

房地产估价报告

项目名称：佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号等三项房地产市场价值评估

估价委托人：佛山市高明金富雅家具有限公司管理人

估价机构：广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司

注册房地产估价师： 麦海仪 （注册号：4420080068）

何业辉 （注册号：4420170158）

估价出具日期：2020年3月31日

估价报告编号：佛鸿估字[2020]04113号

致估价委托人函

佛山市高明金富雅家具有限公司管理人：

受贵方（以下简称估价委托人）的委托，我公司于2019年10月15日对位于佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号等3项房地产进行了现场勘察。注册房地产估价师根据估价目的，收集了有关资料，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价经验，确定估价对象在价值时点的市场价值如下表：

一 评估对象及范围												
序号	地址	权属人	产权证名称及编号	土地用途	规划用途	竣工年代	证载土地使用年限	建筑结构和总楼层数	估价对象所在楼层	土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)	
1	佛山市高明区杨和镇(杨梅)桂花巷3号	佛山市高明金富雅家具有限公司	《国有土地使用证》佛高国用(2012)第0600001号	工业用地	—	—	2056年12月30日	—	—	23752.30	—	
2	佛山市高明区杨和镇桂花巷3号(车间A)	佛山市高明金富雅家具有限公司	《房地产权证》粤房地权证佛字第0504001151号	—	工业	约2006年	—	钢和钢筋混凝土结构共1层	整栋	—	3510.00	
3	佛山市高明区杨和镇桂花巷3号(宿舍)	佛山市高明金富雅家具有限公司	《房地产权证》粤房地权证佛字第0504001152号	—	工业	约2006年	—	钢筋混凝土结构共4层	整栋	—	1617.45	
二	估价目的	为估价委托人被管理企业破产处置资产提供房地产市场价值参考依据										
三	价值时点	2019年10月15日										
四	价值定义	为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值										
五	评估方法	比较法、基准地价法、重置成本法										
六	估价结果	市场价值	总价：	2063.56万元（大写：人民币贰仟零陆拾叁万伍仟陆佰元整）（取整至佰元）								
			单价：	详见《估价结果明细表》								
		快速变现价值	快速变现折价系数：	80%								
			总价：	1650.80万元（大写：人民币壹仟陆佰伍拾万零捌仟元整）（取整至佰元）								

法定代表人：

广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司

二〇二〇年三月三十一日

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：佛山市高明金富雅家具有限公司管理人

(二) 估价方

- 1、评估机构名称：广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司
- 2、法定代表人：彭泽勇
- 3、备案等级：贰级
- 4、证书编号：粤房估备字贰1300008
- 5、评估资格有效期：2020年12月28日止
- 6、联系电话：0757-82034260
- 7、机构地址：佛山市禅城区华远东路13号第二十三层（25字楼）FG室

(三) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象坐落于佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号等3项房地产，建筑物面积合计5127.45平方米，国有土地使用权面积合计23752.30平方米。

2、估价对象评估资料情况

序号	地址	权属人	产权证名称及编号	土地用途	规划用途	竣工年代	证载土地使用年限	建筑结构及总楼层数	估价对象所在楼层	土地使用权面积(m ²)	建筑面积(m ²)
1	佛山市高明区杨和镇(杨梅)桂花巷3号	佛山市高明金富雅家具有限公司	《国有土地使用证》佛高国用(2012)第0600001号	工业用地	—	—	2056年12月30日	—	—	23752.30	—
2	佛山市高明区杨和镇桂花巷3号(车间A)	佛山市高明金富雅家具有限公司	《房地产权证》粤房地权证佛字第0504001151号	—	工业	约2006年	—	钢和钢筋混凝土结构共1层	整栋	—	3510.00
3	佛山市高明区杨和镇桂花巷3号(宿舍)	佛山市高明金富雅家具有限公司	《房地产权证》粤房地权证佛字第0504001152号	—	工业	约2006年	—	钢筋混凝土结构共4层	整栋	—	1617.45

3、估价对象实物状况

(1) 土地实物状况

估价对象1为估价对象所处宗地位于佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号内，东至桂花路，南至桂花路，西至红梅路，北至其他宗地，面积共23752.30平方米，宗地形状较规则，呈多边形，开发程度达到宗地红线内外“五通”（通上水、通下水、通电、通路、通讯），宗地内土地平整，宗地上建有多栋建筑物。

(2) 建筑物实物状况

估价对象2：估价对象为钢和钢筋混凝土结构共1层的整栋建筑物，约建成于2006年。建筑物外墙刷白，层高约为6米；水泥硬化地面，内墙刷白，铁架龙骨，不锈钢顶棚。安装有不锈钢卷闸门，铝合金窗，水电设施齐全。估价对象采光通风良好。现场维护保养情况一般，综合确定成新度为75%，房屋用途为车间。

估价对象3：估价对象为钢筋混凝土结构共4层的整栋建筑物，约建成于2006年，无安装电梯。建筑物外墙为小方砖，层高约为3米；室内地面铺地砖，铝扣板天花，内墙刷乳胶漆；安装有玻璃门，铝合金窗，铝合金门，水电设施齐全。估价对象采光通风良好。现场维护保养情况一般，综合确定成新度为79%，房屋用途为宿舍。

4、估价对象区位状况

(1) 位置状况

估价对象1-3位于佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号内，所处区位为高明区杨和镇。

(2) 交通状况

估价对象1-3位于佛山市高明区杨和镇（杨梅）桂花巷3号内，东面为桂花路，南面为桂花路，西面为红梅路，北面距珠三角环线高速入口约2公里，600米内有1个公交站，交通便捷程度较高。

(3) 产业集聚度

估价对象1-3位于工业园区内，周边多为工业厂房，产业聚集度较高。

(4) 外部配套设施状况

估价对象1-3附近有杨梅小学、中国石化加油站、杨梅市场等，生活配套

设施完善度较高。附近多住宅底商，商业繁华度较高。

(5) 环境状况

估价对象1-3所处区位地势无坡度，绿化率较高，无严重的空气、水污染，空气质量较好，景观较好。

(6) 区位状况现状评价及未来发展趋势

估价对象1-3所处区位为高明区杨和镇范围内，该位置道路通达，交通便捷度较高，产业集聚度较高，生活配套设施较完善，随着城区改造及周边区域的路网开发建设，各类基础设施的进一步更新完善，优势会更大。

(四) 估价目的

为估价委托人被管理企业破产处置资产提供房地产市场价值参考依据。

(五) 价值时点

本次评估以现场勘察日2019年10月15日为价值时点，并经估价委托人同意。

(六) 价值类型

为估价对象在价值时点按法定用途、符合本报告假设限制条件的房地产市场价值。

(七) 估价依据

1、法律法规及政策文件

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第二十九号）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号）；

(5) 《物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，自2007年10月1日起施行）；

(6) 《城市房地产转让管理规定》（建设部令第96号）；

(7) 《中华人民共和国拍卖法》（1997年1月1日起施行，2015年4月24日修正）；

(8) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，1995年10月1日起施行）；

(9) 国家及地方有关房地产估价及房地产评估的其它法律法规资料。

2、估价技术标准：

(1) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(2) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(3) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托人提供的相关资料

(1) 《房地产权证》复印件；

(2) 《国有土地使用证》复印件。

4、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料；

(1) 注册房地产估价师所调查得到的市场交易等相关基础资料；

(2) 估价委托人提供的其它辅助资料和注册房地产估价师现场查勘，调查所得的资料；

(3) 注册房地产估价师收集的其它询价资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

（八）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价经济原则：

1、独立、客观、公正原则

独立，是要求房地产估价时不应受外界不合理因素的干扰和影响；客观，是要求房地产估价时要尽可能的减少注册房地产估价师的主观意志对估价过程和估价结论的影响；公正，是要求房地产估价时必须站在中立的立场上，不偏袒当事人的某一方，特别是不可有意无意的偏向估价委托人。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现

其权益价值。

3、最高最佳使用原则

能给估价对象带来最高收益的使用，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，本次估价中以其按现状使用为最高最佳使用。

4、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同的价值时点，同一宗房地产往往具有不同的价格水平，本估价报告对估价对象的房地产市场情况及自身情况的界定，我们的估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

5、替代原则

房地产价格遵循替代规律，有相同的使用价格或相同效用、有替代可能的房地产会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

（九）估价方法

1、估价方法的适用性：

估价对象用途为工业，经对估价对象的深入了解和分析，估价对象所在区域工业厂房整体出售、出租成交案例较少，可比性较差，故不选用比较法和收益法；并考虑估价对象为工业房地产，本次评估采用房地分离的方法测算出估价对象土地和建筑物的价格：（1）土地部分：估价对象所在区域土地市场较为成熟，近期类似土地的交易案例较多，适宜采用比较法测算出其土地价值；本次估价对象区域内宗地出租的案例较少，故难以用收益法计算出估价对象的土地使用权价值；由于宗地已建有厂房，且委托方未能提供宗地规划指标，故不宜采用假设开发法。佛山市高明区政府部门近期公布有《关于公布佛山市高明区2018年国有建设用地基准地价的通知》（明建发[2018]46号），土地使用权价值可采用基准地价系数修正法进行测算；故土地使用权价值可采用比较法、基准地价系数修正法进行测算。（2）建筑物部分：由于当地定期公布房屋的造价信息，其建设成本及相关税费清晰明确，故适宜采用重置成本法。

（1）土地使用权价值评估方法：

①比较法是将估价对象与在价值时点有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：估价对象评估价值=可比案例价格×土地用途修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域修正系数×个别修正系数

②基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

基准地价系数修正法公式：宗地地面地价=（估价对象对应的网格点基准地价±土地开发程度修正值）×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数×其他个别因素修正系数×用地类型修正系数×（1+区域因素修正系数之和）

（2）建筑物价值评估方法：重置成本法是以开发或建造与估价对象相同或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，加上正常利润得出全新状态下的重置成本，再考虑评估对象的实际成新度，得出估价对象评估值的一种估价方法。

建筑物重置完全价=开发成本+管理费用+投资利息+销售费用+投资利润+销售税费

建筑物价值=建筑物重置完全价×综合成新率

2、估价技术路线

本次评估运用比较法、基准地价法测算出土地的价格；然后运用重置成本法测算出建筑物的价值，将土地价值加建筑物价值得出估价对象市场价值。

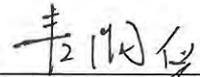
（十）估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过现场详细勘察与充分市场调查，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 10 月 15 日的估价结果如下：

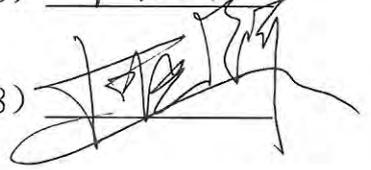
估价结果	市场价值	总价：	2063.56 万元（大写：人民币贰仟零陆拾叁万伍仟陆佰元整）（取整至佰元）
		单价：	详见《估价结果明细表》
	快速变现价值	快速变现折价系数：80%	
		总价：	1650.80 万元（大写：人民币壹仟陆佰伍拾万零捌仟元整）（取整至佰元）

(十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：麦海仪（注册号 4420080068）



中国注册房地产估价师：何业辉（注册号 4420170158）



(十二) 价值时点

2019年10月15日

(十三) 实勘日期

2019年10月15日

(十四) 估价作业日期

2019年10月15日至2020年3月31日

(十五) 估价报告应用有效期

2020年3月31日至2021年3月30日

广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司



二〇二〇年三月三十一日



防伪查询二维码



房地产估价报告

估价项目名称：佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号一宗工业房地产市场
价值评估

估价委托人：佛山市高明区恒洋电子有限公司管理人

估价机构：广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司

估价人员：张海清（注册号：4420130097）

陈影萍（注册号：4420130220）

估价报告出具日期：二〇一九年八月二十一日

估价报告编号：评 F1909102036

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.gxdpg.com](http://www.gxdpg.com)

传真：0757-22336314

电子邮箱：xdpg88@126.com

致估价委托人函

佛山市高明区恒沅电子有限公司管理人：

受贵方的委托，本公司对贵方因资产处置而涉及的房地产市场价值进行了评估。估价对象是佛山市高明区恒沅电子有限公司所拥有的位于佛山市高明区杨和镇桂花巷1号一宗工业房地产，建筑面积合计106367.61 m²，土地面积96416.8 m²的工业房地产。估价目的是为委托方在破产程序中的资产处置提供市场价值参考。价值时点是2019年7月17日。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法和收益法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，对委估房地产在价值时点的市场价值作出了评估估算，确定估价对象在价值时点的市场价值如下：

人民币壹亿柒仟柒佰玖拾捌万陆仟贰佰元整（¥17,798.62万元）房地产的市场价值及评估单价详见《房地产估价明细表》。

以上内容摘自房地产估价报告，要了解本估价项目的全面情况，必须认真阅读房地产估价报告全文。

特此函告。



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：



二〇一九年八月二十一日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

全称：佛山市高明区恒沣电子有限公司管理人

二、估价机构

全称：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：梁伟雄

住所：佛山市顺德区大良文晖路 29 号逸林苑 11 座 401、402、403、404、405 号

估价资格等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 1300005-1/1

证书有效期：2021 年 7 月 16 日止

联系人：张海清 联系电话：0757-82061977

三、估价对象

1. 估价对象界定

估价对象为佛山市高明区恒沣电子有限公司位于佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号，建筑面积合计 106367.61 m²，土地面积 96416.8 m²的工业房地产，估价范围为全部，包括物质实体和依托于物质实体上的权益，不包括动产、相关债权债务和特许经营权等其他财产和权益。

2. 估价对象权益状况描述与分析

(1) 土地权益状况

估价对象土地权益状况见下表一：

表一

估价对象名称	佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号一宗工业用地				
估价对象位置	佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号				
土地使用权证号	佛高国用（2014）第 0600129 号				
权属人	佛山市高明区恒沣电子有限公司				
宗地号	440608002007G B00106	宗地面积	96416.8 m ²	土地用途	工业用地

土地使用年限	至 2056-12-31 止	登记日期	2014-5-8
--------	----------------	------	----------

(2) 建筑物权益状况

估价对象建筑物权益状况见下表：

序号	估价对象	产权证号	权属人	房屋规划用途	建筑结 构及层 数	层高	竣工日期	建筑面积 (m ²)
1	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号 (车间一)	粤房地权证 佛字第 0503003475 号	佛山市高明区恒洋 电子有限公司	非住宅	钢混1层	约6 米	约2013年	14,168.39
2	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号 (车间二)	粤房地权证 佛字第 0503003476 号		非住宅	钢混2层	约9 米	约2013年	43,070.86
3	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号 (车间三)	粤房地权证 佛字第 0503003749 号		非住宅	钢混2层	约9 米	约2013年	43,070.86
4	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号 (A-4) 仓库	粤房地权证 佛字第 0503003474 号		非住宅	钢混1层	约6 米	约2013年	5,749.50
5	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号 (A-5) 变电房	粤房地权证 佛字第 0503003473 号		非住宅	框架1层	约3 米	约2013年	308.00
合计								106367.61

3. 房地产实物状况

(1) 建筑物实物状况

经现场查勘，至价值时点，估价对象所在的佛山市高明区杨和镇桂花巷1号一宗地合并整体使用，宗地上共建有多幢建筑物。建筑物具体情况如下：

估价对象 1：佛山市高明区杨和镇桂花巷1号（车间一），钢混一层结构，外墙贴墙砖，首层层高约6米；室内地面为水泥地，墙身刷白，镀锌天花，装有卷闸门。

估价对象 2：佛山市高明区杨和镇桂花巷1号（车间二），钢混2层结构，外墙贴墙砖，首层层高约6米，二层高约3米；室内地面水泥地，墙身和天花刷白，装有铝合金窗，卷闸门。

估价对象 3：佛山市高明区杨和镇桂花巷1号（车间三），钢混2层结构，外墙贴墙砖，首层层高约6米，二层高约3米；室内地面水泥地，墙身和天花刷白，装有铝合金窗，卷闸门。

估价对象 4：佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号（A-4）仓库，钢混一层结构，外墙贴墙砖，首层层高约 6 米；室内地面为水泥地，墙身刷白，镀锌天花，装有卷闸门。

估价对象 5：佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号（A-5）变电房，钢混一层结构，外墙贴墙砖，首层层高约 3 米，室内地面水泥地，墙身和天花刷白，装有铝合金窗，防盗门。

（2）土地实物状况

估价对象位于佛山市高明区杨和镇桂花巷 1 号一宗工业用地，估价对象所在厂区土地形状较规则，周围均有围墙围护，地势平坦，地质条件较好，土地利用合理，土地开发程度达到宗地红线外“五通”，宗地全部已水泥硬化，地上建有多栋厂房及配套用房。

四、估价目的

为委托方在破产程序中的资产处置提供市场价值参考依据。

五、价值时点

本次估价对估价对象现场勘察的日期为二〇一九年七月十七日，该日期与估价目的实现的日期相近，有助于委托方及相关关联方对资产处置作出正确决策，经委托方同意，本次估价的时点设定为现场勘察日二〇一九年七月十七日。

六、价值类型

本报告中的市场价值是指在公开拍卖交易市场估价对象在价值时点依法处置资产为目的所表现的市场价值。

七、估价依据

1. 法律、法规和政策性文件

- 《中华人民共和国资产评估法》（2017 年 10 月 1 日起施行）
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2007 年 8 月 30 日《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》由第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）
- 《中华人民共和国土地管理法》（1986 年 6 月 25 日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，2004 年 8 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》由第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）
- 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院第 12 次常务会议通过，1999 年 1 月 1 日起施行）

- 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）

- 《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）

- 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）

2. 技术标准、规程、规范

- 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

- 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3. 佛山市高明区恒沣电子有限公司管理层和委托方提供的资料

- 佛山市高明区恒沣电子有限公司管理层提供的《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件

- 佛山市高明区恒沣电子有限公司和委托方提供的其它相关资料

4. 估价机构和估价人员掌握的相关资料

- 估价人员现场查勘所取得的资料和估价机构掌握的其他相关资料

- 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料

八、估价原则

本估价报告遵循以下房地产估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。在本次评估中，我们是站在公正的立场上，对物业客观合理的价格进行评估。我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系和偏见，也与有关当事人没有亲属关系或利害关系，并且严格按照我国有关法规和制度，遵循必要的评估程序与原则，经过实地查看和市场调查，在充分了解房地产供求状况和影响房地产价格因素的基础上，对该部分物业价值作出公平客观合理的估价。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。估价对象的权益不是委托人或估价人员可以随意假定的，必须有合法的依据，以合法使用、合法处分为前

提进行估价。本次评估中，我们是以《房地产权证》、《国有土地使用证》为合法前提确定物业的产权、用途、面积等状况，对物业的价格进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产市场是变动的，物业价格必须在某一时间，而不是某一时期，才有确定的数值，而物业价格与房地产政策、经济环境、城市规划等的变化密切相关，因此我们以对委估物业现场勘察日作为本次价值时点，符合价值时点原则。

4. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。房地产估价要以估价对象的最高最佳利用为前提。最高最佳利用是指房地产在法律允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。根据产权证对该委估物业用途的限定，结合物业所在区位和本身条件，我们确定《房地产权证》、《国有土地使用证》规定的工业用途及现时的规模和档次为最高最佳利用方式进行评估。

5. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。在评估一宗房地产的价格时，若同一供求圈内，存在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产，则应遵循替代原则。本次评估物业采取的评估方法之一为成本法，就是利用相近土地案例比较得出土地价格和对地上建筑进行评估，遵循了替代原则。

九、估价方法

1. 估价方法介绍

估价方法是指测算估价对象价值或价格所采用的方法，根据《房地产估价规范》，现行的房地产估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。比较法适用于房地产市场发达、有充足的具有替代性的交易实例的地区。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。收益法适用于有收益性的房地产价格评估，而房地产的收益性体现在现实收益和潜在收益两方面。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用于新近开发建设、可以假设重新开发建设或者计划开发建设的房地产，特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产的估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

2. 估价方法选用

估价时应根据房地产市场的实际情况及估价对象的特点选择适宜的估价方法。估价人员经深入细致地分析评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方和佛山市高明区恒洋电子有限公司管理层提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为本次评估方法选取如下：

估价对象属于建成物业，现已投入使用，不具有开发或再开发潜力，不存在可用于再开发的情况，因此不适用假设开发法估价。

估价对象土地位于工业区内，土地用途为工业用地，周边类似土地市场交易较活跃，并有一定的交易实例，同时考虑到估价对象建筑物为工业及工业配套用房，建筑结构、层数及使用年限明晰，可参考自建房屋的市场价格确定为其重置单价并结合估价对象的实际情况确定其成新率，然后采用成本法的计算公式计算出估价对象房屋的现状价格，故选取成本法求取估价对象价值。

估价对象为已建成的工业房地产，近期内区域附近基本没有类似整个工业房地产出售的实例，故不适用于比较法。

该类型工业房地产物业用于出租较为普遍，估价对象具有潜在收益，根据《房地产估价规范》规定，有收益性的房地产，应采用收益法作为其中的一种估价方法，所以本次估价采用收益法作为另一种估价方法。

因此，为使估价结果具有科学性、准确性、客观性，我们采用成本法和收益法进行评估。

3. 估价技术路线

采用成本法、收益法求取房地产市场价值：

(1) 成本法

①用市场比较法对估价对象土地使用权价值进行评估

在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的在估价期日地价的一种方法。

其基本计算公式为：

$$P_D = P_B \times A \times B \times D \times E$$

式中： P_D ——待估宗地价格；

P_B ——比较实例宗地价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地交易情况指数}}{\text{比较实例宗地交易情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地估价期日地价指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

②采用重置成本法对估价对象地上建筑物进行评估

建筑物评估中的重置成本法是基于建筑物的再建造费用或从投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值（即综合成新率），最后得出建筑物的市场价值。

(2) 收益法

本次估价运用收益法按下列步骤进行：

①搜集有关潜在毛租金收入和费用的资料：搜集并验证与估价对象未来预期收益有关的数据资料，如估价对象及其类似房地产收入、费用的数据资料；

②预测估价对象的未来收益：通过估算估价对象的潜在毛收入、有效毛收入及运营费用等，确定估价对象的未来净收益；

③选用适当的资本化率：求取报酬率或资本化率、收益乘数；

④选用适宜的收益法公式计算出收益价格。

本次收益法具体应用的计算公式为：

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

式中：V-收益价格（元）；

A-净收益（元）；

r-资本化率（%）；

s-净收益逐年递增的比率（%）；

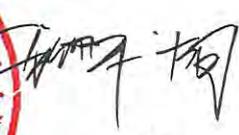
n-未来可获收益的年限（年）。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法和收益法，经过实地查勘和周密、准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定佛山市高明区恒沣电子有限公司位于佛山市高明区杨和镇桂花巷1号一宗工业房地产，建筑面积合计106367.61 m²，土地面积96416.8 m²的工业房地产，在价值时点2019年7月17日的估价结果为：

人民币壹亿柒仟柒佰玖拾捌万陆仟贰佰元整（¥17,798.62万元）房地产的市场价值及评估单价详见《房地产估价明细表》。

十一、估价人员

估价师姓名	注册证书编号	签字
张海清（中国注册房地产估价师）	4420130097	
陈影萍（中国注册房地产估价师）	4420130220	

十二、估价作业期

2019年7月17日至2019年8月21日。

十三、估价报告使用期限

房地产估价结果明细表

估价委托人：佛山市高明区恒洋电子有限公司管理人

价值时点：2019年7月17日

货币单位：人民币元

序号	估价对象	产权证号	权属人	房屋规划用途	建筑结构及层数	层高	竣工日期	土地用途	使用权类型	使用权终止日期	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	备注	
1	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号(车间一)	粤房地权证佛字第0503003475号	佛山市高明区恒洋电子有限公司	非住宅	钢混1层	约6米	约2013年	-	-	-	-	14,168.39	850	1,204.31	-	
2	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号(车间二)	粤房地权证佛字第0503003476号		非住宅	钢混2层	约9米	约2013年	-	-	-	-	-	43,070.86	1110	4,780.87	-
3	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号(车间三)	粤房地权证佛字第0503003749号		非住宅	钢混2层	约9米	约2013年	-	-	-	2056/12/31	-	43,070.86	1110	4,780.87	-
4	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号(A-4)仓库	粤房地权证佛字第0503003474号		非住宅	钢混1层	约6米	约2013年	-	-	-	-	-	5,749.50	850	488.71	-
5	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号(A-5)变电房	粤房地权证佛字第0503003473号		非住宅	框架1层	约3米	约2013年	-	-	-	-	-	308.00	1160	35.73	-
6	佛山市高明区杨和镇桂花巷1号	佛高国用(2014)第0600129号		-	-	-	-	-	工业用地	出让	-	96,416.80	-	675	6,508.13	土地使用权
合计											106,367.61	7,798.62	-	-	-	

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



估价对象处置时预计应缴税费参考明细表

估价委托人：佛山市高明区恒洋电子有限公司管理人

价值时点：2019年7月17日

货币单位：人民币元

序号	估价对象	评估变现总值 (元,取万位)	税费项目					税费小计 (元)	评估净值 (万元,取万位)
			增值税 B 《关于调整房地产 交易环节契税增值 税优惠政策的通知》	城市建设维 护税 《广东省城市 维护建设税实 施细则》	教育费附加 《征收教育费 附加的暂行规 定》	印花税 《中华人民共 和国印花税法 暂行条例施行细 则》	土地增值税 《中华人民共和国 土地增值税暂行条 例施行细则》		
P			$P \div (1+5\%) \times 5\%$	$B \times 7\%$	$B \times 5\%$	$P \times 0.05\%$	按增值额计	P-T	
1	佛山市高明区 杨和镇桂花巷 1号	177,986,200	8,475,533	593,287	423,777	88,993	7,234,352	16,815,942	16,117.03
	合计	177,986,200	8,475,533	593,287	423,777	88,993	7,234,352	16,815,942	16,117.03

注：表中的转让额以本次评估价值为参考，并非实际成交价格；实际成交时应缴纳的具体税费金额以税务部门核定为准。

广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市高明金富雅家具有限公司管理
人拟资产处置涉及的固定资产评估报
告书

鸿正资评字(2020)第 03008 号

广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司

地址：佛山市禅城区华远东路发展大厦 25 楼 FG 室
电话 (Tel)：0757-82034260 0757-83205605
传真 (Fax)：0757-83207353
E-mail：fshzh2013@163.com

邮政编码：528000

摘 要

广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受佛山市高明金富雅家具有限公司管理人的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估的资产进行了评估，摘要如下：

一、评估目的

本次资产评估是为委托人资产处置提供清算价值参考依据。

二、评估对象

评估对象为佛山市高明金富雅家具有限公司管理人拟资产处置涉及的固定资产。

三、评估范围

评估范围为佛山市高明金富雅家具有限公司管理人拟资产处置涉及的固定资产，包括 MJ274 气动截料锯、双面木工刨床、多片锯等共 407 项 532 台设备；所有设备现在存放于佛山市高明金富雅家具有限公司内，设备使用正常，维护保养情况一般。

资产详细情况见《评估明细表》。

四、价值类型

本评估报告的价值类型为清算价值。其定义为：清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。

五、评估基准日

2019 年 10 月 15 日。

六、评估方法

本次评估采用重置成本法。

七、评估结论

佛山市高明金富雅家具有限公司管理人拟资产处置委估的固定资产在 2019 年 10 月 15 日的评估价值为人民币肆佰伍拾捌万捌仟陆佰叁拾壹元整（¥4,588,631.00）。

八、报告使用有效期限

自评估报告日 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 月 30 日止。

九、特别提请报告使用者关注事项

1、本次评估资产数量为评估基准日经评估人员现场核实后的数量，不作评估基准

日后资产处置数量保证，请报告使用者注意。

2、本报告中涉及的相关法律文件及资料由产权持有人负责提供，产权持有人对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此出具了承诺函。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。请关注本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响，关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

资产评估报告书

鸿正资评字(2020)第 03008 号

广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司接受佛山市高明金富雅家具有限公司管理人的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估的资产进行了评估。本次资产评估是为资产处置提供清算价值参考。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了市场调查与询证，对委估资产在评估基准日 2019 年 10 月 15 日表现的价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及产权持有单位：

名称：佛山市高明金富雅家具有限公司管理人（广东天伦（佛山）律师事务所）

（二）产权持有单位：

名称：佛山市高明金富雅家具有限公司

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：佛山市高明区杨和镇桂花巷 3 号

法定代表人：邓发文

成立日期：2010 年 05 月 31 日

经营范围：加工、产销：实木家具、板式家具、床垫、沙发、五金家具、玻璃家具、五金制品。（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）其他资产评估报告使用人：

据委托人签订的资产评估合同约定，本评估项目拟用于资产处置，本报告的其他评估报告使用者是该经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、评估目的

本次资产评估是为委托人资产处置提供清算价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估范围为佛山市高明金富雅家具有限公司管理人拟资产处置涉及的固定资产，包括 MJ274 气动截料锯、双面木工刨床、多片锯等共 407 项 532 台设备；所有设备现在存放于佛山市高明金富雅家具有限公司内，设备使用正常，维护保养情况一般。

资产详细情况见《评估明细表》。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本评估报告的价值类型为清算价值。

其定义为：清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 10 月 15 日，系由本公司与委托人协商确定，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

（一）行为依据

1、委托人与受托人共同签订的《资产评估委托合同》；

（二）有关法律法规依据

1、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2019 年 1 月 13 日经国务院第 119 次常务会议通过）；

6、《中华人民共和国会计法》（2017 年 11 月 4 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正）；

7、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2009〕113 号）；

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

9、《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36 号附件一）；

10、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 资产评估相关规范及标准

- 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、《资产评估准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36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——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 11、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）
- 12、《会计准则》及其应用指南。

(三) 资产权属依据

- 1、委托人提供的资产评估申报表；
- 2、委托人提供的《资产评估委托方承诺函》；
- 3、评估人员现场勘查记录和收集的其他相关估价信息资料；
- 4、与此次资产评估有关的其他资料。

(四) 取价依据

- 1、《机电产品报价手册》（2018年）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、咨询设备制造厂家或经销商的询价记录；
- 4、评估机构收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料，以及有关询价资料和参数资料等。

七、评估方法

(一) 资产评估方法：

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法（成本法）。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,分析三种基本方法的适用

性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1. 市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- ①存在一个活跃的公开市场；
- ②公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2. 收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- ①被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- ②资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- ③被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 成本法

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委估资产所需的全部成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，或在确定综合成新率的基础上，得出委估资产的评估值的方法。采用成本法的前提条件有：

- ①被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- ②可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法适用性分析及确定：

与本次评估中的资产相类似的设备市场上成交的交易案例较少，故不宜选取比较法进行评估。产权持有单位不是按单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。本次对设备类资产的评估，其购置价格可以取得，各种贬值可以计算，因此本次评估可采用成本法进行评估。

（三）选用方法的介绍

根据此次评估的目的，以及待估资产的实际情况，按照现行资产评估政策、法规的要求，本次评估的固定资产采用重置成本法评估。

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委估资产所需的全部成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，或在确定综合成新率的基础上，得出委

估资产的评估值的方法。

重置成本法的计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

(1) 重置全价的确定：重置价值是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

(2) 综合成新率的确定：

本次评估采用以下两种方法确定综合成新率：

①按使用年限计算成新率 C_1

根据评估依据资料，经现场勘查和向产权持有单位有关技术人员了解，得出该资产的已使用年限和尚可使用年限，通过以下公式计算成新率 C_1 ：

$C_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$

②通过观察法计算成新率 C_2

经评估人员现场勘察，充分了解委估资产的技术状况、新旧程度、维修保养和外观完整性以及设备零部件的磨损等因素，综合分析其实体性、功能性及经济性贬值等因素，确定委估资产的成新率 C_2 。

③对上述两种方法得出的成新率，取其加权平均值为被评估资产的综合成新率 C ，

即： $C = C_1 \times \text{权重} + C_2 \times \text{权重}$

(3) 评估值的确定：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

八、评估程序实施过程

本次评估工作起止日期为 2019 年 10 月 15 日至 2020 年 3 月 31 日。

1、2019 年 10 月 14 日，评估专业人员就有关评估事项与委托人洽谈，明确评估基本事项，之后进行相关方面的调查了解；

2、接受委托人委托，进行风险评价后确定承接业务，并制订评估计划；

3、根据委托人提供的清单及申报评估明细表于 2019 年 10 月 15 日对佛山市高明金富雅家具有限公司管理人指定的固定资产进行现场勘查，核对固定资产类型、类别、现状情况、存放地点等并做现场勘查记录；

4、按照国家现行的资产评估的相关规定结合委估的固定资产现状确定评估标准与测算方法，进行市场调查并收集评估资料；

5、结合阿里巴巴交易平台、马可波罗网于评估基准日设备资产价格，根据各类固定资产的平均整备质量、使用年限及现场观察率计算评估价值，完成评定估算工作；

6、在经过复核评估结果的基础上编制固定资产评估明细表；

7、评估专业人员对初步结果进行复核和分析，确认计算中采用的各项参数合理、审核计算过程正确，在本公司内部履行复核程序后，提交资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般性假设

1、交易假设

假设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

假设被评估资产将要在公开市场中进行交易，公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场。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，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设

1、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。

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和权利限制。

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6、假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

8、本次评估测算的各项参数不考虑通货膨胀因素的影响。

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

佛山市高明金富雅家具有限公司管理人拟资产处置委估的固定资产在 2019 年 10 月 15 日的评估价值为人民币肆佰伍拾捌万捌仟陆佰叁拾壹元整（¥4,588,631.00）。

（评估结论详细情况见《评估明细表》）

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵情形

评估人员已对评估对象的权属进行了必要的关注，至估价基准日产权持有单位未提供固定资产购置合同等权属证明资料，本次评估依据委托人提供的评估申报表、《资产评估委托方承诺函》等信息确认权属人及相关信息进行评估。委托方对评估对象的权属承担完全法律责任，注册资产评估师和评估机构对其不承担法律责任。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素：

本次评估，至估价基准日未发现被评估单位存在未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

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。

本次评估资产数量为评估基准日经评估人员现场核实后的数量，不作评估基准日后

资产处置数量保证，请报告使用者注意。

(四) 抵押担保事项

本次评估大部分资产已对外抵押，敬请报告使用者注意。

(五) 其他需要说明的事项

1. 对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 评估结论是广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。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) 评估报告仅供委托人为本次评估目的使用，评估报告书不得随意向他人提供；未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二) 根据资产评估法规现行规定，评估结果有效期为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内实现时，要以评估结果作为作价依据，超过一年，一般需重新进行评估；

(三) 本次评估价值为含税价格，特提请评估报告使用者注意；

(四) 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专业人员不承担责任；

(五) 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；

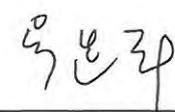
(六) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

二〇二〇年三月三十一日。

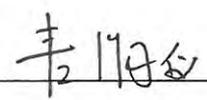
十四、资产评估师签字盖章、评估机构盖章

资产评估师： 吴选平
(44070052)





资产评估师： 麦海仪
(44190034)





广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司



二〇二〇年三月三十一日

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值	快速变现系数	清算价值	备注
1	优选锯(含输送带)	14MKL	台	1	2012/9/3	2012/9/3	228,000.00		228,000.00	228,000.00	47.00%	107,160.00	70.00%	75,012.00	实木备料
2	MJ274气动截料锯	MJ274	台	1	2006/11/1	2006/11/1	5,980.00		5,980.00	5,980.00	15.00%	897.00	70.00%	628.00	实木备料
3	MJ274气动截料锯	MJ274	台	1	2010/10/1	2010/10/1	5,980.00		5,980.00	5,980.00	35.00%	2,093.00	70.00%	1,465.00	实木备料
4	MJ274气动截料锯	MJ274	台	1	2015/1/1	2015/1/1	5,980.00		5,980.00	5,980.00	66.00%	3,946.80	70.00%	2,763.00	实木备料
5	双面木工刨床	MQ206F	台	1	2011/1/1	2011/1/1	58,000.00		58,000.00	58,000.00	39.00%	22,620.00	70.00%	15,834.00	实木备料
6	多片锯	MJ143E	台	1	2013/7/1	2013/7/1	68,000.00		68,000.00	68,000.00	55.00%	37,400.00	70.00%	26,180.00	实木备料
7	修边锯	QMJ164A	台	3	--	--	69,000.00		69,000.00	207,000.00	50.00%	103,500.00	70.00%	72,450.00	实木备料
8	拼板机		台	3	--	--	7,500.00		7,500.00	22,500.00	50.00%	11,250.00	70.00%	7,875.00	实木备料
9	MJ143单片纵锯机	MJ143	台	1	2006/10/1	2006/10/1	5,544.00		5,544.00	5,544.00	15.00%	831.60	70.00%	582.00	实木备料
10	手拉锯	A-114	台	1			5,800.00		5,800.00	5,800.00	20.00%	1,160.00	70.00%	812.00	实木备料
11	指接机	H2515-AP	套	1	2011/9/1	2011/9/1	11,000.00		11,000.00	11,000.00	42.00%	4,620.00	70.00%	3,234.00	实木备料
12	双面木工刨床	QMB206F-H	台	1	2012/1/1	2012/1/1	73,000.00		73,000.00	73,000.00	44.00%	32,120.00	70.00%	22,484.00	实木备料
13	卧式带锯机	MJ3971	台	1			46,000.00		46,000.00	46,000.00	30.00%	13,800.00	70.00%	9,660.00	实木备料
14	宽带砂光机	SRAP1300	台	1			73,000.00		73,000.00	73,000.00	40.00%	29,200.00	70.00%	20,440.00	实木备料
15	宽带砂光机	SRRP1300	台	1			73,000.00		73,000.00	73,000.00	40.00%	29,200.00	70.00%	20,440.00	实木备料
16	卧式带锯机	JSM350	台	1	2011/5/1	2011/5/1	60,000.00		60,000.00	60,000.00	46.00%	27,600.00	70.00%	19,320.00	实木备料
17	四面刨	RS-16	台	1	2000/3/1	2000/3/1	114,000.00		114,000.00	114,000.00	15.00%	17,100.00	70.00%	11,970.00	实木备料
18	四面刨	SKGU-23067	台	1			114,000.00		114,000.00	114,000.00	15.00%	17,100.00	70.00%	11,970.00	实木备料
19	热压机		台	1			32,000.00		32,000.00	32,000.00	15.00%	4,800.00	70.00%	3,360.00	实木备料
20	双面木工刨床	QMB204S-H	台	1	2013/1/1	2013/1/1	58,000.00		58,000.00	58,000.00	52.00%	30,160.00	70.00%	21,112.00	实木备料
21	手拉锯		台	1			5,800.00		5,800.00	5,800.00	40.00%	2,320.00	70.00%	1,624.00	实木备料
22	螺杆式空气压缩机	L37-8.5	台	1	2006/7/1	2006/7/1	32,000.00		32,000.00	32,000.00	15.00%	4,800.00	70.00%	3,360.00	实木备料
23	螺杆式空气压缩机	SV75-8	台	1	2013/6/1	2013/6/1	65,000.00		65,000.00	65,000.00	54.00%	35,100.00	70.00%	24,570.00	实木备料
24	螺杆式空气压缩机	L15-8	台	1	2014/7/1	2014/7/1	12,800.00		12,800.00	12,800.00	62.00%	7,936.00	70.00%	5,555.00	实木备料
25	干燥机油系统		套	2			6,680.00		6,680.00	13,360.00	40.00%	5,344.00	70.00%	3,741.00	实木备料
26	柴油发油机		台	1			13,500.00		13,500.00	13,500.00	40.00%	5,400.00	70.00%	3,780.00	实木备料
27	燃气(生物质)蒸汽锅炉	北天牌DS4-1.25-Q	台	1	2018/7/1	2018/7/1	128,000.00		128,000.00	128,000.00	93.00%	119,040.00	70.00%	83,328.00	实木备料
28	燃气(生物质)蒸汽锅炉		台	1			128,000.00		128,000.00	128,000.00	5.00%	6,400.00	70.00%	4,480.00	已报废
29	推台锯	MJ1130B	台	2	2007/3/1	2007/3/1	29,800.00		29,800.00	59,600.00	19.00%	11,324.00	70.00%	7,927.00	订做
30	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	1	2018/3/1	2018/3/1	5,300.00		5,300.00	5,300.00	89.00%	4,717.00	70.00%	3,302.00	订做
31	立式重型双轴木工铣床	MX53110	台	2	2018/3/1	2018/3/1	15,100.00		15,100.00	30,200.00	89.00%	26,878.00	70.00%	18,815.00	订做
32	木工镂铣机	MX5068	台	1	2014/8/1	2014/8/1	10,000.00		10,000.00	10,000.00	61.00%	6,100.00	70.00%	4,270.00	订做



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
33	三排钻	MZ7321A	台	2	2009/11/5	2009/11/5			43,000.00	86,000.00	30.00%	25,800.00	70.00%	18,060.00	订做
34	台式钻床	Z4013A	台	1					2,900.00	2,900.00	30.00%	870.00	70.00%	609.00	订做
35	冷压机	MY50	台	1	2013/7/1	2013/7/1			26,800.00	26,800.00	55.00%	14,740.00	70.00%	10,318.00	订做
36	卧带式砂布床		台	2					6,000.00	12,000.00	30.00%	3,600.00	70.00%	2,520.00	订做
37	MJ345细木工带锯机	MJ345A	台	1	2010/6/1	2010/6/1			4,800.00	4,800.00	33.00%	1,584.00	70.00%	1,109.00	订做
38	立式单轴木工铣床	MXS5115A	台	1	2014/10/1	2014/10/1			4,800.00	4,800.00	65.00%	3,120.00	70.00%	2,184.00	订做
39	砂光机		台	1					18,000.00	18,000.00	15.00%	2,700.00	70.00%	1,890.00	订做
40	CMC雕刻机	NC-3116PT/4S+4	台	2	2006/1/1	2006/1/1			68,000.00	136,000.00	19.00%	25,840.00	70.00%	18,088.00	成型
41	立式重型双轴木工铣床	MX53110	台	1	2010/11/1	2010/11/1			15,100.00	15,100.00	38.00%	5,738.00	70.00%	4,017.00	成型
42	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	1	2010/4/1	2010/4/1			5,300.00	5,300.00	36.00%	1,908.00	70.00%	1,336.00	成型
43	立式单轴铣床		台	1					3,500.00	3,500.00	30.00%	1,050.00	70.00%	735.00	成型
44	立式重型双轴木工铣床	MX53110	台	1	2010/11/1	2010/11/1			15,100.00	15,100.00	36.00%	5,436.00	70.00%	3,805.00	成型
45	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	1	2010/4/1	2010/4/1			5,300.00	5,300.00	32.00%	1,696.00	70.00%	1,187.00	成型
46	开槽机		台	1					3,600.00	3,600.00	15.00%	540.00	70.00%	378.00	成型
47	木工铣床	MX5068	台	1	2010/7/1	2010/7/1			15,000.00	15,000.00	34.00%	5,100.00	70.00%	3,570.00	成型
48	卧式双端榫槽机	MS3112	台	1	2011/4/1	2011/4/1			18,000.00	18,000.00	39.00%	7,020.00	70.00%	4,914.00	成型
49	立式单轴木工铣床	MXS5115A	台	2	2007/1/1	2007/1/1			4,800.00	9,600.00	15.00%	1,440.00	70.00%	1,008.00	成型
50	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	2					5,300.00	10,600.00	15.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	成型
51	立式重型双轴木工铣床	MX53110	台	2	2014/9/1	2014/9/1			15,100.00	30,200.00	64.00%	19,328.00	70.00%	13,530.00	成型
52	细木工带锯机	MJ346A	台	1	2014/9/1	2014/9/1			6,600.00	6,600.00	64.00%	4,224.00	70.00%	2,957.00	成型
53	立式单轴木工铣床	MXS5115A	台	2					4,800.00	9,600.00	30.00%	2,880.00	70.00%	2,016.00	成型
54	吊锣(木工铣床)		台	1					15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	成型
55	集槽机(制榫机)	MDK3113E	台	1					13,600.00	13,600.00	30.00%	4,080.00	70.00%	2,856.00	成型
56	冷压机	MY50	台	1					26,800.00	26,800.00	30.00%	8,040.00	70.00%	5,628.00	成型
57	高频拼板组框机	CGPZ-35A-CM	台	1					245,520.00	245,520.00	30.00%	73,656.00	70.00%	51,559.00	成型
58	六排多轴钻	N6	台	2	2011/5/30	2011/5/30			160,000.00	320,000.00	40.00%	128,000.00	70.00%	89,600.00	成型
59	三排多轴钻	NZ7321A	台	2	2010/1/30	2010/1/30			43,000.00	86,000.00	31.00%	26,660.00	70.00%	18,662.00	成型
60	三排多轴钻	MZ7321F	台	1	2014/8/20	2014/8/20			43,000.00	43,000.00	61.00%	26,230.00	70.00%	18,361.00	成型
61	三排多轴钻	KDTL533	台	1					43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	成型
62	双端立式可调木工钻床	MZ9312	台	1	2006/12/1	2006/12/1			20,000.00	20,000.00	15.00%	3,000.00	70.00%	2,100.00	成型
63	立式钻攻两用机床	JZS-25	台	1					6,280.00	6,280.00	30.00%	1,884.00	70.00%	1,319.00	成型
64	门铰机	MZ7308B	台	1					30,000.00	30,000.00	15.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	成型

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
65	门铰机	CDH-4R	台	1	2003/11/1	2003/11/1			30,000.00	30,000.00	15.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	成型
66	台式钻床	Z4013A	台	1					2,900.00	2,900.00	15.00%	435.00	70.00%	305.00	成型
67	双端截料锯机	MJ243B	台	2					15,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	成型
68	精密推台锯	MJ1130B	台	2	2011/1/8	2011/1/8			29,800.00	59,600.00	35.00%	20,860.00	70.00%	14,602.00	成型
69	电脑截板锯	NP330B	台	1	2010/4/30	2010/4/30			260,000.00	260,000.00	32.00%	83,200.00	70.00%	58,240.00	成型
70	磨刀机	MX53110	台	1					2,800.00	2,800.00	15.00%	420.00	70.00%	294.00	成型
71	数控制棒机	MDK3118E	台	1					50,000.00	50,000.00	30.00%	15,000.00	70.00%	10,500.00	成型
72	万能锯		台	1					5,544.00	5,544.00	30.00%	1,663.20	70.00%	1,164.00	成型
73	单头剪		台	1					3,500.00	3,500.00	30.00%	1,050.00	70.00%	735.00	成型
74	仿型木工车床	MC3022	台	1	2010/11/1	2010/11/1			7,600.00	7,600.00	35.00%	2,660.00	70.00%	1,862.00	成型
75	仿型木工车床	MC3032X150	台	1	2010/6/1	2010/6/1			7,600.00	7,600.00	34.00%	2,584.00	70.00%	1,809.00	成型
76	车床		台	2					7,600.00	15,200.00	15.00%	2,280.00	70.00%	1,596.00	成型
77	宽带砂光机	SPR1300	台	2					73,000.00	146,000.00	40.00%	58,400.00	70.00%	40,880.00	木磨
78	涂装仿古设备		台	1					8,800.00	8,800.00	40.00%	3,520.00	70.00%	2,464.00	木磨
79	卧带式磨光机	MM2015	台	4					10,680.00	42,720.00	30.00%	12,816.00	70.00%	8,971.00	木磨
80	砂边机		台	2					20,000.00	40,000.00	15.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	木磨
81	振动砂		台	1					7,690.00	7,690.00	60.00%	4,614.00	70.00%	3,230.00	木磨
82	立式双头海棉轮磨光机	MM2115	台	1					6,000.00	6,000.00	60.00%	3,600.00	70.00%	2,520.00	木磨
83	卧式海棉砂光机	MM2415	台	1					2,500.00	2,500.00	60.00%	1,500.00	70.00%	1,050.00	木磨
84	海棉砂边机		台	1					2,500.00	2,500.00	60.00%	1,500.00	70.00%	1,050.00	木磨
85	卧式双端海棉砂光机	MM2115A	台	2					2,500.00	5,000.00	60.00%	3,000.00	70.00%	2,100.00	木磨
86	砂边机		台	1					20,000.00	20,000.00	20.00%	4,000.00	70.00%	2,800.00	木磨
87	干燥机		台	2					8,600.00	17,200.00	50.00%	8,600.00	70.00%	6,020.00	木磨
88	水箱机		个	9					5,500.00	49,500.00	60.00%	29,700.00	70.00%	20,790.00	涂装车间
89	吊线		套	2					300,000.00	600,000.00	42.00%	252,000.00	70.00%	176,400.00	涂装车间
90	侧喷机		套	2					120,000.00	240,000.00	50.00%	120,000.00	70.00%	84,000.00	涂装车间
91	螺杆式空气压缩机	L55-8.5	台	1					61,800.00	61,800.00	30.00%	18,540.00	70.00%	12,978.00	涂装车间
92	喷漆设备	22KW	套	2					20,000.00	40,000.00	25.00%	10,000.00	70.00%	7,000.00	涂装车间
93	螺杆式空气压缩机	30KW	台	1					25,000.00	25,000.00	30.00%	7,500.00	70.00%	5,250.00	涂装车间
94	螺杆式空气压缩机	MJ243B	台	1					30,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	涂装车间
95	双端截料锯	MX53110	台	1					15,000.00	15,000.00	60.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	式线成型、开
96	立式重型双轴木工铣床		台	1					15,100.00	15,100.00	60.00%	9,060.00	70.00%	6,342.00	式线成型、开

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值	快速变现系数	清算价值	备注
97	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	1	2018/3/1	2018/3/1			5,300.00	5,300.00	83.00%	4,399.00	70.00%	3,079.00	式线成型、开
98	木工镂铣机	MX5068	台	2	2006/12/1	2006/12/1			15,000.00	30,000.00	15.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	式线成型、开
99	木工镂铣机		台	2					15,000.00	30,000.00	15.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	式线成型、开
100	立带窑动式磨光机	MM2617	台	1					7,690.00	7,690.00	60.00%	4,614.00	70.00%	3,230.00	式线成型、开
101	雕刻机	G1325-T3	台	1					96,000.00	96,000.00	40.00%	38,400.00	70.00%	26,880.00	式线成型、开
102	三排多轴钻	MZ7321F	台	1	2014/7/9	2014/7/9			43,000.00	43,000.00	61.00%	26,230.00	70.00%	18,361.00	式线成型、开
103	多排钻	KDT-6042	台	1	2013/4/26	2013/4/26			155,000.00	155,000.00	52.00%	80,600.00	70.00%	56,420.00	式线成型、开
104	三排多轴钻	MZ7421B	台	1					43,000.00	43,000.00	60.00%	25,800.00	70.00%	18,060.00	式线成型、开
105	四头铰链机	MZS7431A	台	1	2016/11/4	2016/11/4			17,500.00	17,500.00	80.00%	14,000.00	70.00%	9,800.00	式线成型、开
106	台式钻床		台	1					2,900.00	2,900.00	40.00%	1,160.00	70.00%	812.00	式线成型、开
107	推台锯	MJ1130B	台	2					29,800.00	59,600.00	40.00%	23,840.00	70.00%	16,688.00	式线成型、开
108	可倾台面万能圆锯机	MJ143	台	1					5,544.00	5,544.00	50.00%	2,772.00	70.00%	1,940.00	式线成型、开
109	JL基力牌多功能手动封边机	115	台	1	2018/11/1	2018/11/1			5,500.00	5,500.00	91.00%	5,005.00	70.00%	3,504.00	式线成型、开
110	封边机	KE-368J	台	2	2018/1/1	2018/1/1			129,000.00	258,000.00	86.00%	221,880.00	70.00%	155,316.00	式线成型、开
111	液压机	BY214X8/16(3)HF	台	1	2009/9/1	2009/9/1			98,000.00	98,000.00	28.00%	27,440.00	70.00%	19,208.00	式线成型、开
112	液压机	TS-SQ-12	台	1	2009/7/1	2009/7/1			18,500.00	18,500.00	26.00%	4,810.00	70.00%	3,367.00	式线成型、开
113	电脑裁板锯	NP330B	台	2	2009/12/30	2009/12/30			260,000.00	520,000.00	30.00%	156,000.00	70.00%	109,200.00	式线成型、开
114	豪迈电子锯	HPL430	台	1					390,000.00	390,000.00	50.00%	195,000.00	70.00%	136,500.00	式线成型、开
115	双端齐边开榫机	RMD8025	台	1					180,000.00	180,000.00	40.00%	72,000.00	70.00%	50,400.00	式线成型、开
116	中央吸尘器		套	2					18,000.00	36,000.00	40.00%	14,400.00	70.00%	10,080.00	式线成型、开
117	中央吸尘器		套	1					18,000.00	18,000.00	5.00%	900.00	70.00%	630.00	
118	中央吸尘器		套	1					18,000.00	18,000.00	40.00%	7,200.00	70.00%	5,040.00	恩合/
119	废水处理器		套	1					15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	恩合/
120	精密推台锯	MJ1130B	台	3	2014/2/10	2014/2/10			29,800.00	89,400.00	54.00%	48,276.00	70.00%	33,793.00	恩合/
121	宽带砂光机	SRP1300	台	1	2010/1/1	2010/1/1			72,000.00	72,000.00	30.00%	21,600.00	70.00%	15,120.00	恩合/
122	电脑裁板锯	MP330B	台	1	2006/11/26	2006/11/26			240,000.00	240,000.00	18.00%	43,200.00	70.00%	30,240.00	恩合/
123	封边机	KDT-2368JR	台	3	2013/7/1	2013/7/1			350,000.00	1,050,000.00	55.00%	577,500.00	70.00%	404,250.00	恩合/
124	异形封边机		台	1					15,000.00	15,000.00	50.00%	7,500.00	70.00%	5,250.00	恩合/
125	三排多轴钻	MZ7321A	台	3	2010/5/30	2010/5/30			43,000.00	129,000.00	31.00%	39,990.00	70.00%	27,993.00	恩合/
126	门铰机		台	1					30,000.00	30,000.00	20.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	恩合/
127	水平钻		台	1					20,000.00	20,000.00	15.00%	3,000.00	70.00%	2,100.00	恩合/
128	六排钻		台	2					160,000.00	320,000.00	30.00%	96,000.00	70.00%	67,200.00	恩合/



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称（或产权持有单位）：佛山市高明富雅家具有限公司

评估基准日：2019年10月15日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
129	卧式多轴木工钻床	MZ6413	台	1	2014/12/1	2014/12/1			9,000.00	9,000.00	56.00%	5,040.00	70.00%	3,528.00	恩合/
130	伺服永磁变频压缩机	GFM-50A	台	2					5,000.00	10,000.00	50.00%	5,000.00	70.00%	3,500.00	恩合/
131	磨刀机		台	1					2,800.00	2,800.00	30.00%	840.00	70.00%	588.00	恩合/
132	梳齿棒开榫机	MX3510	台	1	2014/10/1	2014/10/1			22,320.00	22,320.00	62.00%	13,838.40	70.00%	9,687.00	恩合/
133	细木工带锯机	MJ346A	台	1	2015/4/1	2015/4/1			6,600.00	6,600.00	66.00%	4,356.00	70.00%	3,049.00	恩合/
134	立式单轴木工铣床	MX5117B	台	2					5,300.00	10,600.00	80.00%	8,480.00	70.00%	5,936.00	恩合/
135	木工镂铣机	MX5068	台	3	2010/7/1	2010/7/1			15,000.00	45,000.00	31.00%	13,950.00	70.00%	9,765.00	恩合/
136	小吊磅		台	1					3,300.00	3,300.00	50.00%	1,650.00	70.00%	1,155.00	恩合/
137	雕刻机	K45MT-3	台	1					68,000.00	68,000.00	30.00%	20,400.00	70.00%	14,280.00	恩合/
138	冷压机	MY-50	台	7	2013/7/1	2013/7/1			26,800.00	187,600.00	52.00%	97,552.00	70.00%	68,286.00	恩合/
139	砂带机		台	4					3,900.00	15,600.00	30.00%	4,680.00	70.00%	3,276.00	恩合/
140	水帘系统		套	2					5,500.00	11,000.00	40.00%	4,400.00	70.00%	3,080.00	恩合/
141	液压薄木切割机	青岛德森MJ260	台	1	2010/1/10	2010/1/10			23,000.00	23,000.00	30.00%	6,900.00	70.00%	4,830.00	办公楼对面
142	南兴推台锯	南兴MJ1130B	台	2	2010/1/31	2010/1/31			29,800.00	59,600.00	30.00%	17,880.00	70.00%	12,516.00	办公楼对面
143	包装封箱机架（打包机）	豪迈	台	1					7,800.00	7,800.00	50.00%	3,900.00	70.00%	2,730.00	办公楼对面
144	拼板机架		台	1					7,500.00	7,500.00	15.00%	1,125.00	70.00%	788.00	办公楼对面
145	南兴砂带机	南兴	台	1					3,900.00	3,900.00	5.00%	195.00	70.00%	137.00	办公楼对面
146	极东封边机	极东	台	1					129,000.00	129,000.00	15.00%	19,350.00	70.00%	13,545.00	办公楼对面
147	南兴六排钻		台	1					160,000.00	160,000.00	40.00%	64,000.00	70.00%	44,800.00	办公楼对面
148	快克雕刻机	快克K45MT-3	台	1	2010/3/6	2010/3/6			68,000.00	68,000.00	31.00%	21,080.00	70.00%	14,756.00	办公楼对面
149	永特布胶机（链条式布胶机）	MGL004-400	台	1	2006/1/1	2006/1/1			8,000.00	8,000.00	13.00%	1,040.00	70.00%	728.00	办公楼对面
150	永盛砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	15.00%	585.00	70.00%	410.00	办公楼对面
151	极东360封边机	极东	台	1					129,000.00	129,000.00	15.00%	19,350.00	70.00%	13,545.00	办公楼对面
152	直线砂边机	利润达DM-S2W2	台	1	2011/4/1	2011/4/1			110,000.00	110,000.00	40.00%	44,000.00	70.00%	30,800.00	办公楼对面
153	南兴电子锯		台	1					80,000.00	80,000.00	40.00%	32,000.00	70.00%	22,400.00	办公楼对面
154	小海绵砂机		台	3					800.00	2,400.00	15.00%	360.00	70.00%	252.00	办公楼对面
155	马氏振动砂光机	MM2617	台	1	2012/8/1	2012/8/1			7,690.00	7,690.00	43.00%	3,306.70	70.00%	2,315.00	办公楼对面
156	针车	GC202	台	3					3,500.00	10,500.00	15.00%	1,575.00	70.00%	1,103.00	办公楼对面
157	小海绵砂		件	2					800.00	1,600.00	15.00%	240.00	70.00%	168.00	办公楼对面
158	带锯		台	1					7,500.00	7,500.00	30.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
159	双面刨		台	1					58,000.00	58,000.00	40.00%	23,200.00	70.00%	16,240.00	办公楼对面
160	马氏出榫机		台	1					16,200.00	16,200.00	40.00%	6,480.00	70.00%	4,536.00	办公楼对面

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元



序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
161	拼板机		台	1					7,500.00	7,500.00	30.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
162	砂边机	R-K2S2B1 (PROSAND)	台	1	2003/3/9	2003/3/9			88,000.00	88,000.00	15.00%	13,200.00	70.00%	9,240.00	办公楼对面
163	手压砂	琴键HS-1800	台	1	2013/1/1	2013/1/1			6,300.00	6,300.00	45.00%	2,835.00	70.00%	1,985.00	办公楼对面
164	济南快克雕刻机	K45MT-3	台	1					68,000.00	68,000.00	40.00%	27,200.00	70.00%	19,040.00	办公楼对面
165	杭州叉车	CPC30HB-66	台	1					62,000.00	62,000.00	5.00%	3,100.00	70.00%	2,170.00	办公楼对面
166	砂光机	金田豪迈	台	1					31,600.00	31,600.00	15.00%	4,740.00	70.00%	3,318.00	办公楼对面
167	包装打包机	HJ豪迈VKV700/25/11	台	1	2013/1/1	2013/1/1			26,900.00	26,900.00	15.00%	4,035.00	70.00%	2,825.00	办公楼对面
168	高频压板机		台	1					17,800.00	17,800.00	30.00%	5,340.00	70.00%	3,738.00	办公楼对面
169	冷压机	南兴MY50	台	1	2008/4/2	2008/4/2			26,800.00	26,800.00	19.00%	5,092.00	70.00%	3,564.00	办公楼对面
170	压风机		台	9					630.00	5,670.00	60.00%	3,402.00	70.00%	2,381.00	办公楼对面
171	杭州叉车	CPC30HB-66	台	1					62,000.00	62,000.00	5.00%	3,100.00	70.00%	2,170.00	办公楼对面
172	济南快克雕刻机	济南快克	台	1					68,000.00	68,000.00	40.00%	27,200.00	70.00%	19,040.00	办公楼对面
173	永盛砂光机	永盛	台	1					6,300.00	6,300.00	15.00%	945.00	70.00%	662.00	办公楼对面
174	数控雕刻机	MP-20021-12	台	1					93,000.00	93,000.00	30.00%	27,900.00	70.00%	19,530.00	办公楼对面
175	六排钻		台	1					160,000.00	160,000.00	30.00%	48,000.00	70.00%	33,600.00	办公楼对面
176	砂光机		台	1					18,000.00	18,000.00	30.00%	5,400.00	70.00%	3,780.00	办公楼对面
177	多面锯	四川古城	台	1	2011/1/1	2011/1/1			30,000.00	30,000.00	36.00%	10,800.00	70.00%	7,560.00	办公楼对面
178	宽带砂光机		台	1					72,000.00	72,000.00	40.00%	28,800.00	70.00%	20,160.00	办公楼对面
179	电柜		台	1					1,600.00	1,600.00	50.00%	800.00	70.00%	560.00	办公楼对面
180	推台锯	南兴	台	1	2013/7/1	2013/7/1			29,800.00	29,800.00	52.00%	15,496.00	70.00%	10,847.00	办公楼对面
181	门铰机	M2730831	台	1					30,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	办公楼对面
182	机器人		台	1					65,000.00	65,000.00	5.00%	3,250.00	70.00%	2,275.00	办公楼对面
183	马氏直接机		台	1					14,600.00	14,600.00	5.00%	730.00	70.00%	511.00	办公楼对面
184	推台锯	MJ1130B	台	1	2010/1/1	2010/1/1			29,800.00	29,800.00	30.00%	8,940.00	70.00%	6,258.00	办公楼对面
185	空压机		台	1					20,000.00	20,000.00	30.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	办公楼对面
186	多轴钻床(多轴木工钻床)		台	1					7,800.00	7,800.00	15.00%	1,170.00	70.00%	819.00	办公楼对面
187	带锯	MJG396	台	1					5,200.00	5,200.00	30.00%	1,560.00	70.00%	1,092.00	办公楼对面
188	双立轴刨床	马氏(新马机械厂)	台	1	2006/1/1	2006/1/1			8,000.00	8,000.00	15.00%	1,200.00	70.00%	840.00	办公楼对面
189	压刨机(单面木工压刨床)	马氏MB106A	台	1					15,120.00	15,120.00	60.00%	9,072.00	70.00%	6,350.00	办公楼对面
190	干燥机		台	1					8,600.00	8,600.00	30.00%	2,580.00	70.00%	1,806.00	办公楼对面
191	双立轴		台	1					15,100.00	15,100.00	30.00%	4,530.00	70.00%	3,171.00	办公楼对面
192	砂带机(估计11年)	威特动力SR-1610	台	1					72,000.00	72,000.00	35.00%	25,200.00	70.00%	17,640.00	办公楼对面

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值	快速变现系数	清算价值	备注
193	三排钻		台	1					43,000.00	43,000.00	15.00%	6,450.00	70.00%	4,515.00	办公楼对面
194	带锯	MJ345	台	4					5,200.00	20,800.00	50.00%	10,400.00	70.00%	7,280.00	办公楼对面
195	吊锣(木工镂铣机)	马氏MX5068	台	1	2010/1/1	2010/1/1			15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	办公楼对面
196	双头剪(计利牌双端作榫机)	CSS-124SN	台	1	2004/1/1	2004/1/1			15,000.00	15,000.00	15.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
197	立式单轴木工铣床	马氏MX5116	台	1					3,500.00	3,500.00	15.00%	525.00	70.00%	368.00	办公楼对面
198	双头剪	马氏	台	1	2007/1/1	2007/1/1			15,000.00	15,000.00	15.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
199	吊锣(南兴高速镂铣机)	MX506	台	1	2008/6/13	2008/6/13			14,000.00	14,000.00	20.00%	2,800.00	70.00%	1,960.00	办公楼对面
200	吊锣(南兴高速镂铣机)	MX506	台	1	2010/8/23	2010/8/23			14,000.00	14,000.00	35.00%	4,900.00	70.00%	3,430.00	办公楼对面
201	双立轴	马氏	台	1	2007/1/1	2007/1/1			15,100.00	15,100.00	15.00%	2,265.00	70.00%	1,586.00	办公楼对面
202	单片圆锯机	“荣木工机械”RSN-12	台	1	1999/8/1	1999/8/1			4,999.00	4,999.00	15.00%	749.85	70.00%	525.00	办公楼对面
203	布袋吸尘器		台	5					2,300.00	11,500.00	15.00%	1,725.00	70.00%	1,208.00	办公楼对面
204	冷压机		台	1					26,800.00	26,800.00	15.00%	4,020.00	70.00%	2,814.00	办公楼对面
205	拼板机(油压式半自动拼板)	CCMO/H-401044-125	台	1					7,500.00	7,500.00	15.00%	1,125.00	70.00%	788.00	办公楼对面
206	台式钻床	Z4013A	台	1					2,900.00	2,900.00	30.00%	870.00	70.00%	609.00	办公楼对面
207	带锯		台	1					5,200.00	5,200.00	50.00%	2,600.00	70.00%	1,820.00	办公楼对面
208	大型CNC		台	1					230,000.00	230,000.00	20.00%	46,000.00	70.00%	32,200.00	办公楼对面
209	双头剪		台	1					15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	办公楼对面
210	马氏水平钻	马氏	台	1					20,000.00	20,000.00	15.00%	3,000.00	70.00%	2,100.00	办公楼对面
211	马氏钻床		台	1					7,800.00	7,800.00	30.00%	2,340.00	70.00%	1,638.00	办公楼对面
212	海棉砂		台	1					800.00	800.00	15.00%	120.00	70.00%	84.00	办公楼对面
213	榫槽机	马氏	台	1					6,700.00	6,700.00	40.00%	2,680.00	70.00%	1,876.00	办公楼对面
214	地锣		台	1					4,800.00	4,800.00	30.00%	1,440.00	70.00%	1,008.00	办公楼对面
215	压刨		台	1					15,120.00	15,120.00	30.00%	4,536.00	70.00%	3,175.00	办公楼对面
216	手压砂		台	1					6,300.00	6,300.00	30.00%	1,890.00	70.00%	1,323.00	办公楼对面
217	马氏双头剪(双端截料锯)		台	1	2006/11/1	2006/11/1			15,000.00	15,000.00	20.00%	3,000.00	70.00%	2,100.00	办公楼对面
218	拼板机		台	1					7,500.00	7,500.00	15.00%	1,125.00	70.00%	788.00	办公楼对面
219	带锯		台	1					5,200.00	5,200.00	40.00%	2,080.00	70.00%	1,456.00	办公楼对面
220	平面刨(木工平刨床)	马氏M3504	台	1					7,000.00	7,000.00	40.00%	2,800.00	70.00%	1,960.00	办公楼对面
221	冷压机	南兴MY50	台	2	2007/12/7	2007/12/7			26,800.00	53,600.00	18.00%	9,648.00	70.00%	6,754.00	办公楼对面
222	雕刻机	L125S-10	台	4	2013/6/1	2013/6/1			149,000.00	596,000.00	52.00%	309,920.00	70.00%	216,944.00	办公楼对面
223	电子锯		台	1					80,000.00	80,000.00	35.00%	28,000.00	70.00%	19,600.00	办公楼对面
224	封边机		台	1					85,000.00	85,000.00	50.00%	42,500.00	70.00%	29,750.00	办公楼对面

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
225	双头剪		台	1					15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	办公楼对面
226	磨光机(立带窜动式磨光机)	马氏MM2617	台	2	2008/7/1	2008/7/1			7,690.00	15,380.00	20.00%	3,076.00	70.00%	2,153.00	办公楼对面
227	封边机		台	1					85,000.00	85,000.00	60.00%	51,000.00	70.00%	35,700.00	办公楼对面
228	多面锯	卫民木工	台	1					30,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	办公楼对面
229	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	40.00%	2,120.00	70.00%	1,484.00	办公楼对面
230	双面过胶机		台	1					11,500.00	11,500.00	30.00%	3,450.00	70.00%	2,415.00	办公楼对面
231	三排钻		台	1					43,000.00	43,000.00	35.00%	15,050.00	70.00%	10,535.00	办公楼对面
232	空压机	V37-8.5	台	1	2008/1/1	2008/1/1			32,000.00	32,000.00	15.00%	4,800.00	70.00%	3,360.00	办公楼对面
233	三排钻		台	1					43,000.00	43,000.00	15.00%	6,450.00	70.00%	4,515.00	办公楼对面
234	雕刻机	拓雕	台	1					149,000.00	149,000.00	50.00%	74,500.00	70.00%	52,150.00	办公楼对面
235	拼板机		台	1					7,500.00	7,500.00	30.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
236	双头剪		台	1					15,000.00	15,000.00	40.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	办公楼对面
237	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	40.00%	2,120.00	70.00%	1,484.00	办公楼对面
238	多面锯		台	1					30,000.00	30,000.00	40.00%	12,000.00	70.00%	8,400.00	办公楼对面
239	单立轴	马氏	台	1					5,300.00	5,300.00	20.00%	1,060.00	70.00%	742.00	办公楼对面
240	双立轴	马氏	台	1					15,100.00	15,100.00	30.00%	4,530.00	70.00%	3,171.00	办公楼对面
241	三排钻		台	1					43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	办公楼对面
242	异型封边机		台	1					15,000.00	15,000.00	50.00%	7,500.00	70.00%	5,250.00	办公楼对面
243	拉花锯(线锯机)	MJ4406	台	2	2008/4/1	2008/4/1			4,000.00	8,000.00	20.00%	1,600.00	70.00%	1,120.00	办公楼对面
244	压刨机	马氏	台	1					15,120.00	15,120.00	30.00%	4,536.00	70.00%	3,175.00	办公楼对面
245	双头剪		台	1					15,000.00	15,000.00	30.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	办公楼对面
246	双立轴		台	1					15,100.00	15,100.00	25.00%	3,775.00	70.00%	2,643.00	办公楼对面
247	推台锯	南兴	台	1					29,800.00	29,800.00	30.00%	8,940.00	70.00%	6,258.00	办公楼对面
248	攻牙机	马氏M1563	台	1	2011/12/1	2011/12/1			3,800.00	3,800.00	41.00%	1,558.00	70.00%	1,091.00	办公楼对面
249	磨光机(立式双头海面轮磨)	MM2115	台	5	2014/4/1	2014/4/1			4,200.00	21,000.00	60.00%	12,600.00	70.00%	8,820.00	办公楼对面
250	吊锣		台	1					14,000.00	14,000.00	30.00%	4,200.00	70.00%	2,940.00	办公楼对面
251	印花机		台	1					60,000.00	60,000.00	20.00%	12,000.00	70.00%	8,400.00	办公楼对面
252	布袋除尘器		台	2					2,300.00	4,600.00	15.00%	690.00	70.00%	483.00	办公楼对面
253	马氏水平刨(木工平刨床)	马氏MB504	台	1	2015/3/1	2015/3/1			7,000.00	7,000.00	68.00%	4,760.00	70.00%	3,332.00	办公楼对面
254	振动砂光机		台	1	2007/1/1	2007/1/1			7,690.00	7,690.00	12.00%	922.80	70.00%	646.00	办公楼对面
255	海绵砂		台	3					800.00	2,400.00	15.00%	360.00	70.00%	252.00	办公楼对面
256	压刨机(单面木工压刨床)	MB106A	台	1					15,120.00	15,120.00	60.00%	9,072.00	70.00%	6,350.00	办公楼对面



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
257	东星冷压机	东星	台	1					26,800.00	26,800.00	30.00%	8,040.00	70.00%	5,628.00	办公楼对面
258	四面刨		台	1					114,000.00	114,000.00	60.00%	68,400.00	70.00%	47,880.00	办公楼对面
259	双立轴		台	1					15,100.00	15,100.00	20.00%	3,020.00	70.00%	2,114.00	办公楼对面
260	野马机(野马机械)		台	1					25,000.00	25,000.00	20.00%	5,000.00	70.00%	3,500.00	办公楼对面
261	封边机		台	1					129,000.00	129,000.00	30.00%	38,700.00	70.00%	27,090.00	办公楼对面
262	手压砂(卧带式砂光机)	亨威特机械MM2215B	台	1					8,200.00	8,200.00	30.00%	2,460.00	70.00%	1,722.00	办公楼对面
263	压刨机(单面木工压刨床)	浙江瑞隆MB-106D	台	1	2013/7/1	2013/7/1			9,000.00	9,000.00	52.00%	4,680.00	70.00%	3,276.00	办公楼对面
264	切割机	雷豹	台	1					1,260.00	1,260.00	30.00%	378.00	70.00%	265.00	办公楼对面
265	小封边机		台	1					5,500.00	5,500.00	30.00%	1,650.00	70.00%	1,155.00	办公楼对面
266	双头锯		台	1					15,000.00	15,000.00	40.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	办公楼对面
267	宽带异形砂光机	科润达	台	1	2013/4/1	2013/4/1			45,000.00	45,000.00	51.00%	22,950.00	70.00%	16,065.00	办公楼对面
268	砂光机	SL-1100-R4	台	1					45,000.00	45,000.00	40.00%	18,000.00	70.00%	12,600.00	办公楼对面
269	马氏木工仿型车床		台	2	2007/7/1	2007/7/1			7,600.00	15,200.00	14.00%	2,128.00	70.00%	1,490.00	办公楼对面
270	六排钻		台	1					160,000.00	160,000.00	30.00%	48,000.00	70.00%	33,600.00	办公楼对面
271	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	办公楼对面
272	圆锯机	计利机械JL-101	台	1	2004/5/1	2004/5/1			1,400.00	1,400.00	25.00%	350.00	70.00%	245.00	办公楼对面
273	冷压机	南兴MY50	台	1	2010/5/3	2010/5/3			26,800.00	26,800.00	31.00%	8,308.00	70.00%	5,816.00	办公楼对面
274	六排钻	南兴N6	台	1	2009/12/30	2009/12/30			160,000.00	160,000.00	30.00%	48,000.00	70.00%	33,600.00	办公楼对面
275	手压砂		台	1					6,300.00	6,300.00	30.00%	1,890.00	70.00%	1,323.00	办公楼对面
276	济南快克雕刻机	K45MT-3	台	1	2010/3/11	2010/3/11			68,000.00	68,000.00	31.00%	21,080.00	70.00%	14,756.00	办公楼对面
277	手压钻	翠山机械Z4013A	台	1					2,900.00	2,900.00	30.00%	870.00	70.00%	609.00	办公楼对面
278	吊锣(南兴高速铣铣机)	MX506	台	1	2010/8/1	2010/8/1			14,000.00	14,000.00	35.00%	4,900.00	70.00%	3,430.00	办公楼对面
279	机器人		台	1	2013/7/1	2013/7/1			65,000.00	65,000.00	40.00%	26,000.00	70.00%	18,200.00	办公楼对面
280	吊锣	MX506	台	1	2013/7/1	2013/7/1			14,000.00	14,000.00	52.00%	7,280.00	70.00%	5,096.00	办公楼对面
281	济南快克雕刻机		台	1					68,000.00	68,000.00	30.00%	20,400.00	70.00%	14,280.00	办公楼对面
282	吊锣		台	1					14,000.00	14,000.00	30.00%	4,200.00	70.00%	2,940.00	办公楼对面
283	吊锣(南兴高速铣铣机)	MX506	台	1	2013/5/28	2013/5/28			14,000.00	14,000.00	55.00%	7,700.00	70.00%	5,390.00	办公楼对面
284	单立轴	南兴MX5112	台	1	2010/1/6	2010/1/6			9,500.00	9,500.00	30.00%	2,850.00	70.00%	1,995.00	办公楼对面
285	带锯		台	1	2010/6/1	2010/6/1			5,200.00	5,200.00	31.00%	1,612.00	70.00%	1,128.00	办公楼对面
286	马氏单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	办公楼对面
287	济南快克雕刻机		台	1	2013/7/1	2013/7/1			68,000.00	68,000.00	52.00%	35,360.00	70.00%	24,752.00	办公楼对面
288	空压机	L30-8.5	台	1	2009/9/1	2009/9/1			28,500.00	28,500.00	26.00%	7,410.00	70.00%	5,187.00	办公楼对面



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
289	马氏双立轴	MX53110	台	1	2008/8/1	2008/8/1			15,100.00	15,100.00	20.00%	3,020.00	70.00%	2,114.00	办公楼对面
290	空压机	37KW	台	1					32,000.00	32,000.00	20.00%	6,400.00	70.00%	4,480.00	办公楼对面
291	升降梯		台	1					13,500.00	13,500.00	20.00%	2,700.00	70.00%	1,890.00	办公楼对面
292	南兴推台锯	MJ1130B	台	1	2013/12/1	2013/12/1			29,800.00	29,800.00	56.00%	16,688.00	70.00%	11,682.00	办公楼对面
293	空调	美的-120LW/SY-B2(1	台	1					7,500.00	7,500.00	15.00%	1,125.00	70.00%	788.00	办公楼对面
294	带锯	MJ346A	台	1	2007/1/1	2007/1/1			6,600.00	6,600.00	15.00%	990.00	70.00%	693.00	办公楼对面
295	双端高频拼板机		台	1					48,000.00	48,000.00	30.00%	14,400.00	70.00%	10,080.00	办公楼对面
296	修边锯		台	1					5,544.00	5,544.00	30.00%	1,663.20	70.00%	1,164.00	办公楼对面
297	砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	办公楼对面
298	钢丝锯		台	1					2,880.00	2,880.00	20.00%	576.00	70.00%	403.00	办公楼对面
299	小空压机		台	1					2,900.00	2,900.00	40.00%	1,160.00	70.00%	812.00	办公楼对面
300	砂光机	威特	台	1					72,000.00	72,000.00	40.00%	28,800.00	70.00%	20,160.00	办公楼对面
301	海棉砂		台	1					800.00	800.00	30.00%	240.00	70.00%	168.00	办公楼对面
302	推台锯	南兴MJ1130B	台	1	2009/1/10	2009/1/10			29,800.00	29,800.00	27.00%	8,046.00	70.00%	5,632.00	办公楼对面
303	三排钻	MZ7321A	台	1	2010/1/30	2010/1/30			43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	办公楼对面
304	振动砂		台	1					7,690.00	7,690.00	40.00%	3,076.00	70.00%	2,153.00	办公楼对面
305	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	40.00%	2,120.00	70.00%	1,484.00	办公楼对面
306	出榫机		台	1					16,200.00	16,200.00	30.00%	4,860.00	70.00%	3,402.00	办公楼对面
307	喷漆设备		套	1					20,000.00	20,000.00	25.00%	5,000.00	70.00%	3,500.00	办公楼对面
308	砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	办公楼对面
309	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	办公楼对面
310	平台砂		台	1					4,200.00	4,200.00	30.00%	1,260.00	70.00%	882.00	办公楼对面
311	平面刨		台	1					9,240.00	9,240.00	30.00%	2,772.00	70.00%	1,940.00	办公楼对面
312	三排钻	南兴	台	1					43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	办公楼对面
313	吊锣	新马	台	1					14,000.00	14,000.00	30.00%	4,200.00	70.00%	2,940.00	办公楼对面
314	除湿机	润田	台	3	2009/1/1	2009/1/1			4,500.00	13,500.00	24.00%	3,240.00	70.00%	2,268.00	办公楼对面
315	油房抽风机		台	1					4,200.00	4,200.00	30.00%	1,260.00	70.00%	882.00	办公楼对面
316	冷压机	MV50	台	1	2007/12/8	2007/12/8			26,800.00	26,800.00	15.00%	4,020.00	70.00%	2,814.00	办公楼对面
317	平面刨		台	1	2008/1/1	2008/1/1			9,240.00	9,240.00	18.00%	1,663.20	70.00%	1,164.00	办公楼对面
318	三排钻	MZ7321A	台	1	2010/1/30	2010/1/30			43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	办公楼对面
319	砂带机	马氏	台	1	2017/1/1	2017/1/1			3,900.00	3,900.00	74.00%	2,886.00	70.00%	2,020.00	办公楼对面
320	砂带机	马氏	台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	办公楼对面



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称（或产权持有单位）：佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日：2019年10月15日

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
321	单立轴	MX5117B	台	1	2008/7/1	2008/7/1			5,300.00	5,300.00	20.00%	1,060.00	70.00%	742.00	办公楼对面
322	砂轮机		台	1					1,140.00	1,140.00	15.00%	171.00	70.00%	120.00	办公楼对面
323	海棉砂	马氏M2115	台	2	2011/1/1	2011/1/1			4,200.00	8,400.00	36.00%	3,024.00	70.00%	2,117.00	办公楼对面
324	出棒机	马氏M02108B	台	1	2015/4/1	2015/4/1			16,200.00	16,200.00	66.00%	10,692.00	70.00%	7,484.00	办公楼对面
325	马氏气动截料锯	MJ274	台	1	2011/4/1	2011/4/1			5,980.00	5,980.00	40.00%	2,392.00	70.00%	1,674.00	办公楼对面
326	封边机	KDT-368	台	1	2015/6/1	2015/6/1			129,000.00	129,000.00	66.00%	85,140.00	70.00%	59,598.00	办公楼对面
327	地锣（马氏立式单轴木工镂	MXS5115A	台	1	2014/12/1	2014/12/1			4,800.00	4,800.00	65.00%	3,120.00	70.00%	2,184.00	办公楼对面
328	车床		台	1					7,600.00	7,600.00	30.00%	2,280.00	70.00%	1,586.00	办公楼对面
329	空压机37KW	L37-8.5	台	1	2007/1/1	2007/1/1			32,000.00	32,000.00	9.00%	2,880.00	70.00%	2,016.00	办公楼对面
330	双头剪		台	1					15,000.00	15,000.00	40.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	办公楼对面
331	南兴推台锯	MJ1128B	台	2	2004/4/1	2004/4/1			16,800.00	33,600.00	20.00%	6,720.00	70.00%	4,704.00	办公楼对面
332	砂带机	马氏	台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	办公楼对面
333	雕刻机	K45MT-3	台	1					68,000.00	68,000.00	30.00%	20,400.00	70.00%	14,280.00	办公楼对面
334	液压双面框架组台机	MI2210	台	1					50,400.00	50,400.00	30.00%	15,120.00	70.00%	10,584.00	办公楼对面
335	修边机		台	1					4,800.00	4,800.00	40.00%	1,920.00	70.00%	1,344.00	办公楼对面
336	冷压机		台	1					26,800.00	26,800.00	30.00%	8,040.00	70.00%	5,628.00	办公楼对面
337	双头剪	马氏	台	1	2006/11/1	2006/11/1			15,000.00	15,000.00	15.00%	2,250.00	70.00%	1,575.00	办公楼对面
338	吊锣	MX5068	台	2	2006/12/1	2006/12/1			15,000.00	30,000.00	15.00%	4,500.00	70.00%	3,150.00	办公楼对面
339	干燥机		台	1					8,600.00	8,600.00	30.00%	2,580.00	70.00%	1,806.00	办公楼对面
340	双头剪	马氏	台	2					15,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	办公楼对面
341	永盛砂带机	排带式砂布床MM2227	台	2					6,000.00	12,000.00	30.00%	3,600.00	70.00%	2,520.00	办公楼对面
342	六排钻		台	1					160,000.00	160,000.00	30.00%	48,000.00	70.00%	33,600.00	办公楼对面
343	济南快克雕刻机		台	1					68,000.00	68,000.00	40.00%	27,200.00	70.00%	19,040.00	办公楼对面
344	吊锣		台	1					14,000.00	14,000.00	30.00%	4,200.00	70.00%	2,940.00	办公楼对面
345	带锯	马氏	台	1					5,200.00	5,200.00	40.00%	2,080.00	70.00%	1,456.00	办公楼对面
346	单立轴	马氏	台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	办公楼对面
347	修边锯	MJ164A	台	2	2011/1/1	2011/1/1			5,544.00	11,088.00	36.00%	3,991.68	70.00%	2,794.00	办公楼对面
348	出棒机	MXB3510A	台	1	2014/7/1	2014/7/1			22,320.00	22,320.00	61.00%	13,615.20	70.00%	9,531.00	办公楼对面
349	磨刀机（自动刃磨机）	伟宏机械M256	台	1					4,200.00	4,200.00	40.00%	1,680.00	70.00%	1,176.00	办公楼对面
350	风剪		台	1					5,980.00	5,980.00	30.00%	1,794.00	70.00%	1,256.00	办公楼对面
351	吊锣	MX5068	台	1	2008/1/1	2008/1/1			15,000.00	15,000.00	18.00%	2,700.00	70.00%	1,890.00	办公楼对面
352	多组水平钻		台	1					26,850.00	26,850.00	15.00%	4,020.00	70.00%	2,814.00	办公楼对面

固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
363	万能锯(圆锯机)	JL-101	台	1	2004/5/28	2004/5/28			1,400.00	1,400.00	15.00%	210.00	70.00%	147.00	
354	电子锯		台	1					80,000.00	80,000.00	30.00%	24,000.00	70.00%	16,800.00	
355	双立轴		台	1					15,100.00	15,100.00	30.00%	4,530.00	70.00%	3,171.00	
356	砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	
357	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	
358	平台海棉砂		台	1					4,200.00	4,200.00	30.00%	1,260.00	70.00%	882.00	
359	砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	
360	济南快克雕刻机		台	1					68,000.00	68,000.00	30.00%	20,400.00	70.00%	14,280.00	
361	砂带机		台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	
362	振动砂	MM2215	台	2					4,500.00	9,000.00	30.00%	2,700.00	70.00%	1,890.00	
363	单面刨(木工平刨床)	MB1503	台	2					9,240.00	18,480.00	30.00%	5,544.00	70.00%	3,881.00	
364	压刨床(单面木工压刨床)	马氏MB106A	台	1					15,120.00	15,120.00	50.00%	7,560.00	70.00%	5,292.00	
365	车床(仿形木工车床)	马氏WC3022	台	2	2010/11/1	2010/11/1			7,600.00	15,200.00	35.00%	5,320.00	70.00%	3,724.00	
366	磨刀机		台	1					3,500.00	3,500.00	30.00%	1,050.00	70.00%	735.00	
367	海棉砂		台	1					800.00	800.00	20.00%	160.00	70.00%	112.00	
368	出榫机	马氏	台	1					16,200.00	16,200.00	20.00%	3,240.00	70.00%	2,268.00	
369	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	40.00%	2,120.00	70.00%	1,484.00	
370	数控型防爆溶剂回收机	中山杰兴	台	1	2015/8/1	2015/8/1			20,000.00	20,000.00	70.00%	14,000.00	70.00%	9,800.00	
371	带锯		台	1					5,200.00	5,200.00	30.00%	1,560.00	70.00%	1,092.00	
372	砂带机	泰山机械	台	1					3,900.00	3,900.00	30.00%	1,170.00	70.00%	819.00	
373	平台砂		台	1					4,200.00	4,200.00	30.00%	1,260.00	70.00%	882.00	
374	多轴钻床(多轴木工钻床)	MZ9416	台	2	2010/1/1	2010/1/1			21,500.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	
375	海棉砂		台	2					800.00	1,600.00	15.00%	240.00	70.00%	168.00	
376	多轴钻床		台	1					21,500.00	21,500.00	30.00%	6,450.00	70.00%	4,515.00	
377	平台锯		台	1					2,400.00	2,400.00	20.00%	480.00	70.00%	336.00	
378	万能锯	MX506	台	1	2007/1/1	2007/1/1			5,544.00	5,544.00	12.00%	665.28	70.00%	466.00	
379	吊锣	MB106A	台	1	2007/1/1	2007/1/1			14,000.00	14,000.00	15.00%	2,100.00	70.00%	1,470.00	
380	平面刨		台	1	2007/10/5	2007/10/5			15,120.00	15,120.00	52.00%	7,862.40	70.00%	5,504.00	
381	高频框架组合机	GTW-Q1-35B-JV	台	1	2013/5/1	2013/5/1			88,900.00	88,900.00	41.00%	36,449.00	70.00%	25,514.00	
382	自动单片锯(自动单片纵锯)	晋威QMJ163A	台	1	2011/8/1	2011/8/1			5,300.00	5,300.00	53.00%	2,809.00	70.00%	1,966.00	
383	空压机(螺杆式空气压缩机)	TCS-22CS-1	台	1	2007/3/13	2007/3/13			59,000.00	59,000.00	10.00%	5,900.00	70.00%	4,130.00	
384	八角砂(立式双头海棉砂轮磨光机)		台	2					4,200.00	8,400.00	30.00%	2,520.00	70.00%	1,764.00	



固定资产-机器设备评估明细表

被评估单位名称(或产权持有单位): 佛山市高明金富雅家具有限公司

评估基准日: 2019年10月15日

金额单位: 人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	启用日期	原值	净值	评估单价	评估重置总值	成新率	评估净值价值	快速变现系数	清算价值	备注
385	地磅		台	1					4,800.00	4,800.00	40.00%	1,920.00	70.00%	1,344.00	
386	拼板机		台	1					7,500.00	7,500.00	20.00%	1,500.00	70.00%	1,050.00	
387	四面刨		台	1					114,000.00	114,000.00	40.00%	45,600.00	70.00%	31,920.00	
388	四面刨		台	1					114,000.00	114,000.00	40.00%	45,600.00	70.00%	31,920.00	
389	自动单片锯(自动单片纵锯机)		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	
390	砂带机	威特动力	台	1					72,000.00	72,000.00	30.00%	21,600.00	70.00%	15,120.00	
391	双头剪		台	3					15,000.00	45,000.00	30.00%	13,500.00	70.00%	9,450.00	
392	三排钻	马氏	台	1					43,000.00	43,000.00	30.00%	12,900.00	70.00%	9,030.00	
393	水平钻		台	1					20,000.00	20,000.00	30.00%	6,000.00	70.00%	4,200.00	
394	大型砂带机		台	1					72,000.00	72,000.00	40.00%	28,800.00	70.00%	20,160.00	
395	地磅		台	2					4,800.00	9,600.00	30.00%	2,880.00	70.00%	2,016.00	
396	带锯(细木工带锯机)	MJ345A	台	1	2010/6/1	2010/6/1			4,800.00	4,800.00	31.00%	1,488.00	70.00%	1,042.00	
397	吊锣(马氏木工镂铣机)	MX5068	台	2	2007/1/1	2007/1/1			15,000.00	30,000.00	12.00%	3,600.00	70.00%	2,520.00	
398	双立轴		台	2					15,100.00	30,200.00	30.00%	9,060.00	70.00%	6,342.00	
399	单立轴		台	1					5,300.00	5,300.00	30.00%	1,590.00	70.00%	1,113.00	
400	双立轴		台	1					15,100.00	15,100.00	30.00%	4,530.00	70.00%	3,171.00	
401	双头剪		台	2					15,000.00	30,000.00	60.00%	18,000.00	70.00%	12,600.00	
402	布袋吸尘器	MF9055	台	6					2,300.00	13,800.00	30.00%	4,140.00	70.00%	2,898.00	
403	冷压机		台	1					26,800.00	26,800.00	20.00%	5,360.00	70.00%	3,752.00	
404	输送机	博硕	台	1	2013/3/1	2013/3/1			4,860.00	4,860.00	51.00%	2,478.60	70.00%	1,735.00	
405	吊锣(马氏木工镂铣机)	MX5068	台	2	2010/1/1	2010/1/1			15,000.00	30,000.00	30.00%	9,000.00	70.00%	6,300.00	
406	空压机22KW		台	1	2004/10/1	2004/10/1			28,000.00	28,000.00	20.00%	5,600.00	70.00%	3,920.00	
407	干燥机	JCD-100GF	台	1					9,500.00	9,500.00	20.00%	1,900.00	70.00%	1,330.00	
										17,424,147.00		6,555,175.91		4,588,631.00	

评估单位: 广东鸿正土地房地产资产评估造价咨询有限公司

