

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 8.25%股权
所涉及的汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值

评估说明

银信评报字(2020)沪第 0519 号

银信资产评估有限公司

2020 年 5 月 21 日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围的说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	4
三、评估技术说明.....	5
四、评估过程.....	6
资产基础法评估说明.....	6
1、流动资产的评估说明.....	6
2、非流动资产的评估说明.....	8
3、流动负债的评估说明.....	18
五、评估结论及分析.....	20
（一）评估结论.....	20
（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	20
（三）评估结论成立的条件.....	21
（四）特别事项说明.....	21
（五）评估报告使用限制说明.....	22
附件.....	1
一、委托人和被评估单位、其他评估报告使用者.....	1
二、关于经济行为的说明.....	5
三、关于评估对象和评估范围的说明.....	5
四、关于评估基准日的说明.....	6
五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	7
六、委估资产情况说明.....	7
七、资料清单.....	8



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路 69 号 4 楼

电话：021-63293886 63293887 (总机)

传真：021-63293909 邮编：200002

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，不得见诸公开媒体。

银信资产评估有限公司

2020 年 5 月 21 日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本委托人委托银信资产评估有限公司，对本评估项目约定的评估目的涉及的评估对象与范围进行了评估工作，为了有利于评估工作的顺利进行，按照资产评估准则的要求，本委托人和被评估单位对本次资产评估的有关事项说明详见“附件”。



第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

(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所拥有的全部资产和负债。

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 86,660,905.27 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 19,189.60 元；

无形资产为 213,405,538.60 元；

资产账面价值总计为 300,085,633.47 元；

流动负债账面价值为 67,539,962.85 元（包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）；

负债账面价值总计为 67,539,962.85 元；

股东权益账面价值为 232,545,670.62 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[2020]0010301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	174,938.00

(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	1	4,065.13	3,164.05	在用
6	分体式挂机空调	KFR-50GW/BP2DNIY-PC400 (B3)	台	1	4,065.13	3,164.05	在用
7	分体式挂机空调	KFR-50GW/BP2DNIY-PC400 (B3)	台	1	4,065.13	3,164.05	在用
8	分体式挂机空调	KFR-50GW/BP2DNIY-PC400 (B3)	台	1	4,065.13	3,164.05	在用
9	合 计			8	25,605.35	19,189.60	

(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								213,405,538.60
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。

二、资产核实情况总体说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估单位在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。本次评估中对固定资产全面清查核对了相关产权证明、确认产权归属、抽查盘点核对了账面数量金额、实际数量金额、实际使用情况、存放地点及相关指标；对无形资产全面清查核对了相关产权证明和有效期、确认产权归属；对非实物资产、负债，通过企业的账务系统进行了原始记录和凭证的核实、清查核对借款合同、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核对了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估单位及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，



以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

为尊重企业的核算习惯，除明显地违反会计制度规定的以外，本评估项目资产清查核实过程中一般不对具体账项作科目之间的调整。

通过对委估资产的清查、核实，除存在上述清查中已揭示的情况外，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

（一）公司简介

汕头联泰实业有限公司于 2017 年 5 月投资成立，由广东联泰房地产有限公司和万泽热电有限公司共同出资成立。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。

目前暂未开展业务。

（二）评估方法

进行股东全部权益价值评估，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。

股东全部权益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。

（三）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。

四、评估过程

(一) 资产基础法评估说明

1、流动资产的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的流动资产账面价值为 86,660,905.27 元，具体内容详见下表。

流动资产清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
货币资金	1,331,379.94
应收利息	399,656.25
其他应收款净额	79,568,852.13
其他流动资产	5,361,016.95
流动资产合计	86,660,905.27

1) 货币资金的评估说明

货币资金于评估基准日时的账面价值为 1,331,379.94 元，包括现金、银行存款。

(1) 现金的评估说明

现金于评估基准日时的账面价值为 174,938.00 元。

本次评估对现金采用实际盘点并同现金日记账余额和总账现金账户余额核对的方法进行评估。评估人员在财务主管和出纳人员陪同下对存放在被评估单位财务部的现金进行了盘点，现金实盘金额与账面金额核对一致。将盘点日实际现金数量加上基准日至盘点日之间付出的现金减去基准日至盘点日之间收入的现金得到基准日的现金余额与账面值相符，账面余额可以确认，故现金按核实后的账面值进行评估。

按上述方法评估，现金于评估基准日时的评估价值为 174,938.00 元。

(2) 银行存款的评估说明

银行存款于评估基准日时的账面价值为 1,156,441.94 元。

本次评估取得银行对账单和银行询证函，银行对账单和银行询证函金额与企业账面数相符，账面金额无误。据此确认评估基准日账面银行存款余额账实相符，按核实后账面值确认评估值。

按上述方法评估，银行存款于评估基准日时的评估价值为 1,156,441.94 元。

(3) 货币资金的评估结果



货币资金评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
现金	174,938.00	174,938.00	0.00
银行存款	1,156,441.94	1,156,441.94	0.00
货币资金合计	1,331,379.94	1,331,379.94	0.00

2) 应收利息的评估说明

应收利息于评估基准日时的账面价值为 399,656.25 元，为应收汕头经济特区通达企业发展总公司的借款的利息等。

评估人员核查了借款合同，查验现有发票或债务人签收收款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并向财会人员调查了解了该款项的情况，确定债权存在，账面值无误。

按上述方法评估，应收利息于评估基准日时的评估价值为 399,656.25 元。

3) 其他应收款的评估说明

其他应收款于评估基准日时的账面原值为 81,967,907.51 元，计提的坏账准备为 2,399,255.38 元，账面价值为 79,568,852.13 元，为应收汕头市万泽热电有限公司往来款等。

评估人员核查了其他应收款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票或债务人签收收款凭证等有关资料，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性，并向财会人员调查了解了该款项的情况，确定债权存在，账面值无误。

本次评估对其他应收款采用个别认定法进行评估。

其他应收款评估值 = Σ (经核实的其他应收款账面值 $\times$ 其他应收款可回收程度)

以第 3 项“汕头市达濠建筑总公司二公司”为例说明其他应收款的评估过程。

应收往来款为 35,131,107.51 元，该款项从 2017 年 8 月发生，因对计提的坏账准备无不可回收的迹象和依据，并通过函证确认应收账款的金额与企业的账面原值一致，则本次评估，计提的坏账准备按零值评估，故评估值为 35,131,107.51 元。

按上述方法评估，其他应收款于评估基准日时的评估价值为 81,967,907.51 元。

4) 其他流动资产的评估说明

其他流动资产于评估基准日时的账面价值为 5,361,016.95 元，为待抵扣进项税等款项。

评估人员核查了其他流动资产的记账凭证和原始凭证，查验现有发票及合同等有关资料，确定了会计记录的准确性、存在性、真实性，账面值无误，按核实后账面值确认



评估值。

按上述方法评估，其他流动资产于评估基准日时的评估价值为 5,361,016.95 元。

5) 流动资产评估结果

流动资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
货币资金	1,331,379.94	1,331,379.94	0.00
应收利息	399,656.25	399,656.25	0.00
其他应收款	79,568,852.13	81,967,907.51	2,399,055.38
其他流动资产	5,361,016.95	5,361,016.95	0.00
流动资产合计	86,660,905.27	89,059,960.65	2,399,055.38

2、非流动资产的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的非流动资产账面价值为 213,424,728.20 元，具体内容详见下表。

非流动资产清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值
固定资产净额	19,189.60
无形资产净额	213,405,538.60
非流动资产合计	213,424,728.20

2.1 固定资产的评估说明

2.1.1 概况

固定资产于评估基准日时的账面价值为 19,189.60 元，包括办公设备及电子设备等 8 项。

固定资产评估清查汇总表

金额单位：元

科目名称	账面原值	账面净值
设备类合计	25,605.35	19,189.60
固定资产—电子设备	25,605.35	19,189.60
固定资产合计	25,605.35	19,189.60

经核对有关账册凭证，并对实物进行逐台（件）核对、清查，账面值无误，账面数量与实物数量一致，设备目前使用正常。

2.1.2 评估过程

（1）评估人员首先听取企业人员对各类固定资产的介绍，然后根据提供的固定资产评估明细表在现场进行逐项清查核对，考察各项固定资产的配套运行、完好程度。



(2) 对固定资产现场观测判断和勘察，并查阅固定资产使用、维修记录等有关资料，详细了解企业的固定资产管理和维修制度，对固定资产的使用状况、利用程度和技术状况等进行了深入了解，判定其实体性、功能性、经济性损耗，以此作为确定成新率的主要依据，并对主要设备填写固定资产评估作业表。

(3) 进行市场调查和交易价格的比较，多方询价，合理确定固定资产现行市场购价；对固定资产的技术性能、完好状态、保养情况进行检查判断，综合确定成新率。

(4) 针对具体对象进行评定估算，分析确定评估结果，撰写评估说明。

2.1.3 评估方法

设备评估方法

采用成本法评估。

成本法是依据被评估机器设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，评估机器设备价值的方法。成本法的计算公式是：

重置价格 = 购价 + 运输安装费 + 其它合理费用

运输安装费 = 购价 × 运输安装费费率

评估价值 = 重置价格 × 成新率

① 购价的确定

A. 一般设备，通过查阅 2020 年《机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等技术手册获得重置现价。

B. 停产设备按照市场经销的同类产品价格考虑功能性贬值的价格因素进行调整后取其重置现价。

② 运输安装调试费费率

通过市场询价得到运输安装调试费或运输安装调试费费率。

③ 其它合理费用

其他合理费用主要指企业引进成套设备或多条生产线设备时，在整个建设过程中发生的一些如：出国考察、调研、人员培训等费用。本次评估的电子设备无其他费用。

④ 成新率的确定

成新率是指根据设备技术性能、经济性能和物理性能确定的现有设备的新旧程度。成新率的确定原则为：

a. 以设备经济使用年限作为确定成新率的基础，先采用年限法计算成新率。年限法



是建立在假定设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，年限法用数学式表示为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

在上述基础上考虑设备的实际运行状态、利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件等指标，并考虑设备运行中磨损和受到自然环境侵蚀造成设备实体形态损耗的因素，确定合理的调整因素，综合确定成新率。

b. 一般设备成新率采用使用年限法确定

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

经济使用寿命年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

2.1.4 评估举例

例 1：分体式挂机空调的评估（固定资产-电子设备清查评估明细表序号 5）

1) 分体式挂机空调

规格型号：KFR-50GW/BP2DNIY-PC400 (B3)

生产厂家：美的

账面原值：4,065.13 元

账面净值：3,164.05 元

购置日期：2019 年 2 月 28 日

启用日期：2019 年 2 月 28 日

数量：1 台

使用状况：正常

2) 重置全价的估算

空调于 2019 年 2 月采购，经网上询价，该类型空调含税价为 4,999.00 元

则，空调不含税单价 = $4,999.00 / 1.13 = 4,400.00$ 元（取整）

3) 成新率的估算

采用使用年限法估算成新率。依据电子设备参考年限，该设备的经济使用寿命一般为 5 年，本次评估确定该设备的经济使用寿命为 8 年。截至评估基准日，该设备已使用 1.17 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (8 - 1.17) / 8 \times 100\% \\ &= 85\% (\text{取整})\end{aligned}$$



经实地勘察，该设备维护保养较好，年限法基本能反映该设备的实际新旧程度，故确定成新率为 85%。

4) 评估价值的估算

评估价值 = 4,400.00 × 85%

= 3,700.00 元（取整）

则，该空调的评估原值为 4,400.00 元，评估净值为 3,700.00 元。

按上述方法评估，固定资产于评估基准日时的评估价值为 22,000.00 元。

2.2 无形资产的评估说明

无形资产于评估基准日时的账面价值为 213,405,538.60 元，为土地使用权。

2.2.1 土地使用权概况

(1) 权证信息

土地使用权①

权证号：粤（2018）汕头市不动产权第 0057015 号

权利人：汕头联泰实业有限公司

坐落：汕樟路 204 号上水库贮木水仓

取得日期：1997 年 11 月 27 日

用地性质：国有出让

用途：工业用地

面积：15737.75m²

使用期限：50 年

土地使用权②

权证号：粤（2018）汕头市不动产权第 0056999 号

权利人：汕头联泰实业有限公司

坐落：汕樟路 204 号上水库贮木水仓

取得日期：1997 年 11 月 27 日

用地性质：国有出让

用途：工业用地

面积：982.52 m²

使用期限：50 年



土地使用权③

权证号：粤（2018）汕头市不动产权第 0057012 号

权利人：汕头联泰实业有限公司

坐落：汕樟路 204 号上水库贮木水仓

取得日期：1997 年 11 月 27 日

用地性质：国有出让

用途：工业用地

面积：5794.53m²

使用期限：50 年

土地使用权④

权证号：粤（2018）汕头市不动产权第 0056937 号

权利人：汕头联泰实业有限公司

坐落：汕樟路浮西村路段

取得日期：2006 年 10 月 9 日

用地性质：国有出让

用途：工业用地

面积：63293.33

使用期限：50 年

2.2.2 区位状况

1) 位置状况

评估对象位于汕樟路浮西村路段，四块地为相邻地块，东至汕樟路、水沟，南至规划路，西至地、规划路，北至地。

2) 交通条件

评估对象位于汕樟路 204 号，所处金平区汕樟-梅溪桥片区，东侧为通往澄海、福建的汕樟路，通过梅溪桥闸可抵达护堤路，10km 内有汕头站、汕头北站，距揭阳潮汕国际机场约 35 公里，地理位置一般。

3) 环境状况



评估对象位于汕头市金平区，环境质量一般。

4) 外部配套设施状况

评估对象所在地的市政基础设施较完善，供水、供电、排水、通讯等市政设施较能满足使用的需要。

2.2.3 区域情况

被评估土地位于广东省汕头市金平区。

金平区位于汕头市中心城区西北部，涵盖整个汕头老城区，地理坐标为东经 116°41′54″，北纬 23°22′07″。西和揭东区毗邻，北与揭东区、潮安区接壤，东连龙湖区，南与濠江区隔海相望。辖 17 个街道，下辖 160 个社区居委会。面积 108.71 平方公里。区政府驻金砂中路 50 号。金平区是汕头市政府所在地，也是汕头市政治、经济、文化、商业中心和重要的工业、科技基地。更是汕头经济特区水陆交通枢纽的重要门户。区名以原来金园区、升平区各取一字命名。金平区包括解放初期整个汕头市区域（不含礐石）和原澄海县的鮑浦区、下蓬区的部分区域。

2.2.4 评估方法概述

根据中华人民共和国国家质量技术监督局和国家建设部联合发布的《房地产估价规范》，房地产估价通常有市场法，收益法、成本法和假设开发法。有条件选用市场法进行评估的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不易采用市场法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

由于评估对象为工业用地，该地区近期有类似的工业用地交易案例，故可采用市场法。评估对象所在地区有基准地价成果公布，故可采用基准地价法进行评估。根据评估对象的特点，评估人员收集掌握的有关该类用地的交易案例和相关资料，经评估人员综合分析，选用具有可操作性的，并能准确反映估价对象房地产市场价格水平的市场法和基准地价法进行评估。

本次评估中对估价对象先采用市场法和基准地价法进行评估，再综合分析确定其评估价值。

(1) 市场法概述

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，得出评估对象的评估价格作为评



估对象的市场价值

评估价格=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。

基准地价法的计算公式

$$P = P_o \times R_b \times R_y \times R_d \times R_p \times (1 \pm R_a) \times S$$

式中：P ——评估宗地的价格

P_o——评估宗地所在级别区域基准地价

R_b——成熟度修正系数

R_y——年期修正系数

R_d——期日修正系数

R_p——容积率修正系数

R_a——区域修正系数和个别因素修正系数之和

S——建筑面积（土地面积）

2.2.5 市场法评估过程

(1) 评估对象

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)
1	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
2	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
3	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
4	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

因四块土地相邻，根据土地取得时间，土地 1-3 合并评估，土地 4 单列评估，本次评估选择土地 4，进行评估举例。

(2) 交易案例选取



a. 案例来源

同花顺 iFind。

b. 案例选取

通过查询，可查询到与评估对象相类似的工业土地交易案例，具体情况如下：

案 例	坐落	交易类型	土地用途	交易日期	成交单价(元/m2)
案例 A	汕头市金园工业区潮阳路南澳路东南角 12-12-2 号地块	成交价	工业用地	2017 年 11 月 14 日	2, 447. 51
案例 B	汕头市金平区鮀济南路南侧地块 WG201714	成交价	工业用地	2017 年 8 月 28 日	1, 537. 12
案例 C	粤东物流总部新城物流产业区次干二路与次干三路交界处东南侧地块 WG2019-8	成交价	工业用地	2019 年 8 月 1 日	2, 453. 15

(3) 因素条件说明表

		委估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)			2, 447. 51	1, 537. 12	2, 453. 15
交易日期			2017 年 11 月 14 日	2017 年 8 月 28 日	2019 年 8 月 1 日
交易情况			成交价	成交价	成交价
区域因素	产业聚集度	较高	较高	一般	一般
	交通条件	较好	较好	一般	一般
	基本设施	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境质量	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积	63, 293. 33	7, 763. 00	24, 721. 50	32, 815. 00
	宗地形状	无不利影响	无不利影响	无不利影响	无不利影响
	宗地地质地势	较好	较好	较好	较好
	临路状况	单面临次干路	单面临次干路	单面临支路	单面临支路
	工业等级	工业用地二级	工业用地二级	工业用地二级	工业用地二级

(4) 比较因素修正

		案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)		2, 447. 51	1, 537. 12	2, 453. 15
交易日期修正指数		100. 00	94. 00	92. 00
交易情况修正指数		100. 00	100. 00	100. 00
区域因素修正指数	产业聚集度	100. 00	98. 00	98. 00
	交通条件	100. 00	95. 50	95. 50
	基本设施	100. 00	100. 00	100. 00
	环境质量	100. 00	100. 00	100. 00
个别		宗地面积	95. 50	98. 50



因素 修正 指数	宗地形状	100.00	100.00	100.00
	宗地地质地势	100.00	100.00	100.00
	临路状况	100.00	97.50	97.50
	工业等级	100.00	100.00	100.00

(5) 修正系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
单价(元/平方米)		2,447.51	1,537.12	2,453.15
交易日期修正指数		100/94	100/92	100/97
交易情况修正指数		100/100	100/100	100/100
区域 因素 修正 指数	产业聚集度	100/100	100/98	100/98
	交通条件	100/100	100/95.5	100/95.5
	基本设施	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
个别 因素 修正 指数	宗地面积	100/95.5	100/98.5	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地质地势	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/97.5	100/97.5
	工业等级	100/100	100/100	100/100
修正价格		2,726.42	1,858.88	2,771.52
权重数		1/3	1/3	1/3
比准单价		2,452.27		

(6) 交易日期修正系数

交易日期修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

根据中国地价监测网公布的地价动态报告，案例 A 成交日期的地价水平值为 980，案例 B 成交日期的地价水平值为 957，案例 C 成交日期的地价水平值为 1014，评估基准日地价水平值为 1045。

案例 A 的交易日期修正系数=1045/980=1.07；

案例 B 的交易日期修正系数=1045/957=1.09；

案例 C 的交易日期修正系数=1045/1014=1.03。

(7) 容积率修正系数

评估对象和可比案例的容积率大致相同，且工业用地对容积率一般不做修正，故容积率修正系数为 1。

(8) 年期修正系数

被评估地块为工业用地，可用年限为 50 年，土地到期日为 2056 年 10 月 8 日，评



估对象于评估基准日至土地使用权到期日剩余使用期限为 36.43 年，须进行年期修正：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^{\text{尚可使用年限}}] / [1 - 1 / (1 + r)^{\text{总使用年限}}]$$

其中，r 为土地还原率。工业用地土地还原率 $r = 5.50\%$ 。则：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 5.50\%)^{36.43}] / [1 - 1 / (1 + 5.50\%)^{50}] = 0.9212$$

(9) 市场法评估结果

$$\text{土地使用权评估单价} = 2,452.27 \times 0.9212 = 2,258.94 \text{ 元/m}^2$$

土地契税为 3%。

$$\text{土地使用权评估值} = 2,258.94 \times (1 + 3\%) \times 63,293.33$$

$$= 147,270,000.00 \text{ 元 (取整万元)}$$

2.2.6 基准地价法评估过程

本次评估依据汕头市工业用地土地级别及基准地价图对评估对象进行评估。

a. 评估宗地所在级别区域基准地价的确定

依据汕头市自然资源局发布的基准地价，该土地所处地块属汕头市工业用地二级地段，该地段国有出让土地使用权基准地价 P_0 为 1,078.00 元/平方米。

b. 期日修正系数的确定

$$\text{期日修正系数} = \text{宗地评估基准日地价指数} / \text{基准地价基准日地价指数}$$

根据中国地价监测网公布的地价动态报告，地价基准日 2016 年 12 月 31 日的地价水平值为 895，评估基准日 2020 年 4 月 30 日的地价水平值为 1045。

$$\text{则期日修正系数 } R_d = 1045 / 895 = 1.1676$$

c. 年期修正系数的确定

被评估地块为工业用地，可用年限为 50 年，土地到期日为 2056 年 10 月 8 日，评估对象于评估基准日至土地使用权到期日剩余使用期限为 36.43 年，须进行年期修正：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + r)^{\text{尚可使用年限}}] / [1 - 1 / (1 + r)^{\text{总使用年限}}]$$

其中，r 为土地还原率。工业用地土地还原率 $r = 5.50\%$ 。则：

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 5.50\%)^{36.43}] / [1 - 1 / (1 + 5.50\%)^{50}] = 0.9212$$

d. 容积率修正系数的确定

工业用地原则上不做容积率修正，故本次评估不对容积率进行修正，即 $R_p = 1$ 。

e. 区域和个别因素修正系数的确定

因汕头市未公布基准地价修正体系，本次评估不对区域和个别因素进行修正，区域和个别因素修正系数为 $R_a = 0$ 。



f. 土地使用权评估单价的确定

土地使用权评估单价为：

$$\begin{aligned} P &= P_o \times R_d \times R_y \times R_p \times (1 \pm R_a) \\ &= 1078 \times 1.1676 \times 0.9212 \times 1.00 \times (1+0) \\ &= 1,159.44 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

通过查阅相关文件，土地契税为 3%。

$$\begin{aligned} \text{所以，土地使用权评估单价} &= 1,159.44 \times (1+3\%) \\ &= 1,194.22 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

$$\text{土地使用权评估价值 } P = 1,194.22 \times 63,293.33 = 75,590,000.00 \text{ 元 (取整)}$$

2.2.7 评估结论的选取

市场法的评估结论是将与评估对象类似的市场案例进行修正得到的评估对象市场价值；基准地价法是在区域土地的基准地价基础上对评估对象进行针对性修正，由于个别和区域因素修正系数等针对性较差，其结果相对市场法较粗略，基准地价时间具有滞后性，不能及时反映市场的变化，故市场法能较客观的体现评估对象的市场价值。因此，本次土地使用权评估值采用市场法结果。

2.2.8 土地使用权评估结果

按上述方法评估，无形资产于评估基准日时的评估价值为 194,380,000.00 元。

6) 非流动资产评估结果

非流动资产评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
固定资产	19,189.60	22,000.00	2,810.40
无形资产	213,405,538.60	194,380,000.00	-19,025,538.60
非流动资产合计	213,424,728.20	194,402,000.00	-19,022,728.20

3、流动负债的评估说明

截至评估基准日止，评估范围内的流动负债账面价值为 67,539,962.85 元，具体内容详见下表。

流动负债清查汇总表

金额单位：元



科目名称	账面价值
应付职工薪酬	9,532.00
应交税费	115,892.21
其他应付款	67,414,538.64
流动负债合计	67,539,962.85

1) 应付职工薪酬的评估说明

应付职工薪酬于评估基准日时的账面价值为9,532.00元，为住房公积金等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，应付职工薪酬于评估基准日时的评估价值为9,532.00元。

2) 应交税费的评估说明

应交税费于评估基准日时的账面价值为115,892.21元，为应交个人所得税等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，应交税费于评估基准日时的评估价值为115,892.21元。

3) 其他应付款的评估说明

其他应付款于评估基准日时的账面价值为67,414,538.64元，为应付广东联泰房地产有限公司往来款等。

评估人员经核对有关账册及凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，并查阅审计报告，确认账面值无误。本次评估以核实无误后的账面值确认评估值。

按上述方法评估，其他应付款于评估基准日时的评估价值为67,414,538.64元。

4) 流动负债评估结果

流动负债评估汇总表

金额单位：元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值
应付职工薪酬	9,532.00	9,532.00	0.00
应交税费	115,892.21	115,892.21	0.00
其他应付款	67,414,538.64	67,414,538.64	0.00



流动负债合计	67,539,962.85	67,539,962.85	0.00
--------	---------------	---------------	------

五、评估结论及分析

（一）评估结论

在评估基准日2020年4月30日，汕头联泰实业有限公司经审计后的总资产价值30,008.57万元，总负债6,754.00万元，股东权益23,254.57万元。采用资产基础法评估后的总资产价值28,346.20万元，总负债6,754.00万元，股东权益21,592.20万元，减值1,662.37万元，减值率7.15%。

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	8,666.10	8,906.00	239.90	2.77
非流动资产	21,342.47	19,440.20	-1,902.27	-8.91
固定资产净额	1.92	2.20	0.28	14.58
无形资产净额	21,340.55	19,438.00	-1,902.55	-8.92
资产总计	30,008.57	28,346.20	-1,662.37	-5.54
流动负债	6,754.00	6,754.00	0.00	0.00
负债总计	6,754.00	6,754.00	0.00	0.00
股东权益（所有者权益）	23,254.57	21,592.20	-1,662.37	-7.15

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2020年4月30日，汕头联泰实业有限公司股东全部权益价值评估结果21,592.20万元（大写：人民币贰亿壹仟伍佰玖拾贰万贰仟元整）。

（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86,660,905.27元，评估价值为89,059,960.65元，增值为2,399,055.38元，增值率为2.77%。

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了解情况均可收回所致。

2、固定资产账面价值为19,189.60元，评估价值为22,000.00元，增值为2,810.40元，增值率为14.65%。

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213,405,538.60元，评估价值为194,380,000.00元，减值为19,025,538.60元，减值率为8.92%。

无形资产变动主要原因为土地使用权入账价值包含了原有作价投入的土地评估值



和实际发生的职工安置费支出资本化，而评估时按现状土地的市场价格考虑，不再重复考虑职工安置费的价值所致。

（三）评估结论成立的条件

- 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。

（四）特别事项说明

- 1、本次评估结论是在独立、客观、科学的原则下作出的，本公司参加的评估人员与委托人之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估中遵循执业规范，进行了公正评估。
- 2、对委托人和被评估单位可能存在的影响资产评估值的瑕疵事项，在评估人员履行了评估程序后仍不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
- 3、本公司未对委托人和被评估单位提供的有关的营业执照、权证、会计凭证及账册等证据资料进行独立审查，亦不对上述资料的真实性负责。
- 4、本报告对被评估单位资产和相关债务所进行的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。
- 5、除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。
- 6、本次评估结论未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。



7、本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。本次评估在市场法评估中已考虑了对上述因素影响的修正。

上述事项，我们提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

（五）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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内(即 2020 年 4 月 30 日至 2021 年 4 月 29 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。

银信资产评估有限公司

2020 年 5 月 21 日