

## 关于评估结果的意见说明

现就海南椰岛（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一宗工业用地及地上建筑物的评估结果作以下说明：

### 1. 土地价评估采用市场比较法参照以下实例：

（1）比较实例一：中山市沙溪镇康乐村，于2018年9月19日成交。土地面积为15984.1平方米，用途为工业用地，剩余使用年限为30年。成交实际土地单价为1,500元/平方米。

（2）比较实例二：中山市西区沙朗镇彩虹大道附近（港隆中路旁），于2019年3月成交。土地面积约2668平方米，用途为工业用地，剩余使用年限为24.5年。成交实际土地单价为1,200元/平方米。

故根据参照物因素进行调整确认待估宗地的评估单价为1,200元/m<sup>2</sup>，评估总价为22,410,000元（取整至佰位）。

### 2. 地上建筑物采用重置成本法进行估价：

参考《2018年中山市房屋建筑工程技术经济指标》，对评估对象的建设规模、技术特征、使用功能等与典型工程的各项经济指标进行对比，经过对建设项目的工程量、人工、材料、机械费用、当地建筑工程造价指数以及其他相关影响因素的综合分析后修正。

经评估，估价对象建筑物评估重置单价为1,500元/m<sup>2</sup>，成新率为60%，评估总价为18,571,300元（取整至佰位）。

评估总值为人民币40,981,300元（评估价值精确至佰位）。

特此说明。

中山市安大资产评估有限公司

2019年8月9日

