本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让

所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权

所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字(2019)沪第 0169 号

（共 1 册 第 1 册）

银信资产评估有限公司

二〇一九年六月十七日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目　录

声明 1

摘要 2

正文 4

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 4

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型及其定义 9

五、评估基准日 9

六、评估依据 10

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程和情况 13

九、评估假设 14

十、评估结论 16

十一、特别事项说明 17

十二、资产评估报告使用限制说明 17

十三、资产评估报告日 18

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 19

附件 20

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字(2019)沪第 0169 号

摘　要

一、项目名称：万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值资产评估项目。

二、委托人：万泽实业股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

（1）被评估单位股东

（2）工商行政管理机关

（3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、被评估单位：　汕头联泰实业有限公司

五、评估目的：为万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权事宜，提供汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值参考

六、经济行为：股权转让

七、评估对象：汕头联泰实业有限公司截至评估基准日的股东全部权益。

八、评估范围：汕头联泰实业有限公司截至评估基准日的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2019 年 5 月 31 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：在评估基准日 2019 年 5 月 31 日，汕头联泰实业有限公司经审计后的总资产价值 27,370.32 万元，总负债 7,024.51 万元，股东权益 20,345.81 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 25,535.10 万元，总负债 7,024.51 万元，股东权益 18,510.58 万元（大写：人民币壹亿捌仟伍佰壹拾万伍仟捌佰元整），减值 1,835.23 万元，减值率 9.02%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十三、评估结论使用有效期：本评估结论仅对万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权事宜之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明：

无

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

银信评报字(2019)沪第 0169 号

正　文

万泽实业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权事宜所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值在 2019 年 5 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名　　称：万泽实业股份有限公司

统一社会信用代码：91440500192754762W

住　　所：汕头市珠池路 23 号光明大厦 B 幢 8 楼

法定代表人：黄振光

注册资本：人民币肆亿玖仟壹佰柒拾捌万伍仟零玖拾陆元

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：投资建设电厂、电站，电力生产，蒸气热供应；货物进出口、技术进出口；普通机械、电器机械及器材、金属材料、建筑材料、化工原料、汽车零部件的销售；电子计算机及配件的出租和销售；电子计算机技术服务；从事房地产投资、开发、经营，室内装饰；对采矿业的投资。（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。）

成立日期：1992 年 11 月 04 日

营业期限：长期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（二）其他资产评估报告使用人：

1、被评估单位股东；

2、工商行政管理机关；

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

（三）、被评估单位

1、被评估单位概况

企业名称：汕头联泰实业有限公司

统一社会信用代码：91440511MA4WH0022N

注册住所：汕头市金平区汕樟路浮西段万泽热电办公楼二楼

法定代表人：黄婉茹

注册资本：人民币贰亿肆仟柒佰叁拾壹万肆仟捌佰柒拾伍元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：防水建筑材料的制造；对物流业、仓储业的投资。（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。）

成立日期：2017 年 05 月 02 日

营业期限：长期

2、被评估单位股权结构及历史沿革

汕头联泰实业有限公司设立于 2017 年 5 月，由汕头市万泽热电有限公司和广东联泰房地产有限公司共同设立。公司注册资本 24731.4875 万人民币，实收资本为 3300.00 万人民币，汕头联泰实业有限公司的股权结构如下：

股　东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	认缴比例（%）
汕头市万泽热电有限公司	19,785.19	0	土地使用权	80.00
广东联泰房地产有限公司	4,946.2975	3,300.00	货　币	20.00
合　计	24,731.4875	3,300.00		100.00

2018 年 6 月 15 日汕头市万泽热电有限公司将持有的汕头联泰实业有限公司 7.90%的出资份额（共 1954.65 万元）转让给了广东联泰房地产有限公司。转让后汕头联泰实业有限公司的股权结构如下：

股　东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	认缴比例（%）
汕头市万泽热电有限公司	17,830.54	0	土地使用权	72.10
广东联泰房地产有限公司	6,900.9475	3,300.00	货　币	27.90

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股　东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	认缴比例（%）
合　计	24,731.4875	3,300.00		100.00

截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，其股权结构如下：

股　东	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	出资方式	认缴比例（%）
汕头市万泽热电有限公司	11,647.6681	0	土地使用权	47.10
广东联泰房地产有限公司	6,900.9475	3,300.00	货　币	27.90
汕头市联泰投资有限公司	6,182.8719	6,182.8719	货　币	25.00
合　计	24,731.4875	9,482.87		100.00

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

单位：人民币元

项目	2019.5.31	2018.12.31
资产合计	273,703,240.96	268,487,225.00
负债合计	70,245,136.86	61,920,164.23
股东权益合计	203,458,104.10	206,567,060.77

被评估单位近年经营状况见下表：

单位：人民币元

项目\年份	2019 年 1-5 月	2018 年
一、营业收入	67,968.75	146,812.50
减：营业成本		
营业税金及附加	125,136.86	202,990.63
销售费用		
管理费用	2,634,151.83	2,392,462.67
财务费用	-63.27	-5,153.10
资产减值损失	417,700.00	526,035.00
加：公允价值变动收益		
投资收益		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润	-3,108,956.67	-2,969,522.70
加：营业外收入		
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出		
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额	-3,108,956.67	-2,969,522.70
减：所得税费用		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

四、净利润	-3,108,956.67	-2,969,522.70

上表 2018 年和 2019 年 1-5 月资产负债表数据摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项审计报告》（大华审字[2019]009555 号）。

其中，公司主要税种及税率如下：

税　种	计税依据	税率	备注
减值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务；以及进口货物；提供有形动产租赁服务	16%、13%	注 1、注 2
	提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	10%、9%	注 1、注 2
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

注 1：根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）的规定，本公司自 2018 年 5 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%和 11%税率的，税率分别调整为 16%、10%。

注 2：根据财政部、税务总局、海关总署联合发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定。本公司自 2019 年 4 月 1 日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%；原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

4、被评估单位经营管理状况概述

汕头联泰实业有限公司于 2017 年 5 月投资成立，主要从事防水建筑材料的制造：对物流业、仓储业的投资的项目。

5、委托人和被评估单位之间的关系

汕头市万泽热电有限公司系为被评估单位股东；委托人系为汕头市万泽热电有限公司控股母公司。

二、评估目的

万泽实业股份有限公司子公司汕头市万泽热电有限公司拟转让所持有的汕头联泰实业有限公司 30.60%股权事宜，提供汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值参考。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

本次评估的评估对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益。

本次评估的评估范围是被评估单位截至评估基准日的全部资产和负债。

汕头联泰实业有限公司于评估基准日时的资产负债具体情况为：

流动资产账面价值为 54,487,539.77 元（包括货币资金、应收利息、其他应收款、其他流动资产）；

固定资产为 23,649.21 元；

无形资产为 219,192,051.98 元；

资产账面价值总计为 273,703,240.96 元；

流动负债账面价值为 70,245,136.86 元（包括应交税费、其他应付款）；

负债账面价值总计为 70,245,136.86 元；

股东权益账面价值为 203,458,104.10 元。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估单位所申报评估的资产范围一致，其账面金额摘自大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项审计报告》（大华审字[2019]009555 号）。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物详见下表：

（1）现金

单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值
1	财务部	人民币	17,332.11

（2）固定资产

单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	单位	实际数量	账面原值	账面净值	状态
1	实木沙发	联邦沙发	套	1	2,465.52	2,153.20	在用
2	实木沙发	联邦沙发	套	1	2,465.52	2,153.20	在用
3	实木沙发	联邦沙发	套	1	2,465.51	2,153.19	在用
4	实木沙发	联邦沙发	套	1	1,948.28	1,701.48	在用
5	分体式挂机空调	KFR-50GW/BP2DNIY-PC400(B3)	台	4	16,260.52	15,488.14	在用
6	合　计			8	25,605.35	23,649.21	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（3）无形资产-土地使用权

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m2)	账面价值
1	土地使用权								219,192,051.98
2	粤（2018）汕头市不动产权第0057015号	汕樟路204号上水库贮木水仓	1997.11.27	国有出让	工业用地	50.00	五通一平	15,737.75	合并至第1项
3	粤（2018）汕头市不动产权第0056999号	汕樟路204号上水库贮木水仓	1997.11.27	国有出让	工业用地	50.00	五通一平	982.52	合并至第1项
4	粤（2018）汕头市不动产权第0057012号	汕樟路204号上水库贮木水仓	1997.11.27	国有出让	工业用地	50.00	五通一平	5,794.53	合并至第1项
5	粤（2018）汕头市不动产权第0056937号	汕樟路浮西村路段	2006.10.9	国有出让	工业用地	50.00	五通一平	63,293.33	合并至第1项

委估资产均处于受控状态：无产权瑕疵，不存在任何抵押、质押及担保事项及未决诉讼、法律纠纷。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

本报告评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日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、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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》

2、《中华人民共和国公司法》

3、其他有关的法律、法规和规章制度

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》

2、《资产评估职业道德准则》

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》

8、《资产评估执业准则——不动产》

9、《资产评估执业准则——机器设备》

10、《资产评估执业准则——企业价值》

11、《资产评估机构业务质量控制指南》

12、《资产评估价值类型指导意见》

13、《资产评估对象法律权属指导意见》

（三）产权依据

1、营业执照、企业公示信息；

2、不动产权证；

3、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；

2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；

3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

计资料；

4、委托评估的各类资产和负债评估明细表；

5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有较完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

收益法运用的前提是被评估单位的持续经营，且持续经营的业绩可以预测。根据对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，被评估单位于 2017 年 5 月成立，截止至评估基准日尚未有收入，其收益难以预测，不适宜采用收益法评估。

同时，由于缺乏类似股权转让可比交易案例，本次评估不适宜采用市场法评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金的评估

货币资金主要包括现金和银行存款，主要按账面核实法进行评估，其中现金根据现场盘点后确认评估值；银行存款采用将评估基准日银行的函证和存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、应收利息的评估

主要按账面核实法进行评估，通过核查原始合同等，确认账面明细余额的真实性，并在此基础上确定评估值

3、其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3、其他流动资产的评估

其他流动资产为待认证进项税额，核查其形成票据，并在此基础上确定评估值。

4、固定资产-电子设备的评估

采用重置成本法评估。

4、无形资产——土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，评估方法通常有市场法、收益法、成本法和假设开发法、基准地价修正法。

评估对象为工业用地，市场上有类似土地的招拍挂案例，故可采用市场法。可采用基准地价修正法对评估对象进行评估。根据评估对象的特点，评估人员收集掌握的有关交易案例，经评估人员综合分析，选用具有可操作性的，并能准确反映评估对象市场价格水平的市场法和基准地价修正法进行评估。

（1）市场比较法概述

根据替代原理，选择与评估对象处于同一供需圈内的同类物业作为比较案例，经过交易情况、交易日期、区域因素及个别因素诸项修正，得出评估对象的比准价格作为评估对象的市场价值

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

（2）基准地价法概述

基准地价修正法，是利用城镇基准地价按照替代原则，就评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价对进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

基准地价修正法的计算公式

$P = P0 \times Ry \times (1 \pm Rd) \times (1 \pm Ra) \times (1 \pm Re) \times Rp \times S$

式中：P ——评估宗地的价格

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

P0——评估宗地所在级别区域基准地价

Ry——年期修正系数

Rd——期日修正系数

Ra——区域修正系数和

Rai——区域因素 i 修正系数

Re——个别因素修正系数和

Rej——个别因素 j 修正系数

Rp——容积率修正系数

S——建筑面积（土地面积）

5、负债的评估

流动负债及非流动负债采用替代审核程序确认账面明细余额的真实性，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是被评估单位基准日实际承担的债务，债权人是否存在，并以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）、基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）、宏观经济环境假设

1、被评估单位所在国家现行的经济政策方针无重大变化；

2、被评估单位在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、被评估单位所在地区的社会经济环境无重大变化；

4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）、评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2019 年 5 月 31 日，汕头联泰实业有限公司经审计后的总资产价值 27,370.32 万元，总负债 7,024.51 万元，股东权益 20,345.81 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 25,535.10 万元，总负债 7,024.51 万元，股东权益 18,510.58 万元，减值 1,835.23 万元，减值率 9.02%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	减值	减值率%
流动资产	5,448.75	5,688.68	239.93	4.40
非流动资产	21,921.57	19,846.42	-2,075.15	-9.47
固定资产净额	2.36	2.42	0.06	2.54
无形资产净额	21,919.21	19,844.00	-2,075.21	-9.47
资产总计	**27,370.32**	**25,535.10**	**-1,835.22**	**-6.71**
流动负债	7,024.51	7,024.51	0.00	0.00
负债总计	**7,024.51**	**7,024.51**	**0.00**	**0.00**
股东权益（所有者权益）	**20,345.81**	**18,510.58**	**-1,835.23**	**-9.02**

据上述，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，**汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值评估结果 18,510.58 万元（大写：人民币壹亿捌仟伍佰壹拾万伍仟捌佰元整）。**

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、流动资产账面价值为 54,487,539.77 元，评估价值为 56,886,795.15 元，增值为 2,399,255.38 元，增值率为 4.40%。

流动资产变动主要原因为对被评估单位 1 年以内其他应收款按照账龄计提坏账准备，而本次评估按照实际均可收回评估所致。

2、固定资产账面价值为 23,649.21 元，评估价值为 24,182.00 元，增值为 532.79 元，增值率为 2.25%。

固定资产变动主要原因为电子设备经济耐用年限和企业计提折旧年限差异所致。

3、无形资产账面价值为 219,192,051.98 元，评估价值为 198,440,000.00 元，减值为 20,752,051.98 元，减值率为 9.47%。

无形资产变动主要原因为土地入账价值包含职工安置费，评估时用市场法评估所致。

（三）评估结论成立的条件

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）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确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对被评估单位提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（二）资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估未考虑少数股权、控股权及流通性因素对评估结论的影响。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有效期限内使用。

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、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、资产评估报告日

本次评估的资产评估报告日为 2019 年 6 月 17 日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2019 年 6 月 17 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附　件

1、 委托人营业执照复印件；

2、 被评估单位营业执照复印件；

3、 不动产权证复印件；

4、 被评估单位审计报告复印件；

5、 委托人和被评估单位的承诺函；

6、 签字资产评估师的承诺函；

7、 资产评估机构企业法人营业执照复印件；

8、 资产评估机构资格证书复印件；

9、 评估人员资质证书复印件；

10、 资产评估结果汇总表。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn