

本资产评估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出售物业
所涉及的天河区燕富路 21 号房地产市场价格价值

资产评估报告

鹏信资估报字[2023]第 YGZ053 号
评估基准日：2022 年 11 月 1 日
资产评估报告日：2023 年 1 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747020050202300174
合同编号:	PXAL-B/S2022-YGZ2093
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	鹏信资估报字[2023]第YGZ053号
报告名称:	广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业所涉及的天河区燕富路21号房地产市场价格价值资产评估报告
评估结论:	6,203,600.00元
评估机构名称:	深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	孙健 (资产评估师) 会员编号: 44000244 刘敏杰 (资产评估师) 会员编号: 47140026



(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: 2023年01月31日



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	10
九、评估假设	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
资产评估报告附件	18

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

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

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

六、本公司及本资产评估报告的签字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，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、产权资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业所涉及的 天河区燕富路 21 号房地产市场价值

资产评估报告摘要

鹏信资估报字[2022]第 YGZ053 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之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理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受广东燕塘乳业股份有限公司的委托，就广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业之经济行为所涉及的天河区燕富路 21 号房地产在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、委托人和产权持有单位：广东燕塘乳业股份有限公司

二、评估目的：广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业，委托本公司对该经济行为涉及的天河区燕富路 21 号房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为经广东燕塘乳业股份有限公司出具的《关于燕富路 18、21 号资产评估事宜》同意。

三、评估对象和评估范围：评估对象为天河区燕富路 21 号房地产的市场价值；与评估对象相对应的评估范围为广东燕塘乳业股份有限公司申报评估的位于天河区燕富路 21 号房地产，账面原值 1,892,863.00 元，账面净值 987,311.22 元，建筑面积为 947.12 平方米，具体见附件《房地产评估明细表》。

四、评估基准日：2022 年 11 月 1 日。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：收益法和成本法。

七、评估结论：

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，采用收益法评估的天河区燕富路 21 号房地产于评估基准日 2022 年 11 月 1 日的市场价值为：人民币 6,203,600.00 元（大写：人民币陆佰贰拾万叁仟陆佰元整），较账面值 987,311.22 元增值 5,216,288.78 元，增值率 528.33%。具体详见《房地产评估明细表》。

八、特别事项说明：

1. 评估结论价值为含增值税，包括分摊的土地使用权价值。

2. 评估结果未考虑委估资产已设定的抵押、欠负的债项、税费等因素对价值的限制性影响。



3.本次评估未考虑房地产交易环节需要缴纳的税费对评估结果的影响。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别事项说明以及资产评估报告使用限制说明。



广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业 所涉及的天河区燕富路 21 号房地产市场价值 资产评估报告正文

鹏信资估报字[2022]第 YGZ053 号

广东燕塘乳业股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法和成本法，实施必要的评估程序，对广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业之行为所涉及的天河区燕富路 21 号房地产于评估基准日 2022 年 11 月 1 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

名称：广东燕塘乳业股份有限公司（以下简称：「燕塘乳业」、贵公司）

统一社会信用代码：91440000617435581X

类型：其他股份有限公司(上市)

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 万人民币

成立日期：2002 年 12 月 30 日

营业期限：2002-12-30 至 无固定期限

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)委托人与产权持有单位的关系

委托人与产权持有单位均为广东燕塘乳业股份有限公司。

(三)其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除 贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

「燕塘乳业」拟出售物业，委托本公司对该经济行为涉及的天河区燕富路 21 号房地产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为经广东燕塘乳业股份有限公司出具的《关于燕富路 18、21 号资产评估事宜》同意。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为天河区燕富路 21 号房地产的市场价值；与评估对象相对应的评估范围为广东燕塘乳业股份有限公司申报评估的位于天河区燕富路 21 号房地产，账面原值 1,892,863.00 元，账面净值 987,311.22 元，建筑面积 947.12 平方米。具体如下：

序号	地址	规划用途	评估设定用途	竣工日期	房屋所有权取得方式	土地使用权类型	证载土地使用年限	共用面积 (m ²)	结构、总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	宗地情况
1	天河区燕富路 21 号	仓库	办公、仓库	约 1990 年	购买	国有出让	使用年限 50 年，从 2010 年 3 月 10 日起	301.40	钢混 4 层	整栋	947.12	形状较规则，坡度较小

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

(二)权益状况

根据产权持有单位提供的《不动产权证书》（粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号)显示：房地产权属人为广东燕塘乳业股份有限公司，建筑面积 947.12 m²，房屋为单独所有，土地权属性质为国有，土地取得方式为出让，根据产权持有单位介绍，本次评估范围内的房地产均未设定抵押权。

(三)区位状况

评估对象位于广州市天河区燕富路；东面为燕岭路、南临燕塘路、西临银燕路。周边有新燕花园、燕岭大厦、燕侨大厦、燕塘广场、建设大厦、苏荷艺术园区等物业；附近有新燕幼儿园、中国农业银行、工商银行、广东六一儿童医院、武警医院、大参林药店、燕塘农贸市场、汉庭酒店等生活配套，公共配套设施较完善，周边人流量较大，商业和办公氛围较好；该区域有较多工业类物业改造为创意园等办公物业，目前出租情况良好；临近燕塘地铁站和武警医院公交站，有 28、30、39、B11、B12 等多路公交车途经，交通较便利。

位置示意图



(四) 实物状况

评估对象外墙为水刷石，首层、二层为仓库，三层为办公室，四层为电梯房；首层、二层地面刷环氧地坪漆，内墙和天花刷乳胶漆，安装卷闸门、铝合金窗及铁窗，层高约 3.5 米；办公室地面为铺地砖，内墙刷乳胶漆，天花为刷乳胶漆和石膏板吊顶，安装铝合金窗，层高约 3.5 米；整栋大楼目前为出租，配备一部升降梯和公共楼梯，水电、消防、监控设施齐全，配套设施较完善，物业管理较好，房屋内部保养维护情况一般。

纳入评估范围的评估对象的法律权属资料及其他评估资料均由「燕塘乳业」提供，资料提供方对其所提供的评估对象法律权属资料及其他评估资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

四、价值类型

(一) 本次评估的价值类型及其定义

本次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。

(二) 价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是委托人拟出售物业，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，故本次评估选择的价值类型为在持续使用前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2022 年 11 月 1 日。

上述评估基准日与贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定

的评估基准日一致。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

广东燕塘乳业股份有限公司出具的《关于燕富路 18、21 号资产评估事宜》。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第四十六号公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）。

2.《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）。

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表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）。

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.《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修正）。

6.《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）。

8.《国有资产评估管理办法》（国务院令 91 号，2020 年 11 月 29 日国务院令 732 号修订）。

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）。

10.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）。

11.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，国务院令 588 号修改，国务院令 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）。

12.《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）。

13.《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)。

14.《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日,中华人民共和国国务院令 第 691 号公布)。

15.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 第 50 号公布;2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订和公布)。

16.财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号)。

17.《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)。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号)。
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号)。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号)。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)。
- 6.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)。
- 7.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)。
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号)。
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)。

(四)资产权属依据

- 1.委托人和产权持有单位《营业执照》。
- 2.《不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号)。

(五)取价依据

- 1.《关于发布广州市房屋建筑工程 2021 年度参考造价的通知》(穗建造价〔2022〕21 号)。
- 2.广州市规划和自然资源局关于公布广州市 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告(穗规划资源字〔2022〕14 号)。
- 3.广州市房地产租售市场信息。
- 4.评估基准日有效的存(贷)款利率等有关资料。

- 5.与产权持有单位所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 6.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.评估申报明细表。
- 2.企业有关事项说明。
- 3.委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》。
- 4.《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31号）。
- 5.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。
- 6.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

本次选用的评估方法为收益法和成本法。

(二) 评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）和《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号），资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、成本法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

选取评估方法的说明

1.关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指是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各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是评估对象的可比参照物具有公开市场以及活跃的交易；二是有关交易的必要信息可以获得。

本次委估的房地产在同一供需范围内的同类型房地产成交记录和放盘个案较少，不具备市场法评估的前提条件，因此，对上述委估房地产不适宜采用市场法评估。

2.关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当折现率折

成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据-未来盈利能力为基础进行评估，反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

- (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。

本次委估的房地产周边近期有相似的出租案例，具备收益法评估的三个前提条件，可采用收益法进行评估。

3.关于采用成本法进行评估的说明

本报告书所述成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

评估对象所在区域的房地产开发建设的土地使用权和建筑物等各项成本均可通过调查取得，可使用成本法进行评估。

(三) 评估方法具体说明

A.收益法

收益法是运用适当的还原利率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。计算公式为：

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

公式中：V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——还原利率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自评估基准日起至未来可获得收益时间。

B.成本法

采用房地分估，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，对地上建筑物采用成本法评估。

1)基准地价系数修正法测算土地的市场价值

基准地价是某一等级或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该等级或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法

是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上,通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正,以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下:

被评估宗地使用权价值=基准地价 $\times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K)$ +土地开发程度修正

式中:

K_1 —期日修正系数

K_2 —土地使用年限修正系数

K_3 —土地容积率修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2)成本法测算出建筑物的市场价值

成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础,再加上占用资金的利息,得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况,相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值,以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

建筑物评估值=重置全价 \times 综合成新率

建筑物重置完全价=开发建造成本+管理费用+投资利息+开发投资利润

综合成新率=年限成新率 \times 年限法权重+现场勘查成新率 \times 观察法权重

年限法权重+观察法权重=100%

3)房地产价值=土地市场价值+建筑物市场价值

(四) 评估结论的确定方法

对采用的各种评估方法得出的初步结论进行比较、分析,综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量,形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、产权持有单位、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员到资产所在地进行现场调查工作,主要包括获取委托人提供的申报评估明细表;调查了解评估范围内实物资产的位置、保养维护状况、周边配套完善度、环境情况等。

(五)收集整理评估资料

资产评估师要求委托人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料;通过询问、核对、勘查等方式进行调查,获取评估业务需要的基础资料,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属;查阅相关资料,开展市场调研和价格咨询,收集市场信息,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料等。

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料,结合评估对象的实际状况和特点,选择相应的评估方法,对评估对象的市场价值进行评定估算,在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续使用基准假设

假设与评估对象相对应的所有资产均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

2.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料的假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

3.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

4.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列入本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有

限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2) 本次评估假设委估资产不存在查封、已设立担保物权和其他优先受偿权等情况。

(3) 本评估结论建立在委托人和产权持有单位提供所有资料真实、准确、完整、客观基础上。

十、评估结论

本次评估分别采用了收益法和成本法进行评估，两种方法的评估结果有一定差异，我们对两种方法的测算结果及方法适用性分析如下：

1、收益法评估结果

采用收益法评估的天河区燕富路 21 号房地产在评估基准日的市场价值为人民币 6,203,600.00 元，增值 5,216,288.78 元，增值率 528.33%。

2、成本法评估结果

采用成本法评估的天河区燕富路 21 号房地产在评估基准日的市场价值为人民币 2,259,400.00 元，增值 1,272,088.78 元，增值率 128.84%。

3、评估结论选取

收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取委估房地产的价值，成本法是从资产投入角度出发，模拟房地产的开发建设方式进行测算；考虑到评估对象位于广州市天河区，所在的区域房地产近年来发展迅速，房价升幅较快，采用成本法的测算精度较低，且模拟完整的开发建设过程相对容易发生偏差，成本法测算结果相对收益法评估精度略差，采用收益法评估结果更能体现本次委估房地产的市场价值。

故：采用收益法评估的「燕塘乳业」委估的天河区燕富路 21 号房地产于评估基准日 2022 年 11 月 1 日的市场价值为：人民币 6,203,600.00 元（大写：人民币陆佰贰拾万叁仟陆佰元整）。

4、评估结论与账面价值变动情况及说明

本次评估增值额为 5,216,288.78 元，增值率 528.33%，主要原因如下：委估房地产为早期购买，由于广州市天河区近年经济增长和基础设施不断完善带动房地产价值的提高，造成评估增值。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2022 年 11 月 1 日至 2023 年 10 月 31 日止。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

1. 评估结论价值为含增值税，包括分摊的土地使用权价值。
2. 评估结果未考虑委估资产已设定的抵押、担保、欠负的债项、税费等因素对价值的限制性影响。
3. 本次评估未考虑房地产交易环节需要缴纳的税费对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人、资产评估合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估合同另有规定的除外。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。



3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师孙健(登记编号:44000244)、刘敏杰(登记编号:47140026)于 2023 年 1 月 30 日形成最终专业意见,并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件,系本评估报告的组成部分。

(以下无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二三年一月三十日

资产评估师:



资产评估师:





资产评估报告附件

- 附件一：委估房地产部分照片
- 附件二：房地产评估明细表
- 附件三：委托人及产权持有单位《营业执照》（复印件）
- 附件四：《不动产权证书》（粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号）（复印件）
- 附件五：委托人及产权持有单位承诺函（复印件）
- 附件六：资产评估师承诺函（复印件）
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 附件八：资产评估机构登记备案文件及资产评估师职业资格证书登记卡(复印件)

现场勘查部分照片



房地产评估明细表

评估基准日: 2022年11月1日

委托人: 广东燕塘乳业股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	不动产权证书编号	权利人	地址	房屋规划用途	评估设定用途	土地性质和来源	共用地面面积 (m ²)	土地使用年限	结构及楼层	竣工时间	建筑面积 (m ²)	账面原值 (元)	账面净值 (元)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)	增值额	增值率	备注
1	粤(2017)广州市不动产权第02214223号	广东燕塘乳业股份有限公司	天河区燕富路21号	仓库	办公、仓库	国有出让	301.40	使用年限50年, 从2010年3月10日起	钢混4层	约1990年	947.12	1,892,863.00	987,311.22	6,550.00	6,203,600.00	5,216,288.78	528.33%	
											947.12	1,892,863.00	987,311.22		6,203,600.00	5,216,288.78	528.33%	

评估机构: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

日期: 2022年11月30日



关于燕富路 18 号、21 号资产评估事宜

根据广东燕塘乳业股份有限公司关于公司旧厂区开展建设保障性租赁住房的决定，公司党委会决定聘请第三方评估机构开展旧厂区燕富路 18 号、21 号（工业仓、包装大楼）两项房地产资产评估工作，以更好的推进项目进展，提高项目经济效益。

广东燕塘乳业股份有限公司

2022 年 10 月 30 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 广东燕塘乳业股份有限公司

注册资本 人民币壹亿伍仟柒佰叁拾伍万元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 2002年12月30日

法定代表人 李志平

营业期限 长期

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）、自用牛奶饲料、饲料原料；生产和销售鲜乳（限于自产牛奶）；自有物业出租；自有停车场经营；牧场富余牧草的销售及奶粉销售（非婴幼儿奶粉）；货物进出口（专营专控商品除外）；机械销售；会议及展览服务；糕点、糖果及糖批发；批发、零售；预包装食品的草类种植及销售；与奶牛养殖有关的有机肥料生产及销售；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）

住所 广州市黄埔区香荔路188号（一照多址）

登记机关



2020年09月29日

21号
2楼



中华人民共和国
不动产权证书

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。

中国国土资源 CHINA



2017 年

中华人民共和国国土资源部监制

编号 No D 44030094566



粤 (2017) 广州市 不动产权第 02214233 号

附 记

权利人	广东燕塘乳业股份有限公司(营业执照:91440000617435581X)
共有情况	单独所有
坐落	天河区燕富路21号
不动产单元号	440106006005GB00007F00180000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋: ——
用途	土地: /房屋: 详见附记
面积	房屋(建筑面积):947.12平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:4 房屋所有权取得方式:裁定、判决、仲裁

☆登记字号: 17登记09010915
 ☆947.12平方米已征收国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2010年03月10日起。
 ☆城市规划房屋用途:仓库。
 ☆土地用途:牛奶工业仓。



面积单位: m²

不动产附图



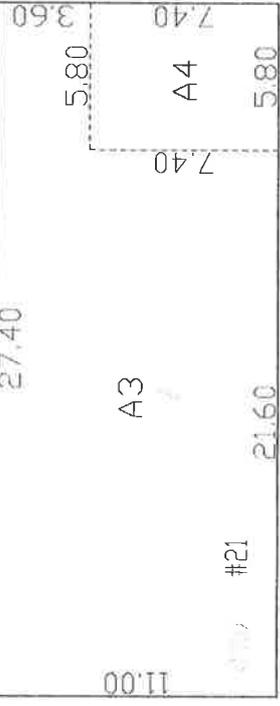
09CH88170321000025

坐落	广州市天河区燕富路21号		不动产单元号	440106006005GBE00007F00180000	
建筑种类 层数面积 (m ²)	(共) 用地面积	A4	42.9200	图幅地号	D3309-10-2 (145)
	占地面积	A3	258.4800	专用建筑面积	947.1200
	总建筑面积		947.1200	共有分摊面积	
				单元总建筑面积	947.1200



燕塘大院

燕塘大院



燕塘大院

燕富路



广州市房地产测绘院

注: 按天统字[432]号档案查丈原图尺寸、面积转绘

1:200

2017-03-22

委托人及产权持有单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因拟出售物业事宜，本公司委托你公司对该经济行为于评估基准日2022年11月1日所涉及的广州市天河区燕富路18、21号房地产（详见《评估申报明细表》）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，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
2. 所提供的权属证明文件及其它资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 申报的资产评估范围与经济行为涉及的评估范围一致，不重复、不遗漏；
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. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他发生重大事项在“或有事项及其他事项声明书”中披露充分，无任何隐瞒事项；
6. 所提供的资料客观、真实、科学、合理；
7. 不干预评估工作。

委托人和产权持有单位（签章）：广东燕塘乳业股份有限公司

负责人（签字）：

2022 年 12 月 13 日

资产评估师承诺函

广东燕塘乳业股份有限公司：

受贵单位委托，我们对广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业之经济行为，所涉及的天河区燕富路 21 号房地产于评估基准日 2022 年 11 月 1 日的市场价值进行了评估，并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，我们对承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估合同的约定一致。
- 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：

孙健
44000244

资产评估师：

刘敏杰
47140026

2023年 1 月 30 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

主体类型 有限责任公司

住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401

法定代表人 聂竹青

成立日期 1998年07月06日



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
3. 商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关



2016年05月27日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》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》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，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。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会
2017年10月27日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙健

性别：男

登记编号：44000244



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司广州分公司



初次执业登记日期：1998-05-18

年检信息：通过（2022-07-08）

（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：2022-07-08

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：刘敏杰

性别：男

登记编号：47140026



单位名称：深圳市鹏信资产评估土地房地
产估价有限公司广州分公司



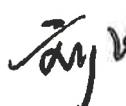
初次执业登记日期：2014-09-05

年检信息：通过（2022-07-08）

（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：


资产评估师
刘敏杰
47140026

本人印鉴：



打印日期：2022-07-08

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>

广东燕塘乳业股份有限公司拟出售物业
所涉及的天河区燕富路 21 号房地产市场价格

资产评估说明

鹏信资估报字[2023]第 YGZ053 号

评估基准日：2022 年 11 月 1 日

资产评估报告日：2023 年 1 月 30 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com



目 录

第一章 评估说明使用范围声明	1
第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三章 资产评估说明	3
第一节 评估对象与评估范围说明	4
一、 评估对象与评估范围内容	4
二、 评估对象权益状况	4
三、 房地产区位状况	4
四、 实物状况	5
五、 引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况	5
第二节 资产核实总体情况说明	6
一、 资产清查核实的内容	6
二、 资产核实人员组织、实施时间和过程	6
三、 影响资产核实的事项及处理方法	6
四、 核实结论	7
第三节 评估技术说明	8
一、 评估方法选取说明	8
二、 评估计算及过程	11
第四节 评估结论及其分析	32
一、 评估结论	32
二、 评估结论成立的条件	32
三、 评估结论的效力、使用范围与有效期	33



第一章 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明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。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和产权持有单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二章 企业关于进行资产评估有关事项的说明

“企业关于进行资产评估有关事项的说明”由广东燕塘乳业股份有限公司编写，详见后附材料。

第三章 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明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。

第一节 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为天河区燕富路 21 号房地产的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为广东燕塘乳业股份有限公司申报评估的位于天河区燕富路 21 号房地产，账面原值 1,892,863.00 元，账面净值 987,311.22 元，建筑面积 947.12 平方米，具体明细如下。

序号	地址	规划用途	评估设定用途	竣工日期	房屋所有权取得方式	土地使用权利类型	证载土地使用年限	共用面积 (m ²)	结构、总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	宗地情况
1	天河区燕富路 21 号	仓库	办公、仓库	约 1990 年	购买	国有出让	使用年限 50 年，从 2010 年 3 月 10 日起	301.40	钢混 4 层	整栋	947.12	形状较规则，坡度较小

纳入评估范围的评估对象的法律权属等评估资料均由委托人和产权持有单位提供，资料提供方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责任。

二、评估对象权益状况

根据产权持有单位提供的《不动产权证书》（粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号)显示：房地产权属人为广东燕塘乳业股份有限公司，建筑面积 947.12 m²，房屋为单独所有，土地权属性质为国有，土地取得方式为出让，根据产权持有单位介绍，本次评估范围内的房地产均未设定抵押权。

三、房地产区位状况

评估对象位于广州市天河区燕富路；东面为燕岭路、南临燕塘路、西临银燕路。周边有新燕花园、燕岭大厦、燕侨大厦、燕塘广场、建设大厦、苏荷艺术园区等物业；附近有新燕幼儿园、中国农业银行、工商银行、广东六一儿童医院、武警医院、大参林药店、燕塘农贸市场、汉庭酒店等生活配套，公共配套设施较完善，周边人流量较大，商业和办公氛围较好；该区域有较多工业类物业改造为创意园等办公物业，目前出租情况良好；临近燕塘地铁站和武警医院公交站，有 28、30、39、B11、B12 等多路公交车途经，交通较便利。

位置示意图



四、实物状况

评估对象外墙为水刷石，首层、二层为仓库，三层为办公室，四层为电梯房；首层、二层地面为刷环氧地坪漆，内墙和天花刷乳胶漆，安装卷闸门、铝合金窗及铁窗，层高约 3.5 米；办公室地面为铺地砖，内墙刷乳胶漆，天花为刷乳胶漆和石膏板吊顶，安装铝合金窗，层高约 3.5 米；整栋大楼目前为出租，配备一部升降梯和公共楼梯，水电、消防、监控设施齐全，配套设施较完善，物业管理较好，房屋内部保养维护情况一般。

五、引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

纳入本次评估范围内的资产未涉及引用其他评估机构出具的报告结论之情形。

第二节 资产核实总体情况说明

一、资产清查核实的内容

评估人员同产权持有单位共同对纳入本次评估范围内的资产进行清查核实，清查核实的内容主要包括对委估资产的位置、数量进行核实，对可能影响资产评估的重大事项进行了解，并与产权持有单位就资产核实过程中发现的问题进行了沟通解决。

二、资产核实人员组织、实施时间和过程

1、资产核实人员组织、实施时间

根据资产类型和实物资产的技术特点，在到现场清查前，成立了以项目负责人为主的资产清查小组。项目负责人在与委托人和产权持有单位充分沟通的基础上，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。在产权持有单位的配合下，对资产进行了清查。资产核实工作结束后，清查小组提交了资产核实及现场勘察作业的工作底稿。

2、资产核实过程

资产核实分为三个阶段进行：

(1) 准备阶段

评估人员和产权持有单位充分沟通，共同协商制定资产核实方案。主要工作包括：

评估人员审查产权持有单位提供的涉及本次评估范围相关资料。

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。

(2) 现场核实阶段

评估人员依据已提供的资料，对资产进行清点核实，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。

(3) 分析总结阶段

评估人员根据现场核实情况及收集的有关资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，形成资产清查结论。

三、影响资产核实的事项及处理方法

我们未发现影响资产核实的事项。

四、核实结论

经评估人员清查核实，纳入评估范围的房地产位于天河区燕富路 21 号，建筑面积 947.12 平方米，用途为办公和仓库。

1、资产核实结论

委托人提供的资产评估申报明细表列示的评估范围内各项资产与现场实物均能对应一致。

2、权属资料不完善的资产情况

无。

第三节 评估技术说明

一、评估方法选取说明

(一) 评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为收益法和成本法。

(二) 评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)和《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号),资产评估师执行价值评估业务,应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析市场法、成本法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

选取评估方法的说明

1.关于不采用市场法进行评估的说明

市场法是指是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各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件:一是评估对象的可比参照物具有公开市场以及活跃的交易;二是有关交易的必要信息可以获得。

本次委估的房地产在同一供需范围内的同类型房地产成交记录和放盘个案较少,不具备市场法评估的前提条件,因此,对上述委估房地产不适宜采用市场法评估。

2.关于采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据-未来盈利能力为基础进行评估,反映了资产对于所有者具有价值的本质方面。运用收益



法进行评估需具备以下三个前提条件：

- (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。

本次委估的房地产周边有相似的近期出租案例，具备收益法评估的三个前提条件，可采用收益法进行评估。

3.关于采用成本法进行评估的说明

本报告书所述成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

评估对象所在区域的房地产开发建设的土地使用权和建筑物等各项成本均可通过调查取得，可使用成本法进行评估。

(三) 评估方法具体说明

A.收益法

收益法是运用适当的还原利率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。计算公式为：

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

公式中：V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——还原利率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自评估基准日起至未来可获得收益时间。

B. 成本法

采用房地分估，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估，对地上建筑物采用成本法评估。

1) 基准地价系数修正法测算土地的市场价值

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

被评估宗地使用权价值 = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) + 土地开发程度修正式中：

K1——期日修正系数

K2——土地使用年限修正系数

K3——土地容积率修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2) 成本法测算出建筑物的市场价值

成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息，得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

建筑物评估值 = 重置全价 × 综合成新率

建筑物重置完全价 = 开发建造成本 + 管理费用 + 投资利息 + 开发投资利润

综合成新率 = 年限成新率 × 年限法权重 + 现场勘查成新率 × 观察法权重

年限法权重 + 观察法权重 = 100%

3) 房地产价值 = 土地市场价值 + 建筑物市场价值

(四) 评估结论的确定方法

对采用的各种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

二、评估计算及过程

概况：评估对象已办理《不动产权证书》（粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号），钢混结构 4 层，建筑面积 947.12 平方米，1990 年建成。土地权属性质为国有，土地取得方式为出让，根据产权持有单位介绍，房地产未设定抵押权。

装修情况：外墙为水刷石，首层、二层为仓库，三层为办公室，四层为电梯房；首层、二层地面为刷环氧地坪漆，内墙和天花刷乳胶漆，安装卷闸门、铝合金窗及铁窗，层高约 3.5 米；办公室地面为铺地砖，内墙刷乳胶漆，天花为刷乳胶漆和石膏板吊顶，安装铝合金窗，层高约 3.5 米；整栋大楼目前为出租，配备一部升降梯和公共

楼梯，水电、消防、监控设施齐全。

（一）收益法测算过程

技术线路：收益法是运用适当的还原利率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和得出评估对象房地产价格的一种方法。计算公式为：

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

公式中：V——房地产价格；

A——年净收益；

Y——还原利率；

g——年净收益递增比率；

n——收益期限，自评估基准日起至未来可获得收益时间。

1、有效出租面积确定

评估对象建筑面积为 947.12 m²，根据产权持有单位介绍，周边类似房地产项目租金以建筑面积来计算月租金收益，故取有效出租收益面积为 947.12 m²。

2、确定房地产总收益

房地产年总收益 = 月市场客观租金 × 12 × 出租率

（1）月市场客观租金收入测算

经评估人员对房地产市场进行调查，根据租赁时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定 A、B、C 三个比较租赁实例。



序号	案例名称	使用状况	面积规模 (m ²)	用途	租赁时间	租金 (元/m ² ·月)	租金情况
实例 A	高诚工业园	出租	730 m ²	厂房、办公	2022 年 11 月	40 元/m ² ·月	租金为客观租金，含增值税，管理费、水电费由承租方承担，按建筑面积出租，按月缴纳租金，押金为 2 个月租金
实例 B	龙洞厂房		345 m ²		2022 年 11 月	45 元/m ² ·月	
实例 C	棠东园区厂房		2925 m ²		2022 年 11 月	42 元/m ² ·月	

将可比实例与评估对象进行交易情况、交易日期、区位状况、实物状况比较，综合确定可比实例的租金水平。

①交易情况：考虑交易情况是否正常对租金的影响。

②交易日期：考虑交易日期的不同租金存在差异而进行交易日期修正。

③区位状况：厂房聚集度、交通便捷度、区域规划、环境质量、所在楼层、基础设施完备度、外部配套设施完备度。

④实物状况：装饰装修、建筑面积、新旧程度、设施设备、可利用空地面积等。

⑤权益状况：租约限制、他项权利限制、土地剩余使用年限。

A、编制比较因素条件说明表

1	房地产概况	房地产名称	天河区燕富路 21 号房地产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
				高诚工业园	龙洞厂房	棠东园区厂房
		位置	天河区燕富路 21 号	天河区柯木塱高普路	龙洞街道	天河区棠东广棠西路自编 15
		交易日期	2022 年 11 月 1 日	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月



		交易情况	设定为正常	放盘出租, 暂未成交	放盘出租, 暂未成交	放盘出租, 暂未成交
		租金 (元/m ² ·月)	----	40	45	42
		税费负担	房产税由出租人承担, 物业管理费、增值税由承租人承担	房产税由出租人承担, 物业管理费、增值税由承租人承担	房产税由出租人承担, 物业管理费、增值税由承租人承担	房产税由出租人承担, 物业管理费、增值税由承租人承担
		付款方式	押二付一	押二付一	押二付一	押二付一
		比较权重	----	1/3	1/3	1/3
2	区位状况	厂区聚集度	属天河区燕塘, 周边厂区聚集度一般	属天河区柯木塱, 周边厂区聚集度较高	属天河区龙洞, 周边厂区聚集度一般	属天河区棠东, 周边厂区聚集度一般
		交通便捷度	临近燕塘地铁站和武警医院公交站, 有 28、30、39、B11、B12 等多路公交车途经, 交通较便利	距高塘石地铁站约 1.8 公里, 临近高普路中公交站, 有 497、901 等公交车途经, 交通便利度一般	临近龙洞地铁站和龙洞公交站, 有 492、30、39 等多路公交车途经, 交通较便利	距棠东地铁站约 1.2 公里, 临近棠德小区公交站, 有 408、B8 等公交车途经, 交通便利度一般
		区域规划	周边主要为住宅区, 区域规划较好	周边主要规划产业园区, 区域规划情况较好	周边主要为住宅区, 区域规划较好	周边主要为住宅区, 区域规划较好
		环境质量	周边工业企业或污染源少, 环境质量好	周边产业园区较集中, 环境质量一般	周边工业企业或污染源较少, 环境质量较好	周边工业企业或污染源较少, 环境质量较好
		所在楼层	整栋	整栋	第 2 层	整栋
		基础设施完备度	已达“六通一平”, 基础设施完备度较高	已达“六通一平”, 基础设施完备度较高	已达“六通一平”, 基础设施完备度较高	已达“六通一平”, 基础设施完备度较高
		外部配套设施完备度	周边有医院、学校、幼儿园、酒店、银行网点等, 公共配套完善	周边主要为产业园, 公共配套完善度一般	周边有医院、步行街、幼儿园、公园、学校、银行网点等, 公共配套完善	周边有医院、诊所、幼儿园、学校、银行网点等, 公共配套完善



3	实物状况	装饰装修	外墙为马赛克, 内部办公为普通装修, 水电、消防、监控设施齐全	外墙为锦砖, 内部为普通装修, 水电、消防、监控设施齐全	外墙为马赛克, 内部为普通装修, 水电、消防、监控设施齐全	外墙为锦砖, 内部为精装修, 水电、消防、监控设施齐全
		建筑面积	947.12 m ²	730 m ²	345 m ²	2925 m ²
		新旧程度	一般	较新	一般	较新
		设施设备	市政给水、排水、电力、通讯光纤等市政主管道及消防等配套, 完善度较好	市政给水、排水、电力、通讯光纤等市政主管道及消防等配套, 完善度较好	市政给水、排水、电力、通讯光纤等市政主管道及消防等配套, 完善度较好	市政给水、排水、电力、通讯光纤等市政主管道及消防等配套, 完善度较好
		可利用空地面积	较小	一般	一般	较大
		层高	约 3.5 米	首层 4.5 米, 其他 3.5 米	约 3.5 米	首层 6 米, 其他 3.5 米
		停车方便度	较方便	较方便	较方便	较方便
4	权益情况	租约限制	带租约限制	无租约限制	无租约限制	无租约限制
		他项权利限制	无	无	无	无
		土地剩余使用年限	本次为租金评估, 土地剩余使用年限对租金价值影响小, 故不考虑修正	本次为租金评估, 土地剩余使用年限对租金价值影响小, 故不考虑修正	本次为租金评估, 土地剩余使用年限对租金价值影响小, 故不考虑修正	本次为租金评估, 土地剩余使用年限对租金价值影响小, 故不考虑修正

B、编制比较因素条件指数表

根据房地产状况说明表中的评估对象与可比实例因素情况, 编制因素条件指数表:



1	房地产概况	房地产名称	天河区燕富路 21 号房地产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
				高诚工业园	龙洞厂房	棠东园区厂房
		交易日期	2022 年 11 月 1 日	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
		交易情况	100	102	102	102
		租金 (元/ m ² · 月)	----	40	45	40
		付款方式	押二付一	押二付一	押二付一	押二付一
		比较权重	----	1/3	1/3	1/3
2	区域状况指数	厂区聚集度	100	103	100	100
		交通便捷度	100	97	100	97
		区域规划	100	100	100	100
		环境质量	100	94	97	97
		所在楼层	100	100	100	100
		基础设施完备度	100	100	100	100
		外部配套设施完备度	100	96	100	100
3	实物状况指数	装饰装修	100	100	100	105
		建筑面积	100	100	101	98



		新旧程度	100	103	100	103	
		设施设备	100	100	100	100	
		可利用空地面积	100	103	103	105	
		层高	100	100	100	103	
		停车方便度	100	100	100	100	
4	权益情况指数	租约限制	100	102	102	102	
		他项权利限制	100	100	100	100	
		剩余使用年限	100	100	100	100	
5 各项因素修正	房地产名称	交易情况修正系数	市场状况修正系数	区位状况修正系数	实物状况修正系数	权益状况修正系数	修正价格
	高诚工业园	0.9804	1.0000	1.1092	0.9426	0.9804	40.2
	龙洞厂房	0.9804	1.0000	1.0309	0.9613	0.9804	42.9
	棠东园区厂房	0.9804	1.0000	1.0628	0.8724	0.9804	37.4

C、确定租金价格

本次评估采用算术平均值来确定评估对象月租金市场单价，则：

$$\text{月租金评估单价} = (40.2 + 42.9 + 37.4) \div 3$$

$$= 40 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{月)} \text{ (取整)}$$

(2) 空置和租金损失率测算

本次空置率取值参考 2021 年广州市园区物业的空置率情况，结合区域内类似物业历年来的租赁行情及评估对象目前使用状况，经综合分析考虑确定租赁使用时的有效租金收入约为 94%（即租金收入损失、物业空置损失合计为 6%）。

(3) 有效毛收入测算

将前述各数据代入房地年总收益测算公式房地年总收益=月毛租金×12×出租率=40×12×94%=451.20（元/m²·年）

(4) 其他收入

其他收入主要为租赁押金利息收入，根据当地市场情况，一般约定收取押金为 2 个月租金，评估基准日一年期存款利率为 1.5%，同时考虑空置和租金损失 6%，则：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= 40 \times 2 \times 1.5\% \times (1-6\%) \\ &= 1.13 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

(5) 房地产年总收益

$$\begin{aligned} \text{房地产年总收益} &= \text{有效毛收入} + \text{其他收入} \\ &= 451.20 + 1.13 \\ &= 452.33 \text{ (元/m}^2 \cdot \text{年)} \end{aligned}$$

3、确定房屋出租总费用

房地产出租年总费用及年运营费用，是维持房地产正常使用或营业的必要费用，包括房地产税、保险费、人员工资及办公费用、保持房地产正常运转的成本(建筑物及相关场地的维护、维修费)、为承租人提供服务的费用(如清洁、保安)等。

根据相关规定，结合区域内类似物业历年来的租赁行情及评估对象目前使用状



况，综合分析确定出租费用如下表：

税费项目		征收依据	金额（元）
A、房产税		根据《中华人民共和国房产税暂行条例》及规定，对出租房屋应按租金收入的 12% 税率征收房产税。同时，据财税[2016]43 号文件，房产出租的，计征房产税的租金收入不含增值税，则应纳房产税=含税租金收入 ÷ (1+5%) × 12%	51.60
B、增值税及附加		=a+b+c+d	24.10
a	增值税	由于无法计算出增值税进项税额，可抵扣进项税无法准确测算或者客观反映，本次评估测算按一般纳税人中的简易计税方式进行，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)及《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，增值税为不含增值税的年租金收入的 5% [或含增值税年租金收入的 5% / (1+5%)]	21.50
b	城市建设维护税	根据《中华人民共和国城市建设维护税暂行条例》，城市建设维护税为增值税的 7%，为不含增值税的年租金收入的 0.35%	1.50
c	教育费附加	有关征收教育费附加的规定，教育费附加为增值税的 3%，为不含增值税的年租金收入的 0.15%	0.65
d	地方教育附加费	根据省政府公布的《印发广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法的通知》，地方教育附加费为增值税的 2%，为不含增值税的年租金收入的 0.1%	0.45
C、年管理费		包含保险费、人员工资及办公费用，取年租金收入的 2.0%	9.00
D、年维修费用		包含保持房地产正常运转的成本(建筑物及相关场地的维护、维修费)，取年租金收入的 1%	4.50
E、保险费		取年租金收入的 0.2%	0.90



F、印花税	取年租金收入的 0.1%	0.50
房地产年出租总费用合计		90.60

综上所述，房地出租年总费用为 90.60 元/m²·年。

4、房地产年纯收益

房地年纯收益=房地年总收益—房地出租年总费用

$$=452.33-90.60$$

$$=361.73 \text{ (元/m}^2\cdot\text{年)}$$

5、确定房地还原利率

采用安全利率加风险调整值，结合市场租售情况确定资本化率。

其中风险调整值包括行业风险报酬率、经营风险报酬率及其他风险报酬率。

①安全利率

取央行发布的一年期存款利率为 1.5%作为安全利率。

②行业风险报酬率

房地产行业在我国是一个发展迅速，规模庞大和充分竞争成熟度较高的行业，整个行业竞争十分激烈。国家对房地产行业宏观调控呈加强趋势，故行业风险报酬率为 2.0%。

③经营风险报酬率

评估对象为工业厂区，该类房产受地段位置、交通便捷度、物业特征等多重因素影响，评估对象所处区域为交通方便，道路通达度较高，周边配套设施较齐全，综合考虑分析经营风险报酬率取 1.5%。

④其他风险报酬率：包括汇率风险、利率风险等，其他风险报酬率取 0.5%。

还原利率=安全利率+行业风险报酬率+经营风险报酬率+其他风险报酬=1.5%+
2.0%+1.5%+0.5%=5.5%

6、确定收益年限

根据委托人提供的《不动产权证书》（粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号）显示，所属土地使用权性质为国有土地使用权，土地使用年限 50 年，从 2010 年 3 月 10 日起，于评估基准日 2022 年 11 月 1 日，土地剩余使用年限为 37.35 年；房屋结构为钢混结构，1990 年 1 月建成，房屋剩余经济使用年限约 27.17 年，根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），结合实际情况和谨慎性原则，本次评估以土地剩余使用年限 27.17 年确定为收益年限。

7、确定房地年纯收益递增幅度

参考近几年广州市工业物业租金市场增长情况，随着该区域经济的发展及各项配套设施的进一步完善，合理预期该区域房地产租售价格会平稳上升。

本次取租金收益增长率为 2.5%，则 $g=2.5\%$ 。

8、测算收益价格

房地收益价格=房地年纯收益÷(房地还原利率-房地年纯收益递增幅度)×[1-(1+房地年纯收益递增幅度)^{收益年限}/(1+房地还原利率)^{收益年限}]
$$=361.73 \div (5.5\% - 2.5\%) \times [1 - (1 + 2.5\%)^{27.17} \div (1 + 5.5\%)^{27.17}]$$
$$=6,550.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

故：收益法测算天河区燕富路 21 号评估单价为 6,550.00 元/m²。

评估总值=6,550.00 元/m²×947.12 m²=6,203,600.00 (元)

(二) 成本法测算过程



A.土地测算过程-基准地价系数修正法

1)土地概况

产权证号：粤(2017)广州市不动产权第02214233号

土地使用权人：广东燕塘乳业股份有限公司

位置：天河区燕富路21号

用途：牛奶工业仓

共用地面积：301.40平方米

用地性质：出让

土地使用年期：使用年限50年，从2010年3月10日起

四至：东至燕塘大院，南至燕富路，西至燕塘大院，北至燕塘大院

宗地形状：较规则

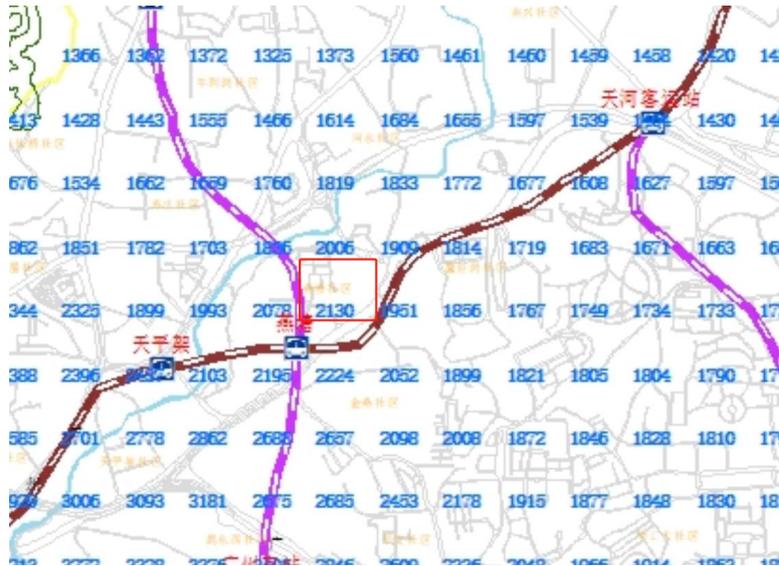
图幅地号：D3309-10-2(145)

2)基准地价内涵

根据广州市规划和自然资源局关于公布广州市2021年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告（穗规划资源字〔2022〕14号），广州市工业国有建设用地基准地价内涵：基准地价的评估基准日为2021年1月1日，平均容积率1.0，土地使用年限50年，开发程度：“五通一平”是指宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整，价格类型为地面地价。

3)确定评估对象土地的基准地价

参照广州市 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告（穗规划资源字（2022）14 号），根据委估宗地所处的位置和网格点地价图，确定评估对象网格点基准地价原值为 2130 元/平方米（地面地价），见下图：



4) 期日修正系数

本次评估基准日为 2022 年 11 月 1 日，与基准地价所对应的基准日 2021 年 1 月 1 日距离约两年时间，参考广东省城市地价动态监测报告发布的广州市地价指数情况，本次评估确定期日修正系数为 $K_1=1.14$ 。

广东省各城市2021年度地价增长率

城市	环比增长率 (%)				同比增长率 (%)			
	总体	商服	住宅	工业	总体	商服	住宅	工业
广州	1.07%	0.26%	1.33%	3.09%	3.63%	1.47%	4.41%	7.18%

5) 土地使用年限修正

评估对象土地剩余使用年限为 37.35 年，基准地价内涵土地使用年限为 50 年，需要进行土地使用年限修正。参考广州市 2021 年国有建设用地使用权基准地价更新成果的通告（穗规划资源字〔2022〕14 号），工业用地土地还原率为 5.22%，根据土地年限修正公式：

$$K_2 = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：K—使用年期修正系数

r—土地还原率 5.22% [参考广州市基准地价工业土地还原率为 5.22%]

m—待估宗地土地使用年期（年），至评估基准日本次待估宗地剩余使用年限为 37.35 年。

n—基准地价土地设定使用年限。

$$\begin{aligned} \text{即年期修正 } K_2 &= [1 - 1 / (1 + 5.22\%)^{37.35}] / [1 - 1 / (1 + 5.22\%)^{50}] \\ &= 0.9230 \end{aligned}$$

6) 容积率修正

工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	1.5	2.0	2.5	3.0	$r > 3$
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	$0.42 \times r$

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观实际，此次基准地价成果，工业用地暂不作容积率修正，即容积率修正系数 K_3 为 1.0000。

7) 区域因素修正

本次基准地价采用网格点地价，故不需考虑区域因素修正。

8) 个别因素修正

工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
宗地 形状	指标说明	形状规则，对 土地利用极为有利	形状较规则，对 土地利用较为有利	形状基本规则， 对土地利用无不良影响	形状较不规则， 对土地利用有一定影响	形状不规则，对 土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基 承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地 大小	指标说明	宗地 面积大	宗地面积 较大	宗地面积 适中	宗地面积 偏小	宗地面积 过小
	修正系数	2	1	0	-1	-2

因素修正系数表

序号	影响因素	条件说明	修正系数(%)
1	宗地形状	形状较规则，对土地利用较为有利	1%
2	宗地地基承载力	宗地地基承载力状况良好	1%
3	宗地大小	宗地面积较小	-2%
合计			0%

9) 临江（海）修正

临珠江前后航道、白沙河、西华海、沙贝海、白坭河、巴江河、鸦岗河、流溪河、三枝香水道、市桥水道、沥滘水道、沙湾水道、蕉门水道、珠江出海口增江河、东江河航道、从化区流溪河主航道等两岸的首宗建设用地（城市道路用地、绿地与广场等用地除外），其临江(海)建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上有一定幅度的增加。根据其对价格影响，工业用地其临江(海)建设用地红线以内 50 米部分的基准地价在原基础上增加 30%。

本次委估宗地不存在上述临江（海）情况，不做修正。

10) 开发程度修正

根据基准地价对应价值定义为市政基础设施配套程度达到“五通一平”（宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），评估对象土地开发程度为六通一平，参考广州市基准地价土地开发程度修正（详见下表）进行修正。

土地使用开发程度修正表

土地开发程度	开发项目及成本（元/m ² ）							五通一平合计（元/m ² ）	六通一平合计（元/m ² ）
	通上水	通下水	通电	通讯	通路	通气	土地平整		
参考范围值	10~40	5~20	50~90	6~20	50~90	20~40	25~50	146~310	166~350
一级区建成区平均值	30	20	90	20	90	40	40	290	330
二级区建成区平均值	25	20	80	20	80	35	35	260	295
三级区建成区平均值	20	15	70	15	70	30	30	220	250
四级区建成区平均值	20	12	60	12	60	25	30	194	219
以上建成区外的未开发	12	10	50	10	50	25	25	157	182

一级区：越秀区、海珠区、荔湾区、天河区；二级区：白云区、黄埔区；三级区：花都区、番禺区、南沙区；四级区：增城区、从化区。

注：本表仅供参考，实际操作时应根据待评估宗的具体开发状况，参照上表进行修正。

评估对象宗地位于天河区(一级区建成区)，参考上表修正系数，本次土地使用开发程度修正 40 元/m²。

11) 土地使用权价格确定

根据基准地价系数修正法计算公式：

$$\begin{aligned}
 \text{被评估宗地地面单价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + \text{土地开发程度修正} \\
 &= 2130 \times 1.14 \times 0.9230 \times 1.0000 \times (1 + 0\%) + 40 \\
 &= 2280 (\text{元}/\text{m}^2) (\text{取整至十位})
 \end{aligned}$$

$$\text{土地总价} = 2280 \times 301.40 = 687,200.00 (\text{元})$$

B. 建筑物测算过程

成本法评估即以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息，得出该等房屋建筑的重置全价。然后根据该等房屋建筑的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

委估建筑物可以参照当地工程造价管理站公布的工程造价分析表确定其重置价值，因此采用成本法进行评估。

成本法的基本公式为：

- 1) 评估值 = 重置成本 × 成新率
- 2) 重置成本 = 建安综合造价 + 前期费用及其他费用 + 利息 + 合理利润
- 3) 综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

(3) 开发建造成本

a. 建筑安装工程费

建筑安装工程费包括土建工程费用、安装工程费用、装饰装修工程费用等，其中：土建工程费包括基础部分、地上及地下土建部分等建筑工程造价；装饰工程费包括外墙装饰、门窗工程、室内工程装饰等建筑工程造价；安装工程费包括水电消防等安装费用。

参考广州市建设工程造价管理站公布的广州市房屋建筑工程 2021 年度参考造价，评估目前实际用途为办公和仓库，本次评估参考钢混结构厂房（不含地下室）单方造价为 2165 元/m²，结合评估对象的建筑结构、层数、功能布局、内部工程完成进度等各方面状况，确定评估对象建筑安装工程费为 2415 元/m²。

参考案例如下：

单位：元/m²

类型	土建装饰				安装	备注			
	地下 土建	地下 装饰	地上 土建	地上 装饰		电梯	中央 空调	地下 室 层数	其他
住宅	6 层及 6 层以下	-	-	1406	879	462			
	7 层以上且总高度 ≤ 80 米			1384	1029	635			含装配式，不含空调
	80 米 < 总高度 ≤ 100 米	4479	738	1517	1171	655	√		1-3 层
	100 米 < 总高度 ≤ 150 米			1810	2619	886			含精装修
办公	5 层及 5 层以下	-	-	1684	797	352			
	6 层及 6 层以上且总高度 ≤ 100 米			1299	822	955			
	100 米 < 总高度 ≤ 150 米	5634	984	1625	1296	1410	√	√	1-2 层
	150 米 < 总高度 ≤ 300 米			1971	3090	1733			含幕墙

委估房地产配备一部电梯（单方造价本次评估修正+100 元/m²）、第三层为办公区域，装修较好（单方造价本次评估修正+150 元/m²），即：

$$\text{评估对象建筑安装工程费}=2165+100+150=2415(\text{元}/\text{m}^2)$$

b. 勘察设计费

工程勘察收费是指勘察人根据发包人的委托，收集已有资料、现场踏勘、制订勘察纲要，进行测绘、勘探、取样、试验、测试、检测、监测等勘察作业，以及编制工程勘察文件和岩土工程设计文件等收取的费用；工程设计收费是指设计人根据发包人的委托，提供编制建设项目初步设计文件、施工图设计文件、非标准设备设计文件所收取的费用。

参考《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），勘察设计费实行市场调节价，结合委估建设项目的规模和预算情况，勘察设计费按建安工程费的 3.80% 计取，则：

$$\begin{aligned}\text{勘察设计费} &= \text{建筑安装工程费} \times \text{相应费率} \\ &= 2415 \times 3.80\% \\ &= 91.77(\text{元}/\text{m}^2)。\end{aligned}$$

c. 城市基础设施配套费

包括所需的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、热力等设施建设费用及与市政设施的接口、增容费、其他有关的公共设施建设的统筹费用。根据广东省物价局、广东省财政厅发布的《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价〔2003〕160号）文件规定，广州地区，小区项目由 5.5% 调为 5%，零散项目由 11% 调为 10.5%，建筑物为钢混 4 层，计算基数（10 层以下）为 1080 元/平方米。则：

$$\begin{aligned}\text{城市基础设施配套费} &= \text{建筑安装工程费} \times \text{相应费率} \\ &= 1080 \times 10.5\% \\ &= 113.40(\text{元}/\text{m}^2)。\end{aligned}$$

d. 公共配套设施建设费

公共配套设施建设费，包括城市规划要求配套的教育（如幼儿园）、医疗卫生（如医院）、文化体育（如文化活动中心）、社区服务（如居委会）、市政公用（如公共厕所）等非营业性设施的建设费用。本次评估结合评估对象实际状况考虑，该项费用未投入使用，取值为 0.00 元。

e. 工程监理、招标代理服务费等

参考《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299号），上述 2 项费用实行市场调节价，目前广州市对建设工程项目监理一般采用市场化模式（以招投标方为主）确定，受市场竞争机制影响，不同的监理单位监理不同的工程项目其所需工程监理费亦有一定的差异，一般约为造价 1.0%-2.0% 之间。本次取费率 1.92%，则：

工程监理、招标代理服务费=建筑安装工程费×相应费率=2415×1.92%=46.36(元/m²)。

f. 可行性研究费及环境影响咨询费

参考国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格〔2015〕299号)，建设项目前期咨询费实行市场调节价，结合评估对象实际情况，取费率 0.77%，则：

可行性研究费及环境影响咨询费=建筑安装工程费×相应费率=2415×0.77%=18.60(元/m²)。

g. 不可预见费用

为建设过程中发生的不可预见的费用(如恶劣天气等影响)，一般按建安工程费的 1%-5%计取，本次取开发建设成本及开发管理费的 3%，则有：

$$\begin{aligned}\text{不可预见费用} &= \text{建筑安装工程费} \times 3\% \\ &= 2415 \times 3\% \\ &= 72.45(\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

h. 开发建造成本为：

开发建造成本=建筑安装工程费+勘察设计费+城市基础设施配套费+公共配套设施建设费+工程监理、招标代理服务费+可行性研究费及环境影响咨询费+不可预见费

$$\begin{aligned}&= 2415 + 91.77 + 113.40 + 0 + 46.36 + 18.60 + 72.45 \\ &= 2,758.00(\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

(4) 管理费用

管理费用是为管理和组织待估房地产开发经营活动所发生的各种费用，包括项目建设所需的项目管理人员工资及福利费、办公费、差旅费等，参考《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)，结合评估对象特点和投资规模，本次管理费按建筑物开发成本的 3%计。则有：

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= \text{开发建造成本} \times 3\% \\ &= 2,758.00 \times 3\% \\ &= 82.74(\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

(5) 利息

投资无论是借贷资金还是自有资金都应该计算资金成本，因为借贷资金要支付贷款利息，自有资金要放弃可得的存款利息，即基于资金机会成本的考虑。根据待估房地产状况及区域内类似房地产开发建设历时情况，确定评估对象建成至此在建进度下历时整个项目约 0.6 年。假设建筑物开发成本、管理费用等在开发建设期内均匀投入，计息周期为 0.3 年[测算过程备注：开发建设周期÷2]。年利率确定是以中国人民银行公布的评估基准日一年以内(含一年)年期贷款利率

4.35%算，并按复利计息，则有：

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{开发建造成本} + \text{管理费用}) \times [(1 + 4.35\%)^{0.3} - 1] \\ &= (2,758.00 + 82.74) \times [(1 + 4.35\%)^{0.3} - 1] \\ &= 36.52 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

(6) 开发利润

利润是正常条件下开发商所能获得的平均利润。参考企业绩效评价标准值（2021）房地产行业成本费用利润率，参考类似物业并结合评估对象特点，确定开发利润水平。本次开发利润以投资利润率计，即计算基数为开发成本、管理费用之和，本次评估确认投资利润率取为 13.2%，则：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{开发建造成本} + \text{管理费用}) \times \text{投资利润率 } 13.2\% \\ &= (2,758.00 + 82.74) \times 13.2\% \\ &= 374.98 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

(7) 建筑物重置成本确定

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{利息} + \text{开发利润} \\ &= 2415 + 425.32 + 36.52 + 374.98 \\ &= 3,250.00 (\text{元}/\text{m}^2) \quad (\text{取整至十位}) \end{aligned}$$

(8) 综合成新率的确定

根据委估建筑物类型、用途、实际使用时间、环境和条件、维修保养状况以及现有状况、依据建筑物的基础、主体结构、围蔽结构、装修及附属设施等各部分的完好程度，结合建筑物的使用年限，综合确定该建筑物成新率。

a. 年限成新率

评估对象建筑物为钢混结构，现作办公和仓库使用，建成于 1990 年，楼龄约 32.8 年，根据房屋经济耐用年限，钢混结构非生产性用房耐用年限为 60 年，房屋建筑物剩余使用年限约为 27.2 年，土地剩余使用年限为 38.18 年，根据孰短原则，年限成新率 = $27.2 \div (32.8 + 27.2) = 45\%$ 。

b. 现场勘查成新率

现场勘察成新率，通过现场打分，得到该建筑物的现场勘察成新率，见下表：

项目		标准分数 (%)	评定分数 (%)
结构 G	1、基础	25	18
	2、承重结构	25	15
	3、非承重结构	15	10
	4、屋面	20	10

	5、地面	15	8
	小计：(1+2+3+4+5)× 权重 0.60=60.00%		
装饰 S	6、门窗	25	13
	7、内外装饰	40	15
	8、其他	35	15
	小计：(6+7+8)× 权重 0.20=20.00%		
设备 B	9、水卫	50	25
	10、电照	50	25
	小计：(9+10)× 权重 0.20=20.00%		
鉴定评定分数：G+S+B=55%			

则该建筑物的现场勘查成新率为 55%。

c. 综合成新率

经综合分析，取年限成新率的权重为 40%、现场勘查成新率的权重为 60%，根据上述公式，则：

评估对象建筑物综合成新率=45%×40%+55%×60%=51%。

(9) 委估建筑物评估单价

评估单价=3,250.00×51%

=1,660.00(元/m²)(取整至十位)

评估总值=1,660.00 元/m²×947.12 m²=1,572,200.00 (元)

C. 房地评估总值

房地评估总值=土地评估总值+建筑物评估总值

=687,200.00+1,572,200.00

=2,259,400.00 (元)

(三) 本次评估分别采用了收益法和成本法进行评估，两种方法的评估结果有一定差异，我们对两种方法的测算结果及方法适用性分析如下：

收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取委估房地产的价值，成本法是从资产投入角度出发，模拟房地产的开发建设方式进行测算；考虑到评估对象位于广州市中心，所在的区域房地产近年来发展迅速，房价升幅较快，采用成本法的测算精度较低，且模拟完整的开发建设过程相对容易发生偏差，成本法测算结果相对收益法评估精度略差，采用收益法评估结果更能体现本次委估房地产的市场价值。

第四节 评估结论及其分析

一、评估结论

本次评估分别采用了收益法和成本法进行评估，两种方法的评估结果有一定差异，我们对两种方法的测算结果及方法适用性分析如下：

1、收益法评估结果

采用收益法评估的天河区燕富路 21 号房地产在评估基准日的市场价值为人民币 6,203,600.00 元，增值 5,216,288.78 元，增值率 528.33%。

2、成本法评估结果

采用成本法评估的天河区燕富路 21 号房地产在评估基准日的市场价值为人民币 2,259,400.00 元，增值 1,272,088.78 元，增值率 128.84%。

3、评估结论选取

收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取委估房地产的价值，成本法是从资产投入角度出发，模拟房地产的开发建设方式进行测算；考虑到评估对象位于广州市天河区，所在的区域房地产近年来发展迅速，房价升幅较快，采用成本法的测算精度较低，且模拟完整的开发建设过程相对容易发生偏差，成本法测算结果相对收益法评估精度略差，采用收益法评估结果更能体现本次委估房地产的市场价值。

故：采用收益法评估的「燕塘乳业」委估的天河区燕富路 21 号房地产于评估基准日 2022 年 11 月 1 日的市场价值为：人民币 6,203,600.00 元（大写：人民币陆佰贰拾万叁仟陆佰元整）。

4、评估结论与账面价值变动情况及说明

本次评估增值额为 5,216,288.78 元，增值率 528.33%，主要原因如下：委估房地产为早期购买，由于广州市天河区近年经济增长和基础设施不断完善带动房地产价值的提高，造成评估增值。

评估价值内涵为房地合一价，含增值税，但未扣除房产交易环节的各项税费。

二、评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论系对评估基准日资产市场价值的反映；
- 4、本评估结论只在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；
- 5、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

6、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

7、本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

三、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

名称：广东燕塘乳业股份有限公司（以下简称：「燕塘乳业」）

统一信用代码：91440000617435581X

企业类型：其他股份有限公司(上市)

注册资本：人民币 15735 万元

法定代表人：李志平

成立日期：2002 年 12 月 30 日

营业期限：2002 年 12 月 30 日至无固定期限

注册地址：广州市黄埔区香荔路 188 号

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、关于评估目的的说明

「燕塘乳业」拟出售物业，为此，委托评估机构对广州市天河区燕富路 21 号房地产市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为广州市天河区燕富路 21 号房地产市场价值。

（二）评估范围

评估范围为「燕塘乳业」申报评估的位于广州市天河区燕富路 21 号房地产；具体详见《评估申报明细表》。

本次委估房地产不存在抵押权。

纳入评估范围的各项房地产的法律权属资料均由「燕塘乳业」提供，「燕塘乳业」对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责任。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2022 年 11 月 1 日。

评估基准日是由「燕塘乳业」确定。

五、资产清查情况的说明

「燕塘乳业」为配合资产评估工作，对纳入以上评估范围的资产组织开展了清查工作，清查情况如下：

(一) 列入本次资产清查范围的资产如下：

本次资产清查范围为广州市天河区燕富路 21 号房地产，建筑面积 947.12 平方米。具体明细如下。

序号	产权证编号	地址	规划用途	实际用途	结构、总楼层	实际所在楼层	土地使用年限	竣工时间	共用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	备注
1	粤(2017)广州市不动产权第 02214233 号	天河区燕富路 21 号	仓库	办公、仓库	钢混 4 层	整栋	使用年限 50 年， 从 2010 年 3 月 10 日起	1990 年	301.40	947.12	出租

(二) 清查工作的组织实施

清查工作主要是由「燕塘乳业」工作人员将评估范围内房地产填制评估申报表，对资产的产权文件进行收集整理。

(三) 清查中发现的问题

无。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

七、资料清单

「燕塘乳业」提供的资产评估资料主要包括：

- 1、评估机构与「燕塘乳业」签订的《资产评估委托合同》；
- 2、「燕塘乳业」营业执照（复印件）；
- 3、不动产权证书（复印件）；
- 4、评估申报明细表；
- 5、委托人及产权持有单位承诺函；
- 6、其他与评估资产相关的资料。

(本页为委托人和产权持有单位签章页，无正文)

委托人和产权持有单位（签章）：广东燕塘乳业股份有限公司

法定代表人：

2022年12月13日

