

# 房地产估价报告

估价报告编号：中联国际房字【2024】第 FYMPJ0859 号

估价项目名称：广东泉为科技股份有限公司拟出售资产涉及其拥有的位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号和广宁县五和镇华南再生资源产业园的工业房地产市场价值评估

估价委托人：广东泉为科技股份有限公司

房地产估价机构：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

注册房地产估价师：陈东明 注册号：3620060011

周芙蓉 注册号：4220040129

估价报告出具日期：二〇二四年十一月十五日

## 致估价委托人函

广东泉为科技股份有限公司：

我们接受委托，根据国家有关法律法规和房地产估价行业规范，实施了必要的估价程序，在遵循估价原则和设定估价假设与限制条件前提下，结合相关估价经验，分析影响房地产市场价格各种因素，对待估房地产进行估价，估价情况摘要如下：

**估价目的：**为广东泉为科技股份有限公司拟出售资产提供参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**广东泉为科技股份有限公司位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号和广宁县五和镇华南再生资源产业园共 9 栋，建筑面积共计 24,026.24 平方米的工业用途房地产。

**价值时点：**二〇二四年六月三十日。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**收益法、成本法。

**估价结果：**待估对象在价值时点的市场价值合计为人民币伍仟贰佰玖拾陆万贰仟玖佰元(RMB5,296.29 万元)。

附：房地产估价明细表

权属人：广东泉为科技股份有限公司

序号	估价对象名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)	备注
1	A 栋厂房	5,078.91	2,550	1,295.12	
2	宿舍楼	3,484.84	3,010	1,048.94	
3	办公楼	2,291.63	2,900	664.57	
4	B 栋厂房	5,118.86	2,550	1,305.31	
5	生产车间 2	1,008.00	1,220	122.98	
6	生产车间 3	2,544.00	1,220	310.37	
7	生产车间 1	1,560.00	1,220	190.32	
8	生产车间 8	1,200.00	1,220	146.40	

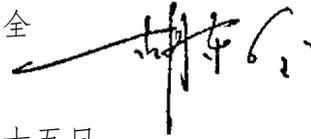
序号	估价对象名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)	备注
9	生产车间 9	1,740.00	1,220	212.28	
合计		<b>24,026.24</b>	-	<b>5,296.29</b>	

**特别提示:**

1. 本估价结果不含增值税及附加费用;
2. 本估价结果是基于与估价假设限制条件一致,已包含房地产附属装饰装修工程等应分摊的价值;
3. 估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

法定代表人: 胡东全



二〇二四年十一月十五日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	6
四、 估价对象及其范围.....	6
五、 价值时点.....	9
六、 价值类型和定义.....	9
七、 估价原则.....	10
八、 估价依据.....	10
九、 估价方法.....	11
十、 估价结果.....	14
十一、 注册房地产估价师.....	15
十二、 实地查勘期.....	15
十三、 估价作业期.....	15
房地产估价技术报告.....	16
一、 估价对象描述与分析.....	16
二、 市场背景描述与分析.....	21
三、 估价对象最高最佳利用分析.....	26
四、 估价方法适用性分析.....	27
五、 估价测算过程.....	28
六、 估价结果确定.....	44
附件.....	47
1、估价委托合同复印件；2、估价对象位置图；3、估价对象实地查勘情况和相关照片；	
4、估价对象权属证明文件复印件；5、估价委托人营业执照复印件；6、估价机构营业	
执照复印件；7、估价机构资质证书复印件；8、注册房地产估价师资质证书复印件；9、	
房地产估价结果明细表。	

## 估价师声明

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 所有参加本次估价的注册房地产估价师承诺并保证遵守房地产估价职业道德，具有足够的专业胜任能力，并勤勉尽责从事本估价业务。
6. 本报告书含有若干附件，是报告书不可分割的部分，不能单独使用。
7. 注册房地产估价师陈东明、估价人员李梓祺于 2024 年 7 月 17 日对估价对象进行了实地查勘。
8. 没有人对本估价报告提供了专业帮助和相关专业意见。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 本估价过程中所依据的由委托方提供的权属文件、技术参数、物业现状、占用状况、经营资料等估价相关资料，我们进行了必要的审慎检查，其合法性、真实性、准确性和完整性由委托方负责。我们无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，亦不承担与估价对象所涉及资产产权有关的任何法律责任。

2. 我们未对估价对象所涉及房地产界址进行测量，该等房地产的所有面积及形状等资料数据均由委托方提供，其真实性由委托方负责。

3. 我们对估价对象所涉及房地产只对其可见实体外表进行视察，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑该等房地产所在地存在安全隐患，以及无相关专业机构提供鉴定、检查报告的前提下，假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，估价对象不存在安全隐患及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

4. 假设估价对象的交易是由权属人在公开市场上进行，除另有说明外，未考虑估价对象所附带的递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议或其它任何类似安排对其价值的影响。公开市场是指：

(1) 买卖双方处于公平交易状态，对估价对象成交有充分的议价权利。

(2) 买卖双方能充分了解估价对象现状及市场行情，并且有一段合理的洽谈交易时间。

(3) 估价对象可以在公开市场上自由转让，买卖双方之间无任何利害关系。

(4) 估价对象不受任何附带债权关系带来的影响。

(5) 自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

5. 假设估价对象所涉及房地产的购置、取得、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

6. 假设估价对象所涉及房地产均无附带影响其价值的权利瑕疵和限制，无所欠负的任何抵押贷款或按揭所欠款项，以及其它负债。

7. 假设估价对象所涉及房地产之国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

8. 除另有载明外，均假设委估房地产于价值时点已交吉。

9. 假设估价对象均为合法、按最佳用途继续使用。

10. 假设估价对象所涉及房地产无影响其持续使用的重大技术障碍，该等房地产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等房地产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等房地产价值产生不利影响。

11. 假设估价对象涉及的潜在买卖双方处于公平交易状态。

12. 假设与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

## (二) 未定事项假设

估价对象不存在未定事项。

## (三) 背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

## (四) 不相一致假设

估价对象不存在不相一致事项。

## (五) 依据不足假设

估价对象不存在依据不足情况。

## 二、估价报告使用限制

### 1、估价报告及估价结果的用途

本报告的分析与结论系根据本估价报告所述估价目的、估价原则、估价依据、估价假设与限制条件、估价方法而得出，仅在本报告所述各项前提条件下成立。本估价报告只能用于估价报告中载明的估价目的和用途。若用于其他目的和用途，估价结果将失效，估价机构和房地产估价师不承担任何相关义务和责任。报告使用人应合理使用评估价值和估价报告。

### 2、估价报告使用者

根据估价委托合同，本估价报告使用者为委托方及本估价报告所述估价目的经济行为相关当事人，或根据法律法规及行业协会规定送交有关政府机关、司法机关及估价行业协

会审查使用。除依据有关法律法规需公开之外，本报告全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。因估价报告使用不当造成的后果与签字房地产估价师及其所在估价机构无关。

### 3、估价报告的使用期限

报告估价结果具有很强的时效性，在一定条件下得出的结论只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，估价对象的价格或价值可能发生很大变化。本报告使用者应根据价值时点后政治、经济、社会等状况的变化情况合理确定本报告的使用期。一般情况下，本估价报告的使用期限为：自二〇二四年十一月十五日起算壹年，当估价对象所在地房地产市场在估价报告提交日后发生很大变化时，本估价报告的使用期限建议为：自二〇二四年十一月十五日起算半年。

### 4、使用估价报告和估价结果时需要注意的其他事项

(1) 我们估值未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对估价对象价值的影响。

(2) 我们估值是在估价师所知悉政府对估价对象所处区域规划的前提下得出，未考虑将来政府规划发生变化时对估价对象价值的影响。

(3) 我们估值未考虑在出售估价对象时可能发生的任何开支或税款，除另有说明外，亦未考虑已设定的他项权利、限制和额外支销对估价对象价值的影响。

(4) 遵守相关法律法规和遵循公认房地产估价方法，对价值时点特定目的下估价对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是房地产估价师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用房地产估价报告是委托方和相关当事方的责任。

(5) 签字房地产估价师已对估价对象的法律权属给予了合理关注，报告中对估价对象法律权属的陈述不代表估价师对估价对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人名称：广东泉为科技股份有限公司

统一社会信用代码：914419007385563203

注册地址：广东省东莞市道滘镇南阁西路1号

法定代表人：雷心跃

成立日期：2002-04-22

营业期限：2002-04-22 至无固定期限

所属行业：电气机械和器材制造业

经营范围：许可项目：非煤矿山矿产资源开采。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；太阳能热发电装备销售；新兴能源技术研发；新材料技术研发；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；标准化服务；工程和技术研究和试验发展；输配电及控制设备制造；新能源原动设备制造；电力电子元器件制造；电子专用材料制造；电子产品销售；半导体器件专用设备制造；电池零配件生产；在线能源计量技术研发；在线能源监测技术研发；电子专用材料研发；智能输配电及控制设备销售；新能源原动设备销售；电池零配件销售；半导体器件专用设备销售；发电机及发电机组销售；电子专用设备销售；电子元器件批发；金属结构销售；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；机械设备租赁；以自有资金从事投资活动；贸易经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

### 二、房地产估价机构

机构名称：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

法定代表人：胡东全

住所：广州市越秀区解放南路39号万菱广场36楼18号单元

统一社会信用代码：91440101673493815B

备案等级：二级

证书编号：粤房估备字贰 0100115

有效期限：至 2025 年 01 月 05 日

三、估价目的

本估价报告是为广东泉为科技股份有限公司拟出售资产提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象及其范围

(一) 估价对象、范围

本次估价对象是广东泉为科技股份有限公司位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号和广宁县五和镇华南再生资源产业园共 9 栋工业房地产。本项目估价对象范围是房地产，包括对应的房屋建筑物和对应在共用地土地使用权中应占权益，包含房地产附属装饰装修工程、供电、供水、排水等设备应分摊的价值，不包含房地产的特许经营权、相关债权债务等其他财产。

(二) 估价对象基本状况

估价对象名称	产权证编号	坐落	权属人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用途 (土地/房屋)	共用土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用年限	他项权利
A 栋厂房	粤(2023)东莞不动产权第 0221857 号	东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号	广东泉为科技股份有限公司	5,078.91	工业用地/工业	11,541.14	根据粤(2023)东莞不动产权第 0221857 号记载,土地终止日期为 2057 年 6 月 30 日	根据委托人提供的《租赁合同》,A 栋厂房 2 楼和 3 楼部分建筑面积合计 3,531.04 平方米已设定租赁权,租赁期自 2022 年 5 月 20 日至 2025 年 4 月 19 日;根据委托人提供的《最高额抵押合同》兴银粤抵字(东莞)第 2023092200AN-3 号,A 栋厂房、宿舍楼、办公楼、B 栋厂房全部建筑面积合计 15,974.24 平方米均已设定抵押权,抵押人为广东泉为科技股份有限公司,抵押权人为兴业银行股份有限公司东莞分行,抵押期限自 2023 年 10 月 17 日至 2028 年 10 月 17 日。
宿舍楼	粤(2023)东莞不动产权第 0221880 号	东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号		3,484.84	工业用地/集体宿舍			
办公楼	粤(2023)东莞不动产权第 0221882 号	东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号		2,291.63	工业用地/办公			
B 栋厂房	粤(2023)东莞不动产权第 0221881 号	东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号		5,118.86	工业用地/工业			

生产车间 2	粤(2023)广宁县不动产权第0016957号	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间2)	1,008.00	工业用地/工业	7,532.33	根据粤(2023)广宁县不动产权第0016957号记载,土地终止日期为2059年6月9日	根据委托人提供的《租赁合同》,1号、2号、3号、8号、9号车间全部建筑面积合计8,052平方米均已设定租赁权,租赁期自2022年11月1日至2034年10月31日;根据委托人提供的《最高额抵押合同》兴银粤抵字(东莞)第2023092200AN-4号,生产车间2、3、1、8、9全部建筑面积合计8,052平方米均已设定抵押权,抵押人为广东泉为科技股份有限公司,抵押权人为兴业银行股份有限公司东莞分行,抵押期限自2023年10月17日至2028年10月17日。
生产车间 3	粤(2023)广宁县不动产权第0016964号	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间3)	2,544.00	工业用地/工业			
生产车间 1	粤(2023)广宁县不动产权第0016965号	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间1)	1,560.00	工业用地/工业	14,506.62	根据粤(2023)广宁县不动产权第0016965号记载,土地终止日期为2059年6月9日	
生产车间 8	粤(2023)广宁县不动产权第0016972号	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间8)	1,200.00	工业用地/工业			
生产车间 9	粤(2023)广宁县不动产权第0016969号	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间9)	1,740.00	工业用地/工业			
合计			24,026.24	-	33,580.09	-	-

1、土地基本状况介绍

序号	项目	状况
1	土地名称	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号地块
2	土地四至	所属用地四至均为厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为11,541.14平方米;土地形状规则,有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地,地势平坦,有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土,地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平,即宗地外通路,通给水,通排水,通电,通讯,宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤(2023)东莞不动产权第0221857号记载,土地终止日期为2057年6月30日。截止价值时点,估价对象之土地使用权剩余使用年限33年。

序号	项目	状况
1	土地名称	生产车间2、3所在地块
2	土地四至	所属用地四至均为园区内厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为7,532.33平方米;土地形状较规则,有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地,地势平坦,有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土,地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平,即宗地外通路,通给水,通排水,通电,通讯,宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤(2023)广宁县不动产权第0016957号记载,土地终止日期为2059年6月9日。截止价值时点,估价对象之土地使用权剩余使用年限34.94年。

序号	项目	状况
----	----	----

1	土地名称	生产车间1、8、9所在地块
2	土地四至	所属用地四至均为厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为14,506.62平方米；土地形状较规则，有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地，地势平坦，有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土，地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平，即宗地外通路，通给水，通排水，通电，通讯，宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤（2023）广宁县不动产权第0016965号记载，土地终止日期为2059年6月9日。截止价值时点，估价对象之土地使用权剩余使用年限34.94年。

2、建筑物实物状况描述与分析

序号	估价对象名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房屋结构/总层数	建筑物外观、设施设备及装饰装修	建筑物建筑功能、层高、空间布局及平面布置、	建筑物使用状况	建成年份及新旧程度	物业管理
1	A栋厂房	5,078.91	钢筋混凝土结构/3层	估价对象外墙刷漆；地面水泥砂浆找平，内墙、天棚刮腻子；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直货梯。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为厂房，平均层高约5.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象2、3楼现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
2	宿舍楼	3,484.84	钢筋混凝土结构/6层	估价对象外墙条形瓷砖；地面瓷砖，内墙、天棚刮腻子；安装铁门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为员工宿舍，平均层高约3米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作宿舍使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
3	办公楼	2,291.63	钢筋混凝土结构/5层	估价对象外墙铝塑板；地面复合木地板，内墙乳胶漆，天花板部分为样板造型吊顶，部分为石膏角线；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直电梯。其中第1、2层地面复合木地板，办公室之间有玻璃隔断，内墙乳胶漆，天花板为石膏角线。供水明装，供电暗装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为办公，平均层高约3.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作办公楼使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
4	B栋厂房	5,118.86	钢筋混凝土结构/3层	估价对象外墙刷漆；地面水泥砂浆找平，内墙、天棚刮腻子；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直货梯。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为厂房，平均层高约5.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作仓库使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
5	生产车间2	1,008.00	钢和钢筋混凝土结构/1	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布	估价对象现出租用作	估价对象建成于2013年；建筑物	权属人自行管

			层	棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	置及空间布局合理。	厂房使用。	保养一般，但基本完好，成新率一般。	理，物业管理水平良好。
6	生产车间3	2,544.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
7	生产车间1	1,560.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
8	生产车间8	1,200.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
9	生产车间9	1,740.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。

五、价值时点

价值时点由委托人确定为二〇二四年六月三十日。

六、价值类型和定义

基于估价目的，本次估价结果是市场价值。

市场价值是指房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

1. 交易双方是自愿地进行交易的；
2. 交易双方是出于利己动机进行交易的；
3. 交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情；
4. 交易双方有较充裕的时间进行交易；

5. 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

此外，市场价值还有以下的隐含条件：

1. 房地产处于最高最佳使用条件下进行交易；
2. 房地产是在继续使用前提下进行交易；
3. 房地产交易符合市场参与者的集体观念和行为。

## 七、估价原则

1. 独立、客观、公正原则。评估价值应对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
2. 合法原则。估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
3. 价值时点原则。估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
4. 替代原则。估价结果应与类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。
5. 最高最佳使用原则。估价结果应是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。
6. 谨慎原则。评估价值应在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高因素下的价值或价格。

## 八、估价依据

1. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议 2020 年 5 月 28 日表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
2. 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
3. 《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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
4. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《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 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行）；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日通过，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

7. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行，自 2011 年 1 月 8 日修订）；

8. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（于 1988 年 9 月 27 日中华人民共和国国务院令 17 号发布，2006 年 12 月 31 日第一次修订，2011 年 1 月 8 日第二次修订，2013 年 12 月 7 日第三次修订，2019 年 3 月 2 日第四次修订）；

9. 《不动产登记暂行条例》（2014 年 11 月 24 日中华人民共和国国务院令 656 号公布，2019 年 3 月 24 日修订）；

10. 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 63 号，自 2016 年 1 月 1 日起施行）；

11. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日起实施）；

12. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

13. 《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014，2014 年 12 月 1 日起实施）；

14. 《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014，2014 年 12 月 1 日起实施）；

15. 《房产测量规范》（GB/T 17986-2000，2000 年 8 月 1 日起实施）；

16. 委托人签订的《房地产估价委托合同》；

17. 委托人提供的《不动产权证书》、《租赁合同》、《抵押合同》等产权证明文件及其他有关文件；

18. 本公司向有关部门查询、市场调查，以及现场勘察、核对的结果和搜集的有关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法选用

经认真分析委托人提供的资料，对估价对象进行实地勘查并市场调研后，根据估价目的和估价对象特点，遵照《房地产估价规范》和各种估价方法的运用前提条件，经过细致分析和考虑，本次采用收益法、成本法进行估价，详情如下：

#### 1、比较法

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格在建

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，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：

比准价格=可比实例成交价格  $V_0$ ×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  $F_z$

由于估价对象为工业用房，根据估价对象的土地性质、类型及用途，难以分割销售，市场上该类型的工业物业均为整体交易，难以在市场上寻找到足够的与估价对象同等规模及条件的可比交易案例，故不采用比较法进行估价。

### 2、收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。

本次采用净收益按一定比例递增的收益法公式：

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

其中： $V$ =待估房地产价值；

$NOI$ =待估房地产未来第 1 年的净收益；

$R$ =报酬率；

$g$ =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。

由于估价对象为国有建设土地上的工业用途房地产，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，本次估价目的为出售资产，需要评估估价对象的市场价值。估价对象所在地同用地性质同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多，同时，估价对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故采用收益法进行估价。

### 3、假设开发法

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的市场价值。

假设开发法计算公式为： $V = A - B - C - D - E - F - G - H$

其中： $V$ =待估房地产价值；

$A$ =待估房地产开发完成后的价值；

$B$ =待估房地产后续开发成本；

$C$ =取得待估房地产税费；

$D$ =待估房地产后续开发管理费用；

$E$ =待估房地产后续销售费用；

$F$ =待估房地产后续投资利息；

$G$ =待估房地产后续销售税费；

$H$ =待估房地产后续开发利润。

估价对象为已开发完成并投入使用的房地产，故不适宜采用假设开发法进行估价。

#### 4、成本法

成本法是以开发或建造估价对象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估价对象房地产重置价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的市场价值。

成本法计算公式为：待估房地产价值=房地产重置价格-建筑物折旧

##### A、房地产重置价格

房地产不含税重置价格包括下列内容：

- ①土地取得成本；
- ②开发成本；
- ③管理费用；
- ④销售费用；
- ⑤投资利息；
- ⑥开发利润。

##### B、建筑物折旧

建筑物折旧=建筑物重置价格×(1-综合成新率)

通过估算建筑物综合成新率来确定。建筑物综合成新率根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

综合成新率采用年限法和完损评分法以不同权重加权计算。

综合成新率=年限法成新率×40%+完损评分法成新率×60%

##### a、年限法成新率

依据房屋建筑物的经济耐用年限、已使用年限计算确定建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济耐用年限) × 100%

经济耐用年限 = 实际已使用年限 + 尚可使用年限

**b、完损评分法成新率**

估价人员实地勘查房屋建筑物的使用状况，调查、了解房屋建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设备部分进行现场勘查，结合房屋建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

完损评分法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

由于估价对象所在地的房地产建设市场规范，可以通过咨询及查阅有关资料求取开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用，满足采用成本法评估的条件，故采用成本法进行估价。

基于以上原因，本次估价主要采用收益法、成本法技术路线进行评估，按两种方法取权重确定综合单价然后综合计价。

**十、估价结果**

经过实施必要的估价程序，待估对象在价值时点二〇二四年六月三十日的市场价值如下所示：

待估对象在价值时点的市场价值合计为人民币伍仟贰佰玖拾陆万贰仟玖佰元 (RMB5,296.29 万元)。

附：房地产估价明细表

权属人：广东泉为科技股份有限公司

序号	估价对象名称	建筑面积 (m²)	单价 (元/ m²)	市场价值 (万元)	备注
1	A 栋厂房	5,078.91	2,550	1,295.12	
2	宿舍楼	3,484.84	3,010	1,048.94	
3	办公楼	2,291.63	2,900	664.57	
4	B 栋厂房	5,118.86	2,550	1,305.31	
5	生产车间 2	1,008.00	1,220	122.98	
6	生产车间 3	2,544.00	1,220	310.37	
7	生产车间 1	1,560.00	1,220	190.32	

序号	估价对象名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	市场价值 (万元)	备注
8	生产车间 8	1,200.00	1,220	146.40	
9	生产车间 9	1,740.00	1,220	212.28	
合计		<b>24,026.24</b>	-	<b>5,296.29</b>	

备注：本估价结果不含增值税及附加费用；本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，已包含房地产附属装饰装修工程等应分摊的价值；估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

估价结果详见附件 9 房地产估价结果明细表。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈东明	3620060011	陈东明	2024年 11月 15日
周芙蓉	4220040129	周芙蓉	2024年 11月 15日

十二、实地查勘期

本项目实地查勘期为二〇二四年七月十七日。

十三、估价作业期

本项目估价作业期为二〇二四年七月十七日至二〇二四年十一月十五日。

# 房地产估价技术报告

## 一、估价对象描述与分析

### (一) 估价对象区位状况描述与分析

位置状况描述与分析	坐落	估价对象A栋厂房、宿舍楼、办公楼、B栋厂房位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号，其位置见附件2估价对象位置图
	方位	四至均为厂区
	距离	距离道滘镇人民政府5.2公里，距离东莞市人民政府16公里
	临街（路）状况	临近主干道粤晖路
	楼层	A栋厂房、B栋厂房均为3层，宿舍楼为6层，办公楼为5层
	朝向	西南
交通状况描述与分析	道路状况	道路状况良好
	出入可利用交通工具	临近622路公交车站点
	交通管制情况	无
	停车方便程度	厂区内部分配有地上停车场，周边有路边市政停车位，可满足日常停车需求
外部配套设施状况描述与分析	市政基础设施	城市供排水管网、供电设施、煤气管道齐全，互联网络、电信和移动通讯网络已覆盖，总体较完善
	公共服务设施	周边有大罗沙幼儿园、四联小学、道滘中学等教育资源，周边有大罗沙社区卫生服务站、洪梅医院等医疗资源；银行、邮局等其他公共服务设施较齐全
周围环境状况描述与分析	自然环境	外部自然环境良好
	景观	周边有江景景观
	人文环境	位于道滘大罗沙社区，周边产业集聚度高，有重点规划“工改工”城市更新单元，未来发展前景好，治安状况良好

位置状况描述与分析	坐落	估价对象生产车间2、生产车间3、生产车间1、生产车间8、生产车间9均位于广宁县五和镇华南再生资源产业园内，其位置见附件2估价对象位置图
	方位	四至均为园区内厂区
	距离	距离五和镇人民政府4.2公里，距离广宁县人民政府35.5公里
	临街（路）状况	临省道S264
	楼层	生产车间2、生产车间3、生产车间1、生产车间8、生产车间9均为1层
	朝向	西南
交通状况描述与分析	道路状况	道路状况良好
	出入可利用交通工具	附近无公交站，以自驾为主
	交通管制情况	无
	停车方便程度	厂区内部分配有地上停车场，可满足日常停车需求
外部配套设施状况描述与分析	市政基础设施	城市供排水管网、供电设施、煤气管道齐全，互联网络、电信和移动通讯网络已覆盖，总体较完善
	公共服务设施	临近的五和镇有银行、邮局、医院、学校等公共配套设施
周围环境状况描述与分析	自然环境	外部自然环境良好
	景观	周边有山景景观
	人文环境	位于大型聚集型工业园区，未来发展前景好，治安状况良好

### (二) 估价对象实物状况描述与分析

#### 1、土地实物状况描述与分析

序号	项目	状况
1	土地名称	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号地块
2	土地四至	所属用地四至均为厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为11,541.14平方米；土地形状规则，有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地，地势平坦，有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土，地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平，即宗地外通路，通给水，通排水，通电，通讯，宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤（2023）东莞不动产权第0221857号记载，土地终止日期为2057年6月30日。截止价值时点，估价对象之土地使用权剩余使用年限33年。

序号	项目	状况
1	土地名称	生产车间2、3所在地块
2	土地四至	所属用地四至均为园区内厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为7,532.33平方米；土地形状较规则，有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地，地势平坦，有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土，地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平，即宗地外通路，通给水，通排水，通电，通讯，宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤（2023）广宁县不动产权第0016957号记载，土地终止日期为2059年6月9日。截止价值时点，估价对象之土地使用权剩余使用年限34.94年。

序号	项目	状况
1	土地名称	生产车间1、8、9所在地块
2	土地四至	所属用地四至均为厂区。
3	共用地土地面积、形状	估价对象所在宗地的使用权面积为14,506.62平方米；土地形状较规则，有利于开发利用。
4	土地地形、地势	估价对象所在宗地地形为平地，地势平坦，有利于开发利用。
5	土地土壤、地质	估价对象所在宗地土壤为普通土，地质条件良好。
6	土地开发程度	五通一平，即宗地外通路，通给水，通排水，通电，通讯，宗地内场地平整。
7	土地使用期限	根据粤（2023）广宁县不动产权第0016965号记载，土地终止日期为2059年6月9日。截止价值时点，估价对象之土地使用权剩余使用年限34.94年。

2、建筑物实物状况描述与分析

序号	估价对象名称	建筑面积 (m²)	房屋结构/总层数	建筑物外观、设施设备 及装饰装修	建筑物建筑功能、 层高、空间布局及 平面布置、	建筑物 使用状 况	建成年份及 新旧程度	物业 管理
1	A栋厂房	5,078.91	钢筋混凝土结构/3层	估价对象外墙刷漆；地面水泥砂浆找平，内墙、天棚刮腻子；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直货梯。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为厂房，平均层高约5.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象2、3楼现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属自行管理，物业管理水平良好。

2	宿舍楼	3,484.84	钢筋混凝土结构/6层	估价对象外墙条形瓷砖；地面瓷砖，内墙、天棚刮腻子；安装铁门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为员工宿舍，平均层高约3米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作宿舍使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
3	办公楼	2,291.63	钢筋混凝土结构/5层	估价对象外墙铝塑板；地面复合木地板，内墙乳胶漆，天花板部分为样板造型吊顶，部分为石膏角线；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直电梯。其中第1、2层地面复合木地板，办公室之间有玻璃隔断，内墙乳胶漆，天花板为石膏角线。供水明装，供电暗装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为办公，平均层高约3.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作办公楼使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
4	B栋厂房	5,118.86	钢筋混凝土结构/3层	估价对象外墙刷漆；地面水泥砂浆找平，内墙、天棚刮腻子；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和1部垂直货梯。供水供电明装，整体为普通装修。	估价对象建筑物功能为厂房，平均层高约5.7米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现由权属人用作仓库使用。	估价对象建成于2008年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
5	生产车间2	1,008.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
6	生产车间3	2,544.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
7	生产车间1	1,560.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建成于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。

8	生产车间8	1,200.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。
9	生产车间9	1,740.00	钢和钢筋混凝土结构/1层	估价对象外墙条形瓷砖；地面水泥地，内墙乳胶漆，天花板为钢棚；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防栓。供水明装，供电暗装。整体简易装修。	估价对象建筑物功能为厂房，层高约8.6米，平面布置及空间布局合理。	估价对象现出租用作厂房使用。	估价对象建于2013年；建筑物保养一般，但基本完好，成新率一般。	权属人自行管理，物业管理水平良好。

3、估价对象权益状况描述与分析

序号	估价对象名称	产权证编号	权属情况及共有情况	规划用途/实际用途	土地使用权、房屋所有权	用益物权、担保物权设立情况	租赁或占用情况	查封等形式限制情况	拖欠税费情况
1	A栋厂房	粤(2023)东莞不动产权第0221857号	估价对象产权清晰，权属人为广东泉为科技股份有限公司，产权单独所有。	证载用途为工业，实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地，土地终止年限为2057年6月30日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象2、3楼现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
2	宿舍楼	粤(2023)东莞不动产权第0221880号	估价对象产权清晰，权属人为广东泉为科技股份有限公司，产权单独所有。	证载用途为集体宿舍，实际用途为宿舍。	估价对象所在土地为国有工业用地，土地终止年限为2057年6月30日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	权属人自用，无租赁或占用情况。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
3	办公楼	粤(2023)东莞不动产权第0221882号	估价对象产权清晰，权属人为广东泉为科技股份有限公司，产权单独所有。	证载用途为办公，实际用途为办公。	估价对象所在土地为国有工业用地，土地终止年限为2057年6月30日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	权属人自用，无租赁或占用情况。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。

4	B栋厂房	粤(2023)东莞不动产权第0221881号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2057年6月30日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	权属人自用,无租赁或占用情况。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
5	生产车间2	粤(2023)广宁县不动产权第0016957号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2059年6月9日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
6	生产车间3	粤(2023)广宁县不动产权第0016964号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2059年6月9日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
7	生产车间1	粤(2023)广宁县不动产权第0016965号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2059年6月9日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
8	生产车间8	粤(2023)广宁县不动产权第0016972号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2059年6月9日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。

9	生产车间9	粤(2023)广宁县不动产权第0016969号	估价对象产权清晰,权属人为广东泉为科技股份有限公司,产权单独所有。	证载用途为工业,实际用途为厂房。	估价对象所在土地为国有工业用地,土地终止年限为2059年6月9日。土地使用权及房屋所有权均由权属人持有。	估价对象不动产权证书无记载有用益物权、担保物权设立情况。权属人也申报未设立用益物权、担保物权。	估价对象现出租用作厂房使用。	权属人申报估价对象无查封等形式限制情况。估价人员未发现查封等形式限制情况。	权属人申报估价对象无拖欠税费情况。估价人员未发现估价对象拖欠税费情况。
---	-------	-------------------------	-----------------------------------	------------------	--	---	----------------	---------------------------------------	-------------------------------------

## 二、市场背景描述与分析

### (一)当地经济社会发展简况

2024年上半年,东莞认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和省委“1310”具体部署,坚持稳中求进工作总基调,聚焦“科技创新+先进制造”,有效落实各项政策措施,着力推进高质量发展,全市经济延续恢复向好态势,总体运行平稳。

根据广东省地区生产总值统一核算结果,2024年上半年我市地区生产总值为5686.80亿元,同比增长5.3%。其中,第一产业增加值为16.61亿元,同比下降5.9%;第二产业增加值为3310.78亿元,同比增长9.1%;第三产业增加值为2359.41亿元,同比增长0.6%。

#### 1. 农业生产总体稳定,“菜篮子”生产平稳

上半年,全市农林牧渔业总产值25.85亿元,按可比价计算,同比下降5.3%。其中,农业产值18.93亿元,下降8.1%;林业产值0.18亿元,下降10.0%;牧业产值0.63亿元,增长1.9%;渔业产值5.21亿元,增长4.9%。从产量看,蔬菜及食用菌产量增长5.7%,盆栽观赏植物产量增长35.0%,观赏苗木产量增长13.4%。

#### 2. 工业生产保持较快增长,重点行业支撑作用明显

上半年,全市规模以上工业增加值2513.36亿元,同比增长10.0%。分行业看,“五支四特”产业中,主导产业增速较快,电子信息制造业增加值增长19.9%,包装印刷业增长12.4%,化工制造业增长11.0%,造纸及纸制品业增长5.4%。先进制造业、高技术制造业增势较好,先进制造业、高技术制造业增加值分别增长14.4%、16.3%,高于全市平均水平。从产品产量看,高技术产品产量快速增长,智能手表、路由器、5G智能手机、集成电路等产品产量分别增长135.8%、96.1%、33.4%、20.6%。

#### 3. 服务业平稳增长,快递行业发展较好

1-5月,全市规模以上服务业营业收入1075.91亿元,同比增长3.3%。其中,装卸搬运和仓储业增长8.7%,租赁和商务服务业增长8.0%,居民服务、修理和其他服务业增长

7.1%，互联网和相关服务增长 7.0%。上半年，邮政、电信、快递业务量分别增长 13.1%、6.7%、23.0%。运输市场运行平稳，公路周转量增长 8.0%，水路周转量与上年持平。

#### 4. 工业投资增速较快，新动能投资增势良好

上半年，全市固定资产投资总额同比下降 1.2%。分投资领域看，工业投资增长 13.8%，其中，工业技改投资增长 23.0%；基础设施投资下降 3.7%；房地产开发投资下降 10.5%。分行业看，新动能投资增速较快，先进制造业、高技术制造业投资分别增长 14.9%、11%，其中，装备制造业投资增长 15.7%，电子及通信设备制造投资增长 13.9%，医药制造业投资增长 7.6%，医疗设备及仪器仪表制造业投资增长 5.6%。

#### 5. 消费市场保持增长，生活类商品消费增长较快

上半年，全市社会消费品零售总额 2181.42 亿元，同比增长 1.0%。按消费类型分，商品零售增长 0.9%，餐饮收入增长 1.7%。分商品类型看，在限额以上单位商品零售额中，部分升级类和基本生活类商品销售增长较快，日用品类、家用电器和音像器材类、饮料类、家具类分别增长 50.3%、37.4%、32.5%、33.0%。在消费品以旧换新政策带动下，限额以上二手车零售额增长 116.2%。线上消费持续增长，限额以上单位通过公共网络实现商品零售额增长 5.6%。

#### 6. 外贸进出口有所增长

上半年，全市外贸进出口总额 6375.1 亿元，同比增长 3.4%，增速比一季度提高 2.8 个百分点。其中，进口 2307.4 亿元，增长 12.6%，增速比一季度提高 7.6 个百分点；出口 4067.7 亿元，下降 1.1%，增速比一季度提高 0.5 个百分点。

#### 7. 财政金融运行稳健

上半年，全市一般公共预算收入 425.79 亿元，同比增长 0.1%；一般公共预算支出 485.01 亿元，增长 0.03%。6 月末，金融机构本外币存款余额 27257.40 亿元，增长 4.0%，其中，住户存款 10836.46 亿元，增长 8.7%；金融机构本外币贷款余额 19408.47 亿元，增长 5.9%。

#### 8. 居民消费价格小幅上涨

上半年，全市居民消费价格指数（CPI）同比上涨 0.3%，涨幅比一季度提高 0.2 个百分点。八大类商品（服务）价格指数呈“六升两降”态势：教育文化和娱乐类上涨 2.0%，生活用品及服务类上涨 1.8%，居住类上涨 0.9%，其他用品和服务类上涨 0.7%，医疗保健类上涨 0.5%，交通和通信类上涨 0.1%，衣着类下降 0.5%，食品烟酒类下降 0.8%。

总的来看，上半年东莞经济运行总体平稳。但也要看到，当前外部环境依然错综复杂，经济向好基础仍需进一步巩固。下阶段，东莞要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想

想为指导，学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神，认真落实省委“1310”具体部署，按照市委、市政府工作安排，聚焦“科技创新+先进制造”，围绕全年目标任务，坚持深化改革扩大开放，不断优化营商环境，加强企业服务，深入落实“投资年”行动，加快培育发展新动能，着力推动高质量发展，持续巩固和增强经济向好态势。

广宁县 2024 年上半年地区生产总值 82.80 亿元，同比增长（下同）4.8%。其中，第一产业增加值 21.32 亿元，增长 1.1%；第二产业增加值 27.84 亿元，增长 10.8%；第三产业增加值 33.64 亿元，增长 2.6%；一二三产业比例为 25.8：33.6：40.6。

农林牧渔业转负为正，农业和林业发展势头较强。上半年，全县农林牧渔业产值 30.85 亿元，增长 1.6%。其中，农业实现产值 9.81 亿元，增长 12.9%；林业实现产值 9.27 亿元，增长 15.1%；畜牧业产值 10.62 亿元，下降 14.9%；渔业产值 0.51 亿元，增长 1.9%；农林牧渔专业及辅助性活动产值 0.63 亿元，增长 12.9%。

工业生产较快增长，制造业持续发挥支撑作用。上半年，全县规模以上工业总产值 116.88 亿元，增长 11.6%；规模以上工业增加值 19.75 亿元，增长 14.3%，比一季度提高 4.3 个百分点。分行业看，规上制造业增加值增长 15%；规上电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长 10.7%；规上采矿业增加值下降 5.1%。分园区看，横山镇高新工业园区规模以上工业企业实现产值 22.94 亿元，实现增加值 4.27 亿元，增长 8.9%；五和镇华南再生资源工业园区规模以上工业企业实现产值 18.78 亿元，实现增加值 2.75 亿元，增长 22.4%；宾亨工业园区规模以上工业企业实现产值 17.62 亿元，实现增加值 3.3 亿元，增长 20.3%；古水镇工业园区规模以上工业企业实现产值 19.4 亿元，实现增加值 2.97 亿元，增长 22.1%。

固定资产投资呈下行趋势，工业技改投资增势强劲。上半年，全县固定资产投资下降 11.2%，较去年同期下降了 28 个百分点，比一季度下降 49.1 个百分点。分领域看，民间投资增长 13.9%；基础设施投资增长 33.5%；工业技改投资增长 748.7%；房地产开发投资增长 49.9%；工业投资下降 28.3%；装备制造业投资下降 3.3%。

消费市场发展缓慢，批发业下降幅度扩大。上半年，全县实现社会消费品零售总额 26.18 亿元，增长 0.9%，比去年同期下降了 6.6 个百分点，比一季度下降了 0.9 个百分点。从规模上看，限额以上社会消费品零售总额完成 1.50 亿元，下降 9.2%，降幅较上年同期扩大了 6.5 个百分点；限额以下社会消费品零售总额完成 24.68 亿元，增长 1.6%，较上年同期下降了 6.6 个百分点。从“四大行业”看，批发业实现销售额 4.93 亿元，下降 7.0%，较上年同期下降了 13.3 个百分点；零售业实现销售额 20 亿元，增长 3.6%，较上年同期下降了 0.6 个

百分点；住宿业实现营业收入 0.25 亿元，增长 4%，较上年同期下降了 2.6 个百分点；餐饮业实现营业收入 2.7 亿元，增长 4.2%，较上年同期下降了 4.6 个百分点。

建筑业平稳增长，房地产市场延续下降趋势。上半年，全县建筑业实现总产值 5 亿元，增长 8.3%。全县商品房销售面积 10.73 万平方米，下降 35.4%，降幅较上年同期扩大了 25.4 个百分点，较一季度扩大了 8.8 个百分点；商品房销售额 4.39 亿元，下降 35.8%，降幅较上年同期扩大了 20.3 个百分点，较一季度扩大了 4.6 个百分点。

财政收入保持增长，财政支出有所下降。上半年，全县一般公共预算收入 5.84 亿元，增长 7%。其中：市县级收入 2.02 亿元，增长 25.6%，较去年同期提高了 0.6 个百分点。一般公共预算支出 18.26 亿元，下降 7.0%。

## (二) 当地整体房地产市场形势分析

2024 年上半年东莞商住地断供，无商住地成交，仅 6 月挂出万江龙湾商住地，但最后终止出让。

据中原研究院监测数据显示，2024 年上半年一二手住宅整体成交规模为 18053 套，同比下跌 38%，交易水平处于历史低位，仅高于 2022 年同期。其中一二手住宅成交套数分别同比下跌 43%、35%，二手表现好于一手，二手住宅过户量比一手成交多 3949 套，主要由于二手抛压大，许多业主急于套现，价格调整快、幅度大，很多小区价格对比高峰期已下跌一半，基本达到客户心理平衡点，二手价格优势明显，分流较多一手住宅客户。

据中原研究院监测数据显示，2024 年春节后一手项目开渠涨佣、以价换量抢跑市场，但仅小部分项目收获成效，二手住宅抛压大，价格持续下探，二手房回暖好于新房。受 5 月底新政出台利好，以及房企冲刺年终业绩加大营销力度，6 月一二手需求释放有所加快，整体成交规模上涨。二手价格调整快、幅度大，价格和现房优势明显，二手住宅过户量持续远超一手住宅成交量。

2024 年上半年东莞住宅供需均不足百万方，同比暴跌，均创 2008 年以来同期新低。上半年市场仍显低迷，大部分项目以去库存为主，推新明显放缓，上半年住宅供应 84 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 46%。成交方面，由于宏观经济弱势，市场观望情绪依存，尽管房企开渠涨佣、以价换量等营销力度不断加大，但仅小部分项目收获成效，大部分项目仍表现惨淡，叠加二手住宅抛压大，价格一路下探，不断冲击新房市场，全市新房住宅成交面积 87 万 m<sup>2</sup>，同比下跌 68%，住宅成交金额 233 亿元，同比大跌 54%。

据中原地产研究院对全市在售 100 多个项目监测显示，2024 年上半年东莞楼市延续惨淡

行情，来访量同比下跌 28%，认购量同比下跌 45%。春节后市场以价换量达成共识，房企快速抢跑，市场上演价格战，项目降价、低首付零首付、开渠涨佣等营销措施不断，3 月来访认购快速回暖，但后劲不足，五一假期迎来今年高峰，项目促销优惠力度再加码，楼市认购阶段性放量，5 月底降首付降利率政策出台利好，6 月初市场热度回升，但政策整体效果有限，6 月下旬开始逐步回落。2024 上半年来访转化率同比下跌 2 个百分点，反映市场信心明显不足，观望情绪依存，购房谨慎。

2021 年上半年是东莞楼市价格的高位，东莞新房价格在 2022 年才正式开启第一轮调整，2023 年下半年经历第二轮调整，但前面两轮房价调整幅度不大，在 6%-10%，直至 2024 年上半年启动第三轮调整，此轮调整幅度比较大，超过 15%。

据中原地产研究院监测数据统计显示，2024 上半年东莞全市洋房成交均价 26603 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 13.9%，同比下跌 18.8%，从洋房成交项目的中位数价格看，今年上半年中位数价格 19455 元/m<sup>2</sup>，环比下跌 10.4%，同比下跌 21.1%，主要由于今年以来许多房企项目纷纷以价换量自救，市场深幅调整，房价下行趋势扩大。

2024 年上半年，肇庆新房成交持续出现积极变化，实现“四连涨”；然而楼市悲观预期仍存，新房市场依然承压；政府供地谨慎，地市仍在磨底调整。受房地产市场持续调整、房企资金承压等因素影响，政府在供地谨慎，企业拿地意愿不足，宗地供求规模缩量明显，供求仅高于 2023 年同期。高新区 1 宗商业地 2 月溢价成交，带动上半年成交地价上行；其余成交多为底价成交，溢价率处于相对低位。月度土拍供求波动起伏，区域分化明显，中心区供地谨慎，非中心区供求量大价低。上半年，肇庆新房供求量同比均是下跌，环比 2023 年下半年除成交均价外，其他指标都有不同程度跌幅。而同比市场下行前的 2021 年上半年，供求量均有 6 成的跌幅，均价微跌 5%。分季度来看，二季度楼市成交延续弱复苏，因 4 月末以来从中央到地方密集利好政策叠加，刺激一波存量需求提前释放，二季度住宅成交 51.2 万 m<sup>2</sup>，较一季度微涨 2%。在前期利好新政加持和房企业绩冲刺下，市场活跃度有所提升，二季度监控项目来访量环比上涨 28%，成交转化率由一季度 11%升至 13%。

### (三)本地同类房地产过去、现在和未来状况描述与分析

2024 年第二季度，东莞工业厂房租赁市场整体量价齐升。成交租金：2024 年第 2 季度厂房平均成交租金 14.9 元/m<sup>2</sup>，环比上涨 3.6%，同比下跌 11.09%；市场成交量：第 2 季度租赁厂房总成交量 1530.5 万 m<sup>2</sup>，环比上涨 5.94%，同比上涨 20.53%。

租金空间差异：长安、松山湖价格实现最高，楼上价格区间为20-23元/m<sup>2</sup>，次高价为临深片区（东南临深、滨海、松山湖板块）及城区，租金呈现西高东低、南高北低的格局。

租金时间变化：90%以上的镇街租金环比下跌，租金下跌1-3元/m<sup>2</sup>。谢岗、樟木头镇附近落地龙头企业，带动上下游企业的厂房租赁需求，租金略有上涨。

从变化上看，21个镇街成交量上涨，11个镇街成交量下跌。出货量较大的镇街成交量普遍上涨，成交量前十的镇街中，90%镇街环比回升，涨幅在32%-224%，仅有塘厦成交量环比下跌17%。

成交量上看，临深镇街成交活跃：东南临深的清溪、塘厦、凤岗，松山湖板块的大朗、大岭山，滨海板块的长安、虎门，以及厚街、黄江表现突出，季度单镇成交量级在70万m<sup>2</sup>以上，松山湖、望牛墩、樟木头、洪梅、麻涌、谢岗、莞城成交量较低，季度成交量不超过10万m<sup>2</sup>。

2024年第二季度，东莞工业厂房销售市场成交量下降。东莞一手厂房2024年第2季度去化6.8万m<sup>2</sup>，环比下降45%，市场库存397万m<sup>2</sup>，环比上涨8%。

成交量：季度去化9.81万m<sup>2</sup>，仅常平、洪梅、清溪、凤岗4个镇街有成交。

供应量：市场新增供应量178万m<sup>2</sup>，21个镇街有新增供应。其中寮步新增面积最大，本季度新增27万m<sup>2</sup>。值得注意的是，上季度零供应的洪梅、道滘镇本季度新增厂房供应，合计新增面积2.05万m<sup>2</sup>。

库存量：截至2024年6月底，东莞厂房库存面积477万m<sup>2</sup>，临深的清溪、凤岗镇库存较大，两镇库存均超过90万m<sup>2</sup>。厚街、万江、洪梅、南城、莞城、麻涌6个镇街无供应。

从整体来看，东莞市目前的工业房地产租赁市场表现好于销售市场，得益于今年上半年以来东莞工业经济复苏带动厂房租赁市场需求上升，有利于工业房地产市场发展。预计未来东莞市的工业房地产市场会继续缓慢复苏，市场刚需一直存在，但同时，经济下行压力依然存在，加上后续市场供应会不断增加，厂房租金可能会继续承压。

### 三、估价对象最高最佳利用分析

房地产估价中的最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

#### 1. 合法性分析

估价对象不动产权证书上记载的法定用途与实际用途一致，是房屋使用合法性的体

现。

## 2. 利用前提分析

(1) 估价对象的建设布局方案，整体规划设计，后期施工、装修等均按照证载用途实施，对应功能基本齐全，按保持现状使用为最佳使用。

(2) 估价对象周边公共设施满足其使用需求，室内外环境配套，适宜保持现状使用。因此，确定估价对象的最高最佳使用为工业。

## 四、估价方法适用性分析

### (一) 比较法的适用性分析

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格在建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，以此求取估价对象市场价值的方法。

由于估价对象为工业用房，根据估价对象的土地性质、类型及用途，难以分割销售，市场上该类型的工业物业均为整体交易，难以在市场上寻找到足够的与估价对象同等规模及条件的可比交易案例，故不采用比较法进行估价。

### (二) 收益法的适用性分析

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。

由于估价对象为国有建设土地上的工业用途房地产，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，而估价目的为出售资产，需要评估估价对象的市场价值。估价对象所在地同用地性质同用途的房地产租赁市场较为活跃，类似房地产的租赁实例较多，同时，估价对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，故采用收益法进行估价。

### (三) 假设开发法的适用性分析

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的市场价值。

估价对象为已开发完成并投入使用的房地产，故不适宜采用假设开发法进行估价。

#### (四) 成本法的适用性分析

成本法是以开发或建造估价对象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估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的市场价值。

由于估价对象所在地的房地产建设市场规范，可以通过咨询及查阅有关资料求取开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用，满足采用成本法评估的条件，故采用成本法进行估价。

本次估价目的为出售资产，估价对象用途为工业，根据估价对象所在地同类型房地产的市场条件和交易环境，我们认为，由于同类房地产具有较发达的房地产租赁市场和成交数量，有完善的建筑市场、材料供应市场，可取得合理的土地取得成本、建筑成本和有关税费资料，因此，本次估价采用收益法、成本法的估价技术路线。

#### 五、估价测算过程

##### (一) 成本法测算过程

本次选取估价对象 1“A 栋厂房”为案例进行具体测算说明。估价对象 1“A 栋厂房”，证载结构为钢筋混凝土结构/共 3 层，证载用途为工业，证载建筑面积为 5,078.91 平方米，经过现场查勘，实际为钢筋混凝土结构/共 3 层，实际用途为厂房，平均层高约 5.7 米。主要装修情况为：外墙刷漆；地面水泥砂浆找平，内墙、天棚刮腻子；安装卷闸门、防火门，铝合金玻璃窗；配有消防喷淋系统和 1 部垂直货梯。供水供电明装，整体为普通装修。“A 栋厂房”建成于 2008 年，钢筋混凝土结构生产用房设计使用年限为 50 年，截至价值时点 2024 年 6 月 30 日，已使用 15.5 年，现由权属人出租用作厂房使用，建筑物维护保养一般，但基本完好，成新率一般。

估价对象房地产不含税重新构建价格包括下列内容：

- (1) 土地取得成本；
- (2) 开发成本；
- (3) 管理费用；
- (4) 销售费用；
- (5) 投资利息；
- (6) 开发利润。

应扣除的建筑物折旧额通过估算建筑物成新率来确定。建筑物成新率根据建筑物的建

成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为：待估房地产价值=房地产重置价格-建筑物折旧

### 1、求取土地取得成本

估价对象为国有建设土地上的工业用途房地产，由于估价对象所属区域较少同类型国有建设用地出让案例，难以搜集足够的实际成交案例并选取可比实例，故不适宜采用比较法求取土地市场价值。本次采用基准地价系数修正法求取土地市场价值，再加上购置土地应交的契税及印花税，求得土地取得成本。

#### (1) 基准地价系数修正法的定义和公式

基准地价系数修正法是通过估价对象所在宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对估价对象所在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：

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

式中：V=估价对象所在宗地价格；

V<sub>b</sub>=与估价对象所在宗地同类用途同一地段的基准地价；

K<sub>i</sub>=影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

K<sub>j</sub>=估价基准日修正系数、土地使用年期、容积率等修正系数；

V<sub>kf</sub>=估价对象所在宗地土地开发程度修正值。

基准地价系数修正法的估价程序：

- a) 收集有关基准地价资料；
- b) 确定估价对象所在宗地所处土地级别（均质区域）的基准地价；
- c) 分析估价对象所在宗地的地价影响因素；
- d) 编制估价对象所在宗地地价影响因素条件说明表；
- e) 依据宗地地价影响因素指标说明表和基准地价修正体系，确定估价对象所在宗地地价修正系数；
- f) 进行估价基准日、容积率、土地使用年期等其他因素修正；
- g) 测算估价对象所在宗地价值。

#### (2) 估价过程：

##### 1) 基准地价成果简介

估价对象所在宗地所在地现行基准地价为 2023 年 12 月 26 日东莞市人民政府公布的《东莞市人民政府办公室关于公布东莞市 2022 年国有建设用地基准地价的通知》（东府

办函（2023）701号）。本次东莞市2022年国有建设用地基准地价更新项目的评估范围为东莞市辖区范围内的土地，面积约为2465平方公里，包括4个街道、28个镇、松山湖（生态园）和滨海湾新区的行政辖区范围，基准地价的估价期日为2022年9月1日。

2) 所在区域国有工业用地基准地价内涵

土地在估价期日2022年9月1日平稳正常情况、公开竞争市场条件下，设定土地开发程度为“五通一平”（即宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯，宗地红线内场地平整），设定容积率为2.0，代表国有工业用地各级别及区片在土地使用年期为50年条件下的出让土地使用权平均价格。

地价表现形式为级别基准地价及区片基准地价，地价表达形式为地面地价，价格单位为元/平方米，币种为人民币。

3) 估价对象所在宗地基准地价的确定

估价对象所在宗地位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号，根据东莞市2022年国有建设用地基准地价显示，估价对象所在宗地所属区片名称是大罗沙工业区片，编号是GY305，土地级别是5级，区片价为597元/平方米土地面积。

4) 区域因素修正系数的确定

区域因素修正系数根据影响地价区域因素总修正幅度确定。区域因素修正范围值和估价对象所在宗地修正情况如下表：

序号	区域因素	区域因素状况	单项取值	权重	权重修正值	备注
1	交通条件	区域内道路路网密集，距离高速公路路口、港口码头、轨道站点较近	0.00%	35.00%	0.00%	
2	基本设施状况	区域内市政供水、供电保证率较高，排水状况较好	0.00%	29.00%	0.00%	
3	环境条件	区域内土地自然环境情况良好，地质条件较好	0.00%	15.00%	0.00%	
4	产业集聚效益	区域内产业集聚度较高，周边工业区分布密集	0.00%	14.00%	0.00%	
5	用地潜力	区域规划主导土地利用规划工业用途，区域规划前景较好	0.00%	7.00%	0.00%	
区域因素修正				100.00%	0%	

由上表得出估价对象所在宗地区域因素修正系数为0%。

5) 个别因素修正系数的确定

个别因素修正系数根据影响地价个别因素总修正幅度确定。个别因素修正范围值和估价对象所在宗地修正情况如下表：

序号	个别因素	个别因素状况	单项取值	权重	权重修正值
----	------	--------	------	----	-------

1	宗地形状	面积对土地利用无不良影响	0.00%		0.00%
2	宗地地基承载力	宗地地基承载力适宜	0.00%		0.00%
3	宗地大小	10000 m <sup>2</sup> ≤S<40000 m <sup>2</sup>	-1.00%		-1.00%
个别因素修正				100%	-1.00%

由上表得出估价对象所在宗地个别因素修正系数为-1.00%。

### 6) 容积率修正系数的确定

容积率修正系数根据工业用地容积率修正公式一览表确定。容积率修正范围值和估价对象所在宗地修正情况如下表：

容积率	r ≤ 2.0	2.0 < r < 5.0	r ≥ 5.0
修正系数	1	(2.0/r) ^ -0.4	1.4427

估价对象所在宗地土地面积为 11,541.14 平方米，证载地上建筑面积合计为 15,974.24 平方米，可得实际容积率为 1.38。由上表得出估价对象所在宗地容积率修正系数为 1.0。

### 7) 土地开发程度修正系数的确定

估价对象所在宗地与基准地价的宗地外开发程度均为“五通”，即宗地外通给水、通排水、通路、通电、通讯；宗地外开发程度一致，因此宗地外开发程度修正系数为 0%。

估价对象所在宗地的宗地内基础设施为宗地内通路、通供水、通排水、通电、通讯，基准地价宗地内未开发，评估案例所在宗地的宗地内基础设施建设费在建筑物开发成本中考虑，故此处不作修正。另外，基准地价及估价对象所在宗地均为宗地内场地平整，故不作修正。因此，估价对象所在宗地土地开发程度修正系数为 0%。

### 8) 土地剩余使用年期修正系数的确定

$$Y = \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^n \right] / \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right]$$

土地剩余使用年期修正公式为：

式中：r——土地还原率；m——土地使用权法定最高出让年限 50 年；

n——土地剩余使用年限；Y——土地剩余使用年期修正系数。

根据基准地价修正系数，国有工业用地土地还原率 r 取 4.80%；根据委托人提供的《不动产权证书》记载，估价对象所在宗地的土地终止年限为 2057 年 6 月 30 日，剩余土地使用年限为 33.00 年，根据上述公式可得土地剩余使用年期修正系数为 0.8707。

### 9) 地价的确定

根据上述基准地价系数修正法的基本公式，可得：

V=[597×(1-1%)×1×+0]×0.8707=515 元/平方米土地面积（即地面单价）（取整至个

位)

换算成楼面地价=515×11,541.14/ 15,974.24=372 元/平方米建筑面积 (取整至个位)

故使用基准地价系数修正法测得估价对象土地使用权在价值时点的楼面价为 372 元/平方米建筑面积。

(3) 土地取得成本的确定

按东莞市有关部门规定,受让人取得土地须缴纳 3%的契税及 0.05%的印花税,所以估价对象所在宗地的土地取得成本=372×(1+3.05%)=383 (元/平方米)

2、开发成本计算

(1) 总建安工程费

参考东莞市住建局公布的工业厂房(钢筋混凝土结构)单项工程综合造价指标,结合估价对象 1“A 栋厂房”实际情况,确定估价对象 1“A 栋厂房”的总建安工程费为 2,148 (元/平方米)(不含税)。

(2) 前期工程费

前期工程费主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、建设项目前期工作咨询收费等开发项目前期工作的必要支出,详见下表:

前期费用明细表

序号	前期工程费	税费率%	含税前期工程费用单价(元/平方米)	备注
1	勘察费	0.80%	17	根据发改价格(2015)299号、财建[2002]394号文件以及当地收费水平。
2	设计费	1.00%	21	根据发改价格(2015)299号、计价格[2002]10号文件以及当地收费水平当地收费水平。
3	建设监理费	0.70%	15	根据发改价格(2015)299号、发改价格[2007]670号文件及当地收费水平。
4	招标代理服务费	0.10%	2	根据发改价格(2015)299号、计价格[2002]1980号文件及当地收费水平。
5	建设前期工作咨询费	0.40%	9	根据发改价格(2015)299号、计委计价格[1999]1283号文件。
<b>合计前期工程费</b>		<b>3.0%</b>	<b>64</b>	

(3) 宗地内基础设施建设费

基础设施配套费主要指厂区红线内、建筑物外的道路、给排水、线路、绿化等基础设施。本次根据估价对象所在厂区规模,建筑物占地,厂区红线内基础设施配套内容,参考当地的土地开发成本资料,综合确定待估对象所在厂区基础设施配套费用约为总建安工程费的 5%,可得宗地内基础设施建设费=2,148×5%=107 元/平方米。

(4) 公共配套设施建设费

估价对象为厂区内工业厂房，无公共配套设施建设费。

#### (5) 其他工程费

估价对象为厂区内工业厂房，无其他工程费。

#### (6) 建筑税费

估价对象所在地的城市基础设施建设费依据《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价【2003】160号）按建安工程费用的4%计收，其他报建税费取总建安工程费的0.5%。

则建筑税费=城市基础设施建设费+其他报建税费

$$=2,148 \times (4\% + 0.5\%)$$

$$=97 \text{ (元/平方米)}$$

则开发成本=总建安工程费+前期工程费+宗地内基础设施建设费+公共配套设施建设费+其他工程费+建筑税费

$$=2,148 + 64 + 107 + 0 + 0 + 97 = 2,416 \text{ (元/平方米)}$$

### 3、管理费用

根据东莞市建设项目投资估算的一般标准，管理费用一般为土地取得成本与开发成本之和的2%~5%。根据估价对象的规划建设项目特点和投资规模，管理费用按3%计。

管理费用=(土地取得成本+开发成本)×3%

$$= (383 + 2,416) \times 3\%$$

$$=84 \text{ (元/平方米)}$$

### 4、销售费用

根据东莞市类似工业建设项目销售费用情况，销售费用一般为土地取得成本与开发成本之和的2%~5%。根据估价对象的规划建设项目特点和投资规模，销售费用按3%计。

销售费用=(土地取得成本+开发成本)×3%

$$= (383 + 2,416) \times 3\%$$

$$=84 \text{ (元/平方米)}$$

### 5、投资利息

投资无论是借贷资金还是自有资金都应计算利息，因为借贷资金需要支付贷款利息，自有资金要放弃可得的存款利息，即基于资金机会成本的考虑。土地费用在开发初期一次性发生，前期工程费、建筑安装工程费在开发周期内均匀投入，根据建设工程定额，确定开发期为1年，利率按中国人民银行2024年6月20日公布的1年期贷款市场报价利率

(LPR) 取得为 3.45%。则：

投资利息=土地取得成本×[(1+基准利率)<sup>开发周期-1</sup>]+建筑物开发成本×[(1+基准利率)<sup>开发周期/2-1</sup>]

$$=383 \times [(1+3.45\%)^{1-1}] + 2,416 \times [(1+3.45\%)^{1/2-1}]$$

$$=58 \text{ (元/平方米)}$$

#### 6、开发利润

参考工业用途房地产开发经营利润率的相关统计资料，根据当地经济发展和行业发展情况及估价对象实际情况，综合确定开发利润率 6% 计算。则：

开发利润=(土地取得成本+开发成本+管理费用)×投资利润率

$$= (383+2,416+84) \times 6\%$$

$$=173 \text{ (元/平方米)}$$

#### 7、房地产重新构建价格

房地产重新构建价格=土地取得成本+开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润

$$=383+2,416+84+84+58+173$$

$$=3,198 \text{ (元/平方米)}$$

#### 8、建筑物折旧

估价对象使用正常，不存在功能缺乏或过剩，也不存在明显影响估价对象使用的不利的经济因素、区位因素等，故不考虑经济折旧和功能折旧，仅考虑物质折旧。

通过现场实地查勘，根据房屋建筑物建成年份、寿命年限等情况，采用耐用年限法和完损评分法综合确定其成新率。

综合成新率=耐用年限法成新率×40%+完损评分法成新率×60%

##### (1) 耐用年限法

耐用年限法成新率=尚可使用年限/(实际使用年限+尚可使用年限)×100%

估价对象 1 “A 栋厂房” 竣工日期为 2008 年 12 月 31 日，钢筋混凝土结构生产用房的使用寿命为 50 年，至价值时点 2024 年 6 月 30 日已使用约 15.5 年，建筑物剩余使用寿命为 34.5 年；根据委托方提供的《不动产权证书》显示，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 30 日，至价值时点土地剩余使用年限为 33 年，根据孰短原则，本次估价以 33 年作为建筑物的尚可使用年限。则：

耐用年限法成新率=尚可使用年限/(实际使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=33 \div (15.5+33) \times 100\%$$

$$=68\%$$

(2) 完损评分法

估价人员现场查勘，对建筑物建筑、装修、安装等工程项目使用维护情况进行评分，完损评分法成新率确定过程详见下表：

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	基本完好，有足够承载能力	70%	0.25	68%	0.7	67%
	承重构件	基本完好，无明显裂缝、变形、露筋等情况	70%	0.25			
	非承重墙	基本完好，部分部位损坏现象	70%	0.15			
	屋顶	基本完好，部分部位损坏现象	65%	0.20			
	楼板	基本完好，部分部位磨损现象	65%	0.15			
装修工程	内、外墙装修	基本完好，部分部位磨损现象	65%	0.30	65%	0.2	
	楼地面	基本完好，部分部位磨损现象	65%	0.20			
	门窗	基本完好，部分部位磨损现象	65%	0.25			
	顶棚	基本完好，部分部位磨损现象	65%	0.25			
	其他装修工程	基本完好，部分部位磨损现象	65%	-			
建筑设备工程	水电、照明、电梯等	基本完好，基本使用正常	65%	1.00	65%	0.1	

$$\text{综合成新率} = \text{耐用年限法成新率} \times 40\% + \text{完损评分法成新率} \times 60\%$$

$$= 68\% \times 40\% + 67\% \times 60\%$$

$$= 67\%$$

(3) 建筑物折旧的计算

由于土地取得成本已考虑土地使用年限的影响，即土地及其相应开发费用均不用考虑折旧。建筑物需考虑折旧的构建价格如下：

需考虑折旧的建筑物的构建单价

$$= \text{房地产重新构建价格} - \text{土地重置价格}$$

$$= \text{房地产重新构建价格} - (\text{房地产重新构建价格} - \text{开发利润}) \times (\text{土地取得成本} / (\text{土地取得成本} + \text{建筑物开发成本}))$$

代入上述已知数据，可得需考虑折旧的建筑物的构建单价为 2,760（元/平方米）

$$\text{建筑物折旧} = \text{需考虑折旧的建筑物的构建单价} \times (1 - \text{综合成新率})$$

$$= 2,760 \times (1 - 67\%)$$

$$= 911 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

9、房地产单价确定

$$\begin{aligned} \text{房地产评估单价} &= \text{房地产重新构建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= 3,198 - 911 \\ &= 2,287 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (保留至个位) (不含税)} \end{aligned}$$

综上所述，本次采用成本法估价得出估价对象 1“A 栋厂房”的市场价值单价为 2,287 元/平方米（不含税），参照上述测算过程，同理可测算出其他估价对象的市场价值，如下表所示：

序号	估价对象名称	结构/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本法单价 (元/m <sup>2</sup> )	成本法总价 (万元)	备注
1	A 栋厂房	钢筋混凝土结构/3 层	工业用地/工业	5,078.91	2,287	1,161.55	
2	宿舍楼	钢筋混凝土结构/6 层	工业用地/集体宿舍	3,484.84	2,882	1,004.33	
3	办公楼	钢筋混凝土结构/5 层	工业用地/办公	2,291.63	2,697	618.05	
4	B 栋厂房	钢筋混凝土结构/3 层	工业用地/工业	5,118.86	2,287	1,170.68	
5	生产车间 2	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,008.00	1,157	116.63	
6	生产车间 3	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	2,544.00	1,157	294.34	
7	生产车间 1	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,560.00	1,157	180.49	
8	生产车间 8	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,200.00	1,157	138.84	
9	生产车间 9	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,740.00	1,157	201.32	
合计				<b>24,026.24</b>	-	<b>4,886.23</b>	

## （二）收益法测算过程

### 1、估价对象租赁情况

根据委托人提供的《租赁合同》，估价对象 1“A 栋厂房”2 楼和 3 楼部分建筑面积合计 3,531.04 平方米已设定租赁权，承租方为东莞市涌吉盛体育用品有限公司，租赁期自 2022 年 5 月 20 日至 2025 年 4 月 19 日，含税月总租金为 50,140.77 元/月，含税月租金单价为 14.2 元/m<sup>2</sup>。

### 2、确定估价对象市场租金

考虑到实际总承租面积只有 2 楼和 3 楼部分，且租赁期较短，故本次估价不考虑租约

的影响，采用比较法测算其市场租金。

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格在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，以此求取估价对象市场价值的方法。

比较法计算公式为：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格 } V_0 \times \text{交易情况修正系数 } A_z \times \text{市场状况修正系数 } B_z \times \text{房地产状况修正系数 } F_z$$

本次选取估价对象1“A栋厂房”为案例进行具体测算说明。估价对象1“A栋厂房”的建筑物实物情况已在上述成本法过程中有描述，此处不再赘述。

### A、确定可比交易实例

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），类似房地产（similar property）指的是与估价对象处在同一供求圈内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。估价人员经过对估价对象周边类似物业的出租情况调查，我们随机抽取了同一供需圈内多个比较案例，然后进行删选，最终确定以下三个与估价对象综合要素最接近的案例作为可比交易案例。

序号	项目	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
M1	名称	A 栋厂房	道滘镇某独栋厂房	道滘镇某独栋厂房	道滘镇某独栋厂房
M2	资料来源	---	中介咨询	中介咨询	中介咨询
M3	地址	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号	道滘镇临近厚街	道滘镇临近万江	道滘镇
M4	估价对象类型	房地产-标准厂房	房地产-标准厂房	房地产-标准厂房	房地产-标准厂房
M5	月总租金(元/月)	---	96,000	107,100	117,000
M6	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )
		5,078.91	4,800.00	6,300.00	6,500.00
M7	租金单价(元/m <sup>2</sup> 建筑面积)	---	20.00	17.00	18.00
	房地产范围	房地产	房地产	房地产	房地产
	付款方式	按月一次性付款	按月一次性付款	按月一次性付款	按月一次性付款
M8	统一范围后价格(元/m <sup>2</sup> 建筑面积)	---	20.00	17.00	18.00
M9	统一付款方式后价格(元/m <sup>2</sup> 建筑面积)	---	20.00	17.00	18.00
M	统一价格单位后价格(元/m <sup>2</sup> 建筑	---	20.00	17.00	18.00

序号	项目	估价对象(0)	比较案例(1)	比较案例(2)	比较案例(3)
	面积)				

**B、交易情况**

交易情况主要考虑交易双方是否利益关系人、是否有足够合理的洽谈交易时间、待估房地产是否是市场上自由租赁等公平交易因素对价格的影响。经过调查及分析，可比实例均为中介报价，市场报价存在议价空间的，一般市场成交价与报价之间存在约 2%~5% 的差异，本次根据实际情况确定可比实例 1-3 交易情况指数均为 105，交易情况修正系数均为 0.95。

**C、市场状况**

比较案例交易时间至价值时点，房地产市场波动不大，相对较平稳，故不作市场状况修正。

**D、房地产状况修正系数**

房地产状况主要包括区位状况、实物状况与权益状况。

**D1、区位状况修正**

估价人员根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与估价对象的区位因素进行了比较分析，具体修正情况如下表：

项目	区位状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
C1	工业集聚度	工业集聚度较高	工业集聚度较高	相似	工业集聚度较高	相似	工业集聚度较高	相似
				0		0		0
C2	进出交通	周围路网较密集，道路标准较高，进出交通较方便	周围路网较密集，道路标准较高，进出交通较方便	相似	周围路网较密集，道路标准较高，进出交通较方便	相似	周围路网较密集，道路标准较高，进出交通较方便	相似
				0		0		0
C3	基础设施完备度	区域内供水电等基础设施齐全，保证率高，基础设施和公共配套齐全	区域内供水电等基础设施齐全，保证率高，基础设施和公共配套齐全	相似	区域内供水电等基础设施齐全，保证率高，基础设施和公共配套齐全	相似	区域内供水电等基础设施齐全，保证率高，基础设施和公共配套齐全	相似
				0		0		0
C4	环境质量状况	周边无重大污染，环境较优	周边无重大污染，环境较优	相似	周边无重大污染，环境较优	相似	周边无重大污染，环境较优	相似
				0		0		0
C5	所在层/总楼层	一栋/共 3 层	一栋/共 2 层	稍优	一栋/共 4 层	稍劣	一栋/共 5 层	稍劣
				3		-2		-3
CY	区位状况条件指数 =100+∑(Cn×权重)	100	103		98		97	

项目	区位状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
<b>CZ</b>	<b>区位状况调整/修正系数 =CY0/CYn</b>		<b>0.97</b>		<b>1.02</b>		<b>1.03</b>	

### D2、实物状况修正

估价人员根据现场查勘以及所掌握的资料，对三个比较案例与估价对象的实物状况进行了比较分析，具体修正情况如下表：

项目	实物状况调整/修正	估价对象(0)	比较案例(1)	调整值	比较案例(2)	调整值	比较案例(3)	调整值
D1	建筑规模 (面积大小)	5078.91 m <sup>2</sup> ，建筑 面积较大	4800 m <sup>2</sup> ，建筑 面积较大	相似	6300 m <sup>2</sup> ，建筑 面积较大	相似	6500 m <sup>2</sup> ，建筑 面积较大	相似
				0		0		0
D2	建筑结构/设施设备/装饰装修	钢筋混凝土结构，设施设备齐全，普通装修	钢筋混凝土结构，设施设备齐全，普通装修	相似	钢筋混凝土结构，设施设备齐全，普通装修	相似	钢筋混凝土结构，设施设备齐全，普通装修	相似
				0		0		0
D3	有效层高	平均层高约 5.7 米	平均层高约 5 米	稍劣	平均层高约 4.5 米	稍劣	平均层高约 5 米	稍劣
				-1		-2		-1
D4	厂房通用性	标准厂房，通用性较好	标准厂房，通用性较好	相似	标准厂房，通用性较好	相似	标准厂房，通用性较好	相似
				0		0		0
D5	完损程度	2008 年建成，建筑、装修设备维护一般，成新率一般	建筑、装修设备维护一般，成新率一般	相似	建筑、装修设备维护较好，成新率较高	稍优	建筑、装修设备维护好，成新率高	优
				0		3		6
<b>DY</b>	<b>实物状况条件指数 =100+∑(Dn×权重)</b>	<b>100</b>	<b>99</b>		<b>101</b>		<b>105</b>	
<b>DZ</b>	<b>实物状况调整/修正系数 =DY0/DYn</b>		<b>1.01</b>		<b>0.99</b>		<b>0.95</b>	

### D3、权益状况修正

在评估租金时不需考虑权益状况调整，因租金水平与房地产的使用年限等权益状况无关。

### D4、房地产状况修正系数

比较案例 1 的房地产状况修正系数  $FZ1=0.97 \times 1.01 \times 1.00=0.98$

比较案例 2 的房地产状况修正系数  $FZ2=1.02 \times 0.99 \times 1.00=1.01$

比较案例 3 的房地产状况修正系数  $FZ3=1.03 \times 0.95 \times 1.00=0.98$

### E、比准价格计算

比较案例 1 比准价格  $G1=20 \times AZ1 \times BZ1 \times FZ1$

$$=20 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.98$$

$$=19 \text{ 元/m}^2/\text{月}$$

$$\begin{aligned} \text{比较案例 2 比准价格 } G_2 &= 17 \times AZ_2 \times BZ_2 \times FZ_2 \\ &= 17 \times 0.95 \times 1.00 \times 1.01 \\ &= 16 \text{ 元/m}^2/\text{月} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{比较案例 3 比准价格 } G_3 &= 18 \times AZ_3 \times BZ_3 \times FZ_3 \\ &= 18 \times 0.95 \times 1.00 \times 0.98 \\ &= 17 \text{ 元/m}^2/\text{月} \end{aligned}$$

上述三个比较案例的比准单价较为接近，租金评估单价取三个比较案例的比准单价的算数平均数 17 元/m<sup>2</sup>/月。

### 3、收益法结果测算过程

上述测算得出估价对象 1 “A 栋厂房” 在价值时点的市场租金单价为 17 元/m<sup>2</sup>/月。

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的市场价值。

本次采用净收益按一定比例递增的收益法公式：

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

其中：V=待估房地产价值；

NOI=待估房地产未来第 1 年的净收益；

R=报酬率；

g=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。

#### (1) 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

A、年毛收入 E 的求取

年毛收入 E=年有效租金收入 E1+年押金利息收入 E2

a、年有效租金收入 E1

年租金收入 E1=年潜在毛租金收入-空置和收租损失

①估价对象年潜在毛租金收入

上述测算得出估价对象 1 “A 栋厂房” 起始月租金单价为 17 元/m<sup>2</sup>/月，建筑面积为 5,078.91 平方米，即月租金为 =5,078.91×17=86,341 元/月，年潜在毛租金收入 =86,341×12=1,036,092 元

②空置率及租金损失率预测

估价人员经过调查分析周边类似厂房租赁市场，结合估价对象实际情况综合确定空置率为 5%，根据同类物业租赁市场的收益情况确定租金损失率 1%。

$$\begin{aligned} \text{空置和收租损失} &= \text{年潜在毛租金收入} \times (\text{空置率} + \text{租金损失率}) \\ &= 1,036,092 \times (5\% + 1\%) \\ &= 62,166 \text{ 元} \end{aligned}$$

③年有效租金收入 E1

$$\begin{aligned} \text{年有效租金收入 E1} &= \text{年潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} \\ &= 1,036,092 - 62,166 \\ &= 973,926 \text{ 元} \end{aligned}$$

b、年押金利息收入 E2

当地房地产租赁市场的行规是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：

$$\begin{aligned} \text{年押金利息收入 E2} &= \text{月租金} \times 2 \times 1.5\% \\ &= 86,341 \times 2 \times 1.5\% \\ &= 2,590 \text{ 元} \end{aligned}$$

c、年毛收入 E

$$\begin{aligned} \text{则：年毛收入 E} &= \text{E1} + \text{E2} \\ &= 973,926 + 2,590 \\ &= 976,516 \text{ 元} \end{aligned}$$

B、年运营费用 C 的求取

运营费用=租赁代理费+家具、家电折旧+管理费+维修费+房屋保险费+增值税及附加+房产税+土地使用税

a、租赁代理费

根据当地房地产中介的一般收费水平，取租赁代理费=有效租金收入×1%=973,926×1%=9,739 元

b、家具、家电折旧

由于估价对象不带家具、家电出租，不需考虑该费用。

c、管理费用

管理费用指出租方管理人工工资等，按照市场一般水平取有效租金收入的 3%，即管

理费用=973,926×3%=29,218 元

d、维修费

维修费按照市场一般水平取有效租金收入的 2%，即维修费=973,926×2%=19,479 元

e、房屋保险费

房屋保险费=房屋重置价值×保险费率

在成本法测算过程中已求得建筑物的构建单价为 2,760 元/平方米，房屋重置价值=建筑物的构建单价×估价对象建筑面积=2,760×5,078.91=14,017,792 元

根据保险行业的收费水平，取保险费率为房屋重置价值的 0.15%，则：

房屋保险费=房屋重置价值×保险费率

$$=14,017,792 \times 0.15\%$$

$$=21,027 \text{ 元}$$

f、增值税及附加

权属人为一般纳税人，房屋出租的增值税税率为 9%。

增值税=销项税-进项税

销项税=有效租金收入÷(1+9%)×9%

$$= \text{有效租金收入} \times 8.26\%$$

$$=973,926 \times 8.26\%$$

$$=80,446 \text{ 元}$$

进项税=租赁代理费增值税+维修费增值税+房屋保险费增值税

$$=9,739 \div (1+6\%) \times 6\% + 19,479 \div (1+9\%) \times 9\% + 21,027 \div (1+6\%) \times 6\%$$

$$=3,350 \text{ 元}$$

增值税=销项税-进项税=80,446-3,350=77,096 元

城建税=增值税×5%=77,096×5%=3,855 元

教育费附加及地方教育费附加=增值税×5%=77,096×5%=3,855 元

印花税=有效租金收入×0.05%=973,926×0.05%=487 元

增值税及附加 C1=77,096+3,855+3,855+487=85,293 元

g、房产税

房产税为不含税年有效租金收入的 12%，即房产税=(年有效租金收入-增值税销项税额)×12%=(973,926-80,446)×12%=107,218 元

h、土地使用税

根据《东莞市城镇土地使用税税额标准调整方案》（东府函〔2017〕213号）文件，当地土地使用税按1元/m<sup>2</sup>土地面积/年计收。估价对象1“A栋厂房”所在宗地面积为11,541.14平方米，按总建筑面积分摊，估价对象1“A栋厂房”应分摊土地面积为3,669.43平方米。

即土地使用税=1×3,669.43=3,669元

i、确定年运营费用 C

年运营费用=租赁代理费+家具、家电折旧+管理费+维修费+房屋保险费+增值税及附加+房产税+土地使用税

$$=9,739+0+29,218+19,479+21,027+85,293+107,218+3,669$$

$$=275,643 \text{ 元}$$

C、首年净收益 NOI

首年净收益 NOI=毛收入 E-运营费用 C

$$=976,516-275,643$$

$$=700,873 \text{ 元}$$

(2) 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 R=1.5%+4.5%=6%。

(3) 收益期内年净收入递增率 r

由于估价对象所在区域为东莞市道滘镇，工业集聚度较高、交通方便，配套设施齐全，经过调查分析周边类似工业厂房租赁市场，厂房年租金递增率约在2%-3%左右，结合估价对象实际情况，综合确定待估房地产的年租金递增率取3%。

(4) 收益年期 n

估价对象1“A栋厂房”竣工日期为2008年，钢筋混凝土结构生产用房的使用寿命为50年，至价值时点已使用约15.5年，建筑物剩余使用寿命为34.5年；根据委托方提供的《不动产权证书证》显示，土地使用权终止日期为2057年6月30日，至价值时点土地剩余使用年限为33年，根据孰短原则，本次估价以33年作为估价对象收益年限，即收益年限 n=33年。

(5) 收益折现值

将以上数据代入公式：

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

得出不含税的收益折现值 V=14,304,000 元（取整至百位）

不含税房地产评估单价=14,304,000÷5,078.91=2,816 元/平方米（保留至个位）

综上所述，本次采用收益法估价得出估价对象 1 “A 栋厂房” 的市场价值单价为 2,816 元/平方米（不含税），参照上述测算过程，同理可测算出其他估价对象的市场价值，如下表所示：

序号	估价对象名称	结构/总层数	用途	建筑面积 (m²)	收益法单价 (元/m²)	收益法总价 (万元)	备注
1	A 栋厂房	钢筋混凝土结构/3 层	工业用地/工业	5,078.91	2,816	1,430.22	
2	宿舍楼	钢筋混凝土结构/6 层	工业用地/集体宿舍	3,484.84	3,142	1,094.94	
3	办公楼	钢筋混凝土结构/5 层	工业用地/办公	2,291.63	3,096	709.49	
4	B 栋厂房	钢筋混凝土结构/3 层	工业用地/工业	5,118.86	2,816	1,441.47	
5	生产车间 2	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,008.00	1,281	129.12	
6	生产车间 3	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	2,544.00	1,281	325.89	
7	生产车间 1	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,560.00	1,281	199.84	
8	生产车间 8	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,200.00	1,281	153.72	
9	生产车间 9	钢和钢筋混凝土结构/1 层	工业用地/工业	1,740.00	1,281	222.89	
合计				<b>24,026.24</b>	-	<b>5,707.58</b>	

## 六、估价结果确定

估价对象经采用上述收益法、成本法估价测算后，其结果分别如下：

成本法测算结果：人民币 4,886.23 万元；

收益法测算结果：人民币 5,707.58 万元。

两种方法测算结果有一定差异。成本法按模拟开发房地产思路，将开发房地产的各项成本累加并计算折旧后得出的房地产积算价格；收益法则是通过运用房地产的租赁实例等

将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，累加后得出估价对象的市场价值；两种方法均能较客观反映委估房地产市场价值。故两种方法权重均取 50%。则：

$$\text{估价结果 } V = \text{成本法测算结果} \times \text{权重} + \text{收益法测算结果} \times \text{权重}$$

估价对象名称	建筑面积 (m²)	成本法		收益法		评估单价 (元/m²)(取整至十位)	评估总价 (万元)
		单价(元/m²)	权重	单价(元/m²)	权重		
A 栋厂房	5,078.91	2,287	50%	2,816	50%	2,550	1,295.12
宿舍楼	3,484.84	2,882	50%	3,142	50%	3,010	1,048.94
办公楼	2,291.63	2,697	50%	3,096	50%	2,900	664.57
B 栋厂房	5,118.86	2,287	50%	2,816	50%	2,550	1,305.31
生产车间 2	1,008.00	1,157	50%	1,281	50%	1,220	122.98
生产车间 3	2,544.00	1,157	50%	1,281	50%	1,220	310.37
生产车间 1	1,560.00	1,157	50%	1,281	50%	1,220	190.32
生产车间 8	1,200.00	1,157	50%	1,281	50%	1,220	146.40
生产车间 9	1,740.00	1,157	50%	1,281	50%	1,220	212.28
<b>合计</b>	<b>24,026.24</b>					-	<b>5,296.29</b>

待估对象在价值时点的市场价值合计为人民币伍仟贰佰玖拾陆万贰仟玖佰元

(RMB5,296.29 万元)。

附：房地产估价明细表

权属人：广东泉为科技股份有限公司

序号	估价对象名称	建筑面积 (m²)	单价 (元/ m²)	评估总价 (万元)	备注
1	A 栋厂房	5,078.91	2,550	1,295.12	
2	宿舍楼	3,484.84	3,010	1,048.94	
3	办公楼	2,291.63	2,900	664.57	
4	B 栋厂房	5,118.86	2,550	1,305.31	

序号	估价对象名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
5	生产车间 2	1,008.00	1,220	122.98	
6	生产车间 3	2,544.00	1,220	310.37	
7	生产车间 1	1,560.00	1,220	190.32	
8	生产车间 8	1,200.00	1,220	146.40	
9	生产车间 9	1,740.00	1,220	212.28	
合计		<b>24,026.24</b>	-	<b>5,296.29</b>	

备注：本估价结果不含增值税及附加费用；本估价结果是基于与估价假设限制条件一致，已包含房地产附属装饰装修工程等应分摊的价值；估价结果中未扣除房地产交易过程中的相关费用及税金。

## 附件

1.	估价委托合同复印件	(共柒页)
2.	估价对象位置图	(共壹页)
3.	估价对象实地查勘情况和相关照片	(共玖页)
4.	估价对象权属证明复印件	(共壹拾叁页)
5.	估价委托人营业执照复印件	(共壹页)
6.	估价机构营业执照复印件	(共壹页)
7.	估价机构资质证书复印件	(共壹页)
8.	注册房地产估价师资质证书复印件	(共贰页)
9.	房地产估价结果明细表	(共壹页)

# 房地产估价委托合同

项目名称：广东泉为科技股份有限公司拟出售资产涉及其持有的位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园 5 路 8 号和广宁县五和镇华南再生资源产业园的  
房地产价值

委 托 方：广东泉为科技股份有限公司

估价机构：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

签订时间：二〇二四年十一月十一日

# 房地产估价委托合同

中联国际约字【2024】第 0695 号

委托方（甲方）：广东泉为科技股份有限公司

住所：广东省东莞市道滘镇南阁西路 1 号

估价机构（乙方）：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

住所：广州市越秀区解放南路 39 号万菱广场 36 楼 18 号单元

甲方委托乙方对其提出的房地产进行估价。经双方协商，达成以下约定：

## 一、 估价目的

甲方拟出售其持有的位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园（建筑面积合计 15,974.24 平方米）及位于肇庆市广宁县五和镇华南再生资源产业园（建筑面积合计 8,052 平方米），需对上述房地产市场价格价值进行估价，为委托方提供市场价值参考依据。

## 二、 估价对象和范围

根据估价目的，本次估价对象是广东泉为科技股份有限公司持有的位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园（建筑面积合计 15,974.24 平方米）及位于肇庆市广宁县五和镇华南再生资源产业园（建筑面积合计 8,052 平方米）房地产市场价格价值。估价范围位于东莞市道滘镇大罗沙村创业园（建筑面积合计 15,974.24 平方米）及位于肇庆市广宁县五和镇华南再生资源产业园（建筑面积合计 8,052 平方米）的房地产。（具体详见委托方提供的估价清单明细表）

## 三、 价值时点

价值时点由甲方确定为二〇二四年六月三十日。

## 四、 房地产价值类型

本次估价采用市场价值类型。

## 五、 估价报告提交期限

在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估专业人员按照甲方的进度

安排在合理的工作时间内完成估价工作，提交房地产估价报告。

甲乙双方在此同意并确认，依据本约定的有关规定，在乙方安排评估团队完成评估现场工作及甲方提供全部完整评估所需资料后，乙方于5个工作日内向甲方提交房地产估价报告初稿，在甲方确认评估初稿后，乙方于5个工作日内提交正式房地产估价报告。

## 六、委托方的责任与义务

### 1、委托方的责任：

- (1) 对估价目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责；
- (2) 提供估价对象法律权属等资料，并对所提供估价对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；
- (3) 提供估价必要的资料，并对提供给估价机构的估价数据、资料和其他有关文件、材料的真实性、合法性、完整性负责；
- (4) 根据估价目的对应经济行为的需要恰当地使用房地产估价报告。

### 2、委托方的义务：

- (1) 及时按房地产估价的要求向乙方提供真实、充分、合法的资料，法律权属证明文件及其他相关法律文件；
- (2) 在估价过程中组织人力、物力协助乙方，以及为乙方的估价人员提供必要的工作条件和配合；
- (3) 根据估价业务的需要，负责房地产估价师与估价项目相关当事方之间的协调和沟通；
- (4) 按照约定条件及时足额支付估价服务费用。

## 七、估价机构的责任与义务

### 1、估价机构的责任：

- (1) 遵守国家有关法律、法规、规范性文件和房地产估价规范要求，对估价对象在价值时点特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见；
- (2) 维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性；



(3) 对甲方或被估价单位所提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密，应妥善保管并负保密责任。除法律、法规另有规定的以外，未经甲方书面许可，乙方和房地产估价师不得将估价报告内容，以及甲方或被估价单位提供的有关文件资料和执业过程中获知的商业秘密向第三方提供或者公开。

## 2、估价机构的义务：

(1) 遵守相关房地产估价的有关法规和规范要求，及时拟定房地产估价工作方案和工作计划，确定估价途径和方法；

(2) 在收到符合估价要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专职估价人员做好估价对象现场勘察工作；

(3) 配合委托方相关经济行为的实施进度，在合理的工作时间内完成估价分析、估算，并将问题及时反馈给委托方；

(4) 在委托方和相关当事方的协助下，根据房地产估价工作方案和计划如期完成房地产估价工作；

(5) 按照相关房地产估价规范中对质量和估价报告的要求发表专业意见和出具估价报告；

(6) 严格遵守保密承诺，对甲方或被估价单位提供材料的妥善保管，未经甲方许可不得泄露有关内容；

(7) 督促执行估价业务的人员遵守职业道德，诚实正直，勤勉尽责，恪守独立、客观、公正的原则。

## 八、房地产估价服务费用及支付方式

(一) 本项目估价服务费由甲乙双方根据国家计委、建设部计价格【1995】971号文规定的收费标准，结合本估价业务的工作量，确定本估价业务的估价服务费用总额(含税)为人民币 50,000.00元 (大写：伍万元整)。

(二) 乙方向甲方提交正式评估报告之前，甲方向乙方一次性付清合同全款，汇款至乙方指定账户，乙方在收到款项三个工作日内，将增值税专用发票提交至甲方。

(三) 支付方式：转账支付

户名：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司东莞分公司

开户银行：中国工商银行东莞南城支行

银行账号：2010 0676 0910 0124 235

## 九、房地产估价报告使用者和使用责任

1、乙方提供的房地产估价报告使用者是甲方和国家法律、法规、规范性文件规定的估价报告使用者。

2、除法律、法规、规范性文件另有规定外，房地产估价报告由本约定书约定的估价报告使用者于约定的房地产估价目的下合法使用。

3、乙方和房地产估价师不对因甲方和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果承担责任。

## 十、房地产估价报告提交方式

1、乙方完成房地产估价有关程序后，向甲方提交经乙方和经办注册房地产估价师签章的纸质报告。

2、乙方向甲方提交正式房地产估价报告书壹式叁份。

## 十一、约定书的有效期限

1、本约定书壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，并具有同等法律效力。

2、本约定书自双方签章后起生效。

## 十二、约定书事项的变更

1、本约定书签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行估价程序受到限制需要增加、调整约定事项的，将通过友好协商对委托合同相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订委托合同。

2、本约定书签订后，估价目的、估价对象、估价基准日发生变化，或者估价范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订委托合同。

## 十三、违约责任和争议解决

1、如乙方无故终止履行本约定，所收估价服务费应退还甲方，并赔偿由此造成甲方的相关损失。





2、如因甲方原因终止履行本约定，而且乙方已实施了相应估价程序，乙方所收估价服务费不予退还。若乙方已完成的工作量所对应的应收估价服务费超过乙方已收取的估价服务费，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的估价服务费。

3、当执行估价程序所受限制对与估价目的相对应的估价结论构成重大影响时，乙方可以中止履行委托合同，并将所收估价服务费扣除已完成工作量所对应的应收估价服务费后的余额退还甲方；相关限制无法排除时，乙方可以单方解除委托合同而不承担违约责任。

4、本合同履行过程中发生争议的，由双方协商解决，协商不成的，任何一方有权向甲方所在地提交仲裁。

(本页无正文，仅为房地产估价委托合同盖章页)

委托方(甲方): 广东泉为科技股份有限公司



签约代表(签字):

签订日期: 二〇二四年十一月十一日

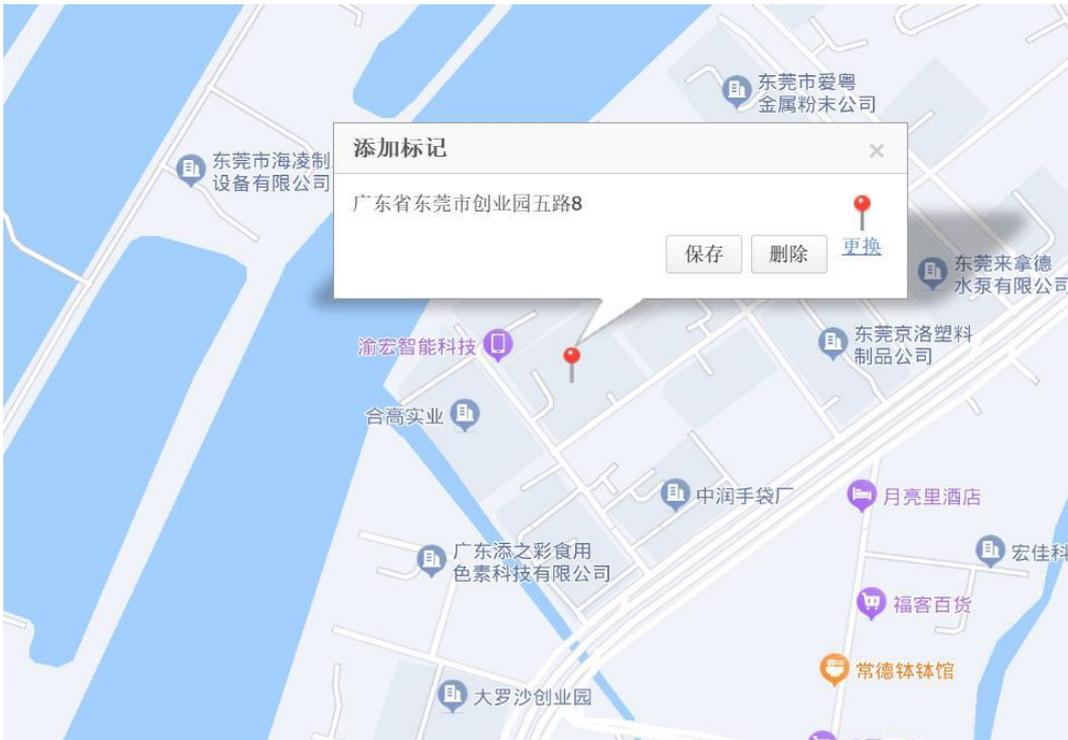
估价机构(乙方): 中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

签约代表(签字):

签订日期: 二〇二四年十一月十一日

中联国际

估价对象 1-4 位置图



估价对象 5-9 位置图



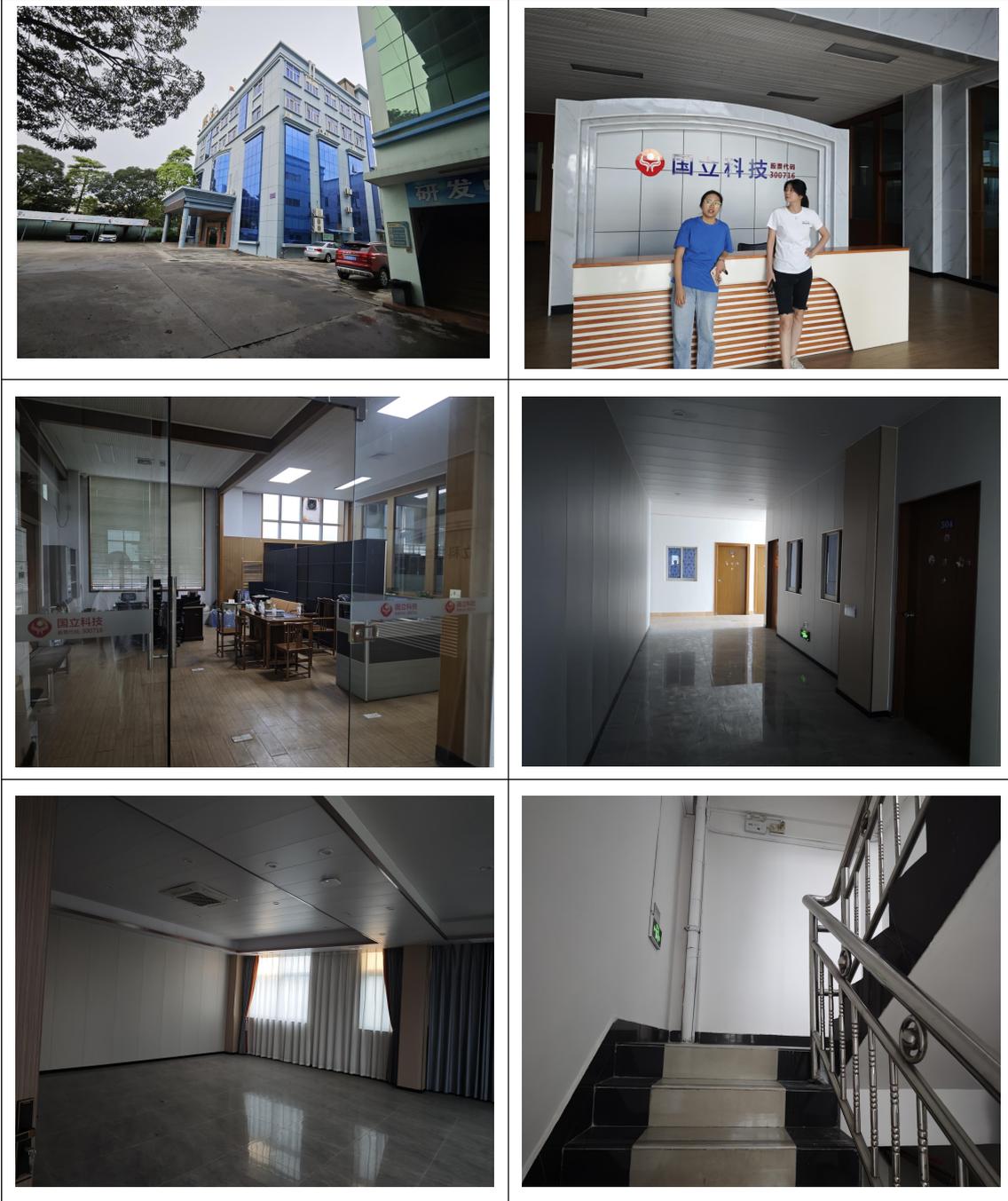
# A 栋厂房



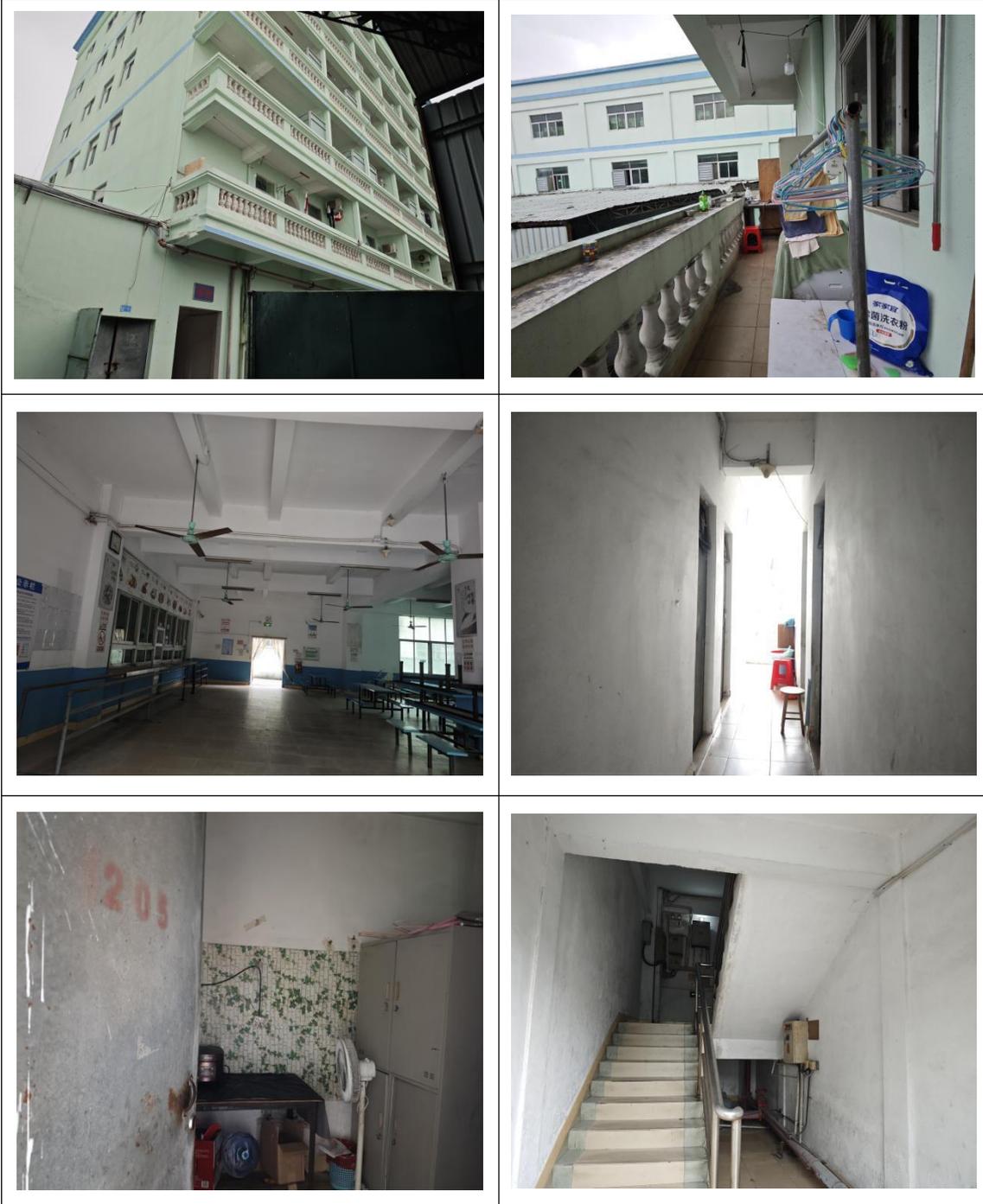
## B 栋厂房



# 办公楼



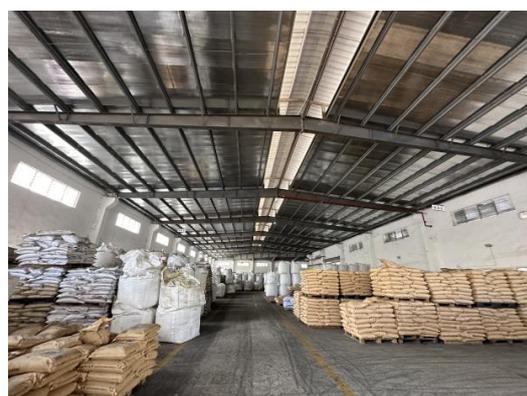
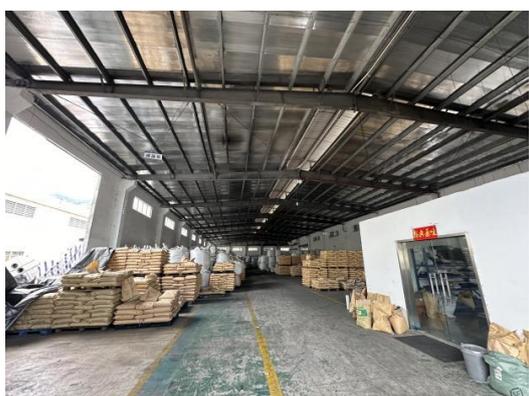
## 宿舍楼



## 生产车间 2



### 生产车间 3



# 生产车间 1

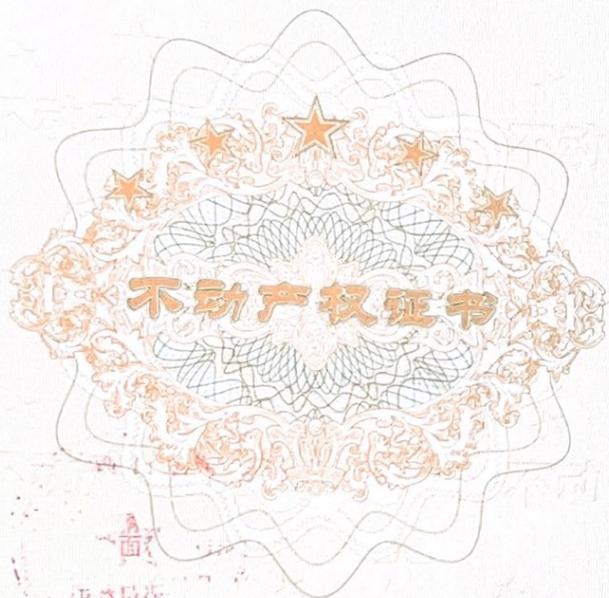


# 生产车间 8



# 生产车间 9





不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号 NO D44522016499

粤 ( 2023 ) 东莞 不动产权第 0221857 号

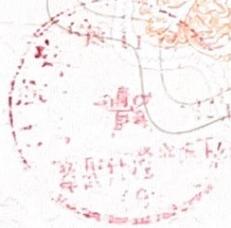
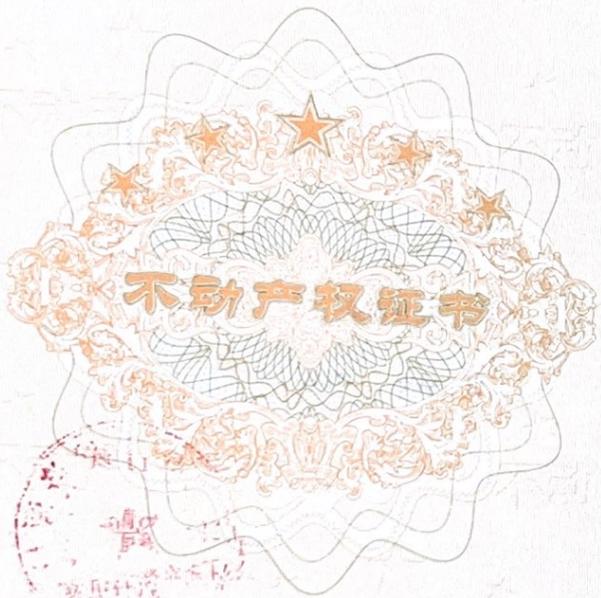
附 记

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号
不动产单元号	441909008008GB00031F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积11541.14m <sup>2</sup> / 房屋：建筑面积5078.91m <sup>2</sup>
使用期限	土地终止日期：2057年06月30日
权利其他状况	<p>土地情况： 宗地面积：11541.14平方米 土地使用权人：广东泉为科技股份有限公司</p> <p>房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：5078.91平方米 房屋总层数：3，房屋所在层：1-3</p> <p>权利人情况： 广东泉为科技股份有限公司, 914419007385563203, 单独所有, 粤 (2023) 东莞不动产权第0221857号 所有权取得方式：自建 以下空白</p>

变更  
曾用土地证号为东府国用 (2008) 第特105号



扫一扫查看证书及附图信息



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44522016500

粤 ( 2023 ) 东莞 不动产权第 0221880 号

附 记

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号
不动产单元号	441909008008GB00031F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：集体宿舍
面 积	土地：宗地面积11541.14m <sup>2</sup> / 房屋：建筑面积3484.84m <sup>2</sup>
使用期限	土地终止日期：2057年06月30日
权利其他状况	<p>土地情况： 宗地面积：11541.14平方米 土地使用权人：广东泉为科技股份有限公司</p> <p>房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：3484.84平方米 房屋总层数：6，房屋所在层：1-6</p> <p>权利人情况： 广东泉为科技股份有限公司，914419007385563203，单独所有，粤(2023)东莞不动产权第0221880号 所有权取得方式：自建 以下空白</p>

变更  
曾用土地证号为东府国用(2008)第特105号



扫一扫查看证书及附图信息



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制  
编号NO D44522017401

粤 ( 2023 ) 东莞 不动产权第 0221881 号

附 记

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号
不动产单元号	441909008008GB00031F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：工业
面 积	土地：宗地面积11541.14m <sup>2</sup> / 房屋：建筑面积5118.86m <sup>2</sup>
使用期限	土地终止日期：2057年06月30日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：11541.14平方米 土地使用权人：广东泉为科技股份有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：5118.86平方米 房屋总层数：3，房屋所在层：1-3 权利人情况： 广东泉为科技股份有限公司，914419007385563203，单独所有，粤（2023）东莞不动产权第0221881号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更  
曾用土地证号为东府国用（2008）第特105号



扫一扫查看证书及附图信息

# 不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2023年 10 月 31 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44522017404

粤 ( 2023 ) 东莞 不动产权第 0221882 号

附 记

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号
不动产单元号	441909008008GB00031F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	土地：出让 / 房屋：自建房
用 途	土地：工业用地 / 房屋：办公
面 积	土地：宗地面积11541.14m <sup>2</sup> / 房屋：建筑面积2291.63m <sup>2</sup>
使用期限	土地终止日期：2057年06月30日
权利其他状况	土地情况： 宗地面积：11541.14平方米 土地使用权人：广东泉为科技股份有限公司 房屋情况： 房屋结构：钢筋混凝土结构 专有建筑面积：2291.63平方米 房屋总层数：5，房屋所在层：1-5 权利人情况： 广东泉为科技股份有限公司，914419007385563203，单独所有，粤（2023）东莞不动产权第0221882号 所有权取得方式：自建 以下空白

变更  
曾用土地证号为东府国用（2008）第特105号



扫一扫查看证书及附图信息

粤 ( 2023 ) 广宁县 不动产权第 0016957 号

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广宁县五和镇华南再生资源产业园 (生产车间2)
不动产单元号	441223111001GB00806F66670001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	工业用地 / 工业
面积	宗地面积 7532.33m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 1008m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2009年06月10日起 2059年06月09日止
权利其他状况	1、共用土地面积: 7532.33m <sup>2</sup> ; 2、房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 3、建筑面积: 1008 m <sup>2</sup> (其中专有建筑面积: 1008 m <sup>2</sup> ) 4、总层数: 1层, 所在层: 1层

附 记

该生产车间共用宗地面积7532.33平方米。  
广东泉为科技股份有限公司  
(914419007385563203 )  
注: 2023年办理变更登记。



扫描二维码, 查询产权信息及状态

粤 ( 2023 ) 广宁县 不动产权第 0016964 号

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广宁县五和镇华南再生资源产业园 (生产车间3)
不动产单元号	441223111001GB00806F66680001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	工业用地 / 工业
面积	宗地面积 7532.33m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 2544m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2009年06月10日起 2059年06月09日止
权利其他状况	1、共用土地面积: 7532.33m <sup>2</sup> ; 2、房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 3、建筑面积: 2544 m <sup>2</sup> (其中专有建筑面积: 2544 m <sup>2</sup> ) 4、总层数: 1层, 所在层: 1层

附 记

该生产车间共用宗地面积7532.33平方米。  
广东泉为科技股份有限公司  
(914419007385563203 )  
注: 2023年办理变更登记。



扫描二维码, 查询产权信息及状态

粤 ( 2023 ) 广宁县 不动产权第 0016965 号

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广宁县五和镇华南再生资源产业园 (生产车间1)
不动产单元号	441223111001GB00039F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	工业用地 / 工业
面积	宗地面积 14506.62m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 1560m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2009年06月10日起 2059年06月09日止
权利其他状况	1、共用土地面积: 14506.62m <sup>2</sup> ; 2、房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 3、建筑面积: 1560 m <sup>2</sup> (其中专有建筑面积: 1560 m <sup>2</sup> ) 4、总层数: 1层, 所在层: 1层

附 记

该生产车间共用宗地面积14506.62平方米。  
广东泉为科技股份有限公司  
(914419007385563203 )  
注: 2023年办理变更登记。



扫描二维码, 查询产权信息及状态

粤 ( 2023 ) 广宁县 不动产权第 0016969 号

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广宁县五和镇华南再生资源产业园 (生产车间9)
不动产单元号	441223111001GB00039F00040001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让 / 市场化商品房
用途	工业用地 / 工业
面积	宗地面积 14506.62m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 1740m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2009年06月10日起 2059年06月09日止
权利其他状况	1、共用土地面积: 14506.62m <sup>2</sup> ; 2、房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 3、建筑面积: 1740 m <sup>2</sup> (其中专有建筑面积: 1740 m <sup>2</sup> ) 4、总层数: 1层, 所在层: 1层

附 记

该生产车间共用宗地面积14506.62平方米。  
广东泉为科技股份有限公司  
(914419007385563203 )  
注: 2023年办理变更登记。



扫描二维码, 查询产权信息及状态

粤(2023)广宁县不动产权第0016972号

权利人	广东泉为科技股份有限公司
共有情况	单独所有
坐落	广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间8)
不动产单元号	441223111001GB00039F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	工业用地/工业
面积	宗地面积 14506.62m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积 1200m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2009年06月10日起 2059年06月09日止
权利其他状况	1、共用土地面积: 14506.62m <sup>2</sup> ; 2、房屋结构: 钢和钢筋混凝土结构 3、建筑面积: 1200 m <sup>2</sup> (其中专有建筑面积: 1200 m <sup>2</sup> ) 4、总层数: 1层,所在层: 1层

附记

该生产车间共用宗地面积14506.62平方米。  
广东泉为科技股份有限公司  
(914419007385563203 )  
注: 2023年办理变更登记。



扫描二维码, 查询产权信息及状态



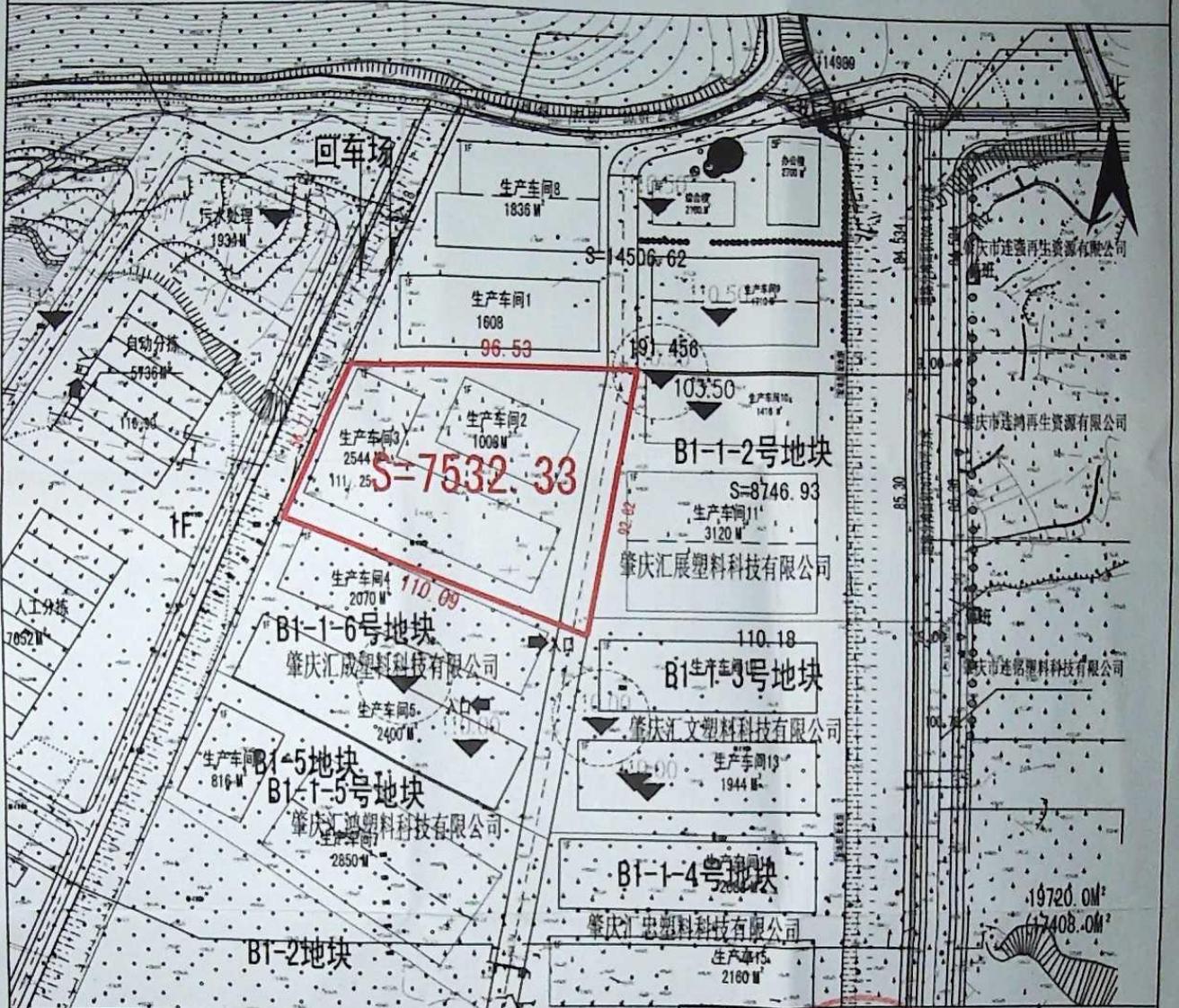
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地面积: 7532.33平方米

地籍图号: D261550-64650

宗地图号: GNK170223001



宗地四至	相邻宗地指界人签名
东至:	
南至:	
西至:	
北至:	

广宁县测绘队		权利人	
审核	樊德秋	宗地图	
测量绘图	范浩杰	比例	1:2000
测绘资质证号	44117007	日期	2017.02

注: 本图座落在五和镇华南再生资源产业园  
 权属界线清楚、四至无争议, 用地申请人对上述内容的真实性负责。  
 用地申请人: \_\_\_\_\_ 年 月 日



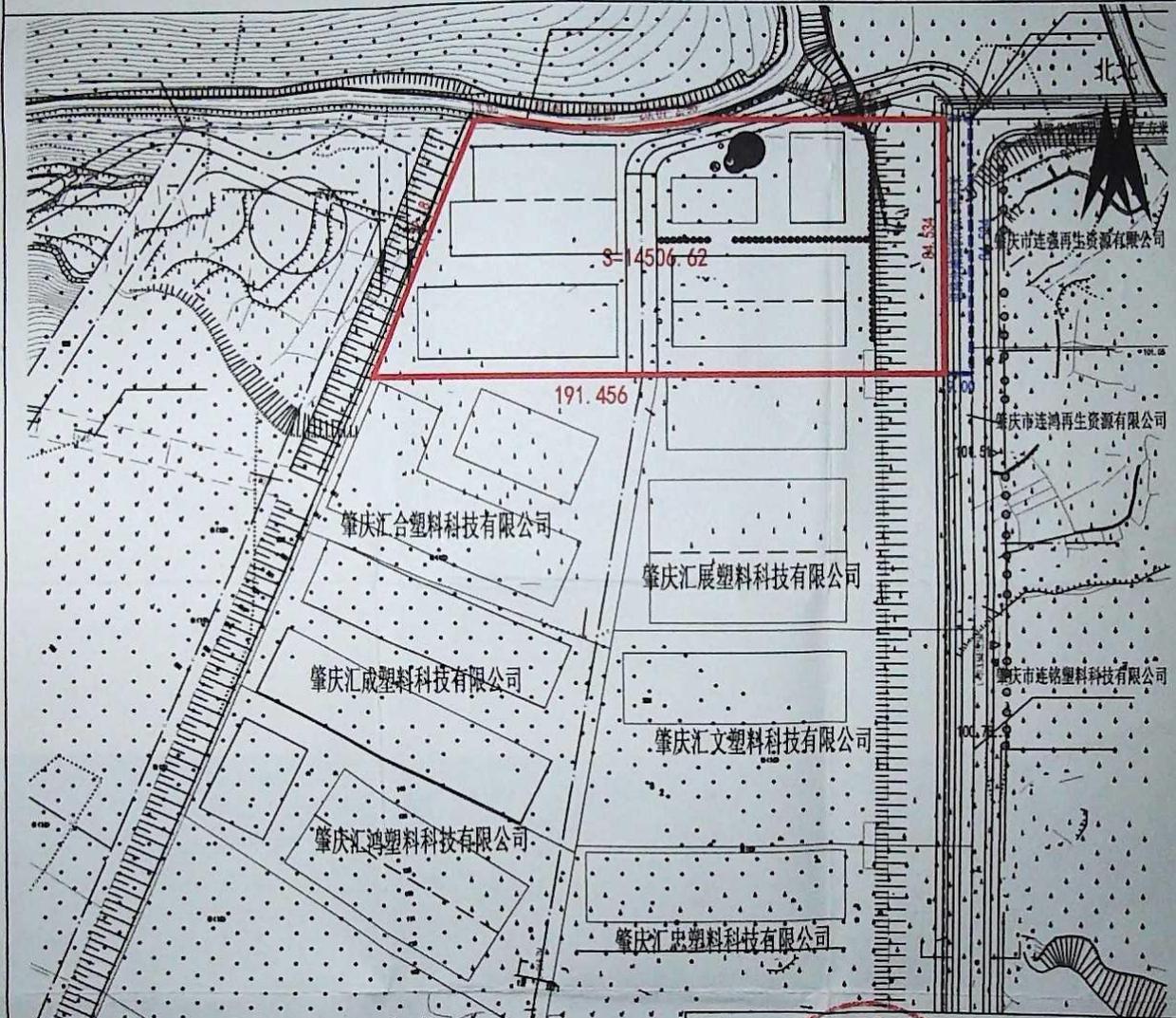
# 宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地面积: 14506.62平方米

地籍图号: D261550-64650

宗地图号: GNF170731121



宗地四至	相邻宗地指界人签名
东至:	
南至:	
西至:	
北至:	

注: 本宗地座落在五和再生塑料基地园区内。

权属界线清楚、四至无争议, 用地申请人对上述内容的真实性负责。

用地申请人: 广东国立科技股份有限公司 年 月 日

广宁测县测绘队	
审核 樊德秋	权利人
测量绘图 徐昇	宗地图
测绘资质证号 44117007	比例 1:2000
	日期 2017.07



统一社会信用代码  
914419007385563203

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 广东泉为科技股份有限公司

注册资本 人民币壹亿陆仟零贰万元

类型 其他股份有限公司(上市)

成立日期 2002年04月22日

法定代表人 雷心跃

住所 广东省东莞市道滘镇南阁西路1号

经营范围 许可项目：非煤矿山矿产资源开采。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；太阳能热发电装备销售；新兴能源技术研发；新材料技术研发；太阳能发电技术服务；储能技术服务；合同能源管理；节能管理服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；标准化服务；工程和技术研究和试验发展；输配电及控制设备制造；新能源原动设备制造；电力电子元器件制造；电子专用设备制造；电子产品销售；半导体器件专用设备制造；电池零配件生产；在线能源计量技术研发；在线能源监测技术研发；电子专用材料研发；智能输配电及控制设备销售；新能源原动设备销售；电池零配件销售；半导体器件专用设备销售；发电机及发电机组销售；电子专用设备销售；电子元器件批发；金属结构销售；货物进出口；技术进出口；非居住房地产租赁；机械设备租赁；以自有资金从事投资活动；贸易经纪。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

登记机关

2024年06月21日



请于每年6月30日前报送年度报告，逾期将受到信用惩戒和处罚。  
途径：登陆企业信用信息公示系统，或“东莞市场监管”微信公众号。



编号: S0412021037938G(1-1)

统一社会信用代码

91440101673493815B

# 营业执照

(副本)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司

注册资本 壹仟万元(人民币)

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年05月08日

法定代表人 胡东全

住所 广州市越秀区解放南路39号万菱广场36楼18号单元

经营范围 商务服务业(具体经营项目请登录国家企业信用信息公示系统查询,网址:<http://www.gsxt.gov.cn/>。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



# 房地产估价机构备案证书

证书编号：粤房估备字贰0100115

企业名称：中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

统一社会信用代码：91440101673493815B

法定代表人：胡东全

注册地址：广州市越秀区流花路121号南塔9楼901-905房

有效期：至2025年01月05日

备案等级：二级



先关注广东省住房和城乡建设厅微信公众号，进入“粤建办事”扫码查验

发证机关：广东省住房和城乡建设厅

发证日期：2024年09月10日



# 中华人民共和国 房地产估价师注册证书

Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00274320

姓名 / Full name

陈东明

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362134197110024711

注册号 / Registration No.

3620060011

执业机构 / Employer

中联国际房地产土地资产评估咨询  
(广东)有限公司

有效期至 / Date of expiry

2027-01-08

持证人签名 / Bearer's signature

陈东明



3620060011



中华人民共和国  
 房地产估价师注册证书  
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser  
 People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



发证机关

No. 00274321

姓名 / Full name

周芙蓉

性别 / Sex

女



4220040129

身份证件号码 / ID No.

430419196601170523

注册号 / Registration No.

4220040129

执业机构 / Employer

中联国际房地产土地资产评估咨询  
 (广东) 有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-12-06

持证人签名 / Bearer's signature

周芙蓉

## 房地产估价结果明细表

评估基准日：2024年6月30日

委托人：广东泉为科技股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	权利人	坐落	不动产权证号	权利类型	权利性质	用途	证载房屋结构	房屋总层数/所在层	共用宗地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地终止日期	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	备注	
1	A栋厂房	广东泉为科技股份有限公司	东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号	粤(2023)东莞不动产权第0221857号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	3层/1-3层	11,541.14	5,078.91	2057年6月30日	2,550	1,295.12	东莞道滘大罗沙	
2	宿舍楼		东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号	粤(2023)东莞不动产权第0221880号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/集体宿舍	钢筋混凝土结构	6层/1-6层		3,484.84	3,010	1,048.94			
3	办公楼		东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号	粤(2023)东莞不动产权第0221882号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/办公	钢筋混凝土结构	5层/1-5层		2,291.63	2,900	664.57			
4	B栋厂房		东莞市道滘镇大罗沙村创业园5路8号	粤(2023)东莞不动产权第0221881号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/自建房	工业用地/工业	钢筋混凝土结构	3层/1-3层		5,118.86	2,550	1,305.31			
5	生产车间2		广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间2)	粤(2023)广宁县不动产权第0016957号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土结构	1层/1层	7,532.33	1,008.00	2059年6月9日	1,220	122.98	广宁华南再生资源产业园	
6	生产车间3		广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间3)	粤(2023)广宁县不动产权第0016964号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土结构	1层/1层		2,544.00		1,220	310.37		
7	生产车间1		广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间1)	粤(2023)广宁县不动产权第0016965号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土结构	1层/1层	14,506.62	1,560.00	2059年6月9日	1,220	190.32		
8	生产车间8		广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间8)	粤(2023)广宁县不动产权第0016972号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土结构	1层/1层		1,200.00		1,220	146.40		
9	生产车间9		广宁县五和镇华南再生资源产业园(生产车间9)	粤(2023)广宁县不动产权第0016969号	国有建设用地使用权/房屋所有权	出让/市场化商品房	工业用地/工业	钢和钢筋混凝土结构	1层/1层		1,740.00		1,220	212.28		
<b>合计</b>										<b>33,580.09</b>	<b>24,026.24</b>	-	-	<b>5,296.29</b>		