

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中广信评报字[2017]第 364 号

宏辉果蔬股份有限公司拟进行资产转让所涉及的
汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺
市场价值项目

资 产 评 估 报 告

(共 1 册, 第 1 册)

广东中广信资产评估有限公司

二〇一七年十月十六日



目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、绪言	6
二、委托方、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况	6
三、评估目的	7
四、评估范围及对象	7
五、价值类型	9
六、评估基准日	9
七、评估依据	10
八、评估方法	12
九、评估过程	15
十、评估假设	18
十一、评估结论	20
十二、特别事项说明	22
十三、评估报告使用限制说明	24
十四、资产评估报告日	25
资产评估报告备查文件目录	27

资产评估师声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本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、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、本资产评估机构及其资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

资产评估报告摘要

重 要 提 示

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

委托方：宏辉果蔬股份有限公司

评估目的：宏辉果蔬股份有限公司拟进行资产转让，本次资产评估是为该经济行为所涉及的汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

评估范围与对象：本次评估的评估对象为汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺的市场价值，评估范围为粤（2017）汕头市不动产权第 0029483 号所指的位于汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房的建筑面积为 134.45 平方米的钢筋混凝土结构复式商铺用房，共 1 套，账面原值为 4,700,872.52 元，账面净值为 4,653,194.63 元。

价值类型：本次评估的价值类型为市场价值。市场价值系指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

评估方法：收益法、市场法

评估结论：委估房地产于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、市场法评估结果

宏辉果蔬股份有限公司委托评估的汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺于 2017 年 9 月 30 日的评估价值为人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整（¥471.52 万元）。

2、收益法评估结果

宏辉果蔬股份有限公司委托评估的汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺于 2017 年 9 月 30 日的评估价值为人民币贰佰叁拾肆万捌仟捌佰元整

(¥234.88 万元)。

3、最终评估结论

委估资产周边区域商铺租金较低，利用收益法估算，其预测的时间较长，不确定性因素较多，不能合理反映房产的市场价值；而利用市场法估算的可比案例与被估房产的各项指标接近，市场法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以市场法的评估结果作为最终评估结论。

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，本评估报告的评估结论为：宏辉果蔬股份有限公司委托评估的位于汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺，于 2017 年 9 月 30 日评估价值为人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整（¥471.52 万元），其中，评估的资产账面价值为 4,653,194.63 元，评估增值 62,005.37 元，增幅 1.33%，评估结论详见评估明细表。

按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2017年9月30日起至2018年9月29日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、本次评估时，评估人员视察了评估对象的外貌和部分房间内部结构，本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在正常维护的情况下可进行持续使用为重要前提，特请报告使用者注意。

2、本次评估价值已含增值税。特请报告使用者注意。

3、本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该经济行为具有强制约束力，建议委托方可使用公开透明方式实施其经济行为目的，特请报告使用者注意。

4、对委估资产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人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

中广信评报字[2017]第 364 号

资产评估报告正文

一、绪言

宏辉果蔬股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对宏辉果蔬股份有限公司拟进行资产转让涉及的汕头市韩江路 58 号尚海阳光花园 22 幢 105、205 号房复式商铺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：

二、委托方、产权持有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概况

本次评估的委托方及产权持有单位均为宏辉果蔬股份有限公司，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

（一）委托方及产权持有单位

1、基本情况

名称：宏辉果蔬股份有限公司（证券代码：603336）

统一社会信用代码：91440500617529481R

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：汕头市龙湖区玉津中路 13 号

法定代表人：黄俊辉

注册资本：人民币壹亿叁仟叁佰叁拾伍万元整

成立日期：1992 年 12 月 10 日

营业期限：1992 年 12 月 10 日至 2022 年 12 月 09 日

经营范围：水果、蔬菜的收购、挑拣、包装、保鲜、冷藏、销售；食品销售；新鲜水产品的收购、销售；货物进出口，技术进出口。

（二）委托方与产权持有单位关系

委托方及产权持有单位为同一单位。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

三、评估目的

宏辉果蔬股份有限公司拟进行资产转让，本次资产评估是为该经济行为所涉及的汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房复式商铺在评估基准日时的市场价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象及评估范围

本次评估的评估对象为汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205

号房复式商铺的市场价值，评估范围为粤（2017）汕头市不动产权第0029483号所指的位于汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房的建筑面积为134.45平方米的钢筋混凝土结构复式商铺用房，共1套，账面原值为4,700,872.52元，账面净值为4,653,194.63元。

以上委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致。

（二）评估对象概况

1、区位因素：

评估对象位于汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号，评估对象临韩江路，有8路、25路、49路等多路公交线路经过，交通便利；附近有罗长发购物中心、皇城大酒楼、大快活海鲜城，中国建设银行、中国工商银行、广东发展银行，龙湖实验中学、星湖公园等，配套设施齐全。

2、权益因素：

根据粤（2017）汕头市不动产权第0029483号，汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房复式商铺产权人为宏辉果蔬股份有限公司，房屋规划用途为铺面，权属来源：商品房，共有情况：单独所有，建筑面积为134.45平方米，土地为出让用地，已办理有偿使用手续，使用年限从2000年11月3日至2040年11月2日止。无发生抵押事项。

3、实物因素：

评估对象所在建筑物为钢筋混凝土结构，总楼层34层，评估对象所在楼层为一层、二层复式结构，竣工日期为2010年10月，外墙为花岗岩外墙砖；本次评估对于室内装修设定为毛坯状态，一层层高5米，二层层高3米；无特殊景观。

五、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

六、评估基准日

（一）根据委托方要求，本次评估的基准日为 2017 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方及产权持有单位根据以下具体情况协商择定的：

- 1、该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
- 2、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
- 3、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告

中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

委托方与我公司共同签订的《资产评估委托合同》。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日修订）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2015年4月24日修订）；

6、与会计核算相关法规依据：

①《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008年修改）；

②《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局财税[2008]170号）；

③《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）。

（三）准则依据

1、资产评估基本准则

①《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）。

2、资产评估执业准则

①《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

②《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2017〕31号）；

③《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；

④《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

⑤《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；

⑥《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）。

3、资产评估指导意见

①《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

②《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

4、资产评估指南

①《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

5、其他行业准则依据

①《房地产评估规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）产权依据

1、委托方及产权持有方营业执照；

2、不动产权证。

（五）取价依据

1、wind系统查询的行业资料及其他取值资料；

2、委托方提供的资产清查明细表等其他文件资料；

3、国家及地方有关房地产的税、费规定；

- 4、国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- 5、房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- 6、金融机构公布的存、贷款利率；
- 7、58同城、赶集网等网站房产信息。

（六）参考资料及其它

- 1、本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场资料；
- 2、市场调查资料。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

房地产评估应在遵循评估原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，房地产评估的主要方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，上述方法的适用范围如下：

市场比较法是将评估对象房地产与在近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象房地产价格的一种评估方法。市场比较法适用的评估对象是同种类数量较多且经常发生交易的房地产，不适用数量较少、很少发生交易或可比性很差的房地产；

收益法是预计评估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，不适用

公用、公益性的房地产及收益较难确定的房地产；

成本法是求取评估对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。成本法适用的评估对象包括：新开发的房地产、在建工程或可以重新开发建设的房地产、独立开发建设的整栋房地产，对交易很少不适用市场法、没有收益或收益不明确的房地产，也可采用成本法评估；

假设开发法是预计评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用的评估对象为具有开发或再开发潜力且房地产开发价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可开发建设的土地、在建工程、可重新改造的房地产等。

（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，分别对市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法的适用性进行了分析判断（对市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等评估方法的分析判断情况见下段论述），并采用市场比较法、收益法评估委估资产的价值。

1、市场比较法适用性分析

由于目前国内存在活跃的二手房地产交易市场，位于本次评估对象同一区域有类似的二手房地产交易案例，故适宜采用市场比较法。

2、收益法适用性分析

由于本次评估对象为商铺，区域内同类物业租赁较活跃，可以通过先测算物业的租金收益再通过收益法测算物业的市场价值，故可以采用收益法进行评估。

3、成本法适用分析

由于评估对象为成熟物业，且近年非工业类房地产市场价值增长较快，从重建成本的角度采用成本法未能全面反映委估对象的市场价值，故不宜采用成本法进行评估。

4、假设开发法适用分析

由于评估对象为已竣工物业，故不适宜采用假设开发法进行评估。

经上述综合分析，本次对委估对象价值评估分别采用市场法及收益法进行。

（三）市场比较法的具体运用

市场比较法是在房产交易活跃的市场状态下，根据替代原则，选取与待估房产用途类型、区域相同或相近、价格类型相近、交易日期接近评估基准日的交易案例，进行区域因素、个别因素等有关因素调整修正为待估房产价值的评估方法。

理论公式

$$\begin{array}{ccccccccc}
 & & \text{交易情} & & \text{市场状} & & \text{区域因} & & \text{权益状} & & \text{实物状} \\
 & & \text{况} & & \text{况} & & \text{素} & & \text{况} & & \text{况} \\
 & & 100 & & 100 & & 100 & & 100 & & 100 \\
 \text{估价对象价格} & = & \text{比较实例价格} & \times & & \times & & \times & & \times & \\
 & & () & & () & & () & & () & & ()
 \end{array}$$

公式中的（）分别表示以估价对象因素条件指数为 100 时比较案例的因素条件指数。

其具体公式可以为：

计算公式： $P = \sum (P1 \times \text{权重系数})$ ；

$P1 = \text{比较案例价格} \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5$

式中：P—委估房产价格； P1—修正后比较案例价格；

K1—交易情况修正系数 K2—市场状况修正系数

K3—区域因素修正系数 K4—权益状况修正系数

K5—实物状况修正系数

（三）收益法的具体运用

收益法的评估思路是利用物业的租金价值采用收益还原法计算出物业的市场价值。

运用收益法进行测算的公式为：

$V = a / (r - g) [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$

式中：V——评估房地产价值；

a——评估房地产年净收益；

r——评估房地产资本化率；

g——评估房地产年递增比率；

n——评估房地产的收益年限。

九、评估过程

本公司自接受委托后，选派资产评估人员，组成专门的资产评估项目团队正式进驻产权持有单位，开展评估工作，至最终出具评估报告，具体实施过程和情况如下：

（一）接受委托（2017年9月中旬）

根据委托方资产评估意向，在正式评估之前，评估人员与委托方、产权持有单位的有关人员进行了交流。首先向产权持有单位了解物业状况、工作进度、评估目的、评估范围和对象、评估基准日；接受委托后，我公司确定该项目负责人，成立了评估项目组；在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托方、产权持有单位进行了交流，并向产权持有单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（二）制定评估计划（2017年9月中旬）

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，派出人员，执行本次评估任务。

（三）资产核实和现场调查工作（2017年10月9日）

在产权持有单位展申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产等进行了全面核实。

实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表。

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查申报资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对申报资产评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据申报资产评估明细表，评估人员对申报的商铺进行现场勘查。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料

对评估范围内物业的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有单位核实。

（四）收集分析市场信息等评估资料（2017年10月10日-2017年10月11日）

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集有关物业市场价格信息和有关物业适用的税种、税率等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算、汇总（2017年10月12日）

评估人员组成市场法专业组、收益法专业组对物业价值进行分析估算，分别得出市场法和收益法下的评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各专业组评估结果和评估技术说明，在此基础上，对于市场法与收益法下的评估结果进行分析后，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明

送交内部审核。

（六）内部审核和与委托方、产权持有单位进行沟通（2017 年 10 月 13 日—10 月 15 日）

该项工作分为三个阶段：第一阶段为各组完成评估初步结果后，本公司成立了审核小组，分别对各评估组的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给相关各方进行了审核；第二阶段完成公司专业审核的修改完善工作后，报公司进行复审，将复审后的结果与其他中介机构最终对接；第三阶段本公司和委托方再次组织人员对评估报告、说明和明细表进行了沟通，并对沟通意见进行修订，将评估结果与委托方重新进行了沟通。

（七）提交报告（2017 年 10 月 16 日）

在广泛吸取各方提出的合理意见后，各评估专业小组对有关问题进行讨论、修正，项目负责人对各评估专业组的修正稿进行汇总，报质控部重新审核通过，由法定代表人签发，最终完成正式评估报告提交委托方。

十、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：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产；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。

（二）一般性假设

1、国家对房地产行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化。

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化。

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内。

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化。

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

（三）特殊性假设

1、委估房地产在寿命期内不存在影响正常使用的因素，按照证载用途使用，并经正常维护的情况下可进行持续使用。

2、委估房地产产权清晰、完整，不存在抵押、诉讼查封等情况，没有可能存在的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、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。

4、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。

5、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影

响。

6、假设评估对象为毛坯状态。

（四）评估限制条件

1、本评估结论是依据本次评估目的和公开市场原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结果建立在委托方提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，评估人员受条件、时间的限制，评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

3、本评估报告结论仅供委托方为上述评估目的使用，评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见，评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

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

十一、评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序对委托方委托评估的资产在评估基准日2017年9月30日的市场价值作出了公允评估。

（一）市场法评估结果

宏辉果蔬股份有限公司委托评估的汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房复式商铺于2017年9月30日的评估价值为人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整（¥471.52万元）。

（二）收益法评估结果

宏辉果蔬股份有限公司委托评估的汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房复式商铺于2017年9月30日的评估价值为人民币贰佰叁拾肆万捌仟捌佰元整（¥234.88万元）。

（三）最终评估结论

委估资产周边区域商铺租金较低，利用收益法估算，其预测的时间较长，不确定性因素较多，不能合理反映房产的市场价值；而利用市场法估算的可比案例与被估房产的各项指标接近，市场法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以市场法的评估结果作为最终评估结论。

根据以上分析及评估所得，在前述评估假设及限定条件下，本评估报告的评估结论为：宏辉果蔬股份有限公司委托评估的汕头市韩江路58号尚海阳光花园22幢105、205号房复式商铺于2017年9月30日的评估价值为人民币肆佰柒拾壹万伍仟贰佰元整（¥471.52万元），其中，评估的资产账面价值为4,653,194.63元，评估增值62,005.37元，增幅1.33%，评估结论详见评估明细表。

（四）评估结果与其账面价值的增减值原因分析

委估房地产所处位置及从入帐到此次评估基准日期间当地房地产价格波动不大，故评估结论有少数增值。

（五）评估结论有关说明

1、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017年9月30日起至2018年9月29日。

2、使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

本次评估无未引用其他机构报告。

（二）权属资料不完整及产权瑕疵事项

本次评估，委托方提供委估物业的房产证复印件。我们设定委估范围内的资产为所有人所有（或占有），不存在权属纠纷。

（三）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（四）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估时，评估人员视察了评估对象的外貌和部分房间内部结构，本次评估以委估房地产不存在影响正常使用的因素、在正常维护的情况下可进行持续使用为重要前提，特请报告使用者注意。

3、委托方承诺：委估资产不存在抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项。本评估结论未考虑委估资产已设定的抵押、欠负的债项、税费等因素对价值的限制性影响。特提醒报告使用者注意。

4、本次评估价值已含增值税。特请报告使用者注意。

5、本评估报告仅为评估目的所涉及经济行为提供参考，但不对该经济行为具有强制约束力，建议委托方可使用公开透明方式实施其经济行为目的，特请报告使用者注意。

6、本评估结论以委托方提供的房地产权证为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估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。委托方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。

7、对委估资产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人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

1、评估结论是在本评估报告载明的评估假设条件下，以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下，为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，评估机构和资产评估师仅对评估结论的合理性（合乎评估的专业规范）承担责任，而不对评估对象的定价决策承担任何责任；且评估结论仅是本报告所述的假设前提条件下最可能实现的估计值，请报告使用人正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

2、按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2017 年 9 月 30 日起至 2018 年 9 月 29 日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用评估目的范围内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。

4、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。

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

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为：2017 年 10 月 16 日

(本页为签字页)

资产评估师：



资产评估师：



广东中广信资产评估有限公司

