

本报告依据中国资产评估准则编制

广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产涉及
观云大厦（自编 B 栋）21-22 层
以及配套 50 个停车位价值

资产评估报告

中广信评报字[2022]第 061 号
（共一册，第一册）

广东中广信资产评估有限公司
二〇二二年四月八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020057202200035
合同编号:	中广信评约字[2022]第060号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中广信评报字[2022]第061号
报告名称:	广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产涉及观云大厦(自编B栋)21-22层以及配套50个停车位价值
评估结论:	1,037,340.00元
评估机构名称:	广东中广信资产评估有限公司
签名人员:	郭志坚 (资产评估师) 会员编号: 44170015 何倩筠 (资产评估师) 会员编号: 44200109
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2022年04月08日

目录

资产评估师声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	6
一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	12
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	25
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	31
资产评估报告备查文件目录	33

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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本资产评估报告的使用人。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，资产评估范围已由委托人申报并经其采用盖章或其他方式确认，委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

六、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

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

广东燕塘乳业股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、 评估目的

广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产，委托广东中广信资产评估有限公司对观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、 评估对象与评估范围

本次资产评估对象为位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位；评估范围为位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层，合计 2,644.18 m²，以及配套 50 个停车位

三、 价值类型：市场价值。

四、 评估基准日：2022 年 2 月 28 日。

五、 评估方法：市场法、收益法。

六、 评估结论

经评估测算，评估基准日 2022 年 2 月 28 日，广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产涉及观云大厦（自编 B 栋）21-22 层写字楼平均单方价值 27,920 元，配套负二层停车位平均价值 353,700 元，负三层停车位平均价值 327,200 元，负四层停车位平均价值 300,600 元。

本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2022 年 02 月 28 日起至 2023 年 02 月 27 日。

特别提请报告使用者关注以下事项：

- 1、本评估结论包含增值税，包含所属土地使用权价值。
- 2、本次评估仅对委估项目物业的平均价值进行评估，委托人在评估目的实现时对项目物业实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中广信评报字[2022]第 061 号

资产评估报告正文

广东燕塘乳业股份有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位价值市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：广东燕塘乳业股份有限公司

统一社会信用代码：91440000617435581X

住所：广州市黄埔区香荔路 188 号

法定代表人：李志平

注册资本：15735.00 万(元)人民币

成立日期：2002 年 12 月 30 日

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：生产、销售乳制品：[液体乳（巴氏杀菌乳、调制乳、灭菌乳、发酵乳）]，饮料（蛋白饮料类）；生鲜乳收购；食品科学技术研究服务；收购农产品用作奶牛饲料、饲料原料；生产和销售生鲜乳（限于自养奶牛生奶）；自有物业出租；自有停车场经营；牧场富余牧草的销售；奶粉销售

(非婴幼儿奶粉); 货物进出口 (专营专控商品除外); 机械设备租赁; 会议及展览服务; 糕点、糖果及糖批发; 批发、零售: 预包装食品; 以下由分支机构经营: 奶牛、种牛养殖及销售; 与奶牛养殖有关的草类种植及销售; 与奶牛养殖有关的有机肥生产及销售; 商品贸易批发及零售 (许可审批类商品除外); 非酒精饮料及茶叶零售。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)■

(二) 产权持有者

名称: 广州广垦置业有限公司

统一社会信用代码: 91440101MA59B2QX55

住所: 广州市天河区燕岭路 89 号 605 房

法定代表人: 谢建华

注册资本: 1000.00 万人民币

成立日期: 2015 年 12 月 09 日

企业类型: 有限责任公司(法人独资)

经营范围: 房地产开发经营;物业管理;房地产中介服务;房地产咨询服务;自有房地产经营活动;房屋租赁;场地租赁(不含仓储);景观和绿地设施工程施工;园林绿化工程服务;

(三) 委托人与产权持有者关系

委托人为资产拟购买方。

(四) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外, 任何未经评估机构和委托人确认的机

构或个人不能成为本评估报告使用人。

二、评估目的

广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产，委托广东中广信资产评估有限公司对观云大厦（自编B栋）21-22层以及配套50个停车位市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估对象为观云大厦（自编B栋）21-22层以及配套50个停车位。

（二）评估范围

本次资产评估范围为位于观云大厦（自编B栋）21-22层，合计2,644.18 m²，以及配套50个停车位。具体情况如下所示：

编号	位置	层次	用途	总建筑面积/m ²
4-6-1	观云大厦（自编B栋）	21层	写字楼	1,322.09
4-6-2		22层	写字楼	1,322.09
4-6-3		负二层	停车位	9,788.27
4-6-4		负三层	停车位	9,096.97
4-6-5		负四层	停车位	9,023.64

（1）项目介绍

观云大厦全名广垦观云大厦(广垦天河商业中心)，位于广州市天河区怡新路与燕塘工业园燕园路交接处，距离燕塘乳业老厂区（向北）直线1.5公里，行车距离约2.5公里，处于广州新中轴线北延长线上，地块占

地面积为 13,221.00 m²，有 2 座塔楼，楼高 22 层，有 4 层地下室、4 层裙楼，是集商业、酒店、公寓、办公、休闲娱乐为一体的大型高端商业综合体，是地铁三号线燕塘、梅花园商圈最高的地标建筑。地块临怡新路，西、北侧均为成熟小区，居住氛围浓厚；东侧为燕园路，紧邻石油大学，约 300 米处为大塘商业中心，商业氛围良好。

用地性质为商业用地，规划为集零售商业、办公等的商业综合体，总建筑面积约 97,916.1374 m²，其中商业面积为 28,252.58 m²，四边沿街均可设底层商铺。

(2) 项目布局

观云大厦（A 塔、B 塔），总建筑面积约 97,916.1374 m²，其中商业面积为 28,252.58 m²，四边沿街均可设底层商铺；地上 22 层、地下 4 层，其中负 2 到负 4 层为地下车库，有 600 多个车位；负 1 到第 4 层为商业裙楼，A 塔低层为公寓、高层为办公，楼体总高度为 88.6m；B 塔 5-10 层为酒店、11-15 层为公寓、16-22 层为办公，楼体总高度为 87.0m。

A、裙楼商业 C(4 层)

首层层高 5.0 米。首层北面面向城市规划路怡新路，东面面向燕园路，南面布置场地内道路，消防登高救援场地设置于东面和南面。对外商铺设置于南面，内部功能为餐饮并设置内部中庭，餐饮空间围绕中庭设置，厨房贴临建筑外窗设置。连接一层室外场地出口主要设置于东面南面和西面。首层南面设置塔楼大堂，设置三个塔楼电梯上到架空层，连接 A 栋办公塔楼和 B 栋办公塔楼。

二层层高 5.0 米，二层主要功能为餐饮设置中庭，餐饮和影院围绕中庭

设置，厨房贴临建筑外窗设置。

三层为电影院，层高 8 米，中间设置中庭，本层设置 12 个影厅，其中有 2 个 IMAX 影厅，影院大堂位于中庭东面。

四层西面为影院，层高 8 米，设置 3 个影厅。三层、四层影厅数共计 15 个。

四层南面为 A 栋办公塔楼架空层，层高 5 米，东面为 B 栋办公楼塔楼架空层，层高 5 米，架空层面积共计 1,894.10 m²（不计容）。A 栋和 B 栋中间设置塔楼公共大堂。

屋面西侧为 6 泳道游泳池（最深处 1.5m），北侧屋面设置羽毛球场。

B、塔楼（办公 5F~22F）

(A 塔)办公楼(塔楼部分)5 层至 22 层,层高为 3.6 米,为小分隔办公室,每层设置有 29 个房间、1 个电梯厅,2 个楼梯间(其中一个楼梯间与电梯厅共用一个前室)及 1 个公共卫生间(男、女、无障碍)。A 塔共有 522 个房间,每间的套内面积约为 21.7~37.2 m²,赠送 500mm 进深的阳台。顶层屋面设置采光天窗。

(B 塔)办公楼(塔楼部分)5 至 14F 层高为 3.6 米,15 至 22F 层高为 3.4 米,为小分隔办公室,每层设置有 33 个房间、1 个公共卫生间(男、女、无障碍),2 个楼梯间、2 个电梯厅(其中一个楼梯间与电梯厅共用一个前室)。B 塔共有 594 个办公房间,房间套内面积为 27 m²~33 m²,赠送 500mm 进深的阳台。顶层屋面设置采光天窗。

C、地下室部分

该地下室总建筑面积为 35,987.06 m²,共有地下四层,负一层为商业和

肉菜市场，层高 5M，西面车道入口处设置垃圾站、消防控制室。负二至负四层均为平时车库和非机动车库，层高分别为 4M，4M 和 3.8M。非机动车库设置于负二和负三层，设置独立出入口，负四层主要为人防区，局部为非人防区。

(3) 权属情况

产权资料	产权情况
《不动产权证书》粤(2016)广州市不动产权第 00226769 号	权利人：广州广垦置业有限公司 共有情况：单独所有 权利类型：国有建设用地使用权 权利性质：出让 用途：批发零售用地（051）、住宿餐饮用地（052）、商务金融用地（053） 图号：D3319 图 3 幅 8 地号 登记宗号：2016 国用 14110018 号 土地面积：13221 平方米 出让年限自 2016 年 2 月 24 日起算，商业用地 40 年，至 2056 年 2 月 23 日终止；综合及其他用地 50 年，至 2066 年 2 月 23 日终止。
《建设工程规划许可证》穗国土规划建证[2018]1150 号及附件	建设单位：广州广垦置业有限公司 建设项目名称：商业、办公楼工程（自编广垦天河商业中心） 建设位置：天河区沙太南路以北燕塘工业园 AT020805 建设规模：商业，办公楼工程（自编 A 栋）1 幢，地上 22 层：37899 平方米；下 4 层：35650 平方米；办公楼工程（自编 B 栋）1 幢，地上 16 层（1-4 层除外）：15626 平方米。
《建筑工程施工许可证》编号 440106201807160101	建设单位：广州广垦置业有限公司 工程名称：商业、办公楼工程（自编广垦天河商业中心） 建设地址：天河区沙太南路以北燕塘工业园 AT020805 建设规模：89131 平方米 合同价格：39998.65 万元

(4) 区位因素

A、交通配套

标的物业北临怡新路。距离梅花园地铁站大概 500 米，附近有 83 路、136 路、498 路、784 路等公交线路，公共交通较便捷。

B、地形地势

标的物业地形较规则，地势平坦，便于开发利用。

C、周边环境

标的物业附近有广州京溪礼顿酒店、宝泉休闲会馆大酒店、天虹宾馆、7天酒店、大塘商业中心、百丰商场、沙太汽车精品城、华南信息产业园等商业、办公物业，周边有白云山、广州华兴康复医院、广东三九脑科医院、京溪街中心幼儿园、银行、超市等，生活配套设施及公建配套设施比较完善。

(5) 实物因素

经现场勘查，楼栋主体结构已封顶，总建筑楼层 22 层，正在做管线和设备安装，脚手架尚未拆除，内部尚未装修。

委估对象均无发生抵押等情况。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

四、价值类型

(一) 价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

(二) 本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

五、评估基准日

(一) 根据委托方要求，本次评估的基准日为 2022 年 02 月 28 日。

(二) 评估基准日的确定，是委托方根据以下具体情况协商择定的：

1、评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 行为依据：无。

(二) 法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年第 46 号主席令，2016 年 12 月 1 日执行)；

2、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议通过修正)；

3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过)；

4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

5、国有资产评估相关法规依据：

①《中华人民共和国企业国有资产法》（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）；

②《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令 第91号）；

③《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日国家国有资产管理局国资办发[1992]36号）；

④《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日国务院令 第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

⑤《国务院办公厅转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见>》（2001年12月31日国务院办公厅 办发[2001]102号）；

⑥《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令 第14号）；

⑦《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号）；

⑧《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国务院国有资产监督管理委员会 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》（2009年9月11日国务院国有资产监督管理委员会 国资产权[2009]941号）；

⑩《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有

资产监督管理委员会、财政部令第 32 号)；

⑪ 《国有资产评估项目备案管理办法》(2001 年财企(2001)802 号)及财政部关于《国有资产评估项目备案管理办法》的补充通知(2017 年财资(2017)70 号)；

⑫ 广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》的通知(穗国资产权〔2021〕15 号)

6、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改《中华人民共和国建筑法》等八部法律的决定》修正)；

7、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；

9、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订)；

10、《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号)；

11、《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43 号)；

12、其他有关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1、资产评估基本准则

(1)《资产评估基本准则》(财资(2017)43号);

2、资产评估执业准则

(1)《资产评估职业道德准则》(中评协(2017)30号);

(2)《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协(2018)36号);

(3)《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协(2017)33号);

(4)《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协(2018)35号);

(5)《资产评估执业准则—资产评估档案》(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);

3、资产评估指导意见

(1)《资产评估价值类型指导意见》(中评协(2017)47号);

(2)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协(2017)48号);

4、资产评估指南

(1)《企业国有资产评估报告指南》(中评协(2017)42号);

(2)《评估机构业务质量控制指南》(中评协(2017)46号)。

5、其他行业准则依据

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(四) 产权依据

1、企业营业执照;

2、不动产权证书;

- 3、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
- 4、房屋建筑面积测绘成果报告书。

（五）取价依据

- 1、Wind 资讯数据库资料信息；
- 2、国家及地方有关房地产的税、费规定；
- 3、国家及地方政府公布的宏观经济数据；
- 4、房地产行政主管部门公布的房地产市场统计数据及交易信息；
- 5、金融机构公布的存、贷款利率；
- 6、贝壳找房、安居客等网站房地产信息；
- 7、其他相关的评估参考资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、本评估机构专业评估人员实地勘察（包括拍摄现场照片）所收集的区位、实体及市场调查资料；
- 3、委托评估资产的相关建筑图纸资料；
- 4、其他与委托评估资产有关的资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》和有关资产评估准则列示的不动产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法。

1、市场法

市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取估价对象价值的方法。市场比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院等，则难以采用市场比较法进行估价。

2、收益法

收益法也称收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的估价，收益法则一般不适用。

3、成本法

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。成本法适用的估价对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为

目的的医院、公园、军队营房等房地产。

4、假设开发法

假设开发法也称剩余法、预期开发法、开发法，是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，都适用假设开发法估价，包括可供开发建设的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

（二）评估方法的选择

评估对象用途为写字楼及停车位，该类物业使用成本法评估精度较低，故未采用成本法进行评估；评估对象已基本竣工，故亦不适宜采用假设开发法进行评估。

评估对象规划用途为写字楼与停车位，由于评估对象附近近期有相同类型商业物业交易案例，可以采用市场比较法进行评估。另一方面，评估对象可出租使用，且未来收益较易确定，本次评估可以采用收益法进行评估。

因此，本次评估采用市场法及收益法计算资产的市场价值。

（三）具体评估方法的使用

1、市场比较法

市场比较法是将估价对象房地产与近期已经发生交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

市场比较法的计算公式：

$$P_i = P' \times A \times B \times C \times D \times E$$

$$P = \sum (P_i \times \text{权重系数})$$

式中： P—目标房地产市场价格 P_i —目标房地产比准价格

P' —可比实例价格 A—市场情况修正系数

B—交易因素修正系数 C—实物因素修正系数

D—区域因素修正系数 E—权益因素修正系数

2、收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的还原利率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法的计算公式如下：

$$V = A / (R - g) \times [1 - (1 + g)^{N_1} / (1 + R)^{N_1}] + (B / R) \times [1 - 1 / (1 + R)^{N_2}] / (1 + R)^{N_1}$$

式中： V—待估房地产评估价格 A—第一年净收益

R—报酬率 g—净收益年递增比率

N_1 —净收益递增年限 N_2 —固定收益年限

B—第 N_1 年后固定净收益

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2022 年 3 月 23 日至 2022 年 4 月 8 日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人等有关人员进行交

流，了解资产状况、项目进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划和操作方案，确定该项目负责人，成立了评估项目组，在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托人进行了交流，并发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于 2022 年 3 月 24 日对评估对象进行了现场调查，在企业开展申报和全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实和调查。

实物资产清查过程如下：

（1）指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善各单位提供的资产评估明细申报表

评估专业人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表

有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估专业人员对申报的房地产进行盘点和现场勘查。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

（5）查验产权证明文件资料

对评估范围内的房地产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有者核实。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，通过多种途径询价，收集互联网上的有关信息、定额标准、取费标准和有关调价文件等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算、汇总

评估专业人员对委估资产进行分析估算，形成评估结果。本评估项目负责人汇总、分析各项资产的评估结果和评估说明，在此基础上按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，

根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

九、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的；

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变

资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次评估采用在用续用原则。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对房地产行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象所涉及资产造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定评估对象所涉及资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

2、假设评估对象在合法前提下处于最佳用途下的使用状态；

3、除已披露情况外，评估对象所涉及资产不存在抵押、诉讼查封等情况；

4、评估对象所涉及资产产权清晰，为产权所有者所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购

置款等连带负债及估价范围以外的法律问题；

5、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的房地产无影响其持续使用的重大事项，该等资产中不存在对其价值有不利影响因素，该等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。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结果

1、市场法

经市场法计算，观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位在评估基准日 2022 年 02 月 28 日的市场价值如下：

市场法评估明细表

单位：元

编号	位置	层次	用途	总建筑面积/m ²	平均单方/单个价值
4-6-1	观云大厦（自编 B 栋）	21 层	写字楼	1,322.09	27,920.00
4-6-2		22 层	写字楼	1,322.09	27,920.00
4-6-3		负二层	停车位	9,788.27	353,700.00
4-6-4		负三层	停车位	9,096.97	327,200.00
4-6-5		负四层	停车位	9,023.64	300,600.00

2、收益法

经收益法计算，观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位在评估基准日 2022 年 02 月 28 日的市场价值如下：

收益法评估明细表

单位：元

编号	位置	层次	用途	总建筑面积/m ²	平均单方/单个价值
4-6-1	观云大厦（自编 B 栋）	21 层	写字楼	1,322.09	28,310.00
4-6-2		22 层	写字楼	1,322.09	28,310.00
4-6-3		负二层	停车位	9,788.27	272,400.00
4-6-4		负三层	停车位	9,096.97	272,400.00
4-6-5		负四层	停车位	9,023.64	272,400.00

（二）评估结果的分析及运用

本次采用了市场法和收益法对位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位进行评估，由于委估资产当地房地产市场价格增长较快，利用收益法估算，其预测的时间较长，不确定性因素较多，不能合理反映房产的市场价值；而近期在区域内有多个房产出售案例，利用市场法估算的可比案例与被估房产的使用用途相似，各项指标接近，能合理反映房产的市场价值。

根据评估目的及市场情况，本次评估选择市场法评估结果作为最终结论。

（三）最终评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，采用市场法及收益法进行评估，对位于观云大厦（自编 B 栋）21-22 层以及配套 50 个停车位在评估基准日 2022 年 02 月 28 日的市场价值进行了评估，本次评估结论如下：

观云大厦评估结果表

单位：元

编号	位置	层次	用途	总建筑面积/m ²	平均单方/单个价值
4-6-1	观云大厦（自编 B 栋）	21 层	写字楼	1,322.09	27,920.00
4-6-2		22 层	写字楼	1,322.09	27,920.00
4-6-3		负二层	停车位	9,788.27	353,700.00
4-6-4		负三层	停车位	9,096.97	327,200.00
4-6-5		负四层	停车位	9,023.64	300,600.00

经评估测算，评估基准日 2022 年 2 月 28 日，广东燕塘乳业股份有限公司拟购买资产涉及观云大厦（自编 B 栋）21-22 层写字楼平均单方价值 27,920 元，配套负二层停车位平均价值 353,700 元，负三层停车位平均价值 327,200 元，负四层停车位平均价值 300,600 元。

（四）评估结论使用有效期

本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为 2022 年 02 月 28 日起至 2023 年 02 月 27 日。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

- （一）利用专家工作及报告事项：未利用。
- （二）权属等主要资料不完整或存在瑕疵事项：未发现。
- （三）委托人未提供的其他关键资料事项：未发现。
- （四）抵押、担保及其或有负债（或有资产）等事项：未发现。
- （五）未决事项、法律纠纷等不确定因素事项：未发现。

(六) 评估程序受限事项：无。

(七) 期后重大事项

期后重大事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

评估专业人员未发现其它重大期后事项，委托人亦明确告知不存在重大期后事项。

(八) 其他需要说明的事项

1、本评估结论包含增值税，包含所属土地使用权价值。

2、本次评估结果是依据本次评估目的，以报告中揭示的假设前提而确定的房地产市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

3、已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证记载，我们没有进行实地丈量，委托人和产权持有者应对其提供数据的合法性、真实性、完整性负责。

4、截至现场勘察日，委估项目尚未全部完工，评估专业人员视察了房地产的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向相关当事方了解其使用情况等替代程序进行勘察，本次评估，是在假定委托人及相关当事方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察对房地产做出判断。

5、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产

评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

6、本次评估仅对委估项目物业的平均价值进行评估，委托人在评估目的实现时对项目物业实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

7、本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

8、对可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

9、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

5、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为：2022年4月8日

(本页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



资产评估报告备查文件目录

- 一、 资产评估汇总表
- 二、 委托人及产权持有人营业执照复印件
- 三、 重要产权证明文件复印件
- 四、 委托人及产权持有人承诺函
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 广东中广信资产评估有限公司营业执照复印件
- 七、 广东中广信资产评估有限公司资质备案公告复印件
- 八、 从事证券服务业务资产评估机构备案公告
- 九、 资产评估师职业资格证书登记卡复印件
- 十、 委托评估对象现场照片

房屋建筑物-评估汇总表

表 4-1-6

评估基准日：2022年02月28日

委托人及产权持有者：广州广垦置业有限公司

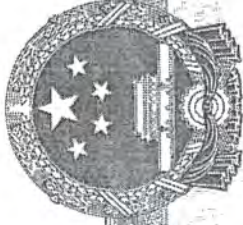
金额单位：人民币元

编号	位置	层次	用途	总建筑面积/m ²	平均单方/单个价值	备注
4-6-1	观云大厦（自编B栋）	21层	写字楼	1,322.09	27,920.00	
4-6-2		22层	写字楼	1,322.09	27,920.00	
4-6-3		负二层	停车位	9,788.27	353,700.00	145个车位、3个无障碍车位
4-6-4		负三层	停车位	9,096.97	327,200.00	225个车位、5个无障碍车位
4-6-5		负四层	停车位	9,023.64	300,600.00	242个车位、4个无障碍车位
合计				12,432.45		

产权持有单位填表人：王金

填表日期：2022年3月23日





营业执照

(副本)(6-6)

统一社会信用代码
91440000617435581X

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 广东燕糖乳业股份有限公司
 类型 其他股份有限公司(上市)
 法定代表人 李志平
 经营范围 生产、销售乳制品；[液体乳(巴氏杀菌乳、调制乳、灭菌乳、发酵乳)、饮料(蛋白饮料类)、生鲜乳收购；食品科学技术研究服务；收购农产品；自用车辆出租；自有物业出租；牧场富余牧草的销售；奶粉销售(非婴幼儿奶粉)；货物进出口；糖果、糖批发生外)；机械销售；预包装食品；以下由分支机构经营：与奶牛养殖有关的有机肥料及销售；与奶牛养殖有关的非酒精饮料及茶叶零售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

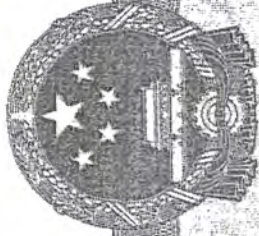
注册资本 人民币壹亿伍仟柒佰叁拾伍万元
 成立日期 2002年12月30日
 营业期限 长期
 住所 广州市黄埔区香荔路188号(一照多址)



2020年09月29日

登记机关

办理: 罗置双(云)厦(1-2)号
 办: 李德(云)厦(1-2)号



营业执照

(副本)

编号: S0112015026812G(2-1)

统一社会信用代码

91440101MA59B2QX55



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 广州广垦置业有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 谢建华

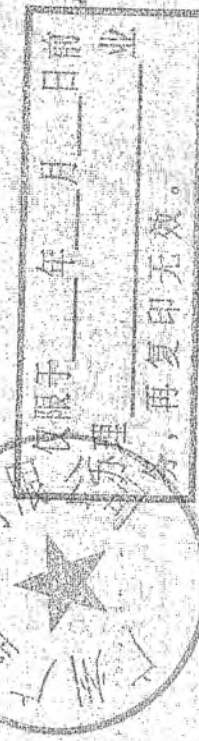
注册资本 壹仟万元(人民币)

成立日期 2015年12月09日

营业期限 2015年12月09日至长期

经营范围 房地产业(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。)

住所 广州市天河区燕岭路89号605房



2022年01月17日

登记机关

广东省广州市商品房预售许可证

编号:穗房预网字第2014577号

开发企业名称	项目名称	开发资质证书号	预售证号	预售房屋幢号	预售房屋层数及层数	预售房屋总层数	预售房屋占地面积是否抵押
广州市皇鼎置业有限公司	广州市天河区燕园路88号	粤房地证字第00226709号	穗房预网字第2014577号	1	1	1	否
预售房屋建筑面积	3430.33平方米						
住宅	0						
商业	0						
办公	0						
车位	0						
其它	0						
预售款专用帐号	农行顺德支行 440574010023688						

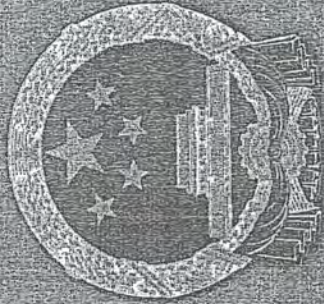
根据国家和省法律法规,按照《广东省商品房预售管理条例》,经核准预售,本证使用时须附《项目平面图》,并注明预售房屋各栋位置,该土地使用权出让年限为2016年02月24日起计算,住宅用地70年,商业用地40年,工业用地50年,其它用地50年。

广州市政府咨询热线:12345
 预售信息查询网站: <http://www.gd.gov.cn>

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅
 发证日期: 2014年12月10日



中华人民共和国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 穗规地证〔2016〕46 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审查，本项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关
日期



抄送：无

用地单位	广州广垦置业有限公司
用地项目名称	广垦天河商业中心 (AT020876 地块)
用地位置	天河区沙太南路以北燕雅工业园 AT020876 地块
用地性质	商业用地 (B1); 商务用地 (B2)
用地面积	肆仟伍佰贰拾叁平方米
建设规模	

附图及附件名称

无

附加说明：
 1. 根据《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 440106-2015-000009)、《国有建设用地使用权出让变更协议》(440106-2015-000009 号出让合同的变更协议之一号)、《广州市 2016 年商品房建设项目建设档案》(穗发改报备〔2016〕7 号)核发本证。
 2. 规划设计条件按《国有建设用地使用权出让合同》(合同编号: 440106-2015-000009)附件 3(总规图(2015)4416 号)执行。
 3. 本证有效期为 1 年, 有效期从证上证明的取证日期开始计算, 建设单位应当在有效期内向土地行政管理部门申请办理用地, 逾期未申请办理的, 本证自行失效, 逾期申请办理的, 应当在有效期内提出申请。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核, 建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证, 而取得建设用地批准文件、占用土地的, 均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意, 本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定, 与本证具有同等法律效力。

No. 201600200026



毛泽东选集
第一卷
上册

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2016 年 月 02 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44000028698



权利人	广州广垦置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	天河区沙太南路以北燕塘工业园(T020805)地块
不动产单元号	440106006008GB000412W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	批发零售用地(051)、住宿餐饮用地(052)、商务金融用地(053)
面积	13221平方米
使用期限	详见附注
权利其他状况	1. 东至: 东至燕园路; 南至建设路; 西至规划路; 北至规划路。 2. 图号: D8319图3幅B地号。

附 记

* 登记号: 2016国用[4110018]号;
 * 本案地已签订《国有建设用地使用权出让合同》440106-2015-00008及其变更协议之一号, 土地使用权人应按照合同及协议条款使用土地。
 * 规划文件: 穗规函[2015]4416号。
 * 宗地图编号为09CH88160308000061。
 * 出让年限自2016年2月24日起算, 商业用地40年, 至2056年2月23日终止; 综合及其他用地50年, 至2066年2月23日终止。

资产评估委托人承诺函

索引号

G-10

广东中广信资产评估有限公司

因拟购买资产，我公司现委托贵公司对广州广垦置业有限公司持有的观云大厦（自编B栋）21-22层以及配套50个停车位的市场价值进行评估。为确保资产评估能独立、客观、公正

、科学地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 广东燕塘乳业股份有限公司拟购买广州广垦置业有限公司持有的房产的经济行为符合国家规定；

- 敦促被评估单位配合资产评估机构提供资料；

- 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

法定代表人签字/印章



公司盖章：



资产评估产权持有单位承诺函

索引号

G-10

广东中广信资产评估有限公司

因广东燕塘乳业股份有限公司拟购买广州广垦置业有限公司持有的观云大厦（自编B栋）21-22层以及配套50个停车位，广东燕塘乳业股份有限公司现委托贵公司对上述资产的市场价值进行评估。为确保资产评估能独立、客观、公正、科学地进行，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 广东燕塘乳业股份有限公司拟购买广州广垦置业有限公司持有的房产的经济行为符合国家规定；
- 提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 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；
- 对涉及评估的各类资产、负债及债权的清查、核实全面准确真实；
- 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 截至评估基准日止，与资产负债有关的事项已全部入账；
- 保证评估工作独立客观，不向评估人员提出非法及不合理的评估要求，不干预评估工作。

法定代表人签字/签章：



公司盖章



月 日

资产评估师承诺函

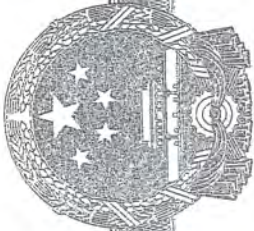
广东燕塘乳业股份有限公司：

按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对拟购买资产涉及的观云大厦（自编B栋）21-22层以及配套50个停车位于评估基准日的市场价值进行了评估，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：





编号: S0412021041903G(1-1)

统一社会信用代码

91440000455925042T

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、监
备案、许可、监
管信息。

名称 广东中广信资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 汤锦东

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。)

注册资本 伍佰万元(人民币)

成立日期 1999年06月04日

营业期限 1999年06月04日至长期

住所 广东省广州市越秀区东风中路300号之一11楼A室



登记机关



2021年08月30日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕32号

关于广东中广信资产评估有限公司的备案公告

广东中广信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》和《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东中广信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000455925042T。

二、广东中广信资产评估有限公司法定代表人为汤锦东。

三、广东中广信资产评估有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020057，序列号：00003108，原取得资产证书批准文号：粤国资评〔1999〕88号）已按规定回收。

四、广东中广信资产评估有限公司变更后的股东为：汤锦东（资产评估师职业资格证书登记编号：44000391）、肖浩（资产评估师职业资格证书登记编号：44000033）、林少坚（资产评估

师职业资格证书登记编号：44000162)、王东升(资产评估师职业资格证书登记编号：44100019)、周丽(资产评估师职业资格证书登记编号：44000388)、李亮(资产评估师职业资格证书登记编号：43000153)。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



广东中广信资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证明

http://www.csrc.gov.cn/csrc/c101838/c1515134/content.shtml

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

当前位置: 首页 > 政务信息 > 政府信息公开 > 主动公开目录 > 按主题查看 > 证券经营机构监管 > 证券经营机构相关规定

索引号	bm56000001/2021-00264400	分类	证券经营机构相关规定监管对象
发布机构	证监会	发文日期	2020年11月03日
名称	从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)		
文号		主题词	

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
1	安徽中联国信资产评估有限责任公司	91110105633790321N	2020-11-03
2	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)	91110101MA001W1Y48	2020-11-03
3	北京戴德梁行资产评估有限公司	911101055808096225	2020-11-03
25	格律(上海)资产评估有限公司	91310120MA1HPLPR8W	2020-11-03
26	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司	91440000190357448H	2020-11-03
27	广东中广信资产评估有限公司	91440000455925042T	2020-11-03
28	国众联资产评估土地房地产估价有限公司	91440300674802843P	2020-11-03
29	湖北众联资产评估有限公司	914201061775704556	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序, 排名不分先后。



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：郭志坚

性别：男

登记编号：44170015



单位名称：广东中广信资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过（2021-05-11）

(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：

本人印鉴：



打印日期：2021-05-17

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：何倩筠

性别：女

登记编号：44200109



单位名称：广东中广信资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2020-08-26

年检信息：通过 (2021-05-11)

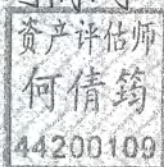


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：何倩筠

本人印鉴：



打印日期：2021-05-17

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>

委托评估对象现场照片

