

本报告依据中国资产评估准则编制

湛江开发区荣发房地产开发有限公司
拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣
盛中央广场21号楼2层、3层部分
商业用途房地产价值

资产评估报告

中天华资评报字[2026]第11384号
(共一册, 第一册)

北京中天华资产评估有限责任公司

2026年8月7日



目 录

声 明	1
摘 要	2
一、委托人、产权持有人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	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	10
八、评估程序	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、 特别事项说明	13
十二、 资产评估报告使用限制说明	14
十三、 资产评估报告日	15
资产评估报告附件目录	17

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、行政法规规定及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师不承担责任。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人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。

五、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。

六、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。

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。

湛江开发区荣发房地产开发有限公司

拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产价值 资产评估报告

摘 要

中天华资评报字[2026]第11384号

北京中天华资产评估有限责任公司接受湛江开发区荣发房地产开发有限公司的委托，对湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产的市场价值进行了评估，为拟了解上述房地产市场价值的经济行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产的市场价值；评估范围为湛江开发区荣发房地产开发有限公司申报的位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产，共130套，总建筑面积3,426.93平方米。

评估基准日为2026年7月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估结合评估对象的实际情况，综合考虑区位条件、商业氛围、客流状况、楼层、面积、市场供求以及房地产实物状况等影响因素，采用市场法对湛江开发区荣发房地产开发有限公司申报的上述商业房地产进行评估，确定评估结论。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

湛江开发区荣发房地产开发有限公司于评估基准日2026年7月31日纳入评估范围内的商业用途房地产共130套，总建筑面积3,426.93平方米，评估价值为3,954.97万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即有效期至2027年7月30日。超过一年，需重新进行评估。

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。

湛江开发区荣发房地产开发有限公司
拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北 6 号荣盛中央广场 21
号楼 2 层、3 层部分商业用途房地产价值
资产评估报告

中天华资评报字[2026]第 11384 号

湛江开发区荣发房地产开发有限公司：

北京中天华资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，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，采用市场法对湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北 6 号荣盛中央广场 21 号楼 2 层、3 层部分商业用途房地产于 2026 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、产权持有人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

本项目委托人暨产权持有人为湛江开发区荣发房地产开发有限公司。资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为资产评估报告使用人，资产评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用资产评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一） 委托人暨产权持有人概况

1. 名称：湛江开发区荣发房地产开发有限公司
2. 统一社会信用代码：91440800071851072W
3. 类型：其他有限责任公司
4. 住所：湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层888号商铺
5. 法定代表人：李洋洋
6. 注册资本：23,000万元人民币
7. 成立日期：2013年6月18日
8. 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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
8. 委托人和产权持有人的关系

委托人与产权持有人均为湛江开发区荣发房地产开发有限公司。

（二） 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产的价值，本次评估目的是确定上述商业房地产的市场价值，为相关经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，评估对象为湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产的市场价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，评估范围为湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产。

湛江开发区荣发房地产开发有限公司在评估基准日所申报的位于湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产，共130套，总建筑面积3426.93平方米，建成于2021年9月，钢混结构，简单基础装修，目前处于空置状态，详细情况如下表：

编号	坐落	建筑面积	不动产权号	结构	建成时间
		(平方米)			
1	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层535号商铺	21.23	粤(2022)湛江市不动产权第0029687号	钢混	2021年9月
2	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层536号商铺	25.95	粤(2022)湛江市不动产权第0029688号	钢混	2021年9月
3	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层540号商铺	29.65	粤(2022)湛江市不动产权第0029693号	钢混	2021年9月
4	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层545号商铺	31.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029698号	钢混	2021年9月
5	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层546号商铺	33.6	粤(2022)湛江市不动产权第0029699号	钢混	2021年9月
6	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层547号商铺	33.94	粤(2022)湛江市不动产权第0029700号	钢混	2021年9月
7	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层548号商铺	26.29	粤(2022)湛江市不动产权第0029701号	钢混	2021年9月
8	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层549号商铺	27.96	粤(2022)湛江市不动产权第0029702号	钢混	2021年9月
9	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层551号商铺	38.29	粤(2022)湛江市不动产权第0029705号	钢混	2021年9月
10	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层552号商铺	20.86	粤(2022)湛江市不动产权第0029706号	钢混	2021年9月
11	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层554号商铺	24.5	粤(2022)湛江市不动产权第0029708号	钢混	2021年9月
12	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层555号商铺	29.25	粤(2022)湛江市不动产权第0029709号	钢混	2021年9月
13	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层556号商铺	23.33	粤(2022)湛江市不动产权第0029710号	钢混	2021年9月
14	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层557号商铺	23.33	粤(2022)湛江市不动产权第0029711号	钢混	2021年9月
15	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层558号商铺	23.33	粤(2022)湛江市不动产权第0029712号	钢混	2021年9月
16	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层560号商铺	22.03	粤(2022)湛江市不动产权第0029715号	钢混	2021年9月
17	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层561号商铺	23.27	粤(2022)湛江市不动产权第0029716号	钢混	2021年9月
18	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层563号商铺	34.96	粤(2022)湛江市不动产权第0029718号	钢混	2021年9月

湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海
滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产价值资产评估报告

编号	坐落	建筑面积	不动产权号	结构	建成时间
19	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层565号商铺	24.44	粤(2022)湛江市不动产权第0029720号	钢混	2021年9月
20	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层566号商铺	24.44	粤(2022)湛江市不动产权第0029721号	钢混	2021年9月
21	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层567号商铺	24.44	粤(2022)湛江市不动产权第0029722号	钢混	2021年9月
22	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层568号商铺	24.44	粤(2022)湛江市不动产权第0029723号	钢混	2021年9月
23	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层569号商铺	32.8	粤(2022)湛江市不动产权第0029724号	钢混	2021年9月
24	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层570号商铺	29.34	粤(2022)湛江市不动产权第0029726号	钢混	2021年9月
25	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层571号商铺	23.76	粤(2022)湛江市不动产权第0029727号	钢混	2021年9月
26	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层573号商铺	23.76	粤(2022)湛江市不动产权第0029729号	钢混	2021年9月
27	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层575号商铺	25.83	粤(2022)湛江市不动产权第0029731号	钢混	2021年9月
28	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层577号商铺	25.15	粤(2022)湛江市不动产权第0029733号	钢混	2021年9月
29	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层578号商铺	25.15	粤(2022)湛江市不动产权第0029734号	钢混	2021年9月
30	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层580号商铺	40.36	粤(2022)湛江市不动产权第0029737号	钢混	2021年9月
31	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层581号商铺	31.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029738号	钢混	2021年9月
32	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层584号商铺	23.7	粤(2022)湛江市不动产权第0029741号	钢混	2021年9月
33	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层585号商铺	33.51	粤(2022)湛江市不动产权第0029742号	钢混	2021年9月
34	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层586号商铺	40.79	粤(2022)湛江市不动产权第0029743号	钢混	2021年9月
35	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层587号商铺	30.55	粤(2022)湛江市不动产权第0029744号	钢混	2021年9月
36	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层588号商铺	22.86	粤(2022)湛江市不动产权第0029745号	钢混	2021年9月
37	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层589号商铺	23.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029746号	钢混	2021年9月
38	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层590号商铺	23.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029748号	钢混	2021年9月
39	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层591号商铺	23.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029749号	钢混	2021年9月
40	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层593号商铺	23.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029751号	钢混	2021年9月
41	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层597号商铺	23.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029755号	钢混	2021年9月
42	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层598号商铺	32.4	粤(2022)湛江市不动产权第0029756号	钢混	2021年9月
43	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层599号商铺	22.68	粤(2022)湛江市不动产权第0029757号	钢混	2021年9月
44	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层600号商铺	22.71	粤(2022)湛江市不动产权第0029759号	钢混	2021年9月
45	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层601号商铺	28.39	粤(2022)湛江市不动产权第0029760号	钢混	2021年9月
46	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层602号商铺	20.95	粤(2022)湛江市不动产权第0029761号	钢混	2021年9月
47	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层603号商铺	20.92	粤(2022)湛江市不动产权第0029762号	钢混	2021年9月
48	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层604号商铺	24.28	粤(2022)湛江市不动产权第0029763号	钢混	2021年9月
49	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层605号商铺	24.22	粤(2022)湛江市不动产权第0029764号	钢混	2021年9月
50	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层606号商铺	25.46	粤(2022)湛江市不动产权第0029765号	钢混	2021年9月
51	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层608号商铺	23.42	粤(2022)湛江市不动产权第0029767号	钢混	2021年9月

湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海
滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用房价值资产评估报告

编号	坐落	建筑面积	不动产权号	结构	建成时间
52	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层609号商铺	22.31	粤(2022)湛江市不动产权第0029768号	钢混	2021年9月
53	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层610号商铺	18.79	粤(2022)湛江市不动产权第0029770号	钢混	2021年9月
54	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层611号商铺	19.78	粤(2022)湛江市不动产权第0029771号	钢混	2021年9月
55	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层612号商铺	20.83	粤(2022)湛江市不动产权第0029772号	钢混	2021年9月
56	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层613号商铺	18.51	粤(2022)湛江市不动产权第0029773号	钢混	2021年9月
57	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层614号商铺	20.83	粤(2022)湛江市不动产权第0029774号	钢混	2021年9月
58	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层615号商铺	21.75	粤(2022)湛江市不动产权第0029775号	钢混	2021年9月
59	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层617号商铺	20.49	粤(2022)湛江市不动产权第0029777号	钢混	2021年9月
60	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层618号商铺	19.93	粤(2022)湛江市不动产权第0029778号	钢混	2021年9月
61	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层620号商铺	24.07	粤(2022)湛江市不动产权第0029781号	钢混	2021年9月
62	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层621号商铺	21.57	粤(2022)湛江市不动产权第0029782号	钢混	2021年9月
63	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层622号商铺	27.68	粤(2022)湛江市不动产权第0029783号	钢混	2021年9月
64	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层624号商铺	27.74	粤(2022)湛江市不动产权第0029785号	钢混	2021年9月
65	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层625号商铺	16.35	粤(2022)湛江市不动产权第0029786号	钢混	2021年9月
66	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层626号商铺	27.77	粤(2022)湛江市不动产权第0029787号	钢混	2021年9月
67	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层627号商铺	23.6	粤(2022)湛江市不动产权第0029788号	钢混	2021年9月
68	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层628号商铺	23.14	粤(2022)湛江市不动产权第0029789号	钢混	2021年9月
69	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层629号商铺	18.11	粤(2022)湛江市不动产权第0029790号	钢混	2021年9月
70	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层630号商铺	18.11	粤(2022)湛江市不动产权第0029792号	钢混	2021年9月
71	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层631号商铺	26.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029793号	钢混	2021年9月
72	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层632号商铺	26.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029794号	钢混	2021年9月
73	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层633号商铺	26.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029795号	钢混	2021年9月
74	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层634号商铺	30.52	粤(2022)湛江市不动产权第0029796号	钢混	2021年9月
75	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层636号商铺	28.88	粤(2022)湛江市不动产权第0029798号	钢混	2021年9月
76	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层638号商铺	22.22	粤(2022)湛江市不动产权第0029800号	钢混	2021年9月
77	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层639号商铺	21.72	粤(2022)湛江市不动产权第0029801号	钢混	2021年9月
78	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层640号商铺	31.35	粤(2022)湛江市不动产权第0029803号	钢混	2021年9月
79	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层641号商铺	25.95	粤(2022)湛江市不动产权第0029804号	钢混	2021年9月
80	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层642号商铺	36.72	粤(2022)湛江市不动产权第0029805号	钢混	2021年9月
81	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层644号商铺	22.99	粤(2022)湛江市不动产权第0029807号	钢混	2021年9月
82	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层645号商铺	30.67	粤(2022)湛江市不动产权第0029808号	钢混	2021年9月
83	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层646号商铺	29.22	粤(2022)湛江市不动产权第0029809号	钢混	2021年9月
84	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层647号商铺	41.75	粤(2022)湛江市不动产权第0029810号	钢混	2021年9月

湛江开发区荣发房地产开发有限公司拟了解其位于湛江经济技术开发区海
滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层、3层部分商业用途房地产价值资产评估报告

编号	坐落	建筑面积	不动产权号	结构	建成时间
85	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层648号商铺	44.28	粤(2022)湛江市不动产权第0029811号	钢混	2021年9月
86	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层649号商铺	33.42	粤(2022)湛江市不动产权第0029812号	钢混	2021年9月
87	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层650号商铺	28.02	粤(2022)湛江市不动产权第0029814号	钢混	2021年9月
88	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层651号商铺	22.19	粤(2022)湛江市不动产权第0029815号	钢混	2021年9月
89	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层652号商铺	33.66	粤(2022)湛江市不动产权第0029816号	钢混	2021年9月
90	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层653号商铺	25.06	粤(2022)湛江市不动产权第0029817号	钢混	2021年9月
91	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层654号商铺	25.95	粤(2022)湛江市不动产权第0029818号	钢混	2021年9月
92	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层655号商铺	29.1	粤(2022)湛江市不动产权第0029819号	钢混	2021年9月
93	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层657号商铺	32.34	粤(2022)湛江市不动产权第0029821号	钢混	2021年9月
94	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层658号商铺	26.29	粤(2022)湛江市不动产权第0029822号	钢混	2021年9月
95	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层659号商铺	29.87	粤(2022)湛江市不动产权第0029823号	钢混	2021年9月
96	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层660号商铺	29.81	粤(2022)湛江市不动产权第0029825号	钢混	2021年9月
97	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层662号商铺	26.94	粤(2022)湛江市不动产权第0029827号	钢混	2021年9月
98	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层663号商铺	30.7	粤(2022)湛江市不动产权第0029828号	钢混	2021年9月
99	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层664号商铺	30.86	粤(2022)湛江市不动产权第0029829号	钢混	2021年9月
100	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层665号商铺	28.17	粤(2022)湛江市不动产权第0029830号	钢混	2021年9月
101	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层668号商铺	37.24	粤(2022)湛江市不动产权第0029833号	钢混	2021年9月
102	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层669号商铺	40.73	粤(2022)湛江市不动产权第0029834号	钢混	2021年9月
103	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层670号商铺	42.09	粤(2022)湛江市不动产权第0029836号	钢混	2021年9月
104	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层671号商铺	37.34	粤(2022)湛江市不动产权第0029837号	钢混	2021年9月
105	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层672号商铺	35.98	粤(2022)湛江市不动产权第0029838号	钢混	2021年9月
106	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层673号商铺	34.74	粤(2022)湛江市不动产权第0029839号	钢混	2021年9月
107	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层678号商铺	37.12	粤(2022)湛江市不动产权第0029844号	钢混	2021年9月
108	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层680号商铺	40.11	粤(2022)湛江市不动产权第0029847号	钢混	2021年9月
109	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层682号商铺	18.51	粤(2022)湛江市不动产权第0029849号	钢混	2021年9月
110	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层683号商铺	16.63	粤(2022)湛江市不动产权第0029850号	钢混	2021年9月
111	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼2层684号商铺	30.89	粤(2022)湛江市不动产权第0029851号	钢混	2021年9月
112	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层642号商铺	18.96	粤(2022)湛江市不动产权第0030939号	钢混	2021年9月
113	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层645号商铺	18.01	粤(2022)湛江市不动产权第0030942号	钢混	2021年9月
114	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层648号商铺	22.98	粤(2022)湛江市不动产权第0030945号	钢混	2021年9月
115	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层652号商铺	20.18	粤(2022)湛江市不动产权第0030950号	钢混	2021年9月
116	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层656号商铺	21.29	粤(2022)湛江市不动产权第0030954号	钢混	2021年9月
117	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层662号商铺	18.49	粤(2022)湛江市不动产权第0030961号	钢混	2021年9月

编号	坐落	建筑面积	不动产权号	结构	建成时间
118	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层663号商铺	26.58	粤（2022）湛江市不动产权第0030962号	钢混	2021年9月
119	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层664号商铺	19.12	粤（2022）湛江市不动产权第0030963号	钢混	2021年9月
120	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层671号商铺	20.5	粤（2022）湛江市不动产权第0030971号	钢混	2021年9月
121	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层672号商铺	18.61	粤（2022）湛江市不动产权第0030972号	钢混	2021年9月
122	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层674号商铺	19.42	粤（2022）湛江市不动产权第0030974号	钢混	2021年9月
123	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层679号商铺	19.44	粤（2022）湛江市不动产权第0030979号	钢混	2021年9月
124	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层684号商铺	25.24	粤（2022）湛江市不动产权第0030985号	钢混	2021年9月
125	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层685号商铺	21.5	粤（2022）湛江市不动产权第0030986号	钢混	2021年9月
126	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层687号商铺	21.5	粤（2022）湛江市不动产权第0030988号	钢混	2021年9月
127	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层695号商铺	18.24	粤（2022）湛江市不动产权第0030997号	钢混	2021年9月
128	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层696号商铺	25.57	粤（2022）湛江市不动产权第0030998号	钢混	2021年9月
129	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层697号商铺	30.7	粤（2022）湛江市不动产权第0030999号	钢混	2021年9月
130	湛江经济技术开发区海滨大道北6号荣盛中央广场21号楼3层839号商铺	13.99	粤（2022）湛江市不动产权第0031155号	钢混	2021年9月

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。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估，未引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

四、 价值类型

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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。

选择市场价值类型是由于本次评估的评估目的、评估对象等资产评估基本要素满足市场价值定义的要求。

五、 评估基准日

资产评估委托合同约定的评估基准日为2026年7月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、 评估依据

（一）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）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订，自2024年7月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
6. 《关于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）；
7. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

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——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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》中评协〔2021〕30号。

（三）权属依据

1. 不动产权证；
2. 其他资料。

（四）取价依据

1. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
2. 与此次资产评估有关的其他资料

（五）其他参考依据

1. 《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；

2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 产权持有人提供的资产清单和评估申报表;
4. 其他相关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法，是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等情况，以及评估方法的适用条件，本次评估选用市场法进行评估。评估方法选择理由如下：

根据评估目的、评估对象的特点、价值类型及资料收集情况，并结合各种评估方法的适用条件，本次评估选用市场法进行评估。由于委估房地产为商业用途房地产，其价值主要受区位条件、商业氛围、客流状况、楼层、面积及市场供求等因素影响，采用成本法难以充分反映其市场价值，故本次评估不采用成本法；由于委估房地产已被查封，长期处于空置状态，缺乏自身历史收益数据；同时，评估对象所在区域虽存在少量同类商业房地产租赁案例，但案例样本离散度较大，租金水平差异显著，且租金内涵（含物业费、免租期、装修补贴等条款）各不相同，难以提取具有统计学意义的客观租金和客观空置率，无法满足收益法测算的要求。故本次评估不采用收益法；评估对象所在区域同类商业房地产具有一定的市场交易案例，能够取得满足市场法评估所需的相关市场资料，因此本次评估采用市场法进行评估，并以市场法测算结果确定评估值。

(二) 市场法评估介绍

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估市场对象的客观合理价格或价值的方法。

评估对象市场价值（V）= 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 区位状况修正 × 权益状况修正 × 实物状况修正。

运用市场法估价应按下列步骤进行：

(1) 搜集交易实例；

- (2) 选取可比实例;
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行区位状况因素修正;
- (7) 进行权益状况因素修正;
- (8) 进行实物状况因素修正;
- (9) 求出比准价格。

八、评估程序

评估人员对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 明确前期事项, 接受评估委托

与委托人沟通, 明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 就各方的权利、义务等达成协议, 签订《资产评估委托合同书》。

(二) 编制评估计划, 展开现场调查

对评估对象进行现场调查, 获取评估业务需要的资料, 了解评估对象现状, 关注评估对象法律权属。

1. 前期准备

针对本项目业务特点及资产分布情况, 我公司根据项目需要组建相应工作小组。

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作方案, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表。

2. 资产核实

(1) 指导产权持有人相关人员进行填报及相关资料的准备

与企业相关的财务及资产管理人员进行沟通, 协助企业按照评估机构提供的申报表及其填写要求、资料清单等进行填报, 同时准备收集相关资料。

(2) 初步核对产权持有人提供的评估申报表

通过翻阅有关资料, 了解涉及评估范围内具体对象的详细状况后, 仔细核对各申报表, 初步检查有无填项不全、错填、项目不明确及钩稽关系不合理等情况, 同时反馈给企业进行补充、修改、完善。

(3) 现场调查

评估人员和产权持有人相关人员共同对评估基准日申报的房地产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电

照明等基本信息；了解了房地产所在地市场行情、类似交易案例；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了现场调查表。

3. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：表、实相符。

4. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产的产权证明文件资料进行查验。

（三）收集整理评估资料

1. 评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行确认。

2. 评估人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。

3. 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）评定估算及出具评估报告

1. 评估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，评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

2. 遵循公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行审核，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。最后出具正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

编制资产评估档案，遵循公司档案管理制度及时归档。

九、 评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设

假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3. 持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入的市场条件及在此市场条件下的资产使用状态的

一种假定性描述或说明，持续使用假设说明资产处于使用状态且将继续使用下去。

（二）特别假设

1. 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，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。

2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3. 假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4. 假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6. 假设公司未来将采取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基本一致。

7. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

特别提请报告使用人注意，根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结论一般会失效，资产评估机构及资产评估师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

（一）评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对湛江开发区荣发房地产开发有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察和评估计算，采用市场法进行了评估，得出评估结论如下：

湛江开发区荣发房地产开发有限公司于评估基准日 2026 年 7 月 31 日纳入评估范围内的商业用途房地产评估价值为 3,954.97 万元。

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

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和专业能力所能评定估算的有关事项：

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估，不存在利用专家工作及相关报告情况。

（三）重大期后事项

本次评估，尚未发现重大期后事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估，不存在评估程序受限的有关情况。

（五）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，委托人及产权持有人对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。

2. 本次评估结论仅包括委估资产本体的价值，而未考虑相关资产可能存在的债权债务关系对资产价值的影响。

3. 本次评估结论未考虑资产交易环节所可能存在相关税费对评估价值的影响，评估结论为含增值税价值。

4. 对委托人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

5. 本次评估，资产评估师未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估结论是在假定产权持有人提供的工程技术资料真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

6. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房地产存在查封登记。查封机关为湛江经济技术开发区人民法院，查封文号为“（2025）粤 0891 执保 331 号、（2025）粤 0891 财保 31 号”，查封期限自 2025 年 5 月 20 日起至 2028 年 5 月 19 日止，申请执行为荣万家生活服务股份有限公司湛江分公司。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请资产评估报告使用人予以关注。

提请评估报告使用者对特别事项予以关注。

十二、 资产评估报告使用限制说明

1. 本报告结论仅限本资产评估报告载明的评估目的和用途下有效。同时，本次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现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对资产价格的影响，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它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其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构及其评估专业人员不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

2. 本报告结论成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

3. 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师不承担责任。

4. 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。

5. 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。

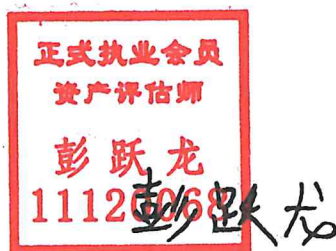
6. 本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2026 年 7 月 31 日起计算，至 2027 年 7 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告结论正式提出日期为2026年8月7日。

(本页以下为签字盖章!)

资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2026年8月7日

