

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租房地产
所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业
租金市场价值

资产评估报告

弘评报字[2021]第 1012 号

(共一册，第一册)

广东弘允资产评估与房地产估价有限公司
二〇二一年一月二十八日

资产评估报告统一编码

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	8
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	13
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	26
附 件.....	28

(除特别注明的以外，以下均为复印件)

- (一)资产评估结果明细表-市场法
 - (二)与评估目的相对应的经济行为文件
 - (三)委托人营业执照
 - (四)评估对象涉及的资产权属证明资料
 - (五)评估对象涉及的资产现场勘察照片及位置图
 - (六)委托人承诺函(原件)
 - (七)签名资产评估师的承诺函(原件)
-

(八)广东弘允资产评估与房地产估价有限公司营业执照副本

(九)广东弘允资产评估与房地产估价有限公司资格备案公告

(十)本评估项目签字资产评估师资格证明文件

(十一)本评估项目资产评估委托合同

声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

四、评估对象涉及的资产清单及相关资料，由产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；产权持有人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已结合实际对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了基础核查或适当的现场调查；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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。对已发现的问题进行了如实披露，并且

已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租房地产
所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业
租金市场价值
资产评估报告

弘评报字[2021]第 1012 号

摘 要

广东弘允资产评估与房地产估价有限公司接受广州大湾区数字娱乐科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对广州大湾区数字娱乐科技有限公司(以下简称“大湾数娱”)拟出租房地产所涉及的黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋、B 栋(现该物业称“大湾区数字娱乐产业园”，坐落于广州市黄埔区黄埔公园西路 28 号、30 号)部分物业在 2021 年 1 月 1 日的租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告摘要如下：

一、委托人

广州大湾区数字娱乐科技有限公司

二、产权持有人

广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社和广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社

三、评估目的

大湾数娱拟出租房地产需对所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业的租金市场价值进行评估，本次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为已由广州大湾区数字娱乐科技有限公司总经理办公会议纪要([2021]1 号)批准同意。

四、评估对象和评估范围

本次评估对象为广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业的租金市场价值。

评估范围是广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业(可出租物业面积合计为 15,562 平方米和 109 个停车位), 具体范围详见下表:

序号	楼栋	可出租总面积(m ²)
1	首层商铺(临街带装修)	572
2	首层商铺(不临街带装修)	2,347
3	首层商铺(不临街毛坯)	33
	商铺小计	2,952
4	办公(带装修)	11,222
5	办公(毛坯)	1,388
	办公小计	12,610
	可出租物业面积合计	15,562
6	停车位	109
	停车位合计	109

五、价值类型

市场价值。

六、评估基准日

2021 年 1 月 1 日

七、评估方法

市场法

八、评估结论及其使用有效期

本次评估选用市场法评估结果作为评估结论。评估结论为: 截至评估基准日 2021 年 1 月 1 日, 广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业的年化租金市场价值(含税)为人民币壹仟肆佰玖拾陆万零叁佰零肆元整(¥14,960,304 元)。详见下表:

序号	物业性质	可出租面积(m ²)/数量(个)	月租金单价(元/m ²)/(元/个)	月租金总额(元)	年化租金总额(元)	备注
1	首层商铺(临街带装修)	572	120	68,640	823,680	
2	首层商铺(不临街带装修)	2,347	110	258,170	3,098,040	

3	首层商铺(不临街毛坯)	33	94	3,102	37,224	
	商铺小计	2,952	-	329,912	3,958,944	
4	办公(带装修)	11,222	70	785,540	9,426,480	若出租面积大于 1000 m ² , 则租金修正为 67 元/m ² /月。
5	办公(毛坯)	1,388	60	83,280	999,360	
	办公小计	12,610	-	868,820	10,425,840	
6	停车位	109	440	47,960	575,520	
	合计	15,562	-	1,246,692	14,960,304	

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 1 月 1 日起，至 2021 年 12 月 31 日止。

八、特别事项说明

(一)截至评估基准日，广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业已出租，根据委托人提供的截至 2021 年 1 月 1 日的租赁合同台账，已出租(尚未到期)建筑面积约 11,500 平方米。根据租赁合同台账和现场勘查情况，黄埔区公园西商贸中心(大湾区数字娱乐产业园)另设有众创空间和卡位出租的租赁方式，本次评估未考虑上述租赁方式对评估结果的影响。

(二)根据委托人提供的系列《物业租赁合同》显示：黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋物业坐落于广州市黄埔区公园西路 18 号，根据《黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋物业租赁合同变更补充协议》，物业地址“广州市黄埔区公园西路 18 号”变更为“广州市黄埔区黄埔公园西路 28 号”。《物业租赁合同》显示黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋物业坐落于广州市黄埔区公园西路 50 号旁边，根据《住所(经营场所)场地使用证明》，现 B 栋地址为广州市黄埔区黄埔公园西路 30 号。与现场所勘查物业(大湾区数字娱乐产业园 A 栋和 B 栋)地址一致。

(三)黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋和 B 栋为村集体物业，截至评估基准日，尚未办理产权登记。根据委托人提供的系列《物业租赁合同》，黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社，根据《管理、出租物业授权书》，由广州市黄埔区下沙经济联合公司全权代理经济联合社签订该租赁合同。黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社。

(四)委托人及产权持有人对其所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估专业人员执业范围。

(五)根据委托人提供的系列《物业租赁合同》，黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋(大湾区数字娱乐产业园 A 栋)由广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社出租给黄埔文化(广州)发展集团有限公司，再由黄埔文化(广州)发展集团有限公司转租给广州大湾区数字娱乐科技有限公司。根据《转租许可证明》，同意广州大湾区数字娱乐科技有限公司将此物业进行转租，并由该公司与承租方签订相关租赁合同。

(六)根据委托人提供的《物业租赁合同》及《合同权利义务概括转移协议》，黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋(大湾区数字娱乐产业园 B 栋)由广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社出租给广州亿炯建筑设计咨询有限公司，再由广州亿炯建筑设计咨询有限公司转让给广州大湾区数字娱乐科技有限公司。根据《物业转租同意证明》，广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社同意广州大湾区数字娱乐科技有限公司将上述物业向第三方转租。

(七)根据委托人提供的《资产评估申报明细表》，资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了现场勘查，以确认其客观存在；本次评估中评估对象的权属、面积、用途等资料均取自委托人提供的系列《物业租赁合同》复印件和《资产评估申报明细表》，基于上述数据完成本次评估工作。

(八)本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的委估资产租金市场价值，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的因素所可能产生的影响，未考虑特殊的交易方式可能对评估价值的影响。

(九)由于评估工作本身性质所限，本次评估通过可见实体外表和现状观察以及资产评估专业人员的评估经验与委托人提供的相关资料对评估范围内的房屋建筑物进行现场勘查，未对该等资产的内在结构和质量等进行专项技术鉴定，提请报告使用人注意。

(十)其余特别事项说明详见资产评估报告正文。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租房地产 所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业 租金市场价值 资产评估报告

弘评报字[2021]第 1012 号

广州大湾区数字娱乐科技有限公司：

广东弘允资产评估与房地产估价有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出租房地产所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业在 2021 年 1 月 1 日的租金市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为广州大湾区数字娱乐科技有限公司，产权持有人分别为广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社和广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社，资产评估委托合同未明确约定的其他资产评估报告使用人为其他相关当事人、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用人。

(一)委托人概况

企业名称：广州大湾区数字娱乐科技有限公司(以下简称“大湾数娱”)

法定代表人：杨忠东

社会信用代码：91440101MA5AP5A842

住所(经营场所)：广州市黄埔区黄埔公园西路 28 号

注册资本：1666.6667 万元人民币

商事主体类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2018年1月12日

营业期限：2018年1月12日至无固定期限

经营范围：地理信息加工处理；信息系统集成服务；计算机及通讯设备租赁；娱乐设备出租服务；企业总部管理；企业管理服务(涉及许可经营项目的除外)；工商咨询服务；企业管理咨询服务；企业形象策划服务；文化艺术咨询服务；企业财务咨询服务；专利服务；商标代理等服务；软件服务；工商登记代理服务；竞技体育科技服务；物业管理；房地产中介服务；房地产咨询服务；新媒体产业园的投资、招商、开发、建设；文化产业园的投资、招商、开发、建设；房屋租赁；场地租赁(不含仓储)；房地产开发经营；贸易咨询服务；体育运动咨询服务；策划创意服务；投资咨询服务；市场调研服务；市场营销策划服务；商品信息咨询服务；广告业；会议及展览服务；室内装饰、装修；代收代缴水电费；停车场经营；为留学人员提供创业、投资项目的信息咨询服务；电子产品零售；贸易代理；网络信息技术推广服务；

(二)产权持有人

产权持有人一：

名称：广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社

统一社会信用代码：N2440112C149103871

法定代表人：张曜三

类型：集体经济

资产情况：集体土地总面积 195.0 亩，资产总额 12372.0 万元

住所：广州市黄埔区怡园小区 21 栋 41 号

成立日期：2008年7月1日

有限期限：2019年9月20日至2029年9月19日

业务范围：集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等

产权持有人二：

名称：广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社

统一社会信用代码：N1440112C14910408L

法定代表人：张家杰

类型：集体经济

资产情况：集体土地总面积 120.0 亩，资产总额 2874.0 万元

住所：广州市黄埔区下沙村景云大街 21 号

成立日期：2008 年 7 月 1 日

有限期限：2019 年 9 月 20 日至 2029 年 9 月 19 日

业务范围：集体资产经营与管理、集体资源开发与利用、农业生产发展与服务、财务管理与收益分配等

(三)其他评估报告使用人概况

除本次经济行为相关当事人、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用人以外，评估委托合同中未约定其他报告使用人。

二、评估目的

大湾数娱拟出租房地产需对所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业的租金市场价值进行评估，本次评估目的是为该经济行为提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为已由广州大湾区数字娱乐科技有限公司总经理办公会议纪要([2021]1 号)批准同意。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

本次评估对象为广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业的租金市场价值。

评估范围是广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业(可出租物业面积合计为 15,562 平方米和 109 个停车位)，具体范围详见下表：

序号	楼栋	可出租总面积(m ²)
1	首层商铺(临街带装修)	572
2	首层商铺(不临街带装修)	2,347
3	首层商铺(不临街毛坯)	33
	商铺小计	2,952
4	办公(带装修)	11,222
5	办公(毛坯)	1,388
	办公小计	12,610
	可出租物业面积合计	15,562
6	停车位	109
	停车位合计	109

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

据委托人介绍，出租方案如下：委估资产用途分首层商业配套或办公，其余物业均为办公，租赁方式为散租，租赁面积小于 1000 平方米时，视情况设定 1-3 个的免租期，租赁面积大于 1000 平方米时，视情况设定 3-6 个的免租期，租金增长率均为每年递增 5%，租金含增值税，物业管理费、水电费需另行缴纳。租金支付方式为押二/三付一，租赁期限长租不低于 1 年，临租为 1-6 个月。

纳入本次评估范围内的资产概况如下：

1.基本情况

委估资产为广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业，现称大湾区数字娱乐产业园，坐落于广州市黄埔区黄埔公园西路 28 号和 30 号。可出租物业面积为 15,562 平方米和 109 个停车位。物业首层为商业配套或办公用途，其余物业均为办公用途，产权持有人分别为广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社和广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社，截至评估基准日，委估资产均为村集体物业，尚未办理产权登记。

2.区域状况

委估资产均位于大湾区数字娱乐产业园，东临黄埔公园西路，南

近公园西路横路，西临港湾路，北近黄埔东路，区域内道路通达度高；临近黄埔港公交车站，有 348 路、366 路、431 路、438 路、517 路等多路公交车途经停靠，附近地铁站为广州地铁五号线大沙地站、十三号线裕丰围站，距离黄埔站约 10 分钟车程，公共交通便捷度较高；大湾区数字娱乐产业园集商业、办公功能为一体，周边有锐港中心、港湾大厦、中远海运大厦等办公楼，有机关村小区、黄埔供电局小区、荔园小区等住宅区；附近有港湾中心、荔园小学、中黄外国语小学、广州市黄埔区妇幼保健院、星荟城购物广场、惠润广场、黄埔公园等，公共配套、基础设施较完善。区域内生活便利，人流量一般，居住氛围一般，商服繁华度一般，办公氛围较浓厚，配套停车场，停车条件较好，租赁市场较活跃，未来发展向好。

3.实物概况

黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋和 B 栋建成于 2017 年 8 月，建筑结构为钢筋混凝土结构，A 栋地上 10 层地下 1 层，B 栋地上 2 层地下 1 层。可出租物业面积合计为 15,562 平方米和 109 个停车位。其中：1-2 层高约 4.5 米，8-10 层高约 3 米。首层部分商铺一面临街，现已出租，部分毛坯、部分普通装修。2-10 层为办公，部分毛坯，部分普通装修，现已部分出租。委估资产整体结构保存完好，楼地面平整完好无损，屋面无渗漏，室内门窗装修完好，设施设备齐全，维护及保养状况较好。

4.权益概况

黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社，黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社。2 栋物业均为村集体物业，截至评估基准日，委估资产尚未办理产权登记，权属清晰。

5.历史租约状况

截至评估基准日,广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业已出租,根据委托人提供的截至 2021 年 1 月 1 日的租赁合同台账,已出租(尚未到期)建筑面积约 11,500 平方米。上述合同正常履行,承租人正常使用物业。资产评估专业人员未收集到委估资产相关的抵押、担保情况,本次评估未考虑抵押、担保等他项权利事项对评估结论的影响。

(二)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由:考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求,根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,确定评估对象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。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2021 年 1 月 1 日。

本次评估基准日是由委托人根据经济行为实现的需求确定的。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

广州大湾区数字娱乐科技有限公司总经理办公会议纪要([2021]1号)。

(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 12 届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议通过);

2. 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第10届全国人民代表大会第5次会议通过);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过);
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36号);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委财政部令第32号);
11. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权[2013]64号);
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年1月2日,财政部令第97号财政部部务会议审议通过);
13. 《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);
14. 《广州市房屋租赁管理规定》(广州市人民政府令第29号);
15. 《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32号,2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订并公布,自2020年1月1日起布施行);
16. 《广州市国资委关于印发<广州市国资委监管企业资产评估管理办法(试行)>的通知》(穗国资评估[2017]5号);
17. 《商品房屋租赁管理办法》(中华人民共和国住房和城乡建设部令[2010]第6号);

18.《广州市人民政府办公厅关于规范我市国有企业物业出租管理的指导意见》(穗府办函[2017]147号);

19.《广州市房屋租赁管理规定》(2005年2月19日广州市人民政府令第2号发布);

20.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会中华人民共和国财政部第32号)。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》(财政部财资[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—资产评估档案》(中评协[2018]37号);
- 7.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[[2017]38号);
- 8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42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.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);
- 13.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四)权属依据

- 1.委托人提供的《资产评估申报明细表》;
- 2.委托人营业执照;
- 3.产权持有人集体组织证;
- 4.系列《物业租赁合同》及附件等相关证明文件。

(五)取价依据

- 1.评估专业人员现场勘察记录;

2.评估专业人员收集的房地产租售信息以及各类与评估相关的佐证资料；

3.系列《物业租赁合同》及其附件；

4.《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2019年度参考造价的通知》(穗建造价[2020]31号)；

5.《市房地产租赁管理所关于公布2019年广州市房屋租金参考价的通知》(穗房地租[2020]4号)；

6.《资产评估常用方法与参数手册》；

7.评估机构收集的相关市场信息调查结果和参考资料等。

七、评估方法

(一)评估方法的概况

依据资产评估执业准则，确定资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

(1)市场法

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法应用的前提条件如下：

1.评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易；

2.有关交易的必要信息可以获得。

(2)收益法

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法应用的前提条件如下：

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。

(3)成本法

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

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

(二)评估方法的选取

本次评估目的是为委托人拟出租房地产提供月租金价值参考，委估资产所在区域内房地产租赁市场发达，具有可比性的房地产租赁实例较多，故可采用市场法进行评估。房地产评估时通常可以采用收益法。收益法是通过将评估对象的预期收益资本化或者折现以确定评估对象价值的评估思路。使用这种评估方法的前提条件是要能够确定被评估资产的获利能力、净利润或净现金流量以及确定合理的折现率。首先按市场法评估其房地产的市场价值，再利用资本化率、收益乘数将其转换为年净收益价值，考虑总费用来求取评估对象年租金的方法，最后得出月租金。在本次评估中，评估对象为收益性房地产，所在区域内为大沙地商圈，商业房地产交易市场活跃度一般，租赁市场发达，多交易经营权而非产权，具有可比性的房地产交易实例和放盘个案较少，且评估对象为村集体物业，未办理产权登记，无法合理采用市场法评估其房地产的市场价值，不可通过其售价运用收益法评估租金，不能合理确定其获利能力，故不采用收益法进行评估。房地产租金价值水平取决于其价值效用，而非花费的成本，房地产租金成本的增加不一定能增加其效用价值，且类似房地产的成本价值核算由于受多方面因素的限制，亦不能准确、真实地反映房地产租金市场价值，故不可采用成本法进行评估。

综上所述，本次评估选用的评估方法为：市场法。

(三)评估方法的应用

本次评估选取市场法对纳入本次评估范围内的房屋建筑物的租金市场价值进行测算。

比准价格=交易实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值；

交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值；

不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估准备阶段

1.委托人召集沟通协调座谈会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合产权持有人进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助产权持有人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下：

1.听取委托人介绍委估资产的历史及现状，了解资产法律权属状况、资产现状等情况。

2.对委托人提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与委托人提供的有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整。

3.根据资产清查评估申报明细表，对实物资产进行了全面的现场勘查，并做好现场勘查记录。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件。

5.根据委估资产的实际状况和特点，确定委估资产的具体评估方法。

6.对产权持有人提供的权属资料进行查验。

7.对评估范围内的资产在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评定估算、对接汇总、内部审核、沟通汇报阶段

1.评定估算工作

资产评估专业人员根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择或调整适用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行计算、分析和判断，开始评定估算工作，再将资产评估初步结果、进行评估结论分析、撰写说明。

2.内部审核工作

在完成评定估算后，进入公司内部审核流程。公司审核小组由多名具有丰富经验的专业人员构成，首先对委托人的评估明细表、评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排了评估数据链接的稽核工作，同时将初步评估结果报给委托人进行沟通；在完成公司专业审核并修改完毕后报公司进行复审。

3.沟通汇报阶段

根据公司复核意见进行进一步修改完善，在此基础上将评估结果向委托人等资产评估委托合同约定的相关当事人进行汇报。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1.交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估人员根据评估对象的交易条件模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成的交易价格的估计。

2.公开市场假设：假设评估对象及其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.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场条件以及在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定该资产按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

(二)一般假设

1.假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3.假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；

4.假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响；

5.假设评估范围内资产按申报用途继续使用；

6.假设评估对象及其所涉及资产均无影响其价值的权利瑕疵、负债和限制。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

广东弘允资产评估与房地产估价有限公司受大湾数娱的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法与成本法的评估方法，按照必要的评估程序，对大湾数娱拟出租房地产所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业在 2021 年 1 月 1 日的租金市场价值进行了评估。

在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

采用市场法进行评估得出评估对象的年化租金市场价值(含税)合计为¥14,960,304 元。市场法直接通过市场途径模拟市场定价，选取的交易实例为目前公开市场上正常交易行为结果，完全符合目前的市场行情，能客观的反应评估对象的正常租金市场价值水平。

参考《市房地产租赁管理所关于公布 2019 年广州市房屋租金参考价的通知》(穗房地租[2020] 4 号)，评估对象附近区域内黄埔区黄埔街港湾中交大厦办公用房的租金参考价为 50 元/m²/月，公园西横路商业用房的租金参考价为 42 元/m²/月，本次评估中委估资产租金市场价值均高于 2019 年广州市房屋租金参考价。

根据委托人提供的《物业租赁合同》，黄埔文化（广州）发展集团有限公司将黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋(第四层除外)及 68 个停车位转租给广州大湾区数字娱乐科技有限公司，租赁期限至 2030 年 3 月 11 日止。截至评估基准日，物业收取租金的面积为 10,966 平方米(不包含地下停车场)，首层租金按每月每平方米 110 元收取，第二、三层租金按每月每平方米 90 元收取，第五层至第十层租金按每月每平方米 70 元收取，停车位租金按每月每个 300 元收取，月租金总额(含税)为¥924,840 元。

根据委托人提供的《物业租赁合同》，广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社将黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋(建筑面

积 1 至 2 层约 3420 平方米)出租给广州亿炯建筑设计咨询有限公司,再由广州亿炯建筑设计咨询有限公司转让给广州大湾区数字娱乐科技有限公司。租赁期限至 2027 年 11 月 28 日止。截至评估基准日,月租金总额(不含税)为¥236,500 元。

上述广州大湾区数字娱乐科技有限公司承租黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋和 B 栋部分物业月租金总额为¥1,161,340 元。本次评估中广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟对外出租黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋和 B 栋部分物业月租金总额为¥1,246,692 元,较承租租金增加 85,352 元。

综上所述,本次评估选取市场法的评估结果作为本次评估的评估结果。即:

广州大湾区数字娱乐科技有限公司拟出租房地产所涉及的广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业于评估基准日 2021 年 1 月 1 日的年化租金市场价值(含税)为人民币壹仟肆佰玖拾陆万零叁佰零肆元整(¥14,960,304 元)。详见下表:

序号	物业性质	可出租面积 (m ²)/数量(个)	月租金单价(元 /m ²)/(元/个)	月租金总 额(元)	年化租金总 额(元)	备注
1	首层商铺(临街带装修)	572	120	68,640	823,680	
2	首层商铺(不临街带装修)	2,347	110	258,170	3,098,040	
3	首层商铺(不临街毛坯)	33	94	3,102	37,224	
	商铺小计	2,952	-	329,912	3,958,944	
4	办公(带装修)	11,222	70	785,540	9,426,480	若出租面积 大于 1000 m ² , 则租金 修正为 67 元/ m ² /月。
5	办公(毛坯)	1,388	60	83,280	999,360	
	办公小计	12,610	-	868,820	10,425,840	
6	停车位	109	440	47,960	575,520	
	合计	15,562	-	1,246,692	14,960,304	

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 1 月 1 日起，至 2021 年 12 月 31 日止。

十一、特别事项说明

(一)截至评估基准日，广州市黄埔区公园西商贸中心部分物业已出租，根据委托人提供的截至 2021 年 1 月 1 日的租赁合同台账，已出租(尚未到期)建筑面积约 11,500 平方米。根据租赁合同台账和现场勘查情况，黄埔区公园西商贸中心(大湾区数字娱乐产业园)另设有众创空间和卡位出租的租赁方式，本次评估未考虑上述租赁方式对评估结果的影响。

(二)根据委托人提供的系列《物业租赁合同》显示：黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋物业坐落于广州市黄埔区公园西路 18 号，根据《黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋物业租赁合同变更补充协议》，物业地址“广州市黄埔区公园西路 18 号”变更为“广州市黄埔区黄埔公园西路 28 号”。《物业租赁合同》显示黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋物业坐落于广州市黄埔区公园西路 50 号旁边，根据《住所(经营场所)场地使用证明》，现 B 栋地址为广州市黄埔区黄埔公园西路 30 号。与现场所勘查物业(大湾区数字娱乐产业园 A 栋和 B 栋)地址一致。

(三)黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋和 B 栋为村集体物业，截至评估基准日，尚未办理产权登记。根据委托人提供的系列《物业租赁合同》，黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社，根据《管理、出租物业授权书》，由广州市黄埔区下沙经济联合公司全权代理经济联合社签订该租赁合同。根据《产权证明》黄埔区公园西商贸中心项目自编 B 栋产权持有人为广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社。

(四)委托人及产权持有人对其所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估专业人员的责任是对

该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证。资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出评估专业人员执业范围。

(五)根据委托人提供的系列《物业租赁合同》，黄埔区公园西商贸中心项目自编A栋(大湾区数字娱乐产业园A栋)由广州市黄埔区黄埔街下沙股份经济联合社出租给黄埔文化(广州)发展集团有限公司，再由黄埔文化(广州)发展集团有限公司转租给广州大湾区数字娱乐科技有限公司。根据《转租许可证明》，同意广州大湾区数字娱乐科技有限公司将此物业进行转租，并由该公司与承租方签订相关租赁合同。

(六)根据委托人提供的《物业租赁合同》及《合同权利义务概括转移协议》，黄埔区公园西商贸中心项目自编B栋(大湾区数字娱乐产业园B栋)由广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社出租给广州亿炯建筑设计咨询有限公司，再由广州亿炯建筑设计咨询有限公司转让给广州大湾区数字娱乐科技有限公司。根据《物业转租同意证明》，广州市黄埔区黄埔街下沙第五股份经济合作社同意广州大湾区数字娱乐科技有限公司将上述物业向第三方转租。

(七)根据委托人提供的《资产评估申报明细表》，资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了现场勘查，以确认其客观存在；本次评估中评估对象的权属、面积、用途等资料均取自委托人提供的系列《物业租赁合同》复印件和《资产评估申报明细表》，基于上述数据完成本次评估工作。

(八)本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的委估资产租金市场价值，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的因素所可能产生的影响，未考虑特殊的交易方式可能对评估价值的影响。

(九)由于评估工作本身性质所限，本次评估通过可见实体外表和现状观察以及资产评估专业人员的评估经验与委托人提供的相关资料对评估范围内的房屋建筑物进行现场勘查，未对该等资产的内在结构和质量等进行专项技术鉴定，提请报告使用人注意。

(十)本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(十一)本报告中的评估结论建立于本报告所陈述的有关评估假设基础之上。评估人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

(十二)本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(十三)对于评估中可能存在的其他事项，委托人在进行评估时未作特别说明的，在评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围：本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构加盖公章及资产评估师签名并盖章后方可正式使用。

十三、评估报告日

本评估报告日为于 2021 年 1 月 28 日，评估报告日为评估结论意见形成的日期。

(此页以下部分无正文)

(本页系弘评报字[2021]第 1012 号的报告签署页)

广东弘允资产评估与房地产估价有限公司

资产评估师：李乾乾

资产评估师：崔 健

二〇二一年一月二十八日

(本报告须在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效!)

附件

(除特别注明的以外，以下均为复印件)

- (一)资产评估结果明细表-市场法
- (二)与评估目的相对应的经济行为文件
- (三)委托人营业执照
- (四)评估对象涉及的资产权属证明资料
- (五)评估对象涉及的资产现场勘察照片及位置图
- (六)委托人承诺函(原件)
- (七)签名资产评估师的承诺函(原件)
- (八)广东弘允资产评估与房地产估价有限公司营业执照副本
- (九)广东弘允资产评估与房地产估价有限公司资格备案公告
- (十)本评估项目签字资产评估师资格证明文件
- (十一)本评估项目资产评估委托合同