

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020146202300615
合同编号:	HT-2023-02489480
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	评Z22125190063
报告名称:	佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收行为涉及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等1,216项资产
评估结论:	277,737,630.00元
评估报告日:	2023年05月17日
评估机构名称:	广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司
签名人员:	郑欣鹏（资产评估师） 会员编号：44180002 李馨婧（资产评估师） 会员编号：44210167



(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：2023年05月18日

本资产评估报告依据中国
资产评估准则编制

查询码防伪查询

评估报告查询网址:

<http://www.gdxdpg.com>:8080

评估报告防伪查询码: 1209221632980

声明: 以防伪查询码查询为准, 凡报告
内容与本网址查询结果不一致, 即为虚
假报告; 使用虚假报告所带来的后果我
司不承担任何责任。



防伪二维码



信德评估

XINDE APPRAISAL

佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收
行为涉及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的土地
使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木
等1,216项资产

资产评估报告书

评Z22125190063

二〇二三年五月十七日

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

全国执业土地评估资质 房地产估价一级资质 资产评估资质

公司地址: 广东省佛山市顺德区大良街道文晖路 29 号逸林苑商务中心四楼

电话: 0757-22336310、22336311

网址: [Http: //www.gdxdpg.com](http://www.gdxdpg.com)

传真: 0757-22336314

电子邮箱: xdpg88@126.com

目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	3
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	3
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	23
九、评估假设	24
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
十四、资产评估机构及资产评估师	29
资产评估报告附件	30

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。

三、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。

四、本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评估对象可实现价格的保证。

五、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。

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关注并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、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

八、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。

九、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。

佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收行为涉
及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的土地使用权、建（构）
筑物、机器设备、搬迁动产、花木等 1,216 项资产

评估项目

资产评估报告摘要

评 Z22125190063

佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室、佛山佛塑科技集团股份有
限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受贵单位的委托，对佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收行为涉及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等 1,216 项资产，以二〇二二年十二月二十二日为基准日进行了评估。现将资产评估报告书摘要如下：

评估目的：为委托人确定被征收资产货币补偿金额提供参考依据。

评估对象：纳入本次征收范围内的各类资产的征收补偿价值。

评估范围：佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的位于佛山市禅城区站前路 26 号的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等 1,216 项资产，详见经三方共同确认的《资产申报明细表》。

评估基准日：2022 年 12 月 22 日。

价值类型：征收补偿价值，具体为：采用市场价值对土地使用权、构筑物、拆损毁设备进行征收补偿；采用重置价值（重置成本）对有证建筑物进行征收补偿；采用建安成本对无证建筑物进行征收补偿；采用搬迁价值（搬迁费用）对可搬迁设备、搬迁动产、花木进行征收补偿。

评估方法：对土地使用权采用市场法和收益法进行评估；对建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木采用成本法进行评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，采用上述评估方法，评估对象在评估基准日的评估结论如下：

评估对象于评估基准日的征收补偿价值为 **RMB 277,737,630.00 元**（大写：人

民币贰亿柒仟柒佰柒拾叁万柒仟陆佰叁拾元整）。

本次资产权属人未提供资产账面价值数据，故未能对其增减值进行分析；评估结论均不含税，具体评估情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目	明细科目	单位	数量	评估价值	备注
1	土地使用权	-	项	1	165,433,950	市场价值
2	建（构）筑物	有证建筑物	项	23	84,301,719	重置成本
		无证建筑物	项	39	9,741,846	建安成本
		构筑物	项	95	4,088,267	市场价值
3	机器设备	可搬迁设备	项	517	4,467,190	搬迁价值
		拆损毁设备	项	158	9,197,711	市场价值
4	搬迁动产	办公设备	项	251	27,610	搬迁价值
		运输工具	项	25	16,600	
		车间杂物	项	1	235,200	
5	花木	-	项	106	227,537	
合计			项	1,216	277,737,630	个位取整

特殊事项说明：

1、根据委托人提供的《国有土地使用权证》（佛禅国用【2011】第 1206209 号），本次评估范围内的 58047 m²国有建设用地使用权为工业用地，其中包括 10896 m²规划道路面积，当城市规划需要时，应服从城市规划要求。由于该宗地的证载用途和实际用途均为工业，本次按工业用途对 58047 m²国有建设用地使用权进行评估，未考虑规划道路用途的影响，**提请报告使用者注意。**

2、本次对于有证建筑物、无证建筑物、构筑物的具体界定和划分，均采用自《测绘报告书》和《资产申报明细表》的相关数据，**提请报告使用者注意。**

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。

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的，评估报告需提交企业有关主管部门备案后方可正式使用，评估报告使用有效期限为 1 年，即自评估基准日 2022 年 12 月 22 日起，至 2023 年 12 月 21 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。

佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收行为涉 及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的土地使用权、建（构）

筑物、机器设备、搬迁动产、花木等 1,216 项资产

评估项目

资产评估报告正文

评 Z22125190063

佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室、佛山佛塑科技集团股份有
限公司：

广东信德资产评估与房地产土地估价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，采用市场法、收益法和成本法，按照必要的评估程序，对佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟实施资产征收行为涉及的佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的位于佛山市禅城区站前路 26 号的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等 1,216 项资产在评估基准日的征收补偿价值进行了评估。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

本次资产评估项目的委托人为佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室、佛山佛塑科技集团股份有限公司，被评估单位为佛山佛塑科技集团股份有限公司。

（一）委托人概况

A. 委托人一

企业名称：佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室

法定住所：广东省佛山市禅城区朝安北路 23 号

统一社会信用代码：114406045666996078

负责人：区伟坚

登记机关：佛山市禅城区事业单位登记管理局

B.委托人二

公司名称：佛山佛塑科技集团股份有限公司

成立日期：1988 年 06 月 28 日

统一社会信用代码（注册号）：91440600190380023W

注册资本：人民币 96,742.3171 万元

法定代表人：唐强

注册地址：广东省佛山市禅城区汾江中路 85 号

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

经营期限：长期

生产、销售各类高分子聚合物、塑料化工新材料、塑料制品、包装及印刷复合制品、热缩材料、工程塑料制品、建筑及装饰材料、电线电缆产品、聚脂切片和化纤制品（上述项目不含危险化学品，生产由分支机构经营）；生产、销售医用防护口罩、医用外科口罩、一次性医用口罩、劳保口罩、日常防护性口罩等系列口罩；塑料机械设备制造、加工及工程设计安装；辐照技术服务（由下属分支机构筹建）；仓储，货物的运输、流转与配送；出版物、包装装潢印刷品、其他印刷品印刷；对外投资；技术咨询服务。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；提供土地、房产、设备、车辆的租赁服务。（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

公司名称：佛山佛塑科技集团股份有限公司

成立日期：1988 年 06 月 28 日

统一社会信用代码（注册号）：91440600190380023W

注册资本：人民币 96,742.3171 万元

法定代表人：唐强

注册地址：广东省佛山市禅城区汾江中路 85 号

企业性质：股份有限公司(上市、国有控股)

经营期限：长期

生产、销售各类高分子聚合物、塑料化工新材料、塑料制品、包装及印刷复合

制品、热缩材料、工程塑料制品、建筑及装饰材料、电线电缆产品、聚脂切片和化纤制品（上述项目不含危险化学品，生产由分支机构经营）；生产、销售医用防护口罩、医用外科口罩、一次性医用口罩、劳保口罩、日常防护性口罩等系列口罩；塑料机械设备制造、加工及工程设计安装；辐照技术服务（由下属分支机构筹建）；仓储，货物的运输、流转与配送；出版物、包装装潢印刷品、其他印刷品印刷；对外投资；技术咨询服务。经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务；提供土地、房产、设备、车辆的租赁服务。（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。）

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本项目由佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室和佛山佛塑科技集团股份有限公司共同委托，被评估单位为佛山佛塑科技集团股份有限公司，其中佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室为资产征收方，佛山佛塑科技集团股份有限公司为资产被征收方。

（四）评估报告使用者及业务约定书约定的其他评估报告使用者

根据业务约定书的约定，本资产评估报告使用者为委托人和被评估单位。

其他评估报告使用者为与本次经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的国有资产监管机构。

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者。

二、评估目的

根据佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室提供的《广州至湛江高速铁路建设工程（禅城段）站场区域土地和房屋征收公告》（佛禅房征决告【2022】第9号），佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室拟对纳入征收范围的归属于佛山佛塑科技集团股份有限公司的相关资产实施征收行为。

受佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室和佛山佛塑科技集团股份有限公司共同委托，本次评估目的是反映佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室在评估基准日拟实施资产征收行为涉及的相关资产的征收补偿价值，为上述经济行为提供价值参考依据。



三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的位于佛山市禅城区站前路26号的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等1,216项资产的征收补偿价值。

（二）评估范围

1、评估范围为佛山佛塑科技集团股份有限公司拥有的位于佛山市禅城区站前路26号的土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等1,216项资产。具体情况如下：

序号	项目	明细科目	单位	数量
1	土地使用权	-	项	1
2	建（构）筑物	有证建筑物	项	23
		无证建筑物	项	39
		构筑物	项	95
3	机器设备	可搬迁设备	项	517
		拆损毁设备	项	158
4	搬迁动产	办公设备	项	251
		运输工具	项	25
		车间杂物	项	1
5	花木	-	项	106
合计			项	1,216

2、重要资产概况

（1）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共1宗，涉及土地面积58,047平方米，土地使用权详细情况如下：

序号	产权证号	权属人	宗地位置	用地性质	土地用途	估价期日 开发程度	土地使用权 终止日期	土地面积 (m ²)
1	佛禅国用 (2011)第 1206209号	佛山佛塑科技集团股份 有限公司	佛山市 禅城区 站前路 26号	国有 出让	工业 用地	宗地红线 外“五通”， 宗地红线 内平整	2047/3/1	58,047

至评估基准日，待评宗地已整体开发利用，用途为工业，总土地面积58,047平方米，地上已建权属为佛山佛塑科技集团股份有限公司的生产厂房（辐照车间、拉丝车间等）、宿舍和办公楼等建筑物，证载总建筑面积40,610.26平方米；此外宗地内还建有门卫房和仓库及编织生产车间、厂区道路和循环水池工程等共39项无证建筑物和95项构筑物。



(2) 建（构）筑物

建（构）筑物合计157项，其中23项已办理房地产权属证明文件，测量建筑面积合计40,475.60平方米，证载建筑面积合计40,610.26平方米；39项为无证建筑物，建筑面积合计11,318.39平方米；95项为构筑物，面积合计为38,926.13平方米。

建（构）筑物具体情况如下：

①已办理产权证23项建筑物

序号	测绘编号	所在位置	层数/结构	建筑高度(m)	测量建筑面积(m²)	证载建筑面积(m²)
1	F1	自编 1 号	1/混合	4.98	89.45	89.45
2	F2	自编 2 号	2/混合	10.1	193.06	193.06
3	F3	自编 3 号	1/混合	9.39	540.20	540.20
4	F4	原自编 4 号	1/钢混	9.23	957.88	925.23
5	F5	自编 5 号	3/钢混	18.21	3258.90	3258.90
6	F6	原自编 6、7 号	1/钢混+砖木	13	870.26	1026.20
7	F7	原自编 8 号	3/钢混	20.1	2358.89	4200.00
8	F8	原自编 11 号	1/混合	7.74	1764.20	1661.25
9	F9	自编 14 号	6/钢混	22.24	1681.31	1681.31
10	F10	自编 19 号	4/钢混	18.73	1834.52	1834.52
11	F11	自编 23 号	1/钢混	7.17	1697.29	298.09
12	F12	自编 25 号	3/钢混	19.96	8527.85	8527.85
13	F13	原自编 26 号	1/混合	7.78	687.58	192.29
14	F14	自编 29 号	1/混合	5.22	208.93	208.93
15	F15	自编 33 号	1/砖木	7.85	537.30	705.00
16	F16	原自编 36 号	2/钢混	10.44	847.82	847.82
17	F17	自编 37 号	2/混合	8.62	280.69	280.69
18	F18	自编 39 号	3/钢混	12.4	942.95	942.95
19	F19	自编 40 号	2/钢混	6.78	939.60	939.60
20	F20	自编 41 号	6/钢混	24.08	3222.35	3222.35
21	F21	自编 42 号	3/钢混	18.55	5622.58	5622.58
22	F22	自编 43 号	2/钢混	7.98	1514.87	1514.87
23	F23	自编 44 号	1/钢混	11.07	1897.12	1897.12
合 计					40475.60	40610.26

②未办理产权证39项建筑物

序号	测绘编号	所在位置	层数/结构	高度(m)	建筑面积(m²)
1	F24	门口	1/混合	3.00	44.33
2	F25	宿舍楼东侧	1/简易	3.81	21.06
3	F26	宿舍楼东侧	1/混合	3.3	14.44
4	F27	宿舍楼南侧	1/简易	4.5	383.91
5	F28	经纬仓	1/钢混	6.04	635.43
6	F29	编织生产车间	1/钢混	6.52	2449.14
7	F30	循环水池	1/混合	3.53	86.13
8	F31	丝车停放间	1/混合	5.02	177.38
9	F32	自编 5 号北侧	1/混合	3.52	35.55
10	F33	自编 5 号北侧	1/简易	3.52	14.97



11	F34	自编 5 号北侧 (机修)	1/混合	4.18	63.57
12	F35	自编 5 号北侧	1/钢混	5.6	60.05
13	F36	拉丝电工维修	1/混合	5.1	56.95
14	F37	自编 3 号北侧	1/混合	5.52	174.43
15	F38	自编 4 号西侧	1/钢混	3.2	24.97
16	F39	印刷车间	1/钢混	10	697.86
17	F40	自编 8 号南侧	1/混合	4.22	81.96
18	F41	自编 8 号南侧	1/混合	4.2	92.53
19	F42	自编 8 号南侧	1/混合	4.2	70.46
20	F43	自编 11 号南侧	1/混合	3.83	61.32
21	F44	自编 11 号南侧	1/混合	4.2	74.16
22	F45	自编 11 号南侧	2/混合	5.8	13.72
23	F46	自编 11 号南侧	1/混合	4	122.50
24	F47	自编 11 号南侧	1/混合	3.8	130.06
25	F48	自编 23 号南侧	2/混合	7	34.38
26	F49	自编 23 号南侧	1/混合	3	32.47
27	F50	自编 23 号南侧	1/钢结构	5	352.70
28	F51	自编 23 号南侧	1/混合	3.7	14.40
29	F52	自编 23 号南侧	1/混合	3.7	11.76
30	F53	经纬料仓	1/钢混	10.32	1756.38
31	F54	成品拼复	1/混合	6.3	1142.00
32	F55	自编 40 号南侧	1/混合	4.6	279.34
33	F56	自编 40 号南侧	1/混合	5.5	19.24
34	F57	自编 29 号东侧	1/钢结构	5.2	253.55
35	F58	自编 29 号东侧	1/砖木	5.32	129.79
36	F59	自编 29 号北侧	1/钢结构	5.5	193.73
37	F60	自编 33 号南侧	1/混合	4.3	127.14
38	F61	经纬料仓	1/钢混	9.7	1377.56
39	F62	自编 3 号北侧	1/混合	3.01	7.07
合 计					11318.39

③95项构筑物

序号	测绘编号	所在位置	层数/结构	高度 (m)	面积 (m²)
1	P1	编织生产车间 (六区)	1	3.5	254.54
2	P2	循环水池	1	5.5	63.99
3	P3	循环水池	1	3	147.78
4	P4	循环水池围墙边	1	3.2	8.18
5	P5	丝车停放间	1	6.33	510.60
6	P6	自编 43 号	1	6.6	262.61
7	P7	自编 5 号	1	5	478.76
8	P8	循环水池	1	4.2	62.22
9	P9	自编 5 号	1	4.08	32.91
10	P10	自编 5 号二层	1	4	108.68
11	P11	自编 19 号	1	5.5	50.55
12	P12	自编 3 号	1	3.5	47.19
13	P13	自编 19 号	1	5.08	321.11
14	P14	自编 6、7 号	1	5.2	116.11
15	P15	自编 4 号	1	3.2	115.01



16	P16	复合循环水池	1	3.2	66.95
17	P17	自编 8 号	1	4	61.92
18	P18	印刷小仓	1	2.6	17.48
19	P19	复合电工	1	2.6	33.53
20	P20	自编 8 号	1	3.09	6.53
21	P21	自编 8 号	1	4.13	319.11
22	P22	自编 11 号	1	2.11	1142.16
23	P23	自编 11 号	1	3.32	96.69
24	P24	编织机修	1	2.2	13.56
25	P25	编织机修	1	4.08	299.26
26	P26	再生机间	1	3.97	793.08
27	P27	自编 40 号	1	5.12	155.60
28	P28	自编 23 号东侧	1	7.04	314.00
29	P29	自编 29 号	1	4.29	71.38
30	P30	自编 29 号仓库	1	2	2.79
31	P31	自编 29 号仓库	1	2.8	70.00
32	P32	自编 37 号	1	2.98	56.74
33	P33	自编 44 号东侧	1	5.8	79.75
34	P34	自编 25 号北侧	1	3.2	10.00
35	P35	自编 43 号顶楼棚	1	6.78	27.75
36	P36	自编 5 号北侧二层	1	4.5	60.05
37	P37	自编 5 号南侧	1	3.2	10.79
38	P38	自编 5 号北侧	1	3.2	12.71
39	P39	自编 1 号东侧	1	4.5	15.61
40	P40	自编 2 号北侧	1	6.5	12.15
41	P41	自编 2 号西侧	1	6.5	11.34
42	P42	自编 19 号南侧	1	2.5	12.42
43	P43	自编 3 号南侧	1	2.5	10.44
44	P44	自编 4 号北侧	1	2.5	17.34
45	P45	自编 8 号西侧	1	2.5	7.40
46	P46	自编 23 号西侧	1	2.5	4.54
47	P47	自编 40 号西侧	1	2.5	10.08
48	P48	F35 东侧	1	2.5	11.63
49	P49	自编 39 号东侧	1	5	40.23
50	P50	自编 29 号西侧	1	3.5	7.38
51	P51	F40 东侧	1	2.5	3.50
52	P52	F10 北侧	1	-	11.93
53	P53	自编 6、7 号东侧	1	2.33	11.28
54	P54	自编 6、7 号南侧	1	-	5.19
55	P55	自编 43 号	1/简易	3.85	30.00
56	P56	F39 南侧	1	1.93	11.97
57	P57	自编 37 号楼梯间	1/混合	3	9.61
58	P58	自编 19 号东侧	1/混合	3.05	7.73
59	P59	自编 4 号西侧	1/混合	2.72	19.81
60	P60	自编 4 号南侧	1/简易	2.97	8.62
61	P61	自编 4 号南侧	1/简易	3.21	21.06
62	P62	自编 8 号北侧	1/混合	3	7.68

63	P63	自编 40 号南侧	1/混合	4.22	27.74
64	P64	自编 29 号东侧	1/混合	3.6	7.42
65	P65	自编 19 号楼梯间	1/简易	2.7	3.94
66	P66	自编 40 号南侧	1/混合	2.42	4.97
67	P67	自编 14 号顶层	1/钢结构	1.25	1.82
68	P68	自编 44 号侧	1/混合	-	42.44
69	P69	自编 25 号	1/混合	1.95	7.02
70	P70	循环水池底部	1/混合	1.85	233.91
71	P71	自编 5 号	1/混合	1.5	41.73
72	P72	自编 5 号	1/混合	1.6	7.12
73	P73	拉丝电工维修	1/混合	1	8.97
74	P74	自编 6、7 号	1/钢结构	2.41	138.52
75	P75	复合循环水池	1/混合	4.18	140.86
76	P76	经纬料仓	1/钢结构	2.9	92.94
77	P77	自编 26 号	1/钢结构	2.93	108.78
78	P78	自编 26 号	1/钢结构	2.93	214.41
79	P79	编织布成品仓	1/钢结构	3	196.56
80	P80	编织布成品仓	1/钢结构	3	87.33
81	P81	编织布成品仓	1/钢结构	3	101.69
82	P82	编织布成品仓	1/钢结构	3	313.55
83	P83	编织布成品仓	1/钢结构	3	211.86
84	P84	门口景观水池	1/混合	0.5	43.22
85	P85	门口景观水池	1/混合	0.5	36.44
86	P86	自编 43 号二楼楼梯	1/钢结构	4.5	4.00
87	P87	F30 旁	1/钢结构	3.45	3.15
88	P88	自编 23 号	1/钢结构	2.62	242.49
89	P89	自编 23 号	1/钢结构	2.6	55.71
90	P90	自编 23 号南侧	1/砖木	1.35	1.49
91	P91	围墙	1	3.5	4315.57
92	P92	门口招牌	1	-	23.98
93	P93	水泥地	1	-	25428.28
94	P94	楼顶招牌	1	2	26.28
95	P95	花坛	1	-	140.93
合 计					38926.13

上述建（构）筑物均建成于1969-2018年之间，主要作为厂房、车间、仓库、宿舍和办公楼等工业用途使用，其中主要的建筑物结构较完好，无明显沉降、承载力仍较强。各建筑物均有不同的装修标准，如大部分厂房均为瓷砖或石米外墙，白灰抹白内墙和天花、水泥或地坪漆地面，水电设施和消防设备齐全，能满足正常的工业生产；宿舍和办公楼等建筑物为瓷砖外墙，楼梯楼，铝合金窗、木门、墙面和天花为乳胶漆刷白，天花部分为铝扣板、抛光砖铺设地面，水电设施齐备，能满足正常的生产配套用房使用功能；构筑物如水泥地面、水池、星铁棚等均能发挥各自的功能，维护保养状况较好；截止至评估基准日，上述建（构）筑物仍



在正常生产使用。

（3）机器设备

机器设备包括可搬迁设备、拆损毁设备，共计675项，具体情况如下：

①可搬迁设备共517项，主要为塑料和编制制品生产设备及配套设施，包括圆织机、PEX管生产线、复膜机组、高频高压电子辐照加速器、拉丝机组、再生机组、复合机组、涂覆生产线、冷水机组等；

②拆损毁设备共158项，主要为电梯、吊车、监控系统、粉尘处理系统、废气治理系统、电房设备、冷水循环系统、铁架、窗帘、电缆等定制或难搬迁后难以重新利用的设备。

本次纳入评估范围内的机器设备主要购置于2010年至2022年，部分老旧设备购置于1980年代和1990年代。设备类型主要为：编制类设备，如圆织机系列、收绕机、开幅机等；管材生产类设备，如小管机、管材生产线、电子辐照设备等；拉丝生产设备，如拉丝机组、收卷机及收丝锭等；生产配套设备，如吊机、冷水机、空压机等。上述设备均运作状况良好，企业每年均会对其进行维护保养，以满足正常的生产需要。

（4）搬迁动产

搬迁动产包括办公设备、运输工具、车间杂物共277项，具体情况如下：

①办公设备共251项，主要为电脑、打印机等办公设备。

②运输工具共25项，主要为叉车与汽车等运输设备。

③车间杂物共1项，为一批桌子、储物柜、架子、车间工器具等车间杂物，体积约为4409立方米。

上述搬迁动产除汽车外，均存放于企业厂区办公楼和工业厂房内，存放保管状况良好。车间杂物体积为实物现场统计得出，已经三方共同核实确认。

（5）花木

花木为白兰、米仔兰、芒果等植物，共106项，合计291棵（丛）。

截止至评估基准日，上述花木分布于厂区内，生长状况良好。

3.本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估除了部分数据采用自《测绘报告书》，未引用其他机构出具的报告。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型，在满足各自定义及相应使用条件的前提下，市场价值和市场价值以外的价值类型的评估结论都是合理的。

根据本项目特定评估目的，本次评估所选用的价值类型为征收补偿价值。

征收补偿价值，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、法规及征收方与被征收方的约定中关于征收补偿的具体规定和要求所具有的价值估计数额。

根据《估价委托书》和《关于禅城区站前路 26 号资产评估的说明》，本项目采用采用重置价值对有证建筑物进行征收补偿；采用建安成本对无证建筑物进行征收补偿；采用搬迁价值对可搬迁设备、搬迁动产、花木进行征收补偿；征收补偿价值为基于此补偿方案的估计数额。

对于价值类型的具体说明详见下表：

序号	类型	价值类型	价值类型 (具体定义)	说明	备注
1	土地使用权、构筑物、拆损毁设备	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	-
2	有证建筑物	重置价值	重置成本	是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本	本次设定为更新重置成本
3	无证建筑物	建安成本	-	是房屋建筑成本和房屋设施设备安装成本的简称	与重置成本相比，通常少了前期费用、管理费用、开发利润等各项开发商合理支出
4	可搬迁设备、搬迁动产、花木	搬迁价值	搬运费用	指物品搬运过程中所发生的运杂费、包装费等必须费用和因搬迁造成的合理损耗。	-

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 22 日。

以上评估基准日的确定是委托人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，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整

资料，能较全面反映评估对象整体情况等要素后与评估机构协商确定。

本报告一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。若评估基准日变动，将会对评估结果产生影响。

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）经济行为依据

1. 佛山市禅城区祖庙街道城建和水利办公室提供的《广州至湛江高速铁路建设工程（禅城段）站场区域土地和房屋征收公告》（佛禅房征决告【2022】第9号）。

（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）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2013年度12月28日修订）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）；
4. 《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]38号）；
6. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
7. 《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）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
9. 《企业国有资产评估管理办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；
10. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
11. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
12. 《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）；
13. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；



14.《中华人民共和国土地管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正））；

15.《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；

16.《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）；

17.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；

18.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

19.《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 86 号）；

20.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——评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4.《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

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

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

10.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

11.《资产评估执业准则——森林资源资产》（中评协〔2017〕41 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）；

16.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

17.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

18.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）。



（四）权属依据

- 1.《国有土地使用权证》佛禅国用（2011）第 1206209 号；
- 2.各建筑物的《房地产权证》；
- 3.设备购置发票、购置合同及付款凭证；
- 4.资产申报明细表、权属声明等其他有关产权证明。

（五）取价依据

- 1.《禅城区 2020 年国有与集体建设用地基准地价更新成果》（佛山市禅城区人民政府 2022 年 11 月 7 日发布）
- 2.《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行）；
- 3.《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》（财建[2016]504 号）；
- 4.《广东省建设工程综合预算定额》（2018 年版）；
- 5.《广东省建设工程计价依据》（2018 年版）；
- 6.《佛山市建设工程计价办法（2018）》（佛建价[2019]6 号文）；
- 7.《佛山市工程造价信息》（2022 年第 4 期）；
- 8.《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
- 9.《2022 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 10.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 11.原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
- 12.评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
- 13.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 14.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

- 1.《测绘报告书》（佛山市正图测绘有限公司出具）；
- 2.《估价委托书》和《关于禅城区站前路 26 号资产评估的说明》；
- 3.企业提供的《资产申报明细表》和《企业关于评估有关事项说明》；
- 4.广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司信息库。

七、评估方法

资产评估方法主要有市场法、成本法和收益法。

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

（一）评估方法选择

列入本次评估范围的资产类型包括土地使用权、建（构）筑物、机器设备、搬迁动产、花木等。按照《资产评估准则——基本准则》，评估时根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

1.对于土地使用权，因被评估宗地所在区域的征地补偿费用等资料数据较不齐全，相关的各项土地费用不易取得，故不适宜采用成本法计算用地的取得成本；因被评估宗地为工业用地，所在区域相同用途的工业用地出让或转让成交案例较多，适宜采用市场法进行评估；同时，评估对象的同一供求范围内可搜集到与评估对象相类似的土地租赁交易实例，故适合选用收益法。故本次对于土地使用权的评估，可采用市场法和收益法进行。

2.对于建（构）筑物，因该类资产没有活跃的公开市场，公开市场上也无法找到类似的交易活动，无法采用市场法进行评估；同时该类资产无法单独产生收益，未来预期收益和预期收益所承担的风险无法可靠预测，因此也不适宜采用收益法进行评估；考虑到建（构）筑物是可再造、可复制的资产，且其重新购建的造价信息和各类参数可公开客观取得，适宜采用成本法进行评估，故本次对建（构）筑物采用成本法评估。

3.对于机器设备（拆损毁设备），因该类资产主要为电梯、吊车等定制类型的设备及配套设施，公开市场上无法找到类似真实的二手交易活动，无法采用市场法进行评估；同时该类资产无法单独产生收益，未来预期收益和预期收益所承担的风险无法可靠预测，因此也不适宜采用收益法进行评估；考虑到该类设备是可



再造、可复制的资产，且其重新购置的市场报价和各类参数可公开客观取得，适宜采用成本法进行评估，故本次对机器设备采用的评估方法为成本法。

4.对于机器设备（可搬迁设备）、搬迁动产和花木，因迁移费用的多少主要受迁移时间、迁移距离及资产的类别和性质影响，而迁移行为往往千差万别、一般不具备可比性，因此不宜采用市场法评估；另外，搬迁费用作为一项成本项目，单独不具有获利性，因此，对搬迁动产和花木的评估不宜采用收益法进行；考虑到搬迁费用的大小主要受拟搬迁资产的类别、性质、规格、重量、距离等因素影响，且地域性较强，根据本项目评估目的、价值类型和评估对象的具体情况，本次对机器设备（可搬迁设备）、搬迁动产和花木的评估均采用成本法。

（二）各类评估方法说明

1.土地使用权

本次对土地使用权市场价值的评估，采用市场法和收益法进行测算。

（1）市场比较法

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似土地交易实例进行对照比较，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年限等差别，修正得出待估宗地评估值的方法，其基本公式为：

$$\text{委估宗地评估值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P——为可比交易实例价格

A——为交易情况修正系数

B——为交易日期修正系数

C——为区域因素修正系数

D——为个别因素修正系数

E——为使用年限修正系数

（2）收益法

根据市场分析预测，评估对象未来的净收益将逐年递增，所以选择净收益按一定比率递增、有限年的公式，其计算公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right]$$

式中：V——待估宗地在价值时点的收益价格，即现值。



A——待估宗地的未来净运营收益，未来第1年为A，未来第2年为 $A(1+g)$ ，未来第3年为 $A(1+g)^2$ ，依此类推，未来第n年为 $A(1+g)^{n-1}$ 。

Y——待估宗地的报酬率(折现率)。

g——净收益逐年递增的比率。

n——待估宗地的收益年限。

此公式的假设前提：①. 净收益未来第1年为A，此后按比率g逐年递增；②. 净收益逐年递增的比率g不等于报酬率Y；③. 收益年限为有限年n。

2. 建（构）筑物

根据建（构）筑物的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位建（构）筑物采用重置成本法进行评估。由于本次建（构）筑物对应的征收补偿价值类型为：有证建筑物采用重置成本、无证建筑物采用建安成本、构筑物采用市场价值，该三种价值类型均可从下列计算过程或计算结论获得。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，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价值。其基本公式为：

评估值（市场价值）= 重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定：

重置成本 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 资金成本 + 销售税费 + 开发利润

其中：建设成本 = 建安成本 + 前期费用 + 城市基础设施配套费 + 开发期间税费

① 建安成本的确定

主要包括建筑工程及安装工程，根据评估对象的结构、室内外装饰、水电设施等状况，按目前国内的建筑技术及经济指标、《佛山市工程造价信息》的当前价格水平综合确定；

② 前期费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理服务费、项目可研费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③ 城市基础设施配套费

城市基础设施配套费是指按城市总体规划要求，为筹集城市市政公用基础设施建设资金所收取的费用。专项用于市政基础设施、教育基础设施、轨道交通、城市电力管网下地和社区公共文化设施的配套建设。

本项目根据国家发布的相关法律法规文件制定的收费标准取值。

④开发期间税费

包括税收和地方政府收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等。依据当地标准按建安费的一定比例取值。

⑤管理费用

管理费用是指为组织和管理项目开发经营活动的必要支出，包括开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等，通常按照建设成本的一定比例来测算，根据评估人员调查情况，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

⑥销售费用

销售费用指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出，包括广告费、销售资料制作费、中介费、销售人员费用等，根据评估人员调查情况，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

⑦资金成本

资金成本按照项目合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款基准利率为基准，以建设成本、管理费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。

⑧销售税费

指预售或销售房地产应由卖方缴纳的税费，根据国家发布的相关法律法规文件制定的征收费率标准取值。

⑨开发利润

开发利润是在正常条件下房地产开发业主或建设单位所能获得的平均利润。评估对象为工业房地产，根据评估人员调查情况，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

(2) 综合成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别按年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中

已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济耐用年限}) \times 100\%$

② 打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率 = 结构部分成新率 $\times G$ + 装修部分成新率 $\times S$ + 设备部分成新率 $\times B$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

③ 综合成新率的确定

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率。

综合成新率 = 年限法成新率 $\times 40\%$ + 打分法成新率 $\times 60\%$

3. 机器设备（可搬迁设备）

根据可搬迁机器设备的特点、用途、资料的收集情况，本次对被评估单位可搬迁机器采用成本法进行评估。

（1）计算公式：

评估价值 = 拆卸费 + 运杂费 + 安装调试费 + 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，按参考市场价格，按设备重置价值的一定比例确定；

3) 安装调试费：根据《广东省安装工程综合定额》或设备重置价值的一定比例确定；

4) 损毁零部件损耗：按设备重置价值的一定比例确定。

4. 机器设备（拆损毁设备）

对于拆损毁设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的

全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

重置全价=(不含税)设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用+资金成本

(1) 重置全价的确定

① 机器设备重置全价的确定

A. 设备购置价

对于国产设备：主要设备通过向生产厂家或贸易公司咨询评估基准日市场价格，通用设备主要依据《2022 机电产品报价手册》和网上查询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定；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

由设备生产厂家承担运杂费、货物送至购置单位使用地点的不计运杂费。

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，根据不同的地区，运杂费率综合按不超过含税购置价的一定比例根据运距及设备的复杂程度测算。

运杂费=含税购置价×运杂费率

对于可以取得货物运输增值税专用发票的，运输费用进项税额可以抵扣，运输费用按抵扣后的计算。

C. 安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

D. 基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

E. 工程建设前期及其它费

根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。

前期及其他费：包括建设单位管理费，设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等。各项费用根据现行有关法规规定的费率标准和计费方法，通过计算确定。

F.资金成本

根据本项目合理的建设工期、按照评估基准日相应期限的贷款利率、资金成本按均匀投入计取。

(2) 成新率的确定

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，以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等，在对设备各组成部分进行勘察的基础上，同时考虑设备的已使用年限等因素，综合确定设备的尚可使用年限，然后按以下公式确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

5. 搬迁动产

对于搬迁动产的搬迁费，考虑到其可移动的特点，本次采用成本法进行评估。本次搬迁费用的评估，主要考虑搬迁过程中耗费的人化劳动和物化劳动价款与搬迁过程中各项费用相加后，得到搬迁费用评估值，其计算的基本公式如下：

$$\text{搬迁费用评估值} = \text{包装费} + \text{装卸费} + \text{运输费}$$

6. 花木

对于花木资产的搬迁费，本次评估采用成本法进行评估，其计算的基本公式如下：

(1) 计算公式：

$$\text{评估价值} = \text{移植费用} + \text{移植损耗}$$

$$\text{其中：移植费用} = \text{搬运费} + \text{运输费} + \text{种植费} + \text{成活保养费}$$

$$\text{移植损耗} = \text{市场价值} \times \text{移植损耗率}$$

(2) 计算过程：

1) 搬运费：根据《广东园林绿化工程综合定额》，考虑人工及机械的作业工时，按照市场价格水平确定工时单价，即：搬运费 = 搬运作业工时 × 搬运工时单价；

2) 运输费：根据《广东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《广东园林绿化工程综合定额》，考虑人工及机械的作业工时，按照市场价格水平确定工时单价，即：种植费=种植作业工时×种植工时单价

4) 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；

5) 成活保养费：根据《广东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；

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，按照与委托人的资产评估业务委托合同约定的事项，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. 广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司接受委托人委托后，评估人员即与委托人就本次评估目的、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，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，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

根据佛山佛塑科技集团股份有限公司提供的评估申报资料，评估人员已对申报的全部资产进行了必要的清查、核实。

具体步骤如下：

1. 听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史、现状的介绍；

2. 对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，对发现的问题进行了解，并请企业进行修改；

3. 进入现场，对资产评估申报表的内容进行核实，并对资产状况进行检查、记



录。与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况；

4.根据委估资产的实际状况和特点，确定相应的评估方法；

5.查阅委估资产的产权证明文件，设备购置合同及有关账目往来、发票等会计资料；

6.开展市场调查；

7.对企业实物资产进行评估，计算评估价值；

8.对其他资产审查、核实，确定评估值；

9.现场尽职调查。

（三）评定估算

评估人员根据项目特点并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，参考企业提供的历史资料和评估人员收集到的各类资料开始评定估算工作；最后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，将评估结果与委托人（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人。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：是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：是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的；

3.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；

4.假设和被评估单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后



不发生重大变化；

5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1.本次采用的评估方式为房地分估，在此基础上假设土地和房产为独立价值体系，相互不影响。

2.本次假设评估对象的物理状态等主要影响价格因素在现场勘查日与评估基准日相一致。

3.本次假设评估范围内各项无证建（构）筑物均能按正常经济使用年限使用，非临时建筑或其他需要拆除的违法建筑。

4.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

5.假设委托人、被评估单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

本评估报告的评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等评估程序，采用上述评估方法，评估对象在评估基准日的评估结论如下：

评估对象于评估基准日的征收补偿价值为 RMB 277,737,630.00 元（大写：人民币贰亿柒仟柒佰柒拾叁万柒仟陆佰叁拾元整）。

本次资产占有方未提供资产账面价值数据，故未能对其增减值进行分析；评估结论均不含税，具体评估情况如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	项目	明细科目	单位	数量	评估价值	备注
1	土地使用权	-	项	1	165,433,950	市场价值
2	建（构）筑物	有证建筑物	项	23	84,301,719	重置成本
		无证建筑物	项	39	9,741,846	建安成本
		构筑物	项	95	4,088,267	市场价值



3	机器设备	可搬迁设备	项	517	4,467,190	搬迁价值
		拆损毁设备	项	158	9,197,711	市场价值
4	搬迁动产	办公设备	项	251	27,610	搬迁价值
		运输工具	项	25	16,600	
		车间杂物	项	1	235,200	
5	花木	-	项	106	227,537	个位取整
合计			项	1,216	277,737,630	

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估师能力水平所能评定估算的有关事项。

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 评估工作中所采用的委托人及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托人及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 评估师及评估机构是对本评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不不对评估对象的法律权属做任何形式的保证，本评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(四) 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估除了部分数据采用自《测绘报告书》，未引用其他机构出具的报告。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

列入本次评估范围的建（构）筑物中，存在包括无证建筑物、构筑物共 134 项未办产权证。本次评估评估人员主要依据被资产评估申报表、产权承诺函等资料确认其权属，特请报告使用者注意。

(六) 评估程序受到限制的情况

1. 评估过程中，评估人员观察所评估建（构）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，未对建构筑物的隐蔽工程、结构和材质进行任何测试。



2.评估人员以被评估单位提供的有关工程资料真实有效为前提,通过实地勘察进行判断,在对设备进行勘察时因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,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人员使用人员的询问等判断设备状况。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估无评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

(八) 抵押担保事项

本次评估未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等因素的影响。

(九) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2022 年 12 月 22 日这一评估基准日被评估资产的客观公允反映,评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项,发生评估基准日期后重大事项时,不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后,且评估结果有效期内,若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估结果产生明显影响时,不能直接使用本评估结论,委托人应及时聘请评估机构对评估结论进行调整或重新确定评估值;若资产价格的调整方法简单、易于操作时,可由委托人在资产实际作价时进行相应调整。

(十) 其他需要说明的事项

1.根据委托人提供的《国有土地使用权证》(佛禅国用【2011】第 1206209 号),本次评估范围内的 58047 m²国有建设用地使用权为工业用地,其中包括 10896 m²规划道路面积,当城市规划需要时,应服从城市规划要求。由于该宗地的证载用途和实际用途均为工业,本次按工业用途对 58047 m²国有建设用地使用权进行评估,未考虑规划道路用途的影响,提请报告使用者注意。

2、本次对于有证建筑物、无证建筑物、构筑物的具体界定和划分,均采用自《测绘报告书》和《资产申报明细表》的相关数据,提请报告使用者注意。

提请评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

- 1.本资产评估报告使用人为委托人。
- 2.本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。



3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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专业人员不承担责任。

（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使用人。

（四）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。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门（或企业主管部门、管理集团等）审查，备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二三年五月十七日。



(本页无正文)

十四、资产评估机构及资产评估师

资产评估师姓名

证书编号

签字

印章

郑欣鹏

44180002

郑欣鹏



李馨婧

44210167

李馨婧



广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

法定代表人: 谢伟雄

2023年5月17日