

资产评估报告

评估项目名称：海南椰岛（集团）股份有限公司委托
评估的位于中山市沙朗镇金昌工业区
工业路边的一宗工业用地及地上建筑
物的价值咨询评估

委托方：海南椰岛（集团）股份有限公司

受托评估单位：中山市安大资产评估有限公司

评估报告编号码：中安资评字（2019）第 061201B 号

评估人员：赵安平、王有红

评估基准日：二〇一九年五月三十日

评估报告提交日期：二〇一九年六月十日

目 录

声	明	3
摘	要	4
正	文	5
一、	委托方、产权持有者和评估报告使用者	5
二、	评估目的	6
三、	评估对象和评估范围	6
四、	价值类型及其定义	6
五、	评估基准日	6
六、	评估依据	6
七、	评估方法	7
八、	评估程序实施过程和情况	7
九、	评估假设	8
十、	评估结论	9
十一、	特别事项说明	9
十二、	评估报告使用限制说明	9
十三、	评估报告日	10
附	件	15

声 明

郑重声明：

- 1、本评估报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 2、本评估报告中分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制；
- 3、资产评估师与本评估报告中的评估对象没有(或有已载明的)利害关系，也与有关当事人没有(或有已载明的)个人利害关系或偏见；
- 4、对评估所依据的信息来源进行了验证，并确信其是可靠和适当的；
- 5、评估报告只能用于载明的评估目的，因使用不当造成的后果与资产评估师及其所在评估机构无关；
- 6、评估人员未受任何人为干预并独立进行。

2019年6月10日

摘 要

一、委托方、产权持有者和评估报告使用者

1. 委托方：海南椰岛（集团）股份有限公司

2. 产权持有者：中山市椰岛饮料有限公司

3. 评估报告使用者：海南椰岛（集团）股份有限公司及与评估目的相关的使用者

二、评估目的：为委托方处置资产提供咨询价值参考依据而评估一宗工业用地及地上建筑物的市场价值。

三、评估范围与对象：本次评估对象和范围为海南椰岛（集团）股份有限公司委托评估的位于中山市沙朗镇金昌工业区工业路边的一宗工业用地及地上建筑物（详见估价结果明细表）。

四、评估基准日：本项目评估基准日为2019年5月30日。

五、评估结论：

经评估，估价对象在2019年5月30日估价时点的评估总值为人民币（大写：肆仟零玖拾捌万壹仟叁佰元整（¥40,981,300元，评估价值精确至佰位）。详见估价结果明细表。（以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全部情况，应认真阅读资产评估报告书全文）。

中山市安大资产评估有限公司

中国资产评估师：赵安平

法定代表人：赵安平

中国资产评估师：王有红

2019年6月10日

资产评估报告

中安资评字（2019）第 061201B 号

海南椰岛（集团）股份有限公司：

本公司接受贵方的委托，依据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委托评估的中山市沙朗镇金昌工业区工业路边的一宗工业用地及地上建筑物进行了价值评估。根据本公司与委托方订立的《资产评估业务约定书》所约定的条款，本公司已实施了包括对评估范围内相关资产的实地查勘、市场调查等必要的评估程序。

我们认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下，本报告所载评估结论对委估资产于评估基准日 2019 年 5 月 30 日的市场价值作出了恰当的反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托方、产权持有者和评估报告使用者

（一）委托方

海南椰岛（集团）股份有限公司

（二）产权持有者

中山市椰岛饮料有限公司

（三）评估报告使用者

海南椰岛（集团）股份有限公司及与评估目的相关的使用者

二、 评估目的

为委托方处置资产提供咨询价值参考依据而评估一宗工业用地及地上建筑物的市场价值。

三、 评估对象和评估范围

评估对象概况：本次评估对象和范围为海南椰岛（集团）股份有限公司委托评估的位于中山市沙朗镇金昌工业区工业路边的一宗工业用地及地上建筑物，其概况如下：

1、土地及地上建筑物权利状况

根据中山市政府部门签发的土地权属证件，详见下表：

序号	产权证号	地址	权属人	土地用途	土地使用期限至	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	建筑层数、结构
1	中府国用(总)字第134163号	中山市沙朗镇金昌工业区工业路边	中山市椰岛饮料有限公司	工业厂房	2044/1/28	18,675.00		
	厂房					20,634.82	框架4层	
合计						18,675.00	20,634.82	

2、位置、区域和环境：

1999年7月14日，经广东省人民政府批准，同意中山市撤销沙朗镇，将其并入西区办事处。同年8月25日，中山市人民政府西区办事处挂牌成立(时称新西区)。新西区东邻岐江河，与石岐区隔河相望，东北与石岐区鸭梨沙和港口镇接壤，南与沙溪镇龙瑞和南区的城南相邻，西与沙溪镇相连，北与东升镇坦背为界。

3、房地产实物状况：

估价对象位于中山市沙朗镇金昌工业区工业路边，土地属中山市二级工业用地（基准地价区片价：620元/平方米），东至与港口镇边界处，南至石特涌，西至彩虹大道，北至悦生涌，附近分布有大洋电机厂、好来化工有限公司、尊宝实业有限公司、家乐电

器厂等；，所在区域地理位置较好，该区域内多以工业厂房为主，工业聚集度较高；有部分居民居住，周围的各项生活配套设施较好，路网布局较好，对外交通方便。

经实地勘察，待估宗地为已开发工业用地，土地面积为 18,675 平方米，待估宗地形状较规则，大致呈梯形，地势平坦，地基、地质较好，有利于土地的合理利用，宗地红线外已“通路、通水、通电、通讯”等基础配套设施，用地红线内“场地已平整”，土地规划为工业用途。

估价对象上建成一幢框架结构 4 层工业厂房，建筑面积为 20,634.82 平方米，约于 1993 年建成；建筑物外墙部分贴瓷砖、部分马赛克，安装铝合金窗；室内间隔布局合理，通风采光较好，装修一般，地面铺地砖，内墙面及天花扇灰；房产整体完整，水、电、通讯等配套设施完善。

四、 价值定义

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

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2019 年 5 月 30 日，评估中所采用的价格均是在评估基准日的价格标准。

六、 评估依据

（一）法规依据

- 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——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
- 7、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、技术标准
 - 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
 - 《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）；
- 10、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料；
- 11、中山市 2015 年城镇土地出让基准地价标准；
- 12、国家相关的其它法规。

（二）行为依据

与委托方签订的评估业务约定书。

（三）权属依据

- 1、委托方提供的土地产权证、建筑物权属证明文件；

（四）取价依据

- 1、《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、委托方申报材料及其他资料；

- 3、有关询价资料和参数资料；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

七、 评估方法

根据估价对象的特点和估价目的，我们对土地部分采用市场法进行估价：

1、市场法：指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。比较因素分为实物因素、区位因素及权益因素。根据估价对象状况，选取了3个可比实例：

计算公式：

宗地价值比准价格 $a = \text{可比案例成交价} \times \text{区域因素修正} \times \text{实物因素修正} \times \text{权益因素修正} \times \text{土地面积}$ ；

待估宗地评估价值 $= (\text{宗地价值比准价格 } a + \text{宗地价值比准价格 } b + \text{宗地价值比准价格 } c) \div 3$ ；

经评估，待估宗地的评估单价为 1,200 元/m²，评估总价为 22,410,000 元（取整至佰位）。

对建筑物部分采用成本法进行估价：

1、重置成本法：是根据待评估房产的设计、建造标准和材料等现实情况，采用估价时点的建筑材料和建筑技术，按估价时点的价格水平重新建造与估价对象具有同等功能效用的全新状态的建筑物所需资金，包括各项必要成本费用、应纳税金及正常开发利润等，确定建筑物的重置完全价值。以建筑物的规定使用年限和已使用年限为基础，依据

建筑物的维护保养及使用情况，采用直线法和实际观察法，综合确定成新率，从而计算出估价对象的评估价值的一种估价方法。

经评估，估价对象建筑物评估重置单价为 1,500 元/m²，成新率为 60%，评估总价为 18,571,300 元（取整至佰位）（详见《估价结果明细表》）。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、签定评估业务约定书前，本公司派出评估人员与委托方进行接触，向委托方说明评估程序，明确评估目的、评估对象、范围、评估基准日，并就评估收费、完成时间及该公司应提供的资料等事项进行协商，然后签订了评估业务约定书。

2、开展评估工作之前，拟定切实可行的评估方案，选派评估人员进行评估工作。

（二）资产清查

- 1、评估人员会同委托方等有关人员对评估对象进行查看、记录；
- 2、查阅委托评估对象的产权证明文件。

（三）评定估算阶段

根据委估对象的实际状况和特点，制定具体评估方法，对评估范围内的评估对象进行评估测算，确定评估值。

（四）评估汇总阶段

经过现场工作和评定估算后，逐级汇总得出评估结论，由项目负责人召集各评估人员讨论分析评估结论，并征求委托方意见。由项目负责人撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告书。

九、 评估假设

（一）独立性、客观性、科学性的工作原则

本公司独立进行资产评估操作，未受被评估资产各方当事人利益的影响，参与本项目目的有关评估人员与被评资产各方当事人没有任何利害关系；

本公司评估人员在掌握详实可靠资料的基础上，采用符合实际的标准和方法，得出合理、可信、公正的评估结论；

本公司评估人员在评估过程中，根据评估目的，制定科学的评估方案，采用科学的评估程序和方法，对涉及相关经济行为的资产价值进行公允的评价。

（二）持续经营原则、替代性原则和公开市场原则等操作性原则

本次资产评估是根据被评估资产可按已预见的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用条件下进行的，并以此确定相应的评估方法、参数和依据；

本次评估取价，对于同一资产或同种资产在评估基准日存在多种价格或价格标准时，选用最合理的一种；

本次资产评估选取的作价依据和评估结论都可在公开市场存在或成立。

（三）基本前提和假设

1、本次评估的基本前提是国家宏观经济政策和市场的基本情况无重大变化；

2、本评估结果建立在委托方及评估报告使用者提供的所有文件资料真实、准确、完整、客观的基础上。

本评估结果仅在满足上述有关前提及假设条件的情况下成立。

十、 评估结论

经评估，估价对象在 2019 年 5 月 30 日估价时点的评估总值为人民币 （大写：肆仟零

玖拾捌万壹仟叁佰元整（¥40,981,300元，评估价值精确至佰位）。详见估价结果明细表。

十一、 特别事项说明

（一）在评估基准日至本报告出具期间，国家宏观政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但本公司不能预计本评估报告出具后政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）对于评估中可能存在的影响评估结果的其它瑕疵事项，委托方及评估报告使用者如果在评估时未作特别说明，在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）法律效力

- 1、本评估结果依照国家有关的规定出具，具有法律规定效力；
- 2、本公司不对委托方及评估报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为产生的后果负责；
- 3、本次评估结果建立在委托方及评估报告使用者提供所有文件资料真实、准确、完整、客观基础上，为委托方指定之评估对象在评估基准日的市场价格；
- 4、本评估报告的有关附件和备查文件为本报告的重要组成部分，与本报告书正文具有同等法律效力。

（二）评估结论的有效使用期

本次评估结论有效使用期自评估基准日起一年，即在2019年5月30日至2020年5月29日内有效。

（三）评估报告的使用范围

本报告书仅供委托方及与评估目的相关的使用者为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方及与评估目的相关的使用者所有。
本公司承诺：未经委托方许可，本公司不随意将评估报告向他人提供或公开。

十三、 评估报告日

本报告书报告日期为 2019 年 6 月 10 日。

中山市安大资产评估有限公司

中国资产评估师：赵安平

法定代表人：赵安平

中国资产评估师：王有红

2019 年 6 月 10 日

附 件

- （一）估价结果明细表；
- （二）现场拍摄照片；
- （三）产权证明文件（复印件）；
- （四）委托方营业执照（复印件）；
- （五）评估机构备案公告（复印件）；
- （六）资产评估师资格证书（复印件）；
- （七）评估机构营业执照（复印件）。