

**国众联资产评估土地房地产估价有限公司**  
**关于深圳证券交易所《关于对万泽实业股份有限公司的问**  
**询函》的回复**

深圳证券交易所：

万泽实业股份有限公司于 2018 年 8 月 7 日收到贵所下发的《关于对万泽实业股份有限公司的问询函》（公司部问询函〔2018〕第 269 号，以下简称“问询函”）。根据问询函的要求，本公司对相关问题进行了核查，回复如下：

**3 . 说明汕头“三旧改造”规划出台时间、具体内容，第二次评估未考虑汕头“三旧改造”规划区域内未来土地综合利用后提升价值的原因及合理性，并结合汕头“三旧改造”规划的具体内容、可比地块市场价值等，分析测算对上述两宗土地价值的影响。请评估师发表核查意见。**

本公司核查情况：

市场法主要评估参数可详见本次《土地估价技术报告》（国众联（2018）（技）字第 4-009 号）“第三部分 土地估价”。

本次以土地作价入股为评估目的，因此评估的是土地的现状规划条件下价值（工业用地，宗地一根据产权证记载容积率 $\leq 2.0$  设定；宗地二依据《汕头经济特区城市规划条例》第十三条（二）“容积率：新区多层建筑不大于 2.0，高层建筑不大于 4.5 “设定容积率 $\leq 2.0$ ）；经本公司评估人员向当地国土部门相关工作人员口头咨询核实，该区域的“三旧”改造方案需要由权利人作为申报主体向规划部门进行新的规划指标申报，由于双方尚未完成以土地作价入股的经济行为，所以申报主体尚不确定，新的规划指

标也并未取得，故本公司无法在工业用途及工业规划指标的现状条件下考虑“三旧”改造因素对评估对象价值的影响。因此，本次评估不考虑“三旧改造”对评估对象的影响，是合理的。

（本页无正文，为《国众联资产评估土地房地产估价有限公司关于深圳证券交易所〈关于对万泽实业股份有限公司的问询函〉的回复》之签字盖章页）

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

年 月 日