

本报告依据中国资产评估准则编制

新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让
广东海源管业有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字【2022】第 3759 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年十一月十五日



目 录

声 明	1
摘 要	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告日	33
附 件	35



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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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的可实现价格，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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让

广东海源管业有限公司股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 3759 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受新疆国统管道股份有限公司的委托，就新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让广东海源管业有限公司股权之经济行为，对所涉及的广东海源管业有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 08 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估对象为广东海源管业有限公司股东全部权益，评估范围为广东海源管业有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2022 年 08 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广东海源管业有限公司进行整体评估，然后加以校核比较，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

基于委托人及被评估单位管理层对未来发展趋势的判断及经营规划，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出广东海源管业有限公司股东全部权益在基准日时点的评估结论：



净资产账面值 1,026.32 万元，评估值 5,429.52 万元，评估增值 4,403.20 万元，增值率 429.03%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日使用有效。

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全文。

特别提示：

1、根据委托人及被评估单位提供的股权转让方案及交易背景，被评估单位以2022年07月31日为时点，先剥离主营业务、生产经营相关资产及相关负债，然后再以2022年08月31日为评估基准日进行评估，委托人挂牌转让股权。故纳入本次评估范围的广东海源管业有限公司股东全部权益，为被评估单位剥离资产后的股权，其核心资产为土地使用权及部分地上附属设施，截至评估报告出具日，该方案已通过中国物流集团有限公司审批，且审计师出具了广东海源管业有限公司二〇二二年度1-8月财务报表审计报告。截至评估报告出具日，由于挂牌转让股权程序正在进行中，交易尚未最终达成，故企业剥离的部分资产尚未搬离，被评估单位仍在正常生产经营中，待最终挂牌交易成功后再正式搬走，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的，仅对评估基准日时点被评估单位申报的资产及相关负债进行评估，提请报告使用人注意。

2、2022年7月1日，广东海源管业有限公司及其下属子公司中山市益骏贸易发展有限公司收到中山市自然资源局征缴土地闲置费决定书《中自然征闲字(2022)(三角镇)第002号》文件、《中自然征闲字(2022)(三



角镇)第003号》文件及《中自然征闲字(2022)(三角镇)第004号》文件,对广东海源管业有限公司及其子公司持有的3宗工业用地征缴土地闲置费,土地闲置费用合计935.90万元,2022年7月1日,被评估单位及其下属子公司已缴清土地闲置费,且已申请行政诉讼,截至评估报告出具日,一审已开庭,尚未判决。如广东海源管业有限公司及其子公司胜诉收回已缴纳的土地闲置费,则该款项归原国有控股股东(新疆国统管道股份有限公司)享有。根据中山市政府有关文件规定,要求企业自缴纳土地闲置费之日起一年内必须限期动工开发(2022年7月1日已缴费),并且动工开发必须达到文件规定的要求标准。

本次评估未考虑上述诉讼事项及土地闲置事项对评估价值的影响,提请报告使用人注意。



新疆国统管道股份有限公司拟转让 广东海源管业有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2022]第 3759 号

新疆国统管道股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让广东海源管业有限公司股权之经济行为所涉及的广东海源管业有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 08 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为新疆国统管道股份有限公司，被评估单位为广东海源管业有限公司。

(一) 委托人概况

名称：新疆国统管道股份有限公司

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：新疆乌鲁木齐市林泉西路 765 号

法定代表人：李鸿杰

注册资本：18,584.3228 万人民币

实缴资本：18,584.3228 万人民币



成立日期：2001 年 08 月 30 日

统一社会信用代码：91650000710938343Q

证券类别：深交所主板 A 股

上市交易所：深圳证券交易所

A 股简称：国统股份

A 股代码：002205

经营范围：预应力钢筒砼管(简称 PCCP)、各种输水管道及其异型管件和配件、钢筋混凝土管片的生产销售、混凝土预制构件、水泥制品的生产、销售(限资产)及与其相关的技术开发和咨询服务；普通货物运输；水工金属结构(钢结构、机械设备)及化工建材的生产；管道工程专业承包(以资质证书为准)；建材技术的咨询服务。(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)。

(二) 被评估单位概况

名称：广东海源管业有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：中山市三角镇新华路 7 号

法定代表人：韩毅

注册资本：5027.00 万人民币

成立日期：2004 年 03 月 24 日

营业期限：2004 年 03 月 24 日至 2054 年 03 月 23 日

统一社会信用代码：914420007606143713

1. 公司简介

广东海源管业有限公司，原名为中山银河管道有限公司，于 2004 年 3 月 24 日在中山市注册成立，公司现位于中山市三角镇金鲤工业区。广东海源管业有限公司注册资本为人民币 5,027.00 万元，其中新疆国统



管道股份有限公司认缴人民币 4,048.10 万元，持股比例 80.53%，黄卫卫认缴人民币 462.00 万元，持股比例 9.19%，李重周认缴人民币 362.50 万元，持股比例 7.21%；董连河认缴人民币 104.40 万元，持股比例 2.08%；沙建义认缴人民币 50.00 万元，持股比例 0.99%。

2021 年 8 月 25 日，李重周将持有的 5.22% 的股权无偿转让给新疆国统管道股份有限公司，转让后新疆国统管道股份有限公司持股 85.75%，李重周持股 1.99%。

截至评估基准日，被评估单位的股权结构如下：

表1-1 股东名称、出资额和出资比例

序号	出资人名称	认缴出资额(万元)	出资比例
1	新疆国统管道股份有限公司	4,310.60	85.75%
2	黄卫卫	462.00	9.19%
3	董连河	104.40	2.08%
4	李重周	100.00	1.99%
5	沙建义	50.00	0.99%
总计		5,027.00	100.00%

2. 经营范围

一般项目：水泥制品制造；水泥制品销售；砼结构构件制造；砼结构构件销售；国内贸易代理；销售代理；建筑材料销售；金属材料制造；金属材料销售；办公用品销售；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；办公设备租赁服务；家用电器销售；塑料制品销售；合成材料销售；玻璃纤维及制品制造；玻璃纤维及制品销售；五金产品制造；五金产品零售；化工产品销售(不含许可类化工产品)；劳务服务(不含劳务派遣)；机械设备销售；机械设备租赁；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内货物运输代理；国际货物运输代理；货物进出口。(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：道路货物运输(不含危险



货物); 道路货物运输(网络货运)。(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)

3. 资产、财务及经营状况

根据委托人及被评估单位提供的股权转让方案, 被评估单位以 2022 年 07 月 31 日为时点, 先剥离主营业务、生产经营相关资产及相关负债, 然后再以 2022 年 08 月 31 日为评估基准日进行评估。截至评估基准日 2022 年 08 月 31 日, 企业报表资产总额 1,471.81 万元, 负债 445.49 万元, 所有者权益合计 1,026.32 万元。

被评估单位近两年及评估基准日资产、财务及经营状况如下表:

表1-2 资产、负债及财务状况

单位: 人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 8 月 31 日
总资产	10,775.70	9,238.13	1,471.81
负债	3,142.84	1,646.58	445.49
净资产	7,632.87	7,591.55	1,026.32
项目	2020 年度	2021 年 1-12 月	2022 年 1-8 月
营业收入	1,609.47	1,347.79	2,419.51
利润总额	-1,099.80	-41.32	-3,013.70
净利润	-1,084.16	-41.32	-3,013.70
审计机构	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为新疆国统管道股份有限公司, 被评估单位为广东海源管业有限公司。委托人是被评估单位的股东。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人, 除国家法律法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。



二、评估目的

根据 2022 年 9 月 14 日广东海源管业有限公司总经理办公会议纪要、新疆国统管道股份有限公司总经理办公会议纪要《2022 年第 30 期-专题纪要》及 2022 年 11 月 15 日中国物流集团有限公司《关于天山建材所属国统股份公开挂牌转让广东海源股权事宜的股东意见》批复，新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让其持有的广东海源管业有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映广东海源管业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象是广东海源管业有限公司股东全部权益。评估范围为广东海源管业有限公司的账面全部资产及相关负债，截至评估基准日，经审计的报表账面资产总额为 1,471.81 万元，负债总额为 445.49 万元，所有者权益合计 1,026.32 万元。其中，流动资产 302.34 万元，非流动资产 1,169.47 万元；流动负债 445.49 万元。

上述资产与负债数据摘自经永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计的 2022 年 08 月 31 日的广东海源管业有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产长期股权投资、固定资产及无形资产等。

1. 主要资产法律权属状况

被评估单位纳入本次评估范围的土地使用权 2 宗，为工业出让用地，



证载权利人为广东海源管业有限公司，权证编号为中府国用(2014)第0401061号、粤(2018)中山市不动产权第0201044号。

2. 主要资产经济状况

截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的主要资产为自用。

3. 主要资产物理状况

截至评估基准日，被评估单位纳入本次评估范围的主要资产均正常使用。

4. 长期股权投资情况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的长期股权投资共有1项，为对中山市益骏贸易发展有限公司的投资，注册资本50万元，持股比例100%，长期股权投资具体情况如下：

名称：中山市益骏贸易发展有限公司

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：中山市三角镇金鲤工业区

法定代表人：韩毅

注册资本：人民币50万元

成立日期：2004年03月24日

营业期限：长期

统一社会信用代码：914420007606143638

经营范围包括一般项目：国内贸易代理；销售代理；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；家用电器销售；五金产品零售；劳务服务(不含劳务派遣)；机械设备销售；机械设备租赁；工程管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；国内货物运输代理；国际货物运输代理；货物进出口。(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)

截至评估基准日，企业股权结构如下：

表3-1 股东名称、出资额及出资比例

出资人名称	出资额(万元)	出资比例(%)
广东海源管业有限公司	50.00	100.00
合 计	50.00	100.00

截至评估基准日 2022 年 08 月 31 日，企业报表资产总额 139.55 万元，负债 287.89 万元，所有者权益合计-148.34 万元。目前中山市益骏贸易发展有限公司无业务经营。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位申报的评估范围内账面记录的无形资产为土地使用权 2 宗，被评估单位申报的评估范围内不存在账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，被评估单位申报范围内无表外资产。

(四) 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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系永拓会计师事务所(特殊普通合伙)于 2022 年 11 月 15 日出具的广东海源管业有限公司二〇二二年度 1-8 月财务报表审计报告(永证审字(2022)第 148286 号)的审计结果。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2022 年 08 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

- 1.广东海源管业有限公司总经理办公会议纪要；
- 2.新疆国统管道股份有限公司总经理办公会议纪要《2022 年第 30 期-专题纪要》；
- 3.2022 年 11 月 15 日中国物流集团有限公司《关于天山建材所属国统股份公开挂牌转让广东海源股权事宜的股东意见》。

(二) 法律法规依据

- 1.《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通过)；
- 2.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 3.《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行)；
- 4.《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；



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修订);
6. 《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修订);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令, 2020年11月29日修订版);
8. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日国务院令 第378号, 2019年3月2日中华人民共和国国务院令 第709号修订);
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 第12号, 2005年);
11. 《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97号);
12. 《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公布);
13. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会 令 第36号);
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资发产权[2006]274号);
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权[2009]941号);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);
17. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日修正版);
18. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年修订版);



19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 10 月 30 日中华人民共和国国务院令 第 691 号);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部国家税务总局令 第 65 号);

21. 《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);

22. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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-资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);
4. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);
5. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号);
6. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);
7. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);
8. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协〔2018〕38 号);
9. 《资产评估执业准则-无形资产》(中评协〔2017〕37 号);
10. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38 号);
11. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 资产权属依据

1. 《不动产权证书》、《国有土地使用证》等;
2. 重要资产购置合同或凭证;



3. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《房屋完损等级及评定标准》(城住字[1984]第 678 号);
2. 《2022 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院);
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 08 月 22 日公布的贷款市场报价利率;
4. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
5. 其他参考资料。

(六) 其他参考资料

1. 永拓会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《广东海源管业有限公司二〇二二年度 1-8 月财务报表审计报告》(永证审字(2022)第 148286 号);
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. 《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283 号);
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财建[2016]504 号);
5. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
6. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
7. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
8. 《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);
9. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018);
10. 《广东省通用安装工程综合定额》(2018);
11. 《广东省建设工程费用定额》(2018);



12. 《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》(粤建市函[2018]898 号);
13. 《中山市建筑工程造价信息》2022 年第 8 期;
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GBT 18507-2014);
17. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);
18. 《企业会计准则——应用指南》(财会[2006]18 号);
19. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》及《资产评估执业准则——企业价值》的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力,即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是:企业具备持续经营的基础和条件,经营与收益之间存有较稳定的对应关系,并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路,即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物,通过与被评估单位与参照物之间的对比分析,以及必要的调整,来估测被评估单位整体价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是委托人拟挂牌转让被评估单位的股权,资产基础法



从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

截至评估基准日，被评估单位已剥离主营业务、生产经营相关资产及负债，纳入本次评估范围的资产及相关负债为企业剥离后的资产及负债，主要为土地使用权及相关附属设施。结合本次股权转让方案及交易背景，被评估单位未来收益不确定，收益和风险很难预测和量化，不具备采用收益法评估的条件，因此本次评估未选择收益法进行评估。

由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估仅采用资产基础法一种方法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

（1）货币资金(包括银行存款)

银行存款的评估，对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。对于人民币账户以核实后的账面值确认评估值。

（2）应收类账款(其他应收款)

对应收类账款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联方往来款项等



有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失的可能性为0；对外部单位可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考会计计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内(含1年)的为7.13%，1-2年(含2年)的为15.22%，2-3年(含3年)的为20.55%，3-4年(含4年)的为28.50%，4-5年(含5年)的为91.06%，5年以上的为100%。

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在查阅相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况的基础上，以经清查核实后账面值确认评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期股权投资的具体情况，采取资产基础法进行评估。

其长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例。

(2) 房屋建(构)筑物

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对于企业自建的房屋建筑物采用重置成本法评估。

对主要自建建筑物的评估，评估人员根据相关施工图纸及对主要建筑物进行实地勘察测量，结合建筑物类资产实际情况确定各分部工程的工程量，依据当地现行的建筑工程概预算定额、费用定额及材料价差调



整文件，采用重编预算法测算建安工程造价；按照委估资产所在地区及国家、行业等有关部门的规定选取工程建设前期及其他费用；根据项目建设期和评估基准日执行的贷款利率确定资金成本，进而确定重置全价。根据《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》(粤建市函[2018]898号)文件规定，对于符合增值税抵扣条件的不动产，重置全价应扣除相应的增值税。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净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他自建建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

①重置全价的确定

重置全价=除税建安综合造价+除税前期费用及其他费用+资金成本

A.建安综合造价的确定

房屋建筑物建安工程造价：依据工程图纸资料，采用重编预算法，套用现行的《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》(2018)、《广东省通用安装工程综合定额》(2018)及《广东省建设工程费用定额》(2018)，依据《广东省住房和城乡建设厅关于调整广东省建设工程计价依据增值税税率的通知》(粤建市函[2018]898号)、《中山市建筑工程造价信息》2022年第8期计算建筑安装工程造价。

B.前期费用及其他费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

C.资金成本的确定

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，贷款利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年08月22日公布的贷款市场报价利率(LPR)执行；按照建造期资金均匀投入计算。



资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限,并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

③评估值的计算

评估值=重置成本×成新率

(3) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。对于在二手市场可询到价的旧设备,采用市场法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定

重置全价(不含税)=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

A.购置价

国产标准设备购置价格的选取主要通过查阅《2022 机电产品价格信息查询系统》(机械工业信息研究院)和网上寻价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定;对少数未能查询到购置价的设备,比较同年代,同类型设备功能、产能,采取价格变动率推算确定购置价;



B.运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

C.安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和被评估单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

D.基础费的确定

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考结算资料，依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合被评估单位实际支出情况分析确定。

E.前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

前期及其他费用(含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×含税费率

前期及其他费用(不含税)=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×不含税费率



F.资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设(房屋、建筑物、其他设备等)运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 8 月 22 日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用(含税))×合理建设工期×贷款利率×1/2

G.设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170 号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及(财税〔2018〕32 号)文件、财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

2)成新率的确定

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(4) 土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为企业申报的 2 宗土地使用权，面积为 41,425.60 平方米。待估宗地的土地使用权属于广东海源管业有限



公司。土地性质为工业出让。

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，最终确定合理的评估方法。

1)适宜采用的方法及理由

A. 基准地价系数修正法：中山市自然资源局公布的《中山市 2019 年城镇基准地价》，该基准地价对该区域内的工业地价仍有较强的指导性。评估对象位于中山市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可利用基准地价修正体系对评估对象各项用地条件进行分析，因此适宜采用基准地价系数修正法进行评估。

B. 市场比较法：评估对象位于中山市三角镇，该区域近几年来地产交易比较活跃，成交价格公开透明，可以获得与评估对象条件类似、利用方式类似的大量的土地交易案例，并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，可以合理确定比较因素修正系数，客观测算比准价格，因此适宜采用市场比较法进行评估。

2)不适宜采用的方法及理由

A. 收益还原法：待估宗地所在区域无可供参考的土地出租案例用于估算潜在租金；同时，待估宗地上建筑物目前为企业自用，虽然该类房屋有一定的通用性，评估对象所处区域的工业用地基本以自用为主，极少有出租的情况，也难以通过房地租金剥离的方式准确测算土地纯收益有一定难度，故不适宜采用收益还原法进行评估。

B. 假设开发法：评估对象为工业用地，同一供需圈近期类似工业用地的房地产以企业购地后自建自用为主，工业厂房租赁或买卖案例较少，未形成稳定公开的工业厂房租赁与买卖交易市场，故不适宜采用假设开发法进行评估。

C. 成本逼近法：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标



准可供参考，即使有少量征地案例也无法获取公开补偿数据，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

综上所述，根据评估对象的特点和实际情况，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。由于基准地价系数修正法结果不能真实反映土地于评估基准日的市场价值，而市场比较法结果更贴近市场价值，因此取市场比较法结果为最终评估结果。

3)评估方法介绍

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待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，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似土地使用权进行比较，并对类似土地使用权的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

(5) 长期待摊费用

对于长期待摊费用，评估人员通过查阅相关合同、明细账中相关记录及原始凭证；核实支付内容、摊销期限及尚存受益期限，在核实支出和摊销政策无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

检验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。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：



(一) 评估准备阶段

1. 委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2022年10月中上旬开始，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组。

资产基础法组重点是对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整，对于涉密资产采取由被评估单位人员口头介绍方式，并在明细表中以代号字母等形式体现；

(3) 根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估单位核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具



体评估方法；

(6) 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定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。



公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2. 评估对象在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们按照法律、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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对广东海源管业有限公司纳入评估范围的资产实施了清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出如下结论：

总资产账面值 1,471.81 万元，评估值 5,875.01 万元，评估增值 4,403.20 万元，增值率 299.17%。

负债账面值 445.49 万元，评估值 445.49 万元，评估无增减值。

净资产账面值 1,026.32 万元，评估值 5,429.52 万元，评估增值 4,403.20 万元，增值率 429.03%。详见下表。

表 10-1 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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	302.34	302.34	-	-
2 非流动资产	1,169.47	5,572.67	4,403.20	376.51
3 其中：长期股权投资	50.00	728.17	678.17	1,356.34
4 固定资产	461.80	713.61	251.81	54.53
5 无形资产	582.34	4,055.56	3,473.22	596.42
6 其中：土地使用权	582.34	4,055.56	3,473.22	596.42
7 长期待摊费用	75.33	75.33	-	-
8 资产总计	1,471.81	5,875.01	4,403.20	299.17
9 流动负债	445.49	445.49	-	-
10 非流动负债	-	-	-	-
11 负债总计	445.49	445.49	-	-
12 净资产(所有者权益)	1,026.32	5,429.52	4,403.20	429.03

我们选用资产基础法作为本次新疆国统管道股份有限公司拟挂牌转让广东海源管业有限公司股权之经济行为的参考。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 5,429.52 万元。

十一、特别事项说明

(一) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

2022年7月1日，广东海源管业有限公司及其下属子公司中山市益骏贸易发展有限公司收到中山市自然资源局征缴土地闲置费决定书《中自然征闲字(2022)(三角镇)第002号》文件、《中自然征闲字(2022)(三角镇)第003号》文件及《中自然征闲字(2022)(三角镇)第004号》文件，对广东海源管业有限公司及其子公司持有的3宗工业用地征缴土地闲置费，土地闲置费用合计935.90万元，2022年7月1日，被评估单位及其下属子公司已缴清土地闲置费，且已申请行政诉讼，截至评估报告出具日，一审已开庭，尚未判决。如广东海源管业有限公司及其子公司胜诉收回已缴纳的土地闲置费，则该款项归原国有控股股东(新疆国统管道股份有限公司)享有。根据中山市政府有关文件规定，要求企业自缴纳土地闲



置费之日起一年内必须限期动工开发(2022年7月1日已缴费),并且动工开发必须达到文件规定的要求标准。

本次评估未考虑上述诉讼事项及土地闲置事项对评估价值的影响,提请报告使用人注意。

(二) 抵押、质押、担保事项

截至评估基准日,未发现被评估单位存在抵押、质押、担保事项。

(三) 曾经进行过清产核资或者资产评估、调账情况

截至评估基准日,未发现被评估单位存在清产核资或者资产评估、调账情况。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

截至本报告出具日,未发现其他重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断,并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上,依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此,评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件,有关资产所有权文件、证件及会计凭证,有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中,评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时,因检测手段限制等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料,委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。



4. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5. 本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

8. 根据委托人及被评估单位提供的股权转让方案及交易背景，被评估单位以2022年07月31日为时点，先剥离主营业务、生产经营相关资产及相关负债，然后再以2022年08月31日为评估基准日进行评估，委托人挂牌转让股权。故纳入本次评估范围的广东海源管业有限公司股东全部权益，为被评估单位剥离资产后的股权，其核心资产为土地使用权及部分地上附属设施，截至评估报告出具日，该方案已通过中国物流集团有限公司审批，且审计师出具了广东海源管业有限公司二〇二二年度1-8月财务报表审计报告。截至评估报告出具日，由于挂牌转让股权程序正在进行中，交易尚未最终达成，故企业剥离的部分资产尚未搬离，被评估单位仍在正常生产经营中，待最终挂牌交易成功后再正式搬走，本次评估是在企业经过审计后的基础上进行的，仅对评估基准日时点被评估



单位申报的资产及相关负债进行评估，提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的股权转让目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 委托人或者其他报告使用人未按照法律、行政法规规定和报告载明的使用范围使用报告的，本机构及相关评估人员不承担责任。

(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。

(四) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(五) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 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。

(七) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 08 月 31 日至 2023 年 08 月 30 日使用有效。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二二年十一月十五日。



(此页无正文)



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年十一月十五日

