

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股权所涉及的
揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第1136号

(共两册, 第一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年九月二十日

广东榕泰实业股份有限公司拟转让股权所涉及的 揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告

华信众合评报字[2018]第1136号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
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	6
二、评估目的	12
三、评估对象和评估范围	12
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	19
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	27
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	32
十二、评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	35
资产评估报告附件	错误!未定义书签。

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、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转让股权所涉及的 揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字[2018]第 1136 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，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对贵公司拟实施股权转让行为所涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为揭阳市佳富实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是揭阳市佳富实业有限公司申报的在评估基准日业的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日为 2018 年 8 月 31 日，价值类型为市场价值。

本次评估采用资产基础法评估结果作为揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益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：

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
流动资产	1	17.19	17.19	-	-
非流动资产	2	61,860.15	72,297.52	10,437.37	16.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	56,428.61	11,323.74	-45,104.87	-79.93
在建工程	6				
无形资产	7	5,431.54	60,973.78	55,542.24	1,022.59
其他非流动资产	8				
资产总计	9	61,877.34	72,314.71	10,437.37	16.87
流动负债	10	-3,154.53	-3,154.53	-	-
非流动负债	11				

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
负债总计	12	-3,154.53	-3,154.53	-	-
净资产(所有者权益)	13	65,031.87	75,469.24	10,437.37	16.05

本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价及股权流动性对股权价值的影响。

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。

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股权所涉及的 揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值项目 资产评估报告正文

华信众合评报字[2018]第 1136 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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司拟实施股权转让行为所涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在 2018 年 8 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的概况

本次资产评估项目的委托人为广东榕泰实业股份有限公司，被评估企业为揭阳市佳富实业有限公司。

（一）委托人概况

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：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：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。■

（二）被评估单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：揭阳市佳富实业有限公司（以下简称：“揭阳佳富”）

法定住所：揭阳空港经济区砲台镇丰溪路段东海大酒店八层 801 单元

经营场所：揭阳空港经济区砲台镇丰溪路段东海大酒店八层 801 单元

法定代表人：杨海涛

注册资本：10,000 万元人民币

实收资本：9,550.00 万元人民币

营业执照注册号：91445200MA518AE58F

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018 年 1 月 11 日

经营期限：2018-01-11 至无固定期限

主要经营范围：生产、加工：五金产品。仓储管理；仓储服务；供应链管理及相关配套服务；物流方案设计；物流信息咨询；国内贸易；房屋、场地租赁；投资管理；产业投资。（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. 公司历史沿革及股权状况：

揭阳市佳富实业有限公司于 2018 年 1 月 11 日正式成立，公司性质为有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资），持有揭阳市工商行政管理局《营业执照》统一社会信用代码 91445200MA518AE58F，经营期限至长期。截至评估基准日，揭阳市佳富实业有限公司认缴资本金 10,000.00 万元，实收资本为 9,550.00 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

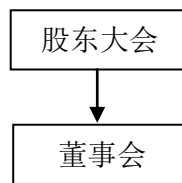
股东名称、出资额和出资比例

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	实际出资额	出资比例 (%)
1	广东榕泰实业股份有限公司	10,000.00	9,550.00	100%
合计		10,000.00	9,550.00	100%

3. 公司经营管理结构（附企业组织结构图）

评估基准日，揭阳市佳富实业有限公司未实质开展经营活动，组织结构未健全，目前公司设有股东大会和董事会，公司组织机构图如下：



4. 被评估单位近三年资产、财务、经营状况

被评估单位评估基准日及前三年资产负债表如下：

评估基准日及前三年资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2015-12-31	2016-12-31	2017-12-31	评估基准日
1	流动资产	-	-	-	171,859.90
2	非流动资产	-	-	-	618,601,456.91
	其中：长期股权投资	-	-	-	0.00
	固定资产	-	-	-	564,286,052.51
	在建工程	-	-	-	0.00
	无形资产	-	-	-	54,315,404.40
	其他非流动资产	-	-	-	0.00
3	资产总计	-	-	-	618,773,316.81
4	流动负债	-	-	-	-31,545,292.19
5	非流动负债	-	-	-	0.00
6	负债总计	-	-	-	-31,545,292.19
7	净资产	-	-	-	650,318,609.00

评估基准日及前三年利润表

金额单位：人民币元

序号	项目	2015年	2016年	2017年	评估基准日
1	营业收入	-	-	-	0.00
2	营业成本	-	-	-	0.00
3	营业利润	-	-	-	-800.00

序号	项目	2015年	2016年	2017年	评估基准日
4	利润总额	-	-	-	-800.00
5	净利润	-	-	-	-800.00

公司成立于2018年1月,评估基准日财务报表已经深圳德扬会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了无保留意见审计报告(审计报告号“深德(2018)审字A640号”)。

6. 执行的主要会计政策

(1) 会计制度

公司执行《企业会计准则》。

(2) 会计年度

公司会计年度为公历1月1日至12月31日。

(3) 记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

(4) 公司的会计核算以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

(5) 现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险小的投资作为现金等价物。

(6) 坏账损失核算方法

1) 坏账确认标准:

- ① 债务人破产或死亡,以其破产财产或者遗产清偿后,仍然不能收回;
- ② 债务人逾期未履行偿债义务超过三年且有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账损失核算方法

坏账损失采用备抵法核算。

(7) 固定资产和折旧核算方法

1) 固定资产确定标准

公司将使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。

2) 固定资产的确认条件

① 该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；

② 该固定资产的成本能够可靠计量。

3) 固定资产计价、折旧方法

固定资产按实际成本计价，预留 10%的残值，按预计使用年限，采用直线法提取折旧，固定资产各类折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	20 年	4.5%
机器设备	10 年	9.0%
运输设备	5 年	18.0%
其他设备	5 年	18.0%

4) 固定资产减值准备

资产负债表日，如固定资产存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

存在下列情况之一时，按照该项固定资产的账面价值全额计提固定资产减值准备：

- ① 长期闲置不用，在可预见的未来不会再使用，且已无转让价值的固定资产；
- ② 由于技术进步等原因，已不可使用的固定资产；
- ③ 虽然固定资产尚可使用，但使用后产生大量不合格品的固定资产；
- ④ 已遭毁损，以致于不再具有使用价值和转让价值的固定资产；
- ⑤ 其他实质上已经不能再给企业带来经济利益的固定资产。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(8) 无形资产核算方法

无形资产包括使用寿命有限的无形资产和使用寿命不确定的无形资产。

1) 无形资产计价

无形资产按实际成本进行初始计量。自行开发的无形资产，其成本包括自满足一定条件后至达到预定用途前所发生的支出总额。

2) 无形资产摊销

① 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命期限内，采用与该无形资产有关经济利益的预期实现方式一致的方法摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

② 使用寿命不确定的无形资产不摊销。

公司没有使用寿命不确定的无形资产。

3) 无形资产减值准备

对使用寿命不确定的无形资产，于资产负债表日一定进行减值测试。

对使用寿命有限的无形资产，于资产负债表日，存在减值迹象，估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益。同时计提相应的无形资产减值准备。无形资产减值损失确认后，减值资产的摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(9) 收入确认原则

1) 销售商品的收入：公司于产品已经发出，产品所有权上的主要风险及报酬已经转移给购货方，公司不再拥有对该产品的继续管理权及实际控制权，相关收入已收到或取得索取价款的凭据，并且相关成本能够可靠计量时，确认产品销售收入实现。

2) 提供劳务的收入：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认相关的劳务收入。

3) 过渡资产使用权取得的收入：在与交易相关的经济利益能够流入公司，收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

(10) 所得税的会计处理方法

公司的企业所得税采用资产负债表基础负债法核算。资产、负债的账面价值与其计税基础存在差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(11) 税项

公司适用主要税种包括：增值税、营业税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、企业所得税等。

流转税税率分别为：增值税 17%、营业税 5%、城市维护建设税为流转税额的 7%、教育附加为流转税额的 3%、地方教育费附加为流转税额的 2%、企业所得税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人广东榕泰实业股份有限公司是被评估单位揭阳市佳富实业有限公司的控股股东，持有被投资单位 100%的股权。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

根据资产评估委托合同约定，其他评估报告使用者为按照资产管理相关规定报送备案的监管机构及工商变更管理部门。

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

根据广东榕泰实业股份有限公司提供的《关于对我司全资子公司股权评估委托书》，广东榕泰实业股份有限公司拟转让其所持有揭阳市佳富实业有限公司的全部股权，为此需对揭阳市佳富实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行评估，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，评估对象是揭阳市佳富实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1.评估范围为揭阳市佳富实业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。总资产账面值为 61,877.34 万元，总负债账面价值为-3,154.53 万元，净资产账面价值为 65,031.87 万元。各类资产、负债账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	流动资产	171,859.90
2	非流动资产	618,601,456.91
3	其中：可供出售金融资产	0.00
4	持有至到期投资	0.00
5	长期股权投资	0.00
6	投资性房地产	0.00
7	固定资产	564,286,052.51
8	在建工程	0.00
9	无形资产	54,315,404.40
10	其他非流动资产	0.00
11	资产总计	618,773,316.81
12	流动负债	-31,545,292.19
13	非流动负债	0.00
14	负债总计	-31,545,292.19
15	净资产	650,318,609.00

上述被评估单位评估基准日的资产、负债账面价值已经深圳德扬会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了无保留意见审计报告，审计报告号为“深德（2018）审字 A640 号”。

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. 委估主要资产情况

（1）房屋建筑物

评估基准日，评估范围内的房屋建筑物共 30 项，包括位于揭阳市空港经济区炮台镇丰溪路段南侧的办公楼、厂房、生产车间、员工集体宿舍、东海宾馆等，账面原值 561,384,464.16 元（含地价），账面净值 561,384,464.16 元，购建于 2008 年至 2010 年期间，建筑面积合计 132,081.84 平方米，于 2018 取得不动产权证，证载权利人均均为揭阳市佳富实业有限公司，房地产详细的权属情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)
1	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003853 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (E 幢之一)	钢混	2009 年 12 月	m ²	3,526.60
2	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003854 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (D 幢之二)	钢混	2009 年 12 月	m ²	2,353.85
3	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003855 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (E 幢之二)	钢混	2009 年 12 月	m ²	2,353.85

4	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003856 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧办公楼	钢混	2008 年 1 月	m ²	7,090.74
5	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003857 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍 A1	钢混	2009 年 12 月	m ²	3,563.24
6	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003859 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍 A2	钢混	2009 年 12 月	m ²	3,563.24
7	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003862 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 A3	钢结构	2010 年 11 月	m ²	5,410.04
8	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003866 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍 C	钢混	2009 年 12 月	m ²	3,509.66
9	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003882 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (D 幢之一)	钢混	2009 年 12 月	m ²	3,526.60
10	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003858 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧机修车间	钢混	2008 年 1 月	m ²	165.24
11	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003860 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间 A (电玉粉车间 A)	钢混	2008 年 1 月	m ²	3,728.96
12	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003861 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间 D (电玉粉车间 C)	钢混	2008 年 1 月	m ²	3,728.96
13	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003863 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间 C (电玉粉车间 D)	钢混	2008 年 1 月	m ²	3,728.96
14	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003864 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 A1	钢结构	2010 年 11 月	m ²	6,034.04
15	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003865 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间 B (电玉粉车间 B)	钢混	2008 年 1 月	m ²	3,728.96
16	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003867 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧实验室	钢混	2008 年 1 月	m ²	573.24
17	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003868 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 A2	钢结构	2010 年 11 月	m ²	6,034.04
18	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003869 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仿瓷车间 A3 幢	钢混	2008 年 4 月	m ²	6,846.64
19	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003870 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仿瓷车间 A4 幢	钢混	2008 年 4 月	m ²	6,846.64
20	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003871 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仿瓷车间 A2 幢	钢混	2008 年 4 月	m ²	6,846.64
21	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003872 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧锅炉房	钢结构	2008 年 1 月	m ²	498.52
22	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003873 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 B5	钢结构	2008 年 4 月	m ²	3,676.74
23	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003874 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 B3	钢结构	2008 年 4 月	m ²	2,549.02
24	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003875 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 B1	钢结构	2008 年 4 月	m ²	5,321.72
25	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003876 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧煤场	钢结构	2008 年 1 月	m ²	1,477.44
26	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003881 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 C1	钢结构	2008 年 1 月	m ²	2,185.64
27	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003877 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库 C2	钢结构	2008 年 1 月	m ²	1,094.84
28	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (东海宾馆)	钢混	2010 年 12 月	m ²	8,090.03

29	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧 (B 幢)	钢混	2010 年 12 月	m ²	16,566.55
30	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003880 号	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧货场	钢结构	2008 年 4 月	m ²	7,461.20

(2) 土地使用权

评估基准日，评估范围内的国有土地使用权共7宗，其中宗地号为445202017003GB00034、445202017002GB00003、445202017003GB00035共三宗土地为空地，账面价值54,315,404.40元；其他宗地号分别为445202017003GB00032、445202017002GB00002、445202017003GB00031、445202017003GB00033共四宗土地地上已建有合法建筑物，其账面价值包含于前述房屋建筑物中。委估宗地概括如下：

1) 土地登记及权利状况

本次评估的土地，为揭阳市佳富实业有限公司合法拥有的、位于揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧的住宅用地和工业用地，宗地登记情况如下表：

待估宗地登记情况一览表

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置及宗地号	用途	面积 (M ²)	使用权性质	使用年期	开发程度
1	粤(2018)揭阳市不动产权第 003967号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧 (宗地号：445202017003GB00034)	城镇住宅用地	4,204.60	国有出让	70年	五通一平
2	粤(2018)揭阳市不动产权第 003966号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧 (宗地号：445202017002GB00003)	城镇住宅用地	4,361.60	国有出让	70年	五通一平

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置及宗地号	用途	面积(M ²)	使用权性质	使用年期	开发程度
3	粤(2018)揭阳市不动产权第003965号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东侧国道206南侧(宗地号:445202017003GB00035)	工业用地	21,330.70	国有出让	50年	五通一平
4	粤(2018)揭阳市不动产权第003853号、第003854号、第003855号、第003856号、第003857号、第003859号、第003862号、第003866号、第003882号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧(宗地号:445202017003GB00032)	城镇住宅用地	139,508.40	国有出让	70年	五通一平
5	粤(2018)揭阳市不动产权第003858号、第003860号、第003861号、第003863号、第003864号、第003865号、第003867号、第003868号、第003869号、第003870号、第003871号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧(宗地号:445202017003GB00031)	工业用地	104,964.50	国有出让	50年	五通一平

宗地编号	权证编号	证载权利人	位置及宗地号	用途	面积(M ²)	使用权性质	使用年期	开发程度
6	粤(2018)揭阳市不动产权第003872号、第003873号、第003874号、第003875号、第003876号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东侧国道206南侧(宗地号:445202017003GB00033)	工业用地	166,696.70	国有出让	50年	五通一平
7	粤(2018)揭阳市不动产权第003877号、第003878号、第003879号、第003880号、第003881号	揭阳市佳富实业有限公司	揭阳市空港经济区榕东大桥东侧国道206南侧(宗地号:445202017002GB00002)	城镇住宅用地	75,392.80	国有出让	70年	五通一平

至评估基准日, 国有土地使用权“粤(2018)揭阳市不动产权第0003965号”、国有土地使用权“粤(2018)揭阳市不动产权第0003966号”、国有土地使用权“粤(2018)揭阳市不动产权第0003872号”、不动产“粤(2018)揭阳市不动产权第0003873号”、不动产“粤(2018)揭阳市不动产权第0003874号”、不动产“粤(2018)揭阳市不动产权第0003875号”、不动产“粤(2018)揭阳市不动产权第0003876号”共七宗不动产已设置抵押权。

2) 土地利用状况

至评估基准日, 宗地号445202017003GB00032宗地原为生产厂区用地, 现用途已变更为城镇住宅用地, 国有出让性质, 总土地面积139,508.40平方米, 地上已建成E幢之一、D幢之二、E幢之二、办公楼、宿舍A1、宿舍A2、仓库A3、宿舍C和D幢之一永久性建筑, 总建筑面积34,897.82平方米。

宗地号445202017003GB00031宗地为生产厂区用地, 工业用途, 国有出让性质, 总土地面积104,964.50平方米, 地上已建成机修车间、车间A、车间D、车间C、仓库A1、车间B、实验室、仓库A2、仿瓷车间A3幢、仿瓷车间A4幢、仿瓷车间A2幢永久性建筑, 总建筑面积48,262.32平方米。

宗地号445202017003GB00033宗地为生产厂区用地，工业用途，国有出让性质，总土地面积166,696.70平方米，地上已建成锅炉房、仓库B5、仓库B3、仓库B1、煤场永久性建筑，总建筑面积13,523.44平方米。

宗地号445202017002GB00002宗地原为生产厂区用地，现已变更为城镇住宅用地，国有出让性质，总土地面积75,392.80平方米，地上已建成仓库C2、东海宾馆、综合楼B幢、货场和仓库C1永久性建筑，总建筑面积35,398.26平方米。

宗地号445202017003GB00034宗地、宗地号445202017002GB00003宗地、宗地号445202017003GB00035宗地目前为空地，未建有合法建筑物，土地开发程度为五通（红线外通路、通讯、通上水、排水、通路），地形平坦，地质条件较好。

上述七宗土地目前连接成片。

（3）设备类资产

评估基准日，评估范围内的设备类资产共7项，主要为机器设备，共7台（套），账面原值合计2,954,143.69元、账面净值合计2,954,143.69元。

机器设备主要包括油罐液位监控系统、税控加油机、氨基复合材料生产线、控制箱等、潜油泵、加油站管理系统和加油站IC卡管理系统等专用设备，主要用于氨基复合材料生产，其中：

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。氨基复合材料生产线因环保原因，目前已停产闲置多年，根据评估人员现场勘察，该生产线存放环境较差，目前放置于废置厂房内，无专人维护，未作专门保管措施，外观较陈旧，维护保养状况较差。根据委托方提供的情况说明，氨基复合材料生产线目前已无法正常使用，拟作报废处理。

至评估基准日机器设备均已闲置多年，不存在抵押、担保、诉讼、租赁等事项。

列入评估范围的固定资产为母公司广东榕泰实业股份有限公司在2008-2010年期间自行建造的房屋建筑物及机器设备，主要用于配套原榕泰化工城项目，受环保政策限制，榕泰化工城已停工多年，项目目前已取消。配套建设的厂区工业

用房及机器设备已闲置多年，根据评估人员现场勘察，房屋建筑物目前已弃置，未作日常维护管理，保养状况较差；机器设备放置于废置厂房内，无专人维护，未作专门保管措施，外观较陈旧，维护保养状况较差，主要生产设备氨基复合材料生产线目前已无法正常使用，拟作报废处理。

列入评估范围的土地使用权为母公司广东榕泰实业股份有限公司于2005年购入的国有出让工业用地，共7宗，榕泰化工城项目取消后，宗地号为445202017003GB00032宗地、445202017002GB00002宗地、445202017003GB00034宗地、445202017002GB00003宗地共4块土地于2009年被批准变更用途为住宅用地，目前该四宗住宅用地未进行商品房开发建设。

上述房地产于2018年8月由母公司广东榕泰实业股份有限公司以评估价值作价出资方式过户至被评估单位名下。

四、价值类型

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2018年8月31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目的服务；

2.评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，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

（一）经济行为依据

1.《关于委托北京华信众合资产评估有限公司对我司全资子公司股权进行评估的委托书》。

（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》(2014年2月20日国家工商行政管理总局令第64号);
6. 证监会发布的《会计监管风险第5号---上市公司股权交易资产评估》;
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
8. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号)
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号);
10. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170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. 《财政部税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税〔2017〕58号);
13. 《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);
14. 《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);
15. 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——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——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
15. 《企业会计准则——应用指南》（财会〔2006〕18号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 设备购置合同及付款凭证；
3. 委托方（或相关当事方）提供的说明函；
4. 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号）；
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. 广东省建筑工程定额及费用定额（2010）；

8. 揭阳市工程造价信息(2018 年);
9. 《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);
10. 《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);
11. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》[2011]534 号;
13. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税【2008】170 号);
14. 《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);
15. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料;
16. 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;
17. 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《关于进行资产评估有关事项说明》;
4. 深圳德扬会计师事务所有限公司出具的审计报告;
5. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照《资产评估准则—基本准则》，规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法，选择理由如下：

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业成立于2018年，自成立以来并无实质性经营活动，没有稳定可靠的收入来源，且被评估企业管理层也未能提供未来年度的收益预测，未来的收益与风险不能可靠预计，不具备采用收益法评估的条件，因此，本次评估没有采用收益法。

据调查了解，现实市场上难以取得与标的公司类似的企业股权交易案例进行参考比，也无法获取与委估企业规模、主营业务等方面差异较小的可比上市公司，无法从市场上获得相关的评估数据，故不选用市场法。

结合本次评估的目的系为委托方实施企业股权转让提供价值参考依据，本项目仅评估待评企业全部股东权益价值，本次评估选择（资产基础法）进行测算。

（二）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金。

（1）货币资金：包括银行存款。

对货币资金通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 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（除管理费）+建设单位管理费+资金成本-可抵扣增值税

A. 建安工程造价的确定：

建安综合造价

建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（除管理费）的确定

前期及其他费用包括勘察设计费、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用。

C. 建设单位管理费的确定

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建设单位管理费。

D. 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%

E. 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/1.10×10%

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）机器设备

截止评估基准日待评机器设备均已无法正常使用，因拆御、运输等原因，设备已丧失使用价值，公司拟作报废处理，目前集中存放于位于揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧的工业厂房内。考虑设备报废后基本无再利用价值，故本次评估报废设备按照废旧材料市场价格确定其评估价值。

根据委托方提供的技术资料、设备情况说明及实际使用状况等确定其实际可回收废旧材料重量，通过网上查询，查阅广东废品网等网站废旧物资价格信息，以可回收废旧材料价值作为市场回收价值。对于无变现价值的其他非金属材料不包括在可回收变现的范围内。不考虑设备的拆除、拆零费、垃圾清理外运费。

评估价值=设备实际可回收废旧材料重量×市场废旧材料回收单价

（3）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进行评估。具体选择理由如下：

目前揭阳市土地交易较为活跃，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。

市场比较法：

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

两种评估方法结果差异较小，以两种方法评估结果的算术平均值确定该土地使用权评估值。

3. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的产权持有者实际承担的负债项目，按零值计算。

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2018年8月20日至2018年9月20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 2018 年 9 月 7 日至 2018 年 9 月 8 日对评估对象涉及的资产和负债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. 资产核实

(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、函证、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产、负债进行了全面了解、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”，以做到：账、表、实相符。

(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、章程、股权证明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。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式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、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况及盈利模式；

(3) 被评估单位的业务结构、资产配置和使用情况；

(4) 被评估单位非经营性资产、负债和溢于资产情况；

(5) 被评估单位核心资产及技术研发情况；

(6) 被评估单位的经营计划、未来发展规划和收益预测信息；

(7) 被评估单位自身优劣势、竞争力及所面临的风险情况；

(8) 被评估单位以往的评估及交易情况；

(9) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(10) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(11) 被评估单位享有的税收优惠情况；

(12) 其他相关需调查的事项。

(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、函证、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. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

5. 假设和被评估单位相关的利率、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；

6. 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；

7. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 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、方式与目前保持一致；

3. 假设公司目前的经营模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生重大变化；

4. 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

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，截止评估基准日，被评估单位揭阳市佳富实业有限公司总资产账面价值为 61,877.34 万元，评估价值为 72,314.71 万元，增值额为 10,437.37 万元，增值率为 16.87%；总负债账面价值为-3,154.53 万元，评估价值为-3,154.53 万元，评估无增减值；净资产账面价值为 65,031.87 万元，净资产评估价值为 75,469.24 万元，增值额为 10,437.37 万元，增值率为 16.05%。各类资产及负债的评估结果见下表：

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
流动资产	1	17.19	17.19	-	-
非流动资产	2	61,860.15	72,297.52	10,437.37	16.87
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	56,428.61	11,323.74	-45,104.87	-79.93
在建工程	6				
无形资产	7	5,431.54	60,973.78	55,542.24	1,022.59
其他非流动资产	8				
资产总计	9	61,877.34	72,314.71	10,437.37	16.87
流动负债	10	-3,154.53	-3,154.53	-	-
非流动负债	11				
负债总计	12	-3,154.53	-3,154.53	-	-
净资产(所有者权益)	13	65,031.87	75,469.24	10,437.37	16.05

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本次评估选用资产基础法评估结果作为最终评估结论,采用资产基础法,揭阳市佳富实业有限公司评估基准日股东全部权益价值为 RMB 75,469.24 万元(大写人民币柒亿伍仟肆佰陆拾玖万贰仟肆佰元整)。

评估基准日,被评估单位注册资本 10,000.00 万元,实收资本 9,550.00 万元(其中:货币资金出资 50.00 万元,实物资产出资 9,500.00 万元,未缴货币资金 450 万元),资本公积 55,481.94 万元。净资产账面价值 65,031.87 万元,评估值 75,469.24 万元,评估增值 10,437.37 万元,增值率 16.05%,评估增值原因为揭阳市进入 2018 年以来房地产市场持续景气,住宅用地价格较年初涨幅较大所致。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值,未考虑具有控制权的溢价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

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)引用其他机构出具报告结论的情况,
无。

(三)权属瑕疵或资料不全事项
无。

(四)评估程序受限事项
无。

(五)评估资料不完整事项
无。

(六)评估基准日存在的法律、经济等未决事项。
无。

(七) 抵押、担保、租赁事项

1、至评估基准日，国有土地使用权“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003965 号”、国有土地使用权“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003966 号”、国有土地使用权“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003872 号”、不动产“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003873 号”、不动产“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003874 号”、不动产“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003875 号”、不动产“粤（2018）揭阳市不动产权第 0003876 号”共七宗不动产已设置抵押权。抵押担保情况详细如下：

序号	抵押物	抵押/担保银行	起止时间	对应的抵押合同号及借款合同号
1	国有土地使用权-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003965 号	建行揭阳市分行	2018.08.22-2023.08.21	2018 年工抵字第 19 号 /2018 年工字第 20 号
2	国有土地使用权-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003966 号	建行揭阳市分行	2018.08.22-2023.08.21	2018 年工抵字第 19 号 /2018 年工字第 20 号
3	不动产-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003872 号	农行揭阳市分行	2018.08.24-2021.08.23	44100620180004479/44010120180001768/44010120180002030
4	不动产-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003873 号	农行揭阳市分行	2018.08.24-2021.08.23	44100620180004479/44010120180001768/44010120180002030
5	不动产-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003874 号	农行揭阳市分行	2018.08.24-2021.08.23	44100620180004479/44010120180001768/44010120180002030
6	不动产-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003875 号	农行揭阳市分行	2018.08.24-2021.08.23	44100620180004479/44010120180001768/44010120180002030
7	不动产-粤（2018）揭阳市不动产权第 0003876 号	农行揭阳市分行	2018.08.24-2021.08.23	44100620180004479/44010120180001768/44010120180002030

2、被评估单位于评估基准日对外担保为其他单位担保情况如下：

序号	被担保单位名称	担保金额	起止时间	对应的担保合同号及借款合同号
1	广东榕泰实业股份有限公司	5000 万元	2018.08.24-2019.08.23	2018 年工抵字第 19 号 /2018 年工字第 20 号
2	广东榕泰实业股份有限公司	4750 万元	2018.03.13-2019.03.12	44100620180004479/44010120180001768

3	广东榕泰实业股份有限公司	4950 万元	2018.03.20-20 19.03.19	44100620180004479/440 10120180002030
---	--------------	---------	---------------------------	---

(八) 或有负债（或有资产）事项

无。

(九) 重要的利用专家工作及相关报告情况

列入本次评估范围的资产及负债由深圳德扬会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具深德（2018）审字 A640 号标准无保留意见《审计报告》。本次评估引用该审计结果作为评估基础数据（评估申报账面值）

(十) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(十一) 重大期后事项

无。

(十二) 企业享有的税收优惠事项

无。

(十三) 企业涉及的关联交易事项

无。

(十四) 审计报告附注披露的对评估有影响的事项

无。

(十五) 本次评估未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的交易税费等对资产评估价值的影响。

(十六) 其他需要披露的事项

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人、被评估单位；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。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 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。

5. 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。

6. 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其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、评估机构盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 9 月 20 日。

(此页无正文)

资产评估师: 



资产评估师: 



资产评估机构: 北京信众合资产评估有限公司



二〇一八年九月二十日

资产评估师承诺函

广东榕泰实业股份有限公司：

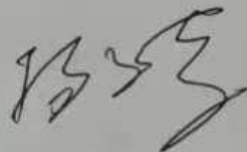
受你单位的委托，我们对你单位拟实施转让股权事宜所涉及的揭阳市佳富实业有限公司的全部股东权益价值，以2018年8月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估委托合同约定的一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇一八年九月二十日



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030

变更文号：财办企[2014]94号

序列号：000136



发证时间： 年 月 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：侯栩基

性别：男

登记编号：44160047

单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司

初次登记时间：2016-08-30

年检信息：通过 (2018-05-09)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师
侯栩基
44160047



打印时间：2018年5月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨子奇

性别：男

登记编号：44090013



单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司

初次登记时间：2009-07-08

年检信息：通过 (2018-05-09)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>