

中国资产评估准则编制

新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产  
资产评估报告

中信华评报字【2020】第187号

台州中信华资产评估有限公司

2020年10月26日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3333020116202000088

资产评估报告名称： 新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产 资产评估报告

资产评估报告文号： 中信华评报字【2020】第187号

资产评估机构名称： 台州中信华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王怀燕(资产评估师)、李燕(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



# 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声明.....                     | 1  |
| 摘要.....                     | 2  |
| 正文.....                     | 4  |
| 一、委托人（产权持有人）概况.....         | 4  |
| 二、评估目的.....                 | 5  |
| 三、评估对象和评估范围.....            | 5  |
| 四、价值类型及其定义.....             | 6  |
| 五、评估基准日.....                | 6  |
| 六、评估依据.....                 | 6  |
| 七、评估方法.....                 | 8  |
| 八、评估程序实施过程和情况.....          | 8  |
| 九、评估假设.....                 | 9  |
| 十、评估结论.....                 | 10 |
| 十一、评估结论的特别事项.....           | 11 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....        | 12 |
| 十三、资产评估报告日.....             | 13 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 13 |
| 附件.....                     | 14 |





## 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、评估对象涉及的委估资产清单由委托人（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。





# 台州中信华资产评估有限公司

TAIZHOU ZHONGXINHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

## 新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产 资产评估报告

中信华评报字[2020]第 187 号

### 摘要

一、项目名称：新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产价值评估项目

二、委托人：新东方新材料股份有限公司

三、其他资产评估报告使用人：

(1) 产权持有人股东

(2) 国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人

四、产权持有人：新东方新材料股份有限公司

五、评估目的：拟转让部分不动产

六、经济行为：新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产，对所涉及的资产价值进行评估并提供价值参考

七、评估对象：产权持有人截至评估基准日的部分不动产

八、评估范围：产权持有人截至评估基准日所拥有的投资性房地产、固定资产和在建工程。

根据委托人申报资产，投资性房地产包括建筑物和土地使用权，固定资产—附属设施、在建工程—土建。

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 10 月 21 日

十一、评估方法：房屋建筑物采用成本法、土地使用权采用市场法

十二、评估结论：

截止评估基准日，产权持有人的部分不动产评估值为 11,765.56 万元，较账面值 5,985.84 万元，评估增值 5,779.72 万元，增值率 96.56%。





评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

| 项目       | 账面净值     | 评估值       | 增减额       | 增减率%    |
|----------|----------|-----------|-----------|---------|
|          | A        | B         | C = B - A | D = C/A |
| 非流动资产    | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72  | 96.56   |
| 投资性房地产净额 | 3,573.97 | 9,800.44  | 6,226.48  | 174.22  |
| 其中：房屋净额  | 2,721.12 | 3,064.75  | 343.64    | 12.63   |
| 土地使用权    | 852.85   | 6,735.69  | 5,882.84  | 689.79  |
| 固定资产净额   | 714.36   | 191.83    | -522.53   | -73.15  |
| 在建工程净额   | 1,697.51 | 1,773.29  | 75.77     | 4.46    |
| 资产总计     | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72  | 96.56   |

注：固定资产场地回填并入投资性房地产土地使用权评估

### 十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2020年10月21日至2021年10月20日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

### 十四、特别事项说明

1、1号-4号车间均已出租，租赁期为2020年3月25日至2021年3月24日。

2、5号车间已完工未验收，未办理产权证。房屋建筑面积是根据已备案的台州市黄岩房地产测绘有限公司20201022001号房屋建筑面积测绘报告。

3、土地使用权评估是根据新东方新材料股份有限公司提供的台州市天元房地产咨询评估有限公司台天地评字（2020）号105评估报告的评估结果确认。

4、委估资产为不含增值税税价，提请报告使用者关注。

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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。





## 台州中信华资产评估有限公司

TAIZHOU ZHONGXINHUA ASSETS APPRAISAL CO., LTD

### 新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产

### 资产评估报告

中信华评报字[2020]第 187 号

### 正文

新东方新材料股份有限公司：

台州中信华资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对新东方新材料股份有限公司拟实施资产转让之经济行为所涉及的新东方新材料股份有限公司的部分不动产在 2020 年 10 月 21 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）概况

（一）委托人（产权持有人）：新东方新材料股份有限公司

营业执照统一社会信用代码：91331000148192002J

经济性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

法定代表人：樊黎黎

注册资本：14373.338 万人民币

成立日期：1994 年 12 月 18 日

营业期限：自 1994 年 12 月 18 日至长期

住所：浙江省台州市黄岩区东城街道劳动北路 118（8 层）号

经营范围：货运；经营性危险货物运输（第 3 类）（剧毒化学品除外）（凭有效许可证经营）。

油墨，塑料制品制造、销售；化工原料销售；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务。

（二）其他资产评估报告使用人：

1、产权持有人股东；

2、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。



### (三) 委托人和产权持有人之间的关系

本次资产评估的产权持有人同委托人。

### 二、评估目的

本次评估目的是新东方新材料股份有限公司拟转让部分不动产对所涉及的资产价值进行评估并提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是产权持有人截至评估基准日所拥有的部分不动产。

评估范围是截至评估基准日所拥有的投资性房地产、固定资产和在建工程。根据委托人申报资产，投资性房地产包括建筑物和土地使用权，固定资产-附属设施、在建工程-土建工程。本次评估不动产位于浙江省台州市黄岩区江口街道永丰路2号、6号范围内。

投资性房地产-房屋建筑物共有4项，账面净值27,211,168.75元；

投资性房地产-土地使用权共有2项，账面净值8,528,505.52元；

固定资产-附属设施共有4项，账面净值7,143,586.02元；

在建工程-土建工程共有1项，账面净值15,975,138.91元(暂估工程款5,012,523.86元)。

#### 1、建筑(构)物明细如下：

| 序号 | 权证编号                     | 建筑物名称    | 结构   | 建成年月   | 单位             | 建筑面积      | 建筑情况   | 账面净值          | 备注     |
|----|--------------------------|----------|------|--------|----------------|-----------|--------|---------------|--------|
| 1  | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010892号 | 4号车间(3层) | 钢混结构 | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 3,030.29  | 已出租    | 3,143,344.20  | 投资性房地产 |
| 2  | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号 | 1号车间(3层) | 钢结构  | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 9,009.44  | 已出租    | 9,364,432.31  | 投资性房地产 |
| 3  |                          | 2号车间(3层) | 钢结构  | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 7,936.59  | 已出租    | 8,232,263.07  | 投资性房地产 |
| 4  |                          | 3号车间(3层) | 钢混结构 | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 6,238.82  | 已出租    | 6,471,129.17  | 投资性房地产 |
| 5  | 未办理产权证                   | 5号车间(4层) | 钢混结构 | 2020   | m <sup>2</sup> | 13,837.66 | 已完工未验收 | 16,975,138.91 | 在建工程   |
| 6  | 附属工程                     | 围墙       |      | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 568.50    | 北面共墙   | 7,143,586.02  | 固定资产   |
| 7  | 附属工程                     | 道路       |      | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 9,515.80  |        |               | 固定资产   |
| 8  | 附属工程                     | 管网       |      | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 13,410.67 |        |               | 固定资产   |
| 9  | 附属工程                     | 场地回填     |      | 2018.4 | m <sup>2</sup> | 27,336.40 |        |               | 固定资产   |
|    | 合计                       |          |      |        |                |           |        | 51,329,893.68 |        |

注：1号至4号车间均已出租，租赁期为2020年3月25日至2021年3月24日。

5号车间已完工未验收，未办理产权证，房屋建筑面积是根据已备案的台州市黄岩房地产测绘有限公司20201022001号的房屋建筑面积测绘报告。





2、土地使用权明细如下：

| 序号 | 土地权证编号                   | 土地位置      | 权利起止日期                | 用地性质 | 准用年限 | 开发程度 | 剩余使用年限 | 土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 账面净值         | 备注     |
|----|--------------------------|-----------|-----------------------|------|------|------|--------|------------------------|--------------|--------|
| 1  | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号 | 江口街道永丰路6号 | 2007/11/09~2057/11/08 | 工业   | 50   | 五通一平 | 37.1   | 24,557.40              | 6,312,830.79 | 投资性房地产 |
| 2  | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010892号 | 江口街道永丰路2号 | 2014/11/09~2057/11/08 | 工业   | 43   | 五通一平 | 37.1   | 2,779.00               | 2,215,674.73 | 投资性房地产 |
|    | 合计                       |           |                       |      |      |      |        |                        | 8,528,505.52 |        |

注：永丰路6号地块东面围墙外另有220.5m<sup>2</sup>土地在出让红线范围内，建有1#、2#、3#、5#车间，永丰路2号地块建有4#车间，两地块相连。

产权持有人所申报的委估资产无抵押、担保事项。

上述列入评估范围的资产与委托评估时确定的范围一致，评估对象和评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表内容为准。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2020年10月21日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### (一) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第48号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（2011年中华人民共和国国务院令第588号）；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年中华人民共和国国务院第55号令）；



- 7、《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第45号）；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 9、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 10、其他有关的法律、法规和规章制度。

#### （二）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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

#### （三）产权依据

- 1、委托人（产权持有人）企业法人营业执照复印件；
- 2、不动产权证复印件【浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号、第0010892号】
- 3、已备案的台州市黄岩房地产测绘有限公司20201022001号的房屋建筑面积测绘告。
- 4、其他有关产权证明。

#### （四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 3、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、浙江省有关计价取费标准的法规、规章；
- 5、台州市房屋建筑物工程造价及主要材料价格信息资料；
- 6、房天下土地信息网站、中国土地市场网；
- 7、与产权持有人资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证及其他会计资料；

- 8、委托评估的各类资产评估明细表；
- 9、委托人（产权持有人）提供的其他与评估有关的资料；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 11、台州市天元房地产咨询评估有限公司台天地评字（2020）号 105 评估报告。

## 七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相  
关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

**成本法：**成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（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扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

**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：**是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的  
评估方法。

### （一）评估方法的选择

#### 1、房屋建(构)筑物的评估方法

委估房屋建(构)筑物主要为工业用途房屋建筑物，本次评估选用重置成本法进行评估。重置  
成本法是从建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成  
本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

计算公式：评估价值=不含税建筑物重置成本 X 综合成新率

#### 3、土地使用权的评估

待估宗地为工业用地，当地工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择  
与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等类似的工业用地出让案例采用市  
场比较法评估。

计算公式：待估宗地价格=可比实例价格 X 交易情况修正系数 X 交易日期修正系数 X 宗地区  
域因素修正系数 X 宗地个别因素修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估专业人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，  
开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：



#### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）、其他资产评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

#### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

#### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

#### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导产权持有人清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

#### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

#### （六）评定估算及内部复核

整理产权持有人提供的资料、收集到的市场资料及信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用者合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。





2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、资产按现有用途使用假设：资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

4、资产原地使用假设：原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

## （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、产权持有人所在地区的社会经济环境无重大变化；

## （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

## （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

截止评估基准日，产权持有人的部分不动产评估值为 11,765.56 万元，较账面值 5,985.84 万元，评估增值 5,779.72 万元，增值率 96.56%。





评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

| 项目       | 账面净值     | 评估值       | 增减额       | 增减率%    |
|----------|----------|-----------|-----------|---------|
|          | A        | B         | C = B - A | D = C/A |
| 非流动资产    | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72  | 96.56   |
| 投资性房地产净额 | 3,573.97 | 9,800.44  | 6,226.48  | 174.22  |
| 其中：房屋净额  | 2,721.12 | 3,064.75  | 343.64    | 12.63   |
| 土地使用权    | 852.85   | 6,735.69  | 5,882.84  | 689.79  |
| 固定资产净额   | 714.36   | 191.83    | -522.53   | -73.15  |
| 在建工程净额   | 1,697.51 | 1,773.29  | 75.77     | 4.46    |
| 资产总计     | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72  | 96.56   |

注：固定资产场地回填并入投资性房地产土地使用权评估

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的,只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立;
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务;
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响;
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响;
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的,受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、评估结论的特别事项

1、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）申报并经其确认；本报告以产权持有人提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，本评估公司未对产权持有人提供的有关经济行为决议、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

2、资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。



3、企业存在的可能影响部分不动产价值评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、在评估基准日后、评估结果有效期内，若委估资产数量、金额发生变化，委托人应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价。

5、产权持有人没有提供委估资产抵押、担保事项，没有考虑抵押或担保事项对其价值的影响。

6、评估报告由本评估机构出具，本评估机构和评估人员与委托人和委估资产无任何特殊利害关系，评估结论遵循独立、客观、公正的原则得出，并受评估人员职业水平和能力的影响。

7、资产评估师的责任是遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算后发表专业意见。本报告评估结果系为委托人实现本报告所列明的评估目的提供价值参考，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，资产评估师也不对评估对象的法律权属提供保证，评估机构和资产评估师也不承担相关当事人决策的责任。

8、委估房屋建筑物中 1 号至 4 号车间均已出租，租期为 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 日；5 号车间已完工未验收，未办理产权证，房屋建筑面积是根据已备案的台州市黄岩房地产测绘有限公司 20201022001 号房屋建筑面积测绘报告。

9、土地评估是根据新东方新材料股份有限公司提供的台州市天元房地产咨询评估有限公司台天地评字（2020）号 105 评估报告的评估结果确认。

10、委估资产为不含增值税税价，提请报告使用者关注。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期内使用。

3、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。



4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

## (二) 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事人另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘少、引出或披露于公开媒体。

3、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) 评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2020 年 10 月 21 日至 2021 年 10 月 20 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托。

## 十三、资产评估报告

本评估报告日期为 2020 年 10 月 26 日

## 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

台州中信华资产评估有限公司

资产评估师

法定代表人

资产评估师



二〇二〇年十月二十六日

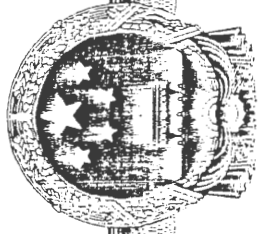


## 附件

- 1、委托人（产权持有人）的企业法人营业执照；
- 2、不动产权证复印件【浙(2018)台州黄岩不动产权第 0010891 号、第 0010892 号】；
- 3、台州市黄岩房地产测绘有限公司 20201022001 号房屋建筑面积测绘告；
- 4、台州市天元房地产咨询评估有限公司台天地评字（2020）号 105 评估报告；
- 5、其他有关产权证明。
- 6、委托人（产权持有人）的承诺函；
- 7、签字资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书复印件；
- 9、评估人员资质证书复印件；
- 10、资产评估机构企业法人营业执照复印件；







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91331000148192002J (3/3)



扫描二维码  
即可查询企业信息  
国家企业信用信息公示系统  
网址: www.gsxt.gov.cn

名称 新东方新材料股份有限公司

注册资本 壹亿肆仟叁佰柒拾叁万叁仟叁佰捌拾元

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 1994年12月18日

法定代表人 樊黎黎

营业期限 1994年12月18日至长期

经营范围

经营: 经营危险化学品运输(第3类)(剧毒化学品除外)(持有有效许可证经营)、油漆、塑料制品制造、销售; 化工原料销售; 经营本企业自产产品及技术的出口业务; 本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及技术的进口业务; 经营进料加工和“三来一补”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)

住所 浙江省台州市黄岩区东城街道劳动北路118(8层)号



登记机关

2020年4月0日



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2018 年 07 月 02 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33102418576



|        |                                 |  |
|--------|---------------------------------|--|
| 权利人    | 新东方新材料股份有限公司                    |  |
| 共有情况   | 单独所有                            |  |
| 坐落     | 江口街道永丰路6号                       |  |
| 不动产单元号 | 331003 012206 GB00521 F00010001 |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权            |  |
| 权利性质   | 出让/自建房                          |  |
| 用途     | 工业用地/工业                         |  |
| 面积     | 24557.40平方米/9009.44平方米          |  |
| 使用期限   | 2007年11月09日起至2057年11月08日止       |  |
| 权利其他状况 | 房屋结构: 钢结构<br>所在层: 1-3<br>总层数: 3 |  |

其他单元清单:

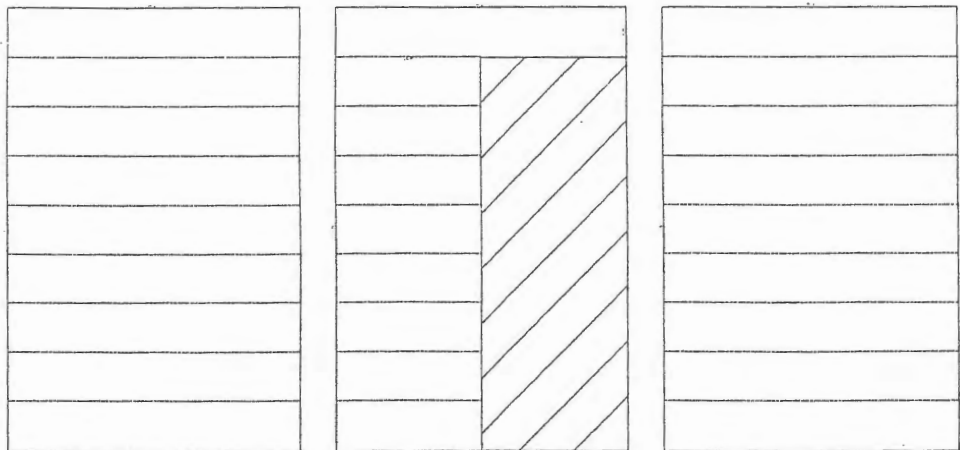
- 1、坐落: 江口街道永丰路6号, 不动产单元号: 331003012206GB00521F00030001  
用途: 工业用地(2007年11月09日起至2057年11月08日止) 工业, 面积: 76238.82平方米, 所在层/总层数: 1-3 /3
- 2、坐落: 江口街道永丰路6号, 不动产单元号: 331003012206GB00521F00020001  
用途: 工业用地(2007年11月09日起至2057年11月08日止) 工业, 面积: 77936.59平方米, 所在层/总层数: 1-3 /3

东面围墙外另有220.50平方米的土地在出让红线范围内。

# 房 产 分 户 图

单位: m.m<sup>2</sup>

|      |                     |      |     |        |         |
|------|---------------------|------|-----|--------|---------|
| 宗地代码 | 331003012206GB00521 | 结构   | 钢   | 专有建筑面积 |         |
| 幢号   | 1                   | 总层数  | 3   | 分摊建筑面积 |         |
| 户号   |                     | 所在层次 | 1-3 | 建筑面积   | 9009.44 |
| 坐落   | 江口街道永丰路6号           |      |     |        |         |



一 层

二 层

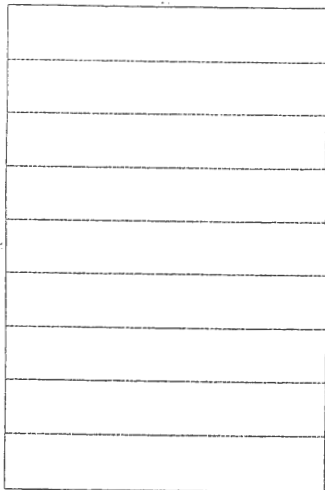
三 层

2017年12月01日

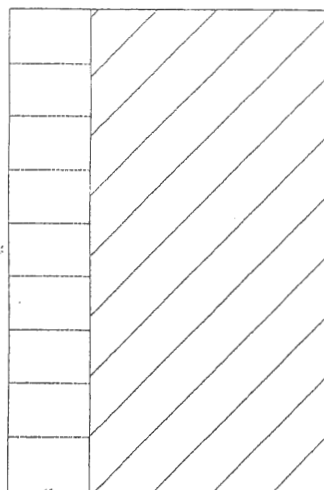
1:1200

单位: m.m<sup>2</sup>

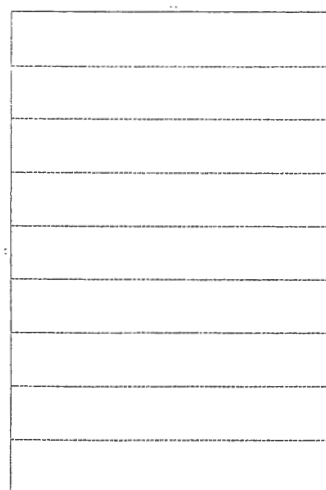
|      |                     |      |     |        |         |
|------|---------------------|------|-----|--------|---------|
| 宗地代码 | 331003012206GB00521 | 结构   | 钢   | 专有建筑面积 |         |
| 幢号   | 2                   | 总层数  | 3   | 分摊建筑面积 |         |
| 户号   |                     | 所在层次 | 1-3 | 建筑面积   | 7936.59 |
| 坐落   | 江口街道永丰路6号           |      |     |        |         |



一层



二层



三层

2017年12月13日

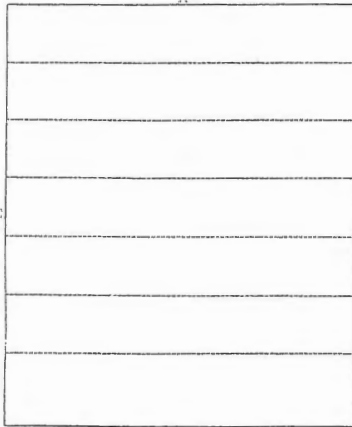
1:200

乙

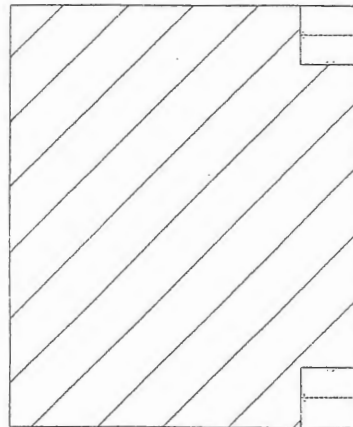
# 房产分户图

单位: m.m<sup>2</sup>

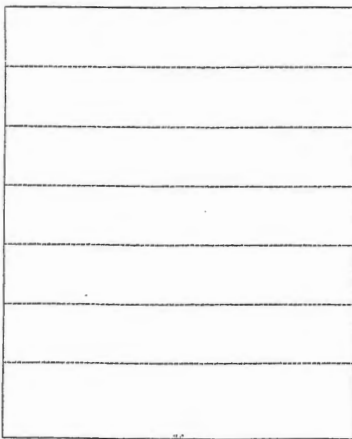
|      |                     |      |       |        |         |
|------|---------------------|------|-------|--------|---------|
| 宗地代码 | 331003012206GB00521 | 结构   | 钢筋混凝土 | 专有建筑面积 |         |
| 幢号   | 3                   | 总层数  | 3     | 分摊建筑面积 |         |
| 户号   |                     | 所在层次 | 1-3   | 建筑面积   | 6238.82 |
| 坐落   | 江口街道永丰路6号           |      |       |        |         |



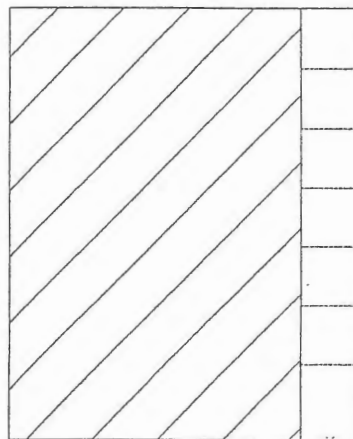
三层



屋顶



一层



二层

2017年12月13日

1:1000

3#

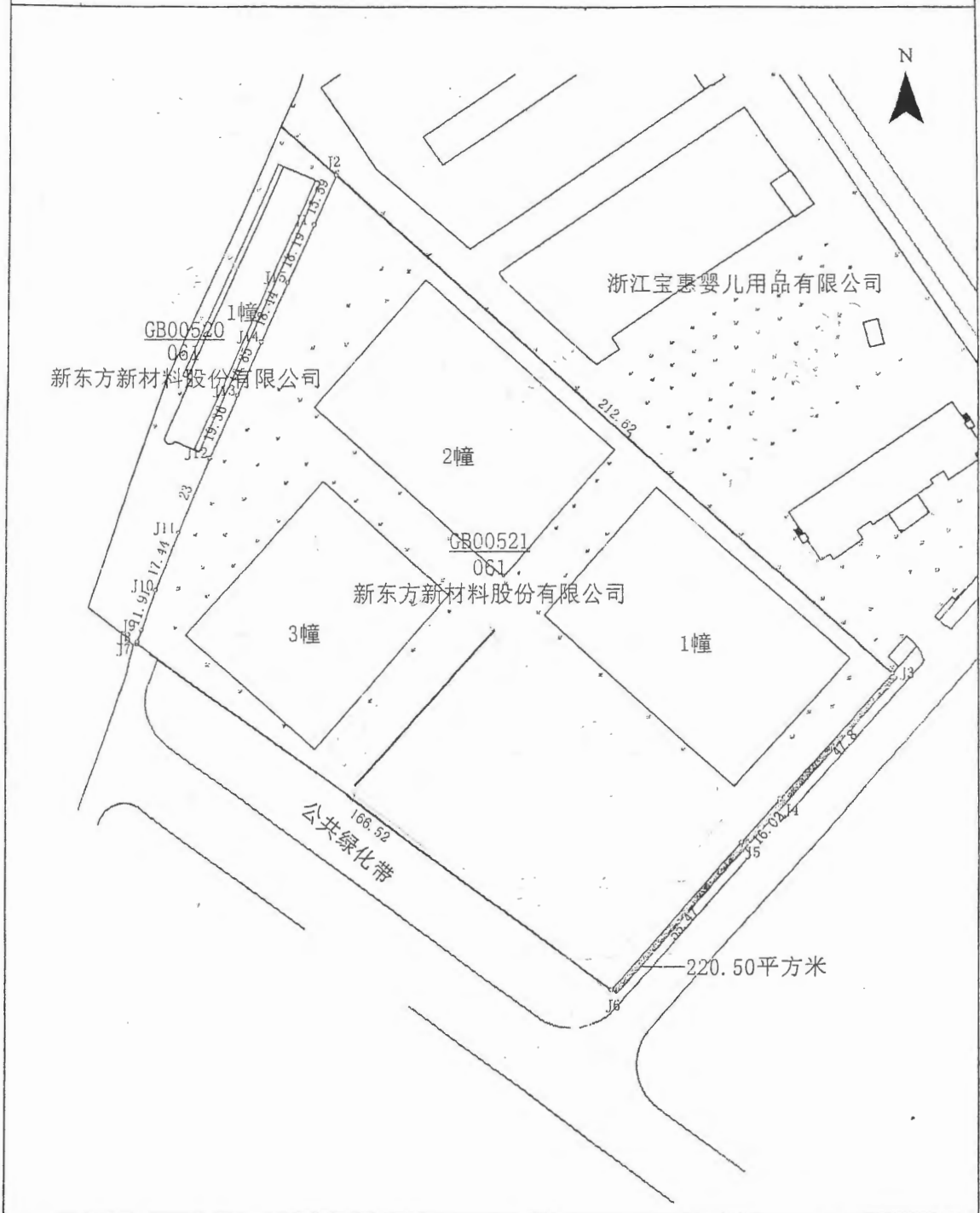


宗地代码: 331003012206GB00521

土地权利人: 新东方新材料股份有限公司

所在图幅号: 174.25-482.75 174.25-482.50

宗地面积: 24557.40



2018-06-29

1:1550

制图者:

审核者:

根据《中华人民共和国物权法》等法律  
法规，为保护不动产权利人合法权益，对  
不动产权利人申请登记的本证所列不动产  
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2018 年07 月2 日

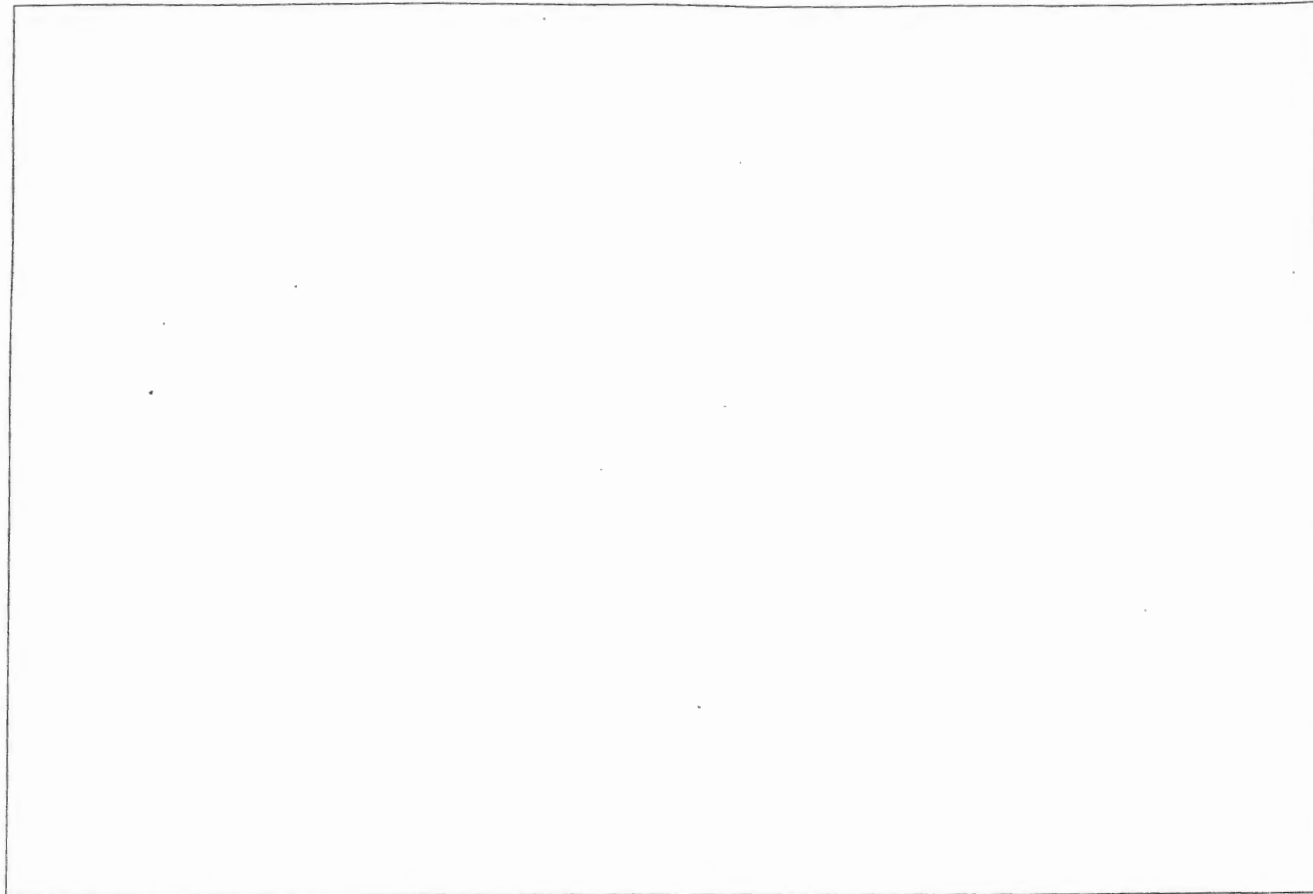


中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 33102418574



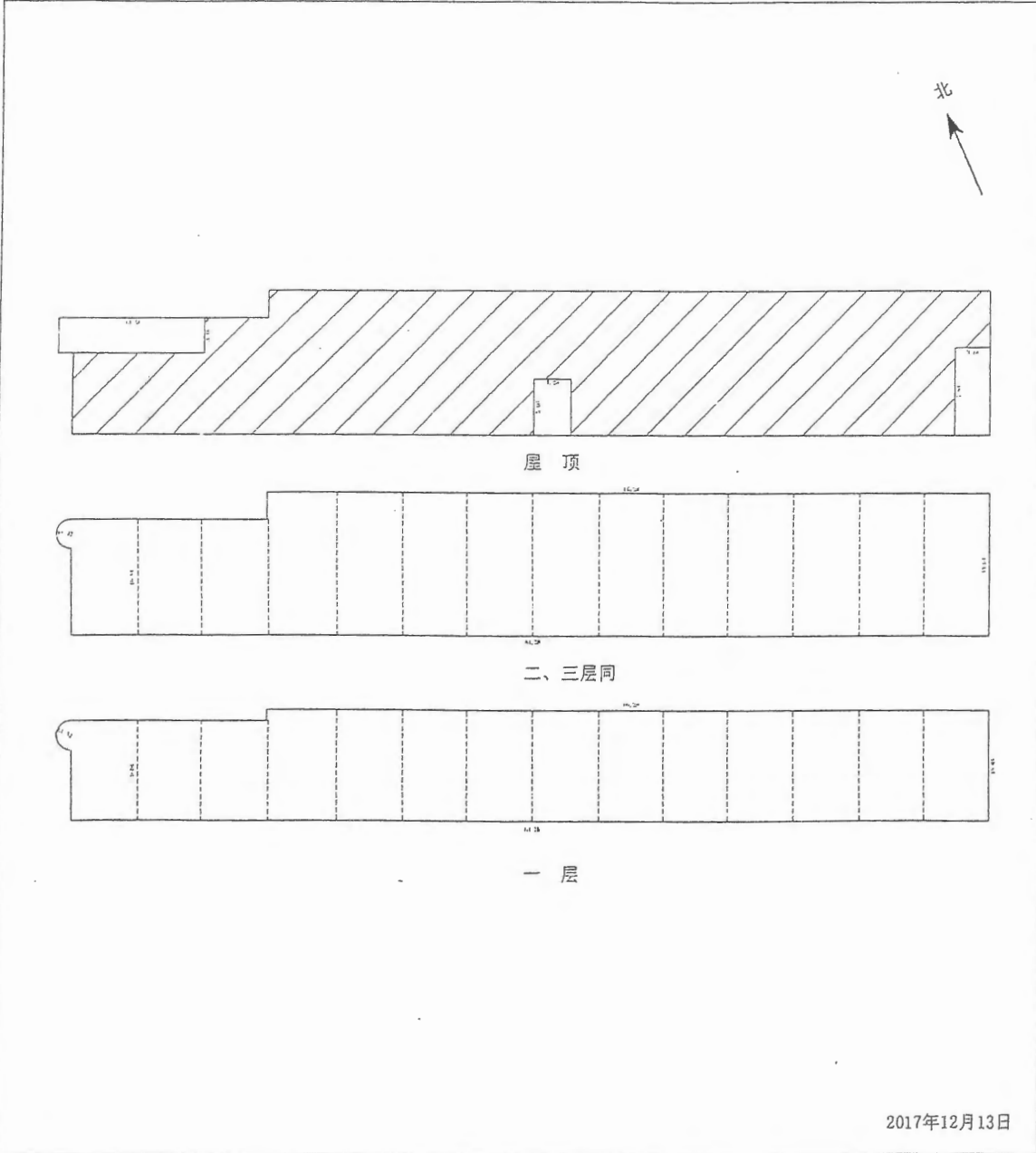
|        |                                     |  |
|--------|-------------------------------------|--|
| 权利人    | 新东方新材料股份有限公司                        |  |
| 共有情况   | 单独所有                                |  |
| 坐落     | 江口街道永丰路2号                           |  |
| 不动产单元号 | 331003 012206 GB00520 F00010001     |  |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权                |  |
| 权利性质   | 出让/自建房                              |  |
| 用途     | 工业用地/工业                             |  |
| 面积     | 2779.00平方米/3030.29平方米               |  |
| 使用期限   | 2014年11月09日起至2057年11月08日止           |  |
| 权利其他状况 | 房屋结构: 钢筋混凝土结构<br>所在层: 1-3<br>总层数: 3 |  |



# 房产分户图

单位: m<sup>2</sup>

|      |                     |      |       |        |         |
|------|---------------------|------|-------|--------|---------|
| 宗地代码 | 331003012206GB00520 | 结构   | 钢筋混凝土 | 专有建筑面积 |         |
| 幢号   | 4                   | 总层数  | 3     | 分摊建筑面积 |         |
| 户号   |                     | 所在层次 | 1-3   | 建筑面积   | 3030.29 |
| 坐落   | 江口街道永丰路2号           |      |       |        |         |



1:600

# 宗地 图

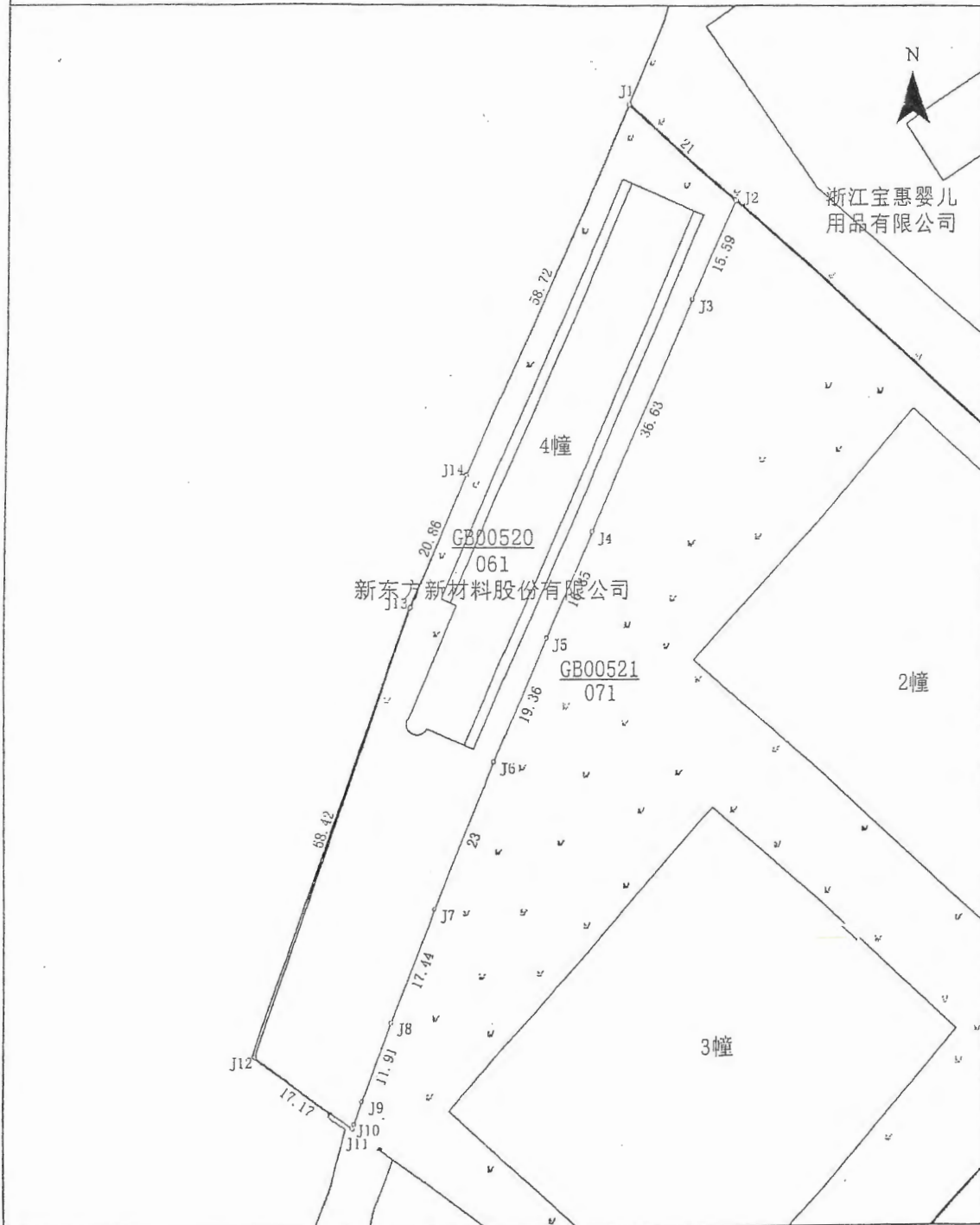
单位:  $m \cdot m^2$

宗地代码: 331003012206GB00520

土地权利人: 新东方新材料股份有限公司

所在图幅号: 174.25-482.50

宗地面积: 2779.00



2018-06-29

1:800

制图者:  
审核者:



# 房屋建筑面积测绘成果书

编号: 20201022001

委托方: 新东方新材料股份有限公司

房屋座落: 台州市黄岩区江口街道永丰路6号

测绘单位: 台州市黄岩房地产测绘有限公司



测绘日期: 2020年10月22日



# 房屋建筑面积测绘报告

|                  |  |      |          |      |                                 |     |          |      |
|------------------|--|------|----------|------|---------------------------------|-----|----------|------|
| 图号               |  | 宗地代码 |          | 幢号   |                                 |     |          |      |
| 产权单位             | 新东方新材料股份有限公司   |      |          | 联系人  |                                 |     |          |      |
| 房屋座落             | 台州市黄岩区江口街道永丰路6号  |      |          | 联系电话 | 13738606881                     |     |          |      |
| 房屋状况栏            | 幢号   | 房号   | 结构       | 建成年份 | 总层数                             | 所在层 | 建筑面积     | 规划用途 |
|                  | 5  |      | 钢筋混凝土    | 2020 | 4                               | 1-4 | 13837.66 | 工业   |
|                  |  |      |          |      |                                 |     |          |      |
|                  |  |      |          |      |                                 |     |          |      |
|                  | 总建筑面积  |      | 13837.66 |      |                                 |     |          |      |
| <b>房屋四至权界线核实</b> |  |      |          |      |                                 |     |          |      |
| 墙界               | 东墙   | 南墙   | 西墙       | 北墙   | 注：共墙与邻户相连的须邻户盖章                 |     |          |      |
|                  | 自墙   | 自墙   | 自墙       | 自墙   |                                 |     |          |      |
| 备注               | 其中一层建筑面积 3272.84 平方米，夹层建筑面积 820.08 平方米，二层建筑面积 3184.60 平方米。 |      |          |      |                                 |     |          |      |
| 测绘人员             | 丁 测  |      | 复核人员     |      | 丁成成                             |     |          |      |
| 审核人员             |  |      | 审核意见     |      |                                 |     |          |      |
| 测绘单位<br>资质编号     | 丁 测资字 3331320  |      | 单位地址、电话  |      | 西城街道青年西路邮政大楼三楼<br>0576-84225639 |     |          |      |

台州市黄岩房地产测绘有限公司 (盖章有效)



房屋建筑面积测绘成果书

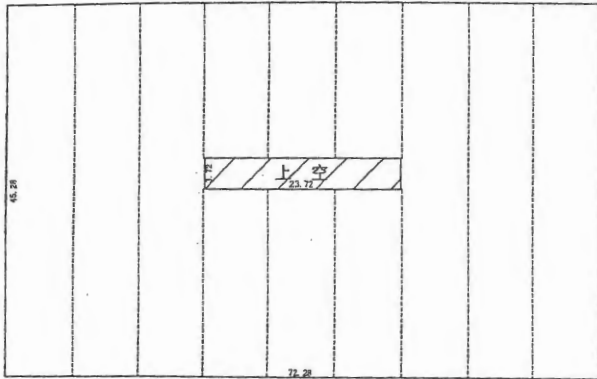
台州市黄岩房地产测绘有限公司



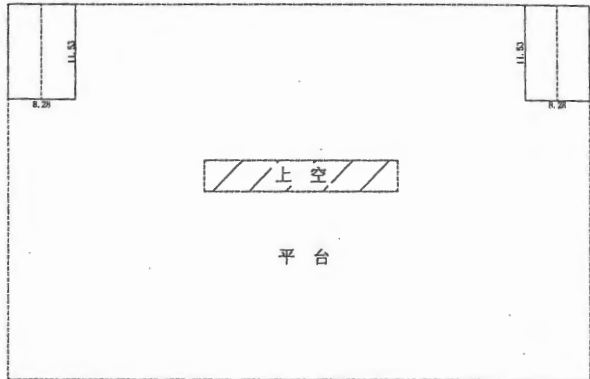
# 房 产 分 户 图

单位: m.m<sup>2</sup>

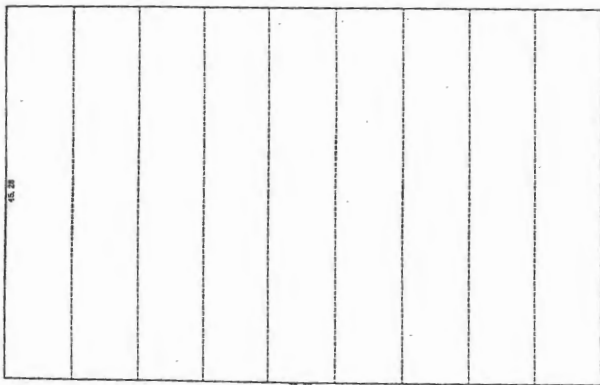
|      |                 |      |       |        |          |
|------|-----------------|------|-------|--------|----------|
| 宗地代码 |                 | 结构   | 钢筋混凝土 | 专有建筑面积 | 13837.66 |
| 幢号   | 5               | 总层数  | 4     | 分摊建筑面积 | 0.00     |
| 户号   |                 | 所在层次 | 1-4   | 建筑面积   | 13837.66 |
| 坐落   | 台州市黄岩区江口街道永丰路6号 |      |       |        |          |



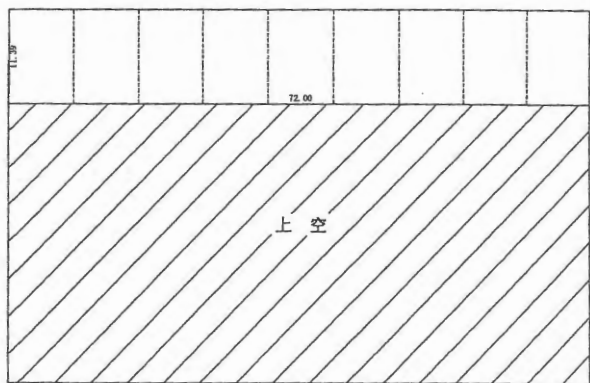
二至四层



顶 层



一 层



夹 层

2020年01月07日

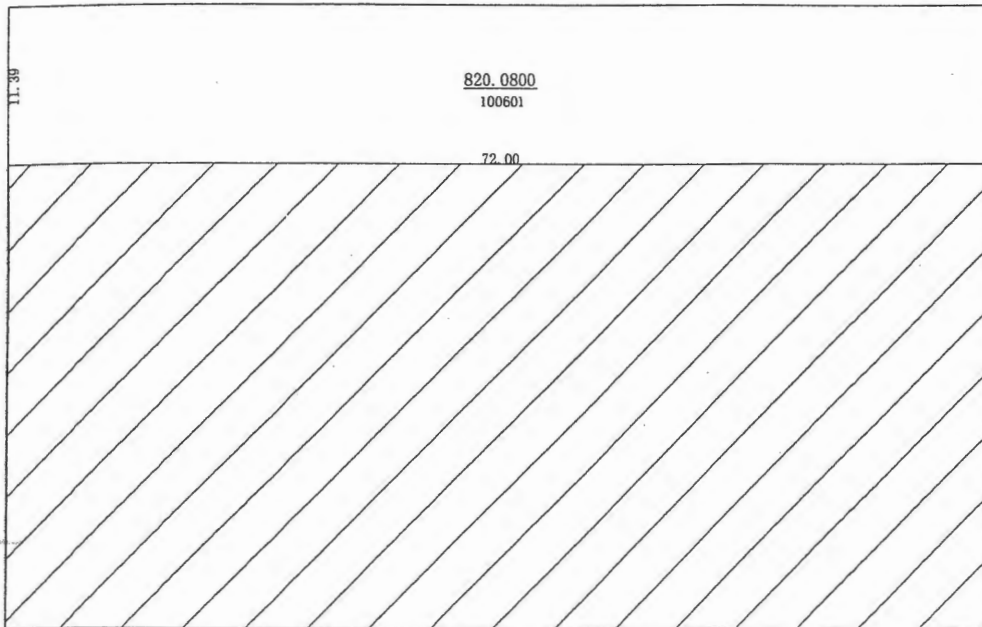
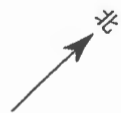
1:1000



# 分层分户平面图

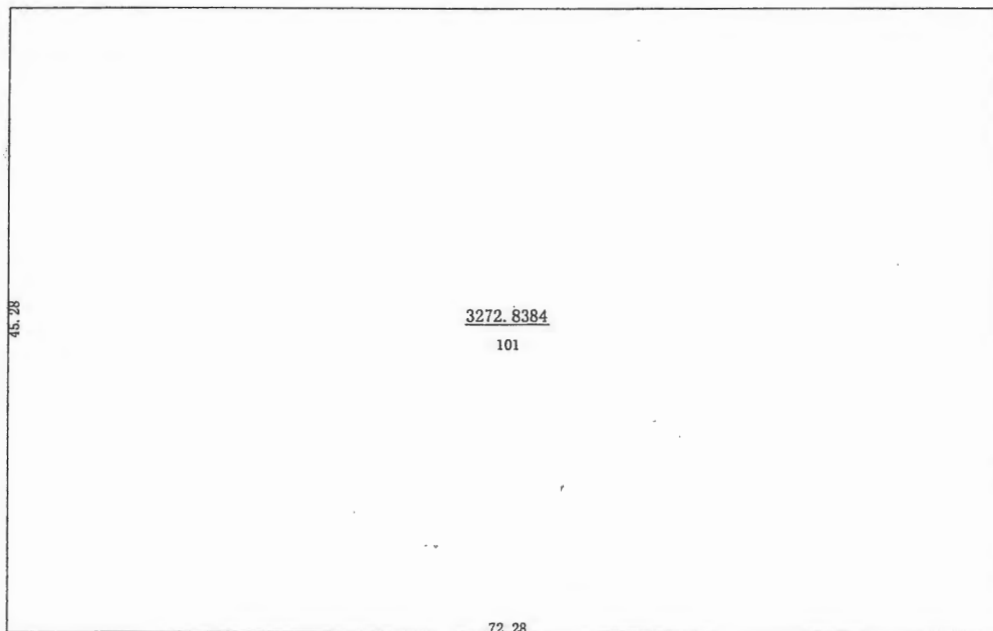
房屋座落: 台州市黄岩区江口街道永丰路6号

53042020



5幢夹层平面图

S(共用)=0.0000  
 S(外半墙)=0.0000  
 S(室内)=820.0800  
 S(阳台)=0.0000  
 S(不分摊)=0.0000  
 S(合计)=820.0800



5幢一层平面图

S(共用)=0.0000  
 S(外半墙)=0.0000  
 S(室内)=3272.8384  
 S(阳台)=0.0000  
 S(不分摊)=0.0000  
 S(合计)=3272.8384

台州市黄岩房地产测绘有限公司制

2020年01月06日

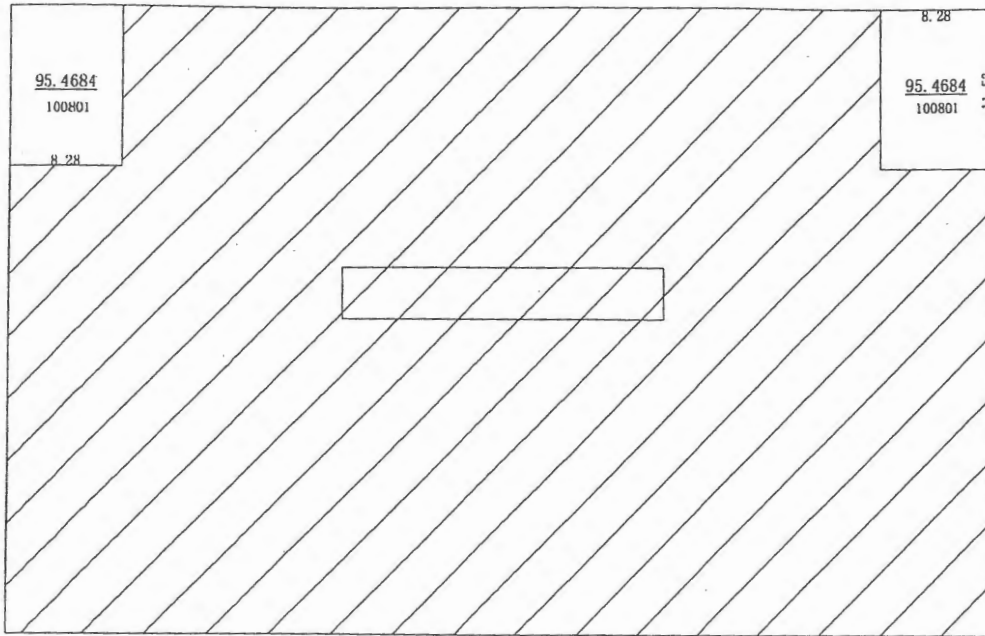
1:600



# 分层分户平面图

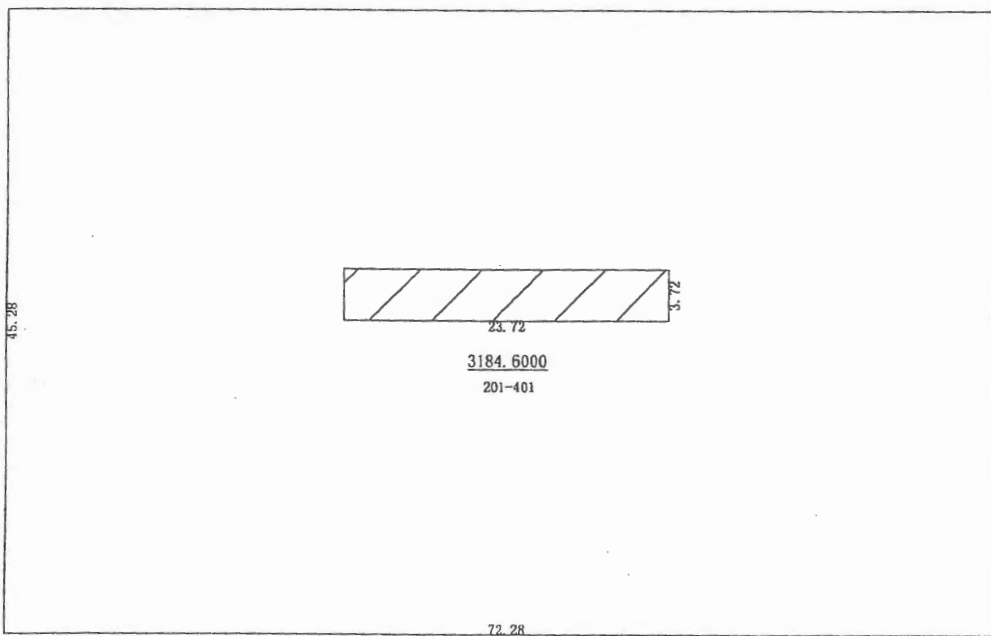
房屋座落: 台州市黄岩区江口街道永丰路6号

53042020



5幢顶层平面图

S(共用)=0.0000  
S(外半墙)=0.0000  
S(套内)=190.9368  
S(阳台)=0.0000  
S(不分摊)=0.0000  
S(合计)=190.9368



5幢二至四层平面图

S(共用)=0.0000  
S(外半墙)=0.0000  
S(套内)=3184.6000  
S(阳台)=0.0000  
S(不分摊)=0.0000  
S(合计)=3184.6000

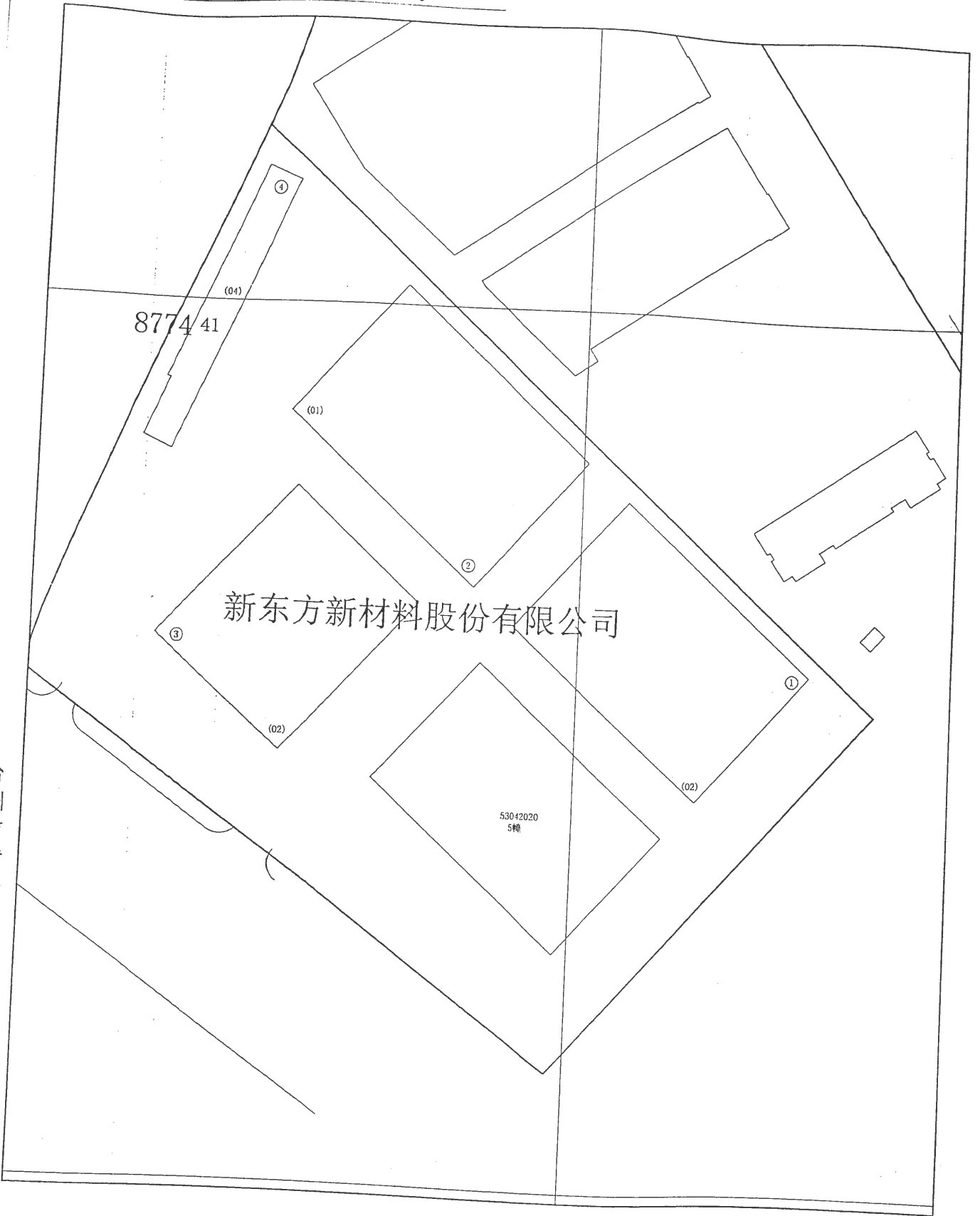
台州市黄岩房地产测绘有限公司制

2020年01月06日

1:600

# 平面图

座落 台州市黄岩区江口街道永丰路6号



台州市黄岩房地产测绘有限公司制

# 土地估价报告

项目名称：新东方新材料股份有限公司位于黄岩区江口街道永丰路  
工业用地价格咨询项目土地使用权价格评估

受托估价单位：台州市天元房地产咨询评估有限公司

土地估价报告编号：(台州)天元(2020)(估)字第105号

电子备案编号：

提交估价报告日期：二〇二〇年十月二十二日

# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称:

新东方新材料股份有限公司位于黄岩区江口街道永丰路工业用地价格咨询项目土地使用权价格评估

### 二、委托估价方:

新东方新材料股份有限公司

### 三、估价目的:

根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号),委托方新东方新材料股份有限公司特委托台州市天元房地产咨询评估有限公司对此次价格咨询涉及的工业用地进行评估,为委托方确定待估工业用地 37.1 年土地使用权市场价格提供参考依据。

### 四、估价期日:

二〇二〇年十月二十一日

### 五、估价日期:

二〇二〇年十月二十一日至二〇二〇年十月二十二日

### 六、地价定义:

估价对象位于黄岩区江口街道永丰路,根据委托方提供的浙(2018)台州黄岩不动产权第 0010891 号、浙(2018)台州黄岩不动产权第 0010892 号《不动产权证书》:估价对象为国有出让土地,登记用途为工业用地,登记土地面积合计为 27336.40m<sup>2</sup>(东面围墙外另有出让土地面积 220.50m<sup>2</sup>)。至估价期日二〇二〇年十月二十一日止,估价对象实际用途为工业用地,出让终止日期为 2057 年 11 月 8 日,剩余使用年限为 37.1 年。待估宗地目前开发程度为宗地内外“五通”(即通水、排水、通电、通讯、通路),宗地内为场地平整。

根据估价目的及估价依据,结合委托方提供的资料及现场勘查情况,根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《土地利用现状分类》

(GB/T21010-2017)等的相关规定，确定本次评估地价定义如下：

本次评估价格定义为待估宗地在估价期日二〇二〇年十月二十一日，设定土地用途为工业用地，在现状利用条件下，开发程度为宗地内外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）和宗地内平整，剩余使用年限为37.1年期的国有建设用地出让土地使用权价格。

七、估价结果：（币种：人民币）

土地面积：27556.90m<sup>2</sup>；

宗地地价：67900202 元

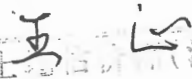
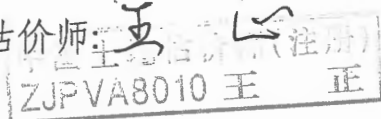
大 写：陆仟柒佰玖拾万零贰佰零贰元整。

单位地价：2464 元/m<sup>2</sup>。

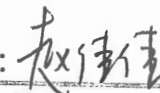
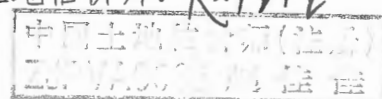
大 写：每平方米贰仟肆佰陆拾肆元整。

具体每宗宗地地价详见《土地估价结果一览表》。

八、土地估价师签字


土地估价师：  
 ZJPVA8010 王 正

证 书 号：98110047

土地估价师：  
 中国土地估价师(注册)  
ZJPVA8010 赵 正

证 书 号：2012330025

九、土地估价机构

估价机构法定代表人签字：

台州市天元房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十二日





附表

土地估价结果一览表

估价机构：台州市天元房地产咨询评估有限公司 估价报告编号：(台州)天元(2020)(估)字第105号 估价日期：2020年10月21日 估价目的：价格咨询 估价日期：2020年10月21日 估价日期的土地使用性质：国有出让

| 估价期日的土地使用者  | 宗地编号 | 宗地名称         | 不动产权证书号                  | 估价期日的用途 |      |      | 容积率 |    |    | 估价期日实际开发程度     | 估价期日设定土地开发程度 | 剩余土地使用年限/年                  | 面积(m <sup>2</sup> ) | 单位面积地价(元/m <sup>2</sup> ) | 总地价(元) | 备注 |
|-------------|------|--------------|--------------------------|---------|------|------|-----|----|----|----------------|--------------|-----------------------------|---------------------|---------------------------|--------|----|
|             |      |              |                          | 证载(或)批准 | 实际   | 设定   | 规划  | 实际 | 设定 |                |              |                             |                     |                           |        |    |
| 新东方新材股份有限公司 | 1    | 黄岩区江口街道永丰路6号 | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010891号 | 工业用地    | 工业用地 | 工业用地 |     |    |    | 宗地内外“五通”和宗地内平整 | 37.1         | 24557.40<br>(东面围墙外另有220.50) | 2464                | 61052746                  |        |    |
| 新东方新材股份有限公司 | 2    | 黄岩区江口街道永丰路2号 | 浙(2018)台州黄岩不动产权第0010892号 | 工业用地    | 工业用地 | 工业用地 |     |    |    | 宗地内外“五通”和宗地内平整 | 37.1         | 2779.00                     | 2464                | 6847456                   |        |    |
| 合计          |      |              |                          |         |      |      |     |    |    |                |              | 27556.90                    | 2464                | 67900202                  |        |    |

一、上述土地估价结果的限定条件：

- 1、土地权利限制：见估价技术报告
- 2、基础设施条件：宗地内外“五通”和宗地内平整  
宗地内地面平整状况：平整  
宗地内外道路状况：通路  
宗地内外供水状况：已通
- 3、规划限制条件：规划限制为工业用地
- 4、影响土地价格的其它限定条件：见估价报告

二、其它需要说明的事项：见估价报告

宗地内外供电状况：已通  
宗地内外排水状况：已通  
宗地内外电讯状况：已通



台州市天元房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年十月二十一日

## 委托人及产权持有人承诺函

台州中信华资产评估有限公司：

因部分资产转让事宜，委托贵方对该经济行为所涉及的新东方新材料股份有限公司部分资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、 我方所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、 纳入资产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；
- 6、 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、 我方所提供的资产评估情况公示材料真实、完整；
- 9、 接受国资评估项目监管部门的监督检查；

承诺人：新东方新材料股份有限公司



法定代表人：



2020年10月23日

# 资产评估师承诺函

新东方新材料股份有限公司：

我们受贵方委托，以 2020 年 10 月 21 日为评估基准日，对贵方因资产转让事宜所涉及的新东方新材料股份有限公司部分资产进行了清查核实、评定估算，并形成了中信华评报字【2020】第 187 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2、 核实评估委托方提供的评估委托范围与资产占有方提供的资产范围相一致， 不重复、不遗漏；
- 3、 对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4、 评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5、 选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6、 影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7、 资产评估价值公允、计算准确；
- 8、 资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9、 资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
- 10、 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查；
- 11、 承担资产评估行为相应的责任和义务不因该项目办理国有资产评估核准或备案手续而发生转移。

资产评估师签名：

资产评估师  
王琳琳  
33000735

资产评估师签名：

资产评估师  
李艳  
33000736

2020 年 10 月 26 日



# 台州市财政局

---

## 备案公告

(台财企备案〔2018〕7号)

台州中信华资产评估有限公司申报的《资产评估机构备案表》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》(财政部第86号令)和《浙江省资产评估机构财政监督管理实施办法》(浙财企〔2017〕92号)有关规定,现予以备案,公告如下:

一、资产评估机构名称为台州中信华资产评估有限公司,组织形式为有限责任公司。

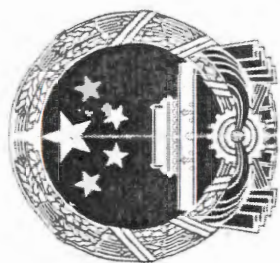
二、法定代表人为余敏富。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况,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。







# 资产评估资格证书

经审查，台州中信华资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：浙国资评（1999）54号  
批准机关：浙江省国有资产管理局  
证书编号：33020116  
发证时间：一九九九年十二月六日



序列号：00002769

中华人民共和国财政部统一印制





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王怀燕

性别：女

登记编号：33000735

单位名称：台州中信华资产评估有  
限公司

初次执业登记日期：2000-05-30

年检信息：通过（2020-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-07-31

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://cx.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：李燕

性别：女

登记编号：33000736

单位名称：台州中信华资产评估有  
限公司

初次执业登记日期：2001-09-30

年检信息：通过（2020-07-08）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-08-03

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://cx.cas.org.cn>





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91331001719526126A (1/1)

名称 台州中信华资产评估有限公司  
 类型 其他有限责任公司  
 住所 台州经济开发区纬二路19号113室  
 法定代表人 余敏富  
 注册资本 伍拾万元整  
 成立日期 1999年12月21日  
 营业期限 1999年12月21日至2024年12月16日  
 经营范围 企业整体资产评估, 单项资产评估包括: 房地产、机器设备、  
 流动资产、无形资产评估, 资产事务咨询(凭资格证书经营)。  
 (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)



登记机关



应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送年度年度报告

系统网址: <http://gsxt.zjaic.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表1

共 1 页第 1 页  
金额单位：人民币万元

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

| 序号 | 项目            | 帐面价值     | 评估价值      | 增减值      | 增值率%   |
|----|---------------|----------|-----------|----------|--------|
| 1  | 流动资产          |          |           |          |        |
| 2  | 非流动资产         | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72 | 96.56  |
| 3  | 其中：可供出售金融资产净额 |          |           |          |        |
| 4  | 持有至到期投资净额     |          |           |          |        |
| 5  | 长期应收款净额       |          |           |          |        |
| 6  | 长期股权投资净额      |          |           |          |        |
| 7  | 投资性房地产净额      | 3,573.97 | 9,800.44  | 6,226.47 | 174.22 |
| 8  | 固定资产净额        | 714.36   | 191.83    | -522.53  | -73.15 |
| 9  | 在建工程净额        | 1,697.51 | 1,773.29  | 75.78    | 4.46   |
| 10 | 工程物资净额        |          |           |          |        |
| 11 | 固定资产清理        |          |           |          |        |
| 12 | 生产性生物资产净额     |          |           |          |        |
| 13 | 油气资产净额        |          |           |          |        |
| 14 | 无形资产净额        |          |           |          |        |
| 15 | 开发支出          |          |           |          |        |
| 16 | 商誉净额          |          |           |          |        |
| 17 | 长期待摊费用        |          |           |          |        |
| 18 | 递延所得税资产       |          |           |          |        |
| 19 | 其他非流动资产       |          |           |          |        |
| 20 | 资产总计          | 5,985.84 | 11,765.56 | 5,779.72 | 96.56  |
| 21 | 流动负债          |          |           |          |        |
| 22 | 非流动负债         |          |           |          |        |
| 23 | 负债总计          |          |           |          |        |
| 24 | 净资产（所有者权益）    |          |           |          |        |

评估机构： 台州中信华资产评估有限公司

法定代表人： 余敏富

项目负责人： 王怀燕



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2020年10月21日

表2  
共2页第1页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）：新东方新材料股份有限公司

| 序号 | 科目名称        | 帐面价值          | 评估价值           | 增减值           | 增值率%   |
|----|-------------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 1  | 一、流动资产合计    |               |                |               |        |
| 2  | 货币资金        |               |                |               |        |
| 3  | 交易性金融资产     |               |                |               |        |
| 4  | 应收票据净额      |               |                |               |        |
| 5  | 应收账款净额      |               |                |               |        |
| 6  | 预付账款净额      |               |                |               |        |
| 7  | 应收利息        |               |                |               |        |
| 8  | 应收股利        |               |                |               |        |
| 9  | 其他应收款净额     |               |                |               |        |
| 10 | 存货净额        |               |                |               |        |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 |               |                |               |        |
| 12 | 其他流动资产      |               |                |               |        |
| 13 | 二、非流动资产合计   | 59,858,399.20 | 117,655,565.46 | 57,797,166.26 | 96.56  |
| 14 | 可供出售金融资产净额  |               |                |               |        |
| 15 | 持有至到期投资净额   |               |                |               |        |
| 16 | 长期应收款净额     |               |                |               |        |
| 17 | 长期股权投资净额    |               |                |               |        |
| 18 | 投资性房地产净额    | 35,739,674.27 | 98,004,437.40  | 62,264,763.13 | 174.22 |
| 19 | 固定资产净额      | 7,143,586.02  | 1,918,265.95   | -5,225,320.07 | -73.15 |
| 20 | 在建工程净额      | 16,975,138.91 | 17,732,862.11  | 757,723.20    | 4.46   |
| 21 | 工程物资净额      |               |                |               |        |
| 22 | 固定资产清理      |               |                |               |        |
| 23 | 生产性生物资产净额   |               |                |               |        |
| 24 | 油气资产净额      |               |                |               |        |
| 25 | 无形资产净额      |               |                |               |        |
| 26 | 开发支出        |               |                |               |        |
| 27 | 商誉净额        |               |                |               |        |
| 28 | 长期待摊费用      |               |                |               |        |
| 29 | 递延所得税资产     |               |                |               |        |
| 30 | 其他非流动资产     |               |                |               |        |
| 31 | 三、资产总计      | 59,858,399.20 | 117,655,565.46 | 57,797,166.26 | 96.56  |

评估机构：台州中信华资产评估有限公司





# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表2  
共 2 页第 2 页  
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

| 序号 | 科目名称        | 帐面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|----|-------------|------|------|-----|------|
| 32 | 四、流动负债合计    |      |      |     |      |
| 33 | 短期借款        |      |      |     |      |
| 34 | 交易性金融负债     |      |      |     |      |
| 35 | 应付票据        |      |      |     |      |
| 36 | 应付账款        |      |      |     |      |
| 37 | 预收账款        |      |      |     |      |
| 38 | 应付职工薪酬      |      |      |     |      |
| 39 | 应交税费        |      |      |     |      |
| 40 | 应付利息        |      |      |     |      |
| 41 | 应付股利（应付利润）  |      |      |     |      |
| 42 | 其他应付款       |      |      |     |      |
| 43 | 一年内到期的非流动负债 |      |      |     |      |
| 44 | 其他流动负债      |      |      |     |      |
| 45 | 五、非流动负债合计   |      |      |     |      |
| 46 | 长期借款        |      |      |     |      |
| 47 | 应付债券        |      |      |     |      |
| 48 | 长期应付款       |      |      |     |      |
| 49 | 专项应付款       |      |      |     |      |
| 50 | 预计负债        |      |      |     |      |
| 51 | 递延所得税负债     |      |      |     |      |
| 52 | 其他非流动负债     |      |      |     |      |
| 53 | 六、负债总计      |      |      |     |      |
| 54 | 七、净资产       |      |      |     |      |

评估机构： 台州中信华资产评估有限公司



# 非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表4

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

| 序号 | 编号   | 科目名称       | 账面价值          | 评估价值           | 增减值           | 增值率%   |
|----|------|------------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 1  | 4-1  | 可供出售金融资产净额 |               |                |               |        |
| 2  | 4-2  | 持有至到期投资净额  |               |                |               |        |
| 3  | 4-3  | 长期应收款净额    |               |                |               |        |
| 4  | 4-4  | 长期股权投资净额   |               |                |               |        |
| 5  | 4-5  | 投资性房地产净额   | 35,739,674.27 | 98,004,437.40  | 62,264,763.13 | 174.22 |
| 6  | 4-6  | 固定资产净额     | 7,143,586.02  | 1,918,265.95   | -5,225,320.07 | -73.15 |
| 7  | 4-7  | 在建工程净额     | 16,975,138.91 | 17,732,862.11  | 757,723.20    | 4.46   |
| 8  | 4-8  | 工程物资净额     |               |                |               |        |
| 9  | 4-9  | 固定资产清理     |               |                |               |        |
| 10 | 4-10 | 生产性生物资产净额  |               |                |               |        |
| 11 | 4-11 | 油气资产净额     |               |                |               |        |
| 12 | 4-12 | 无形资产净额     |               |                |               |        |
| 13 | 4-13 | 开发支出       |               |                |               |        |
| 14 | 4-14 | 商誉净额       |               |                |               |        |
| 15 | 4-15 | 长期待摊费用     |               |                |               |        |
| 16 | 4-16 | 递延所得税资产    |               |                |               |        |
| 17 | 4-17 | 其他非流动资产    |               |                |               |        |
| 18 | 4    | 非流动资产合计    | 59,858,399.20 | 117,655,565.46 | 57,797,166.26 | 96.56  |



评估单位填表人： 王秀玲  
填表日期： 2020年 10月 22日

评估人员： 王怀燕

# 投资性房地产评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表4-5

共 1 页第 1 页

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称           | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增值率%   |
|----|-------|----------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 1  | 4-5-1 | 投资性房地产-房屋      | 27,211,168.75 | 30,647,547.80 | 3,436,379.05  | 12.63  |
| 2  |       | 房屋减值准备         |               |               |               |        |
| 3  |       | 投资性房地产-房屋净额    | 27,211,168.75 | 30,647,547.80 | 3,436,379.05  | 12.63  |
| 4  | 4-5-2 | 投资性房地产-土地使用权   | 8,528,505.52  | 67,356,889.60 | 58,828,384.08 | 689.79 |
| 5  |       | 土地使用权减值准备      |               |               |               |        |
| 6  |       | 投资性房地产-土地使用权净额 | 8,528,505.52  | 67,356,889.60 | 58,828,384.08 | 689.79 |
| 7  | 4-5   | 投资性房地产净额       | 35,739,674.27 | 98,004,437.40 | 62,264,763.13 | 174.22 |

被评估单位填表人： 王秀玲

填表日期： 2020年 10月 22日

评估人员： 王怀燕





# 投资性房地产-土地使用权评估明细表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表4-5-2

共 1 页第 1 页

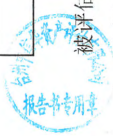
金额单位：人民币元

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

| 序号 | 土地权证编号                     | 来源 | 土地位置      | 取得日期       | 用地性质 | 土地用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值        | 账面价值         | 评估价值          | 增减值           | 增值率%   | 备注 |
|----|----------------------------|----|-----------|------------|------|------|------|------|----------------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------|----|
| 1  | 浙 (2018) 台州黄岩不动产权第0010891号 | 外购 | 江口街道永丰路6号 | 2007/11/09 | 工业   | 工业   | 50   | 五通一平 | 24,557.40            | 8,274,477.19  | 6,312,830.79 | 60,509,433.60 | 54,196,602.81 | 858.52 |    |
| 2  | 浙 (2018) 台州黄岩不动产权第0010892号 | 外购 | 江口街道永丰路2号 | 2014/11/09 | 工业   | 工业   | 43   | 五通一平 | 2,779.00             | 2,586,555.00  | 2,215,674.73 | 6,847,456.00  | 4,631,781.27  | 209.05 |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    |                            |    |           |            |      |      |      |      |                      |               |              |               |               |        |    |
|    | 小 计                        |    |           |            |      |      |      |      | 27,336.40            | 10,861,032.19 | 8,528,505.52 | 67,356,889.60 | 58,828,384.08 | 689.79 |    |
|    | 合 计                        |    |           |            |      |      |      |      | 27,336.40            | 10,861,032.19 | 8,528,505.52 | 67,356,889.60 | 58,828,384.08 | 689.79 |    |

被评估单位填表人： 王秀玲  
填表日期： 2020年 10月 22日

评估人员： 王怀燕





# 固定资产评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表4-6

共 1 页第 1 页

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称            | 账面价值         |              | 评估价值         |              | 增值额           |               | 增值率    |        |
|----|-------|-----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------|--------|
|    |       |                 | 原值           | 净值           | 原值           | 净值           | 原值            | 净值            | 原值     | 净值     |
| 1  |       | 房屋建筑物类合计        | 8,011,915.00 | 7,143,586.02 | 2,131,406.61 | 1,918,265.95 | -5,880,508.39 | -5,225,320.07 | -73.40 | -73.15 |
| 2  | 4-6-1 | 固定资产—房屋建筑物      |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 3  | 4-6-2 | 固定资产—构筑物及其他辅助设施 | 8,011,915.00 | 7,143,586.02 | 2,131,406.61 | 1,918,265.95 | -5,880,508.39 | -5,225,320.07 | -73.40 | -73.15 |
| 4  | 4-6-3 | 固定资产—管道和沟槽      |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 5  |       | 设备类合计           |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 6  | 4-6-4 | 固定资产—机器设备       |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 7  | 4-6-5 | 固定资产—车辆         |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 8  | 4-6-6 | 固定资产—电子设备       |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 9  | 4-6-7 | 固定资产—土地         |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 10 |       | 固定资产合计          | 8,011,915.00 | 7,143,586.02 | 2,131,406.61 | 1,918,265.95 | -5,880,508.39 | -5,225,320.07 | -73.40 | -73.15 |
| 11 |       | 减：固定资产减值准备      |              |              |              |              |               |               |        |        |
| 12 | 6     | 固定资产净额          | 8,011,915.00 | 7,143,586.02 | 2,131,406.61 | 1,918,265.95 | -5,880,508.39 | -5,225,320.07 | -73.40 | -73.15 |

评估人员： 王怀燕

被评估单位填表人： 王秀玲

填表日期： 2020年 10月 22日





# 在建工程评估汇总表

评估基准日： 2020年 10月 21日

表4-7

共 1 页第 1 页

被评估单位（或者产权持有单位）： 新东方新材料股份有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 编号    | 科目名称        | 账面价值          | 评估价值          | 增减值        | 增值率% |
|----|-------|-------------|---------------|---------------|------------|------|
| 1  | 4-7-1 | 在建工程—土建工程   | 16,975,138.91 | 17,732,862.11 | 757,723.20 | 4.46 |
| 2  | 4-7-2 | 在建工程—设备安装工程 |               |               |            |      |
| 3  |       | 在建工程合计      | 16,975,138.91 | 17,732,862.11 | 757,723.20 | 4.46 |
| 4  |       | 减：在建工程减值准备  |               |               |            |      |
| 5  | 4-7   | 在建工程净额      | 16,975,138.91 | 17,732,862.11 | 757,723.20 | 4.46 |

被评估单位填表人： 王秀玲

评估人员： 王怀燕

填表日期： 2020年 10月 22日



