

本报告依据中国资产评估准则编制

**欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA
COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备类资
产所涉及的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值
评估项目**

资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 070055 号

(共 1 册, 第 1 册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二五年七月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1311020131131701202500070		
合同编号:	ZSZY[2025]0550		
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告		
报告文号:	中水致远评报字[2025]第070055号		
报告名称:	欢乐家食品集团股份有限公司拟收购PT. PRIMA COCO INDONUSA椰蓉工厂土地、厂房和设备类资产所涉及的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值评估项目		
评估结论:	43,461,000.00元		
评估报告日:	2025年07月31日		
评估机构名称:	中水致远资产评估有限公司		
签名人员:	王捷	(资产评估师)	正式会员 编号: 13000006
	苏玉宁	(资产评估师)	正式会员 编号: 11220311
王捷、苏玉宁暂未实名认证			
 (可扫描二维码查询备案业务信息)			

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年09月04日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

目 录	- 1 -
声 明	- 2 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、 委托人、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	- 5 -
二、 评估目的	- 7 -
三、 评估对象和评估范围	- 7 -
四、 价值类型	- 11 -
五、 评估基准日	- 12 -
六、 评估依据	- 12 -
七、 评估方法	- 15 -
八、 评估范围内各类资产具体评估方法应用	- 15 -
九、 评估程序实施过程和情况	- 18 -
十、 评估假设	- 20 -
十一、 评估结论	- 22 -
十二、 特别事项说明	- 23 -
十三、 资产评估报告使用限制说明	- 26 -
十四、 资产评估报告日	- 26 -
资产评估报告附件	- 28 -

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、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评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其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、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、产权持有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，对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备类资 产所涉及的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值 评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 070055 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受欢乐家食品集团股份有限公司的委托，对欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备类资产所涉及的 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备，需对涉及厂房和设备的市场价值进行评估，中水致远资产评估有限公司接受欢乐家食品集团股份有限公司的委托，对上述经济行为涉及的 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值。具体评估范围以《资产评估申报明细表》为准。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

五、评估方法：成本法、市场法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值共计 9,810,618.22 万印尼卢比（不含增值税）。

评估基准日，根据中国银行外汇牌价，100 印尼卢比中行折算价为 0.0443 元，则 9,810,618.22 万印尼卢比折合人民币的市场价值为 4,346.10 万元，金额大写：人民币肆仟叁佰肆拾陆万壹仟元整。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备类资 产所涉及的土地使用权、厂房和设备类资产市场价值 评估项目 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 070055 号

正 文

欢乐家食品集团股份有限公司：

中水致远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，采用成本法与市场法，按照必要的评估程序，对欢乐家食品集团股份有限公司拟收购资产之经济行为所涉及的 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产在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：

一、委托人、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

（一）委托人概况

1、基本情况

公司名称:欢乐家食品集团股份有限公司（以下简称：欢乐家）

统一社会信用代码：9144080073412036XR

住 所：广东省湛江市赤坎区开发区人民大道中 71 号欢乐家大厦 28 层、29 层、31 层、32 层

法定代表人：李兴

注册资本：43,747.3475 万元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：300997.SZ

成立日期：2001-12-12

营业期限：2001-12-12 至无固定期限

经营范围：许可项目：食品生产【分支机构经营】：食品销售。
(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：企业总部管理；品牌管理；食品销售（仅销售预包装食品）；初级农产品收购；金属包装容器及材料制造。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）产权持有单位概况

1. 基本情况

公司名称：PT. PRIMA COCO INDONUSA（以下简称：PRIMA）

商业识别号码：8120000912538

办公地址：JL. KAPT. PATTIMURA NO. 92/356-A, Kel. Darat, Kec.
Medan Baru, Kota Medan, Prov. Sumatera Utara

营业执照颁发日期：2019 年 12 月 31 日

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人。除国家法律法规另有规定外，任何未经资产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资产评估报告使用人。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人拟收购产权持有单位的土地使用权、厂房和设备类资产。

二、评估目的

欢乐家食品集团股份有限公司拟收购 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地、厂房和设备，需对涉及厂房和设备的市场价值进行评估，中水致远资产评估有限公司接受欢乐家食品集团股份有限公司的委托，对上述经济行为涉及的 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的土地使用权、厂房和设备类资产的市场价值进行了评估，作为该经济行为的价值参考。

本次经济行为文件取得了欢乐家发布的《关于对外投资设立印度尼西亚全资孙公司并建设椰子加工项目的议案》（2025年第三届董事会第一次会议）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地使用权、厂房和设备类资产市场价值。

（二）评估范围内资产基本情况

本项目评估范围为 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂申报并经欢乐家确认的土地使用权、厂房和设备类资产。

1、土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权共计 5 项，宗地使用面积共计 43,798.00 平方米。土地使用权人为 PT PRIMA COCO INDONUSA，土地用途、土地性质及产权登记情况见下表：

土地登记情况一览表							
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	土地到期时间	面积(m ²)
1	HGB No.00269	BQ 206910	KWALA BEGUMIT	2016/6/24	建筑权用地	2036/9/7	1,875.00
2	HGB No.00270	BW 058281	KWALA BEGUMIT	2016/12/22	建筑权用地	2036/12/22	19,987.00

3	HGB No.00271	BW 058253	KWALA BEGUMIT	2016/12/22	建筑权用地	2036/12/22	19,964.00
4	HGB No.00272	BT 624175	KWALA BEGUMIT	2017/1/27	建筑权用地	2037/2/14	888.00
5	HGB No.00273	AAB677342	KWALA BEGUMIT	2019/1/31	建筑权用地	2039/1/31	1,084.00

其中土地 HGB No.00269, HGB No.00270, HGB No.00271, HGB No.00272 存在担保抵押事项。详情如下表所示:

序号	土地编号	接受担保人	最高担保金额 (印尼卢比)	登记日期
1	HGB No.00269	PT.BANK AGRIS Tbk	965,800,000.00	2018-04-27
2	HGB No.00270	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
3	HGB No.00271	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
4	HGB No.00272	PT.BANK AGRIS Tbk	1,034,200,000.00	2018-04-27

2、房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围内房屋建筑物类固定资产是 PT PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的房屋建筑物、构筑物及其它辅助设施, 共计 12 项。

委估房屋建筑物类固定资产位于 PT.PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂内, 资产建成于 2021 年 5 月。资产共计 12 项, 其中房屋建筑物共计 5 项, 主要为厂房、办公楼、员工宿舍。构筑物及附属设施共计 7 项, 主要为户外厕所、厂区道路等。详情见资产评估明细表。

(1)委估房屋建筑类固定资产概况

委估房屋建筑类固定资产共计 12 项, 为厂区生产经营使用, 主要建筑物情况如下所示:

①生产厂房

厂房为单层重型钢排架结构, 厂房建筑物面积 10,348.00 平方米。建成于 2021 年 5 月, 层高 12 米。厂房为混凝土桩基础, 采用钢柱, 钢薄腹屋架, 单层彩钢板维护墙和屋面, 且屋面有阳光板和通风窗, 山墙面为敞开式无围护, 铝合金联排窗和长条形通风窗口, 砖砌筑基础墙刷白。厂房配备给排水、LED 灯照明。用于生产加工以及存放椰蓉产品。

②办公楼

建筑主体为单层砖混结构，建筑面积为 784.00 平方米，建成于 2021 年 5 月。屋面设有改性沥青防水卷材防水层；顶棚为轻钢龙骨石膏板吊顶，部分为抹灰面刷耐擦洗涂料；内墙装饰为抹灰面刷乳胶漆涂料及耐擦洗涂料，卫生间为釉砖贴面；地面多为防滑地砖地面；楼内上下水、电气照明设施完善。用于厂区办公以及椰蓉产品质量检测。

③废物处理区

废物处理区由水泥砼块等硬质块状建筑材料砌筑而成，主要用于处理椰子加工过程中产生的废弃物，面积合计 524.00 m²。

④水处理区

水处理区总面积 1,359.00 m²，包含 3 个 1.5 米深水池，用于处理厂区产生的废水、污水。

(2)使用现状

截至评估基准日，委估资产均为自用，使用正常。

(3)权属情况

建筑物所在土地产权为建筑权（HGB），结合印尼本地相关法律法规，权属不存在争议。

3、设备类资产

设备类资产为机器设备、电子设备及办公设备，位于 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的厂房及办公室内。其中，机器设备共计 279 台（套），主要包括：装卸设备、给料机、输送机、去壳机、鼓风机、清洗机、磨床、脱水设备、排风机、抽气机、抽油机、烘干机、密封机等。机器设备购置于 2019 年-2021 年，少量设备购置于 2016 年。上述设备使用、维护保养良好。截至评估基准日，均可以

正常使用，不存在报废及大修等情况。电子设备及办公设备共计 244 台（套），主要为计算机、笔记本电脑、服务器、打印机、空调、各类仪器仪表、监控设备，以及办公用桌椅板凳等。电子设备购置于 2019 年-2021 年。

上述设备使用、维护保养良好。截至评估基准日，上述设备均在正常生产使用。

评估范围内资产具体情况，详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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。

（三）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

评估范围内的资产包括土地使用权、厂房和设备类资产。

1、固定资产，包括房屋建筑物类和设备类资产。房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施；设备类包括机器设备、电子设备及办公设备。

企业主要房屋建筑物为生产厂房和办公楼，其中厂房结构为钢结构，办公楼机构为砖混结构。企业持有的房屋建筑物坐落土地由编号为：HGB No.00269, HGB No.00270, HGB No.00271, HGB No.00272, HGB No.00273 的五块土地共同组成。设备类资产为机器设备、电子设备及办公设备，位于 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂的厂房及办公室内。

产权持有单位提供了设备的购买合同及发票，资产评估人员对其进行了核验查证，表明申报评估的设备属于产权持有单位所有，不存在权属争议。

其中，机器设备共计 279 台（套），电子设备及办公设备共计 244

台（套）。上述设备使用、维护保养良好。截至评估基准日，均可以正常使用，不存在报废等情况。

2、无形资产，为土地使用权。其中：土地使用权共计 5 项，宗地使用权面积共计 43,798.00 平方米。土地使用权人为 PT. PRIMA COCO INDONUSA，土地用途、土地性质及产权登记情况见下表：

土地登记情况一览表							
序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地用途	土地到期时间	面积(m ²)
1	HGB No.00269	BQ 206910	KWALA BEGUMIT	2016/6/24	建筑权用地	2036/9/7	1,875.00
2	HGB No.00270	BW 058281	KWALA BEGUMIT	2016/12/22	建筑权用地	2036/12/22	19,987.00
3	HGB No.00271	BW 058253	KWALA BEGUMIT	2016/12/22	建筑权用地	2036/12/22	19,964.00
4	HGB No.00272	BT 624175	KWALA BEGUMIT	2017/1/27	建筑权用地	2037/2/14	888.00
5	HGB No.00273	AAB677342	KWALA BEGUMIT	2019/1/31	建筑权用地	2039/1/31	1,084.00

其中土地 HGB No.00269, HGB No.00270, HGB No.00271; HGB No.00272 存在担保抵押事项。详情如下表所示：

序号	土地编号	接受担保人	最高担保金额（印尼卢比）	登记日期
1	HGB No.00269	PT.BANK AGRIS Tbk	965,800,000.00	2018-04-27
2	HGB No.00270	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
3	HGB No.00271	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
4	HGB No.00272	PT.BANK AGRIS Tbk	1,034,200,000.00	2018-04-27

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年6月30日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

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资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《关于对外投资设立印度尼西亚全资孙公司并建设椰子加工项目的议案》（欢乐家2025年第三届董事会第一次会议）。

（二）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四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

4. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；

5. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

6. 《上市公司收购管理办法》（2020年3月20日中国证监会第166号令修正）；

7. 《境外投资管理办法》（2014年8月19日商务部第27次部务会议审议通过）；

8. 《企业境外投资管理办法》（中华人民共和国国家发展和改革委员会令第11号，2017年12月26日）；

9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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. 《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—资产评估方法》（中评协[2019]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—无形资产》（中评协[2017]37号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
13. 《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. 企业法人营业执照；
2. 重要资产购置合同或凭证；

3. 土地产权证书；

4. 其他与企业资产的取得、使用等有关的其他资料。

（五）取价依据

1. 企业提供的部分合同、协议等；

2. 现行的国家和地方税收政策和规定；

3. 印度尼西亚地区的相关价格指数（2025 年）；

4. ICMSC《国际建设项目计量标准》（2017 年 7 月第一版）；

5. 印度尼西亚工程咨询协会(BIKAP)发布的统计数据；

6. 资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

（六）其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》；

2. 资产评估专业人员进行的市场调查资料；

3. 资产评估专业人员现场勘察相关资料；

4. 《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39 号）；

5. 《资产评估专家指引第 13 号—境外并购资产评估》（中评协[2021]31 号）；

6. 《国际建设项目计量标准:全球统一建设项目费用构成标准在中国的推广应用研究》（《建筑经济》2018 年 11 月第 39 卷第 11 期）；

7. 企业相关部门及人员提供的相关材料；

8. 《高质量共建“一带一路”背景下中国企业投资印尼的风险识别与法律应对》；

9. 委托人聘请的印度尼西亚法律尽调团队提供的尽调成果；

10. 有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关参考资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、和《资产评估执业准则——评估方法》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

根据评估目的、评估对象和资料收集情况，本次评估选用成本法对房屋建（构）筑物及设备类资产进行评估，选用市场法对土地使用权进行评估。

八、评估范围内各类资产具体评估方法应用

（一）关于房屋建筑物的评估

房屋建筑物评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据评估对象特点、价值类型及资料收集等相关条件，确定本次评估对房屋建筑物采用成本法进行评估。

（1）评估方法概述

评估人员在实地调查勘查的基础上，对委托人提供的各种资料进行了认真分析，确定本次评估方法和思路。根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的房地产评估方法主要有市场比较法、收益法、

成本法等等。

重置成本法是通过估算全新房屋建筑物的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定房屋建筑物评估价值的方法。

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价值的一种方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，则需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。

收益法是通过预测房屋建筑物的获利能力，对未来资产带来的净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

(2)评估方法选择

评估对象所处地区与评估对象类似房地产没有活跃的交易市场及交易实例，故本次未采用市场法进行评估。

房屋建筑物均为自建用房，无法获得周边类似房屋建筑物租赁案例，故未选用收益法进行评估。

由于房屋建筑物为自建生产类建筑，评估人员可以获取采用重置成本法评估所需的资料，具备采用重置成本法评估的条件。

●重置成本法

对自建建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值，其计算公式为：

建筑物评估值（不含税）=重置全价（不含税）×成新率

对于工程量无法明确重新计量，且企业缺乏相关建造资料的建筑物，计算可重新计量建筑物的重置成本与原购置成本的增减幅度，以

此幅度对该类建筑物进行重置成本调整，以确定其建筑工程费用。

（二）关于机器设备的评估

由于委估设备为定制化设备，缺少相同或相似设备的交易实例，因此本次评估不采用市场法进行评估。根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备类资产的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

设备类资产正常在用，重置成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

（1）机器设备的重置全价

机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、工程建设其他费用及资金成本等部分构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税进项税额，得出不含税重置全价。

（2）电子设备重置全价

电子设备的重置全价由设备购置价构成。在计算含税重置全价基础上，扣减可抵扣增值税进项税额，得出不含税重置全价。

（三）关于土地使用权的评估

（1）评估方法选择

通行的宗地评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应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。

根据地价评估技术规程及委估对象的具体情况，本次评估采用市场比较法主要是基于以下几点：

①无法收集足够的宗地周边区域同用途土地的市场租赁案例，故无法采用收益法评估。

②待估宗地所在地区不存在基准地价或者标定地价类公示地价体系，故本次评估不宜采用基准地价修正法评估。

③受限待估宗地所处区域，无法获取相关征地案例以及补偿信息，因此不宜采用成本逼近法评估。

④待估宗地截止评估基准日已开发完善，故不适宜选用剩余法进行评估

⑤可以在当地市场上查询到类似土地的成交案例，且案例满足数量要求，故可以采用市场比较法进行评估。

(2)评估方法内涵

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

本次评估，选择三个已发生交易，且用途与待估宗地相同的实例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取得待估宗地的价格。

九、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

(一)明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，由资产评估机构决定是否承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产等进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 成本法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的测算结果。

2. 市场法评估的主要工作，在市场上寻找与委估宗地相似的土地成交案例，以它们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取待估宗地的评估价值。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待评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。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。

5. 假设委估资产可以转让，不存在允许转让的法律、政策等限制情况；相关经济行为符合资产所在地政府规划、环境保护等要求。

（二）特殊假设

1. 假设产权持有单位所在国家或者地区现行的政治、经济、社会文化等环境不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设产权持有单位所在国家或者地区现行的财政政策、金融政策、税收政策、产业政策、劳工政策、社会福利政策等不发生重大变化。

3. 假设产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

4. 假设产权持有单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

5. 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印尼有效价格为依据。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对评估范围内的土地使用权、厂房和设备类资产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经评估，于评估基准日 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂土地使用权、厂房和设备类资产市场价值共计 9,810,618.22 万印尼卢比（不含增值税）。详见如下评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

单位：万印尼卢比

项	目	评估价值
房屋建（构）筑物	1	2,104,300.00
设备类	2	6,463,918.22
土地使用权	3	1,242,400.00
资产合计		9,810,618.22

评估基准日，根据中国银行外汇牌价，100印尼卢比中行折算价为0.0443元，则9,810,618.22万印尼卢比折合人民币的市场价值为4,346.10 万元，金额大写：人民币肆仟叁佰肆拾陆万壹仟元整。详见如下评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项	目	评估价值
房屋建（构）筑物	1	932.20
设备类	2	2,863.52
土地使用权	3	550.38
资产合计		4,346.10

本次评估报告的评估结论有效期限为一年，即 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十二、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(二) 由 PT. PRIMA COCO INDONUSA 椰蓉工厂提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等评估所需资料,是编制本报告的基础。产权持有单位和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(三) 资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作,对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露,本次评估未发现存在产权争议事项,但评估报告是对评估对象发表专业估值意见,不具有产权证明的法律属性,因此,本报告不能作为产权证明文件。

(四) 引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

(五) 本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

无。

(六) 评估程序受到限制的说明,评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

1. 对隐蔽工程的清查核实,受客观条件所限,资产评估专业人员无法进行实物勘察,仅通过产权持有单位提供的相关资料进行核实。

2. 评估过程中,资产评估专业人员在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(七) 担保、抵押等事项说明

根据当地土地管理局核查资料显示,土地 HGB No.00269, HGB No.00270, HGB No.00271, HGB No.00272 存在担保抵押事项。详情如下表所示:

序号	土地编号	接受担保人	最高担保金额（印尼卢比）	登记日期
1	HGB No.00269	PT.BANK AGRIS Tbk	965,800,000.00	2018-04-27
2	HGB No.00270	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
3	HGB No.00271	PT.BANK AGRIS Tbk	10,000,000,000.00	2018-04-27
4	HGB No.00272	PT.BANK AGRIS Tbk	1,034,200,000.00	2018-04-27

本次评估不考虑抵押事项对土地及其附属房屋建筑物、构筑物市场价值的影响。

（八）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（十）本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

（十一）本评估报告结果不包含增值税（印尼税制）。

（十二）本评估报告结果未考虑双方在交易过程中产生的相关税费。

（十三）本次评估结果不考虑在印投资可能享有的税收补贴等政策对资产价值的影响。

（十四）本次委托人聘请了印度尼西亚当地的法律尽调团队，涉及资产合规、政策合规、转让合规等问题以法律尽调团队意见为准。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

（二）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。

（三）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。

（四）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评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 7 月 31 日。

（以下无正文）

资产评估师:



资产评估师:



中水致远资产评估有限公司

二〇二五年七月三十一日



资产评估报告附件

1. 经济行为文件（复印件）；
2. 委托人及产权持有单位营业执照（复印件）；
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
4. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
5. 签名资产评估师的承诺函；
6. 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
7. 北京市财政局备案公告（2017-0078 号）（复印件）；
8. 从事证券服务业务资产评估机构名录（复印件）；
9. 承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）；
10. 资产评估委托合同相关页（复印件）；
11. 资产评估明细表。