

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

资产评估报告

项目名称

关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施
地块收储项目涉及的广州港股份有限公
司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙
地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地
的资产评估报告

委托人

广州市黄埔区土地开发中心
广州港股份有限公司

评估人员

张頔、张开远

评估报告日

2018 年 09 月 08 日

报告编号

深国资源穗资拆字【2018】09002 号

评估报告册数

共 2 册，第 1 册

深圳市国资源资产评估有限公司
深圳市罗湖区深南东路华乐大厦 1305 室
电话(Tel): 0755-88264951 (总机)
传真(Fax): 0755-88264932
邮政编码(Postcode): 518100
网址: www.cngzy.com

目录

声明.....	1
一、 绪言.....	8
二、 委托人、被评估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.....	8
三、 评估目的.....	9
四、 评估对象和评估范围.....	10
五、 价值类型.....	11
六、 评估基准日.....	11
七、 评估依据.....	11
八、 评估方法.....	13
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、 评估报告适用限制说明.....	23
十四、 评估报告日.....	23
附件.....	25

声明

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

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

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

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

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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。

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

六、资产评估师已经（或者未）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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结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。

关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地的

资产评估报告

摘要

深国资源穗资拆字【2018】09002 号

广州市黄埔区土地开发中心、广州港股份有限公司：

深圳市国资源资产评估有限公司接受双方的委托，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，采用市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法等评估方法，按照必要的评估程序，对广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地在 2018 年 07 月 01 日在设定条件下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人、被评估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：

本项目的委托人为广州市黄埔区土地开发中心和广州港股份有限公司，被评估单位为广州港股份有限公司，其他资产评估报告使用人依有关法律、法规确定。

二、 评估目的：

对广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地在设定条件下的市场价值进行评估，为委托人确定被征收评估对象的货币补偿金额提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围：

评估对象为广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的土地。

评估范围为广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2

的用地面积 420,593.87 平方米交通运输用地在三旧改造前提下国有土地使用权、用地面积 8,267.12 平方米交通运输用地及用地面积 2,176.01 平方米交通运输用地共三宗国有土地（具体范围详见《评估结果明细表》）。

四、 评估基准日：

2018 年 07 月 01 日。

五、 价值类型：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、 评估方法：

本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法。

七、 评估结论：

至评估基准日 2018 年 07 月 01 日，广州市黄埔区土地开发中心及广州港股份有限公司委托评估的广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 的用地面积 420,593.87 平方米交通运输用地在三旧改造前提下国有土地使用权、用地面积 8,267.12 平方米交通运输用地及用地面积 2,176.01 平方米交通运输用地共三宗国有土地的评估结论如下：

账面值为 RMB249,800,000.00 元，大写人民币贰亿肆仟玖佰捌拾万元整。

评估值为 RMB4,015,365,457.00 元，大写人民币肆拾亿壹仟伍佰叁拾陆万伍仟肆佰伍拾柒元整。

评估增值 RMB3,765,565,457.00 元，大写人民币叁拾柒亿陆仟伍佰伍拾陆万伍仟肆佰伍拾柒元整，增值率 1500%。

八、 评估报告有效期及评估报告日：

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从 2018 年 07 月 01 日起至 2019 年 6 月 30 日止。

本评估报告日为 2018 年 09 月 08 日。

九、 特别事项说明：

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

（一）引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，对评估对象的土地使用权价值，我们引用了深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09002 号）及《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09003 号）的报告结论。估价报告详细描述如下：

1. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09002 号）出具日期为 2018 年 9 月 4 日，主要采用基准地价系数修正法及剩余法评估，评估值为 4,005,736,018.00 元，该结论在以下前提及假设条件下成立。

（1）估价的前提条件和假设条件

- ①任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。
- ②土地持续利用，价值时点的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- ③ 土地价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。
- ④估价对象在设定用途下得到最有效利用。
- ⑤本次估价结果是估价对象公开市场状态下正常市场前提下的价值。
- ⑥本次估价根据《评估委托合同》的要求，确定估价期日为二〇一八年七月一日。
- ⑦根据委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》（埔土开函[2018]203 号）、《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报[2018]323 号）及《区政府办公文办理情况复函》（办文[2018]818 号）的相关批示，估价对象为符合城市更新改造要求的地块，拟采用城市更新政策进行收储补偿，依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府

规（2017）6号）中第十五条的相关规定，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的定义，设定估价对象用途为商服用地。

⑧根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》及《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229号）的相关规定，商业用途土地最高出让年限为40年，根据委托方的要求，土地剩余使用年限按法定最高出让年限进行设定，则为40年。

⑨根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229号）的基准地价修正体系，本报告中商业用地采用的土地还原利率为7.43%。

⑩以上评估结果基于《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》的前提下成立。

（2）需要特殊说明的事项

①土地权属等资料由委托方提供，估价对象具体位置由我司根据委托方提供的权属证明资料所载并根据委托方指示确认。

②对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时并未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

③本报告对估价对象内涉及的土地面积、土地用途、经济技术指标等是以委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》（埔土开函〔2018〕203号）、《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323号）、《区政府办公文办理情况复函》（办文〔2018〕818号）及《国有土地使用证》（穗府国用〔2011〕第01100080号）等相关资料结合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）及《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）的相关规定进行设定的，如与相关部门核定的不一致，则估价结果需作相应的调整或重估。

④本次估价价格为土地使用权市场价格在规划指标及本报告地价定义下的土地使用权价值，未考虑其地上附着物对宗地价值的影响。

⑤本次估价，考虑到地下建筑面积不涉及计算容积率，因此估价结果未包括可能存在的地下建筑面积分摊的土地价值。

2. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09003 号）出具日期为 2018 年 9 月 4 日，主要采用市场比较法及基准地价系数修正法评估，评估值为 9,629,439.00 元，该结论在以下前提及假设条件下成立。

(1) 估价的前提条件和假设条件

①任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。

②土地持续利用，价值时点的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。

③ 土地价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。

④估价对象在设定用途下得到最有效利用。

⑤本次估价结果是估价对象公开市场状态下正常市场前提下的价值。

⑥本次估价根据《评估委托合同》的要求，确定估价日期为二〇一八年七月一日。

⑦根据委托方提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 01100080 号）记载，估价对象所在宗地的土地用途为交通运输用地。本次估价，根据估价目的及委托方的要求，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的土地分类定义，设定估价对象用途为交通运输用地。

⑧本次估价，估价对象用途设定与产权证载一致为交通运输用地，故其土地使用权终止日期亦一致，则截至估价日期二〇一八年七月一日，设定的宗地剩余使用年限为 41.75 年。

⑨根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229 号）的基准地价修正体系，本报告中工业用地采用的土地还原利率为 5.04%。

(2) 需要特殊说明的事项

①土地权属等资料由委托方提供，估价对象具体位置由我司根据委托方提供的权属证明资料所载并根据委托方指示确认。

②对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时并未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

③本报告对估价对象内涉及的土地面积、土地用途、经济技术指标等是以委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》（埔土开函[2018]203号）、《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报[2018]323号）、《区政府办公文办理情况复函》（办文[2018]818号）及《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第01100080号）等相关资料结合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）及《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）的相关规定进行设定的，如与相关部门核定的不一致，则估价结果需作相应的调整或重估。

④本次估价价格为土地使用权市场价格在规划指标及本报告地价定义下的土地使用权价值，未考虑其地上附着物对宗地价值的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应当认真阅读评估报告正文。

深圳市国资源资产评估有限公司



关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地的
资产评估报告

深国资源穗资拆字【2018】09002 号

一、 绪言

广州市黄埔区土地开发中心、广州港股份有限公司：

深圳市国资源资产评估有限公司接受双方的委托，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，采用市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法等评估方法，按照必要的评估程序，对广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地在 2018 年 07 月 01 日在设定条件下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、被评估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

本项目的委托人为广州市黄埔区土地开发中心和广州港股份有限公司，被评估单位为广州港股份有限公司，其他资产评估报告使用人依有关法律、法规确定。

(一) 委托人概况：

1、 委托人 1

单位名称：广州市黄埔区土地开发中心

机构类型：事业法人

法定代表人：罗彬梓

地址：广州市黄埔区揽月路 66 号

2、 委托人 2

单位名称：广州港股份有限公司

机构类型：股份有限公司（上市、国有控股）

法定代表人：蔡锦龙

地址：广州市南沙区龙穴大道南 9 号 603 房（仅限办公用途）

（二）被评估单位概况：

根据委托人提供的《国有土地使用证》等资料，确认被评估单位为广州港股份有限公司。

统一社会信用代码	914401015659972745
企业名称	广州港股份有限公司
注册号	S0112015006283(4-3)
企业类型	股份有限公司（上市、国有控股）
法定代表人	蔡锦龙
注册资本	人民币 619,318.00 万元
成立日期	2010 年 12 月 28 日
住所	广州市南沙区龙穴大道南 9 号 603 房（仅限办公用途）
营业期限自	2010 年 12 月 28 日至长期
经营范围	水上运输业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）
核准日期	2017 年 12 月 18 日

（三）报告使用者说明

除了委托人外，国家法律、行政法规规定的其他相关财产评估主管机关、企业主管部门及与本次评估有关的其他相关当事人。

（四）委托方双方关系

根据委托方提供的相关文件，委托方 2 与被评估单位为同一单位，委托方 1 与委托方 2 为土地收储与被收储关系，其中，委托方 1 为土地收储方，委托方 2 为土地被收储方。

三、 评估目的

对广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 等三宗土地在设定条件下的市场价值进行评估，为委托人确定被征收评估对象的货币补偿

金额提供价值参考。

四、 评估对象和评估范围

1、评估对象

评估对象为广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的土地。

2、评估范围

本次的评估范围为广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为1601-11-2的用地面积420,593.87平方米交通运输用地在三旧改造前提下国有土地使用权、用地面积8,267.12平方米交通运输用地及用地面积2,176.01平方米交通运输用地共三宗国有土地，评估对象概况如下表：

土地情况详情见下表：

评估对象	评估对象 1	评估对象 2	评估对象 3
土地证号	穗府国用（2011）第01100080号	穗府国用（2011）第01100080号	穗府国用（2011）第01100080号
权属人	广州港股份有限公司	广州港股份有限公司	广州港股份有限公司
宗地号	1601-11-2	1601-11-2	1601-11-2
面积	420,593.87	8,267.12	2,176.01
土地性质	国有	国有	国有
规划用途	商业用地	交通运输用地	交通运输用地
实际用途	交通运输用地	交通运输用地	交通运输用地
开发利用情况	红线外五通（给水、排水、通电、通讯和通路），红线内场地平整。	红线外五通（给水、排水、通电、通讯和通路），红线内场地平整。	红线外五通（给水、排水、通电、通讯和通路），红线内场地平整。
使用状况	码头、堆场、仓库	林地	船坞（与江挖通）
现状土地使用年限	土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算，土地使用年限50年	土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算，土地使用年限50年	土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算，土地使用年限50年
规划土地使用年限	土地有偿使用年限自2018年7月1日起计算，土地使用年限40年	土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算，土地使用年限50年	土地有偿使用年限自2010年3月31日起计算，土地使用年限50年

五、 价值类型

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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）本项目评估基准日为 2018 年 07 月 01 日；

（二）确定评估基准日依据委托人提供的《评估委托合同》确定为 2018 年 07 月 01 日，为评估项目的中签日，本报告一切取价标准均以此日期为准。

七、 评估依据

（一） 行为依据

1. 《摇珠结果告知书》；
2. 《资产评估委托合同》。

（二） 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国物权法》；
3. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
4. 《国有土地上房屋征收评估办法》；
5. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市农民集体所有土地征收补偿试行办法的通知》（穗府办规[2016]2 号）；
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
10. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目核准管理办法〉的通知》（企[2001]801 号）；

11. 《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》（企[2001]802号）；

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；

14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；

16. 《关于印发〈中央企业资产评估项目核准工作指引〉的通知》（国资发产权[2007]71号）；

17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三） 准则依据

1. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2017）；

2. 《资产评估准则—基本准则》（2017）；

3. 《资产评估价值类型指导意见》（2017）；

4. 《评估机构业务质量控制指南》（2017）；

5. 《资产评估职业道德准则—独立性》（2017）；

6. 《资产评估准则—资产评估报告》（2017）；

7. 《资产评估准则—资产评估程序》（2017）；

8. 《资产评估准则—资产评估委托合同》（2017）；

9. 《资产评估准则—资产评估档案》（2017）；

10. 《资产评估准则—不动产》（2017）；

11. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

12. 《城市地价动态监测技术规范》（TD/1009—2007）；

13. 《广东省不动产登记与估价专业人员协会关于公布广东省土地估价报告评审标准（2017年修订版）的通知》；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（2017）

15. 其它有关法律、法规、通知文件等。

（四） 权属依据

根据委托人提供的《国有土地使用证》等资料确认产权人。

（五） 取价依据

1. 《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规[2017]6号）；
2. 《广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价》；
3. 《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》；
4. 本公司掌握的有关信息资料；
5. 评估人员实地勘查、市场调查获得的实况和资料；
6. 评估机构收集的与本次资产评估有关的其它资产询价资料；
7. 国务院、建设部、广东省和广州市其它相关法规和政策等其他资料。

八、 评估方法

根据《资产评估准则》的规定，资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及剩余法、基准地价系数修正法等延伸方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用了市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法。

（一）评估方法定义

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

收益法系指在分析该资产过去收益及未来发展前景的基础上，通过预测未来的收益，采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基准地价系数修正法是用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各

城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

剩余法是在预计开发完成后房地产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算评估对象价格的方法。

（二）评估方法适用性分析

评估方法的选择说明

1. 评估对象 1 评估方法的选择说明：

根据委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》，评估对象 1 按城市更新政策进行收储补偿，依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规[2017]6 号）第（十五）条：除第（十三）条规定情形外，国有土地上旧厂房权属人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.0 商业市场评估价的 40% 计算补偿款。本次评估土地用途设定为商业用地。由于评估基准日附近同一供需圈内类似土地交易案例较少，相关可靠准确的可比交易案例很难取得，故本次评估不宜采用市场法；

目前黄埔区单纯土地出租实例较少，难以确定评估对象合理的租金，故本次评估不宜采用收益还原法；

目前评估对象 1 周边征地资料较少，且成本逼近法较难反映其真实价值，故本次评估不宜采用成本逼近法；

广州市现行的基准地价是政府部门于 2017 年 12 月 25 日公布，并于 2018 年 1 月 1 日起施行，基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，评估对象 1 在公布的基准地价的范围内，具有参考性，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法；

评估对象 1 按城市更新政策进行收储补偿，依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规[2017]6 号）第（十五）条，本次评估土地用途设定为商业用地，评估对象周边存在较多已开发完成的同类型房地产租售实例，因此，在实地查勘和调研的基础上，根据评估目的，本次评估适宜采用剩余法。

2. 评估对象 2-3 评估方法的选择说明：

评估对象 2-3 于评估基准日的土地用途为交通运输用地，属于工业用地，黄

埔区近三年较多类似土地的交易案例，故本次评估适宜采用市场法；

目前黄埔区单纯土地出租实例较少，难以确定评估对象合理的租金，故本次评估不适宜采用收益还原法；

目前评估对象 2-3 周边征地资料较少，且成本逼近法较难反映其真实价值，故本次评估不宜采用成本逼近法；

广州市现行的基准地价是政府部门于 2017 年 12 月 25 日公布，并于 2018 年 1 月 1 日起施行，基准地价的基准日为 2017 年 1 月 1 日，评估对象 2-3 在公布的基准地价的范围内，具有参考性，故本次评估适宜采用基准地价系数修正法；

评估对象 2-3 为已建成使用的交通运输用地，目前该区域已建成的工业用途房地产多为自用，可供比较的出售交易实例较少，通过市场比较法或收益还原法难以求取项目建成后的房地产价值，因此，本次评估不宜采用剩余法。

九、 评估程序实施过程和情况

深圳市国资源资产评估有限公司接受广州市黄埔区土地开发中心和广州港股份有限公司的委托，对其委估的资产进行评估，评估基准日定于 2018 年 07 月 01 日。深圳市国资源资产评估有限公司于 2018 年 07 月 01 日拟定评估计划并确定了评估方案，于 2018 年 07 月 01 日进行现场勘查工作，并于 2018 年 09 月 08 日出具正式报告。评估程序实施过程和情况主要为：

（一）评估前期准备阶段

1. 2018 年 07 月 01 日，与委托人及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，后续与委托人签订《资产评估委托合同》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报资产评估申报表等工作。评估项目组人员进入现场对评估对象进行了初步了解，协助企业进行评估对象申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场核实及评估阶段

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍项目总体情况和评估对象的历史及现状，了解企业地块的土地面积、土地性质等情况；

2. 对被评估单位提供的《国有土地使用证》等资料进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；

3. 查阅收集评估对象的产权资料；
4. 查阅并收集评估对象的技术资料及相关说明文件。

（三）评定估算阶段

通过市场调研和查询有关资料，收集价格信息。

根据评估对象的实际状况和特点、评估目的、价值类型、评估假设以及资料的获取程度等相关资料，本次评估采用了市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法进行了评定估算。

（四）编制提交评估报告阶段

评估结果汇总，对评估结论进行分析，撰写资产评估报告书，与委托人对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

十、 评估假设

（一）前提假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

（二）一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

3. 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定；

4. 由委托人及资产占有方提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

（三）特殊假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评估资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、本报告评估结论在如下假设前提下成立：

- （1）任何有关评估对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。
- （2）土地持续利用，价值时点的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- （3）土地价值不受任何附带债权债务关系带来的影响。
- （4）评估对象在设定用途下得到最有效利用。
- （5）本次估价结果是评估对象公开市场状态下正常市场前提下的价值。

评估对象 1 为评估对象在评估基准日 2018 年 7 月 1 日，在设定的规划利用条件下，土地使用权性质为国有出让，设定的宗地红线外五通（给水、排水、通电、通讯及通路），宗地红线内场地平整，评估对象 1 为按城市更新政策收储补偿的土地，其土地用途为商业用地，设定的宗地剩余使用年限为 40 年，设定的容积率为 2.0，为正常的市场条件下的土地使用权市场价格，再根据穗府规[2017]6 号文相关规定测算的补偿价格；

评估对象 2-3 为评估对象在评估基准日 2018 年 7 月 1 日，在设定的规划利用条件下，土地使用权性质为国有出让，设定的宗地红线外五通（给水、排水、通电、通讯及通路），宗地红线内场地平整，评估对象 2-3 为按现状收储补偿的土地，其土地用途为交通运输用地，设定的宗地剩余使用年限为 41.75 年，设定的容积率为 1.0，为正常的市场条件下的土地使用权市场价格。

3、评估范围仅以委托人及被评估人确认为准，未考虑委托人及被评估企业认定的清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

4、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的

因素都已在我们与委托人、被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

5、本次评估的评估结果基于《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》的前提下成立。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十一、 评估结论

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，对广州市黄埔区土地开发中心纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，主要采用市场比较法、基准地价系数修正法及剩余法评估，至评估基准日 2018 年 07 月 01 日，广州市黄埔区土地开发中心及广州港股份有限公司委托评估的广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目涉及的广州港股份有限公司拥有的位于广州市黄埔区长洲洪圣沙地段宗地编号为 1601-11-2 的用地面积 420,593.87 平方米交通运输用地在三旧改造前提下国有土地使用权、用地面积 8,267.12 平方米交通运输用地及用地面积 2,176.01 平方米交通运输用地共三宗国有土地，评估结论如下：

账面值为 RMB249,800,000.00 元，大写人民币贰亿肆仟玖佰捌拾万元整。

评估值为 RMB4,015,365,457.00 元，大写人民币肆拾亿壹仟伍佰叁拾陆万伍仟肆佰伍拾柒元整。

评估增值 RMB3,765,565,457.00 元，大写人民币叁拾柒亿陆仟伍佰伍拾陆万伍仟肆佰伍拾柒元整，增值率 1500%。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从 2018 年 07 月 01 日起至 2019 年 6 月 30 日止；

评估结论详细情况见《评估结果明细表》。

十二、 特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评

估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，对评估对象的土地使用权价值及房地产价值，我们引用了深圳市国土资源土地房地产资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09002 号）及《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09003 号）报告结论。估价报告详细描述如下：

1. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09002 号）出具日期为 2018 年 9 月 4 日，主要采用基准地价系数修正法及剩余法评估，评估结论如下：

项目 \ 估价方法	剩余法测算单价	基准地价系数修正法测算单价	地面单价 (元/m ²)	设定容积率	楼面单价 (元/m ²)
评估单价 (元/m ²)	27,480	15,248	23,810	2.0	11,905
权重	0.7	0.3			
土地价值 (元)	10,014,340,045.00				
评估值 (元)	4,005,736,018.00				

备注：以上评估值根据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）第十五条：“国有土地上旧厂房权属人申请由政府收回整宗土地的，可按同地段毛容积率 2.0 商业市场评估价的 40% 计算补偿款”进行补偿。

(1) 估价的前提条件和假设条件

- ①任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。
- ②土地持续利用，价值时点的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- ③土地价值不受任何附带债权关系带来的影响。
- ④估价对象在设定用途下得到最有效利用。
- ⑤本次估价结果是估价对象公开市场状态下正常市场前提下的价值。
- ⑥本次估价根据《评估委托合同》的要求，确定估价期日为二〇一八年七月一日。

⑦根据委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》（埔土开函〔2018〕203号）、《广州开发区国土规划局（黄埔

区国土规划局)关于广州港收储项目有关事宜的请示》(穗开国规报[2018]323号)及《区政府办公文办理情况复函》(办文[2018]818号)的相关批示,估价对象为符合城市更新改造要求的地块,拟采用城市更新政策进行收储补偿,依据《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》(穗府规(2017)6号)中第十五条的相关规定,结合《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017)的定义,设定估价对象用途为商服用地。

⑧根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》及《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》(穗国土规字(2017)229号)的相关规定,商业用途土地最高出让年限为40年,根据委托方的要求,土地剩余使用年限按法定最高出让年限进行设定,则为40年。

⑨根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市2017年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》(穗国土规字(2017)229号)的基准地价修正体系,本报告中商业用地采用的土地还原利率为7.43%。

⑩以上评估结果基于《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》的前提下成立。

(2) 需要特殊说明的事项

①土地权属等资料由委托方提供,估价对象具体位置由我司根据委托方提供的权属证明资料所载并根据委托方指示确认。

②对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项,委托方在委托估价时并未作特别说明的,在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下,本公司及估价人员不承担相关责任。

③本报告对估价对象内涉及的土地面积、土地用途、经济技术指标等是以委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》(埔土开函[2018]203号)、《广州开发区国土规划局(黄埔区国土规划局)关于广州港收储项目有关事宜的请示》(穗开国规报[2018]323号)、《区政府办公文办理情况复函》(办文[2018]818号)及《国有土地使用证》(穗府国用(2011)第01100080号)等相关资料结合《广州市人民政府关于提升城市

更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6号）及《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第133号）的相关规定进行设定的，如与相关部门核定的不一致，则估价结果需作相应的调整或重估。

④本次估价价格为土地使用权市场价格在规划指标及本报告地价定义下的土地使用权价值，未考虑其地上附着物对宗地价值的影响。

⑤本次估价，考虑到地下建筑面积不涉及计算容积率，因此估价结果未包括可能存在的地下建筑面积分摊的土地价值。

2. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第L09003号）出具日期为2018年09月04日，主要采用市场比较法及基准地价系数修正法评估，评估结论如下：

评估对象 2

项目 \ 估价方法	市场比较法测算单价	基准地价系数修正法测算单价	地面单价 (元/m ²)	设定容积率	楼面单价 (元/m ²)
评估单价 (元/m ²)	1,027	761	920	1.0	920
权重	0.6	0.4			
评估值 (元)	7,605,750.00				

评估对象 3

项目 \ 估价方法	市场比较法测算单价	基准地价系数修正法测算单价	地面单价 (元/m ²)	设定容积率	楼面单价 (元/m ²)
评估单价 (元/m ²)	1,027	790	930	1.0	930
权重	0.6	0.4			
评估值 (元)	2,023,689.00				

(1) 估价的前提条件和假设条件

- ①任何有关估价对象运作方式、程序符合国家、地方有关法律法规。
- ②土地持续利用，价值时点的土地市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- ③土地价值不受任何附带债权关系带来的影响。
- ④估价对象在设定用途下得到最有效利用。
- ⑤本次估价结果是估价对象公开市场状态下正常市场前提下的价值。

⑥本次估价根据《评估委托合同》的要求，确定估价日期为二〇一八年七月一日。

⑦根据委托方提供的《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 01100080 号）记载，估价对象所在宗地的土地用途为交通运输用地。本次估价，根据估价目的及委托方的要求，结合《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）的土地分类定义，设定估价对象用途为交通运输用地。

⑧本次估价，估价对象用途设定与产权证载一致为交通运输用地，故其土地使用权终止日期亦一致，则截至估价日期二〇一八年七月一日，设定的宗地剩余使用年限为 41.75 年。

⑨根据《广州市国土资源和规划委员会关于公布广州市 2017 年国有建设用地使用权基准地价成果的通告》（穗国土规字〔2017〕229 号）的基准地价修正体系，本报告中工业用地采用的土地还原利率为 5.04%。

（2）需要特殊说明的事项

①土地权属等资料由委托方提供，估价对象具体位置由我司根据委托方提供的权属证明资料所载并根据委托方指示确认。

②对于估价中可能存在影响估价结果的其他瑕疵事项，委托方在委托估价时并未作特别说明的，在估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本公司及估价人员不承担相关责任。

③本报告对估价对象内涉及的土地面积、土地用途、经济技术指标等是以委托方提供的《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》、《区土地开发中心关于征求审议洪圣沙地块、五村油库地块收储说明意见的函》（埔土开函〔2018〕203 号）、《广州开发区国土规划局（黄埔区国土规划局）关于广州港收储项目有关事宜的请示》（穗开国规报〔2018〕323 号）、《区政府办公文办理情况复函》（办文〔2018〕818 号）及《国有土地使用证》（穗府国用（2011）第 01100080 号）等相关资料结合《广州市人民政府关于提升城市更新水平促进节约集约用地的实施意见》（穗府规〔2017〕6 号）及《广州市城乡规划技术规定》（广州市人民政府令第 133 号）的相关规定进行设定的，如与相关部门核定的不一致，则估价结果需作相应的调整或重估。

④本次估价价格为土地使用权市场价格在规划指标及本报告地价定义下的土地使用权价值，未考虑其地上附着物对宗地价值的影响。

本次未考虑地上建筑物对土地价值的影响。

对于以上事项，评估师给予了足够的关注，并提请评估报告的使用者注意。

十三、 评估报告适用限制说明

（一）本评估报告仅用于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

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

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查、备案后方可正式使用；

（六）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（七）评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

十四、 评估报告日

本评估报告日为 2018 年 09 月 08 日。

深圳市国资源资产评估有限公司



2018年09月08日

法定代表人:

陈宏红

资产评估师:



资产评估师:



附件

1. 评估结果明细表
2. 委托方及被评估单位营业执照
3. 承诺函
4. 《国有土地使用权证》
5. 《摇珠结果告知书》
6. 《资产评估委托合同》
7. 委托人提供的其他资料
8. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09002号）
9. 《土地估价报告》（报告编号：深国资源穗终(2018)字第 L09003号）
10. 评估对象位置图
11. 评估对象照片
12. 评估机构资格证书复印件
13. 评估机构法人营业执照复印件
14. 签字资产评估师资格证书复印件

评估结果明细表

序号	项目名称	权属人	评估价值（元）	备注
1	黄埔区长洲洪圣沙地段 1601-11-2号地块	广州港股份有限公司	4,005,736,018.00	按“三旧改造”评估
2			7,605,750.00	现状评估
3			2,023,689.00	现状评估
合计			4,015,365,457.00	

备注：以上评估结果，基于《关于广州市黄埔区土地开发中心拟实施地块收储项目的评估说明》前提下成立。