

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

爱仕达股份有限公司土地收储涉及的温岭市经济

开发区科技路 2 号房地产

市场价值评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2008 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十一月二十七日

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： 1111020008201901065

资产评估报告名称： 爱仕达股份有限公司土地收储涉及的温岭市经济开发区科技路2号房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告文号： 中联评报字[2019]第2008号

资产评估机构名称： 中联资产评估集团有限公司

签字资产评估专业人员： 周斌(资产评估师)、刘赛莉(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

| | |
|------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 摘 要 | 3 |
| 资 产 评 估 报 告 | 5 |
| 一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者 | 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 | 8 |
| 五、评估基准日 | 8 |
| 六、评估依据 | 9 |
| 七、评估方法 | 10 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 11 |
| 九、评估假设 | 12 |
| 十、评估结论 | 14 |
| 十一、特别事项说明 | 14 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 15 |
| 十三、评估报告日 | 16 |
| 备查文件目录 | 18 |

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。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

爱仕达股份有限公司土地收储涉及的温岭市经济开发

区科技路2号房地产市场价格价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第2008号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受爱仕达股份有限公司的委托，就爱仕达股份有限公司因土地收储需了解温岭市经济开发区科技路2号房地产市场价格事宜，对所涉及的资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及范围为爱仕达股份有限公司所拥有的温岭市经济开发区科技路2号房地产。委估房产已办理《房屋所有权证》（温房权证城区字第166851号、温房权证城区字第166853号、温房权证城区字第166856号、温房权证城区字第166858号、温房权证城区字第166860号、温房权证城区字第166863号、温房权证城区字第166866号、温房权证城区字第166868号、温房权证城区字第166869号、温房权证城区字第166870号、温房权证城区字第166871号、温房权证城区字第166872号、温房权证城区字第166874号），证载房产建筑面积共38,611.87平方米、设计用途均为非住宅；房产对应土地已办理《国有土地使用证》（温国用（2008）第G00849号），证载土地面积73,104.10平方米，纳入本次评估范围的土地面积为63,905.41平方米，土地用途工业、使用权类型出让，土地终止日期为2052年3月18日。截止评估基准日，委估资产账面原值56,889,778.94元，账面净值24,239,010.05元。委估房

产目前自用中，建筑物主体结构完好，维护保养良好。

评估基准日为2019年9月30日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规和评估准则，遵循独立、客观、科学的工作原则和产权利益主体变动原则、替代性原则等有关经济原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料 and 市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，根据资产的特点采用收益法进行评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法，得出爱仕达股份有限公司拟处置房地产在评估基准日2019年9月30日的评估结果为288,877,400.00元（含税）。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估结果使用有效期一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

爱仕达股份有限公司土地收储涉及的温岭市经济开发区科技路2号房地产市场价格价值评估项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 2008 号

爱仕达股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法，按照必要的评估程序，对爱仕达股份有限公司拟处置的房地产在评估基准日 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为爱仕达股份有限公司。

（一）委托人、产权持有单位概况

名称：爱仕达股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：浙江温岭市经济开发区科技路2号

法定代表人：陈合林

统一社会信用代码：91330000610004375Y

注册资本：叁亿伍仟零叁拾贰万零捌佰零壹元整

经营范围：炊具及配件、餐具及配件、家用电器、玻璃制品、模具、工业机器人的设计、制造、销售，机械零部件、通用零部件的制造、加工、销售，厨卫用品、金属复合材料、化工产品（不含危险化学品，易

制毒化学品及监控化学品)的销售,货物进出口,技术进出口,房屋租赁,互联网生产服务平台的技术服务、信息系统集成服务、物联网技术服务,家用电器维修、货运(范围详见《中华人民共和国道路运输经营许可证》)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人及产权持有单位均为爱仕达股份有限公司。

(三) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、产权持有单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据爱仕达股份有限公司出具的《资产评估委托函》,爱仕达股份有限公司因土地收储需了解温岭经济开发区产学研园区工业房地产市场价格,为此需进行资产评估,为爱仕达股份有限公司相关经济行为提供价值参考。收储方政府另行选择评估公司进行评估。

本次资产评估的目的是反映爱仕达股份有限公司申报纳入评估范围的房地产于评估基准日的市场价值,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

评估对象及范围为爱仕达股份有限公司所拥有的温岭市经济开发区科技路2号房地产。

爱仕达股份有限公司申报的房屋建筑物共13项,均位于爱仕达股

份有限公司厂区内。具体有北门卫、污水处理房、模具车间、喷涂车间、成型车间等。房屋建筑物建筑面积共 38,611.87 平方米。其中北门卫已取得温房权证城区字第 166851 号房屋所有权证,建筑面积为 26.34 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;东门卫已取得温房权证城区字第 166858 号房屋所有权证,建筑面积为 37.50 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;软氧车间、半成品车库已取得温房权证城区字第 166853 号房屋所有权证,建筑面积为 7,295.88 平方米,钢混结构,地上 1-2 层,竣工年份为 2005 年 12 月;污水处理房已取得温房权证城区字第 166856 号房屋所有权证,建筑面积为 99.60 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;模具车间已取得温房权证城区字第 166860 号房屋所有权证,建筑面积为 2,944.96 平方米,钢混结构,地上 1-2 层,竣工年份为 2005 年 12 月;涂料仓库 1 已取得温房权证城区字第 166863 号房屋所有权证,建筑面积为 150.02 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;喷涂车间已取得温房权证城区字第 166866 号房屋所有权证,建筑面积为 7,446.68 平方米,钢混结构,地上 1-2 层,竣工年份为 2005 年 12 月;河水处理房已取得温房权证城区字第 166868 号房屋所有权证,建筑面积为 51.90 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;锅炉房已取得温房权证城区字第 166869 号房屋所有权证,建筑面积为 814.22 平方米,混合结构,地上 1-2 层,竣工年份为 2005 年 12 月;涂料仓库 2 已取得温房权证城区字第 166870 号房屋所有权证,建筑面积为 123.18 平方米,混合结构,地上 1 层,竣工年份为 2005 年 12 月;成型车间已取得温房权证城区字第 166871 号房屋所有权证,建筑面积为 6,320.16 平方米,钢混结构,地上 1-2 层,竣工年份为 2005 年 12 月;硬氧车间已取得温房权证城区字第 166872 号房屋所有权证,建筑面积为 9,563.02

平方米，钢混结构，地上1-2层，竣工年份为2005年12月；综合仓库已取得温房权证城区字第166874号房屋所有权证，建筑面积为3,738.41平方米，钢混结构，地上1-2层，竣工年份为2005年12月。

上述房屋建筑物对应土地已办理《国有土地使用证》(温国用(2008)第G00849号)，证载土地面积73,104.10平方米，纳入本次评估范围的土地面积为63,905.41平方米，土地用途工业、使用权类型出让，土地终止日期为2052年3月18日。截止评估基准日，委估资产账面原值56,889,778.94元，账面净值24,239,010.05元。

现场勘查，委估房产楼建筑时间均为2005年12月，装修情况均为简单装修。至勘查时点，委估房产自用中，建筑物主体结构完好，维护保养良好。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目评估基准日是2019年9月30日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2019年9月30日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、爱仕达股份有限公司出具的《资产评估委托函》。

（二）法律法规依据

1. 《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，2009年第二次修正）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2015年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

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

5. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33

号)；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协【2018】37号)；
8. 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四) 资产权属依据

- 1、 《房屋所有权证》；
- 2、 《国有土地使用证》；
- 3、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 地区同类型房地产租售调查资料；
- 2、 其他参考资料。

(六) 其它参考依据

- 1、 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、 工程建设有关技术资料及现场勘查资料；
- 3、 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及本评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

房地产评估方法一般包括成本法、收益法、市场比较法，成本法是通过求取估价对象在评估时点的重置价格或重建价格，以此确定评估对象价值的方法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法；市场比较法是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

由于待估房产设计用途非住宅、土地用途工业，且位于市区，较难取得类似成交案例，不宜采用市场比较法；因区域内工业用地已饱和且

出让时间较早，较难核算确定其地价成本，因此不适宜采用成本法；根据现场调查，估价对象周边工业房地产出租成交案例较多，故在充分收集估价所需资料基础上，采用收益法来确定最终的估价结果。

收益法是指通过评估资产未来预期收益并折算成现值。采用适当的折现率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算为评估对象的现值，将其之和得出评估对象的房地产收益价格。根据本次评估对象、租赁市场情况、价值类型、资料收集情况等相关条件，宜采用收益法。其基本公式为：

$$\text{房地产收益价格 } P = \frac{A}{(r-g)} \left[1 - \frac{(1+g)^n}{(1+r)^n} \right] \times (1+r)$$

其中：A为年净收益；

r为折现率；

g为固定增长率

n为收益年限

委估房产建筑结构钢混，至土地租赁期限截止时点，房产尚可使用年限为13.67年。由于房产经济使用年限高于其收益年限，评估过程中测算了收益期满后建筑物的可回收价值并进行折现，加计收益法结果后确定委估房地产的评估结果，房屋构建价格结合建筑物结构及地区同类型房屋重置价格综合确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2019年11月初，与产权持有者就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。

2、配合委托人和产权持有者进行资产核实、并出具承诺函等工

作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年11月4日。主要工作如下：

- 1、听取委托人及产权持有者有关人员介绍委估资产的历史、现状；
- 2、按评估规范的要求，对委估进行了全面核实，调查房产状态及周边情况；
- 3、搜集、查阅收集委估资产的产权证明文件；
- 4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

（三）评估汇总阶段

2019年11月5日至11月19日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步复核后与委托人就评估结果交换意见，在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2019年11月20日至2019年11月27日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用收益法，得出爱仕达股份有限公司拟处置房地产在评估基准日2019年9月30日的评估结论如下：

截止评估基准日，爱仕达股份有限公司温岭市经济开发区科技路2号房地产评估结果为288,877,400.00元（含税）。

十一、特别事项说明

1、本次评估结果含增值税，提请报告使用者注意。

2、本次评估测算过程中，销项税为不含税租金收入*5%，进项税按现行政策及企业实际情况不可进行抵扣，若增值税的计算和实际税务处理不一致，具体增值税金额以税务部门实际征收为准。

3、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

4、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

5、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

6、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有

关资料，委托人及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托人及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，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、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期: 评估结果使用有效期一年, 即自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年十一月二十七日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

资产评估师:



资产评估师:



二〇一九年十一月二十七日

备查文件目录

- 1、 资产评估明细表；
- 2、 经济行为文件（复印件）；
- 3、 委托人及产权持有单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委估资产主要权属证明文件；
- 5、 委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；
- 10、 资产评估委托合同（复印件）。