

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转让资产
涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2024)第 1043 号

(共一册 第一册)

北京卓信太华资产评估有限公司

二〇二四年七月十二日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202400720
合同编号:	2024-HT0513
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	卓信大华评报字(2024)第1043号
报告名称:	广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值资产评估报告
评估结论:	44,995,100.00元
评估报告日:	2024年07月12日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	黄相宽 (资产评估师) 会员编号: 11220210 李法强 (资产评估师) 会员编号: 11180095
	
(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: 2024年07月18日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	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	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	18
十、评估结论	19
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
资产评估报告附件	25

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。

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、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。

广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产 涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值 资产评估报告摘要

北京卓信大华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，对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《广东榕泰实业股份有限公司总经理会议纪要》【2024】060603号，广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产，本次评估目的是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜涉及其所拥有的建筑物、土地使用权在评估基准日2024年3月31日表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为应用于本次经济行为所涉及的建筑物、土地使用权的市场价值；评估范围为应用于本次经济行为所涉及的建筑物、土地使用权。截至评估基准日，建筑物账面原值35,896,667.69元、账面净值12,942,473.87元；土地使用权账面原值9,637,027.63元、账面价值5,847,819.88元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年3月31日。

评估方法：成本法、市场法。

评估结论：通过成本法、市场法评估，广东榕泰实业股份有限公司申报的纳入评估范围资产总计1,879.03万元，评估价值4,499.51万元，评估增值2,620.48万元，增值率139.46%。其中：固定资产账面价值总计1,294.25万元，评估价值2,000.03万元，评估增值705.78万元，增值率54.53%；无形资产账面价值总计584.78万元，评估价值2,499.48万元，评估增值1,914.70万元，增值率327.42%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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转让资产 涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值 资产评估报告正文

卓信大华评报字(2024)第 1043 号

广东榕泰实业股份有限公司：

北京卓信大华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、客观和公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产涉及其所拥有的建筑物、土地使用权在 2024 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有人均为广东榕泰实业股份有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的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。

（一）委托人暨产权持有人概况

企业名称：广东榕泰实业股份有限公司

法定住所：广东省揭阳市新兴东二路 1 号

法定代表人：张微

注册资本：人民币壹拾肆亿柒仟捌佰肆拾陆万玖仟捌佰玖拾元

企业性质：其他股份有限公司（上市）

经营范围：一般项目：互联网数据服务；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；储能技术服务；太阳能热利用装备销售；新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；云计算装备技术服务、云计算设备制造；信息系统集成服务；软件开发；国内贸易代理。（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）

许可项目：第一类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

根据广东榕泰实业股份有限公司《广东榕泰实业股份有限公司总经理会议纪要》【2024】060603号，广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产。本次评估目的是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜涉及其所拥有的建筑物、土地使用权在评估基准日2024年3月31日表现的市场价值进作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为应用于本次经济行为所涉及的建筑物、土地使用权的市场价值。

本次评估范围为应用于本次经济行为所涉及的建筑物、土地使用权。截至评估基准日，建筑物账面原值35,896,667.69元、账面净值12,942,473.87元；土地使用权账面原值9,637,027.63元、账面净值5,847,819.88元。详见下表：

(一) 房屋建筑物

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
							原值	净值
1	粤房地证字第 C2949478 号	揭府国用 (2004) 字第 123 号	仙桥制品车间	钢结构	2003 年 6 月	1,455.64	9,218,181.60	3,161,068.00
2	粤房地证字第 C2949474	揭府国用 (2004) 字第 123 号	材料车间	钢结构	2003 年 12 月	1,691.04	12,130,747.00	4,351,905.62
3	粤房地证字第 C2949475	揭府国用 (2004) 字第 123 号	材料车间	钢结构	2003 年 12 月	3,369.00		
4	粤房地证字第 C2949476	揭府国用 (2004) 字第 123 号	材料车间	钢结构	2003 年 12 月	3,769.04		
5	粤房地证字第 C2949477	揭府国用 (2004) 字第 123 号	仙桥材料车间四座	钢结构	2003 年 12 月	2,034.84		
6	粤房地证字第 C2949471	揭府国用 (2004) 字第 123 号	仙桥办公楼	钢混	2003 年 12 月	2,333.28	7,900,403.38	2,834,269.58
7	粤房地证字第 C2949472	揭府国用 (2004) 字第 123 号	宿舍	钢混	2003 年 12 月	1,547.91		
8	粤房地证字第 C2949473	揭府国用 (2004) 字第 123 号	宿舍	钢混	2003 年 12 月	1,547.91		
9	粤房地证字第 C2949482 号	揭府国用 (2003) 字第 113 号	餐厅、厨房	钢结构	2004 年 12 月	463.05	405,242.26	158,213.31
10	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	警务室	钢混	2004 年 12 月	53.65	35,735.38	13,951.75
11	粤房地证字第 C2949481	揭府国用 (2003) 字第 113 号	单层宿舍	钢结构	2004 年 12 月	1,274.44	522,966.34	204,174.78
12	粤房地证字第 C2949480	揭府国用 (2003) 字第 113 号	厂房 (F2)	钢结构	2004 年 12 月	1,274.44	2,231,091.37	871,055.34
13	粤房地证字第 C2949479	揭府国用 (2003) 字第 113 号	厂房 (A)	钢结构	2004 年 12 月	1,455.64	3,452,300.36	1,347,835.49
14	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	办公室	钢混	2019 年 8 月	450.00	-	-
15	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	配电房	钢混	2019 年 8 月	210.00	-	-
房屋建筑物合计							35,896,667.69	12,942,473.87

(二) 构筑物

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积/体积	计量单位	账面价值	
						原值	净值
1	厂区围墙	砖混	2004 年 12 月	989.00	米	-	-
2	厂区道路	混凝土	2004 年 12 月	690.00	米	-	-
3	厂内地坪	水泥	2004 年 12 月	9,600.00	平方米	-	-
4	沿溪围护	水泥、石块	2004 年 12 月	294.00	米	-	-

序号	名称	结构	建成年月	建筑面积/体积	计量单位	账面价值	
						原值	净值
构筑物合计						-	-

(三) 土地使用权

序号	土地使用权证编号	土地用途	取得日期	宗地性质	准用年限	面积 (m ²)	账面价值 (元)	
							原值	净值
1	揭府国用(2004)字第123号	工业	2004年12月	国有出让	50	25,904.80	7,540,680.85	4,624,950.93
2	揭府国用(2003)字第113号	工业	2003年3月	国有出让	50	13,150.70	2,096,346.78	1,222,868.96
土地使用权合计						39,055.50	9,637,027.63	5,847,819.88

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施出资之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

房屋建筑物共计 15 项，为企业于 2003 年至 2019 年间自建材料车间、宿舍、餐厅、厨房、厂房等，现场勘查部分房屋建筑物正在使用。

构筑物共计 4 项，为企业于 2004 年自建厂区围墙、厂区道路等，现场勘查部分构筑物正在使用。

土地使用权共计 2 项，土地用途为“工业”、土地性质为“国有出让”，宗地均位于广东省揭阳市，证载面积 39,055.50 平方米。

本次评估产权持有人除申报上述无形资产（土地使用权）之外，未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

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：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，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 2024 年 3 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

1、《广东榕泰实业股份有限公司总经理会议纪要》【2024】060603 号。

（二）主要法律、法规依据

1、《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）；

2、《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第四次修正）；

3、《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，自 2020 年 3 月 1 日起施行）；

4、《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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《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第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会

议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

- 7、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 8、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》；
- 9、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 10、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；
- 2、中评协【2017】30 号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2019】35 号《资产评估执业准则--资产评估方法》；
- 4、中评协【2018】35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》；
- 5、中评协【2018】36 号《资产评估执业准则--资产评估程序》；
- 6、中评协【2018】37 号《资产评估执业准则--资产评估档案》；
- 7、中评协【2017】33 号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》；
- 8、中评协【2017】38 号《资产评估执业准则--不动产》；
- 9、中评协【2017】46 号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 10、中评协【2017】47 号《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、中评协【2017】48 号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

- 1、国有土地使用证、国有土地使用权出让合同；
- 2、房屋所有权证、房地产权证（不动产权证书）；
- 3、有关产权转让合同；
- 4、产权持有人提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 2、财政部令【2016】第81号《基本建设财务规则》；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
- 4、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018）；
- 5、《广东省通用安装工程综合定额》（2018）；
- 6、《揭阳市区土地定级与基准地价评估技术报告》（2020年）；
- 7、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 8、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 9、财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 10、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 11、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 12、中国土地市场网相关资料；
- 13、广东省省级城市地价动态监测成果管理平台相关资料；
- 14、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 15、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、财会【2006】3号《企业会计准则第1号--存货》等具体准则；
- 2、产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 3、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 4、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 7、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 8、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

9、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估中的收益法，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。

资产评估中的市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产评估中的成本法，是指以产权持有人评估基准日的资产申报表为基础，评估已申报的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，考虑本次纳入评估范围的各项资产不具备可持续经营能力，无法用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也不能用货币衡量，不符合采用收益法的前提条件，因此本项目不宜采用收益法评估。

对于可以获取可比交易案例的土地使用权，满足市场法使用条件，采用市场法进行评估。

成本法的评估结果主要是以评估基准日各项资产的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产，因此纳入评估范围内的各项资产适宜采用成本法评估。由于该部分建筑物主要为生产厂房市场上无法找到可比案例且不具备独立获利能力，故不适用市场法、收益法进行评估。

（三）评定过程

1、房屋建筑物

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据本次委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。建筑面积数量以证载面积、清查申报资料及实际测量结果确定。

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。

评估价值=重置成本×综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本=（建安工程造价+前期及其他费用+资金成本）-可抵扣增值税+投资利润

①建安工程造价

对大型、价值高、重要的建（构）筑物，重置成本的计算主要采用“重编预算法”、“决算调整法”或“类比法”。“重编预算法”、“决算调整法”是根据图纸及实地的测量计算或原竣工资料确定各分部分项工程量，以工程量为依据按当地现行定额计算定额直接费，然后计算各项取费，材料差价，确定工程造价。“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

②前期及其它费用

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期及其他费用表

序号	项目名称	费率（含税）	费率（不含税）
1	环境评价费	0.09%	0.08%
2	项目建议书费及可行性研究费	0.30%	0.28%
3	勘察费设计费	2.85%	2.69%
4	招投标代理费	0.11%	0.10%
5	建设单位管理费	1.09%	1.09%
6	工程监理费	2.10%	1.98%
合计		6.54%	6.23%

前期及其他费用（不含税）=建安工程含税造价×不含税费率

③资金成本

本次评估基准日为 2024 年 3 月 31 日，以 2024 年 3 月 20 日全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率为基础计算贷款利率。

参考项目设计建设合理工期为 1 年，则本次评估采用 1 年期 LPR 利率为 3.45%，假设工程建设资金在建设期内均匀投入。

资金成本=[建安工程造价（含税）+前期及其他费用（含税）]×贷款利率×合理建设工期×1/2

④投资利润

按照小型房地产企业营业收入利润率平均值确定。

（2）成新率的确定

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

①年限法成新率的确定

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

经济寿命年限参照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

②勘查法成新率的确定

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：

勘察法成新率=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、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

③综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×40%+勘察法成新率×60%

2、土地使用权

根据《中国资产评估准则—不动产》，目前通行的地价评估方法有基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法。

根据《中国资产评估准则—不动产》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。待估宗地为已开发工业用地，不宜采用剩余法；因工业用地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，无法采用收益法；由于无法取得待估宗地所在区域相关土地的补偿标准及取得土地时需要缴纳相应基础配套费等开发费需要一定的成本，因此不宜采用成本逼近法；由于待估宗地周边有相关的工业用地的交易案例，能够取得相关工业用地的交易案例，因此可采用市场比较法进行评估；由于待估宗地所在区域有完整的基准地价修正体系，且待估宗地在基准地价覆盖范围之内，因此可采用基准地价系数修正法进行评估；综上所述，本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

(1) 市场比较法

待估宗地计算过程如下：

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例交易日期地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数。

采用市场比较法进行评估的步骤如下：

比较案例的选择遵循以下几点原则（与待估宗地比较）

- A、用途相同
- B、交易类型相同
- C、属于正常交易
- D、区域及个别条件相近
- E、交易期日接近

（2）基准地价法

基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值=基准地价×期日修正系数×（1+因素修正系数）×容积率修正系数×使用年限修正系数+土地开发程度费用差异

（四）评估结论的确定

通过上述评估思路，对不同的资产分别采用市场法、成本法进行评估，最终以市场法、成本法的评估结果作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现资产转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对本次经济行为涉及的建筑物、土地使用权市场价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向产权持有人提供资产评估所需申报资料，指导产权持有人清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、核对、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

（四）评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，提交评估报告。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

（一）一般假设

1、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：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。

3、资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（二）特殊假设

1、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，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、假设和产权持有人相关的利率、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。

3、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成重大不利影响。

4、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

十、评估结论

在实施了上述的评估方法和程序后，对委托人拟转让资产涉及其所拥有的建筑物、土地使用权在 2024 年 3 月 31 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

通过成本法、市场法评估，广东榕泰实业股份有限公司申报的纳入评估范围资产总计 1,879.03 万元，评估价值 4,499.51 万元，评估增值 2,620.48 万元，增值率 139.46%。其中：固定资产账面价值总计 1,294.25 万元，评估价值 2,000.03 万元，评估增值 705.78 万元，增值率 54.53%；无形资产账面价值总计 584.78 万元，评估价值 2,499.48 万元，评估增值 1,914.70 万元，增值率 327.42%。

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	1,879.03	4,499.51	2,620.48	139.46
其中：长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	1,294.25	2,000.03	705.78	54.53
无形资产	584.78	2,499.48	1,914.70	327.42
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	1,879.03	4,499.51	2,620.48	139.46

评估结果详细情况见评估明细表。

广东榕泰实业股份有限公司拟以转让资产涉及其所拥有的建筑物、土地使用权评估价值为 4,499.51 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

(一) 利用或引用外部报告情况

本次评估未利用或引用外部报告情况。

(二) 权属瑕疵事项

纳入评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。详见下表：

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	警务室	2004 年 12 月	53.65	35,735.38	13,951.75
2	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	办公室	2019 年 8 月	450.00	-	-
3	未办证	揭府国用 (2003) 字第 113 号	配电房	2019 年 8 月	210.00	-	-

产权持有人针对未办证房屋建筑物、构筑物出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋建筑物、构筑物所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房屋建筑物、构筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房屋建筑物、构筑物，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸、竣工决算等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

(三) 评估程序受到限制情况说明

1、纳入评估范围的地下隐蔽工程等受客观条件限制，资产评估专业人员未能现场勘查、测量，仅依据产权持有人申报的数据及现场勘查了解的情况为准。

2、本次评估所涉及的房地产因产权证原件抵押，产权持有人未能提供产权证原件。本次评估以产权持有人在不动产登记部门查询的《不动产登记资料查询结果证明》，用于核实评估范围内的房产和土地权属、查封和抵押事项。

3、纳入本次评估范围的部分房屋建（构）筑物等的图纸及工程预（结）算资料产权持有人无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

4、纳入评估范围的部分房屋建筑物、构筑物尚未办理所有权证，资产权属资料不完备。产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋建筑物、构筑物所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房屋建筑物、构筑物不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理所有权证等需要支付的费用。

5、本次评估对于评估范围内未办理所有权证的房屋建筑物、构筑物的建筑面积等技术参数，评估机构未组织专门的机构或人员进行实地测量，主要依据企业申报结合现场勘查确定。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

纳入评估范围的建筑物存在抵押事项，详见下表：

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	抵押 情况	查封 情况	抵押权人
1	粤房地证字第 C2949478 号	仙桥制品车间	1,455.64	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
2	粤房地证字第 C2949474	材料车间	1,691.04	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
3	粤房地证字第 C2949475	材料车间	3,369.00	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
4	粤房地证字第 C2949476	材料车间	3,769.04	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
5	粤房地证字第 C2949477	仙桥材料车间四座	2,034.84	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
6	粤房地证字第 C2949471	仙桥办公楼	2,333.28	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
7	粤房地证字第 C2949472	宿舍	1,547.91	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
8	粤房地证字第 C2949473	宿舍	1,547.91	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
9	粤房地证字第 C2949482 号	餐厅、厨房	463.05	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
10	未办证	警务室	53.65	无	无	无
11	粤房地证字第 C2949481	单层宿舍	1,274.44	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
12	粤房地证字第 C2949480	厂房 (F2)	1,274.44	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行
13	粤房地证字第 C2949479	厂房 (A)	1,455.64	已抵押	无	交通银行股份有限公司揭阳分行

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	抵押 情况	查封 情况	抵押权人
14	未办证	办公室	450.00	无	无	无
15	未办证	配电房	210.00	无	无	无

(五) 对委托人和产权持有人可能存在的影​​响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(六) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(七) 本次评估结论是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜涉及其所拥有的建筑物、土地使用权市场价值的公允反映，具体经济行为的实现应考虑相关法律法规的限制。

(八) 本评估结论不包含增值税且未考虑评估对象评估增值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(九) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

(二) 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

(三) 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对其评估对象可实现价格的保证。

(四) 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

(五) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

(六) 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 7 月 12 日。

资产评估师： (黄相宽)

正式执业会员
资产评估师
黄相宽
11220210

资产评估师： (李法强)

正式执业会员
资产评估师
李法强
11180095

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年七月十二日

(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)