

呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区
北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值

资产评估报告书

中联羊城评字【2017】第 FYMPZ0379 号

评协备案号码 1500123044170444 号

广东中联羊城资产评估有限公司
CHINAUNITED Y. C. APPRAISAL CO., LTD.

二〇一七年六月十五日

目录

资产评估师声明	1
摘 要	2
一、 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和范围	8
四、 价值类型	11
五、 评估基准日	12
六、 评估依据	12
七、 评估方法	14
八、 评估程序实施过程和情况	27
九、 评估假设	29
十、 评估结果	30
十一、 评估结果有关说明	31
十二、 特别事项说明	32
十三、 评估报告的使用限制	33
十四、 评估报告日	34
资产评估报告书附件	36

资产评估师声明

1、 本评估报告是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的。

2、 委托方或本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告。委托方或本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构和资产评估师不承担责任。

3、 本评估报告仅供委托方、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人，本评估机构和资产评估师不对此承担责任。

4、 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员遵循独立、客观、公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

6、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托方和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

7、 本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

8、 资产评估师已委派评估人员对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。本资产评估机构、资产评估师和其他资产评估专业人员不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

9、 本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑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果的影响。

呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区
北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值

资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2017】第 FYMPZ0379 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结果，应当认真阅读资产评估报告书正文。

广东中联羊城资产评估有限公司接受委托，依据国家有关法律法规、资产评估准则、技术规范、指导意见和相关文件，遵循客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案和工作计划，实施必要的评估程序，在基于报告所述特定的评估假设与限制条件下，采用与评估目的相匹配的评估标准与方法，对经济行为所对应的评估对象进行评估。资产评估情况摘要如下：

委托方：呈和科技股份有限公司

产权持有者：广州方凯集团有限公司

相关经济行为：呈和科技股份有限公司拟收购广州方凯集团有限公司所持有的位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产。

评估目的：为委托方拟收购资产，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广州方凯集团有限公司拥有的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值。

评估范围：评估目的涉及的位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营

科技园科华路 13 号房地产，总建筑面积 15,759 平方米，用地面积 25,206.4810 平方米。

价值类型：市场价值。

评估基准日：二〇一七年六月一日。

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用成本法和收益法进行评估。

评估结果：经实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等评估程序，在本报告的评估假设条件下，采用成本法评估计算委估资产评估结论为：

委估位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟捌佰玖拾玖万捌仟玖佰元（RMB 78,998,900 元）。

各项资产的具体明细详见附件“评估明细表”。

评估结果的有效期：按照评估报告准则和其他现行规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇一七年六月一日起至二〇一八年五月三十一日以内，才可以使用本评估报告。

特别事项说明：

1、至评估基准日，委估房地产的土地已办理国有土地使用证，证号为穗府国用(2015)第 14110031 号，土地使用权人为广州方凯集团有限公司，但房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。本次评估设定评估对象于评估基准日时实际持有人为广州方凯集团有限公司，评估计算中评估对象的建筑面积来源于委托方提供的《建设工程规划验收合格证》（穗云规验证[2005]64 号）附件 - 《规划验收测量记录册》，若评估对象实际面积与上述资料中的面积数据存在差异，评估结果需作相应调整。

2、根据《国有土地使用证》穗府国用(2015)第 14110031 号附注，该宗地建成的所有建筑（包括地下建筑、地上建筑及附属设施）必须整体确

权，不得分割转让。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

评估结果的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结果是作为委托方实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托方和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结果使用有效期限内使用。

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

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

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

呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区
北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值
资 产 评 估 报 告

中联羊城评字【2017】第 FYMPZ0379 号

呈和科技股份有限公司：

广东中联羊城资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关的法律、法规、资产评估准则、资产评估原则、技术规范和指导意见，以及相关的文件资料，遵守客观、公正、独立、科学的原则，通过制定相应的评估方案与工作计划，实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，基于特定的评估假设与限制条件下，采用成本法和收益法，对呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州方凯集团有限公司所持有的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产在二〇一七年六月一日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方

1、 基本情况

名称：呈和科技股份有限公司；

住所：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科强路 2 号；

统一社会信用代码：91440111734903428Y；

法定代表人：赵文林；

成立日期：2002 年 01 月 31 日；

注册资本：5000.000000万人民币；

类型：股份有限公司；

经营范围：化工产品批发（含危险化学品；不含成品油、易制毒化学品）；无机盐制造（监控化学品、危险化学品除外）；有机化学原料制造（监控化学品、危险化学品除外）；其他非危险基础化学原料制造；化学试剂和助剂制造（监控化学品、危险化学品除外）；化工产品批发（危险化学品除外）；货物进出口（专营专控商品除外）；技术进出口；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；日用塑料制品制造；医疗卫生用塑料制品制造；生物分解塑料制品制造；塑料板、管、型材制造；人造纤维（纤维素纤维）制造；涂料制造（监控化学品、危险化学品除外）；油墨及类似产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；颜料制造；染料制造；合成纤维单（聚合）体制造（监控化学品、危险化学品除外）；其他合成材料制造（监控化学品、危险化学品除外）；专项化学用品制造（监控化学品、危险化学品除外）；化妆品制造；其他日用化学产品制造（监控化学品、危险化学品除外）；材料科学研究、技术开发；食品科学技术研究服务；医学研究和试验发展；药品研发；化工产品检测服务；实验室检测（涉及许可项目的需取得许可后方可从事经营）；新材料技术推广服务；环保技术推广服务；科技信息咨询服务。

（二） 产权持有者

1、 基本情况

名称：广州方凯集团有限公司；

住所：广州市越秀区东风中路268号23楼2309-2312室；

统一社会信用代码：9144010174357024X9；

法定代表人：陈亚妹；

成立日期：2002年11月07日；

注册资本：3100.000000万人民币；

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)；

经营范围：企业自有资金投资；投资咨询服务；企业管理咨询服务；专用设备安装（电梯、锅炉除外）；电子产品设计服务（仅限分支机构经营）；电子、通信与自动控制技术研究、开发（仅限分支机构经营）；变压器、整流器和电感器制造（仅限分支机构经营）；电容器及其配套设备制造（仅限分支机构经营）；配电开关控制设备制造（仅限分支机构经营）。

与委托人的关系：本次资产评估的委托人为呈和科技股份有限公司，产权持有单位为广州方凯集团有限公司。委托人与产权持有单位无关联关系，委托人拟收购产权持有单位的资产。

2、 委估资产权属来源及变更情况：

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》(穗云规建证[2004]第 54 号)，广州民营科技园管理委员会于 2004 年申请在太和镇大沥村以南一环路以北地段（广州市民营科技园控规 B-10 地块）报建 2 幢 1 层、1 幢 2 层、1 幢 3 层建筑。根据穗云规函[2005]376 号，广州市城市规划局白云区分局于 2005 年同意该建设工程建设单位由“广州民营科技园管理委员会”变更为“广州方凯集团有限公司”。该工程于 2005 年取得《建设工程规划验收合格证》（穗云规验证[2005]64 号）。广州方凯集团有限公司于 2015 年 1 月 16 日签订国有建设用地使用权出让合同（440111-2015-00000），取得广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧民营科技园 BT03039 地块，使用权面积 25206.4810 平方米，出让年限自 2015 年 2 月 16 日起计算，土地使用权出让年限为工业用地 50 年。评估基准日时，该房地产已办理国有土地使用证，权证号为穗府国用（2015）第 14110031 号，土地使用权人为广州方凯集团有限公司，房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。

(三) 其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托方、产权持有

者和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

呈和科技股份有限公司拟收购广州方凯集团有限公司所持有的位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产。

本资产评估报告是作为呈和科技股份有限公司拟收购资产，提供广州方凯集团有限公司所持有的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产在评估基准日时市场价值的参考依据。

三、 评估对象和范围

根据委托，本次评估对象是广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值，评估范围是评估目的涉及的位于广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产，总建筑面积 15,759 平方米，用地面积 25,206.4810 平方米。

1、 权属状况

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》(穗云规建证[2004]第 54 号)，广州民营科技园管理委员会于 2004 年申请在太和镇大沥村以南一环路以北地段(广州市民营科技园控规 B-10 地块)报建 2 幢 1 层、1 幢 2 层、1 幢 3 层建筑。根据穗云规函[2005]376 号，广州市城市规划局白云区分局于 2005 年同意该建设工程建设单位由“广州民营科技园管理委员会”变更为“广州方凯集团有限公司”。该工程于 2005 年取得《建设工程规划验收合格证》(穗云规验证[2005]64 号)。广州方凯集团有限公司于 2015 年 1 月 16 日签订国有建设用地使用权出让合同(440111-2015-00000)，取得广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧民营科技园 BT03039 地块，使用权面积

25206.4810 平方米，出让年限自 2015 年 2 月 16 日起计算，土地使用权出让年限为工业用地 50 年。评估基准日时，该房地产已办理国有土地使用证，权证号为穗府国用（2015）第 14110031 号，土地使用权人为广州方凯集团有限公司，房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。

2、 区域状况：

位置：广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号；

道路通达度：临近北太路、科强路，道路通达度较好；

交通便捷度：附近设有民科园北门、太和（民营科技园）公交站，有 797 路、735 路、563 路、夜 76 路等多路公交车途经，交通便利度较好；

公共配套设施：银行、医院等公共设施完善；

基础配套设施：水、电、气、道路、电讯等基础配套设施完善；

规划发展：评估对象位于民营科技园内，规划发展程度良好；

周边建筑物：周边有广州给力源电子有限公司、白云化工实业有限公司、广州民营科技园公寓。

3、 物理状况

(1) 土地基本情况

根据委托人提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2015）第 14110031 号）复印件及评估人员现场查勘，待估房地产所在土地所有权性质为国有土地，使用权面积为 25206.4810 平方米。宗地上盖建筑物合计建基面积为 11942 平方米，其余部分为空地。土地用途为工业用地。土地取得方式为出让，已征收国有土地使用权出让金。出让年限自 2015 年 2 月 16 日起计算，土地使用权出让年限为工业用地 50 年。

(2) 建筑物基本情况

A、厂房

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢结构；

层数、建筑面积：一层，建筑面积 8,724 平方米。

装修：外墙部分贴外墙砖，部分为彩钢板，内墙部分抹灰，室内地面部分油环氧树脂，天花彩钢板，装钢门，铝合金窗。水电管线暗敷，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装修装饰维护良好，外墙面墙砖完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

B、办公楼

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数、面积：三层，建筑面积 3,282 平方米。

装修：外墙为玻璃幕墙，内墙部分扇灰，部分贴墙砖，室内地面铺抛光砖，天花为石膏板吊顶，装玻璃门、木门，铝合金窗。水电管线暗敷，装有两台电梯，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装修装饰维护良好，外墙面完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

C、科研楼

建成时间：建成于 2005 年。

建筑物结构：钢筋混凝土结构；

层数、面积：二层，建筑面积 3,753 平方米。

装修：外墙部分贴外墙砖，内墙扇灰，室内地面部分油环氧树脂，天花抹灰，装钢门、木门，铝合金窗。水电管线暗敷，保养维护情况良好。

使用现状：待估房地产基础稳固，未见明显沉降，结构完好，未见明显的结构缺陷。整体外墙、内墙、公用区域门窗维护良好，门窗完整良好，供电、供水、排水、照明等设施保养良好，使用正常。评估对象整体装饰装修维护良好，外墙面墙砖完好，内墙面平整光洁，室内地面完好，天花完好，门窗完整良好。

房地产由产权持有者使用中。

四、价值类型

从经济行为和评估目的分析:基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的价值参考意见,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。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

“公平交易”是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。

五、 评估基准日

- 1、 本项目资产评估基准日为二〇一七年六月一日；
- 2、 评估基准日是由委托方在综合考虑实现经济行为的需要、被评估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求等因素后确定；
- 3、 本次评估采用的价格均为评估基准日的有效价格或标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一) 法律法规依据

- 1、 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号）；
- 3、 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 4、 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）。

(二) 评估准则和规范依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企[2004]20 号）；
- 1、 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号文）；
- 2、 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

- 3、 《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 4、 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协【2012】248 号）；
- 5、 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 6、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会会协[2003]18 号）；
- 7、 《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第 797 号文，GB/T50291-2015）；
- 8、 《城镇土地分等定级规程》（国土资厅发（2015）12 号文，GB/T18507—2014）；
- 9、 《城镇土地估价规程》（国土资厅发（2015）12 号文，GB/T18508—2014）。

（三） 权属依据

- 1、 《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程规划验收合格证》等文件；
- 2、 委托方、产权持有者提供的资产清查评估明细表；
- 3、 其他相关产权证明资料。

（四） 取价依据

- 1、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 2、 房地产所在地的房地产市场交易价格信息；
- 3、 《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告》（穗国房字（2015）579 号）；
- 4、 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；
- 5、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

七、 评估方法

(一) 资产评估的基本方法

资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

1、 市场法

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

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

市场法包括市场比较法、基准地价修正法等

2、 收益法

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

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

收益法的基本方法包括收益现值法、租金还原法、假设开发法等。

3、 成本法

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

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

成本法的基本评估方法包括重置成本法、复原成本法等。

(二) 评估方法的选择

1、市场法的适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对类似房地产的成交价格 in 建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以此求取评估对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：

比准价格 = 可比实例价格 V_0 × 交易情况修正系数 A_z × 市场状况修正系数 B_z × 房地产状况修正系数 F_z

采用直接比较修正和调整公式，即：
$$V = V_0 \times \frac{A}{A_0} \times \frac{B}{B_0} \times \frac{F}{F_0}$$

其中： V = 评估对象比准价格；

V_0 = 可比实例成交价格；

A = 正常房地产市场价格指数；

A_0 = 比较实例实际成交价格指数；

B = 评估对象价值时点房地产价格指数；

B_0 = 可比实例成交日期房地产价格指数；

F = 评估对象房地产状况价格指数；

F_0 = 可比实例房地产状况价格指数。

由于评估对象所在地与评估对象相同或类似的房地产交易市场发育不

成熟，市场交易不活跃，可比房地产交易案例较少，不宜采用市场法评估。

2、收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，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，将其累加后得出评估对象的公开市场价值。

本次采用净收益按一定比例递增的收益法公式：

$$V = \frac{NOI}{R-r} \left[1 - \left(\frac{1+r}{1+R} \right)^n \right]$$

其中： V =待估房地产价值；

NOI =待估房地产未来 1 年的净收益；

R =报酬率；

r =收益期内年净收入递增率；

n =待估房地产未来可获收益的年限。

由于评估对象涉及资产实际用途为工业和办公用房，同类房地产可对外出租获取收益，市场上也有较多的租赁案例可供参考，故可采用收益法进行评估。

3、成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造委估房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估房地产的重置全价，扣除使用房地产产生的各种贬值因素，包括实体性贬值以及可能存在的经济性贬值、功能性贬值，以此评估委估房地产的市场价值。

成本法计算公式为： $V = V_L + C_B \times q_B$

其中： V = 待估房地产价值；

V_L = 待估房地产土地使用权价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置价格；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

由于在评估对象所在地与评估对象类似的房地产一般通过自行开发建设获得，当地的房地产建设市场规范，可以通过复核其原施工结算或与市场同类型房地产类比方式获得评估对象的工程量和单位造价信息，满足采用成本法评估的条件，故采用重置成本法评估。

(三) 运用评估方法进行评估

成本法评估过程

成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似房屋建筑物需要取得土地的成本和税费，以及所需的建筑安装工程费、税费、工程建设其他费用、分摊的固定资产投资必要的前期费用与管理费用等各项必要费用之和为基础，再加上占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑物的重置全价，然后根据该等房屋建筑物的使用及维护情况，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。成本法计算公式为：

$$V = V_L + C_B \times q_B$$

其中： V = 待估房地产价值；

V_L = 待估房地产土地使用权价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置全价；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

其中，土地使用权采用基准地价系数修正法计算。

基准地价系数修正法是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：

$$V = V_{lb} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j + V_{kf}$$

式中：V = 待估宗地价格；

V_{lb} = 与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

K_i = 影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

K_j = 估价基准日修正系数、土地使用年期等修正系数；

V_{kf} = 待估宗地土地开发程度修正值

评估案例（表 4-5 序号 1 厂房）

A 土地重置价值

土地重置价值包括土地使用权价值、购置税费、管理费用、销售费用、投资利息、开发利润。采用基准地价系数修正法评估土地使用权价值。

基准地价的确定

宗地所在地区：广州

基准地价文件：关于公布广州市国有建设用地使用权基准地价的通告（穗国房字〔2015〕579号）；

设定用途：工业；

地价基准日：2015/1/1；

设定容积率：1.0；

设定开发状态：五通一平；

土地级别：4级；

设定土地使用年期(年)：50；

评估面积 (m²)：25,206.48；

基准(网格点)地价：930元/平方米土地面积。

区域及个别因素修正

(广州)工业用地			取值/计算值	取值依据
个别因素综合修正				
k1	对外交通条件	-----	1%	临近北太路，交通便利度稍好
k2	形状	-----	1%	形状规则，便于利用
k3	面积	-----	0%	面积适中
k4	地形地质	-----	0%	地形地质条件处于正常水平
K	个别因素综合修正系数=(K1+...+kn)%		2%	

容积率等因素修正

R	楼层修正系数	地面地价	1.00	工业用地，不需进行容积率修正，修正系数取1。
T	期日修正系数= T1/T2	采用地价动态监测数据	1.21	根据《中国城市地价动态监测》系统公布的数据，当地工业用途用地于估价基准日的地价指数为1.21，于基准地价基准日的地价指数为1，则期日修正系数=1.21/1=1.21。
T1	估价基准日价格指数		1.21	
T2	基准地价基准日价格指数		1.00	
Y	土地使用年期修正系数=[1-(1+r) ⁿ]/[1-(1+r) ^N]		0.9917	
N	基准地价设定使用年期		50	待估宗地用途为工业，基准地价设定使用年限为50年。
n	待估宗地使用年期		48	待估宗地法定使用年限为50年，至估价基准日已使用2年，剩余使用年限为48年。
r	土地还原利率		@5.50%	土地还原利率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取1年期定期存款利率1.5%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似土地的市场状况，取4%，则土地还原利率=1.5%+4%=5.5%。
r1	安全利率	取一年期存款利率	1.50%	
r2	风险调整值		4.00%	

土地总价 = 1,131 × 25,206.48 = 28,508,500 元（取整至百位）

换算成楼面地价=1,808 元/平方米建筑面积，则土地取得成本：

序号	内容	参数取值	单价(元/m ²)	总价(元)	取值依据
VA	土地取得成本=VA1+VA2		1,862	16,244,348	
VA1	建设用地使用权购买价格	建筑面积地价	1,808	-	
VA2	土地取得税费	3.00%	54	-	土地取得税费主要为契税。根据国家税务部门的相关标准取地价的3%，即=1808.02976077162 × 3%=54元/平方米。

计算管理费用、销售费用、投资利息、开发利润：

管理费用	2.00%	37
销售费用	2.00%	37
投资利息	4.35%	84
开发利润	10.00%	186

则土地重置单价=1,862+37+37+84+186= 2,206 元

B 建筑物重置价值

(1) 总建安工程费

选取与估价对象类似的案例，分别对建造时间、地区价格、工程类别、楼层高度、基础、屋面、墙体、门窗、楼地面、内外墙、天花等进行比较并修正，计算出估价对象的建筑工程费，具体过程详见下表：

		待估实例(0)	可比实例(1)	
	工程名称	厂房	厂房	
	结构与层数	轻钢结构1层	轻钢结构1层	
	建筑面积(m ²)	8,724.00	3,231.00	
	实例单位造价(元/m ²)	-----	2839	
	价格时点	2017/6/1	2015年	
	造价指数	100	95	
A1	时间修正系数	-----	1.05	
	工程所在地区	广州市	广州市	
	地区价格指数	100	100	
A2	地区价格修正系数	-----	1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)	
A31	楼层高度	12.66	15.50	33
A32	基础	砖基础	砖基础	0
A33	屋面	彩钢板	彩钢板	0
A34	墙体	砖墙	砖墙	0
A35	装修及建筑附属设备及安装工程	含装饰和安装工程	含装饰和安装工程	0
AZ	工程特征条件指数=AZ0+ΣA[31~36]n	100	133	
A4	工程特征修正系数=BZ0/BZn	---	0.75	
	比准单价		2,247	

(2) 前期工程费

包括勘察测量费、总体规划、设计费、筹建费用、工程监理等费用，由于该等费用属于非行政性收费，根据评估对象所在地区价格行情，该等费用约占建筑安装工程费的 5.5%。

工程建设前期费用及其他费用=2,247×5.5%=123 元/平方米。其中各项取费标准及计算过程如下：

前期工程费包括建设管理费（含监理费）、勘察设计费、场地准备及临时设施费、工程保险费等，估算过程如下：

VB2	前期工程费=Σ(D1…Dn)		123	1,073,052	
D1	建设管理费(含监理费)	2.00%	45		根据当地收费水平，建设管理费(含监理费)取建安工程费用的2%，即=2247×2%=45元/平方米。
D2	勘察设计费	1.50%	34		根据当地收费水平，勘察设计费取建安工程费用的1.5%，即=2247×1.5%=34元/平方米。
D3	场地准备及临时设施费	1.00%	22		场地准备及临时设施费取建安工程费用的1%，即=2247×1%=22元/平方米。
D4	工程保险费	1.00%	22		工程保险费取建安工程费用的1%，即=2247×1%=22元/平方米。
D5	其他	0.00%	-		

(3) 建筑税费

建筑税费主要是城市基础设施建设费及报建等其他税费。具体如下：

VB5	建筑税费=E1+E2		112	977,088	
E1	城市基础设施建设费	4.00%	90		城市基础设施建设费取建安工程费用的4%，即=2247×4%=90元/平方米。
E2	报建等其他税费	1.00%	22		其他税费取建安工程费用的1%，即=2247×1%=22元/平方米。

建筑税费=城市基础设施建设费+报建等其他税费=90+22=112 元/平方米。

(4) 管理费用和销售费用

VC	管理费用 = (VA+VB) × VC1		50	436,200	管理费用取土地取得成本和开发成本的2%，即 = (1862.18204740292+2482) × 2%=50元/平方米。
VC1	管理费费率	2.00%			
VD	销售费用 = (VA+VB) × VC1		50	436,200	销售费用取土地取得成本和开发成本的2%，即 = (1862.18204740292+2482) × 2%=50元/平方米。
VD1	销售费率	2.00%			

(5) 投资利息

VE	投资利息（按单利计算）		54	471,096	评估时假设土地取得成本在估价时点一次投入，开发成本在开发期内均匀投入。则投资利息=土地取得成本×利率×开发周期+开发成本×利率×开发周期 /2=1862.18204740292×4.35%×1+2482×4.35%×1/2=54元/平方米。
VE1	总建设期（年）	1.0			项目面积为8724平方米，一般情况下同等规模的建筑开发周期1年。
VE2	年贷款利率	@4.35%			项目总建设期为1年，经查证，人民银行公布的同期贷款基准利率为4.35%。

(6) 开发利润

VG	开发利润		248	2,163,552	项目总建设期为1年，经调查当地同类房地产开发投资获利水平，取投资利润率为10%，则开发利润=开发成本×开发利润率=2482×10%=248元/平方米。
VG1	开发利润率	@10.00%			

建筑物重置单价=2,247+123+112+100+54+248=2,884元/平方米，

C、成新率的确定

J	建筑物成新率		78%		成新率的计算过程见下表。				
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年份	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值
		建筑结构工程	2005	12	50	0%	76%	1.00	76%
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重1	分部工程成新率	权重2	成新率估算值
	建筑工程	基础	良好		80%	0.25	80%	1.00	80%
		承重构件	良好		80%	0.25			
		非承重墙	良好		80%	0.15			
		屋顶	良好		80%	0.20			
		楼板	良好		80%	0.15			
						√			
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为0.5，完损评分法权重为0.5，则成新率=76%×0.5+80%×0.5=78%。		
		估算结果	76%	80%	78%				
		权重	0.50	0.50	√				

$$\begin{aligned}
 \text{评估单价（不含税）} &= \text{土地重置单价} + \text{建筑物重置单价} \times \text{成新率} \\
 &= 2,206 + 2,884 \times 78\% \\
 &= 4,456 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

计算销售税费以不含税价值为基数，其中增值税为 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%，合计为 5.5%，则销售税费=不含税评估单价×税率=4,456×5.5%=245 元/平方米

$$\text{评估单价（含税）} = 4,456 + 245 = 4,701 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估总价} = 4,701 \times 8,724 = 41,011,500 \text{ 元（取整至百位）}$$

收益法评估过程

收益法是根据同类物业所处地理位置的平均出租率水平、客观租金收入及费用，分析未来净收益水平，采用适宜的资本化率进行资本化计算确定估价值的一种估价方法。

$$V = \frac{NOI}{R - r} \left[1 - \left(\frac{1 + r}{1 + R} \right)^n \right]$$

基本公式：

其中：V = 待估房地产价值；

NOI = 待估房地产未来 1 年的净收益；

R = 报酬率；

$r =$ 收益期内年净收入递增率;

$n =$ 待估房地产未来可获收益的年限

评估案例（表 4-5 序号 1 厂房）

A、待估房地产未来首年的净收益 NOI

待估房地产未来首年的净收益 $NOI =$ 年毛收入 $E -$ 运营费用 C

(1) 年毛收入 E 的求取

年毛收入 $E =$ 年租金收入 $E1 +$ 年押金利息收入 $E2$

① 年租金收入 $E1$

年租金收入 $E1 =$ 年潜在毛租金收入 $-$ 空置和收租损失 $=$ 单位面积月租金 $E11 \times$ 建筑面积 $\times 12 -$ 单位面积月租金 $E11 \times$ 建筑面积 $\times 12 \times$ (空置率 $E12 +$ 租金损失率 $E13$)

a. 评估对象单位面积月租金 $E11$

根据评估对象的特点，评估人员通过走访中介等市场调查，选择了附近的同类型物业作比较实例，通过租赁情况修正、租赁日期修正、区域因素修正、个别因素修正后，得出评估对象于评估基准日时的客观月租金为 18.13 元/平方米。

b. 空置率预测 $E12$

在实际租赁经营中，存在空置的情况，由于评估对象附近同类型厂房出租率一般，取空置率为 5%。

c. 租金损失率 $E13$

根据同类物业租赁市场的收益情况，取租金损失率 2%。

则：收益期首年年租金收入 $E1 =$ 年潜在毛租金收入 $-$ 空置和收租损失 $=$ 单位面积月租金 $E11 \times$ 建筑面积 $\times 12 -$ 单位面积月租金 $E11 \times$ 建筑面积 $\times 12 \times$ (空置率 $E12 +$ 租金损失率 $E13$)

$$\begin{aligned} &=18.13 \times 8,724 \times 12 - 18.13 \times 8,724 \times 12 \times (5\% + 2\%) \\ &=158,166 \times 12 - 158,166 \times 12 \times 7\% \\ &=1,897,992 - 132,859 \\ &=1,765,133 \text{ 元} \end{aligned}$$

②年押金利息收入 E2

根据当地同类房地产出租方收取两个月的租金作为押金，并可获取押金的利息收入。经查证，价值时点人民银行公布的一年期定期存款利率为 1.5%，则：

年押金利息收入 $E2 = \text{月租金} \times 2 \times 1.5\% = 18.13 \times 8,724 \times 2 \times 1.5\% = 4,745 \text{ 元}$ 。

则：年毛收入 $E = E1 + E2 = 11,765,133 + 4,745 = 1,769,878 \text{ 元}$

(2) 年运营费用 C 的求取

年运营费用 $C = \text{增值税（含城建税及教育费附加）} C1 + \text{房产税} C2 + \text{租赁费用} C3 + \text{出租方经营管理费} C4 + \text{维修费} C5 + \text{房屋保险费} C6$

① 增值税（含城建税及教育费附加）C1

增值税为不含税租金收入的 5%，城建税为增值税的 7%，教育费附加及地方教育费附加合计为增值税的 5%，合计为有效租金收入的 5.6%，则增值税及附加 = 有效租金收入 / (1+5%) × 税率 = 1,765,133 / (1+5%) × 5.6% = 94,140 元。

② 房产税 C2

房产税 C2 为不含增值税租金收入的 12%。

房产税 $C2 = E1 / (1+5\%) \times 12\% = 1,765,133 \times 12\% = 201,729 \text{ 元}$ 。

③ 租赁费用 C3

根据当地房地产中介一般收费水平，租赁费用为有效租金收入的 1%。

租赁费用 $C3 = E1 \times 1\% = 17,651$ 元。

④ 出租方经营管理费 C4

根据广州市的一般水平，取出租方经营管理费为有效租金收入的 2%。

出租方经营管理费 $C4 = E1 \times 2\% = 35,303$ 元。

⑤ 经营维修费 C5

根据广州市的一般水平，维修费 C5 一般取有效租金收入的 2%。

维修费 $C5 = E1 \times 2\% = 35,303$ 元。

⑥ 房屋保险费 C6

取房屋重置价的 0.20%，经估算，房屋重置价为 2,500 元/平方米。

房屋保险费 $C6 = 43,620$ 元。

则：年运营费用 $C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 = 427,746$ 元。

(3) 首年净收益 NOI_1

首年净收益 $NOI_1 = \text{毛收入 } E - \text{运营费用 } C = 1,342,132$ 元

B、报酬率 R

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 1.5%，风险调整值根据委估房地产所在地社会经济发展和类似房地产的市场状况，取 4.5%，则报酬率 $= 1.5\% + 4.5\% = 6\%$ ：

C、收益期内年净收入递增率 r

评估对象所在位置繁华度一般、交通方便，管理完善，配套设施齐全，因此其未来收益呈上升趋势，预计年增长率 r 取 3%。

D、收益年期 n

房地产的收益年期受土地及建筑物使用年限两个因素的限制。

评估对象用地已收取国有建设用地使用权出让金，土地使用期限从 2015 年 2 月 16 日起计算，评估对象为工业用途，土地使用年限至 2065 年 2 月 15 日，自评估基准日期其剩余使用年限为 47.58 年。

评估对象建筑物为框架结构生产用房，约建成于 2005 年，其经济耐用年限为 50 年，剩余使用年限为 37.58 年。根据孰短原则，当土地使用权年限时长于或等于建筑物耐用年限，应根据建筑物耐用年限确定未来可获收益的年期，因此房地产未来收益年期取建筑物的剩余年限 37.58 年， $n=37.58$ 。

E、折现值

将以上数据代入公式：

$$V = \frac{NOI}{R - g} \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + R} \right)^n \right]$$

得出评估总价 $V=29,530,100$ 元

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作共分五个阶段进行。

(一) 前期准备阶段：

- 1、明确此次评估的目的、对象、范围及评估基准日；
- 2、签订委托业务约定书；

3、 依据初步调查了解的情况，拟定了评估的总体方案和现场实施方案。

(二) 资产清查核实阶段：

1、 根据评估需要，协助并指导产权持有人进行资产清查，填报资产评估申报明细表；

2、 听取产权持有人有关人员对待估资产状况（包括历史和现状）的介绍；

3、 核实产权持有人填报的有关资料及搜集产权证明文件；

4、 进行现场实物核实，对资产状况进行察看，作出记录，向资产管理人了解资产的取得、使用、管理状况。

(三) 评定估算阶段：

1、 根据委估资产的特点，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、购建协议等有关资料；

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，分项做出评定估算，并初步汇算出评估价值。

(四) 评估汇总阶段：

根据评估小组对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，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，组织审查评估报告，汇集工作底稿。最后，向委托方提交资产评估报告书。

九、 评估假设

(一) 评估基本假设

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

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

3、 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式，在原址持续使用。

(二) 关于评估对象的假设

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

2、 评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托方提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

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

4、 评估人员已对评估对象所涉及房地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。除评估师所知范围之外，假设评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无

潜在的质量缺陷。

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

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

7、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

（三）其他假设

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

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

十、评估结果

根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，经过实施清查核实、实地查勘、市场调查和评定估算等必要的评估程序，在前述之评估目的和相关评估假设下，待估广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值的评估结论为：

（一）采用成本法评估结果

采用成本法评估计算，委估资产市场价值评估结果如下：

委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地

产于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟捌佰玖拾玖万捌仟玖佰元（RMB 78,998,900 元）。

（二）采用收益法评估结果

采用收益法评估计算，委估资产市场价值评估结果如下：

委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟零肆拾贰万玖仟玖佰元（RMB 70,429,900 元）。

（三）评估结论的分析、确定和应用

采用成本法和收益法两种评估方法评估，结果相差 8,569,000 元，差异率为 12.17%。

由于评估对象未来收益期较长，未来租金收入的增长及正常净收益的估算难以准确量化，而且目前国内房地产市场租金与市价不匹配，收益法评估结果可能出现较大误差；在评估对象所在地与评估对象类似的房地产一般通过自行开发建设获得，当地的房地产建设市场规范，可以通过与市场同类型房地产类比方式获得评估对象的工程量和单位造价信息，采用成本途径将其累加后得出的结果能更真实反映委估资产价值。

基于以上因素的考虑，故本评估报告采用成本法的评估结果作为最终评估结论。即委估的广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值于二〇一七年六月一日的市场价值合计为人民币柒仟捌佰玖拾玖万捌仟玖佰元（RMB 78,998,900 元）。

评估结果的详细情况见本报告附件《资产评估明细表》。

十一、评估结果有关说明

1、 本评估结果未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能

需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响。

2、 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

3、 评估工作在很大程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结果产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明和其他资料并进行核查验证、分析整理，作为评估的依据，但不排除未知事项可能造成评估结果变动，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

4、 使用本评估结果需特别注意本报告所述之“评估假设”、“特别事项说明”。

5、 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

十二、特别事项说明

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

1、至评估基准日，委估房地产的土地已办理国有土地使用证，证号为

穗府国用(2015)第 14110031 号,土地使用权人为广州方凯集团有限公司,但房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。本次评估设定评估对象于评估基准日时实际持有人为广州方凯集团有限公司,评估计算中评估对象的建筑面积来源于委托方提供的《建设工程规划验收合格证》(穗云规验证[2005]64号)附件 - 《规划验收测量记录册》,若评估对象实际面积与上述资料中的面积数据存在差异,评估结果需作相应调整。

2、根据《国有土地使用证》穗府国用(2015)第 14110031 号附注,该宗地建成的所有建筑(包括地下建筑、地上建筑及附属设施)必须整体确权,不得分割转让。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

十三、评估报告的使用限制

1、 本评估报告只能用于评估报告中载明的评估目的和用途。若用于其他目的和用途,评估结果将失效,评估机构和资产评估师不承担任何相关义务和责任。

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

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

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

5、 本评估报告是以委托方提供的相关产权属证明材料复印件为依据,评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注,但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核,也未考虑评估对象权

属缺陷对其价值的影响。

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

7、 本评估报告只能由委托方和报告中载明的除委托方以外的其他报告使用者使用。除非事先得到书面授权使用，对于任何其他用途、或被出示或掌握本评估报告的其他人，评估机构和资产评估师将不承担任何义务或责任，不因本次评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向未经授权人追究由此造成损失的权利。

8、 未征得评估机构和资产评估师同意，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。

9、 按现行规定和评估准则，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。如超过壹年，应重新进行资产评估。

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

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年六月十五日。

(本页无正文)

广东中联羊城资产评估有限公司



资产评估师：梁东升

资产评估师：齐湛

二〇一七年六月十五日

资产评估报告书附件

- 1、 评估对象涉及的资产评估明细表 (共壹页)
- 2、 委托方企业营业执照复印件 (共壹页)
- 3、 产权持有单位企业营业执照复印件 (共壹页)
- 4、 评估对象涉及资产产权证明文件复印件 (共壹拾捌页)
- 5、 资产评估当事各方承诺函复印件 (共叁页)
- 6、 评估机构资产评估资格证书复印件 (共壹页)
- 7、 评估机构营业执照复印件 (共壹页)
- 8、 本评估项目签字资产评估师资格证书复印件 (共贰页)
- 9、 评估对象涉及的资产位置图 (共壹页)
- 10、 评估对象涉及的资产部分图片资料 (共壹页)

投资性房地产——房屋评估明细表

评估基准日：2017年6月1日

表4-5

金额单位：人民币元

被评估单位：广州方凯集团有限公司

序号	权证编号	地址	房屋名称	土地使用权面积 (m ²)	结构	建成 年月	建筑面积 (m ²)	层数	房屋用途	评估价值	备注
1	穗府国用(2015)第 14110031号	广州市白云区北太路 1633号广州民营科技 园科学路13号	厂房	25,206.4810	框架	2005年	8,724	1层	厂房	41,011,500	房地合一价值
2			办公楼		钢混	2005年	3,282	3层	办公	20,505,900	房地合一价值
3			科研楼		钢混	2005年	3,753	2层	办公	17,481,500	房地合一价值
合计							15,759			78,998,900	

被评估单位填表人：苏晓容

填表日期：2017年6月1日

评估人员：马文辉



营业执照

(副本)

编号 S0112016003723 (2/1)

统一社会信用代码 91440111734903428Y

名称	呈和科技股份有限公司
类型	股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)
住所	广州市白云区北太路1633号广州民营科技园科强路2号
法定代表人	赵文林
注册资本	伍仟万元整
成立日期	2002年01月30日
营业期限	2002年01月30日至长期
经营范围	研究和试验发展(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



2016年05月06日



营业执照

(副本)

编号 S0112015006135 (1/1)

统一社会信用代码 9144010174357024X9

名 称	广州方凯集团有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市越秀区东风中路268号23楼2309-2312室
法 定 代 表 人	陈亚妹
注 册 资 本	叁仟壹佰万圆整
成 立 日 期	2002年11月07日
营 业 期 限	2002年11月07日至 长期
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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



2016年07月28日

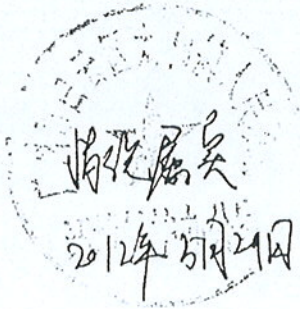
证 明

广州市白云区环境保护局：

我公司是广州民营科技园区内企业，公司原地址名称为“广州市白云区太和镇广州民营科技园内 B-10 地块”，现地址名称更改为“广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号”，两地址名称实属同一地点。

广州华成电器股份有限公司

2012年5月29日



✓

中华人民共和国

建设工程 规划许可证

中华人民共和国建设部



中华人民共和国

建设工程规划许可证

编号

穗云规建证[2004]54号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规

定,经审定,本建设工程符合城市规划要求,准予建设。

特发此证

发证机关

日期



二〇〇五年八月二十七日 换图

建设单位	广州民营科技园管理委员会
建设项目名称	厂房、办公楼、科研楼、电房
建设位置	太和镇大沥村以南一环路以北地段
建设规模	2幢1层、1幢2层、1幢3层,总建筑面积: 16454平方米。
附图及附件名称	一、附图 建筑报建图1份; 二、附件: 1. 建筑功能指标明细表1份; 2. 《建设工程审核书》1份; 3. 广州市建设工程放线测量记录册1份。

遵守事项:

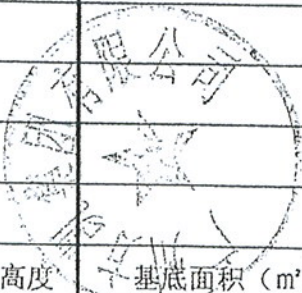
- 一、本证是城市规划区内,经城市规划行政主管部门审定,许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间,根据城市规划行政主管部门的要求,建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

穗云规建证[2004]54号附件1-1



建筑功能指标明细表

	项目1	幢数	层数	面积 (m ²)	项目2	幢数	层数	面积 (m ²)
		厂房	1	地上: 1 地下: 0	8690 0	办公楼	1	地上: 3 地下: 0
建筑功能指标明细表	功能名称		设计建筑面积		功能名称		设计建筑面积	
公建配套项目	厂房		8690		办公楼		3973	
主要功能								
其他项目								
	基底面积 (m ²)		住户数	建筑高度	基底面积 (m ²)		住户数	建筑高度
批准指标	8690			13.3	1506			14.15

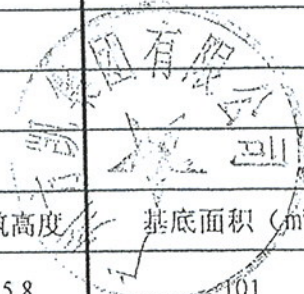


穗云规建证[2004]54号附件1-2



建筑功能指标明细表

	项目1	幢数	层数	面积 (m ²)	项目2	幢数	层数	面积 (m ²)
		科研楼	1	地上: 2	3690	电房	1	地上: 1
	地下: 0			0	地下: 0			0
建筑功能指标明细表	功能名称		设计建筑面积		功能名称		设计建筑面积	
主要功能	科研楼		3690		电房		101	
其他项目								
	基底面积 (m ²)		住户数	建筑高度	基底面积 (m ²)		住户数	建筑高度
批准指标	1567			15.8	101			4.5



建筑审核书

一、同意在穗规地证字[1998]第432号《建设用地规划许可证》核准征地红线范围内，按市规划局(2004)放0612号《放线测量记录册》和1:500实测地形图所标示位置、退缩间距及有关要求，报建1幢1层厂房，建筑面积：8690平方米；1幢3层办公楼，建筑面积：3973平方米；1幢2层科研楼，建筑面积：3690平方米；1幢1层电房，建筑面积：101平方米；总建筑面积16454平方米。

二、拟建工程涉及工程质量、市政给排水、地上地下管线、电力、电讯、园林绿化、交通组织、文物古墓、测量水文标志等问题，请直接与各有关专业主管部门联系，并按其意见办理，同时应符合规划要求。

三、应进行环境、绿化(包括建筑天面绿化)设计，环境及绿化应与本工程同时建设、实施。

四、有关公安消防、环境保护、卫生防疫等问题，应征求相应管理部门意见，并按其要求办理。

五、应按规划要求解决机动车的停放问题，停车场地面应作硬化处理或采用草坪砖处理。

六、室外空调器、附墙抽风机和防护设施等应统一设置，其中防护设施不得安装在窗户外侧，空调冷凝水应统一收集、排放。

七、室外自然地坪设计标高与周边道路标高的差应控制在0.3米以内。

八、工程竣工后请按规定联系办理建管验收。

二〇〇四年九月九日

二〇〇五年八月十七日

换图

广州市城市规划局白云区分局

穗云规函[2005]376号

关于变更建设单位名称的复函

广州方凯集团有限公司：

你公司送来申请变更穗云规建证[2004]54号《建设工程规划许可证》建设单位名称的文和有关资料收悉。经研究，现函复如下：

经查，广州民营科技园管理委员会经我局审批同意，取得位于广州市白云区太和镇广州民营科技园B-10地块的《建设工程规划许可证》（穗云规建证[2004]54号）。鉴于你公司已办理用地分割手续，根据穗规地证[2004]374号《建设用地规划许可证》，同意将原经我局核发的穗云规建证[2004]54号《建设工程规划许可证》建设单位名称由“广州民营科技园管理委员会”变更为“广州方凯集团有限公司”。

此复



二〇〇五年七月十七日



抄送：本局局领导、建管科、监检科

建设工程

规划验收合格证

广州市城市规划局



广州市城市规划局 建设工程规划验收合格证

编号 穗云规验证〔2005〕64号

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十八条、《广州市城市规划条例》第四十四条规定，经核定，本建设工程符合城市规划要求，验收合格。

特发此证



发证机关：二〇〇五年八月二十九日
日期：

建设单位	广州民营科技园管理委员会		
建设项目名称及类别	厂房、办公楼、科研楼、电房		
建设位置	白云区太和镇广州民营科技园B-10地块		
报建编号	穗云规建证[2004]54号		
验收测量记录册编号	(2005)复400		
建 设 规 模	项目使用性质	厂房、办公楼、科研楼、电房	
	地下建筑层数及面积(M ²)	0	
	地上建筑层数及面积(M ²)	1幢1层厂房、1幢3层办公楼、1幢2层科研楼、1幢1层电房	
	总建筑面积(M ²)	壹万陆仟肆佰伍拾肆平方米	
公 建 配 套	项目名称	独立设置的 配套公建用 地面积 (M ²)	建筑面积 (M ²)
			所在位置
备 注			
说 明	1、根据《广州市城市规划条例》第四十四条规定，取得本证后建设工程可投入使用和办理房地产权登记。 2、《广州市建设工程规划验收测量记录册》查本、竣工图查份 张为本证的附件。 3、未经城市规划行政主管部门审核批准，不得擅自改变建筑的使用性质，不得擅自改、扩、加建。		

穗规验字 [2005] 64 号附件
合 证

发

建设单位：广州民营科技园管理委员会

工程编号：(2004) 放 0612

(2005) 复 400

广州市建设工程
规划验收测量记录册

广州市城市规划局

2005年 7 月 28 日

说 明

- 1、为了加强广州市建设工程规划管理，根据《中华人民共和国城市规划法》、《广州市城市规划条例》及城市建设管理的有关规定，建立本测量记录册。
- 2、本测量记录册是《建设工程规划验收合格证》的附件，一式三份，分别由建设单位、测量单位、城市规划管理部门保存。
- 3、有关事项：
 - 1) 建设工程规划验收测量，执行《城市测量规范》，采用广州市平面坐标系统、高程系统。
 - 2) 建设工程规划验收测量资料不得涂改，否则无效。
 - 3) 进行规划验收的建设工程必须各个符合下列条件；
 - ① 建设工程已按审批要求完成土建工程和外墙装修，施工排栅已拆除。
 - ② 建设用地红线范围内的各类临时用房、围墙和其他需要拆除的建（构）筑物已经全部拆除，施工场地已清理完毕；
 - ③ 市政、规划公建配套工程（包括附属用房），绿化建设工程，建设用地范围内的道路以及其与外部市政道路连接的道路已建设完毕。

建设工程规划管理测量记录

《建设工程规划许可证》编号：穗云规建证[2004] 54 号


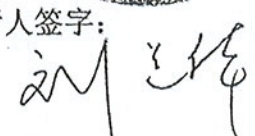
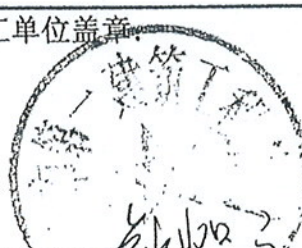



续建编号：穗规建字[] 第 号

穗规建字[] 第 号


一、建筑物验收测量成果资料（附后）

1、建筑物验收测量平面位置关系图、立面图

2、1:500 竣工测量地形图

<p>建设单位盖章：  负责人签字：  2005年8月1日</p>	<p>施工单位盖章：  负责人签字：  年 月 日</p>	<p>设计单位盖章：  负责人签字：  年 月 日</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

二、验收结果

<p>城市 规划 管理 部门 意见</p>	<p>同意核发《建设工程规划验收合格证》  盖章： 2005年8月29日</p>
---------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

建设工程竣工规划验收测量成果汇总表

建设单位		广州民营科技园管理委员会							
建设项目名称及类别		厂房、办公楼、科研楼 (建筑类)							
建设位置		太和镇大沥村以南一环路以北地段							
用地证号									
报建编号 (包括换图及调整设计的复函)		穗云规建证[2004]54号							
建筑物名称		层数		建筑物高度 (M)	幢数	住宅户数		阳台面积 (m ²)	
		地上	地下			报建	验收	报建	验收
项目 1	厂房	1		12.66	1				
项目 2	办公楼	3		13.25	1				
项目 3	科研楼	2		16.63	1				
项目 4	电房	1		4.41	1				
用地指标		项目			报建 (m ²)		验收 (m ²)		
		基底面积			厂房: 7979 8690 办公楼: 1506 科研楼: 1567 电房: 101		厂房: 8724 办公楼: 1538 科研楼: 1575 电房: 105		
		总用地面积							
		绿地面积							
建筑指标	建筑面积 (m ²)			位置及轴线					
			报建	验收	报建		验收		
	总建筑面积		16454 15642	15864					
	计算容积率面积			15744					
	项目 1 (厂房)	地上	7979 8690	8724	1-7/A-M		1-7/A-M		
		地下							
	项目 2 (办公楼)	地上	3973	3282	1-11/A-F		1-11/A-F		
		地下							
	项目 3 (科研楼)	地上	3690	3753	1-10/A-H		1-10/A-H		
地下									
项目 4 (电房)	地上	101	105			1-5/A-B			
	地下								
备注: 建设单位未能提供电房的报建有关资料, 故报建栏无法填写。									

(续表)

建设工程竣工规划验收测量成果汇总表

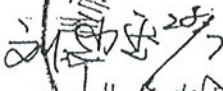
公 建 配 套 项 目	项目名称	建筑面积 (m ²)		位置或备注	
		报建	验收	报建	验收
其 他 项 目	项目名称	建筑面积 (m ²)		位置或备注	
		报建	验收	报建	验收
	地下汽车库				
	地下非机动车库				
	地上汽车库				
	地上非机动车库				
	地下设备用房				
	首层架空				
	其他层架空				
	避难层				
	屋顶梯屋及机房		120		1-3/A-C 9-10/E-H
说 明	一、计算容积率面积为总建筑面积中扣除地下车库及设备用房、所有架空面积、避难层、屋顶梯屋机房水池面积之外的建筑面积。 二、公建配套项目面积为净建筑面积，不含其分摊面积。 三、基底面积是指首层外墙（柱）外包线所围合范围的建筑面积。 四、首层架空面积不包含该层的架空汽车库和非机动车库面积。				


测量者: 刘建忠 2005年7月28日 检查者: 吴一东 2005年7月28日

建设工程规划验收测量情况说明

建设单位	广州民营科技园管理委员会
报建编号	穗云规建证[2004]54号
建设位置	太和镇大沥村以南一环路以北地段
工程编号	2005 复 400

建设工程符合竣工测量要求。

作业员 / 日期:  2005-07-07

测量单位负责人 / 日期:  2005-07-07



备注:

收

收

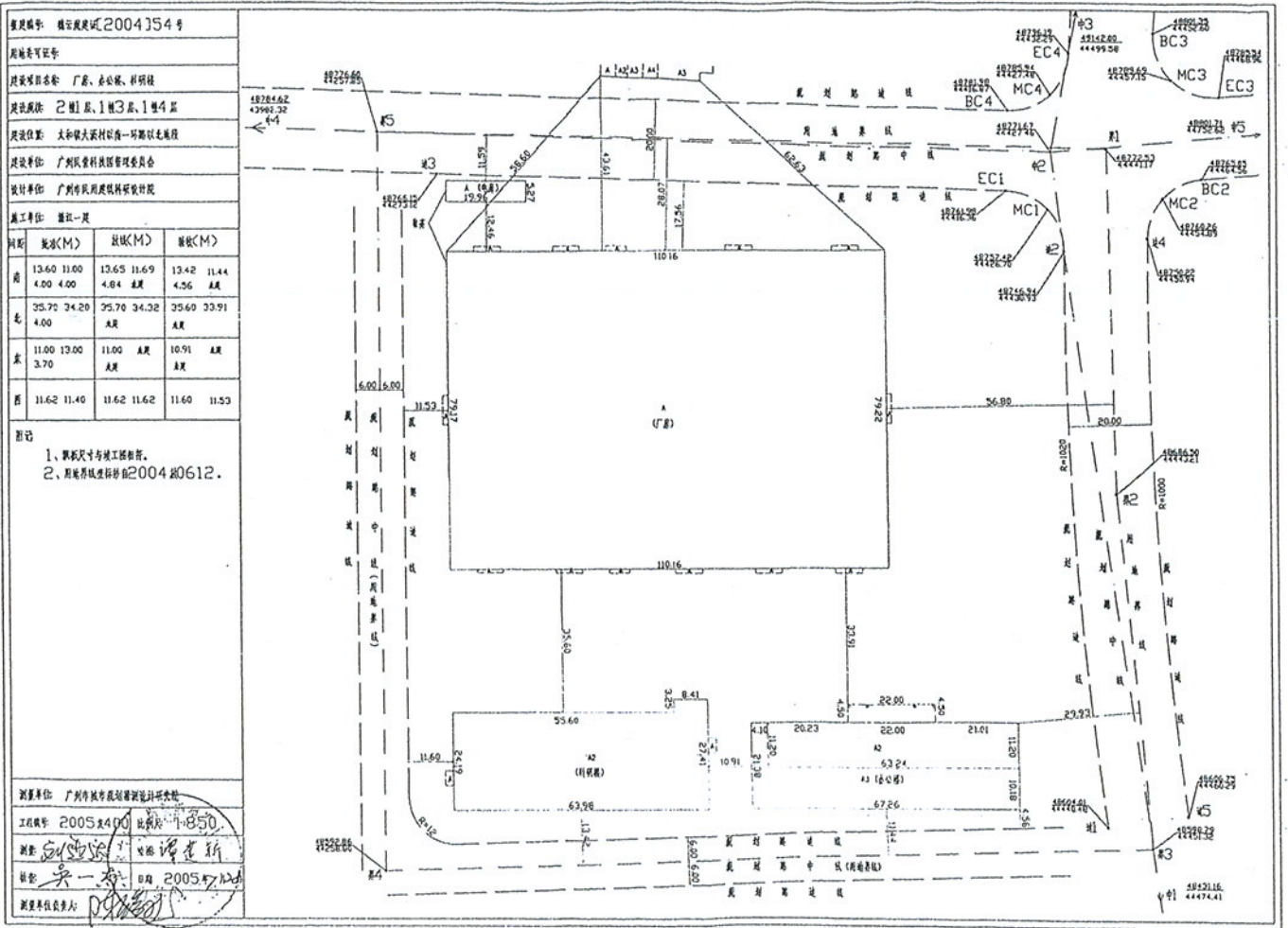
A-C

E-H

面积、

7月28日

验收测量平面位置关系图



项目编号: 穗发改建[2004]354号			
规划许可证号:			
建设单位名称: 广原、东松、科明楼			
建设规模: 2幢1层、1幢3层、1幢4层			
建设位置: 天和银大厦以南、一环路以北地段			
建设单位: 广州市发展和改革委员会			
设计单位: 广州市规划勘测设计院			
施工单位: 珠江一建			
日期	北宽(M)	东宽(M)	面积(M ²)
南	13.60 11.00 4.00 4.00	12.65 11.69 4.84 4.56	13.42 11.44 4.56 4.56
北	25.70 24.20 4.00	25.70 24.32 4.56	32.60 33.91 4.56
东	11.00 13.00 3.70	11.00 4.56 4.56	10.91 4.56 4.56
西	11.62 11.40 4.56	11.62 11.62 4.56	11.60 11.53 4.56
备注: 1、测量尺寸与竣工图相符。 2、测量日期为2004年06月12日。			
测量单位: 广州市规划勘测设计院			
工程编号: 2005-4400 比例尺: 1:850			
测量: 吴一舟 日期: 2005.4.12			
设计: 吴一舟 日期: 2005.4.12			
测量单位负责人: [Signature]			



○ 本证是土地登记的权属凭证，由于登记机关工作人员的内管违法行为保护，本证书经法制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。

○ 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。

○ 土地抵押必须按规定办理抵押登记，直接以本证书抵押的，抵押无效。

○ 未经批准，不得改变土地用途。

○ 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。

○ 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。

○ 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制

中华人民共和国 国有土地使用证



穗府 国用 (2015) 第 1411003号

土地使用权人	广州方凯集团有限公司		
座 落	广州市白云区太和镇大沥村太和庄东侧广州民营科技园BT03039地块		
地 号	/	图 号	图: 7305 幅: 14 地号: 2
地类 (用途)	详见备注	取得价格	2294万元
使用权类型	出让	终止日期	2065年2月15日
使用权面积	25206.4810 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

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。



2015 年 10 月 10 日

附
图
粘
贴
线

☆地类 (用途): 工业用地 (061)
 ☆四至: 东至科华路; 南至规划路; 西至7305图13幅2地号、7305图13幅4地号; 北至规划绿化。
 ☆本宗地已签订《国有建设用地使用权出让合同》(440111-2015-000001), 土地使用权人应当按照合同约定的条款使用土地。
 ☆规划许可文号: 穗规函[2014]1008号、穗规地证[2016]76号文。
 ☆本宗地《地籍调查表》号为10CH88150505000019。
 ☆本宗地土地使用权出让年限自2015年2月18日起计算, 土地使用权出让年限为工业用地50年。
 ☆本宗地建成的所有建筑 (包括地下建筑、地上建筑及附属设施) 必须整体确权, 不得分割转让。



2015 年 10 月 10 日

证书监制机关



No. 010795865

委托方承诺函

广东中联羊城资产评估有限公司：

我方拟收购资产，委托你方对该经济行为所涉及的房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，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有关法律法规规定；
- 2、资产评估已按国家有关法律法规规定办理了有关手续并获批准；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托方： 盛和科技股份有限公司

法定代表人（或授权代表）：

2017年6月1日

评估资料提供方承诺函

广东中联羊城资产评估有限公司：

呈和科技股份有限公司委托你方对我司的部分房地产进行评估，我方负责为你方评估工作提供评估资料，以及为你方评估工作提供必要工作条件。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我方承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、我方已对纳入资产评估范围的本企业资产如实申报，未重复、未遗漏；
- 2、我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项已如实充分揭示；
- 3、我方纳入评估范围的资产权属明确，我方提供的资产权属证明文件合法有效；
- 4、我方对纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项已及时完整披露；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

评估资料提供方：广州友凯集团有限公司

法定代表人（或授权代表）

2017年6月1日

承 诺 函

呈和科技股份有限公司

广州方凯集团有限公司：

受呈和科技股份有限公司的委托，我们对呈和科技股份有限公司拟收购资产涉及广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产价值，以 2017 年 6 月 1 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：


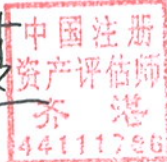
- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：

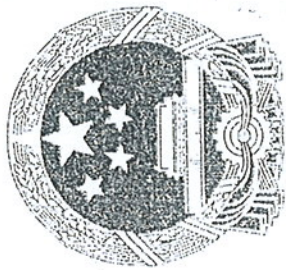
资产评估师




资产评估师

2017 年 6 月 15 日



资产评估资格证书

经审查，
广东中联羊城资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：粤财工[2008]88号
证书编号：44020053



批准机关：省财政厅
发证时间：2008年4月15日

序列号：00010794

中华人民共和国财政部印制



营 业 执 照

编号 S0412014045582

统一社会信用代码 91440101673493815B

名 称	广东中联羊城资产评估有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	广州市越秀区中山六路232号2001、2002A房(仅限办公用途)
法定代表人	胡东全
注册 资 本	伍仟万元整
成 立 日 期	2008年05月08日
营 业 期 限	2008年05月08日 至 长期
经 营 范 围	商务服务业(具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。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

2017 年 05 月 26 日

持证人注意事项

1. 本证只限本人使用，不得转让、涂改。
2. 本证须黏贴持证人照片并加盖批准机关钢印，此证须经年度检验盖章后有效。
3. 注册资产评估师执行业务时，须向委托人出示本证。
4. 注册资产评估师不再执行资产评估业务时，应将本证缴还批准机关。

日 月 年
(盖章)

日 月 年
注册资产评估师
(盖章)

日 月 年
(盖章)

日 月 年
注册资产评估师
(盖章)

已 登 录 章

转所记录

转入机构名称
中和资产评估有限公司广东分公司
深圳中联羊城会计师事务所(深圳)

转入时间
2016.8.13
2016.1.30

经手人
[Signature]

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2016年4月27日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



姓名: 齐湛
性别: 女

身份证号: 210105197602075228
北京中和资产评估有限公司
机构名称: 限公司广州分公司
批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年11月1日

初次注册时间: 2011年11月22日

本人签名:

[Signature]



中华人民共和国财政部制发
Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 44111768

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2013 年 3 月 22 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014 年 3 月 6 日

持证人注意事项

1. 本证只限本人使用，不得转让、涂改。
2. 本证须黏有持证人照片并加黏批准机关戳印，此证须经年度检验盖章后有效。
3. 注册资产评估师执行业务时，须向委托人出示本证。
4. 注册资产评估师不再执行资产评估业务时，应将本证缴还批准机关。



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015 年 4 月 27 日

本证经检验
继续有效一年



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号:

姓名: 梁永华

性别: 男

身份证号: 110101196307150011

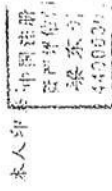
机构名称: 北京中企资产评估有限公司

批准机关: 财政部

发证日期: 2013年3月22日

初次注册时间: 2013年3月22日

本人签名: 梁永华



注册编号: 4400024



白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产位置图



建筑物外观



建筑物外观



建筑物外观



内部环境



内部环境



内部环境



内部环境



内部环境

白云区北太路 1633 号广州民营科技园科华路 13 号房地产现场勘察部分照片