

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资产
所涉及的部分固定资产、无形资产价值

资产评估报告

卓信大华评报字(2024)第 1110 号

(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二四年十一月十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111030005202500054
合同编号:	2024-HT1577
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(2024)第1110号
报告名称:	广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产所涉及的部分固定资产、无形资产价值资产评估报告
评估结论:	110,894,220.00元
评估报告日:	2024年11月18日
评估机构名称:	北京卓信大华资产评估有限公司
签名人员:	黄相宽 (资产评估师) 正式会员编号: 11220210 李法强 (资产评估师) 正式会员编号: 11180095
黄相宽、李法强已实名认证	
	
(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。

备案回执生成日期: 2025年01月21日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	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	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	22
资产评估报告附件	23

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转让资产 所涉及的部分固定资产、无形资产价值 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拟转让资产所涉及的部分固定资产、无形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:根据《广东榕泰实业股份有限公司总经理会议纪要》([2024]092002号),广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产。本次评估目的是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜所涉及的部分固定资产、无形资产在评估基准日2024年8月31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:评估对象为委托人所指定应用于本次经济行为所涉及的部分固定资产、无形资产价值;评估范围为广东榕泰实业股份有限公司申报的房屋建筑物、构筑物和土地使用权。截至评估基准日,房屋建筑物账面原值5,028.54万元,账面净值1,509.99万元;构筑物账面原值4,256.14万元,账面净值1,447.26万元;土地使用权账面原值1,152.74万元,账面净值609.05万元。纳入评估范围的资产具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2024年8月31日。

评估方法:对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法评估;对土地使用权采用市场比较法、基准地价修正法评估。

评估结论:在评估假设及限定条件成立的前提下,广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产账面价值3,566.30万元,评估价值11,089.42万元,评估增值7,523.12万元,增值率210.95%。

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转让资产 所涉及的部分固定资产、无形资产价值

资产评估报告正文

卓信大华评报字(2024)第 1110 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、构筑物采用重置成本法，对土地使用权采用市场比较法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产所涉及的部分固定资产、无形资产在 2024 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人及产权持有人均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：张微

注册资本：人民币 147,846.989 万元

企业类型：其他股份有限公司（上市）

广东榕泰实业股份有限公司（以下简称“广东榕泰”）于 1997 年 12 月 25 日成立，目前已取得揭阳市市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码

为 91445200617431652Y，初始注册资本 12,000.00 万元；营业期限：长期。2001 年 5 月 28 日，公司经中国证券监督管理委员会证监发行(2001) 33 号文的核准，在上海证券交易所向社会公开发行人民币普通股股票 4,000.00 万股，每股面值 1.00 元。榕泰实业的股票于 2001 年 6 月 12 日在上海证券交易所上市交易。

经营范围：一般项目：互联网数据服务；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备零售；储能技术服务；太阳能热利用装备销售；新兴能源技术研发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；云计算装备技术服务、云计算设备制造；信息系统集成服务；软件开发；国内贸易代理。（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：第一类增值电信业务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

（二）委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

二、评估目的

根据《广东榕泰实业股份有限公司总经理会议纪要》（[2024]092002 号），广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产。本次评估目的是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜涉及的部分固定资产、无形资产在评估基准日 2024 年 8 月 31 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的部分固定资产、无形资产价值。

本次评估范围为广东榕泰实业股份有限公司申报的房屋建筑物、构筑物和土

地使用权。截至评估基准日，房屋建筑物账面原值 5,028.54 万元，账面净值 1,509.99 万元；构筑物账面原值 4,256.14 万元，账面净值 1,447.26 万元；土地使用权账面原值 1,152.74 万元，账面净值 609.05 万元。纳入评估范围的资产具体内容以委托人提供的资产评估申报表为准。

资产权属、经济物理状况：

房屋建筑物共计 35 项，为企业于 2001 年至 2005 年间大会议厅、倒班宿舍、实验室中心、生产管理办公室、仓库、厂房、化工材料车间、乌洛托品车间、苯酐办公室等，现场勘查除大会议厅、仓库、化工材料车间 G 栋、办公室无实物外，其余房屋建筑物均可使用。大会议厅、仓库、化工材料车间 G 栋、仓库及办公室等 5 项房屋建筑物未办理不动产权证，其余均已取得不动产权证，证载权属人均为“广东榕泰”。

构筑物共计 16 项，为企业于 2002 年至 2004 年间贮罐基础、道路工程、排水工程、车间维修、车间装机基础、储罐区等，现场勘查 824m³ 贮罐基础及储罐区涉及部分拆除，其余构筑物均可使用。

土地使用权共计 5 项，已取得土地使用权证，证载土地使用者（权属人）均为“广东榕泰”，土地用途为“厂房及配套”、土地性质为“国有出让”，宗地均位于广东省揭阳市，证载面积合计 101,565.60 平方米。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施转让资产之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

本次评估产权持有人未申报表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

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 2024 年 8 月 31 日，由委托人根据经济行为、会计期末等因素确定。

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》（[2024]092002 号）。

（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、《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议）

3、《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）；

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、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；

10、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、房地产权证（或者不动产权证书）等。

（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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《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），并利用《揭阳市 2023 年 12 月建筑材料信息价》（广材助手 2023 年第 12 期）；
- 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、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

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，是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估方法的总称。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产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的总称。

（二）评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行资产评估业务，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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，考虑本次纳入评估范围的各项资产不具备可持续经营能力，无法用货币衡量其未来收益，其所承担的风险也不能用货币衡量，不符合采用收益法的前提条件，因此本项目不宜采用收益法评估。建筑物主要为生产厂房市场上无法找到可比案例，故不适宜采用市场法进行评估。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法进行评估；对土地使用权采用市场比较法、基准地价修正法进行评估。

（三）评估过程

1、建（构）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，均以不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

重置成本=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税)/(1-利润率)

建安工程造价

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”、“决算调整法”或“类比法”。“重编预算法”、“决算调整法”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，确定工程造价。

“类比法”是通过调整典型工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用“类比法”或“单方造价法”确定委估建筑的建安工程造价。

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。

可抵扣增值税是根据财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。

重置成本=(建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税)/(1-

利润率)

(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、勘查法成新率的确定

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：

勘查法成新率=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。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

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、土地使用权

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，选用市场比较法和基准地价系数修正法评估。

(1) 市场比较法评估：

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：

$$\text{公式： } V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

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。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价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，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。计算公式如下：

$$P=P_{1b} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地土地使用权价值；

P_{1b} —土地所在城区某一用途、某级别的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估基准日与基准地价估价期日、容积率、土地使用年限等其他修正系数；

D—土地开发程度修正值。

(3) 评估价值的确定：

经分析两种方法测算价格差异不大，最终综合两种评估方法的加权平均值确定评估结果。

（四）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次对房屋建筑物、构筑物采用重置成本法确认评估结果；对土地使用权采用市场比较法、基准地价修正法的加权平均值确定评估结果。最终以各评估结果加和汇总作为本次评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现资产转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对本次经济行为涉及的房屋建筑物、构筑物、土地使用权价值进行评估。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、规模、频度、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造成重大不利影响。

4、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,对委托人拟转让资产涉及的部分固定资产、无形资产在 2024 年 8 月 31 日所表现的市场价值,得出如下评估结论:

广东榕泰实业股份有限公司申报纳入评估范围资产总计 3,566.30 万元,评估价值 11,089.42 万元,评估增值 7,523.12 万元,增值率 210.95%。

其中:固定资产账面价值总计 2,957.25 万元,评估价值 4,837.92 万元,评估增值 1,880.67 万元,增值率 63.60%;无形资产账面价值总计 609.05 万元,评估价值 6,251.50 万元,评估增值 5,642.45 万元,增值率 926.44%。

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	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	-	-	-	-
非流动资产	3,566.30	11,089.42	7,523.12	210.95
其中: 固定资产	2,957.25	4,837.92	1,880.67	63.60
无形资产	609.05	6,251.50	5,642.45	926.44
资产总计	3,566.30	11,089.42	7,523.12	210.95

评估结果详细情况见评估明细表。

广东榕泰实业股份有限公司拟以转让资产涉及的部分固定资产、无形资产评估价值为 11,089.42 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效,超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

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

本次评估未利用或引用外部报告情况。

(二) 权属瑕疵事项

纳入评估范围的部分房屋尚未办理房屋所有权证，资产权属资料不完备。详见下表：

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	未办证	-	大会议厅	2001 年 11 月	1,045.00	1,274,496.42	-
2	未办证	-	仓库	2001 年 11 月	3,024.00	1,775,082.43	-
3	未办证	-	办公室	2005 年 12 月	144.00	173,038.27	-
4	未办证	揭东国用 (2000) 字第 410 号	化工材料 车间 G 栋	2002 年 11 月	884.00	771,705.67	-
5	未办证	揭东国用 (2000) 字第 410 号	仓库	2005 年 12 月	1,020.00	1,406,158.03	574,962.55

产权持有人针对未办证房屋建筑物出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估对尚未办理房产证的房地产，建筑面积主要依据企业提供的确权证明、施工图纸等资料结合现场勘查确定，但最终面积以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。

(三) 评估程序受到限制情况说明

1、纳入评估范围的地下隐蔽工程及内部结构等受客观条件限制，评估师未

对其（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，本次评估假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过合同等进行现场核实。本次评估依据产权持有人申报的数据及现场勘查了解的情况为准。

2、本次评估以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查封和抵押事项。

（四）评估资料不完整情况说明

纳入本次评估范围的部分房屋建（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）评估基准日存在的法律、经济等未决事项说明

评估人员未发现纳入评估范围的建筑物、土地使用权的抵押事项。

（六）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。

（七）纳入本次评估范围内的大会议厅、仓库、办公室以及化工材料车间 G 栋等 4 项房屋建筑物经盘点已无实物，评估值为零。详情见下表：

序号	房屋权证编号	土地权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)	
						原值	净值
1	未办证	-	大会议厅	2001 年 11 月	1,045.00	1,274,496.42	-
2	未办证	-	仓库	2001 年 11 月	3,024.00	1,775,082.43	-
3	未办证	-	办公室	2005 年 12 月	144.00	173,038.27	-
4	未办证	揭东国用 (2000) 字第 410 号	化工材料 车间 G 栋	2002 年 11 月	884.00	771,705.67	-

(八) 纳入本次评估范围内的道路工程、排水工程以及储罐区划分至各宗地的面积/长度以产权持有人申报的数量确认，如最终转让面积/长度发生变化，评估值需相应调整。本次评估未考虑上述面积差异对评估值的影响。

(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) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(十一) 本次评估结论是对广东榕泰实业股份有限公司拟转让资产之事宜所涉及的部分固定资产、无形资产价值的公允反映，具体经济行为的实现应考虑相关法律法规的限制。

(十二) 本评估结论不包含增值税且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。

(十三) 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 2024 年 11 月 18 日。

资产评估师： (黄相宽)



资产评估师： (李法强)



北京卓信大华资产评估有限公司
二〇二四年十一月十八日



(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)