

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



关于广州市花都宏基实业有限公司

拟公开拍卖所涉及的位于广州市花都区新华街

新华工业区 0204116 地块

# 资产评估报告

度量衡咨询字[2022]-第 GZ0016 号

评估基准日：2022 年 09 月 15 日

资产评估报告日：2022 年 10 月 08 日



广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司

广东省东莞市南城區鴻福西路 81 号国际商会大厦 1606 室

电话(Tel):0769-2338 0772

Email: gddlhpg@126.com



## 目 录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 声明.....                | 1  |
| 资产评估报告摘要.....          | 1  |
| 资产评估报告正文.....          | 1  |
| 一、委托方及其他资产评估报告使用人..... | 1  |
| 二、评估目的.....            | 1  |
| 三、评估对象和评估范围.....       | 2  |
| 四、价值类型.....            | 2  |
| 五、评估基准日.....           | 3  |
| 六、评估依据.....            | 3  |
| 七、评估方法.....            | 4  |
| 八、评估程序实施过程和情况.....     | 5  |
| 九、评估假设.....            | 6  |
| 十、评估结论.....            | 8  |
| 十一、特别事项说明.....         | 8  |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....   | 9  |
| 十三、资产评估报告日.....        | 10 |
| 资产评估报告附件.....          | 11 |

## 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、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。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托方、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方、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，其他任何机构和人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、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。

六、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和资料及其他重要资料等由委托方和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）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。

七、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。

八、本资产评估报告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、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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、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。





广州市花都宏基实业有限公司  
拟公开拍卖所涉及的  
位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块

资产评估报告摘要

度量衡咨询字[2022]-第 GZ0016 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。

广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司接受 广州市花都宏基实业有限公司的委托，就 广州市花都宏基实业有限公司拟公开拍卖之经济行为，所涉及的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：广州市花都宏基实业有限公司拟公开拍卖，为此，广州市花都宏基实业有限公司委托本公司对所申报位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：广州市花都宏基实业有限公司的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块的市场价值，与评估对象相对应的评估范围为广州市花都宏基实业有限公司的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块。

三、评估基准日：2022 年 09 月 15 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：收益法

六、评估结论：

采用收益法评估的广州市花都宏基实业有限公司位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块于评估基准日的评估值为：15,873,000 元人民币。

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报告日 2022 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 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。



广州市花都宏基实业有限公司  
拟公开拍卖所涉及的  
位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块  
资产评估报告正文

度量衡咨询字[2022]-第 GZ0016 号

广州市花都宏基实业有限公司：

本公司接受 贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法，实施必要的评估程序，对广州市花都宏基实业有限公司拟公开拍卖之行为所涉及的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块于 2022 年 09 月 15 日的价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、资产占有方及其他资产评估报告使用人

(一)委托方

名称：广州市花都宏基实业有限公司（贵公司）

统一社会信用代码：914401147181423152

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：广州市花都区新华街新华工业区大布路 23 号

法定代表人：徐耀清

注册资本：叁佰万元整

成立日期：1999 年 11 月 19 日

营业执照：1999 年 11 月 19 日至长期

经营范围：批发业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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)资产占有方

名称：广州市花都宏基实业有限公司。

(三)评估报告使用人

与本次评估目的相关的当事人。

二、评估目的

广州市花都宏基实业有限公司拟公开拍卖，为此，广州市花都宏基实业有限公司委托本公司对所申报位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块的



市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### 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，评估对象为广州市花都宏基实业有限公司申报的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块的市场价值。

与上述评估对象相对应的评估范围为广州市花都宏基实业有限公司申报评估的其于评估基准日的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块，不包含地上建筑物。

#### (二)评估范围的基本情况

##### 1、评估对象权益状况

据委托方资料显示以及现场勘测时向有关当事人的询问，该土地土地使用权人为广州市花都宏基实业有限公司，座落于广州市花都区新华街新华工业区，《国有土地使用证》证号为花国用（2006）第 721415 号，地号为 0204116，地类（用途）为工矿仓储用地（221），使用权类型为出让，证载面积为 25677.73 平方米，使用终止日期为 2053 年 10 月 29 日，剩余土地使用年限约为 31 年。

##### 2、评估对象实物状况

于评估基准日时，该评估地块已实现宗地外“五通”（“五通”是指宗地红线外基础设施达到通路、排水、供水、通电、通讯）及宗地内土地平整。（另据委托方介绍，该评估地块上已建有十二幢建筑物，总建筑面积约为九万平方米，均为钢筋混凝土结构，现用作厂房、办公楼、宿舍之用，但因地上建筑物均为未办理《房地产权证》，鉴于委托方要求，本次评估范围仅为该地块的土地使用权，不包含地上建筑物）

##### 3、评估对象所在区域概况

评估对象位于花都区新华工业区，邻平步大道、云峰路，有花 9、21、80 路等公交车在附近设站，周边道路系统完善，交通方便。评估对象所在区域附近有石头记矿物、广州铁路职业技术学院等，基础设施和公共服务设施较完善。评估对象所在的新华工业区工业厂房较多，主要经营化工类、珠宝类以及皮具箱包类等商品，工业氛围较好。

### 四、价值类型

#### (一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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与评估对象有关的公开拍卖之交易，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,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

## 五、评估基准日

本次评估基准日是 2022 年 09 月 15 日。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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)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,2016 年 12 月 1 日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正,2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布)。

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

4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布)。

5.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布;2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过,2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布;2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过,2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

6.《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 50 号公布;2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

7.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号,财政部、国家税务总局,2016 年 3 月 23 日)。

8.其他相关法律、法规和规范性文件。

### (二)评估准则依据

1.《资产评估准则—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——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
- 6.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 7.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 9.《资产评估对象法律权属指导意见》(会协[2017]48号)。
- 10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
- 11.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

### (三)资产权属依据

- 1.委托方的《国有土地使用证》复印件;

### (四)取价依据

- 1.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料。
- 2.与被评估企业所在行业有关的区域市场等统计分析资料。
- 3.《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)。
- 4.有关价格目录或报价资料。
- 5.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 6.与本次评估有关的其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一)评估方法的选择

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,我们对委估资产进行了必要的调查及市场背景分析,实施了我们认为必要的其他程序,在此基础上,分别对市场法、成本法与收益法三种评估方法的适用性进行了分析判断(对市场法、成本法与收益法的分析判断情况见下段论述),最终根据评估目的及资产特点确定采用收益法进行评估。

### (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),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,分析收益法、市场法和成本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。



评估基本方法的介绍：市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近出售类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。收益法是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

#### 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

市场比较法指将评估对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。由于评估对象的特点，单独土地交易案例难以获取，不宜采用市场法评估。

##### 2、关于采用收益法进行评估的说明

收益法是预测评估对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象所在区域同类房地产出租情况活跃，出租案例可以获取，可采用收益法进行评估。

##### 3、关于不采用成本法进行评估的说明

成本法是求取评估对象在价值时点各个组成部分的价格，然后将各个组成部分的价格进行累加得到评估对象的一种方法。

成本法要求在市场发展不完善地区使用，而评估对象所在区域房地产发展较为完善，成本法测算结果偏低，不能反映评估对象真实价值，故不适合采用成本法进行评估。

## 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

通过向委托方了解总体方案，明确委托方和其他资产评估报告使用人、被评估企业、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，最终决定与委托方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，评估人员现场对被评估资产进行调查工作，主要包括检查验证申报评估的相关产权属证明材料；结合委托方对资产使用状况的介绍，对所委估土地的位置、区域位置等进行判断等。

#### (五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

#### (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方。

#### (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进行的。

### 3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债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企业造成重大不利影响。

### 2.对委托方和/或相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托方和/或相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托方和/或相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托方和/或相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

### 3.对从与委托方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方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。

### 4.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。

#### 5.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、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；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而记录、保管、存放等，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于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现场调查，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)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对在建设工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；⑤对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

## 十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在广州市花都宏基实业有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用收益法评估的位于广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块于评估基准日的市场价值为人民币：15,873,000 元（大写：人民币壹仟伍佰捌拾柒万叁仟元整）。评估结果如下表所示。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 09 月 15 日

金额单位：人民币元

| 序号 | 评估项目                      | 土地面积(m <sup>2</sup> ) | 评估单价 | 评估价值       | 备注        |
|----|---------------------------|-----------------------|------|------------|-----------|
| 1  | 广州市花都区新华街新华工业区 0204116 地块 | 25,677.73             | 618  | 15,873,000 | 不含地上建筑物价值 |
| 合计 |                           | 25,677.73             |      | 15,873,000 |           |

有关评估结果的详细内容详见附件《资产评估结果明细表》。

## 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。

#### (一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

据委托方介绍,该评估地块上已建有十二幢建筑物,总建筑面积约为九万平方米,均为钢筋混凝土结构,现用作厂房、办公楼、宿舍之用,建筑物均为未办理《房地产权证》,鉴于委托方要求,本次评估范围仅为该地块的土地使用权,不包含地上建筑物。

#### (二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

#### (三)重要的利用专家工作及相關报告情况

本次评估未利用专家工作及相關报告。

#### (四)重大期后事项

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

### 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方、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方、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。

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报告日起不超过一年。

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委托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,本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

#### (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

本公司资产评估师王娟、田利于 2022 年 10 月 08 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

资产评估师：  
44180109

资产评估师：  
44190005

广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司



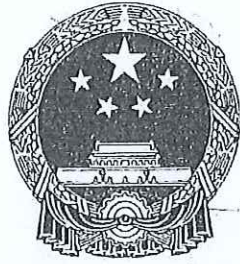
二〇二二年十月八日





## 资产评估报告附件

- 附件一：委托方的营业执照(复印件)；
- 附件二：委托方及被评估单位承诺函(复印件)；
- 附件三：土地使用权证书(复印件)；
- 附件四：委估资产位置图及照片(复印件)；
- 附件五：广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司营业执照(复印件)；
- 附件六：资产评估机构登记备案文件及签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件七：资产评估结果明细表。



# 营业执照

(副本)

编号 S2112014014421 (1-1)

统一社会信用代码 914401147181423152

|    |                      |
|----|----------------------|
| 名称 | 广州市花都宏基实业有限公司        |
| 类型 | 有限责任公司(法人独资)         |
| 住所 | 广州市花都区新华街新华工业区大布路23号 |

|       |   |  |
|-------|---|--|
| 法定代表人 | 徐耀清   |  |
| 注册资本  | 叁佰万元整   |  |
| 成立日期  | 1999年11月19日   |  |
| 营业期限  | 1999年11月19日至长期  |  |
| 经营范围  | 批发业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动。) |  |



登记机关





## 委托方及被评估单位承诺函

广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司：

因 公开拍卖 事宜，故委托你公司对该经济行为所涉及的 广州市花都宏基实业有限公司位于广州市花都区新华街新华工业区 25677.73 m<sup>2</sup>工矿仓储用地 的市场价值进行评估。为确保贵评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位作出以下承诺并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其它资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
2. 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；
3. 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；
4. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债生重大事项在“关于进行资产评估的有关事项说明”中披露充分，无任何隐瞒事项；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
6. 所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
7. 不干预评估工作。
8. 严格按照评估报告中所述的评估目的使用报告。

委托方及被评估单位（公章）：



法定代表人（签名）：\_\_\_\_\_

年 月 日



1850  
1851  
1852  
1853  
1854  
1855  
1856  
1857  
1858  
1859  
1860  
1861  
1862  
1863  
1864  
1865  
1866  
1867  
1868  
1869  
1870  
1871  
1872  
1873  
1874  
1875  
1876  
1877  
1878  
1879  
1880  
1881  
1882  
1883  
1884  
1885  
1886  
1887  
1888  
1889  
1890  
1891  
1892  
1893  
1894  
1895  
1896  
1897  
1898  
1899  
1900



花 国用 ( 2006 ) 第 721415 号

|        |                         |      |                         |
|--------|-------------------------|------|-------------------------|
| 土地使用权人 | 广州市花都宏基实业有限公司           |      |                         |
| 座落     | 广州市花都区新华街新华工业区          |      |                         |
| 地号     | 0204116                 | 图号   |                         |
| 地类(用途) | 工矿仓储用地(221)             | 取得价格 |                         |
| 使用权类型  | 出让                      | 终止日期 | 2053-10-29              |
| 使用权面积  | 25677.73 M <sup>2</sup> | 其中   | 25677.73 M <sup>2</sup> |
|        |                         | 独用面积 |                         |
|        |                         | 分摊面积 | M <sup>2</sup>          |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



证书监制机关 登记机关



X=416063.8400 Y=589703.2680 Z= 0.0000  
 X=416045.4724 Y=589641.5973 Z= 0.0000  
 X=416029.7889 Y=589580.5794 Z= 0.0000  
 X=416023.1167 Y=589542.5518 Z= 0.0000  
 X=416164.1916 Y=589550.0862 Z= 0.0000

25677.7330

事 记

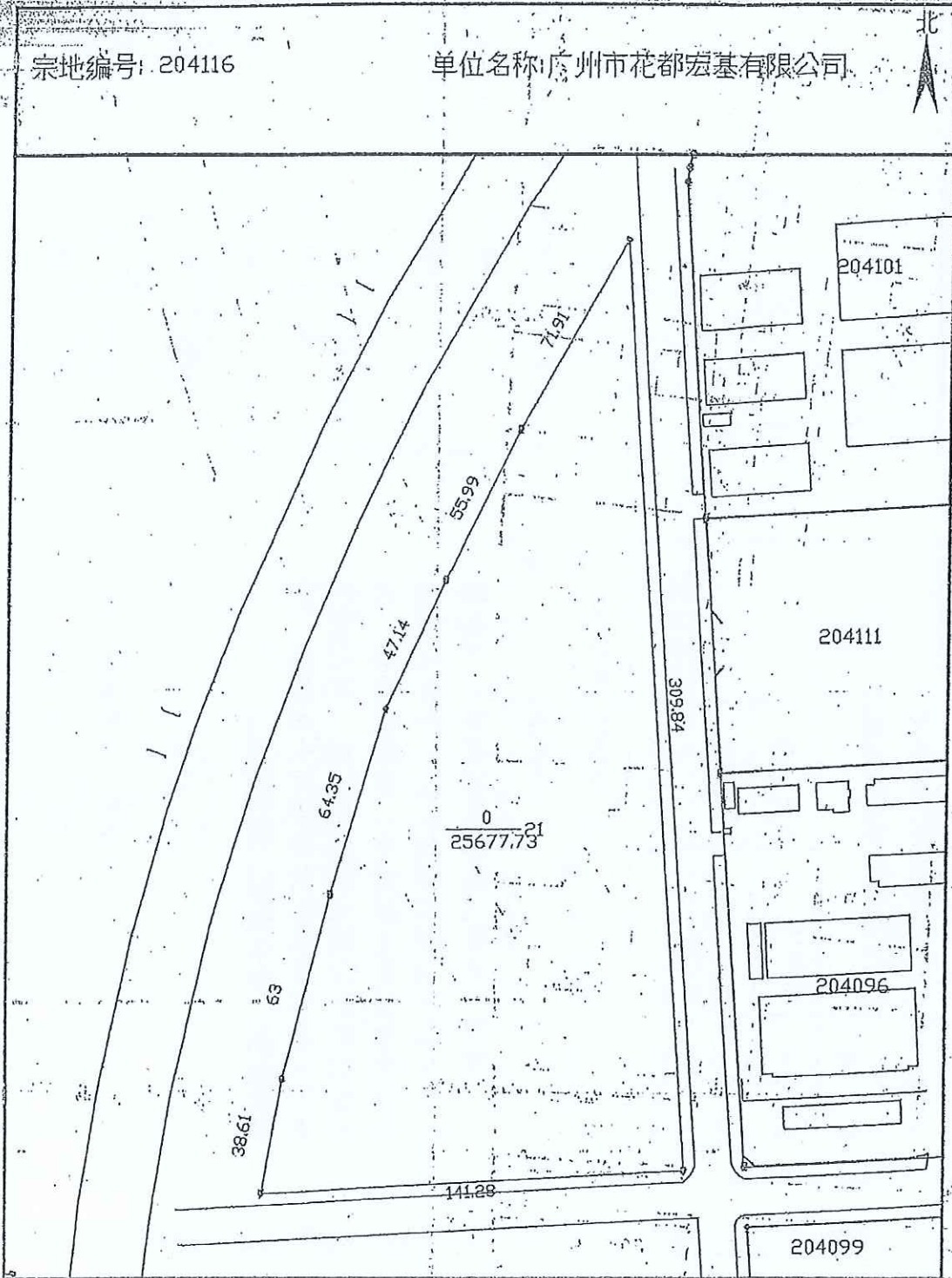
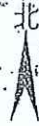


0204116330

# 宗地 图

宗地编号: 204116

单位名称: 广州市花都宏基有限公司



绘图日期: 2006.03.07

1 : 2000

绘图员: gy

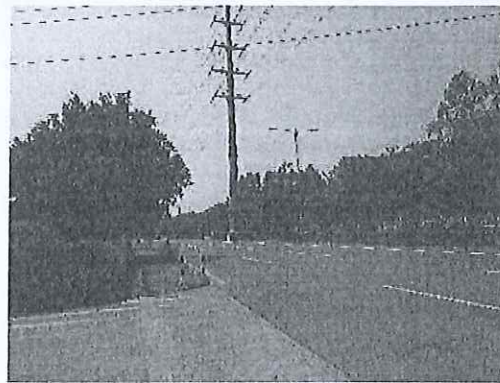
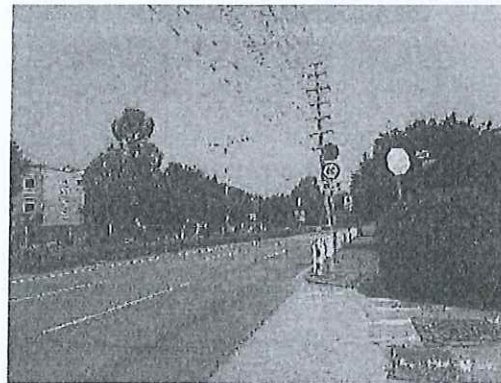
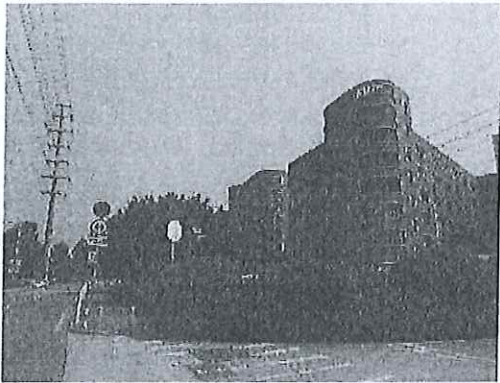
审核日期:

审核员:





委估资产照片





\*44409744294\*



# 营业执照

统一社会信用代码  
91441900564543983X

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。



(副本) (副本号:1-1)

名称 广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司

注册资本 人民币伍佰万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年11月15日

法定代表人 张魁

营业期限 长期

经营范围 企业整体资产评估、无形资产评估、单项资产评估(房地产、机械  
设备、流动资产、无形资产)、土地评估、土地规划、土地规  
划、土地整理、征地拆迁咨询、土地节约集约利用  
评价、房地产评估、房地产经纪、房地产工程咨询  
、城市更新评估咨询、拆迁补偿方案咨询;土地  
、房地产征收价值评估;项目评估,建设项目可行性  
研究,政府绩效评价,社会稳定风险评估。(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 广东省东莞市南城街道鸿福西路南  
城段81号1606室



登记机关

2021年4月



国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至5月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

# 广东省财政厅

粤财评备〔2021〕14号

## 广东省财政厅关于中山安大资产房地产土地 评估有限公司等6家机构的变更备案公告

中山安大资产房地产土地评估有限公司、广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司、广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司、广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司、广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司、广东鸿泰资产土地房地产评估有限公司等6家机构报来的《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97号）的有关规定，予以变更备案。

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

| 公司名称              | 变更项目 | 变更内容                                  |
|-------------------|------|---------------------------------------|
| 中山安大资产房地产土地评估有限公司 | 名称   | 名称由中山市安大资产评估有限公司变更为中山安大资产房地产土地评估有限公司。 |





| 公司名称                  | 变更项目     | 变更内容  |
|-----------------------|----------|---|
| 广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司  | 名称       | 名称由广东度量衡土地房地产资产评估顾问有限公司变更为广东度量衡土地房地产资产评估规划有限公司。                     |
| 广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司  | 股东       | 股东由丁峰、曾英、陈大源等3人变更为丁峰、曾英、蔡旭等3人。                                      |
| 广东广量资产土地房地产评估与规划有限公司  | 股东       | 股东由何翠群、刘虎、邓大明、李朋花、周云香等5人变更为何翠群、刘虎、邓大明、李朋花、周云香、简浩标等6人。               |
| 广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司 | 法定代表人    | 法定代表人由黄伟龙变更为杜鹏。   |
| 广东鸿泰资产土地房地产评估有限公司     | 法定代表人、股东 | 1. 法定代表人由王元敏变更为黄修勇。<br>2. 股东由王元敏、林志来、孙长贵、周爵等4人变更为黄修勇、林志来、孙长贵、周爵等4人。 |



特此公告。



公开方式：主动公开

抄送：省档案馆。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王娟

性别：女

登记编号：44190005

单位名称：广东度量衡土地房地产  
资产评估规划有限公司

初次执业登记日期：2019-01-24

年检信息：通过 (2021-05-11)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2021-07-30

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://ex.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：田利

性别：女

登记编号：44180109

单位名称：广东度量衡土地房地产  
资产评估规划有限公司

初次执业登记日期：2018-08-27

年检信息：2021年登记

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2021-08-09

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>

中国

# 资产评估结果明细表

评估基准日：2022年9月15日

委托人：广州市花都宏基实业有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权属人           | 权证编号              | 宗地位置                     | 土地使用权情况     |         |               |             | 评估价值                     |                          | 备注  |                        |           |
|----|---------------|-------------------|--------------------------|-------------|---------|---------------|-------------|--------------------------|--------------------------|-----|------------------------|-----------|
|    |               |                   |                          | 宗地证载用途      | 土地使用权类型 | 评估基准日实际开发程度   | 土地终止日期      | 证载土地面积 (m <sup>2</sup> ) | 评估土地面积 (m <sup>2</sup> ) |     | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (百位取整) |
| 1  | 广州市花都宏基实业有限公司 | 花国用(2006)第721415号 | 广州市花都区新华街新华工业区02041116地块 | 工矿仓储用地(221) | 国有出让    | 红线外“五通”，宗地内平整 | 2053年10月29日 | 25,677.73                | 25,677.73                | 618 | 15,873,000             | 不含地上建筑物价值 |
| 合计 |               |                   |                          |             |         |               |             | 25,677.73                | 25,677.73                |     | 15,873,000             |           |



评估机构：广东度量衡土地房产资产评估规划有限公司