

【本资产评估报告书依据中国资产评估准则编制】

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资
区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值
资产评估报告

闽中兴评字(2021)第 JL30032 号

(共一册, 第一册)

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇二一年十月二十八日

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： 3535020001202100191

资产评估报告名称： 贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 闽中兴评字(2021)第JL30032号

资产评估机构名称： 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 侯君菊(资产评估师)、钱仁煌(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。

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、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人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。

五、本资产评估机构及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。

六、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了现场调查，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，对已经发现的有关事项进行了如实披露。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

七、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的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。

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资 区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值 资产评估报告

目录

资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告.....	3
一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象和评估范围.....	4
四、价值类型.....	5
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	8
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	15
十二、资产评估报告使用限制说明.....	16
十三、资产评估报告日.....	17
资产评估报告附件.....	18

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值资产评估报告摘要

闽中兴评字(2021)第 JL30032 号

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人:

委托人: 贵人鸟股份有限公司

产权持有人: 贵人鸟股份有限公司

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人: 仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告,其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的: 贵人鸟股份有限公司经重整后,公司短期仍面临着较大的偿债压力。为进一步夯实公司资产质量,公司决定优化调整经营模式,经营模式调整后,公司运动鞋服相关产品均采用外协加工采购模式,与生产相关的人员和业务将大部分不再保留,相关资产也需重新规划用途,部分资产也出现闲置。为提高公司的资产质量,降低负债额等需要,贵人鸟股份有限公司拟转让位于泉州市台商投资区东园镇阳光村厂区内的工业房地产,本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围: 本次评估对象为贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产的市场价值;评估范围为贵人鸟股份有限公司申报的位于泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产,房屋建筑面积合计 167,600.92 平方米,土地面积 85,863.23 平方米,评估基准日账面价值 204,907,819.39 元。

四、价值类型: 本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日: 本次评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

六、主要评估方法: 资产基础法。

七、评估结论: 在评估基准日 2021 年 9 月 30 日,贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产账面价值 20,490.78 万元,经评估,在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的市场价值为人民币 20,907.19

万元(大写人民币贰亿零玖佰零柒万壹仟就佰元整),评估增值 416.41 万元,增值率 2.03%,增值原因主要系评估对象土地取得时间较早,取得成本低,地价有一定幅度上涨导致评估增值。

金额单位: 万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率 (%)
房屋建筑物	18,013.52	17,601.46	-412.06	-2.29
土地	2,477.26	3,305.73	828.47	33.44
合计	20,490.78	20,907.19	416.41	2.03

八、评估结论使用有效期: 本资产评估报告使用有效期为一年, 即自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日。

九、特别事项说明:

(一) 本资产评估机构在评估过程中, 接受了部分由贵人鸟股份有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由贵人鸟股份有限公司负责, 资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

(二) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘, 这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察, 未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

(三) 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制, 资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

(四) 截至评估基准日, 纳入评估范围内的房地产(土地面积 86,343.7 平方米, 地上 4#-6#房屋建筑面积 88,494.1 平方米) 已设立抵押权, 抵押权人为中国银行股份有限公司晋江分行, 抵押方式: 最高额抵押, 担保最高债权额 15,028 万元。

(五) 纳入本次评估范围内的土地使用权所属宗地原登记办证面积 86,343.7 平方米, 因泉州跨海通道工程项目建设的需要, 该宗地西北角约 480.47 平方米土地已被征收, 由于征收后剩余的土地使用权尚未办理变更登记, 故本次评估范围的土地使用权面积按证载面积扣减已征收土地面积确定, 即 85,863.23 平方米。

(六) 本次资产评估结论为不含增值税的价格, 提请报告使用者注意。另外, 本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

上述事项, 提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

以上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。

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资 区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值 资产评估报告

闽中兴评字（2021）第 JL30032 号

贵人鸟股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本资产评估机构”）接受贵公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的行政法规和资产评估准则的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵人鸟股份有限公司拟转让资产涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产的市场价值进行资产评估。本资产评估机构资产评估师按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查看、市场调查，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人简介

企业名称：贵人鸟股份有限公司

统一社会信用代码：913500007640583922

地址：晋江市陈埭沟西工业区

成立日期：2004 年 7 月 13 日

营业期限：2004 年 7 月 13 日至长期

注册资本：157,150.5358 万人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：林思萍

经营范围：从事鞋、服装的生产、研发及批发、零售；体育用品、体育器材、运动防护用品、皮箱、包、袜子、帽的生产、研发及批发、零售；从事货物及技术的进出口业务；贸易中介代理；产品销售代理；贸易经纪与代理服务。（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）产权持有人简介

企业名称：贵人鸟股份有限公司

（三）委托人同产权持有人的关系

委托人即评估对象的产权持有人。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：仅供委托人根据国家法律、法规规定为实现本次目的相关经济行为而使用本报告，其他任何机构和个人不能成为本报告的使用人。

二、评估目的

贵人鸟股份有限公司经重整后，公司短期仍面临着较大的偿债压力。为进一步夯实公司资产质量，公司决定优化调整经营模式，经营模式调整后，公司运动鞋服相关产品均采用外协加工采购模式，与生产相关的人员和业务将大部分不再保留，相关资产也需重新规划用途，部分资产也出现闲置。为提高公司的资产质量，降低负债额等需要，贵人鸟股份有限公司拟转让位于泉州市台商投资区东园镇阳光村厂区内的工业房地产，本次评估系为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为贵人鸟股份有限公司申报的位于贵人鸟股份有限公司申报的位于泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产，房屋建筑面积合计 167,600.92 平方米，土地面积 85,863.23 平方米，评估基准日账面价值 204,907,819.39 元。

（三）资产构成及概况

1. 总体概况

评估范围内的房屋建筑物类资产为贵人鸟股份有限公司位于泉州台商投资区东园镇阳光村的工业厂区房屋建筑物，建筑结构类型主要为钢混框架结构，主要房屋建筑物于 2010-2014 年间陆续建成。

主要房屋特征如下：

钢混结构房屋采用钢筋砼独立基础或条形基础，上部主体采用钢筋砼梁板式框架、实心砖墙体或空心砖墙体等；办公楼用房外墙面为干挂大理石、真石漆面层，局部玻璃幕墙，楼地面为水泥砂浆，墙面、天棚为钢筋混凝土面层；宿舍类用房外墙为真石漆饰面，楼地面铺设玻化砖，墙面及天棚抹灰刷乳胶漆饰面，公共廊道、食堂、楼电梯间等用房楼地面

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产产市场价值资产评估报告

铺设花岗岩板，楼宇安装木门，铝合金推拉窗、卷帘门，配套设施有电梯、消防设施等；厂房、库房类房屋外墙一般为小条砖等饰面，内墙面为抹灰乳胶漆饰面，部分为贴砖饰面，楼地面一般为金刚砂耐磨面层，或环氧漆面饰面、铺贴普通地板砖，安装有木门窗、铝合金门窗以及钢质防火门、卷帘门等，并配设有生产、生活用给排水系统及工业用电气照明设施、消防喷淋、货梯等设施设备。

2. 权利状况

评估范围内的房屋建筑面积合计 167,600.92 平方米，截止评估基准日，上述房产均已取得权属证书，房屋权利人为贵人鸟股份有限公司。

3. 房屋建筑物使用状况

评估范围中厂区内的房屋建筑物类资产于 2010 年后陆续建成，目前仅部分楼栋启用，利用率较低，主要作为仓储物流用房、仓储包装及分拣，日常维护和管理正常，房屋建筑物基础基本稳定，未发现有明显不均匀沉降，主体承重构件节点牢固，未发现明显倾斜、变形、裂缝等现象，配套附属设施设备均可正常使用，总体状况基本完好，未发现有异常毁损；

4. 账面原值的构成

评估范围内的房屋建筑物为企业购置及后期自建取得，其购置房产的账面价值包括购置价款、税费等，自建房产的账面价值包括建安造价、勘察设计费、贷款利息以及其他分摊的费用。

5. 房屋建筑物占用的土地情况

评估范围内的房屋建构筑物占用的土地共 1 宗，面积 85,863.23 平方米，系按所属宗地原证载土地面积扣减已被征收的土地面积方式确定，截至评估基准日，尚未办理土地面积变更登记，原土地证载权利人为贵人鸟股份有限公司，土地使用权剩余年限为 33.41 年，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，上述宗地已纳入本次无形资产土地使用权评估范围。

四、价值类型

（一）本次资产评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值定义表述：所谓市场价值，是指评估对象在评估基准日公开市场条件下进行正常、公平交易可以实现的价值的估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次资产评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次资产评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

1. 本项目评估基准日确定的理由：该日期与评估目的实现的日期接近，经委托人书面确认，确定本项目资产评估基准日为 2021 年 9 月 30 日。
2. 本次资产评估的一切取价标准和利率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、税率。

六、评估依据

（一）行为依据

1. 资产评估委托合同。

（二）主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，2017 年修订）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
5. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号）；
6. 《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）；
7. 《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，2019 年 1 月 2 日修改）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
9. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 7 月 2 日中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订）；
11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 732 号，2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）

12. 其他有关法律法规。

（三）评估准则

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. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 其他准则。

（四）产权依据

1. 产权持有人营业执照复印件；
2. 委托人及产权持有人承诺函；
3. 产权持有人提供的委估资产权属证书、土地出让合同；
4. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 《福建省房屋建筑与装饰工程预算定额》（FJYD-101-2017）、《福建省构筑物工程预算定额》（FJYD-102-2017）、《福建省装配式建筑工程预算定额》（FJYD-103-2017）、《福建省通用安装工程预算定额》（FJYD-301-2017~FJYD-311-2017）、《福建省市政工程预算定额》（FJYD-401-2017~FJYD-409-2017）、《福建省园林绿化工程预算定额》（FJYD-501-2017）、《福建省建设工程混凝土、砂浆等半成品配合比》（2017版）、《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）、《福建省统计年鉴》及评估基准日当期当地建设工程主要材料价格信息；

2. 原国家发展计划委员会、建设部发布的《工程勘察设计收费标准》（计价格〔2002〕10号）；国家发展和改革委员会、建设部发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；“《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨

贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产产市场价值资产评估报告

询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）；《国家计委关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》（计价格[2002]1980号）；《福建省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》（闽价[2002]房457号）；

- 3.《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定〉的通知》（财建[2016]504号）；
4. 我司掌握的有关资料及评估人员现场勘察所掌握的情况资料；
5. 评估对象周边工业用地成交案例；
6. 《泉州台商投资区管理委员会关于公布泉州台商投资区2019年城镇基准地价的通告》（泉台管[2021]61号）
7. 我司掌握的类似建筑工程造价指标。

（六）参考资料及其依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报表。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法。

1. 市场法

市场法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。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- （2）公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例；
- （3）能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3. 资产基础法

资产基础法是指在评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态；

(2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选用

根据本次评估目的，纳入本次评估范围的资产为房屋建筑物类固定资产、无形资产-土地使用权，故本次采用资产基础法进行评估，其中房屋建筑物采用重置成本法进行估算，土地使用权采用市场比较法进行估算。

1. 房屋建筑物类固定资产的评估

根据被评估单位提供的建筑物明细清单，评估对象房屋建筑物主要为工业厂房及工业配套宿舍、办公用房。对于工业厂房以及自用办公用房，周边类似可比交易案例较少，该类资产无出租案例，无法确定出租性收入，故市场法、收益法难以使用，故本次评估工业厂房主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下，重新购置一个全新状态下的被评估资产所需的全部重置成本乘以成新率，其乘积即作为评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×成新率。

其中：重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+资金成本+开发利润-可抵扣增值税+销售税费

其中：

1) 建设成本

建设成本=建筑安装工程费+前期工程及其他费用+基础设施及附属工程费

A. 建筑安装工程费

建安工程造价指土建工程造价与安装工程造价，其中：土建工程包括基础工程、一般土建工程、装饰工程等，安装工程包括给排水工程、照明工程、采暖工程、消防工程等。根据企业提供的情况及评估对象房屋建筑物工程资料收集情况，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装工程费。对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

B. 前期工程及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

序号	费用名称	计费基数	费率	计费依据
1	前期工作咨询费	工程造价	0.40%	参考原计价格(1999)1283号
2	环境影响评价费	工程造价	0.12%	参考原计价格[2002]125号
3	勘察设计费	工程造价	2.50%	参考原计价格[2002]10号
4	招标代理费	工程造价	0.15%	参考原计价格[2002]1980号

5	工程监理费	工程造价	1.90%	参考原发改价格[2007]670号
6	工程造价咨询服务费	工程造价	0.73%	参考原闽价[2002]房457号
7	其他前期工程费	工程造价	0.30%	包括测绘费、监测、检测费、临时设施费等
合计			6.10%	

C. 基础设施及附属工程费：主要包括生产车间配套的辅助设施，如：道路，围墙、大门、供电、雨污排水管网、消防、绿化以及路灯等，本次评估按照厂区的基础设施及附属工程的投资建设情况确定基础设施及附属工程费取费标准。

2) 建设单位管理费：建设单位管理费是指建设单位从项目开工之日起至办理竣工财务决算之日止发生的管理性质的开支。包括：工作人员工资及福利费、办公费和差旅费等，根据“财政部关于印发《基本建设项目成本管理规定》的通知（财建[2016]504号）结合工程的实际情况，按建安工程造价的一定比例计取。

3) 销售费用

销售费用是指预售或销售开发完成后的房地产的必要支出。本次评估结合评估目的，不计取该项费用。

4) 资金成本

即应计利息，计息期按正常建设工期，利率取评估基准日银行基建贷款利率、资金视为建设期内正常均匀投入，计息基础为建安工程造价、前期费用、基础设施及附属工程费及管理费之和。

$$\text{投资利率：} R = (1+r)^{N/2} - 1$$

其中：R——投资利率，

r——现行银行年贷款利率，

N——各建、构筑物的工期，

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程费} + \text{前期工程及其他费用} + \text{基础设施及附属工程费} + \text{管理费}) \times R$$

5) 开发利润

根据评估对象房屋属性，不取开发利润。

6) 可抵扣增值税

营改增后，对于符合增值税抵扣条件的房屋建筑物类资产，其重置成本扣除可抵扣增值税，包括建安工程费中的增值税进项税（税率9%）、前期费用中的增值税进项税（税率6%）。

7) 销售税费

销售税费是指预售或销售开发完成后的房地产应由卖方缴纳的税费。本次评估结合评估目的，不计取该项费用。

8) 成新率的确定

资产评估专业人员通过现场勘查及市场调查后,对房屋建筑物参照不同工程结构进行分析比较,结合现场观察,对建筑物的基础、主体承重结构、墙体、楼面、屋盖、防水及地面层、门窗、粉刷、水电配套设施等进行勘察记录,同时考虑房屋建筑物的内在质量、建造年份及平时维护保养和使用状况因素;当前鞋服行业市场竞争激烈,产能相对过剩,评估对象房屋自建成后利用率一直较低,故建筑物除存在实体折旧外,还存在经济性等其他贬值因素影响,本次评估在确定实体成新率的基础上通过对各类房屋建筑构筑物分析其他贬值因素的影响,最终确定综合成新率。

A. 实体成新率的确定

本次评估对于单位价值大或结构相对复杂的房屋建构筑物采用加权成新率法确定其实体成新率,对于单位价值小或结构相对简单的房屋建构筑物采用年限法确定其实体成新率。

a. 年限法

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

房屋建筑物使用年限

房屋分类	寿命年限(年)	房屋分类	寿命年限(年)
1. 钢结构		3. 砖混结构	
其中: 生产用房	50	其中: 生产用房	40
受腐蚀生产用房	30	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	60	非生产用房	50
2. 钢筋混凝土框架结构		4. 砖木结构	
其中: 生产用房	50	其中: 生产用房	30
受腐蚀生产用房	35	非生产用房	40
受强腐蚀生产用房	15	5. 简易结构	
非生产用房	60	其中: 简易钢构车间	15
		简易钢构活动房	10

b. 分值法

$$\text{成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{结构部分修正系数} + \text{装修部分合计得分} \times \text{装修部分修正系数} + \text{设备部分合计得分} \times \text{设备部分修正系数}$$

结构类别 修正系数	框架结构			混合结构			砖木结构		
	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)	结构	装修	设备(水电)
楼层	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分	部分
单层	0.85	0.05	0.1	0.7	0.2	0.1	0.8	0.15	0.05
二~三层	0.8	0.1	0.1	0.6	0.2	0.2	0.7	0.2	0.1
四~六层	0.75	0.12	0.13	0.55	0.15	0.3			
七层以上	0.8	0.1	0.1						

$$\text{c. 实体成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{分值法成新率} \times 60\%$$

B. 其他因素贬值率的分析

根据生产设施的功能情况、所属行业行情、生产设施的通用性情况进行分析，确定房屋建筑物的贬值率，分析过程表如下：

其他贬值率因素分析表		
	贬值因素	标准分值
市场行情贬值因素分析	市场行情较好，产品供求正常，企业正常生产经营，生产设施利用率高	0%
	市场行情一般，产品供给略大于需求，企业降低产能适应市场，生产设施利用率不高	-5%
	市场行情较差，产品需求减少，产能相对过剩，企业间歇生产，生产设施利用率一般	-10%
	市场竞争加剧，产能过剩，产品去化周期较长，生产经营出现亏损，阶段性停产，生产设施利用率较低	-20%
	市场竞争激烈，生产能力严重过剩，产品滞销，处于行业周期性低谷，生产设施未来行业复苏前长时间闲置	-30%
	市场竞争激烈，生产能力严重过剩，产品销售困难，停止生产且在可预见的未来生产设施无法再利用	-40%
功能性贬值因素分析	生产设施功能齐全，满足日常生产需求	0%
	生产设施存在轻微功能缺乏或功能落后，导致产生轻微的超额运营成本	-5%
	生产设施功能缺乏或功能落后较严重，导致产生超额运营成本较大	-10%
	生产设施功能缺乏或功能落后严重，导致产生超额运营成本高，需技术改造、功能修复后才能重新利用	-20%
	生产设施功能缺乏或功能落后严重，产生超额运营成本高导致企业严重亏损，需大修或改建才能重新使用	30%
通用性贬值因素分析	标准生产生产设施，通用性高，可独立使用，可满足适应不同行业的生产需求	0%
	主要为标准生产设施，通用性较好，可独立使用，需适当改造后才能满足不同行业的生产需求	-5%
	非标准生产设施，通用性一般，可独立使用，可满足同行业的生产需求	-10%
	非标准生产设施，不可独立使用，不可分割使用，通用性较差	-20%
	专业生产设施，通用性较差，总价值量高，通用性差	-30%

C. 综合成新率

综合成新率=（1-实体折旧率）*（1+其他因素贬值率）

=实体成新率*（1+其他因素贬值率）

9) 评估值=评估原值*综合成新率

2. 无形资产——土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），土地通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。本次评估根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。评估对象宗地为工业用地，在基准地价覆盖范围之内，虽然现行基准地价基准日为2019年7月1日，但仍在相关规范规定可使用期范围内，因此选用基准地价系数修正法；周边无同类用地的租赁案例，无法合理确定土地的租赁收益，因此无法采用收益法；所在片区的征地补偿标准为2017年公布实施，已多年未更新，其可靠度较低，因此不选用成本逼近法；评

估对象为工业用地，周边开发完成后的不动产一般为自用，无法合理确定开发完成后的不动产价值，故无法采用剩余法进行评估；评估对象用地周边近期类似工业用地出让案例较多，故可采用市场比较法进行评估。

所谓基准地价系数修正法是指利用当地政府制定的基准地价作为参照物，对其期日因素、区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求取评估对象地块公平市场价值的一种估价方法。

基本公式为：

$$P=P_{1b} \times (1+\sum K_i) \times K_j + D;$$

式中：P—评估对象宗地价格；

P_{1b} —某用途、某级别（均质区域）的基准地价；

$\sum K_i$ —宗地修正系数；

K_j —估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D—开发程度修正。

所谓市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法，计算公式如下：

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

式中：P—待估宗地价格；

P_b —比较实例价格；

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。

八、评估程序实施过程 and 情况

本资产评估机构接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本资产评估机构与委托人签定的资产评估委托合同约定的事项，组织资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、结果汇总、出具报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目小组成员进行培训。

（二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场调查，收集整理资产购建、使用、租赁等相关资料，并对资产状况进行勘察、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集类似房地产市场交易资料，了解同类房地产价格水平；

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际情况和特点，制定各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

（四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 对各种方法评估形成的测算结果进行分析比较，确定评估结论；

3. 编制初步资产评估报告；

4. 对初步资产评估报告进行内部审核；

5. 征求有关各方意见。

（五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析和结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（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,资产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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(二) 特殊假设

1. 以委托人及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件;
2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件;
3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件;
4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件;
5. 除已知悉并披露的事项外,本次资产评估以不存在其他未被申报的账外资产、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项,且产权持有人对列入评估范围的资产拥有完整的合法权利为假设条件。

本资产评估报告及评估结论是依据上述评估假设,以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果,若上述前提和假设条件发生变化时,本资产评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在评估基准日 2021 年 9 月 30 日,贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产账面价值 20,490.78 万元,经评估,在满足本报告中所述的全部评估假设和前提条件下的市场价值为人民币 20,907.19 万元(大写人民币贰亿零玖佰零柒万壹仟就佰元整),评估增值 416.41 万元,增值率 2.03%,增值原因主要系评估对象土地取得时间较早,取得成本低,地价有一定幅度上涨导致评估增值。

金额单位:万元

项目	账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
房屋建筑物	18,013.52	17,601.46	-412.06	-2.29
土地	2,477.26	3,305.73	828.47	33.44
合计	20,490.78	20,907.19	416.41	2.03

十一、特别事项说明

(一) 本资产评估机构在评估过程中, 接受了部分由贵人鸟股份有限公司提供的资产评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由贵人鸟股份有限公司负责, 资产评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次资产评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

(二) 尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查勘, 这种查勘工作仅限于对被评估资产的可见部分的观察, 未采用其他的专业检测及鉴定手段、也未进行现场操作。

(三) 本次签名资产评估师及其所在资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设和限定条件的限制, 资产评估报告使用人应当知悉和充分考虑报告中载明的假设、限定条件及其对评估结论的影响。

(四) 截至评估基准日, 纳入评估范围内的房地产(土地面积 86, 343.7 平方米, 地上 4#-6#房屋建筑面积 88, 494.1 平方米) 已设立抵押权, 抵押权人为中国银行股份有限公司晋江分行, 抵押方式: 最高额抵押, 担保最高债权额 15, 028 万元。

(五) 纳入本次评估范围内的土地使用权所属宗地原登记办证面积 86, 343.7 平方米, 因泉州跨海通道工程项目建设需要, 该宗地西北角约 480.47 平方米土地已被征收, 由于征收后剩余的土地使用权尚未办理变更登记, 故本次评估范围的土地使用权面积按证载面积扣减已征收土地面积确定, 即 85, 863.23 平方米。

(六) 本次资产评估结论为不含增值税的价格, 提请报告使用者注意。另外, 本资产评估报告评估结论未考虑评估对象未来交易时须支付的相关费用对资产价值的影响。

上述事项, 提请有关报告使用者在使用报告时予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告书仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用者用于载明的评估目的。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;

(二) 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;

(三) 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评估对象可实现价格的保证;

(四) 根据有关规定, 本资产评估报告应当在载明的有效期内使用;

(五) 本资产评估报告仅供委托人本次评估目的工作之用, 非为法律、行政法规规定, 材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人, 不得见诸于公开媒体;

(六) 本报告有效期自评估基准日起一年有效; 即自 2021 年 9 月 30 日至 2022 年 9 月 29 日止有效。

十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为二〇二一年十月二十八日, 为资产评估师形成评估结论日期。

【本资产评估报告书文号为闽中兴评字((2021)第 JL30032 号, 贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产的市场价值为人民币 20,907.19 万元(大写人民币贰亿零玖佰零柒万壹仟就佰元整)。】

资产评估师:



法定代表人:



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇二一年十月二十八日



贵人鸟股份有限公司拟转让资产所涉及的泉州市台商投资 区东园镇阳光村的厂区内相关资产市场价值 资产评估报告附件

1. 资产评估明细表；
2. 主要权属证明文件；
3. 资产评估委托人及产权持有人营业执照复印件；
4. 资产评估委托人及产权持有人承诺函复印件；
5. 资产评估机构营业执照复印件；
6. 资产评估机构备案公告复印件；
7. 签名资产评估师资格证书复印件；
8. 资产评估委托合同。

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2021年9月30日

产权持有单位：贵人鸟股份有限公司

表4
共 1 页 第 1 页
金额单位：人民币万元

序号	编号	科目名称	账面原值	账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)	备注
1	4-1	可供出售金融资产净额		0.00				
2	4-2	持有至到期投资净额		0.00				
3	4-3	长期应收款净额		0.00				
4	4-4	长期股权投资净额		0.00				
5	4-5	投资性房地产净额		0.00				
6	4-6	固定资产净额	29,456.15	18,013.52	17,601.46	-412.06	-2.29	
7	4-7	在建工程净额		0.00				
8	4-8	工程物资净额		0.00				
9	4-9	固定资产清理		0.00				
10	4-10	生产性生物资产净额		0.00				
11	4-11	油气资产净额		0.00				
12	4-12	无形资产净额	3,263.79	2,477.26	3,305.33	828.47	33.44	
13	4-13	开发支出		0.00				
14	4-14	商誉净额		0.00				
15	4-15	长期待摊费用						
16	4-16	递延所得税资产		0.00				
17	4-17	其他非流动资产		0.00				
19	4	非流动资产合计	32,719.94	20,490.78	20,907.19	416.41	2.03	

资产评估专业人员：钱仁煌、侯君菊

被评估企业填表人：黄亚惠
填表日期：2021年10月11日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年9月30日

表4-6
共1页 第1页
金额单位：人民币元

产权持有单位：贵人鸟股份有限公司

序号	编号	科目名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估价值	增减值	备注
1		房屋建筑物类合计	294,561,472.51	180,135,219.89	277,360,796.00	176,014,584.00	-4,120,635.89	
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物	294,561,472.51	180,135,219.89	277,360,796.00	176,014,584.00	-4,120,635.89	
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施					0.00	
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽						
5		设备类合计						
6	4-6-4	固定资产—机器设备						
7	4-6-5	固定资产—车辆						
8	4-6-6	固定资产—电子设备						
9	4-6-7	固定资产—土地						
10		固定资产合计	294,561,472.51	180,135,219.89	277,360,796.00	176,014,584.00	-4,120,635.89	
		减：固定资产减值准备						
11	6	固定资产净额	294,561,472.51	180,135,219.89	277,360,796.00	176,014,584.00	-4,120,635.89	

被评估企业填表人：黄亚惠
填表日期：2021年10月11日

资产评估专业人员：钱仁煌、侯君菊

固定资产——房屋建筑物评估申报表

评估基准日：2021年9月30日

产权持有单位：贵人鸟股份有限公司

表4-6-1
共2页第1页
金额单位：人民币元

序号	权证编号	性质	建筑物名称	结构	檐高(m)	总层数	建成年月	计量单位	建筑 面积/容积	账面价值		评估价值		备注
										原值	净值	原值	成新率	
1	泉台房权证园字第00025号	房	惠南生产区(6)号楼物流仓库	钢混	20	3	2010-11-30	m ²	41994.36	64,020,896.43	34,171,046.25	77,506,609	62	48,054,098
2		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
3		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
4		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
5		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
6		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
7		房-设备	电梯				2011-07-31	项	1	129,200.00	12,920.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
8	泉台房权证园字第00025号	房	惠南生产区(5)号楼厂房	钢混	15.4	4	2010-11-30	m ²	21790.67	30,145,552.60	17,079,934.28	32,043,508	63	20,187,410
9		房-设备	惠南5号仓电梯7号				2012-04-30	项	1	353,750.00	213,267.32	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
10		房-设备	惠南5号仓电梯8号				2012-04-30	项	1	320,750.00	186,125.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
11		房-设备	惠南5号仓电梯9号				2012-04-30	项	1	242,750.00	141,177.50	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
12		房-设备	惠南5号仓电梯10号				2012-04-30	项	1	242,750.00	141,177.50	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
13		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	210,000.00	121,800.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
14		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
15		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
16		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
17		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
18		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
19		房-设备	载货电梯				2012-05-31	项	1	197,000.00	114,260.00	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估
20	泉台房权证园字第00024号	房	惠南生产区(1)号楼厂房	钢混	16	3	2010-11-30	m ²	16433.47	22,712,979.31	13,787,733.92	27,108,299	64	17,349,311
21	泉台房权证园字第00024号	房	惠南生产区(2)号楼厂房	钢混	15.7	3	2010-11-30	m ²	16433.47	23,224,354.47	14,110,327.89	26,898,300	64	17,214,912
22	泉台房权证园字第00024号	房	惠南生产区(3)号楼厂房	钢混	20.4	3	2010-11-30	m ²	16227.47	22,872,499.88	13,912,439.50	26,364,874	64	16,873,519
23	泉台房权证园字第00025号	房	惠南生产区(4)号楼厂房	钢混	20.4	4	2010-11-30	m ²	24709.07	35,847,653.38	21,816,336.19	40,070,279	64	25,644,979
24	泉台房权证台商投资区(台)字第2014000476号	房	惠南新办公楼(11)	钢混	22.1	5	2014-03-31	m ²	8050.1	14,832,987.21	9,907,025.00	12,237,591	66	8,076,810
25	泉台房权证园字第00026号	房	惠南生产区(7)号楼车间	钢混	20.5	5	2010-11-30	m ²	12107.51	17,550,807.03	10,709,593.72	18,170,328	64	11,629,010
26	泉台房权证园字第00026号	房	惠南生产区(8)号楼车间	钢混	18.5	4	2010-11-30	m ²	2563.19	3,878,202.67	2,378,876.26	4,012,025	64	2,567,696
27	泉台房权证园字第00027号	房	惠南生产区(9)号楼办公	钢混	8	2	2010-11-30	m ²	2730.55	5,246,444.47	3,256,008.13	4,849,114	65	3,151,924
28	泉台房权证园字第00027号	房	惠南生产区(10)号楼办公	钢混	8	2	2010-11-30	m ²	4561.06	8,454,083.79	5,257,600.50	8,099,869	65	5,264,915
29	泉台房权证园字第00027号	房	惠南4号楼电梯18#				2012-12-31	项	1	203,000.00	123,068.75	0.00		0.00 并入房屋建筑物评估

31	房-设备	惠南4号楼电梯19#				2012-12-31	项	1	203,000.00	123,068.75	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
32	房-设备	惠南8号楼电梯20#				2012-12-31	项	1	341,000.00	219,060.17	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
33	房-设备	惠南8号楼电梯21#				2012-12-31	项	1	203,000.00	123,068.75	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
34	房-配套	惠南园区厂房金钢砂	金钢砂			2015-10-31	项	1	2,391,926.00	1,755,075.88	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
35	房-配套	惠南大门	砼、钢构			2016-07-31	项	1	9,095,113.68	7,030,747.22	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
36	房-配套	惠南消防工程				2016-09-30	项	1	8,900,000.00	6,897,500.00	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
37	房-配套	惠南配电工程				2016-09-30	项	1	5,273,797.27	4,092,576.54	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
38	房-配套	惠南排水工程	砼			2016-10-31	项	1	3,193,500.00	2,486,937.83	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
39	房-配套	惠南工业区办公楼消防工程(合同75)		6		2019-04-30	项	1	678,827.46	604,826.81	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
40	房-配套	惠南厂区道路	砼			2016-08-31	项	1	4,864,866.86	3,782,365.23	0.00	0.00	并入房屋建筑物评估
合 计									294,561,472.51	180,135,219.89	277,360,796.00	176,014,584.00	

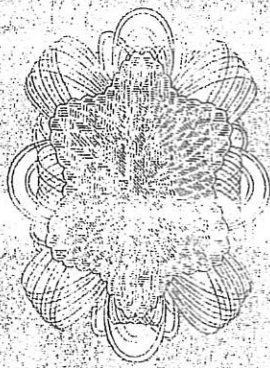
资产评估专业人员：钱仁煌、侯君菊

被评估企业填表人：黄亚惠
填表日期：2021年10月11日

泉合 国用(2011)第110012号

土地使用权人	贵人为股份有限公司		
座落	东园镇阳关村山南组		
地号	图号	取得价格	图号
地类(用途)	工业	工业	工业
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月
使用权面积	不动产单元号	建设用地面积	分摊面积
	不动产单元号	分摊面积	分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国政府(章)
2011年6月16日

记事

2008.5 初始登记
2009.12 变更(界址线)登记
2011.6 变更(更名)登记

证书监制机关

登记机关



宗地图

单位: m. m²

宗地编号:
地籍图号:
土地类型:工业用地

权利人:贵人鸟股份有限公司
使用权面积: 86343.7

北

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2752413.938	40372612.950	376.81
J2	2752184.572	40372911.906	
J3	2752025.769	40372719.357	
J4	2752234.262	40372453.408	
J1	2752413.938	40372612.950	240.29
S=86343.7 平方米 合129.5156亩			

1980西安坐标系, 高斯投影3°分带, 中央子午线120°;
1985国家高程基准。

绘图日期: 2011年5月20日

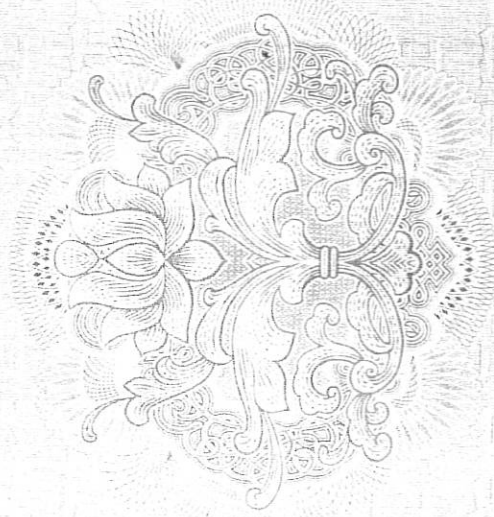
1:2000

绘图员: 刘晓炜
审核员: 张洪升

根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



中国住房和城乡建设部



房屋所有权人					贵人鸟股份有限公司				
共有情况									
房屋坐落					东园镇阳光村				
登记时间					2011-6-25				
房屋性质					厂房				
规划用途					工业				
房屋状况		总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他				
		3	16433.47		1幢 车间				
		3	16433.47		2幢 车间				
		3	16227.47		3幢 车间				
土地状况		地号	土地使用权取得方式		土地使用年限				
		泉台国用 (2011) 出 第110012号	出让		至 止 2055年2月28日				

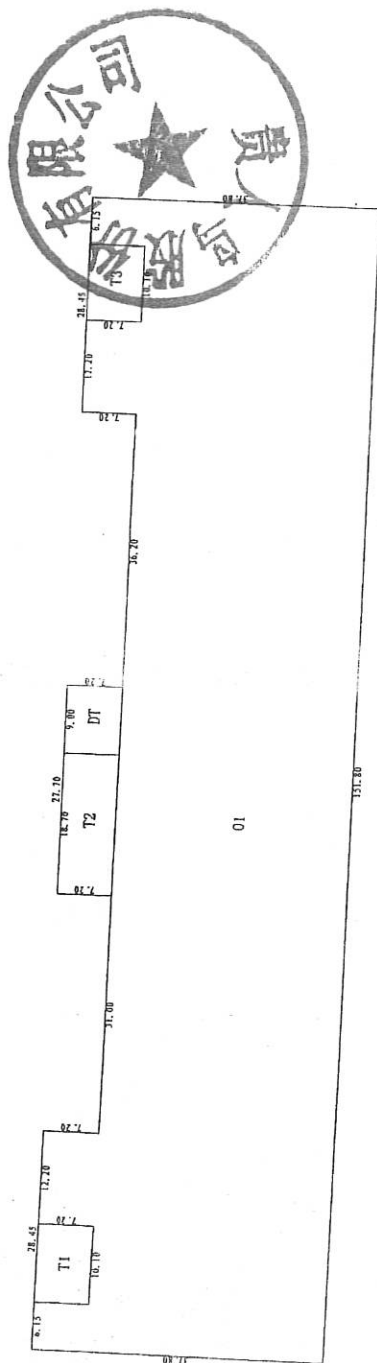


附 记
法定代表人: 林天福。
填发单位盖章



房屋分层分户平面图				
产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司			
房屋座落	东园镇阳光村			
项目名称	生产车间	结构	钢筋混凝土	幢号
		层数	3	
		层	次	本幢建筑面积(m ²)
			1	16433.47
				比例尺:
				1:900

产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司		
房屋座落	东园镇阳光村		
项目名称	生产车间		
	结构	钢筋混凝土	幢号
	层数	3	本幢建筑面积(m ²)
	层数	1	比例尺:
			1:900



钢筋混凝土 一层 1:900

面积计算

01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64

T3=72.72 DT=64.80

[S1]=5254.20

臨江府志

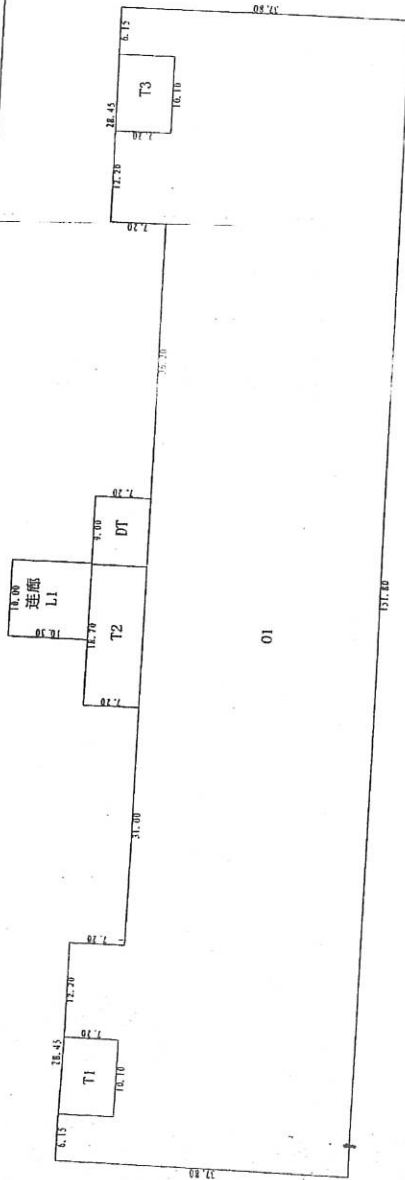
10

水

房屋分层分户平面图

产权人(单位): 贵人鸟股份有限公司
 房屋座落: 东园镇阳光村
 项目名称: 生产车间

结构	幢号
钢筋混凝土	3
层数	本幢建筑面积 (m ²)
2-3、屋顶梯间	16433.47
层次	比例尺:
	1:900



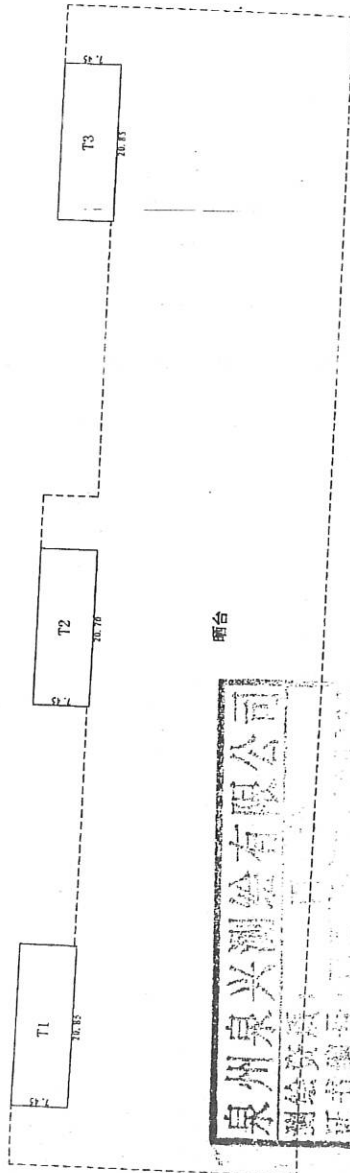
钢筋混凝土 二至三层 1:900

面积计算

01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64
 T3=72.72 DT=64.80 LI=103.00

[S2]=5357.20

[S3]=5357.20



钢筋混凝土 屋顶梯间 1:900

面积计算

T1=155.33 T2=154.21 T3=155.33

[St]=464.87

晒台

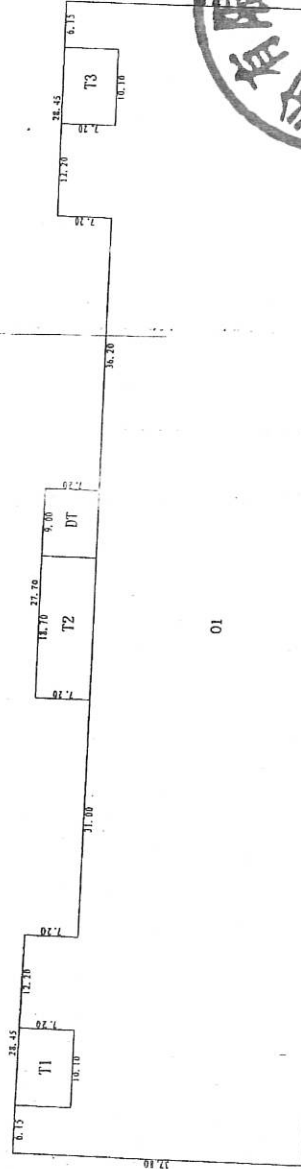
泉州泉兴测绘有限公司

测绘资质证书

发证机关

房屋分层分户平面图

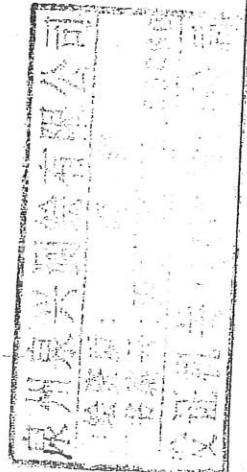
图 示 平 面 图					
产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司				
房屋座落	东园镇阳光村				
项 目 名 称	生产车间	结 构	钢筋混凝土	幢 号	2#
		层 数	3	本幢建筑面积 (m ²)	16433.47
		层 次	1	比 例 尺:	1:900

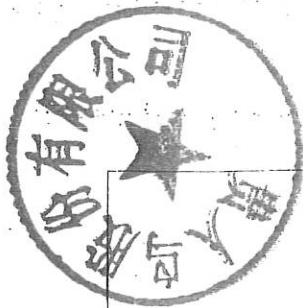


钢筋混凝土 一层 1:900

面积计算

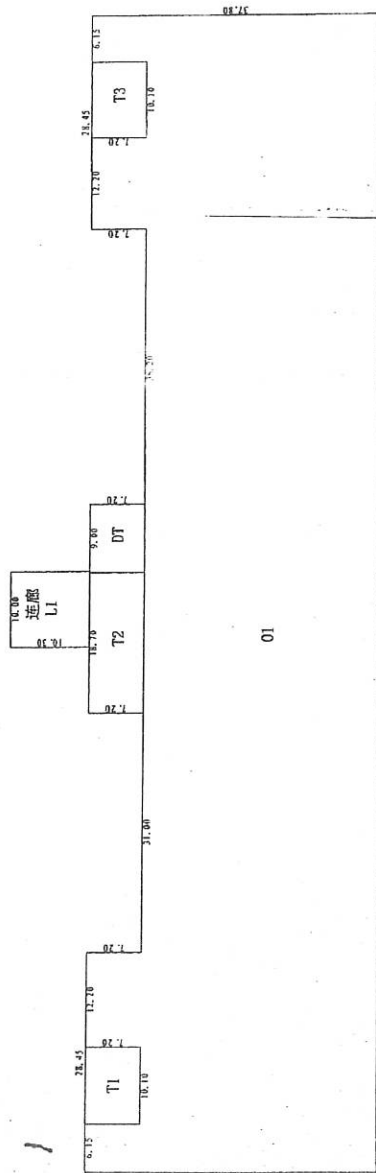
01=4909.32 T1=72.72 T2=174.64
T3=72.72 DT=64.80
[S1]=5254.20





房屋分层分户平面图

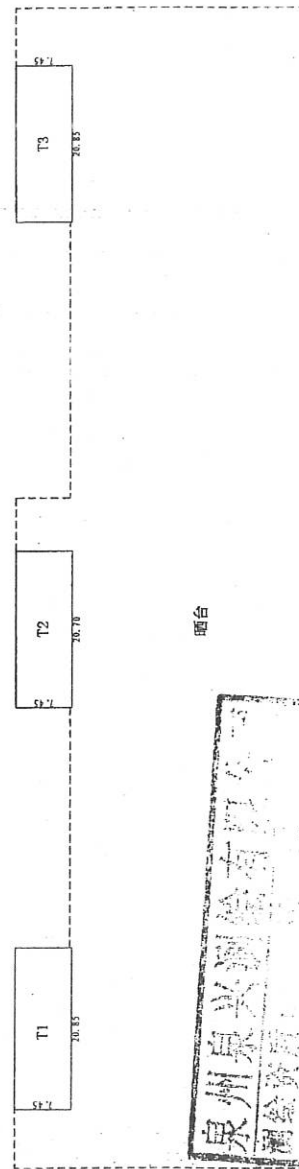
产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司		
房屋座落	东园镇阳光村		
项目名称	生产车间	结构	钢筋混凝土
		层数	3
		层	2-3、屋顶梯间
		幢号	2#
		本幢建筑面积 (m²)	16433.47
		比例尺:	1:900



钢筋混凝土 二至三层 1:900

面积计算

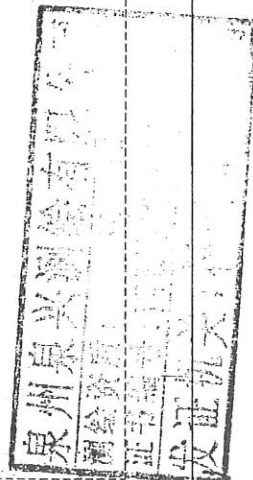
01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64
T3=72.72 DT=64.80 LI=103.00
[S2]=5357.20
[S3]=5357.20

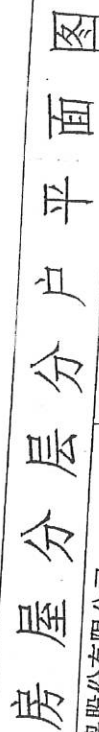


钢筋混凝土 屋顶梯间 1:900

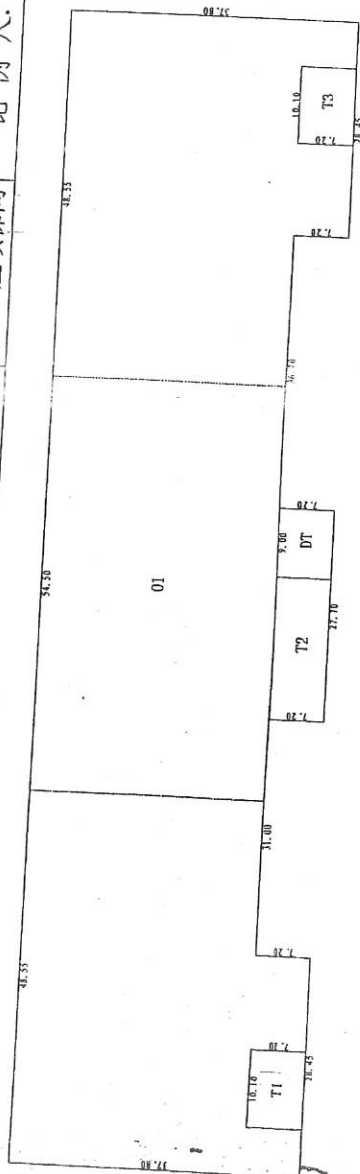
面积计算

T1=155.33 T2=154.21 T3=155.33
[St]=464.87





房屋分层分户平面图				
产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司			
房屋座落	东园镇阳光村			
项目名称	生产车间		结构	钢筋混凝土
			层数	3
			幢号	3#
			本幢建筑面积(m ²)	16227.47
			比例尺:	1:900



钢筋混凝土 一至三层 1:900

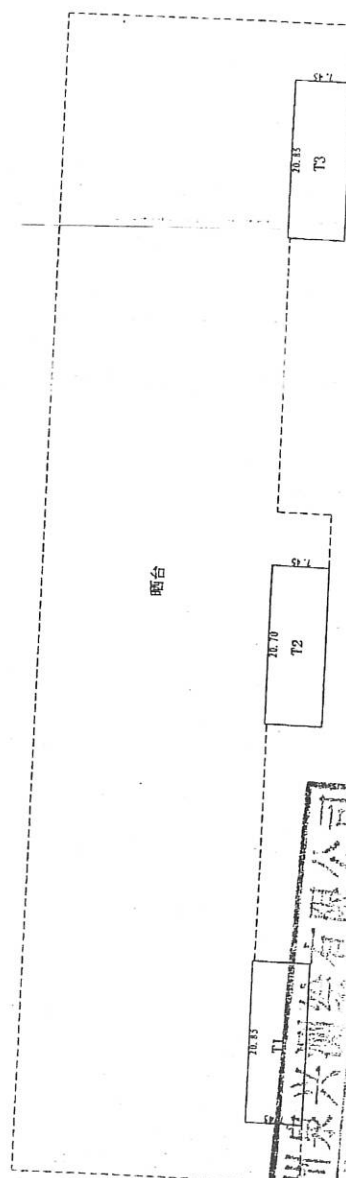
面积计算

01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64
T3=72.72 DT=64.80

[S1]=5254.20

[S2]=5254.20

[S3]=5254.20



钢筋混凝土屋顶梯间 1:900

面积计算

T1=155.33	T2=154.21	T3=155.33
-----------	-----------	-----------

$$[St]=464.87$$

廣州東興實業有限公司

社會部

庚午年

卷之四

泉台 房权证 园 字第 00025 号

房屋所有权人		贵人鸟股份有限公司			
共有情况					
房屋坐落		东园镇阳光村			
登记时间		2011-6-25			
房屋性质		厂房			
规划用途		工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	5	24709.07		4幢车间	
	4	21790.67		5幢车间	
	3	41994.36		6幢车间	
土地状况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限	
	泉台国用 (2011)出 第110012号	出让		2055年2月28日 至 止	

附 记

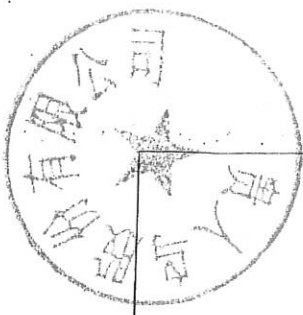
法定代表人：林天福。



填发单位

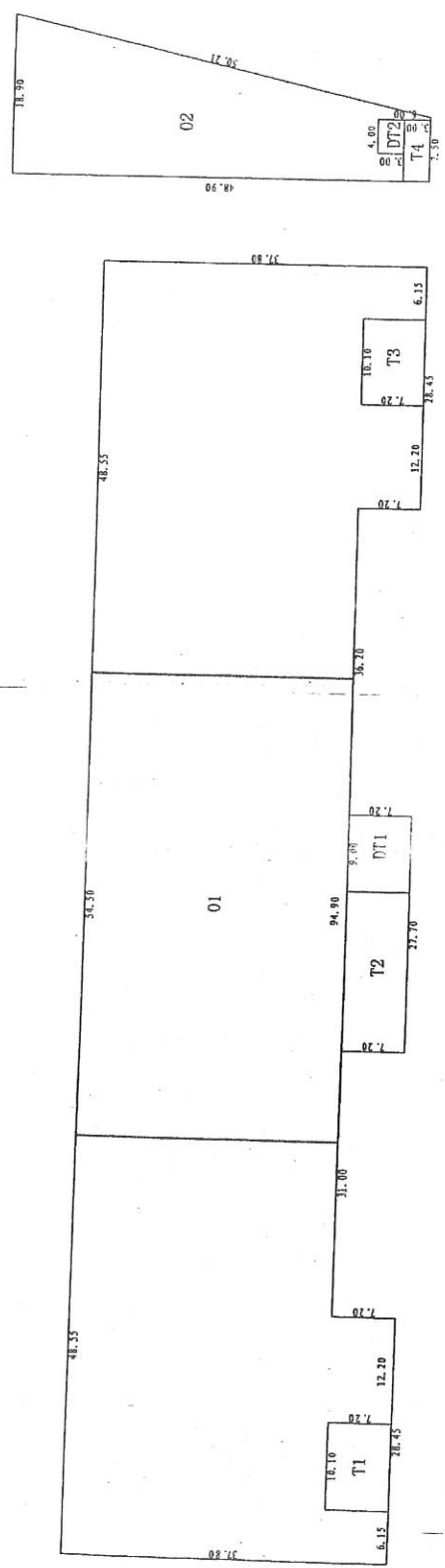
贵人鸟股份有限公司总平面设计图





房屋分层分户平面图

产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司				
房屋座落	东园镇阳光村				
页目名称	生产车间	结构	钢筋混凝土	幢号	4#
		层数	5	本幢建筑面积 (m ²)	24709.07
		层	1	比例尺:	1:800



钢筋混凝土 一层 1:800

面积计算

01=4909.32 02=611.88
T1=72.72 T2=134.64 T3=72.72
T4=21.60 DT1=64.80 DT2=12.00
[S1]=5899.68

泉州泉兴测绘有限公司
资质等级: 丙级
证书编号: 闽测资字35105060
发证机关: 福建省测绘局

权利人(单位):	贵州乌股份有限公司		结构	幢号	4#
房屋座落	东园镇阳光村		层数	5	本幢建筑面积 (m ²)
项目名称	生产车间		层数	2-4	24709.07
					比例尺: 1:800



01=4909.32 02=611.88

Case	T1=72.72	T2=134.64	T3=72.72
1	72.72	134.64	72.72
2	72.72	134.64	72.72
3	72.72	134.64	72.72
4	72.72	134.64	72.72
5	72.72	134.64	72.72
6	72.72	134.64	72.72
7	72.72	134.64	72.72
8	72.72	134.64	72.72
9	72.72	134.64	72.72
10	72.72	134.64	72.72
11	72.72	134.64	72.72
12	72.72	134.64	72.72
13	72.72	134.64	72.72
14	72.72	134.64	72.72
15	72.72	134.64	72.72
16	72.72	134.64	72.72
17	72.72	134.64	72.72
18	72.72	134.64	72.72
19	72.72	134.64	72.72
20	72.72	134.64	72.72
21	72.72	134.64	72.72
22	72.72	134.64	72.72
23	72.72	134.64	72.72
24	72.72	134.64	72.72
25	72.72	134.64	72.72
26	72.72	134.64	72.72
27	72.72	134.64	72.72
28	72.72	134.64	72.72
29	72.72	134.64	72.72
30	72.72	134.64	72.72
31	72.72	134.64	72.72
32	72.72	134.64	72.72
33	72.72	134.64	72.72
34	72.72	134.64	72.72
35	72.72	134.64	72.72
36	72.72	134.64	72.72
37	72.72	134.64	72.72
38	72.72	134.64	72.72
39	72.72	134.64	72.72
40	72.72	134.64	72.72
41	72.72	134.64	72.72
42	72.72	134.64	72.72
43	72.72	134.64	72.72
44	72.72	134.64	72.72
45	72.72	134.64	72.72
46	72.72	134.64	72.72
47	72.72	134.64	72.72
48	72.72	134.64	72.72
49	72.72	134.64	72.72
50	72.72	134.64	72.72
51	72.72	134.64	72.72
52	72.72	134.64	72.72
53	72.72	134.64	72.72
54	72.72	134.64	72.72
55	72.72	134.64	72.72
56	72.72	134.64	72.72
57	72.72	134.64	72.72
58	72.72	134.64	72.72
59	72.72	134.64	72.72
60	72.72	134.64	72.72
61	72.72	134.64	72.72
62	72.72	134.64	72.72
63	72.72	134.64	72.72
64	72.72	134.64	72.72
65	72.72	134.64	72.72
66	72.72	134.64	72.72
67	72.72	134.64	72.72
68	72.72	134.64	72.72
69	72.72	134.64	72.72
70	72.72	134.64	72.72
71	72.72	134.64	72.72
72	72.72	134.64	72.72
73	72.72	134.64	72.72
74	72.72	134.64	72.72
75	72.72	134.64	72.72
76	72.72	134.64	72.72
77	72.72	134.64	72.72
78	72.72	134.64	72.72
79	72.72	134.64	72.72
80	72.72	134.64	72.72
81	72.72	134.64	72.72
82	72.72	134.64	72.72
83	72.7		

T4=21.60 DT1=64.80 DT2=12.00

[S2]=5899.68

[S3]=5899.68 [S4]=5899.68

泉州泉興測繪有限公司

[illegible]

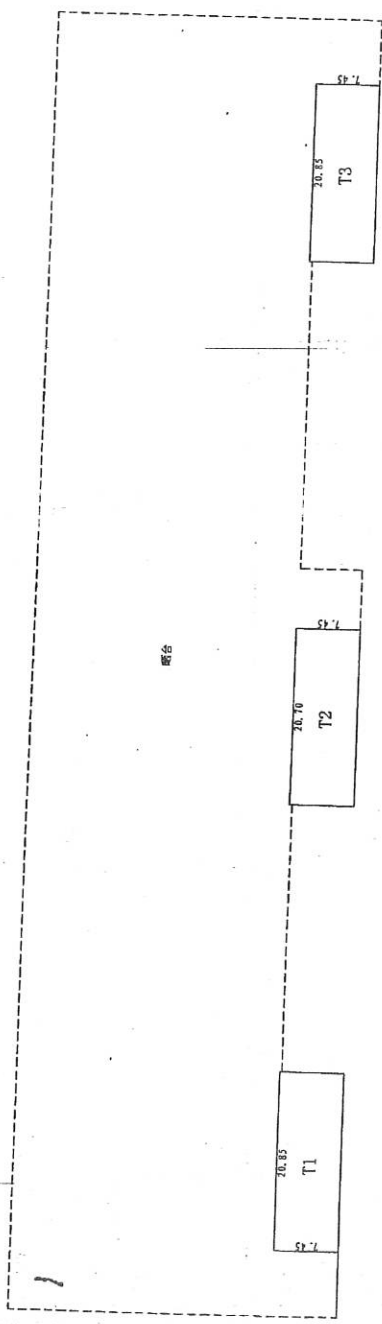
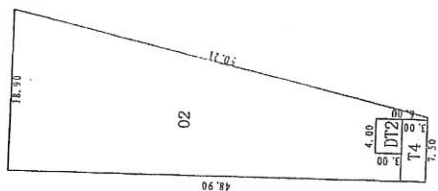
060505-57

同公寶省建經：關：証：發



房屋分层分户平面图

权利人(单位):	贵人鸟股份有限公司			
屋座落	东园镇阳光村			
目名称	生产车间			
结构	钢筋混凝土	幢号	4#	
层数	5	本幢建筑面积(m ²)	24709.07	
层次	5	比例尺:	1:800	



钢筋混凝土 五层 1:800

面积计算

02=611.88 DT2=12.00

T1=155.33 T2=154.21 T3=155.33 T4=21.60

[St]=1110.35

泉兴测绘有限公司

质: 丙 级

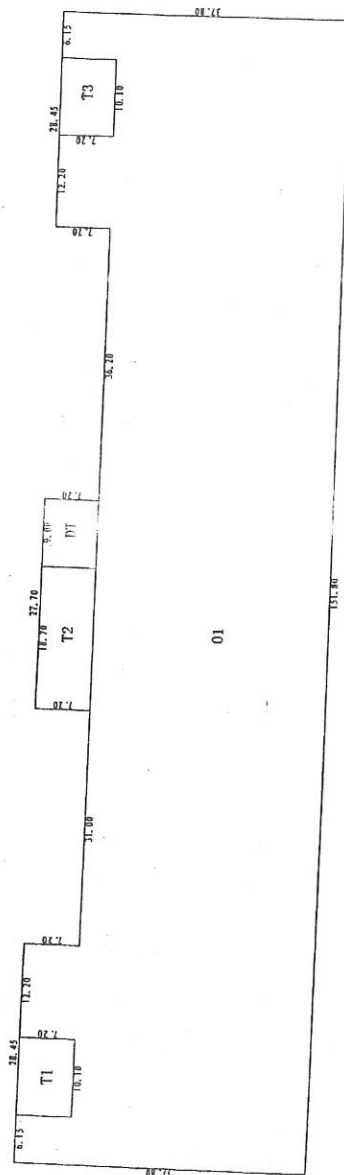
号: 闽测资字3510506

机关: 福建省测绘局



房屋分层层分户平面图

丈人(单位):	贵州兴测绘有限公司			
屋座落	东园镇阳光村			
目名称	生产车间			
	结构	钢筋混凝土	幢号	5#
	层数	4	本幢建筑面积 (m ²)	21790.67
	层次	1	比例尺:	1:900



钢筋混凝土 一层 1:900

面积计算

01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64
T3=72.72 DT=64.80
[SI]=5254.20

泉州泉兴测绘有限公司
测绘资质: 丙级
证书编号: 丙测资字35105050
发证机关: 福建省测绘局

[illegible]

钢筋混凝土 二至四层 1:900

面积计算

01=4909.32 T1=72.72 T2=134.64

T3=72.72 DT=64.80 L1=103.00

[S2]=5357.20

[S3]=5357.20

[S4]=5357.20

钢筋混凝土 屋顶梯间 1:900

面积计算

T1=155.33	T2=154.21	T3=155.33
-----------	-----------	-----------

 $[St]=464.87$

泉州泉兴测绘有限公司

HC

卷一百一十五

证明机关：福建



人(单位):	贵人鸟股份有限公司		结构	钢筋混凝土	幢号	6#
屋座落	东园镇阳光村		层数	3	本幢建筑面积 (m ²)	41994.36
目名	生产车间		层数	1、2、3	比例尺:	1:900



钢筋混凝土 一至三层 1:900

面积计算

01=12894.12 T1=100.00

T2=100.00 T3=100.00 T4=100.00

[S1]=13294.12

[S2]=13294.12

[S3]=13294.12

泉州泉兴测绘有限公司

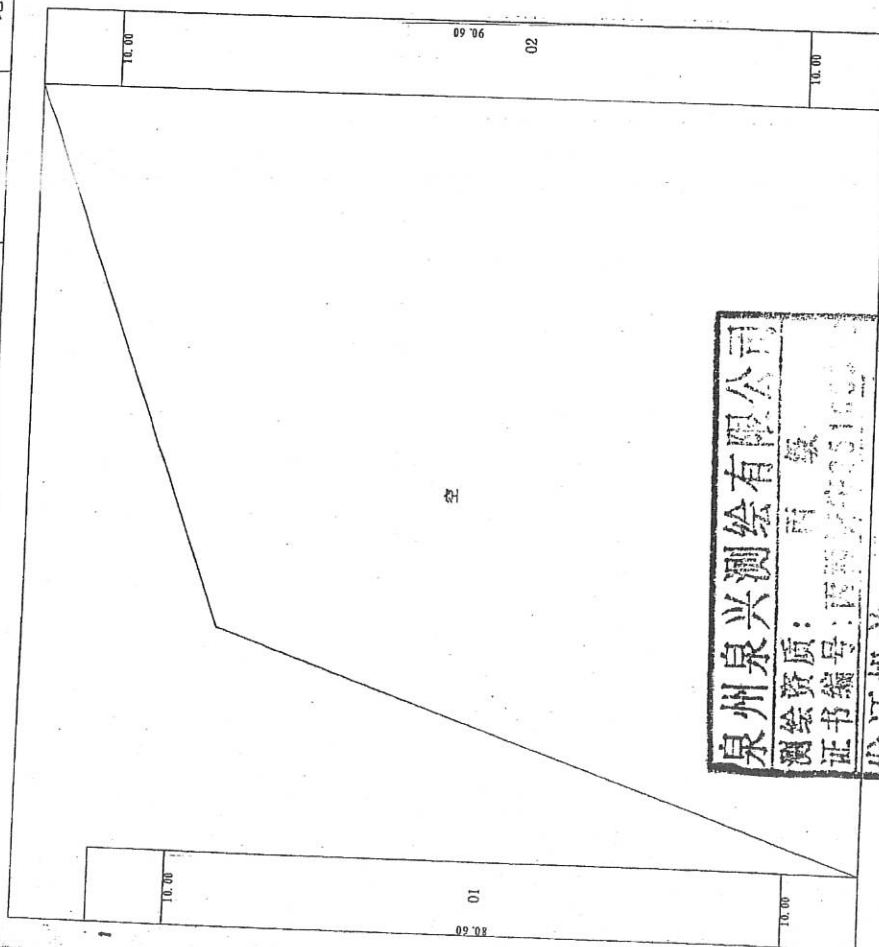
卷之四

100

姓名	性别	年龄	职业	住址	电话	备注
王德胜	男	45	教师	XX路XX号	XXXX	
李小红	女	32	护士	XX街XX号	XXXX	
张小明	男	28	学生	XX村XX组	XXXX	
赵大刚	男	55	工人	XX厂XX车间	XXXX	
陈丽娟	女	40	医生	XX医院XX科	XXXX	
刘国强	男	60	农民	XX乡XX村	XXXX	
孙文娟	女	35	会计	XX公司XX部	XXXX	
周志远	男	50	工程师	XX研究所	XXXX	
吴小芳	女	25	文员	XX单位XX处	XXXX	
郑大伟	男	48	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	38	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	52	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42	学生	XX大学XX系	XXXX	
梁小芳	女	22	文员	XX单位XX处	XXXX	
周大伟	男	40	经理	XX企业XX部	XXXX	
冯娟娟	女	35	教师	XX学校XX班	XXXX	
马国强	男	50	工人	XX厂XX车间	XXXX	
徐文娟	女	30	护士	XX医院XX科	XXXX	
高志远	男	42				

房屋分層分戶平面圖

人(单位):	贵人鸟股份有限公司			幢 号	6#
屋座落	东园镇阳光村			本幢建筑面积 (m ²)	41994.36
目名称	生产车间			层数	3
				层 次	夹层
				比 例 尺:	1:900



钢筋混凝土 夹层 1:900

面积计算

01=806.00 02=906.00

[S夹]=1712.00

泉州泉興繪圖有限公司

風俗新觀

证 书 编 号

我輩正受

房屋所有权人		贵人鸟股份有限公司			
共有情况					
房屋坐落		东园镇阳光村			
登记时间		2011-6-25			
房屋性质		厂房			
规划用途		工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	4	12107.51		7幢车间	
	4	2563.19		8幢	
土地状况		以下空白			
地号	土地使用权取得方式		土地使用年限		
泉州国用 (2011)出 第110012号	出让		2055年2月28日 至 止		



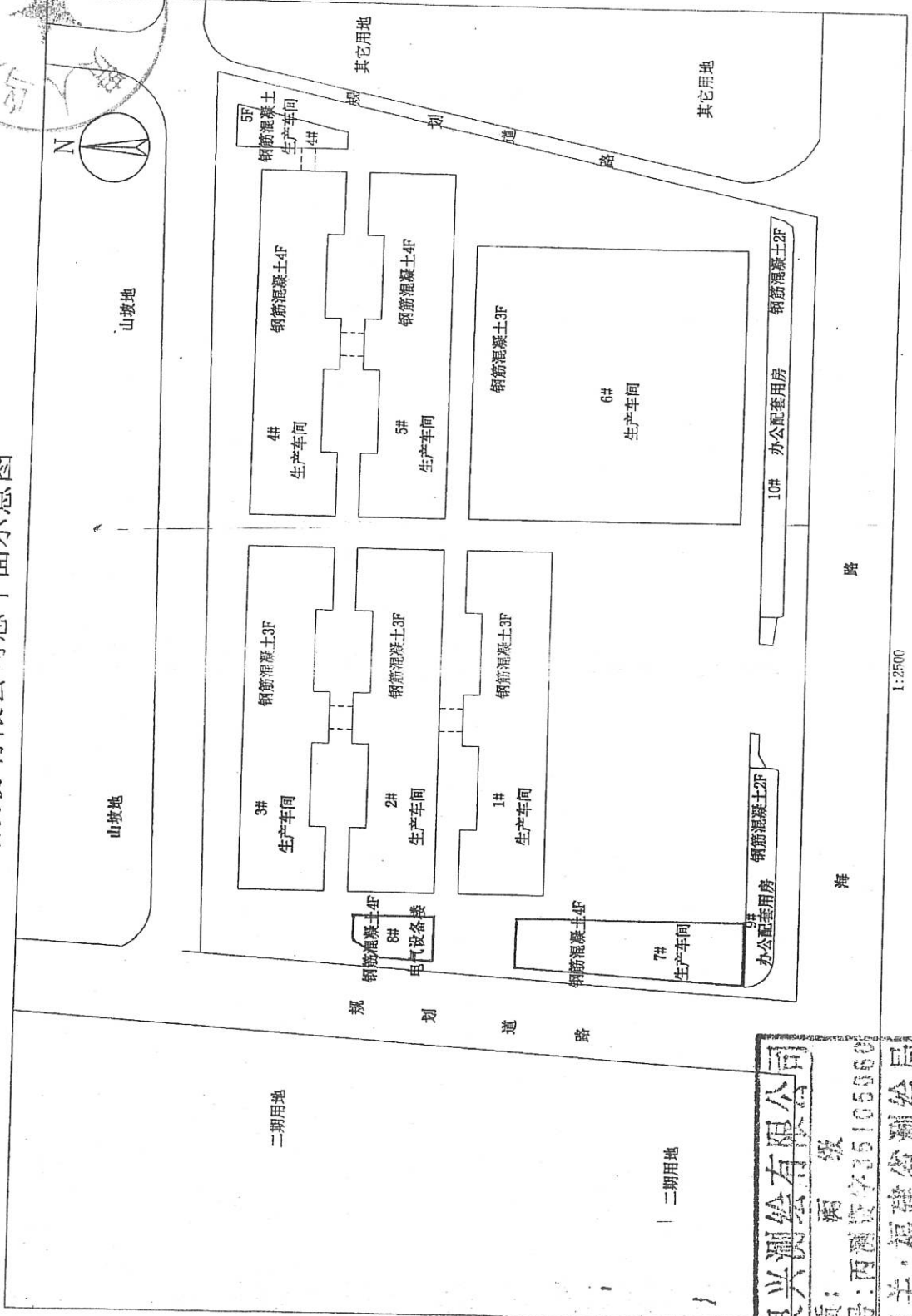
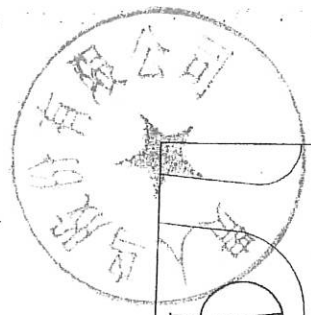
附 记

法定代表人：林天福。



填发

贵人鸟股份有限公司总平面示意图



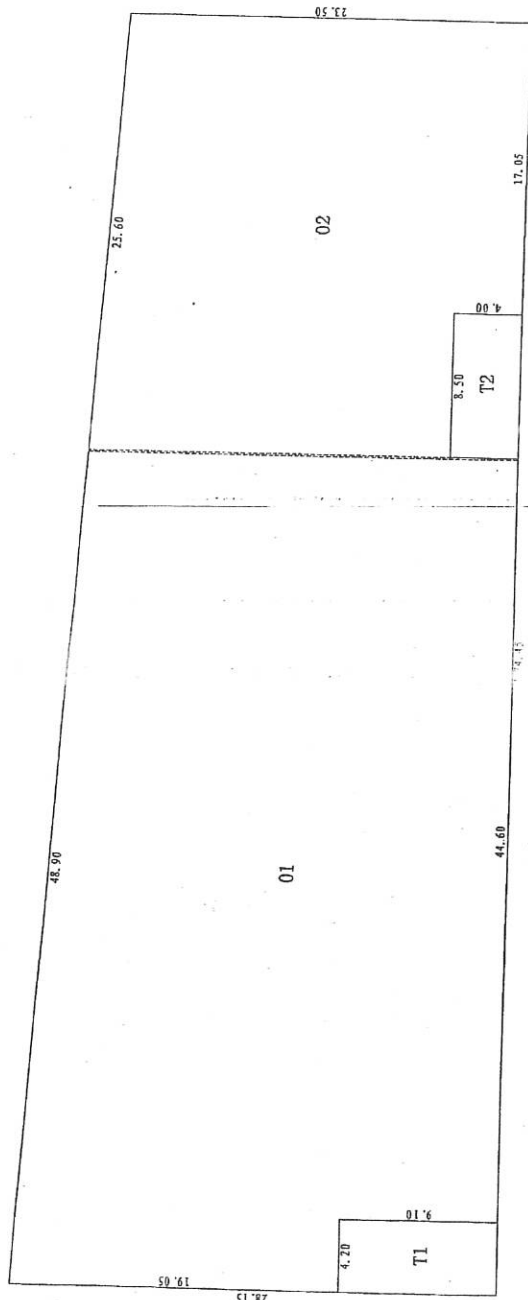
1:2500

泉州泉兴测绘有限公司
 资质等级: 丙级
 证书编号: 丙测资字35105566
 正机关: 福建省测绘局



房屋分层分户平面图

产权人(单位):	贵州人鸟股份有限公司			
房屋座落	东园镇阳光村			
项目名称	生产车间			
结构	钢筋混凝土	幢号	7#	
层数	4	本幢建筑面积 (m ²)	12107.51	
层次	半地下室	比例尺:	1:400	

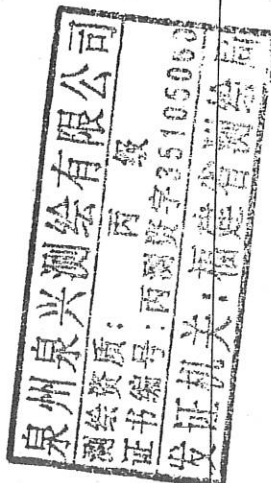


钢筋混凝土 半地下室 1:400

面积计算

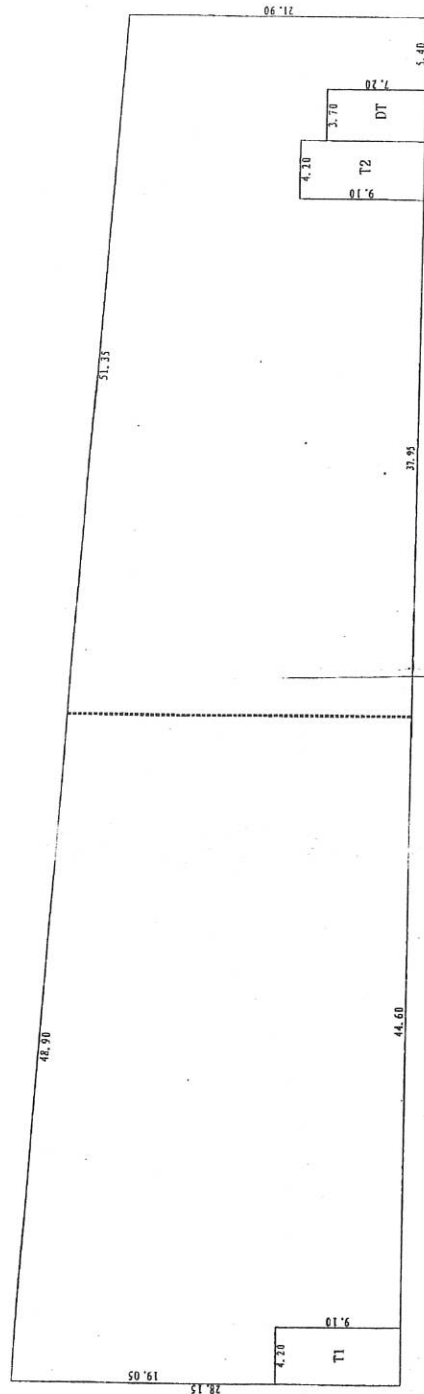
01=1261.16 02=586.85 T1=38.22 T2=34.00

[S半地下室]=1920.23



房屋分层分户平面图

产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司	结构	钢筋混凝土	幢号	7#
房屋座落	东园镇阳光村	层数	4	本幢建筑面积 (m ²)	12107.51
项目名称	生产车间	层次	1-4	比例尺:	1:500



钢筋混凝土 一至四层 1:500

面积计算

01=2403.03 T1=38.22 T2=38.22 DT=26.64

[S1]=2506.11 [S2]=2506.11

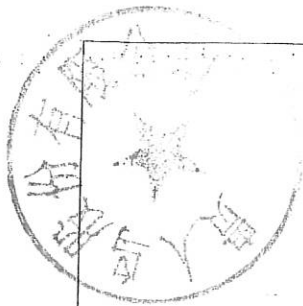
[S3]=2506.11 [S4]=2506.11

泉州泉兴测绘有限公司

测绘资质: 丙级

证书编号: 丙测字第35105060

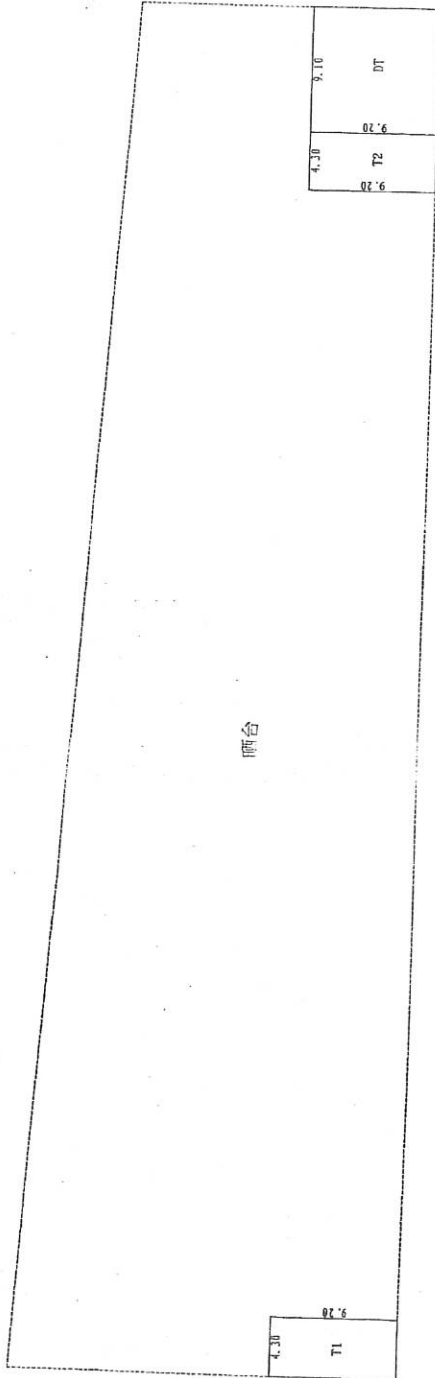
发证机关: 福建省测绘局





房屋分层分户平面图

产权人(单位):	贵州人鸟股份有限公司				
房屋座落	东园镇阳光村				
项目名称	生产车间				
结构	钢筋混凝土	幢号	7#		
层数	4	本幢建筑面积 (m ²)	12107.51		
层次	屋顶梯间	比例尺:	1:500		



钢筋混凝土 屋顶梯间 1:500

面积计算

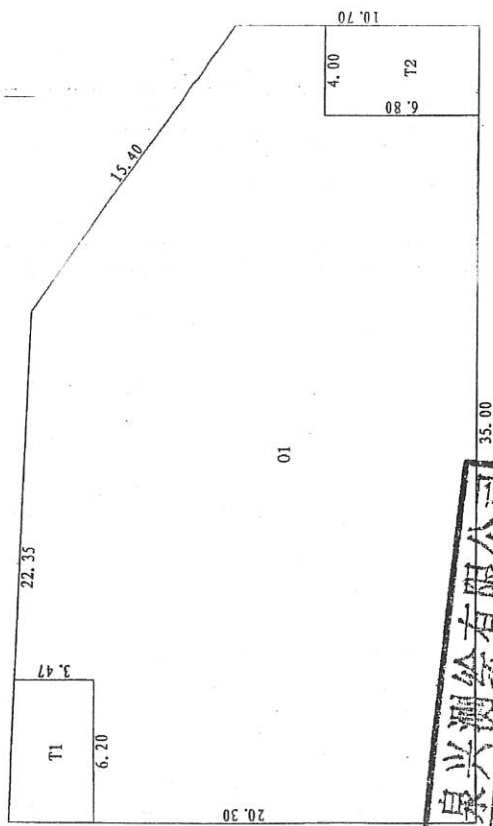
T1=39.56 T2=39.56 DT=83.72

[St]=162.84



房屋分层分户平面图

产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司			
房屋座落	东园镇阳光村			
项目名称	电气设备楼			
	结构	钢筋混凝土	幢号	8#
	层数	4	本幢建筑面积(m ²)	2563.19
	层次	1-4	比例尺:	1:300



钢筋混凝土 一至四层 1:300

面积计算

01=585.58 T1=22.22 T2=27.20

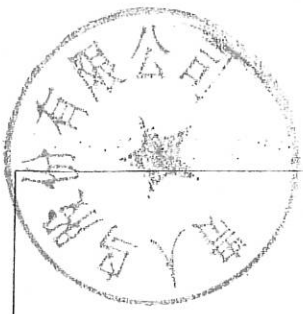
[S1]=635.00

[S2]=635.00

[S3]=635.00

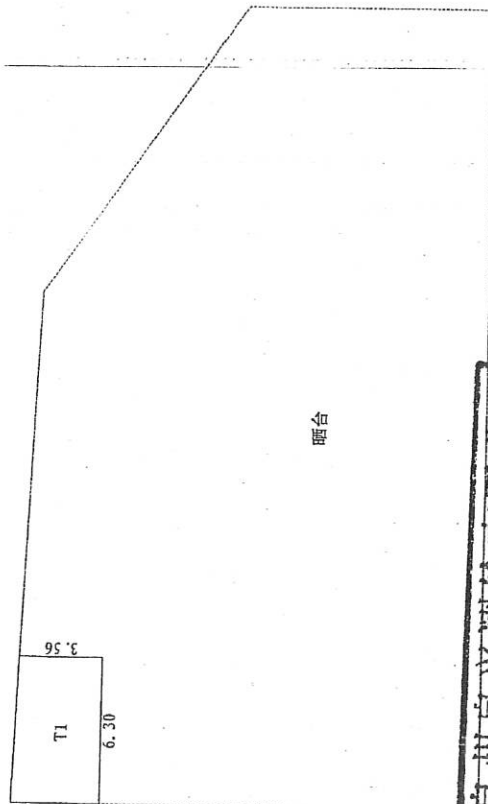
[S4]=635.00

泉州泉兴测绘有限公司
 资质: 丙级
 证书编号: 闽测资字35105000
 发证机关: 福建省测绘局



房屋分层分户平面图

产权人(单位):	费人鸟股份有限公司			
房屋座落	东园镇阳光村			
项目名称	电气设备楼			
	结构	钢筋混凝土	幢号	8#
	层数	4	本幢建筑面积 (m ²)	2563.19
	层次	屋顶层	比例尺:	1:300

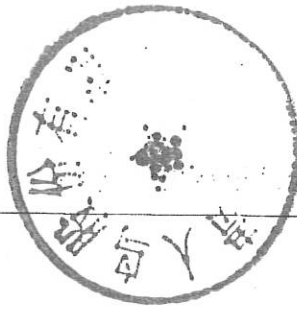


钢筋混凝土 屋顶层 1:300

面积计算

$$T1=23.19$$

$$[St]=23.19$$



泉州泉兴测绘有限公司	
测绘资质:	丙
证书编号:	丙测字第...
发证机关:	福建省自然资源厅

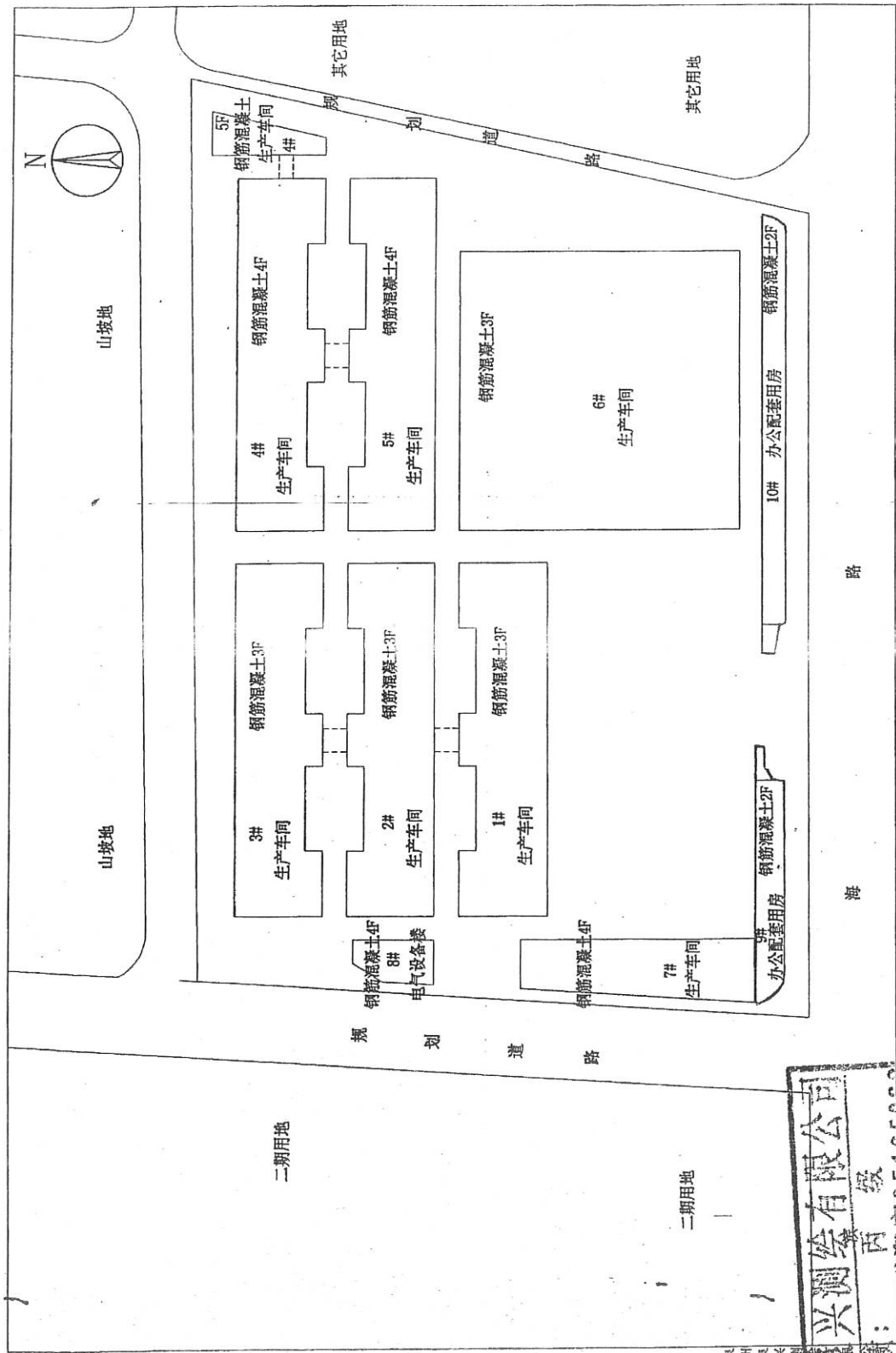
泉州 房权证 园 字第 00027 号

房屋所有权人		贵人鸟股份有限公司			
共有情况					
房屋坐落		东园镇阳光村			
登记时间		2011-6-25			
房屋性质		办公配套用房			
规划用途		工业			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	2	2730.55		9幢办公	
	2	4561.06		10幢办公	
以下空白					
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		至
	泉州国用 (2011)出 第110012号	出让	2055年2月28日		止

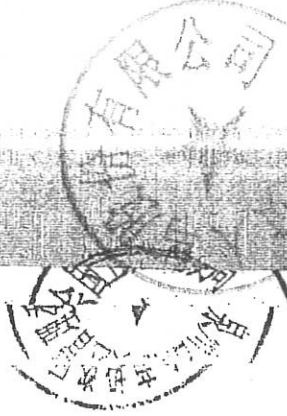
附 记
法定代表人：林天福。



贵人鸟股份有限公司总平面示意图



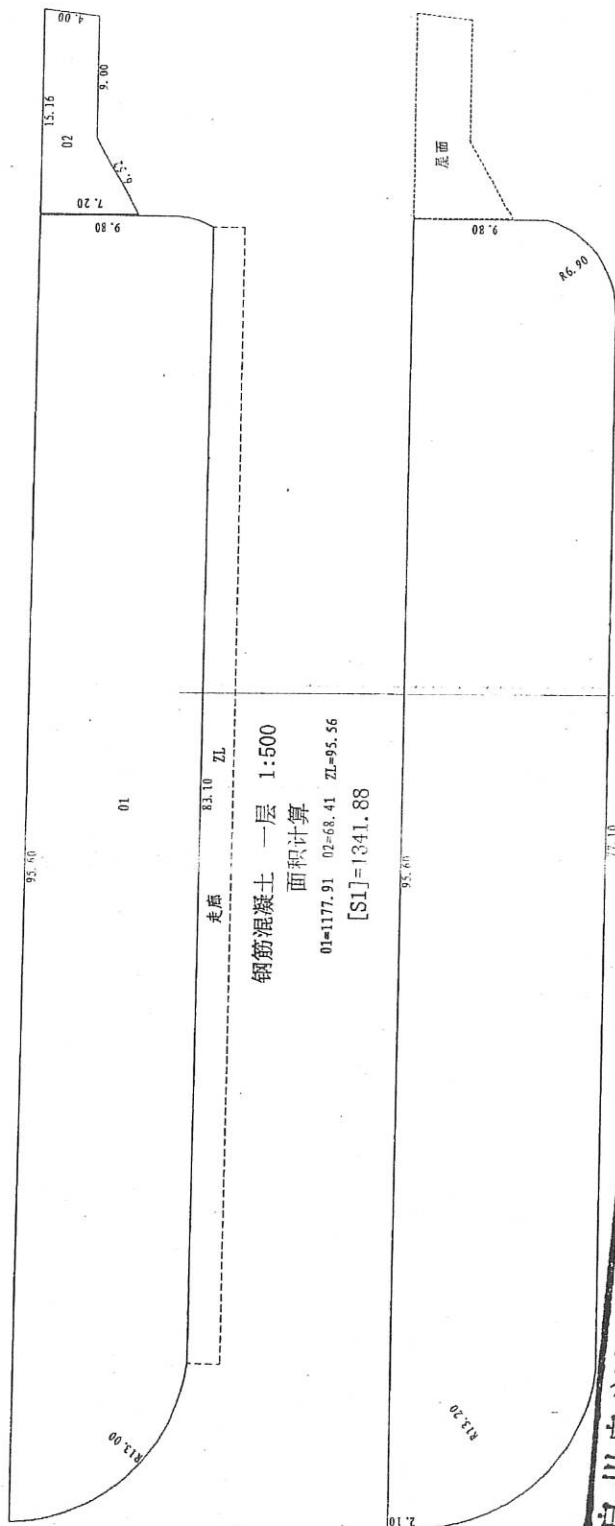
泉州泉兴测绘有限公司
 等级：丙级
 号：内测资字35105060
 机关：福建省测绘局



去查 居址 上注 补发。

房屋分層分戶平面圖

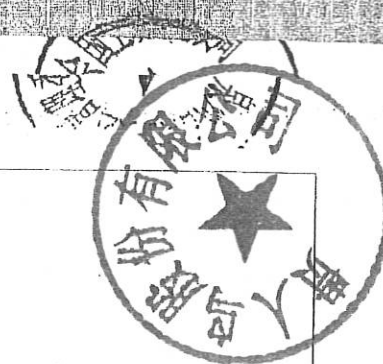
产权人(单位):	贵人鸟股份有限公司	结构	钢筋混凝土	幢 号	9#
房屋座落	东园镇阳光村	层数	2	本幢建筑面积 (m ²)	2730.55
项目名称	办公配套用房	层数	1-2	比 例 尺:	1:500



钢筋混凝土 二层 1:500
面积计算
[S2]=1388.67

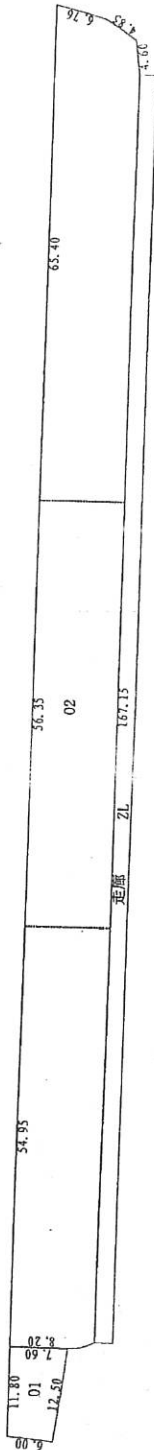


THE UNIVERSITY OF CHICAGO



房屋分层分户平面图

产权(单位):	贵人鸟股份有限公司	结构	钢筋混凝土	幢号	10#
屋座落	东园镇阳光村	层数	2	本幢建筑面积 (m²)	4561.06
目名称	办公配套用房	层次	1-2	比例尺:	1:900

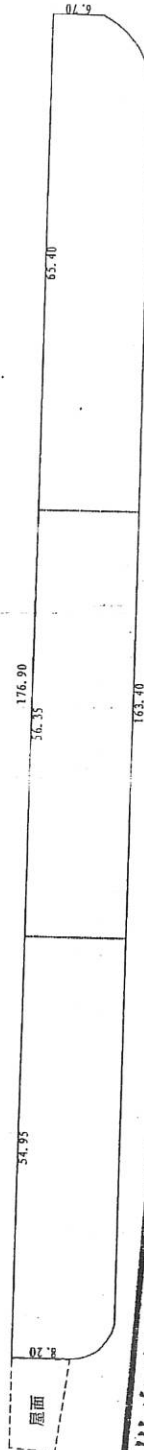


钢筋混凝土 一层 1:900

面积计算

01=82.32 02=1941.55 ZL=192.22

[S1]=2216.09



钢筋混凝土 二层 1:900

面积计算

[S2]=2344.97

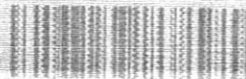
泉州泉兴测绘有限公司
 测绘资质: 丙级
 证书编号: 闽测资字35105060
 发证机关: 福建省测绘局





泉 房权证台商投资区字第 (台)

房屋所有权人	责人鸟股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	台商投资区东园镇阳光村山紫阳555号11#办公楼			
登记时间	2014-05-14			
房屋性质				
规划用途	办公			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



20144003803

附 记

土地证：泉台国用（2011）出第110012号



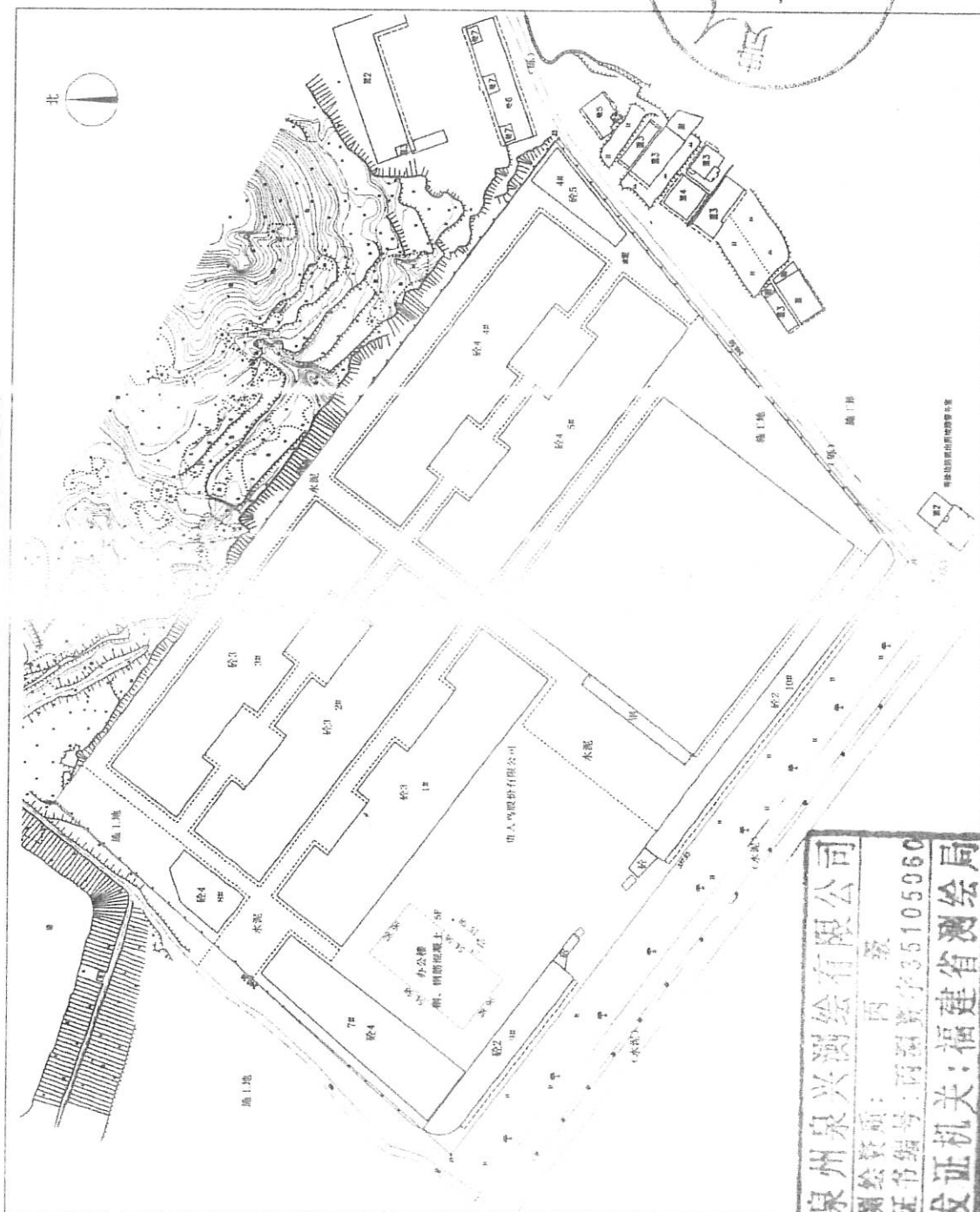
房屋编号：614066

案例编号： 20144003803



圖面平産地房

贵人鸟股份有限公司平面示意图



绘图员：陈煌文

泉州泉兴测绘有限公司
测绘资质：丙 级
证书编号：丙测资字35105060
发证机关：福建省测绘局

圖書集成

证书编号:内湖发字35105060

福建省建設廳

测量日期: 2013年11月

泉州泉兴测绘有限公司

房地产权平面图

房屋分幢分层平面图

权利人(单位):	贵入鸟股份有限公司		
房屋座落	泉州台商投资区惠南工业园区(东园镇杏琅路)	结构	钢筋混凝土
幢号	11#	层数	5
项目名称	办公楼	层次	1、2
幢号	8050.10	比例尺:	1:500

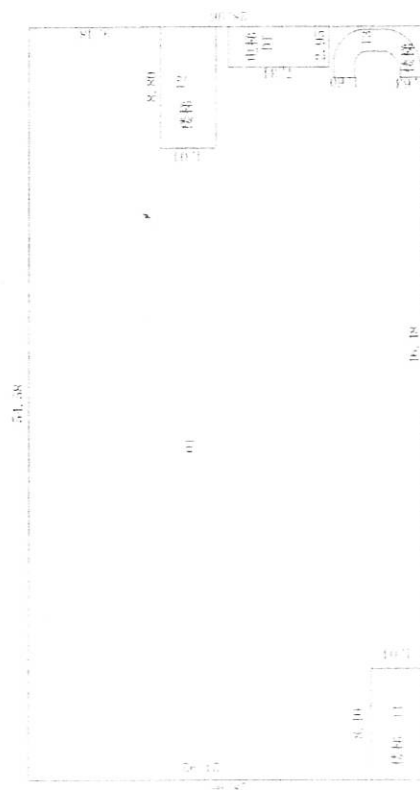
法查

据证

三上注

补发。

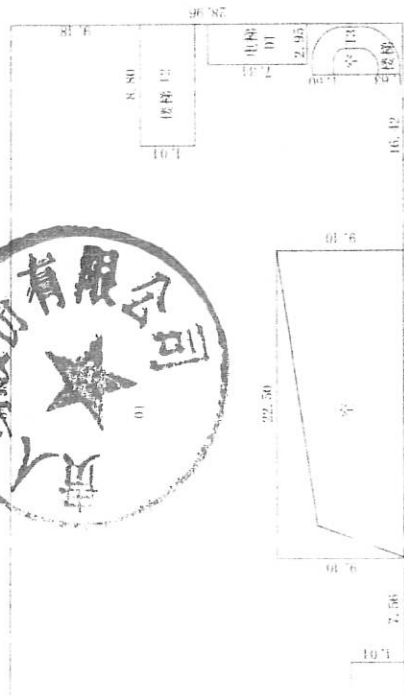
08



钢筋混凝土 一层 1:500

面积计算

01 1176.82 T1=32.72 T2=35.55 T3=13.88 DT=21.65 ZL=110.62
[S1]=1691.24



钢筋混凝土 二层 1:500

面积计算

01=1259.63 T1=32.72 T2=35.55 T3=13.88 DT=21.65
[S2]=1363.42



测量日期: 2013年11月

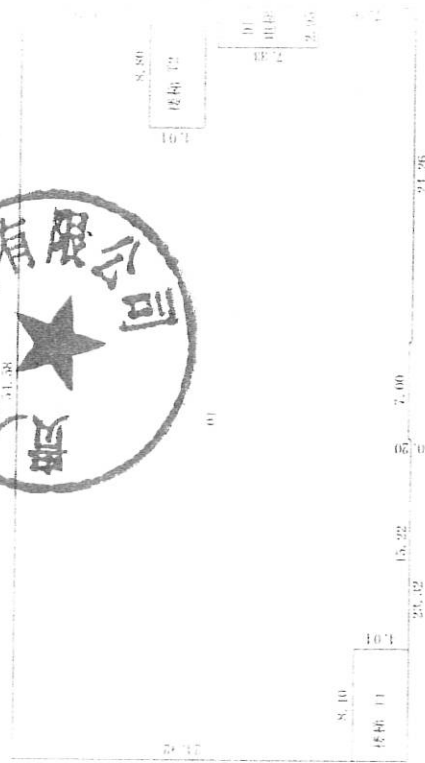
绘图员: 陈焯文
检查员: 黄水龙

房地产平面图

注意事项

房屋分幢分层平面图

产权人(单位):	贵人为股份有限公司		
房屋座落	泉州台商投资区惠南工业园区(东园镇杏琅路)		
项目名称	办公楼	结构	钢筋混凝土
		层数	11#
		层数	8050.10
		比例尺:	1:500

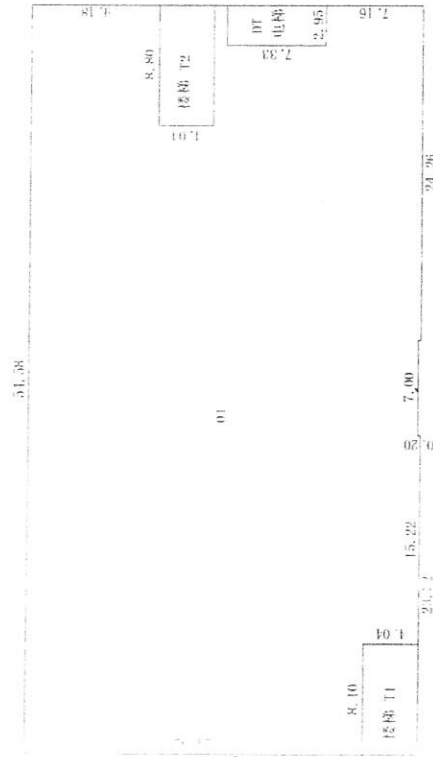


钢筋混凝土 三至四层 1:500

面积计算

01 1489.34 DT=21.62 T1=32.72 T2 35.55

[S3]=1579.23 [S4]=1579.23



钢、钢筋混凝土 五层 1:500

面积计算

01 1489.34 DT=21.62 T1=32.72 T2=35.55

[S5]=1579.23

泉州泉兴测绘有限公司

测绘资质: 甲级

证书编号: 05400235105060

发证机关: 福建省测绘局

测量日期: 2013年11月

泉州泉兴测绘有限公司

绘图员: 陈煌文



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码

913500007640583922



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 晋江陈埭沟西工业区内有限公司

类型 股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

法定代表人 林思萍

经营范围 从事鞋、服装的生产、研发及批发、零售;体育用品、体育器材、运动防护用品、皮箱、包、袜子、鞋的生产、研发及批发、零售;从事货物及技术的进出口业务;贸易中介代理;产品销售代理;贸易经纪与代理服务。(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 157150.535800万人民币

成立日期 2004年07月13日

营业期限 2004年07月13日至长期

住所 晋江市陈埭沟西工业区内



登记机关

资产评估委托方承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

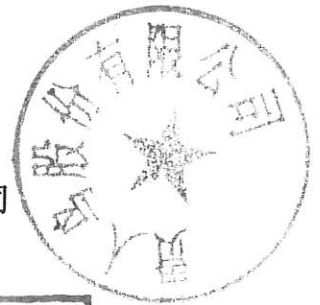
因 贵人鸟股份有限公司在重整程序中处置资产的需要，我公司特委托贵公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、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；
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

贵人鸟股份有限公司

法定代表人：

2021年9月28日



产权持有者承诺函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

因 贵人鸟股份有限公司在重整程序中处置资产的需要，贵人鸟股份有限公司特委托你公司对涉及该经济行为的资产进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应法律责任；

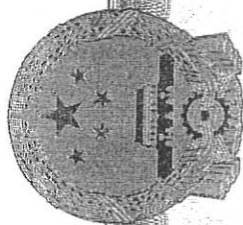
- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 6、纳入评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

贵人鸟股份有限公司

法定代表人：

2021年9月28日





营业执照

(副本) 副本编号: 2-1

统一社会信用代码
91350000158148072C



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 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

注册资本 伍佰万圆整

类型 有限责任公司

成立日期 2000年03月08日

法定代表人 林栩

营业期限 2000年03月08日 至 2030年03月07日

经营范围 资产评估; 房地产估价服务; 土地调查评估服务; 土地登记代
理服务; 企业管理咨询服务; 财务咨询服务; 市场调查。(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)

住所 福州市湖东路152号中山大厦B座11层



登记机关

2021年6月9日

闽评字(2021)
第JL30032号

福建省财政厅

备案公告

闽财委备（榕）2017【013】号

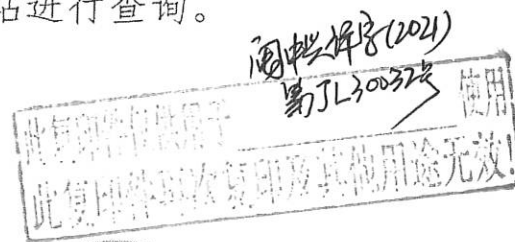
福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为林畅。

三、资产评估机构股东的基本情况，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。



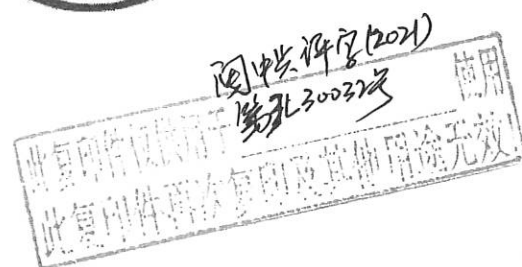
福建省财政厅

关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司 变更法人代表函

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司：

根据《关于福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司的变更备案公告》（闽财委备（榕）【2018】033号），你公司法定代表人变更为林栩。

特此函告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：钱仁煌

性别：男

登记编号：35180020



单位名称：福建中兴资产评估房地产土地
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-04-11

年检信息：通过（2021-04-19）

(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：

钱仁煌

本人印鉴：



打印日期：2021-04-23



闽中兴评字2021第JL36622号

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：侯君菊

性别：女

登记编号：35140010



单位名称：福建中兴资产评估房地产土地
估价有限责任公司平潭分公司



初次执业登记日期：2014-08-04

年检信息：通过（2021-04-19）

（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：

侯君菊

本人印鉴：



打印日期：2021-04-28



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>

合同编号: 闽中兴评合(2021)第30031号

资产评估委托合同

二〇二一年九月二十三日

资产评估委托合同

本资产评估委托合同在下述两方当事人之间签订，即：

甲方：贵人鸟股份有限公司

地址：晋江市陈埭沟西工业区

乙方：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

地址：福建省福州市湖东路 152 号中山大厦 B 座 11 层

邮编：350003

电话：0591-87840064

传真：0591-87858645

甲方和乙方根据国家有关资产评估的规定，经协商一致，订立本资产评估委托合同。

第一条 评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日

(一) 评估目的：为贵人鸟股份有限公司拟转让资产提供作价参考依据

(二) 评估对象和评估范围：评估对象为贵人鸟股份有限公司拟转让资产的市场价值，评估范围为贵人鸟股份有限公司申报的拟转让的位于泉州市台商投资区东园镇阳光村的厂区内相关资产（建筑面积合计 167,600.92 平方米，土地面积 86,343.7 平方米）。

(三) 评估基准日：2021 年 9 月 30 日。

此评估基准日由甲方确定。

第二条 双方的责任和义务

(一) 甲方的责任和义务

1. 甲方应为乙方执行资产评估业务提供必要的工作条件、给予充分的配合与协助；甲方应当根据资产评估业务需要，负责乙方及其资产评估专业人员与相关当事人之间的协调。

2. 甲方和其他相关当事人应于乙方开始资产评估工作前，对被评估资产进行全面的清查核实，填制资产评估明细表，并按照国家有关规定和乙方的要求，向乙方提供资产评估过程中所需的各种资料。

3. 依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资

产评估报告是甲方和其他相关当事人的责任，甲方和其他相关当事人对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责，并以签字或者盖章的方式对其提供的资产评估明细表及其它重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认。

4. 甲方不得向乙方作虚假、误导性陈述，不得干涉乙方资产评估专业人员的工作。
5. 甲方应确保乙方能够不受限制地接触到任何与被评估资产有关的资料 and 人员。
6. 甲方应按约定的评估服务费总额、支付时间和方式向乙方按时、足额支付评估服务费。
7. 甲方应正确、恰当使用资产评估报告。
8. 甲方负责处理与本次资产评估相关的其他事宜。

（二）乙方的责任和义务

1. 乙方应遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告。
2. 乙方应根据需要指派具有专业胜任能力的评估专业人员执行本次资产评估业务。
3. 乙方不得向甲方或产权持有者提出与本次资产评估工作不相关的要求。
4. 乙方负责指导甲方或者产权持有者进行资产清查和评估申报工作。
5. 乙方应按照本资产评估委托合同约定的时间按时完成资产评估业务，提交资产评估报告。
6. 乙方在执行资产评估业务过程中，对甲方提供的资料负有妥善保管的义务。
7. 甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同。
8. 乙方协助甲方处理与本次资产评估相关的其他事宜。

第三条 保密

（一）乙方资产评估专业人员对在评估工作过程中接触到的涉及甲方或产权持有单位重大经营决策、商业及其他秘密资料和信息负有保密的义务；乙方资产评估专业人员在资产评估报告中依据法律、法规和资产评估准则的规定披露有关问题或依法律、法规的规定向特定的部门和人士汇报情况、交换意见、协调沟通，不应视为泄密。

（二）甲方对其知悉或获取的乙方的资产评估资料、文件、信息、咨询性意见或任何商业秘密，负有保密的义务。

（三）本资产评估委托合同终止后，甲乙双方应当继续履行上述保密义务。

第四条 资产评估报告的出具和使用

(一) 乙方应按照国家法规规定的格式出具资产评估报告书叁份。

(二) 资产评估报告的使用者为甲方。

(三) 资产评估报告仅供甲方及本资产评估委托合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。评估结论的有效期为自评估基准日起一年有效,即从2021年9月30日至2022年9月29日。甲方或其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论的使用有效期内使用资产评估报告。

(四) 除法律、法规另有规定及甲乙双方另有约定外,未经乙方及其资产评估专业人员书面同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露公开媒体。

(五) 除法律、法规另有规定外,未经甲方书面许可,乙方及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或公开。

(六) 甲方或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目的及用途使用资产评估报告。

甲方或其他资产评估报告使用人违反前述约定使用资产评估报告的,乙方及其资产评估专业人员不承担责任。

第五条 时间要求

(一) 甲方应于本资产评估委托合同签订之日起5日内向乙方提供经清查核实后的“资产评估明细表”(按乙方提供的格式填写)及评估所需的全部资料(资料清单由乙方提供。)

(二) 乙方应于本协议签订后8日内出具资产评估报告初稿,并在双方意见一致的情况下按照约定的时间和份数向甲方提交正式资产评估报告。

(三) 评估过程中,如果出现不可预见、不可避免的情况以及由于甲方未履行本资产评估委托合同中第二条规定的责任和义务,致使乙方未能按照约定如期出具资产评估报告的,甲方应予准许,并不得认为乙方违约;如甲方要求加快资产评估工作进度、提前出具资产评估报告,需经乙方同意。

第六条 评估服务费用、支付时间及方式

(一) 经甲乙双方协商,本资产评估委托合同项下的项目评估服务费用为人民币(大写)伍万元整。该评估服务费用为含税价,包含乙方资产评估专业人员在评估工作期间必需的食

宿、交通资料等费用的支出。

(二) 甲方要求扩大本资产评估委托合同第一条第二款约定的评估对象和评估范围的, 评估服务费用在原约定费用的基础上予以增加, 增加的费用数额由甲乙双方协商确定并签订补充协议。

(三) 甲方应在乙方提交资产评估报告初稿时支付评估服务费用总额的 70%, 即人民币(大写) 叁万伍仟元整。于乙方提交正式资产评估报告时支付评估服务费用总额的 30%, 即人民币(大写) 壹万伍仟元整。

(四) 甲方采用下列第 2 种方式支付乙方评估费用。

1. 现金支付; 2. 转账支付; 3. 电汇支付; 4. 银行汇票支付; 5. _____ (其他可供选择的方式)。

账户名称: 福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

账 号: 35001002406052540563

开 户 行: 建设银行福建省分行

第七条 资产评估委托合同的生效及履行

(一) 本资产评估委托合同生效后, 若发现相关事项没有约定、约定不明确或者在合同履行中约定内容发生变化的, 或者履行评估程序受到限制需要追加、调整约定事项的, 甲乙双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

(二) 本资产评估委托合同生效后, 如果评估目的、评估对象、评估基准日发生变化, 或者评估范围发生重大变化, 甲乙双方应当签订补充协议或重新签订资产评估委托合同。

第八条 资产评估委托合同的中止及终止

(一) 有下列情形之一的, 乙方可以中止履行本资产评估委托合同, 并以书面形式通知甲方。如甲方在合理期限内未能排除干涉, 乙方可以终止资产评估业务, 解除资产评估委托合同。

1. 甲方提前终止资产评估业务、解除资产评估委托合同的。

2. 乙方在执行资产评估业务过程中受到甲方或其他当事人的限制或干涉, 无法完整实施评估计划、执行评估程序, 所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时。

3. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的, 乙方有权单方

解除资产评估委托合同。

(二) 有下列情形之一的，本资产评估委托合同终止。

1. 甲乙双方已履行完结本资产评估委托合同第二条约定的义务。
2. 甲乙双方同意终止。
3. 因本条第(一)款的原因乙方解除本资产评估委托合同。
4. 因发生不可抗力事件，协议必须终止。

(三) 发生本资产评估委托合同中止或终止情形的，甲乙双方应当履行与资产评估委托合同中止或终止相关的告知、协助义务以及本资产评估委托合同规定的其他义务。

(四) 因上述各款事项而导致乙方业务受阻无法继续工作的，造成本资产评估委托合同中止或终止的，经双方协商后由甲方按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度、已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

第九条 违约责任

(一) 凡甲方、乙方违反本资产评估委托合同规定内容的行为，即视为违约。

(二) 本资产评估委托合同生效后，评估工作开始前，一方不履行约定义务的，违约方应向另一方支付违约金（违约金按约定的全部评估服务费用的 10 % 计算）。

(三) 资产评估工作开始后，乙方违约或无故不履行协议的，应退还已收取的评估服务费；资产评估工作开始后，因甲方违约或中止履行本资产评估委托合同的，乙方收取的评估服务费用不予退还，经双方协商后由甲方还应按照乙方已经开展资产评估业务的时间、进度、已经完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

(四) 乙方因执业过错延误资产评估工作并造成甲方损失的，不收取评估服务费用并应依法给予补偿，赔偿的金额不超过本资产评估委托合同中所约定的评估服务费用总额。

(五) 甲乙双方中任何一方不履行本资产评估委托合同约定的义务或者履行约定义务不符合约定的，在履行义务或者采取补救措施后，对方还有其他损失的，应当赔偿损失。赔偿的金额不超过本资产评估委托合同中所约定的评估服务费用总额。

(六) 甲乙双方中任何一方因不可抗力无法履行资产评估委托合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

第十条 争议的解决

(一) 甲乙双方对在履行本资产评估委托合同过程中产生的争议, 应当协商解决。

(二) 经协商无法解决的, 提交乙方所在地的资产评估行业协会仲裁。

第十一条 其他

(一) 本资产评估委托合同的签订地点为福州, 签订时间为2021年9月23日。

(二) 本资产评估委托合同一式贰份, 双方各执壹份, 具有同等的法律效力。

(三) 本资产评估委托合同未尽事宜, 双方另行协商, 另行协商的内容由双方签订补充协议后作为资产评估委托合同的组成部分。

(四) 本资产评估委托合同所涉及的资产评估是指财政部门为主管部门的资产评估机构从事的资产评估业务。



法定代表人或授权代表签字:



日期: 2021 年 9 月 23 日



乙方(公章):

法定代表人或授权代表签字:



日期: 2021 年 9 月 23 日

资产评估委托合同

补充协议 1

甲方：贵人鸟股份有限公司

乙方：福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

鉴于甲、乙双方于 2021 年 9 月 30 日签订了《资产评估委托合同》（以下称原合同，合同编号：闽中兴评合 2021 第 30031 号），现因资产范围有所调整，特签订本补充协议，具体内容如下：

- 一、原合同约定评估范围的土地面积为 86,343.7 平方米，现经重新核实后扣减已被征收的土地面积 480.47 平方米，确定纳入评估范围的土地面积为 85,863.23 平方米；
- 二、项目评估服务费的总额不发生改变，继续按原合同约定的支付方式、进度支付；
- 三、本协议与原合同一起解释及适用。除本协议上述约定外，不构成对原合同的取代，原合同在其未被修改的范围内仍对本协议实际合同履行方具有完全的效力。
- 四、本协议一式二份，甲方、乙方各执一份，自双方签字盖章后生效。

甲方（公章）：
法定代表人或授权代表：

日期：2021 年 10 月 11 日



福建中兴
资产评估
乙方（公章）：
法定代表人或授权代表：

日期：2021 年 10 月 11 日

