

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020112202200851
合同编号:	业评合约[2021]第3-010号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	业评资字[2022]第0190号
报告名称:	广州酒家集团股份有限公司拟购置资产涉及位于天河区科韵路16号自编第4栋101(首层)等共92项办公、停车位房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	492,682,720.00元
评估机构名称:	广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	赵莹莹 (资产评估师) 会员编号: 44200121 梁海敏 (资产评估师) 会员编号: 44190176



(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06月16日

本报告依据中国资产评估准则编制

广州酒家集团股份有限公司拟购置资产涉及位于天河区科韵路 16 号自编第 4 栋
101（首层）等共 92 项办公、停车位房地产市场价格
资产评估报告

业评资字[2022]第 0190 号

签字评估师：赵莹莹（44200121）

梁海敏（44190176）

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

GUANGZHOU YEQIN ASSETS & LAND AND REAL ESTATE APPRAISAL CO. LTD

评估基准日：二〇二一年十二月十四日

评估报告日：二〇二二年五月十七日

目 录

第一部分 声 明.....	- 1 -
第二部分 资产评估报告摘要.....	- 3 -
第三部分 资产评估报告.....	- 6 -
一、绪言.....	- 6 -
二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使 用人概况.....	- 6 -
三、评估目的.....	- 8 -
四、评估对象和评估范围.....	- 8 -
五、价值类型.....	- 27 -
六、评估基准日.....	- 31 -
七、评估依据.....	- 31 -
八、评估方法.....	- 35 -
九、评估程序实施过程和情况.....	- 38 -
十、评估假设.....	- 39 -
十一、评估结论.....	- 41 -
十二、特别事项说明.....	- 41 -
十三、资产评估报告使用限制说明.....	- 44 -
十四、评估报告日.....	- 44 -
十五、签名盖章.....	- 44 -
第四部分 附 件.....	- 46 -

第一部分 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、委托人或其他资产评估报告使用人应该按照法律、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师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不得成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

六、评估对象涉及的产权资料、资产清单由委托人及相关当事方申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认，我司针对委托人及相关当事方提供产权资料、资产清单进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场勘察，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查验，但无法对评估对象及其所涉及资产法律权属的真实性做任何形式的保证。我们已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，并对已发现的问题进行如实披露。

九、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。

十、我们及其所在的评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

第二部分 资产评估报告摘要

委托人：广州酒家集团股份有限公司

产权持有者：广州市城兴贸易有限公司

委托人拟购买产权持有者的房地产。

经济行为：根据广州酒家集团股份有限公司出具的《购置物业意向函》，广州市城兴贸易有限公司拟通过非公开协议方式转让位于天河区科韵路16号自编第4栋物业，委托人广州酒家集团股份有限公司有购买意向，故委托评估机构对拟资产购置事宜涉及的位于天河区科韵路16号自编第4栋101（首层）等共92项办公、停车位房地产资产市场价值进行评估。

评估目的：为委托人拟购置资产提供委估资产市场价值参考依据。

评估对象及范围：根据拟进行的经济行为需要，本次资产评估的评估对象为房地产，具体为位于天河区科韵路16号自编第4栋101、102、201、301、401、501、601、701、801、901、1001共11项办公物业，及天河区科韵路（16号自编第3栋、自编第4栋B1C279-B1C329、B1C343-B1C372（车位）共81个停车位，建筑面积合计20,333.4818 m²；评估范围包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2021年12月14日。

评估价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用市场法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

根据广州市国资委关于印发《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）第十一条，本次评估采用市场法及收益法两种评估方法，并经综合分析最终采用一种方法作为评估结论。其中：

市场法评估价值为492,682,720.00元，收益法评估价值为510,683,320.00元。

本次评估采用市场法测算结果作为评估结果的理由如下：

（1）市场法中比较实例与评估对象各方面状况具有极高的相似性，交易价格之间较为相近，最终修正幅度不大，能够较好的反映评估对象最可能的内在价值。

（2）收益法是在对未来租赁市场及经营收益的预测基础上得出结果，本次测算的租金案例源于市场租金，较为贴合市场水平，测算出的租金为该区域市场的客观租金，但收益法测算过程中需要对评估对象的出租率、租金递增等数据进行预测，在一定程度上存在不可避免的主观因素影响。

基于以上因素的考虑，本次评估采用市场法测算结果作为评估结果。

即：广州酒家集团股份有限公司委托评估资产在评估基准日时的评估价值为评估价值为人民币肆亿玖仟贰佰陆拾捌万贰仟柒佰贰拾元整（¥492,682,720），具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

对评估结论产生影响的特别事项：

1、评估对象81个地下停车位证载显示暂缓征收土地出让金。根据《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2号，2018年3月29日）“一、计收出让金的具体情形/……（二）1993年1月1日之后取得国有建设用地使用权的地下空间在办理房屋首次登记时须办理土地出让手续，计收出让金，依法可划拨、土地出让合同约定免缴及2014年3月28日前已办理权属登记的除外”，评估对象已于2008年办理产权登记，属于2014年3月28日前已办理权属登记的地下停车位；且资产评估师就评估对象的具体地址咨询了广州市规划和自然资源局，经广州市规划和自然资源局查询后答复上述停车位转让不再需要征收土地出让金，本次停车位的评估结果未扣除土地出让金，若实际情况与之不符，评估结果需作相应调整。

2、据介绍，评估对象所在大楼的中央空调设备、会议室影音系统及厨房设施设备为原使用方天河区税务局投入建设，产权持有人承诺会议室影音系统及厨房设施设备保留，故本次评估结论包含上述影音系统及厨房设施设备，但不含中央空调设施设备的价值。委托人受让评估对象后需投入资金完善中央空调等配套设施，评估结论为无中央空调等设施的价值，不考虑后续需投入资金及资金数额的影响。

3、本次评估结果为含税价，未包含经济行为涉及转让及变更登记过程中需要缴纳的契税、手续费等费用。

4、据委托人及产权持有者介绍，剩余未搬迁的办税大厅在房地产转让移交日前会搬走，房屋为交吉状态转让，本次评估不考虑基准日时首二层天河区税务局在使用对结论的影响。

5、若停车位交易认定需补交土地出让金，评估范围内的 81 个地下停车位建筑面积合计 1,036.83 m²，经计算，评估对象停车位需补缴的土地出让金为 1,667 元/m²，需扣除的土地出让金为 1,728,410 元，则停车位扣除出让金后评估对象的市场价值为人民币肆亿玖仟零玖拾伍万肆仟叁佰壹拾元整（¥490,954,310），最终认定及需缴纳的土地出让金数额以当地产权登记部门核算为准。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估报告日：2022 年 5 月 17 日。

本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2021 年 12 月 14 日至 2022 年 12 月 13 日内有效。

提请报告使用者注意评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

第三部分 资产评估报告

一、绪言

广州酒家集团股份有限公司：

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称本公司）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，对贵单位拟购置资产涉及的资产在 2021 年 12 月 14 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

二、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

统一社会信用代码：91440101633208952W

名称：广州酒家集团股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、国有控股)

住所：广州市荔湾区中山七路 50 号西门口广场写字楼第 12 层(自编层第 13 层)全层单元

法定代表人：徐伟兵

注册资本：40,399.6184 万(元)

成立日期：1992 年 05 月 11 日

营业期限：1992 年 05 月 11 日至长期

经营范围：停车场经营；冷库租赁服务；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；房屋租赁；物业管理；互联网商品销售（许可审批类商品除外）；互联网商品零售（许可审批类商品除外）；冷冻肉批发；冷冻肉零售；干果、坚果批发；干果、坚果零售；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；收藏品零售（国家专营专控的除外）；会议及展览服务；餐饮管理；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；场地租赁（不含仓储）；商业特许经营；工艺美术品零售(象牙及其制品除外)；甜品制售；餐饮

配送服务；小吃服务；酒吧服务；咖啡馆服务；茶馆服务；快餐服务；制售泰餐（具体经营项目以《餐饮服务许可证》载明为准）；制售东南亚餐（具体经营项目以《餐饮服务许可证》载明为准）；韩式餐、料理服务；日式餐、料理服务；自助餐服务；西餐服务；预包装食品批发（仅限分支机构经营）；非酒精饮料、茶叶批发（仅限分支机构经营）；中餐服务（仅限分支机构经营）；预包装食品零售（仅限分支机构经营）；酒类零售（仅限分支机构经营）；增值电信服务（业务种类以《增值电信业务经营许可证》载明内容为准）；糕点、面包零售（仅限分支机构经营）；酒类批发（仅限分支机构经营）；糕点、面包制造（不含现场制售）（仅限分支机构经营）；烟草制品零售（仅限分支机构经营）；非酒精饮料及茶叶零售（仅限分支机构经营）；中央厨房（具体经营项目以《餐饮服务许可证》载明为准）；冷冻饮品及食用冰制造（仅限分支机构经营）；冷热饮品制售（仅限分支机构经营）；散装食品批发（仅限分支机构经营）；散装食品零售（仅限分支机构经营）

(二) 产权持有者概况

统一社会信用代码：91440101304547507X

名称：广州市城兴贸易有限公司

类型： 有限责任公司(法人独资)

住所：广州市越秀区中山四路大塘街 228 号 8 楼 802 房

法定代表人：倪章军

注册资本：伍亿零壹佰万元（人民币）

成立日期：2014 年 05 月 13 日

营业期限：2014 年 05 月 13 日至长期

经营范围：批发业（具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询，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）

(三) 委托人与产权持有者之间的关系

委托人拟购买产权持有者的房地产。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

与本次评估目的相关的除委托人以外的当事人及上级主管部门。

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任意使用本报告。

三、评估目的

经济行为：根据广州酒家集团股份有限公司出具的《购置物业意向函》，广州市城兴贸易有限公司拟通过非公开协议方式转让位于天河区科韵路 16 号自编第 4 栋物业，委托人广州酒家集团股份有限公司有购买意向，故委托评估机构对拟资产购置事宜涉及的位于天河区科韵路 16 号自编第 4 栋 101（首层）等共 92 项办公、停车位房地产资产市场价值进行评估，以作为委托人广州酒家集团股份有限公司的参考依据。

评估目的：为委托人拟购置资产提供委估资产市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象及范围

本次资产评估的评估对象为房地产，具体为位于天河区科韵路 16 号自编第 4 栋 101、102、201、301、401、501、601、701、801、901、1001 共 11 项办公物业，及天河区科韵路（16 号自编第 3 栋、自编第 4 栋 B1C279-B1C329、B1C343-B1C372（车位）共 81 个停车位，建筑面积合计 20,333.4818 m²；评估范围包括房屋建筑物及其合理分摊的土地使用权、附属于房屋建筑物且不可分割的装修、供水、供电、消防等设施价值，但不包括其室内动产、债权债务、特许经营权等其它财产和权益。

评估对象基本情况如下表：

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况							土地使用权情况				
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
1	天河区科韵路16号自编第4栋101(首层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413524号	办公	1,521.9302	1,521.9302	钢筋混凝土结构	1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
2	天河区科韵路16号自编第4栋102(电信设备房)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413522号	办公	18.6305	18.6305	钢筋混凝土结构	1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
3	天河区科韵路16号自编第4栋201(二层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413526号	办公	1,917.8102	1,917.8102	钢筋混凝土结构	2F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
4	天河区科韵路16号自编第4栋301(三层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413535号	办公	1,888.1862	1,888.1862	钢筋混凝土结构	3F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
5	天河区科韵路16号自编第4栋401(四层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413520号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	4F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
6	天河区科韵路16号自编第4栋501(五层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413533号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	5F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
7	天河区科韵路16号自编第4栋601(六层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413656号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	6F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
8	天河区科韵路16号自编第4栋701(七层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413652号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	7F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起
9	天河区科韵路16号自编第4栋801(八层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2021)广州市不动产权第02000477号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	8F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	出让	使用权限50年,从1994年9月6日起



序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况								土地使用情况			
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
10	天河区科韵路16号自编第4栋901(九层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413660号	办公	2,005.4202	2,005.4202	钢筋混凝土结构	9F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	—	国有	出让	使用期限50年,从1994年9月6日起
11	天河区科韵路16号自编第4栋1001(十层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413528号	办公	1,917.5751	1,917.5751	钢筋混凝土结构	10F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	—	国有	出让	使用期限50年,从1994年9月6日起
12	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C279(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413570号	车库/车位	11.9416	11.9416	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
13	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C280(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413590号	车库/车位	11.5368	11.5368	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空地	国有	暂缓征收土地出让金	---
14	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C281(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413504号	车库/车位	11.7000	11.7000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空地	国有	暂缓征收土地出让金	---
15	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C282(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413531号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/ 总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
16	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C283(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413608号	车库/ 车位	11.5000	11.5000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲 地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
17	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C284(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413551号	车库/ 车位	12.0000	12.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿 仓储 用地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
18	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C285(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413610号	车库/ 车位	12.0000	12.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲 地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
19	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C286(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413557号	车库/ 车位	11.5000	11.5000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿 仓储 用地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
20	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C287(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413597号	车库/ 车位	12.0000	12.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征 收土地 出让金	---



序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
21	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋、B1C288 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 02413670 号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
22	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋、B1C289 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 02413506 号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
23	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋、B1C290 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 02413634 号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
24	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋、B1C291 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 02413508 号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
25	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋、B1C292 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤 (2020) 广州市不动产权第 02413594 号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征收土地出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
26	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C293(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413612号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
27	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C294(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413582号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
28	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C295(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413401号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
29	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C296(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413560号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
30	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C297(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413405号	车库/车位	12.1500	12.1500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---



业勤评估
YE QIAN PING ZHI
YE QIAN VALUATION

资产评估报告（业评资字[2022]第0190号）

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
31	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C298(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413510号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
32	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C299(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413636号	车库/车位	12.1500	12.1500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
33	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C300(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413562号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
34	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C301(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413697号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
35	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C302(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413662号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征收土地出让金	---

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

地址：广州市番禺区东环街道金山谷意库创意十街6号A63栋七楼

电话：020-84635183



业勤评估
YE QIAN PING FU
— REAL ESTATE EVALUATION —

资产评估报告（业评资字[2022]第0190号）

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
36	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C303(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02400007号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
37	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C304(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413564号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
38	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C305(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413512号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
39	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C306(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413614号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
40	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C307(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413403号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

地址：广州市番禺区东环街道金山谷意库创意十街6号A63栋七楼

电话：020-84635183

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/ 总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
41	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C308(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413546号	车库/ 车位	11.8000	11.8000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿 仓储 用地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
42	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C309(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413638号	车库/ 车位	12.0000	12.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿 仓储 用地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
43	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C310(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413475号	车库/ 车位	11.5000	11.5000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿 仓储 用地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
44	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C311(车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413604号	车库/ 车位	12.0000	12.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲 地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---
45	天河区科韵路 (16号自编第3 栋、自编第4栋 B1C312(子母车 位))	广州市城 兴贸易有 限公司	粤(2020)广州 市不动产权第 02413515号	车库/ 车位	26.0000	26.0000	钢筋混 凝土结 构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲 地	国有	暂缓征 收土地 出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
46	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C313(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02400009号	车库/车位	12.5000	12.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
47	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C314(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02400005号	车库/车位	12.1000	12.1000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
48	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C315(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413555号	车库/车位	12.5000	12.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
49	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C316(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413640号	车库/车位	12.5000	12.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
50	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C317(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413606号	车库/车位	12.1000	12.1000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m²)	评估面积 (m²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
51	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋 B1C318 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413477号	车库/车位	12.5000	12.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
52	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋 B1C319 (子母车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413666号	车库/车位	24.7000	24.7000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
53	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋 B1C320 (子母车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413455号	车库/车位	24.0000	24.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空地	国有	暂缓征收土地出让金	---
54	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋 B1C321 (子母车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413395号	车库/车位	24.7000	24.7000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
55	天河区科韵路 (16号自编第3栋、自编第4栋 B1C322 (车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413585号	车库/车位	12.6500	12.6500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---



业勤评估
YE QIN EVALUATION

资产评估报告（业评资字[2022]第0190号）

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
56	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C323(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413592号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
57	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C324(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413658号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
58	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C325(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02400001号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
59	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C326(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413548号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
60	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C327(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413491号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

地址：广州市番禺区东环街道金山谷意库创意十街6号A63栋七楼

电话：020-84635183

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
61	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C328(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413543号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
62	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C329(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413668号	车库/车位	15.0000	15.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
63	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C343(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413539号	车库/车位	12.4500	12.4500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
64	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C344(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413642号	车库/车位	11.6000	11.6000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
65	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C345(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413443号	车库/车位	11.9500	11.9500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
66	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋 B1C346(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413479号	车库/车位	12.4000	12.4000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
67	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋 B1C347(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413481号	车库/车位	11.9000	11.9000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
68	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋 B1C348(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413599号	车库/车位	12.4000	12.4000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征收土地出让金	---
69	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋 B1C349(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02400003号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
70	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋 B1C350(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413445号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---



业勤评估
YE QIN EVALUATION

资产评估报告（业评资字[2022]第0190号）

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
71	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C351(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413664号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
72	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C352(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413664号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
73	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C353(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413399号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
74	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C354(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413574号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
75	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C355(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413601号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征收土地出让金	---

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司

地址：广州市番禺区东环街道金山谷意库创意十街6号A63栋七楼

电话：020-84635183

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m²)	评估面积 (m²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
76	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C356(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413447号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
77	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C357(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413644号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
78	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C358(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413497号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
79	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C359(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413654号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	---	国有	暂缓征收土地出让金	---
80	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C360(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413672号	车库/车位	11.8000	11.8000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况							土地使用权情况				
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
81	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C361(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413449号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---
82	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C362(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413567号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
83	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C363(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413397号	车库/车位	12.0000	12.0000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
84	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C364(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413674号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
85	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C365(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413451号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	空闲地	国有	暂缓征收土地出让金	---



序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况							土地使用情况				
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
86	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋、B1C366(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413578号	车库/车位	11.5000	11.5000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
87	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋、B1C367(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413499号	车库/车位	12.4000	12.4000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
88	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋、B1C368(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413483号	车库/车位	11.9000	11.9000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
89	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋、B1C369(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413486号	车库/车位	12.4000	12.4000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
90	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋、B1C370(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413493号	车库/车位	11.9500	11.9500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---



业勤评估
YE QIAN EVALUATION

资产评估报告（业评资字[2022]第0190号）

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						土地使用权情况					
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	建筑结构	所在层数/总层数	建成年限	所有权取得方式	共用土地面积 (m ²)	用途	土地性质	取得方式	终止日期
91	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C371(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413580号	车库/车位	11.6000	11.6000	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
92	天河区科韵路(16号自编第3栋、自编第4栋B1C372(车位))	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413566号	车库/车位	12.4500	12.4500	钢筋混凝土结构	-1F/10F	2006年	划拨	1,972.2439	工矿仓储用地	国有	暂缓征收土地出让金	---
合计					20,333.4818	20,333.4818									

评估对象及评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。



（二）评估对象概况

评估对象共 92 项，均位于天河区科韵路 16 号自编第 4 栋，该楼栋地上一至十层为办公用房，地下一层为停车位。

1. 评估对象区位状况

位置状况	1. 坐落：天河区科韵路 16 号自编第 4 栋
	2. 方位：评估对象位于广州市天河区东部
	3. 与重要场所（设施）距离：距科韵路地铁站约 0.9 公里，天河公园东侧
	4. 临街（路）状况：临科韵路、建业路
	5. 楼幢：评估对象所在楼宇共 1 幢，为广州信息港 D 栋
	6. 楼层：-1-10/10
	7. 朝向：正门临建业路，朝南
交通状况	1. 道路状况：临科韵路、建业路，对外交通较便捷
	2. 出入可用交通工具：公交车、地铁、出租车、私家车等
	3. 交通管制情况：无
	4. 停车方便程度：园区内设有停车位，停车较便捷
外部配套设施状况	1. 基础设施：给水、排水、供电、供气、通讯等基础设施齐全，保证率好
	2. 公共服务设施：区域内有棠石路新景市场、广州阳光酒店、东方国际商业广场、银行、邮局等公共配套程度较高
周围环境状况	1. 自然环境：区域内自然环境良好，无空气、噪声、水、辐射、固体废物等污染，环境卫生状况良好；周边无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站、公共厕所等影响生产的设施
	2. 人文环境：人文环境较好，所在地区的声誉良好、居民职业稳定、收入水平较好、文化程度良好、无特殊的宗教信仰、治安状况良好
	3. 景观：无特殊景观
	4. 居住氛围：周边有海景花园、粤韵庭园、穗东花园、华翠居、广海花园等住宅小区，居住氛围较好
	5. 办公氛围：位于广州信息港，周边为天河软件园、写字楼，办公集聚度较高，办公氛围浓厚

综合分析，评估对象周边交通要道较多，交通密度较大，交通便捷度较高，外部配套设施完善，周围环境较好，目前办公、居住氛围浓厚，综上所述，评估对象区位状况较好。

2. 评估对象实物状况

根据委托人提供的资料及评估人员现场调查情况，评估对象实物状况如下：

土地实物状况描述	名称	天河区科韵路 16 号自编第 4 栋
	四至	东至科韵路，南至建业路，西、北至其他宗地
	面积	共用土地面积 1,972.2439 m ²
	形状	较规则
	地形	所在区域以平原地形为主
	地势	地势平坦
	地质	地质地基承载力及稳定性较好
	土壤	土壤未受污染
	开发程度	宗地内外已达“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯），宗地内土地已平整，地上已建有建筑物
建筑物实物状况描述	名称	天河区科韵路 16 号自编第 4 栋
	建筑规模	建筑面积合计 20,333.4818 平方米
	建筑结构	钢筋混凝土结构
	设施设备	电梯楼，水电、消防、通讯等设施齐全
	装饰装修	外墙贴瓷砖，3 部电梯上落，楼梯间地面、墙面为瓷砖装饰，吊顶天花；各层内部普通装修： 首层：天河税务局用作办税大厅，地面铺设瓷砖，内墙贴瓷砖，天花为铝扣板吊顶，安装玻璃门、铝合金窗、日光灯； 二层：一般用作会议室，其余为税务办理专区；会议室地面铺设瓷砖，内墙刷白，吊顶天花，安装木门、铝合金玻璃窗，会议室安装会议影音系统；税务办理专区地面铺设瓷砖，内墙贴瓷砖，天花为铝扣板吊顶； 三层：原用作厨房及员工餐厅，现空置；室内地面铺设瓷砖，内墙贴瓷砖，部分区域墙面刷白，天花为铝扣板吊顶，安装玻璃门、木质门、铝合金门，铝合金窗、日光灯，带厨房设施设备； 四至十层：原为税务局的办公室，现空置；地面铺设瓷砖，通道夹板造型墙面，隔断成多个单元，室内墙面刷白，天花为铝扣板吊顶，安装木质门、铝合金门，铝合金窗、日光灯； 负一层：为停车位，水泥地面，标线清晰，内墙、天花刷白； 评估对象整体维护保养情况一般，三至十层空置中，一二层正常使用。
	层高	首层 6 米，负一层约 3 米，其余楼层 4 米
	空间布局	空间布局合理，满足居住功能
	平面布置	每层多个单元
	建筑功能	规划用途为办公、车位，实际用途为办公、车位
	外观	外立面为现代风格
	建成年份（代）	约建于 2006 年
	新旧程度	较新，成新率约 75%
	物业管理	有物业公司专门管理

经现场实地查勘，综合分析评估对象实物状况，评估对象各方面充分考虑原有地形地势状况和相邻土地的利用状况，开发程度满足使用需要，与其市政设施的保障程度较高，与其用途很好相匹配，整体土地实物状况较优。建筑结构良好，评估对象建筑物也与周边建筑物相互配合，为正常建设，整体建筑物实物状况较优。

综上分析，评估对象土地及建筑物实物状况较好，无影响房地价值的其它特殊不良状况。

3. 评估对象权益状况描述与分析

根据委托人提供的资料及评估人员调查情况，评估对象权益状况如下：

位置	天河区科韵路 16 号自编第 4 栋 101（首层）等 92 项物业
产权证编号	粤（2020）广州市不动产权第 02413524 号等（详见结果明细表）
权属人	广州市城兴贸易有限公司
所有权	土地所有权为国有，房屋所有权性质为法人财产
土地使用权	出让
共有情况	单独所有
用益物权设立情况	未设立用益物权
担保物权设立情况	未设立担保物权
租赁或占用情况	1-二层现为天河区税务局在用，三层及以上的其余楼层空置，无租赁情况
拖欠税费情况	无拖欠税费
限制权利情况	无查封等形式限制权利
权属清晰情况	评估对象已办理《不动产权证》，权属清晰，无争议

评估对象已办理《不动产权证》，土地使用权人为广州市城兴贸易有限公司，土地权属清晰，使用权人可以合法、完整地使用土地。房屋建筑物权属人为广州市城兴贸易有限公司，房屋权属清晰，没有受到房屋使用管制，权属人可以合法、完整地使用房屋。

综上所述，评估对象土地及建筑物权益状况正常，无法律瑕疵、纠纷等他项权利限制，权益状况清晰。

五、价值类型

（一）价值类型

本项目选取的价值类型为市场价值。

主要原因为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价值参考意见，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果的价值类型。

经评估人员与委托人充分沟通后，根据评估目的及对象面临的市场条件，本次评估选取市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。故本项目选取的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

由于与本项目评估目的相关的经济行为实施各关联方均处于平等地位，是正常公平的市场交易行为，故本项目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。

根据该定义，其内涵为：

- 1、自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。
- 2、自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。
- 3、评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件。
- 4、以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常为本国货币。
- 5、公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。
- 6、资产在市场上有足够的展示时间。指资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意。
- 7、当事人双方各自精明，理性行事。指自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场状况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，理性行事以争取在交易中为自己获得最好的价格。
- 8、估计数额。市场价值中的估计数额是指在公平交易中，以货币形式（正常情况下是本国货币）表现的资产的价格。

六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 14 日。

该评估基准日的选择依据本次评估目的、相应经济行为的需要，结合现场勘察时间，经与评估公司协商并由委托人确认 2021 年 12 月 14 日作为评估基准日。

本次评估中所采用的价格标准是评估基准日有效的价格标准。

七、评估依据

(一)经济行为依据

《购置物业意向函》（2021 年 10 月 29 日）。

(二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，2016 年 5 月 1 日起执行）、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号，2018 年 5 月 1 日起执行）、《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，2019 年 4 月 1 日起执行）；
- 4、《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，2016 年 5 月 1 日起执行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 743 号，2021 年 7 月 2 日修订，2021 年 9 月 1 日起施行）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，自 2020 年 11 月 29 日起施行）；
- 8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号，2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 9、《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 5 号，2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 10、《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日中华人民共和国国务院令第 91 号发布 根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订，2020 年 11 月 29 日起施行）；
- 11、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 709 号，2019 年 3 月 2 日修订）；

- 12、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委令、财政部令第 32 号，2016 年 6 月 24 日施行）；
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号，2013 年 5 月 10 日起施行）；
- 14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号，2005 年 9 月 1 日起施行）；
- 15、《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，2006 年 12 月 12 日发布）；
- 16、《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》（国办发〔2001〕102 号，2001 年 12 月 28 日发布）；
- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权〔2009〕941 号，2009 年 9 月 11 日发布）；
- 18、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令，2002 年 1 月 1 日起施行）；
- 19、《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）；
- 20、关于印发《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》的通知（粤国资产权〔2005〕265 号）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号，2019 年 1 月 1 日起施行）；

- 5、《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017年10月1日起施行）；
- 6、《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协〔2018〕37号，2019年1月1日起施行）；
- 7、《资产评估执业准则-资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2020年3月1日起施行）；
- 8、《资产评估执业准则-利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号，2017年10月1日起施行）；
- 9、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号，2020年11月25日起施行）；
- 10、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（粤评协〔2022〕1号，2022年1月1日起施行）；
- 11、《资产评估执业准则-不动产》（中评协〔2017〕38号，2017年10月1日起施行）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号，2017年10月1日起施行）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号，2017年10月1日起施行）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号，2017年10月1日起施行）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号，2017年10月1日起施行）；
- 16、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年12月1日起实施）；
- 17、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014，2014年12月1日起实施）。

（四）权属依据

- 1、《不动产权证书》；

- 2、委托评估清单；
- 3、广州市不动产登记信息列表。

(五)取价依据

- 1、评估人员搜集到的评估对象类似资产转让和租赁交易案例资料；
- 2、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 3、国家统计局、地方统计局发布的统计数据。

八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

根据《资产评估基本准则》《资产评估执业准则—资产评估报告》《资产评估执业准则——资产评估方法》，资产评估基本的评估方法有三种：市场法、收益法和成本法；根据《房地产估价规范》，房地产估价的基本方法有市场法、收益法、成本法、假设开发法等。

根据国家关于资产评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对房地产市场法、收益法、成本法、假设开发法的适用性进行了分析判断，分析判断详细情况见下段论述。

1、市场法

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

资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

市场法计算公式为：待估对象比准价格=可比实例价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×区位状况修正系数×权益状况修正系数×实物状况修正系数

2、收益法

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

资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

持有加转售模式的计算公式：

$$V = \frac{A}{(Y-g)} \times \left[1 - \frac{(1+g)^t}{(1+Y)^t} \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

其中：V - 市场价值；

t - 持有期；

A - 评估对象未来第 1 年的净收益；

V_t - 评估对象未来第 t 年末的价格；

Y - 报酬率；

g - 持有期内年净收益递增率。

3、成本法

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

资产评估专业人员选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

成本法的计算公式为：

委估房地产价值=房地产重置价-房地产各类贬值

4、假设开发法

假设开发法是将委估资产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法的计算公式为：

房地产价值=房地产开发完成后市场价值-后续开发成本-管理费用-销售费用-销售税费-利息-利润

（二）评估方法的选取

1、市场法适用性分析

本次评估对象为办公、停车位物业，地处广州市天河区，位于广州信息港，区域有天河软件园，属成熟商业、办公区，办公氛围浓厚，周边住宅小区较多，居住氛围较高，所处区域同类房地产体量大，市场活跃度高，各类物业交易频繁；交易案例容易获取，适合采用市场法进行估价测算。

2、收益法适用性分析

评估对象为办公、停车位物业，位于广州信息港，区域有天河软件园；地处成熟商业、办公区，商业、办公氛围浓厚，周边住宅小区较多，居住氛围较高，区域同类物业出租体量非常大，租赁市场非常活跃，出租率较高；获取市场租金较为容易，房地产未来收益可以预测，故可以采用收益法进行测算。

3、成本法适用性分析

成本法是以重置资本构成的途径考量资产价值，而非直观从市场角度反映价值，精确度相对较低，比较适用交易很少、没有收益或收益不明确的房地产。评估对象为科技园区中的办公物业，在评估对象周边交易或租赁成交案例较为活跃的前提下，成本法不适宜作为首选的评估方法。

4、假设开发法适用性分析

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，包括待开发土地（包括生地、毛地、熟地）的估价、将生地、毛地等开发成熟地的土地估价、再开发待拆迁的房地产的估价、具有装修改造潜力的旧房地产的估价、在建工程的估

价等。而对于有规划条件，但规划条件尚未确定的待开发房地产，则难以采用假设开发法估价。

本次评估对象为已开发完成物业，已建成多年，并且投入使用多年，与周边类似物业同等使用，且不需要改建，因此不适宜采用假设开发法。

综上所述，本次评估采用市场法、收益法进行测算。

九、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

（一）前期准备阶段

1、初期接触：在签署《评估委托合同》前，本公司派出项目负责人与委托人接触，了解委托评估资产的基本情况，向委托人介绍本公司的基本情况、评估程序以及对本项目的相关建议等，并就委托评估目的、评估范围、评估收费以及委托人应提供的资料、如何协助工作等事项进行协商；

2、经与委托人协商确定评估目的、评估对象和评估范围，选定评估基准日后，本公司就评估对象内容及特点，拟定工作计划，并签定了《评估委托合同》；

3、评估项目组人员对委估对象实地进行总体了解，布置资产评估工作，指导委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需基本文件资料。

（二）资产清查核实和现场勘察阶段

1、评估人员辅导委托人及产权持有者进行资产清查、申报委托评估清单等评估资料的收集整理；

2、项目小组赴资产现场进行现场勘察，听取有关人员对本次评估涉及的相关资产历史和现状的介绍，了解评估对象的基本情况，清查时间为 2021 年 12 月 14 日；

3、现场对评估对象进行了解，做好并完善记录、拍照。

（三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，选择制定具体的评估方法；

2、查阅委估资产的产权证明文件、对产权持有单位提供的权属资料进行查验；

3、收集价格信息资料，开展市场调研询价工作；

4、对各项委估资产进行数据处理，分项评定估算，并初步汇算出评估价值。

（四）评估汇总阶段

根据各专业评估小组对各类资产评估的初步结果，进行汇总分析，检查并确认有无错、漏、重评的情况，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

评估小组组织讨论并分析评估结果，撰写评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行组织审查，汇集工作底稿。最后，向委托人提交《资产评估报告书》。

十、评估假设

本次评估的资产价值结果仅在下述评估假设和前提没有重大变化之情形下成立。

（一）评估基本假设

1、假设评估对象的交易不受限制，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估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、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，买方和卖方的地位平等，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可以按其评估基准日设定的价值内涵和交易方式进行。

4、假设国家的产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

（二）关于评估对象的假设

1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律、法规规定。

2、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。

3、假设评估对象所涉及的环境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。

(三)评估限制条件

1、报告使用人仅能在本次经济行为目的下使用本资产评估报告。

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

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资产评估报告的使用人。

4、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。

5、评估报告中所依据的由委托人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，是基于真实有效为前提。我司对相关资料进行了必要的核查验证，但提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和相关当事方的责任。

6、资产评估师已对评估对象所涉及资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

7、除本报告有特别说明外，资产评估师未考虑评估对象所涉及资产已经存在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的影响。

8、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。



十一、评估结论

广州业勤资产评估土地房地产估价有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序采用市场法、收益法对委托人委托评估的资产在评估基准日时的市场价值进行评估测算，根据以上评估工作，得出评估结论如下：

根据广州市国资委关于印发《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）第十一条，本次评估采用市场法及收益法两种评估方法，并经综合分析最终采用一种方法作为评估结论。其中：

市场法评估价值为492,682,720.00元，收益法评估价值为510,683,320.00元。

本次评估采用市场法测算结果作为评估结果的理由如下：

（1）市场法中比较实例与评估对象各方面状况具有极高的相似性，交易价格之间较为相近，最终修正幅度不大，能够较好的反映评估对象最可能的内在价值。

（2）收益法是在对未来租赁市场及经营收益的预测基础上得出结果，本次测算的租金案例源于市场租金，较为贴合市场水平，测算出的租金为该区域市场的客观租金，但收益法测算过程中需要对评估对象的出租率、租金递增等数据进行预测，在一定程度上存在不可避免的主观因素影响。

基于以上因素的考虑，本次评估采用市场法测算结果作为评估结果。

即：广州酒家集团股份有限公司委托评估资产在评估基准日时的评估价值为人民币肆亿玖仟贰佰陆拾捌万贰仟柒佰贰拾元整（¥492,682,720），具体评估结果详见《资产评估结果明细表》。

序号	地址及位置	权属人	权证编号	建筑物情况						市场法评估总价 (元,取整至佰位)	收益法评估总价 (元,取整至佰位)
				证载用途	证载面积 (m ²)	评估面积 (m ²)	所在层数/ 总层数	建成年限	所有权取得方式		
1	天河区科韵路16号自编第4栋101(首层至十层)	广州市城兴贸易有限公司	粤(2020)广州市不动产权第02413524号等	办公	19,296.6534	19,296.6534	1-10F/10F	2006年	划拨	464,121,200.00	480,464,600.00

2	天河区科韵路（16号自编第3栋、自编第4栋 B1C279-B1C329、B1C343-B1C372（车位））	广州市城兴贸易有限公司	粤（2020）广州市不动产权第02413570号等	车库/车位	1,036.8284	1,036.8284	-1F/10F	2006年	划拨	28,561,520.00	30,218,720.00
合 计					20,333.4818	20,333.4818				492,682,720.00	510,683,320.00

十二、特别事项说明

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

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本公司对评估对象的法律权属予以了必要的关注，也对产权资料原件进行核查验证，未发现评估对象权属资料存在瑕疵事项。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估未受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

本次评估不存在评估资料不完整情况。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估对象于评估基准日未发现存在法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

本次评估未涉及担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估对象在此期间无重大影响评估事项发生。

（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

1、评估对象 81 个地下停车位证载显示暂缓征收土地出让金。根据《广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》（穗国土规划规字〔2018〕2 号，2018 年 3 月 29 日）“一、计收出让金的具体情形/……（二）1993 年 1 月 1 日之后取得国有建设用地使用权的地下空间在办理房屋首次登记时须办理土地出让手续，计收出让金，依法可划拨、土地出让合同约定免缴及 2014 年 3 月 28 日前已办理权属登记的除外”，评估对象已于 2008 年办理产权登记，属于 2014 年 3 月 28 日前已办理权属登记的地下停车位；且资产评估师就评估对象的具体地址咨询了广州市规划和自然资源局，经广州市规划和自然资源局查询后答复上述停车位转让不再需要征收土地出让金，本次停车位的评估结果未扣除土地出让金，若实际情况与之不符，评估结果需作相应调整。

2、据介绍，评估对象所在大楼的中央空调设备、会议室影音系统及厨房设施设备为原使用方为天河区税务局投入建设，产权持有人承诺会议室影音系统及厨房设施设备保留，故本次评估结论包含上述影音系统及厨房设施设备，但不含中央空调设施设备的价值。委托人受让评估对象后需投入资金完善中央空调等配套设施，评估结论为无中央空调等设施的价值，不考虑后续需投入资金及资金数额的影响。

3、本次评估结果为含税价，未包含经济行为涉及转让及变更登记过程中需要缴纳的契税、手续费等费用。

4、据委托人及产权持有者介绍，剩余未搬迁的办税大厅在房地产转让移交日前会搬走，房屋为交吉状态转让，本次评估不考虑基准日时首二层天河区税务局在使用对结论的影响。

（九）其他特别事项说明

若停车位交易认定需补交土地出让金，评估范围内的 81 个地下停车位建筑面积合计 1,036.83 m²，经计算，评估对象停车位需补缴的土地出让金为 1,667 元/m²，需扣除的土地出让金为 1,728,410 元，则停车位扣除出让金后评估对象的市场价值为人民币肆亿玖仟零玖拾伍万肆仟叁佰壹拾元整（¥490,954,310），最终认定及需

缴纳的土地出让金数额以当地产权登记部门核算为准。

评估对象可能存在未能在本报告披露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人员根据专业经验一般不能获悉，评估机构及评估人员不承担相关责任。建议报告使用人在实现本经济行为时，就评估对象相关债权债务进行固化，对可能存在的债权债务情况进行详细约定，特此提醒。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的使用范围是报告载明的经济行为和评估目的；

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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；

（五）未征得出具评估报告的评估机构的同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）本次评估结论系在本次评估假设前提下成立。本评估报告结论有效使用期限自评估基准日起一年，即自 2021 年 12 月 14 日至 2022 年 12 月 13 日内有效；

（七）本评估报告的解释权为本公司所有。

十四、评估报告日

评估报告日为 2022 年 5 月 17 日。

（本页以下无正文）

（本页为签字盖章页）

十五、签名盖章

资产评估师：
（项目负责人） 4420012121



资产评估师：
（报告复核人） 44190176

第四部分 附 件

1. 资产评估结果汇总、明细表
2. 委托人营业执照复印件
3. 资产评估委托合同
4. 委托评估清单
5. 委托评估房地产产权资料
6. 《经济行为文件》
7. 资产评估委托人承诺函
8. 资产评估师承诺函
9. 评估机构企业法人营业执照
10. 资产评估备案公告
11. 资产评估师执业资格证书登记卡
12. 中国资产评估协会单位会员信用信息记录
13. 资产评估师身份证复印件
14. 评估对象位置示意图
15. 评估对象现场照片