为交投房地产公司投资超出实收资本部分的资本溢价。（详见附件 3-6）

3、“未分配利润”余额 277,650.27 元，为历年累计盈余。（详见附件 3-7）

四、其他事项说明

（一）受让土地使用权相关情况

根据交投集团公司 2019 年 12 月 12 日党委会议纪要（【2019】39 号），会议同意成立一家三级子公司并以该三级子公司的名义去竞拍遂溪县滨河新区 SWGC2019020 地块。交投集团公司于 2019 年 12 月 27 日向湛江市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“湛江市国资委”）上报《关于交投集团参与 SWGC2019020 地块竞拍的请示》（湛交投司【2019】200 号）（简称“SWGC2019020 地块竞拍请示”），拟由交投集团公司的全资子公司交投房地产公司的下属子公司参与竞拍 SWGC2019020 地块。湛江市国资委于 2020 年 1 月 2 日向交投集团公司下发《关于参与遂溪县 SWGC2019020 地块竞拍的意见》（湛国资监管【2020】1 号）（简称“SWGC2019020 地块竞拍意见”），明确交投集团公司按照企业“三重一大”决策程序具体研究决定。取得湛江市国资委批复后，交投集团公司研究同意交投房地产公司按土地竞拍规定直接竞拍土地，并交由交投房地产公司成立新公司深蓝房地产公司对竞得土地进行开发建设。

根据 2020 年 1 月 9 日湛江市公共资源交易中心与交投房地产公司签订的《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（遂网国出成字（2019）第 20 号）、交投房地产公司与遂溪县自然资源局于 2020 年 1 月 20 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440823-2020-01），交投房地产公司以 154,664,000.00 元的价格竞得位于遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧 2019012 号地，面积为 36587.52 平方米的土地使用权（宗地编号为 SWGC2019020），交投房地产公司拟成立新公司对竞得的宗地进行开发建设；贵公司为交投房地产公司成立对竞得的宗地进行开发建设的新公

司，并于2020年3月6日与湛江市公共资源交易中心签订《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》变更版（遂网国出成字（2019）第20号），确认原《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》中的竞得人的所有权利义务由本变更确认书的受让人继受。贵公司与遂溪县自然资源局重新签订了《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：440823-2020-01）。截止2021年3月31日，上述土地使用权正在办理产权登记手续。

（二）股东投入资本及构成情况

1、股东投入资本情况

根据交投集团公司【2019】39号党委会议纪要、SWGC2019020地块竞拍请示和湛江市国资委下发的SWGC2019020地块竞拍意见等文件的要求，交投房地产公司于2020年2月18日成立了全资子公司深蓝房地产公司，在章程中约定注册资本为人民币300万元，深蓝房地产公司于2020年12月15日收到交投房地产公司投入的注册资本金300万元。

交投房地产公司分别于2020年1月3日、2020年1月20日向湛江市公共资源交易中心支付SWGC2019020地块的地价款合计154,664,000.00元；于2020年2月20日向遂溪县税务局支付SWGC2019020地块相关的契税和印花税合计4,678,586.00元。

2、股东投入资本构成情况

根据2021年3月《湛江深蓝房地产开发有限公司章程修正案》及股东决定，股东交投房地产公司对深蓝房地产公司的投入资金包括实缴注册资本金300万元和代为支付的土地相关款项，包括土地出让金154,664,000.00元、契税4,639,920.00元、印花税38,666.00元、土地公证费2,000.00元、土地测量费7,500.00元，以及按规定计算的2020年1月-2021年3月的利息12,219,411.51元（利息按交投房地产公司实际投入资金的时间和交投集团公司综合融资利率计算，具体计算见下表），共计171,571,497.51元。深蓝房地产公司已将上述的地价款及相关税费作为开发成本在“存货”项目反映，将交投房地产公司代为支付的款项合计171,571,497.51元计入资本公积。

根据所提供的利息计算表反映，土地相关支出 2020 年 1 月-2021 年 3 月期间应负担的利息支出合计 12,219,411.51 元，其中：2020 年 1-12 月 9,863,288.32 元、2021 年 1-3 月 2,356,123.19 元，具体见下表二、三：

表二　　金额单位：元

2020 年 1-12 月代付款项利息明细表							
序号	代付款项名称	金额	年利率	资金占用起止时间		占用天数	利息
1	土地出让金	60,000,000.00	6.4272%	2020.1.3	2020.12.31	364	3,835,247.21
2	土地出让金	94,664,000.00	6.4272%	2020.1.20	2020.12.31	347	5,768,395.85
3	契税、印花税	4,678,586.00	6.4272%	2020.2.20	2020.12.31	316	259,622.56
4	公证费	2,000.00	5.3784%	2020.12.10	2020.12.31	21	6.17
5	测量费	7,500.00	5.3784%	2020.12.17	2020.12.31	15	16.53
合计		159,352,086.00	-	-	-	-	9,863,288.32

表三　　金额单位：元

2021 年 1-3 月代付款项利息明细表							
序号	款项名称	金额	年利率	资金占用起止时间		天数	利息
1	土地总投入金额	159,352,086.00	5.9964%	2021.1.1	2021.3.31	90	2,356,123.19
合计		159,352,086.00	-	-	-	-	2,356,123.19

五、报告用途

本报告仅供贵公司核实截至 2021 年 3 月 31 日止的资产、负债及净资产情况，不得用于其他用途。

附：

1、资产负债表

2、审计调整分录汇总表

3、资产负债表项目明细表

3-1　货币资金汇总表

3-1-1　货币资金——银行存款明细表

3-2　其他应收款明细表

3-3　存货汇总表

3-3-1 开发成本明细表

3-4 应交税费明细表

3-5 实收资本明细表

3-6 资本公积明细表

3-7 未分配利润明细表

湛江市德惠会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二一年四月七日

附件1:

资产负债表

2021年3月31日

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　金额单位:人民币元

资　　产	序号	未审数	调整数	审定数
流动资产：	1			
货币资金	2	3,300,102.66		3,300,102.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3			-
衍生金融资产	4			-
应收票据	5			-
应收账款	6			-
预付款项	7			-
应收利息	8			-
应收股利	9			-
其他应收款	10	50,000.00		50,000.00
存货	11	171,571,497.51		171,571,497.51
持有待售资产	12			-
一年内到期的非流动资产	13			-
其他流动资产	14			-
流动资产合计	15	174,921,600.17	-	174,921,600.17
非流动资产：	16			-
可供出售金融资产	17			-
持有至到期投资	18			-
长期应收款	19			-
长期股权投资	20			-
投资性房地产	21			-
固定资产	22			-
在建工程	23			-
工程物资	24			-
固定资产清理	25			-
生产性生物资产	26			-
油气资产	27			-
无形资产	28			-
开发支出	29			-
商誉	30			-
长期待摊费用	31			-
递延所得税资产	32			-
其他非流动资产	33			-
非流动资产合计	34	-	-	-
	35			
	36			
	37			
	38			
	39			
	40			
资产总计	41	174,921,600.17	-	174,921,600.17

附件1：

资产负债表（续）

2021年3月31日

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　金额单位:人民币元

负债及所有者权益	序号	未审数	调整数	审定数
流动负债：	42			
短期借款	43			-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	44			-
衍生金融负债	45			-
应付票据	46			-
应付账款	47			-
预收款项	48			-
应付职工薪酬	49			-
应交税费	50	51,449.16	21,003.23	72,452.39
应付利息	51			-
应付股利	52			-
其他应付款	53			-
持有待售负债	54			-
一年内到期的非流动负债	55			-
其他流动负债	56			-
流动负债合计	57	51,449.16	21,003.23	72,452.39
非流动负债：	58			-
长期借款	59			-
应付债券	60			-
其中：优先股	61			-
永续债	62			-
长期应付款	63			-
专项应付款	64			-
预计负债	65			-
递延收益	66			-
递延所得税负债	67			-
其他非流动负债	68			-
非流动负债合计	69	-		-
负债合计	70	51,449.16	21,003.23	72,452.39
所有者权益（或股东权益）：	71			-
实收资本（或股本）	72	3,000,000.00		3,000,000.00
其他权益工具	73			-
其中：优先股	74			-
永续债	75			-
资本公积	76	171,571,497.51		171,571,497.51
减：库存股	77			-
其他综合收益	78			-
盈余公积	79			-
未分配利润	80	298,653.50	-21,003.23	277,650.27
所有者权益(或股东权益)合计	81	174,870,151.01	-21,003.23	174,849,147.78
负债和所有者权益(或股东权益)总计	82	174,921,600.17	-	174,921,600.17

附件2：

审计调整分录汇总表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　2021年3月31日　　金额单位：元

序号	摘要	科目名称	明细科目	金额	
				借方	贷方
1	冲回2020年多计提的企业所得税	未分配利润		-41,159.38	
		应交税费	应交企业所得税		-41,159.38
2	应补计提印花税	未分配利润		21,446.44	
		应交税费	应交印花税		21,446.44
3	应补计提2021年企业所得税	未分配利润		40,716.17	
		应交税费	应交企业所得税		40,716.17
合　计				**21,003.23**	**21,003.23**

附件3-1

货币资金汇总表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

编号	种类	账面数	调整数	审定数	备注
3-1-1	银行存款	3,300,102.66		3,300,102.66	
合　计		**3,300,102.66**	-	**3,300,102.66**	

附件3-1-1

货币资金——银行存款明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面数	调整数	审定数	备注
1	中国建设银行湛江开发区支行	44050168915009777888	人民币	3,300,102.66		3,300,102.66	活期
合　计				**3,300,102.66**	-	**3,300,102.66**	

附件3-2

其他应收款明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称	业务内容	账龄	账面数	调整数	审定数	备注
1	湛江市交通投资集团有限公司	往来款	1年以内	50,000.00		50,000.00	
合 计				**50,000.00**	-	**50,000.00**	

附件3-3

存货汇总表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

编号	项目	账面数			调整数			审定数			备注
		原值	跌价准备	净值	原值	跌价准备	净值	原值	跌价准备	净值	
1	开发成本	171,571,497.51		171,571,497.51			-	171,571,497.51	-	171,571,497.51	
2	合　计	**171,571,497.51**	-	**171,571,497.51**	-	-	-	**171,571,497.51**	-	**171,571,497.51**	

附件3-3-1

开发成本明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	项目	账面数			调整数			审定数		
		原值	跌价准备	净 值	原值	跌价准备	净值	原值	跌价准备	净 值
1	土地征用及拆迁补偿费/地价	154,664,000.00		154,664,000.00				154,664,000.00	-	154,664,000.00
2	土地征用及拆迁补偿费/税费/契税	4,639,920.00		4,639,920.00				4,639,920.00	-	4,639,920.00
3	土地征用及拆迁补偿费/税费/印花税	38,666.00		38,666.00				38,666.00		38,666.00
4	其他费用	12,228,911.51		12,228,911.51				12,228,911.51		12,228,911.51
合 计		**171,571,497.51**	-	**171,571,497.51**	-	-	-	**171,571,497.51**		**171,571,497.51**

附件3-4

应交税费明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	税种	账面数	调整数	审定数	备注
1	企业所得税	51,449.16	-443.21	51,005.95	
2	印花税		21,446.44	21,446.44	
合　计		**51,449.16**	**21,003.23**	**72,452.39**	

附件3-5

实收资本明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	投资者(股东)名称	账面数		调整数	审定数		备注
		投资金额	占实收资本比例%		投资金额	占实收资本比例%	
1	湛江交投房地产开发有限公司	3,000,000.00	100.00%		3,000,000.00	100.00%	
合　计		3,000,000.00	100.00%	-	3,000,000.00	100.00%	

附件3-6

资本公积明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	审定数	备注
1	资本溢价	171,571,497.51		171,571,497.51	
合 计		**171,571,497.51**	-	**171,571,497.51**	

附件3-7

未分配利润明细表

被审计单位：湛江深蓝房地产开发有限公司　　基准日:2021年3月31日　　金额单位：人民币元

序号	项目	账面数	调整数	审定数	备 注
1	未分配利润	298,653.50	-21,003.23	277,650.27	
合 计		**298,653.50**	**-21,003.23**	**277,650.27**	

交投集团深蓝公司增资方案

为加快湛江市交通投资集团有限公司(以下简称:交投集团)全资子公司湛江交投房地产开发有限公司(以下简称:交投房地产公司)在遂溪县住宅土地的开发建设,交投房地产公司拟通过公开招商方式,引入投资主体对公开竞拍所取得的土地进行合作开发建设。具体方案如下:

一、基本情况

交投房地产公司于2020年1月通过参与竞拍方式取得遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019020号地块(面积36587.52平方米,合54.88亩)(以下简称为"项目地块"),土地规划用途为居住用地,已缴交土地出让金人民币154,664,000.00元,土地出让合同约定项目应于2021年5月20日前开工,在2024年5月20日前竣工。

为便于项目地块开发建设,该土地已经注入交投房地产公司的全资子公司湛江深蓝房地产开发有限公司(以下简称"项目公司")。由于交投集团缺乏房地产开发建设专业人员及开发建设经验,为充分发挥土地资产的经济效益,实现国有资产保值增值,交投房地产公司拟由项目公司按照"同股同权、风险共担、利益共享"的原则,依法依规以增资扩股方式引入有实力、有经验的大型国有房地产企业合作开发、经营该项目。

二、主要内容

(一)招商方式

1. 项目公司委托具有相应资质的中介机构对自身开展审计

和资产评估。

2. 项目公司按规定程序通过广东联合产权交易中心公开挂牌进行增资扩股招商，公开遴选投资主体，挂牌底价以经核准的项目公司资产评估报告确认的净资产值确定。增资扩股后对应持股比例为交投房地产公司持有 49%股权，意向投资方以其全部增资额持有 51%股权，增资完成后的项目公司即作为双方合作的项目公司。

3. 增资扩股后及项目运营期间，项目公司保持湛江深蓝房地产开发有限公司的名称不变，双方按同股同权、风险共担、收益共享的原则进行合作。项目公司增资后项目公司的财务报表由意向投资方并表，但意向投资方对项目公司的财务并表应不影响交投集团在项目公司的所有合法权益。确保项目公司开发经营所缴纳的增值税、所得税等税费均在项目公司注册地湛江市遂溪县税务局缴交。

4. 意向投资方同意按交投集团要求，在不超越股权比例权益的前提下，配合并满足交投集团融资功能所要求的收入以及利润的划拨或上缴。

（二）合作方式

1. 双方出资方式。

交投房地产公司以项目公司的净资产作价出资，意向投资方以货币增资，增资扩股后对应持股比例为：交投房地产公司持有项目公司股权 49%，意向投资方持有项目公司股权 51%。

在投资方取得广东联合产权交易中心所出具的产权交易凭证后 30 日内，投资方支付首期出资款人民币 3200 万元；取得前述交易凭证后 180 日内，投资方支付第贰期出资款人民币 5000

万元；取得前述交易凭证后 365 日内意向投资方付清余下出资款。

项目公司在本次增资扩股中涉及的费用由项目公司承担。

如项目公司资金充裕，在不影响项目建设的前提下，经交投房地产公司和意向投资方一致同意，可由项目公司以按股权比例向股东提供借款的方式调取盈余资金、减少公司实收资本或减少公司资本公积。向项目公司借款的，应签订借款协议，依法履行借款人权利和义务。

交投房地产公司在项目土地开发程度达到 25%以上时（完成开发投资总额的 25%以上），有权提出转让其持有的项目公司的部分或全部股权，并按国有股权转让的有关程序办理。转让股权的价值由交投房地产公司与意向投资方双方认可的评估机构进行评估，在保证交投房地产公司投入的国有资产保值增值的前提下，以评估结果为依据确定股权转让价格。就股权转让事宜，意向投资方在同等条件下有优先权受让交投房地产公司转让的股权。但若没有其他第三方愿意按照转让价格受让交投房地产公司出让股权的，则意向投资方应无条件按照转让价格受让交投房地产公司出让的股权，并配合交投房地产公司签署《股权转让协议》及办理相应工商变更手续。

2. 合作双方职责。

交投房地产公司职责：

（1）参与项目公司重大发展战略、成本管理、财务管理、营销管理等项目开发建设事宜。

（2）享有项目公司的相应股东权利义务。

意向投资方职责：

（1）项目后续开发建设过程中所发生的各项费用优先由项目公司本次增资的资金承担，如资金不足时，由意向投资方负责以项目公司名义，按照股东会批准的融资方案，向金融机构申请开发贷款或者通过其他外部融资渠道筹集资金；

（2）负责项目经营管理，包括项目公司日常经营运作及项目开发（包括但不限于项目的前期市场定位、规划设计、开发报建、招标采购、成本管理、工程建设管理、项目销售、财务管理、税务筹划、人事档案管理、竣工验收和交付等开发建设事宜）；

（3）按本项目可销售面积计算，意向投资方确保合作项目开发的每平方米平均综合成本(包括但不限于土地成本、建安成本、景观绿化、室外配套设施、室内装修、税费、行政管理费用、财务费用、销售费用、广告推广宣传费用等)控制在人民币 5800 元内，按可销售面积计算的每平米平均销售价格不低于人民币 6600 元，为合作双方创造更好的经济效益，如市场情况发生重大变化，经双方协商一致可对上述每平米平均综合成本及平均最低销售价格进行同步同期同比例调整。意向投资方保证该土地开发交投房地产公司所得的净利润不低于人民币 4500 万元（即保底收益承诺）。项目开发过程中，若交投房地产公司将持有的全部股权转让且退出，则本条不再适用。若交投房地产公司将持有项目公司的股权部分转让的，则保底利润按照交投房地产公司剩余（尚未转让）的股权占原有持股权的比例由意向投资方支付给交投房地产公司。

3. 项目公司年度财务预算方案、决算方案、投融资方案、利润分配等重大事项，需交投房地产公司和意向投资方共同决定。

4. 项目公司遇到资金周转困难时，交投房地产公司和意向投资方均有权利和义务向项目公司优先提供融资，但是项目融资成

本不能超过年化利率 7%（即给项目提供借款的年利率不能超过7%每年）。另外，经交投房地产公司和意向投资方同意，项目公司也可以项目地块或整个项目为担保向银行等金融机构融资，具体融资额度和融资款用途等届时由项目公司股东会决定。项目公司需要用该项目土地使用权进行抵押融资，必须按相关法律、法规、规章及湛江市属国有（控股）企业以资产抵押融资的有关规定和程序报批。

5.公司所有经营、建设事项均应依法依规进行。项目开发过程中涉及房地产开发建设的采购、勘探、规划设计、工程建设、运营及销售等相关事宜中的招投标、运营等业务的各项流程及操作方式在依法依规的前提下，参照意向投资方的体系开展。

（三）项目公司法人治理结构

1、股东会由交投房地产公司和意向投资方成立，是项目公司的最高权力机构。

2、项目公司董事会由 5 名董事组成，董事会成员均由股东会选举产生，其中 2 名为交投房地产公司推荐人选担任，3 名为意向投资方推荐人选担任。项目公司董事长、法定代表人由意向投资方推荐人选担任，项目公司副董事长由交投房地产公司推荐人选担任。

3、项目公司不设监事会，设监事 2 名，均由股东会选举产生，其中 1 名为交投房地产公司推荐人选担任，另外 1 名为意向投资方推荐人选担任。

4、项目公司设总经理 1 名，由董事会聘任交投房地产公司推荐人选担任。设常务副总经理 1 名，由投资意向方推荐人选担任。设副总经理 2 名，由董事会聘任交投房地产公司和意向投资方各推荐一名人选担任。

5、项目公司设1名财务总监(财务负责人)，由董事会聘任意向投资方推荐人选担任，设1名财务副总监，由董事会聘交投房地产公司推荐人选担任。

6、项目公司除应由董事会决定聘任或解聘以外的其余管理人员，由总经理决定聘任和解聘。

7、项目公司股东会、董事会、监事、经营管理层等组织机构的产生方法、职责、议事规则及具体决策管理程序等事项，由项目公司章程予以具体规定，并按公司章程规定执行。

8、项目公司的工程部总监、营销部总监、物业管理部总监由意向投资方推荐人选担任，工程部副总监、营销部副总监和物业管理部副总监由交投房地产公司推荐人选担任。

9、项目公司其他管理人员、技术人员由意向投资方负责推荐或向社会公开招聘。

10、按同工同酬原则，交投房地产公司派驻人员的薪酬总额由项目公司全额拨付给交投房地产公司，由交投房地产公司按本公司薪酬制度发放派驻人员薪酬。

三、意向投资方资格条件

投资主体不是联合体且同时具备以下条件：

1、意向投资方注册资本金须超过2亿元(含2亿元)。

2、意向投资方或其实际控制人必须是在中国境内注册、具有独立法人资格且2019年总资产规模不低于30亿元的国有或国有控股企业、国有实际控制企业(以相关主体2019年年度审计报告为准)。意向投资方未处于财产被接管、破产或关、停、并、转状态及重大诉讼事件情况，且具备与本项目投资金额相匹配的资金实力，保证项目资金能如期足额到位，顺利实施本项目建设。

3、意向投资方或其实际控制人的信用评级AA+或以上。

4、意向投资方或其股东(含股东控制的其他企业)拥有房地产二级（或以上）开发资质。

四、其他

本次签订增资文本含《交投集团深蓝公司增资方案》、《深蓝公司增资协议》、《湛江深蓝房地产开发有限公司章程》、《房地产开发合作协议》四份文件，该四份文件具有同等法律效力。

市委常委会会议决定事项通知

〔2021〕70号

市国资委、市交投集团：

3月22日上午，市委书记、市人大常委会主任郑人豪同志在市委8号楼三楼1号会议室主持召开市委十一届第178次常委会（扩大）会议，审议市交通投资集团深蓝公司增资事项。

会议审议并原则同意市交通投资集团深蓝公司增资事项，由市国资委根据会议意见作进一步修改完善后，按程序办理。

特此通知。请按照市委常委会会议意见办理。

中共湛江市委办公室

2021年4月6日

党 委 会 议 纪 要

[2019]39 号

湛江市交通投资集团有限公司党群工作部　　2019 年 12 月 12 日

2019 年 12 月 6 日上午，党委书记、董事长杨敬选同志主持召开了 2019 年第 39 次党委扩大会议，研究关于确定湛江机场高速公路工程项目规划选址论证报告招标公告等事宜。纪要如下：

一、学习习近平在中央政治局第十九次集体学习时的重要讲话精神。

会议学习了习近平在中央政治局第十九次集体学习时的重要讲话精神。

习近平总书记在主持学习时强调，应急管理是国家治理体系和治理能力的重要组成部分，承担防范化解重大安全风险、及时应对处置各类灾害事故的重要职责，担负保护人民群众生命财产安全和维护社会稳定的重要使命。要发挥我国应急管理体系的特色和优势，借鉴国外应急管理有益做法，积极推进我国应急管理体系和能力现代化。

习近平强调，我国是世界上自然灾害最为严重的国家之一，灾害种类多，分布地域广，发生频率高，造成损失重，这是一个基本国情。同时，我国各类事故隐患和安全风险交织叠加、易发多发，影响公共安全的因素日益增多。加强应急管理体系和能力建设，既是一项紧迫任务，又是一项长期任务。

要加强应急救援队伍建设，建设一支专常兼备、反应灵敏、作风过硬、本领高强的应急救援队伍。要采取多种措施加强国家综合性救援力量建设，采取与地方专业队伍、志愿者队伍相结合和建立共训共练、救援合作机制等方式，发挥好各方面力量作用。要强化应急救援队伍战斗力建设，抓紧补短板、强弱项，提高各类灾害事故救援能力。要坚持少而精的原则，打造尖刀和拳头力量，按照就近调配、快速行动、有序救援的原则建设区域应急救援中心。要加强航空应急救援能力建设，完善应急救援空域保障机制，发挥高铁优势构建力量快速输送系统。要加强队伍指挥机制建设，大力培养应急管理人才，加强应急管理学科建设。

各级党委和政府要切实担负起“促一方发展、保一方平安”的政治责任，严格落实责任制。要建立健全重大自然灾害和安全事故调查评估制度，对玩忽职守造成损失或重大社会影响的，依纪依法追究当事方的责任。要发挥好应急管理部门的综合优势和各相关部门的专业优势，根据职责分工承担各自责任，衔接好“防”和“救”的责任链条，确保责任链条无缝对接，形成整体合力。

二、关于确定湛江机场高速公路工程项目规划选址论证报告、水土保持方案报告书、用地预审服务、环境影响评价报告编制和社会稳定风险编制服务招标公告的事宜。

选址论证报告编制费按《城市规划设计计费指导意见》（2017修订稿）计取，测算出标准编制收费为64.8万元，对比其他项目的规划选址编制收费，拟按标准计费下浮20%，即以50万元作为本次招标的最高限价；

水土保持方案编制费按《关于开发建设项目水土保持咨询服

务费用计列的指导意见（保监〔2005〕22号）》计取，测算出标准编制收费超过350万元，考虑到水保标准编制费用过高及对比其他项目的水保编制收费，拟按标准计费下浮85%，即50万元作为本次招标的最高限价；

用地预审编制费因国家尚未出台有明确规定的政策文件，现通过询价的方式确定招标控制价，为此分别向广东永固土地工程有限公司、广东友元国土信息工程有限公司、广东华远国土工程有限公司进行询价，三家公司对用地预审编制工作（含占用永久基本农田报批等费用全包）分别报价为89.1万元、88.35以及90万元，考虑到用地预审工作难度大，需组织多次论证评审并上报自然资源部审批及对比其他项目的用地预审收费，拟按三家询价单位的最低报价下浮10%，即以80万元作为本次招标的最高限价；

环境影响评价报告编制费用按《国家计委、国家环保总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号文）计取，测算出标准编制收费为71.16万元，对比其他项目的环境影响评价报告收费，拟按标准计费下浮30%，即以50万元作为本次招标的最高限价；

社会稳定风险分析报告编制费用按《重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行规定》（沪发改投[2012]130号）计取，测算出标准编制收费为41.25万元。对比其他项目的社会稳定风险分析报告收费，拟按标准计费下浮30%，即以29万元作为本次招标的最高限价。

会议原则同意湛江机场高速公路工程项目规划选址论证报告（招标控制价为50万元）、水土保持方案报告书（招标控制价为

50万元）、用地预审服务（招标控制价为80万元）、环境影响评价报告编制（招标控制价为50万元）和社会稳定风险编制服务（招标控制价为29万元）招标公告，以上5项项目前期委托工作的违约金由2000元/天改为10000元/天。以上招标公告挂网公示5天，若只有2家单位投标则通过议标选定委托单位，如只有1家单位投标则直接委托。

三、关于委托广东省地质局第四地质大队完成湛江机场高速公路地质灾害危险性评估和用地压覆矿产查询工作的事宜。

地质灾害危险性评估费用按《地质调查项目预算标准（地质调查部分）》财建[2007]52号文）计取，测算出标准编制收费为24.3万元。为此分别向广东省工程勘察院、江门市地质建设工程公司、广东省地质局第四地质大队三家单位进行询价，三家单位对地质灾害危险性评估费用报价分别为19.425万元、19.5万元以及19万元，会议同意以最低报价为准，以19万元的价格将湛江机场高速公路的地质灾害危险性评估工作委托给广东省地质局第四地质大队完成。

用地压覆矿产查询费用按《国土资源调查预算标准（地质调查部分）》财建[2007]52号文）计取，测算出标准编制收费为7.5万元。为此分别向广东省地质局第四地质大队、广东省地质局第五地质大队、广东省地质局第六地质大队三家单位进行询价，三家单位对用地压覆矿产查询费用报价分别为5.9万元、7.35万元以及7万元，会议同意以最低报价为准，以5.9万元的价格将湛江机场高速公路的用地压覆矿产查询工作委托给广东省地质局第四地质大队完成。

四、关于《湛江奥体中心项目合作协议》修改事宜。

会议审议通过修改后的《湛江奥体中心项目合作协议》，要求曾志伟副总经理带领奥体中心运营管理公司相关人员，抓紧协调市国资委将修改后的《湛江奥体中心项目合作协议》呈报市政府。

五、关于聘请致同会计师事务所对2019年财务报表进行审计的事宜

致同会计师事务所专业性强、服务到位，2010年至2018年期间一直与我司保持着良好的合作关系。由于我司融资种类越来越多，下属子公司的数量也较2018年增加了2家，导致现场审计和后期出具报告的时间相应增加，会议同意聘请致同会计师事务所对2019年财务报表进行审计，审计费用为41万元，较2018年增加1万元。

六、关于竞拍遂溪县滨河新区SWGC2019020地块的事宜。

会议同意竞拍遂溪县滨河新区SWGC2019020地块，面积36587.52平方米，起拍价为280万元/亩，最高限价为350万元/亩，并上报市国资委审批。同时，成立一家三级子公司，以该子公司的名义竞拍SWGC2019020地块；请郑众副总经理牵头，土地储备开发部办理，找一家熟悉遂溪县滨河新区SWGC2019020地块周边情况的咨询公司，测算出该地块相关成本。同时，进一步了解该区域的规划建设情况，房地产销售情况。

七、关于珠海华发实业股份有限公司申请延期向湛蓝公司支付第二笔增资款的事宜。

珠海华发实业股份有限公司（以下简称：“珠海华发集团”）

和湛江交投集团于2019年6月26日签订了《增资协议》和《增资协议之补充协议（一）》。根据《增资协议》第三条第（2）款约定，珠海华发集团应在《增资协议》签订生效后180日内（即2019年12月22日）向湛蓝公司支付第二笔增资价款115,475.4765万元。因湛蓝公司的现有资金能满足湛江创新产业新城的正常开发和湛蓝公司的日常运营管理，为提高增资款的利用率，会议同意珠海华发集团向湛蓝公司支付第二笔增资款的时间从2019年12月22日延期至2020年2月1日，共计延期41个自然日，珠海华发集团按照年利率4%向湛蓝公司支付延期期间的资金占用费。湛江交投集团今后也可在同等条件下调用该笔增资款。若珠海华发集团未能在2020年2月1日前向湛蓝公司支付第二笔增资款，珠海华发集团须按《增资协议》约定承担违约责任。会议要求珠海华发集团按照会议精神修改完善该事项的《申请和承诺函》后报给我司，且要求投资发展部将该事项呈报市国资委审批。

参加会议人员名单：杨敬选、赖镰、曾志伟、张波、郑众、赵建社

列席会议人员名单：许连梅、林颖军、黄枫、林湛超、贺小华、张 敢、冯树杰、王海玲、董 琪、潘尚尧、陈嘉庚、林文享、马恺征、冯威（湛蓝公司列席）

湛江市交通投资集团有限公司党委

2019年12月12日

党委会议纪要

[2019]41号

湛江市交通投资集团有限公司党群工作部　　2019年12月27日

2019年12月25日下午，党委副书记、总经理赖镰同志主持召开了2019年第41次党委扩大会议，研究关于购买银行保本理财产品的请示等事宜。纪要如下:

一、学习习近平在上海考察时的重要讲话精神。

会议学习了习近平在上海考察时的重要讲话精神。习近平强调，要深入学习贯彻党的十九届四中全会精神，提高城市治理现代化水平。要统筹规划、建设、管理和生产、生活、生态等各方面，发挥好政府、社会、市民等各方力量。要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，扭住突出民生难题，一件事情接着一件事情办，一年接着一年干，争取早见成效，让人民群众有更多获得感、幸福感、安全感。要履行好党和政府的责任，鼓励和支持企业、群团组织、社会组织积极参与，发挥群众主体作用，调动群众积极性、主动性、创造性，探索建立可持续的运作机制。

要推动经济高质量发展。强化全球资源配置功能，积极配置全球资金、信息、技术、人才、货物等要素资源，以服务共建“一带一路”为切入点和突破口，加快提高上海金融市场国际化程度。

要强化科技创新策源功能，努力实现科学新发现、技术新发明、产业新方向、发展新理念从无到有的跨越，成为科学规律的第一发现者、技术发明的第一创造者、创新产业的第一开拓者、创新理念的第一实践者，形成一批基础研究和应用基础研究的原创性成果，突破一批卡脖子的关键核心技术。要强化高端产业引领功能，坚持现代服务业为主体、先进制造业为支撑的战略定位，努力掌握产业链核心环节、占据价值链高端地位。要强化开放枢纽门户功能，坚持以开放促改革、促发展、促创新，勇敢跳到世界经济的汪洋大海中去搏击风浪、强筋壮骨。

二、关于购买银行保本理财产品的事宜。

为提高资金使用效率，节约资金成本，根据公司资金需求和使用计划，会议同意向兴业银行购买结构性存款 1.3 亿元，期限为 3 个月；向南粤银行华盛支行购买智慧金存款 2.6 亿元，期限为 6 个月；向中信银行湛江分行购买结构性存款 0.8 亿元，期限为 6 个月。

三、关于讨论《遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧 2019012 号地开发项目可行性研究报告》的事宜。

会议要求土地储备部通知广东万诚房地产土地评估有限公司修改完善《遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧 2019012 号地开发项目可行性研究报告》，要求评估公司就资金成本按年利率 6%、资金根据项目开发进度逐步投入计算，重新做出财务评价结论，且房屋销售按市场预期进行分析，不能简单按一次性售罄处理。该报

告修改完善后再呈党委扩大会议审定。

四、关于帮扶坡头区坡头镇创文工作经费事宜。

同意帮扶我司创文挂点坡头区坡头镇创文工作经费10万元，鉴于2019年对外捐赠资金预算额度只剩7.47万元，2019年底前先支付7万元。

五、会议还研究了其他事宜。

参加会议人员名单：赖镰、张波、郑众、赵建社

（杨敬选休假，曾志伟参加市会议）

列席会议人员名单：许连梅、林颖军、黄枫、林湛超、贺小华、冯树杰、赖建平、唐宏、黄启景、尤丽卡、邓秋珍、林文享

湛江市建筑集团有限公司党委

2019年12月27日

党 委 会 议 纪 要

[2019]42 号

湛江市交通投资集团有限公司党群工作部　　2019 年 12 月 27 日

2019 年 12 月 26 日下午，党委副书记、总经理赖镰同志主持召开了 2019 年第 42 次党委扩大会议，研究关于讨论《遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧 2019012 号地开发项目可行性研究报告》事宜。纪要如下：

一、学习习近平在澳门特别行政区政府欢迎晚宴的重要讲话精神。

会议学习了国家主席习近平 12 月 19 日晚出席澳门特别行政区政府欢迎晚宴上的重要讲话精神。习近平指出，澳门特别行政区政府和社会各界人士坚持把“一国两制”原则要求同澳门实际相结合，勇于探索和创新，使澳门“一国两制”实践呈现出许多亮点：爱国爱澳成为全社会的核心价值，宪法和基本法权威牢固树立，行政主导体制顺畅运行，融入国家发展大局积极主动，包容和谐增强社会凝聚力。

习近平指出，今年是新中国成立 70 周年。70 年来，在中国共产党领导下，经过奋发图强、艰苦奋斗，我国综合国力实现历史性跨越，社会保持长期稳定，创造了人间奇迹。现在，中国人民和中华民族迎来了从站起来、富起来到强起来的伟大飞跃。这是中华民族大发展大作为的时代，也是澳门与祖国内地共繁荣共奋进的时代。

二、关于遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧2019012号地开发项目的事宜。

根据广东万诚房地产土地评估有限公司出具《遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧2019012号地开发项目可行性研究报告 》，遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧2019012号地土地取得成本为280万元/亩，则净利润3827.33万元、净成本利润5.09%；土地取得成本为300万元/亩，则净利润2551.92万元、净成本利润3.34%；土地取得成本为320万元/亩，则净利润1276.51万元、净成本利润1.64%；土地取得成本为330万元/亩，则净利润638.80万元、净成本利润0.81%；土地取得成本为340万元/亩，则净利润1.09万元、净成本利润0.00%；土地取得成本为350万元/亩，则净利润-636.61万元、净成本利润-0.80%。会议对报告涉及的内容及该区域规划开发情况进行了认真讨论，决定参与遂溪县遂城镇滨河新区三路东侧2019012号地的竞拍，竞拍最高报价为330万元/亩，当竞拍价超330万元/亩时，不再报价。若最终竞得该地块，则积极寻找合作方进行该地块的合作开发。

参加会议人员名单：赖镰、张波、赵建社、曾志伟

（杨敬选、郑众休假）

列席会议人员名单：许连梅、林颖军、黄枫、林湛超、贺小华、冯树杰、赖建平、唐宏、黄启景、尤丽卡、邓秋珍、林文享、陈寿友（广东万诚房地产土地评估有限公司）、赖平（广东万诚房地产土地评估有限公司）

2019年12月27日

湛江市公共资源交易中心

《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》

（适用于拟成立新公司对宗地进行开发建设的情形）

遂网国出成字（2019）第20号
签订时间：2020年1月 9日
签订地点：中国广东省湛江市

湛江交投房地产开发有限公司于2020年1月6日通过湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易系统参与湛江市公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权网上竞价出让活动，竞得下列标的。依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易权规则》等有关规定，双方签订成交确认书如下：

竞得人名称：湛江交投房地产开发有限公司

(拟成立项目公司名称：湛江深蓝房地产开发有限公司)

交易标的：

地块编号：SWGC2019020

土地位置：遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地。

宗地面积：36587.52平方米。

土地用途：居住用地。

土地使用年限：70年。

成交价款（出让价款）：人民币壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟元整

（小写￥154,664,000.00元）

一、按规定网上竞价前竞买人有权查阅有关竞价标的资料。本确认书之竞得人应视作已行使该款权利并认可竞价标的的现状且完全接受遵守网上竞价交易文件的规定。

二、竞得人交纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。

三、竞得人应当于 2020 年 1 月 21 日之前，持本成交确认书到遂溪县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

四、竞得人签订本成交确认书后，新公司应在以下规定的时间内依法设立：

1、新公司不涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起二个月内依法设立；

2、新公司涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起三个月内依法设立。

五、新公司正式设立之日起 15 日之内，由新公司与湛江市公共资源交易中心签订《国有建设用地使用权网上竞价成交确认书》（变更版），并由新公司与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。上述法律文书签订之日起，本宗交易相应的权利义务概由新公司承继。

六、新公司未能在上述时间内依法设立或新公司设立后不依照规定的时间签订《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（变更版）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》的，竞得人为土地最终受让人，竞得人应在上述时间届满后的 3 日之内、或在上述时间届满前买受人确知新公司不能如期设立之日起 3 日之内全面履行《国有建设用地使用权网上竞价出让须知》（本次竞价标的地块）规定的所有义务。

七、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生效，一式六份，竞得人执二份，网上竞价组织人、遂溪县自然资源局各执二份，均具同等法律效力。

竞得人：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：王红

联系电话：13763050178

网上竞价组织人：

湛江市公共资源交易中心

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：

13302571177

湛江市公共资源交易中心

《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》

（适用于拟成立新公司对宗地进行开发建设的情形）

遂网国出成字（2019）第20号
签订时间：2020年1月 9日
签订地点：中国广东省湛江市

湛江交投房地产开发有限公司于2020年 1月 6日通过湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易系统参与湛江市公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权网上竞价出让活动，竞得下列标的。依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易权规则》等有关规定，双方签订成交确认书如下：

竞得人名称：湛江交投房地产开发有限公司

(拟成立项目公司名称：湛江深蓝房地产开发有限公司)

交易标的：

地块编号：SWGC2019020

土地位置：遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地。

宗地面积：36587.52平方米。

土地用途：居住用地。

土地使用年限：70年。

成交价款（出让价款）：人民币壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟元整

（小写￥154,664,000.00元）

一、按规定网上竞价前竞买人有权查阅有关竞价标的资料。本确认书之竞得人应视作已行使该款权利并认可竞价标的的现状且完全接受遵守网上竞价交易文件的规定。

二、竞得人交纳的竞买保证金自动转作受让地块的定金。

三、竞得人应当于 2020 年 1 月 21 日之前，持本成交确认书到遂溪县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。不按期签订《国有建设用地使用权出让合同》的，视为竞得人放弃竞得资格，竞得人应承担相应法律责任。

四、竞得人签订本成交确认书后，新公司应在以下规定的时间内依法设立：

1、新公司不涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起二个月内依法设立；

2、新公司涉及境外个人或企业的，应在网上竞价成交之日起三个月内依法设立。

五、新公司正式设立之日起 15 日之内，由新公司与湛江市公共资源交易中心签订《国有建设用地使用权网上竞价成交确认书》（变更版），并由新公司与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。上述法律文书签订之日起，本宗交易相应的权利义务概由新公司承继。

六、新公司未能在上述时间内依法设立或新公司设立后不依照规定的时间签订《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（变更版）、《国有建设用地使用权出让合同变更协议》的，竞得人为土地最终受让人，竞得人应在上述时间届满后的 3 日之内、或在上述时间届满前买受人确知新公司不能如期设立之日起 3 日之内全面履行《国有建设用地使用权网上竞价出让须知》（本次竞价标的地块）规定的所有义务。

七、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生效，一式六份，竞得人执二份，网上竞价组织人、遂溪县自然资源局各执二份，均具同等法律效力。

竞得人：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：13763050178

网上竞价组织人：

湛江市公共资源交易中心

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

联系电话：

13302571177

电子监管号：4408232020B00106

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部　　制定

中华人民共和国国家工商行政管理总局

合同编号：440823-2020-01

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：遂溪县自然资源局；

通讯地址：遂溪县遂城镇新风路90号；

邮政编码：524300；

电话：0759-7759092；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：湛江交投房地产开发有限公司；

通讯地址：湛江市坡头区南调街道麻西村湛江海湾大桥有限公司管理小区宿舍楼1栋101房、3栋107房；

邮政编码：524022；

电话：3396810、3961163；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 SWGC2019020 ，宗地总面积大写 叁万陆仟伍佰捌拾柒点伍贰 平方米（小写 36587.52 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁万陆仟伍佰捌拾柒点伍贰 平方米（小写

36587.52 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧 2019012 号地。

本合同项下出让宗地的平面界址为 /

；

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 /

为

上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 城镇住宅用地 面积：3.658752 公顷 。

第六条 出让人同意在 2020 年 5 月 20 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第 （二） 项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 /

；

周围基础设施达到 /

；

（二）现状土地条件 宗地红线内场地平整，宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）。

。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟 元（小写 154664000 元），每平方米人民币大写 肆仟贰佰贰拾柒点贰叁 元（小写 4227.23 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（二）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 0 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 柒仟柒佰叁拾肆万元（小写 77340000 元），付款时间：2020 年 2 月 20 日之前。 第

二期　人民币大写 柒仟柒佰叁拾贰万肆仟元(小写 77324000 元)，付款时间：2020 年 4 月 20 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条　受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章　土地开发建设与利用

第十二条　受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第___/___项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____/_____万元（小写/_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写/_____元（小写___/___元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投

资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____/_____万元（小写_____/_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质_____/_____；

附属建筑物性质_____/_____；

建筑总面积 102445.05 平方米；

建筑容积率不高于 2.80 不低于 1 ；

建筑限高不高于 / 不低于 / ；

建筑密度不高于 28% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 容积率要求：1＜容积率≤2.8；建筑密度要求：≤28%；绿地率：≥35%；建筑总面积要求：建筑总面积≤102445.056平方米（计算容积率面积），临路可配建不大于计容总建筑面积15%的商业设施。建筑高度、层数要求：建筑海拔高度须满足遂溪机场限高要求（以机场批准高度为准）。建筑退让及消防间距：东向退让不小于5米，西向临新区三路退让不小于15米，南向临新区三环路退让不少于10

米，北向退让不少于5米。其它规划条件详见《关于遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧 2019012 号地用地规划设计条件书》。_____。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第__(二)__项规定执行:

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的__/__%，即不超过__/__平方米，建筑面积不超过__/__平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施;

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于__/__套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于__/__套，住宅建设套型要求为__/__。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于__/__%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第__/__种方式履行:

1. 移交给政府;

2. 由政府回购;

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行;

4. _____/_____。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府:

/

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021 年 5 月 20 日之前开工，在 2024 年 5 月 20 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第 (二) 项规定办理:

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权;

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用

地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到国土资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理

国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于 60 日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于 60 日向出让人提出申请的，

出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同

比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款__/__‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的_1__‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经 遂溪县 人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的

真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共 22 页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式 叁 份，出让人 贰 份，受让人 壹 份，具有同等法律效力。

出让人（章）:

受让人（章）:

法定代表人（委托代理人）

（签字）:

法定代表人(委托代理人):

（签字）:

二〇二〇年一月二十日

附件 1

出让宗地平面界址图

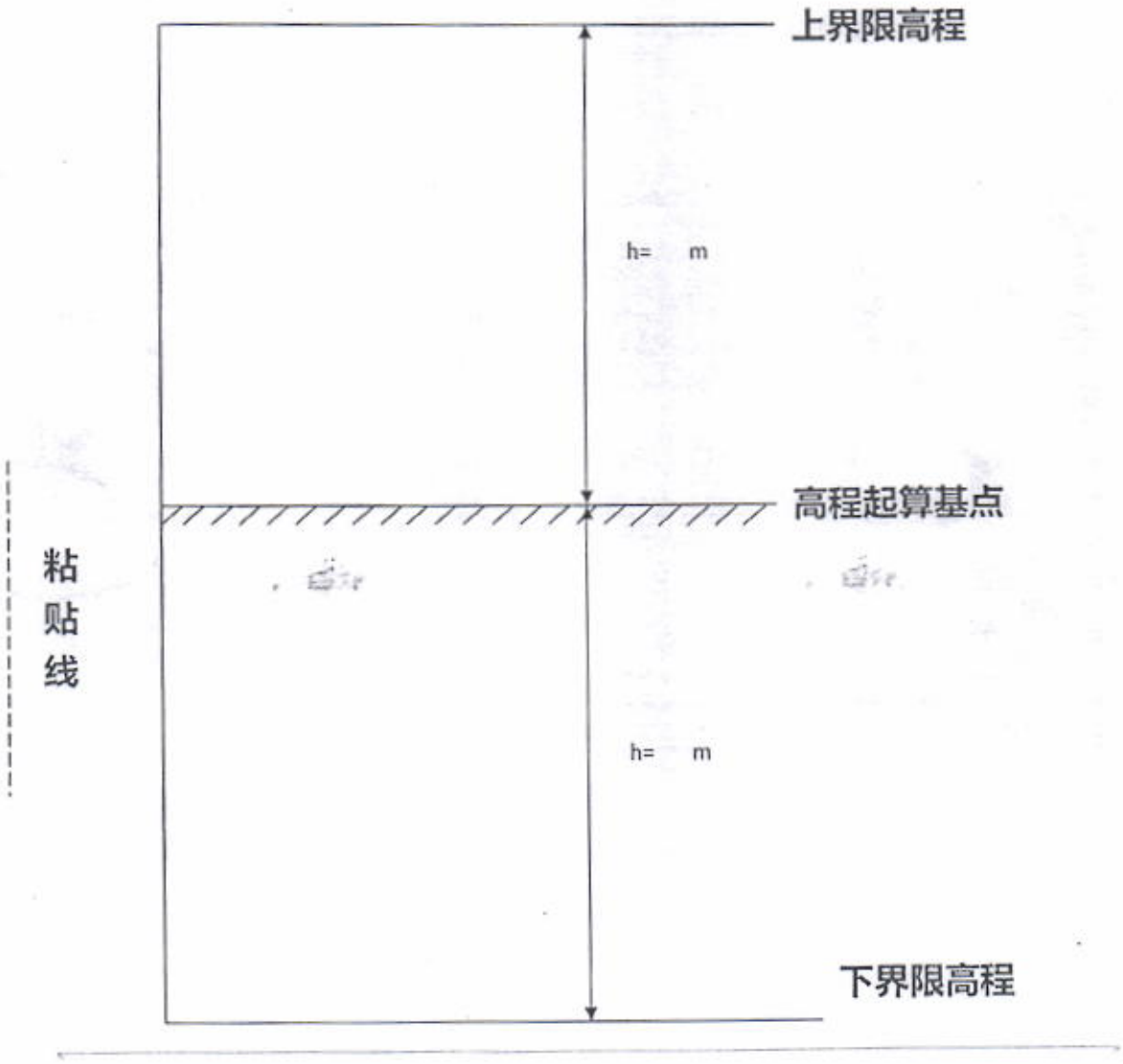
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

湛江市公共资源交易中心
《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》
变更版

遂网国出成字（2019）第20号

签订时间：2020年3月6日

签订地点：中国广东省湛江市

湛江交投房地产开发有限公司于2020年1月6日通过湛江市土地使用权与矿业权网上竞价平台参与湛江市公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权网上竞价出让活动，竞得下列竞价标的。竞得人湛江交投房地产开发有限公司在参加竞买时拟成立新公司进行开发建设，现新公司湛江深蓝房地产开发有限公司已经湛江市坡头区市场监督管理局核准依法设立。按规定，该公司为下列竞价标的的最终受让人。依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易规则》等有关规定，现网上竞价组织人与受让人签订成交确认书变更版如下：

一、原《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》中竞得人的所有权利义务由本变更确认书的受让人继受，即：

1、基本信息

交易标的：

地块编号：SWGC2019020

土地位置：遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地。

宗地面积：36587.52平方米。

土地用途：居住用地。

土地使用年限：70 年。

成交价款（出让价款）：人民币壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟元整

（小写￥154,664,000.00 元）

2、相关约定

（1）本确认书之受让人已充分知悉并全面认可本宗交易所涉网上竞价交易文件所确定的全部事项以及竞价标的的现状。

（2）受让人应于签订本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（变更版）之同日与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（3）受让人须全面履行本次竞价标的地块所涉《国有建设用地使用权网上竞价出让须知》所规定的所有义务，按规定缴交有关税费及交易服务费。

二、原《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》的竞得人不是本宗交易的受让人，不享受本变更版规定的权利、不承担相应义务。

三、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生效，一式六份，买受人执二份，网上竞价组织人、遂溪县自然资源局各执二份，均具同等法律效力。

买受人：	网上竞价组织人：
	湛江市公共资源交易中心
法定代表人（签字）：	法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
联系电话：	联系电话：

湛江市公共资源交易中心
《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》
变更版

遂网国出成字（2019）第 20 号

签订时间：2020 年 3 月 6 日

签订地点：中国广东省湛江市

湛江交投房地产开发有限公司于 2020 年 1 月 6 日通过湛江市土地使用权与矿业权网上竞价平台参与湛江市公共资源交易中心举行的国有建设用地使用权网上竞价出让活动，竞得下列竞价标的。竞得人湛江交投房地产开发有限公司在参加竞买时拟成立新公司进行开发建设，现新公司湛江深蓝房地产开发有限公司已经湛江市坡头区市场监督管理局核准依法设立。按规定，该公司为下列竞价标的的最终受让人。依照《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、《广东省土地使用权交易市场管理规定》、《湛江市土地使用权与矿业权网上竞价交易规则》等有关规定，现网上竞价组织人与受让人签订成交确认书变更版如下：

一、原《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》中竞得人的所有权利义务由本变更确认书的受让人继受，即：

1、基本信息

交易标的：

地块编号：SWGC2019020

土地位置：遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧 2019012 号地。

宗地面积：36587.52 平方米。

土地用途：居住用地。

土地使用年限：70 年。

成交价款（出让价款）：人民币壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟元整

（小写￥154,664,000.00 元）

2、相关约定

（1）本确认书之受让人已充分知悉并全面认可本宗交易所涉网上竞价交易文件所确定的全部事项以及竞价标的的现状。

（2）受让人应于签订本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》（变更版）之同日与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同变更协议》。

（3）受让人须全面履行本次竞价标的地块所涉《国有建设用地使用权网上竞价出让须知》所规定的所有义务，按规定缴交有关税费及交易服务费。

二、原《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》的竞得人不是本宗交易的受让人，不享受本变更版规定的权利、不承担相应义务。

三、本《国有建设用地使用权网上竞价交易成交确认书》经竞得人、网上竞价组织人的法定代表人或委托代理人签字后生效，一式六份，买受人执二份，网上竞价组织人、遂溪县自然资源局各执二份，均具同等法律效力。

买受人：	**网上竞价组织人：**
	湛江市公共资源交易中心
法定代表人（签字）：	法定代表人（签字）：
委托代理人（签字）：	委托代理人（签字）：
联系电话：	联系电话：

电子监管号：4408232020B00106-1

国有建设用地使用权出让合同

中华人民共和国自然资源部
中华人民共和国国家工商行政管理总局
制定

合同编号：440823-2020-01

国有建设用地使用权出让合同

本合同双方当事人：

出让人：遂溪县自然资源局；

通讯地址：遂溪县遂城镇新风路90号；

邮政编码：524300；

电话：0759-7759092；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

受让人：湛江深蓝房地产开发有限公司；

通讯地址：遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室；

邮政编码：524022；

电话：3396810、3961163（黄启景）；

传真：/；

开户银行：/；

账号：/。

第一章 总　则

第一条　根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、有关行政法规及土地供应政策规定，双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，订立本合同。

第二条　出让土地的所有权属中华人民共和国，出让人根据法律的授权出让国有建设用地使用权，地下资源、埋藏物不属于国有建设用地使用权出让范围。

第三条　受让人对依法取得的国有建设用地，在出让期限内享有占有、使用、收益和依法处置的权利，有权利用该土地依法建造建筑物、构筑物及其附属设施。

第二章 出让土地的交付与出让价款的缴纳

第四条　本合同项下出让宗地编号为 SWGC2019020 ，宗地总面积大写 叁万陆仟伍佰捌拾柒点伍贰 平方米（小写 36587.52 平方米），其中出让宗地面积为大写 叁万陆仟伍佰捌拾柒点伍贰 平方米（小写 36587.52 平方米）。

本合同项下的出让宗地坐落于 遂溪县遂城镇滨河新区新

区三路东侧 2019012 号地。

本合同项下出让宗地的平面界址为 / ;

出让宗地的平面界址图见附件 1。

本合同项下出让宗地的竖向界限以 / 为上界限，以 / 为下界限，高差为 / 米。出让宗地竖向界限见附件 2。

出让宗地空间范围是以上述界址点所构成的垂直面和上、下界限高程平面封闭形成的空间范围。

第五条 本合同项下出让宗地的用途为 城镇住宅用地 面积：3.658752 公顷。

第六条 出让人同意在 2020 年 5 月 20 日前将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该宗地应达到本条第（二）项规定的土地条件：

（一）场地平整达到 / ;

周围基础设施达到 / ;

（二）现状土地条件 宗地红线内场地平整，宗地红线外“三通”（通路、通电、通水）。

第七条 本合同项下的国有建设用地使用权出让年期为 70 年，按本合同第六条约定的交付土地之日起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年期自合同签订之日起算。

第八条 本合同项下宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写 壹亿伍仟肆佰陆拾陆万肆仟 元（小写 154664000 元），每平方米人民币大写 肆仟贰佰贰拾柒点贰叁 元（小写 4227.23 元）。

第九条 本合同项下宗地的定金为人民币大写 / 元（小写 / 元），定金抵作土地出让价款。

第十条 受让人同意按照本条第一款第（二）项的规定向出让人支付国有建设用地使用权出让价款：

（一）本合同签订之日起 0 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款；

（二）按以下时间和金额分 二 期向出让人支付国有建设用地使用权出让价款。

第一期 人民币大写 柒仟柒佰叁拾肆万元（小写 77340000 元），付款时间：2020 年 2 月 20 日之前。 第二期 人民币大写 柒仟柒佰叁拾贰万肆仟元（小写 77324000 元），付款时间：2020 年 4 月 20 日之前。

分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让人在支付

第二期及以后各期国有建设用地使用权出让价款时，同意按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率，向出让人支付利息。

第十一条 受让人应在按本合同约定付清本宗地全部出让价款后，持本合同和出让价款缴纳凭证等相关证明材料，申请出让国有建设用地使用权登记。

第三章 土地开发建设与利用

第十二条 受让人同意本合同项下宗地开发投资强度按本条第___/___项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，受让人同意本合同项下宗地的项目固定资产总投资不低于经批准或登记备案的金额人民币大写_____/_____万元（小写/_____万元），投资强度不低于每平方米人民币大写/_____元（小写___/___元）。本合同项下宗地建设项目的固定资产总投资包括建筑物、构筑物及其附属设施、设备投资和出让价款等。

（二）本合同项下宗地用于非工业项目建设，受让人承诺本合同项下宗地的开发投资总额不低于人民币大写_____/_____万元（小写_____/_____万元）。

第十三条 受让人在本合同项下宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确

定的出让宗地规划条件（见附件3）。其中：

主体建筑物性质 / ；

附属建筑物性质 / ；

建筑总面积 102445.05 平方米；

建筑容积率不高于 2.80 不低于 1 ；

建筑限高不高于 / 不低于 / ；

建筑密度不高于 28% 不低于 / ；

绿地率不高于 / 不低于 35% ；

其他土地利用要求 容积率要求：1＜容积率≤2.8；建筑密度要求：≤28%；绿地率：≥35%；建筑总面积要求：建筑总面积≤102445.056平方米（计算容积率面积），临路可配建不大于计容总建筑面积15%的商业设施。建筑高度、层数要求：建筑海拔高度须满足遂溪机场限高要求（以机场批准高度为准）。建筑退让及消防间距：东向退让不小于5米，西向临新区三路退让不小于15米，南向临新区三环路退让不少于10米，北向退让不少于5米。其它规划条件详见《关于遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地用地规划设计条件书》。 。

第十四条 受让人同意本合同项下宗地建设配套按本条第 （二） 项规定执行：

（一）本合同项下宗地用于工业项目建设，根据规划部门

确定的规划设计条件，本合同受让宗地范围内用于企业内部行政办公及生活服务设施的占地面积不超过受让宗地面积的__/__%，即不超过__/__平方米，建筑面积不超过__/__平方米。受让人同意不在受让宗地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性设施；

（二）本合同项下宗地用于住宅项目建设，根据规划建设管理部门确定的规划建设条件，本合同受让宗地范围内住宅建设总套数不少于__/__套。其中，套型建筑面积90平方米以下住房套数不少于__/__套，住宅建设套型要求为__/__。本合同项下宗地范围内套型建筑面积90平方米以下住房面积占宗地开发建设总面积的比例不低于__/__%。本合同项下宗地范围内配套建设的经济适用住房、廉租住房等政府保障性住房，受让人同意建成后按本项下第__/__种方式履行：

1. 移交给政府；

2. 由政府回购；

3. 按政府经济适用住房建设和销售管理的有关规定执行；

4. __/__。

第十五条 受让人同意在本合同项下宗地范围内同步修建下列工程配套项目，并在建成后无偿移交给政府：

__/__

第十六条 受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2021 年 5 月 20 日之前开工，在 2024 年 5 月 20 日之前竣工。

受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

第十七条 受让人在本合同项下宗地内进行建设时，有关用水、用气、污水及其他设施与宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程，应按有关规定办理。

受让人同意政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越受让宗地，但由此影响受让宗地使用功能的，政府或公用事业营建主体应当给予合理补偿。

第十八条 受让人应当按照本合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变本合同约定的土地用途的，双方同意按照本条第（二）项规定办理：

（一）由出让人有偿收回建设用地使用权；

（二）依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格与原土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十九条 本合同项下宗地在使用期限内，政府保留对本合同项下宗地的规划调整权，原规划如有修改，该宗地已有的建筑物不受影响，但在使用期限内该宗地建筑物、构筑物及其附属设施改建、翻建、重建，或者期限届满申请续期时，必须按届时有效的规划执行。

第二十条 对受让人依法使用的国有建设用地使用权，在本合同约定的使用年限届满前，出让人不得收回；在特殊情况下，根据社会公共利益需要提前收回国有建设用地使用权的，出让人应当依照法定程序报批，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的价值和剩余年期国有建设用地使用权的评估市场价格及经评估认定的直接损失给予土地使用者补偿。

第四章 国有建设用地使用权转让、出租、抵押

第二十一条 受让人按照本合同约定支付全部国有建设用地使用权出让价款，领取国有土地使用证后，有权将本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权转让、出租、抵押。首次转让的，应当符合本条第（一）项规定的条件：

（一）按照本合同约定进行投资开发，完成开发投资总额的百分之二十五以上；

（二）按照本合同约定进行投资开发，已形成工业用地或

其他建设用地条件。

第二十二条 国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。

第二十三条 国有建设用地使用权全部或部分转让后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务随之转移，国有建设用地使用权的使用年限为本合同约定的使用年限减去已经使用年限后的剩余年限。

本合同项下的全部或部分国有建设用地使用权出租后，本合同和土地登记文件中载明的权利、义务仍由受让人承担。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、抵押的，转让、抵押双方应持本合同和相应的转让、抵押合同及国有土地使用证，到自然资源管理部门申请办理土地变更登记。

第五章 期限届满

第二十五条 本合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用本合同项下宗地的，应当至迟于届满前一年向出让人提交续期申请书，除根据社会公共利益需要收回本合同项下宗地的，出让人应当予以批准。

住宅建设用地使用权期限届满的，自动续期。

出让人同意续期的，土地使用者应当依法办理出让、租赁

等有偿用地手续，重新签订出让、租赁等土地有偿使用合同，支付土地出让价款、租金等土地有偿使用费。

第二十六条 土地出让期限届满，土地使用者申请续期，因社会公共利益需要未获批准的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。出让人和土地使用者同意本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，按本条第 (一) 项约定履行：

（一）由出让人收回地上建筑物、构筑物及其附属设施，并根据收回时地上建筑物、构筑物及其附属设施的残余价值，给予土地使用者相应补偿；

（二）由出让人无偿收回地上建筑物、构筑物及其附属设施。

第二十七条 土地出让期限届满，土地使用者没有申请续期的，土地使用者应当交回国有土地使用证，并依照规定办理国有建设用地使用权注销登记，国有建设用地使用权由出让人无偿收回。本合同项下宗地上的建筑物、构筑物及其附属设施，由出让人无偿收回，土地使用者应当保持地上建筑物、构筑物及其附属设施的正常使用功能，不得人为破坏。地上建筑物、构筑物及其附属设施失去正常使用功能的，出让人可要求土地使用者移动或拆除地上建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场

地平整。

第六章 不可抗力

第二十八条 合同双方当事人任何一方由于不可抗力原因造成的本合同部分或全部不能履行，可以免除责任，但应在条件允许下采取一切必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失。当事人迟延履行期间发生的不可抗力，不具有免责效力。

第二十九条 遇有不可抗力的一方，应在 7 日内将不可抗力情况以信函、电报、传真等书面形式通知另一方，并在不可抗力发生后 15 日内，向另一方提交本合同部分或全部不能履行或需要延期履行的报告及证明。

第七章 违约责任

第三十条 受让人应当按照本合同约定，按时支付国有建设用地使用权出让价款。受让人不能按时支付国有建设用地使用权出让价款的，自滞纳之日起，每日按迟延支付款项的 1 ‰向出让人缴纳违约金，延期付款超过 60 日，经出让人催交后仍不能支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金，出让人并可请求受让人赔偿损失。

第三十一条 受让人因自身原因终止该项目投资建设，向

出让人提出终止履行本合同并请求退还土地的，出让人报经原批准土地出让方案的人民政府批准后，分别按以下约定，退还除本合同约定的定金以外的全部或部分国有建设用地使用权出让价款（不计利息），收回国有建设用地使用权，该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施可不予补偿，出让人还可要求受让人清除已建建筑物、构筑物及其附属设施，恢复场地平整；但出让人愿意继续利用该宗地范围内已建的建筑物、构筑物及其附属设施的，应给予受让人一定补偿：

（一）受让人在本合同约定的开工建设日期届满一年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人在扣除定金后退还受让人已支付的国有建设用地使用权出让价款；

（二）受让人在本合同约定的开工建设日期超过一年但未满二年，并在届满二年前不少于60日向出让人提出申请的，出让人应在扣除本合同约定的定金，并按照规定征收土地闲置费后，将剩余的已付国有建设用地使用权出让价款退还受让人。

第三十二条 受让人造成土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法缴纳土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，出让人有权无偿收回国有建设用地使用权。

第三十三条 受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期开工建设的，每延期一日，应向出让人支付

相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金，出让人有权要求受让人继续履约。

受让人未能按照本合同约定日期或同意延建所另行约定日期竣工的，每延期一日，应向出让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额 1 ‰的违约金。

第三十四条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额未达到本合同约定标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约。

第三十五条 本合同项下宗地建筑容积率、建筑密度等任何一项指标低于本合同约定的最低标准的，出让人可以按照实际差额部分占约定最低标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并有权要求受让人继续履行本合同；建筑容积率、建筑密度等任何一项指标高于本合同约定最高标准的，出让人有权收回高于约定的最高标准的面积部分，有权按照实际差额部分占约定标准的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金。

第三十六条 工业建设项目的绿地率、企业内部行政办公及生活服务设施用地所占比例、企业内部行政办公及生活服务

设施建筑面积等任何一项指标超过本合同约定标准的，受让人应当向出让人支付相当于宗地出让价款 / ‰的违约金，并自行拆除相应的绿化和建筑设施。

第三十七条 受让人按本合同约定支付国有建设用地使用权出让价款的，出让人必须按照本合同约定按时交付出让土地。由于出让人未按时提供出让土地而致使受让人本合同项下宗地占有延期的，每延期一日，出让人应当按受让人已经支付的国有建设用地使用权出让价款的 1 ‰向受让人给付违约金，土地使用年期自实际交付土地之日起算。出让人延期交付土地超过 60 日，经受让人催交后仍不能交付土地的，受让人有权解除合同，出让人应当双倍返还定金，并退还已经支付国有建设用地使用权出让价款的其余部分，受让人并可请求出让人赔偿损失。

第三十八条 出让人未能按期交付土地或交付的土地未能达到本合同约定的土地条件或单方改变土地使用条件的，受让人有权要求出让人按照规定的条件履行义务，并且赔偿延误履行而给受让人造成的直接损失。土地使用年期自达到约定的土地条件之日起算。

第八章 适用法律及争议解决

第三十九条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决，适用中华人民共和国法律。

第四十条 因履行本合同发生争议，由争议双方协商解决，协商不成的，按本条第（二）项约定的方式解决：

（一）提交_____/_____仲裁委员会仲裁；

（二）依法向人民法院起诉。

第九章 附 则

第四十一条 本合同项下宗地出让方案业经遂溪县人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

第四十二条 本合同双方当事人均保证本合同中所填写的姓名、通讯地址、电话、传真、开户银行、代理人等内容的真实有效，一方的信息如有变更，应于变更之日起15日内以书面形式告知对方，否则由此引起的无法及时告知的责任由信息变更方承担。

第四十三条 本合同和附件共21页整，以中文书写为准。

第四十四条 本合同的价款、金额、面积等项应当同时以大、小写表示，大小写数额应当一致，不一致的，以大写为准。

第四十五条 本合同未尽事宜，可由双方约定后作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第四十六条 本合同一式叁份，出让人贰份，受让人壹份，具有同等法律效力。

出让人（章）：

法定代表人（委托代理人）

（签字）：刘桂兴

受让人（章）：

法定代表人（委托代理人）：

（签字）：杜子扬

二〇二〇年一月二十日

附件 1

出让宗地平面界址图

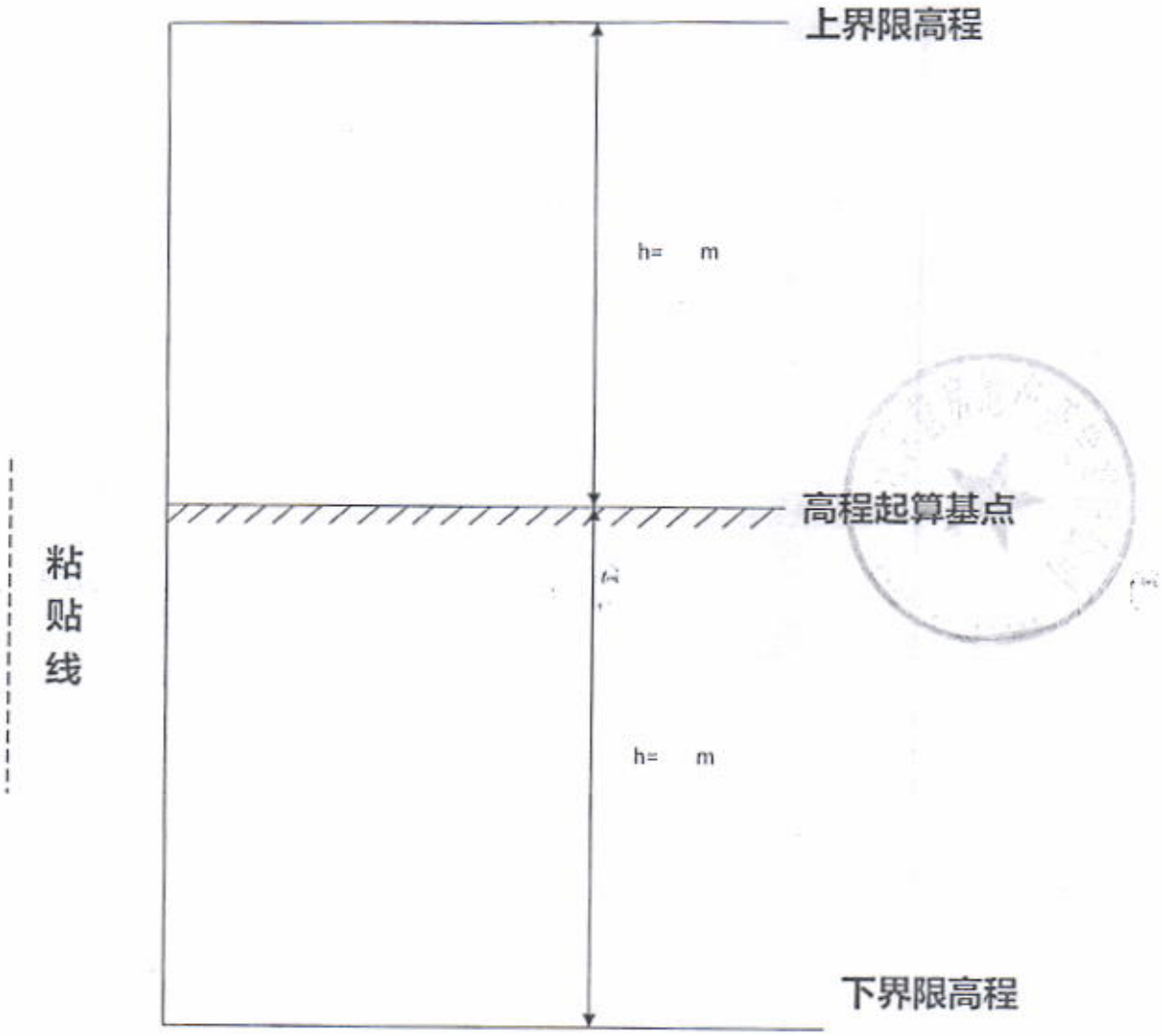
北

界址图粘贴线

比例尺：1：_____

附件 2

出让宗地竖向界限



采用的高程系：_____

比例尺：1：_____

附件 3

_____市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件

中华人民共和国
税收缴款书(银行经收专用)

征收机关代码：14400250000

（191）粤税银 00056339

登记注册类型：其他有限责任公司　　填发日期：2020 年 2 月 20 日　　税务机关：国家税务总局遂溪县税务局第一税务分局

缴款单位（人）	识别号	91440800562582090G			开户银行	中华人民共和国国家金库遂溪县支库				
	名称	湛江交投房地产开发有限公司			账号	19043000000427100 4				
收款国库		国家金库遂溪县支库19043000000427 8001			税款限缴日期	2020 - 5 - 20				
预算科目				品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
编码	名称	级次								
1111901	契税	省区1004		国有土地使用权出让金		46,400.00	0.03	2020-02-19 至 2020-02-19	0.00	4,639,920.00
金额合计	（大写）人民币肆佰陆拾叁万玖仟玖佰贰拾元整									¥4,639,920.00

税务机关（盖章）	缴款单位（人）（盖章）	上列款项已收妥并划转收款单位账户	备注
经办人：李和苏	经办人	国库（银行）盖章 年 月 日	（191）粤税银00056339 正常申报一般申报正税自行申报 主管税务所（科、分局）：国家税务总局遂溪县税务局遂城税务分局土地使用税 号：14400232020000248 88，土地使用税证，[illegible]

无银行收讫章无效

逾期不缴按税法规定加收滞纳金

妥善保管

第一联（收据）国库（银行）收款盖章后退缴款单位（人）作完税凭证。

用于汇总缴库的，作基层税务机关税收会计凭证。

2020.02.21 转讫章 (2)

中华人民共和国
税收缴款书(银行经收专用)

征收机关代码：14409230000

（191）粤税银 00056338

登记注册类型 其他有限责任公司　　填发日期：2020 年 2 月 20 日　　税务机关 国家税务总局遂溪县税务局第一税务分局

缴款单位（人）	识别号	91440800562582030G	开户银行	中华人民共和国国家金库遂溪县支库
	名 称	湛江交投房地产开发有限公司	账 号	19043000000437100 4
收款国库	国家金库遂溪县支库19043000000427 8001		税款限缴日期	2020 - 2 - 27

预算科目 编码	名称	级次	品目名称	课税数量	计税金额或销售收入	税率或单位税额	税款所属时期	已缴或扣除额	实缴金额
011119	其他印花税	县区100%	产权转移书据		154,664,000.00	0.0005	2020-02-19 2020-02-19	38,666.00	38,666.00
金额合计	（大写）人民币叁万捌仟陆佰陆拾陆元整								¥38,666.00

税务机关（盖章）征税专用章　填票人 李柳邦

缴款单位（人）（盖章）　经办人

上列款项已收妥并划转收款单位账户　国库（银行）盖章　年 月 日

备注
(191)粤税银00056338
正常申报一般申报正税自行申报湛江市坡头区南调街道麻西村湛江海湾大桥有限公司管理小区宿舍楼1栋101房、3栋107房
主管税务所（科、分局）：国家税务总局

无银行收讫章无效

中国人民银行遂溪县支行 对账业务 2020.02.21 转讫章 (2)

第一联（收据）国库（银行）收款盖章后退缴款单位（人）作完税凭证。用于汇总缴库的，作基层税务机关税收会计凭证。

逾期不缴按税法规定加收滞纳金　　妥善保管

统一社会信用代码
91440800562582030 6

营业执照

(副 本) (副本号:2-2)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称	湛江交投房地产开发有限公司	注册资本	人民币壹仟万元
类　　型	有限责任公司(法人独资)	成立日期	2010年09月21日
法定代表人	唐宏	营业期限	长期
经营范围	房地产开发经营，租赁自建商品房、写字楼及配套设施，土地储备的整治与经营，建筑工程管理，室内外装饰，房屋拆迁，房地产业务咨询。（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。）〓	住　　所	湛江市坡头区南调街道麻西村湛江海湾大桥有限公司管理小区宿舍楼1栋101房、3栋107房

登记机关　湛江市市场监督管理局

2019 年 8 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年 1月1日 至 6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91440804MA54BCPNXD

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湛江深蓝房地产开发有限公司

类　　型　有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人　黄启景

经营范围　房地产项目投资；房地产开发经营；自有商业房屋租赁服务；土地储备管理服务；建筑工程管理；室内外装饰装修工程；房屋拆迁工程；房地产信息咨询。(一址多照)(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)

注册资本　人民币叁佰万元

成立日期　2020年02月18日

营业期限　长期

住　　所　遂溪县遂城镇湛川路31号行政服务中心二楼1室

登记机关　遂溪县市场监督管理局

2020 年 03 月 11 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

遂溪县自然资源局

关于遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地用地规划设计条件书

遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地，面积为36587.52平方米（合54.88亩），根据《遂溪县滨河新区及首期开发地块控制性详细规划》及《遂溪县城乡规划建设管理规定》，现下达规划设计条件如下：

一、规划用地情况

1.用地位置：遂溪县遂城镇滨河新区新区三路东侧2019012号地。

2.土地面积：36587.52平方米（合54.88亩）。

3.规划用地性质：居住用地。

二、建筑设计要求

1. 建筑高度、层数要求：建筑海拔高度须满足遂溪机场限高要求（以机场部队批准高度为准）；

2.容积率要求：1<容积率≤2.8；

3.建筑总面积要求：建筑总面积≤102445.056平方米（计算容积率面积），临路可配建不大于计容建筑面积15%的商业设施；

4.建筑密度要求：≤28%；

5.绿地率要求：≥35%；

6.建筑退让及消防间距：东向退让不小于5米，西向临新区三路退让不小于15米，南向临新区三环路退让不少于10米，北向退让不少于5米。

7. 地下室可建 2 层，地下室层高不超过 4.5 米，必须作为地下停车或人防等配套使用，地下室四周须退缩用地规划红线不小于 5 米；

8. 建筑间距：应以满足日照要求为基础，综合考虑通风、消防、防灾、管线埋设和视觉卫生等因素，满足相关规范规定要求；

9. 城市设计要求：

（1）建筑的体量、高度、材料、色彩应与周围环境协调，必须符合遂溪县滨河新区及首期开发地块控制性详细规划》；

（2）方案申报前应首先办理有关用地手续。

三、配套要求

1. 公建配套：

（1）按规范配置幼儿园。

（2）社区公共服务用房（须含养老设施用房）≥200 m²。

（3）配电房面积≥60 m²。

（4）垃圾房建筑面积≥60 m²。

（5）网络设施用房≥30 m²。

（6）物管用房建筑面积≥100 m²。

（7）公厕建筑面积≥40 m²。

（8）停车位：不少于 1 个小汽车位+0.5 个自行车、电动车位/100 m²住宅计容建筑面积，建设或预留充电设施，并配建符合安全规范的电动车充电停车棚。

2. 市政基础设施：

（1）污水：经处理后，符合排放要求后接入污水管网；

（2）电力：按规划接入县城电网。

（3）燃气：按规定接入县城燃气管网。

四、遵守事项

1. 本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质完善土地手续；涉及土地出让金有关问题的，应由土地权属单位到我局按照规定程序完善。

2. 持本条件书委托具有符合承担本工程设计资格及业务范围的设计单位进行建设工程总平面图规划。

3. 本条件书中所列规划设计条件是我局审批建设工程总平面图的依据。

4. 建设工程总平面图完成后，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。

5. 报审建设工程总平面图图纸装订 A3 规格，将建筑设计方案平面图（包括平面定位总图、竖向设计总图）、立面图及效果图（三份）送我局经审核同意后，方可进行施工图设计。

6. 本工程涉及消防、人防等问题时，应与有关行政主管部门取得联系。

7. 本条件书一式四份，县自然资源局规划和建设工程管理股、国土空间用途管制股、自然权益与利用股（城市更新股）、土地储备管理中心各执一份，有效期一年（从发出之日算起），逾期无效。

8. 本规划条件书由遂溪县自然资源局出具，并与《遂溪县城乡规划建设管理规定》结合使用，最终解释权归遂溪县自然资源局。

遂溪县自然资源局

2019 年 11 月 12 日

姓名 唐宏

性别 男 民族 汉

出生 1968 年 12 月 5 日

住址 广东省湛江市赤坎区新华路16号1幢306房

公民身份号码 430302196812052532

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 湛江市公安局赤坎分局

有效期限 2006.04.27-2026.04.27

姓名 王科

性别 男 民族 汉

出生 1987 年 6 月 10 日

住址 广东省湛江市霞山区民享西二路8号1幢402房

公民身份号码 429006198706101518

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 湛江市公安局霞山分局

有效期限 2019.01.02-2039.01.02

姓名 黄启景

性别 男 民族 汉

出生 1966 年 1 月 2 日

住址 广东省湛江市赤坎区南方五横路1号8幢201房

公民身份号码 440825196601020032

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 湛江市公安局赤坎分局

有效期限 2007.04.27-2027.04.27

姓名 林启照

性别 男 民族 汉

出生 1993年12月15日

住址 广东省徐闻县曲界镇顶岭H022号

公民身份号码 440825199312151590

15812391848

姓名 吴云露

性别 女 民族 汉

出生 1986 年 11 月 28 日

住址 广东省湛江市赤坎区新民街45号

公民身份号码 440802198611281222

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 湛江市公安局赤坎分局

有效期限 2018.06.06-2038.06.06

13922088036

市级

广东省非税收入（电子）票据

CH72226484

缴款通知书编码:SX02000000583　　缴款单位(人)名称:江交投房地产开发有限公司

执收单位编码:440823107001　　执收单位名称:连南县土地储备管理中心

项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额
103014801101	土地出让总价款－招标、拍卖、挂牌出	0.00	1.00	80000000.	80000000.00
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	

备注:

滞纳金合计0.00　　金额合计:¥80000000.00

(大写:人民币捌仟万元整

代收银行:(业务专用章) 收款人:08676717　(流水号:880000000174212)(实时)2020年01月09日

开票单位(盖章):
(机打票据，手写无效)

广东省财政厅印制

第二联 交执收单位

市级

广东省非税收入（电子）票据

CH72226488

缴款通知书编码:SX02000000587　　缴款单位(人)名称:江交投房地产开发有限公司

执收单位编码:440823107001　　执收单位名称:连南县土地储备管理中心

项目编码	项目名称	单位	数量	标准	金额
103014801101	土地出让总价款－招标、拍卖、挂牌出	0.00	1.00	94634000.	94634000.00
		0.00	0.00	0.00	
		0.00	0.00	0.00	

备注:

滞纳金合计0.00　　金额合计:¥94634000.00

(大写:人民币玖仟肆佰陆拾叁万肆仟元整

代收银行:(业务专用章) 收款人:19800612　(流水号:880000000194834)(实时)2020年01月10日

开票单位(盖章):
(机打票据，手写无效)

广东省财政厅印制

第二联 交执收单位

营业执照

(副 本) (副本号:2-1)

统一社会信用代码91440800739858072 8

名　　称　广东万诚房地产土地评估有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

住　　所　湛江市赤坎区体育北路15号湛江商务大厦906-909号办公室

法定代表人　龚德坚

注册资本　人民币伍佰万元

成立日期　2002年05月31日

营业期限　长期

经营范围　房地产价格评估，房地产咨询，土地评估，土地登记代理，资产评估（包括：不动产、动产、无形资产、企业价值、资产损失或者其他经济权益）规划咨询，评估咨询，工程项目管理（全过程策划），编制项目建议书，编制项目可行性研究报告，项目申请报告，资金申请报告。（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。）

报告专用

登记机关　湛江市工商行政管理局

2018 年 1 月 19 日

提示：按照《企业信用信息公示暂行条例》规定，企业应当于每年1月1日至6月30日，通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；该条例第十条规定的信息自形成之日起20个工作日内通过该系统向社会公示。

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕42号

关于广东万诚房地产土地评估有限公司登记的备案公告

广东万诚房地产土地评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东万诚房地产土地评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440800739858072 8。

二、广东万诚房地产土地评估有限公司法定代表人为龚德坚。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。

广东省财政厅

2018年1月2日

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：梁春露

性别：男

登记编号：44200155

单位名称：广东万诚房地产土地评估有限公司

初次执业登记日期：2020-09-21

年检信息：2020年登记

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：梁春露

本人印鉴：资产评估师 梁春露 44200155

打印日期：2020-10-15

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）

姓名：林伟坚

性别：男

登记编号：44030063

单位名称：广东万诚房地产土地评估有限公司

初次登记时间：2003-09-29

年检信息：通过（2018-05-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：林伟坚

本人印鉴：资产评估师 林伟坚 44030063

打印时间：2018年5月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

法定代表人授权委托书

本授权委托书声明：注册于 广东省湛江市赤坎区 的 广东万诚房地产土地评估有限公司 在下面签名的（龚德坚、执行董事）在此授权（陈世祁、副总经理）作为我公司的授权代表，全权负责我司（评估报告签署） 的相关事项，代表以我方的名义处理一切与之有关的事务。

被授权人（授权代表）无转委托权限。

本授权书自法定代表人签字之日起生效，有效期至 2021 年 5 月 18 日止。

特此声明。

单位名称：广东万诚房地产土地评估有限公司（盖章）

法定代表人：龚德坚（签字）

被授权人（授权代表）：陈世祁（签字）

签字日期： 2021 年 2 月 19 日

附：被授权人（授权代表）身份证复印件