本报告依据中国资产评估准则编制

广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

君瑞评报字（2021）第 001 号

（共壹册，第壹册）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

二〇二一年七月五日

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：	4747210007202100001
资产评估报告名称：	广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值资产评估报告
资产评估报告文号：	君瑞评报字（2021）第001号
资产评估机构名称：	深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）
签字资产评估专业人员：	曾镜池(资产评估师) 、吴瑞风(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

资产评估报告摘要 2

资产评估报告正文 5

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

二、评估目的.....9

三、评估对象和评估范围.....10

四、价值类型.....14

五、评估基准日.....14

六、评估依据.....14

七、评估方法.....17

八、评估程序实施过程和情况.....26

九、评估假设.....28

十、评估结论.....30

十一、特别事项说明.....31

十二、资产评估报告使用限制.....36

十三、资产评估报告日.....37

报告附件： 39

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估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。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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。

九、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。

广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

君瑞评报字[2021]第 001 号

特别提示：

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

广东榕泰实业股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。

一、委托人及被评估单位

委托人：广东榕泰实业股份有限公司（以下简称“广东榕泰”）

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司（以下简称“佳富实业”）

二、评估目的

2018 年 12 月 14 日，广东榕泰召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，将持有被评估单位 100%的股权转让给广东宝基投资有限公司，转让价格为人民币 75,469.24 万元，2019 年 12 月 12 日，已办理股权变更手续。

2021 年 5 月 20 日，广东榕泰召开 2020 年年度股东大会，审议通过《关于终止向关联方转让子公司股权暨部分解决资金占用的议案》，终止 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，并于 2021 年 5 月 25 日办理股权变更手续。

广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让，需要对涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为揭阳市佳富实业有限公司经审计的全部资产及负债（详见资产评估申报明细表）。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2020 年 12 月 31 日。

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论

（一）评估结论

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，揭阳市佳富实业有限公司的资产、负债状况如下：

总资产账面价值为 56,933.21 万元，评估价值为 77,849.06 万元，评估增值 20,915.85 万元，增值率为 36.74%；总负债账面价值为 883.35 万元，评估价值为 883.35 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 56,049.86 万元，评估价值为 76,965.71 万元，评估增值 20,915.85 万元，增值率为 37.32%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C＝B-A	D＝C/A×100%
流动资产	3,855.77	3,855.77	——	——
非流动资产	53,077.44	73,993.29	20,915.85	39.41
资产总计	**56,933.21**	**77,849.06**	**20,915.85**	**36.74**
流动负债	883.35	883.35	——	——
非流动负债	——	——	——	——
负债合计	**883.35**	**883.35**	——	——
净资产	**56,049.86**	**76,965.71**	**20,915.85**	**37.32**

在持续经营前提下，经资产基础法评估，揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益市场价值为人民币柒亿陆仟玖佰陆拾伍万柒仟壹佰元整（RMB 76,965.71 万元）。

在使用本评估结论时，提请资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

君瑞评报字[2021]第 001 号

广东榕泰实业股份有限公司：

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益于评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：广东榕泰实业股份有限公司（以下简称“广东榕泰”）

统一社会信用代码：91445200617431652Y

股票代码：600589.SH

住所：广东省揭阳市新兴东二路 1 号

法定代表人：杨宝生

注册资本：70,530.5831 万人民币

成立日期：1997 年 12 月 25 日

营业期限：无固定期限

企业类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：互联网数据中心业务；云计算业务；数据、信息技术开发；数据中心及云计算技术专业承包；信息系统集成；研发数字网络应用软件；计算机信息网络国际联网经营业务。生产销售氨基塑料及制品，氨基复合材料及制品，甲醛溶液、

邻苯二甲酸酐和邻苯二甲酸脂类增塑剂（安全生产许可证有效期至2018年11月26日）；高分子材料的研究。国内贸易，货物进出口、技术进出口。

（二）被评估单位

1、企业基本情况

名称：揭阳市佳富实业有限公司（以下简称"佳富实业"）

统一社会信用代码：91445200MA518AE58F

住所：揭阳空港经济区砲台镇丰溪路段东海大酒店八层801单元

法定代表人：杨腾

注册资本：10,000.00万人民币

实收资本：9,550.00万人民币

成立日期：2018年01月11日

营业期限：无固定期限

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：生产、加工：五金产品。仓储管理；仓储服务；供应链管理及相关配套服务；物流方案设计；物流信息咨询；国内贸易；房地产开发；物业管理；房屋、场地租赁；投资管理；产业投资。

2、企业历史沿革

（1）初始设立

被评估单位系由广东榕泰出资设立的有限责任公司，设立时注册资本为10,000.00万元。

根据公司章程规定，广东榕泰以实物（揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧相连的七块土地及地上附属物）作价认缴出资9,500.00万元，在2037年12月31日前缴足，实物价值以华信众评报[2017]第1121号评估报告为准，评估价值超出实物认缴出资部分计入资本公积；广东榕泰以货币资金认缴出资500万元，在2037年12月31日前缴足。

2018年7月，被评估单位收到了货币资金出资额50万元。

2018 年 8 月，认缴出资的实物资产（揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧相连的七块土地及地上附属物）完成了产权过户手续，实物资产评估价值合计 64,981.94 万元，其中确认实收资本 9,500.00 万元、确认资本公积 55,481.94 万元。

初始设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
广东榕泰实业股份有限公司	10,000.00	9,550.00	100.00
合计	10,000.00	9,550.00	100.00

说明：上述实缴出资额未经中国注册会计师审验。

（2）2018 年股权转让给关联方

2018 年 12 月 14 日，广东榕泰召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，将持有被评估单位 100%的股权转让给广东宝基投资有限公司，转让价格为人民币 75,469.24 万元，2019 年 12 月 12 日，已办理股权变更手续。

本次股权变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
广东宝基投资有限公司	10,000.00	9,550.00	100.00
合计	10,000.00	9,550.00	100.00

（3）2021 年终止股权转让给关联方

2021 年 5 月 20 日，广东榕泰召开 2020 年年度股东大会，审议通过《关于终止向关联方转让子公司股权暨部分解决资金占用的议案》，终止 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，并于 2021 年 5 月 25 日办理股权变更手续。广东榕泰终止转让被评估单位 100%股权给公司实际控制人的关联方广东宝基投资有限公司。

本次股权变更后的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
广东榕泰实业股份有限公司	10,000.00	9,550.00	100.00
合计	10,000.00	9,550.00	100.00

3、基准日股权结构情况

截至评估基准日 2020 年 12 月 31 日，被评估单位的股权结构如下：

股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	持股比例（%）
广东宝基投资有限公司	10,000.00	9,550.00	100.00
合计	10,000.00	9,550.00	100.00

4、企业经营情况

除将粤(2018)揭阳市不动产权第0003879号房产（综合楼南楼B栋）出租给揭阳市东海酒店有限公司获得租赁收入外，被评估单位近年来未开展任何其他经营业务。

5、历史财务状况

被评估单位近三年来的资产状况及经营状况如下：

表一：　　金额单位：人民币元

项　目	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
资产总额	640,593,073.86	627,114,676.79	569,332,130.05
负债总额	21,500.00	1,998,500.00	8,833,503.00
股东权益	640,571,573.86	625,116,176.79	560,498,627.05

表二：　　金额单位：人民币元

项　目	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	——	4,000,000.00	3,211,009.20
减：营业成本	——	3,179,816.64	3,179,816.64
减：税金及附加	162,579.90	1,959,853.40	3,103,137.37
减：销售费用	——	——	1,960,191.72
减：管理费用	7,211,474.40	14,096,866.42	15,447,841.83
减：财务费用	954.17	860.61	2,021.54
加：其他收益	——	——	440.06
加：信用减值损失	——	-218,000.00	-393,000.00
加：资产减值损失	——	——	-43,742,989.93
二、营业利润	-7,375,008.47	-15,455,397.07	-64,617,549.77
加：营业外收入	——	——	0.03
减：营业外支出	2,372,826.67	——	——
三、利润总额	-9,747,835.14	-15,455,397.07	-64,617,549.74
减：所得税费用	——	——	——
四、净利润	-9,747,835.14	-15,455,397.07	-64,617,549.74

注：2018 年至 2020 年财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2021]0015063 号标准无保留意见审计报告。

6、企业目前执行会计政策和税收政策

（1）财务报表的编制基础

以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（2）主要税项税率

税种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人终止转让被评估单位股权，委托人和被评估单位受同一人实际控制。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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。

二、评估目的

2018 年 12 月 14 日，广东榕泰召开 2018 年第三次临时股东大会，审议通过《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，将持有被评估单位 100%的股权转让给广东宝基投资有限公司，转让价格为人民币 75,469.24 万元，2019 年 12 月 12 日，已办理股权变更手续。

2021 年 5 月 20 日，广东榕泰召开 2020 年年度股东大会，审议通过《关于终止向关联方转让子公司股权暨部分解决资金占用的议案》，终止 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，并于 2021 年 5 月 25 日办理股权变更手续。

广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让，需要对涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为揭阳市佳富实业有限公司经审计后的全部资产及负债（详见资产评估申报明细表）。

1、评估基准日的表内资产、负债具体内容如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
一、流动资产合计	38,557,688.89
货币资金	243,390.85
应收账款	7,249,000.00
其他流动资产	31,065,298.04
二、非流动资产合计	530,774,441.16
投资性房地产	59,258,951.21
固定资产	27,803,067.44
无形资产	443,712,422.51
三、资产总计	569,332,130.05
四、流动负债合计	8,833,503.00
应付账款	354,503.00
其他应付款	8,479,000.00
五、长期负债合计	——

项目	账面价值
六、负债合计	8,833,503.00
七、净资产	560,498,627.05

注：上述评估基准日财务数据业经大华会计师事务所审计，并出具大华审字[2021]0015063号标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

企业无申报的表外资产。

3、本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）评估范围内主要资产概况

1、货币资金

货币资金账面价值共243,390.85元，其中库存现金账面价值169,544.37元、银行存款账面价值73,846.48元。

2、应收账款

应收账款账面原值7,860,000.00元，坏账准备611,000.00元，账面价值7,249,000.00元，为应收揭阳市东海酒店有限公司的房屋租金。

3、其他流动资产

其他流动资产账面原值31,065,298.04元，账面价值31,065,298.04元，为增值税留抵税额和待认证进项税额。

4、投资性房地产

投资性房地产账面原值66,943,508.09元，账面价值59,258,951.21元，共6项，主要为位于揭阳市空港经济区炮台镇丰溪路段南侧的综合楼南楼、综合楼东楼接待中心、职工宿舍等。截止目前，只有综合楼南楼B栋对外出租，其他投资性房地产自用或闲置。委估投资性房地产均取得不动产产权证，归属于被评估单位所有，同时均设立了抵押权。根据被评估单位对投资性房地产所处地块的开发建设规划，除保留综合楼南楼B栋和综合楼东楼接待中心外，其他投资性房地产拟拆除。

5、固定资产

固定资产账面原值 81,813,015.89 元，账面价值 27,803,067.44 元，包括房屋建筑物、机器设备和电子设备。各类资产概况如下：

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面原值 76,748,965.82 元，账面价值 27,375,016.90 元，主要为榕泰化工城的办公楼、生产车间及仓库等，建成时间分布于 2008 年至 2013 年，标的物坐落于揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧。因环保限制，榕泰化工城于 2016 年开始停工停产，目前房屋建筑物已弃置多年，没有日常维护管理，保养状况较差。委估房屋建筑物归被评估单位所有，部分房屋建筑物办理了不动产产权证，部分房屋建筑物没有办理不动产产权证，绝大部分房屋建筑物设立了抵押权。

（2）机器设备和其他设备

机器设备账面原值 4,821,890.81 元，账面价值 241,094.56 元，为旧氨基复合材料生产线、锅炉车间办公室机修、化工城储罐，购建时间分布于 2008 年、2014 年；其他设备账面原值 242,159.26 元，账面价值 186,955.98 元，主要为旧加油站设备、办公家具、电器设备、税控电脑及发票系统等，税控电脑及发票系统购置于 2018 年，其余设备购置时间分布于 2007 年至 2009 年。

标的物分布于揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧的闲置车间或办公楼内。除了税控电脑及发票系统在正常使用外，其余设备已闲置停用多年，没有日常维护管理，保养状况较差，外观陈旧，公司拟报废处理。委估设备归属于被评估单位所有，不存在抵押、质押等他项权利。

6、无形资产

无形资产账面原值 490,849,984.00 元，账面价值 443,712,422.51 元，为被评估单位拥有的位于揭阳市揭东开发区榕东大桥东南侧、国道南侧的连接成片的 7 宗土地，其中 4 宗城镇住宅用地、3 宗工业用地。委估土地使用权均取得相关不动产产权证或国有土地使用权证，归属于被评估单位所有，均设立了抵押权利。各项委估土地使用权的利用状况如下：

（1）宗地号 445202017002GB00003 宗地原为生产厂区用地，现已变更为城镇住宅用地，国有出让性质，总土地面积 4,361.60 平方米，目前为空地，未建有合法建

筑物，土地开发程度为五通（红线外通路、通讯、通上水、排水、通路），容积率2.5，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为54.97年。

（2）宗地号445202017003GB00034宗地原为生产厂区用地，现已变更为城镇住宅用地，国有出让性质，总土地面积4,204.60平方米，目前为空地，未建有合法建筑物，土地开发程度为五通（红线外通路、通讯、通上水、排水、通路），容积率2.5，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为54.97年。

（3）宗地号445202017002GB00002宗地原为生产厂区用地，现已变更为城镇住宅用地，国有出让性质，总土地面积75, 392.80平方米，地上已建成综合楼南楼B栋、综合楼东楼接待中心、钢结构仓库（E型）2栋C1、钢结构仓库（E型）2栋C2、货场，总建筑面积35,398.26平方米，容积率2.5，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为54.18年。

（4）宗地号445202017003GB00032宗地原为生产厂区用地，现用途已变更为城镇住宅用地，国有出让性质，总土地面积139,508.40平方米，地上已建成职工宿舍D幢之一、职工宿舍D幢之二、职工宿舍E幢之一、职工宿舍E幢之二、办公楼、宿舍A1、宿舍A2、宿舍A3、宿舍C，总建筑面积34,897.82平方米，容积率2.5，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为54.97年。

（5）宗地号445202017003GB00033宗地为生产厂区用地，工业用途，国有出让性质，总土地面积166,696.70平方米，地上已建成钢结构仓库B1、钢结构仓库B3、钢结构仓库B5、煤场、锅炉车间、储罐区等建构筑物，总建筑面积94,355.94平方米，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为34.97年。

（6）宗地号445202017003GB00031宗地为生产厂区用地，工业用途，国有出让性质，总土地面积104,964.50平方米，地上已建成仿瓷餐具车间A2、仿瓷餐具车间A3、仿瓷餐具车间A4、电玉粉机修车间、电玉粉化验室和值班室、电玉粉车间A、电玉粉车间B、电玉粉车间C、电玉粉车间D、仓库A1、仓库A2，总建筑面积48,262.32平方米，截止评估基准日2020年12月31日，评估对象剩余土地使用年限为34.18年。

（7）宗地号 445202017003GB00035 宗地为生产厂区用地，工业用途，国有出让性质，总土地面积 21,330.70 平方米，未建有合法建筑物，土地开发程度为 五通（红线外通路、通讯、通上水、排水、通路），截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，评估对象剩余土地使用年限为 34.97 年。

7、应付账款

应付账款账面价值 354,503.00 元，为应付广东卓贤文化传播有限公司的广告费用款。

8、其他应付款

其他应付款账面价值 8,479,000.00 元，主要为往来款和诚意金。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定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

评估基准日 2020 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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 46 号）；

2、《中华人民共和国物权法》（主席令第 62 号）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《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 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 65 号）；

7、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）；

8、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

9、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》（财政部令第 76 号）；

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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[2017]31 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评[2017]34 号）；

8、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；

9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]37 号）；

10、《资产评估执业准则——机器设备》（2017-9-8 中评协[2017]39 号）；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

14、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

15、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

16、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

17、《企业会计准则》及其应用指南。

（三）权属依据

1、 委托人、被评估单位营业执照及章程；

2、 被评估单位的基准日审计报告；

3、 不动产权属证书、房屋建筑物工程结算书、重要资产购置发票；

4、 与委估资产的取得有关的各项合同、会计凭证、账册及其他有关资料；

5、 其他权属证明资料等。

（四）取价依据

1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社；

2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

3、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

4、委托评估各类资产及负债的明细表；

5、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；

6、委托人、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；

8、委托人和被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》；

9、wind 资讯金融终端。

（五）其他参考依据

1、 委托人、被评估单位提供的资产清单和评估申报表；

2、 现场勘查、核实资料；

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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）存在一个充分发展且活跃的资本市场；

（2）资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

（3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

（1）资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

（2）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

（3）资产拥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；

（4）被评估资产预期获利年限可以预测；

（5）企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

（1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；

（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。

企业价值评估中的市场法、收益法和成本法，以及由以上三种基本评估方法衍生出来的其他评估方法共同构成了资产评估的方法体系，且各种评估方法之间存在着内在联系而又各有特点。三种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。评估中，需要根据经济行为的目的，评估对象的具体状况等相关条件，判断选择适当的评估方法。

（二）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、资产基础法、收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断（对市场法、资产基础法、收益法的分析判断情况见下段论述），并采用资产基础法评估揭阳市佳富实业有限公司的股东全部权益价值。

1、市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

2、资产基础法适用分析

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过核查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

3、收益法适用性分析

除将粤(2018)揭阳市不动产权第0003879号房产（综合楼南楼B栋）出租给揭阳市东海酒店有限公司获得租赁收入外，被评估单位近年来未开展任何其他经营业务，入不敷出。同时，被评估单位管理层无法对被评估单位未来经营收益及风险作出合理的预测和估计。因此，本次评估不适宜采用收益法。

经上述综合分析，本次仅采用资产基础法对被评估单位股东全部权益价值进行评估。

（三）采用资产基础法评估企业申报的各项资产负债之市场价值

资产基础法中各单项资产及负债的评估方法为：

1、货币资金

货币资金包括库存现金和银行存款。对库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认其评估价值。

2、应收账款

对于应收款项，评估专业人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额应收款项进行函证或相关替代程序进行清查核实，在进行业务内容和账龄分析的基础上，对于预计能够全额收回的款项，按清查核实后账面值确定评估值；对于有确凿证据证明不能收回的款项，评估为零；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，结合账龄分析分别确定一定比例的风险损失，具体评估为：评估值＝账面值×（1－风险损失率），已计提的坏账准备评估为零。

3、其他流动资产

其他流动资产为增值税留抵税额和待认证进项税额，通过核实原始凭证和纳税申报表，了解其他流动资产的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

4、投资性房地产

综合考虑各项投资性房地产的特点、评估价值类型、资料收集情况、所在土地建设规划及现场实际情况等因素，对委估投资性房地产采用合适的方法进行评估。

（1）拟拆除的投资性房地产

根据揭阳市自然资源局出具的《关于出具揭阳市佳富实业有限公司宗地规划控制要求的复函（揭市自然资函[2020]489 号）》及其附件《揭阳市佳富实业有限公司用地单元管控图》，公司拥有的住宅用地需要按照文件要求实施片区开发建设。

除通过投资性房地产核算的综合楼南楼 B 栋（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号）和综合楼东楼接待中心-东海宾馆（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号），被评估单位拟拆除住宅用地上的其他建筑物，成片开发“东海凤凰城及配套设施”。揭阳市自然资源局原则同意“东海凤凰城”工程设计方案，并于 2020 年 12 月 7 日出具《关于东海凤凰城建设工程设计方案的审查意见（揭市自然资方[2020]22 号）》。

鉴于上述原因，拟拆除的投资性房地产在土地使用权评估时合并评估。

（2）保留的投资性房地产（含分摊 6,732.63 ㎡土地使用权价值）

常见的房地产评估方法有市场法、收益还原法、成本法三种方法。评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地勘察后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取评估方法时主要作出以下考虑：

①评估对象虽为具有收益或潜在收益的房地产，且评估对象所在片区类似物业租赁市场较活跃，符合收益法应用范围。因此，适宜采用收益还原法。

②评估对象为商业服务房产，同类物业涉及交易的往往整体转让，无单套物业交易，交易案例极少，不适用采用市场法。

③近几年，揭阳市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平，不宜选用成本法。

收益还原法，也称为收益资本化法，是根据评估对象未来收益求取评估对象价值的方法，具体是预测评估对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取评估对象价值的方法。收益法是以预期原理为理

论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益还原法的最基本的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^{n} \frac{A_i}{\prod_{j=1}^{i}(1+Y_j)}$$

其中：V——收益价格；

A_n——年净收益；

Y_n——报酬率；

n——收益年限。

5、固定资产-房屋建筑物

综合考虑各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况、所在土地建设规划及现场实际情况等因素，对委估房屋建筑物采用合适的方法进行评估。

（1）住宅用地上的房屋建筑物

根据揭阳市自然资源局出具的《关于出具揭阳市佳富实业有限公司宗地规划控制要求的复函（揭市自然资函[2020]489 号）》及其附件《揭阳市佳富实业有限公司用地单元管控图》，公司拥有的住宅用地需要按照文件要求实施片区开发建设。

除通过投资性房地产核算的综合楼南楼 B 栋（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号）和综合楼东楼接待中心-东海宾馆（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号），被评估单位拟拆除住宅用地上的其他建筑物，成片开发“东海凤凰城及配套设施”。揭阳市自然资源局原则同意“东海凤凰城”工程设计方案，并于 2020 年 12 月 7 日出具《关于东海凤凰城建设工程设计方案的审查意见（揭市自然资方[2020]22 号）》。

鉴于上述原因，住宅用地上的固定资产-房屋建筑物在土地使用权评估时合并评估。

（2）工业用地上的房屋建筑物

广东榕泰主营氨基复合材料及其制品、甲醛、苯酐及增塑剂等化工材料。广东榕泰实物出资前，该等房屋建筑物主要被用于生产氨基复合材料，后期因其他厂区存在剩余产能而停止使用，且因委估对象处于空港经济区和临空产业区，受环保限制，不能用于生产甲醛、苯酐及增塑剂等其他产品，委估房屋建筑物从2016年开始闲置。

广东榕泰于2018年将该等房屋建筑物作价出资至被评估单位。但该等房屋建筑物对被评估单位而言没有实质使用价值，委估房屋建筑物至今仍处于闲置状态。闲置期间，没有日常维护管理，保养状况较差。

鉴于委估工业用地与住宅用地相连一片，住宅用地未来规划建设住宅小区，为了不影响周边环境和居民生活，工业用地上不再适宜生产化工产品，被评估单位拟申请改变土地用途并拆除其地上附属物。因此，工业用地上的固定资产-房屋建筑物按残余价值扣除拆除清理费后的余额确定其评估价值。

6、固定资产-设备类

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

经现场勘察发现，除税控电脑及发票系统这项设备正在正常使用外，其余委估设备闲置较久且没有日常维护保养。综合考虑委估设备实际情况和二手流通性等因素，分别采用合适的方法进行评估。

（1）不可正常使用的闲置设备

由于该等设备闲置时间较长，闲置期间没有做好日常维护保养，外观陈旧，且绝大部分属于专用设备，其二手流通性较差，被评估单位拟作报废处理。因此，本次评估按照设备残余价值减去处置费用后的余额确定其评估价值。

（2）正在使用的正常设备

对于正在使用的正常设备采用重置成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬

值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，其计算公式为：

计算公式为：评估净值＝重置全价×成新率

①重置全价的确定

鉴于该等设备属于电子设备，其价值较小，买家不需要承担运输费和安装调试费。因此，参照同类设备现行市场购置价（不含税价）确定其重置全价。

②成新率的确定

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的电子设备，以其年限法成新率作为该设备的成新率。成新率的计算公式如下：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

7、无形资产—土地使用权评估

（1）评估思路

根据《城镇土地估价规程》（以下简称“规程”），常用的地价评估方法有市场法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后，根据评估对象土地的特点及开发项目自身的实际情况：

①城镇住宅用地

根据揭阳市自然资源局出具的《关于出具揭阳市佳富实业有限公司宗地规划控制要求的复函（揭市自然资函[2020]489 号）》及其附件《揭阳市佳富实业有限公司用地单元管控图》，公司拥有的住宅用地需要按照文件要求实施片区开发建设。

除通过投资性房地产核算的综合楼南楼 B 栋（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号）和综合楼东楼接待中心-东海宾馆（房屋性质为商业服务，产权证号为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号），被评估单位拟拆除住宅用地上的其他建筑物，成片开发“东海凤凰城及配套设施”。揭阳市自然资源局原则同意“东海凤凰城”工程设计方案，并于 2020 年 12 月 7 日出具《关于东海凤凰城建设工程设计方案的审查意见（揭市自然资方[2020]22 号）》。

因此本次评估城镇住宅用地使用权价值时，合并考虑其地上拟拆除房屋建构筑物对土地使用权价值的影响。

本次评估选用市场法、假设开发法，主要出于以下考虑：

A、评估对象土地位于揭阳空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧，用途为城镇住宅用地，周边类似土地市场交易较活跃，并有较多的交易案例，故选取市场法求取评估对象土地的价值。

B、评估对象用途为城镇住宅用地，周边类型土地租赁市场较淡，基本无相关租赁案例可比较，且长久用于出租的国有用地并非效益最优化，价值无法完全体现，运用收益法还原法难以准确计算其土地使用权价值。因此，不适宜采用收益法。

C、假设开发法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映咨询对象的地价水平，评估对象将规划建设住宅、商铺及其配套，预期可获取收益，具有投资开发潜力，符合假设开发法的应用条件及适用范围，故选取假设开发法测算评估对象市场价值。

D、近几年，揭阳市房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映评估对象目前正常的价格水平。

②工业用地

本次评估选用市场法、基准地价系数修正法，主要出于以下考虑：

A、评估对象土地位于揭阳空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧，用途为工业用地，周边类似土地市场交易较活跃，并有较多的交易案例，故选取市场法求取评估对象土地的价值。

B、评估对象用途为工业用地，周边类型土地租赁市场较淡，基本无相关租赁案例可比较，且长久用于出租的国有用地并非效益最优化，价值无法完全体现，运用收益法还原法难以准确计算其土地使用权价值。因此，不适宜采用收益法。

C、假设开发法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映评估对象的地价水平，评估对象虽然周边存在一定量的工业房地产项目，但大多为小规模的传统产业类型，与评估对象可比性高的实际交易案例极少，难以应用比较法或收

益法测算其开发完成后的价值，不符合剩余法的应用条件及适用范围，故不选取假设开发法测算评估对象市场价值。

D、近几年，揭阳市房地产市场快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映评估对象目前正常的价格水平。

E、评估对象位于揭阳市基准地价覆盖范围内，有相应的基准地价计算宗地地价的修正体系，揭阳市基准地价基准日为 2014 年 3 月 10 日，有相应的地价期日修正指数，因此，可以选用基准地价系数修正法进行评估。

（2）具体评估方法

①市场法

在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，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，修正得出评估对象在评估期日土地价格的一种方法。市场法的评估模型如下：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：P——待估宗地价格；

PB——比较实例宗地价格；

A——待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C——待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D——待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E——待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数；

②假设开发法

求取评估对象后续开发的必要开支及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值。将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到评估基准日后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法基本公式如下：

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-工程建安成本-管理费用-专业费用-不可预见费-销售费用-投资利息-投资利润-增值税及附加-土地增值税预征

③基准地价系数修正法

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，就评估对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在估价期日价格的方法。

8、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了合同等资料，对大额应付款项进行了函证核实，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

我们首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2021 年 06 月 26 日至 2021 年 06 月 27 日进驻现场，对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实。

1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围

的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

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

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定正在使用中的资产和备用的资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后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；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托人的待估企业造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、企业经营假设

（1）假定被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

（2）假定被评估单位年度财务报告能真实反映其实际状况，评估专业人员所依据的财务报告、交易数据等均真实可靠；

（3）假定被评估单位经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

2、企业资产状况假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、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。

3、其他特殊假设

假设被评估单位严格按照规划开发建设商住用地，按计划处置或报废无实际使用价值的闲置资产。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2020 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，揭阳市佳富实业有限公司的资产、负债状况如下：

总资产账面价值为 56,933.21 万元，评估价值为 77,849.06 万元，评估增值 20,915.85 万元，增值率为 36.74%；总负债账面价值为 883.35 万元，评估价值为 883.35 万元，无评估增减值；股东全部权益账面价值为 56,049.86 万元，评估价值为 76,965.71 万元，评估增值 20,915.85 万元，增值率为 37.32%。如下表所示：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	3,855.77	3,855.77	——	——
非流动资产	53,077.44	73,993.29	20,915.85	39.41
资产总计	**56,933.21**	**77,849.06**	**20,915.85**	**36.74**
流动负债	883.35	883.35	——	——
非流动负债	——	——	——	——
负债合计	**883.35**	**883.35**	——	——
股东全部权益	**56,049.86**	**76,965.71**	**20,915.85**	**37.32**

在持续经营前提下，经资产基础法评估，揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益市场价值为人民币柒亿陆仟玖佰陆拾伍万柒仟壹佰元整（RMB 76,965.71 万元）。

根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

十一、特别事项说明

本次评估对以下事项提请报告使用人予以关注：

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况说明，并说明承担引用不当的相关责任。

被评估单位评估基准日会计报表业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具大华审字[2021]0015063 号标准无保留意见审计报告。被评估单位申报的评估基准日资产负债数据亦以该审计报告为基础提交，本次评估是在上述审计报告基础上进行。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

列入评估范围的风机房、结片工段、富马工段、控制室\办公室\配电室、仪表\电器\设备车间、储罐区 1、储罐区 2、大门围墙工程、道路工程、单层配电房、公共设施配套、码头、码头仓库、单层钢结构仓库（A 型）4、单层钢结构仓库（A 型）5、招待所 A/B/C 未办理房地产权属证明文件，以上资产由于资料保存不善，未能提供相关权属资料。上述资产相关数据由委托人及被评估单位提供，被评估单位承诺上述资产产权归其所有，产权无争议。本次评估，评估人员仅对实物状况作进行必要的核查验证和披露。

除上述事项外，本次评估委托人和其他相关当事人无其他产权瑕疵事项提供，我们也无发现存在相关事项。

（三）评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们无发现存在评估程序受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估我们无发现存在评估资料不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有法律、经济等未决事项，我们也无发现存在相关未决事项。

（六）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、抵押事项

截止评估基准日，绝大部分委估不动产已设立抵押权利，本次评估我们没有考虑该等抵押事项对评估结论的影响。具体抵押资产明细如下：

序号	标的名称	产权证号	面积㎡	抵押权人
1	综合楼南楼 B 栋含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号	16,566.55	民生银行
2	综合楼东楼接待中心含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号	8,090.03	农商银行
3	钢结构仓库 E 型 2 栋 C1 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003881 号	2,185.64	南洋银行
4	钢结构仓库 E 型 2 栋 C2 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003877 号	1,094.84	南洋银行
5	货场含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003880 号	7,461.20	兴业银行
6	仿瓷餐具车间 A4 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003870 号	6,846.64	中国银行
7	仿瓷餐具车间 A3 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003869 号	6,846.64	中国银行
8	仿瓷餐具车间 A2 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003871 号	6,846.64	中国银行
9	电玉粉机修车间含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003858 号	165.24	中国银行
10	电玉粉化验室、值班室含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003867 号	573.24	中国银行
11	电玉粉车间 D 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003863 号	3,728.96	中国银行
12	电玉粉车间 C 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003861 号	3,728.96	中国银行
13	电玉粉车间 B 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003865 号	3,728.96	中国银行
14	电玉粉车间 A 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003860 号	3,728.96	中国银行
15	仓库 A1 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003864 号	6,034.04	中国银行
16	仓库 A2 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003868 号	6,034.04	中国银行
17	职工宿舍 E 幢之二含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003855 号	2,353.85	兴业银行
18	职工宿舍 D 幢之二含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003854 号	2,353.85	兴业银行

序号	标的名称	产权证号	面积㎡	抵押权人
19	职工宿舍 E 幢之一含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003853 号	3,526.60	农商银行
20	职工宿舍 D 幢之一含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003882 号	3,526.60	兴业银行
21	办公楼含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003856 号	7,090.74	兴业银行
22	宿舍 A1 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003857 号	3,563.24	农商银行
23	宿舍 A3 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003862 号	5,410.04	建设银行
24	钢结构仓库 B5 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003873 号	3,676.74	农业银行
25	钢结构仓库 B3 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003874 号	2,549.02	农业银行
26	钢结构仓库 B1 含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003875 号	5,321.72	农业银行
27	煤场含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003876 号	1,477.44	农业银行
28	锅炉车间含土地	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003872 号	498.52	农业银行
29	工业用地（无地上建筑物）	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003965 号	21,330.70	建设银行
30	住宅用地（无地上建筑物）	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003966 号	4,361.60	建设银行
31	住宅用地（无地上建筑物）	粤(2018)揭阳市不动产权第 0003967 号	4,204.60	农商银行

2、担保事项

被评估单位于评估基准日存在大额对外担保，本次评估我们没有考虑该等担保事项对评估结论的影响。具体对外担保情况如下：

序号	被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
1	广东榕泰实业股份有限公司	2,450.00	2021/3/23	2022/3/22	否
2	广东榕泰实业股份有限公司	2,400.00	2021/3/26	2022/3/25	否
3	广东榕泰实业股份有限公司	2,100.00	2021/3/19	2022/3/18	否
4	广东榕泰实业股份有限公司	1,850.00	2021/4/2	2022/4/1	否
5	广东榕泰实业股份有限公司	2,000.00	2021/4/19	2021/10/15	否
6	广东榕泰实业股份有限公司	1,680.00	2021/4/22	2021/11/21	否
7	广东榕泰实业股份有限公司	2,570.00	2021/5/19	2021/11/13	否
合计		15,050.00	***	***	***

3、租赁事项

截止评估基准日，被评估单位将其拥有的综合楼南楼 B 栋（产权证号为粤（2018）揭阳市不动产权第 0003879 号）出租给揭阳市东海酒店有限公司，租赁期限为暂定为一年，自 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日止，含税年租金为 350.00 万元。本次评估，我们已考虑上述事项对评估结论的影响。

除上述事项，本次评估委托人和其他相关当事人无提供其他有关担保、租赁、或有负债（或有资产）等事项，我们也无发现存在相关事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

1、2021 年 5 月 20 日，广东榕泰召开 2020 年年度股东大会，审议通过《关于终止向关联方转让子公司股权暨部分解决资金占用的议案》，终止 2018 年第三次临时股东大会审议通过的《公司关于转让全资子公司股权的关联交易议案》，即终止将佳富实业 100%的股权转让给广东宝基投资有限公司，股权变更手续于 2021 年 5 月 25 日办理完毕，截至报告出具日，佳富实业系广东榕泰的全资子公司。本次评估，没有考虑上述事项对评估结论的影响。

2、佳富实业拟开发的东海凤凰城项目中止，并陆续退还客户诚意金。本次评估，没有考虑上述事项对评估结论的影响。

除上述事项，评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人、被评估单位未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在对评估结论产生重大影响的事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明，以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露。

本次评估委托人和其他相关当事人无提供有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，我们也无发现存在相关情形。

（九）评估结论中没有考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（十）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（十一）其他需要说明的事项

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2、对于本次评估的各种设备，评估专业人员对其履行了核查程序，但仅局限于对该等资产可见部位的观察和感知，并未对设备进行专业方面的技术检验和测试，在假定被评估单位相关当事人提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备其运行使用、维护保养等情况。同时，我们也需向委托人及可能获准阅读此评估报告的其他相关方面申明，我们并不是执行专业检测的机构和人员，因此除非有迹象及证据支持，我们无法对该等资产是否出现内部机件功能性损坏或材料低劣化、强度降低等损害提出意见。如果委托人认为必要，可聘请专业公司承担该等事项，并将有关鉴定结果提供给评估专业人员，作为评估测算的依据。

3、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

4、本资产评估报告是在委托人及被评估单位相关当事人提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及评估单位相关当事人的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

6、本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

7、按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的设备进项税额可以抵扣。本次对设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

8、本报告对评估对象所进行的评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求被评估单位按本报告进行相关的账务处理，是否进行及如何进行相关的账务处理，应当依据国家有关规定。

9、根据被评估单位未来的土地建设规化、无实际继续使用价值资产的报废处置计划等，除投资性房地产中的综合楼南楼 B 栋和综合楼东楼接待中心（产权证号分别为粤(2018)揭阳市不动产权第 0003879 号、粤(2018)揭阳市不动产权第 0003878 号）仍继续正常使用外，其余地上附属物拟计划拆除，成片开发建设商住物业及配套设施。本次评估得出的结论是基于上述规划或计划得出的，若日后被评估单位改变评估基准日已作出的建设规划或计划，将会影响本次评估结论。

10、评估基准日期后，且评估结论有效期内，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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

2、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

3、根据评估准则有关规定，本评估结论自评估基准日至经济行为实现日为壹年内有效，即从 2020 年 12 月 31 日起至 2021 年 12 月 30 日止。若超过壹年，需重新进行资产评估。

（二）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。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）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、资产评估报告日

本资产评估报告日：2021 年 7 月 5 日。

（本页为签字盖章页）

资产评估师：曾镜波

资产评估师：吴瑞风

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

报告附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

1、 资产评估结果汇总表及明细表（原件）；

2、 委托人、被评估单位营业执照；

3、 被评估单位基准日审计报告正文、资产负债及利润表；

4、 评估对象涉及的主要权属证明资料；

5、 委托人、被评估单位承诺函；

6、 签字资产评估师承诺函（原件）；

7、 资产评估机构营业执照副本；

8、 深圳市财政局登记备案公告（深财资备案[2021]18 号）；

9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡。

资产评估结果汇总表

表1-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C＝B-A	D＝C/A×100%
流动资产	1	3,855.77	3,855.77		
非流动资产	2	53,077.44	73,993.29	20,915.85	39.41
债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9	5,925.90	12,032.41	6,106.51	103.05
固定资产	10	2,780.30	0.21	-2,780.09	-99.99
在建工程	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15	44,371.24	61,960.67	17,589.43	39.64
开发支出	16				
商誉	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	**21**	**56,933.21**	**77,849.06**	**20,915.85**	**36.74**
流动负债	22	883.35	883.35		
非流动负债	23				
负债合计	**24**	**883.35**	**883.35**		
净资产（所有者权益）	**25**	**56,049.86**	**76,965.71**	**20,915.85**	**37.32**

评估机构：深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

资产评估结果汇总表

表1-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C＝B-A	D＝C/A×１００％
流动资产	1	38,557,688.89	38,557,688.89		
非流动资产	2	530,774,441.16	739,932,988.00	209,158,546.84	39.41
债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9	59,258,951.21	120,324,112.00	61,065,160.79	103.05
固定资产	10	27,803,067.44	2,145.00	-27,800,922.44	-99.99
在建工程	11				
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15	443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64
开发支出	16				
商誉	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	**21**	**569,332,130.05**	**778,490,676.89**	**209,158,546.84**	**36.74**
流动负债	22	8,833,503.00	8,833,503.00		
非流动负债	23				
负债合计	**24**	**8,833,503.00**	**8,833,503.00**		
净资产（所有者权益）	**25**	**560,498,627.05**	**769,657,173.89**	**209,158,546.84**	**37.32**

评估机构：深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表1-3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	**一、流动资产合计**	**38,557,688.89**	**38,557,688.89**		
2	货币资金	243,390.85	243,390.85		
3	交易性金融资产				
4	衍生金融资产				
5	应收票据				
6	应收账款	7,249,000.00	7,249,000.00		
7	应收款项融资				
8	预付款项				
9	其他应收款				
10	存货				
11	合同资产				
12	持有待售资产				
13	一年内到期的非流动资产				
14	其他流动资产	31,065,298.04	31,065,298.04		
15	**二、非流动资产合计**	**530,774,441.16**	**739,932,988.00**	**209,158,546.84**	**39.41**
16	债权投资				
17	其他债权投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	其他权益工具投资				
21	其他非流动金融资产				
22	投资性房地产	59,258,951.21	120,324,112.00	61,065,160.79	103.05
23	固定资产	27,803,067.44	2,145.00	-27,800,922.44	-99.99
24	在建工程				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	使用权资产				
28	无形资产	443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64
29	开发支出				
30	商誉				
31	长期待摊费用				
32	递延所得税资产				
33	其他非流动资产				
34	**三、资产总计**	**569,332,130.05**	**778,490,676.89**	**209,158,546.84**	**36.74**

资产评估结果分类汇总表

表1-3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	**四、流动负债合计**	**8,833,503.00**	**8,833,503.00**		
36	短期借款				
37	交易性金融负债				
38	衍生金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款	354,503.00	354,503.00		
41	预收款项				
42	合同负债				
43	应付职工薪酬				
44	应交税费				
45	其他应付款	8,479,000.00	8,479,000.00		
46	持有待售负债				
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				
49	**五、非流动负债合计**				
50	长期借款				
51	应付债券				
52	租赁负债				
53	长期应付款				
54	预计负债				
55	递延收益				
56	递延所得税负债				
57	其他非流动负债				
58	**六、负债总计**	**8,833,503.00**	**8,833,503.00**		
59	**七、股东权益合计**	**560,498,627.05**	**769,657,173.89**	**209,158,546.84**	**37.32**

评估人员：曾镜池、吴瑞风

流动资产评估汇总表

表2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

编　　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
2-1	货币资金	243,390.85	243,390.85		
	交易性金融资产				
	衍生金融资产				
	应收票据				
2-2	应收账款	7,249,000.00	7,249,000.00		
	应收款项融资				
	预付款项				
	其他应收款				
	存货				
	合同资产				
	持有待售资产				
	一年内到期的非流动资产				
2-3	其他流动资产	31,065,298.04	31,065,298.04		
			.		
流动资产合计		38,557,688.89	38,557,688.89		

评估人员：曾镜池、吴瑞风

货币资金评估汇总表

表2-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
2-1-1	现金	169,544.37	169,544.37			
2-1-2	银行存款	73,846.48	73,846.48			
	其他货币资金					
合　计		243,390.85	243,390.85			

评估人员：曾镜池、吴瑞风

货币资金——现金评估明细表

表2-1-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位）	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	169,544.37	169,544.37	-	-	
合　　计		* * *	169,544.37	169,544.37	-	-	* * *

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

货币资金——银行存款评估明细表

表2-1-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司揭阳市分行	44050179010100000804	人民币	39,482.54	39,482.54	-	-	
2	中国农业银行股份有限公司揭阳市分行	44130701040022291	人民币	34,363.94	34,363.94	-	-	
合　　计		＊＊＊	＊＊＊	73,846.48	73,846.48	-	-	＊＊＊

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

应收账款评估明细表

表2-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	揭阳市东海酒店有限公司	应收租金	1年以内	7,860,000.00	7,860,000.00	-	-	
合　　计				7,860,000.00	7,860,000.00	-	-	***
减：坏账准备				611,000.00		-611,000.00	-100.00	***
减：评估风险损失					611,000.00	611,000.00	100.00	
应收账款净额				7,249,000.00	7,249,000.00	-	-	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

其他流动资产评估明细表

表2-3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备　注
1	增值税留抵扣额	31,051,049.64	31,051,049.64	-	-	
2	待认证进项税额	14,248.40	14,248.40	-	-	
合　　计		31,065,298.04	31,065,298.04	-	-	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

非流动资产评估汇总表

表3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项　　目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	债权投资				
	其他债权投资				
	长期应收款				
	长期股权投资				
	其他权益工具投资				
	其他非流动金融资产				
3-1	投资性房地产	59,258,951.21	120,324,112.00	61,065,160.79	103.05
3-2	固定资产	27,803,067.44	2,145.00	-27,800,922.44	-99.99
	在建工程				
	生产性生物资产				
	油气资产				
	使用权资产				
3-3	无形资产	443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64
	开发支出				
	商誉				
	长期待摊费用				
	递延所得税资产				
	其他非流动资产				
合　　计		530,774,441.16	739,932,988.00	209,158,546.84	39.41

评估人员：曾镜池、吴瑞风

投资性房地产—房屋评估明细表

（采用成本模式计量）

表3-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积（㎡）	成本单价(元/㎡)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	重置价值	成新率%	净值		
1	粤(2018)揭阳市不动产权第0003879号	综合楼南楼B栋	股东投入	钢混	2010-12	㎡	16,566.55	2,270.56	37,615,358.57	33,297,428.87			80,844,765.00	142.80	含分摊6,732.63平方米土地使用权价值
2	粤(2018)揭阳市不动产权第0003878号	综合楼东楼接待中心	股东投入	钢混	2010-12	㎡	8,090.03	2,226.38	18,011,503.81	15,943,933.27			39,479,347.00	147.61	
3	粤(2018)揭阳市不动产权第0003853号	职工宿舍E幢之一	股东投入	钢混	2009-12	㎡	3,526.60	962.20	3,393,306.67	3,003,783.34			-	-100.00	拟拆除
4	粤(2018)揭阳市不动产权第0003882号	职工宿舍D幢之一	股东投入	钢混	2009-12	㎡	3,526.60	962.20	3,393,306.67	3,003,783.34			-	-100.00	拟拆除
5	粤(2018)揭阳市不动产权第0003854号	职工宿舍D幢之二	股东投入	钢混	2009-12	㎡	2,353.85	962.26	2,265,016.19	2,005,011.20			-	-100.00	拟拆除
6	粤(2018)揭阳市不动产权第0003855号	职工宿舍E幢之二	股东投入	钢混	2009-12	㎡	2,353.85	962.26	2,265,016.18	2,005,011.19			-	-100.00	拟拆除
合　　计									66,943,508.09	59,258,951.21	-		120,324,112.00	103.05	
减：投资性房地产减值准备															
净　　额						***		***	66,943,508.09	59,258,951.21	-	***	120,324,112.00	103.05	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

固定资产评估汇总表

表3-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原　值	净　值	重置价值	净　值	原　值	净　值	原　值	净　值
	房屋建筑物类合计	76,748,965.82	27,375,016.90			-76,748,965.82	-27,375,016.90	-100.00	-100.00
3-2-1	固定资产—房屋建筑物	76,748,965.82	27,375,016.90			-76,748,965.82	-27,375,016.90	-100.00	-100.00
	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
	固定资产—管道及沟槽								
	设备类合计	5,064,050.07	428,050.54	3,900.00	2,145.00	-5,060,150.07	-425,905.54	-99.92	-99.50
3-2-2	固定资产—机器设备	4,821,890.81	241,094.56			-4,821,890.81	-241,094.56	-100.00	-100.00
	固定资产—车辆								
3-2-3	固定资产—其他设备	242,159.26	186,955.98	3,900.00	2,145.00	-238,259.26	-184,810.98	-98.39	-98.85
	固定资产—电子设备								
	固定资产—土地								
固定资产合计		81,813,015.89	27,803,067.44	3,900.00	2,145.00	-81,809,115.89	-27,800,922.44	-99.995	-99.992

评估人员：曾镜池、吴瑞风

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表3-2-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（㎡）	账面价值		评估价值			增值率%	备注
						原值	净值	重置价值	成新率%	评估净值		
1	未办证	码头	混凝土	2008-12	不适用	10,664,159.05	9,464,985.25			-	-100.00	闲置，拟拆除
2	粤(2018)揭阳市不动产权第0003877号\0003881号	钢结构仓库（E型）2栋C1、C2	钢结构	2008-01	3,280.48	7,842,655.24	6,942,383.78			-	-100.00	闲置，拟拆除
3	粤(2018)揭阳市不动产权第0003870号	仿瓷餐具车间A4	钢混	2008-04	6,846.64	6,114,096.19	5,412,248.90			-	-100.00	闲置，拟拆除
4	粤(2018)揭阳市不动产权第0003869号	仿瓷餐具车间A3	钢混	2008-04	6,846.64	6,114,096.19	5,412,248.90			-	-100.00	闲置，拟拆除
5	粤(2018)揭阳市不动产权第0003871号	仿瓷餐具车间A2	钢混	2008-04	6,846.64	6,114,096.19	5,412,248.90			-	-100.00	闲置，拟拆除
6	未办证	码头仓库	钢结构	2009-12	6,500.00	4,431,198.10	3,956,180.56			-	-100.00	闲置，拟拆除
7	未办证	招待所A/B/C	钢混	2013-12	1,580.00	4,137,546.67	3,763,810.91			-	-100.00	闲置，拟拆除
8	粤(2018)揭阳市不动产权第0003875号	钢结构仓库B1	钢结构	2008-04	5,321.72	3,531,192.38	3,125,840.92			-	-100.00	闲置，拟拆除
9	粤(2018)揭阳市不动产权第0003863号	电玉粉车间D	钢混	2008-01	3,728.96	3,471,992.38	3,073,436.58			-	-100.00	闲置，拟拆除
10	粤(2018)揭阳市不动产权第0003861号	电玉粉车间C	钢混	2008-01	3,728.96	3,471,992.38	3,073,436.58			-	-100.00	闲置，拟拆除
11	粤(2018)揭阳市不动产权第0003865号	电玉粉车间B	钢混	2008-01	3,728.96	3,471,992.38	3,073,436.58			-	-100.00	闲置，拟拆除
12	粤(2018)揭阳市不动产权第0003860号	电玉粉车间A	钢混	2008-01	3,728.96	3,471,992.38	3,073,436.58			-	-100.00	闲置，拟拆除
13	粤(2018)揭阳市不动产权第0003873号	钢结构仓库B5	钢结构	2008-04	3,676.74	2,801,454.29	2,479,870.68			-	-100.00	闲置，拟拆除
14	未办证	单层钢结构仓库（A型）5	钢结构	2010-11	3,500.00	2,176,920.95	1,953,136.72			-	-100.00	闲置，拟拆除
15	粤(2018)揭阳市不动产权第0003874号	钢结构仓库B3	钢结构	2008-04	2,549.02	1,691,385.71	1,497,228.73			-	-100.00	闲置，拟拆除
16	粤(2018)揭阳市不动产权第0003872号	锅炉车间	钢结构	2008-01	498.52	1,313,554.29	1,158,902.92			-	-100.00	闲置，拟拆除
17	粤(2018)揭阳市不动产权第0003876号	煤场	钢结构	2008-01	1,477.44	881,402.86	780,225.15			-	-100.00	闲置，拟拆除
18	不适用	道路工程	混凝土	2008-01	55,000.00	651,581.90	574,867.88			-	-100.00	闲置，拟拆除
19	粤(2018)揭阳市不动产权第0003867号	电玉粉化验室、值班室	钢混	2008-01	573.24	533,737.14	472,468.57			-	-100.00	闲置，拟拆除
20	不适用	公共设施配套	钢混	2008-12	不适用	479,435.24	425,523.23			-	-100.00	闲置，拟拆除
21	不适用	大门围墙工程	砖墙	2008-01	不适用	438,647.62	387,003.43			-	-100.00	闲置，拟拆除
22	未办证	单层钢结构仓库（A型）4	钢结构	2010-11	660.00	410,504.76	368,305.48			-	-100.00	闲置，拟拆除
23	不适用	印花税（实物出资印花税）		2018-07	不适用	327,340.10	289,764.19			-	-100.00	闲置，拟拆除
24	未办证	仪表、电器、设备车间	钢混	2008-01	360.00	321,482.86	283,633.05			-	-100.00	闲置，拟拆除
25	未办证	储罐区2	混凝土	2008-01	6,252.00	310,192.38	273,671.86			-	-100.00	闲置，拟拆除
26	未办证	风机房	钢混	2008-01	324.00	289,334.29	256,121.12			-	-100.00	闲置，拟拆除
27	不适用	结片工段	钢混	2008-01	324.00	289,334.29	256,121.12			-	-100.00	闲置，拟拆除
28	不适用	富马工段	钢混	2008-01	324.00	289,334.29	256,121.12			-	-100.00	闲置，拟拆除
29	未办证	储罐区1	混凝土	2008-01	5,663.50	244,372.38	215,601.19			-	-100.00	闲置，拟拆除

固定资产——房屋建筑物评估明细表

表3-2-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（㎡）	账面价值		评估价值			增值率%	备注
						原值	净值	重置价值	成新率%	评估净值		
30	未办证	控制室、办公室、配电室	钢混	2008-01	240.00	214,321.90	189,088.71			-	-100.00	闲置，拟拆除
31	粤(2018)揭阳市不动产权第0003858号	电玉粉机修车间	钢混	2008-01	165.24	153,853.33	136,192.26			-	-100.00	闲置，拟拆除
32	未办证	单层配电房	钢混	2008-01	105.00	93,765.71	82,726.21			-	-100.00	闲置，拟拆除
33	粤(2018)揭阳市不动产权第0003880号	货场	钢结构	2008-04	7,461.20					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
34	粤(2018)揭阳市不动产权第0003856号	办公楼	钢混	2008-01	7,090.74					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
35	粤(2018)揭阳市不动产权第0003857号	宿舍A1	钢混	2009-12	3,563.24					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
36	粤(2018)揭阳市不动产权第0003859号	宿舍A2	钢混	2009-12	3,563.24					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
37	粤(2018)揭阳市不动产权第0003862号	宿舍A3	钢结构	2010-11	5,410.04					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
38	粤(2018)揭阳市不动产权第0003866号	宿舍C	钢混	2009-12	3,509.66					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
39	粤(2018)揭阳市不动产权第0003864号	仓库A1	钢结构	2010-11	6,034.04					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
40	粤(2018)揭阳市不动产权第0003868号	仓库A2	钢结构	2010-11	6,034.04					-		账面价值体现在土地中，闲置，拟拆除
合　　计						76,748,965.82	68,120,268.06	-	***	-	-100.00	
减：房屋建筑物减值准备							40,745,251.16				-100.00	
合　　计					***	76,748,965.82	27,375,016.90	-	***	-	-100.00	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

固定资产—机器设备评估明细表

表3-2-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	原购置启用日期	实物出资入账日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	重置价值	成新率%	评估净值		
1	旧氨基复合材料生产线	每条生产线包括：1台1500L(搪瓷）树脂反应锅、1台180A多向混平机、1台发热传热器、1套、1台特制传动设备、20台铝热变换机、2台T400高速涡流粉碎机、2台4立方米拼混机等	国产	条	8	2008年9月	2018年7月	2,845,310.68	1,580,983.11			-	-100.00	拟拆除
2	化工城储罐	土建工程包括储罐区基础、地坪、防火堤及排水明沟工程；安装工程包括化工储罐制作安装、防雷及管道设备安装工程。主要储罐包括：1200立方米拱顶罐3个，1500立方米不锈钢拱顶罐2个，1500立方米钢拱顶罐3个，1800立方米拱顶罐2个，2000立方米拱顶罐2个，3000立方米拱顶罐5个	国产	个	17	2014年10月	2018年7月	1,627,406.80	1,295,295.27			-	-100.00	拟拆除
3	锅炉车间办公室机修		国产	个	1	2008年9月	2018年7月	349,173.33	309,091.15			-	-100.00	拟拆除
合　计								4,821,890.81	3,185,369.53		***	-	-100.00	
减：机器设备减值准备									2,944,274.97				-100.00	
合　计								4,821,890.81	241,094.56		***	-	-100.00	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

固定资产—其他设备评估明细表

表3-2-3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	原购置启用日期	实物出资入账日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	评估净值		
1	空调及电器		国产	批	1	2008年至2009年	2018年7月	146,132.04	146,132.04			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
2	旧加油机		国产	台	1	2008年12月	2018年7月	32,610.68	32,610.68			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
3	变压器		国产	台	1	2008年12月	2018年7月	18,008.74	18,008.74			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
4	办公家具		国产	套	1	2007年4月	2018年7月	17,671.84	17,671.84			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
5	油罐液位监控系统（旧）		国产	套	1	2008年12月	2018年7月	8,841.75	8,841.75			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
6	加油潜油泵		国产	台	1	2008年12月	2018年7月	6,179.61	6,179.61			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
7	加油站IC卡管理系统		国产	套	1	2008年12月	2018年7月	4,551.46	4,551.46			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
8	加油站管理系统（旧）		国产	套	1	2008年12月	2018年7月	3,722.33	3,722.33			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
9	税控电脑及发票系统	扬天W2080f-00(4G Win7)	国产	台	1	2018年9月	2018年9月	4,068.97	2,329.49	3,900.00	55.00	2,145.00	-7.92	在用
10	加油控制箱（旧）		国产	台	1	2008年12月	2018年7月	371.84	371.84			-	-100.00	闲置已久，不能正常使用
合　计								242,159.26	240,419.78	3,900.00	***	2,145.00	-99.11	
减：电子设备减值准备									53,463.80				-100.00	
合　　计								242,159.26	186,955.98	3,900.00	***	2,145.00	-98.85	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

无形资产评估汇总表

表3-3

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-3-1	无形资产-土地使用权	443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64
	无形资产-矿业权				
	无形资产-其他无形资产				
合计		443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64
减：无形资产减值准备					
合计		443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64

评估人员：曾镜池、吴瑞风

无形资产——土地使用权评估明细表

表3-3-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	用地性质	准用年限	开发程度	面积（㎡）	账面原值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	粤(2018)揭阳市不动产权第0003853号至0003857号、0003859号、0003862号、0003866号、0003882号	住宅用地	揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧	2005-03	住宅	国有	70	五通一平	139,508.40	209,681,125.00	178,449,648.27	419,945,625.00	135,337,358.46	47.55	不含投资性房地产已分摊6,732.63平方米土地使用权价值。
2	粤（2018）揭阳市不动产权第0003877号至00038	住宅用地	揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧	2005-03	住宅	国有	70	五通一平	75,392.80	113,993,914.00	95,229,001.88				
3	粤（2018）揭阳市不动产权第0003967号	住宅用地	揭阳空港经济区格东大桥东南侧、国道南侧	2005-12	住宅	国有	70	五通一平	4,204.60	6,491,902.00	5,564,966.36				
4	粤（2018）揭阳市不动产权第0003966号	住宅用地	揭阳空港经济区格东大桥东南侧、国道南侧	2005-12	住宅	国有	70	五通一平	4,361.60	6,734,310.00	5,364,650.03				
5	粤(2018)揭阳市不动产权第0003872号至0003876	工业用地	揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧	2005-12	工业	国有	50	五通一平	166,696.70	87,515,768.00	90,764,250.29	113,353,756.00	22,589,505.71	24.89	
6	粤(2018)揭阳市不动产权第0003858号、0003860号、0003861号、0003863号至0003865号、0003867号至0003871号	工业用地	揭阳市空港经济区饱台镇丰溪路段南侧	2005-03	工业	国有	50	五通一平	104,964.50	55,106,363.00	57,376,412.38	71,375,860.00	13,999,447.62	24.40	
7	粤（2018）揭阳市不动产权第0003965号	工业用地	揭阳空港经济区村东大桥东侧国道206南侧	2005-12	工业	国有	50	五通一平	21,330.70	11,326,602.00	10,963,493.30	14,931,490.00	3,967,996.70	36.19	
合　　计										490,849,984.00	443,712,422.51	619,606,731.00	175,894,308.49	39.64	

被评估单位填表人：郑宪春

评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

流动负债评估汇总表

表4

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

编　号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	短期借款				
	交易性金融负债				
	衍生金融负债				
	应付票据				
4-1	应付账款	354,503.00	354,503.00		
	预收款项				
	合同负债				
	应付职工薪酬				
	应交税费				
4-2	其他应付款	8,479,000.00	8,479,000.00		
	持有待售负债				
	一年内到期的非流动负债				
	其他流动负债				
流动负债合计		8,833,503.00	8,833,503.00		

评估人员：曾镜池、吴瑞风

应付账款评估明细表

表4-1

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	广东卓贤文化传播有限公司	应付广告费	1年以内	354,503.00	354,503.00	
合　　计				354,503.00	354,503.00	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

其他应付款评估明细表

表4-2

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：揭阳市佳富实业有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	诚意金	诚意金	2年以内	2,800,000.00	2,800,000.00	
2	揭阳市和通塑胶有限公司	往来款	2年以内	2,585,000.00	2,585,000.00	
3	揭阳市泰禾城房地产开发有限公司	往来款	1年以内	1,310,000.00	1,310,000.00	
4	揭阳市利明化工有限公司	往来款	1年以内	890,000.00	890,000.00	
5	揭阳市宝泰化工有限公司	往来款	1年以内	730,000.00	730,000.00	
6	揭阳市中粤农资有限公司	往来款	1年以内	164,000.00	164,000.00	
合　　计				8,479,000.00	8,479,000.00	***

被评估单位填表人：郑宪春　　评估人员：曾镜池、吴瑞风

填表日期：2021年6月25日

统一社会信用代码

91445200617431652Y

营业执照

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　广东裕泰实业股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司（上市）

法定代表人　杨宝生

经营范围　互联网数据中心业务；云计算业务；数据、信息技术开发；数据中心及云计算技术专业承包；信息系统集成；研发数字网络应用软件；计算机信息网络国际联网经营业务。生产、销售氨基塑料及制品，氨基复合材料及制品，甲醛溶液、邻苯二甲酸酐和邻苯二甲酸脂类增塑剂（安全生产许可证有效期至2018年11月26日）；高分子材料的研究。国内贸易，货物进出口、技术进出口。（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。）

注册资本　人民币柒亿零肆佰零叁万叁仟贰佰捌拾壹元

成立日期　1997年12月25日

营业期限　长期

住　　所　广东省揭阳市新兴东二路1号

登记机关　揭阳市市场监督管理局

2020年9月11日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

统一社会信用代码
91445200MA518AE58F

营业执照

（副 本）（1-1）

扫描二维码登录'国家企业信用信息公示系统'了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　揭阳市佳富实业有限公司

类　　型　有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人　杨腾

经营范围　生产、加工：五金产品。仓储管理；仓储服务；供应链管理及相关配套服务；物流方案设计；物流信息咨询；国内贸易；房地产开发；物业管理；房屋、场地租赁；投资管理；产业投资。（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）

注册资本　人民币壹亿元

成立日期　2018年01月11日

营业期限　长期

住　　所　揭阳空港经济区砲台镇丰溪路段东海大酒店八层801单元

登记机关

2021 年 [illegible] 月 25 日

揭阳市佳富实业有限公司

审计报告

大华审字[2021]0015063 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

揭阳市佳富实业有限公司

审计报告及财务报表

（2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
	资产负债表	1-2
	利润表	3
	现金流量表	4
	所有者权益变动表	5-7
	财务报表附注	1-63

地址：北京市海淀区西四环中路16号院7号楼12层
电话：010-58350011 传真：010-58350006
www.dahua-cpa.com

审 计 报 告

大华审字[2021]0015063 号

揭阳市佳富实业有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了揭阳市佳富实业有限公司（以下简称“佳富实业”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的资产负债表，2020 年度、2019 年度、2018 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了佳富实业 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2018 年 12 月 31 日的财务状况以及 2020 年度、2019 年度、2018 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于佳富实业，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、编制基础和对分发的限制

我们提醒报告使用者注意，本报告是我们根据上海证券交易所《关于广东榕泰实业股份有限公司 2020 年年度报告的信息披露监管

问询函》的要求出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

佳富实业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，佳富实业管理层负责评估佳富实业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算佳富实业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督佳富实业的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

1．识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2．了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目

的并非对内部控制的有效性发表意见。

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对佳富实业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致佳富实业不能持续经营。

5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（此页无正文）

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

姜纯友

中国注册会计师：

吴少华

二〇二一年六月三十日

资产负债表

编制单位：揭阳市佳富实业有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				
货币资金	注释1	243,390.85	7,758.90	6,612.39
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	注释2	7,249,000.00	4,142,000.00	
应收款项融资				
预付款项				
其他应收款				
存货				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	注释3	31,065,298.04	31,185,943.22	31,545,943.22
流动资产合计		38,557,688.89	35,335,702.12	31,552,555.61
非流动资产：				
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
债权投资				
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资				
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产				
投资性房地产	注释4	59,258,951.21	62,438,767.85	
固定资产	注释5	27,803,067.44	75,794,507.31	145,661,541.74
在建工程				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	注释6	443,712,422.51	453,545,699.51	463,378,976.51
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计		530,774,441.16	591,778,974.67	609,040,518.25
资产总计		569,332,130.05	627,114,676.79	640,593,073.86

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：揭阳市佳富实业有限公司

负债和股东权益	附注五	2020年12月31日	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：				
短期借款				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	注释7	354,503.00		
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	注释8		6,000.00	
应交税费				
其他应付款	注释9	8,479,000.00	1,992,500.00	21,500.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债				
其他流动负债				
流动负债合计		8,833,503.00	1,998,500.00	21,500.00
非流动负债：				
长期借款				
应付债券				
其中：优先股				
其中： 永续债				
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益				
递延所得税负债				
其他非流动负债				
非流动负债合计				
负债合计		8,833,503.00	1,998,500.00	21,500.00
所有者权益：				
实收资本	注释10	95,500,000.00	95,500,000.00	95,500,000.00
其他权益工具				
其中：优先股				
其中： 永续债				
资本公积	注释11	554,819,409.00	554,819,409.00	554,819,409.00
减：库存股				
其他综合收益				
专项储备				
盈余公积				
未分配利润	注释12	-89,820,781.95	-25,203,232.21	-9,747,835.14
所有者权益合计		560,498,627.05	625,116,176.79	640,571,573.86
负债和所有者权益总计		569,332,130.05	627,114,676.79	640,593,073.86

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

编制单位：揭阳市佳富实业有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注五	2020年度	2019年度	2018年度
一、营业收入	注释13	3,211,009.20	4,000,000.00	-
减：营业成本	注释13	3,179,816.64	3,179,816.64	
税金及附加	注释14	3,103,137.37	1,959,853.40	162,579.90
销售费用	注释15	1,960,191.72		
管理费用	注释16	15,447,841.83	14,096,866.42	7,211,474.40
研发费用				
财务费用	注释17	2,021.54	860.61	954.17
其中：利息费用				
其中：利息收入		68.46	110.80	75.83
加：其他收益	注释18	440.06		
投资收益				
其中：对联营企业和合营企业的投资收益				
其中：以摊余成本计量的金融资产终止确认收益				
净敞口套期收益				
公允价值变动收益				
信用减值损失	注释19	-393,000.00	-218,000.00	
资产减值损失	注释20	-43,742,989.93		
资产处置收益				
二、营业利润		-64,617,549.77	-15,455,397.07	-7,375,008.47
加：营业外收入	注释21	0.03		
减：营业外支出	注释22			2,372,826.67
三、利润总额		-64,617,549.74	-15,455,397.07	-9,747,835.14
减：所得税费用				
四、净利润		-64,617,549.74	-15,455,397.07	-9,747,835.14
（一）持续经营净利润		-64,617,549.74	-15,455,397.07	-9,747,835.14
（二）终止经营净利润				
五、其他综合收益的税后净额				
（一）不能重分类进损益的其他综合收益				
1. 重新计量设定受益计划净变动额				
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益				
3. 其他权益工具投资公允价值变动				
4. 企业自身信用风险公允价值变动				
5. 其他				
（二）将重分类进损益的其他综合收益				
1. 权益法下可转损益的其他综合收益				
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益				
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益				
4. 其他债权投资公允价值变动				
5. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额				
6. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产信用减值准备				
7. 现金流量套期储备				
8. 外币财务报表折算差额				
9. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益				
10. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产				
11. 其他				
六、综合收益总额		-64,617,549.74	-15,455,397.07	-9,747,835.14

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

统一社会信用代码

91110108590676050Q

营业执照

（副 本）(7-1)

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息

名　　称　大华会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　梁春，杨雄

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；无（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2012年02月09日

合伙期限　2012年02月09日至 长期

主要经营场所　北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

登记机关　北京市海淀区市场监督管理局

2021 年 02 月 04 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

证书序号：000398

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

大华会计师事务所（特殊普通合伙）　　执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：梁春

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

证书号：01　　发证时间：二〇〇〇年九月十日

证书有效期至：二〇二〇年九月十日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

信永中和会计师事务所长春分所 事务所 CPAs

协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2010 年 10 月 13 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

注册会计师协会 转所专用章

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2010 年 11 月 10 日
y m d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs

注册会计师协会 转所专用章

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日
y m d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日
y m d

11

姓名 Full name 姜纯友

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1986-05-21

工作单位 Working unit 信永中和会计师事务所有限责任公司长春分所

身份证号码 Identity card No. 220722198605212414

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017 合格

姓名：姜纯友

证书编号：110001570366

This certificate is valid for a period of one year after renewal.

2017-03-31 2018-05-11

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

证书编号：110001570366
No. of Certificate

批准注册协会：吉林省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：二〇一〇 年五 月 十一日
Date of Issuance

2011 年 3 月 1 日
y m d

4

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

姓名：吴少华
证书编号：110001610073

本证书经检验合格，有效期一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2017 年 03 月 31 日

2010 年 05 月 11 日

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

2010 年 3 月 1 日

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

2011 年 3 月 1 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

大华会计师事务所有限公司 事务所 CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

大华会计师事务所（特殊普通合伙） 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012 年 12 月 25 日

注意事项

一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

姓名 Full name 吴少华
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1971-4-21
工作单位 Working unit 北京中天华正会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 132430710421611

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

大华会计师事务所（特殊普通合伙）

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

年度检验登记
Annual Renewal Registration

2015 年 04 月 01 日

This certificate is valid for another year after this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2013

2013.4.16

证书编号：
No. of Certificate

批准注册协会：110001610073
Authorized Institute of CPAs

发证日期：北京注册会计师协会
Date of Issuance

2005-9-30

北京注册会计师协会 CPA

2006 年 5 月 1 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08月03日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008661

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003872 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐　　落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧锅炉房
不动产单元号	445202 017003 GB00033 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用　　途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面　　积	宗地面积：166696.7㎡/房屋建筑面积：498.52㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：498.52㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

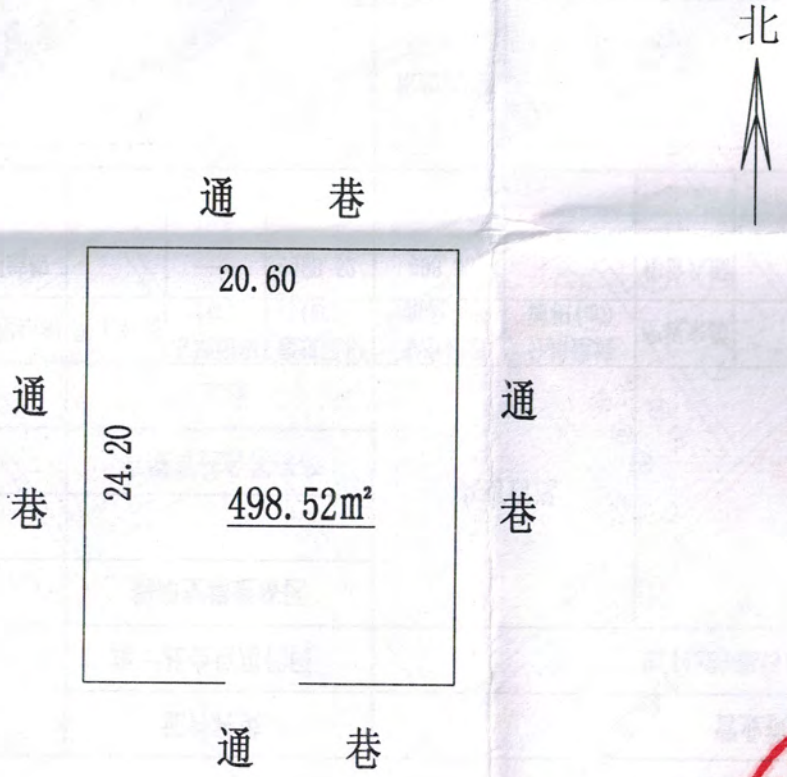
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	498.52
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	锅炉房	所在层次	1层	建筑面积	498.52
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗地代码：44520201700 3GB00033

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

单位：m.m²

房屋基本信息调查表

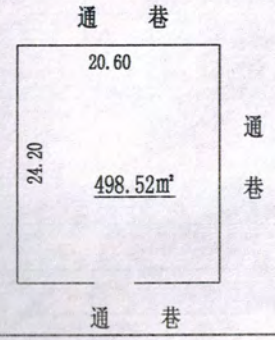
市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号				
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧		邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司	证件种类	营业执照	
		统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称		
房屋性质		产别	有限责任公司房产	
用途	锅炉房	规划用途	工业	

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
	锅炉房		1层	1层	钢结构		——	498.52	498.52		作价入股				

房屋权界线示意图



附加说明	
调查意见	经勘查：1.地址及四至按现编房号办理； 2.原证建筑结构为钢筋混凝土结构，经现场勘查，建筑结构实际为钢结构。

调查员：朱卫萍 李明兴　　日期：2018年5月29日

宗地图

单位：m²

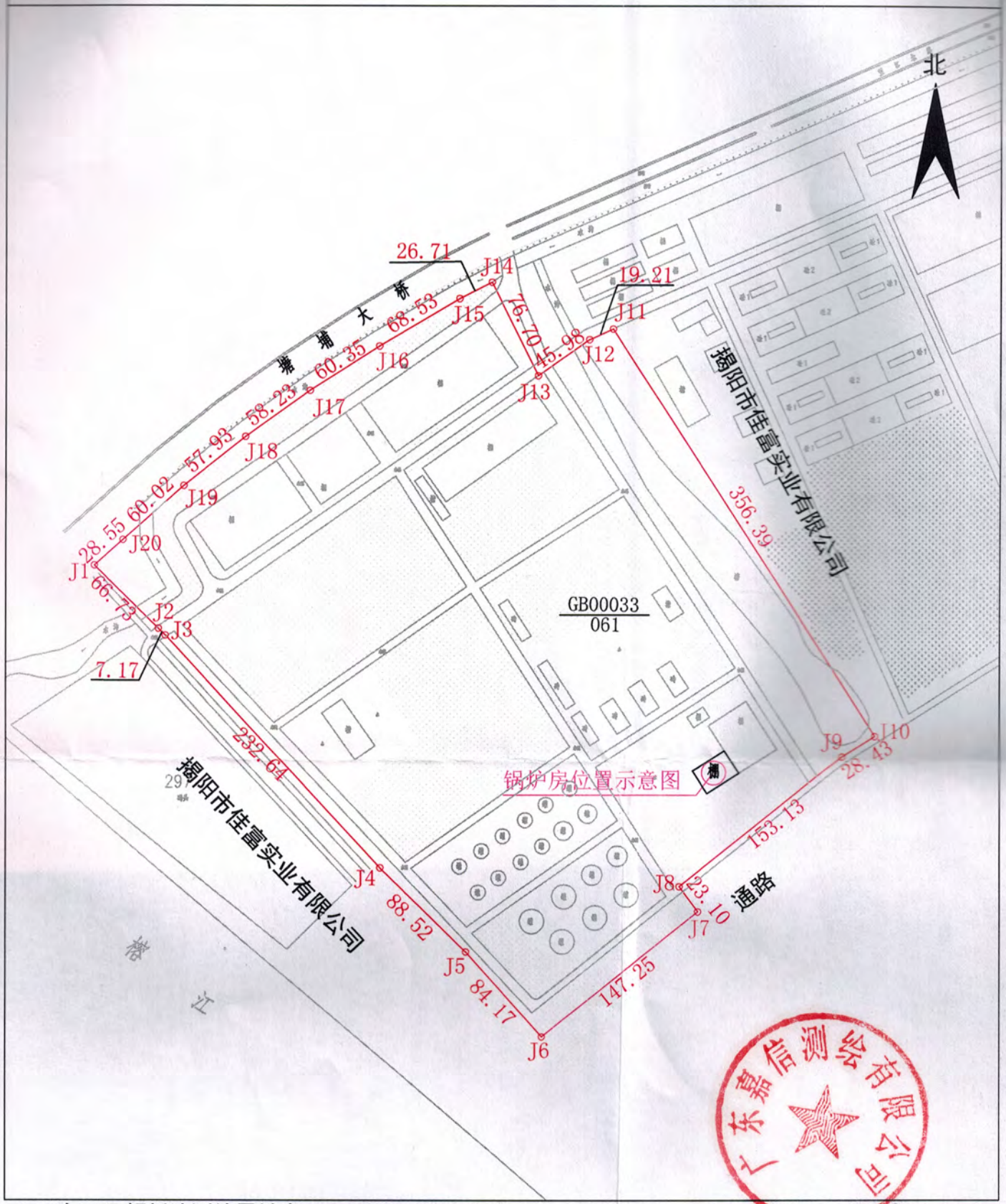
宗地代码：445202017003GB00033

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：锅炉房

地籍图号：2603.25-443.75

宗地面积：166696.70



2018年05月解析法测绘界址点

制图日期：2018年05月30日

审图日期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

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08月03日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008662

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003873 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库B5
不动产单元号	445202 017003 GB00033 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：166696.7㎡/房屋建筑面积：3676.74㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3676.74㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

号

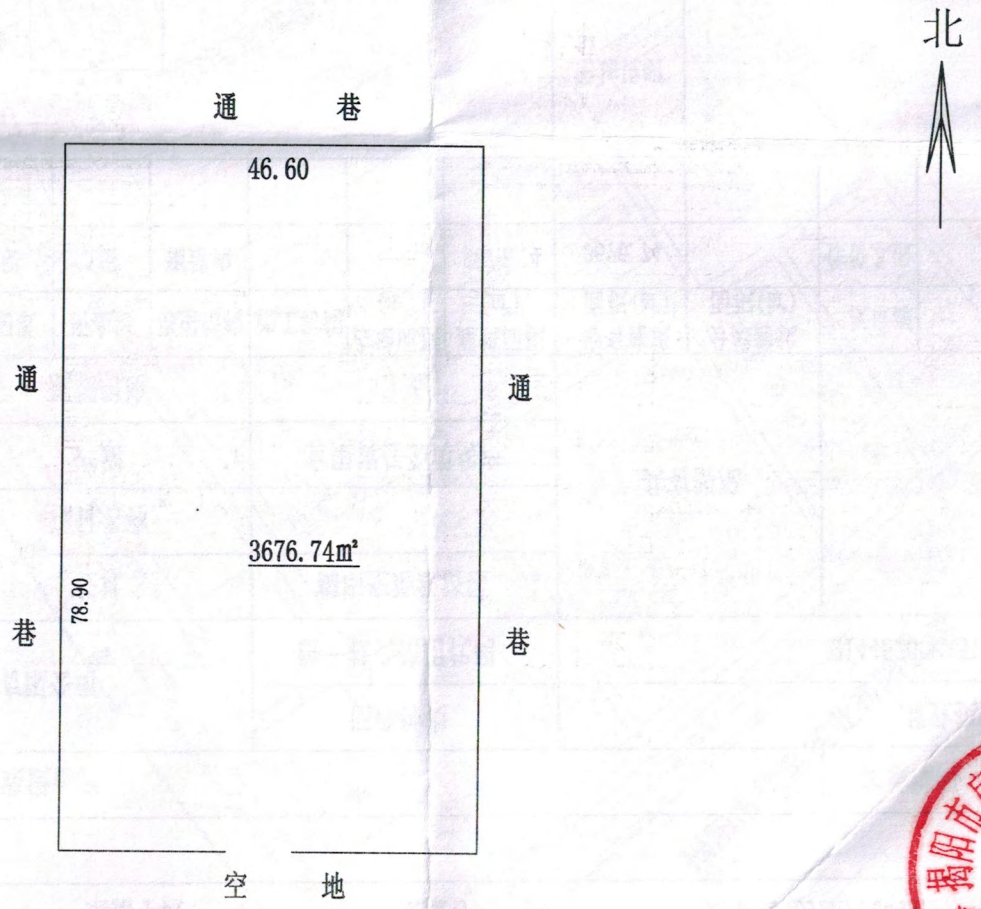
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	3676.74
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库B5	所在层次	1层	建筑面积	3676.74
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

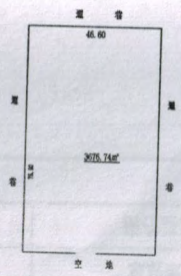
房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码
不动产单元号				
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧		邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司	证件种类	营业执照	
		统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称		
房屋性质		产别	有限责任公司房产	
用途	仓库	规划用途	工业	

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
	仓库B5		1层	1层	钢结构		——	3676.74	3676.74		作价入股				

房屋权界线示意图



附加说明

调查意见：经勘查：地址及四至按现编房号办理；本件厂房南侧，共计545.22㎡已经拆除，不予计入建面。原建筑面积：4221.96㎡，现建筑面积：3676.74㎡。

调查员：李怡帆 李明兴

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

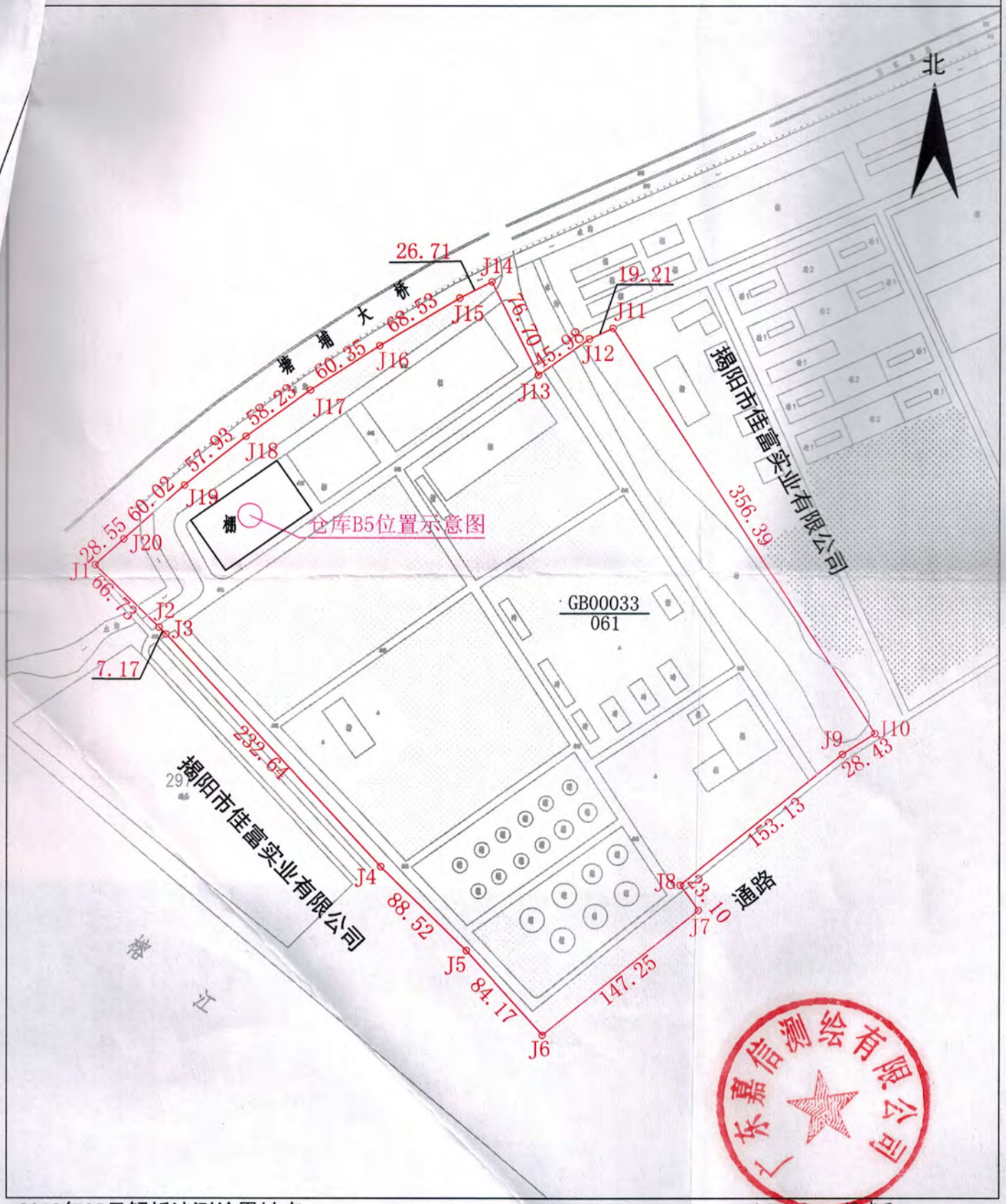
地代码：445202017003GB00033

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库B5

地籍图号：2603.25-443.75

宗地面积：166696.70



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008663

粤（ 2018 ） 揭阳市 不动产权第 0003874 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库B3
不动产单元号	445202 017003 GB00033 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用 途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面 积	宗地面积：166696.7㎡/房屋建筑面积：2549.02㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：2549.02㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

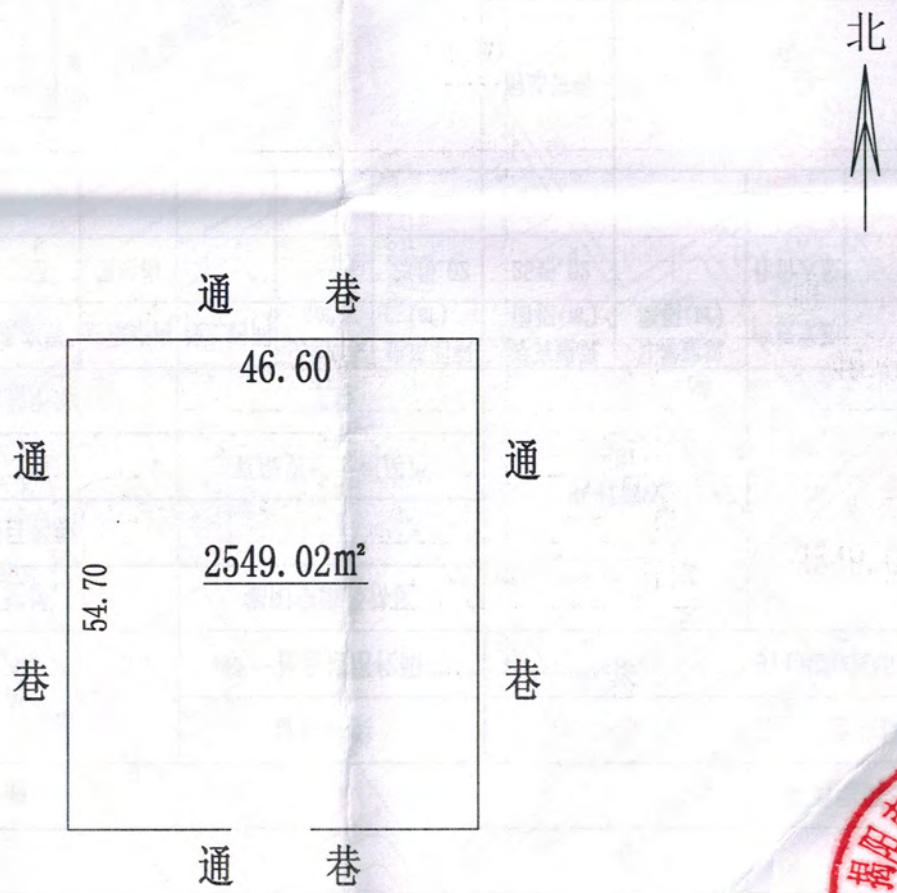
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	2549.02
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库B3	所在层次	1层	建筑面积	2549.02
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



不动产登记机构

揭阳市房产管理局房产交易测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

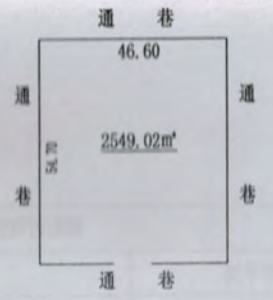
房屋基本信息调查表

区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	仓库	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		仓库B3		1层	1层	钢结构		——	2549.02	2549.02		作价入股				

房屋权界线示意图



附加说明	
调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00033

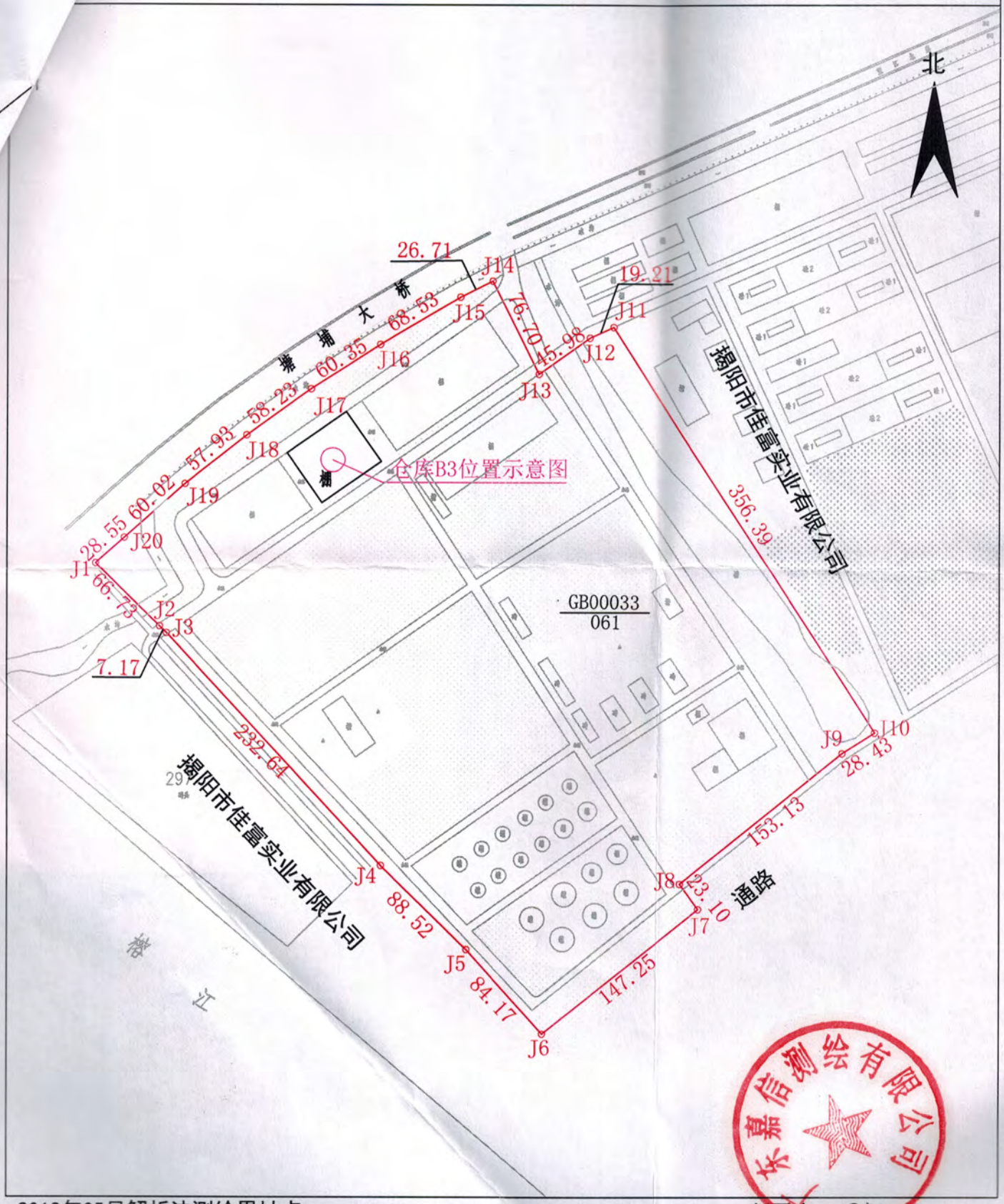
土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库B3

宗地面积：166696.70

图号：2603.25-443.75

宗地编号	不动产单元号	房屋坐落	所有权人
			房屋



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

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 8 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008664

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003875 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪村路段南侧仓库B1
不动产单元号	445202 017003 GB00033 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：166696.7㎡/房屋建筑面积：5321.72㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：5321.72㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

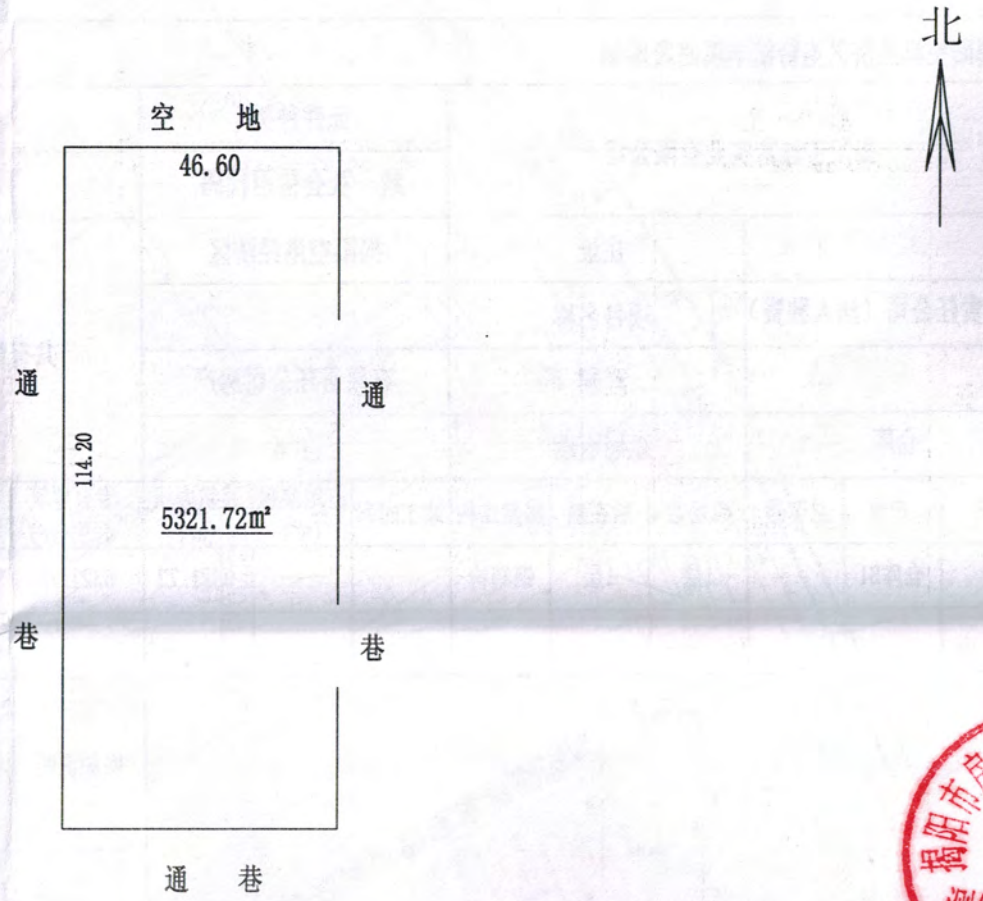
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	5321.72
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库B1	所在层次	1层	建筑面积	5321.72
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

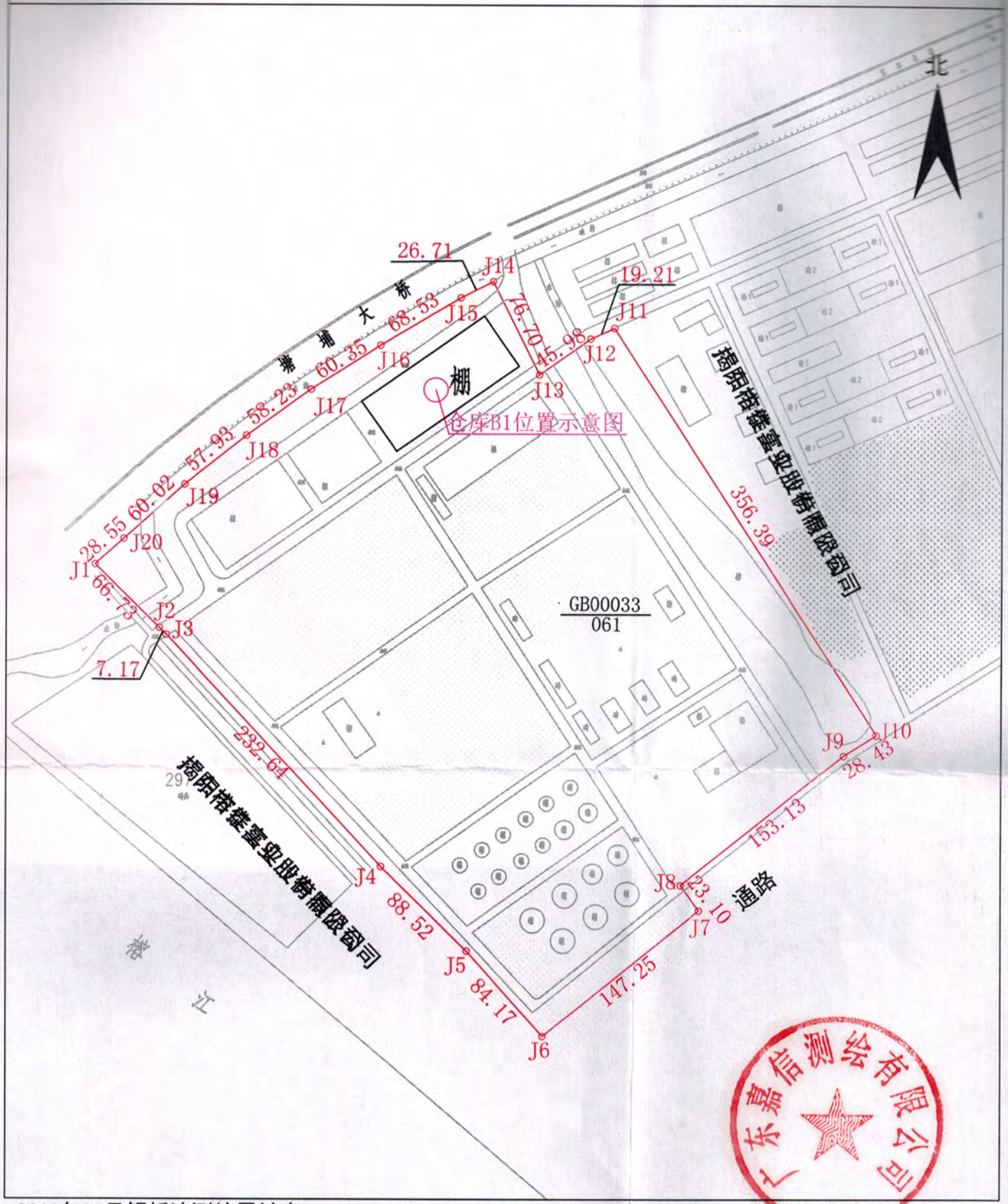
宗地代码：445202017003GB00033

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库B1

地籍图号：2603.25-443.75

宗地面积：166696.70



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

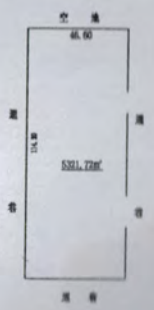
1：4000

制图者：杨超

审核者：

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码
不动产单元号				

房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类			营业执照						
							统一社会信用代码			91445200MA518AE58F						
电话				住址			揭阳空港经济区			共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称												
房屋性质				产别			有限责任公司房产									
用途	仓库			规划用途			工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		仓库B1		1层	1层	钢结构		——	5321.72	5321.72		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

日期： 2018年5月29日

宗地代码：445202017003GB00033

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库B1

宗地面积：166696.70

单位：m²

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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008665

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003876 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧煤场
不动产单元号	445202 017003 GB00033 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：166696.7㎡/房屋建筑面积：1477.44㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：1477.44㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

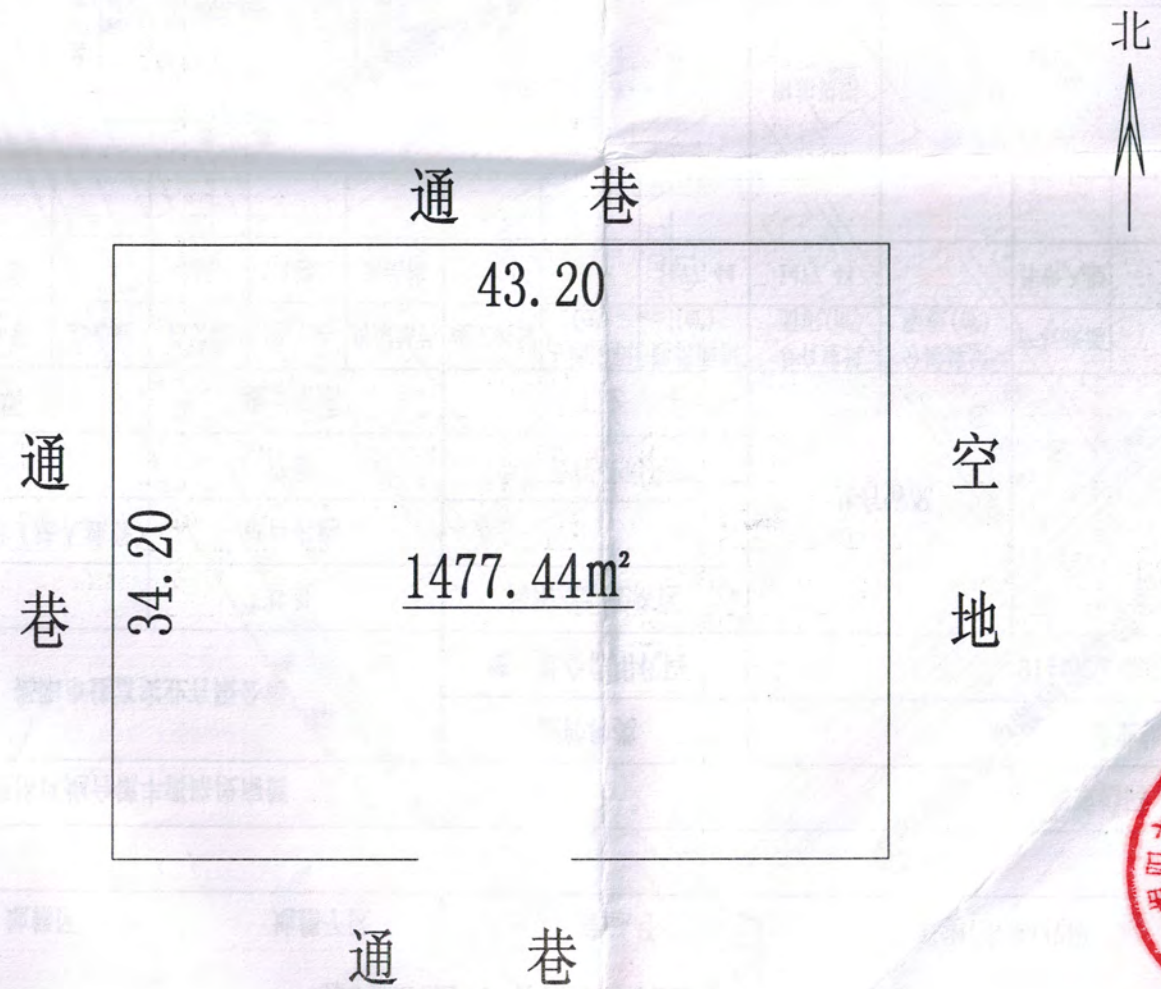
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:m²

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	1477.44
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	煤场	所在层次	1层	建筑面积	1477.44
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭西市房产管理局房产分局
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	煤场	规划用途	工业		

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
	煤场		1层	1层	钢结构		——	1477.44	1477.44		作价入股				

房屋权界线示意图

附加说明

调查意见：经勘查：1.地址及四至按现编房号办理；
2.原证建筑面积1374.84m²，经现场勘查，原证计算错误，按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，
现建筑面积1477.44m²。

调查员：卫泽 朱 明兴 李

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

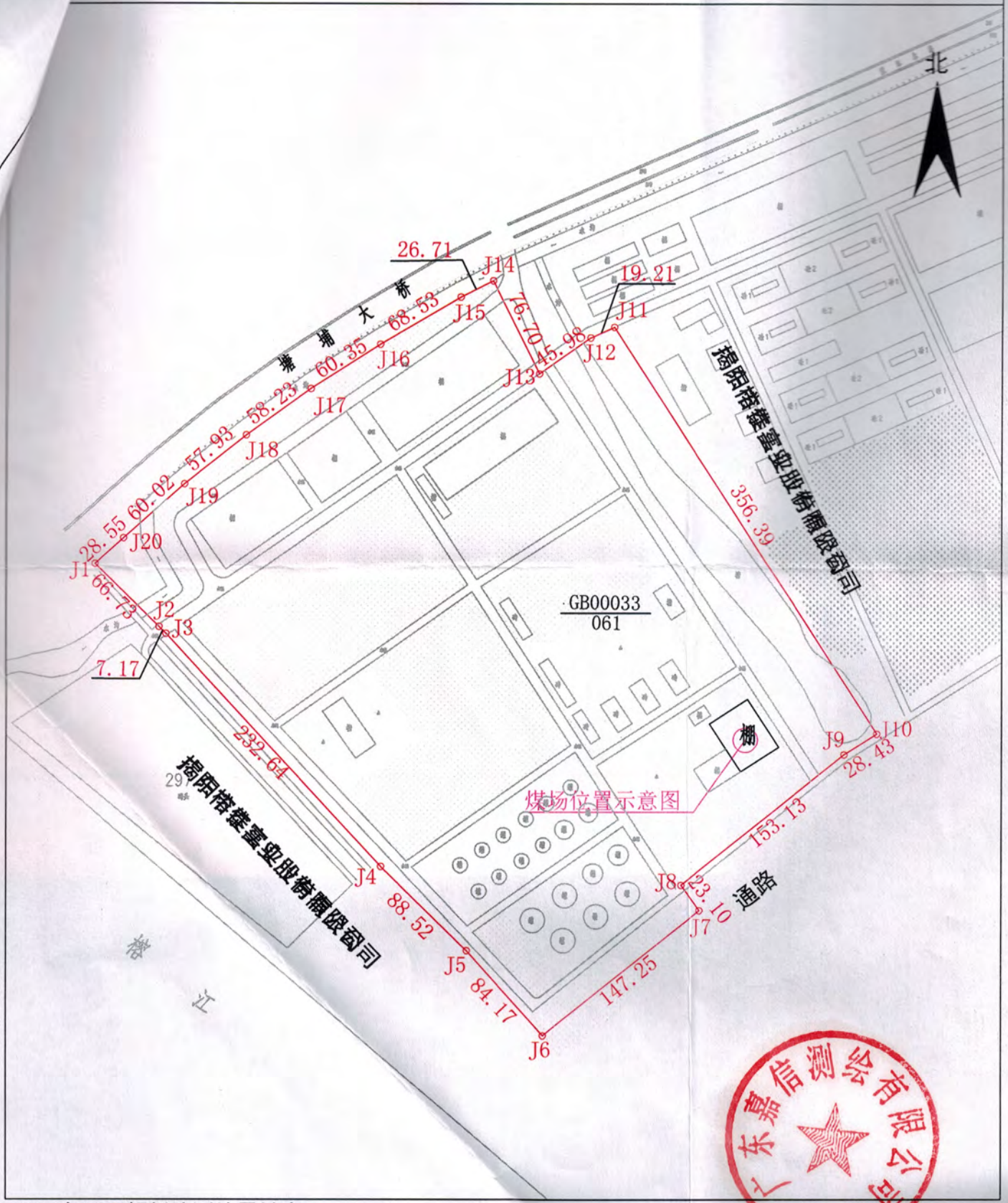
宗地代码：445202017003GB00033

图号：2603.25-443.75

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：煤场

宗地面积：166696.70



2018年05月解析法测绘界址点

制图日期：2018年05月30日

审图日期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：

不动产权证书

BDCQZ

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008666

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003877 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库C2
不动产单元号	445202 017002 GB00002 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：75392.8㎡/房屋建筑面积：1094.84㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：1094.84㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

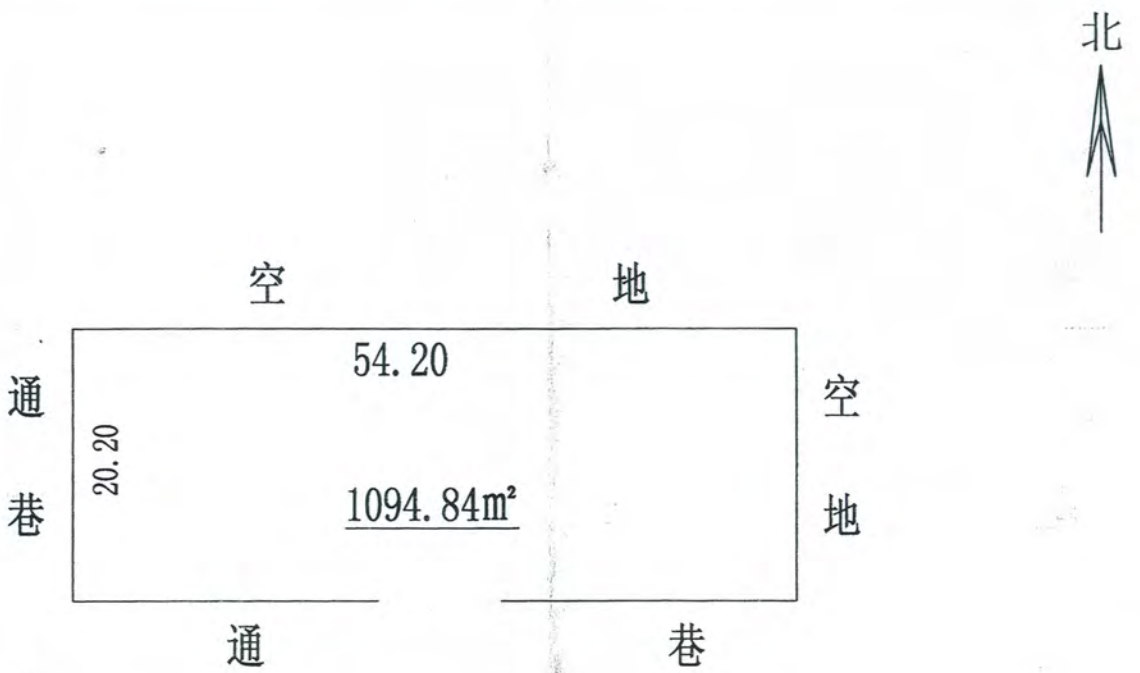
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	1094.84
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库C2	所在层次	1层	建筑面积	1094.84
坐落					



绘制日期:2018年5月29日

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区			地籍子区			宗地号			定着物(房屋)代码							
不动产单元号																	
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000				
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照								
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F								
电话				住址			揭阳空港经济区			共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称													
房屋性质				产别			有限责任公司房产										
用途	仓库			规划用途			商住										
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属				
		仓库C2		1层	1层	钢结构		——	1094.84	1094.84		作价入股					
房屋权界线示意图	空地 通巷 54.20 20.20 1094.84m² 空地 通巷									附加说明							
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。						

调查员：

日期：2018年5月29日

宗地图

单位：m.m²

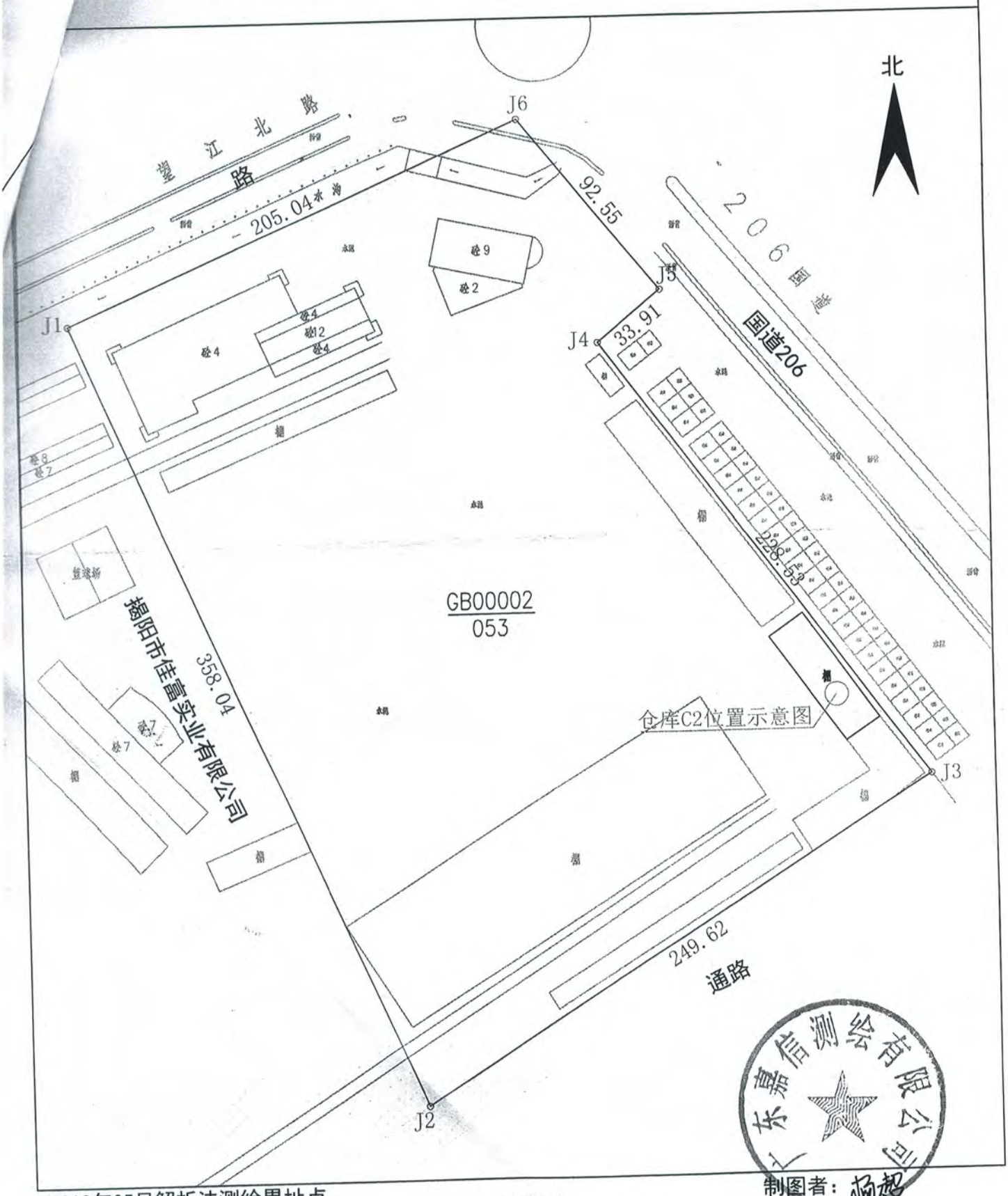
号：445202017002GB00002

图号：2603.75-444.50

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库C2

宗地面积：75392.80



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2500

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 03 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008667

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003878 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（东海宾馆）
不动产单元号	445202 017002 GB00002 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：商业服务/
面积	宗地面积：75392.8㎡/房屋建筑面积：8090.03㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：8090.03㎡； 房屋所在层数：1-9层；总层数：9层；

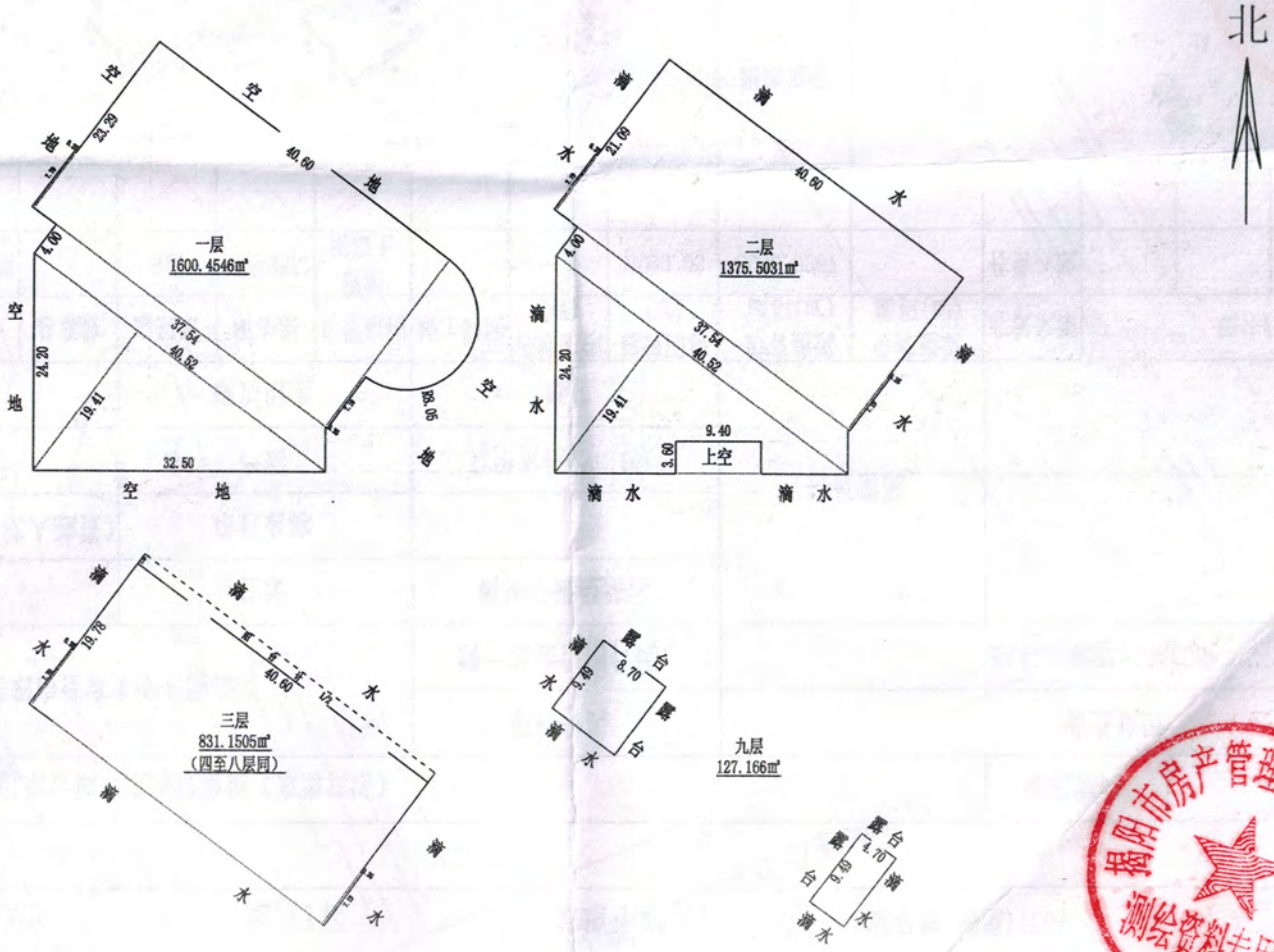
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	8090.0267
幢号		总层数	9层	分摊建筑面积	
户号	东海宾馆	所在层次	1至9层	建筑面积	8090.03
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（东海宾馆）				



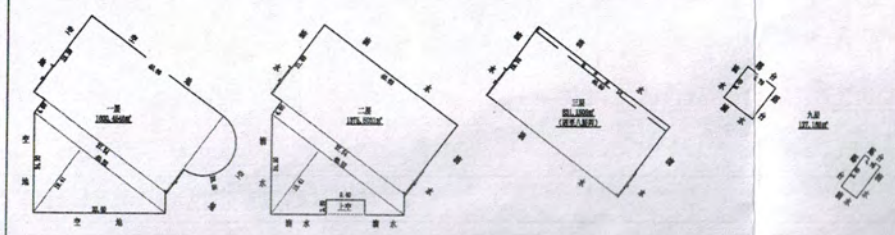
绘制日期:2018年5月29日

揭阳市房产管理局房产交易处
测绘资料专用章

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号															
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（东海宾馆）											邮政编码	522000		
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类	营业执照							
							统一社会信用代码	91445200MA518AE58F							
电话				住址			揭阳空港经济区	共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称											
房屋性质				产别			有限责任公司房产								
用途	商住			规划用途			商住								
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属		
		东海宾馆		9层	1至9层	钢筋混凝土		——	8090.03	8090.0267		作价入股			
房屋权界线示意图										附加说明					
										调查意见	经勘查： 1.原证面积有误，现面积按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，原证建筑面积为：8257.97m²，现建筑面积为：8090.03m²； 2.地址及四至按现编房号办理。				

调查员：

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m. m²

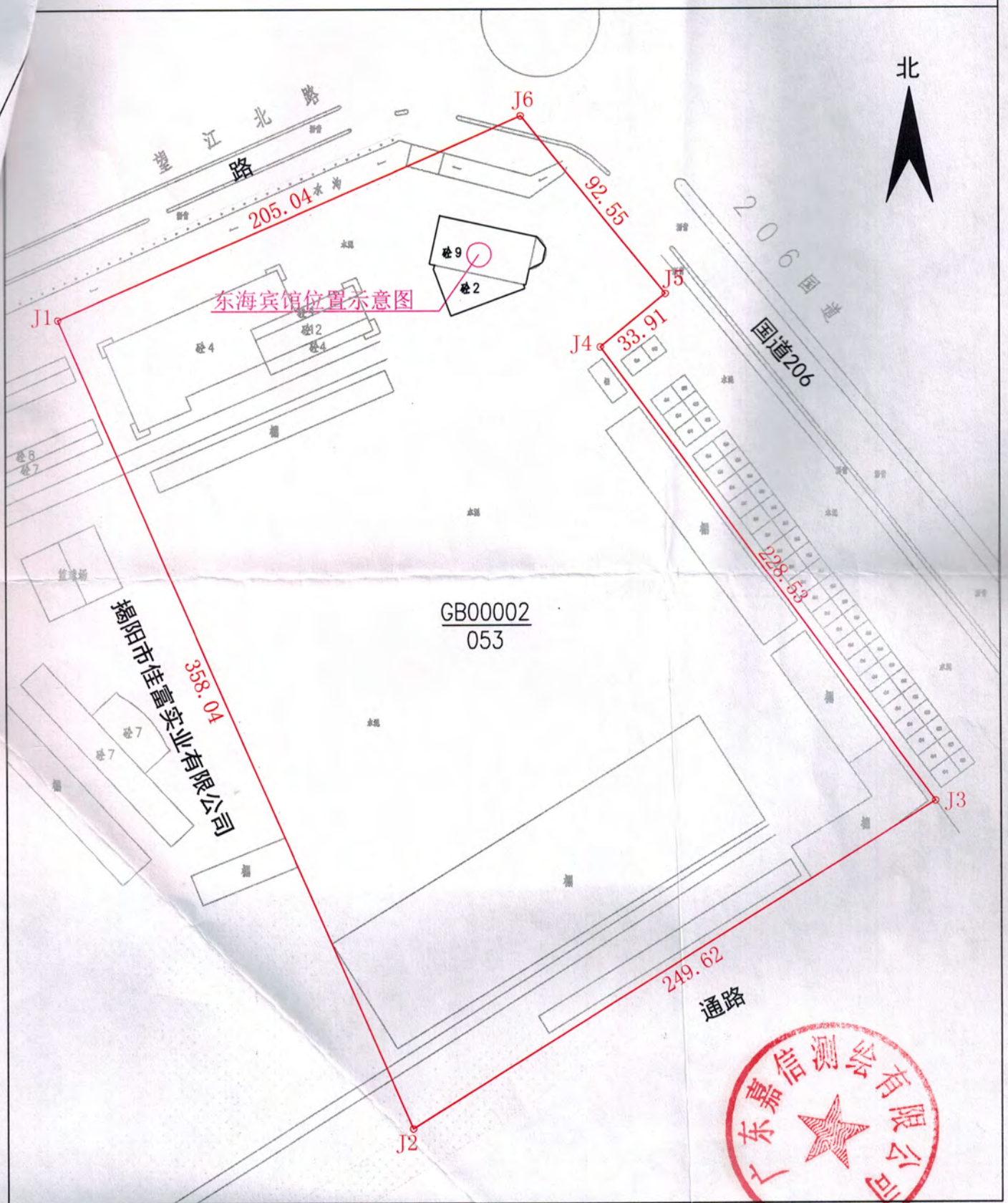
地编号：445202017002GB00002

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：东海宾馆

地籍图号：2603. 75-444. 50

宗地面积：75392. 80



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2500

制图者：

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008668

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003879 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（B幢）
不动产单元号	445202 017002 GB00002 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：商业服务/
面积	宗地面积：75392.8㎡/房屋建筑面积：16566.55㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：16566.55㎡； 房屋所在层数：1-12层；总层数：12层；

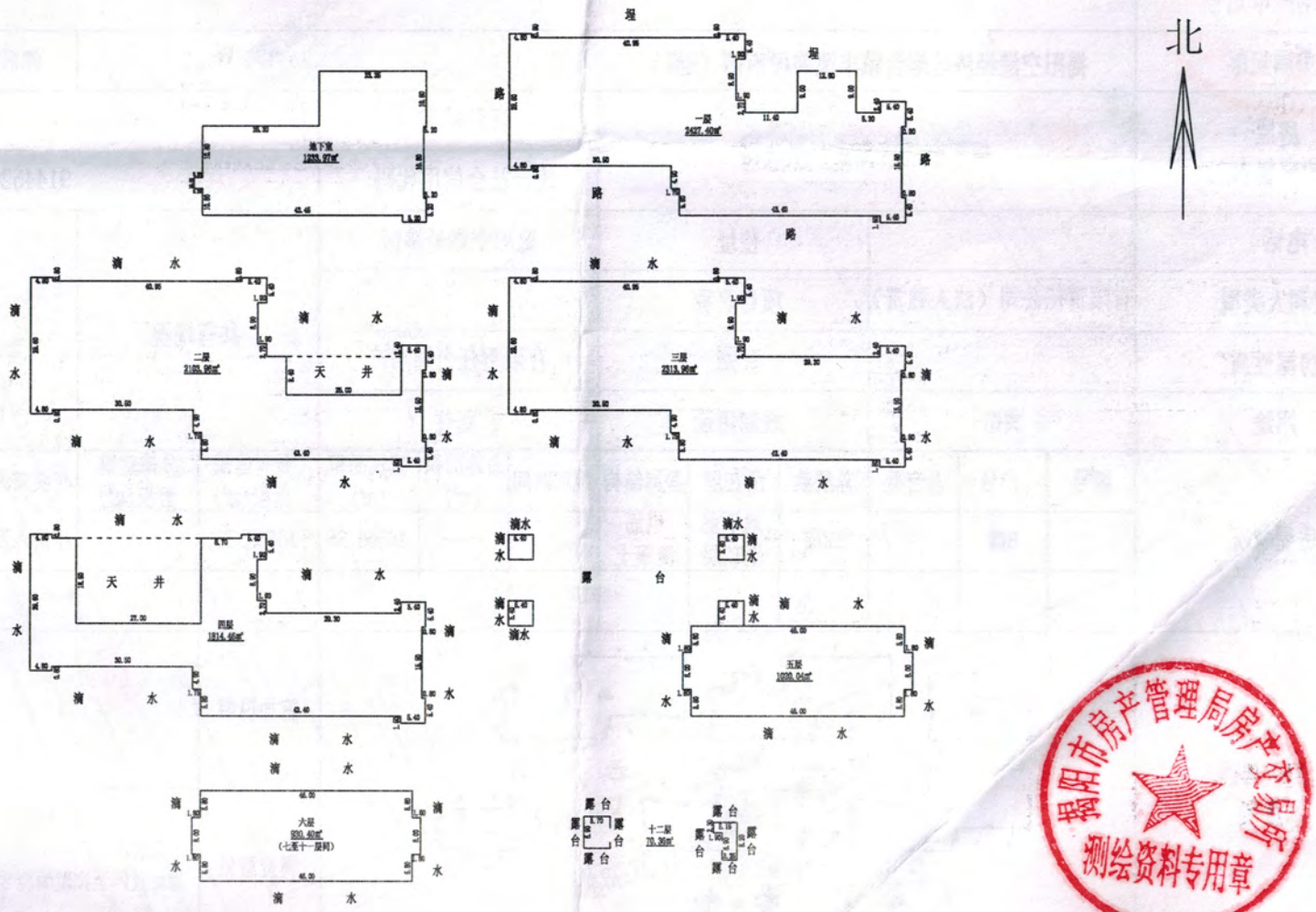
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	16566.55
幢号		总层数	12层	分摊建筑面积	
户号	B幢	所在层次	地下室至12层	建筑面积	16566.55
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（B幢）				



不动产登记机构

揭阳市房产管理局房产测绘资料专用章

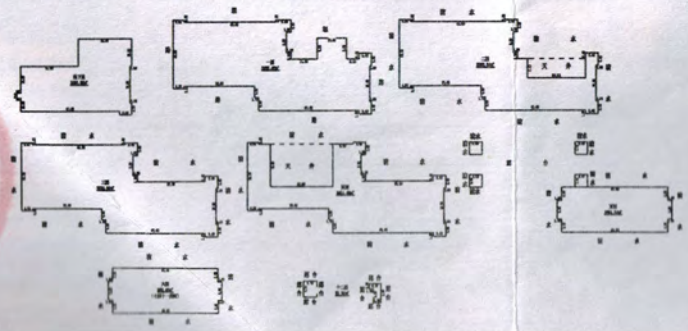
绘制日期:2018年5月29日

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（B幢）			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	宾馆	规划用途	商住		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		B幢		12层	地下室至12层	钢筋混凝土		——	16566.55	16566.55		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查： 地址及四至按现编房号办理。

调查员：

日期：2018年5月29日

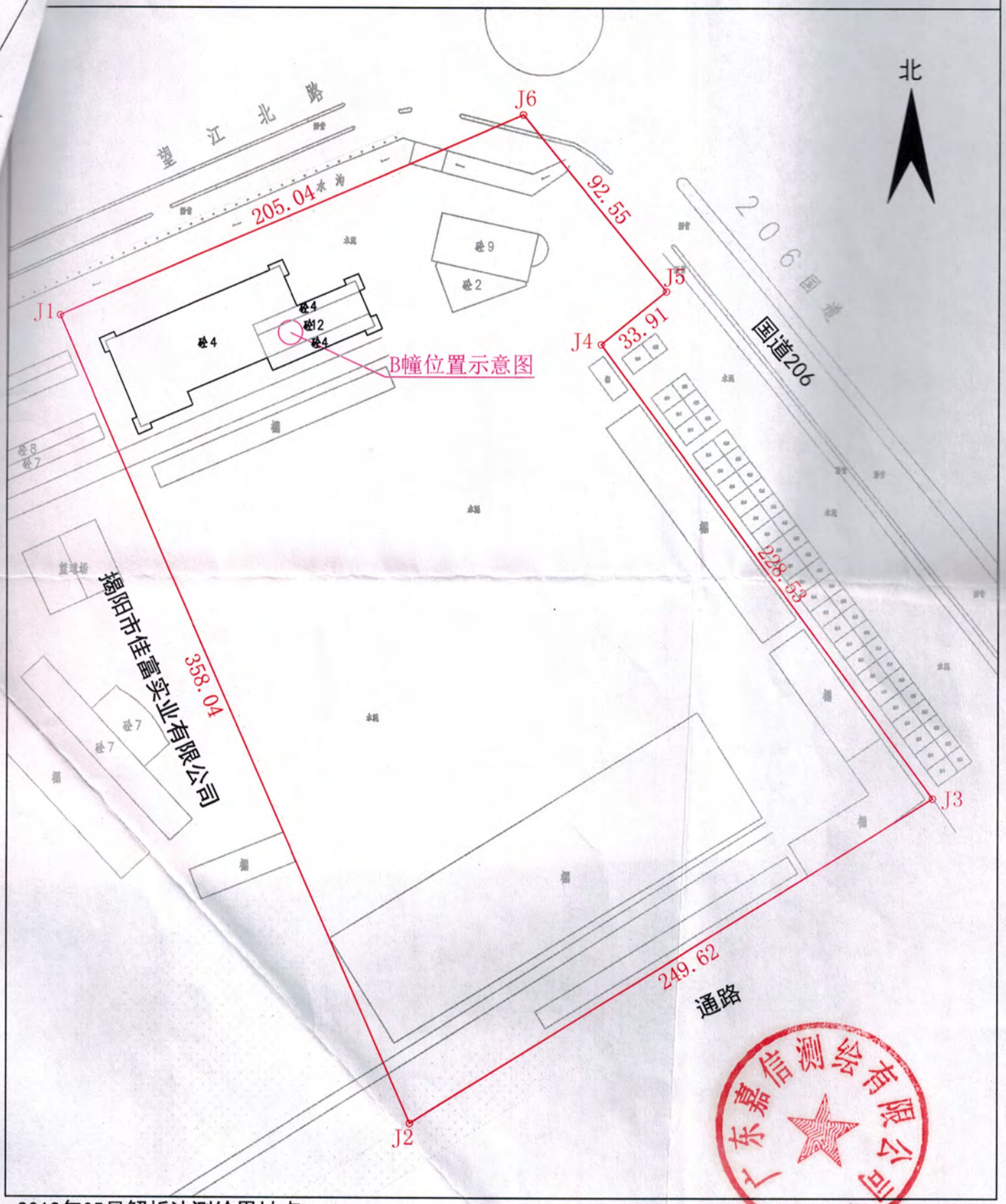
宗 地 图

单位：m.m²

地编号：445202017002GB00002　　土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：B幢

地籍图号：2603.75-444.50　　宗地面积：75392.80



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2500

制图者：

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008669

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003880 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧货场
不动产单元号	445202 017002 GB00002 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：75392.8㎡/房屋建筑面积：7461.2㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：7461.2㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

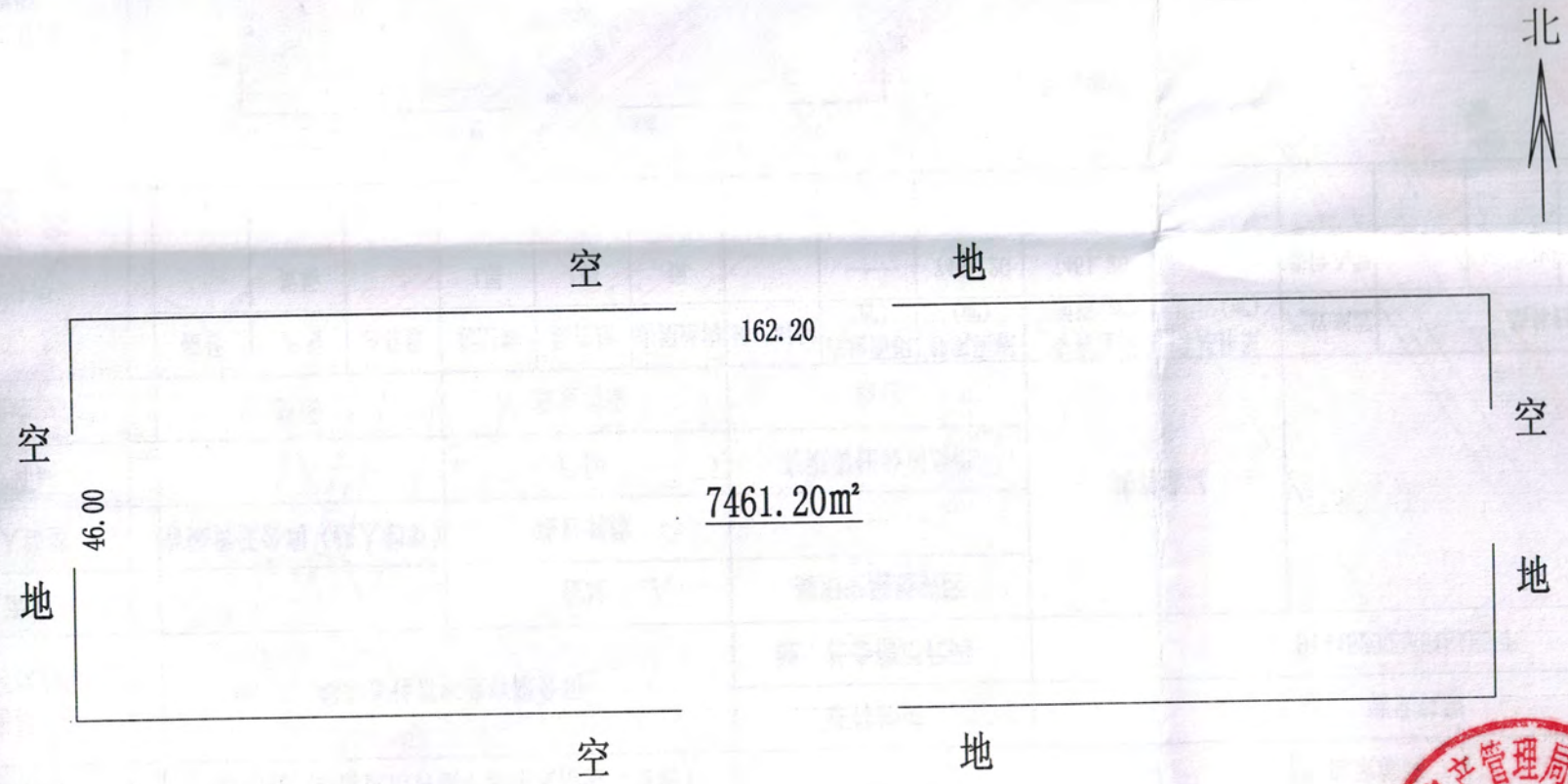
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢	专有建筑面积	7461.20
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	货场	所在层次	1层	建筑面积	7461.20
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（货场）				

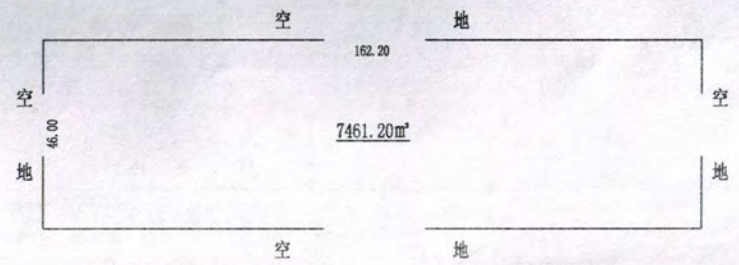


揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章
绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（货场）											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照							
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F							
电话				住址			揭阳空港经济区		共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称												
房屋性质				产别			有限责任公司房产									
用途	货场			规划用途			商住									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		货场		1层	1层	钢		——	7461.20	7461.20		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查： 地址及四至按现编房号办理。					

调查员：

日期：2018年5月29日

示 地 图

单位：m.m²

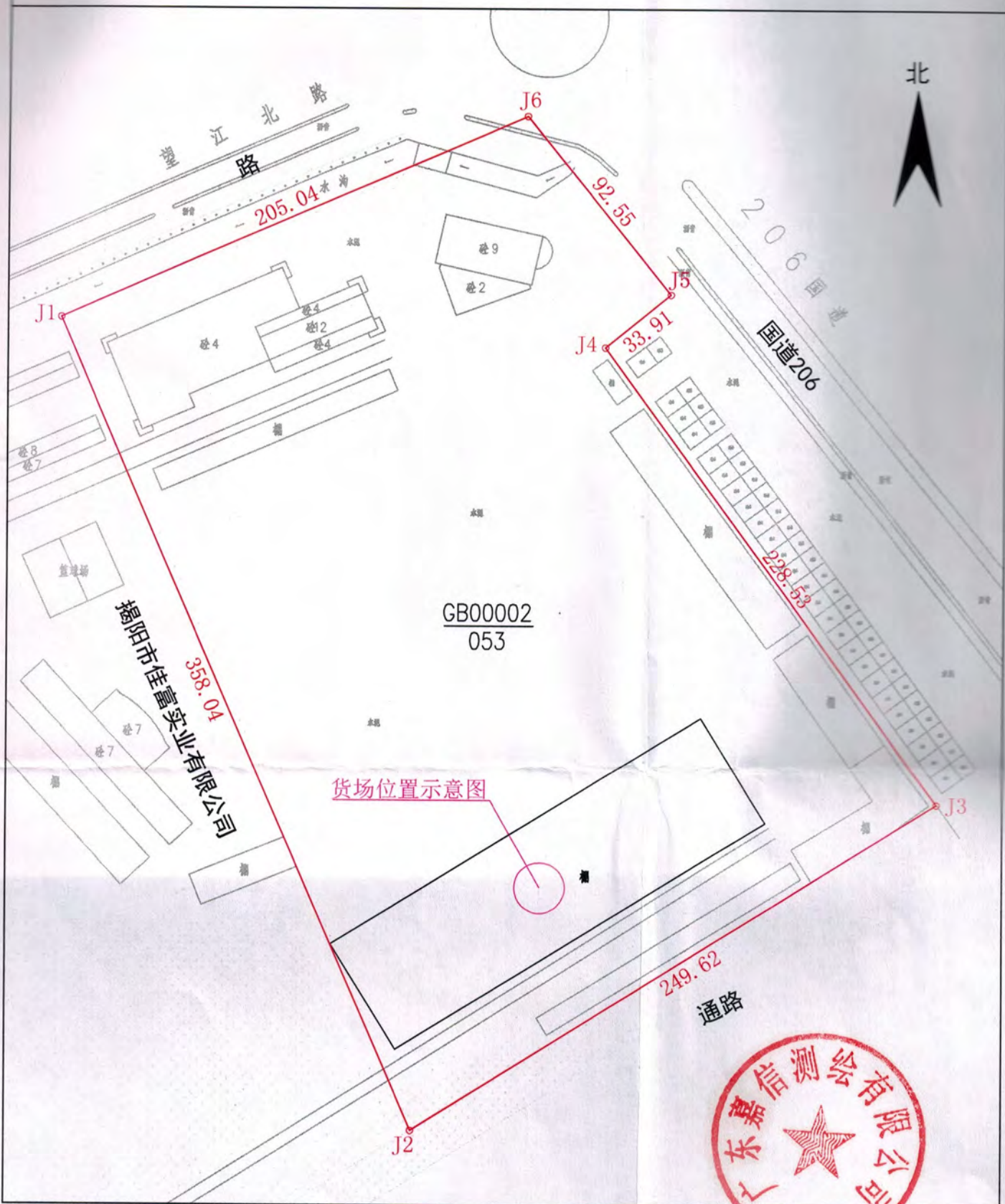
号：445202017002GB00002

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：货场

地籍图号：2603.75-444.50

宗地面积：75392.80



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2500

制图者：

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008670

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003881 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库C1
不动产单元号	445202 017002 GB00002 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：75392.8㎡/房屋建筑面积：2185.64㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：2185.64㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

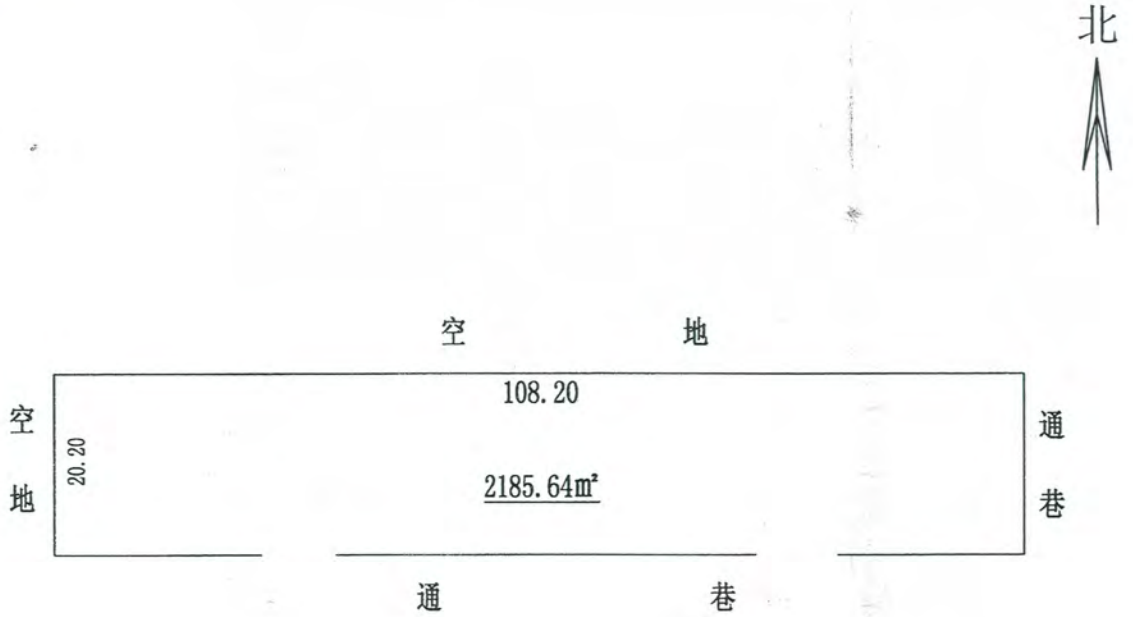
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	2185.64
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库C1	所在层次	1层	建筑面积	2185.64
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产交易测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照							
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F							
电话			住址				揭阳空港经济区		共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	仓库		规划用途				商住									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		仓库C1		1层	1层	钢结构		——	2185.64	2185.64		作价入股				
房屋权界线示意图	空地 空地 108.20 20.20 2185.64㎡ 通巷 通巷									附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：卫萍 明杰

日期：2018年5月29日

宗地编号：4452020170

地籍图号

单位：m.m²

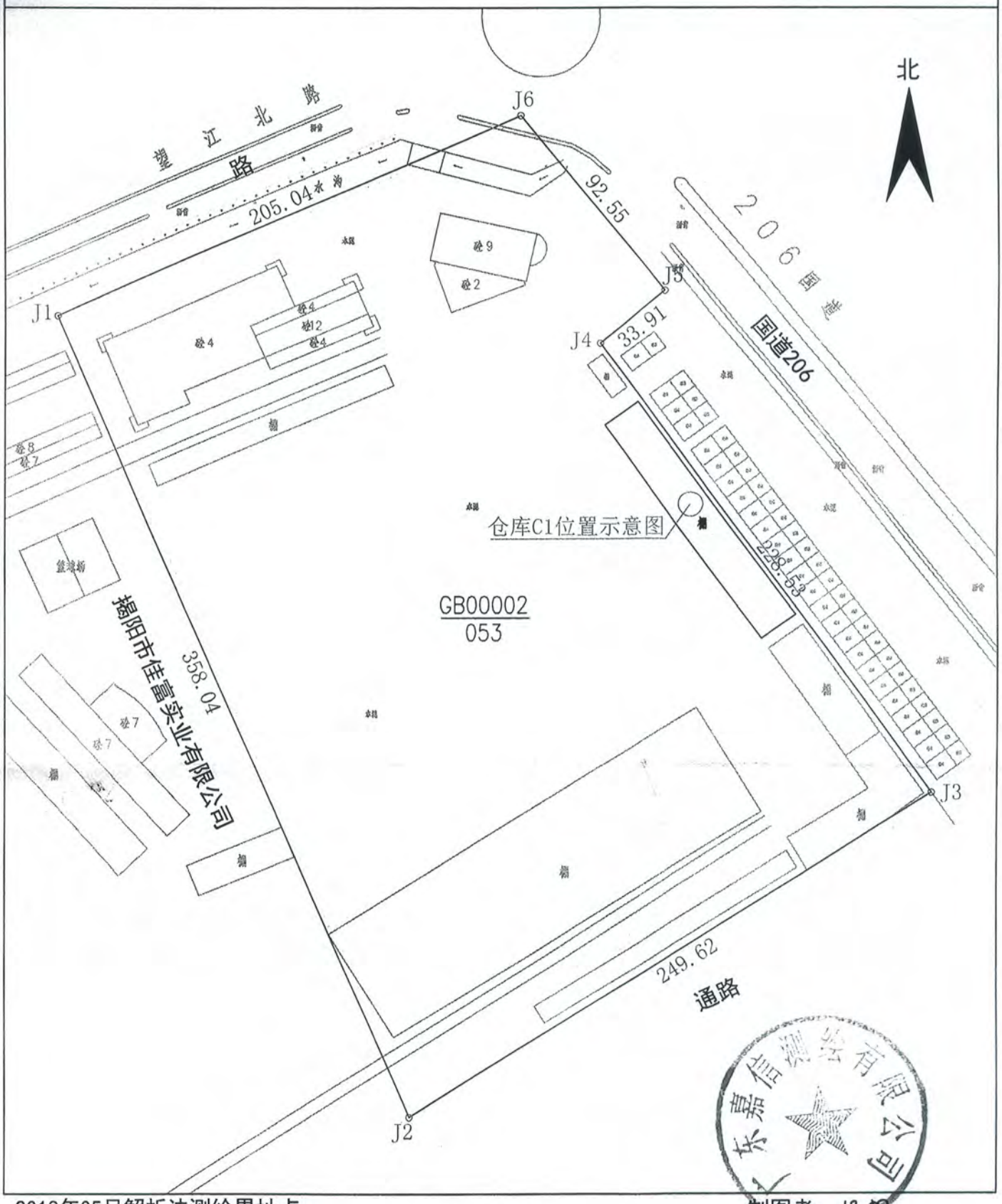
宗地编号：445202017002GB00002

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库C1

地籍图号：2603.75-444.50

宗地面积：75392.80



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2500

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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008641

粤（ 2018 ） 揭阳市 不动产权第 0003853 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（E幢之一）
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用 途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面 积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3526.6㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3526.6㎡； 房屋所在层数：1-8层；总层数：8层；

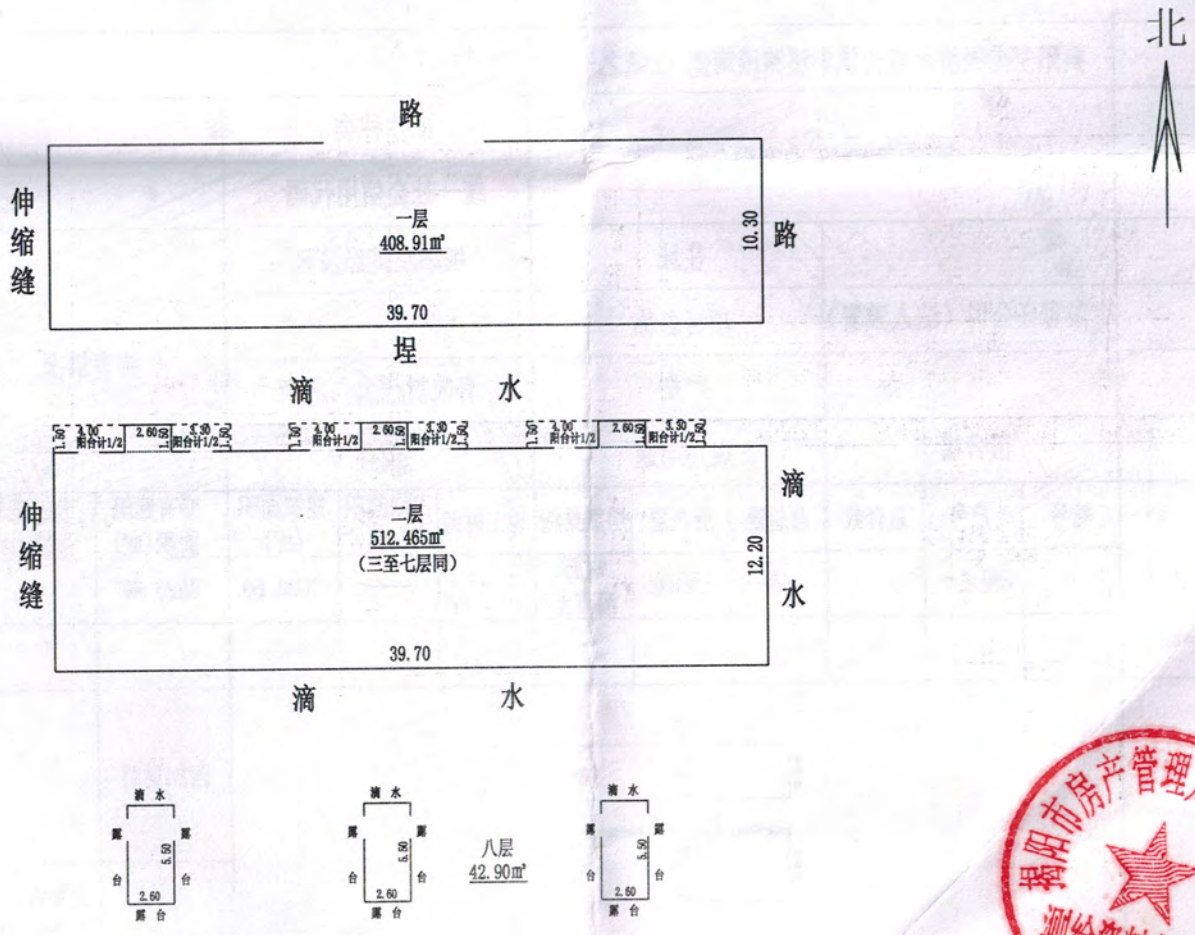
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3526.60
幢号		总层数	8层	分摊建筑面积	
户号	E幢之一	所在层次	1至8层	建筑面积	3526.60
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（E幢之一）				

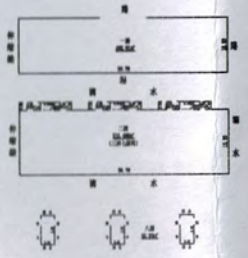


绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（E幢之一）											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类			营业执照						
							统一社会信用代码			91445200MA518AE58F						
电话				住址			揭阳空港经济区			共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称												
房屋性质				产别			有限责任公司房产									
用途	宿舍楼			规划用途			商住									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		E幢之一		8层	1至8层	钢筋混凝土		——	3526.60	3526.60		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查： 1.原证面积有误，现面积按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，原证建筑面积为：3357.85㎡，现建筑面积为：3526.60㎡； 2.地址及四至按现编房号办理。					

调查员：陈永 李明兴　　日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

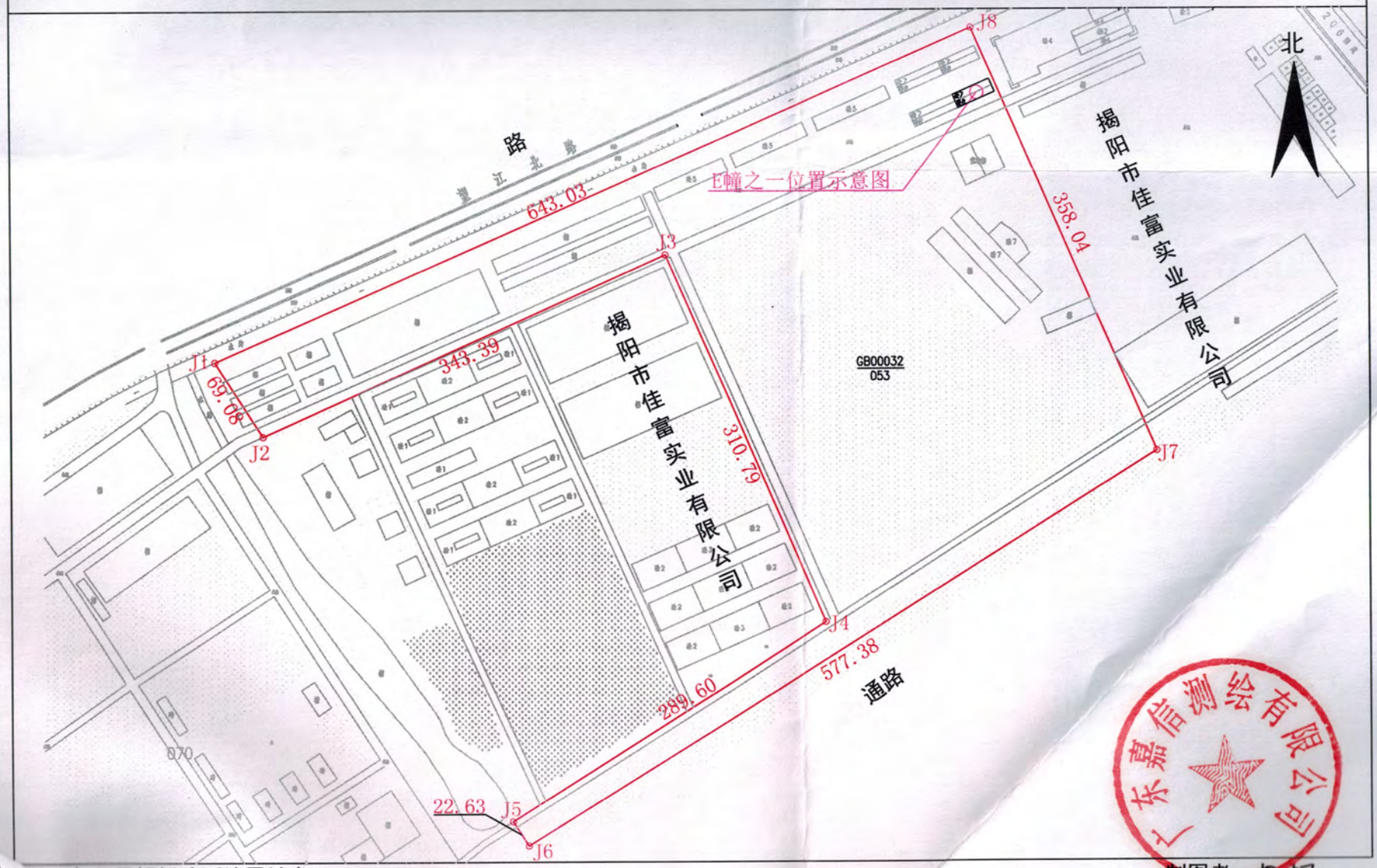
宗地编号：445202017003GB00032

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：E幢之一

地籍图号：2603.50-444.25

宗地面积：139508.40



2018年05月解析法测绘界址点

日期：2018年05月30日

2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№D 44910008642

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003854 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（D幢之二）
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：2353.85㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：2353.85㎡； 房屋所在层数：1-8层；总层数：8层；

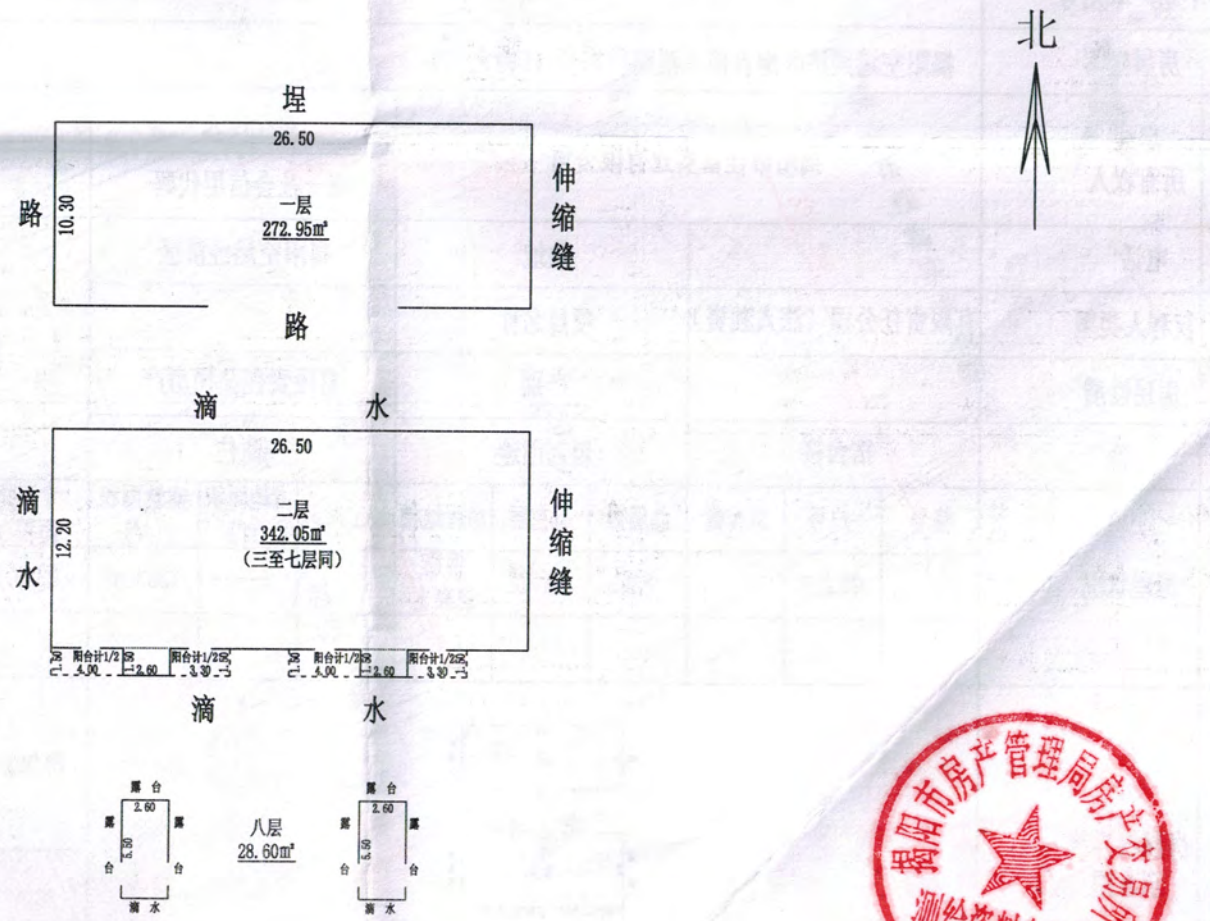
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	2353.85
幢号		总层数	8层	分摊建筑面积	
户号	D幢之二	所在层次	1至8层	建筑面积	2353.85
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（D幢之二）				



绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗 地 图

单位：m.m²

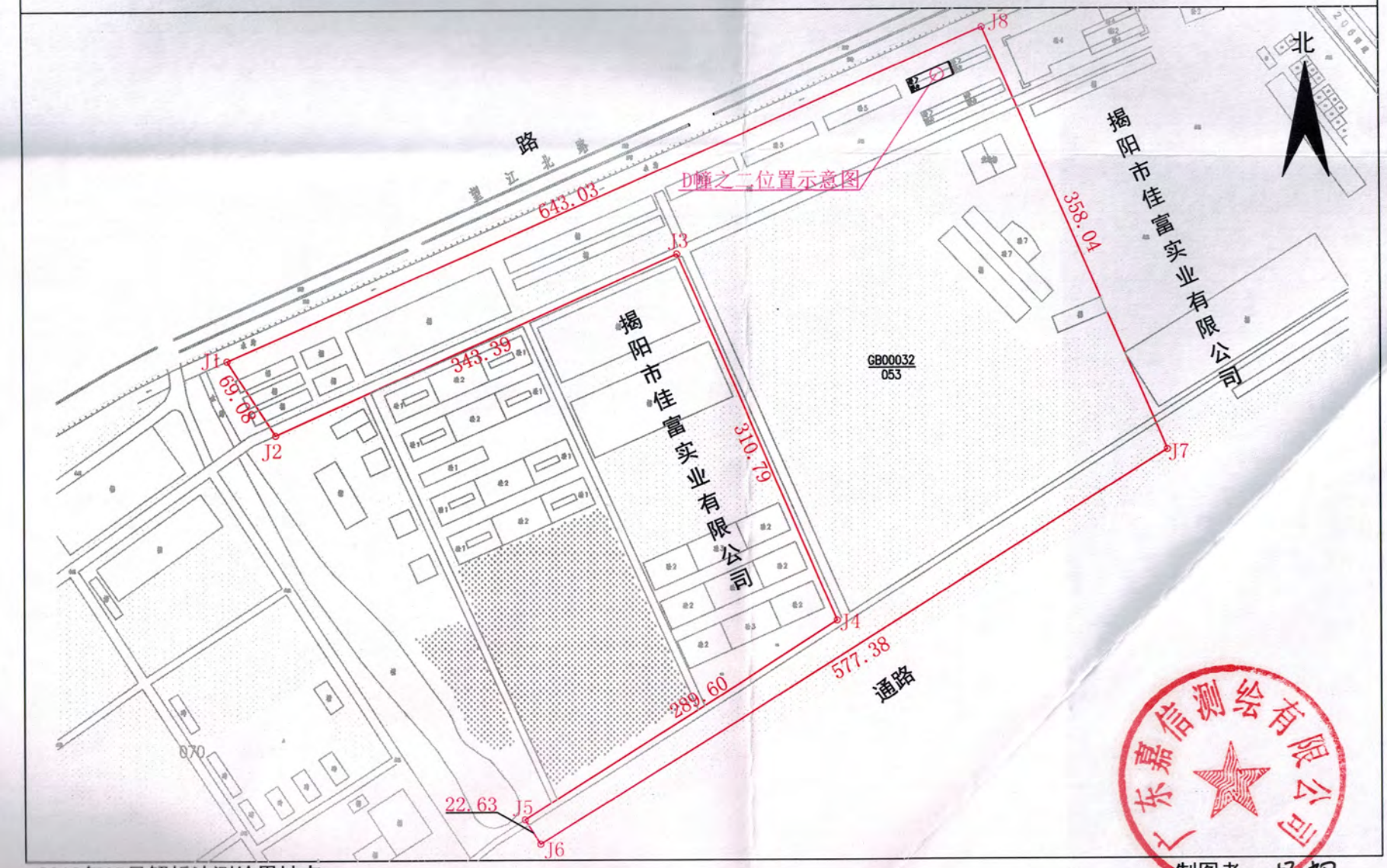
宗地编号：445202017003GB00032

地籍图号：2603.50-444.25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：D幢之二

宗地面积：139508.40



2018年05月解析法测绘界址点

绘图日期：2018年05月30日

[illegible]图日期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：[illegible]

广东嘉信测绘有限公司

房屋基本信息调查表

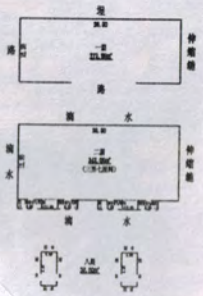
市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（D幢之二）			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	宿舍楼	规划用途	商住		

房屋状况

幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
	D幢之二		8层	1至8层	钢筋混凝土		——	2353.85	2353.85		作价入股				

房屋权界线示意图



附加说明	
调查意见	经勘查： 1.原证面积有误，现面积按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，原证建筑面积为：2241.35m²，现建筑面积为：2353.85m²； 2.地址及四至按现编房号办理。

调查员：

日期：2018年5月29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8月3日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№D 44910008643

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003855 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（E幢之二）
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：2353.85㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：2353.85㎡； 房屋所在层数：1-8层；总层数：8层；

附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	2353.85
幢号		总层数	8层	分摊建筑面积	
户号	E幢之二	所在层次	1至8层	建筑面积	2353.85
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（E幢之二）				

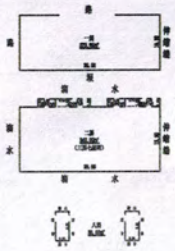
绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

2018年05月解冻
绘图日期：2018年05月30日

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（E幢之二）											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照							
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F							
电话			住址				揭阳空港经济区		共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	宿舍楼		规划用途				商住									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		E幢之二		8层	1至8层	钢筋混凝土		——	2353.85	2353.85		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查： 1.原证面积有误，现面积按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，原证建筑面积为：2241.35㎡，现建筑面积为：2353.85㎡； 2.地址及四至按现编房号办理。					

调查员：陈玉冰 李明兴　　日期：2018年5月29日

宗 地 图

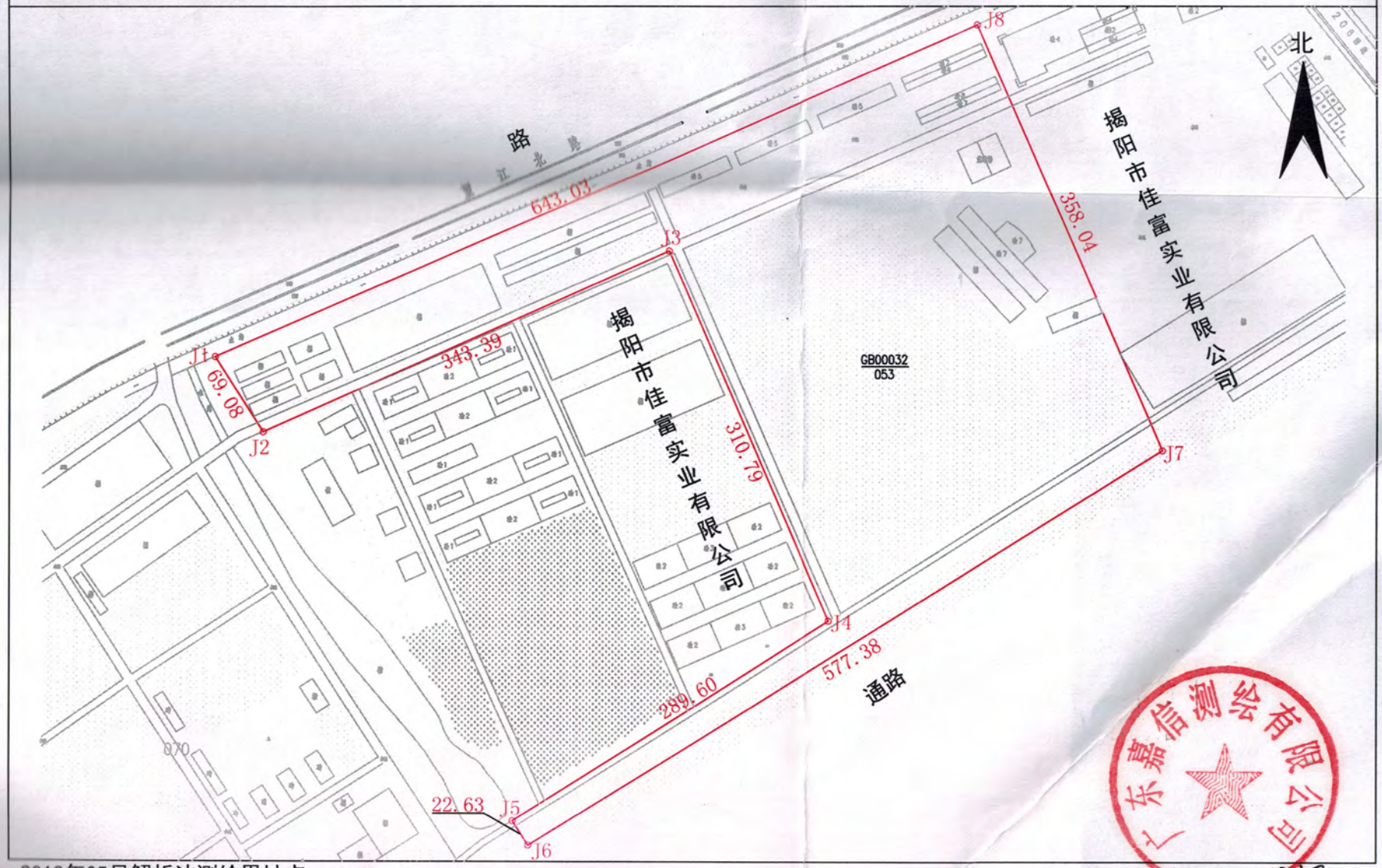
单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00032

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-444.25

宗地面积：139508.40



2018年05月解析法测绘界址点

制图日期：2018年05月30日

2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

不动产权证书

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008644

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003856 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧办公楼
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：办公/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：7090.74㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：7090.74㎡； 房屋所在层数：1-7层；总层数：7层；

附 记

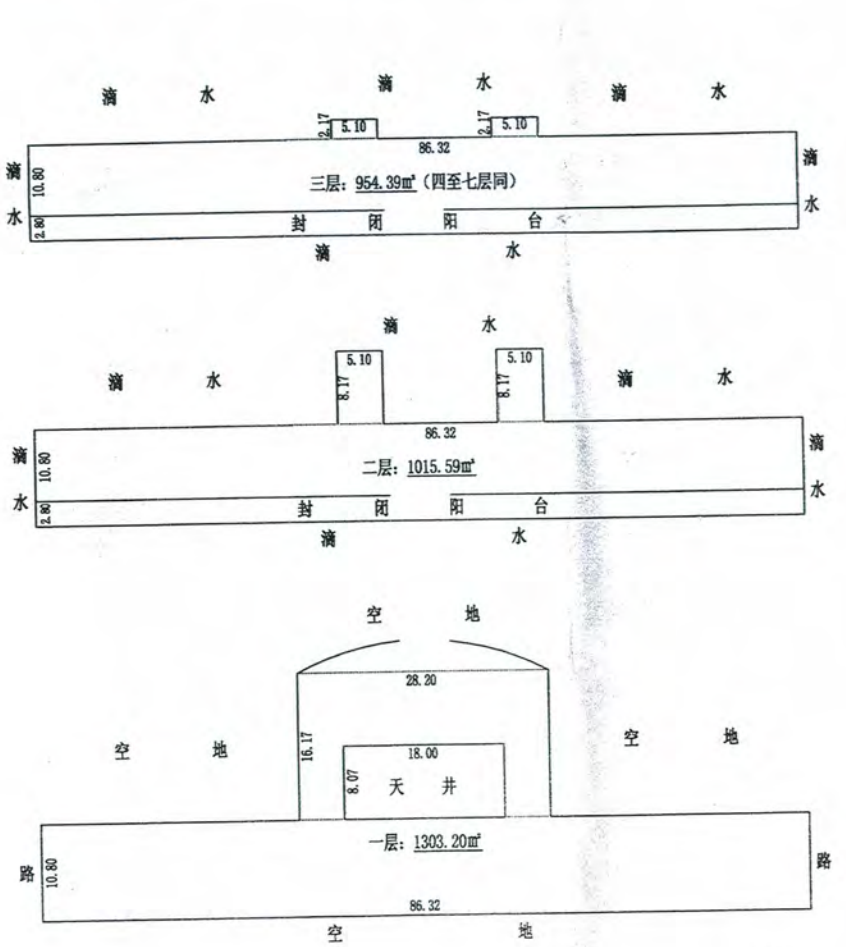
2018年6月10日作价入股

揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	7090.74
幢号		总层数	7层	分摊建筑面积	
户号	办公楼	所在层次	1至7层	建筑面积	7090.74
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（办公楼）				



揭阳市房产管理局房产测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗 地 图

单位：m.m²

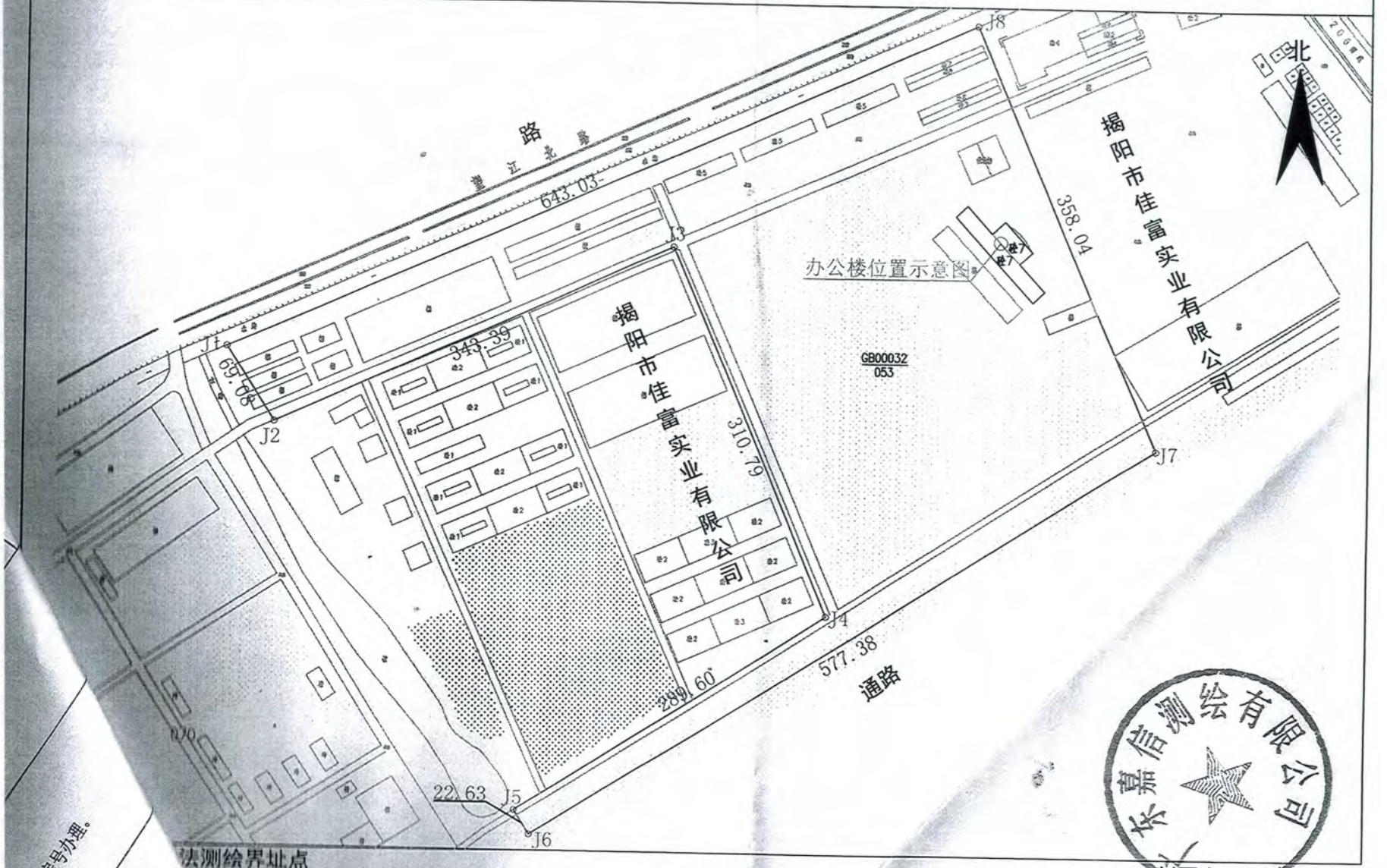
宗地编号：445202017003GB00032

地籍图号：2603.50-444.25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：办公楼

宗地面积：139508.40



法测绘界址点
05月30日
05月30日

1：4000

制图者：杨

审核者：

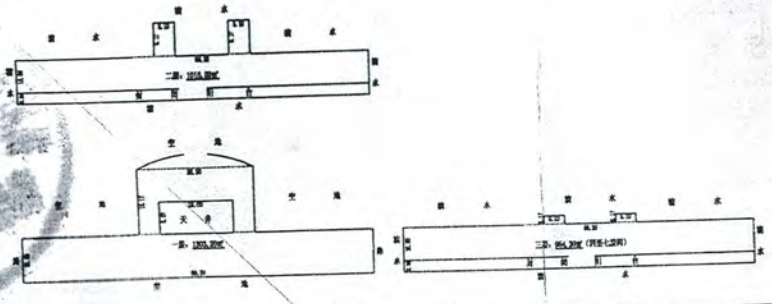
华嘉信测绘有限公司

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号				邮政编码	522000
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（办公楼）				
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	办公楼	规划用途	商住用地		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		办公楼		7层	1至7层	钢筋混凝土		——	7090.74	7090.74		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查： 地址及四至按现编房号办理。

调查员：李明兴　　日期：2018年5月29日

宿舍A1

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008645

号（ 2018 ） 揭阳市 不动产权第 0003857 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍A1
不动产单元号	445202 017003 GB00082 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用 途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面 积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3563.24㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3563.24㎡； 房屋所在层数：1-5层；总层数：5层；

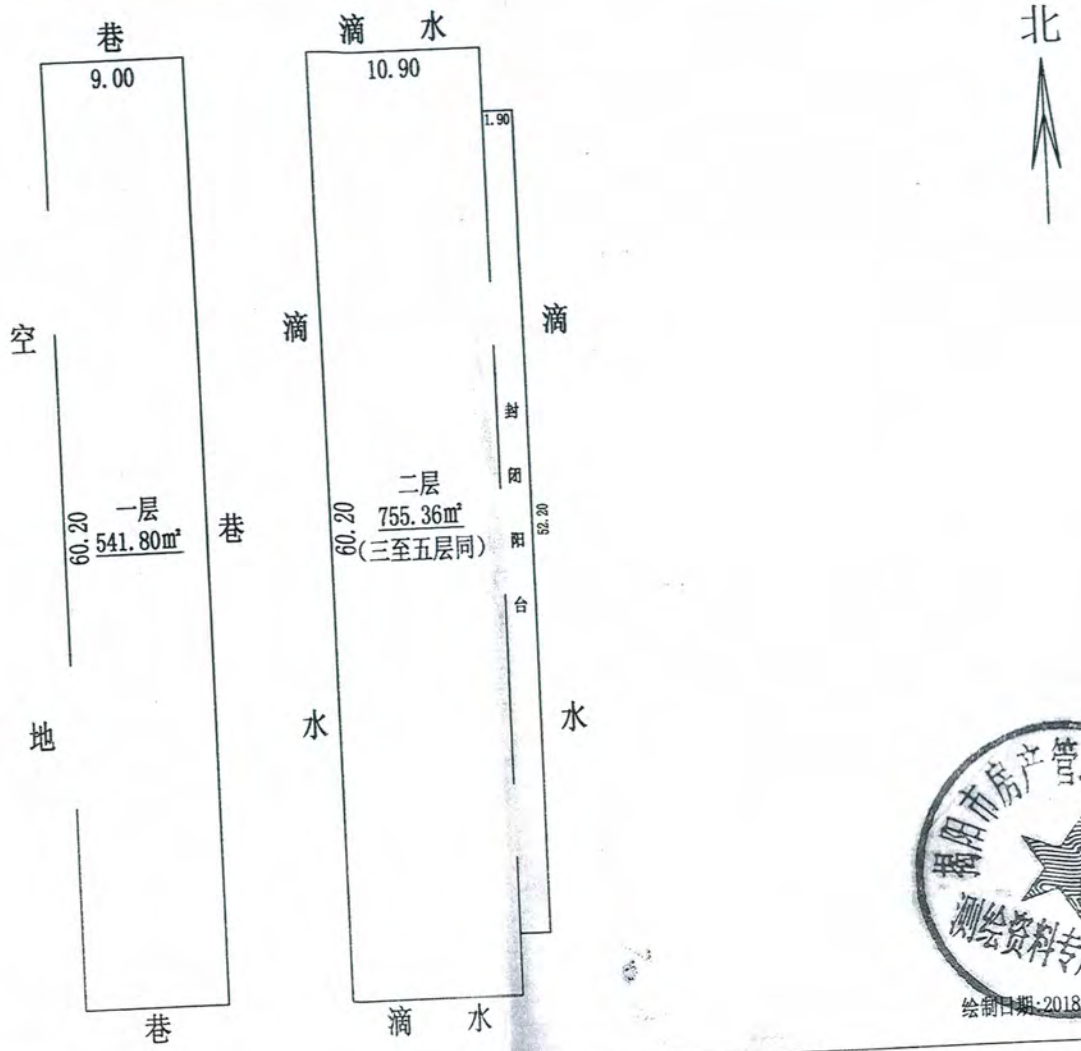
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3563.24
幢号		总层数	5层	分摊建筑面积	
户号	宿舍A1	所在层次	1至5层	建筑面积	3563.24
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（宿舍A1）				

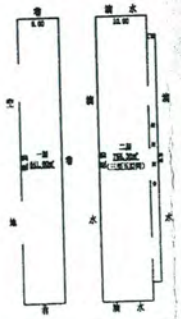


绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（宿舍A1）												邮政编码	522000		
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类	营业执照								
							统一社会信用代码	91445200MA518AE58F								
电话			住址				揭阳空港经济区	共有情况								
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	宿舍楼		规划用途				商住用地									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		宿舍A1		5层	1至5层	钢筋混凝土		——	3563.24	3563.24		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查： 地址及四至按现编房号办理。					

调查员：

日期：2018年5月29日

宗地图

单位：m.m²

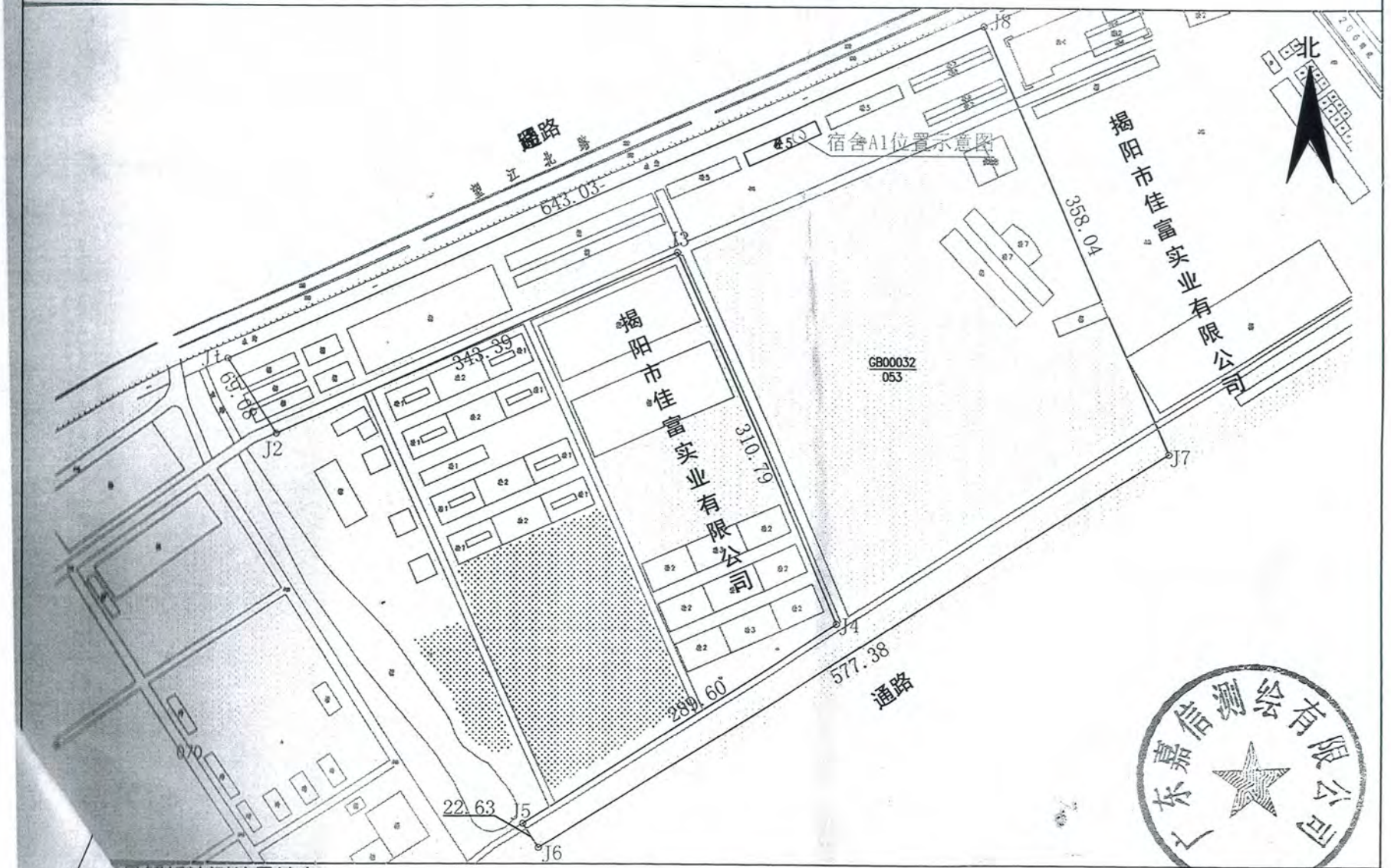
宗地编号：445202017003GB00032

地籍图号：2603.50-444.25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：宿舍A1

宗地面积：139508.40



月解析法测绘界址点
2018年05月30日
2018年05月30日

1：4000

制图者：

审核者：

附件A2

不动产权证书

BDCQZ

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008647

粤（ 2018 ）揭阳市 不动产权第 0003859 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍A2
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3563.24㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3563.24㎡； 房屋所在层数：1-5层；总层数：5层；

附 记

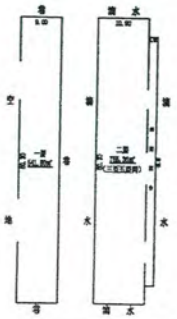
2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（宿舍A2）			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	宿舍楼	规划用途	商住用地		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		宿舍A2		5层	1至5层	钢筋混凝土		——	3563.24	3563.24		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查： 地址及四至按现编房号办理。

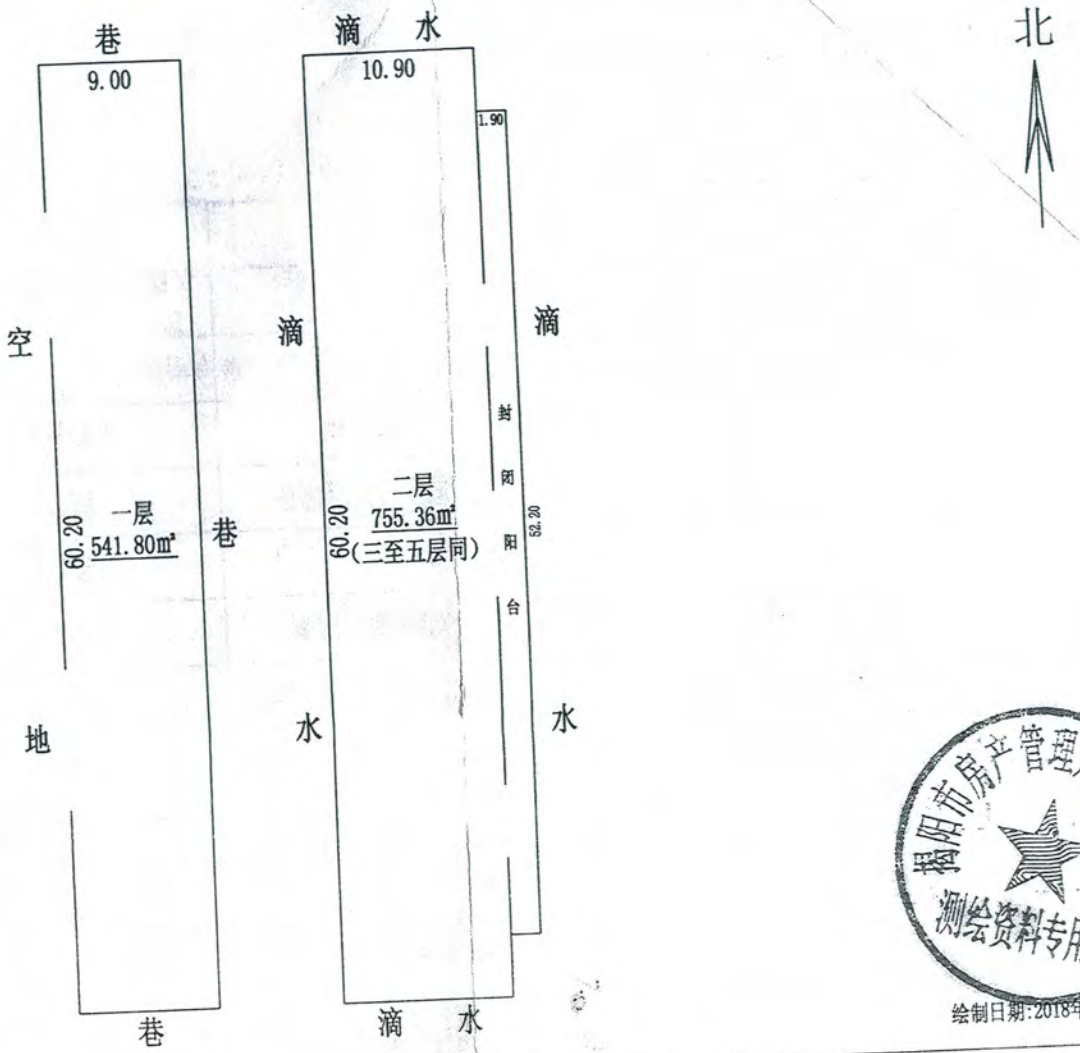
调查员：陈玉冰 李明兴

日期：2018年5月29日

房 产 分 户 图

单位:㎡

		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3563.24
		总层数	5层	分摊建筑面积	
楼号		所在层次	1至5层	建筑面积	3563.24
户号	宿舍A2				
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（宿舍A2）				



揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗地图

单位：m.m²

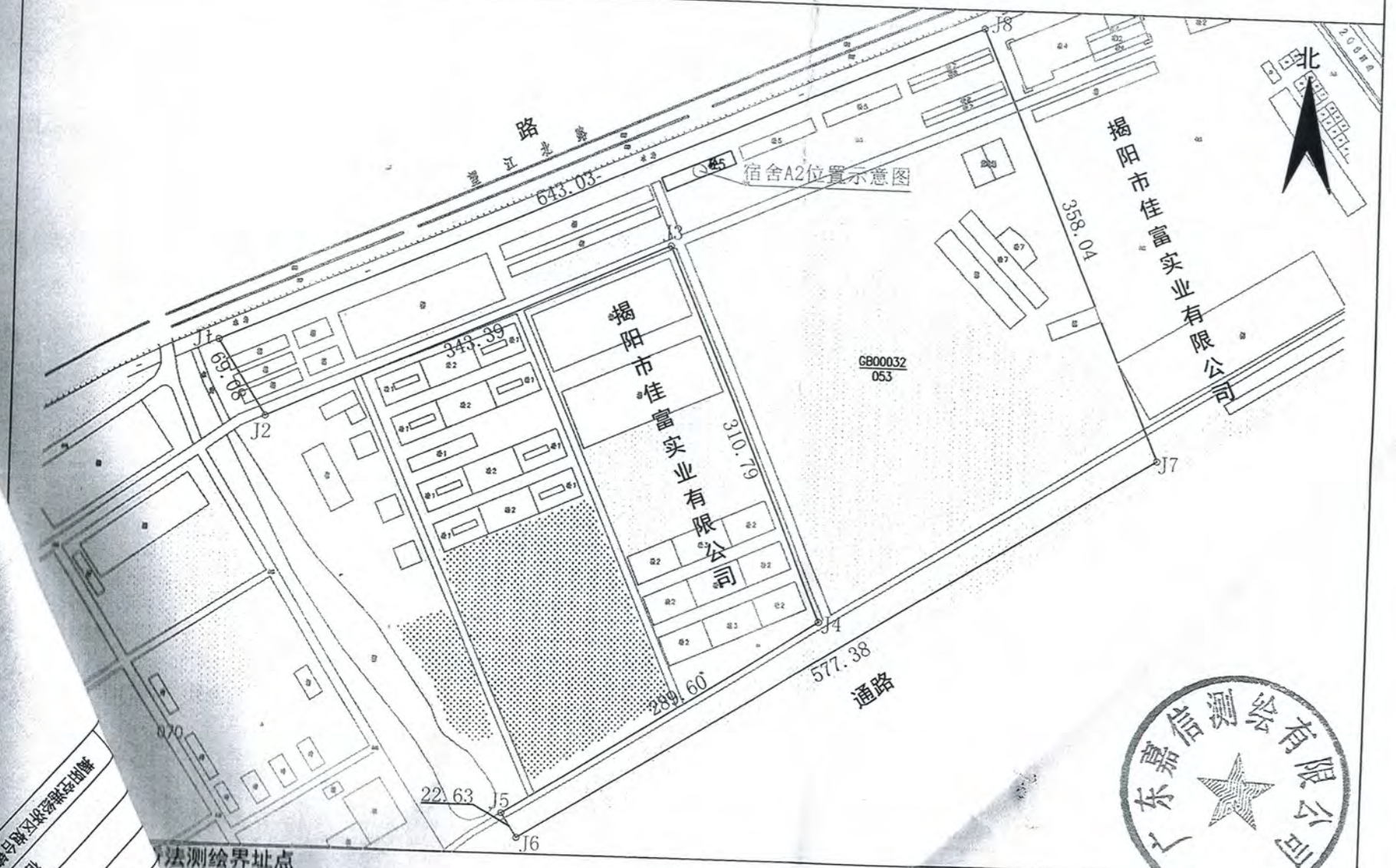
宗地编号：445202017003GB00032

地籍图号：2603.50-444.25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：宿舍A2

宗地面积：139508.40



法测绘界址点
年05月30日
05月30日

1：4000

制图者：杨

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008651

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003862 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库A3
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：5410.04㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：5410.04㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

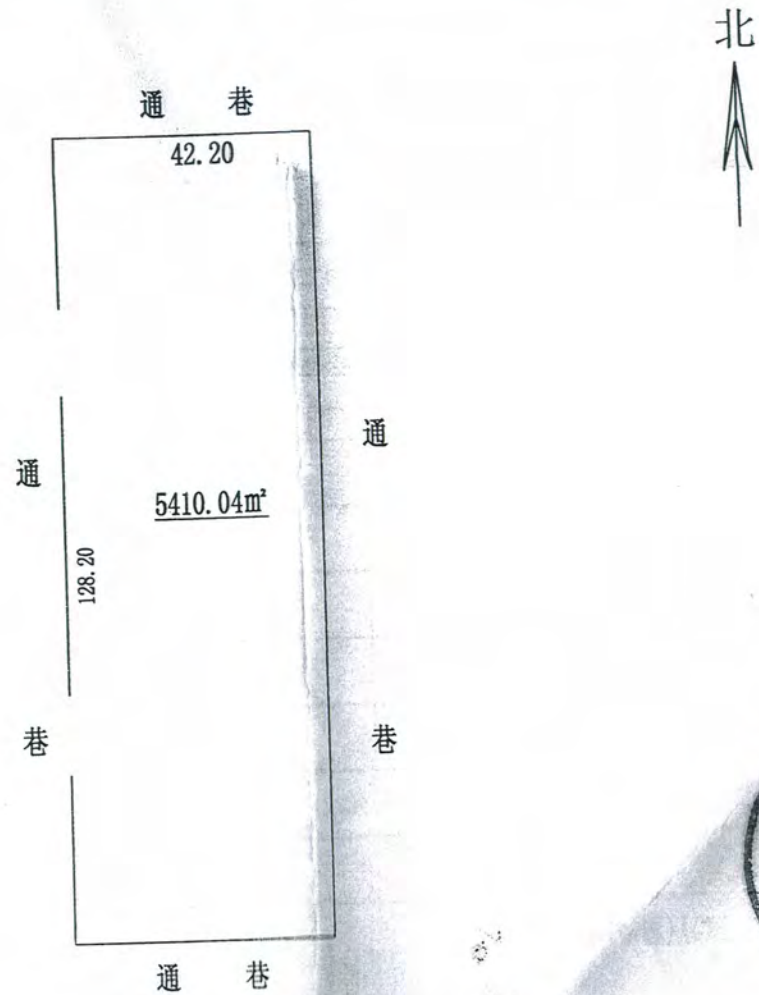
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	5410.04
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库A3	所在层次	1层	建筑面积	5410.04
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产交易中心
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗地编号：445202017003GB00032

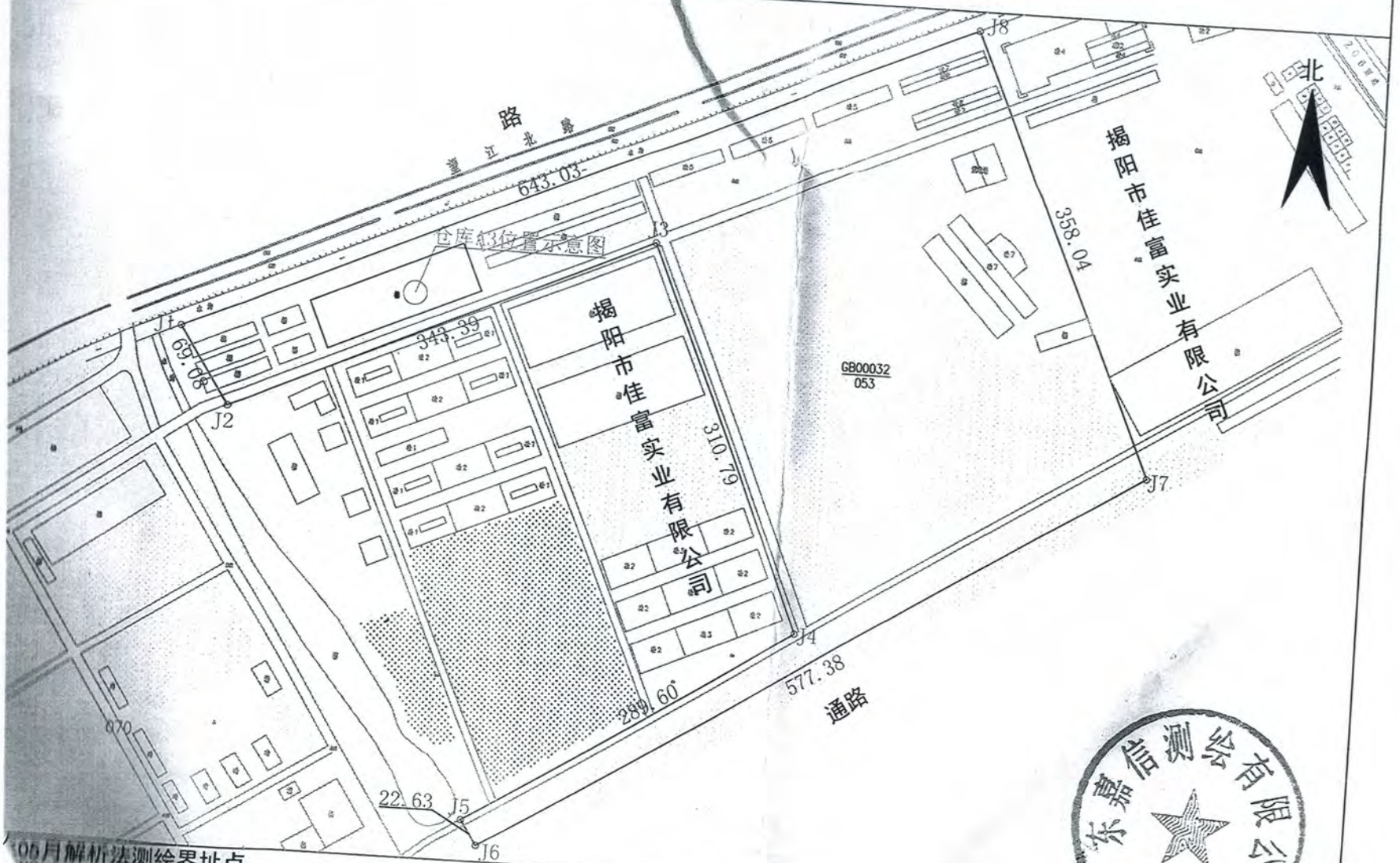
单位：m. m²

地籍图号：2603. 50-444. 25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库A3

宗地面积：139508. 40



06月解析法测绘界址点
期：2018年05月30日
期：2018年05月30日

1：4000

制图者：杨超

审核者：

房屋基本信息调查表

区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	仓库	规划用途	商住		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
	-	仓库A3		1层	1层	钢结构		——	5410.04	5410.04		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：

日期：2018年5月29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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008655

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003866 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍C幢
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3509.66㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3509.66㎡； 房屋所在层数：1-5层；总层数：5层；

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003866 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧宿舍C幢
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3509.66㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3509.66㎡； 房屋所在层数：1-5层；总层数：5层；

号

体宿

6m²

附　记

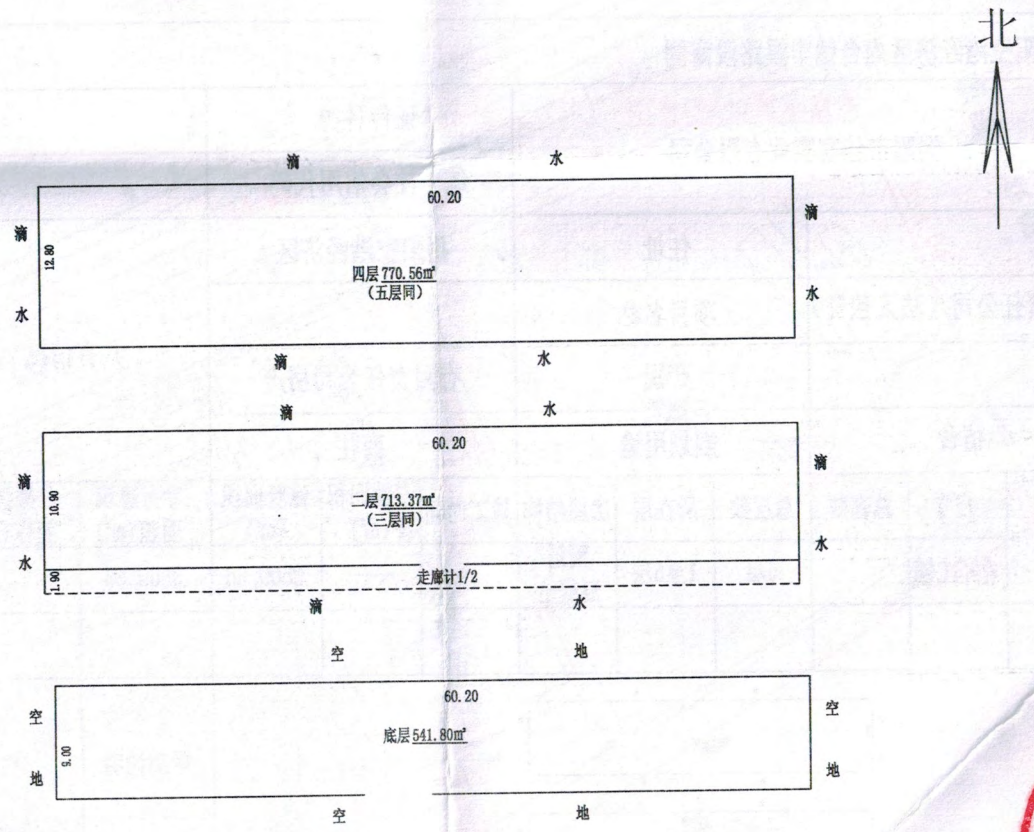
2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

不动产权证书

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3509.66
幢号		总层数	5层	分摊建筑面积	
户号	宿舍C幢	所在层次	1至5层	建筑面积	3509.66
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



绘制日期:2018年5月29日

揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

不动产登记机构

宗 地 图

单位：m.m²

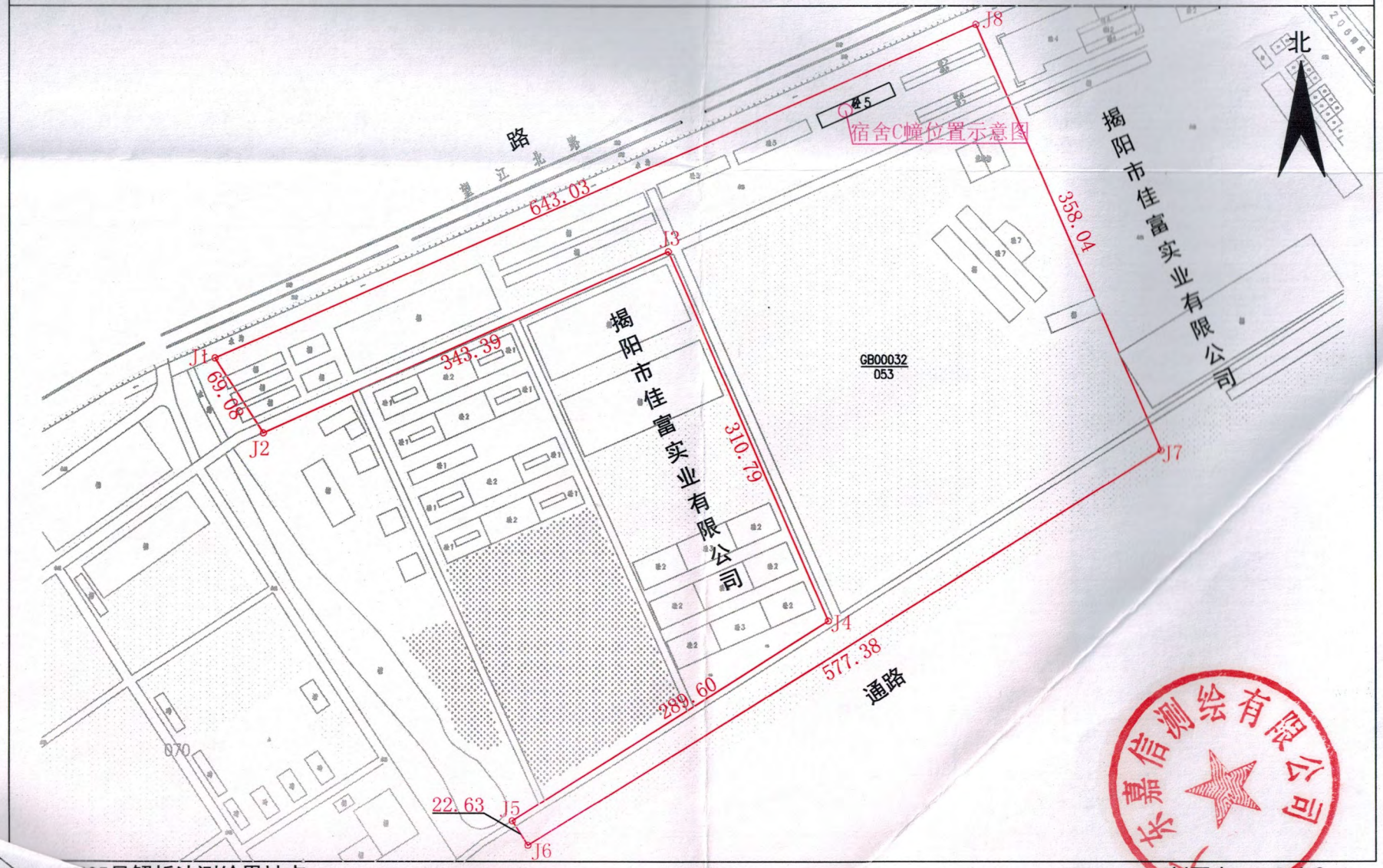
宗地编号：445202017003GB00032

地籍图号：2603.50-444.25

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：宿舍C幢

宗地面积：139508.40



…25日解析法测绘界址点
…18年05月30日
…月30日

1：4000

制图者：

审核者：

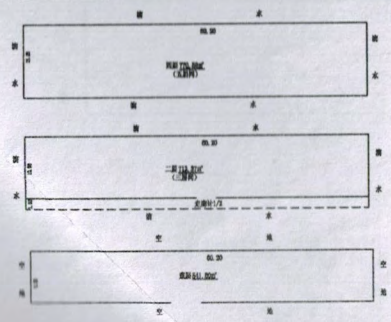
华嘉信测绘有限公司

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	宿舍	规划用途	商住		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		宿舍C幢		5层	1至5层	钢筋混凝土		——	3509.66	3509.66		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：

日期：2018年5月29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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008671

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003882 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧（D幢之一）
不动产单元号	445202 017003 GB00032 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：城镇住宅用地(0701)/房屋用途：集体宿舍/
面积	宗地面积：139508.4㎡/房屋建筑面积：3526.6㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-03-04起2075-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3526.6㎡； 房屋所在层数：1-8层；总层数：8层；

附　　记

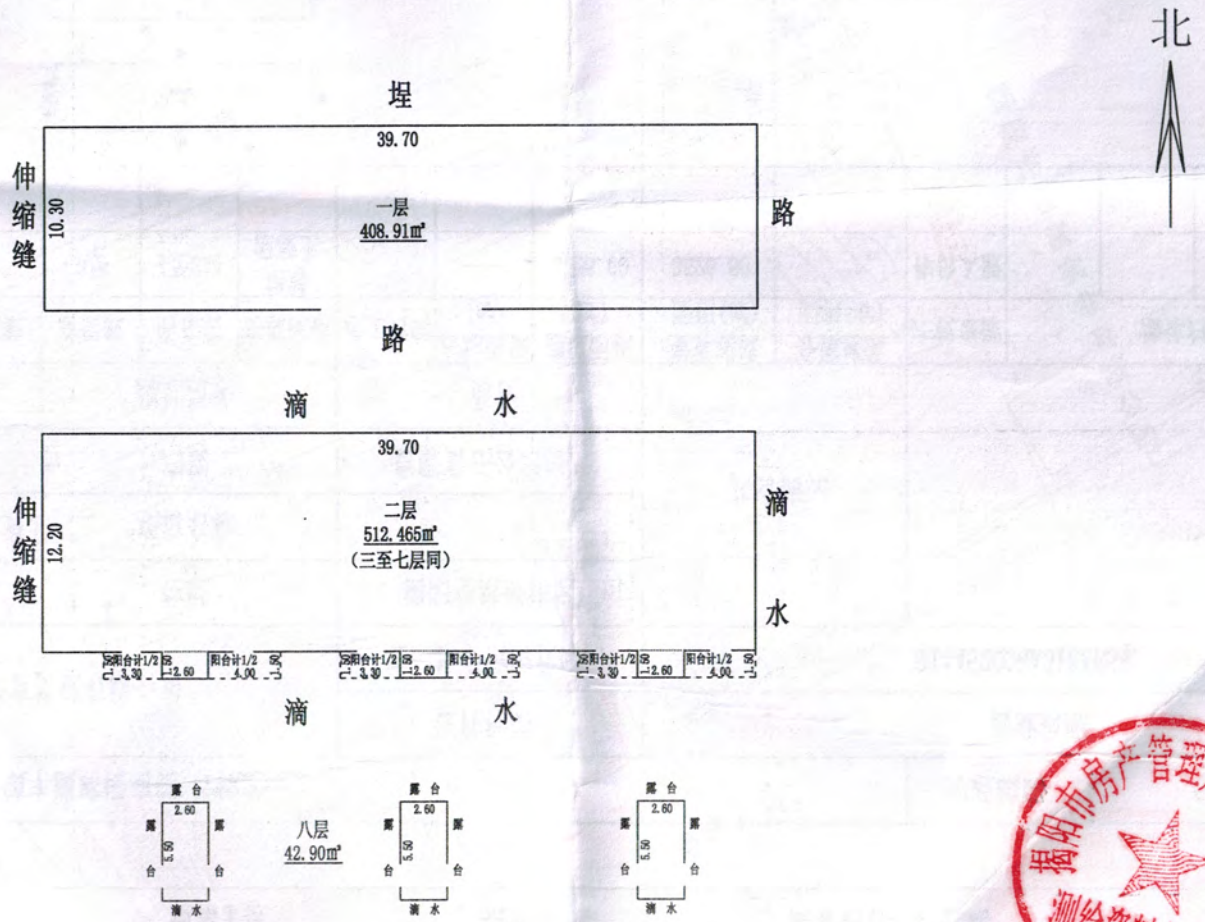
2018年6月10日作价入股

揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土	专有建筑面积	3526.60
幢号		总层数	8层	分摊建筑面积	
户号	D幢之一	所在层次	1至8层	建筑面积	3526.60
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（D幢之一）				



绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗 地 图

单位：m.m²

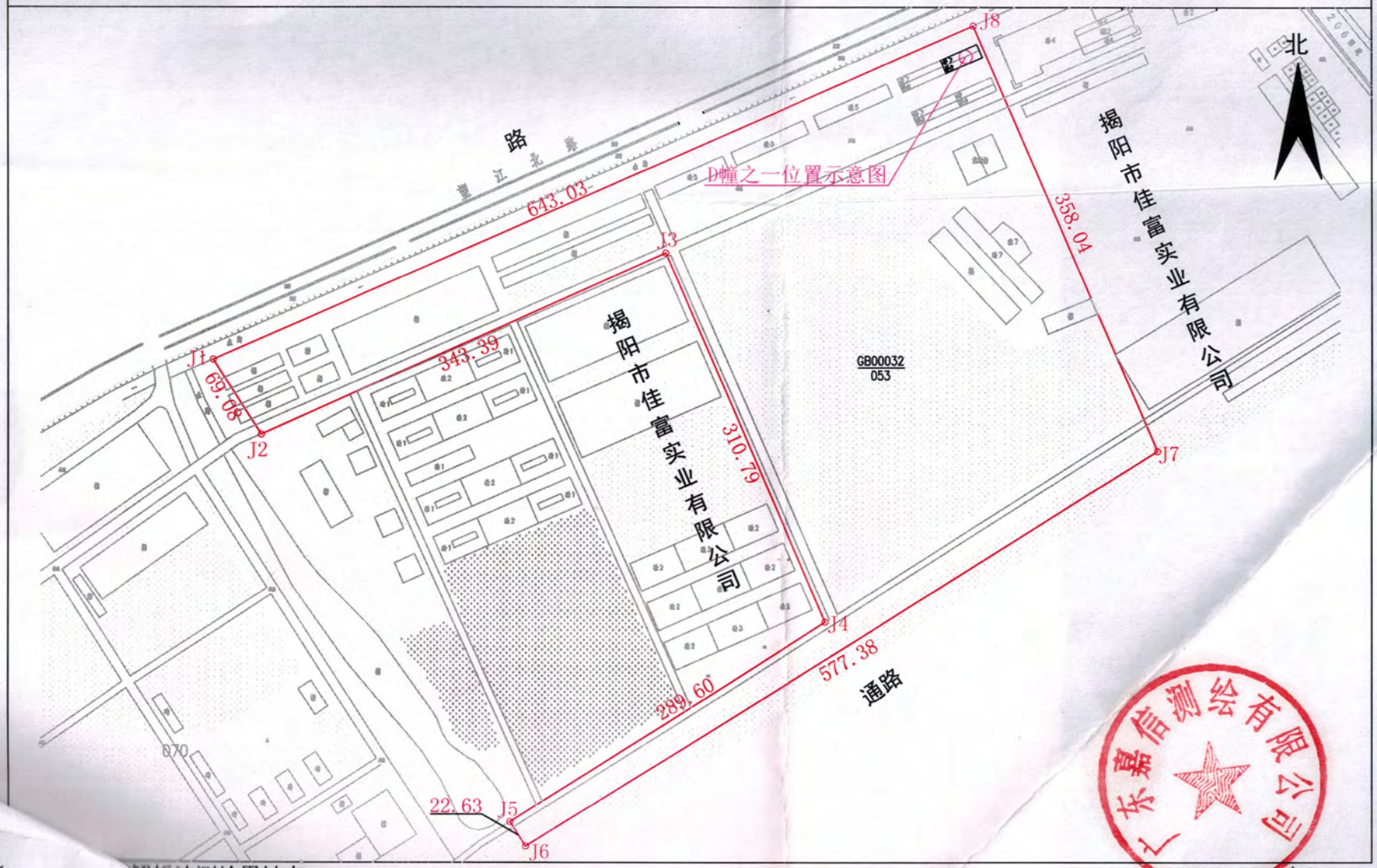
宗地编号：445202017003GB00032

土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：D幢之一

地籍图号：2603.50-444.25

宗地面积：139508.40



解析法测绘界址点
05月30日
30日

1：4000

制图者：杨超

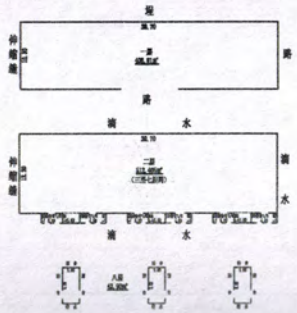
审核者：

市区名称或代码
不动产单元号
房屋坐落

解析法测绘界址点
5月30日

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号															
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧（D幢之一）											邮政编码	522000		
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照						
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F						
电话				住址			揭阳空港经济区		共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称											
房屋性质				产别			有限责任公司房产								
用途	宿舍楼			规划用途			商住								
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属		
		D幢之一		8层	1至8层	钢筋混凝土		——	3526.60	3526.60		作价入股			
房屋权界线示意图										附加说明					
										调查意见	经勘查： 1.原证面积有误，现面积按国家标准（GB/T17986.1-2000）计算，原证建筑面积为：3357.85m²，现建筑面积为：3526.60m²； 2.地址及四至按现编房号办理。				

调查员：

日期：2018年5月29日

不动产权证书

BDCQZ

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008649

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003858 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧机修车间
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00110001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：165.24㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：165.24㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

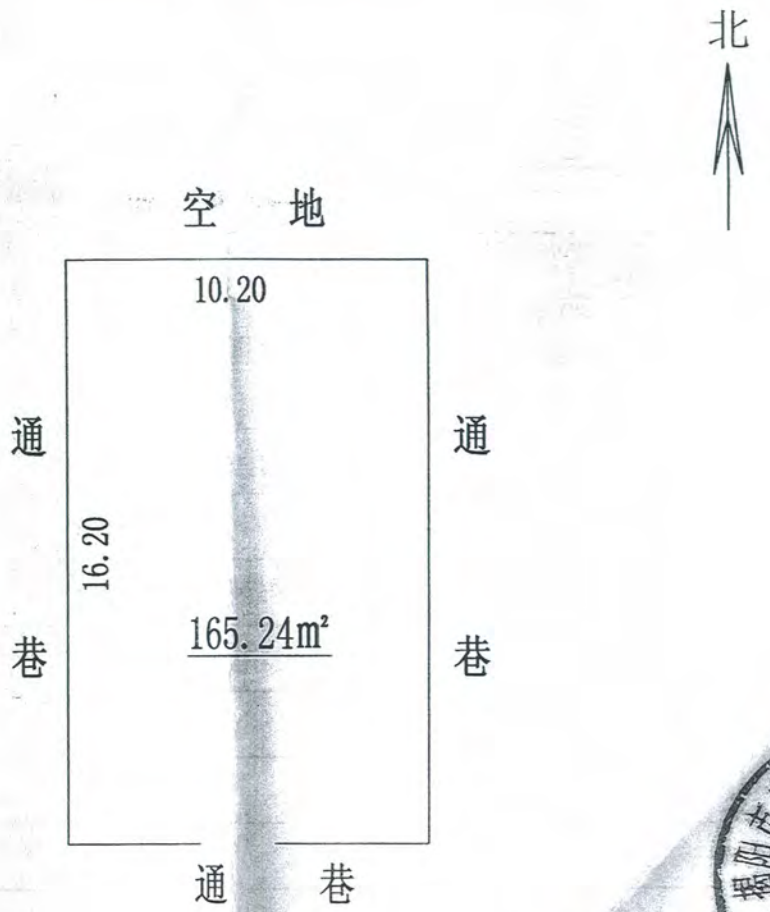
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	165.24
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	机修车间	所在层次	1层	建筑面积	165.24
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

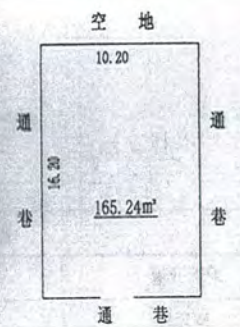
房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	机修车间	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		机修车间		1层	1层	钢筋混凝土		——	165.24	165.24		作价入股				

房屋权界线示意图



附加说明	
调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：卫萍 朱 明兴 李

日期： 2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

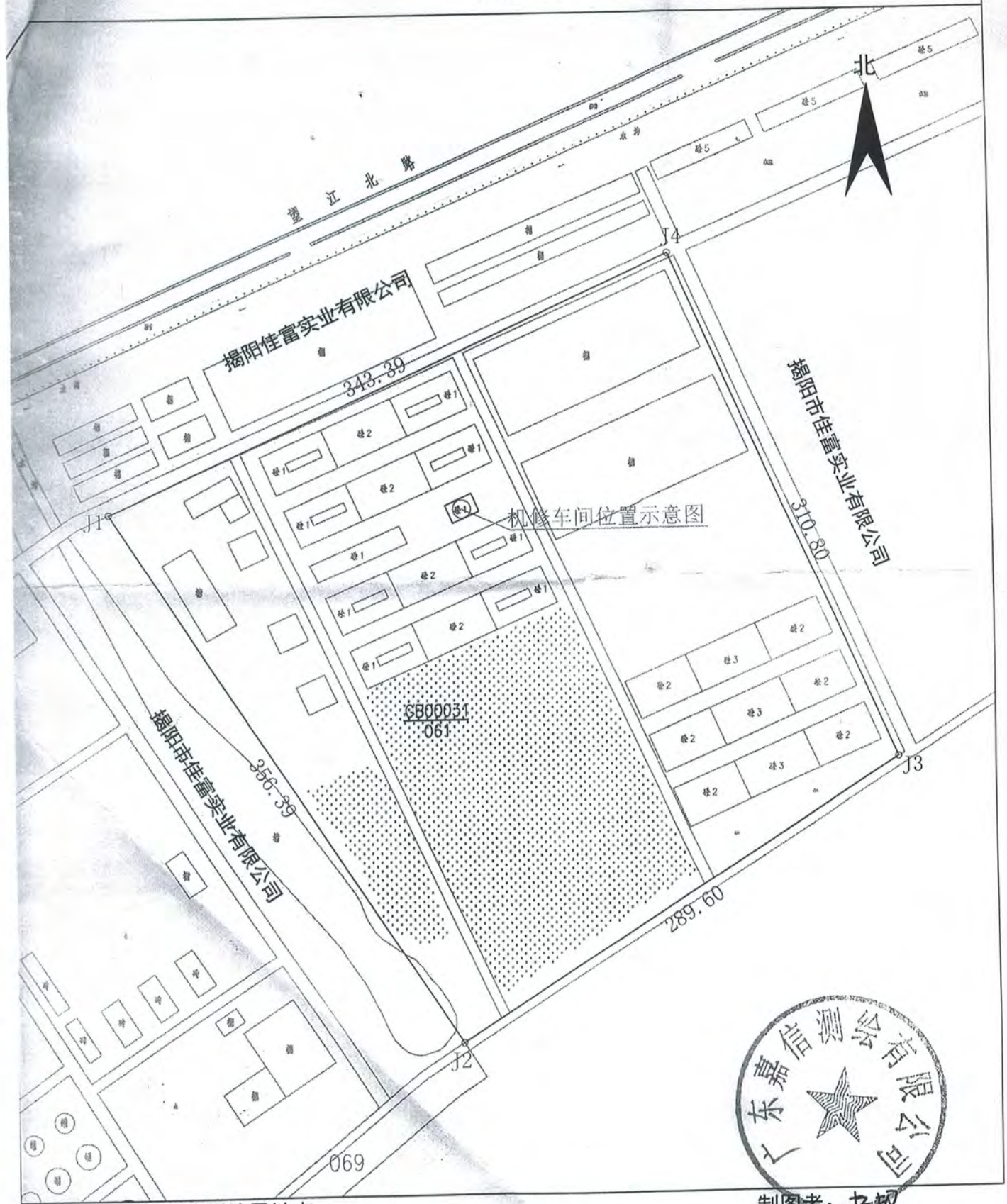
宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：机修车间

宗地面积：104964.50

宗地图号：2603.50-444.00



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：

审核者：

广东嘉信测绘有限公司

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008648

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003860 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间A
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：3728.96㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3728.96㎡； 房屋所在层数：1-2层；总层数：2层；

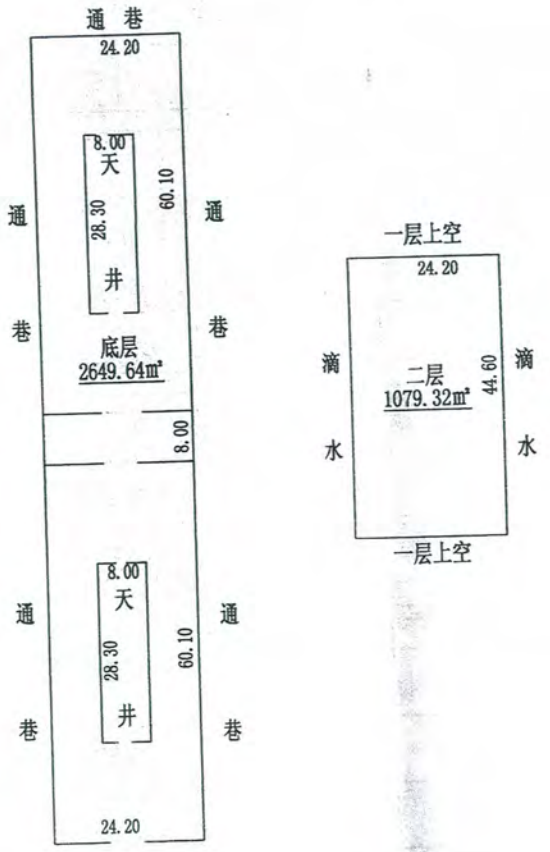
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	3728.96
幢号		总层数	2层	分摊建筑面积	
户号	电玉粉车间A	所在层次	1、2层	建筑面积	3728.96
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



北

揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

宗 地 图

单位：m.m²

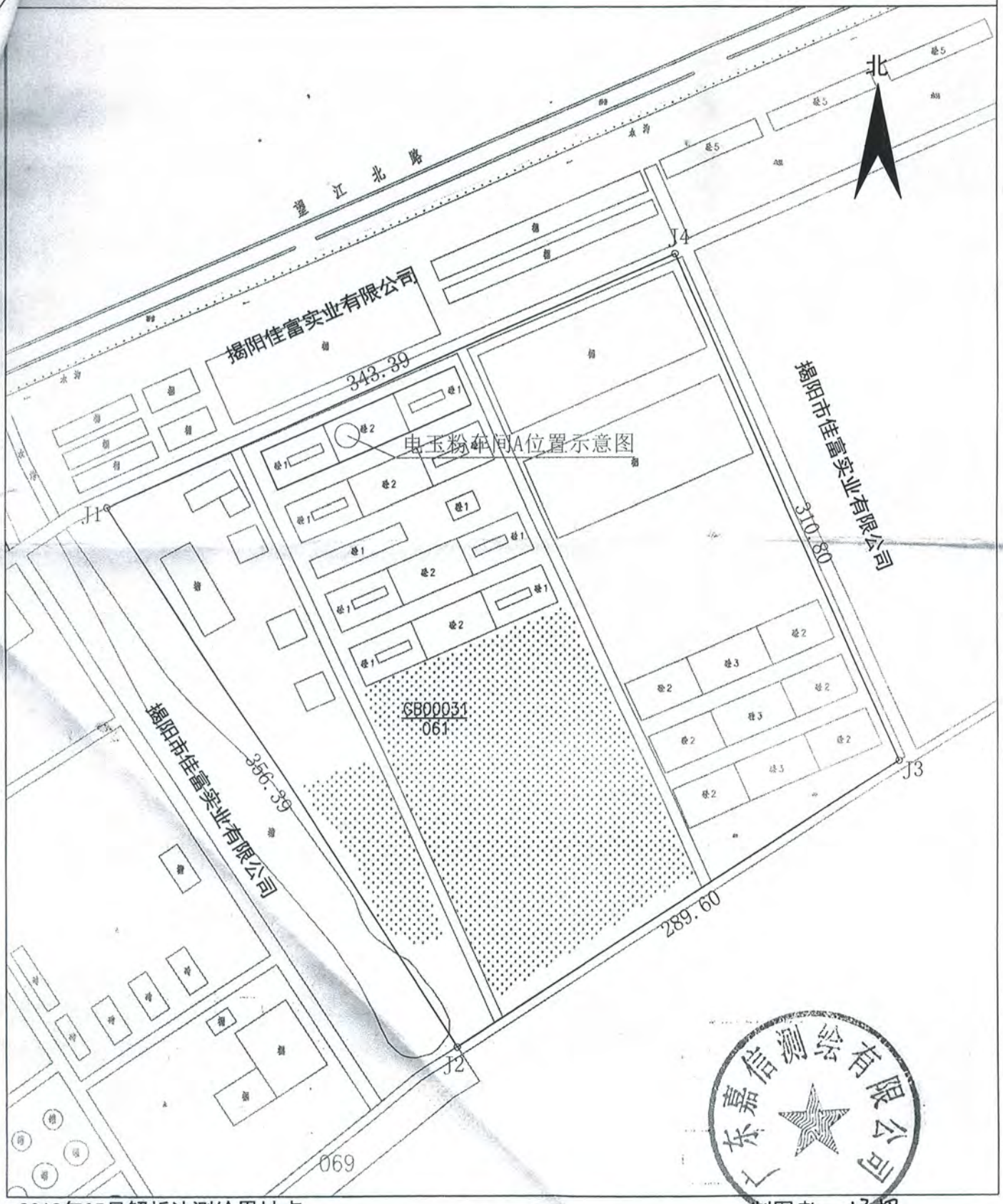
宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-444.00

幢号、房号：电玉粉车间A

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超

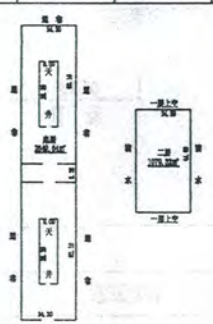
审核者：

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	车间	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		电玉粉车间A		2层	1、2层	钢筋混凝土		——	3728.96	3728.96		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：卫萍 朱 明兴 李

日期：2018年5月29日

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008652

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003861 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间D
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00050001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：3728.96㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3728.96㎡； 房屋所在层数：1-2层；总层数：2层；

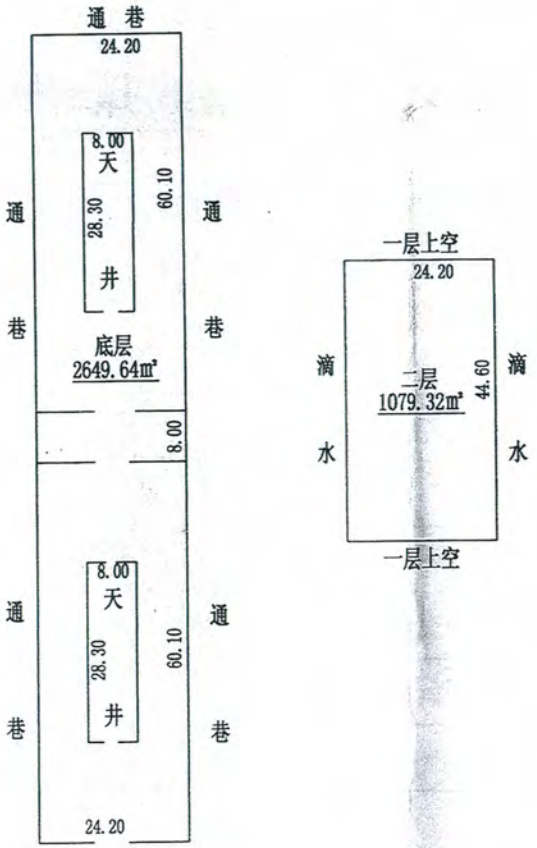
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	3728.96
幢号		总层数	2层	分摊建筑面积	
户号	电玉粉车间C	所在层次	1、2层	建筑面积	3728.96
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



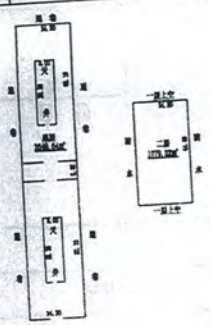
北

揭阳市房产管理局房产测绘队
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区			地籍子区			宗地号				定着物(房屋)代码					
不动产单元号													邮政编码	522000		
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧												营业执照			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类						91445200MA518AE58F			
							统一社会信用代码									
电话				住址			揭阳空港经济区			共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称												
房屋性质				产别			有限责任公司房产									
用途	车间			规划用途			工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		电玉粉车间C		2层	1、2层	钢筋混凝土		——	3728.96	3728.96		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：卫萍 李明兴

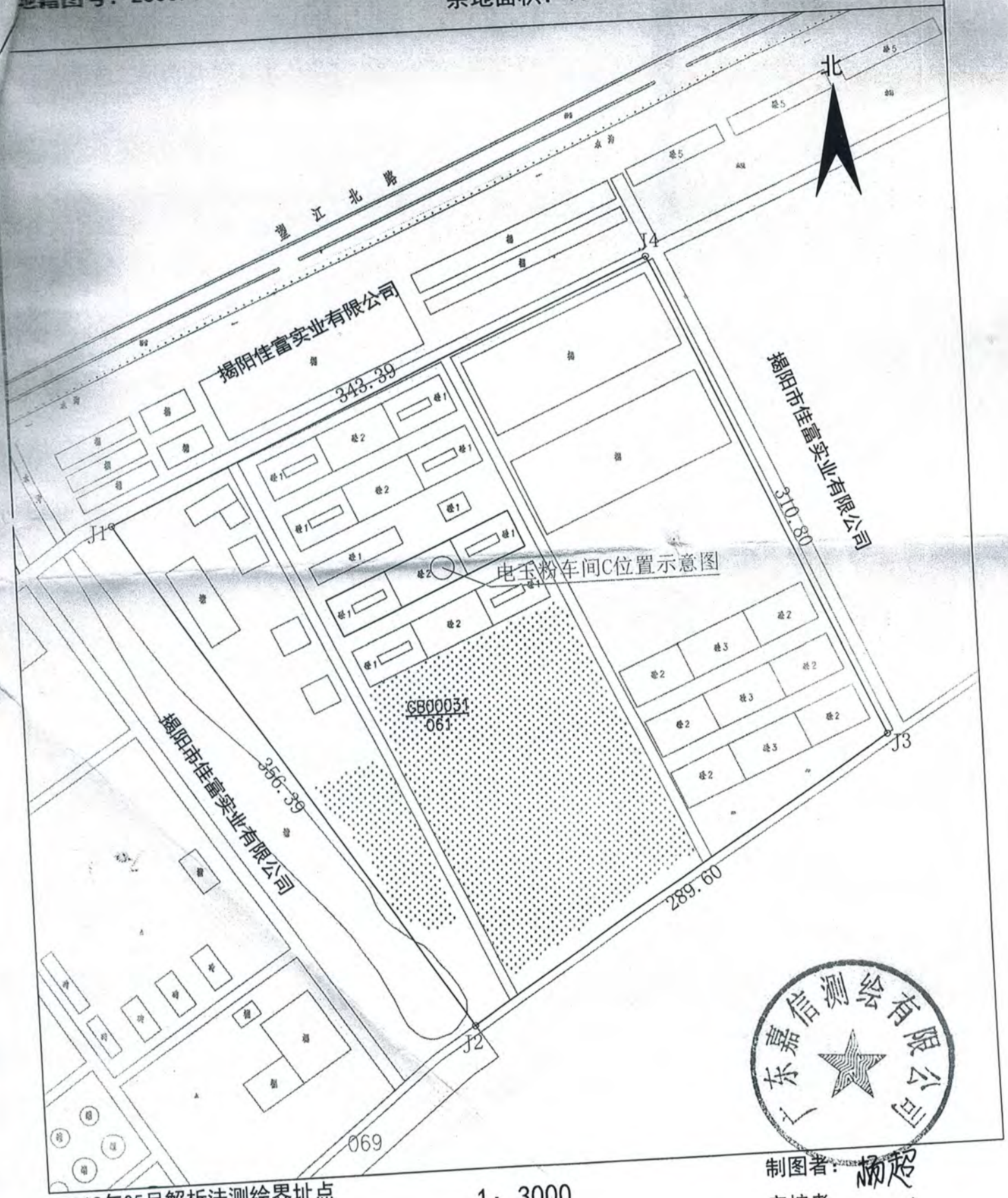
日期：2018年5月29日

地籍号：44522017[illegible]

幢号、房号：电玉粉车间C

地籍图号：2603.50-444.00

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点

制图日期：2018年05月30日

审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超

审核者：[illegible]

利D

不动产权证书

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 03 月 [illegible] 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008650

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003863 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间C
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：3728.96㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3728.96㎡； 房屋所在层数：1-2层；总层数：2层；

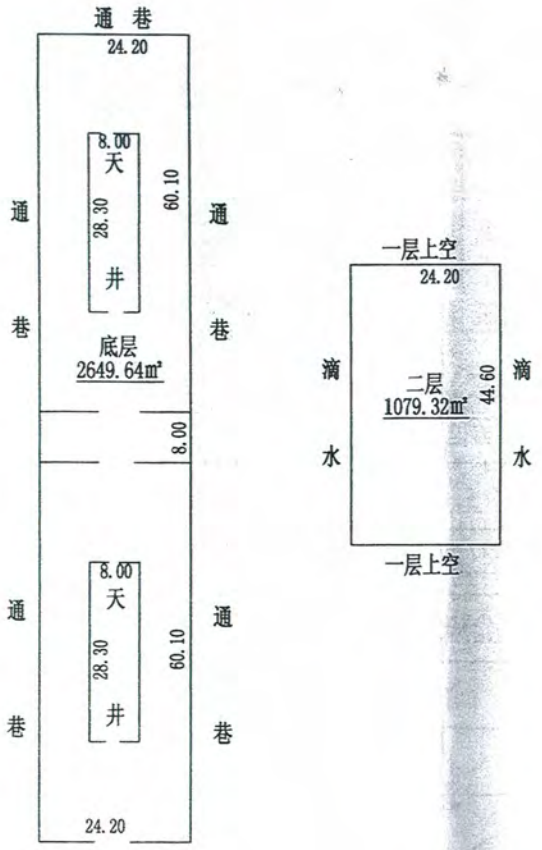
附记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	3728.96
幢号		总层数	2层	分摊建筑面积	
户号	电玉粉车间D	所在层次	1、2层	建筑面积	3728.96
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



北

揭阳市房产管理局房产交易所
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

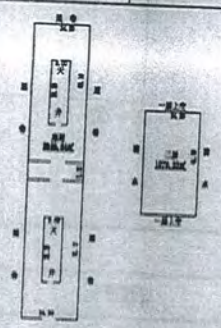
不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码
不动产单元号				

房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区		
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产	共有情况	
用途	车间	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		电玉粉车间D		2层	1、2层	钢筋混凝土		——	3728.96	3728.96		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

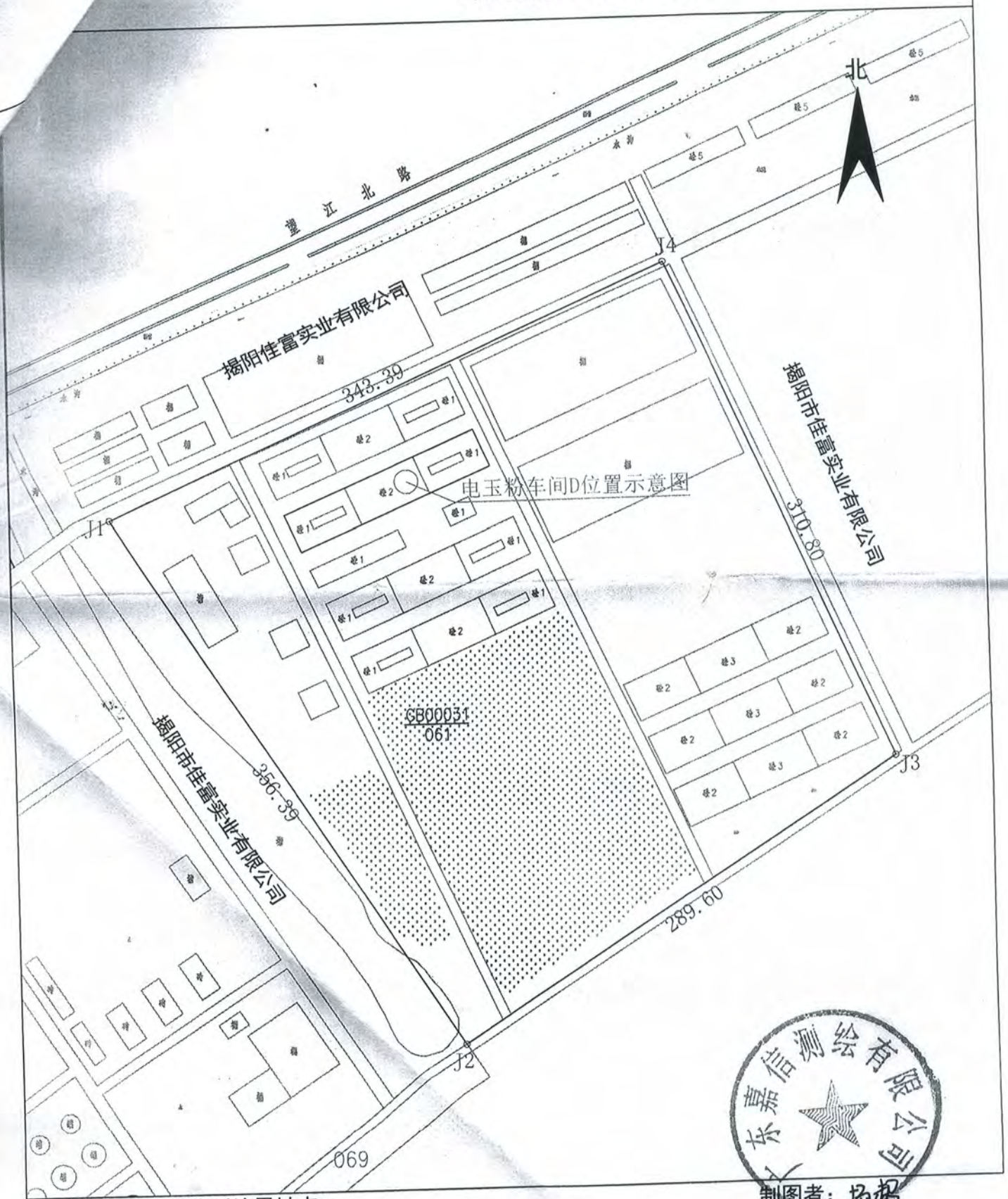
调查员：卫洋 朱明兴 李

日期：2018年5月29日

宗地图

单位：m.m²

宗地代码：5202017003GB00031	权利人：揭阳市佳富实业有限公司
宗地单元号：2603.50-444.00	幢号、房号：电玉粉车间D
房屋坐落	宗地面积：104964.50
房屋所有权人	



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超
审核者：

仓库A'

不动产权证书

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 月3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008653

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003864 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库A1
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00090001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：6034.04㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：6034.04㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

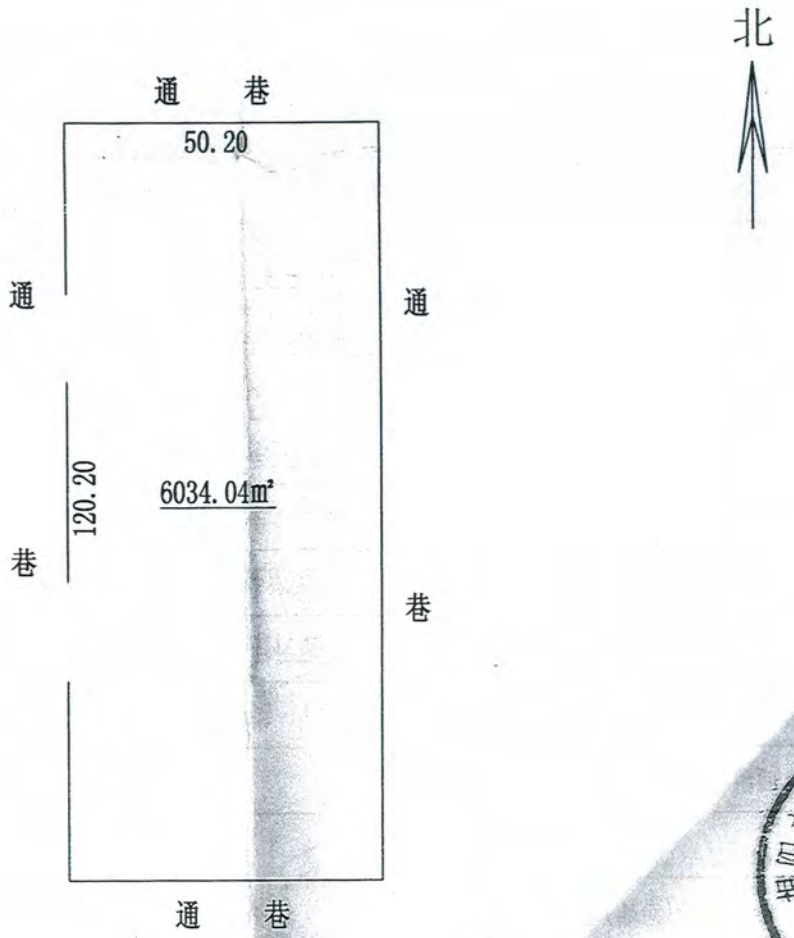
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	6034.04
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库A1	所在层次	1层	建筑面积	6034.04
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码
不动产单元号				

房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	仓库	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		仓库A1		1层	1层	钢结构		——	6034.04	6034.04		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

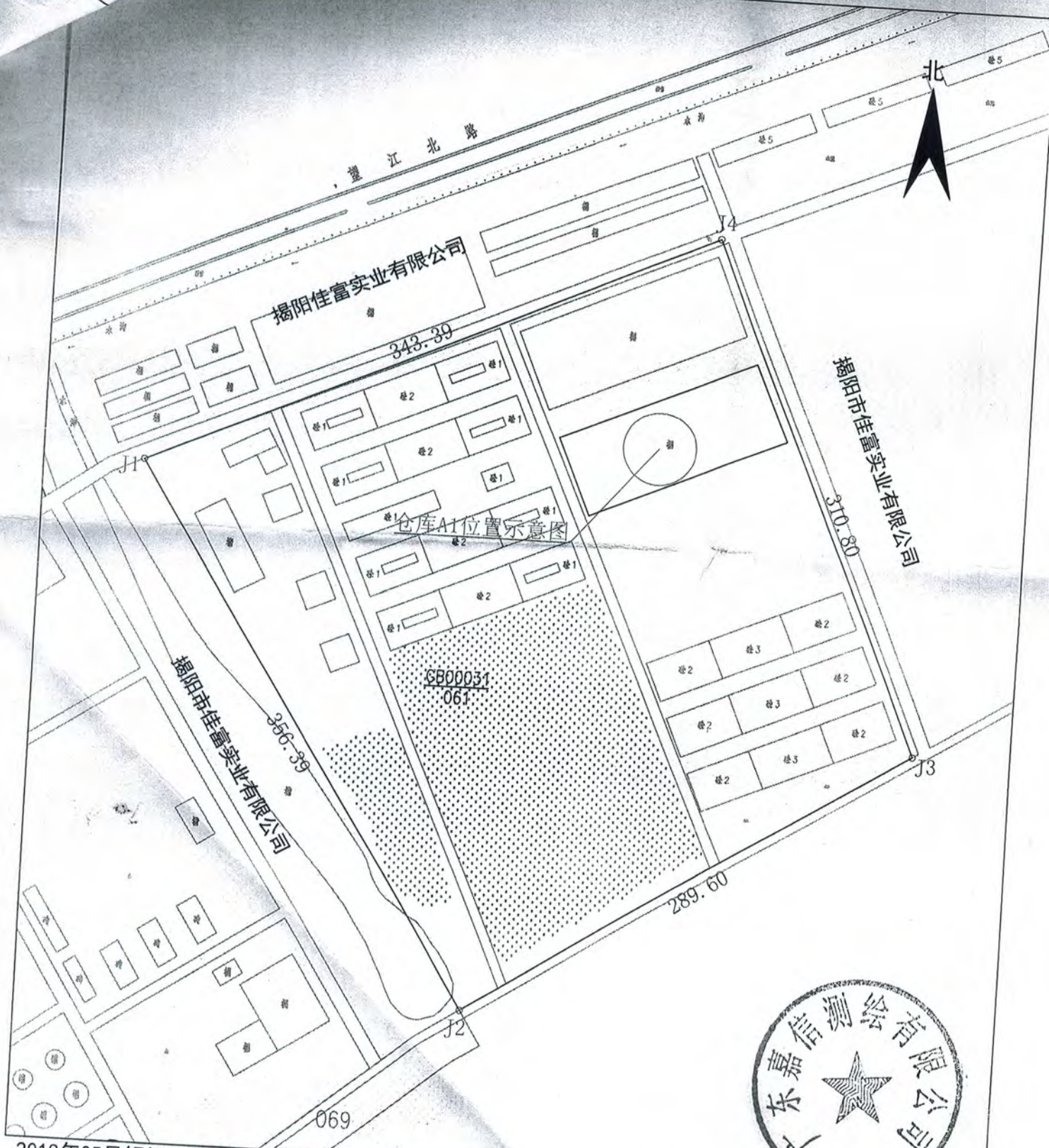
调查员：

日期：2018年5月29日

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库A1

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点

制图日期：2018年05月30日

审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超

审核者：

不动产权证书

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008654

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003865 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间B
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：3728.96㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：3728.96㎡； 房屋所在层数：1-2层；总层数：2层；

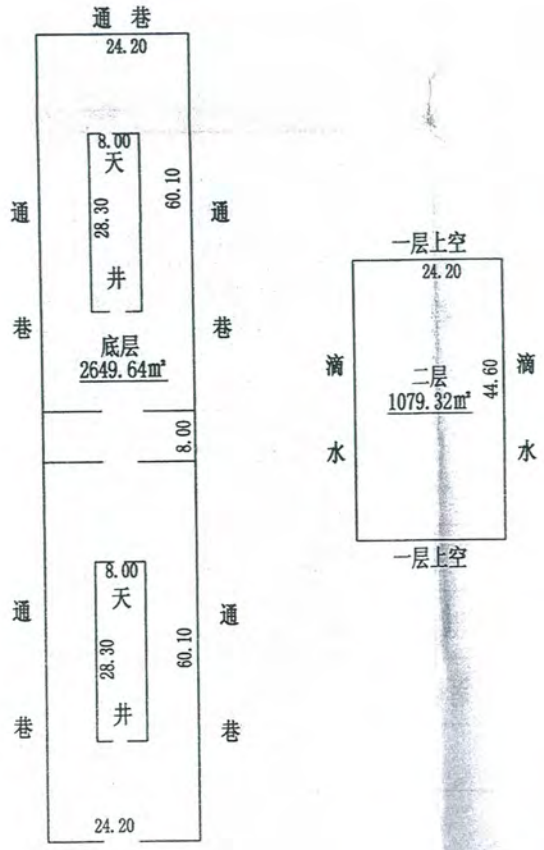
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	3728.96
幢号		总层数	2层	分摊建筑面积	
户号	电玉粉车间B	所在层次	1、2层	建筑面积	3728.96
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



北

揭阳市房产管理局房产测绘队
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

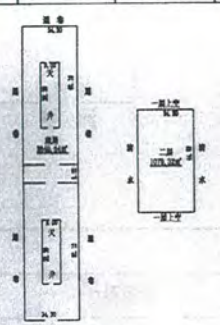
房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码
不动产单元号				
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧		邮政编码	522000

房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司	证件种类	营业执照
		统一社会信用代码	91445200MA518AE58F
电话		住址	揭阳空港经济区
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称	
房屋性质		产别	有限责任公司房产
用途	车间	规划用途	工业

共有情况

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		电玉粉车间B		2层	1、2层	钢筋混凝土		——	3728.96	3728.96		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：卫萍 朱 明兴 李

日期：2018年5月29日

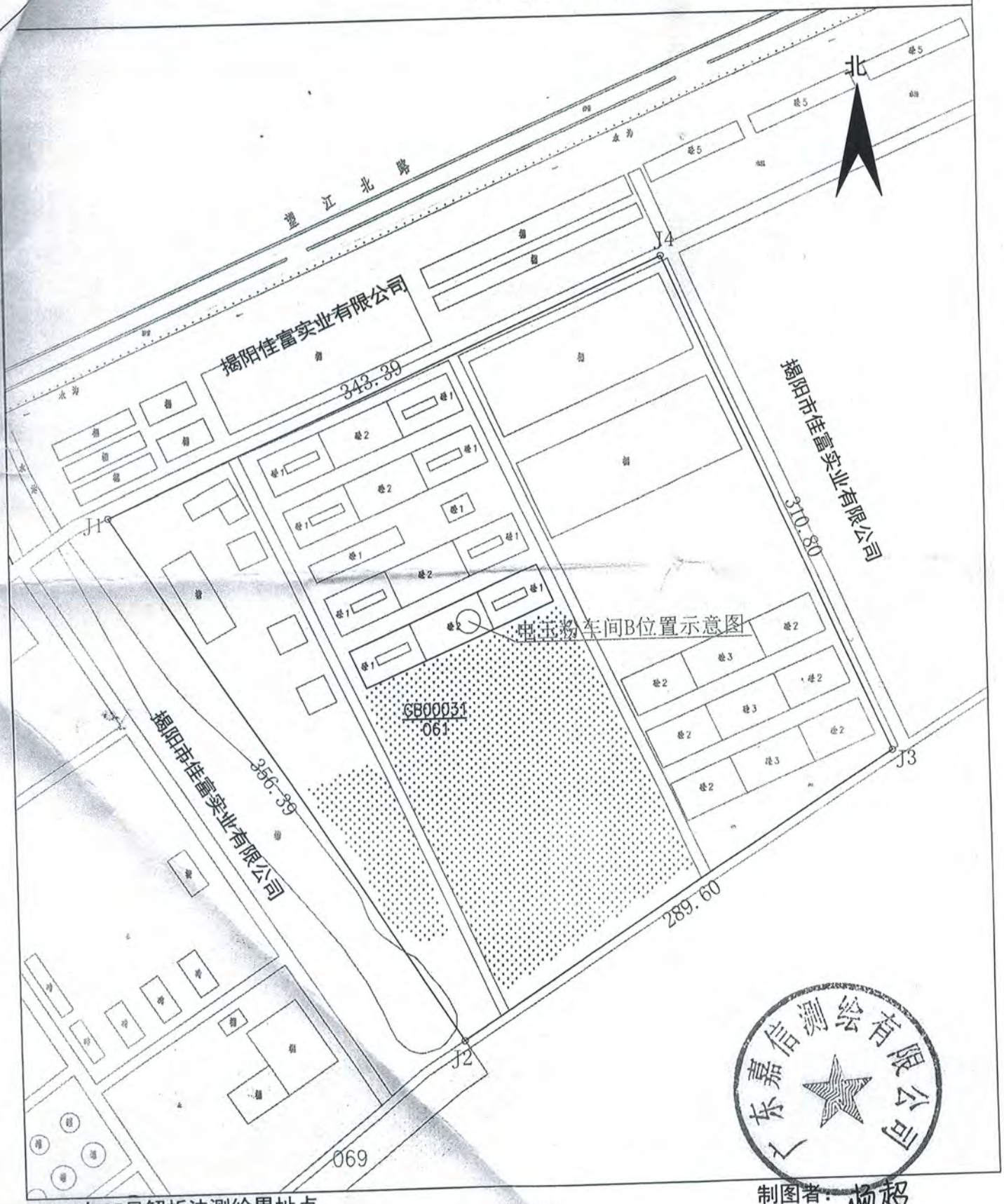
宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00031　　权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：电玉粉车间B

地籍图号：2603.50-444.00　　宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超

审核者：

不动产权证书

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 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008656

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003867 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧实验室
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：科研/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：573.24㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：573.24㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

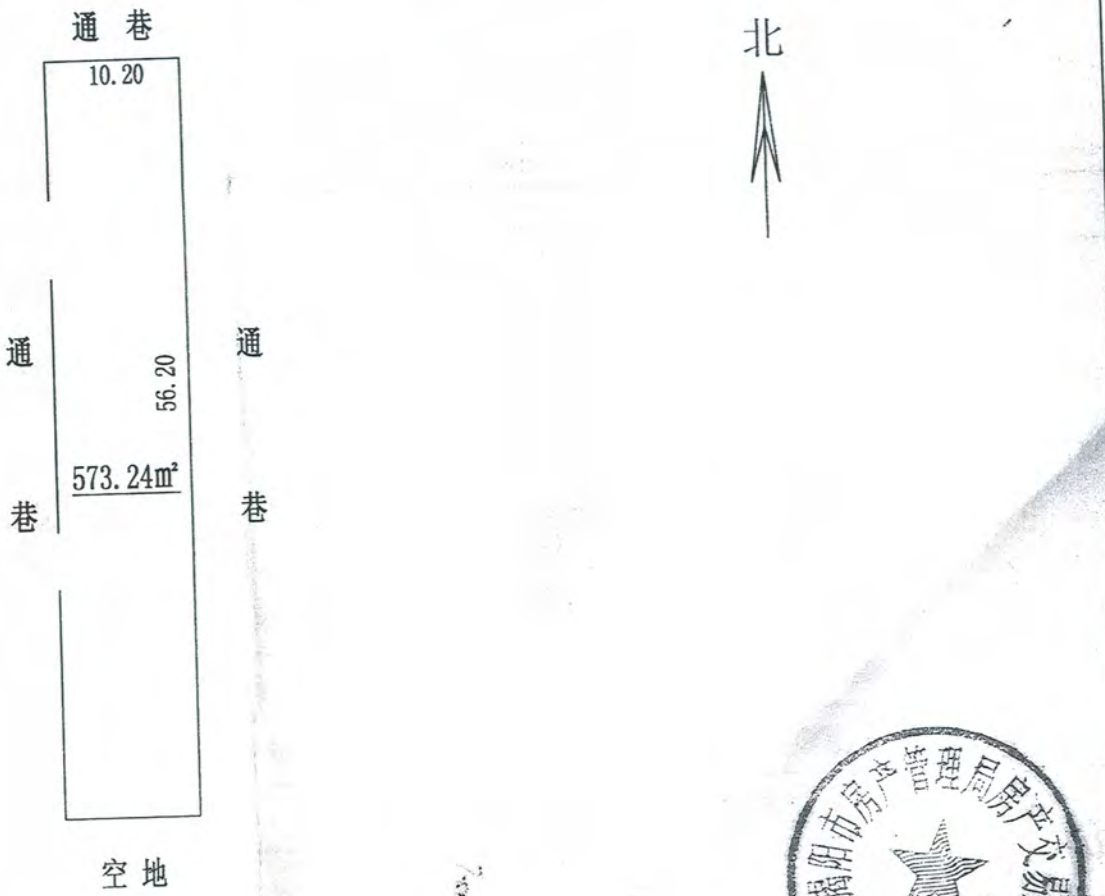
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	573.24
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	实验室	所在层次	1层	建筑面积	573.24
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号					
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧			邮政编码	522000
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司		证件种类	营业执照	
			统一社会信用代码	91445200MA518AE58F	
电话		住址	揭阳空港经济区	共有情况	
权利人类型	有限责任公司（法人独资）	项目名称			
房屋性质		产别	有限责任公司房产		
用途	实验室	规划用途	工业		

房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		实验室		1层	1层	钢筋混凝土		—	573.24	573.24		作价入股				

房屋权界线示意图		附加说明	
		调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。

调查员：卫萍 明兴

日期：2018年5月29日

宗地图

单位：m.m²

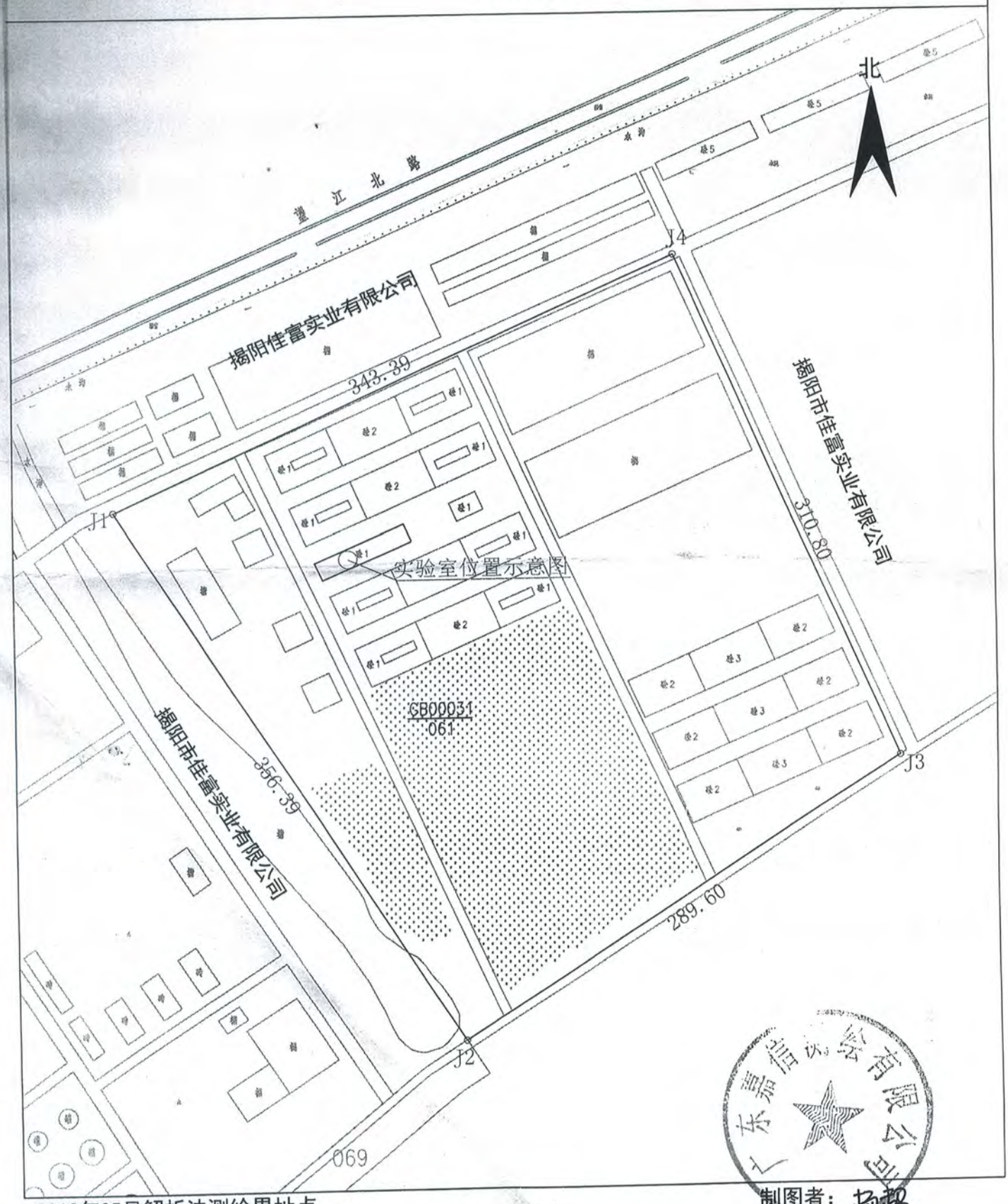
宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：实验室

地籍图号：2603.50-444.00

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：

审核者：

不动产权证书

BDCQZ

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 8 月 3 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008657

粤（ 2018 ）揭阳市 不动产权第 0003868 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仓库A2
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00100001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用 途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：仓储/
面 积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：6034.04㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：6034.04㎡； 房屋所在层数：1层；总层数：1层；

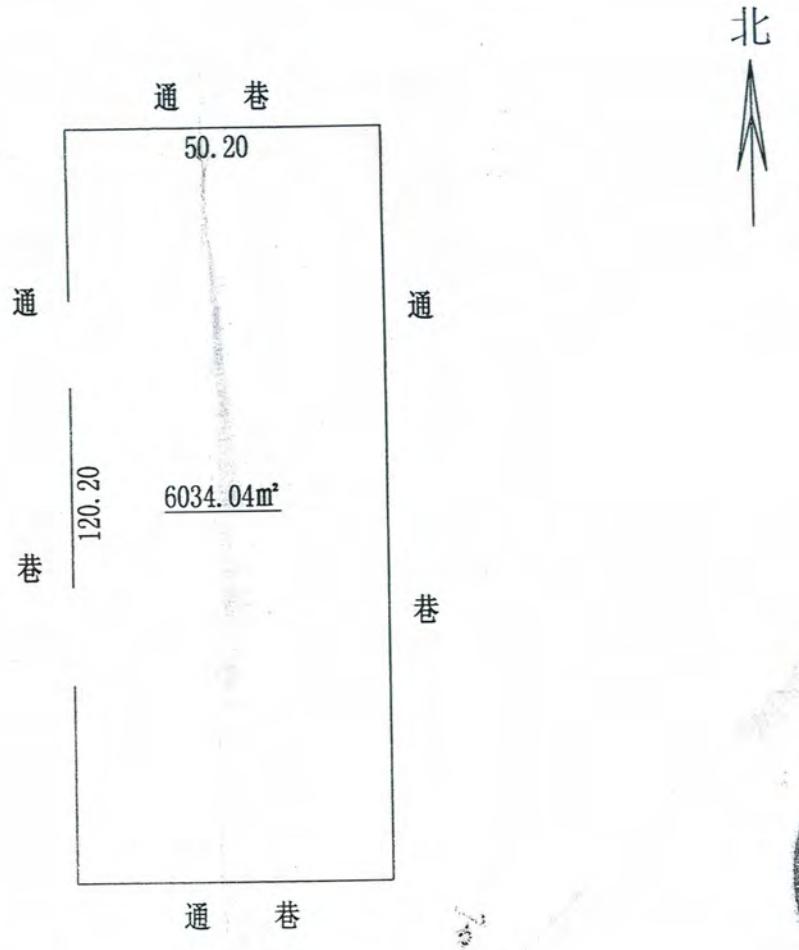
附 记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢结构	专有建筑面积	6034.04
幢号		总层数	1层	分摊建筑面积	
户号	仓库A2	所在层次	1层	建筑面积	6034.04
坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧				



揭阳市房产管理局房产测绘队
测绘资料专用章

绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号													邮政编码	522000		
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧															
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类	营业执照								
							统一社会信用代码	91445200MA518AE58F								
电话			住址				揭阳空港经济区	共有情况								
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	仓库		规划用途				工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(㎡)	建筑面积(㎡)	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	产权来源	墙体归属			
		仓库A2		1层	1层	钢结构		——	6034.04	6034.04		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：王萍 李明兴

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

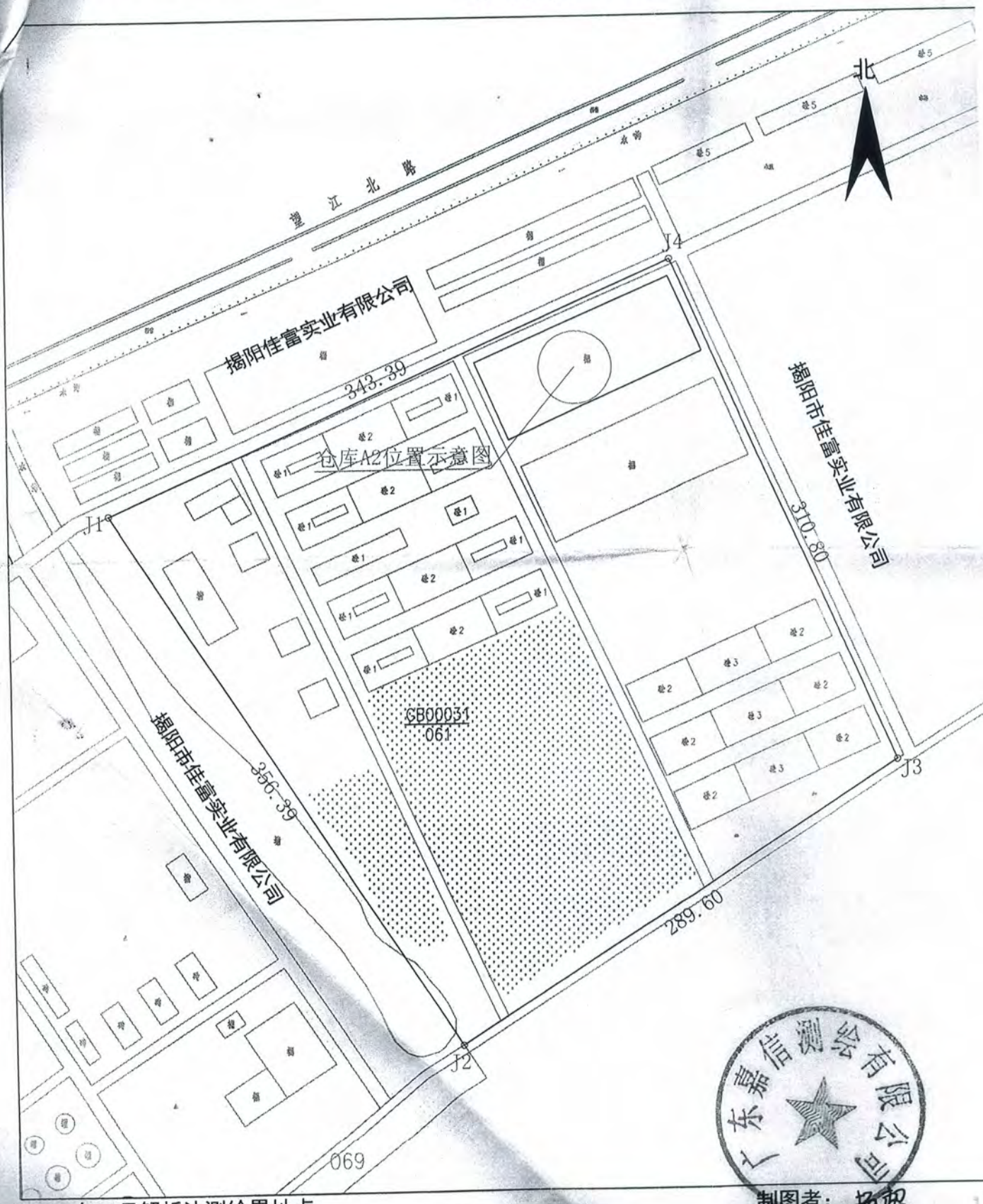
地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

幢号、房号：仓库A2

地籍图号：2603.50-444.00

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨旭

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 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008658

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003869 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仿瓷车间A3幢
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00070001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：6846.64㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：6846.64㎡； 房屋所在层数：1-3层；总层数：3层；

号

司A3幢

64m²

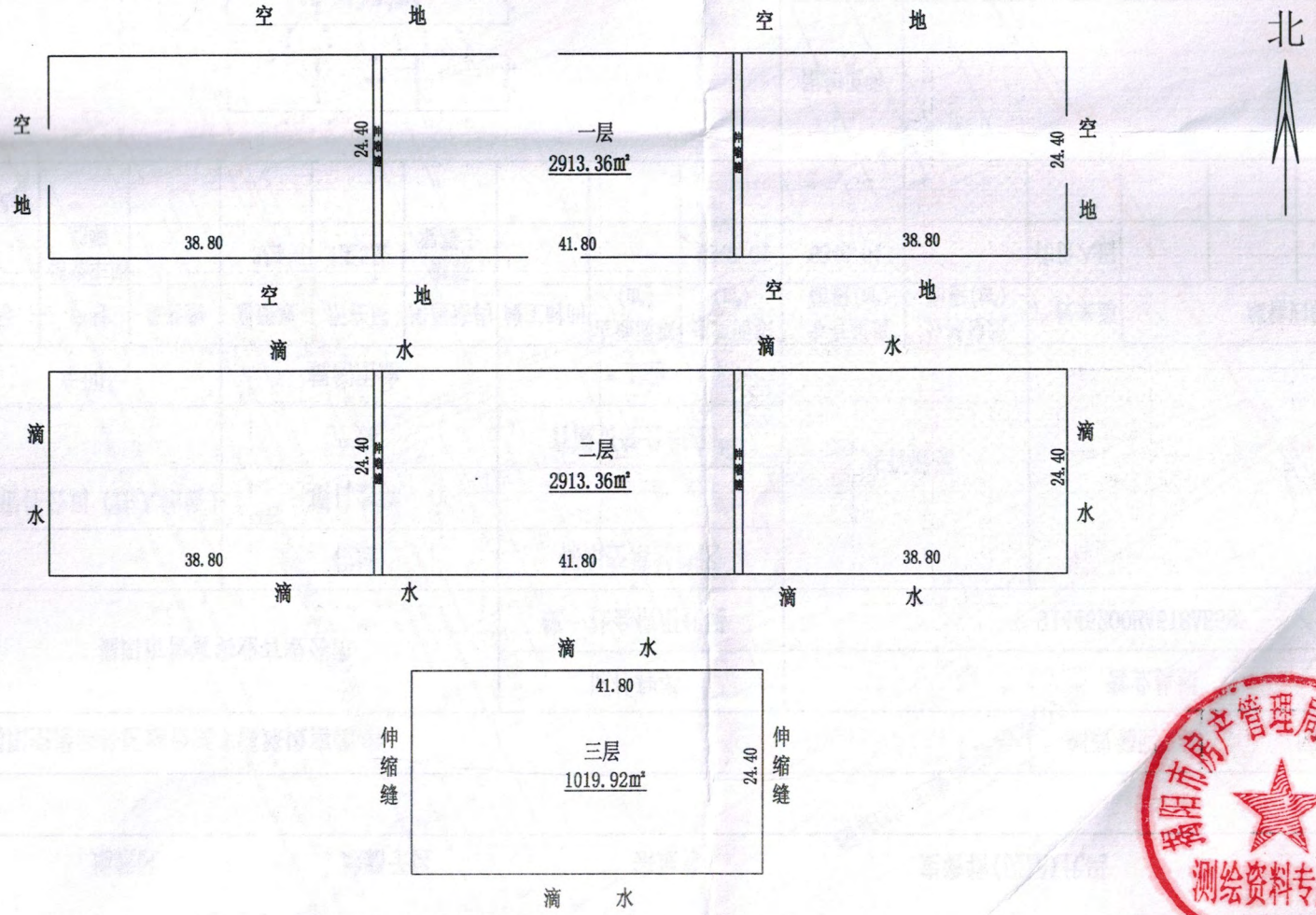
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	6846.64
幢号		总层数	3层	分摊建筑面积	
户号	仿瓷车间A3幢	所在层次	1至3层	建筑面积	6846.64
坐落					

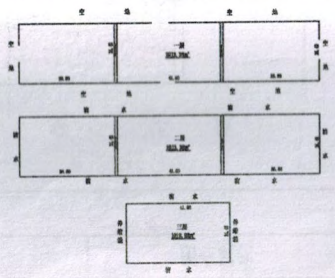


绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照							
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F							
电话			住址				揭阳空港经济区		共有情况							
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	车间		规划用途				工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		仿瓷车间A3幢		3层	1至3层	钢筋混凝土		——	6846.64	6846.64		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：李怡明 李明兴

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m^2

宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-444.00

幢号、房号：仿瓷车间A3幢

宗地面积：104964.50

2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008659

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003870 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧仿瓷车间A4幢
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00060001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：6846.64㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：6846.64㎡； 房屋所在层数：1-3层；总层数：3层；

号

JA4幢

54m²

附　记

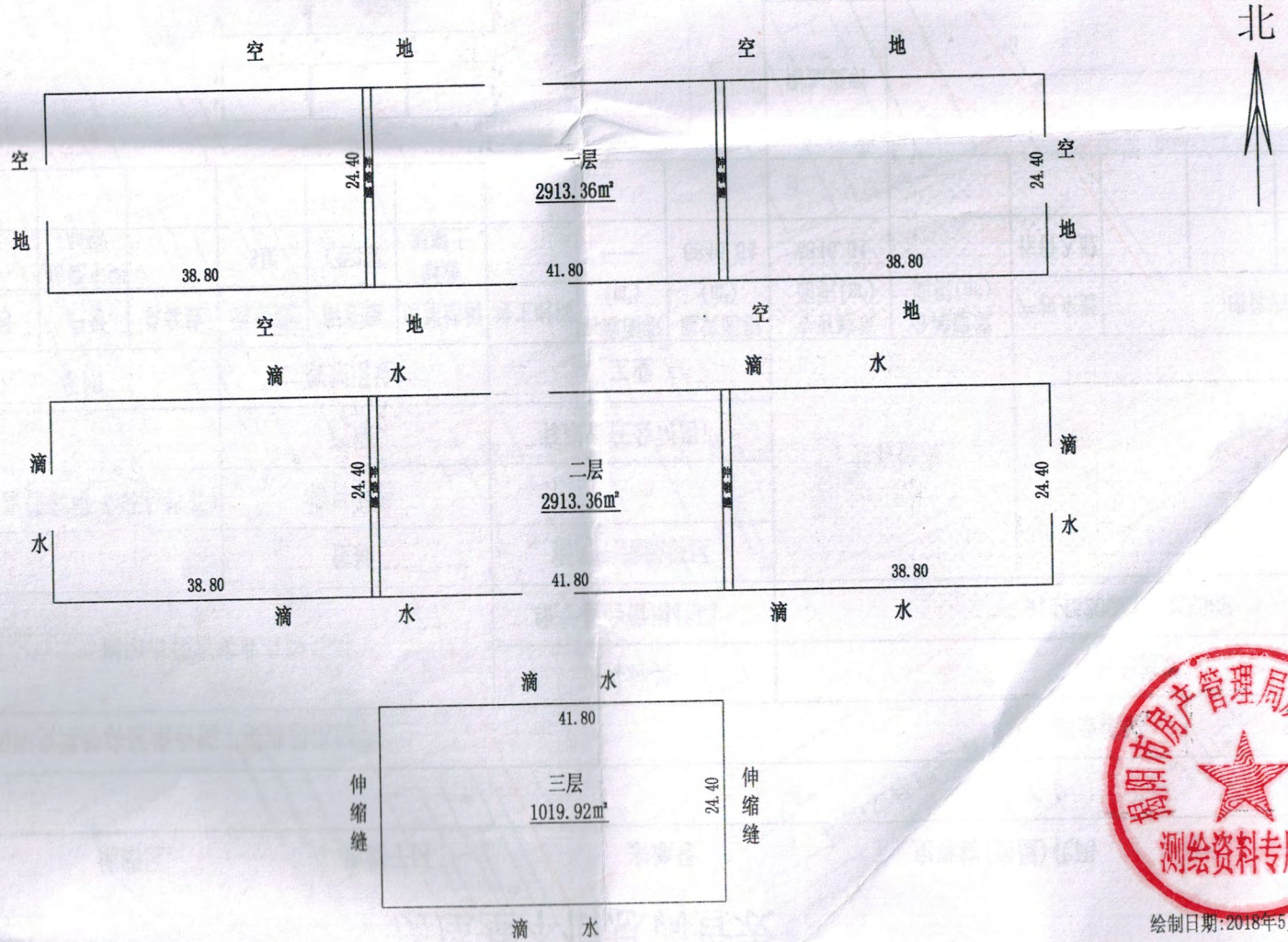
2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

不动产权证书

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	6846.64
幢号		总层数	3层	分摊建筑面积	
户号	仿瓷车间A4幢	所在层次	1至3层	建筑面积	6846.64
坐落					

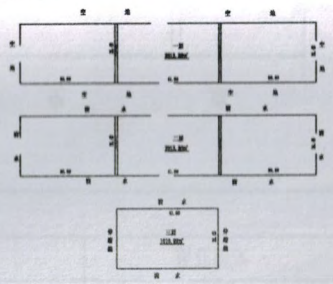


不动产登记机构

绘制日期:2018年5月29日

鞍山市房产管理局房产交易所 测绘资料专用章

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区			地籍子区			宗地号			定着物(房屋)代码						
产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类			营业执照						
							统一社会信用代码			91445200MA518AE58F						
电话				住址			揭阳空港经济区			共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）			项目名称												
房屋性质				产别			有限责任公司房产									
用途	车间			规划用途			工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		仿瓷车间A4幢		3层	1至3层	钢筋混凝土		——	6846.64	6846.64		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-444.00

幢号、房号：仿瓷车间A4幢

宗地面积：104964.50

2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

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 08 月 03 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008660

粤（ 2018 ） 揭阳市 不动产权第 0003871 号

权 利 人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	揭阳市空港经济区砲台镇丰溪路段南侧车间
不动产单元号	445202 017003 GB00031 F00080001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	宗地权利性质：出让/房屋性质：自建房
用 途	土地用途：工业用地(0601)/房屋用途：工业/
面 积	宗地面积：104964.5㎡/房屋建筑面积：6846.64㎡
使用期限	工业用地:2005-03-04起2055-03-03止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构； 独用土地面积：0.0㎡； 专有建筑面积：6846.64㎡； 房屋所在层数：1-3层；总层数：3层；

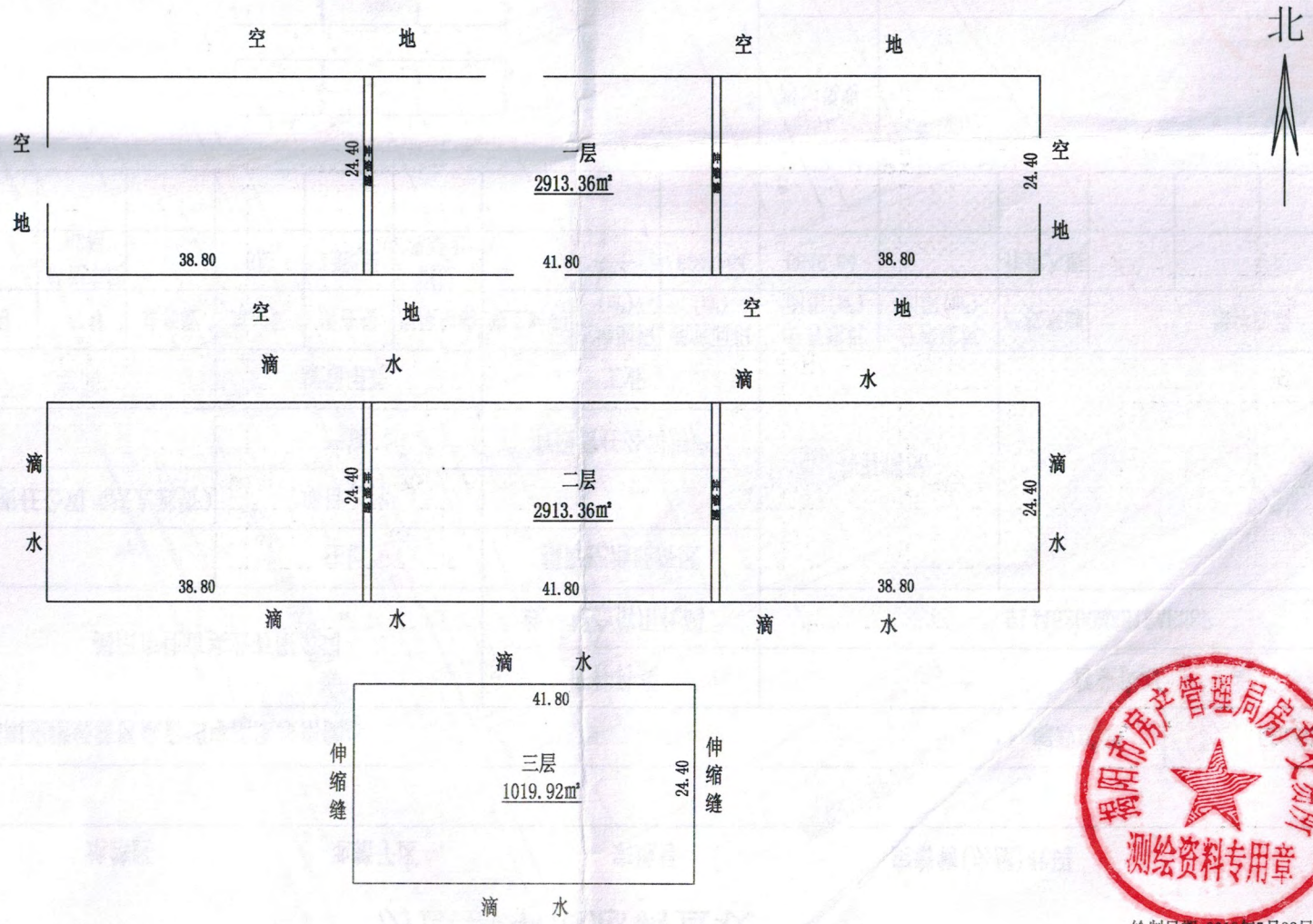
附　记

2018年6月10日作价入股
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：
91445200MA518AE58F）

房 产 分 户 图

单位:㎡

宗地代码		结构	钢筋混凝土结构	专有建筑面积	6846.64
幢号		总层数	3层	分摊建筑面积	
户号	仿瓷车间A2幢	所在层次	1至3层	建筑面积	6846.64
坐落					

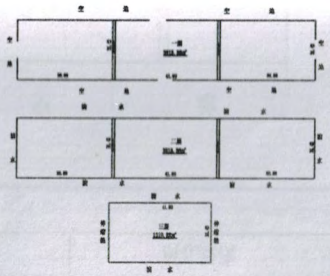


绘制日期:2018年5月29日

不动产登记机构

房屋基本信息调查表

市区名称或代码	地籍区	地籍子区	宗地号	定着物(房屋)代码

不动产单元号																
房屋坐落	揭阳空港经济区炮台镇丰溪路段南侧											邮政编码	522000			
房屋所有权人	揭阳市佳富实业有限公司						证件种类		营业执照							
							统一社会信用代码		91445200MA518AE58F							
电话			住址				揭阳空港经济区			共有情况						
权利人类型	有限责任公司（法人独资）		项目名称													
房屋性质			产别				有限责任公司房产									
用途	车间		规划用途				工业									
房屋状况	幢号	户号	总套数	总层数	所在层	房屋结构	竣工时间	占地面积(m²)	建筑面积(m²)	专有建筑面积(m²)	分摊建筑面积(m²)	产权来源	墙体归属			
		仿瓷车间A2幢		3层	1至3层	钢筋混凝土		——	6846.64	6846.64		作价入股				
房屋权界线示意图										附加说明						
										调查意见	经勘查：地址及四至按现编房号办理。					

调查员：李怡帆 李明兴

日期：2018年5月29日

宗 地 图

单位：m.m²

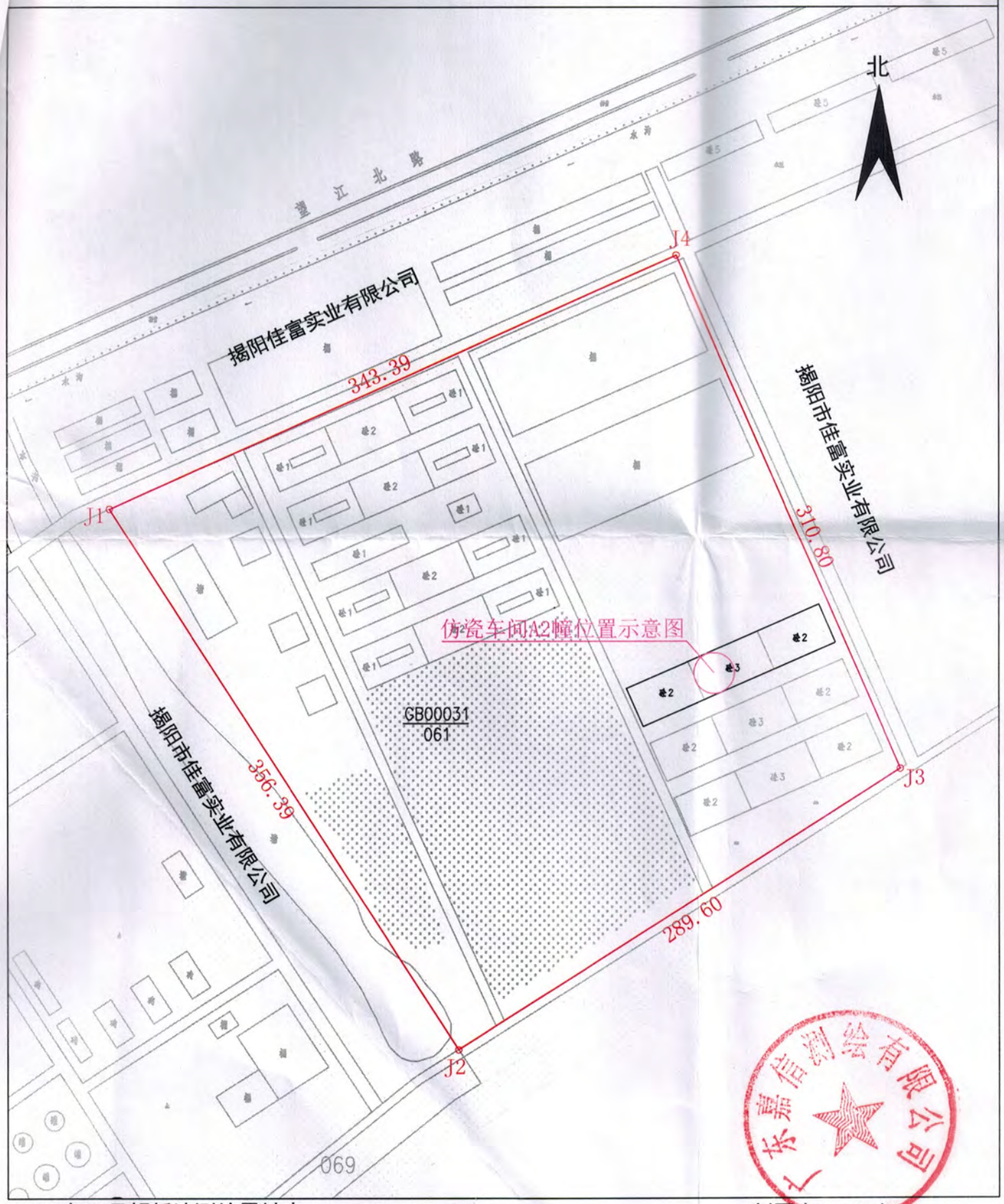
宗地编号：445202017003GB00031

权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-444.00

幢号、房号：仿瓷车间A2幢

宗地面积：104964.50



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：3000

制图者：杨超

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 月 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№D 44910008675

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003965 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳空港经济区榕东大桥东侧国道206南侧
不动产单元号	445202 017003 GB00035 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地(0601)/
面积	21330.7㎡
使用期限	工业用地:2005-12-21起2055-12-20止
权利其他状况	宗地面积：21330.7㎡

号

附　记

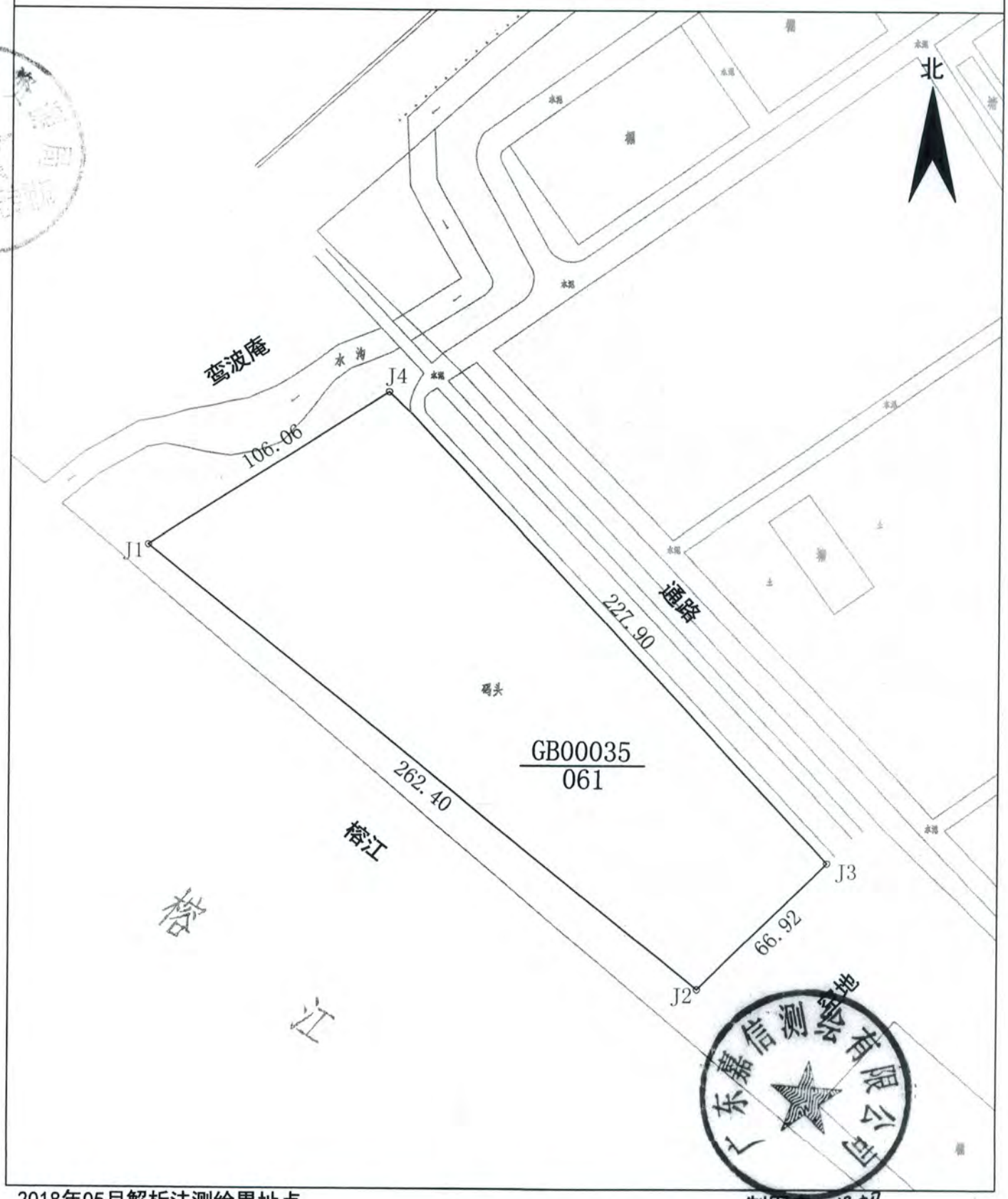
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

宗地图

单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00035　　土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.25-443.50　　宗地面积：21330.70



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：2000

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）

年　月　日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008676

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003966 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧
不动产单元号	445202 017002 GB00003 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地(0701)/
面积	4361.6㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-12-21起2075-12-20止
权利其他状况	宗地面积：4361.6㎡

号

附　记

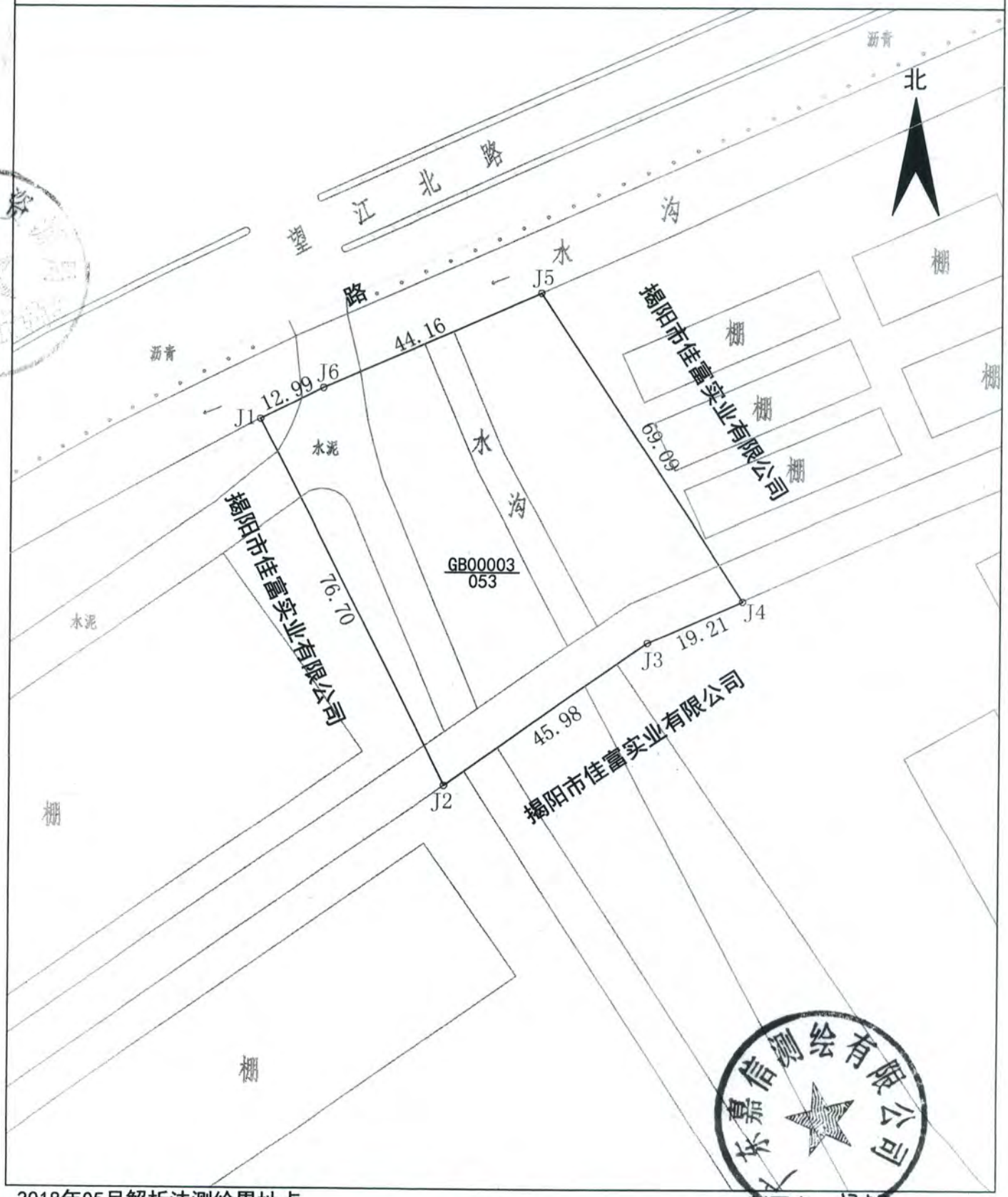
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

宗地图

单位：m.m²

宗地代码：445202017002GB00003　　权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.50-443.75　　宗地面积：4361.60



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：1000

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 8 月 10 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 44910008677

粤（2018）揭阳市 不动产权第 0003967 号

权利人	揭阳市佳富实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	揭阳空港经济区榕东大桥东南侧、国道南侧
不动产单元号	445202 017003 GB00034 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地(0701)/
面积	4204.6㎡
使用期限	城镇住宅用地:2005-12-21起2075-12-20止
权利其他状况	宗地面积：4204.6㎡

号

附　记

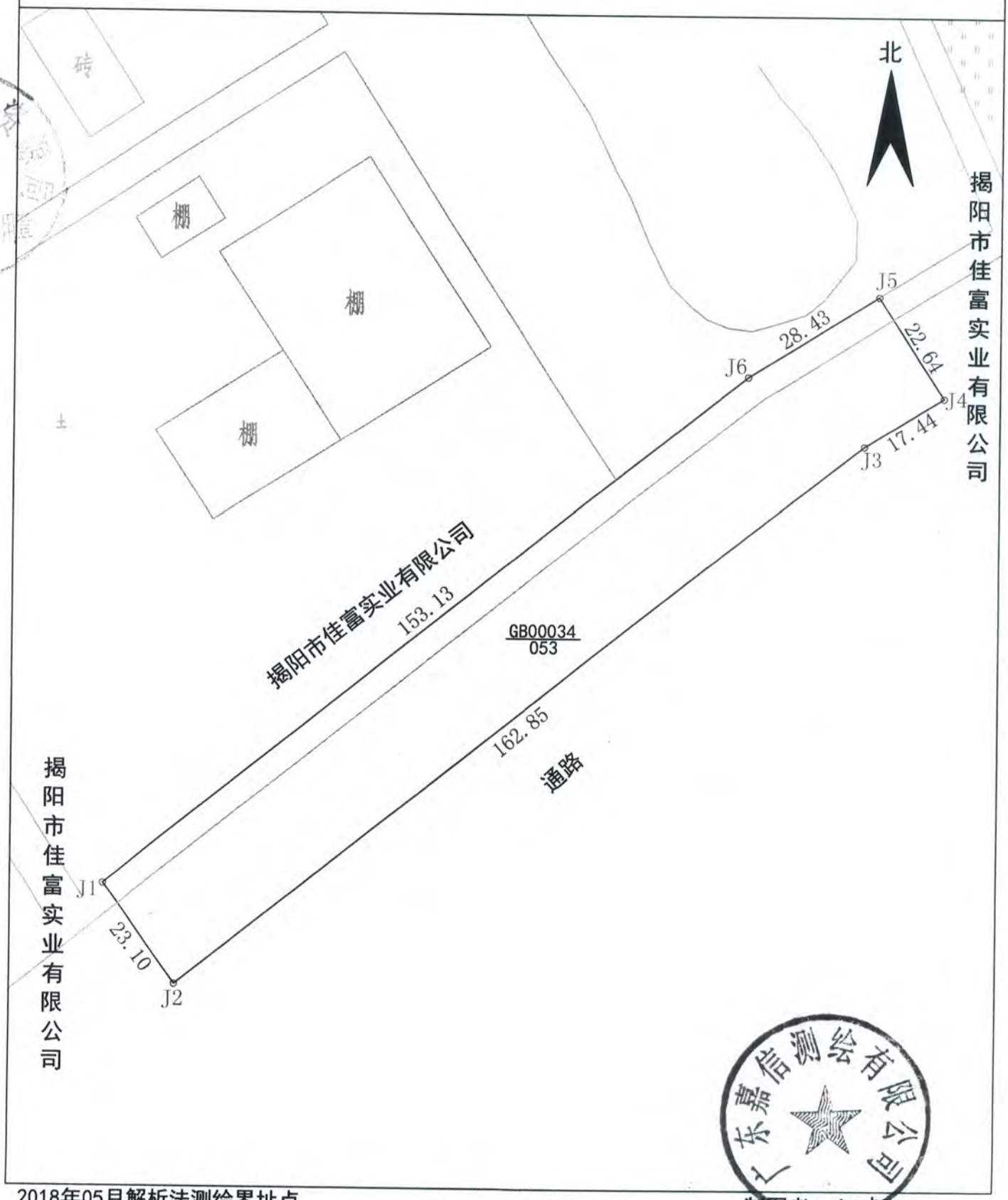
揭阳市佳富实业有限公司（营业执照：91445200MA518AE58F）

宗地图

单位：m.m²

宗地编号：445202017003GB00034　　土地权利人：揭阳市佳富实业有限公司

地籍图号：2603.25-444.000　　宗地面积：4204.60



2018年05月解析法测绘界址点
制图日期：2018年05月30日
审图日期：2018年05月30日

1：1000

制图者：
审核者：

委托人承诺函

深圳君瑞资产评估所（特所普通合伙）：

因广东榕泰实业股份有限公司拟终止转让股权事宜，广东榕泰实业股份有限公司委托贵公司对揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；

5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

6、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；

7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；

8、评估报告仅供委托人、资产占有人和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；

9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

广东榕泰实业股份有限公司（盖章）

2021 年 7 月 1 日

被评估单位承诺函

深圳君瑞资产评估所（特所普通合伙）：

因广东榕泰实业股份有限公司拟终止转让股权事宜，广东榕泰实业股份有限公司委托贵公司对揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。为确保评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、资产评估的经济行为符合有关法律、法规的规定；

2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；

3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

4、对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；

5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

6、截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；

7、保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作；

8、评估报告仅供委托人、资产占有人和业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外；

9、未征得评估机构同意，评估报告的内容将不会被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

揭阳市佳富实业有限公司（盖章）

2021年7月1日

资产评估师承诺函

广东榕泰实业股份有限公司：

受贵公司的委托，我们对广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让涉及的揭阳市佳富实业有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。为广东榕泰实业股份有限公司终止股权转让事宜提供价值参考，我们承诺如下：

一、 具备相应的执业资格。

二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。

三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

五、 充分考虑了影响评估价值的因素。

六、 评估结论合理。

七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

资产评估师签章：

2021年 7月5 日

统一社会信用代码
91440300MA5GJDAK75

营业执照

（副 本）

名　　称　深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙

成立日期　2020年12月21日

执行事务合伙人　曾镜池

主要经营场所　深圳市宝安区新安街道大浪社区新安三路2号海关大厦A栋南头海关1120

重要提示
1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局宝安分局

2021 年 04 月 23 日

深　圳　市　财　政　局

深圳市财政局关于深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）登记备案公告

（深财资备案〔2021〕18号）

深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）报来的《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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙），组织形式为特殊普通合伙。

二、深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）执行合伙事务的合伙人为曾镜池。

三、深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）合伙人的基本情况，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。

（此页无正文）

深圳市财政局

2021年6月10日

（联系人：吴静燕，电话：83938949）

抄送：深圳市资产评估协会。

资产评估师职业资格证书
登　记　卡
（评估机构人员）

姓名：曾镜池

性别：男

登记编号：44000369

单位名称：　深圳君瑞资产评估所
（特殊普通合伙）

初次执业登记日期：1998-05-18

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：曾镜池

本人印鉴：资产评估师 曾镜池 44000369

打印日期：2021-06-17

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：吴瑞风

性别：女

登记编号：44000818

单位名称：　深圳君瑞资产评估所
（特殊普通合伙）

初次执业登记日期：2000-04-05

年检信息：通过（2021-05-11）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴瑞风

本人印鉴：资产评估师 吴瑞风 44000818

打印日期：2021-06-17

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