

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出
资所涉及其名下一批土地使用权及其地上建（构）
筑物、机器设备和电子办公设备价值评估项目
资产评估报告

华信众合评报字【2017】第1121号

（共两册，第一册）

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一七年十月二十五日

广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出资所涉及
其名下一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备
和电子办公设备价值评估项目

资产评估报告

华信众合评报字【2017】第1121号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
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的概况	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	34
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	38

资产评估报告声明

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。

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。

广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出资所涉及 其名下一批土地使用权及其地上建（构）筑物、 机器设备及电子办公设备评估项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字【2017】第 1121 号

广东榕泰实业股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受广东榕泰实业股份有限公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用市场法、成本法对贵公司拟以实物资产作价出资行为所涉及的贵公司名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为广东榕泰实业股份有限公司在评估基准日名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备。

评估范围是广东榕泰实业股份有限公司申报的在评估基准日名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备，包括 9 项投资性房地产（不含土地使用权）、56 项房屋建（构）筑物、6 项机器设备、25 项电子设备、9 项在建工程以及 7 宗土地使用权。

评估基准日为 2017 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用市场法和成本法评估结果作为待评土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

广东榕泰实业股份有限公司拟作价出资所涉及的土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备在评估基准日的市场价值为 RMB 64,981.94 万元（大写人民币陆亿肆仟玖佰捌拾壹万玖仟肆佰元整）。

评估结论明细如下：

资产评估明细表

被评估单位（或产权持有单位）：广东裕泰实业股份有限公司

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	评估价值	备注
1	投资性房地产	7,101.65	
2	房屋建筑物	8,060.93	
3	机器设备	482.54	
4	电子办公设备	22.67	
5	在建工程	249.15	
6	无形资产	49,085.00	
	合 计	64,981.94	

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、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。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出资所涉及
其名下一批土地使用权及其地上建（构）筑物、
机器设备和电子办公设备价值评估项目
资产评估报告正文**

华信众合评报字【2017】第 1121 号

广东榕泰实业股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，采用市场法和成本法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出资行为所涉及的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备在 2017 年 6 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人和被评估单位均为广东榕泰实业股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

企业名称：广东榕泰实业股份有限公司（以下简称：“广东榕泰”）

法定住所：广东省揭阳市新兴东二路 1 号

经营场所：同上

法定代表人：杨宝生

注册资本：70530.583100 万人民币

实收资本：70530.583100 万人民币

统一社会信用代码：91445200617431652Y

企业性质：其他股份有限公司(上市)

股票代码：600589

主要经营范围：互联网数据中心业务；云计算业务；数据、信息技术开发；数据中心及云计算技术专业承包；信息系统集成；研发数字网络应用软件；计算

机信息网络国际联网经营业务。生产、销售氨基塑料及制品，氨基复合材料及制品，甲醛溶液、邻苯二甲酸酐和邻苯二甲酸脂类增塑剂（安全生产许可证有效期至 2018 年 11 月 26 日）；高分子材料的研究。国内贸易，货物进出口、技术进出口。■

（三）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托方和被评估单位。

其他评估报告使用者为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；法律法规规定的不确定使用者。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

广东榕泰实业股份有限公司拟以名下的实物资产作价出资。为此，需对广东榕泰实业股份有限公司在评估基准日名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是广东榕泰实业股份有限公司在评估基准日名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备。

（二）评估范围

1、评估范围为广东榕泰实业股份有限公司在评估基准日名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和电子办公设备，包括 9 项投资性房地产、56 项房屋建（构）筑物、6 项机器设备、25 项电子办公设备、9 项在建工程、以及 7 宗土地使用权。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2、委估资产情况

(1) 投资性房地产

评估基准日，评估范围内的投资性房地产共 9 项，包括单层钢结构仓库（A 型）8、综合楼东楼接待中心、职工宿舍 D 栋之一、职工宿舍 D 栋之二、职工宿舍 E 栋之一、职工宿舍 E 栋之二、综合楼南楼（B 栋）、排水明渠工程和宿舍楼 B 栋，坐落于揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧的宗地上，其中：单层钢结构仓库（A 型）8 实际未建，宿舍楼 B 栋实际已拆除，上述 9 项房地产的概况如下：

A、权利登记状况

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	计量单位	建筑面积
1	未办证	单层钢结构仓库（A型）8				
2	粤房地证字第C5705080号	综合楼东楼接待中心	自建	钢混	m ²	8257.97
3	粤房地权证揭东县字第0201004951号	职工宿舍D栋之一	自建	钢混	m ²	3357.85
4	粤房地权证揭东县字第0201004952号	职工宿舍D栋之二	自建	钢混	m ²	2241.35
5	粤房地权证揭东县字第0201004953号	职工宿舍E栋之一	自建	钢混	m ²	3357.85
6	粤房地权证揭东县字第0201004954号	职工宿舍E栋之二	自建	钢混	m ²	2241.35
7	粤房地权证揭东县字第0201004950号	综合楼南楼（B栋）	自建	钢混	m ²	16566.55
8	未办证	排水渠工程	自建	钢混	m ²	
9	未办证	宿舍楼B栋				

B、使用状况

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
1	单层钢结构仓库（A型）8		未建，现场勘察未见实物。
2	综合楼东楼接待中心	外墙面贴方片砖、安装高级铝合金落地窗、电子玻璃门禁、部分玻璃落地窗；大堂地面铺贴800*800mm抛光砖，内墙面贴瓷片，顶棚木吊顶（表面涂ICI），迎宾台背景墙贴微晶石（约3m*3m），楼宇安装2台日立客梯（限载14人）。公共区域：电梯口地面铺抛光砖，内墙面贴墙砖，顶棚石膏板吊顶，走廊地面铺抛光砖（部分铺地毯），内墙面贴墙纸，顶棚刷ICI（部分造型天花）；普通客房：地砖地面、内墙面贴墙纸，实木门，天花刷ICI；部长客房：地面铺地毯，内墙面贴墙纸，石膏板吊顶，安装水晶吊灯，安装实木门	使用情况正常，维护保养状况较好。根据委托方介绍，综合楼东楼目前已出租，现状装修为承租方投入。
3	职工宿舍D栋之一	外墙面贴黄色小方砖，安装铝合金窗，不锈钢防盗网；楼梯仿大理石地砖，不锈钢扶手，内墙面白灰抹面；室内地砖地面，顶棚和内墙面白灰抹面。	首层空置，部分办公；正常使用，维护保养状况一般。
4	职工宿舍D栋之二	外墙面贴黄色小方砖，安装铝合金窗，不锈钢防盗网；楼梯仿大理石地砖，不锈钢扶手，内墙面白灰抹面；室内地砖地面，顶棚和内墙面白灰抹面。	首层空置，部分办公；正常使用，维护保养状况一般。

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
5	职工宿舍E栋之一	外墙面贴黄色小方砖, 安装铝合金窗, 不锈钢防盗网, 首层安装不锈钢防盗门; 楼梯仿大理石地砖, 不锈钢扶手, 内墙面白灰抹面; 室内地砖地面, 顶棚和内墙面白灰抹面。	首层空置, 部分办公; 正常使用, 维护保养状况一般。
6	职工宿舍E栋之二	外墙面贴黄色小方砖, 安装铝合金窗, 不锈钢防盗网, 首层安装不锈钢防盗门; 楼梯仿大理石地砖, 不锈钢扶手, 内墙面白灰抹面; 室内地砖地面, 顶棚和内墙面白灰抹面。	首层空置, 部分办公; 正常使用, 维护保养状况一般。
7	综合楼南楼 (B栋)	外墙面贴方片砖 (部分安装玻璃幕墙)、安装高级铝合金落地窗、电子玻璃门禁、部分玻璃落地窗; 大堂地面铺贴800*800mm抛光砖, 内墙面及柱体贴瓷片 (内墙面部分镶贴金属板), 金属板吊顶 (部分复合板吊顶), 安装水晶吊灯, 楼宇安装2台日立客梯 (限载14人)。公共区域: 电梯口地面铺抛光砖, 内墙面贴墙砖, 顶棚石膏板造型吊顶, 安装大尺寸吊灯, 走廊地面铺抛光砖, 内墙面贴墙纸, 顶棚刷ICI (部分造型天花); 标准客房: 地面铺地毯 (小部分铺贴地砖), 内墙面贴墙纸, 实木门, 天花刷ICI, 镶入式复合木衣柜; 餐厅: 地毯及抛光砖地面, 实木门、内墙面贴墙纸及墙砖 (部分造型木板)、石膏造型天花, 天花面贴金属板, 安装水晶吊灯; KTV: 抛光砖及地毯地面, 内墙面金属板造型 (部分挂壁画), 石膏造型天花, 面贴金属板, 安装水晶吊灯。	使用情况正常, 维护保养状况较好。根据委托方介绍, 综合楼东楼目前已出租, 现状装修为承租方投入。
8	排水明渠工程	宽约12米, 长约2220米, 麻石嵌面。	使用情况正常, 维护保养状况较好。
9	宿舍楼B栋		已拆除, 现场勘察未见实物。

(2) 房屋建 (构) 筑物

评估基准日, 评估范围内的房屋建 (构) 筑物共 56 项, 包括办公楼、电玉粉车间、钢结构仓库、储罐区、仿瓷餐具车间、招待所宿舍等, 均坐落于揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧, 其中: 氧化、热熔、精制车间、化验室、备件库、DOP 车间、DOP 办公室、控制室、DOP 配电室、招待所 (原宿舍楼 A4)、招待所 (原宿舍楼 A5)、甲醛车间和甲醛办公室实际未建, 单层钢结构仓库 (A 型) 6、单层钢结构仓库 (A 型) 7、餐厅、招待所 (新) 实际已拆除, 上述 56 项房地产的概况如下:

A、权利登记状况

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
1	粤房地证字第 C2775688号	办公楼	钢混结构	m ²	7090.74
2	粤房地证字第 C2775685号	电玉粉车间A	钢混结构	m ²	3728.96
	粤房地证字第 C2775696号	电玉粉车间B	钢混结构	m ²	3728.96
	粤房地证字第 C2775691号	电玉粉车间C	钢混结构	m ²	3728.96
	粤房地证字第 C2775690号	电玉粉车间D	钢混结构	m ²	3728.96

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
3	粤房地证字第 C2775693号	电玉粉化验室、值班室	钢混结构	m ²	573.24
4	粤房地证字第 C2775689号	电玉粉机修车间	钢混结构	m ²	165.24
5	粤房地证字第 C2775687号、粤房地证字第 C2775682号	钢结构仓库 (E型) 2栋	钢结构	m ²	3280.48
6		单层钢结构仓库 (A型) 6			
7		单层钢结构仓库 (A型) 7			
8	未办证	风机房	钢混结构	m ²	324
9	未办证	结片工段	钢混结构	m ²	324
10	未办证	富马工段	钢混结构	m ²	324
11	未办证	控制室、办公室、配电室	钢混结构	m ²	240
12		氧化、热熔、精制车间			
13	未办证	仪表、电器、设备车间	钢混结构	m ²	360
14		化验室、备件库			
15	粤房地证字第 C2775681号	煤场	钢结构	m ²	1374.84
16	粤房地证字第 C2775680号	锅炉车间的办公室、机修	钢混结构	m ²	498.52
17	未办证	锅炉车间	钢混结构	m ²	1824
18		DOP车间			
19		DOP办公室、控制室			
20		DOP配电室			
21	未办证	储罐区1	混凝土	m ²	5663.5
22	未办证	储罐区2	混凝土	m ²	6252
23	未办证	大门围墙工程	砖墙	项	1
24	未办证	道路工程	混凝土路面工程	m ²	55000
25	未办证	地坪工程		m ²	
26	未办证	排水排污工程		m ²	
27	未办证	公共厕所3栋	钢混	m ²	130

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
28	未办证	单层配电房	钢混	m ²	105
29	未办证	公共设施配套	钢混	项	1
30	粤房地证字第 C5705009号	仿瓷餐具车间A2	钢混	m ²	6846.64
31	粤房地证字第 C5705011号	仿瓷餐具车间A3	钢混	m ²	6846.64
32	粤房地证字第 C5705011号	仿瓷餐具车间A4	钢混	m ²	6846.64
33		招待所（原宿舍楼A4）			
34		招待所（原宿舍楼A5）			
35	粤房地证字第 C2775692号	钢结构仓库B1	钢结构	m ²	5321.72
36	粤房地证字第 C2775678号	钢结构仓库B3	钢结构	m ²	2549.02
37	粤房地证字第 C2775679号	钢结构仓库B5	钢结构	m ²	4221.96
38	粤房地证字第 C2775683号	钢结构仓库A3	钢结构	m ²	5410.04
39	粤房地证字第 C5705007号	钢结构货场	钢结构	m ²	7461.2
40	未办证	码头	打预制方桩（550*550）8920米，混凝土、灌注桩692.81立方米，围堰5000立方米，淤泥流砂开挖、外运33525立方米，港底疏滩53680立方米，120号地磅及磅方一套，30吨起重机械2部，原料供应管道（6）管共280米，码头简易结构办公室120平方米，橡胶护舷DA400H*1500L共36套，橡胶护舷DA300H*1500L共36套，混凝土板2660.13立方米，混凝土地坪5040立方米，浆砌块石挡土墙1080立方米。	项	1920.2
41	未办证	活动板房（工人宿舍）	简易	m ²	600
42	未办证	活动板房（工人宿舍）	简易	m ²	900
43	未办证	码头仓库	钢结构	m ²	6500
44		餐厅			
45		招待所（新）			
46		甲醛车间			
47		甲醛办公室			
48	粤房地证字第 C2775695号	单层钢结构仓库（A型）1	钢结构	m ²	6034.04
49	粤房地证字第 C2775694号	单层钢结构仓库（A型）2	钢结构	m ²	6034.04
50	粤房地证字第 C2775683号	单层钢结构仓库（A型）3	钢结构	m ²	5410.04

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积
51	未办证	单层钢结构仓库 (A型) 4	钢结构	m ²	660
52	未办证	单层钢结构仓库 (A型) 5	钢结构	m ²	3500
53	未办证	招待所A/B/C	钢混	m ²	1580
54	粤房地证字第 C5705008号	宿舍C幢	钢混	m ²	3509.66
55	粤房地证字第 C2775684号	宿舍A2	钢混	m ²	3563.24
56	粤房地证字第 C2775686号	宿舍A1	钢混	m ²	3563.24

B、使用状况

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
1	办公楼	外墙面贴米黄色方片砖, 安装铝合金窗 (其中五层及以下安装铁防盗网), 大堂玻璃墙体, 柱体包铝扣板, 大门为电子玻璃门禁, 入口处仿花岗岩地砖。室内: 大堂铺贴仿大理石地砖, 内墙白面抹灰, 吊顶为复合木板 (表面涂ICI); 1-7层: 公共部分地面铺贴仿大理石砖, 内墙白灰抹面, 铝扣板吊顶, 安装一台客梯, 室内安装复合木板门, 地砖地面, 内墙白灰抹面, 顶棚及内墙部分区域石灰已脱落。	目前已为中铁门局租赁办公, 使用维护状况一般。
2	电玉粉车间A	外墙面贴马赛克, 砖墙, 部分为落地铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙面及顶棚白灰抹面, 未安装大门。	已闲置几年。维护保养状况较差 (地面多处破损, 铝合金窗已多处损坏)
	电玉粉车间B	外墙面贴马赛克, 砖墙, 部分为落地铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙面及顶棚白灰抹面, 未安装大门。	已闲置几年。维护保养状况较差 (地面多处破损, 铝合金窗已多处损坏)
	电玉粉车间C	外墙面贴马赛克, 砖墙, 部分为落地铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙面及顶棚白灰抹面, 未安装大门。	已闲置几年。维护保养状况较差 (地面多处破损, 铝合金窗已多处损坏)
	电玉粉车间D	外墙面贴马赛克, 砖墙, 部分为落地铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙面及顶棚白灰抹面, 未安装大门。	已闲置几年。维护保养状况较差 (地面多处破损, 铝合金窗已多处损坏)
3	电玉粉化验室、值班室	外墙面贴马赛克, 安装铝合金窗和铁防盗网, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	目前已空置。维护保养状况一般。
4	电玉粉机修车间	外墙面贴马赛克, 安装铝合金窗和铁防盗网, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	目前已空置。维护保养状况一般。
5	钢结构仓库 (E型) 2栋	大仓库: 安装实木门、铝合金窗、外墙面挂铝扣板、地面铺300*300mm普通地砖 (部分仿花岗岩地砖); 室内地面铺仿花岗岩地砖, 300*300mm普通地砖、内墙面贴墙纸 (部分贴800*800mm抛光砖), 顶棚镂空, 木板吊顶; 主席台: 镂空木质台架、高约1m、长约10m、宽约8m、地面铺红地毯, 顶棚为木吊顶, 木板墙、木质屏风, 安装筒灯、射灯。 小仓库: 安装实木门、铝合金窗、外墙面挂铝扣板、地面铺300*300mm普通地砖 (部分仿花岗岩地砖); 室内地面铺300*300mm普通地砖、内墙面贴米黄色墙纸, 柱体包复合木板, 顶棚木吊顶, 安装筒灯; 主席台背景墙木质镶边, 内贴花纹墙纸	目前为会议室用途; 使用情况正常; 维护保养状况较好。

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
6	单层钢结构仓库 (A型) 6		已拆除, 现场勘察未见实物。
7	单层钢结构仓库 (A型) 7	钢结构, 锌铁皮屋顶, 水泥地面, 锌铁皮围护 (1.2m砖墙), 未安装大门	目前空置, 维护保养状况一般。
8	风机房	外墙面贴马赛克, 未安装门窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况较差。
9	结片工段	外墙面贴马赛克, 未安装门窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况较差。
10	富马工段	外墙面贴马赛克, 未安装门窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况较差。
11	控制室、办公室、配电室	外墙面贴马赛克, 铝合金窗, 木门, 室内地砖地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	维护保养状况一般。
12	氧化、热熔、精制车间		未建, 现场勘察未见实物。
13	仪表、电器、设备车间	外墙面贴马赛克, 铝合金窗, 木门, 室内地砖地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	维护保养状况一般。
14	化验室、备件库		未建, 现场勘察未见实物。
15	煤场	钢结构, 锌铁皮屋顶, 水泥地面, 三面1.5m砖墙, 其余无围护	目前空置, 维护保养状况较差。
16	锅炉车间的办公室、机修	外墙面贴马赛克, 铝合金窗, 木门, 室内地砖地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	维护保养状况一般。
17	锅炉车间	钢结构, 锌铁皮屋顶, 水泥地面, 锌铁皮围护 (1.2m砖墙), 未安装大门	目前空置, 维护保养状况一般。
18	DOP车间		未建, 现场勘察未见实物。
19	DOP办公室、控制室		未建, 现场勘察未见实物。
20	DOP配电室		未建, 现场勘察未见实物。
21	储罐区1	水泥混凝土地面	储罐基础, 储罐因环保原因, 已无法正常使用。
22	储罐区2	水泥混凝土地面	储罐基础, 储罐因环保原因, 已无法正常使用。
23	大门围墙工程	砖结构	维护保养状况一般。
24	道路工程	水泥混凝土地面	维护保养状况一般。
25	地坪工程	土地平整	
26	排水排污工程		维护保养状况一般。
27	公共厕所3栋	混合结构、马赛克外墙面、地砖地面	维护保养状况一般。
28	单层配电房	混合结构	维护保养状况一般。
29	公共设施配套	水泥混凝土结构	维护保养状况一般。
30	仿瓷餐具车间A2	外墙面贴马赛克, 安装铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况一般。
31	仿瓷餐具车间A3	外墙面贴马赛克, 安装铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况一般。
32	仿瓷餐具车间A4	外墙面贴马赛克, 安装铝合金窗, 室内水泥地面, 内墙和顶棚白灰抹面。	已空置多年, 维护保养状况一般。

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
33	招待所（原宿舍楼A4）		未建，现场勘察未见实物。
34	招待所（原宿舍楼A5）		未建，现场勘察未见实物。
35	钢结构仓库B1	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
36	钢结构仓库B3	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
37	钢结构仓库B5	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
38	钢结构仓库A3	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
39	钢结构货场	钢结构，锌铁皮屋顶，层高较高，锌铁皮及塑胶围护，水泥地面（涂绿色地面漆），部分安装铝合金窗。	目前摆放货物和杂物，大部分空置，维护保养状况一般（部分围护已破损）
40	码头	打预制方桩（550*550）8920米，混凝土、灌注桩692.81立方米，围堰5000立方米，淤泥流砂开挖、外运33525立方米，港底疏滩53680立方米，120号地磅及磅方一套，30吨起重机2部，原料供应管道（6）管共280米，码头简易结构办公室120平方米，橡胶护舷DA400H*1500L共36套，橡胶护舷DA300H*1500L共36套，混凝土梁板2660.13立方米，混凝土地坪5040立方米，浆砌块石挡土墙1080立方米。	该实际为榕泰化工城项目所用，因受环保限制，化工城项目未能投产使用，该码头目前仅用作砂厂堆放场。
41	活动板房（工人宿舍）	轻钢结构，墙体为复合板，安装铝合金窗及木门，地砖地面。	正常使用，维护保养状况较好。
42	活动板房（工人宿舍）	轻钢结构，墙体为复合板，安装铝合金窗及木门，地砖地面。	正常使用，维护保养状况较好。
43	码头仓库	钢结构，水泥地面，锌铁皮围护，铁卷闸门。	正常使用，维护保养状况一般。
44	餐厅		已拆除，现场勘察未见实物。
45	招待所（新）		已拆除，现场勘察未见实物。
46	甲醛车间		未建，现场勘察未见实物。
47	甲醛办公室		未建，现场勘察未见实物。
48	单层钢结构仓库（A型）1	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
49	单层钢结构仓库（A型）2	大跨度钢结构，水泥地面（不平整，部分破损），锌铁皮围护（地面1.2米砖墙），铁卷闸门。	目前用途为仓库，正常使用，维护保养状况一般。
50	单层钢结构仓库（A型）3	钢结构，水泥地面，锌铁皮围护，铁卷闸门。	正常使用，维护保养状况一般。
51	单层钢结构仓库（A型）4	钢结构，水泥地面，锌铁皮围护，铁卷闸门。	正常使用，维护保养状况一般。
52	单层钢结构仓库（A型）5	钢结构，水泥地面，锌铁皮围护，铁卷闸门。	正常使用，维护保养状况一般。
53	招待所A/B/C	外墙面贴方片砖，安装铝合金窗及不锈钢防盗网，屋顶贴琉璃瓦片，大门为实木门，室内墙面刷ICI，地面贴抛光砖。	正常使用，维护保养状况较好。

序号	建筑物名称	装修状况	使用状况
54	宿舍C幢	外墙面贴小方片砖, 安装铝合金窗; 一楼大门为铁卷闸门、室内水泥地面、内墙及顶棚白灰抹面; 楼梯为钢筋混凝土结构, 仿大理石地面, 普通铁扶手, 内墙及顶棚白灰抹面; 二至五层走廊为水泥地面, 室内普通地砖地面, 内墙及顶棚白灰抹面。	一层空置, 二至五层部分为宿舍。正常使用, 维护保养状况一般。
55	宿舍A2	外墙面贴小方片砖, 安装铝合金窗; 一楼大门为铁卷闸门、室内水泥地面、内墙及顶棚白灰抹面; 楼梯为钢筋混凝土结构, 仿大理石地面, 普通铁扶手, 内墙及顶棚白灰抹面; 二至五层走廊为水泥地面, 室内普通地砖地面, 内墙及顶棚白灰抹面。	一层空置, 二至五层部分为宿舍。正常使用, 维护保养状况一般。
56	宿舍A1	外墙面贴小方片砖, 安装铝合金窗; 一楼大门为铁卷闸门、室内水泥地面、内墙及顶棚白灰抹面; 楼梯为钢筋混凝土结构, 仿大理石地面, 普通铁扶手, 内墙及顶棚白灰抹面; 二至五层走廊为水泥地面, 室内普通地砖地面, 内墙及顶棚白灰抹面。	一层空置, 二至五层部分为宿舍。正常使用, 维护保养状况一般。

(3) 土地使用权

评估基准日, 评估范围内的土地共7宗, 均以出让方式取得, 宗地概况如下:

1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地, 为广东榕泰实业股份有限公司合法拥有的、位于揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧用地, 宗地登记情况如下表:

待估宗地登记情况一览表

序号	土地权证编号	土地位置	用途	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	揭东国用(2009)第072号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005-3-3	国有出让	70	五通一平	75,392.80
2	揭东国用(2009)第073号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005-3-3	国有出让	70	五通一平	139,508.40
3	揭东国用(2009)第071号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005-12-20	国有出让	70	五通一平	4,361.60
4	揭东国用(2009)第069号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005-12-20	国有出让	70	五通一平	4,204.60
5	揭东国用(2009)第070号	揭阳市榕东大桥东侧国道206南侧	厂房及配套	2005-12-20	国有出让	50	五通一平	166,696.70
6	揭东国用(2005)第297号	揭阳市榕东大桥东侧国道206南侧	厂房及配套设施	2005-12-20	国有出让	50	五通一平	21,330.70
7	揭东国用(2009)第074号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	厂房及配套	2005-3-3	国有出让	50	五通一平	104,964.50

据本次清查核实, 评估基准日土地权属证号为: 揭东国用(2009)第072号、揭东国用(2009)第073号、揭东国用(2009)第074号三块宗地已设定抵押, 除上述宗地设定抵押权利外, 其余土地在评估基准日未设立抵押、担保、租赁等他项权利限制。

2) 土地利用状况

① 揭东国用(2009)第 072 号宗地

宗地面积 75,392.80 平方米,用途为商住用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2075 年 3 月 3 日。宗地用地规模较大,土地形状呈多边形,较不规则,东至国道 206 线及商住楼、南至区间道、西至“揭东国用(2009)第 073 号”用地、北至渔湖路,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

② 揭东国用(2009)第 073 号宗地

宗地面积 139,508.40 平方米,用途为商住用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2075 年 3 月 3 日。宗地用地规模较大,土地形状呈深凹形,极不规则,东至“揭东国用(2009)第 072 号”用地、南至区间道、西至“东国用(2009)第 074 号”用地、北至渔湖路,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

③ 揭东国用(2009)第 071 号宗地

宗地面积 4,361.60 平方米,用途为商住用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2075 年 12 月 20 日。宗地用地规模偏小,土地形状呈矩形,较规则,北至渔湖路、南面和西面为“揭东国用(2009)第 070 号”用地、东面为“揭东国用(2009)第 073 号”用地,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

④ 揭东国用(2009)第 069 号宗地

宗地面积 4,204.60 平方米,用途为商住用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2075 年 12 月 20 日。宗地用地规模偏小,土地形状呈矩形,较规则,东至“揭东国用(2009)第 073 号”用地、南至区间道、西面和北面“揭东国用(2009)第 070 号”用地,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

⑤ 揭东国用(2009)第 070 号宗地

宗地面积 166,696.70 平方米,用途为厂房及配套用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2055 年 12 月 20 日。宗地用地规模较大,土地形状呈矩形,较规则,东至“揭东国用(2009)第 074 号”用地、南至区间道和“揭东国用(2009)第 069 号”用地、西至沿江路、北至渔湖路,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

⑥ 揭东国用(2005)第 297 号宗地

宗地面积 21,330.70 平方米,用途为厂房及配套设施用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2055 年 12 月 20 日。宗地用地规模适中,土地形状呈矩形,较规则,北面 and 南面均为空地、东至“揭东国用(2009)第 070 号”用地、西至榕江,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

⑦ 揭东国用(2009)第 074 号宗地

宗地面积 104,964.50 平方米,用途为厂房及配套用地,土地性质为国有出让,土地使用权截止日期至 2055 年 3 月 3 日。宗地用地规模较大,土地形状呈矩形,较规则,西至“揭东国用(2009)第 070 号”用地、南面、北面和东面均为“揭东国用(2009)第 073 号”用地,目前宗地开发程度为“五通一平”(即红线外通路、通电、通讯、通排水及上水,红线内场地平整),宗地地势平坦、地质条件较好。

(4) 设备类资产

评估基准日,评估范围内的设备类资产共 31 项,包括机器设备和电子设备,其中机器设备共 6 项、30 台(套),电子设备共 25 项、113 台(套)。

1) 机器设备

机器设备主要包括氨基复合材料生产线、固定式起重机、电梯、变压器、化工城储罐等专用设备,主要用于化工城氨基复合材料生产线,其中:

① 氨基复合材料生产线共 8 条,购建于 2008 年,每条生产线主要由 1 台 1500L(搪瓷)树脂反应锅、1 台 180A 多向混平机、1 台发热传热器、1 套特制传动设备、20 台铝热变换机、2 台 T400 高速涡流粉碎机、2 台 4 立方米拼混机等组成。该生产线因环保原因,目前已停产闲置多年,根据委托方介绍,氨基复合材料生产线

目前已无法正常使用，拟作报废处理。

② 储罐共19个，包括1200立方米拱顶罐3个，1500立方米不锈钢拱顶罐2个，1500立方米钢拱顶罐3个，1800立方米拱顶罐2个，2000立方米拱顶罐2个，3000立方米拱顶罐5个，主要由基础工程和安装工程组成。土建工程包括储罐区基础、地坪、防火堤及排水明沟工程；安装工程包括化工储罐制作安装、防雷及管道设备安装工程。以上储罐均为企业2014年订制，至评估基准日，未投产使用，已闲置多年，维护保养状况较差，因该批储罐为氨基复合材料生产线专用配套设施，根据委托方提供的情况说明，该批储罐拟作报废处理。

2) 电子办公设备

评估基准日，评估范围内的电子设备包括电脑、空调、家具、税控加油机等办公设备。主要购建于2008年到2010年期间，共25项，113台，均在正常使用中。

(5) 在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程包括土建工程和设备安装工程，共9项，为化工项目专属配套工程，包括：苯酐和增塑剂项目钢结构工程、苯酐和增塑剂项目土建基础工程、苯酐项目消防工程、甲醛和乌洛托品项目土建基础工程、水渠围护及管栏设施配套工程、增塑剂消防工程、仓库钢架建筑基础、热塑型氨基复合材料、苯杆、增塑剂、甲醛项目供电供水及管道配套工程、热塑型氨基复合材料设备基础工程，均为2008年开工建设，2009年完工。

至评估基准日，苯酐和增塑剂项目钢结构工程已拆除、其余八项工程已完工，并已支付完工程款，因历史账务处理原因，未结转至固定资产，目前为闲弃状况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，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

评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

1、选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地

为评估目的服务；

2、评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况，便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1、《资产评估委托书》；

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

2、《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）；

3、《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）

4、《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院第 156 号令）；

5、《公司注册资本登记管理规定》（国家工商总局令第 22 号）；

6、《关于加强以非货币资产出资的评估管理若干问题的通知》（财政部、国家工商总局发布财企【2009】46 号）；

7、《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修订）；

8、《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修订）；

9、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；

4、《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32 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〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
- 14、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 16、《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证(或土地使用权出让合同及付款凭证)；
- 2、建设用地规划许可证；
- 3、房地产权证；
- 4、设备购置合同及付款凭证；
- 5、有关产权转让合同；
- 6、委托方（或相关当事方）提供的说明函；
- 7、其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
- 2、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
- 3、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；
- 4、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980号）；
- 5、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价

格[1999]1283);

6、国家计委、国家环境保护总局《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）；

7、《内河航运水工建筑工程预算定额》（2014）；

8、广东省建筑工程定额及费用定额（2010）；

9、揭阳市工程造价信息（2017年）；

10、《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；

11、《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

12、中华人民共和国海关进出口税则；

13、《2017年机电产品价格信息》（机械工业信息研究院）；

14、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170号）；

15、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

16、评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

17、评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

18、其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

1、资产评估委托合同；

2、企业提供的资产评估申报明细表；

3、企业提供的有关事项说明；

4、北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

根据《资产评估准则》，资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）评估方法介绍

1、市场法：市场法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评

估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正，而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场法的基本计算公式为：

待估房地产的评估值=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

2、收益法：资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

利用收益法评估资产是通过预测委估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

3、成本法：资产评估中的成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法的总称。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定：

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

(2) 成新率的确定

以现场勘查结果，结合待评资产的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

(二) 评估方法选择

1、投资性房地产。

投资性房地产为地上建（构）筑物，不包含土地土地用权，根据房屋建（构）筑物的特点、可利用资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用成本法进行评估。

1) 重置成本法

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价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定：

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A. 建安工程造价的确定：

①建安综合造价

对于大型、结构复杂的建(构)筑物，采用价格指数调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物原建造成本为基础，根据建筑物建成日期至评估基准日建筑安装工程造价指数，计算得到建安综合造价。

对于结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、项目可研费等。按照被评估单位的工程建设投资额，根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费。

C. 资金成本的确定

按照合理的建设工期，根据基准日银行贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

本次假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=(建安工程造价+前期其他费用)×基准日银行贷款年利率×合理工期×50%

D. 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除

相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.11×11%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费)/1.06×6%。

②成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a. 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=(1-已使用年限/经济耐用年限)×100%

b. 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

c. 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理

估计。

③评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2、对于房屋建筑物

根据房屋建筑物的特点、可利用资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用成本法进行评估。

1) 重置成本法

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价值。其基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

重置全价的确定：

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

A. 建安工程造价的确定：

①建安综合造价

对于大型、结构复杂的建(构)筑物(如码头工程)，采用价格指数调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物原建造成本为基础，根据建筑物建成日期至评估基准日建筑安装工程造价指数，计算得到建安综合造价。

对于结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。按照被评估单位的工程建设投资额，根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费。

C. 资金成本的确定

按照合理的建设工期，根据基准日银行贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

本次假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+前期其他费用）×基准日银行贷款年利率×合理工期×50%

D. 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.11×11%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费）/1.06×6%。

②成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a. 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

b. 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

c. 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、对于设备类资产

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对设备资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等。

根据“财税（2016）36 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①机器设备重置全价的确定

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2017年机电产品报价目录》确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于未能查询到市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价调整确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

C. 安装工程费

依据设备特点、安装的难易程度，参照企业所在地地方定额、相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

D. 基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

对于已在房屋建筑物中或安装工程费中考虑了基础费的，不再单独计算基础费。

E. 前期及其它费用

前期及其他费用包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境评价费、联合试运转费等。按照被评估单位的工程建

设投资额，根据行业、国家或地方政府相关规定的收费标准计取。

F. 资金成本

根据被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期× 贷款基准利率× 1/2

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

H. 设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170 号”及“财税[2016]36 号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.17×17%+运杂费/1.11×11%+安装工程费/1.11×11%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%

② 电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息及一等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价=不含税购置价

对购置时间较早或目前市场上无相关型号已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设备的二手市场价格确定其评估值。

2) 成新率的确定

① 机器设备成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，并通过现场勘察设备现状、查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

直接按二手市场价评估的电子设备，不再考虑成新率。

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

4、对于在建工程

评估基准日，评估范围内的在建工程包括土建工程和设备安装工程。其中土建工程 4 项，包括苯酐和增塑剂项目土建基础工程、甲醛和乌洛托品项目土建基础工程、仓库钢架建筑基础工程和热塑型氨基复合材料设备基础工程；设备安装工程 5 项，包括苯酐和增塑剂项目钢结构工程、苯酐项目消防工程、环保设施配套工程、增塑剂消防工程和热塑型氨基复合材料、苯杆、增塑剂、甲醛项目供电供水及管道配套工程。以上在建工程实际已完工，但尚未结转固定资产。

对土建类在建工程，由于上述 4 项均为化工城专用生产设施的基础建设项目，根据委托方提供的情况说明，受环保限制，化工城项目已取消，已无法续建，对该类土建在建工程，由于已无回收利用价值，评估值按零处理；对安装类在建工程，考虑其存在回收利用价值可能，评估时按其重置成本考虑合理残值率确定其评估值。

5、无形资产——土地使用权

土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和有关市场调查的基础上，结合待估宗地区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况、评估人员获取的资料及有关评估方法的适用条件等，本次对土地使用权价值选择市场比较法及基准地价系数修正法进行评估。具体选择理由如下：

目前揭东区土地交易较为活跃，与委估宗地相邻或相近地区，在评估基准日附近有较为活跃的土地交易活动，因此，具备采用市场比较法评估的条件；另外

待评宗地位于揭东区基准地价覆盖范围内，且该基准地价为揭东区目前在用地价标准，因此也可以采用基准地价系数修正法。

(1) 市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估土地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—可比交易实例价格

A—交易情况修正系数

B—交易日期修正系数

C—区域因素修正系数

D—个别因素修正系数

E—使用年限修正系数

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。其基本评估公式为：

$$PJ = (P+F) \times R \times D \times (1+K) \times Y$$

上式中：

PJ——基准地价系数修正法评估地价

P——待估宗地适用基准地价

F——开发程度差异修正值

R——容积率修正系数

D——期日修正系数

K——区位因素和个别因素修正率

Y——土地使用年期修正系数

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2017 年 8 月 28 日至 2017 年 10 月 25 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）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

（二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

（三）现场调查

评估人员于 2017 年 9 月 11 日至 2017 年 9 月 15 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

（1）指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”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，评估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，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产

性质及特点，采取了访谈、核对监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表 评估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“资产评估申报表”。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

(四) 资料收集

1、资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位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相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2、资产评估专业人员对委托人及被评估单位提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或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，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托方资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估

资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 特殊假设

1、假设委托方、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本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

本次评估采用市场法和成本法评估结果作为待评土地使用权及其地上建(构)筑物、机器设备和电子办公设备在评估基准日市场价值的最终评估结论，具体评估结论如下：

广东榕泰实业股份有限公司拟作价出资所涉及的土地使用权及其地上建(构)筑物、机器设备和电子办公设备在评估基准日的市场价值为 RMB 64,981.94 万元（大写人民币陆亿肆仟玖佰捌拾壹万玖仟肆佰元整）。

评估结论明细如下：

资产评估明细表

被评估单位（或产权持有单位）：广东裕泰实业股份有限公司

金额单位：人民币万元

编号	科目名称	评估价值	备注
1	投资性房地产	7,101.65	
2	房屋建筑物	8,060.93	
3	机器设备	462.54	
4	电子办公设备	22.67	
5	在建工程	249.15	
6	无形资产	49,085.00	
	合 计	64,981.94	

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）根据委托方提供的资料，经评估人员现场核对，列入评估范围的房屋建（构）筑物中共计 10 项实际未建、5 项实际已拆除。未建的建（构）筑物明细如下：单层钢结构仓库（A 型）8、氧化、热熔和精制车间、化验室和备件库、DOP 车间、DOP 办公室和控制室、DOP 配电室、招待所（原宿舍楼 A4）、招待所（原宿舍楼 A5）、甲醛车间、甲醛办公室；已拆除的建（构）筑物明细如下：单层钢结构仓库（A 型）6、单层钢结构仓库（A 型）7、餐厅、招待所（新）、苯酐和增塑剂项目钢结构工程。

（三）根据委托方介绍，待评资产所在的裕泰化工城，因环保限制，已于近年停工，原设计产能已外迁，列入评估范围的专用设备氨基复合材料生产线及其配套设施如储罐、专用码头、招待所 A/B/C 等均已闲置停用多年，根据委托方提供的情况说明，氨基复合材料生产线、储罐等专用生产设备及配套设施目前已无法正常使用，企业拟作报废处理。

（四）房屋建（构）筑物中，办公楼、公共厕所 3 栋、钢结构仓库 A3、钢结

构货场、活动板房（工人宿舍）、活动板房房（工人宿舍）、宿舍 C 幢、宿舍 A2 和宿舍 A1 等共 11 项建筑物实际用途与其所在宗地规划用途不一致，上述建筑物的实际用途为工业及配套，土地用途为商住用地，根据委托方出具的相关说明，上述建筑物无法改造为商住类物业，本次评估按土地最高最佳利用原则确定建筑物评估价值。

（五）以下 15 项土地使用权及地上建筑物已设置抵押权：揭东国用(2009)第 072 号土地使用权、揭东国用(2009)第 073 号土地使用权、揭东国用(2009)第 074 号土地使用权、钢结构仓库 A3（粤房地证字第 C2775683 号）、单层钢结构仓库（A 型）2（粤房地证字第 C2775694 号）、单层钢结构仓库（A 型）1（粤房地证字第 C2775695 号）、宿舍 A2（粤房地证字第 C2775684 号）、宿舍 A1（粤房地证字第 C2775686 号）、办公楼（粤房地证字第 C2775688 号）、钢结构仓库（E 型）2 栋（粤房地证字第 C2775687 号、粤房地证字第 C2775682 号）、电玉粉机修车间（粤房地证字第 C2775689 号）、电玉粉车间 D（粤房地证字第 C2775690 号）、电玉粉车间 C（粤房地证字第 C2775691 号）、电玉粉化验室、值班室（粤房地证字第 C2775693 号）、电玉粉车间 B（粤房地证字第 C2775696 号）。

（六）列入评估范围的风机房、结片工段、富马工段、控制室、办公室和配电室、仪表、电器和设备车间、锅炉车间、储罐区 1、储罐区 2、大门围墙工程、公共厕所 3 栋、公共设施配套、码头、活动板房（工人宿舍）、活动板房房（工人宿舍）、码头、仓库单层钢结构仓库（A 型）4、单层钢结构仓库（A 型）5、招待所 A/B/C 未办理房地产权属证明文件，以上建（构）筑物的权属及建筑面积等数据由委托方提供，评估人员仅对实物状况作合理性核实。

（七）评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

（八）根据委托方承诺，列入本次评估范围的资产未涉及未决事项、或有事项和法律纠纷等。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

- 1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产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。
- 4、未经委托人书面许可，评估机构及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。
- 5、未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，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报告使用人外，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。

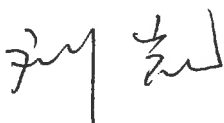
(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2017 年 10 月 25 日。

(此页为签字盖章页，无正文)

资产评估师: 

资产评估师: 

资产评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司



二〇一七年十月二十日

广东榕泰实业股份有限公司拟以实物资产作价出资所涉及其
名下的一批土地使用权及其地上建（构）筑物、机器设备和
电子办公设备资产评估项目
资产评估报告附件

华信众合评报字【2017】第 1121 号

目 录

- 一、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 二、委托人和被评估单位产权登记证复印件
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托人和其他相关当事方的承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 七、评估机构法人营业执照副本复印件
- 八、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 九、其他重要文件

非流动资产评估汇总表

评估基准日: 2017年6月30日

表1

被评估单位(或产权持有单位): 广东榕泰实业股份有限公司

金额单位: 人民币万元

编号	科目名称	评估价值	备注
1	投资性房地产	7,101.65	
2	房屋建筑物	8,060.93	
3	机器设备	462.54	
4	电子办公设备	22.67	
5	在建工程	249.15	
6	无形资产	49,085.00	
合 计		64,981.94	



评估机构: 北京华信众合资产评估有限公司

投资性房地产——房屋评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：广东裕泰实业股份有限公司 表4-5
 金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	计量单位	建筑面积	评估价值			备注	
							原值	成新率%	净值		
1	未办证	单层钢结构仓库 (A型) 8								未建	
2	粤房地证字第C5705080号	综合楼东楼接待中心	自建	钢混	m ²	8257.97	80%	18,912,079.00		已出租	
3	粤房地权证揭东县字第0201004951号	职工宿舍D栋之一	自建	钢混	m ²	3357.85	77%	3,562,972.00			
4	粤房地权证揭东县字第0201004952号	职工宿舍D栋之二	自建	钢混	m ²	2241.35	77%	2,378,267.00			
5	粤房地权证揭东县字第0201004953号	职工宿舍E栋之一	自建	钢混	m ²	3357.85	77%	3,562,972.00			
6	粤房地权证揭东县字第0201004954号	职工宿舍E栋之二	自建	钢混	m ²	2241.35	77%	2,378,267.00			
7	粤房地权证揭东县字第0201004950号	综合楼南楼 (B栋)	自建	钢混	m ²	16566.55	80%	40,221,929.00		已出租	
8	未办证	排水渠工程	自建	钢混	m ²			0.00			
9	未办证	宿舍楼B栋						0.00		已拆	
合 计							89,349,300.00		71,016,486.00		

被评估单位（或产权持有单位）填表人：杨海涛

填表日期：2017年9月10日

评估人员：侯棚基、陈嘉辉

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2017年6月30日

被评估单位(或产权持有单位): 广东榕泰实业股份有限公司 表4-6-1
 金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积	评估价值			备注
						原值	成新率%	净值	
1	粤房地证字第 C2775688号	办公楼	钢筋混凝土	m ²	7090.74			0.00	土地商住、建筑物工业
2	粤房地证字第 C2775685号	电玉粉车间A	钢筋混凝土	m ²	3728.96	5,134,637.00	71%	3,645,592.00	
	粤房地证字第 C2775696号	电玉粉车间B	钢筋混凝土	m ²	3728.96	5,134,637.00	71%	3,645,592.00	
	粤房地证字第 C2775691号	电玉粉车间C	钢筋混凝土	m ²	3728.96	5,134,637.00	71%	3,645,592.00	
	粤房地证字第 C2775690号	电玉粉车间D	钢筋混凝土	m ²	3728.96	5,134,637.00	71%	3,645,592.00	
3	粤房地证字第 C2775693号	电玉粉化验室、值班室	钢筋混凝土	m ²	573.24	789,330.00	71%	560,424.00	
4	粤房地证字第 C2775689号	电玉粉机修车间	钢筋混凝土	m ²	165.24	227,529.00	71%	161,546.00	
5	粤房地证字第 C2775687号、粤房地证字第 C2775682号	钢结构仓库 (E型) 2栋	钢结构	m ²	3280.48	11,437,205.00	72%	8,234,788.00	大小会议厅
6		单层钢结构仓库 (A型) 6						0.00	已拆
7		单层钢结构仓库 (A型) 7						0.00	已拆
8	未办证	风机房	钢筋混凝土	m ²	324	427,889.00	71%	303,801.00	
9	未办证	结片工段	钢筋混凝土	m ²	324	427,889.00	71%	303,801.00	
10	未办证	富马工段	钢筋混凝土	m ²	324	427,889.00	71%	303,801.00	
11	未办证	控制室、办公室、配电室	钢筋混凝土	m ²	240	316,955.00	71%	225,038.00	
12		氧化、热熔、精制车间						0.00	未建

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表4-6-1

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：广东裕泰实业股份有限公司

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积	评估价值		备注
						原值	成新率%	
13	未办证	仪表、电器、设备车间	钢混结构	m ²	360	475,432.00	71%	337,557.00
14		化验室、备件库						0.00
15	粤房地证字第C2775681号	煤场	钢结构	m ²	1374.84	1,267,771.00	73%	925,473.00
16	粤房地证字第C2775680号	锅炉车间的办公室、机修	钢混结构	m ²	498.52	516,383.00	71%	366,632.00
17	未办证	锅炉车间	钢混结构	m ²	1824	1,889,359.00	73%	1,379,232.00
18		DOP车间						0.00
19		DOP办公室、控制室						0.00
20		DOP配电室						0.00
21	未办证	储罐区1	混凝土	m ²	5663.5	5,131,810.00	5%	256,591.00
22	未办证	储罐区2	混凝土	m ²	6252	6,514,038.00	5%	325,702.00
23	未办证	大门围墙工程	砖墙	项	1	708,584.00	65%	460,580.00
24	未办证	道路工程	混凝土路面工程	m ²	55000	1,052,555.00	65%	684,161.00
25	未办证	地坪工程		m ²				0.00
26	未办证	排水排污工程		m ²				0.00
27	未办证	公共厕所3栋	钢混	m ²	130			0.00
28	未办证	单层配电房	钢混	m ²	105	138,668.00	71%	98,454.00
29	未办证	公共设施配套	钢混	项	1	709,024.00	71%	503,407.00

储罐基础，储罐因环保原因，已不能投产使用。

水泥路面约44000平方米位于商住用地

评估值已含于土地价值中

评估值已含于土地价值中

土地商住、建筑物工业

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：广东榕泰实业股份有限公司
 表4-6-1
 金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积	评估价值		备注
						原值	成新率%	
						净值		
30	粤房地证字第 C5705009号	仿瓷餐具车间A2	钢混	m ²	6846.64	9,041,973.00	71%	6,419,801.00
31	粤房地证字第 C5705011号	仿瓷餐具车间A3	钢混	m ²	6846.64	9,041,973.00	71%	6,419,801.00
32	粤房地证字第 C5705011号	仿瓷餐具车间A4	钢混	m ²	6846.64	9,041,973.00	71%	6,419,801.00
33		招待所（原宿舍楼A4）						0.00
34		招待所（原宿舍楼A5）						0.00
35	粤房地证字第 C2775692号	钢结构仓库B1	钢结构	m ²	5321.72	5,079,113.00	73%	3,707,752.00
36	粤房地证字第 C2775678号	钢结构仓库B3	钢结构	m ²	2549.02	2,432,815.00	73%	1,775,955.00
37	粤房地证字第 C2775679号	钢结构仓库B5	钢结构	m ²	4221.96	4,029,489.00	73%	2,941,527.00
38	粤房地证字第 C2775683号	钢结构仓库A3	钢结构	m ²	5410.04			0.00
39	粤房地证字第 C5705007号	钢结构货场	钢结构	m ²	7461.2			0.00
40	未办证	码头	打预制方桩（550*550）8920米， 混凝土、灌注桩692.81立方米，围 堰5000立方米，淤泥疏浚53680立 方米，120号地磅及磅方一套，30 吨起重机械2部，原料供应管道 （6）管共280米，码头简易结构办 公室120平方米，橡胶护舷 DA400H*1500L共36套，橡胶护舷 DA300H*1500L共36套，混凝土板 2660.13立方米，混凝土地坪5040 立方米，浆砌块石挡土墙1080立方 米。	项	1920.2	41,471,729.00	27%	11,197,367.00
41	未办证	活动板房（工人宿舍）	简易	m ²	600			0.00
42	未办证	活动板房（工人宿 舍）	简易	m ²	900			0.00

土地商住、建筑物
工业
土地商住、建筑物
工业

根据企业介绍，该
实际为榕泰化工城
项目所用，因受环
保限制，化工城项
目未能投产使用，
该码头目前仅作
砂厂堆放场。

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

被评估单位（或产权持有单位）：广东榕泰实业股份有限公司

表4-6-1
金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	计量单位	建筑面积	评估价值		备注
						原值	成新率%	
43	未办证	码头仓库	钢结构	m ²	6500	6,203,677.00	75%	4,652,758.00
44		餐厅						0.00
45		招待所（新）						0.00
46		甲醛车间						0.00
47		甲醛办公室						0.00
48	粤房地证字第 C2775695号	单层钢结构仓库（A型）1	钢结构	m ²	6034.04			0.00
49	粤房地证字第 C2775694号	单层钢结构仓库（A型）2	钢结构	m ²	6034.04			0.00
50	粤房地证字第 C2775683号	单层钢结构仓库（A型）3	钢结构	m ²	5410.04			0.00
51	未办证	单层钢结构仓库（A型）4	钢结构	m ²	660	532,136.00	81%	431,030.00
52	未办证	单层钢结构仓库（A型）5	钢结构	m ²	3500	2,821,935.00	81%	2,285,767.00
53	未办证	招待所A/B/C	钢混	m ²	1580	5,792,565.00	75%	4,344,424.00
54	粤房地证字第 C5705008号	宿舍C幢	钢混	m ²	3509.66			0.00
55	粤房地证字第 C2775684号	宿舍A2	钢混	m ²	3563.24			0.00
56	粤房地证字第 C2775686号	宿舍A1	钢混	m ²	3563.24			0.00
合 计						148,486,236.00		80,609,339.00

被评估单位（或产权持有单位）填表人：杨海涛
填表日期：2017年9月10日

评估人员：侯棚基、陈嘉辉

固定资产——机器设备评估明细表

评估基准日: 2017年6月30日

表4-6-4

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 广东榕泰实业股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	评估价值			备注
							原值	成新率	净值	
1	氨基复合材料生产线	每条生产线包括: 1台1500L(搪瓷)树脂反应釜、1台180A多向混平机、1台发热传热器、1套、1台特制传动设备、20台铝热变换机、2台T400高速涡流粉碎机、2台4立方米拼混机等	组装	条	8	2008/9/20	58,613,409.00	5%	2,930,670.00	已停产闲置多年, 维护保养状况较差, 根据委托方介绍及提供的情况说明, 该生产线已无法正常使用。
2	固定式起重机	GGQA2018	无锡新东	台	2	2008/12/31			0.00	已含于码头评估值中
3	日立电梯	2000KG	日立	台	1	2009/12/31			0.00	评估值已含于建筑物中
4	日立电梯	2000KG	日立	台	1	2010/12/1			0.00	评估值已含于建筑物中
5	变压器	250KVA (S9)		台	1	2010/11/30	33,123.00	56%	18,549.00	
6	化工城储罐	土建工程包括储罐区基础、地坪、防火堤及排水明沟工程; 安装工程包括化工储罐制作安装、防雷及管道设备安装工程。主要储罐包括: 1200立方米拱顶罐3个, 1500立方米不锈钢拱顶罐2个, 1500立方米钢拱顶罐3个, 1800立方米拱顶罐2个, 2000立方米拱顶罐2个, 3000立方米拱顶罐5个, 合计19个	自制	个	17	2014/10/16	33,524,588.00	5%	1,676,229.00	根据企业介绍, 该批储罐未投入使用, 已闲置多年, 根据企业出具的情况说明书, 该批储罐为氨基复合材料生产线配套设施, 因环保限制, 未能正常投产使用。
合 计							92,171,120.00		4,625,448.00	

被评估单位(或产权持有单位) 填表人: 杨海涛

填表日期: 2017年9月10日

评估人员: 刘凯、陈嘉辉

固定资产——电子设备评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表4-6-6

金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：广东榕泰实业股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	评估价值		备注
								原值	成新率%	
								净值		
1	办公家具	花梨沙发11件套2套、酸枝沙发11件套2套、办公桌（波罗格）4张、办公椅（真皮）4张	揭阳市豪庭家具实业有限公司	套	1	2007/4/30	2007/4/30	121,349.00	15%	18,202.00
2	现代空调机（3匹）	3匹	现代	台	20	2008/8/30	2008/8/30	10,000.00		10,000.00
3	现代空调机（2匹）	2匹	现代	台	12	2008/8/30	2008/8/30	4,800.00		4,800.00
4	现代空调机（1.5匹）	1.5匹	现代	台	2	2008/8/30	2008/8/30	600.00		600.00
5	三菱柜机（3匹）	3匹	三菱	台	3	2008/9/5	2008/9/5	1,500.00		1,500.00
6	索尼40V440液晶电视	40V440液晶	索尼	台	1	2008/9/5	2008/9/5	500.00		500.00
7	创维25寸电视	25寸	创维	台	1	2008/9/20	2008/9/20	500.00		500.00
8	创维21寸电视	21寸	创维	台	10	2008/9/20	2008/9/20	5,000.00		5,000.00
9	现代空调机（5匹）	5匹	现代	台	1	2008/9/20	2008/9/20	800.00		800.00
10	现代空调机（2匹）	2匹	现代	台	1	2008/9/20	2008/9/20	400.00		400.00
11	三菱空调机（1.5匹）	1.5匹	三菱	台	1	2008/9/20	2008/9/20	300.00		300.00
12	三菱空调机（5匹）	5匹	三菱	台	4	2008/9/20	2008/9/20	3,200.00		3,200.00
13	三菱空调（2匹）	2匹	三菱	台	3	2008/11/25	2008/11/25	1,200.00		1,200.00
14	三菱空调（1.5匹）	1.5匹	三菱	台	25	2008/11/25	2008/11/25	7,500.00		7,500.00
15	油罐液位监控系统	控制台（0846990-260）2台、探棒（0846261-107）8支、浮子（0846261-100）5个、浮子（0846261-101）3个	广州赛诺	套	2	2008/12/31	2008/12/31	60,711.00	15%	9,107.00
16	税控加油机	HSC4819B	广州赛诺	台	8	2008/12/31	2008/12/31	223,927.00	15%	33,589.00
17	控制箱		广州赛诺	个	2	2008/12/31	2008/12/31	2,556.00	15%	383.00
18	潜游泵	3640075+410184-030	广州赛诺	套	8	2008/12/31	2008/12/31	42,434.00	15%	6,365.00
19	加油站管理系统	每套含工控机一台、显示器一台、打印强一台、UPS电源一台	广州赛诺	套	2	2008/12/31	2008/12/31	25,562.00	15%	3,834.00

返回索引页 返回

在建工程—土建工程评估明细表

评估基准日: 2017年6月30日

表4-7-1

金额单位: 人民币元

被评估单位(或产权持有单位): 广东榕泰实业股份有限公司

序号	项目名称	开工日期	完工日期	形象进度	付款比例	评估价值	备注
1	苯酐、增塑剂项目钢结构工程	2008年	2009年	100%	100%	0.00	已拆, 账面值未结转固定资产
2	苯酐、增塑剂项目土建基础工程	2008年	2009年	100%	100%	0.00	配套苯酐、增塑剂项目, 受环保限制, 未能建成投产, 无法续建。账面值未结转固定资产
3	苯酐项目消防工程	2008年	2009年	100%	100%	279,989.00	主要配套苯酐生产线项目, 受环保限制, 未能续建并投产, 无法续建。账面值未结转固定资产
4	甲醛、乌洛托品项目土建基础工程	2008年	2009年	100%	100%	0.00	配套甲醛、乌洛托品项目, 受环保限制, 未能建成投产, 无法续建。账面值未结转固定资产
5	环保设施配套工程	2008年	2009年	100%	100%	420,173.00	配套甲醛、乌洛托品项目配套工程。
6	增塑剂消防工程	2008年	2009年	100%	100%	150,842.00	
7	仓库钢架建筑基础	2008年	2009年	100%	100%	0.00	
8	热塑型氨基复合材料、苯酐、增塑剂、甲醛项目供水及管道配套工程	2008年	2009年	100%	100%	1,640,464.00	配套热塑型氨基复合材料、苯酐、增塑剂、甲醛项目, 受环保限制, 未能建成投产, 无法续建。账面值未结转固定资产
9	热塑型氨基复合材料设备基础工程	2008年	2009年	100%	100%	0.00	配套热塑型氨基复合材料设备, 受环保限制, 未能建成投产, 无法续建。账面值未结转固定资产
	合 计					2,491,468.00	

被评估单位(或产权持有单位)填表人: 杨海涛

填表日期: 2017年9月10日

评估人员: 侯翔基、陈嘉辉

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表4-12-1
金额单位：人民币元

被评估单位（或产权持有单位）：广东榕泰实业股份有限公司

序号	土地权证编号	土地位置	用途	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	评估价值	备注
1	揭东国用(2009)第072号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005/3/3	国有出让	70	五通一平	75,392.80	113,993,914.00	
2	揭东国用(2009)第073号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005/3/3	国有出让	70	五通一平	139,508.40	209,681,125.00	
3	揭东国用(2009)第071号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005/12/20	国有出让	70	五通一平	4,361.60	6,734,310.00	
4	揭东国用(2009)第069号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	商住	2005/12/20	国有出让	70	五通一平	4,204.60	6,491,902.00	
5	揭东国用(2009)第070号	揭阳市榕东大桥东侧国道206南侧	厂房及配套	2005/12/20	国有出让	50	五通一平	166,696.70	87,515,768.00	
6	揭东国用(2005)第297号	揭阳市榕东大桥东侧国道206南侧	厂房及配套设施	2005/12/20	国有出让	50	五通一平	21,330.70	11,326,602.00	
7	揭东国用(2009)第074号	揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧	厂房及配套	2005/3/3	国有出让	50	五通一平	104,964.50	55,106,363.00	
合 计								516,459.30	490,849,984.00	

被评估单位（或产权持有单位）填表人：杨海涛

填表日期：2017年9月10日

评估人员：侯翔基、陈嘉辉



营业执照

统一社会信用代码 914452006W7431652Y

名称	广东裕泰实业股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)
住所	广东省揭阳市新兴东二路1号
法定代表人	杨宝生
注册资本	人民币柒亿零伍佰叁拾万伍仟捌佰叁拾壹元
成立日期	1997年12月25日
营业期限	长期
经营范围	互联网数据中心业务;云计算业务;数据、信息技术开发;数据中心及云计算技术专业承包;信息系统集成;研发数字网络应用软件;计算机信息网络国际联网经营业务。生产、销售氨基塑料及制品,氨基复合材料及制品,甲醛溶液、邻苯二甲酸酐和邻苯二甲酸脂类增塑剂(安全生产许可证有效期至2018年11月26日);高分子材料的研究。国内贸易,货物进出口、技术进出口。(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。)



登记机关

2016

