本报告依据中国资产评估准则编制

# 广州万力集团房地产有限公司拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值

# 资 产 评 估 报 告

**中广信评报字[2025]第152号**

（共一册，第一册）

广东中广信资产评估有限公司

二〇二五年十一月十九日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|---|
| 报告编码： | 4444020057202500191 |
| 合同编号： | 中广信评约字[2025]第131号 |
| 报告类型： | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号： | 中广信评报字[2025]第152号 |
| 报告名称： | 广州万力集团房地产有限公司拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值 |
| 评估结论： | 110,433,500.00元 |
| 评估报告日： | 2025年11月19日 |
| 评估机构名称： | 广东中广信资产评估有限公司 |
| 签名人员： | 林心砚 （资产评估师） 正式会员 编号：44190103<br>陆顺勇 （资产评估师） 正式会员 编号：44200227 |
| 林心砚、陆顺勇已实名认可 | |
| （可扫描二维码查询备案业务信息） | |

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年11月25日

ICP备案号京ICP备2020034749号

# 目 录

**资产评估师声明** ..... **2**

**资产评估报告摘要** ..... **3**

**资产评估报告正文** ..... **5**

一、绪言 ..... 5

二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 ..... 5

三、评估目的 ..... 6

四、评估对象和评估范围 ..... 6

五、价值类型 ..... 9

六、评估基准日 ..... 9

七、评估依据 ..... 9

八、评估方法 ..... 12

九、评估程序实施过程和情况 ..... 15

十、评估假设 ..... 16

十一、评估结论 ..... 18

十二、特别事项说明 ..... 18

十三、资产评估报告使用限制说明 ..... 23

十四、资产评估报告日 ..... 23

**资产评估报告备查文件目录** ..... **25**

# 资产评估师声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。本资产评估机构及资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属的真实性做任何形式的保证。

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

# 广州万力集团房地产有限公司拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值

# 中广信评报字[2025]第152号

# 资产评估报告摘要

**重 要 提 示**

**以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**

**委托人暨产权持有单位：**广州万力集团房地产有限公司（以下简称"万力地产"）

**评估目的：**根据广州工控科技产业发展集团有限公司《工控科产2025年第16次办公会议纪要》，万力地产拟将工控科创大厦21-23楼三层物业出售给广州广日股份有限公司，需确定工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值，该经济行为已经广州工控科技产业发展集团有限公司总办会批准。

根据上述经济行为，本次评估目的为：万力地产拟以非公开协议方式出售物业，需对位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

**评估对象与范围：**本次评估对象为万力地产位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值；本次评估范围是万力地产位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业，建筑面积共计4485.0223㎡，账面价值（不含税）合计10,197.15万元。

**价值类型：**市场价值

**评估基准日：**2025年6月30日。

**评估方法：**市场法、收益法

**评估结论：**

本评估报告最终采用市场法的结果作为评估结论：评估基准日万力地产拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201

房、2301房共三层物业的市场价值为**人民币11,043.35万元（大写：人民币壹亿壹仟零肆拾叁万叁仟伍佰元整）（含增值税，增值税税率为9%），比其账面价值（不含增值税）10,197.15万元，增值846.20万元，增值率为8.30%。（详见评估明细表）**。

**评估结论使用有效期：**本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2025年6月30日起至2026年6月29日。

**特别提请报告使用者关注以下事项：**

1、本次评估时，评估专业人员视察了建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向产权持有单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人和产权持有单位提供，其合法性、真实性、完整性由委托人和产权持有单位负责，评估专业人员没有也无法对上述资产进行丈量。已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证件记载，若在本报告提出日后相关面积数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

2、评估对象均已办理抵押登记，根据万力地产介绍：评估对象3层办公在落实转让出售前30天发函告知交行，由交行配合解除出售物业的抵押手续。

本次评估未考虑评估范围内的资产存在抵押因素对评估结论和经济行为的影响。

**资产评估报告使用人应当充分考虑本资产评估报告正文中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。**

# 广州万力集团房地产有限公司拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值

# 中广信评报字[2025]第152号

# 资产评估报告正文

## 一、绪言

广州万力集团房地产有限公司：

广东中广信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、收益法，按照必要的评估程序，对拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业在2025年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 二、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有单位

名称：广州万力集团房地产有限公司

统一社会信用代码：9144010169518671XN

住所：广州市海珠区金沙路9号大院自编7栋自编213之一

法定代表人：胡志华

注册资本：55115万元人民币

成立日期：2009-09-27

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发经营；文化产业园的投资、招商、开发、建设；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）;物业管理;项目投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经营的项目不得经营）；房地产投资（不含许可经营项目，法律法规禁止经

营的项目不得经营）；投资、开发、建设、经营管理物流设施；工程项目管理服务

（二）委托人与产权持有单位关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、产权持有单位、购买方和国家法律、法规规定的评估报告使用人。除此之外，资产评估委托合同无约定其他评估报告使用人。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能成为本评估报告使用人。

## 三、评估目的

根据广州工控科技产业发展集团有限公司《工控科产2025年第16次办公会议纪要》、《工控科产党委2025 年第16 次会议纪要》，万力地产拟将工控科创大厦21-23楼三层物业出售给广州广日股份有限公司，需确定工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值，该经济行为已经广州工控科技产业发展集团有限公司总办会批准。

根据上述经济行为，本次评估目的为：万力地产拟以非公开协议方式出售物业，需对位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为万力地产位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是万力地产位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业，建筑面积共计4485.0223 ㎡，会计核算在投资性房地产科目，按照公允价值模式计量。未经专项审计的账面原值9,518.97万元（成本），公允价值变动损益678.18万元，账面价值（不含税）合计10,197.15万元，详细如下：

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 装修情况 | 建筑面积（㎡） | 账面价值（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 粤(2023)广州市不动产权第00108602号 | 海珠区金沙路9号2101房 | 钢筋混凝土结构 | 精装修 | 1582.3382 | 3,506.46 |
| 2 | 粤(2023)广州市不动产权第00108603号 | 海珠区金沙路9号2201房 | 钢筋混凝土结构 | 精装修 | 1507.2175 | 3,474.14 |
| 3 | 粤(2023)广州市不动产权第00108605号 | 海珠区金沙路9号2301房 | 钢筋混凝土结构 | 精装修 | 1395.4666 | 3,216.55 |
| 合计 | | | | | 4485.0223 | 10,197.15 |

1、权属情况：

评估对象位于广州市海珠区金沙路9号，已办理粤(2023)广州市不动产权第00108602号、粤(2023)广州市不动产权第00108603号、粤(2023)广州市不动产权第00108605号《不动产权证》，证载权属人为广州万力集团房地产有限公司，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为土地：出让/房屋：市场化商品房，用途为房屋：办公，共有宗地面积8649.24㎡，房屋建筑面积合计4485.0223㎡，已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2017年3月29日起，至2067年3月28日止。

2、实物状况

评估对象位于广州市海珠区金沙路9号，建筑结构为钢筋混凝土结构，建筑物外装修主要以玻璃墙为主，室内装修情况为精装修，所在楼宇配置有3部高层电梯，水电系统、消防系统、通讯系统等，配套设施较齐全，维护保养情况良好，设有地下停车场。目前评估对象已出租。

3、区位状况

评估对象位于广州市海珠区金沙路9号，周边有建设银行、光大银行，凯德乐峰广场、广州市第四十一中学等，综合设施较为完善；有T.I.T文创园、船舶大厦等，办公氛围较好；临近地铁沙园站，临近金沙路公交站有多路公交线路经过，交通较便捷。

4、他项权利状况

（1）评估对象目前已出租

万力地产与广州广日股份有限公司（下称：广日股份）签订了《物业租赁合同》及《租赁合同权利义务转让三方协议书》。根据协议，广日股份租赁工控科创大厦22、23层用于办公，租赁期限从2023年9月1日起至2029年8月31日止，6年租金总额共2,471.745万元（含税，税率9%），详细情况见下表：

| 租期 | 含税月租金（元） | 租期内含税租金总额（元） |
|---|---|---|
| 2023/9/1至2024/8/31 | 318,438.00 | 3,821,256.00 |
| 2024/9/1至2025/8/31 | 327,991.14 | 3,935,893.68 |
| 2025/9/1至2026/8/31 | 337,830.87 | 4,053,970.44 |
| 2026/9/1至2027/8/31 | 347,965.80 | 4,175,589.60 |
| 2027/9/1至2028/8/31 | 358,404.77 | 4,300,857.24 |
| 2028/9/1至2029/8/31 | 369,156.92 | 4,429,883.04 |
| 合计 | | 24,717,450.00 |

工控穗东与广州数界溯源文化传播有限公司（下称：溯源文化）签订了《物业租赁合同》。根据协议，溯源文化租赁工控科创大厦21层用于办公，租赁期限从2024年11月1日起至2030年10月31日止，免租期自2024年12月1日至2025年4月30日，6年租金总额共853.8621万元（含税，税率9%），详细情况见下表：

| 租期 | 含税月租金（元） | 租期内含税租金总额（元） |
|---|---|---|
| 2024/11/1至2024/11/30 | 123,423.00 | 123,423.00 |
| 2024/12/1至2025/4/30 | | |
| 2025/5/1至2025/10/31 | 123,423.00 | 740,538.00 |
| 2025/11/1至2026/10/31 | 123,423.00 | 1,481,076.00 |
| 2026/11/1至2028/10/31 | 127,126.00 | 3,051,024.00 |
| 2028/11/1至2030/10/31 | 130,940.00 | 3,142,560.00 |
| 合计 | | 8,538,621.00 |

万力地产经与广日股份初步沟通，广日股份有意向购买工控科产大厦21-23楼三层物业，受让后终止租约。

万力地产经与溯源文化沟通，溯源文化确定放弃优先购买21层物业权利，同意该物业“带租转让”。物业交易过户后，三方将签订权利义务转让协议书，租约仍然续存。

（2）评估对象已全部抵押

为开发建设工控科创大厦，万力地产向交通银行海珠支行（以下简称，交行）申请了项目贷款，并以大厦全部物业作为抵押。根据已签订的贷款及抵押担保合同约定，以及交行业务的沟通反馈：在落实转让出售前30天发函告知交行，由交行配合解除出售物业的抵押手续。

5、出售方式

根据《工控科产关于科创大厦21-23楼三层物业拟出售给广日股份的请示》显示，万力地产拟将工控科创大厦21-23楼三层物业以非公开协议方式出售给广州广日股份有限公司，转让价格不低于经备案的评估结果。

6、法律属性

评估对象属于不动产，具有固定性和不可移动性，其法律地位和权利归属通过不动产登记制度确认。评估对象具有物理实体形态，可通过占有、使用、收益和处分实现价值，属于有形财产范畴。评估对象可通过买卖、赠与等方式转移所有权，符合法定程序即可实现产权变更。

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相一致。

（三）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

未引用其他机构报告。

## 五、价值类型

（一）价值类型的定义

价值类型是指反映评估对象特定价值内涵、属性和合理性指向的各种价值定义的统称。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 六、评估基准日

（一）根据委托人要求，本次评估的基准日为2025年6月30日。

（二）评估基准日是委托人择定的。

（三）本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

## 七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）行为依据

1、《工控科产2025年第16次办公会议纪要》。

（二）法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；

3、国有资产评估相关法规依据：

（1）《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

（2）《国有资产评估管理办法》（1991年11月16日国务院令第91号发布，2020年11月29日国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（3）《国有资产评估管理办法施行细则》（1992年7月18日国家国有资产管理局国资办发［1992］36号）；

（4）《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003年5月13日国务院令第378号发布，2019年3月2日国务院令第709号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订）；

（5）《国务院办公厅转发财政部<关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见>》（2001年12月31日国务院办公厅国办发[2001]102号）；

（6）《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年12月31日财政部令第14号）；

（7）《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

（8）《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006年12月12日国务院国有资产监督管理委员会国资委产权［2006］274号）；

（9）《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（2009年9月11日国务院国有资产监督管理委员会国资产权［2009］941号）；

（10）《企业国有资产交易监督管理办法》（2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号）；

（11）《国有资产评估项目备案管理办法》（2001年财企（2001）802号）及财政部关于《国有资产评估项目备案管理办法》的补充通知（2017年财资（2017）70号）；

（12）广州市国资委关于印发《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》的通知（穗国资产权〔2021〕15号）。

4、不动产评估相关法规依据：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（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正）；

5、财税相关法规依据：

（1）《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

（2）《中华人民共和国印花税法》（2021年6月10日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

（3）《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）。

（三）准则依据

1、资产评估基本准则

（1）《资产评估基本准则》（财资［2017］43号）；

2、资产评估执业准则

（1）《资产评估职业道德准则》（中评协（2017）30号）；

（2）《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协（2017）33号）；

（3）《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协（2018）36号）；

（4）《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协（2019）35号）；

（5）《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协（2018）35号）；

（6）《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协（2018）37号）；

（7）《资产评估执业准则—不动产》（中评协（2017）38号）；

3、资产评估指导意见

（1）《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；

（2）《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；

4、资产评估指南

（1）《企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）42号）；

（2）《评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；

5、其他行业准则依据

（1）《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（四）产权依据

1、企业营业执照；

2、不动产权证复印件。

（五）取价依据

1、广州市房产交易信息。

（六）参考资料及其它

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、现场勘察、核实资料；

3、资产评估专家指引

（1）《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

## 八、评估方法

（一）资产评估的基本方法

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则-不动产》和有关资产评估准则列示的不动产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法等衍生方法。

1、市场法

市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与评估对象进行比较，对它们的实际成交价格进行适当处理来求取评估对象价值的方法。市场比较法适用的评估对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产，如住宅、写字楼、商铺、标准厂房和房地产开发用地；对于数量很少的房地产、很少发生交易的房地产、可比性差的房地产，如特殊厂房、码头、机场、古建筑、学校、医院等，则难以采用市场比较法进行评估。

2、收益法

收益法也称收益还原法，是预测评估对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取评估对象价值的方法。收益法适用的评估对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产，如住宅（特别是公寓）、写字楼、旅馆、商店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加

油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等；对于行政办公楼、学校、公园等公益性房地产的评估，收益法则一般不适用。

3、成本法

成本法是求取评估对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取评估对象的方法。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的评估对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的评估对象的必要支出及应得利润。成本法适用的评估对象包括很少发生交易而限制了市场比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产，如工厂、码头、机场以及公益、公用为目的的医院、公园、军队营房等房地产。

（二）评估方法的选择

根据国家关于资产评估的有关准则及法规，我们对委托评估范围内资产进行了必要的核查及技术调查，实施了我们认为必要的其他程序，在此基础上，分别对市场法、收益法、成本法等三种评估方法的适用性进行了分析判断（对市场法、收益法、成本法的分析判断情况见下段论述），并采用市场法和收益法评估委估资产的价值。

1、市场法适用性分析

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

1）存在一个充分发展且活跃的二手交易市场；

2）市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；

3）参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

由于区域内有较多同类物业交易案例，故适宜采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

1）资产购买者的购买价格不会超过资产未来预期收益折算成的现值；

2）被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；

3）资产拥有者获得预期收益所承担的风险能够度量；

4）被评估资产预期获利年限可以预测。

本次评估对象位于广州市海珠区，区域市场同类物业租赁交易活跃，可获取评估对象出租的市场收益数据，故适宜采用收益法进行评估。

3、成本法适用分析

本次评估对象为办公用途房地产，利用成本法通过各成本因素加和方式求得的结果较难体现客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

经上述综合分析，本次对委估资产采用市场法和收益法进行评估。

（三）市场法的具体应用

市场法即在同一供求圈内选取三个以上与评估对象条件相似的成交案例并与之比较，对案例成交价格进行交易情况、权益状况、区位状况、实物状况因素修正，以此估算评估对象的客观市场价格。

公式：P=PI×A×B×C×D

式中：P---待估房地产市场价值

PI---可比交易案例价格

A---交易情况修正系数

B---权益状况调整系数

C---区位状况调整系数

D---实物状况调整系数

（四）收益法的具体应用

收益法是在求取评估对象房地产的价格时，运用适当的资本化率，将预期的评估对象房地产未来各期的正常纯收益折算到评估基准日上的现值，求其之和来确定评估对象房地产的价格的一种评估方法。

收益法计算公式为：

公式：$V=\frac{a1}{r}\left[1-\left(\frac{1}{1+r}\right)^{t}\right]+\frac{a2}{r-s}\left[1-\left(\frac{1+s}{1+r}\right)^{n-t}\right]\times\frac{1}{(1+r)^{t}}$

其中：V—表示评估对象在评估基准日的收益价格，即市场价格；

a1、a2—表示租期内、外净收益；

r—表示报酬率；

t—表示租约期年限；

n—表示房地产的收益年限；

s—表示租期外收益增长率。

（五）大宗交易折扣

本次评估为拟出售工控科创大厦21-23共三层物业，出售面积合计4485.0223㎡，因涉及多楼层及大面积交易，达到大宗交易的标准，本次评估考虑一定的大宗交易折扣，以委估各个物业的市场价格加总后乘以大宗交易折扣得到委估物业整体市场价格。

根据企业处置方案，结合房地产的类型、特征、规模、基准日资产状况，同时，考虑资产所处当地的经济环境，结合处理类似资产采用折扣率的一般做法，考虑有限市场因素、处置时间因素、买方心理因素、其他不可预见因素等因素后得出大宗交易折扣率。

## 九、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2025年7月15日至2025年11月19日对评估对象实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

根据委托人资产评估意向，评估专业人员与委托人、产权持有单位的有关人员进行交流，向产权持有单位了解企业状况、工作进度、评估目的、评估对象和范围、评估基准日等评估业务基本事项，并综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险后，确定承接评估业务，与委托人签订资产评估委托合同。

（二）制定评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划和操作方案，确定该项目负责人，成立了评估项目组，在项目评估组进入现场前，项目负责人就资产评估的前期准备工作与委托人、产权持有单位进行了交流，并向产权持有单位发送了资产评估清查表格、资产评估需提供资料清单，对资产评估申报工作及需提供的资料进行了详细的解释。

（三）现场调查及收集资料

评估专业人员于2025年7月16日对评估对象进行了现场调查，在产权持有单位开展申报和全面自查的基础上，评估专业人员对纳入评估范围内的资产进行了全面核实。

（1）指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集委估资产的产权归属证明文件、反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（2）审查和完善企业提供的资产评估明细申报表

评估专业人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

（3）现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估专业人员对申报的资产进行了实地核验。

（4）补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到"表""实"相符。

（5）查验产权证明文件资料

对评估范围内的资产的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有单位核实。

（四）收集分析市场信息等评估资料

根据委托评估资产的实际状况和特点，结合评估方法，通过多种途径收集工程造价信息等评估依据，以保证评估业务质量。

（五）评定估算、汇总

评估专业人员对评估对象的市场价值进行分析估算，得出市场法和收益法的评估结果。本评估项目负责人汇总、分析评估结果和评估说明，在此基础上，按照有关规定要求，最终撰写评估报告和评估说明送交内部审核。

（六）内部审核和提交资产评估报告

按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人许可的其他相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通，根据反馈意见进行合理修改后，由法定代表人签发，最终完成正式资产评估报告提交委托人。

## 十、评估假设

（一）基本假设

1、交易假设：假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的

市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、继续使用假设：是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。（1）现有用途假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。（2）改变用途假设是指假设资产将不再按当前用途使用，而是改变为其他用途持续使用。（3）原地使用假设是指假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用。（4）移地使用假设是指假设资产不在原所在地或者原安装地继续使用，而是改变使用地点在其他地方继续使用。本次评估采用现有用途假设和原地使用假设。

（二）一般性假设

1、法律法规政策稳定假设：国家对产权持有单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、经济政策无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

4、无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位及其委估资产造成重大不利影响；

5、无瑕疵假设：是假定委估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

（三）特殊性假设

（1）假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定；

（2）除已披露情况外，企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用；

（3）除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在诉讼查封等情况；

（4）企业所拥有的资产产权清晰，为产权持有单位所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及评估范

围以外的法律问题；

（5）除被告知或披露的情况以外，评估对象无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（6）假设评估对象的使用合法合规。

根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十一、评估结论

（一）评估结果

1、市场法评估结果

通过市场法测算万力地产拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业的含税（税率9%）市场价值为人民币11,043.35万元。

2、收益法评估结果

通过收益法测算万力地产拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业的含税（税率9%）市场价值为人民币8,629.27万元。

（二）评估结果分析

通过市场法测算出委估资产含税市场价值为11,043.35万元；通过收益法测算出委估资产含税市场价值为8,629.27万元。经过对比，市场法评估结果与收益法评估结果相差2,414.08万元，差异比例27.98%。差异的原因主要是：收益法受房地产发展阶段及发展预期的不确定性因素影响更为明显，同时广州市办公房地产市场目前以转让为获利的主要手段，持有成本相对较高，特别是办公市场租金回报率相对较低，收益年限短，受目前宏观经济环境的不利影响，现状空置率存有逐年提高现象，租售比例不合理等，未来持续经营能力及收益和经营风险存在较大的不确定性，收益法测算所得结果未能反映实际市场价格；而市场法是选取市场同类物业挂牌案例进行比对修正得出结论，这种方法更能直接反映客观市场价格水平。

经综合分析，评估人员认为以市场法得出的评估值更能科学合理地反映房地产的市

场价值。

（三）最终评估结论

广东中广信资产评估有限公司根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照必要的评估程序，对万力地产拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业在评估基准日2025年6月30日的市场价值进行了评估，本次评估的最终评估结论根据以上评估工作得出。

在前述评估假设及限定条件下，万力地产拟以非公开协议方式出售物业所涉及的位于广州市海珠区金沙路9号工控科创大厦2101房、2201房、2301房共三层物业的市场价值为人民币11,043.35万元（大写：人民币壹亿壹仟零肆拾叁万叁仟伍佰元整）（含增值税，增值税税率为9%）（未扣除产权持有人在交易过程中应缴纳的交易税费），比其账面价值（不含增值税）10,197.15万元，增值846.20万元，增值率为8.30%。（详见评估明细表）。

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 建筑面积（㎡） | 账面价值（万元）（不含税） | 评估值（万元）（含税） | 增值额（万元） | 增值率 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 粤(2023)广州市不动产权第 00108602 号 | 海珠区金沙路 9 号 2101 房 | 1582.3382 | 3,506.46 | 3,703.62 | 197.16 | 5.62% |
| 2 | 粤(2023)广州市不动产权第 00108603 号 | 海珠区金沙路 9 号 2201 房 | 1507.2175 | 3,474.14 | 3,811.15 | 337.01 | 9.70% |
| 3 | 粤(2023)广州市不动产权第 00108605 号 | 海珠区金沙路 9 号 2301 房 | 1395.4666 | 3,216.55 | 3,528.58 | 312.03 | 9.70% |
| 合计 | | | | 10,197.15 | 11,043.35 | 846.20 | 8.30% |

资产的评估结果较其账面价值变动的原因分析如下：

委估资产含税评估价值合计为11,043.35万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15万元，增值846.20万元，增值率为8.30%。

1、账面价值为不含税历史成本价格，而评估值是含增值税的市场价值（增值税率9%），因此产生的税赋差异导致评估增值。委估资产不含税评估价值合计为10,131.52万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15万元，减值65.63万元，减值率为0.64%。

2、评估对象的市场价值受到房地产市场的发展状况、供需状况和城市规划的调整等多重因素的影响，2025年广州办公房地产市场呈现出供过于求状况，虽然有区域政策规划利好，但是整体市场低迷状况仍在持续，最终导致评估值减值。委估资产不含税评估价值合计为10,131.52万元，比其账面价值（不含增值税）10,197.15万元，减值65.63万

元，减值率为0.64%。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2025年6月30日起至2026年6月29日止。

## 十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

权属资料无不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）评估程序受到限制的情形

评估程序无受到限制的情形。

（四）评估资料不完整的情形

评估资料无不完整的情形。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日不存在的法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、评估对象已出租。万力地产与广州广日股份有限公司（下称：广日股份）签订了《物业租赁合同》及《租赁合同权利义务转让三方协议书》。根据协议，广日股份租赁工控科创大厦22、23层用于办公，租赁期限从2023年9月1日起至2029年8月31日止，6年租金总额共2,471.745万元（含税），详细情况见下表：

| 租期 | 含税月租金（元） | 租期内含税租金总额（元） |
|---|---|---|
| 2023/9/1至2024/8/31 | 318,438.00 | 3,821,256.00 |
| 2024/9/1至2025/8/31 | 327,991.14 | 3,935,893.68 |
| 2025/9/1至2026/8/31 | 337,830.87 | 4,053,970.44 |

| 租期 | 含税月租金（元） | 租期内含税租金总额（元） |
|---|---|---|
| 2026/9/1 至 2027/8/31 | 347,965.80 | 4,175,589.60 |
| 2027/9/1 至 2028/8/31 | 358,404.77 | 4,300,857.24 |
| 2028/9/1 至 2029/8/31 | 369,156.92 | 4,429,883.04 |
| 合计 | | 24,717,450.00 |

工控穗东与广州数界溯源文化传播有限公司（下称：溯源文化）签订了《物业租赁合同》。根据协议，溯源文化租赁工控科创大厦21层用于办公，租赁期限从2024年11月1日起至2030年10月31日止，免租期自2024年12月1日至2025年4月30日，6年租金总额共853.8621万元（含税），详细情况见下表：

| 租期 | 含税月租金（元） | 租期内含税租金总额（元） |
|---|---|---|
| 2024/11/1 至 2024/11/30 | 123,423.00 | 123,423.00 |
| 2024/12/1 至 2025/4/30 | | |
| 2025/5/1 至 2025/10/31 | 123,423.00 | 740,538.00 |
| 2025/11/1 至 2026/10/31 | 123,423.00 | 1,481,076.00 |
| 2026/11/1 至 2028/10/31 | 127,126.00 | 3,051,024.00 |
| 2028/11/1 至 2030/10/31 | 130,940.00 | 3,142,560.00 |
| 合计 | | 8,538,621.00 |

万力地产经与广日股份初步沟通，广日股份有意向购买工控科产大厦21-23楼三层物业，受让后终止租约。

万力地产经与溯源文化沟通，溯源文化确定放弃优先购买21层物业权利，同意该物业“带租转让”。物业交易过户后，三方将签订权利义务转让协议书，租约仍然续存。

本次评估已考虑评估范围内的资产存在租赁因素对评估结论的影响。

2、评估对象均已办理抵押登记，根据万力地产介绍：评估对象 3 层办公在落实转让出售前 30 天发函告知交行，由交行配合解除出售物业的抵押手续。

本次评估未考虑评估范围内的资产存在抵押因素对评估结论和经济行为的影响。

除上述情况外，无其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付

出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本次评估时，评估专业人员视察了建（构）筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料，但未作结构测试和设施检验；对隐蔽工程，由于资产的特殊性，评估专业人员仅能通过向产权持有单位工作人员了解其使用情况等替代程序进行勘察，评估时所依据的数据资料由委托人和产权持有单位提供，其合法性、真实性、完整性由委托人和产权持有单位负责，评估专业人员没有也无法对上述资产进行丈量。已取得产权证的建（构）筑物建筑面积或土地面积计算依据来源于产权证件记载，若在本报告提出日后取得相关面积测绘数据与本次评估时所依据的建筑面积数有出入，应相应调整评估结果。

3、本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估专业人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

4、本资产评估报告是在委托人及产权持有单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

5、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

（1）资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

（2）资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（3）由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

6、对产权持有单位及委估资产可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评

估专业人员不承担相关责任。

## 十三、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

2、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

4、除委托人、产权持有单位、购买方和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

6、本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

7、本资产评估报告需经备案后才能使用。

## 十四、资产评估报告日

资产评估报告日为：2025年11月19日

（本页为签字盖章页）

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
陆顺勇
44200227

资产评估师：

正式执业会员
资产评估师
林心砚
44190103

广东中广信资产评估有限公司