

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部分资产出资所涉及
广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块相关资产价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2022)第 8576 号
(共一册第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年九月九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111030005202200718
合同编号：	2022-HT1206
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(2022)第8576号
报告名称：	广东榕泰实业股份有限公司拟以部分资产出资所涉及广东榕泰实业股份有限公司8号地块相关资产价值资产评估报告
评估结论：	68,453,890.32元
评估机构名称：	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员：	闫林璐（资产评估师） 会员编号：61220051 撒大刚（资产评估师） 会员编号：61060012
 (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。

生成日期：2022年09月09日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
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	10
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	17
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	18
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 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以部分资产出资所涉及 广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块相关资产价值 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 8 号地块的相关资产价值进行了评估。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：本次评估目的是对广东榕泰实业股份有限公司拟以部分资产出资所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产在评估基准日 2022 年 6 月 30 日所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：评估对象为委托人指定的广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产价值；评估范围为广东榕泰实业股份有限公司评估基准日的房屋建筑物及土地使用权，账面价值 819.81 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 6 月 30 日。

评估方法：房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法。

评估结论：本资产评估报告对房屋建筑物采用成本法评估结论，对土地使用权采用市场法评估结论，即：账面价值为 819.81 万元；评估价值 6,845.39 万元，增值额 6,025.58 万元，增值率 735.00%。

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以部分资产出资 所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块 相关资产价值评估项目 评估报告正文

卓信大华评报字(2022)第 8576 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，对房屋建筑物采用成本法，对土地使用权采用市场法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司拟以部分资产出资行为所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产价值在 2022 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为广东榕泰实业股份有限公司，产权持有人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

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：霍焰

注册资本：70403.33 万

企业类型：其他股份有限公司（上市）

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。■（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）■

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人暨产权持有人。

二、评估目的

本次评估目的是广东榕泰实业股份有限公司拟以部分资产出资所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产在评估基准日 2022 年 6 月 30 日所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。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产价值。

本次评估范围为广东榕泰实业股份有限公司基准日申报的部分资产。主要资产的经济、物理状况：

（一）房屋建筑物

序号	房屋权证编号	证载权利人	地理位置	建筑物名称	结构类型	建成年月	建筑面积
1	粤房地证字第 2487331 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（生产车间 B1）	钢混	2000/07	1,165.64
2	粤房地证字第 2487332 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（生产车间 B2）	钢混	2000/07	1,165.64

3	粤房地证字第 2487333 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（生产车间 A2）	钢混	2000/07	1,889.64
4	粤房地证字第 2487334 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（生产车间 A1）	钢混	2000/07	1,889.64
5	粤房地证字第 2487335 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（办公楼）	钢混	2000/07	912.82
6	粤房地证字第 C2770270 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（产品陈列室 1 号）	钢混	2005/07	226.32
7	粤房地证字第 C2770272 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（厂房 D 幢）	钢混	2005/07	307.04
8	粤房地证字第 C2773700 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	榕泰科研中心-厂房（招待所）	钢混	2005/07	226.32
9	粤房地证字第 C2773699 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	修配车间	钢混	2000/07	81.74
10	粤房地证字第 C2770273 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	厂房 B 栋	钢结构	2000/07	1600.04
11	粤房地证字第 C2773698 号	广东榕泰实业股份有限公司	8 号地块	配电房	钢混	2000/07	135.35
合计							9,600.19

房屋建筑物共计 11 项，建筑面积约为 9,600.19 m²，构筑物主要为场内平整、围墙等共计 2 项；截至评估基准日，房屋建筑物中有均已办理房屋所有权证，委估资产状况一般，目前处于正常使用状态。

本次被评估企业房地产因诉讼被查封资产情况如下：

序号	权证编号	查封文号	查封开始时间	查封终止时间	查封单位	申请执行人	被告
1	粤房地产证字第 2487335 号	（2021）冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
2	粤房地产证字第 C2770272 号	（2021）冀 07 执保 26 号一	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
3	粤房地产证字第 C2773699 号	（2021）冀 07 执保 26 号七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司

4	粤房地产证字第 C2770273 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之六	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
5	粤房地产证字第 C2770273 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
6	粤房地产证字第 C2770270 号	(2021) 冀 07 执保 26 号	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
7	粤房地产证字第 C2773698 号	(2021) 粤 52 执保 51 号之二	2021/11/19	2024/11/18	广东省揭阳市中级人民法院	中国银行股份有限公司揭阳分行	广东榕泰实业股份有限公司
8	粤房地产证字第 C2773698 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之九	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
9	粤房地产证字第 2487331 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
10	粤房地产证字第 2487333 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
11	粤房地产证字第 2487334 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
12	粤房地产证字第 C2773700 号	(2021) 冀 07 执保 26 号	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
13	揭东国用 (1999) 第 0539 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
14	揭东国用 (2004) 字第 171 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
15	揭东国用 (1999) 第 0151 号	(2021) 冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司

截止本次评估基准日，产权持有单位房屋建筑物抵押情况如下：

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	抵押权人	抵押期限	备注
1	粤房地产权证字第 2487335 号	榕泰科研中心-厂房(办公楼)	2000/07	912.82	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
2	粤房地产权证字第 C2770272 号	榕泰科研中心-厂房(厂房 D 幢)	2005/07	307.04	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
3	粤房地产权证字第 C2770273 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
4	粤房地产权证字第 C2770270 号	榕泰科研中心-厂房(产品陈列室 1 号)	2005/07	226.32	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
5	粤房地产权证字第 C2773698 号	配电房	2000/07	135.35	中国工商银行股份有限公司揭阳分行	2018/7/1/10—2022/7/10	最高额抵押
6	粤房地产权证字第 2487331 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B1)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
7	粤房地产权证字第 2487333 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
8	粤房地产权证字第 2487334 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 A1)	2000/07	1,889.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
9	粤房地产权证字第 C2773700 号	榕泰科研中心-厂房(招待所)	2005/07	226.32	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押

(二) 土地使用权

土地使用权 3 宗, 为出让土地, 权属清晰, 其中宗地一证号: 揭东国用(1999)第 0539 号, 座落: 揭东试验区 8 号地块, 土地使用者: 广东榕泰实业股份有限

公司，宗地面积：15,000.00 平方米，宗地用途：商住楼配套，宗地终止日期：2043 年 12 月 21 日；宗地二证号：揭东国用（2004）字第 171 号，座落：揭东县试验区港畔村，规划 8#地块，土地使用者：广东榕泰实业股份有限公司，宗地面积：12,019.00 平方米，宗地用途：商贸，宗地终止日期：2043 年 12 月 20 日；宗地三证号：揭东国用（1999）第 0151 号，座落：揭东县试验区规划 8#地块，土地使用者：广东榕泰实业股份有限公司，宗地面积：1,812.00 平方米，宗地用途：工业，宗地终止日期：2048 年 12 月 31 日。

截止本次评估基准日，产权持有人土地使用权抵押情况如下：

序号	土地使用权证编号	取得日期	宗地用途	面积(M2)	抵押权人	抵押期限	备注
1	揭东国用（1999）第 0539 号	1999 年 12 月	商住楼配套	15,000.00	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
2	揭东国用（2004）字第 171 号	2004 年 9 月	商贸	12,019.00	中国工商银行股份有限公司揭阳分行	2018/7/1/10—2022/7/10	最高额抵押

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 2022 年 6 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定。

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。

（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）；
- 3、《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）；
- 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、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；
- 2、房屋所有权证；
- 3、产权持有人提供的其他权属证明文件。

（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、《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 2018》；
- 4、《广东省通用安装工程综合定额 2018》；
- 5、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 6、财税【2016】36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 7、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》；

- 8、委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 9、评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 10、中国土地市场网相关资料；
- 11、评估基准日土地市场交易案例资料；
- 12、评估基准日房地产租赁市场行情资料；
- 13、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、产权持有人提供的资产评估申报明细表；
- 2、资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 5、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 6、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 7、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 8、其它与评估有关的资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估专业人员执行单项资产评估业务，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。

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交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

成本法，主要是以评估基准日委托评估资产的更新重置成本为基础，确定评估对象价值的评估方法。成本法评估的前提条件为被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；被评估资产的预期收益能够支持其重置及其投入价值。

（二）评估方法适用性分析

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，资产未来的使用方式及方法难以确定，其未来收益预测具有不确定性，不符合采用收益法的前提条件。

对于无形资产土地，因待估宗地所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到多宗工业用地的交易实例，故适宜选择市场比较法。

成本法的评估结果主要是以评估基准日企业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，因此本项目适宜对房屋建筑物采用成本法评估。

（三）各类资产评定过程

1、固定资产-建筑物类

对于企业自建，主要用于生产及办公用房，根据委估资产的具体情况，对此类资产适宜采用成本法评估。均以含税价值确定评估价值。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业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

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”。“重编预算法”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，参考当地实际情况，考虑合理的开发利润，确定工程造价。

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。

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

重置成本=建安综合造价+工程建设其他费用+资金成本+利润+销售税费

（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。

A、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。

B、勘察法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，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：

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。

C、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、无形资产

包括：土地使用权 3 宗地，面积合计 28,831.00 平方米。

根据《资产评估执业准则—不动产》，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场比较法、收益法和成本逼近法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，根据产权持有人提供的有关资料和掌握的市场地价资料，经过实地勘察和认真分析，结合委估宗地

的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，选择市场比较法测算待估宗地地价，确定土地价格。

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）委托人为实现以部分资产出资之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对产权持有人的部分资产进行评估。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、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、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对产权持有人造成重大不利影响。

4、假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

5、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，对委托人应用于拟以部分资产出资所涉及广东榕泰实业股份有限公司 8 号地块的相关资产在评估基准日 2022 年 6 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前委估资产账面价值 819.81 万元，评估值 6,845.39 万元，评估增值 6,025.58 万元，增值率为 735.00 %。

本次评估结论为含税价。评估结论有效期自评估基准日起一年，评估结果详细情况见评估明细表。

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

本次评估不存在利用或引用外部机构报告的情况。

(二) 权属瑕疵事项

本次评估不存权属瑕疵事项。

(三) 评估程序受到限制情况说明

本次评估不存在评估程序受到限制情况。

(四) 评估资料不完整情况说明

1、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提供的产权证书复印件和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资产权属、查封和抵押事项。

2、纳入本次评估范围的房屋建（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。

(五) 纳入评估范围的部分房屋未在企业固定资产明细中，但经不动产中心查册该房屋已办理房屋权属登记，根据本次评估目的，本次评估将该资产列入评估范围内具体明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积（m ² ）	备注
1	粤房地证字第 C2773699 号	修配车间	钢混	81.74	
2	粤房地证字第 C2770273 号	厂房 B 栋	钢结构	1600.04	
3	粤房地证字第 C2773698 号	配电房	钢混	135.35	

(六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

本次被评估企业房地产因诉讼被查封资产情况如下：

序号	权证编号	查封文号	查封开始时间	查封终止时间	查封单位	申请执行人	被告
1	粤房地证字第 2487335 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
2	粤房地证字第 C2770272	(2021)冀 07 执保 26 号一	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司

	号						
3	粤房地产权证字第 C2773699 号	(2021)冀 07 执保 26 号七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
4	粤房地产权证字第 C2770273 号	(2021)冀 07 执保 26 号之六	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
5	粤房地产权证字第 C2770273 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
6	粤房地产权证字第 C2770270 号	(2021)冀 07 执保 26 号	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
7	粤房地产权证字第 C2773698 号	(2021)粤 52 执保 51 号之二	2021/11/19	2024/11/18	广东省揭阳市中级人民法院	中国银行股份有限公司 揭阳分行	广东榕泰实业股份有限公司
8	粤房地产权证字第 C2773698 号	(2021)冀 07 执保 26 号之九	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
9	粤房地产权证字第 2487331 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
10	粤房地产权证字第 2487333 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
11	粤房地产权证字第 2487334 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司 张家口分行	广东榕泰实业股份有限公司
12	粤房地产权证字第	(2021)冀 07 执保 26	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口市中级人民法院	河北银行股份有限公司	广东榕泰实业股份有限

	C2773700 号	号			院	张家口分行	公司
1 3	揭东国用 (1999)第 0539 号	(2021)冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口 市中级人民法院	河北银行股 份有限公司 张家口分行	广东榕泰实 业股份有限 公司
1 4	揭东国用 (2004)字 第 171 号	(2021)冀 07 执保 26 号之二	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口 市中级人民法院	河北银行股 份有限公司 张家口分行	广东榕泰实 业股份有限 公司
1 5	揭东国用 (1999)第 0151 号	(2021)冀 07 执保 26 号之七	2021/9/26	2024/9/25	河北省张家口 市中级人民法院	河北银行股 份有限公司 张家口分行	广东榕泰实 业股份有限 公司

(七) 产权持有人担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项说明

截止本次评估基准日, 产权持有单位房屋建筑物抵押情况如下:

序号	房屋权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积	抵押权人	抵押期限	备注
1	粤房地产权证字第 2487335 号	榕泰科研中心-厂房(办公楼)	2000/07	912.82	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
2	粤房地产权证字第 C2770272 号	榕泰科研中心-厂房(厂房 D 幢)	2005/07	307.04	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
3	粤房地产权证字第 C2770273 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
4	粤房地产权证字第 C2770270 号	榕泰科研中心-厂房(产品陈列室 1 号)	2005/07	226.32	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押
5	粤房地产权证字第 C2773698 号	配电房	2000/07	135.35	中国工商银行股份有限公司揭阳分行	2018/7/1/10—2022/7/10	最高额抵押
6	粤房地产权证字第 2487331 号	榕泰科研中心-厂房(生产车间 B1)	2000/07	1,165.64	中国银行股份有限公司揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额抵押

7	粤房地产权证 字第 2487333 号	榕泰科研中心- 厂房(生产车间 B2)	2000/07	1,165.64	中国银行股 份有限公司 揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额 抵押
8	粤房地产权证 字第 2487334 号	榕泰科研中心- 厂房(生产车间 A1)	2000/07	1,889.64	中国银行股 份有限公司 揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额 抵押
9	粤房地产权证 字第 C2773700 号	榕泰科研中心- 厂房(招待所)	2005/07	226.32	中国银行股 份有限公司 揭阳分行	2017/1/1—2021/10/30	最高额 抵押

截止本次评估基准日，产权持有单位土地使用权抵押情况如下：

序号	土地使用权证 编号	取得日期	宗地用 途	面积(M2)	抵押权人	抵押期限	备注
1	揭东国用(1999) 第 0539 号	1999 年 12 月	商住楼 配套	15,000.00	中国银行股份有限 公司揭阳分行	2017/1/1—2 021/10/30	最高额 抵押
2	揭东国用(2004) 字第 171 号	2004 年 9 月	商贸	12,019.00	中国工商银行股份 有限公司揭阳分行	2018/7/1/10— —2022/7/10	最高额 抵押

(八) 期后重大事项

在评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未申报产生重大影响的期后事项，资产评估专业人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

(九) 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。

(十) 本评估结论未考虑评估对象评估增减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。

(十一) 本评估结论为含税价，提醒报告使用人注意。

(十二) 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。

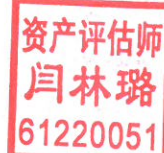
（六）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 9 月 9 日。

(本页无正文)

资产评估师: 闫林璐 (闫林璐)



资产评估师: 撒大刚 (撒大刚)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年九月九日

(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)



资产评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托人和产权持有人法人营业执照复印件；
- 附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 附件五、签字资产评估师的承诺函；
- 附件六、北京卓信大华资产评估有限公司变更备案公告复印件；
- 附件七、北京卓信大华资产评估有限公司证券相关业务资格文件；
- 附件八、北京卓信大华资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件九、北京卓信大华资产评估有限公司评估师资格证书登记卡复印件；
- 附件十、资产评估委托合同；
- 附件十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。