

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州南沙资产经营集团有限公司、广州南沙经发投资有限公司  
拟出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等

3 项房地产的首年月租金价值

# 资 产 评 估 报 告 书

羊资评字【2024】第 OYGPZ0061 号

（第壹册，共贰册）

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司  
YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

二〇二四年二月三十一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 报告编码:                                                                                                                  | 4444180025202400055                                                      |
| 合同编号:                                                                                                                  | 羊约字【2023】第0361号                                                          |
| 报告类型:                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                             |
| 报告文号:                                                                                                                  | 羊资评字【2024】第OYGPZ0061号                                                    |
| 报告名称:                                                                                                                  | 广州南沙资产经营集团有限公司、广州南沙经发投资有限公司拟出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等3项房地产的首年月租金价值资产评估报告 |
| 评估结论:                                                                                                                  | 458,100.00元                                                              |
| 评估报告日:                                                                                                                 | 2024年02月21日                                                              |
| 评估机构名称:                                                                                                                | 广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司                                                      |
| 签名人员:                                                                                                                  | 林庆彦 (资产评估师) 会员编号: 44200147<br>王郁帆 (资产评估师) 会员编号: 44190028                 |
| <div></div> <p>(可扫描二维码查询备案业务信息)</p> |                                                                          |

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: 2024年02月21日

## 目 录

---

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 资产评估报告声明 .....                     | 1  |
| 摘 要 .....                          | 3  |
| 一、 委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人 ..... | 6  |
| 二、 评估目的 .....                      | 8  |
| 三、 评估对象和范围 .....                   | 8  |
| 四、 价值类型 .....                      | 13 |
| 五、 评估基准日 .....                     | 14 |
| 六、 评估依据 .....                      | 14 |
| 七、 评估方法 .....                      | 17 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况 .....           | 18 |
| 九、 评估假设 .....                      | 20 |
| 十、 评估结论 .....                      | 22 |
| 十一、评估结论有关说明 .....                  | 22 |
| 十二、特别事项说明 .....                    | 23 |
| 十三、评估报告的使用限制 .....                 | 25 |
| 十四、评估报告日 .....                     | 26 |
| 资产评估报告书附件 .....                    | 28 |

## 资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5、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、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；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。

7、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。

8、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。

9、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

广州南沙资产经营集团有限公司、广州南沙经发投资有限公司拟  
出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等  
3 项房地产的首年月租金价值

## 资 产 评 估 报 告

羊资评字【2024】第 OYGPZ0061 号

### 摘 要

#### 重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广州南沙资产经营集团有限公司。

产权持有人：广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司。

相关经济行为：根据《关于广州南沙资产经营集团有限公司 2024 年度出租土地物业租金评估项目的审批表》（在 2023 年 10 月 25 日通过），委托人拟出租位广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产。

评估目的：为委托人拟出租房地产，提供评估对象的市场价值参考。

评估对象：广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值。

评估范围：广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限

公司拟出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产，建筑面积合计 11,910.60 平方米，拟出租用途为办公、商住；拟出租土地面积为 53,549.20 平方米，拟出租用途为工业堆场。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇二三年十月三十一日。

评估方法：市场法。

评估结论：经实施评估程序，在本报告所述之评估目的、假设条件下，于评估基准日，广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值合计人民币肆拾伍万捌仟壹佰元(RMB458,100 元/月)。

| 序号 | 名称                 | 拟出租建筑面积<br>(平方米) | 拟出租土地面<br>积(平方米) | 首年月租金单<br>价(元/平方米) | 首年月租金<br>(元/月) |
|----|--------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 1  | 广州市南沙区旧客运<br>港联检大楼 | 8,387.20         |                  | 10                 | 83,900         |
| 2  | 广州市南沙区新林楼          | 3,523.40         |                  | 15                 | 52,900         |
| 3  | 广州市南沙区旧客运<br>港空地   |                  | 53,549.20        | 6                  | 321,300        |
| 合计 |                    | 11,910.60        | 61,255.00        |                    | 458,100        |

评估结果的详细情况见本报告附件《租金评估明细表》。

上述评估结论含增值税，不含管理费，按《物业招租方案明细表》设定租赁条件出租。

评估结论的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年时，即二〇二三年十月三十一日起至二〇二四年十月三十日以内，才可以使用本评估报告。

对评估结论产生影响的特别事项：

本次评估结论是基于委托人预设的出租方案条件下得出的，如果由于相关当事方的原因，或在实施相应经济行为过程中，调整预设的出租方案条件，可能会对评估结论产生重大影响。

---

**评估结论的应用：**

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广州南沙资产经营集团有限公司、广州南沙经发投资有限公司拟  
出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等

3 项房地产的首年月租金价值

## 资 产 评 估 报 告

羊资评字【2024】第 OYGPZ0061 号

广州南沙资产经营集团有限公司：

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则，基于特定的评估假设与限制条件下，采用市场法，按照必要的评估程序，对广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司拟出租房地产所涉及位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产在二〇二三年十月三十一日的首年月租金市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人

#### （一）委托人

名称：广州南沙资产经营集团有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）。

营业场所：广州市南沙区海滨路 171 号 18-19 楼。

法定代表人：应振宇。

成立日期：2002 年 10 月 28 日。

经营期限：长期。

统一社会信用代码：9144010174358449XE。

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；房地产开发经营；土地整理、复垦；港口及航运设施工程建筑。

## （二） 产权持有人

### （1） 广州南沙经发投资有限公司

基本资料：

名称：广州南沙经发投资有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）。

营业场所：广州市南沙区海滨路 171 号南沙金融大厦（限办公用途）。

法定代表人：丁海。

成立日期：1992 年 01 月 20 日。

经营期限：长期。

统一社会信用代码：91440115191448915N。

经营范围：以自有资金从事投资活动；物业管理。

### （2） 广州南沙资产经营集团有限公司

基本资料：

名称：广州南沙资产经营集团有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）。

营业场所：广州市南沙区海滨路 171 号 18-19 楼。

法定代表人：应振宇。

成立日期：2002 年 10 月 28 日。

经营期限：长期。

统一社会信用代码：9144010174358449XE。

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商

品除外)；商品零售贸易(许可审批类商品除外)；房地产开发经营;土地整理、复垦；港口及航运设施工程建筑。

## 2、委托人与产权持有人关系

广州南沙资产经营集团有限公司为广州南沙经发投资有限公司的母公司。

## 3、待估资产权属来源及变更情况：

广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产来源于自建，至今没有产权变更情况。

## (三) 其他评估报告使用人

根据《资产评估业务委托书》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

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人。

## 二、评估目的

根据《关于广州南沙资产经营集团有限公司 2024 年度出租土地物业租金评估项目的审批表》(在 2023 年 10 月 25 日通过)，委托人拟出租位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产。

本资产评估报告是为广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司拟出租房地产，提供位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产在评估基准日的首年月租金市场价值的参考。

## 三、评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值；评估范围为广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司拟出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港

联检大楼等 3 项房地产，建筑面积合计 11,910.60 平方米，拟出租用途为办公、商住；拟出租土地面积为 53,549.20 平方米，拟出租用途为工业堆场。

经评估人员核实，本次评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，具体情况如下表：

| 序号 | 名称             | 房地产类别 | 拟出租建筑面积（平方米） | 拟出租土地面积（平方米） |
|----|----------------|-------|--------------|--------------|
| 1  | 广州市南沙区旧客运港联检大楼 | 房地产   | 8,387.20     |              |
| 2  | 广州市南沙区新林楼      | 房地产   | 3,523.40     |              |
| 3  | 广州市南沙区旧客运港空地   | 土地    |              | 53,549.20    |
| 合计 |                |       | 11,910.60    | 53,549.20    |

（一） 房地产

1、权属状况

房地产的权属状况如下：

| 序号 | 评估对象                    | 权证编号             | 权属人            | 他项权利 |
|----|-------------------------|------------------|----------------|------|
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 粤房地证字第 0914194 号 | 广州南沙经发投资有限公司   | 无    |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 番房证字第 0001998 号  | 广州南沙资产经营集团有限公司 | 无    |

2、区域状况

（1）广州市南沙区旧客运港联检大楼

位置：广州市南沙区南沙街港前路白沙湾内，房地产东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业；



道路通达度：临近环市大道北、港前大道北，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有虎门轮渡码头总站公交站，有南沙 24 路、南沙 38 路、南沙 G4 路等公交车途经，交通便利度一般；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

周边建筑物：南沙湾市场、碧桂园天玺湾、港口大厦。

## (2) 广州市南沙区新林楼

位置：广州市南沙开发区芦湾村内，房地产东临其它物业，南临芦湾东街，西至其它物业，北临芦湾西街；



道路通达度：临近芦湾东街、芦湾西街，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有芦湾村公交站，有南沙 18 路、南沙 19 路、南沙 24 路等公交车途经，交通便利度一般；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

周边建筑物：儒小阁、芙蓉花园、南沙街芦湾村村务监督委员会。

### 3、物理状况

#### (1) 土地基本情况

##### A、广州市南沙区旧客运港联检大楼

根据委托人提供的资料及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地自用面积为 61,252 平方米，形状为规则四边形。

土地所有权性质为国有土地，土地用途为仓储用地。土地取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金。土地使用年限 50 年，从 1997 年 6 月 18 日起至 2047 年 6 月 17 日，至评估基准日，剩余使用年限为 23.64 年。

土地四至为：东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业。形状呈形状为规则四边形，地势平坦。

土地开发程度已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

##### B、广州市南沙区新林楼

根据委托人提供的资料及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地自用面积为 387 平方米，形状为规则四边形。

土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地。土地取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金。土地使用年限 70 年，目前在建。

土地四至为：东临其它物业，南临芦湾东街，西至其它物业，北临芦湾西街。形状呈形状为规则四边形，地势平坦。

土地开发程度已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、

排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

(2) 建筑物基本情况

建筑物的基本情况如下：

| 序号 | 名称                      | 建筑结构  | 总层数 | 评估对象所在层数 | 建筑面积（平方米） | 竣工时间   | 使用情况 |
|----|-------------------------|-------|-----|----------|-----------|--------|------|
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 钢筋混凝土 | 3   | 1-3      | 8,387.2   | 1997 年 | 空置   |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 钢筋混凝土 | 8   | 1-8      | 3,523.40  | 在建     | 空置   |

建筑物的装修情况如下：

| 序号 | 名称                      | 装修  |           |         |    |     | 设备设施情况        | 维护状况 |
|----|-------------------------|-----|-----------|---------|----|-----|---------------|------|
|    |                         | 外墙  | 内墙        | 楼地面     | 天花 | 门窗  |               |      |
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 小方砖 | 部分扇灰、部分砖墙 | 水泥地、耐磨砖 | 扇灰 | 无门窗 | 水、电不完善，消防不完善。 | 差    |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 不详  | 扇灰        | 水泥地     | 扇灰 | 不详  | 水、电完善，消防完善。   | 好    |

备注：评估人员对新林楼进行勘察时，新林楼处于在建，外墙尚未贴砖，依据产权持有人提供出租方案，新林楼按毛坯进行出租。

(二) 土地

1、土地登记状况

位置：南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港空地；



权属来源及其变更：出让；

权属性质及其权属变更状况：国有土地，无变更情况；

用途：工业堆场；

证载土地面积：61,252 平方米；

四至：东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业；

房地产权证：粤房地证字第 0914194 号。

## 2、土地权利状况

所有者：国有；

使用者：广州南沙经发投资有限公司；

共有土地使用状况：无；

他项权利状况：待估宗地未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权利；

取得方式：以出让方式取得，已征收国有土地使用权出让金。

宗地使用的特殊规定：无。

## 3、土地利用状况

### (1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：“五通”。

宗地内土地平整状况：已平整。

### (2) 土地利用状况

评估对象目前作为堆场利用。

### (三) 租赁方案

本项目涉及广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的出租方案详见《物业招租方案明细表》。

## 四、价值类型

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施

的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件分析:随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响;

从价值类型选择惯例分析:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估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

- 1、本项目资产评估基准日为二〇二三年十月三十一日;
- 2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、工作量大小、预计所需时间、合规性要求等因素后确定;
- 3、本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

## 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、评估准则和规范依据、资产权属依据,及评定估算时采用的取价依据等,具体如下:

### (一) 评估行为依据

《关于广州南沙资产经营集团有限公司 2024 年度出租土地物业租金评估项目的审批表》(在 2023 年 10 月 25 日通过);

### (二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号，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）；
- 2、《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）；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（根据中华人民共和国国务院令 709 号修订）；
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（中华人民共和国国务院令 91 号）；
- 6、《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》（中华人民共和国国务院令 732 号）；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》《国务院关于修改部分行政法规的决定》（第二次修订）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定）；
- 11、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法的决定）；
- 12、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日，十三届全国人大常委会第十次会议表决通过关于修改中华人民共和国城乡规划法决定）；
- 13、《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）。

### （三） 评估准则依据

- 1、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 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——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；
- 8、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协【2017】33 号）；
- 9、《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 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、《资产评估基本准则》（财资【2017】43 号）。

### （四） 权属依据

- 1、《房地产权证》；
- 2、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表。

### （五） 取价依据

- 1、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）和有关风险系数资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、房地产所在地房地产租赁市场交易价格信息；
- 5、中国人民银行公布的一年定期存款年利率；

6、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

## （六）其他参考依据

1、《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第 797 号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

#### 2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）被评估资产预期获利年限可以预测。

#### 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## （二） 评估方法的选择

### 1、评估方法的选择

#### （1）市场法

由于委估房地产所在地房地产租赁市场交易活跃，同类型的房地产租赁交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产租赁的可比案例并加以修正，故可采用市场比较法进行评估。

#### （2）收益法

本次评估对象为房地产的首年月租金，需对市场收益法公式进行逆向运用，将收益法公式中的售价、折现率等已知数据代入，便可倒求得评估对象首年月租金的价值。由于目前当地房地产租售比过大，通过售价采用收益法逆向计算难以反映其租金市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

#### （3）成本法

由于房地产租金主要受市场供需关系影响，租金价格与房地产的租赁成本关联性较弱，对于租赁市场活跃的房地产，不宜采用成本法进行评估。

综上，根据委托人提供的资料、评估目的、待估房地产的特点和评估人员对待估房地产的实地勘察，本次评估采用市场法进行。

### 2、运用评估方法进行评估

#### （1）房地产

采用市场法评估房地产租金，是将委估房地产与在评估基准日近期有过租赁交易的，具有替代性的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知租金价格进行适当修正，以此估算委估房地产的租金市场价值。市场法计算公式为：

$$\text{委估房地产租金市场价值} = \text{可比案例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{房地产状况修正系数}$$

其中， $\text{房地产状况修正系数} = \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$ 。

## (2) 土地

采用市场法评估土地租金，是将委估土地与在评估基准日近期有过租赁交易的，具有替代性的类似土地进行比较，对类似土地的已知租金价格进行适当修正，以此估算委估土地的土地租金市场价值。市场法计算公式为：

委估土地租金市场价值=可比案例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×土地状况修正系数

其中，土地状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### (一) 评估准备阶段：

1、与委托人明确评估目的、评估基准日、评估对象和范围等基本事项，签订业务委托合同；

2、依据初步调查情况，拟订资产评估工作计划和方案；

3、对项目总体了解，确定资产评估所需资料清单。

### (二) 资产核实和验证资料阶段

1、指导被评估单位清查资产，填报资产或收益申报表，整理评估所需文件资料；

2、资产现场调查。对评估对象进行现场调查，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。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；

3、对资产评估过程中收集并使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询等适用方式核查验证；

4、关注资产评估对象法律权属，并对相关资料通过包括核对原件与复

印件的一致性、通过公开的信息渠道进行查询或到相关产权登记部门现场查询等方式查验。

### （三） 选择评估方法和评定估算阶段

1、分析宏观、区域经济环境，需求变化趋势，评估对象所处租赁行业现状和发展前景、对应技术发展方向等影响评估对象价值因素；

2、市场调研，收集市场价格信息、产权交易市场等市场的有关资料；

3、根据评估对象的实际状况和特点，评估资料收集整理情况，选择合适的评估方法；

4、进行数据处理，结合评估对象实际情况确定评估方案，明确具体评估参数和价格水平并进行评估计算。

### （四） 评估结果汇总分析、复核和提交报告阶段

1、对评估计算形成的初步结果进行分析，进行必要的调整、修改和完善，起草资产评估报告书；

2、评估专业人员讨论分析评估结果，与相关当事方就评估结果交换意见，并在独立分析相关意见后做必要补充修正；

3、按评估机构内部复核制度组织评估报告复核，进一步修正调整；

4、形成最终评估结论并向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

### （一） 评估基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结论是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日设定的租赁用途与使用方式，在原址持续出租使用。

## （二）关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据不动产权证记载或由委托人提供资产评估申报表申报，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产等有形资产从其可见实体外部进行勘察，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构等组织专项技术检测。

6、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设国家宏观经济政策不会发生重大变化，以及不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对评估对象价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中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。

## （三）其他假设

依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设

委托人已依法行事。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用市场法进行评估，评估结论如下：

经实施评估程序，在本报告所述之评估目的、假设条件下，于评估基准日，广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值合计人民币肆拾伍万捌仟壹佰元(RMB458,100.00 元/月)。

| 序号 | 名称             | 拟出租建筑面积<br>(平方米) | 拟出租土地面积<br>(平方米) | 首年月租金单价<br>(元/平方米) | 首年月租金<br>(元/月) |
|----|----------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 1  | 广州市南沙区旧客运港联检大楼 | 8,387.20         |                  | 10                 | 83,900         |
| 2  | 广州市南沙区新林楼      | 3,523.40         |                  | 15                 | 52,900         |
| 3  | 广州市南沙区旧客运港空地   |                  | 53,549.20        | 6                  | 321,300        |
| 合计 |                | 11,910.60        | 61,255.00        |                    | 458,100        |

评估结果的详细情况见本报告附件《租金评估明细表》。

上述评估结论含增值税，不含物业管理费。

十一、评估结论有关说明

- 1、本次评估结论为含增值税、不含管理费租金价值。
- 2、本次评估结论按以委托人提供的《出租方案》设定租赁条件下进行评估。
- 3、评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告

使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

4、在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

5、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

6、按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及租金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）当资产租金价格标准发生变化、且对资产租金评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定租金评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、租金价格标准的变化，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、 特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### （一） 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及资产尽职调查中未发现被评估资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

### （二） 委托人未提供的其他关键资料情况

本项目不存在委托人未提供的其他关键资料情况。

### （三） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

### （四） 重要的利用专家工作及相关报告情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

### （五） 重大期后事项

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

### （六） 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本项目评估程序未有受到限制情况。

### （七） 担保、租赁及或有负债（或有资产）事项

本项目无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

### （八） 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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### （九） 其他需要说明的事项

本次评估结论是基于委托人预设的出租方案条件下得出的，如果由于相关当事方的原因，或在实施相应经济行为过程中，调整预设的出租方案

条件，可能会对评估结论产生重大影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

### 十三、 评估报告的使用限制

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出庭法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、资产评估报告使用人应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。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评

估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产的权属证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、根据国家现行国有资产监督管理要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

11、按照现行有关规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过壹年，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

12、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

#### 十四、 评估报告日

本评估报告日为二〇二四年二月二十一日。

(本页无正文)

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估师： 林庆彦



资产评估师： 王郁帆



二〇二四年二月二十一日

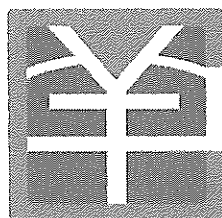
资产评估报告书附件

- 1. 资产评估业务委托书 (共陆页)
- 2. 与评估目的相对应的经济行为文件复印件 (共贰页)
- 3. 产权持有单位营业执照复印件 (共贰页)
- 4. 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (共玖页)
- 5. 评估对象涉及资产出租方案 (共壹页)
- 6. 资产评估当事各方承诺函复印件 (共叁页)
- 7. 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 8. 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
- 9. 本评估项目签字资产评估师资格证书登记卡复印件 (共贰页)
- 10. 评估对象涉及的位置图和资产部分图片资料 (共叁页)
- 11. 评估对象涉及的房地产租金评估明细表 (共壹页)

合同编号: Q7-2023-114-4

羊约字【2023】第036/号

# 资产评估委托合同



估价委托人: 广州南沙资产经营集团有限公司

房地产估价机构: 广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

签订时间: 二〇二三年十一月三十日

# 资产评估委托合同

羊约字【2023】第0361号

甲方/委托人：广州南沙资产经营集团有限公司

住所：广州市南沙区海滨路 171 号

乙方/资产评估机构：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

住所：广州市越秀区流花路 121 号南塔 901 房

根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》和中国资产评估协会《资产评估准则——评估委托合同》和有关评估收费与支付管理办法，甲、乙双方经友好协商，就甲方委托乙方开展评估项目的有关事宜约定如下：

## 一、评估目的

甲方拟出租房地产，本次评估是作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

## 二、评估对象和范围

根据评估目的，本次评估的对象是：甲方（含广州南沙经发投资有限公司）及其下属公司拟出租的土地、水面及房地产首年月租金价值；范围是 2024 年甲方（含广州南沙经发投资有限公司）及其下属公司共 9 家，拟出租房地产总建筑面积合计 391,976.47 平方米，拟出租土地面积合计 473,570.18 平方米，拟出租水面面积合计 856,257.00 平方，共 347 项。甲方（含广州南沙经发投资有限公司）的下属公司包括广州南沙国际物流有限公司、广州市乾信经济发展有限公司、广州南沙区锦毅置业管理有限公司、广州南沙旅游发展有限公司、广东南沙虎门汽车渡轮有限公司、广州南沙港口开发有限公司、广州南沙建设维护管理有限公司、广州南沙经发投资有限公司管辖范围内的土地、水面及房地产（具体清单详见附加《广州南沙资产经营集团有限公司及下属公司 2024 年度需评估出租的土地、水面及房地产清单》）。

## 三、评估基准日

按照经济行为的需要，由甲方确定为 2023 年 10 月 31 日。

## 四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

## 五、评估报告提交期限和方式

在甲方提供本次测绘物业土地证，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度，安排在合理的工作时间内完成评估工作，在 2024 年 1 月 15 日前提提交评估报告。

乙方完成所有单位的评估程序后，分别形成捌份评估报告（甲方及 7 家下属公司各一份），并向甲方提交经乙方和经办资产评估师签章的纸质版中文标准文本评估报告，每份评估报告提交纸质版各叁份。

## 六、委托人的责任与义务

### 1. 委托人的责任：

- （1）对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；
- （2）提供评估对象法律权属和其他必要的资料，并对提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- （3）按照法律、法规规定和评估报告载明的评估目的及用途恰当地使用评估报告。

### 2. 委托人的义务：

- （1）对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项资产明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方；
- （2）按乙方要求提供真实、充分、合法的法律权属证明文件及其他评估所需土地证资料；
- （3）对提供的评估明细表等申报资料和其他重要资料进行确认，包括但不限于签名、盖章或法律允许的其他方式；
- （4）在评估过程中组织人力、物力，为乙方及其人员执行评估业务提供必要的工作条件和协助，负责资产评估师、资产评估专业人员与相关当事方之间的协调沟通；
- （5）按照约定及时足额支付评估服务费。

## 七、资产评估机构的责任与义务

### 1. 资产评估机构的责任：

- （1）乙方、资产评估师和其他评估专业人员应遵守国家有关法律、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、估算并出具评估报告；

(2) 乙方、资产评估师和其他评估专业人员应维护评估报告的独立性和专业性;

(3) 对委托人或被评估单位提供的文件资料和执业过程中获知的商业秘密, 应妥善保管并负保密责任。未经委托人书面许可, 乙方、签字资产评估师和其他资产评估专业人员不得将评估报告内容, 以及委托人或被评估单位提供的文件资料, 以及执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。法律、法规另有规定的以外。

## 2. 资产评估机构的义务:

(1) 及时指派评估人员与甲方和相关当事方沟通项目的时间进程和执行业务工作方案;

(2) 在收到符合要求的申报材料后, 及时组织评估项目组, 做好评估对象的现场工作;

(3) 配合甲方相关经济行为的实施进度, 在合理的工作时间内完成评估分析、估算, 并将发现的问题及时和委托人沟通;

(4) 遵守相关法律、法规规定和资产评估准则发表专业意见并出具评估报告;

(5) 督促执行业务人员具有良好的职业道德, 诚实正直, 勤勉尽责, 谨慎从业, 恪守独立、客观、公正的原则;

(6) 乙方确认已充分知悉甲方就评估对象及范围所能提供的资料情况, 乙方应按甲方的时间要求及时出具评估报告, 不应以甲方客观无法提供的资料为理拖延出具或不出具评估报告。

## 八、评估服务费

甲方和乙方根据国家相关评估收费与支付的管理办法, 按前述约定的评估范围、业务内容和相应的评估业务工作量, 协商评估服务费如下。

1. 按照广东省物价局《关于资产评估收费有关问题的通知》(粤价〔2010〕142号) 中收费标准及项目工作量收取评估服务费用人民币壹拾壹万伍仟元整(¥115,000)。

以上评估服务费含增值税(乙方为增值税一般纳税人, 税率为6%), 评估服务费如有调整应由双方协商后确定或签订补充协议。

2. 评估服务费由甲方分二期支付给乙方:

本合同签订之日起五天内, 乙方应开具增值税专用发票给甲方, 甲方在收到乙方开具的增值税专用发票后支付人民币伍万柒仟伍佰元整(¥57,500);

乙方提交甲方评估报告正本之日起五天内, 乙方应开具增值税专用发票给甲方,

甲方在收到乙方开具的增值税专用发票后付清余款；

3. 付款人：甲方（含广州南沙经发投资有限公司）及其下属公司共 9 家企业按评估结果比例进行分配支付评估服务费。

支付方式：转账支付

户名：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

开户银行：招商银行广州人民中路支行

银行帐号：120905475610502

出现下列情况，甲方应根据实际情况增加付给乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，具体应以双方另行签署书面补充协议为准：

（1）评估过程中，因评估方案发生重大变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的；

（2）本合同项下的评估报告正本出具后，甲方要求变更评估基准日（不含乙方建议变更评估基准日的情形），并且乙方确有需要再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

#### 九、评估报告的使用范围

1. 评估报告使用人是甲方。评估报告仅供甲方，法律、法规另有规定的除外。如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。除此以外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

2. 评估报告仅限在评估报告有效期内，使用于本合同载明评估目的及用途所对应的经济行为。评估报告有效期为 1 年。

3. 未征得乙方同意，评估报告使用人不得将乙方提交的包括评估报告和与评估报告有关的说明、解释、建议等文件材料内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。法律、法规规定以及本合同另有约定的除外。

4. 评估报告使用人违反前述要求使用评估报告的，乙方和资产评估师、其他评估专业人员不承担由此带来的任何责任。

#### 十、合同的有效期限

1. 本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2. 本合同自双方盖公章后生效，至合同约定事项结束后终止。

#### 十一、合同变更

本合同签订后，签约各方发现相关事项存在遗漏、约定不明确，或者在合同履行中约定内容发生变化，双方应签订补充合同或者重新签订委托合同，或以法律允许的其他方式对评估委托合同的相关条款进行变更。

## 十二、违约责任和争议解决

1. 乙方在甲方全面履行了本合同约定的义务的情况下，未能按照本合同约定的时间、内容及要求完成评估任务的，乙方应向甲方退回已收取的评估费用。乙方无故中止评估业务、解除委托合同，由此造成合同载明评估目的对应经济行为所确指的资产业务无法进行或造成严重后果的，乙方应退还已收评估服务费，并承担相应的法律责任。

2. 因甲方原因中止评估业务、解除委托合同，乙方应在收到甲方通知后中止评估业务，甲方应按照乙方根据甲方要求已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

3. 因甲方或相关当事人原因导致评估程序受限无法履行评估委托合同，乙方应通知甲方协助解决，仍然无法解决时，乙方可以解除本合同。甲方应按照乙方已执行评估业务的时间、进度，或已完成的工作量支付相应的评估服务费。

4. 因本合同引起或与之有关的争议，首先由双方协商解决，协商不成则均可提交评估标的物所在地人民法院诉讼解决。

甲方（盖章）：广州南沙资产经营集团有限公司

法定代表人或授权人（签章）：

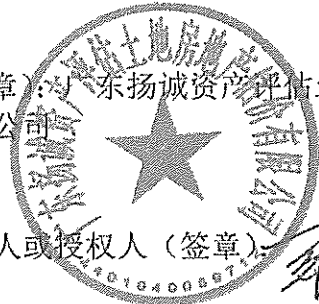


*[Handwritten signature]*

签订日期：2023.11.30

乙方（盖章）：广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人或授权人（签章）：



*[Handwritten signature]*

签订日期：2023.11.30



## 招标采购事项审批表

经办时间： 2023年10月25日

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------|
| 项目名称           | 广州南沙资产经营集团有限公司2024年度出租土地物业租金评估项目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| 项目类型           | 其他                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 是否需要会办其他部门 | 否        |
| 采购单位           | 投资运营管理部                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 经办人        | 孙伊然      |
| 采购事项请示         | <p>根据相关制度要求，现启动2024年集团物业出租系列工作，拟聘请评估机构对物业租金进行评估，经统计，本年评估物业标的共347项（标的物业明细表详见附件1）。考虑到集团物业归属不同法人主体及7家运营单位管理应用，连同资产经发总部，需要出具八份评估报告。</p> <p>经市场询价，本次评估费用在115,000元至137,200元之间，总价不超过15万元，拟通过直接委托方式选聘评估机构。经询价三家具备资质、市场口碑较好及过往公司合作过的评估机构（详见附件2—4），广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司报价最低，报价为115,000元，且其为上年度物业租金评估工作服务机构，资质良好，对集团物业情况相对熟悉，为保证物业评估的稳定性及服务质量，故直接委托广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司作为集团此次资产评估工作的委托机构，评估费用115,000元。</p> <p>上传附件： <input checked="" type="checkbox"/> 关于统一开展2024年度需出租土地物业租金评估工作的请示.docx (14KB)</p> |            |          |
| 采购内容           | 广州南沙资产经营集团有限公司2024年度出租土地物业租金评估服务                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |          |
| 采购方式           | <p><input type="radio"/> 公开招标 <input type="radio"/> 邀请招标 <input type="radio"/> 竞争性谈判 <input type="radio"/> 询价 <input checked="" type="radio"/> 直接委托 <input type="radio"/> 其他（备注）</p> <p>备注：</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |          |
| 采购预算           | 人民币15万元                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 项目预计时长     | 10个工作日   |
| 资质要求           | 具备土地估价、房地产评估资质，并且资产评估资格已备案。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |          |
| 受委托单位（直接委托）    | 广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 委托价格（直接委托） | 115,000元 |
| 采购单位意见         | <p>【同意】<br/>张丹丹 2023-10-25 16:09</p> <p>【同意】<br/>陈秀宇 2023-10-25 16:27</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| 招标办公室意见        | <p>【已阅】<br/>陈雷瑜 2023-10-25 16:33</p> <p>【同意】<br/>颜跃程 2023-10-25 16:34</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |
| 集团公司分管（联系）领导意见 | <p>【同意】<br/>赵益良 2023-10-25 16:52</p> <p>【同意】<br/> 2023-10-25 18:39</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |          |

【同意】

王明云

2023-10-26 08:46

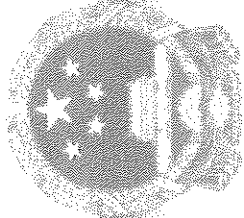
|               |                                                                                                            |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 集团公司总经理<br>意见 | 王明云 2023-10-26 08:46                                                                                       |
| 集团公司董事长<br>意见 | 【同意】<br> 2023-10-26 08:50 |
| 备注            | 上传附件:                                                                                                      |

编号： ZBSX-20231025-013

附件：(4)  附件1-2024年度资产集团可出租物业评估明细表231023.xlsx  附件2投标文件-广东扬诚报价函.pdf  
 附件3-南泰-南沙资产租赁评估报价231023.pdf  附件4业勤评估南沙资产报价函.pdf

发起人附言





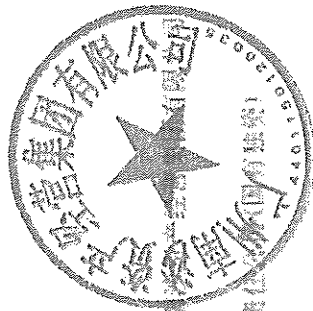
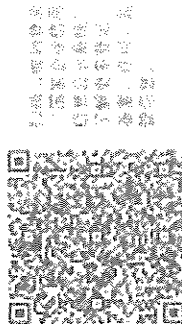
编号: S0112020031066(1-1)

统一社会信用代码

9144010174358449XE

# 营业执照

(副本)

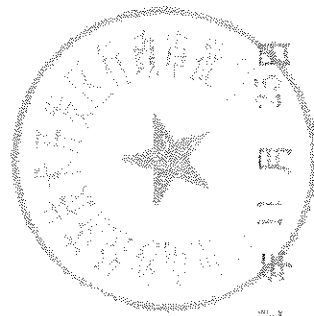


名称 广州南粤冷链物流有限公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 应振宇  
注册资本 贰拾柒亿陆仟贰佰陆拾肆万肆仟贰佰玖拾玖元  
成立日期 2002年10月28日  
住所 广州市南沙区海傍路101号18-19楼

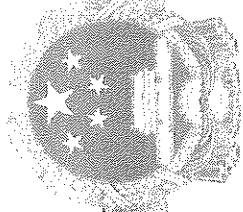
经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址: <http://www.gsxt.gov.cn>。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。)

以上资料仅供 资产评估  
使用复印无效。2004年2月4日

登记机关



2022年11月23日



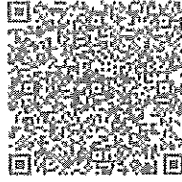
编号: S1012021124127G(1-1)

统一社会信用代码

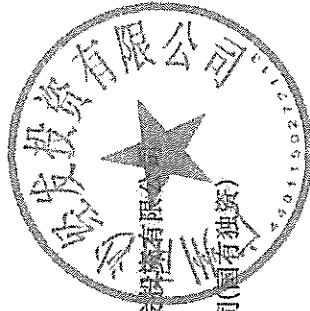
91440115191448915N

# 营业执照

(副本)



扫描二维码  
“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。



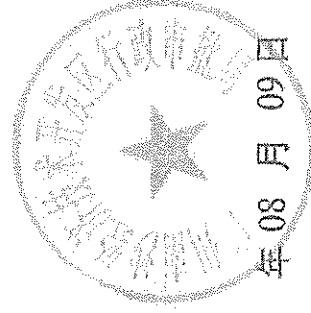
名称 广州南沙经发投资有限公司  
类型 有限责任公司(国有独资)  
法定代表人 丁海  
注册资本 伍仟万元 (人民币)  
成立日期 1992年01月20日  
营业期限 1992年01月20日 至 长期

经营范围 商务服务业 (具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询,网址: <http://cri.gz.gov.cn/>。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 广州市南沙区海滨路171号南沙金融大厦  
(限办公用途)

以上资料仅供 资产评估  
使用复印无效。 2024年2月4日

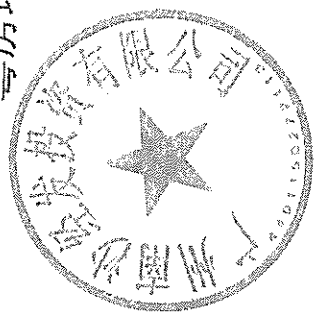
登记机关



2021 年 08 月 09 日

# 房地产权证

粤房地证字第 0914134 号



以上房屋抵押 资产评估  
评估日期: 2024 年 2 月 4 日

中发投资有限公司

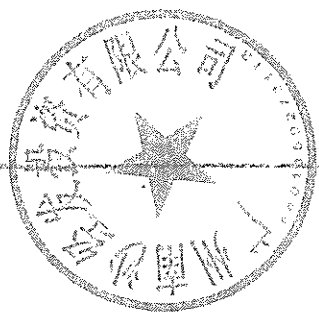


## 附圖

Architectural floor plan of the second floor of the China Investment Corporation building. The plan shows a large central hall (大堂) and several smaller offices (办公室). A circular stamp in the center reads "中国投资股份有限公司" (China Investment Corporation) and "1982.10.20".

120000

省 国用(97)字第 13-001635 号  
13-00035



# 国有土地使用证

以上资料仅供 备案用  
使用复印无效。2024 年 2 月 9 日



国家所有。

的土地，除由法律规  
以外，属于集体所有；  
留山，也属于集体所

利益的需要，可以依照  
征用。

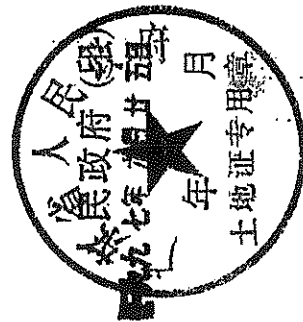
个人不得侵占、买卖、  
或非法转让土地。  
的组织和个人必须合

《中华人民共和国宪法》第十条

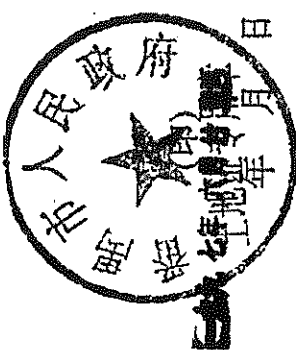
和使用权受法律保护，  
得侵犯。

《中华人民共和国土地管理法》

根据《中华人民共和国土  
地管理法》规定，为维护社会  
主义土地公有制，保护土地使  
用者的合法权益，由土地使用  
者申请，经调查审定，准予登  
记，发给此证。



曹義平 人 辦

|        |                    |                                                                                                                                  |  |
|--------|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 土地使用者  | 广州南沙经济技术开发区总公司 (出) |                                                                                                                                  |  |
| 地址     | 南沙经济技术开发区岸线自内湾     |                                                                                                                                  |  |
| 图号     |                    |                                                                                                                                  |  |
| 地号     |                    |                                                                                                                                  |  |
| 用途     | 交通、工业、出。           |                                                                                                                                  |  |
| 批准使用期限 | 至二〇四七年元月廿日止。       |                                                                                                                                  |  |
| 四 至    |                    |                                                                                                                                  |  |
|        |                    |                                                                                                                                  |  |
|        |                    |                                                                                                                                  |  |
|        |                    |                                                                                                                                  |  |
| 填发机关   |                    | <div>同意发证</div> <div>建设</div> <div>  </div> |  |

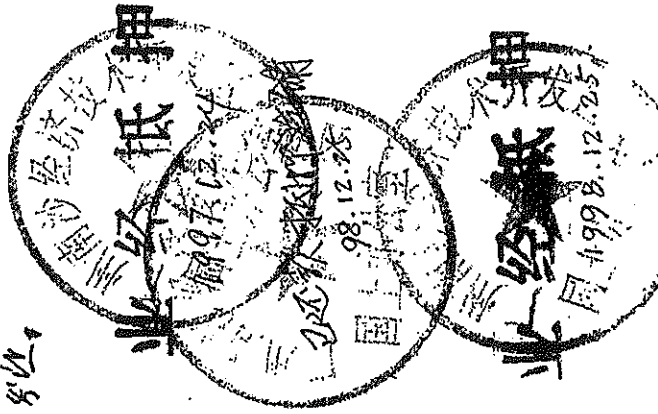
| 城 镇 土 地 (平方米) |             |
|---------------|-------------|
| 用地面积          | 陆万壹仟四百伍拾贰平米 |
| 其中:建筑占地       | 壹万壹仟陆佰壹拾叁平米 |
| 共有使用权面积       |             |
| 其中:分摊面积       |             |
| 土地等级          |             |

| 农 村 土 地 (亩) |                |
|-------------|----------------|
| 土地总面积       |                |
| 其 中 地 类 面 积 |                |
| 耕 地         | 居民点及<br>工矿用地   |
| 其 中         | 旱 地 企业建<br>设用地 |
| 水 田         | 中 宅基地          |
| 园 地         | 交通用地           |
| 林 地         | 水 域            |
| 牧草地         | 未利用土地          |

备 注

本证委托南沙经济技术开发区管委会  
负责发放

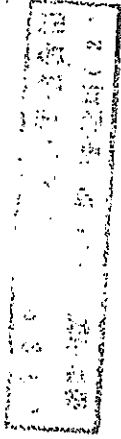
土地使用和未利用番国土地批租字(1997)  
第11号(番国土地)建用字(1997)第21号  
用、发批。



注销 1998 年 12 月 25 日登记

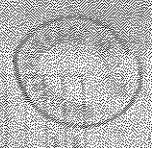
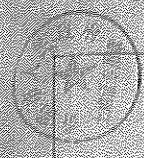
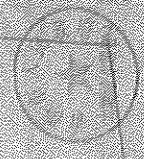
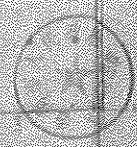
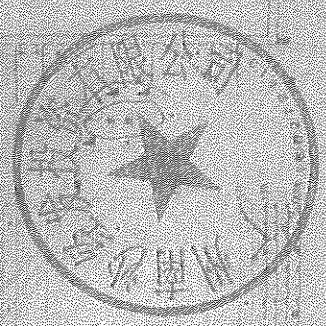
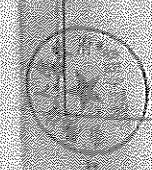
经办人: 2 号 2 号 2003 年 3 月 26 日

变 更 记 事



说明图式(表)

广州南沙经济技术开发区公司南沙分公司

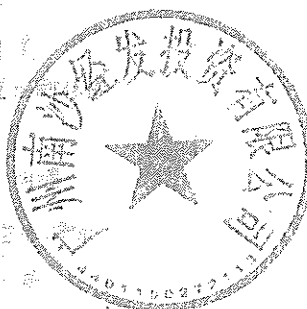


|   |   |   |   |   |   |   |   |   |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |     |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 53 | 54 | 55 | 56 | 57 | 58 | 59 | 60 | 61 | 62 | 63 | 64 | 65 | 66 | 67 | 68 | 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 | 75 | 76 | 77 | 78 | 79 | 80 | 81 | 82 | 83 | 84 | 85 | 86 | 87 | 88 | 89 | 90 | 91 | 92 | 93 | 94 | 95 | 96 | 97 | 98 | 99 | 100 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|-----|

$\frac{d}{dt} \left( \frac{\partial L}{\partial v^j} \right) = - \frac{\partial L}{\partial x^j}$

[illegible]

1947 年 5 月 1 日 星期日



以上資料仅供 资产评估  
使用复印无效。 2024 年 2 月 4 日

出租方案

| 序号 | 名称       | 位置           | 建筑面积<br>(平方米) | 土地面积<br>(平方米) | 出租用途  | 租赁方式          | 租赁期限 | 租金内涵        | 免租期 | 租金增值率  | 税金支付方式    | 租赁涉及<br>税费 |
|----|----------|--------------|---------------|---------------|-------|---------------|------|-------------|-----|--------|-----------|------------|
| 1  | 旧客运港联检大楼 | 南沙区南沙街港前路白沙湾 | 8,387.20      |               | 办公    | 按照现状出租        | 1年   | 含税月租金,不含管理费 | 无   | 租赁期无增长 | 按季结算,两押一租 | 各付各税       |
| 2  | 旧客运港空地   | 南沙区南沙街港前路白沙湾 |               | 53,549.20     | 工业、堆场 | 按照现状出租        | 1年   | 含税月租金,不含管理费 | 无   | 租赁期无增长 | 按季结算,两押一租 | 各付各税       |
| 3  | 新林楼      | 南沙开发区内       | 3,523.40      |               | 商住    | 按竣工后状况出租 (毛坯) | 1年   | 含税月租金,不含管理费 | 无   | 租赁期无增长 | 按月结算,两押一租 | 各付各税       |

产权持有人: 广州南沙经济开发区投资有限公司

填写人: 郭敏清

日期: 2023年10月31日



# 承 诺 函

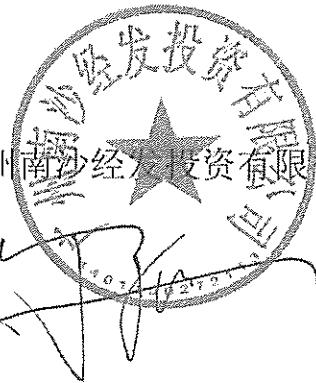
广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司：

广州南沙经发投资有限公司拟对广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产进行出租，广州南沙资产经营集团有限公司委托你单位对广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方作为资料提供方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、我单位提供的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 4、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；
- 5、不干预评估工作。

产权持有人：广州南沙经发投资有限公司

单位负责人：



日期：2024 年 2 月 4 日

# 承 诺 函

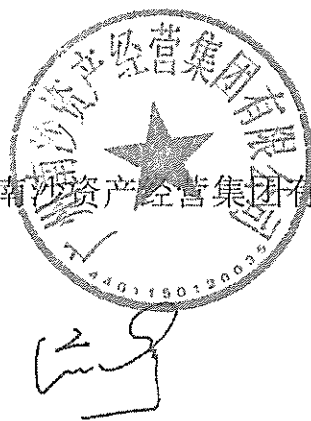
广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司：

广州南沙经发投资有限公司拟对广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产进行出租，委托你单位对广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方作为资料提供方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；
- 2、我单位提供的资料客观真实、准确完整、合法合规，有关重大事项均已充分揭示；
- 3、纳入评估范围的资产与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 4、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；
- 5、不干预评估工作。

委托人：广州南沙资产经营集团有限公司

单位负责人：



日期：2024 年 2 月 4 日

# 承 诺 函

广州南沙资产经营集团有限公司：

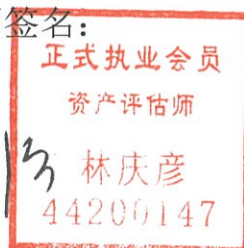
受贵单位的委托，我们对贵单位拟出租房地产涉及广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值以 2023 年 10 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：

资产评估师

林庆彦

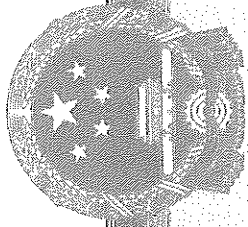


资产评估师

王郁帆



2024年2月21日



编号: S0412020006770G(1-1)

统一社会信用代码

91440101190520241F

# 营业执照

(副本)



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 广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 伍佰万元 (人民币)

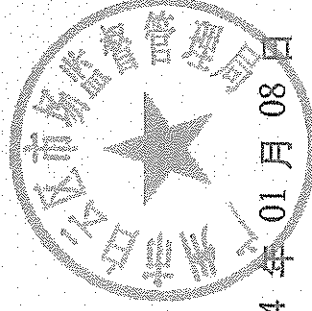
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1993年09月01日

法定代表人 郑国伟

住所 广州市白云区嘉禾街长红长湴坑背工业西街22号2  
栋105室

经营范围 商务服务业 (具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系  
统查询, 网址: <http://www.gsxt.gov.cn/>。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。)



登记机关

2024年01月08日

止齒細長

粵財發備〔2020〕19号

广东省财政厅关于中山威诺资产评估与  
土地房地产估价有限公司等

9 家机构的变更备案公告

中山成源资产评估与土地房地产估价有限公司、佛山市正通房地产土地与资产评估有限公司、阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司、珠海德威房地产土地与资产评估有限公司、广东嘉舜资产房地产土地评估咨询有限公司、广东企华正诚资产评估土地房地产土地评估造价咨询有限公司佛山分公司、广东裕诚资产评估土地房地产估价有限公司、广东勤茂房地产土地资产评估有限公司和广东腾联资产评估有限公司等9家机构拟来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料批复。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》(财政部令第97号)的有关规定,予以备案。

上述机构的变更信息如下表所示,并已录入备案信息管理系统,可登陆中国资产评估协会官方网站进行查询。

| 公司名称                      | 变更项目             | 变更内容                                                                 |
|---------------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 中山成裕资产评估与土地房地产估价有限公司      | 法定代表人<br>和<br>股东 | 1. 原法定代表人为黄克安，变更为彭建超；<br>2. 原法定代表人为黄克安、黄克华、谢旭冲等三人，变更为彭建超、黄克安、董田平等五人。 |
| 佛山市正通房地产土地与资产评估有限公司       | 股东               | 原为陈伟强、李国福、黄浩、潘敬敏等四人，变更为钟永利、梁照显、黄东、潘欣荣、李国福等五人。                        |
| 阳江市同德土地房地产评估经纪有限公司        | 股东               | 原为杜贵清、冯海、陈文雄、傅朝辉、梁朝发、梁朝平、冯国彪等八人，变更为梁其松、文雄、林朝晖、梁朝华等四人。                |
| 珠海德诚房地产土地与资产评估有限公司        | 股东               | 原为田景财、陈湘虹、丁明基等三人，变更为田景财、伍翠莲、徐斌等三人。                                   |
| 广东嘉源资产评估与土地评估咨询有限公司       | 股东               | 原为陆益群、周文、黄俊臣、阮月坚、蔡志喜等五人，变更为廖雪、周文、黄和平、阮月坚、陈翠霞等五人。                     |
| 广东中企华正源资产评估与土地房地产估价咨询有限公司 | 分支机构名称           | 名称由广东正源资产评估房地产土地估价咨询有限公司变更为广东中企华正源资产评估与土地房地产估价咨询有限公司。                |
| 广东杨城资产评估与土地房地产估价有限公司      | 名称               | 名称由广东中企华正源资产评估与土地房地产估价有限公司变更为广东杨城资产评估与土地房地产估价有限公司。                   |
| 广东勤奥房地产土地及资产评估有限公司        | 股东               | 原为张舒太叔、张勇、王五凤、贺武龙等四人，变更为符长斌、张勇、王五凤、贺武龙等四人。                           |

۱۰۰  
 ۱۰۱  
 ۱۰۲  
 ۱۰۳  
 ۱۰۴  
 ۱۰۵  
 ۱۰۶  
 ۱۰۷  
 ۱۰۸  
 ۱۰۹  
 ۱۱۰  
 ۱۱۱  
 ۱۱۲  
 ۱۱۳  
 ۱۱۴  
 ۱۱۵  
 ۱۱۶  
 ۱۱۷  
 ۱۱۸  
 ۱۱۹  
 ۱۲۰  
 ۱۲۱  
 ۱۲۲  
 ۱۲۳  
 ۱۲۴  
 ۱۲۵  
 ۱۲۶  
 ۱۲۷  
 ۱۲۸  
 ۱۲۹  
 ۱۳۰  
 ۱۳۱  
 ۱۳۲  
 ۱۳۳  
 ۱۳۴  
 ۱۳۵  
 ۱۳۶  
 ۱۳۷  
 ۱۳۸  
 ۱۳۹  
 ۱۴۰  
 ۱۴۱  
 ۱۴۲  
 ۱۴۳  
 ۱۴۴  
 ۱۴۵  
 ۱۴۶  
 ۱۴۷  
 ۱۴۸  
 ۱۴۹  
 ۱۵۰  
 ۱۵۱  
 ۱۵۲  
 ۱۵۳  
 ۱۵۴  
 ۱۵۵  
 ۱۵۶  
 ۱۵۷  
 ۱۵۸  
 ۱۵۹  
 ۱۶۰  
 ۱۶۱  
 ۱۶۲  
 ۱۶۳  
 ۱۶۴  
 ۱۶۵  
 ۱۶۶  
 ۱۶۷  
 ۱۶۸  
 ۱۶۹  
 ۱۷۰  
 ۱۷۱  
 ۱۷۲  
 ۱۷۳  
 ۱۷۴  
 ۱۷۵  
 ۱۷۶  
 ۱۷۷  
 ۱۷۸  
 ۱۷۹  
 ۱۸۰  
 ۱۸۱  
 ۱۸۲  
 ۱۸۳  
 ۱۸۴  
 ۱۸۵  
 ۱۸۶  
 ۱۸۷  
 ۱۸۸  
 ۱۸۹  
 ۱۹۰  
 ۱۹۱  
 ۱۹۲  
 ۱۹۳  
 ۱۹۴  
 ۱۹۵  
 ۱۹۶  
 ۱۹۷  
 ۱۹۸  
 ۱۹۹  
 ۲۰۰  
 ۲۰۱  
 ۲۰۲  
 ۲۰۳  
 ۲۰۴  
 ۲۰۵  
 ۲۰۶  
 ۲۰۷  
 ۲۰۸  
 ۲۰۹  
 ۲۱۰  
 ۲۱۱  
 ۲۱۲  
 ۲۱۳  
 ۲۱۴  
 ۲۱۵  
 ۲۱۶  
 ۲۱۷  
 ۲۱۸  
 ۲۱۹  
 ۲۲۰  
 ۲۲۱  
 ۲۲۲  
 ۲۲۳  
 ۲۲۴  
 ۲۲۵  
 ۲۲۶  
 ۲۲۷  
 ۲۲۸  
 ۲۲۹  
 ۲۳۰  
 ۲۳۱  
 ۲۳۲  
 ۲۳۳  
 ۲۳۴  
 ۲۳۵  
 ۲۳۶  
 ۲۳۷  
 ۲۳۸  
 ۲۳۹  
 ۲۴۰  
 ۲۴۱  
 ۲۴۲  
 ۲۴۳  
 ۲۴۴  
 ۲۴۵  
 ۲۴۶  
 ۲۴۷  
 ۲۴۸  
 ۲۴۹  
 ۲۵۰  
 ۲۵۱  
 ۲۵۲  
 ۲۵۳  
 ۲۵۴  
 ۲۵۵  
 ۲۵۶  
 ۲۵۷  
 ۲۵۸  
 ۲۵۹  
 ۲۶۰  
 ۲۶۱  
 ۲۶۲  
 ۲۶۳  
 ۲۶۴  
 ۲۶۵  
 ۲۶۶  
 ۲۶۷  
 ۲۶۸  
 ۲۶۹  
 ۲۷۰  
 ۲۷۱  
 ۲۷۲  
 ۲۷۳  
 ۲۷۴  
 ۲۷۵  
 ۲۷۶  
 ۲۷۷  
 ۲۷۸  
 ۲۷۹  
 ۲۸۰  
 ۲۸۱  
 ۲۸۲  
 ۲۸۳  
 ۲۸۴  
 ۲۸۵  
 ۲۸۶  
 ۲۸۷  
 ۲۸۸  
 ۲۸۹  
 ۲۹۰  
 ۲۹۱  
 ۲۹۲  
 ۲۹۳  
 ۲۹۴  
 ۲۹۵  
 ۲۹۶  
 ۲۹۷  
 ۲۹۸  
 ۲۹۹  
 ۳۰۰  
 ۳۰۱  
 ۳۰۲  
 ۳۰۳  
 ۳۰۴  
 ۳۰۵  
 ۳۰۶  
 ۳۰۷  
 ۳۰۸  
 ۳۰۹  
 ۳۱۰  
 ۳۱۱  
 ۳۱۲  
 ۳۱۳  
 ۳۱۴  
 ۳۱۵  
 ۳۱۶  
 ۳۱۷  
 ۳۱۸  
 ۳۱۹  
 ۳۲۰  
 ۳۲۱  
 ۳۲۲  
 ۳۲۳  
 ۳۲۴  
 ۳۲۵  
 ۳۲۶  
 ۳۲۷  
 ۳۲۸  
 ۳۲۹  
 ۳۳۰  
 ۳۳۱  
 ۳۳۲  
 ۳۳۳  
 ۳۳۴  
 ۳۳۵  
 ۳۳۶  
 ۳۳۷  
 ۳۳۸  
 ۳۳۹  
 ۳۴۰  
 ۳۴۱  
 ۳۴۲  
 ۳۴۳  
 ۳۴۴  
 ۳۴۵  
 ۳۴۶  
 ۳۴۷  
 ۳۴۸  
 ۳۴۹  
 ۳۵۰  
 ۳۵۱  
 ۳۵۲  
 ۳۵۳  
 ۳۵۴  
 ۳۵۵  
 ۳۵۶  
 ۳۵۷  
 ۳۵۸  
 ۳۵۹  
 ۳۶۰  
 ۳۶۱  
 ۳۶۲  
 ۳۶۳  
 ۳۶۴  
 ۳۶۵  
 ۳۶۶  
 ۳۶۷  
 ۳۶۸  
 ۳۶۹  
 ۳۷۰  
 ۳۷۱  
 ۳۷۲  
 ۳۷۳  
 ۳۷۴  
 ۳۷۵  
 ۳۷۶  
 ۳۷۷  
 ۳۷۸  
 ۳۷۹  
 ۳۸۰  
 ۳۸۱  
 ۳۸۲  
 ۳۸۳  
 ۳۸۴  
 ۳۸۵  
 ۳۸۶  
 ۳۸۷  
 ۳۸۸  
 ۳۸۹  
 ۳۹۰  
 ۳۹۱  
 ۳۹۲  
 ۳۹۳  
 ۳۹۴  
 ۳۹۵  
 ۳۹۶  
 ۳۹۷  
 ۳۹۸  
 ۳۹۹  
 ۴۰۰  
 ۴۰۱  
 ۴۰۲  
 ۴۰۳  
 ۴۰۴  
 ۴۰۵  
 ۴۰۶  
 ۴۰۷  
 ۴۰۸  
 ۴۰۹  
 ۴۱۰  
 ۴۱۱  
 ۴۱۲  
 ۴۱۳  
 ۴۱۴  
 ۴۱۵  
 ۴۱۶  
 ۴۱۷  
 ۴۱۸  
 ۴۱۹  
 ۴۲۰  
 ۴۲۱  
 ۴۲۲  
 ۴۲۳  
 ۴۲۴  
 ۴۲۵  
 ۴۲۶  
 ۴۲۷  
 ۴۲۸  
 ۴۲۹  
 ۴۳۰  
 ۴۳۱  
 ۴۳۲  
 ۴۳۳  
 ۴۳۴  
 ۴۳۵  
 ۴۳۶  
 ۴۳۷  
 ۴۳۸  
 ۴۳۹  
 ۴۴۰  
 ۴۴۱  
 ۴۴۲  
 ۴۴۳  
 ۴۴۴  
 ۴۴۵  
 ۴۴۶  
 ۴۴۷  
 ۴۴۸  
 ۴۴۹  
 ۴۵۰  
 ۴۵۱  
 ۴۵۲  
 ۴۵۳  
 ۴۵۴  
 ۴۵۵  
 ۴۵۶  
 ۴۵۷  
 ۴۵۸  
 ۴۵۹  
 ۴۶۰  
 ۴۶۱  
 ۴۶۲  
 ۴۶۳  
 ۴۶۴  
 ۴۶۵  
 ۴۶۶  
 ۴۶۷  
 ۴۶۸  
 ۴۶۹  
 ۴۷۰  
 ۴۷۱



2020年7月28日

|              |                  |                                                 |
|--------------|------------------|-------------------------------------------------|
| 公司名称         | 变更项目             | 变更内容                                            |
| 广东腾顺资产评估有限公司 | 法定代<br>表人和<br>股东 | 1.法定代表人由吴亮变更为冯雨;<br>2.股东由联瑞、刘素云等2人变更为冯雨、刘素云等2人。 |



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：林庆彦

性别：男

登记编号：44200147



单位名称：广东扬诚资产评估土地  
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2020-09-21

年检信息：通过（2023-06-30）

（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：

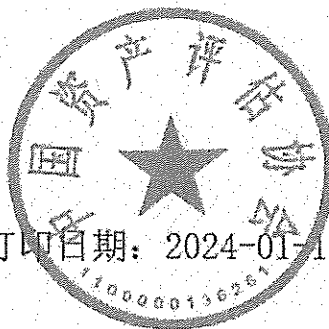
正式执业会员

资产评估师

本人印鉴：

林庆彦

44200147



打印日期：2024-01-18

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：王郁帆

性别：女

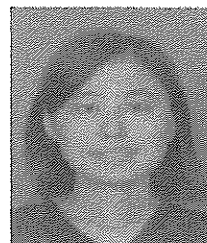
登记编号：44190028

单位名称：广东扬诚资产评估土地  
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：通过（2023-06-30）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：

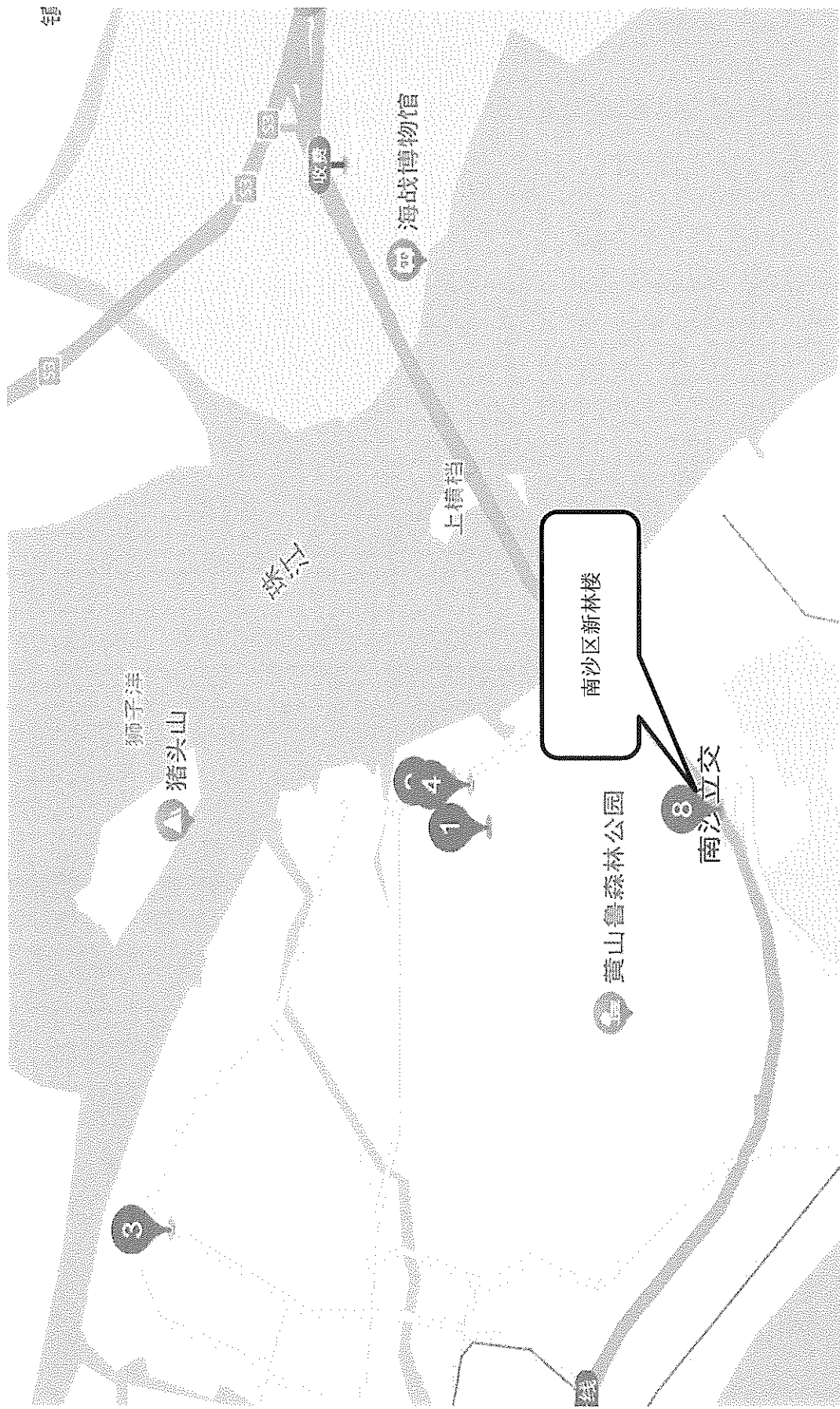


打印日期：2024-01-18

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>



位置示意图



位置示意图



联检大楼外观



联检大楼室内状况



旧客运港空地地貌



旧客运港空地地貌



旧客运港空地地貌



新林楼

房地产租金评估明细表

委托人：南沙资产经营集团

金额单位：人民币元

| 序号  | 权证编号                              | 名称             | 详细地址         | 产权持有者          | 法定用途  | 拟出租用途 | 建成时间      | 证载建筑面积<br>(平方米) | 拟出租建筑面积<br>(平方米) | 证载土地面积    | 拟出租土地面积<br>(平方米) | 评估价值       |            | 备注                     |
|-----|-----------------------------------|----------------|--------------|----------------|-------|-------|-----------|-----------------|------------------|-----------|------------------|------------|------------|------------------------|
|     |                                   |                |              |                |       |       |           |                 |                  |           |                  | 首年月租金单价(元) | 首年月租金(元)   |                        |
| 1   | 粤房地证字第0914194号                    | 广州市南沙区旧客运港联楼大楼 | 南沙区南沙街港前路白沙滩 | 广州南沙经贸投资有限公司   | 交通、工业 | 办公    | 1997年6月1日 | 8,387.20        | 8,387.20         |           |                  | 10.00      | 83,900.00  | 占地面积按建基面积1.5计算         |
| 2   | 番房证字第0001998号                     | 广州市南沙区新林楼      | 南沙开发区芦湾村内    | 广州南沙资产经营集团有限公司 | 住宅    | 商住    | 在建        | 3,523.40        | 3,523.40         |           |                  | 15.00      | 52,900.00  | 建成后按毛坯房出租。             |
| 3   | 国土证：番禺用(97)字第13-000035、13-001635号 | 广州市南沙区旧客运港空地   | 南沙区南沙街港前路白沙滩 | 广州南沙经贸投资有限公司   | 交通、工业 | 工业堆场  |           | 61,252.00       |                  | 61,252.00 | 53,549.20        | 6.00       | 321,300.00 | 土地(扣除1.5倍的建基面积后剩余土地面积) |
| 合 计 |                                   |                |              |                |       |       |           | 11,910.60       | 11,910.60        | 61,252.00 | 53,549.20        |            | 458,100.00 |                        |

产权人填表人：郭敬涛

填表日期：2023年10月31日

评估机构：广州南沙资产经营集团土地房产评估有限公司

评估人员：李伟东

日期：2024年2月21日



广州南沙资产经营集团有限公司拟出租房地产涉及的位于  
广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的

首年月租金价值

## 资 产 评 估 说 明

羊资评字【2024】第 OYGPZ0061 号

广东扬诚资产评估土地房地产估价有限公司

YANGCHENG APPRAISAL CO., LTD.

二〇二四年二月二十一日



## 目录

---

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| 关于评估说明使用范围的声明.....      | 共 1 页 |
| 资产评估说明 .....            | 2     |
| 第一部分评估对象与评估范围说明 .....   | 2     |
| 第二部分资产核实情况总体说明 .....    | 8     |
| 第三部分 租金评估技术说明 .....     | 11    |
| 评估结论及其分析 .....          | 26    |
| 企业关于进行资产评估有关事项的说明 ..... | 共 5 页 |

## 关于资产评估说明使用范围的声明

---

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构  
机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得  
提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

# 资产评估说明

## 第一部分 评估对象与评估范围说明

### 一、 评估对象与评估范围内容

#### (一) 委托评估的评估对象与评估范围

本次评估对象是广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司拟出租的广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值。

本次评估范围是广州南沙经发投资有限公司、广州南沙资产经营集团有限公司拟出租房地产涉及的位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产，建筑面积合计 11,910.60 平方米，拟出租用途为办公、商住；拟出租土地面积为 53,549.20 平方米，拟出租用途为工业堆场。

经评估人员核实，本次评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，具体情况如下表：

| 序号 | 名称             | 房地产类别 | 拟出租建筑面积（平方米） | 拟出租土地面积（平方米） |
|----|----------------|-------|--------------|--------------|
| 1  | 广州市南沙区旧客运港联检大楼 | 房地产   | 8,387.20     |              |
| 2  | 广州市南沙区新林楼      | 房地产   | 3,523.40     |              |
| 3  | 广州市南沙区旧客运港空地   | 土地    |              | 53,549.20    |
| 合计 |                |       | 11,910.60    | 53,549.20    |

#### 1、 房地产

##### (1) 权属状况

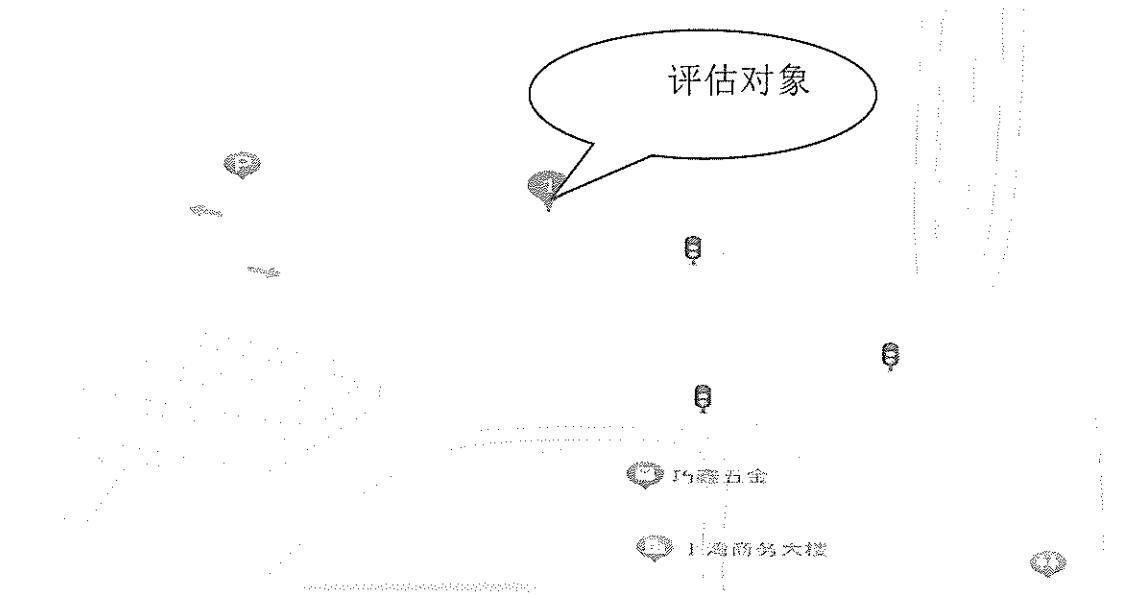
房地产的权属状况如下：

| 序号 | 评估对象                    | 权证编号             | 权属人            | 他项权利 |
|----|-------------------------|------------------|----------------|------|
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 粤房地证字第 0914194 号 | 广州南沙经发投资有限公司   | 无    |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 番房证字第 0001998 号  | 广州南沙资产经营集团有限公司 | 无    |

(2) 区域状况

A、 广州市南沙区旧客运港联检大楼

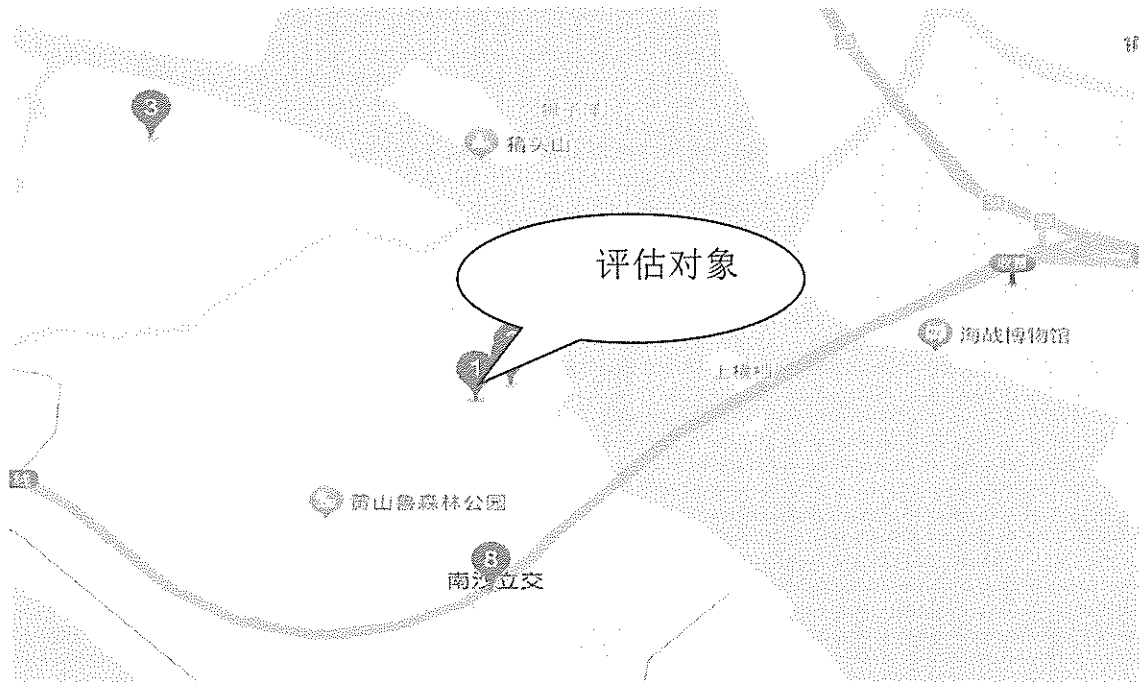
位置：广州市南沙区南沙街港前路白沙湾内，房地产东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业；



道路通达度：临近环市大道北、港前大道北，道路通达度较好；  
交通便捷度：附近设有虎门轮渡码头总站公交站，有南沙 24 路、南沙 38 路、南沙 G4 路等公交车途经，交通便利度一般；  
公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；  
基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；  
周边建筑物：南沙湾市场、碧桂园天玺湾、港口大厦。

B、 广州市南沙区新林楼

位置：广州市南沙开发区芦湾村内，房地产东临其它物业，南临芦湾东街，西至其它物业，北临芦湾西街；



道路通达度：临近芦湾东街、芦湾西街，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有芦湾村公交站，有南沙 18 路、南沙 19 路、南沙 24 路等公交车途经，交通便利度一般；

公共配套设施：银行、医院、邮局、公园、学校等公共设施完善；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

周边建筑物：儒小阁、芙蓉花园、南沙街芦湾村村务监督委员会。

### (3) 物理状况

#### A、 土地基本情况

##### a、 广州市南沙区旧客运港联检大楼

根据委托人提供的资料及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地自用地面积为 61,252 平方米，形状为规则四边形。

土地所有权性质为国有土地，土地用途为仓储用地。土地取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金。土地使用年限 50 年，从 1997 年 6 月 18 日起至 2047 年 6 月 17 日，至评估基准日，剩余使用年限为 23.64 年。

土地四至为：东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业。形状呈形状为规则四边形，地势平坦。

土地开发程度已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

b、 广州市南沙区新林楼

根据委托人提供的资料及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地自用地面积为 387 平方米，形状为规则四边形。

土地所有权性质为国有土地，土地用途为住宅用地。土地取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金。土地使用年限 70 年，目前在建。

土地四至为：东临其它物业，南临芦湾东街，西至其它物业，北临芦湾西街。形状呈形状为规则四边形，地势平坦。

土地开发程度已达“五通一平”，即红线外市政基础设施达到通给水、排水、供电、通讯、通路，红线内已平整。

B、 建筑物基本情况

建筑物的基本情况如下：

| 序号 | 名称                      | 建筑结构  | 总层数 | 评估对象所在层数 | 建筑面积(平方米) | 竣工时间   | 使用情况 |
|----|-------------------------|-------|-----|----------|-----------|--------|------|
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 钢筋混凝土 | 3   | 1-3      | 8,387.2   | 1997 年 | 空置   |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 钢筋混凝土 | 8   | 1-8      | 3,523.40  | 在建     | 空置   |

建筑物的装修情况如下：

| 序号 | 名称                      | 装修  |           |         |    |     | 设备设施情况        | 维护状况 |
|----|-------------------------|-----|-----------|---------|----|-----|---------------|------|
|    |                         | 外墙  | 内墙        | 楼地面     | 天花 | 门窗  |               |      |
| 1  | 广州市南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港联检大楼 | 小方砖 | 部分扇灰、部分砖墙 | 水泥地、耐磨砖 | 扇灰 | 无门窗 | 水、电不完善，消防不完善。 | 差    |
| 2  | 广州市南沙开发区芦湾村内新林楼         | 不详  | 扇灰        | 水泥地     | 扇灰 | 不详  | 水、电完善，消防完善。   | 好    |

备注：评估人员对新林楼进行勘察时，新林楼处于在建，外墙尚未贴砖，依据产权持有人提供出租方案，新林楼按毛坯进行出租。

## 2、 土地

### (1) 土地登记状况

位置：南沙区南沙街港前路白沙湾旧客运港空地；



权属来源及其变更：出让；

权属性质及其权属变更状况：国有土地，无变更情况；

用途：工业堆场；

证载土地面积：61,252 平方米；

四至：东临港前大道北，南临环市大道北，西至其它物业，北临其它物业；

房地产权证：粤房地证字第 0914194 号。

### (2) 土地权利状况

所有者：国有；

使用者：广州南沙经发投资有限公司；

共有土地使用状况：无；

他项权利状况：待估宗地未设定抵押权、担保权、租赁权等他项权

利；

取得方式：以出让方式取得，已征收国有土地使用权出让金。

宗地使用的特殊规定：无。

### （3）土地利用状况

#### A、土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：“五通”。

宗地内土地平整状况：已平整。

#### B、土地利用状况

评估对象目前作为堆场利用。

### 3、租赁方案

本项目涉及广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的出租方案详见《物业招租方案明细表》。

## 二、引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和金额

本次评估过程中未涉及资产引用任何其他机构出具的报告结论。

## 第二部分 资产核实情况总体说明

### 一、 资产清查核实的内容

评估人员依据《企业关于进行资产评估有关事项的说明》、资产评估合同中确定评估范围内的资产进行资产核实工作。主要工作包括在产权持有人清查的基础上对拟出租资产的形成及权属状况进行核实，对其中的实物资产进行了清查，对可能影响资产评估的重大事项进行了解，并与广州南沙资产经营集团有限公司就资产核实过程中发现的问题沟通解决。

### 二、 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）资产核实人员组织、实施时间

根据拟出租房地产的情况，在进入现场清查前，成立了以项目负责人为主的资产清查小组。项目负责人在与产权持有人充分沟通的基础上，按照资产的技术要求、分布地点和特点，制定详细的现场清查实施计划。在企业相关人员的配合下，对资产进行了清查。资产核实工作结束后，对清查核实及现场勘察情况进行工作总结，并提交资产核实及现场勘察作业的工作底稿。

评估人员于 2023 年 11 月 9 日到资产所在地现场进行复核。

#### （二）资产核实过程

资产核实分为三个阶段进行：

##### 1、沟通、准备阶段

评估人员和产权持有人充分沟通，共同协商制定资产核实方案。产权持有人安排熟悉资产分布的资产管理人员协助评估机构的资产核实人员，评估人员向产权持有人协助人员交待资产核实的时间进度和工作要

求，搜集有关资产清单和相应的权属证明文件及原始凭证。主要工作包括：

（1）评估人员辅导产权持有人进行资产清查、申报评估资产明细和整理收集整理评估资料。

评估人员开展评估前期资料准备和表格填写的布置工作。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和产权持有人提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。评估人员指导产权持有人的资产管理人员在产权持有人自身资产清查基础上，按照评估机构提供的“评估资料清单”、“资产评估清查评估明细表”及其填写要求，进行整理、登记、申报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）评估人员审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，明晰评估对象相关的评估范围，了解评估范围内具体资产的详细状况。然后审查各类资产评估明细表，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目不明确等现象，并要求产权持有人及时更正。

## 2、现场核实阶段

评估人员依据资产评估明细表，到资产所在地现场，对委托人和产权持有人的清查结果进行复核，对产权持有人申报资产进行清点和现场勘察，对其提供的资料进行验证，同时对可能影响资产评估重大事项进行调查了解，制定适合的勘察方法。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

了解房地产的购建过程，核实其权属的真实性，查阅与房地产成本

相关的成本资料，现场对其所处地理位置、周边环境等进行勘察，并向房地产管理人员了解其使用情况。

### 3、分析、总结阶段

根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。最后，评估人员根据现场核实情况及收集的有关资料，对委托人和产权持有人提供的清查结果进行整理分析并做必要调整，形成资产清查结论。

### 三、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产清查事项。

### 四、资产核实结论

经评估人员现场核实，得到以下资产核实结论：

1、产权持有人对于拟出租房地产管理完善，出租制度健全，各项资产均有专人负责管理。

2、全部房地产已办理房地产权证。

### 第三部分 租金评估技术说明

#### 一、评估方法的选择

##### (一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

##### 1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

##### 2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测。

##### 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 被评估资产处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

## （二）评估方法的选择

### 1、 评估方法的选择

#### （1）市场法的适用性分析

由于委估房地产所在地房地产租赁市场交易活跃，同类型的房地产租赁交易实例较多，交易情况和背景清晰，可取得类似房地产租赁的可比案例并加以修正，故可采用市场比较法进行评估。

#### （2）收益法的适用性分析

本次评估对象为房地产的首年月租金，需对市场收益法公式进行逆向运用，将收益法公式中的售价、折现率等已知数据代入，便可倒求得评估对象首年月租金的价值。由于目前当地工业房地产租售比过大，通过工业售价采用收益法逆向计算难以反映其租金市场价值，故不宜采用收益法进行估价。

#### （3）成本法的适用性分析

由于房地产租金主要受市场供需关系影响，租金价格与房地产的租赁成本关联性较弱，对于租赁市场活跃的房地产，不宜采用成本法进行评估。

综上，根据委托人提供的资料、评估目的、待估房地产的特点和评估人员对待估房地产的实地勘察，本次评估采用市场法进行。

### 2、 运用评估方法进行评估

#### （1） 房地产

采用市场法评估房地产租金，是将委估房地产与在评估基准日近期有过租赁交易的，具有替代性的类似房地产进行比较，对类似房地产的已知租金价格进行适当修正，以此估算委估房地产的租金市场价值。市场法计算公式为：

委估房地产租金市场价值=可比案例价格×交易情况修正系数×交易

期日修正系数×房地产状况修正系数

其中，房地产状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数。

## （2）土地

采用市场法评估土地租金，是将委估土地与在评估基准日近期有过租赁交易的，具有替代性的类似土地进行比较，对类似土地的已知租金价格进行适当修正，以此估算委估土地的土地租金市场价值。市场法计算公式为：

委估土地租金市场价值=可比案例价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×土地状况修正系数

其中，土地状况修正系数=区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益修正系数。

## 二、 办公房地产评估过程说明

### （一）可比实例选择

可比实例 1：广州市南沙区海傍路办公，中介报价含税月租金为 26,250 元，出租建筑面积为 2,500 平方米，单位含税月租金为 10.50 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

可比实例 2：广州市南沙区东涌镇太石北街石基三巷 17 号厂房，中介报价含税月租金为 2,970 元，出租建筑面积为 300 平方米，单位含税月租金为 9.90 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

可比实例 3：广州市南沙区广兴路 46 号厂房自编 1 栋（办公楼），中介报价含税月租金为 4,950 元，出租建筑面积为 412.50 平方米，单位含税月租金为 12 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

(二) 统一价格内涵

| 序号  |           | 评估对象           | 可比案例 1      | 可比案例 2                   | 可比案例 3                      |
|-----|-----------|----------------|-------------|--------------------------|-----------------------------|
| M1  | 名称        | 广州市南沙区旧客运港联检大楼 | 广州市南沙区海傍路办公 | 广州市南沙区东涌镇太石北街石基三巷 17 号厂房 | 广州市南沙区广兴路 46 号厂房自编 1 栋（办公楼） |
| M2  | 资料来源      | ---            | 中介咨询        | 中介咨询                     | 中介咨询                        |
| M3  | 地址        | 广州市南沙区         | 广州市南沙区      | 广州市南沙区                   | 广州市南沙区                      |
| M4  | 估价对象类型    | 房地产-办公         | 房地产-办公      | 房地产-办公                   | 房地产-办公                      |
| M5  | 评估对象实际用途  | 房地产-办公         | 房地产-办公      | 房地产-办公                   | 房地产-办公                      |
| M6  | 月总租金(元/月) | ---            | 26,250      | 2,970                    | 4,950                       |
|     | 计量单位      | 建筑面积(m²)       | 建筑面积(m²)    | 建筑面积(m²)                 | 建筑面积(m²)                    |
| M7  | 数量规模      | 8,387.20       | 2,500.00    | 300.00                   | 412.50                      |
| M8  | 租金单价      | ---            | 10.50       | 9.90                     | 12.00                       |
|     | 房地产范围     | 房地产            | 房地产         | 房地产                      | 房地产                         |
|     | 付款方式      | 2 押 1 租        | 2 押 1 租     | 2 押 1 租                  | 2 押 1 租                     |
| M9  | 统一范围后价格   | ---            | 10.50       | 9.90                     | 12.00                       |
| M10 | 统一付款方式后价格 | ---            | 10.50       | 9.90                     | 12.00                       |
| M   | 统一价格单位后价格 | 建筑面积(m2)       | 10.50       | 9.90                     | 12.00                       |

(三) 交易情况修正系数 AZ（AZ=A/A0）

可比实例 1、2、3 为中介报价，交易情况修正详见下表：

|    | 交易情况修正           | 评估对象  | 可比案例 1 | 可比案例 2 | 可比案例 3 |
|----|------------------|-------|--------|--------|--------|
| A  | 交易情况             | 设定为正常 | 中介报价   | 中介报价   | 中介报价   |
| AY | 交易情况指数           | 100   | 105    | 105    | 105    |
| AZ | 交易情况修正系数=AY0/AYn |       | 0.95   | 0.95   | 0.95   |

市场状况修正系数 BZ（BZ=B/B0）

本次评估的评估基准日为二〇二三年十月三十一日，可比实例的价格为 2023 年 10 月的价格，故无需进行交易情况修正，交易情况修正详见下表：

|    | 市场状况调整/交易日期修正 | 评估对象       | 可比案例 1      | 可比案例 2      | 可比案例 3     |
|----|---------------|------------|-------------|-------------|------------|
| B  | 交易日期          | 2023/10/31 | 2023 年 10 月 | 2023 年 10 月 | 2023 年 7 月 |
| BY | 成交时的价格指数      | 100        | 100         | 100         | 100        |

|    |                         |      |      |      |
|----|-------------------------|------|------|------|
| BZ | 市场状况调整/交易日期修正系数=BY0/BYn | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
|----|-------------------------|------|------|------|

(四) 房地产状况修正系数 FZ (FZ=F/F0)

1、 区位状况修正

|    | 区位状况调整/修正             | 评估对象                                                          | 可比案例 1                                                        | 调整值 | 可比案例 2                                                 | 调整值 | 可比案例 3                                             | 调整值 |
|----|-----------------------|---------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------|-----|
| C1 | 商务集聚度                 | 周边有中交国际邮轮广场、南沙大酒店等办公、商务集聚度一般。                                 | 周边有雍景湾写字楼、南沙珠江湾海怡庭等写字楼，商务集聚度较评估对象相当。                          | 相似  | 周边主要为工业办公，商务集聚度较评估对象相当                                 | 相似  | 周边有广东产教融合科技产业园明德楼、安广大厦等办公，商务集聚度较评估对象相当。            | 相似  |
|    |                       |                                                               |                                                               | 0   |                                                        | 0   |                                                    | 0   |
| C2 | 进出交通                  | 周边有南沙客运港公交车站，站内有南沙 19 路、南沙 24 路、南沙 3 路、南沙 5 路等公交线路途经，进出交通较便捷。 | 周边有江南路公交车站，站内有番 141 路、南沙 13 路、南沙 18 路、南沙 19 路等公交线路途经，进出交通较便捷。 | 相似  | 周边有太石村公交车站，站内有番 143 路、番 150B 路、番 153 路等公交线路途经，进出交通较便捷。 | 相似  | 周边有广隆公交车站，站内有番 141 路、南沙 18 路、南沙 19 路等公交线路，进出交通较便捷。 | 相似  |
|    |                       |                                                               |                                                               | 0   |                                                        | 0   |                                                    | 0   |
| C3 | 外部基础设施和公共服务设施         | 区域基础设施和公共服务设施完善。                                              | 区域基础设施和公共服务设施完善。                                              | 相似  | 区域基础设施和公共服务设施完善。                                       | 相似  | 区域基础设施和公共服务设施完善。                                   | 相似  |
|    |                       |                                                               |                                                               | 0   |                                                        | 0   |                                                    | 0   |
| C4 | 周围环境和景观               | 周边环境一般，景观望道路。                                                 | 周边环境一般，景观望道路。                                                 | 相似  | 周边环境一般，景观望道路。                                          | 相似  | 周边环境一般，景观望道路。                                      | 相似  |
|    |                       |                                                               |                                                               | 0   |                                                        | 0   |                                                    | 0   |
| C5 | 总楼层/实例楼层              | 总楼层为 3 层，可比案例为整栋。                                             | 总楼层 5 层，可比案例为整栋                                               | 相似  | 总楼层 4 层，可比案例为第 2 层。                                    | 相似  | 总楼层 2 层，可比案例为整栋                                    | 相似  |
|    |                       |                                                               |                                                               | 0   |                                                        | 0   |                                                    | 0   |
| CY | 区位状况条件指数=100+Σ(Cn×权重) | 100                                                           | 100                                                           |     | 100                                                    |     | 100                                                |     |
| CZ | 区位状况调整/修正系数=CY0/CYn   |                                                               | 1.00                                                          |     | 1.00                                                   |     | 1.00                                               |     |

2、 实物状况修正

|    | 实物状况调整/修正      | 评估对象                         | 可比案例 1                     | 调整值 | 可比案例 2                     | 调整值 | 可比案例 3                     | 调整值 |
|----|----------------|------------------------------|----------------------------|-----|----------------------------|-----|----------------------------|-----|
| D1 | 建筑规模（面积大小）     | 出租建筑面积为 8387.20 平方米。         | 出租建筑面积为 2500 平方米。          | 稍优  | 出租建筑面积为 300 平方米。           | 优   | 出租建筑面积为 412.5 平方米。         | 优   |
|    |                |                              |                            | 4   |                            | 8   |                            | 8   |
| D2 | 建筑结构/设施设备/装饰装修 | 建筑结构为钢筋混凝土，室内水电基础设施不完善，简单装修。 | 建筑结构为混合结构，室内水电基础设施完善，简单装修。 | 优   | 建筑结构为混合结构，室内水电基础设施完善，简单装修。 | 优   | 建筑结构为混合结构，室内水电基础设施完善，简单装修。 | 优   |
|    |                |                              |                            | 10  |                            | 10  |                            | 10  |
| D3 | 空间布局/实用率       | 空间布局合理，实用率高。                 | 空间布局合理，实用率高。               | 相似  | 空间布局合理，实用率高。               | 相似  | 空间布局合理，实用率高。               | 相似  |
|    |                |                              |                            | 0   |                            | 0   |                            | 0   |
| D4 | 通风/采光/日照等      | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。            | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。          | 相似  | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。          | 相似  | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。          | 相似  |
|    |                |                              |                            | 0   |                            | 0   |                            | 0   |
| D5 | 完损程度           | 完损程度为基本完好房。                  | 完损程度为基本完好房。                | 相似  | 完损程度为基本完好房。                | 相似  | 完损程度为基本完好房。                | 相似  |

|    |                           |      |      |      |     |   |  |   |
|----|---------------------------|------|------|------|-----|---|--|---|
|    |                           |      |      | 0    |     | 0 |  | 0 |
| DY | 实物状况条件指数<br>=100+Σ(Dn×权重) | 100  | 114  | 118  | 118 |   |  |   |
| DZ | 实物状况调整/修正系数=DY0/DYn       | 0.88 | 0.85 | 0.85 |     |   |  |   |

3、 权益状况修正

|     |                           |              |              |    |              |    |              |    |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|----|--------------|----|--------------|----|
|     | 权益状况调整/修正                 | 评估对象         | 可比案例 1       |    | 可比案例 2       |    | 可比案例 3       |    |
| E1  | 租赁期限、免租期                  | 租赁期 1 年、无免租期 | 租赁期 6 年、无免租期 |    | 租赁期 6 年、无免租期 |    | 租赁期 6 年、无免租期 |    |
| E11 | 租赁限制指数                    | 100          | 90           |    | 90           |    | 90           |    |
| E12 | 租赁限制调整/修正系数=E11(0)/E11(n) |              | 1.11         |    | 1.11         |    | 1.11         |    |
| E2  | 押金支付                      | 两押一付         | 两押一付         | 相似 | 两押一付         | 相似 | 两押一付         | 相似 |
| E21 | 其他权益状况条件指数                | 100          | 100          |    | 100          |    | 100          |    |
| E22 | 其他权益状况调整/修正系数             |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |
| E3  | 增长率                       | 无递增          | 无递增          | 相似 | 无递增          | 相似 | 无递增          | 相似 |
| E21 | 增长率状况条件指数                 | 100          | 100          |    | 100          |    | 100          |    |
| E22 | 增长率状况调整/修正系数              |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |
| EZ  | 权益状况调整/修正系数=E12×E22       |              | 1.11         |    | 1.11         |    | 1.11         |    |

4、 房地产状况修正

可比案例 1 房地产状况修正系数  $FZ_1=1.00\times0.88\times1.11=0.98$

可比案例 2 房地产状况修正系数  $FZ_2=1.00\times0.85\times1.11=0.94$

可比案例 3 房地产状况修正系数  $FZ_3=1.00\times0.85\times1.11=0.94$

5、 比准价格计算

可比实例 1 含税比准价格  $G_1=10.50\times AZ_1\times BZ_1\times FZ_1$

$=10.50\times0.95\times1.00\times0.98$

$=9.80$  元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 2 比准价格  $G_2=9.90\times AZ_2\times BZ_2\times FZ_2$

$=9.90\times0.95\times1.00\times0.94$

$=8.80$  元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 3 比准价格  $G_3=12\times AZ_3\times BZ_3\times FZ_3$

$=12\times0.95\times1.00\times0.94$

=10.70 元/平方米(取整至 1 位小数)。

上述可比实例一、可比实例二、三的比较价格较为接近，故本次测算结果取简单平均法作为评估对象含税首年月租金单价。

含税首年月租金单价=  $G_1 \times 1/3 + G_2 \times 1/3 + G_3 \times 1/3$

= $9.80 \times 1/3 + 8.80 \times 1/3 + 10.70 \times 1/3$

=10 元/平方米(取整至个位)。

(五) 评估结果

评估结果=含税首年月租金单价×拟出租建筑面积

= $10 \times 8,387.20$

=83,900 元（取整至百位）。

三、 住宅房地产评估过程说明

(一) 可比实例选择

可比实例 1：广州市南沙区时代南湾住宅，中介报价含税月租金为 1,800 元，出租建筑面积为 96.29 平方米，单位含税月租金为 19.00 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

可比实例 2：广州市南沙区富力铂爵山住宅，中介报价含税月租金为 1,700 元，出租建筑面积为 111.95 平方米，单位含税月租金为 15.00 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

可比实例 3：广州市南沙区南沙碧桂园住宅，中介报价含税月租金为 1,800 元，出租建筑面积为 110.33 平方米，单位含税月租金为 16 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

(二) 统一价格内涵

| 序号 |    | 评估对象      | 可比案例 1       | 可比案例 2        | 可比案例 3        |
|----|----|-----------|--------------|---------------|---------------|
| M1 | 名称 | 广州市南沙区新林楼 | 广州市南沙区时代南湾住宅 | 广州市南沙区富力铂爵山住宅 | 广州市南沙区南沙碧桂园住宅 |

| 序号  |           | 评估对象      | 可比案例 1         | 可比案例 2         | 可比案例 3         |
|-----|-----------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| M2  | 资料来源      | ---       | 58 同城          | 58 同城          | 58 同城          |
| M3  | 地址        | 南沙开发区芦湾村内 | 南沙区黄阁镇乌石湾乐天云谷侧 | 南沙区黄山鲁林场海关大楼旁边 | 南沙街深湾村深湾路 22 号 |
| M4  | 估价对象类型    | 房地产-住宅    | 房地产-住宅         | 房地产-住宅         | 房地产-住宅         |
| M5  | 评估对象实际用途  | 房地产-住宅    | 房地产-住宅         | 房地产-住宅         | 房地产-住宅         |
| M6  | 月总租金(元/月) | ---       | 1,800          | 1,700          | 1,800.00       |
|     | 计量单位      | 建筑面积(m²)  | 建筑面积(m²)       | 建筑面积(m²)       | 建筑面积(m²)       |
| M7  | 数量规模      | 3,523.40  | 96.29          | 111.95         | 110.33         |
| M8  | 租金单价      | ---       | 19.0           | 15.00          | 16.00          |
|     | 房地产范围     | 房地产       | 房地产            | 房地产            | 房地产            |
|     | 付款方式      | 两押一租      | 两押一租           | 两押一租           | 两押一租           |
| M9  | 统一范围后价格   | ---       | 19.00          | 15.00          | 16.00          |
| M10 | 统一付款方式后价格 | ---       | 19.00          | 15.00          | 16.00          |
| M   | 统一价格单位后价格 | 建筑面积(m2)  | 19.00          | 15.00          | 16.00          |

(三) 交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

可比实例 1、2、3 为中介报价，交易情况修正详见下表：

|    | 交易情况修正           | 评估对象  | 可比案例 1 | 可比案例 2 | 可比案例 3 |
|----|------------------|-------|--------|--------|--------|
| A  | 交易情况             | 设定为正常 | 中介报价   | 中介报价   | 中介报价   |
| AY | 交易情况指数           | 100   | 105    | 105    | 105    |
| AZ | 交易情况修正系数=AY0/AYn |       | 0.95   | 0.95   | 0.95   |

(四) 市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为二〇二三年十月三十一日，可比实例的价格为 2023 年 10 月的价格，故无需进行交易情况修正，交易情况修正详见下表：

|    | 市场状况调整/交易日期修正           | 评估对象       | 可比案例 1      | 可比案例 2      | 可比案例 3      |
|----|-------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|
| B  | 交易日期                    | 2023/10/31 | 2023 年 10 月 | 2023 年 10 月 | 2023 年 10 月 |
| BY | 成交时的价格指数                | 100        | 100         | 100         | 100         |
| BZ | 市场状况调整/交易日期修正系数=BY0/BYn |            | 1.00        | 1.00        | 1.00        |

(五) 房地产状况修正系数 FZ (FZ=F/F0)

1、 区位状况修正

|    | 区位状况调整/修正                 | 评估对象                                                            | 可比案例 1                                                                | 调整值  | 可比案例 2                                                       | 调整值  | 可比案例 3                                                                  | 调整值 |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------|--------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|-----|
| C1 | 居住气氛                      | 周边有芦湾幸福中心、时代南湾等住宅小区，居住气氛较好。                                     | 周边有时代山湖花园、粤桂苑、宁静家园等住宅小区，居住气氛较评估对象较好。                                  | 稍优   | 周边有智享楼下、南沙富力唐宁奥园养生城等住宅小区，居住气氛较评估对象较好。                        | 稍优   | 周边有富佳花园、敏捷君御国际、麒麟楼等住宅小区，居住气氛较评估对象较好。                                    | 稍优  |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 5    |                                                              | 5    |                                                                         | 5   |
| C2 | 进出交通                      | 周边有芦湾村公交车站，站内有南沙 18 路、南沙 19 路、南沙 24 路、南沙 3 路等公交线路途经，进出交通便捷程度较好。 | 周边有时代南湾公交车站，站内有南沙 18 路、南沙 19 路、南沙 24 路、南沙 3 路等公交线路途经，进出交通便捷程度较评估对象相当。 | 相似   | 周边有金业小学公交车站，站内有南沙 3 路、南沙 5 路、南沙 62 路等公交线路途经，进出交通便捷程度较评估对象相当。 | 相似   | 周边有南沙碧桂园公交车站，站内有番 143 路、南沙 18 路、南沙 19 路、南沙 1B 路等公交线路途经，进出交通便捷程度较评估对象相当。 | 相似  |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 0    |                                                              | 0    |                                                                         | 0   |
| C3 | 外部基础设施和公共服务设施             | 外部基础设施和公共服务设施完善。                                                | 外部基础设施和公共服务设施完善。                                                      | 相似   | 外部基础设施和公共服务设施完善。                                             | 相似   | 外部基础设施和公共服务设施完善。                                                        | 相似  |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 0    |                                                              | 0    |                                                                         | 0   |
| C4 | 周围环境和景观                   | 周边环境较好，望道路。                                                     | 周边环境较好，望园景。                                                           | 稍优   | 周边环境较好，望园景。                                                  | 稍优   | 周边环境较好，望园景。                                                             | 稍优  |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 2    |                                                              | 2    |                                                                         | 2   |
| C5 | 总楼层/实例楼层                  | 总楼层 8 层，估价对象为中楼层                                                | 总楼层为 23 层，可比案例位于 16 层。                                                | 稍优   | 总楼层为 11 层，可比案例位于 6 层。                                        | 稍优   | 总楼层为 18 层，可比案例位于 10 层。                                                  | 稍劣  |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 2    |                                                              | 1    |                                                                         | -1  |
| C6 | 朝向                        | 朝南                                                              | 朝南                                                                    | 相似   | 朝南                                                           | 相似   | 朝北                                                                      | 劣   |
|    |                           |                                                                 |                                                                       | 0    |                                                              | 0    |                                                                         | -4  |
| CY | 区位状况条件指数<br>=100+∑(Cn×权重) | 100                                                             | 109                                                                   | 108  |                                                              | 102  |                                                                         |     |
| CZ | 区位状况调整/修正系数<br>=CY0/CYn   |                                                                 | 0.92                                                                  | 0.93 |                                                              | 0.98 |                                                                         |     |

2、 实物状况修正

|    | 实物状况调整/修正    | 评估对象                     | 可比案例 1             | 调整值 | 可比案例 2              | 调整值 | 可比案例 3              | 调整值 |
|----|--------------|--------------------------|--------------------|-----|---------------------|-----|---------------------|-----|
| D1 | 建筑规模（面积大小）   | 出租建筑面积为 3523.40，拆分小套间出租。 | 出租建筑面积为 96.29 平方米。 | 相似  | 出租建筑面积为 111.95 平方米。 | 相似  | 出租建筑面积为 110.33 平方米。 | 相似  |
|    |              |                          |                    | 0   |                     | 0   |                     | 0   |
| D2 | 建筑结构/设施设备/装饰 | 钢筋混凝土结构；整栋楼宇电梯、水、        | 钢筋混凝土结构；整栋楼宇电梯、水、  | 优   | 钢筋混凝土结构；整栋楼宇电梯、水、   | 优   | 钢筋混凝土结构；整栋楼宇电梯、     | 优   |

|    | 实物状况调整/修正             | 评估对象              | 可比案例 1            | 调整值 | 可比案例 2            | 调整值 | 可比案例 3            | 调整值 |
|----|-----------------------|-------------------|-------------------|-----|-------------------|-----|-------------------|-----|
|    | 装修                    | 电设施设备完善；毛坯装修。     | 电设施设备完善；精装修。      | 4   | 电设施设备完善；精装修。      | 4   | 水、电设施设备完善；精装修。    | 4   |
| D3 | 空间布局/实用率              | 空间布局合理，实用率较高。     | 空间布局合理，实用率较高。     | 相似  | 空间布局合理，实用率较高。     | 相似  | 空间布局合理，实用率较高。     | 相似  |
|    |                       |                   |                   | 0   |                   | 0   |                   | 0   |
| D4 | 通风/采光/日照等             | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。 | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。 | 相似  | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。 | 相似  | 附近无高楼，通风、采光、日照较好。 | 相似  |
|    |                       |                   |                   | 0   |                   | 0   |                   | 0   |
| D5 | 完损程度                  | 完损程度为完好房。         | 完损程度为一般完好房。       | 稍劣  | 完损程度为一般完好房。       | 稍劣  | 完损程度为一般完好房。       | 稍劣  |
|    |                       |                   |                   | -5  |                   | -5  |                   | -5  |
| DY | 实物状况条件指数=100+∑(Dn·权重) | 100               | 99                |     | 99                |     | 99                |     |
| DZ | 实物状况调整/修正系数=DY0/DYn   |                   | 1.01              |     | 1.01              |     | 1.01              |     |

3、 权益状况修正

|     | 权益状况调整/修正                 | 评估对象         | 可比案例 1       |    | 可比案例 2       |    | 可比案例 3       |    |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|----|--------------|----|--------------|----|
| E1  | 租赁期限、免租期                  | 租赁期 1 年、无免租期 | 租赁期 1 年、无免租期 |    | 租赁期 1 年、无免租期 |    | 租赁期 1 年、无免租期 |    |
| E11 | 租赁限制指数                    | 100          | 100          |    | 100          |    | 100          |    |
| E12 | 租赁限制调整/修正系数=E11(0)/E11(n) |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |
| E2  | 押金支付                      | 两押一付         | 两押一付         | 相似 | 两押一付         | 相似 | 两押一付         | 相似 |
| E21 | 其他权益状况条件指数                | 100          | 100          |    | 100          |    | 100          |    |
| E22 | 其他权益状况调整/修正系数             |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |
| E3  | 增长率                       | 无递增          | 无递增          | 相似 | 无递增          | 相似 | 无递增          | 相似 |
| E21 | 增长率状况条件指数                 | 100          | 100          |    | 100          |    | 100          |    |
| E22 | 增长率状况调整/修正系数              |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |
| EZ  | 权益状况调整/修正系数=E12×E22       |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00         |    |

4、 房地产状况修正

可比案例 1 房地产状况修正系数  $FZ1=0.92\times1.01\times1.00=0.93$

可比案例 2 房地产状况修正系数  $FZ2=0.93\times1.01\times1.00=0.94$

可比案例 3 房地产状况修正系数  $FZ3=0.98\times1.01\times1.00=0.99$

5、 比准价格计算

可比实例 1 含税比准价格  $G_1=19.00\times AZ_1\times BZ_1\times FZ_1$   
 $=19.00\times0.95\times1.00\times0.93$

=16.80 元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 2 比准价格  $G_2=15.00\times AZ_2\times BZ_2\times FZ_2$

=15.00×0.95×1.00×0.94

=13.40 元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 3 比准价格  $G_3=16.00\times AZ_3\times BZ_3\times FZ_3$

=16.00×0.95×1.00×0.99

=15.00 元/平方米(取整至 1 位小数)。

上述可比实例一、可比实例二、三的比较价格较为接近，故本次测算结果取简单平均法作为评估对象含税首年月租金单价。

含税首年月租金单价=  $G_1\times 1/3+G_2\times 1/3+G_3\times 1/3$

=16.80×1/3+13.40×1/3+15.00×1/3

=15.00 元/平方米(取整至个位)。

#### (六) 评估结果

评估结果=含税首年月租金单价×拟出租建筑面积

=15×3,523.40

=52,900 元（取整至百位）。

### 四、 土地评估过程说明

#### (一) 可比实例选择

可比实例 1：南沙区黄阁镇乌石湾乐天云谷侧土地，含税成交月租金为 65,700 元，出租土地面积为 13,685.54 平方米，含税成交月租金单价为 4.80 元/平方米，不含管理费，成交时间为 2023 年 10 月。

可比实例 2：南沙区黄山鲁林场海关大楼旁边地块，含税成交月租金为 169,116 元，出租土地面积为 28,186 平方米，含税成交月租金单价为 6.00 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

可比实例 3：南沙街深湾村深湾路 22 号地块，含税成交月租金为 29,300 元，出租土地面积为 5,638.35 平方米，含税成交月租金单价为 5.20 元/平方米，不含管理费，挂牌时间为 2023 年 10 月。

(二) 统一价格内涵

| 序号  |           | 评估对象         | 可比案例 1           | 可比案例 2           | 可比案例 3           |
|-----|-----------|--------------|------------------|------------------|------------------|
| M1  | 名称        | 广州市南沙区旧客运港空地 | 南沙区黄阁镇乌石湾乐天云谷侧土地 | 南沙区黄山鲁林场海关大楼旁边地块 | 南沙街深湾村深湾路 22 号地块 |
| M2  | 资料来源      | ---          | 中介咨询             | 中介咨询             | 中介咨询             |
| M3  | 地址        | 南沙区南沙街港前路白沙湾 | 南沙区黄阁镇乌石湾乐天云谷侧   | 南沙区黄山鲁林场海关大楼旁边   | 南沙街深湾村深湾路 22 号   |
| M4  | 估价对象类型    | 土地-工业        | 土地-工业            | 土地-工业            | 土地-工业            |
| M5  | 评估对象实际用途  | 土地-工业        | 土地-工业            | 土地-工业            | 土地-工业            |
| M6  | 月总租金(元/月) | ---          | 65,700           | 169,116          | 29,300.00        |
|     | 计量单位      | 土地面积(m²)     | 土地面积(m²)         | 土地面积(m²)         | 土地面积(m²)         |
| M7  | 数量规模      | 53,549.20    | 13,685.54        | 28,186.00        | 5,638.35         |
| M8  | 租金单价      | ---          | 4.8              | 6.00             | 5.20             |
|     | 房地产范围     | 土地使用权        | 土地使用权            | 土地使用权            | 土地使用权            |
|     | 付款方式      | 两押一租         | 两押一租             | 两押一租             | 两押一租             |
| M9  | 统一范围后价格   | ---          | 4.80             | 6.00             | 5.20             |
| M10 | 统一付款方式后价格 | ---          | 4.80             | 6.00             | 5.20             |
| M   | 统一价格单位后价格 | 土地面积(m2)     | 4.80             | 6.00             | 5.20             |

(三) 交易情况修正系数 AZ (AZ=A/A0)

可比实例 1、2、3 为中介报价，交易情况修正详见下表：

|    | 交易情况修正           | 评估对象  | 可比案例 1 | 可比案例 2 | 可比案例 3 |
|----|------------------|-------|--------|--------|--------|
| A  | 交易情况             | 设定为正常 | 成交案例   | 成交案例   | 成交案例   |
| AY | 交易情况指数           | 100   | 100    | 100    | 100    |
| AZ | 交易情况修正系数=AY0/AYn |       | 1.00   | 1.00   | 1.00   |

(四) 市场状况修正系数 BZ (BZ=B/B0)

本次评估的评估基准日为二〇二三年十月三十一日，可比实例的价格为 2023 年 10 月的价格，故无需进行交易情况修正，交易情况修正详见下表：

|    | 市场状况调整/交易日期修正           | 评估对象       | 可比案例 1      | 可比案例 2      | 可比案例 3     |
|----|-------------------------|------------|-------------|-------------|------------|
| B  | 交易日期                    | 2023/10/31 | 2023 年 10 月 | 2023 年 10 月 | 2023 年 7 月 |
| BY | 成交时的价格指数                | 100        | 100         | 100         | 100        |
| BZ | 市场状况调整/交易日期修正系数=BY0/BYn |            | 1.00        | 1.00        | 1.00       |

(五) 土地状况修正系数 FZ (FZ=F/F0)

1、 区位状况修正

|    | 区位状况调整/修正             | 评估对象                             | 可比案例 1                 | 调整值 | 可比案例 2                         | 调整值 | 可比案例 3                          | 调整值 |
|----|-----------------------|----------------------------------|------------------------|-----|--------------------------------|-----|---------------------------------|-----|
| C1 | 区域工业集聚度               | 周边有荣船舶工业有限公司、鹿谷智汇创意园等工业，工业集聚度较好。 | 周边工业主要加工厂，工业集聚度较评估对象差。 | 劣   | 周边有广达砖厂、发展工业园等工业，工业集聚度较评估对象相当。 | 相似  | 周边有东井工业园、精丽印刷厂等工业，工业集聚度较评估对象相当。 | 相似  |
|    |                       |                                  |                        | -10 |                                | 0   |                                 | 0   |
| C2 | 区域交通条件                | 临莞佛高速，有利于工业运输。                   | 临市南大道，有利于工业运输。         | 相似  | 临进港大道，有利于工业运输。                 | 相似  | 临南沙立交，有利于工业运输。                  | 相似  |
|    |                       |                                  |                        | 0   |                                | 0   |                                 | 0   |
| C3 | 区域基础设施完备度             | 区域基础设施完善。                        | 区域基础设施完善。              | 相似  | 区域基础设施完善。                      | 相似  | 区域基础设施完善。                       | 相似  |
|    |                       |                                  |                        | 0   |                                | 0   |                                 | 0   |
| C4 | 区域环境质量状况              | 周边环境质量一般。                        | 周边环境质量一般。              | 相似  | 周边环境质量一般。                      | 相似  | 周边环境质量一般。                       | 相似  |
|    |                       |                                  |                        | 0   |                                | 0   |                                 | 0   |
| C5 | 区域规划前景                | 区域规划居住、工业混合区                     | 区域规划居住、工业混合区           | 相似  | 区域规划居住、工业混合区                   | 相似  | 区域规划居住、工业混合区                    | 相似  |
|    |                       |                                  |                        | 0   |                                | 0   |                                 | 0   |
| CY | 区位状况条件指数=100+Σ(Cn×权重) | 100                              | 90                     |     | 100                            |     | 100                             |     |
| CZ | 区位状况调整/修正系数=CY0/CYn   |                                  | 1.11                   |     | 1.00                           |     | 1.00                            |     |

2、 实物状况修正

|    | 实物状况调整/修正             | 评估对象                          | 可比案例 1                        | 调整值 | 可比案例 2                     | 调整值 | 可比案例 3                       | 调整值 |
|----|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----|----------------------------|-----|------------------------------|-----|
| D1 | 临路状况                  | 临主干道，道路宽。                     | 临主干道，道路宽。                     | 相似  | 临主干道，道路宽。                  | 相似  | 临主干道，道路宽。                    | 相似  |
|    |                       |                               |                               | 0   |                            | 0   |                              | 0   |
| D2 | 面积/形状                 | 出租土地面积为 53549.20 平方米，土地形状较规则。 | 出租土地面积为 13685.54 平方米，土地形状较规则。 | 优   | 出租土地面积为 28186 平方米，土地形状较规则。 | 优   | 出租土地面积为 5638.35 平方米，土地形状较规则。 | 很优  |
|    |                       |                               |                               | 4   |                            | 4   |                              | 6   |
| D3 | 地势/地质/水文状况            | 地势、地质、水文状况较好                  | 地势、地质、水文状况较好                  | 相似  | 地势、地质、水文状况较好               | 相似  | 地势、地质、水文状况较好                 | 相似  |
|    |                       |                               |                               | 0   |                            | 0   |                              | 0   |
| D4 | 规划管制条件                | 区域规划港口工业区                     | 区域规划工业、商业等混合区                 | 相似  | 区域规划工业、商业等混合区              | 相似  | 区域规划工业、商业等混合区                | 相似  |
|    |                       |                               |                               | 0   |                            | 0   |                              | 0   |
| D5 | 宗地内外开发程度              | 宗地内五通一平、宗地外平整                 | 宗地内五通一平、宗地外平整                 | 相似  | 宗地内五通一平、宗地外平整              | 相似  | 宗地内五通一平、宗地外平整                | 相似  |
|    |                       |                               |                               | 0   |                            | 0   |                              | 0   |
| DY | 实物状况条件指数=100+Σ(Dn×权重) | 100                           | 104                           |     | 104                        |     | 106                          |     |

|    |                     |      |      |      |
|----|---------------------|------|------|------|
| DZ | 实物状况调整/修正系数=DY0/DYn | 0.96 | 0.96 | 0.94 |
|----|---------------------|------|------|------|

3、 权益状况修正

|     | 权益状况调整/修正                 | 评估对象         | 可比案例 1       |    | 可比案例 2       |    | 可比案例 3          |    |
|-----|---------------------------|--------------|--------------|----|--------------|----|-----------------|----|
| E1  | 租赁期限、免租期                  | 租赁期 1 年、无免租期 | 租赁期 5 年、无免租期 |    | 租赁期 3 年、无免租期 |    | 租赁期 9 年、1 个月免租期 |    |
| E11 | 租赁限制指数                    | 100          | 92           |    | 94           |    | 84              |    |
| E12 | 租赁限制调整/修正系数=E11(0)/E11(n) |              | 1.09         |    | 1.06         |    | 1.19            |    |
| E2  | 押金支付                      | 两押一付         | 两押一付         | 相似 | 两押一付         | 相似 | 两押一付            | 相似 |
| E21 | 其他权益状况条件指数                | 100          | 100          |    | 100          |    | 100             |    |
| E22 | 其他权益状况调整/修正系数             |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00            |    |
| E3  | 增长率                       | 无递增          | 每 3 年递增 10%  | 相似 | 无递增          | 相似 | 每 2 年递增 6%      | 相似 |
| E21 | 增长率状况条件指数                 | 100          | 100          |    | 100          |    | 100             |    |
| E22 | 增长率状况调整/修正系数              |              | 1.00         |    | 1.00         |    | 1.00            |    |
| EZ  | 权益状况调整/修正系数=E12×E22       |              | 1.09         |    | 1.06         |    | 1.19            |    |

4、 土地状况修正

可比案例 1 土地状况修正系数  $FZ1=1.11\times0.96\times1.09=1.16$

可比案例 2 土地状况修正系数  $FZ2=1.00\times0.96\times1.06=1.02$

可比案例 3 土地状况修正系数  $FZ3=1.00\times0.94\times1.12=1.19$

5、 比准价格计算

可比实例 1 含税比准价格  $G_1=4.80\times AZ_1\times BZ_1\times FZ_1$

$=4.80\times1.00\times1.00\times1.16$

$=5.60$  元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 2 比准价格  $G_2=6.00\times AZ_2\times BZ_2\times FZ_2$

$=6.00\times1.00\times1.00\times0.92$

$=6.10$  元/平方米(取整至 1 位小数)。

可比实例 3 比准价格  $G_3=5.20\times AZ_3\times BZ_3\times FZ_3$

$=5.20\times1.00\times1.00\times1.12$

$=5.80$  元/平方米(取整至 1 位小数)。

上述可比实例一、可比实例二、三的比较价格较为接近，故本次测

算结果取简单平均法作为评估对象含税首年月租金单价。

$$\text{含税首年月租金单价} = G_1 \times 1/3 + G_2 \times 1/3 + G_3 \times 1/3$$

$$= 5.60 \times 1/3 + 6.10 \times 1/3 + 5.80 \times 1/3$$

$$= 6.00 \text{ 元/平方米(取整至个位)}。$$

#### (六) 评估结果

$$\text{评估结果} = \text{含税首年月租金单价} \times \text{拟出租土地面积}$$

$$= 6.00 \times 53,549.20$$

$$= 321,300 \text{ 元(取整至百位)}。$$

## 评估结论及其分析

### 一、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用市场法进行评估，评估结论如下：

经实施评估程序，在本报告所述之评估目的、假设条件下，于评估基准日，广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值合计人民币肆拾伍万捌仟壹佰元(RMB458,100 元/月)。

| 序号 | 名称                 | 拟出租建筑面积<br>(平方米) | 拟出租土地面积<br>(平方米) | 首年月租金单价<br>(元/平方米) | 首年月租金<br>(元/月) |
|----|--------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------|
| 1  | 广州市南沙区旧<br>客运港联检大楼 | 8,387.20         |                  | 10                 | 83,900         |
| 2  | 广州市南沙区新<br>林楼      | 3,523.40         |                  | 15                 | 52,900         |
| 3  | 广州市南沙区旧<br>客运港空地   |                  | 53,549.20        | 6                  | 321,300        |
| 合计 |                    | 11,910.60        | 61,255.00        |                    | 458,100        |

评估结果的详细情况见本报告附件《租金评估明细表》。

上述评估结论含增值税，含管理费。

### 二、评估结论有关说明

- 1、本次评估结论为含增值税、不含管理费租金价值。
- 2、本次评估结论按以委托方提供的《出租方案》设定租赁条件下进行评估。
- 3、评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行

为的参考，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

4、在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

5、除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

6、按照国家现行国有资产监督管理有关要求，本评估项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本评估报告必须经过负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为作价的参考依据。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及租金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）当资产租金价格标准发生变化、且对资产租金评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定租金评估价值；

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

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人和资产实际控制人概况

#### （一）委托人

名称：广州南沙资产经营集团有限公司。

类型：有限责任公司国有独资。

营业场所：广州市南沙区海滨路 171 号 18-19 楼。

法定代表人：应振宇。

成立日期：2002 年 10 月 28 日。

经营期限：长期。

统一社会信用代码：9144010174358449XE。

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；房地产开发经营；土地整理、复垦；港口及航运设施工程建筑。

#### （二）产权持有人

##### 1、基本资料：

广州南沙经发投资有限公司

名称：广州南沙经发投资有限公司。

类型：有限责任公司（国有独资）。

营业场所：广州市南沙区海滨路 171 号南沙金融大厦（限办公用途）。

法定代表人：丁海。

成立日期：1992 年 01 月 20 日。

经营期限：长期。

统一社会信用代码：91440115191448915N。

经营范围：资产管理（不含许可审批项目）；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；房地产开发经营；土地整理、复垦；港口及航运设施工程建筑。

## 2、委托人与产权持有人关系

广州南沙资产经营集团有限公司托管广州南沙经发投资有限公司。

## 3、待估资产权属来源及变更情况：

广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产来源于自建，至今没有产权变更情况。

## 二、关于经济行为的说明

根据 2023 年 10 月 25 日《关于广州南沙资产经营集团有限公司 2024 年度出租土地物业租金评估项目的审批表》，我司拟出租位于广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产。

## 三、关于评估对象、评估范围

本次评估对象是广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值；评估范围为广州南沙经发投资有限公司拟出租房地产涉及的广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产，建筑面积合计 11,910.60 平方米，拟出租用途为办公、住宅；拟出租土地面积为 53,549.20 平方米，拟出租用途为交通、工业。

具体详见《资产评估申报明细表》。

#### 四、 租赁方案

我司拟出租广州市南沙区旧客运港联检大楼等 3 项房地产的首年月租金价值的租赁方案详见租赁方案表。

#### 五、 关于评估基准日的说明

资产评估基准日确定为二〇二三年十月三十一日。

#### 六、 可能影响评估工作的重大事项说明

##### 1、与资产有关的重大合同

无。

##### 2、与资产有关的重大诉讼事项

无。

##### 3、资产抵押、质押、担保情况

无。

#### 七、 资产清查情况

##### （一）资产清查情况说明

为配合资产评估工作，委托人已对评估范围内的资产组织开展了清查工作，清查情况如下：

##### 1、清查范围

本次清查范围为纳入本次评估范围的资产，同时对该资产的产权状况进行了清查，实物资产位于广州市南沙区内。

##### 2、清查工作的组织实施

清查工作的实施由委托人主管领导负责协调，组织了包括有关部门的人员共同参加。清查日期为 2023 年 11 月 9 日。

(1) 清查工作

主要对纳入评估范围的出租资产组进行现场清查及核实，对其产权证明文件进行收集整理。

(2) 清查方法

通过产权清查和调查资产质量相结合，清查资产的位置和实际使用维护情况，按照清查要求做到了实事求是的反映资产状况。

3、清查中采取的措施

无。

4、清查中发现的问题和原因

清查中未发现问题。

## 八、 资料清单

提供给评估机构的资产评估资料包括：

- 1、资产清查评估明细表；
- 2、资产产权证明文件；
- 3、评估资产相关的资料。

(以下无正文)

委托人：广州南沙资产经营集团有限公司

单位负责人：

日期：2024年2月4日

产权持有人：广州南沙经发投资有限公司

单位负责人：

日期：2024年2月4日