

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4646170001202300019
合同编号:	(2022)粤01执231号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	正商评报字(2022)第12006号
报告名称:	广东省广州市中级人民法院拟确定司法执行财产处置参考价涉及的海南名众置业有限公司持有的琼海润丰实业有限公司100%股权评估项目资产评估报告书
评估结论:	37,755,884.31元
评估报告日:	2022年12月30日
评估机构名称:	海南正商资产评估咨询有限公司
签名人员:	张志 (资产评估师) 会员编号: 46000008 李有贵 (资产评估师) 会员编号: 46030012
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2023年06月07日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制
人民法院委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

**广东省广州市中级人民法院
拟确定司法执行财产处置参考价涉及的
海南名众置业有限公司持有的
琼海润丰实业有限公司 100%股权评估项目
资产评估报告书**

正商评报字(2022)第 12006 号

(共一册, 第一册)

海南正商资产评估咨询有限公司

二〇二二年十二月三十日

资产评估报告书

目 录

资产评估师声明	2
摘 要.....	3
正文.....	5
一、委托人、被评估单位和司法鉴定评估委托书约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	6
三、评估对象和其相关权益状况.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	19
资产评估报告书附件.....	21

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、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。

三、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师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、《司法鉴定评估委托书》中规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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

四、本资产评估报告是根据人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

五、资产评估师已对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。

六、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。

七、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。

资产评估报告

摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

海南正商资产评估咨询有限公司接受广东省广州市中级人民法院的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，根据人民法院拟确定司法执行财产处置参考价的需要，对大湾产融城乡投资(广州)有限公司与深圳市名鸿房地产开发有限公司、重庆北江控股有限公司、海南名众置业有限公司、名门地产(河南)有限公司、宋金兴、孙群堤、琼海润丰实业有限公司、深圳市晨兴房地产开发有限公司、中牟县维度房地产有限公司、洛阳名众房地产开发有限公司借款合同纠纷一案涉及的琼海润丰实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为人民法院拟确定司法执行财产处置参考价提供价值参考依据

评估对象：琼海润丰实业有限公司股东全部权益价值

评估范围：琼海润丰实业有限公司的全部资产及负债

评估基准日：2022年11月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

具体结论如下：

在评估基准日2022年11月30日，琼海润丰实业有限公司资产报表数总计10,598.60万元，评估值15,971.99万元，增值5,373.39万元，增值率50.70%；负债报表数总计12,196.40万元，评估值12,196.40万元；净资产报表数-1,597.80万元，评估值3,775.59万元，增值5,373.39万元，增值率336.30%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目		报表数	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	10,588.87	15,962.26	5,373.39	50.75
非流动资产	2	9.73	9.73	0.00	0.00
固定资产	3	9.73	9.73	0.00	0.00
资产总计	4	10,598.60	15,971.99	5,373.39	50.70
流动负债	5	12,196.40	12,196.40	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7	12,196.40	12,196.40	0.00	0.00
净资产	8	-1,597.80	3,775.59	5,373.39	336.30

琼海润丰实业有限公司 100%股权评估价值 3,775.59 万元。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

1.被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表及存货开发项目-名门海宝湾项目相关资料，本次评估对存货开发项目按照必要的评估程序展开评估，对除存货开发项目之外的其他资产负债由于资料缺失无法实施必要的评估程序，以截止评估基准日的财务报表数确定评估值，如果相关当事人追加提供补充材料，本评估结论可能会发生偏差或错误，应重新进行评估。

2.本次评估结果中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

3.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。

资产评估报告

正文

广东省广州市中级人民法院：

海南正商资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，根据贵单位确定司法执行财产处置参考价的需要，对涉及的琼海润丰实业有限公司股东全部权益价值在 2022 年 11 月 30 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

(一)委托人

本次评估的委托人为广东省广州市中级人民法院。

(二)被评估单位简介

企业名称：琼海润丰实业有限公司；

住 所：海南省琼海市振华路鸿福家园 A09 号铺面；

法定代表人：吴保华；

注册资本：壹仟万圆整；

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；

经营范围：房地产开发经营；旅游服务；酒店管理；建筑材料销售；建筑装饰工程(一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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)。

成立日期：2010 年 1 月 18 日；

营业期限：2010 年 1 月 18 日至 2030 年 1 月 18 日；

统一社会信用代码：91469002698920705R。

(三)被评估单位基本情况和财务情况

1.公司股东及持股比例

本次资产评估的被评估单位琼海润丰实业有限公司成立于 2010 年 1 月 18 日，原系由王裕余、王才、蒙斌、曾庆参、钟文斌共同出资设立的

有限责任公司，公司成立时，注册资本 1000 万元，实收资本 1000 万元，其中：王裕余出资 300 万元，占实收资本的 30%；王才出资 250 万元，占实收资本的 25%；蒙斌出资 200 万元，占实收资本的 20%；曾庆参出资 150 万元，占实收资本的 15%；钟文斌出资 100 万元，占实收资本的 10%。

2018 年 5 月，王裕余、王才、蒙斌、曾庆参、钟文斌将持有琼海润丰实业有限公司 100% 的股份转让海南名众置业有限公司；截止至 2022 年 11 月 30 日，股东出资比例情况如下：

股东名称	出资方式	注册资本 (万元)	认缴注册 资本比例	实收资本 (万元)	实缴出资 比例
海南名众置业有限公司	货币	1,000.00	100%	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%	1,000.00	100%

3. 公司资产、财务和经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 11 月 30 日
资产总计	10,507.83	10,598.60	10,598.60
负债总计	11,948.51	12,196.40	12,196.40
所有者权益	-1,440.68	-1,597.80	-1,597.80
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-954.89	-157.12	0.00
净利润	-958.11	-157.12	0.00

琼海润丰实业有限公司 2020 年度财务报表经海南捷达会计师事务所审计并出具保留意见审计报告，2021 年度及本次评估基准日财务报表未经审计。

(四) 其他资产评估报告使用人

我们就本次评估报告使用者问题，与委托人进行了沟通、了解并确认本评估报告书仅供委托人为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。

二、评估目的

本次评估目的为人民法院拟确定司法执行财产处置参考价提供价值参考依据。海南正商资产评估咨询有限公司接受广东省广州市中级人民法院的委托，对其在执行大湾产融城乡投资(广州)有限公司与深圳市名鸿房地产开发有限公司、重庆北江控股有限公司、海南名众置业有限公司、名门地产(河南)有限公司、宋金兴、孙群堤、琼海润丰实业有限公司、深圳

市晨兴房地产开发有限公司、中牟县维度房地产有限公司、洛阳名众房地产开发有限公司借款合同纠纷一案涉及的琼海润丰实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和其相关权益状况

本次评估对象为琼海润丰实业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为琼海润丰实业有限公司的全部资产及负债。具体包括流动资产、非流动资产、流动负债等。至评估基准日 2022 年 11 月 30 日,各类资产、负债的报表数如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	报表数
流动资产	105,888,679.30
其中:货币资金	1,144,215.10
其他应收款	14,599,695.03
存货	90,144,769.17
非流动资产	97,330.20
其中:固定资产	97,330.20
资产总计	105,986,009.50
流动负债	121,964,013.50
其中:应付账款	8,147,943.77
预收账款	1,129,100.00
应付职工薪酬	929,675.75
应交税费	-3,685,466.10
其他应付款	115,442,760.08
非流动负债	0.00
负债总计	121,964,013.50
净资产	-15,978,004.00

纳入评估范围的主要资产为位于琼海市潭门镇凤头村名门海宝湾项目,基本情况如下:

名门海宝湾项目位于琼海市潭门镇凤头村,土地面积59,886.00平方米,该项目地块《国有土地使用权证》证号为海国用(2011)第0240号,至评估基准日该项目部分地块已取得《建设工程规划许可证》(建字第4690022017000408号、建字第4690022019000498号、建字第4690022019000474号),《建筑工程施工许可证》(编号4690022019093043401);《建设工程规划许可证》报建面积商业4,310.8平方米、住宅40,455.77平方米、地下室30,360.55

平方米；截止评估现场勘察日2022年12月13日，该项目已停工，项目用地上已建有11号、12号楼，工程形象已封顶未筑外立面，内部毛坯状态，建成面积根据11号、12号楼《房屋建筑面积预测测绘报告项目》约15,408.41平方米，11号、12号楼已取得《琼海市房产预售许可证》，证号为[2019]海房预字0035、0036号；另地上还有一处已挖的建筑基坑，由于闲置，目前积水，面积不详。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，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

本报告评估基准日是2022年11月30日。

确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.广东省广州市中级人民法院评估委托书([2022]粤01执231号)。

(二)法律法规依据

1.《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，自2021年1月1日起施行)；

2.《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行)；

3.《人民法院委托评估工作规范》法办[2018]273号；

4.《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)；

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第

86号);

6.《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通过修正);

7.《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院第156号令);

8.《中华人民共和国物权法》(自2007年10月1日起施行);

9.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过关于修改《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定,自公布之日起施行。);

10.《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,自2004年8月28日起施行。);

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,自1999年1月1日起施行。);

12.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

13.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号);

14.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

15.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号);

16.《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号)。

17.其他相关的法律法规。

(二)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——企业价值》(中评协[2018]38号);

6.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号);

7.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

- 8.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37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.《资产评估估值类型指导意见》(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.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》;
 - 15.中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014, 2014年7月24日发布, 2014年12月1日起实施。)
 - 16.中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 2014年7月24日发布, 2014年12月1日起实施。)
 - 17.中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017, 2017年11月1日发布, 2017年11月1日起实施。)
 - 18.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发[2018]4号于2018年3月9日, 2018年4月9日实施)
 - 19.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)。
- (三)权属依据
- 1.企业法人营业执照;
 - 2.《国有土地使用权出让合同》;
 - 3.《国有土地使用权证》(海国用[2011]第0240号);
 - 4.《建设工程规划许可证》(建字第4690022017000408号、建字第4690022019000498号、建字第4690022019000474号);
 - 5.《建筑工程施工许可证》(编号4690022019093043401);
 - 6.其他相关权属文件。
- (四)取价标准
- 1.评估基准日全国银行间同业拆借中心所公布的LPR;
 - 2.《琼海市城镇土地定级及基准地价更新评估成果报告》(估价期日2020年7月1日);
 - 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
 - 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);
 - 5.《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)

6、《海南省国有建设用地使用权估价技术参数指引》(海南省土地估价师协会, 2016年3月起实施。)

7.《海南省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2017年);

8.《海南省工程造价信息》、海南省工程建设标准定额信息网;

9.《资产评估常用方法与参数手册》;

10.评估机构通过市场调查、询证、上网查询、现场查看以及查阅相关书刊和网站资料等途径收集的有关询价资料、参数资料等。

(五)参考资料及其它

1.《琼海润丰实业有限公司2020年度审计报告》;

2.琼海润丰实业有限公司2021年度、评估基准日财务报表;

3.评估人员现场勘察调查表、收集整理其他资料;

4.其它与评估有关的资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估基本方法有资产基础法、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。

1. 市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于在市场上难以找到与评估对象在资产规模及结构、经营范围及盈利水平等方面类似的可比资产,或取得相关财务资料有难度,故本次评估不宜采用市场法。

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

收益现值法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值,借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。该方法的应用,实际上就是对被评估资产未来预期收益进行折现或本金化的过程。收益现值法的适用前提条件(1)被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;(2)资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。

根据本次评估目的所对应的经济行为,以及评估现场所收集到的企业经营资料,琼海润丰实业有限公司主营业务为房地产开发及销售,目前开发项目为名门海宝湾项目,未来年度内尚无明确的开发计划,该项目本次评估已用假设开发法进行评估,故本次评估不再采用收益法。

3.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。

资产基础法即先求出各单项资产的评估值,然后加和汇总各单项资产评估值得出被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债的现行市场价值,以此反映股东全部权益的现行市场价值,该方法基于这样的理论:(1)资产的价值取决于资产的成本;(2)资产的价值是随其本身的运动和其他因素的变化而变化。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,以及评估现场所收集到的企业经营资料,同时,考虑到资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业现有资产的更新重置成本为基础确定的,基本反映了企业资产的现行市场价格,具有较高的可靠性,因此,本次评估适宜采用资产基础法。

(二)资产基础法

1.流动资产

(1)主要为货币资金、其他应收款、存货-低值易耗品。

本次对货币资金、其他应收款、存货-低值易耗品的评估,被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表未能提供账务账本、凭证,由于资料缺失,评估人员无法实施必要的评估程序,仅以截止评估基准日的财务报表数确定评估值。

(2)存货-开发成本

核算内容为名门海宝湾项目的开发成本。

①项目概况

名门海宝湾项目位于琼海市潭门镇凤头村,土地面积59,886.00平方米,该项目地块《国有土地使用权证》证号为海国用(2011)第0240号,根据琼海市规划委员会《关于海宝湾项目修建性详细规划设计方案调整的公示》,项目规划总平面图于2019年1月经过调整,调整后内容为:规划用地面积59,886.00平方米;总建筑面积130,087.08平方米,其中计入容积率的面积95,531.00平方米,太阳能补偿面积2,299.37平方米,架空层面积204.91平

平方米，地下层建筑面积30,360.55平方米，容积率1.595，建筑密度28.87%，建筑高度19.95米。

至评估基准日该项目部分地块已取得《建设工程规划许可证》(建字第4690022017000408号、建字第4690022019000498号、建字第4690022019000474号)，《建筑工程施工许可证》(编号4690022019093043401)；《建设工程规划许可证》报建面积商业4,310.8平方米、住宅40,455.77平方米、地下室30,360.55平方米；截止评估现场勘察日2022年12月13日，该项目已停工，项目用地上已建有11号、12号楼，工程形象已封顶未筑外立面，内部毛坯状态，建成面积根据11号、12号楼《房屋建筑面积预测测绘报告项目》约15,408.41平方米，11号、12号楼已取得《琼海市房产预售许可证》，证号为[2019]海房预字0035、0036号；另地上还有一处已挖的建筑基坑，由于闲置，目前积水，面积不详。

②评估方法的选择

考虑到项目已取得规划部门审定的规划建设指标，为在建开发房地产项目，周边原有开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，故选用假设开发法确定开发项目评估值。

假设开发法的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费、合理的续建开发利润、土地增值税、企业所得税，计算出开发项目价值；本项目已建的11、12号楼已报建有商业用房，评估价值中应扣除土地改变用途补缴的土地出让金，计算公式为：

评估价值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-投资利息-续建投资利润-土地增值税-企业所得税-补缴土地出让金

具体测算步骤：

- a.调查待开发房地产的基本情况；
- b.选择最佳的开发利用方式；
- c.估计开发建设期；
- d.预测开发完成后的房地产价值；
- e.估算开发成本、投资利息、销售税费、开发利润、土地增值税、企业所得税、补缴土地出让金；

f.确定开发成本评估值。

2.非流动资产

包括：固定资产。

本次对固定资产的评估，被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表未能提供账务账本、凭证，未能提供固定资产存放地址，评估人员无法实施必要的现场勘察评估程序对固定资产的规格型号、使用状态进行核实，仅以截止评估基准日的财务报表数确定评估值。

3.负债

评估范围内的负债主要为应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对于负债的评估，被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表未能提供账务账本、凭证，由于资料缺失，评估人员无法实施必要的评估程序，仅以截止评估基准日的财务报表数确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

评估机构接受委托，首先进行以下工作：

1.了解此次经济行为及评估对象的有关情况，明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围，对自身专业胜任能力和业务风险进行综合分析和评价，确定是否接受业务委托；

2.根据评估对象的特点，向相关当事人提交“评估需要提供的资料清单”；

3.根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估师张志、李有贵担任本项目评估人员。

(二)资产核实与调查

评估人员于2022年12月13日在被评估单位琼海润丰实业有限公司资产管理人员领勘下，对评估对象涉及的存货-开发项目名门海宝湾进行现场勘察核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查；对于除存货外的其他资产及负债，被评估单位琼海润丰实业有限公司未能提供账务账本、会计凭证、资产购置发票等权属资料，评估人员无法实施必要的评估程序，仅以截止评估基准日的财务报表数确定评估值。

(三)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(四)评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,分析市场法、收益法和成本法等资产评估方法的适用性,恰当选择评估方法;根据所采用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结论;对形成的初步评估结论进行综合分析,形成最终评估结论。

(五)编制和提交资产评估报告

根据法律、法规和资产评估准则的要求编制资产评估报告,对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核,与委托人就资产评估报告的有关内容进行必要沟通,向委托人提交资产评估报告。

(六)资产评估工作底稿归档

按照法律、法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理,与资产评估报告一起及时形成评估档案。

九、评估假设

(一)交易假设:假定所有待评估资产已处在交易过程中,评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

(二)公开市场假设:假定所有待评估资产拟进入的市场为较为完善的公开市场,被评估资产将要在较为完善的公开市场中进行交易。

(三)现有用途假设:假定所有待评估资产现有用途不变。

(四)真实性假设:本评估报告假设所有委托方和委托方提供的资料具有真实性、合法性、完整性。

(五)国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化;国家的宏观经济形势不会出现恶化。

(六)无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(七)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。

本评估报告的结论在上述假设条件前提下成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

海南正商资产评估咨询有限公司接受广东省广州市中级人民法院的委托,依据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对琼海润丰实业有限公司股东全部权益价值在 2022 年 11 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的评估方法为资产基础法,评估对象的价值类型为市场价值。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

在评估基准日 2022 年 11 月 30 日,琼海润丰实业有限公司资产报表数总计 10,598.60 万元,评估值 15,971.99 万元,增值 5,373.39 万元,增值率 50.70%; 负债报表数总计 12,196.40 万元,评估值 12,196.40 万元; 净资产报表数-1,597.80 万元,评估值 3,775.59 万元,增值 5,373.39 万元,增值率 336.30%。

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项目		报表数	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	10,588.87	15,962.26	5,373.39	50.75
非流动资产	2	9.73	9.73	0.00	0.00
固定资产	3	9.73	9.73	0.00	0.00
资产总计	4	10,598.60	15,971.99	5,373.39	50.70
流动负债	5	12,196.40	12,196.40	0.00	0.00
非流动负债	6	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	7	12,196.40	12,196.40	0.00	0.00
净资产	8	-1,597.80	3,775.59	5,373.39	336.30

琼海润丰实业有限公司 100% 股权评估价值 3,775.59 万元。

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估结果中未考虑少数股权或控股权等因素产生的折价和溢价,也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

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评估人员执业水平 and 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)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表及存货开发项目名门海宝湾项目相关资料，未能提供账务账本、会计凭证、资产购置发票等权属资料。

(二)资产抵(质)押、查封、担保、财产保全等事项

本次评估的琼海润丰实业有限公司 1000 万(100%)股权已于 2018 年被海南名众置业有限公司质押给大湾产融城乡投资(广州)有限公司。

本次评估对上述用于质押担保的资产，按正常资产评估方法，评估思路予以评估，未考虑评估范围内的资产存在抵(质)押、查封、担保、财产保全等事项对评估结论的影响。

(三)重要的利用专家工作及报告情况

无。

(四)重大期后事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权人未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(五)评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

被评估单位琼海润丰实业有限公司仅提供财务报表及存货开发项目名门海宝湾项目相关资料，本次评估对存货开发项目按照必要的评估程序展开评估，对除存货之外的其他资产负债由于资料缺失无法实施必要的评估程序，以截止评估基准日的财务报表数确定评估值，如果相关当事人追加提供补充材料，本评估结论可能会发生偏差或错误，应重新进行评估。

(六)其他需要说明的事项

1.本报告所称“评估值”系指资产评估专业人员对所评估资产在现状条件前提下，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本评估报告所列明的目的而提出的公允估值意见。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权

属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

5.本次评估评估人员未对房地产做专业技术检测。评估人员是在假设委托人提供的有关技术资料真实有效，情况介绍属实的前提下，通过现场勘察作出使用判断。如房地产存在重大隐患，资产使用者没有提示的情况下，评估人员无法发现，将对评估结果产生重大影响。

6.本项评估是在独立、客观、公正、科学的原则下作出的，评估结论由本所出具，受具体参加本次项目的资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。本所及参加评估工作的全体人员与被评估资产及有关当事人无任何特殊利害关系，资产评估专业人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

7.资产评估专业人员已经对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象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。

8.评估结果中的评估价值，反映的是评估对象在本次评估目的和评估

基准日下，根据公开市场原则确定的现行公允价值，未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评估价值的影响。

9.本资产评估报告含有若干附件，附件构成本资产评估报告之重要组成部分，与本资产评估报告正文具有同等法律效力。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、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。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(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、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)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本报告书评估报告日为 2022 年 12 月 30 日，为资产评估师形成最终专业意见的日期。

(本页无正文)

海南正商资产评估咨询有限公司



中国 · 海口

法定代表人：

资产评估师：



二〇二二年十二月三十日

资产评估师：



资产评估报告书附件

附件一、评估委托书；

附件二、被评估单位企业法人营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、其他相关资料；

附件五、签名资产评估师的承诺函；

附件六、海南正商资产评估咨询有限公司营业执照；

附件七、资产评估机构备案公告

附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：琼海润丰实业有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	报 表 数 A	评 估 价 值 B	增 减 值 C=B-A	增 值 率 % D=C/A×100%
1 流动资产	10,588.87	15,962.26	5,373.39	50.75
2 非流动资产	9.73	9.73	-	-
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	9.73	9.73	-	-
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	10,598.60	15,971.99	5,373.39	50.70
21 流动负债	12,196.40	12,196.40	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	12,196.40	12,196.40	-	-
24 净资产（所有者权益）	-1,597.80	3,775.59	5,373.39	336.30

评估机构：海南正商资产评估咨询有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：琼海润丰实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	报表数	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	105,888,679.30	159,622,567.61	53,733,888.31	50.75
2	货币资金	1,144,215.10	1,144,215.10	-	-
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	14,599,695.03	14,599,695.03	-	-
10	存货	90,144,769.17	143,878,657.48	53,733,888.31	59.61
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	97,330.20	97,330.20	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	97,330.20	97,330.20	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	105,986,009.50	159,719,897.81	53,733,888.31	50.70

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2022年11月30日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：琼海润丰实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	报表数	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	121,964,013.50	121,964,013.50	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	8,147,943.77	8,147,943.77	-	-
37	预收款项	1,129,100.00	1,129,100.00	-	-
38	应付职工薪酬	929,675.75	929,675.75	-	-
39	应交税费	-3,685,466.10	-3,685,466.10	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	115,442,760.08	115,442,760.08	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	121,964,013.50	121,964,013.50	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	-15,978,004.00	37,755,884.31	53,733,888.31	336.30

评估机构：海南正商资产评估咨询有限公司