

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		