

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

无锡铎利置业有限公司拟进行股权收购涉及的
深圳市润陇投资有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

苏普评报字（2022）第 8011 号

共一册 第一册

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司

二零二二年九月十八日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程 and 情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
资产评估报告附件	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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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专业人员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、资产评估专业人员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。

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关注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。

无锡铎利置业有限公司拟股权收购涉及的 深圳市润陇投资有限公司股东全部权益价值 资产评估报告摘要

苏普评报字（2022）第 8011 号

无锡铎利置业有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟股权收购涉及的深圳市润陇投资有限公司的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：确定深圳市润陇投资有限公司的股东全部权益价值，为无锡铎利置业有限公司股权收购行为提供价值参考。

评估对象：深圳市润陇投资有限公司的股东全部权益价值

评估范围：深圳市润陇投资有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、递延所得税资产和流动负债。

评估基准日：2022年7月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

在评估基准日2022年7月31日，深圳市润陇投资有限公司经审计的总资产账面价值199,137.42万元，负债账面价值74,071.97万元，股东全部权益账面价值125,065.45万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值215,064.90万元，负债评估值74,071.97万元，股东全部权益评估值为140,992.93万元，评估增值15,927.48万元，增值率12.74 %。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

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	74,060.56	74,060.56		
2	非流动资产	125,076.85	141,004.33	15,927.48	12.73%

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%
3 长期股权投资	125,074.00	141,001.48	15,927.48	12.73%
4 递延所得税资产	2.85	2.85		
5 资产总计	199,137.42	215,064.90	15,927.48	8.00%
6 流动负债	74,071.97	74,071.97		
7 非流动负债				
8 负债合计	74,071.97	74,071.97		
9 净资产（所有者权益）	125,065.45	140,992.93	15,927.48	12.74%

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原则上为自评估基准日起一年。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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明：

（一）本次评估利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 9 月 15 日出具的天衡审字[2022]第 02760 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任；

（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，未考虑该等资产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，也未对资产评估增值额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）本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

无锡铎利置业有限公司拟进行股权收购涉及的

深圳市润陇投资有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

苏普评报字（2022）第 8011 号

无锡铎利置业有限公司：

江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司接受贵公司的委托，根据法律、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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购涉及的深圳市润陇投资有限公司股东全部权益价值在2022年7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

本次评估的委托人为无锡铎利置业有限公司，被评估单位为深圳市润陇投资有限公司，资产评估委托合同未约定其他特定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

一) 注册登记情况

企业名称：无锡铎利置业有限公司

统一社会信用代码：91320213MA2677687W

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：无锡市梁溪区南湖大道 588 号内 430-A19 室

法定代表人：李兆荣

注册资本：1000 万元人民币

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；物业管理；房地产咨询；建筑材料销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一) 注册登记情况

企业名称：深圳市润陇投资有限公司

统一社会信用代码：91440300MA5GMHQ29D

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：深圳市福田区沙头街道下沙社区滨河路 9289 号下沙村京基滨河时代广场 A 座 3507C

法定代表人：林金泉

注册资本：125000 万元人民币

经营范围：一般经营项目是：房地产项目策划与投资；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；创业投资业务；教育项目、酒业项目、文化产业项目、生态旅游产业项目、医疗康养产业项目、医疗科技产业的投资（以上具体项目均另行申报）；投资咨询（不含限制项目）；自有场地租赁；物业管理；房地产经纪及相关信息咨询；从事广告业务；市场营销策划；商务信息咨询；企业管理咨询；电子产品、金属制品、机械设备、工艺美术品（不含象牙及其制品）、收藏品（不含文物）、珠宝首饰、纺织品、服装、化妆品的销售；农业项目、物联网供应链项目、高科技项目、计算机软硬件、新材料、生物技术、新能源的技术开发；新能源技术转让、技术咨询；经营电子商务；国内贸易；经营进出口业务。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：无

二)历史沿革

深圳市润陇投资有限公司成立于 2021 年 3 月，由深圳市天润陇行投资有限公司出资组建，公司注册资本 125,000 万元，实收资本 125,000 万元；截至评估基准日，公司股权结构及注册资本实收情况未发生变化。

（三）主营业务状况

1. 主营业务

深圳市润陇投资有限公司主要从事房地产项目策划与投资、房地产开发经营业务。自成立以来，尚未进行实际经营。

2. 对外投资情况

公司对外投资共 1 家，被投资单位名称无锡铎安置业有限公司，润陇投资占股 25%，截至评估基准日，无锡铎安注册资本 500,000 万元，实收资本 500,000 万元。公司概况如下：

（1）注册登记情况

企业名称：无锡铎安置业有限公司

统一社会信用代码：91320211MA1XWDKR7E

企业类型：有限责任公司

法定住所：无锡市滨湖区金融一街 11 号平安财富中心 1308 室

法定代表人：李兆荣

注册资本：500000 万元人民币

经营范围：房地产开发经营；自有房屋租赁；停车管理服务。（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）股权结构

截至评估基准日，无锡铎安置业有限公司股权结构及注册资本情况如下：

序号	股东	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	出资比例
1	上海铎佰置业有限公司	300,000	300,000	货币	60%
2	深圳市润陇投资有限公司	125,000	125,000	货币	25%
3	深圳市润金陵投资有限公司	75,000	75,000	货币	15%
合计		500,000	500,000		100%

（3）主营业务状况

无锡铎安置业有限公司是从事房地产开发经营的企业。自成立以来，尚未进行开发经营。

2020 年 11 月，无锡铎安置业有限公司设立 1 家全资子公司，被投资单位名称无锡铎博置业有限公司，截至评估基准日，无锡铎博注册资本 500,000 万元，实收资本 500,000 万元。

无锡铎博置业有限公司是从事房地产开发经营的企业，于 2021 年 04 月 2 日取得《房地产开发企业资质证书》，开发项目为 XDG-2020-54 号地块项目——“华发中央首府”，楼盘位于无锡市经开区贡湖大道与震泽路交叉口东北侧，截止至评估基准日，项目正常运作中。

（4）近年资产、财务、经营状况

无锡铎安置业有限公司历年财务经营状况见下表：

单位：人民币元

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度 1-7 月
流动资产	1,452.85	1,056.45	17,055,929.15	17,055,712.96

项目	2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度 1-7 月
非流动资产	136.79	235.89	5,000,326,267.72	5,000,326,321.77
总资产	1,589.64	1,292.34	5,017,382,196.87	5,017,382,034.73
流动负债	2,000.00	2,000.00		
非流动负债				
总负债	2,000.00	2,000.00		
净资产	-410.36	-707.66	5,017,382,196.87	5,017,382,034.73
营业收入				
营业成本	-547.15	-396.40	-1,304,127.30	-216.19
利润总额	-547.15	-396.40	-1,304,127.30	-216.19
净利润	-410.36	-297.30	-978,095.47	-162.14

以上 2019 年、2020 年财务数据已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了【大华审字[2020]005424 号】、【大华审字[2021]0012688 号】无保留意见审计报告，2021 年、2022 年 1-7 月财务数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告【天衡审字[2022]第 02760 号】。

（四）被评估单位资产、财务、经营状况

被评估单位自成立以来的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021 年 12 月 31 日	2022 年 7 月 31 日
流动资产	378,043,332.60	740,605,646.48
长期股权投资	1,262,043,893.96	1,250,740,019.87
递延所得税资产	28,803.13	28,513.91
资产总计	1,640,116,029.69	1,991,374,180.26
流动负债	378,158,545.10	740,719,702.12
非流动负债		
负债合计	378,158,545.10	740,719,702.12
所有者权益	1,261,957,484.59	1,250,654,478.14

被评估单位自成立以来的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2021 年度	2022 年度 1-7 月
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加	158,545.10	
销售费用		
管理费用		
财务费用	-43,332.60	-1,156.86

项目	2021 年度	2022 年度 1-7 月
加：投资收益	-6,317,106.04	-11,303,874.09
二、营业利润	-6,432,318.54	-11,302,717.23
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-6,919,427.31	-11,302,717.23
减：所得税费用	-28,803.13	289.22
四、净利润	-6,890,624.18	-11,303,006.45

以上财务数据已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了【天衡审字[2022]第 02760 号号】。

(三)委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为无锡铨利置业有限公司，被评估单位为深圳市润陇投资有限公司，无锡华利置业有限公司拟收购深圳市润陇投资有限公司的股权。

(四)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

确定深圳市润陇投资有限公司的股东全部权益价值，为无锡铨利置业有限公司拟进行股权收购的行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是深圳市润陇投资有限公司的股东全部权益价值。

由此涉及的评估范围是深圳市润陇投资有限公司的全部资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元	
项目	账面价值
流动资产	740,605,646.48
长期股权投资	1,250,740,019.87
递延所得税资产	28,513.91
资产总计	1,991,374,180.26
流动负债	740,719,702.12
非流动负债	
负债合计	740,719,702.12

上述资产与负债账面价值已经天衡会计师事务所（特殊普通合伙）无锡分所审计，

并出具了天衡锡审字(2022)第 02760 号无保留意见审计报告。

(一)纳入本次评估范围的资产、负债与委托评估的资产、负债范围一致，委托人和被评估单位已承诺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。

(二)评估范围内主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产包括流动资产、长期股权投资等。

一)流动资产主要包括货币资金和其他应收款。

二)纳入本次评估范围的长期股权投资共 1 项，为被评估单位持股 25%的联营企业无锡铨安置业有限公司，长投概况见前文所述。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

评估基准日被评估单位未申报表外资产。

(四)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2022年7月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)行为依据

一)委托人与江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二)法律法规依据

一)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日,中华人民共和国主席令第四十六号,中华人民共和国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);

二)《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日,中华人民共和国主席令第十五号,第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

三)《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);

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

五)《国有资产评估管理办法》(国务院令第九十一号,1991);

六)《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第三十七号,国务院令第七零九号2019年3月2日修订);

七)《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第十四号,2001);

八)《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第十二号令,2000);

九)《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第三十二号令,2016年6月24日);

十)《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);

十一)《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);

十二)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(2001年12月31日,国办发[2001]102号,中华人民共和国国务院办公厅);

十三)《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权[2013]64号);

十四)《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订);

十五)《上市公司国有股权监督管理办法》(国资委、财政部、证监会第三十六号令2018年5月16日);

十六)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改);

十七)《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);

十八)《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2008 年国务院令第 512 号);

十九)《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年国务院令第 691 号);

二十)《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);

二十一)其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

七)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);

八)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

九)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

十)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);

十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号);

十三)《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38 号);

十四)《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

(四)权属依据

一)被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五)取价依据

一)被评估单位提供的以前年度及评估基准日的财务报表、审计报告;

二)被评估单位提供的有关协议、合同等财务、经营资料;

三)资产评估专业人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他依据

- 一)被评估单位提供的《资产评估申报明细表》;
- 二)被评估单位相关人员访谈记录;
- 三)被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据《资产评估准则—企业价值》：资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提条件是：

- 一)评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 二)有关交易的必要信息可以获得。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提条件是：

- 一)评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- 二)预期收益所对应的风险能够度量；
- 三)收益期限能够确定或者合理预期。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提条件是：

- 一)评估对象能正常使用或者在用；
- 二)评估对象能够通过重置途径获得；
- 三)评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为房地产项目投资业务，成立时间较短，截至评估基准日被评估单位尚未取得营业收入，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业或交易案例，故不适用市场法评估。

未选用收益法评估的理由：由于被评估单位属于房地产项目投资企业，成立时间

较短，截至评估基准日被评估单位尚未取得营业收入，未来经营规划和经营方向亦不明确，被评估单位的未来收益和风险皆不能可靠预测，企业也未提供未来收益预测，所以本次评估不适用于收益法进行企业价值评估。

选取资产基础法评估的理由：深圳市润陇置业有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

(二)评估方法简介

三)资产基础法

各类资产、负债具体评估方法如下：

1.流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、其他应收款。

(1)货币资金，全部为银行存款，资产评估专业人员核对银行对账单、银行函证等方法对货币资金进行核查，以核实后的金额确定货币资金评估值。

(2)其他应收款，在核实无误的基础上，对于期后已收回或有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，结合账龄分析和个别分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备评估为零。

2.非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括长期股权投资、递延所得税资产。

(1)长期股权投资

本次评估采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

长期股权投资为1家参股子公司——无锡铎安置业有限公司，属房地产开发行业，自成立以来，尚未进行开发经营，同时其全资子公司无锡铎博的房地产项目尚在开发阶段。在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比由于企业或交易案例，故不适用市场法评估。同时目前无锡铎安无实际性经营，也无法准确判断被评估单位的未来走势及收益情况，故不适用收益法评估。

无锡铎安置业有限公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次选用资产基础法对其进行评估。

(2)递延所得税资产

对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，按照预计未来实现盈利可弥补以前年度可弥补亏损的部分及相应的所得税率，计算确定递延所得税资产的评估值。

3.流动负债的评估

被评估单位负债全部为其他应付款。各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

其他应付款：资产评估专业人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行发生额测试，核查应付款项的真实性，以核实无误后的账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2022年9月2日至2022年9月18日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

(二)前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

(三)现场调查

一)资产核实

1.指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5.查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

二)尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 1.被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- 2.被评估单位的资产、财务、经营管理状况；
- 3.其他相关信息资料。

(四)资料收集

资产评估专业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。

(五)评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

(一)一般假设

一)交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员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：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

三)企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

四)假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

五)假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，各方所处地区的政治、经济和社会环境 无重大变化。

(二)特殊假设

一)假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

二)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

三)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

四)假设被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

五)假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

六)假设委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

(三)评估限制条件

一)本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的

市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

二)评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，资产评估专业人员对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

在评估基准日2022年7月31日，深圳市润陇投资有限公司经审计的总资产账面价值199,137.42万元，负债账面价值74,071.97万元，股东全部权益账面价值125,065.45万元。

采用资产基础法评估后的总资产评估值215,064.90万元，负债评估值74,071.97万元，股东全部权益评估值为140,992.93万元，评估增值15,927.48万元，增值率12.74%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

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	74,060.56	74,060.56		
2	非流动资产	125,076.85	141,004.33	15,927.48	12.73%
3	长期股权投资	125,074.00	141,001.48	15,927.48	12.73%
4	递延所得税资产	2.85	2.85		
5	资产总计	199,137.42	215,064.90	15,927.48	8.00%
6	流动负债	74,071.97	74,071.97		
7	非流动负债				
8	负债合计	74,071.97	74,071.97		
9	净资产（所有者权益）	125,065.45	140,992.93	15,927.48	12.74%

(一)评估结论增减值说明

评估基准日，被评估单位净资产账面价值为125,065.45万元，采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为140,992.93万元，评估增值15,927.48万元，增值率12.74%。评估增值的主要原因为：

长期股权投资采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）本次评估利用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）于 2022 年 9 月 15 日出具的天衡审字[2022]第 02760 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任；

（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，未考虑该等资产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，也未对资产评估增值额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）本评估结论未考虑控制权及流动性对评估对象价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）资产评估报告使用范围

一）资产评估报告的使用人为：深圳市润陇置业有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

二）资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

三）资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他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。

（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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系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，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签名后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2022年9月18日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估机构：江苏普信资产评估房地产土地估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年九月十八日