

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及
其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委
员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、
设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值

评估项目

资产评估报告

华亚正信评报字[2019]第 B100001 号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇一九年一月三十一日

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及
其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委
员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、
设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值
评估项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2019]第 B100001 号

目录

资产评估报告声明..... 2

资产评估报告摘要..... 4

资产评估报告正文..... 5

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....5

二、评估目的..... 7

三、评估对象和评估范围..... 8

四、价值类型及其定义..... 9

五、评估基准日..... 10

六、评估依据..... 10

七、评估方法..... 12

八、评估程序实施过程和情况..... 13

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..... 19

十三、评估报告日..... 19

资产评估报告附件..... 21

资产评估报告声明

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、行政法规规定及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其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、负债清单由委托人、被评估单位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。

**佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及
其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、
设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值
评估项目
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字[2019]第 B100001 号

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受佛山市顺德区粤亨新材料有限公司的委托，对佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产在评估基准日的补偿价值进行了评估。

根据本次评估目的，评估对象是在评估基准日佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产补偿价值，评估范围是佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产（详见“资产评估明细表”）。

评估基准日为 2019 年 1 月 10 日。

本次评估的价值类型为补偿价值。

评估方法：成本法。

评估结论：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司委托评估的资产在评估基准日的补偿价值为：

人民币壹亿壹仟肆佰肆拾伍万贰仟肆佰叁拾玖元整（¥114,452,439.00）。

（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

特别提请报告使用者，使用本评估报告时注意本评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

报告使用有效期：本评估报告使用有效期限为壹年，即自评估基准日 2019 年 1 月 10 日起至 2020 年 1 月 9 日止。

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正文。

**佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及
其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委
员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、
设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值
评估项目**

资产评估报告正文

华亚正信评报字[2019]第 B100001 号

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值在 2019 年 1 月 10 日进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

（一）委托人概况

1. 名称：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

注册地址：佛山市顺德区均安镇智安北路 21 号

注册资本：5800 万人民币

法定代表人：任世军

企业类型：有限责任公司（法人独资）

营业范围：生产、销售、研发：皮革化学品，天然植物提取物及其深加工产品，制革清洁化新材料、食品添加剂；经营和代理各类商品和技术的进出口业务。（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）

2. 企业简介、企业历史沿革：

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司（以下简称公司），系 2010 年 12 月 31

日，经佛山市顺德工商行政管理局核准登记，由四川亭江新材料股份有限公司出资设立，注册资本为人民币 500.00 万元，四川亭江新材料股份有限公司货币出资人民币 500.00 万元，占注册资本的 100%。

2011 年 5 月 13 日，经公司股东会批准，公司注册资本由人民币 500.00 万元增至人民币 2000.00 万元。四川亭江新材料股份有限公司货币出资人民币 2000.00 万元，占注册资本的 100%。

2011 年 7 月 29 日，经公司股东会批准，公司注册资本由人民币 2000.00 万元增至人民币 2250.00 万元。四川亭江新材料股份有限公司货币出资人民币 2250.00 万元，占注册资本的 100%。

2011 年 9 月 15 日，经公司股东会批准，公司注册资本由人民币 2250.00 万元增至人民币 5800.00 万元。四川亭江新材料股份有限公司货币出资人民币 5800.00 万元，占注册资本的 100%。

3. 主营业务

公司主要从事制革清洁化新材料，绿色产品（天然植物单宁及其深加工产品）生产及销售，进出口业务。

4. 企业经营管理结构

4.1 组织管理：公司为母公司下属全资子公司，由母公司任命执行董事及总经理，实行总经理负责制。

4.2 部门设置：设立营销中心、应用中心、销售公司、项目部、研发部、化工厂、人力资源部、运营部、财务部等部门。

5. 近三年的资产、财务及经营状况

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司 2016 年度、2017 年度会计报表均由信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，出具了无保留意见的审计报告，2016 年度审计报告编号为 XYZH/2017GZA30076；2017 年度审计报告编号为 XYZH/2018GZA30075；2018 年财务报表未经审计。

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司近三年的财务状况如下：

资产负债状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
----	----	------------------	------------------	------------------

1	流动资产合计	106,444,002.43	78,331,643.59	75,040,821.04
2	非流动资产合计	82,219,974.06	76,253,668.67	71,644,787.87
3	其中：长期股权投资	6,900,000.00	6,900,000.00	6,900,000.00
	固定资产	61,675,434.12	56,757,554.01	52,065,988.66
	无形资产	12,176,234.50	11,910,571.18	11,644,907.86
	递延所得税资产	1,468,305.44	685,543.48	1,033,891.35
4	资产总计	188,663,976.49	154,585,312.26	146,685,608.91
5	流动负债合计	123,749,327.90	88,250,264.39	81,775,894.15
6	非流动负债合计	0.00	0.00	0.00
7	负债总计	123,749,327.90	88,250,264.39	81,775,894.15
8	净资产	64,914,648.59	66,335,047.87	64,909,714.76

经营成果表

序号	项目	2016 年	2017 年	2018 年
1	营业收入	93,108,796.51	101,391,309.62	92,614,288.64
2	营业成本	68,736,555.10	73,511,392.75	69,321,550.97
3	营业利润	-2,979,427.00	2,198,722.02	-1,804,651.56
4	利润总额	-2,739,628.98	2,203,161.24	-1,773,680.98
5	净利润	-2,262,257.79	1,420,399.28	-1,425,333.11

（二）产权持有方概况

名称：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

（详见委托人信息）

（三）委托人与被评估资产产权持有人关系

委托方与被评估单位产权持有人为同一单位。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

为委托人确定被拆迁资产货币补偿金额提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为拆迁补偿涉及的佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产的补偿价值。

（二）评估范围

拆迁补偿涉及的佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的 34 项建（构）筑物，1 项土地使用权，2 项其他资产，36 项花木资产，83 项可搬迁设备和 32 项拆损毁设备（详见资产评估明细表），主要资产的基本情况如下：

1. 法律权属状况

产权状况

（1）产权状况

委评宗地已办理房地产权证（房地产权证号为：粤房地权证佛字第 0314113746 号），证载房地产权属人为佛山市顺德区粤亨新材料有限公司；证载土地面积 17,719.60 平方米，评估土地面积 17,719.60 平方米；土地性质：国有出让；土地用途：工业；土地批准使用年限 50 年，已使用约 6.19 年，剩余使用年限约 43.81 年。委估的 34 项建（构）筑物均位于待评宗地内。

设备类资产已提供设备的部分购置合同及购置发票。

委评建（构）筑物及花木资产已经拆迁双方清点确认。

（2）他项权利状况

根据提供的房地产证、土地使用权证及说明等资料，已设定他项权，权利人为广东顺德农村商业银行股份有限公司均安支行，证号为 0018788260。由于本项目为拆迁补偿评估，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司声明本项目评估范围内的资产产权归其分别所有，未办理产权变更手续。

2. 使用状况

委估土地使用权、建（构）筑物、花木，设备主要用于产权持有方园艺种

植及经营使用，不存在闲置状况。

佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号地块正常使用，不存在使用受限情况。

3. 物理状况

(1) 建（构）筑物共 34 项，包括门卫室、综合楼等各类建筑物主体及装修工程等，位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号，主要建成于 2014-2015 年，有正常的维护保养，其装修状况如下：

门卫室：砖混结构一层，外墙铺条形砖以及部分铺贴浅香槟色花岗岩，内墙批荡，铝合金窗，不锈钢防盗门，地面铺贴抛光砖地面；有洗手间，洗手间内墙面铺贴瓷砖，耐磨砖地面。

综合楼：框架结构六层，外墙铺贴条形砖及玻璃幕墙，抛光砖地面，楼梯木扶手、花岗岩铺贴地面，全楼层装有自动感应照明系统；首层大门为自动感应玻璃门（17 m²），大堂内有木饰面造型墙，铝扣板天花和硅酸板天花，内墙批荡，部分铺贴墙纸；二层铝合金玻璃作间墙，硅酸板天花，会议室内有造型天花，实木门；三层装修同二层；四层硅酸板天花，内墙批荡，有 16 个独立生活套间，1 个公共浴室；五层同四楼；六层作餐厅及会议室，有造型天花；综合楼外有玻璃雨蓬 2 个，工字钢作支撑，一面借墙；天面水泥抹面。

丙类车间一：框架结构五层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，水泥地面，天面水泥抹面；首层无砖墙围蔽；楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，层高约 3.5m-5.5m。

其余建（构）筑物详见《建（构）筑物-拆迁补偿评估明细表》。

(2) 土地使用权共 1 项，委托评估土地面积为 17,719.60 m²，位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号，用地性质为国有出让，用途为工业，剩余使用年限为 43.81 年，实际开发程度为五通一平，宗地形状较规则，临宽约 15 米的智安北路，地质和地形条件一般。

(3) 花木资产共 36 项，有小叶榄仁、香樟树等，生长状况良好，有正常的养护，主要的花木资产具体状况如下：

小叶榄仁：直径为 8-10cm，高度为 5-7m。

香樟树：直径为 13-14cm，冠幅为 0.8-1.2m，高度为 3-3.5m。

秋枫：直径为 9-10cm，冠幅为 0.8-1.2m，高度为 3-3.5m。

(4) 设备分为可搬迁设备及拆损毁设备，可搬迁设备主要包括空调、电脑等通用设备；拆损毁设备主要包括污水处理系统等专用设备，维护保养状况正常。

(5) 其他资产共 2 项，包括停业停产损失和临时安置费，位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号地块，证载建筑面积共 28,020.76 平方米。

四、价值类型及其定义

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为补偿价值。

补偿价值，指评估对象根据有关城市规划、建设和房地产管理等相关法规、法规及拆迁方与被拆迁方的约定中关于拆迁补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

在本项目中，补偿价值具体指根据委托方和被拆迁方协商的补偿方案，建筑物按市场重置价值进行补偿，土地使用权按市场价值进行补偿，花木按搬迁费用价值进行补偿，部分花木按照买断价进行补偿，可搬迁设备按搬迁费用进行补偿，拆损毁设备按设备重置价进行补偿，停业停产损失及临时安置费按当地政府规定的标准进行补偿，本项目的价值类型是基于以上特定项目对应的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2019 年 1 月 10 日。评估基准日的确定是委托方综合考虑了本次经济行为性质，尽可能与评估目的实现日接近，能较全面准确反映评估对象整体情况等要素后与评估机构协商确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

(一) 行为依据

1. 与委托方签订的《资产评估委托合同》。

2、《关于协助做好南沙港铁路建设工程建筑物丈量 and 评估工作的通知》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号公布）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；

3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年）；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订，中华人民共和国主席令第 72 号公布）；

5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，中华人民共和国主席令第 28 号公布）；

6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）

7. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）。

8. 《顺德区村级工业园厂房搬迁补偿工作指引 顺村改办【2018】1 号》（佛山市顺德区村级工业园升级改造工作领导小组办公室 2018 年 4 月 12 日印发）。

(三) 准则依据

1. 《资产评估执业准则——基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

4. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

5. 《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

7. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；

8. 《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

9. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

10. 《资产评估准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
13. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
14. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。

（四）权属依据

1. 《粤房地权证佛字第 0314113746 号》房地产权证
2. 设备购置发票
3. 其他权属依据

（五）取价依据

1. 《佛山市工程造价信息》（2018 年第 3 季度）；
2. 《广东省安装工程综合定额》；
3. 《广东省园林绿化工程综合定额》；
4. 《资产评估常用数据与参数手册》。
5. 本公司评估人员现场勘察、核查、验证以及市场调查收集到的有关资料、信息及评估人员专业知识和经验

七、评估方法

根据《资产评估准则》，资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。

1、评估方法介绍

（1）市场法

资产评估中的市场法，是指将评估对象与在市场上已有交易案例的资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

（2）收益法

资产评估中的收益法，是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。利用收益法评估资产是通过预测委估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。使用这种方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能

力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。

（3）成本法

资产评估中的成本法，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的总称。

2、评估方法的选择

评估方法的选择, 要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析上述评估方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

本项目根据评估目的、价值类型和评估对象的具体情况，选择评估方法具体如下：

建（构）筑物采用成本法；

土地使用权采用市场法；

其他资产采用市场法；

可搬迁设备、拆损毁设备采用成本法；

花木迁移采用成本法。

3、评估过程简述

（1）建（构）筑物的评估

1) 计算公式：

建（构）筑物评估价值 = 重置成本

其中：重置成本（含税）= 建安成本 + 前期费用 + 管理费用 + 投资利息

2) 计算过程：

①建安成本：主要包括建筑工程及安装工程，根据评估对象建（构）筑物的结构、室外装饰、水电设施等状况，按目前国内的建筑技术及经济指标、《佛山工程造价信息》的当前价格水平综合确定；

②前期费用：主要包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地质勘察费、场地平整费、水电气费、临时设施费用等，按照国内该项费用的一般水平，以取建安成本的一定比例确定；

③管理费用：主要包括管理人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通常按照建设成本（建安成本+前期费用）的一定比例来测算；

④投资利息：主要考虑借贷资金要支付的贷款利息或自有资金要放弃的存款利息，本次评估假设所用资金均为贷款资金，然后根据建（构）筑物规模的大小，估算合理工期，按工期对应的贷款利率确定；

⑤利润：本次评估按同类或类似房地产项目所能获得的平均利润进行评估，通常按照（建安成本+前期工程费）的一定比例来测算。

（2）土地使用权的评估

宗地的法定用途为工业用地，该宗地最佳用途为工业，评估设定用途为工业；根据待估宗地的特点及开发项目的实际情况，决定选取市场比较法进行评估。

1) 计算公式：

土地使用权评估价值 = 比较案例宗地价格 × 交易情况修正 × 期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 使用年限修正 × 其他因素修正

2) 计算过程：

根据评估人员对顺德区同地区、同类型用地调查了解所掌握的资料，选择三个与评估对象属于同一供需圈、用途相同，且为正常交易的交易实例进行比较，通过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正，计算其比准价格，从而求取评估对象价格。

（3）花木搬迁费用的评估

搬迁费包括起挖费、运输费、种植费及成活保养费，搬迁费用高于其市场价值的花木资产，按其市场价格确定补偿价值。

1) 计算公式：

评估价值（含税）= 移植费用 + 移植损耗

其中：移植费用 = 起挖费 + 运输费 + 种植费 + 成活保养费

移植损耗 = 市场价值 × 移植损耗率

2) 计算过程：

①起挖费：根据《广东省园林绿化工程综合定额》，同时考虑人工挖或机械挖的费用差异，按照市场价格水平综合确定；

②运输费：根据《广东省园林绿化工程综合定额》，同时考虑搬迁距离等因素，按照市场价格水平综合确定；

③种植费：根据《广东省园林绿化工程综合定额》，同时考虑不同栽种方式的费用差异，按照市场价格水平综合确定；

④成活保养费：根据《广东省园林绿化工程综合定额》，同时考虑品种规格、栽种方式、季节气候等因素，合理预估保养期限，进而确定成活保养费；

⑤移植损耗率：考虑品种规格、栽种方式、季节气候等因素，按照花木市场价值的一定比例确定。

（4）可搬迁设备的评估

可搬迁设备的评估价值为拆卸费、运杂费、安装调试费、设备基础费及损毁零部件损耗。

1) 计算公式：

评估价值 = 拆卸费 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 损毁零部件损耗

2) 计算过程：

①拆卸费：通常为安装调试费的一半；

②运杂费：考虑设备规模大小、总重、运距等因素，按照市场价格水平确定；

③安装调试费：根据《广东省安装工程综合定额》或设备基价的一定比例确定；

④设备基础费：根据基础的规格、施工方式、人工材料费等因素综合确定或按设备基价的一定比例确定；

⑤损毁零部件损耗：按设备基价的一定比例确定。

（5）拆损毁设备的评估

拆损毁设备的评估价值包括设备购置费、运杂费、安装调试费及基础费。

1) 计算公式：

根据根据拆迁双方的协商确定以重置价值为本次拆迁补偿价值。

评估价值 = 重置价值

其中：重置价值 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费

2) 计算过程：

①设备购置费：通过查阅设备购置合同及发票，再调查该设备在当地市场的售价情况及结合《机电产品报价手册》的价格信息综合确定；

②运杂费：考虑设备规模大小、总重、运距等因素，按照市场价格水平确定；

③安装调试费：根据《广东省安装工程综合定额》或设备基价的一定比例确定；

④基础费：根据基础的规格、施工方式、人工材料费等因素综合确定或按设备基价的一定比例确定；

⑤成新率：根据尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）确定年限成新率，然后通过现场勘查设备的实际情况评定勘查成新率，再赋予两者权重，最后确定综合成新率。

（6）其他资产的评估

其他资本包括停业停产损失和临时安置费，根据《顺德区村级工业园厂房搬迁补偿工作指引》（顺村改办[2018]1号）测算。

按经营损失计算（参考房地产市场上同类型工业房地产租金计算，包含停产所造成的员工安置费用）：

①停业停产损失=面积（m²）×单位面积月租金（元/月）×补偿期（月）

②临时安置费=面积（m²）×单位面积月租金（元/月）×补偿期（月）

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家相关法律、法规和资产评估准则的要求，按照与委托方的资产评估业务约定书所约定的事项，评估人员实施的资产评估过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、北京华亚正信资产评估有限公司于 2019 年 1 月 7 日接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，评估人员即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2、根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，指导填写资产评估清查表和各类调查表，协助被评估单位进行资产评估的申报工作；同时了解企业及委估资产的情况，收集资产评估所需文件、资料。

3、评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（二）资产核实及现场尽职调查

根据产权持有方提供的评估申报资料，评估人员于 2019 年 1 月 10 日对确认的资产进行了必要的清查、核实。

（三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合实际情况确定本次资产项目的评估方案，汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（四）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、质量部的三级审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方（及被评估单位）进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，再经签字资产评估师最后复核无误后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 移地续用假设：移地续用假设是指被评估资产将在产权变动或资产业务发生后，资产的空间位置转移后继续使用。

（二）特殊假设

1、本次评估以委评宗地合法有效、真实无误，委托方提供的宗地相关资料真实、合法、完整、有效为前提；

2、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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，佛山市顺德区粤亨新材料有限公司委托评估的资产在评估基准日的补偿价值为：

人民币壹亿壹仟肆佰肆拾伍万贰仟肆佰叁拾玖元整（¥114,452,439.00）。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	重置价值	市场价值	搬迁费用	补偿金额	备注
1	建（构）筑物	54,915,425	-	-	54,915,425	按重置价补偿
2	土地使用权	-	30,513,151	-	30,513,151	按市场价补偿
3	花木	-	-	288,885	288,885	按搬迁费用计算
4	可搬迁设备	-	-	2,896,890	2,896,890	按搬迁费用计算
5	拆损毁设备	19,281,230	-	-	19,281,230	按重置价补偿
6	其他资产	-	6,556,858	-	6,556,858	依据顺村改办（2018）1号文件计算停业停产损失以及临时安置费
合 计					114,452,439	

（评估结论详细情况见资产评估明细表）。

十一、特别事项说明

1. 本次评估仅是依据委托方提供的资料，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。评估对象的法律权属由委托方和产权持有方负责。

2. 本次评估根据委托方提供的测量数据的基础上进行评估，委托方对提供

的数据真实性、完整性、准确性负责，本公司不对委托方提供的数据作任何形式的保证。

3. 本次评估是对拆迁补偿可能发生的费用及损失作出预测性的估计，而非必然发生的费用或损失。评估价值仅为拆迁各方协商提供价值参考依据，具体补偿金额应由拆迁各方协商确定。

4. 引用其他机构出具报告结论的情况

无

5. 权属瑕疵或资料不全事项

无

6. 抵押、担保、租赁事项

房地权已设定他项权，权利人为广东顺德农村商业银行股份有限公司均安支行，证号为 001878260，本次评估不考虑抵押事项对评估值的影响。

以上特别事项可能对评估结论产生较大影响，提请本评估报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，当前述评估目的、评估用途、评估假设等条件以及评估中遵循的原则等情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起壹年，自 2019 年 1 月 10 日起至 2020 年 1 月 9 日止，超过壹年，需重新进行资产评估。

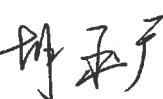
十三、评估报告日

评估报告日为 2019 年 1 月 31 日。

(本页为签字盖章页，无正文)

资产评估师: 



资产评估师: 



资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇一九年一月三十一日

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司拟拆迁补偿涉及
其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委
员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、
设备、花木及其他资产的拆迁补偿价值
评估项目

资产评估报告附件

华亚正信评报字[2019]第 B100001 号

目录

- 一、《拆迁补偿评估明细表》
- 二、评估对象现场勘查照片
- 三、委托方及被评估单位承诺函
- 三、资产评估师承诺函
- 四、评估机构资质备案公告复印件
- 五、评估机构法人营业执照副本复印件
- 六、签字资产评估师资格证书复印

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	重置价值	市场价值	搬迁费用	补偿金额	备注
1	建（构）筑物	54,915,425	-	-	54,915,425	按重置价补偿
2	土地使用权	-	30,513,151	-	30,513,151	按市场价补偿
3	花木	-	-	288,885	288,885	按搬迁费用计算
4	可搬迁设备	-	-	2,896,890	2,896,890	按搬迁费用计算
5	拆损毁设备	19,281,230	-	-	19,281,230	按重置价补偿
6	其他资产	-	6,556,858	-	6,556,858	依据《村改办（2018）1号文件》 《资产评估法》以及《资产评估法》
合 计					114,452,439	

评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司

建（构）筑物-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	概况	单位	数量	重置单价	重置价值	备注
1	门卫室	砖混结构一层，外墙铺条形砖以及部分铺贴浅香棕色花岗岩，内墙批荡，铝合金窗，不锈钢防盗门，地面铺贴抛光砖地面；有洗手间，洗手间内墙面铺贴瓷砖，耐磨砖地面	m²	22.50	1,791	40,298.00	
2	综合楼	框架结构六层，外墙铺贴条形砖及玻璃幕墙，抛光砖地面，楼梯木扶手、花岗岩铺贴地面，全楼层装有自动感应照明系统；首层大门为自动感应玻璃门（17m²），大堂内有木饰面造型墙，铝扣板天花和硅酸板天花，内墙批荡，部分铺贴墙纸；二层铝合金玻璃作间隔墙，硅酸板天花，会议室内有造型天花，实木门；三层装修同二层；四层硅酸板天花，内墙批荡，有16个独立生活套间，1个公共浴室；五层同四楼；六层作餐厅及会议室，有造型天花；综合楼外有玻璃雨蓬2个，工字钢作支撑，一面借墙；天面水泥抹面	m²	3235.40	2,889	9,347,071.00	
3	丙类车间一	框架结构五层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，水泥地面，天面水泥抹面；首层无砖墙围蔽；楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，层高约3.5m-5.5m	m²	4128.00	1,563	6,452,064.00	
4	乙类车间一	装修和屋内结构同上，另有镇压通风系统（主要为混凝土通风管）	m²	2281.76	1,678	3,828,793.00	
5	丙类仓库一	框架结构二层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，水泥地面，天面水泥抹面，层高5.7m	m²	1460.97	1,548	2,261,582.00	
6	丙类仓库二	框架结构二层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，，楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面；首层作仓库，水泥地面；二层为样本室和15个独立套间，样本室内有天花，抛光砖地面，套件内有洗手间，实木门，天面水泥抹面	m²	1847.94	1,684	3,111,931.00	

建（构）筑物-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	概况	单位	数量	重置单价	重置价值	备注
7	丙类仓库三	框架结构五层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，水泥地面，天面水泥抹面；楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，层高约4m-6m；办公室内抛光砖地面，木门	m ²	9446.98	1,563	14,765,630.00	
8	丙类仓库四	框架结构五层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，水泥地面，天面水泥抹面；楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，层高约4m-6m；办公室内抛光砖地面，木门	m ²	4758.33	1,563	7,437,270.00	
9	乙类仓库	框架结构一层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门，水泥地面，天面水泥抹面，屋内配有辅压排风系统、可燃气体报警器及防爆箱	m ²	239.40	1,569	375,619.00	
10	工具房及水泵房	框架结构二层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，铝合金窗，铁门和不锈钢防盗门，楼梯扶手为不锈钢扶手，耐磨砖地面，水泥地面，天面水泥抹面	m ²	401.99	1,685	677,353.00	
11	装卸货区平台	水泥抹面，铁网两边围蔽，镀锌钢管作支撑，网眼长6cm	m ²	422.90	260	109,954.00	
12	消防水池	钢筋混凝土结构	m ³	580.00	1,126	653,080.00	
13	事故水池	钢筋混凝土结构	m ³	700.00	1,126	788,200.00	
14	集水池	钢筋混凝土结构	m ³	150.00	1,126	168,900.00	
15	污水处理站	两层水池，钢筋混凝土结构，不锈钢楼梯扶手，高约4m	m ³	683.48	1,126	769,593.00	
16	连廊	框架结构五层，外墙铺贴条形砖，内墙批荡，水泥地面，作联通丙类车间一与乙类车间一用	m ²	197.49	1,050	207,365.00	
17	地磅基础	18.65m*3.46m，承重60t	m ²	56.00	729	40,824.00	

建（构）筑物-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	概况	单位	数量	重置单价	重置价值	备注
18	水泥地面	25cm厚	m²	7942.69	183	1,453,513.00	
19	污水收集池	新建，钢筋混凝土结构，地下水池	m³	63.00	1,125	70,875.00	
20	移动板房	6m*3m*2.5m，位于污水处理站	m²	18.00	427	7,686.00	
21	吸烟室	2.4m*2.2m*2.5m，移动板房	m²	5.28	427	2,255.00	
22	单车棚	高2.9m，长20m，宽2.5m，钢膜结构，不含地面	m²	50.00	281	14,050.00	
23	围墙	12墙，双面抹灰、含预制方桩4m作基础	m²	534.89	137	73,279.00	
24	不锈钢围墙	高2m，上面304不锈钢护栏、底部砌筑围墙，砖墙高50cm，厚30cm，条形砖贴面，每隔7m有砖柱	m²	696.23	328	228,365.00	
25	乙、丙类车间顶棚1	高3.8m，彩钢隔热顶，钢管支撑，不含地面	m²	41.76	135	5,638.00	
26	乙、丙类车间顶棚2	高3.9m，彩钢隔热顶，钢管支撑，不含地面	m²	107.10	135	14,459.00	
27	乙、丙类车间顶棚3	彩钢板围边，无顶，不含地面	m²	29.90	107	3,199.00	
28	大门口不锈钢门	电动，含冷雨趟门机，长14.4m，高1.4m	套	3.00	14,574	43,722.00	
29	大门形象墙	砖砌，横截面呈梯形，大理石铺贴，长11.5m，上面宽2.1m，下面底座宽2.3m，高2m	m	11.50	6,924	79,626.00	
30	大门口招牌字	含48cm*48cm中文字15个、20cm*20cm英文字35个、商标图1个、32cm*32cm商标中文字3个、18cm*18cm商标英文字4个	项	1.00	19,117	19,117.00	
31	旗杆	共三根旗杆，高约13m，底座（5.2m*0.5m*0.3m）大理石贴面	项	1.00	14,583	14,583.00	

建（构）筑物-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	概况	单位	数量	重置单价	重置价值	备注
32	室外线路及路灯配电工程	2014年7月12日签约，完工	项	1.00	983,432	983,432.00	
33	厂区室外综合弱电管井	2014年7月12日签约，完工	项	1.00	170,720	170,720.00	
34	室外给排水工程	2014年7月12日签约，完工	项	1.00	695,379	695,379.00	
小计				40,121.49		54,915,425.00	

评估人员：胡玉广、侯栩基、李晓讯、黎镇洋

土地使用权-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	产权证号	坐落	用地性质	用途	剩余使用 年限	实际 开发程度	用地面积 (m²)	市场单价 (元/m²)	市场价值 (元)	备注
1	粤房地权证佛字第0314113746号	佛山市顺德区均安镇 均安社区居委会 智安北路21号	国有出让	工业	43.81	五通一平	17719.60	1,722	30,513,151.00	
小 计								**	30,513,151.00	

评估人员：胡玉广、侯栩基、李晓讯、黎镇

花木-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格			单位	数量	搬迁费用	备注
		直径 (cm)	冠幅 (m)	高度 (m)				
1	小叶榄仁	8-10		5-7	棵	30	9,750.00	
2	香樟树	13-14	0.8-1.2	3-3.5	棵	10	6,000.00	按买断价补偿
3	秋枫	9-10	0.8-1.2	3-3.5	棵	3	975.00	
4	四季桂花	12-13	1-1.2	1.5-2	棵	15	7,815.00	
5	鸡蛋花	8-10	1.8-2.5	1.8-2.2	棵	8	2,936.00	
6	五味子	30-35		1.5-1.8	棵	60	162,420.00	
7	水松	20-25		3-5	棵	2	2,358.00	
8	秋枫(树头)	22-29	1.5-1.8	2.5-3.5	棵	6	10,950.00	
9	盆架子	5-7	1.5-2	2.5-3.5	棵	2	160.00	按买断价补偿
10	罗汉松	4-5		1.8-2.5	棵	60	7,200.00	按买断价补偿
11	招财树	18		2-2.2	棵	1	129.00	
12	白兰花	4-5		3-3.5	棵	5	640.00	
13	芒果树	40-50	2.5-3	5.5-6	棵	3	12,084.00	
14	细叶榕	45-55	2.5-3	3-4	棵	3	16,542.00	

花木-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格			单位	数量	搬迁费用	备注
		直径 (cm)	冠幅 (m)	高度 (m)				
15	火凤凰			1.8-2	棵	12	1,524.00	
16	富贵树			1-1.5	棵	1	122.00	
17	水翁	20	1.5	4.5	棵	1	1,052.00	
18	大叶伞	15		1.5-3	棵	11	3,300.00	按买断价补偿
19	大树菠萝	12		3-4	棵	3	1,503.00	
20	桔子	3		1.5-2	棵	3	120.00	按买断价补偿
21	天下第一果（桃树）	12		3-3.5	棵	2	962.00	
22	橡胶榕	15	2-2.5	2.5-4	棵	1	649.00	
23	夏威夷果	5		1.5-2.5	棵	1	50.00	按买断价补偿
24	九里香		0.6	0.6	袋	40	992.00	
25	黄金叶球		0.7	0.7	袋	50	500.00	按买断价补偿
26	红绒球		1	1	袋	12	360.00	按买断价补偿
27	红绒球		2.5	2.5	袋	1	120.00	按买断价补偿
28	红继木		0.5	0.6	袋	80	2,160.00	

花木-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司
金额单位：人民币元

序号	名称	规格			单位	数量	搬迁费用	备注
		直径 (cm)	冠幅 (m)	高度 (m)				
29	大利		1.2	1.2	袋	8	720.00	
30	大利		0.8	0.8	袋	40	1,600.00	按买断价补偿
31	大利		0.6	0.6	袋	80	1,600.00	按买断价补偿
32	泰国龙船花	1-2	35-45	35-45	袋	800	8,000.00	按买断价补偿
33	蜘蛛兰	3-4	30-40	50	袋	2000	20,000.00	按买断价补偿
34	点缀植物、时花				袋	570	530.00	按三斤袋
35	水生植物		30-60		袋	50	62.00	按三斤袋
36	台湾草				m²	1000	3,000.00	按买断价补偿
小计						4974	288,885.00	

评估人员：胡玉广、侯栩基、李晓讯、黎镇洋

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
1	乙类车间 生产线	无盐不浸酸无铬鞣剂（TWT）生产线，产能为4000吨/年，主要设备为各类反应釜	项	1	2014/7/30	241,640.00	
2	丙类车间 生产线	生产环保加脂剂系列及环保脱脂剂系列生产线，产能为10000吨/年，主要设备为各类反应釜	项	1	2014/7/30	1,204,916.00	
3	粉体车间 生产线	生产TARA栲胶（环保型植物鞣剂）生产线，产能为10000吨/年，主要设备为各类反应釜	项	1	2014/7/30	268,403.00	
4	丙类车间 电气工程	各类配电柜	项	1	2014/7/30	84,828.00	
5	乙类车间 电气工程	各类配电柜	项	1	2014/7/30	36,311.00	
6	丙类仓库四 电气工程	各类配电柜	项	1	2014/7/30	17,133.00	
7	水泵房 电气工程	各类配电柜	项	1	2014/7/30	29,513.00	
8	丙类车间 自控系统	生产线自动控制系统，主要设备为DCS分布式控制系统	项	1	2014/7/30	254,235.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
9	乙类车间 自控系统	生产线自动控制系统，主要设备为DCS分布式控制系统	项	1	2014/7/30	114,406.00	
10	粉体车间 自控系统	生产线自动控制系统，主要设备为DCS分布式控制系统	项	1	2014/7/30	50,848.00	
11	6吨天然气锅炉 设备安装工程	6吨	项	1	2014/7/30	432,089.00	
12	水分测定仪		台	1	2014/7/30	1,029.00	
13	叉车		台	1	2014/7/30	400.00	
14	化工厂搬桶设备		套	1	2014/7/30	1,013.00	
15	叉车		台	1	2014/7/30	400.00	
16	叉车		台	1	2014/7/30	400.00	
17	叉车		台	1	2014/7/30	400.00	
18	柴油发电机组		套	1	2014/7/30	68,404.00	
19	变频防爆分散机		套	1	2014/7/30	1,895.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
20	变频调速分散机		套	1	2014/7/30	486.00	
21	变频调速分散机		套	1	2014/7/30	486.00	
22	变频调速分散机		套	1	2014/7/30	486.00	
23	LNG气化调压 计量加臭撬		套	1	2014/7/30	15,252.00	
24	去离子水系统		套	1	2014/7/30	12,523.00	
25	冷雨趟门机200		套	1	2014/7/30	142.00	
26	冷雨趟门机200		套	1	2014/7/30	142.00	
27	冷雨趟门机200		套	1	2014/7/30	142.00	
28	单层栏栅道闸		套	1	2014/7/30	610.00	
29	板式纸板过滤器		套	1	2014/7/30	1,532.00	
30	电子地磅		套	1	2014/7/30	283.00	
31	厨具系统 (厨房整套)		套	1	2014/7/30	3,287.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
32	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
33	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
34	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
35	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
36	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
37	全电动液压托盘搬运车		台	1	2014/7/30	200.00	
38	全电动液压堆垛车		台	1	2014/7/30	200.00	
39	全电动液压堆垛车		台	1	2014/7/30	200.00	
40	3匹柜机空调	3匹	台	1	2014/7/30	400.00	
41	笔记本电脑		台	1	2014/7/30	29.00	
42	电脑		台	1	2014/7/30	75.00	
43	电脑		台	1	2014/7/30	75.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
44	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
45	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
46	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
47	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
48	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
49	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
50	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
51	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
52	空调		台	1	2014/7/30	300.00	
53	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
54	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
55	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
56	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
57	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
58	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	
59	美的空调	美的	台	1	2014-09-15	400.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
60	会议室投影 音响设备		台	1	2014-10-30	807.00	
61	交换机		台	1	2014-11-13	126.00	
62	Check Point 防火墙	Check Point	台	1	2014-11-21	215.00	
63	联想电脑	联想	台	1	2014-11-26	60.00	
64	联想电脑主机	联想	台	1	2014-11-26	41.00	
65	联想电脑	联想	台	1	2014-11-26	69.00	
66	联想电脑	联想	台	1	2015-01-20	90.00	
67	EPSON-635K 针式打印机	EPSON-635K	台	1	2015-01-27	77.00	
68	格力空调	格力KF-72LW	套	1	2015-04-30	400.00	
69	多用途货车	扬子牌YZK1022C4A	辆	1	2015-05-22	400.00	
70	天然气撬 视频监控		台	1	2015-11-26	492.00	
71	平板式刮刀下 卸料离心机	LGZ1000设备组	套	1	2014-12-31	16,700.00	
72	罗茨真空泵	ZJC-70F	套	1	2014-12-31	1,177.00	

可搬迁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	生产厂家/规格型号	单位	数量	购置时间	评估价值	备注
73	不锈钢电热水锅炉	240KW (20万大卡)	套	1	2014-12-31	5,184.00	
74	水冷式万能粉碎机	WN-400+	套	1	2014-12-31	1,612.00	
75	抽料泵		台	1	2016-03-31	1,237.00	
76	板框压滤机	XMAS-3/390-30	台	1	2017-11-30	657.00	
77	微波消解COD测定仪	微波式	台	1	2015-02-28	383.00	
78	多功能水质测定仪	445-600NM探头	台	1	2015-02-28	409.00	
79	精密天平	ME3002E	台	1	2015-05-13	535.00	
80	卡氏微量水分测定仪	ZDJ-2S	台	1	2015-05-31	2,169.00	
81	水份分析仪	XM50	台	1	2016-10-27	1,036.00	
82	电子屏	5.9m×0.58m, 基色：红、绿、蓝，像素管点间距5mm	台	1	2014/7/30	316.00	
83	实验室家具		套	1	2014/7/30	11,385.00	
小计				83		2,896,890.00	

评估人员：胡玉广、侯栩基、李晓讯、黎镇洋

拆损毁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格/型号	单位	数量	出厂日期	评估价值	备注
1	丙类车间公共系统工程工艺管道工程	丙类车间（循环水和压缩空、分汽缸等）公共系统工程工艺管道工程	项	1	2014年6月30日	237,394.00	
2	化料间工艺管道工程	管道工程	项	1	2014年6月30日	53,674.00	
3	高温暖房工艺管道	管道工程	项	1	2014年6月30日	93,027.00	
4	低温暖房工艺管道	管道工程	项	1	2014年6月30日	85,045.00	
5	水泵房工艺管道	管道工程	项	1	2014年6月30日	293,799.00	
6	仓库二外管工艺管道工程	管道工程	项	1	2014年6月30日	135,624.00	
7	暖房外管工艺管道	管道工程	项	1	2014年6月30日	138,489.00	
8	乙类车间管道、设备防腐保温、钢结构安装工程	无盐不浸酸无铬鞣剂（TWT）生产线，产能为4000吨/年，主要为配套管道	项	1	2014年6月30日	1,425,429.00	
9	乙类车间污水管道、设备配管	无盐不浸酸无铬鞣剂（TWT）生产线，产能为4000吨/年，主要为配套管道	项	1	2014年6月30日	241,085.00	
10	乙类车间各类搪瓷反应釜安装工程	无盐不浸酸无铬鞣剂（TWT）生产线，产能为4000吨/年，主要设备为各类搪瓷反应釜	项	1	2014年6月30日	507,600.00	
11	丙类车间管道、设备防腐保温、钢结构安装工程	生产环保加脂剂系列及环保脱脂剂系列生产线，产能为10000吨/年，主要为配套管道	项	1	2014年6月30日	2,600,837.00	
12	丙类车间污水管道、设备配管	生产环保加脂剂系列及环保脱脂剂系列生产线，产能为10000吨/年，主要为配套管道	项	1	2014年6月30日	260,034.00	

拆损毁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格/型号	单位	数量	出厂日期	评估价值	备注
13	丙类车间各类搪瓷反应釜安装工程	生产环保加脂剂系列及环保脱脂剂系列生产线，产能为10000吨/年，主要设备为各类搪瓷反应釜	项	1	2014年6月30日	520,490.00	
14	粉体车间管道、设备配套部件制作安装工程	生产TARA栲胶（环保型植物鞣剂）生产线，产能为10000吨/年，主要设备为各类反应釜	项	1	2014年6月30日	971,026.00	
15	丙类车间电气工程	电气工程	项	1	2014年6月30日	363,872.00	
16	乙类车间电气工程	电气工程	项	1	2014年6月30日	139,718.00	
17	仓库四电气工程	电气工程	项	1	2014年6月30日	162,044.00	
18	泵房电气工程	电气工程	项	1	2014年6月30日	662,456.00	
19	锅炉房电仪及增加工程		项	1	2014年6月30日	89,101.00	
20	丙类车间自控工程	自控工程	项	1	2014年6月30日	3,292,361.00	
21	乙类车间自控工程	自控工程	项	1	2014年6月30日	1,952,346.00	
22	粉体车间自控工程	自控工程	项	1	2014年6月30日	167,130.00	
23	管道燃气输配送系统工程		项	1	2014年6月30日	258,227.00	
24	实验室通风系统	通风系统	项	1	2014年6月30日	138,501.00	

拆损毁设备-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格/型号	单位	数量	出厂日期	评估价值	备注
25	厂房电梯工程	客梯（1.05吨，6站）一台，货梯（2吨，2站）一台，货梯（2吨，5站）5台	项	1	2014年6月30日	877,684.00	
26	10KV变配电工程（1000kva）	外部铺设ZRYJV22-3*150高压电缆及相关土建部分，配电房变配电设备	项	1	2014年6月30日	1,023,965.00	
27	火灾报警工程		项	1	2014年6月30日	451,688.00	
28	消防给水工程	消防工程	项	1	2014年6月30日	1,225,821.00	
29	活性炭尾气吸收系统	尾气吸收系统	套	1	2014年6月30日	55,012.00	
30	活性炭尾气吸收系统	尾气吸收系统	套	1	2014年6月30日	55,012.00	
31	污水处理系统	设计处理量为110m³/d，每天运行时间24h，出水质量达到广东省地方标准《水污染物排放标准》（DB44/26-2001）》第二段I级排放标准	套	1	2014年6月30日	404,698.00	
32	110自动报警系统	报警系统	台	1	2016年7月1日	41,748.00	
小计						18,924,937.00	

评估人员：胡玉广、侯树基、李晓讯、黎镇洋

其他资产-拆迁补偿评估明细表

评估基准日：2019年1月10日

产权持有人：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

金额单位：人民币元						
序号	名称	单位	计算数量	评估依据	市场单价 (元/月·m²)	市场价值 (元/月)
1	停业停产损失	m²	28,020.76	产权证书	18	504,374
						4,034,989
2	临时安置费	m²	28,020.76	产权证书	15	420,311
						2,521,868
小计						6,556,858

评估人员：胡玉广、侯栩基、李晓讯、黎镇洋



12. 消防水池(1)



12. 消防水池(2)



13、14、15 (1)



13、14、15 (2)



13、14、15 (3)



13、14、15 (4)



13、14、15 (5)



13、14、15 (6)



16. 连廊 (1)



16. 连廊 (2)



17. 地磅 (1)



17. 地磅 (2)

现场勘察照片



7. 丙类仓库三 (3)



7. 丙类仓库三 (4)



8. 丙类仓库四 (1)



8. 丙类仓库四 (2)



9. 乙类仓库 (1)



9. 乙类仓库 (2)



10. 工具房及水泵房 (1)



10. 工具房及水泵房 (2)



10. 工具房及水泵房 (3)



10. 工具房及水泵房 (4)



11. 装卸货区平台 (1)



11. 装卸货区平台 (2)

现场勘察照片



3. 丙类车间一3



3. 丙类车间一4



4. 乙类车间一 (1)



4. 乙类车间一 (2)



5. 丙类仓库一 (1)



5. 丙类仓库一 (2)



6. 丙类仓库二 (1)



6. 丙类仓库二 (2)



6. 丙类仓库二 (3)



6. 丙类仓库二 (4)



7. 丙类仓库三 (1)



7. 丙类仓库三 (2)

现场勘察照片



1. 门卫室1



1. 门卫室2



2. 综合楼1



2. 综合楼2



2. 综合楼3



2. 综合楼4



2. 综合楼5



2. 综合楼6



2. 综合楼7



2. 综合楼8



3. 丙类车间一1



3. 丙类车间一2



19. 污水收集池



20. 移动板房



单车棚



顶棚



吸烟室、不锈钢围墙、水泥地面

委托人及被评估单位承诺函

北京华亚正信资产评估有限公司：

我公司因股东拟了解拆迁补偿价值事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的佛山市顺德区粤亨新材料有限公司的建（构）筑物、土地使用权、其他资产拆迁补偿、花木资产、可搬迁设备、拆损毁设备等多类资产拆迁补偿价值进行评估，详见资产评估明细表。全部股东权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
- 3、委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
- 5、不干预评估工作。

委托人及被评估单位：佛山市顺德区粤亨新材料有限公司

法定代表人：



2019年1月10日

资产评估师承诺函

佛山市顺德区粤亨新材料有限公司：

受你单位的委托，我们对贵单位拟拆迁补偿涉及其拥有的位于佛山市顺德区均安镇均安社区居民委员会智安北路 21 号的建（构）筑物、土地使用权、设备、花木及其他资产，以 2019 年 1 月 10 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：胡玉广



二〇一九年一月三十一日

名称变更通知

北京华信众合资产评估有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司于2018年12月15日经
我局核准，名称变更为北京华亚正信资产评估有限公司。

特此通知



广东省财政厅

粤财评备〔2018〕50号

关于北京华信众合资产评估有限公司佛山 分公司的备案公告

北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司报来的《资产评估机构分支机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构分支机构名称为北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司，组织形式为有限责任公司分公司，统一社会信用代码为91440606MA4UKFU025。

二、北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司负责人为李玉斌。

三、北京华信众合资产评估有限公司佛山分公司原取得资产评估资格证书（证书编号：11020103-441601，序列号：00012002，原取得资产评估资格证书批准文号：粤财工〔2016〕19号）已按

规定回收。

四、资产评估机构分支机构申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京华信众合资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2010]181号 证书编号：0100072030
变更文号：财办企[2014]94号
序列号：000136



发证时间：二〇一〇年 月 日



编号: 0 04880668

营业执照

统一社会信用代码 91110105722612527M

名称	北京华亚正信资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000一号楼B座20层东区2005室
法定代表人	姜波
注册资本	1000万元
成立日期	2000年08月09日
营业期限	2000年08月09日至 长期
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2018



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡玉广

性别：男

登记编号：33120045



单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司



初次登记时间：2012-08-14

年检信息：通过（2018-05-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡玉广

本人印鉴：
资产评估师
胡玉广
33120045



打印时间：2018年5月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：侯栩基

性别：男

登记编号：44160047

单位名称：北京华信众合资产评估
有限公司佛山分公司



初次登记时间：2016-08-30

年检信息：通过 (2018-05-09)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

侯栩基

本人印鉴：

资产评估师
侯栩基
44160047



打印时间：2018年5月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>