

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

资产评估说明

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

目 录

| | |
|----------------------------|----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明..... | 1 |
| 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明..... | 2 |
| 第三部分 资产评估说明..... | 3 |
| 第一章 评估对象与评估范围说明..... | 4 |
| 一、 评估对象与评估范围..... | 4 |
| 二、 企业申报的实物资产情况..... | 4 |
| 三、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产..... | 6 |
| 第二章 资产核实情况总体说明..... | 7 |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程..... | 7 |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法..... | 8 |
| 三、 核实结论..... | 8 |
| 第三章 评估技术说明..... | 9 |
| 一、 房地产市场分析..... | 9 |
| 二、 房地产评估方法..... | 16 |
| 三、 评估测算过程..... | 19 |
| 第四章 评估结论及分析..... | 33 |
| 第五章 仅采用一种方法评估的原因..... | 34 |
| 附件、关于进行资产评估有关事项的说明..... | 35 |

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托人及相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料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。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有人编写签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估专业人员编写，共包括评估对象与评估范围说明、资产核实情况总体说明、资产评估技术说明、评估结论及分析四章。

(本资产评估说明中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。)

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

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 |
| 6 | 停车位 | 109 |
| | 可出租面积合计 | 15,562 |

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。

二、企业申报的实物资产情况

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。可出租物业面积合计为 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，公共交通便利度较高；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。

三、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、状况等特点，评估项目团队按照专业划分评估小组，并制定了详细的现场核实计划。2020年12月30日，资产评估专业人员对评估范围内的资产进行了必要的核实。

(一)资产核实的主要步骤

1.指导委托人准备应向评估机构提供的资料

评估专业人员指导委托人按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的房产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善资产评估申报表

评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业人员在产权持有人的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对委估资产进行了现场勘查与测量，详细记录现场勘查表。

4.补充、修改和完善资产评估申报表

评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人充分沟通，了解房地产历史租约概况及现在使用状况，进一步完善资产评估申报明细表。

5. 查验产权证明文件资料

评估专业人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请持有者核实或出具相关产权说明文件。

(二) 核实的主要方法

资产核实工作中，评估专业人员针对资产类型和特点，采取了有针对性的核实方法。

根据资产评估申报明细表，评估专业人员对表中所列的资产进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估专业人员查看了资产的现有状况，并且与委托人的广泛交流，重点关注资产的区位状况、装修状况、利用现状、权益状况、租约状况、日常维护保养状况、完损程度、设施设备、公共配套状况等，充分了解资产的经济特征。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实过程中，由于委估资产尚未办理产权登记，且未提供测绘报告等相关面积测绘资料，本次评估中采用的可出租面积均由委托人提供的《资产评估申报表》确定，提请报告使用人注意。

三、核实结论

经过清查核实，认为纳入评估范围内的资产产权清晰，无重大毁损和结构隐患，维护、使用情况正常。

第三章 评估技术说明

一、房地产市场分析

(一)2020 年房地产行业总结

1.政策

中央房地产调控基调保持不变，金融监管强化。对于房地产市场来说，2020 年中央调控力度不放松，即使是在疫情最为严重的一季度，仍坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位不变，银保监会、央行、住建部等中央部委多次召开会议强调保持楼市调控政策的连续性和稳定性。7 月以来，受热点城市房价、地价的不稳定预期增加影响，中央多次召开会议强调不将房地产作为短期刺激经济的手段，稳地价、稳房价、稳预期，确保房地产市场平稳健康发展。与此同时，中央保持房地产金融政策的连续性、一致性和稳定性，加快建立房地产金融长效管理制度，下半年房地产金融监管整体呈现逐渐收紧态势。

地方因城施策，调控政策先松后紧。在“房住不炒”基调指导下，地方政府因城施策更加灵活。上半年，为了减弱疫情防控对房地产市场的干扰，各地更加灵活地因城施策，多地从供需两端陆续出台房地产相关扶持政策。下半年政策环境趋紧，多地升级楼市调控政策，但整体来看，除深圳等个别城市外，多数城市出台的调控政策较为温和。

2.价格

从各梯队城市表现来看，一线城市疫情下表现出较强韧性，疫情后市场快速回温，2020 年 1-11 月一线城市价格累计上涨 3.77%，在各梯队城市中涨幅最大，较去年同期扩大 3.43 个百分点。二线部分城市政策收紧后，市场降温，1-11 月二线城市价格累计上涨 3.32%，较去年同期收窄 1.13 个百分点。三四线代表城市价格累计上涨 2.26%，涨幅较去年同期收窄 1.52 个百分点，收窄幅度在各梯队城市中最大。从各

城市群来看，2020年1-11月长三角、珠三角自建住宅价格累计涨幅较去年同期均明显扩大，其中长三角累计涨幅为近四年同期最高水平。

百城二手住宅价格整体稳中有涨，今年以来累计涨幅在3%以内。根据中国房地产指数系统对100个城市二手住宅调查数据显示，2020年1-11月，百城二手住宅价格累计上涨2.69%；单月来看，2020年11月，百城二手住宅均价为15,448元/平方米，环比上涨0.29%，较10月扩大0.01个百分点，已连续12个月上涨，且涨幅均在0.5%以内，整体价格保持稳定；同比上涨2.70%，涨幅较10月扩大0.31个百分点。

3.趋势

2020年重点城市商品住宅成交面积同比小幅调整，整体规模接近前三年平均水平。据初步统计，2020年1-11月，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3,044万平方米，处于2015年以来同期最低位，但同比降幅收窄至2%，整体规模接近前三年平均水平。分季度来看，一季度在新冠肺炎疫情冲击下，商品住宅市场交易量明显缩减；二季度起，疫情快速缓和、中央及地方采取的各项支持政策开始显现成效，加之房企积极营销，压制需求恢复释放，带动市场规模持续回升。单月来看，50城商品住宅成交面积5月起同比保持正增长态势，绝对规模赶超前三年平均水平，市场持续恢复。

疫情后长三角市场率先恢复，珠三角后期发力，市场规模持续领先增长。2020年1-11月重点城市商品住宅成交面积降幅收窄，其中长三角及珠三角地区代表城市整体规模同比分别增长5.5%、20.7%，是支撑50城市场规模的主要力量。其中长三角地区受益于疫情后供需两端支持性政策落地更早，3月起市场规模恢复幅度即较为突出，直至6月，同比增幅均明显领先于50城及珠三角地区；下半年，受区域内热点城市调控持续收紧影响，加之压制需求高位释放后支撑度减弱，长三角同比领先优势不再突出。而珠三角地区核心城市调控虽也有收紧，但深圳城市规划定位高，新房资源稀缺，供应大幅放量带动需求积极

入市，加之随着深圳、东莞调控收紧，广州区域人才政策的放松吸引置业需求流入，下半年以来珠三角地区代表城市商品住宅成交规模同比增幅持续领先于 50 城整体及长三角 30 个百分点左右，短期市场活跃度较高。

4.土地

土地市场整体推地节奏有所加快，住宅用地供求小幅增长，出让金增长近两成。据初步统计，2020 年 1-11 月，全国 300 城住宅用地推出 11.1 亿平方米，同比增长 2.2%；成交 9.3 亿平方米，同比增长 6.3%；住宅用地出让金为 4.4 万亿元，同比增长 17.8%。

住宅用地成交楼面价为历史最高水平，平均溢价率与去年同期基本持平。据初步统计，2020 年 1-11 月，全国 300 城住宅用地成交楼面价为 4,698 元/平方米，同比上涨 10.9%；平均溢价率为 16.0%，与 2019 年同期基本持平。楼面均价的上涨一方面受各线城市土地成交结构性因素影响，另一方面，部分热点城市优质地块供应量增多，企业竞拍积极性高，带动全国成交楼面均价上涨。

一线城市供求规模明显增加，同比增幅均超 2 成；二线和三四线城市成交面积小幅增长。价格方面，各线城市成交楼面均价均有所上涨。整体来看，2020 年一季度，受新冠肺炎疫情影响，房地产市场不确定性较大，企业拿地积极性受挫，土地市场热度较低；二季度，随着疫情得到控制，部分一、二线城市优质地块推出量增多，叠加相对宽松的金融环境，企业拿地意愿明显提升，土地市场逐步升温；三季度以来，多地陆续发布楼市调控收紧政策，同时房地产金融监管趋严、“三道红线”新规试点实施，企业资金压力加大，拿地热情有所回落，土地市场逐渐回归理性，但优质地块竞拍热度仍较高。

(二)2020 年广州土地市场情况

1.整体土地市场

2020年1-12月，广州市以住宅用地成交为主，占比71.5%，其次，商办用地成交占比28.5%。2020年12月，广州市以住宅用地成交为主，占比70.7%，比去年同期下降0.4个百分点。

2020年1-12月，广州市共成交各类用地274宗，共计4097.72万 m^2 ，同比增长11.47%。其中，成交住宅用地85宗，共计1536.05万 m^2 ，同比增长42.8%；商办用地62宗，共计613.57万 m^2 ，同比增长95.43%。2020年12月，广州市累计成交各类用地41宗，共计634.38万 m^2 ，环比增长49.83%，同比减少9.56%。其中，成交住宅用地12宗，共计229.15万 m^2 ，环比增长68.92%，同比减少44.62%；商办用地11宗，共计94.86万 m^2 ，环比减少4.66%，同比增长1855.46%。

2020年1-12月，广州市共推出各类用地326宗，共计4764.13万 m^2 ，同比增长17.1%。其中，推出住宅用地109宗，共计1988.24万 m^2 ，同比增长48.23%；商办用地84宗，共计738.66万 m^2 ，同比增长107.12%。2020年12月，广州市累计推出各类用地46宗，共计707.94万 m^2 ，环比增长10.94%，同比增长15.51%。其中，推出住宅用地13宗，共计318.19万 m^2 ，环比增长79.86%，同比减少4.83%；商办用地13宗，共计103.44万 m^2 ，环比减少19.1%，同比增长1097.66%。

2020年1-12月，广州市共推出土地规划建面4833.32万 m^2 ，成交4161.01万 m^2 ，成交楼面均价6160元/ m^2 。2020年12月，共推出土地规划建面710.42万 m^2 ，成交636.87万 m^2 ，同比下降10.13%，成交楼面均价5865元/ m^2 ，同比下降20.7%。

2020年1-12月，广州市成交土地出让金达2563.69亿元，平均溢价率为6.8%。2020年12月广州市土地出让金为373.67亿元，同比下降28.7%，溢价率为9.2%，较去年同期提高8.4个百分点。

2.商办土地市场

2020年1-12月，广州市共推出土地规划建面738.66万 m^2 ，成交613.57万 m^2 ，成交楼面均价6803元/ m^2 。2020年12月，共推出土地规

划建面 103.44 万 m²，成交 94.86 万 m²，同比增长 1855.46%，成交楼面均价 4959 元/m²，同比下降 42.9%。

2020 年 1-12 月，广州市成交土地出让金达 417.46 亿元，平均溢价率为 0.0%。2020 年 12 月广州市土地出让金为 47.04 亿元，同比增长 1016.5%，溢价率为 0.1%。

2020 年 12 月，广州市写字楼成交均价为 32272 元/m²，环比下降 1.8%，同比上涨 88.6%，成交 18.45 万 m²，新批上市 0 万 m²，市场供不应求。广州市商业用房成交均价为 40606 元/m²，环比下降 30.1%，同比上涨 3.2%，成交 6.83 万 m²，新批上市 0 万 m²，市场供不应求。

(三)2020 年广州房地产市场总结

2020 年下半年广州总体经济已从上半年的疫情影响中走出并持续稳定复苏。虽然多数企业业务发展在今年受全球新冠疫情和外部经济影响而放缓，但新经济企业的业务仍然不断扩张，在租赁市场的表现可圈可点，来自新经济企业的办公楼租赁成交占今年全市整体租赁面积约 30%，大型国企与金融机构也继续成为市场的重要支撑力量。优质零售物业市场方面，广州消费市场持续稳步复苏的态势，全市整体租赁需求稳步回升，全年净吸纳量超过 46 万平方米，位于一线城市之首。奢侈品消费回流带动广州奢侈品销售业绩强劲反弹，吸引不少国际奢侈品服饰及一线美妆品牌进驻广州，但服饰零售受疫情影响显著，线下扩张仍较为谨慎。投资市场方面，虽然受疫情影响全年交易量显著低于 2019 年，但广州大宗物业交易市场仍保持一定的活力和韧性，其中机构投资者表现活跃。

1. 客户群体

由于境外疫情尚存在诸多不确定因素，奢侈品消费回流带动广州奢侈品销售业绩强劲反弹，吸引不少国际奢侈品服饰及一线美妆品牌进驻广州。与此同时，由本地孵化的国产美妆品牌也迅速成长，凭借着产品的高性价比以及精准的社交网络营销在疫情后逆势扩张。此外，

在促进汽车消费政策的带动下,汽车市场销售在下半年呈现回暖趋势,资本助推下的多个新能源汽车品牌纷纷布局进入购物中心。

但另一方面,服饰零售受疫情影响显著,相关消费需求低迷。据广州统计局数据显示,1-10月服装鞋帽类商品零售额同比下降幅度超过两位数。尽管服饰行业在下半年呈现复苏态势,但不少商家更倾向于发力线上来挖掘销售新潜力以及引流量到线下,而对线下扩张态度仍较谨慎,门店选址方面尤为慎重,几乎只考虑进驻客流及销售额有保证的商场。

据仲量联行表示,各大购物中心在疫情后的回暖程度存在较大差异。定位中高端的商场迎来了更快的客流及销售额复苏,对于一些具有设计感并期望提升自身品牌形象的服饰零售商具有较强吸引力。而运营欠佳的商场至今仍面临不少压力,在不少服饰类商家退租后转而引入更多餐饮与体验类门店提高项目入驻率。

今年广州共迎来4个优质零售项目入市,新增供应共计55万平方米。虽然零售需求逐步恢复,但疫情给新项目带来的招商压力短时间内难以完全消退。其中两个新项目因体量较大或周边商业氛围不成熟,至今仍有不少空置面积待租,对全市空置率造成一定压力。再加上部分成熟项目在下半年开始大面积调改,截至四季度末,全市空置率同比上升2.1个百分点至5.6%。

租金方面,尽管疫情对零售市场的负面影响逐渐减弱,但不少零售商的租赁需求及承租能力尚未完全恢复至疫情前水平。虽然市区核心商圈的部分优质购物中心的租金已经企稳,但除此以外的大多数商场仍延续租金下跌趋势,只是跌幅有所收窄。

2.未来消费

基于现阶段生产生活回归正常,再加上近来广州加大人才引进力度带来消费人群的稳定流入,据仲量联行预测,未来的消费将延续复苏态势。

截至 2020 年 11 月底，广州城镇新增就业 25.75 万，提前完成市年度任务(20 万人)的 128.75%，就业形势总体改善带动收入增加并促进消费增长。在以国内大循环为主体的“双循环”经济模式下，国家坚持实施扩大内需战略，将进一步巩固消费市场稳步复苏、持续回升的良好势头。

受益于消费复苏，预计短期内零售租赁需求也将迎来持续恢复。在整个餐饮业面临同质化问题的情况下，着力实行差异化运营、塑造独特品牌文化的餐饮商家有望从中突围，此类商家租赁需求预计将会比较活跃。同时，随着“千禧一代”逐渐转变成为零售消费市场的主力军，更多零售商将努力探索并力求满足其不断变化的消费需求，例如以盲盒为主流的潮玩经济将有望为消费市场打开更多想象空间。

但与此同时，消费仍须回归商业逻辑，即“产品”仍是关键所在。化妆品、饮品等热销业态也将进入市场调整洗牌时期。虽然不少品牌的营销能力助力其在极短的时间内实现业务高速扩张，但事实上产品本身的研发、创新才是品牌长久稳定发展的关键。

3.二手房市场

2020 年，广州市二手市场成交宗数为 131,009 宗(自助网签+中介促成网签)，同比上一年回升 21.9%，从历年成交情况对比来看，成交经历连续 3 年的回落，二手市场绝处逢生，需求明显回暖。

2020 年，广州二手楼市主要特征如下：买涨不买跌心态作祟，客户入市热情升温。现时楼市明显回暖，部分板块楼价出现上调迹象，促使不少客户担心价格继续补涨，以至于加快入市步伐。据监测，去年新增客户数量较前一年增长 3 成以上。

楼市明显分化，局部板块成交火热。2020 年二手楼市出现明显分化，部分如天河珠江新城、越秀东风东等高端板块需求较前年同期大增，以至于不少业主借此机会上调报价，基本不存在议价空间。而大

社区刚需板块则供需平衡，价格相对稳定，如祈福新村、碧桂园凤凰城等。目前刚需盘源调价幅度较小。

4.商业市场

2020年房地产市场土地、新房、二手房量平价涨，整体超预期。

土地市场上，2020年全国住宅土地成交款增长25%左右，成交土地规划建筑规模预计比2019年增长9%，价格上涨15%左右。

在新房市场，2020年新房交易规模将达到15万亿元，同比增长8%左右，再创历史新高。其中，新房成交量上涨1%左右，与2019年基本持平；新房价格上涨7%左右，涨幅逐年收窄。

在二手房市场，2020年二手房交易规模共计7.3万亿元，同比增长8.1%，创2015年以来最大值。其中，二手房成交量达420万套，同比小幅下滑1.3%；二手房成交均价1.8万元/平方米，同比上涨7%。二手房市场交易规模增长主要由房价上涨带动。

房地产市场截至11月的数据已经显现出整体超预期复苏的苗头。国家统计局数据显示，2020年1-11月，我国商品房销售额约为14.9万亿元，同比增长7.2%。2020年11月是我国房地产历史上商品房销售额和销售面积最高的一个11月，1-11月累计销售面积和销售额也是房地产市场年内首次出现全面同比上涨。

2020年房地产市场的复苏升温并不是来自刺激政策推动。中央始终坚持“房住不炒”的政策基调，在房地产金融政策方面坚守宏观审慎，并加大金融监管力度。2020年新增房地产贷款约6万亿元左右，与2019年基本持平。截至2020年三季度末，房地产贷款余额增速连续八个季度回落。

二、房地产评估方法

(一)评估方法的选择

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。

三、评估测算过程

出租方案：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。

本次评估以评估明细表序号 4 黄埔区公园西商贸中心办公(带装修)为例，设定可出租面积小于 1000 平方米，租赁期限为 1 年，免租期为 1 个月。对办公用途房地产租金市场价值进行测算，市场法公式如下：

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

具体公式为：比准价格=可比交易实例价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位状况修正系数*实物状况修正系数*权益状况修正系数

(1)交易实例选择

1.交易实例的选择标准

选择可比交易实例时，根据委估物业情况，应符合以下标准：

- ①在区位、用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与评估对象类似；
- ②成交日期与评估基准日接近；
- ③交易类型与评估目的相适合；
- ④成交价格为正常价格或者可以修正为正常价格；
- ⑤统一价格基础。

2.选择确定可比交易实例

| 案例编号 | 案例 1 | 案例 2 | 案例 3 |
|------|-------------|--------|----------|
| 案例名称 | 丰巢链谷创意产业园办公 | 锐港中心办公 | 中交港湾大厦办公 |

| | | | |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 具体地址 | 大沙地西 6 号 | 黄埔公园西路 166 号 | 港湾路 68 号 |
| 信息来源 | 58 同城 | 58 同城 | 58 同城 |
| 规划用途 | 办公 | 办公 | 办公 |
| 楼层状况 | 低层 | 中层 | 高层 |
| 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| 交易面积(m ²) | 119 | 500 | 100 |
| 放盘价(元/m ²) | 55(含税) | 80(含税) | 75(含税) |
| 装修状况 | 普通装修 | 普通装修 | 精装修 |
| 付款方式 | 押 2 付 1 | 押 2 付 1 | 押 2 付 1 |
| 租赁期 | 一年起租, 免租期 1 个月 | 一年起租, 免租期 1 个月 | 一年起租, 免租期 1 个月 |
| 放盘时间 | 2021 年 1 月 | 2021 年 1 月 | 2021 年 1 月 |

(2)比较因素的选择

通过对房地产市场的分析, 根据影响房地产价格的主要因素确定比较因素。参照交易实例的交易情况、交易日期、区位状况、实物状况和权益状况等差别, 本次评估选择以下因素作为比较因素:

- 1.交易情况: 考虑交易情况是否正常对房价的影响。
- 2.交易日期: 考虑交易日期的不同房价存在差异而进行交易日期修正。
- 3.区位状况: 主要有商服繁华度、办公氛围、公共交通便利度、公共配套设施完善度、基础设施完善度、周边环境等。
- 4.实物状况: 主要有楼层、建筑面积、停车条件、空间布局、装饰装修、物业管理水平、新旧程度、设施设备、租赁条件等。
- 5.权益状况: 主要有容积率、权属清晰情况、限制权利情况和剩余使用年限等。

(3)房地产状况说明表

| 比较因素情况说明表 | | | | |
|---------------------------|---------------|-----------------|--------|--------------|
| 项目名称 | 估价对象 | 案例 1 | 案例 2 | 案例 3 |
| 项目位置 | 大湾数娱产业园 办公 | 丰巢链谷创意产 业园办公 | 锐港中心办公 | 中交港湾大厦办 公 |
| 交易价格(元/m ² /月) | 待估 | 55 | 80 | 75 |

| | | | | | |
|------------|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-----|
| 用途 | 办公 | 办公 | 办公 | 办公 | |
| 交易时间(价值时点) | 2021年1月1日 | 2021年1月 | 2021年1月 | 2021年1月 | |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | |
| 区域状况 | 商服繁华度 | 商服繁华度一般 | 商服繁华度一般 | 商服繁华度一般 | |
| | 办公氛围 | 办公氛围较好 | 办公氛围较好 | 办公氛围较好 | |
| | 公共交通便捷度 | 公共交通便捷度较高 | 公共交通便捷度较高 | 公共交通便捷度较高 | |
| | 公共配套设施完善度 | 公共配套设施完善度较高 | 公共配套设施完善度较高 | 公共配套设施完善度较高 | |
| | 基础设施完善度 | 基础设施完善度较高 | 基础设施完善度较高 | 基础设施完善度较高 | |
| | 周边环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实物状况 | 楼层 | - | 低层 | 中层 | |
| | 建筑面积(m ²) | 设定小于1000 | 119 | 500 | |
| | 停车条件 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 物业档次 | 一般 | 一般 | 较好 | 较好 |
| | 装饰装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 精装修 |
| | 物业管理水平 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 新旧程度 | 较新 | 较新 | 较新 | 较新 |
| | 设备设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| 租赁条件 | 设定起租期1年，免租期1个月 | 起租期1年，免租期1个月 | 起租期1年，免租期1个月 | 起租期1年，免租期1个月 | |
| 权益状况 | 容积率 | 合理 | 合理 | 合理 | |
| | 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | |
| | 限制权利情况 | 部分带租约 | 部分带租约 | 部分带租约 | |
| | 剩余使用年限(年) | 约46年 | 与估价对象相近 | 与估价对象相近 | |

根据本次评估运用市场法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，由评估专业人员根据市场交易情况，确定指数修正程度。房地产状况指数表编制情况如下：

- 1.用途：本次评估交易实例和评估对象均为办公，无需修正。
- 2.交易日期：本次评估交易实例放盘时间均为评估基准日近期放

盘价，时间相近，在此期间交易市场未发生明显市场波动，无需修正。

3.交易情况：本次评估交易实例均为放盘价，其报价往往较高，以评估对象为基准(100%)，交易情况修正 $\pm 2\%$ 。

4.区位状况：

①商服繁华度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象商服繁华度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

②办公氛围：分为浓厚、较浓厚、一般、较差、差五个等级，以评估对象办公氛围为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

③公共交通便利度：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象公共交通便利度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

④公共配套设施完善度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象公共配套设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

⑤基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以评估对象基础设施完善度为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

⑥周边环境：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象物业管理水平为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

5.实物状况：

①楼层：委托人拟出租大湾数娱产业园部分物业，根据产业园租赁现状，各楼层租金价格一致，无需进行楼层修正。

②建筑面积：委托人拟出租大湾数娱产业园部分物业，根据产业园租赁现状，可根据承租方所需物业面积进行分隔，无需进行建筑面积修正。

③停车条件：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象停车条件为基准(100%)，相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。

④物业档次：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估

对象物业档次为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑤装饰装修：分为豪华装修、高档装修、精装修、普通装修和毛坯五个档次，以评估对象装修现状为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-5%。

⑥物业管理水平：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象物业管理水平为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑦新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象物业管理水平为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑧设备设施：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象设备设施为基准(100%)，相差一个等级，修正+/-2%。

⑨租赁条件：评估对象与可比交易实例租赁条件一致，无需修正。

6.权益状况：

①容积率：本次评估对象与交易实例容积率合理，无需修正。

②权属清晰情况：本次评估对象与交易实例权属清晰，无需修正。

③限制权利情况：本次评估对象与交易实例限制权利情况相似，无需修正。

④剩余使用年限：本次评估对象与交易实例剩余使用年限相近，无需修正。

(4)比较因素条件指数表

1.编制比较因素条件指数表：

| 项目名称 | 估价对象 | 案例 1 | 案例 2 | 案例 3 |
|---------------------------|-----------|-------------|--------|----------|
| 项目位置 | 大湾数娱产业园办公 | 丰巢链谷创意产业园办公 | 锐港中心办公 | 中交港湾大厦办公 |
| 交易价格(元/m ² /月) | 待估 | 55 | 80 | 75 |
| 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易时间(价值时点) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | 100 | 102 | 102 | 102 |

| | | | | | |
|------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 区域状况 | 商服繁华度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 办公氛围 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共交通便利度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共配套设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 周边环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积(m ²) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 停车条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业档次 | 100 | 100 | 102 | 102 |
| | 装饰装修 | 100 | 100 | 100 | 105 |
| | 物业管理水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设备设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 容积率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 限制权利情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 剩余使用年限(年) | 100 | 100 | 100 | 100 |

2.比准价格计算：

| 比较因素修正表 | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-------------|-----|-----|--------|-----|-----|----------|-----|-----|-----|
| 项目名称 | 估价对象 | 案例 1 | | | 案例 2 | | | 案例 3 | | | |
| 项目位置 | 大湾数娱产业园办公 | 丰巢链谷创意产业园办公 | | | 锐港中心办公 | | | 中交港湾大厦办公 | | | |
| 交易价格(元/m ² /月) | 待估 | 55 | | | 80 | | | 75 | | | |
| 用途 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | |
| 交易时间(价值时点) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | |
| 交易情况 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | |
| 区域状况 | 商服繁华度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 办公氛围 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共交通便利度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------|---------|--------|---|--------|--------|---|--------|--------|---|-----|
| 况 | 公共配套设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 周边环境 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 合计 | | 1.0000 | | | 1.0000 | | | 1.0000 | | |
| 实 物 状 况 | 楼层 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑面积(m ²) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 停车条件 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 物业档次 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 |
| | 装饰装修 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 105 |
| | 物业管理水平 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 新旧程度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 设备设施 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 租赁条件 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 合计 | | 1.0000 | | | 0.9804 | | | 0.9337 | | |
| 权 益 状 况 | 容积率 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 限制权利情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 剩余使用年限(年) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 合计 | | 1.0000 | | | 1.0000 | | | 1.0000 | | | |
| 比准价格(元/m ² /月) | | | 54 | | | 77 | | | 69 | | |
| 评估单价(元/m ² /月) | | | 70 | | | | | | | | |

(5)求取评估单价

根据上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地租赁市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象大湾数娱产业园办公的租金市场价值，即租金单价为70元/m²/月(取整至十位)。

(6)其余办公房地产市场法评估结果

本次评估以大湾数娱产业园办公(设定面积小于1000m²)为基准，结合委托人要求，需对承租面积大于1000m²的办公进行面积修正，取面积、装修状况(从装修成本补偿角度修正)作为修正因素，对其余办

公房地产进行修正，具体情况见下表：

| 序号 | 评估对象 | 面积(m ²) | 面积修正 | 装修 | 装修修正 | 修正单价 (元/m ² /月) |
|----|-----------|---------------------|------|------|------|-------------------------------|
| 1 | 大湾数娱产业园办公 | 小于 1000 | 1 | 普通装修 | 1 | 70 |
| 2 | 大湾数娱产业园办公 | 小于 1000 | 1 | 毛坯 | 0.85 | 60 |
| 3 | 大湾数娱产业园办公 | 大于 1000 | 0.95 | 普通装修 | 1 | 67 |

同理，得到大湾数娱产业园首层临街商铺评估结果如下：

| 比较因素情况说明表 | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 项目名称 | 估价对象 | 案例 13 | 案例 14 | 案例 15 | |
| 项目位置 | 大湾数娱产业园 首层临街商铺 | 荔香花园临街商 铺 | 万科黄埔仓临街商 铺 | 怡园小区临街商 铺 | |
| 交易价格(元/m ²) | 待估 | 157 | 100 | 125 | |
| 用途 | 商业 | 商业 | 商业 | 商业 | |
| 交易时间(价值时点) | 2021 年 1 月 1 日 | 2021 年 1 月 | 2021 年 1 月 | 2021 年 1 月 | |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | |
| 区域 状况 | 商服繁华度 | 商服繁华度较低 | 商服繁华度较高 | 商服繁华度一般 | 商服繁华度一般 |
| | 人流量 | 一般 | 较大 | 一般 | 较大 |
| | 公共交通便捷度 | 公共交通便捷度 较高 | 公共交通便捷度 较高 | 公共交通便捷度较 高 | 公共交通便捷度 较高 |
| | 公共配套设施完 善度 | 公共配套设施完 善度较高 | 公共配套设施完 善度较高 | 公共配套设施完善 度较高 | 公共配套设施完 善度较高 |
| | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 较高 | 基础设施完善度 较高 | 基础设施完善度较 高 | 基础设施完善度 较高 |
| | 周边环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实 物 状 况 | 楼层 | 首层 | 首层 | 首层 | 首层 |
| | 建筑面积(m ²) | 设定为 100 | 35 | 80 | 40 |
| | 临街状况 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 | 一面临街 |
| | 停车条件 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 装修状况 | 精装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 宽深比 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 物业管理水平 | 较好 | 一般 | 较好 | 一般 | |

| | | | | | |
|------|-----------|--------|--------|--------|--------|
| | 新旧程度 | 较新 | 一般 | 较新 | 一般 |
| | 设备设施 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 容积率 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| | 限制权利情况 | 带租约 | 无租约 | 无租约 | 无租约 |
| | 剩余使用年限(年) | 约 46 年 | 约 15 年 | 约 33 年 | 约 11 年 |

| 比较因素条件指数表 | | | | |
|-------------------------|-----------------------|--------------|---------------|--------------|
| 项目名称 | 估价对象 | 案例 A | 案例 B | 案例 C |
| 项目位置 | 大湾数娱产业园 首层临街商铺 | 荔香花园临街 商铺 | 万科黄埔仓临街 商铺 | 怡园小区临街 商铺 |
| 交易价格(元/m ²) | 待估 | 157 | 100 | 125 |
| 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易时间(价值时点) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | 100 | 105 | 105 | 105 |
| 区域状况 | 商服繁华度 | 100 | 104 | 102 |
| | 人流量 | 100 | 102 | 100 |
| | 公共交通便利度 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共配套设施完善度 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 |
| | 周边环境 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 楼层 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积(m ²) | 100 | 100 | 100 |
| | 临街状况 | 100 | 100 | 100 |
| | 停车条件 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修状况 | 100 | 97 | 97 |
| | 宽深比 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理水平 | 100 | 98 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 98 | 100 |
| 权益 | 设备设施 | 100 | 100 | 100 |
| | 容积率 | 100 | 100 | 100 |
| 权益 | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 |

| | | | | | |
|---|-----------|-----|-----|-----|-----|
| 状 | 限制权利情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 况 | 剩余使用年限(年) | 100 | 100 | 100 | 100 |

| 比较因素修正表 | | | | | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------|--------------|---|-----|---------------|---|-----|--------------|---|-----|
| 项目名称 | | 估价对象 | 案例 A | | | 案例 B | | | 案例 C | | |
| 项目位置 | | 大湾数娱产业园 首层临街商铺 | 荔香花园临街商 铺 | | | 万科黄埔仓临街 商铺 | | | 怡园小区临街商 铺 | | |
| 交易价格(元/m ²) | | 待估 | 157 | | | 100 | | | 125 | | |
| 用途 | | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交易时间(价值时点) | | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交易情况 | | 100/100 | 100 | / | 105 | 100 | / | 105 | 100 | / | 105 |
| 区域 状 况 | 商服繁华度 | 100/100 | 100 | / | 104 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 |
| | 人流量 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 100 | 100 | / | 102 |
| | 公共交通便捷度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共配套设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 周边环境 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 合计 | | | 0.9427 | | | 0.9804 | | | 0.9612 | | |
| 实 物 状 况 | 楼层 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑面积(m ²) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 临街状况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 停车条件 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 装修状况 | 100/100 | 100 | / | 97 | 100 | / | 97 | 100 | / | 97 |
| | 宽深比 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 物业管理水平 | 100/100 | 100 | / | 98 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 |
| | 新旧程度 | 100/100 | 100 | / | 98 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 |
| | 设备设施 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 合计 | | | 1.0734 | | | 1.0309 | | | 1.0734 | | |
| 权 益 状 况 | 容积率 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 限制权利情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 剩余使用年限(年) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |

| | | | |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| 合计 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 比准价格(元/m ²) | 151 | 96 | 123 |
| 评估单价(元/m ²) | 120 | | |

根据上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地租赁市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象大湾数娱产业园商铺的租金市场价值，即租金单价为 120 元/m²/月(取整至十位)。

本次评估以大湾数娱产业园临街商铺为基准，结合委托人要求，取面积和临街状况作为修正因素，对其余商铺房地产进行修正，具体情况见下表：

| 序号 | 评估对象 | 装修状况 | 装修修正 | 临街状况 | 临街修正 | 修正单价 (元/m ² /月) |
|----|---------|------|------|------|------|-------------------------------|
| 1 | A 栋首层商铺 | 带装修 | 1 | 一面临街 | 1 | 120 |
| 2 | A 栋首层商铺 | 带装修 | 1 | 不临街 | 0.92 | 110 |
| 3 | B 栋首层商铺 | 带装修 | 1 | 一面临街 | 1 | 120 |
| 4 | B 栋首层商铺 | 带装修 | 1 | 不临街 | 0.92 | 110 |
| 5 | B 栋首层商铺 | 毛坯 | 0.85 | 不临街 | 0.92 | 94 |

同理，得到停车位评估结果如下：

| 项目名称 | 估价对象 | 案例 7 | 案例 8 | 案例 9 |
|-------------|----------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 项目位置 | 大湾数娱产业园 车位 | 万科云写字楼负 一层车位 | 万科黄埔仓负二 层车位 | 萝岗敏捷广场负 一层车位 |
| 交易价格(元/月/个) | 待估 | 500 | 550 | 400 |
| 用途 | 车位 | 车位 | 车位 | 车位 |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 交易时间(价值时点) | 2021 年 1 月 1 日 | 2020 年 12 月 | 2020 年 12 月 | 2021 年 1 月 |
| 区域 状 | 商服繁华度 | 商服繁华度较低 | 商服繁华度一般 | 商服繁华度较高 |
| | 办公氛围 | 办公氛围较好 | 办公氛围较好 | 办公氛围一般 |
| | 道路通达度 | 道路通达度较高 | 道路通达度较高 | 道路通达度较高 |

大湾数娱拟出租房地产所涉及黄埔区公园西商贸中心部分物业租金市场价值 资产评估说明

| | | | | | |
|-----------|-----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 况 | 公共交通便捷度 | 公共交通便捷度 较高 | 公共交通便捷度 较高 | 公共交通便捷度 较高 | 公共交通便捷度 较高 |
| | 基础设施完善度 | 基础设施完善度 较高 | 基础设施完善度 较高 | 基础设施完善度 较高 | 基础设施完善度 较高 |
| | 公共配套设施完善度 | 公共配套设施完善度 较高 | 公共配套设施完善度 较高 | 公共配套设施完善度 较高 | 公共配套设施完善度 较高 |
| | 周边环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实物状况 | 楼层 | 露天 | 负一层 | 负二层 | 负一层 |
| | 建筑面积(m ²) | 设定为 12 | 12.85 | 12 | 16 |
| | 装修情况 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 车位供需状况 | 车位供需状况一般 | 车位供需状况较好 | 车位供需状况一般 | 车位供需状况较好 |
| | 车位出入方便情况 | 进出较便捷 | 进出较便捷 | 进出较便捷 | 进出较便捷 |
| | 车位配套情况 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 | 配套设施较完善 |
| | 人流量 | 较小 | 一般 | 较大 | 较大 |
| 权益状况 | 物业管理水平 | 物业管理水平较好 | 物业管理水平一般 | 物业管理水平较好 | 物业管理水平较好 |
| | 容积率 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 权属清晰情况 | 未办理房产证 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |
| | 限制权利情况 | 部分带租约 | 无租约 | 无租约 | 无租约 |
| 剩余使用年限(年) | 约 46 年 | 约 44 年 | 约 32 年 | 约 42 年 | |

| 项目名称 | 估价对象 | 案例 7 | 案例 8 | 案例 9 |
|-------------|---------------|-----------------|----------------|-----------------|
| 项目位置 | 大湾数娱产业园 车位 | 万科云写字楼负 一层车位 | 万科黄埔仓负二 层车位 | 萝岗敏捷广场负 一层车位 |
| 交易价格(元/月/个) | 待估 | 500 | 550 | 400 |
| 用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易情况 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| 交易时间(价值时点) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区域 | 商服繁华度 | 100 | 102 | 104 |
| | 办公及居住氛围 | 100 | 100 | 98 |

| | | | | | |
|------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 状况 | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共交通便捷度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共配套设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 人流量 | 100 | 102 | 104 | 104 |
| 实物状况 | 楼层 | 100 | 102 | 100 | 102 |
| | 建筑面积(m ²) | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位供需状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位出入方便情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位配套情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理水平 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 容积率 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 限制权利情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 剩余使用年限(年) | 100 | 100 | 100 | 100 |

| 项目名称 | 估价对象 | 案例 7 | | | 案例 8 | | | 案例 9 | | | |
|-------------|-----------|-------------|-----|-----|------------|-----|-----|-------------|-----|-----|-----|
| 项目位置 | 大湾数娱产业园车位 | 万科云写字楼负一层车位 | | | 万科黄埔仓负二层车位 | | | 萝岗敏捷广场负一层车位 | | | |
| 交易价格(元/月/个) | 待估 | 500 | | | 550 | | | 400 | | | |
| 用途 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | |
| 交易情况 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | 100 | / | 102 | |
| 交易时间(价值时点) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | |
| 区域状况 | 商服繁华度 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 104 | 100 | / | 104 |
| | 办公及居住氛围 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 98 | 100 | / | 98 |
| | 道路通达度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共交通便捷度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共配套设施完善度 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 人流量 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 104 | 100 | / | 104 |

| | | | | | | | | | | | |
|------------------|-----------------------|---------|--------|---|-----|--------|---|-----|--------|---|-----|
| | 合计 | | 0.9612 | | | 0.9434 | | | 0.9434 | | |
| 实 物 状 况 | 楼层 | 100/100 | 100 | / | 102 | 100 | / | 100 | 100 | / | 102 |
| | 建筑面积(m ²) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 装修情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 车位供需状况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 车位出入方便情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 车位配套情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 物业管理水平 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 合计 | | 0.9804 | | | 1.0000 | | | 0.9804 | | |
| 权 益 状 况 | 容积率 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 限制权利情况 | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 剩余使用年限(年) | 100/100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 合计 | | 1.0000 | | | 1.0000 | | | 1.0000 | | |
| 比准价格(元/月/个) | | | 462 | | | 509 | | | 363 | | |
| 评估价格(元/月/个) | | 440 | | | | | | | | | |

根据上述计算程序，三个交易案例的比准价格差异不大，且与当地租赁市场实际情况较为贴切，可取三者的算术平均值作为评估对象大湾数娱产业园车位的租金市场价值，即租金单价为 440 元/个/月(取整至十位)。

即采用市场法得出评估结果如下表：

| 序号 | 物业性质 | 可出租面积(m ²)/ 数量(个) | 月租金单价(元/m ² / 月)(元/个/月) | |
|----|--------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|
| 1 | 首层商铺(临街带装修) | 572 | 120 | |
| 2 | 首层商铺(不临街带装修) | 2,347 | 110 | |
| 3 | 首层商铺(不临街毛坯) | 33 | 94 | |
| 4 | 办公(带装修) | 11,222 | 70 | 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 | |
| 6 | 停车位 | 109 | 440 | |

第四章 评估结论及分析

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，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，对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黄埔区公园西商贸中心项目自编 A 栋、B 栋部分物业在 2021 年 1 月 1 日的租金市场价值进行了评估。评估结论如下：

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 | |

评估结论根据以上评估工作得出，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年有效。

第五章 仅采用一种方法评估的原因

房地产租金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，由于评估对象为村集体物业，未办理产权登记，无法合理用市场法评估其房地产的市场价值，不能合理确定其获利能力，故本次评估不采用收益法。

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。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。

本次评估中委估资产是由广州大湾区数字娱乐科技有限公司通过整体承租的方式取得，本次出租方式为散租，且房地产租金价值水平不取决于其花费的租金成本，故不可采用成本法进行评估。

附件、关于进行资产评估有关事项的说明