

“三旧”改造完成条件下广州厚德物流
仓储有限公司的 100%股权咨询项目

咨询报告



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年一月

目 录

一、国家及广州市经济社会发展状况	3
1. 国内宏观经济形势	3
2. 广州市经济社会发展状况	6
二、国家及广州市房地产市场总体状况	9
1. 全国房地产市场状况	9
2. 广州市房地产市场总体状况	13
三、房地产市场政策	14
1. 国家房地产政策	14
2. 广州市房地产政策	16
四、厚德物流基本情况	17
五、厚德物流主要资产基本情况	17
1. 资产负债总体情况	17
2. 主要资产情况	18
六、所在区域因素分析	20
1. 广东地区	20
2. 从化区	22
七、厚德物流所在区域规划情况	23



八、厚德物流所在地未来规划情况.....	24
九、厚德物流所在区域住宅、商业成交价格情况	24
1. 标定地价情况.....	24
2. 近三年公开市场土地成交情况.....	25
十、咨询报告的主要依据	25
十一、咨询报告的前提及相关假设.....	26
十二、“三旧”改造完成条件下，厚德物流土地规划主要指标	27
十三、“三旧”改造完成条件下，项目方案假设	28
十四、不同方案的测算过程	30
十五、不同方案的敏感性分析.....	32
十六、不确定性分析	33
十七、“三旧”改造完成条件下，厚德物流 100%股权价格	35
十八、免责声明	35

“三旧”改造完成条件下广州厚德物流 仓储有限公司的 100%股权咨询项目

咨询报告

重庆隆鑫机车有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，对重庆隆鑫机车有限公司已转让广州厚德物流仓储有限公司 100%的股权假定在 2019 年 11 月 30 日满足“三旧”改造（“旧厂改造交由政府收回”）完成条件下广州厚德物流仓储有限公司 100%股权价格进行了相关分析、测算工作，现将分析过程及结果报告如下：

一、国家及广州市经济社会发展状况

1. 国内宏观经济形势

1.1 工业增幅上升，新兴产业发展持续加快

11 月份，全国规模以上工业增加值同比增长 6.2%，增速比上月加快 1.5 个百分点。1-11 月份，全国规模以上工业增加值增长 5.6%，增速与 1-10 月份持平。分经济类型看，11 月份，国有控股企业增加值增长 3.7%；股份制企业增长 7.0%，外商及港澳台商投资企业增长 3.2%；私营企业增长 8.9%，增速比上月加快 3.5 个百分点。制造业采购经理指数（PMI）分项指数中，生产指数、新订单指数和供应商配送时间指数分别为 52.6%、51.3%和 50.5%，

均高于临界点且均比上月有所回升。制造业生产经营活动预期指数为 54.9%，位于较高景气区间。

1.2 服务业稳中有升，现代服务业增势良好

11 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.8%，增速比上月上升 0.2 个百分点。信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业分别增长 16.3%和 11.8%，增速分别快于全国服务业生产指数 9.5 和 5.0 个百分点。1-11 月份，全国服务业生产指数同比增长 6.9%。11 月份，服务业商务活动指数为 53.5%，高于上月 2.1 个百分点，继续位于荣枯线以上，其中邮政业、住宿业、电信广播电视和卫星传输服务等行业商务活动指数均位于 58.0% 以上的较高景气区间。服务业业务活动预期指数为 60.6%，比上月上升 0.3 个百分点。

1-10 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 9.1%，其中战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业分别增长 12.0%、11.5%和 11.4%，分别快于全部规模以上服务业 2.9、2.4 和 2.3 个百分点；规模以上服务业企业实现营业利润同比增长 3.2%。

1.3 市场销售增速加快，实物商品网上零售占比继续提高

11 月份，社会消费品零售总额 38094 亿元，同比增长 8.0%，增速比上月加快 0.8 个百分点。其中，扣除汽车以外的社会消费品零售总额增长 9.1%。1-11 月份，社会消费品零售总额 372872 亿元，同比增长 8.0%。按经营单位所在地分，11 月份，城镇消费品零售额 32345 亿元，增长 7.9%；乡村消费品零售额 5748 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 4964 亿元，增长 9.7%；商品零售 33130 亿元，增长 7.8%。消费升级类商品较快增长。限额以上单位化妆品类、饮料类和通讯器材类商品分别增长 16.8%、13.0% 和 12.1%，增速分别快于全部社会消费品零售总额 8.8、5.0 和 4.1 个百分点。

1-11 月份，全国网上零售额 94958 亿元，同比增长 16.6%，增速比 1-10

月份提高0.2个百分点。其中,实物商品网上零售额76032亿元,增长19.7%,占社会消费品零售总额的比重为20.4%,比上年同期提高2.2个百分点。

1.4 投资增长平稳, 短板领域投资增长较快

1-11月份,全国固定资产投资(不含农户)533718亿元,同比增长5.2%,增速与1-10月份持平。分领域看,基础设施投资同比增长4.0%,制造业投资增长2.5%,房地产开发投资增长10.2%。全国商品房销售面积148905万平方米,同比增长0.2%;商品房销售额139006亿元,增长7.3%。分产业看,第一产业投资下降0.1%,第二产业投资增长2.4%,第三产业投资增长6.7%。民间投资303786亿元,增长4.5%。1-11月份,高技术产业投资同比增长14.1%,快于全部投资8.9个百分点。

1.5 就业形势总体稳定, 调查失业率持平

1-11月份,全国城镇新增就业1279万人,完成全年目标任务的116.3%。11月份,全国城镇调查失业率为5.1%,其中25-59岁人口调查失业率为4.6%,31个大城市城镇调查失业率为5.1%,均与上月持平。全国企业就业人员周平均工作时间为46.7小时,同比增加0.5个小时。

1.6 居民消费价格同比涨幅扩大, 工业生产者出厂价格降幅收窄

11月份,全国居民消费价格同比上涨4.5%,涨幅比上月扩大0.7个百分点;环比上涨0.4%,涨幅比上月回落0.5个百分点。分类别看,食品烟酒价格同比上涨13.9%,衣着上涨1.1%,居住上涨0.4%,生活用品及服务上涨0.4%,交通和通信下降2.8%,教育文化和娱乐上涨1.7%,医疗保健上涨2.0%,其他用品和服务上涨4.5%。在食品烟酒价格中,粮食价格上涨0.7%,猪肉上涨110.2%,鲜菜上涨3.9%,鲜果下降6.8%。扣除食品和能源价格后的核心CPI上涨1.4%。1-11月份,全国居民消费价格同比上涨2.8%。

11月份,全国工业生产者出厂价格同比下降1.4%,降幅比上月收窄0.2

个百分点，环比下降 0.1%。工业生产者购进价格同比下降 2.2%，环比下降 0.1%。1-11 月份，工业生产者出厂价格同比下降 0.3%，工业生产者购进价格下降 0.7%。

1.7 进出口由降转升，贸易结构进一步优化

11 月份，货物进出口总额 28614 亿元，同比增长 1.8%，上月为下降 0.4%。其中，出口 15678 亿元，同比增长 1.3%；进口 12936 亿元，增长 2.5%。进出口相抵，贸易顺差 2742 亿元。1-11 月份，货物进出口总额 285048 亿元，增长 2.4%。其中，出口 155550 亿元，增长 4.5%；进口 129498 亿元，同比持平。贸易结构继续优化。一般贸易进出口增长 4.8%，占进出口总额的比重为 59.2%，比上年同期提高 1.4 个百分点。民营企业进出口增长 10.4%，占进出口总额的比重为 42.5%，比上年同期提高 3.1 个百分点。规模以上工业企业实现出口交货值 112311 亿元，同比增长 1.5%。

2. 广州市经济社会发展状况

2.1 主要产业稳步发展，供给能力不断提升

工业生产稳中有升。1-11 月，全市实现规模以上工业增加值为 4102.66 亿元，同比增长 4.7%，增速比前三季度提升 0.3 个百分点。三大支柱产业合计总产值同比下降 0.2%，降幅比前三季度收窄 0.3 个百分点。其中汽车制造业下降 2.8%，降幅与前三季度持平；电子产品制造业增长 4.5%，增速比前三季度提高 1.3 个百分点；石油化工制造业增速增长 1.2%。燃气生产和供应业，非金属矿物制品业，有色金属冶炼及压延加工业等行业表现较好，产值增速分别为 37.1%、34.9% 和 16.3%。

规模以上服务业保持较快增长。1-10 月，规模以上服务业实现营业收入 10033.60 亿元，增长 12.3%。其中行业规模较大的信息传输、软件和信息技术服务业，交通运输、仓储和邮政业，租赁和商务服务业营业收入分别增长 16.5%、9.2% 和 12.4%。与社会民生科技相关的水利环境和公共设施

管理、卫生和社会工作、文化体育和娱乐业、科学研究和技术服务业等四个行业营业收入均保持两位数增长。

交通运输业总体平稳。1-11月，全市客货运输增长保持稳定，其中铁路、航空客运量增长良好，分别增长10.0%、8.3%，铁路、公路货运周转量增长稳定，分别增长10.3%、7.6%；机场旅客吞吐量增长5.2%。广州港口完成货物吞吐量57227.10万吨，增长11.2%；完成集装箱吞吐量2117.83万TEU，增长5.9%。

2.2 三大需求稳中提质，转型升级步伐加快

投资增长较快。1-11月，全市固定资产投资同比增长18.4%。投资三大领域持续快速增长，其中基础设施投资、工业投资、房地产开发投资分别增长29.2%、11.2%和16.6%。国有投资、民间投资分别增长38.0%和31.3%。大项目完成投资情况较好，完成投资超十亿元的项目共126个，比上年同期增加32个，完成投资同比增长17.5%，占全市投资的比重为51.5%。社会民生领域投资持续加大，教育投资增长1.0倍，居民服务、修理和其他服务业投资增长20.4倍，公共管理、社会保障和社会组织投资增长2.4倍。消费市场表现较好。1-11月，全市社会消费品零售总额9115.30亿元，同比增长8.0%。健康、品质消费类商品增势良好，限额以上中西药品类、金银珠宝类、化妆品类商品零售额分别增长35.0%、30.2%、13.4%。限额以上日用品类、文化办公用品类零售额分别增长18.8%、8.1%。

外贸结构不断优化。1-11月，全市商品进出口总值8757.4亿元，同比下降1.6%。其中，出口4505.5亿元，下降11.4%；进口4251.9亿元，增长11.5%。贸易方式结构进一步优化，高新技术产品出口758.2亿元，占商品出口总值的比重为16.8%，比去年同期提升1.3个百分点。全市规模以上工业企业实现出口交货值2446.90亿元，同比增长2.1%。1-11月，外商直接投资实际金额为67.51亿美元，同比增长8.0%。

2.3. 发展质量稳步提升，风险防范能力增强

减税降费成效显著，1-11月，全市完成一般公共预算收入 1534.26 亿元，同比增长 3.2%，比前三季度提高 0.4 个百分点。其中，税收收入 1189.34 亿元，同比微增 1.4%。税收收入中增值税、企业所得税和个人所得税分别增长 0.8%、1.9%和下降 31.4%，比去年同期分别回落 2.4 个、9.8 个和 47.8 个百分点。

财政支出结构优化。1-11月，全市完成一般公共预算支出 2458.92 亿元，同比增长 14.7%。其中，节能环保、科学技术和教育支出增长较快，分别增长 1.1 倍、33.2%和 25.0%，提前完成年初预算目标。

金融市场持续稳健。11月末，全市金融机构本外币存款余额 59210.10 亿元，同比增长 12.4%，增速比 9 月末提升 2.5 个百分点。金融机构本外币贷款余额 46557.05 亿元，增长 16.2%，增速比 9 月末回落 0.1 个百分点；非金融企业及机关团体贷款增长 17.4%，其中，中长期贷款增长 16.8%，增速快于短期贷款 9.9 个百分点。

价格水平保持稳定。1-11月，城市居民消费价格（CPI）同比上涨 3.1%，涨幅与 1-10 月持平；工业生产者购进价格（IPI）和工业生产者出厂价格（PPI）持续下降，同比分别下降 1.3%和 0.9%。

2.4 新兴动能加速发展，集聚育新成效显著

新产业新动能不断积聚。1-11月，高技术制造业中的医疗器设备及仪器制造业产值增长 58.4%，航空、航天器及设备制造业产值增长 14.7%；重点培育成长的生物药品制造业、智能消费设备制造业产值分别增长 22.5%和 16.7%。先进制造行业中的仪器仪表制造业产值增长 65.4%，铁路船舶航空航天、医药制造业、专用设备、通用设备制造业产值分别增长 15.5%、7.8%、7.4%和 6.9%。传统行业转型升级持续推进，健康时尚类的化妆品制造业产值增长 19.8%；智能化、个性定制类的家用电力器具稳定增长，增速为 8.0%。

新业态新模式持续活跃。网络零售较快增长，1-11月，全市限额以上

批发和零售业实物商品网上零售额 1237.55 亿元，同比增长 13.5%，快于全市社会消费品零售增速 5.5 个百分点；网络订餐高位增长，限额以上住宿餐饮企业通过公共网络实现的餐费收入同比增长 41.0%，快于全市住宿餐饮业零售额增速 33.0 个百分点。网络经济活跃，带动快递业务量增长 25.8%。保税物流新业态发展迅速，保税物流进出口总值达 1002.9 亿元，增长 25.1%，占全市进出口比重达 11.5%。

新技术新产品增长迅猛。1-11 月，规模以上高新技术产品产值占全市规模以上工业的比重为 48.7%，同比提升 0.4 个百分点。新能源汽车继续保持高速产出，产量增长 1.1 倍。新一代信息技术产品产量增势良好，液晶显示屏产量增长 13.7%；智能手表、智能手机、智能手环等符合消费潮流的智能化产品增长加快，产量分别增长 3.4 倍、1.7 倍和 20.0%；平板电脑、移动通信手持机（手机）、电子计算机整机等电子产品产量也保持稳定增长，分别增长 51.3%、71.1%和 42.6%；新材料产品中锂离子电池产量增长 32.3%；医疗仪器设备及器械增长 16.5%。

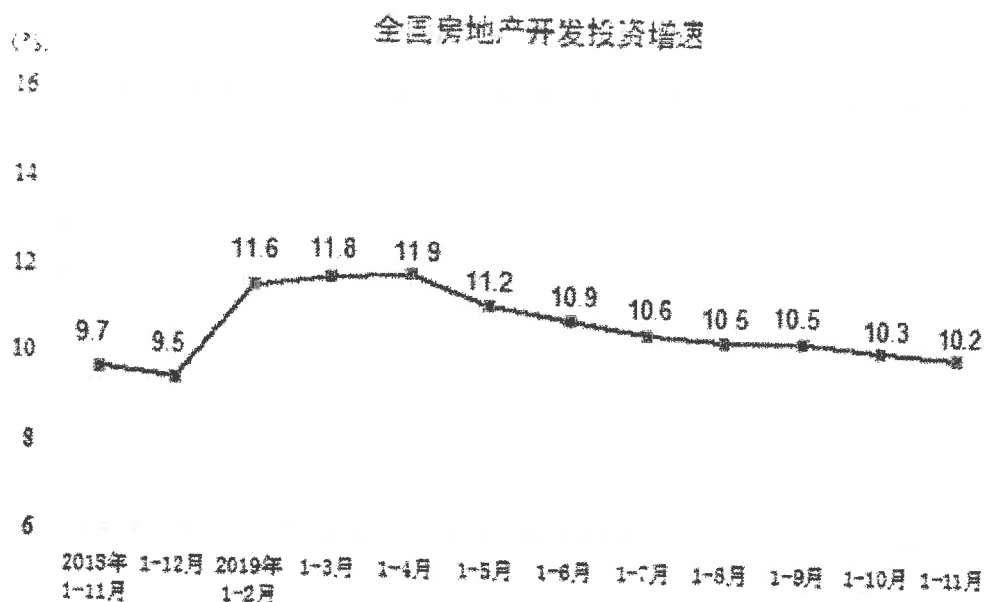
总体上来看，国家及广州市经济社会发展状况处于稳中有升，稳中向好的趋势。

二、国家及广州市房地产市场总体状况

1. 全国房地产市场状况

1.1 房地产开发投资完成情况

2019 年 1—11 月份，全国房地产开发投资 121265 亿元，同比增长 10.2%，增速比 1—10 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅投资 89232 亿元，增长 14.4%，增速回落 0.2 个百分点。



1—11 月份，东部地区房地产开发投资 63770 亿元，同比增长 8.3%，增速比 1—10 月份回落 0.1 个百分点；中部地区投资 25102 亿元，增长 9.7%，增速回落 0.3 个百分点；西部地区投资 27455 亿元，增长 15.3%，增速回落 0.4 个百分点；东北地区投资 4939 亿元，增长 8.9%，增速回落 0.6 个百分点。

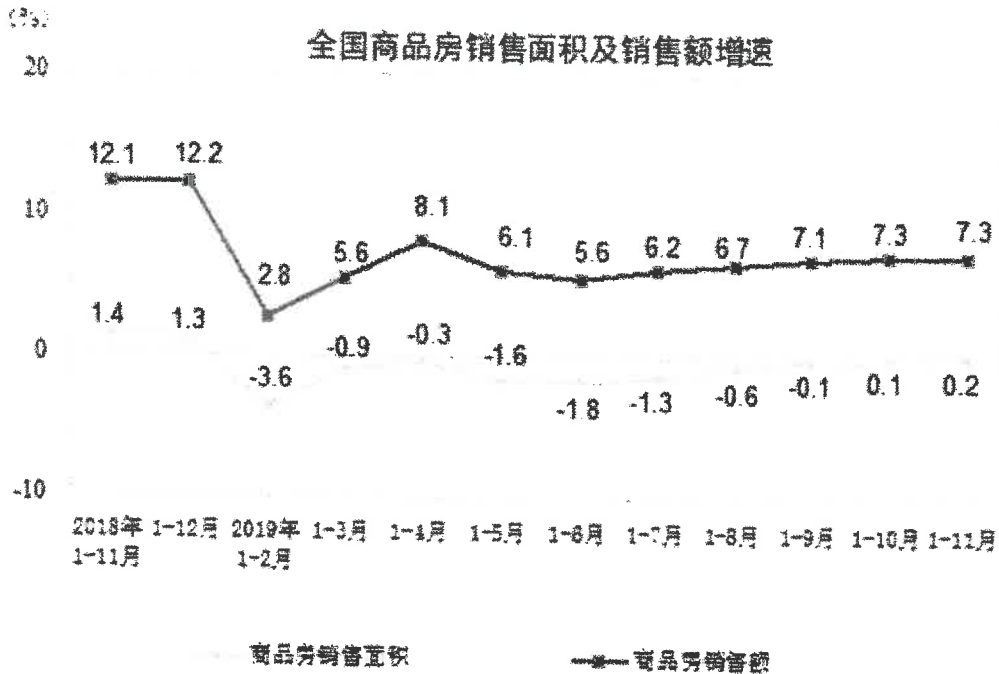
1—11 月份，房地产开发企业房屋施工面积 874814 万平方米，同比增长 8.7%，增速比 1—10 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅施工面积 613566 万平方米，增长 10.1%。房屋新开工面积 205194 万平方米，增长 8.6%，增速回落 1.4 个百分点。其中，住宅新开工面积 151447 万平方米，增长 9.3%。房屋竣工面积 63846 万平方米，下降 4.5%，降幅收窄 1.0 个百分点。其中，住宅竣工面积 45274 万平方米，下降 4.0%。

1—11 月份，房地产开发企业土地购置面积 21720 万平方米，同比下降 14.2%，降幅比 1—10 月份收窄 2.1 个百分点；土地成交价款 11960 亿元，下降 13.0%，降幅收窄 2.2 个百分点。

1.2 商品房销售和待售情况

1—11 月份，商品房销售面积 148905 万平方米，同比增长 0.2%，增速

比 1—10 月份加快 0.1 个百分点。其中，住宅销售面积增长 1.6%，办公楼销售面积下降 11.9%，商业营业用房销售面积下降 14.1%。商品房销售额 139006 亿元，增长 7.3%，增速持平。其中，住宅销售额增长 10.7%，办公楼销售额下降 11.3%，商业营业用房销售额下降 13.5%。



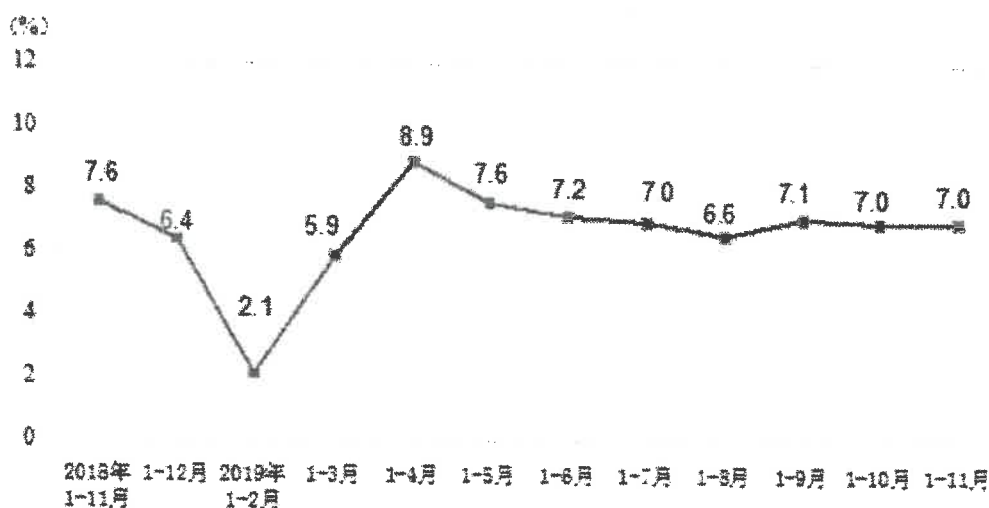
1—11 月份，东部地区商品房销售面积 58394 万平方米，同比下降 1.3%，降幅比 1—10 月份收窄 0.8 个百分点；销售额 73341 亿元，增长 7.1%，增速加快 0.3 个百分点。中部地区商品房销售面积 42441 万平方米，下降 0.3%，1—10 月份为增长 0.6%；销售额 30314 亿元，增长 5.6%，增速回落 1.2 个百分点。西部地区商品房销售面积 41238 万平方米，增长 3.8%，增速持平；销售额 29943 亿元，增长 10.6%，增速加快 0.5 个百分点。东北地区商品房销售面积 6832 万平方米，下降 4.5%，降幅收窄 0.5 个百分点；销售额 5408 亿元，增长 3.4%，增速加快 0.1 个百分点。

11 月末，商品房待售面积 49221 万平方米，比 10 月末减少 102 万平方米。其中，住宅待售面积减少 92 万平方米，办公楼待售面积增加 15 万平方米，商业营业用房待售面积增加 4 万平方米。

1.3 房地产开发企业到位资金情况

1—11 月份，房地产开发企业到位资金 160531 亿元，同比增长 7.0%，增速与 1—10 月份持平。其中，国内贷款 23013 亿元，增长 5.5%；利用外资 161 亿元，增长 57.5%；自筹资金 52511 亿元，增长 3.7%；定金及预收款 54482 亿元，增长 10.0%；个人按揭贷款 24395 亿元，增长 13.9%。

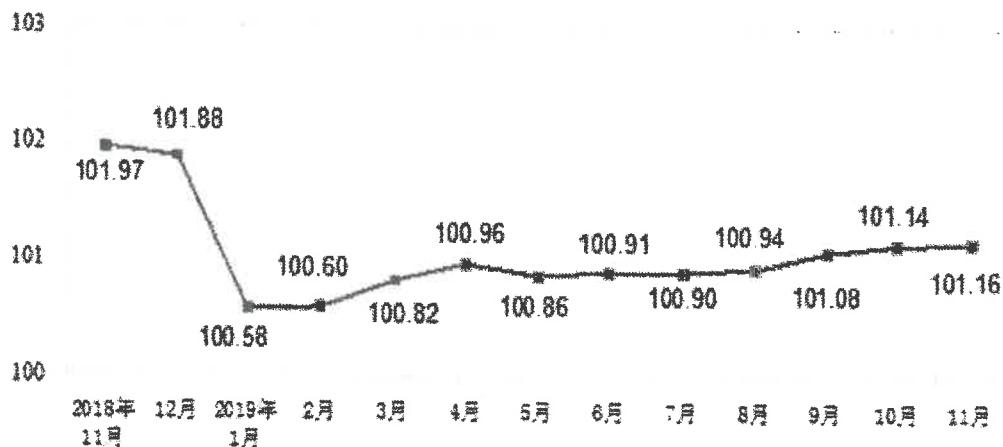
全国房地产开发企业本年到位资金增速



1.4 房地产开发景气指数

11 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.16，比 10 月份提高 0.02 点。

国房景气指数



2. 广州市房地产市场总体状况

2.1 广东省房地产开发投资完成情况

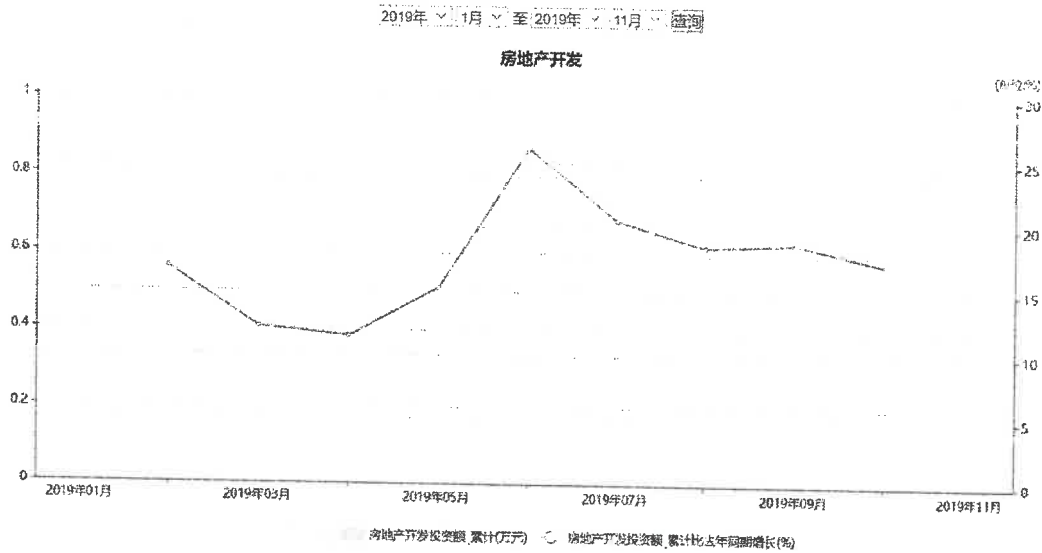
2019年1-11月，广东房地产开发企业投资增速平稳，商品房销售面积降幅进一步收窄。

房地产开发投资增长平稳。1-11月，房地产开发企业完成投资14343.82亿元，同比增长11.0%。按工程用途分，办公楼投资增长15.8%，增幅比1-10月提高1.9个百分点；商业营业用房投资增长4.7%，增幅比1-10月提高0.8个百分点；商品住宅投资增长12.3%，增幅比1-10月回落0.3个百分点；其他投资增长6.7%，增幅比1-10月回落1.0个百分点。从区域看，1-11月，珠三角核心区和北部生态发展区房地产投资分别增长12.6%和5.9%，增幅与1-10月持平；沿海经济带（东西两翼）增长3.5%，增幅比1-10月回落1.8个百分点。

商品房销售面积降幅收窄。1-11月，商品房销售面积同比下降0.9%，降幅比1-10月收窄1.2个百分点。其中，商品住宅销售面积增长0.5%，今年以来首次实现正增长，增幅比1-10月提高1.2个百分点。分区域看，1-11月，珠三角核心区增长3.0%，增幅比1-10月提高1.1个百分点；沿海经济带和北部生态发展区分别下降7.8%和8.2%，但降幅分别比1-10月收窄1.8个和0.9个百分点。

2.2 广州市房地产开发投资完成情况

合富研究院的监测数据显示，2019年1-11月，广州各区商品住宅网签量774万平方米，成交金额2194亿元，成交均价28367元/平方米，与2018年同期相比分别小幅上升2%、5%及3%。



2019年，广州一手住宅网签量比二手高出近3万套。合富研究院的统计数据显示，2019年1-11月，通过中介促成的二手住宅网签量仅为48579套，同比下降32%。

三、房地产市场政策

1. 国家房地产政策

1.1 深入推进新型城镇化

城镇化背负着扩大内需、拉动增长的重任，因此未来一段时间内城镇化仍是重要工作，新型城镇化则突出集约资源实现城乡基础设施一体化和公共服务的均衡发展。

1.2 坚持以中心城市引领城市群发展

长三角、珠三角等城市群迎来新的发展机会。区域内城市能够通过空间集聚实现经济协同发展和重新平衡布局的过程，城市之间不会有很大的经济落差，加强合作也可以消除市场壁垒和体制障碍，尤其对核心城市周边的中小城市将迎来更多政策利好。

1.3 更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体

系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展

“改革完善住房市场体系和保障体系”，住房市场体系是完整的一套机制，除了买卖之外还有租赁等多维度供应渠道。虽然未提到购租并举，但此前的工作会延续下去。政府保障是“托底”，即可以保障民生也可以减轻市场化层面的压力。“落实城市主体责任”和“促进房地产市场平稳健康发展”都是这两年出现的高频词，楼市分化现象明显，各地情况不一样，尽管“去库存”任务基本完成，但是有些城市还有去化难的压力，相反有的城市尽管出了调控政策，但余温未散，因此调控责任主体下放到地方，各地对原有调控举措进行微调将是普遍现象。房价过快上涨不是“稳”，过快下跌同样也不是“稳”。去年 10 多个调控不力的城市被住建部约谈，今后调控不力的城市很有可能继续被问责。

1.4 继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求

今年工作任务继续推进保障房和棚改工作，一方面可以满足居民对基本生活的需求，另一层面可以维持投资力量，不至于让投资增速降得太快，旧改、棚改带来的需求释放也可以维持住市场需求。预计今年一些调控政策不会松动的热点城市或加快旧改步伐，应对楼市持续降温。

1.5 健全地方税体系，稳步推进房地产税立法

“房地产税”对长效机制的建设和完善，对稳定市场预期有积极作用，也是楼市政策中绕不过去的坎。从表述来看，讲究“稳”，说明短期内不会出台，即稳定当前市场情绪，也稳定市场预期。2019 年经济增长目标定在 6-6.5% 的区间内，说明经济增长略有放缓是可以接受的，市场也不必期待大尺度利好刺激。当然房地产稳定对经济稳增长的作用也是积极的，在这种背景下今年房地产调控政策以“稳”为主。

2. 广州市房地产政策

2.1 进一步完善住房限购政策

本市户籍居民家庭继续执行限购 2 套住房（含新建商品住房和二手住房，下同）的政策；本市户籍成年单身（含离异）人士在本市限购 1 套住房。非本市户籍居民家庭能提供购房之日前 5 年在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明的，在本市限购 1 套住房，非本市户籍居民家庭不得通过补缴个人所得税缴纳证明或社会保险缴纳证明购买住房。从化、增城区按现行政策执行。境外机构和个人购房，严格按照现行有关政策执行。

2.2 进一步完善差别化住房信贷政策

经省市场利率定价自律机制研究通过，对我市差别化住房信贷政策作以下要求：居民家庭名下在本市无住房且无住房贷款（含商业性住房贷款和公积金住房贷款，下同）记录的，继续执行购房首付款比例最低 30% 的政策；居民家庭名下在本市无住房但有住房贷款记录的，购买普通商品住房首付款比例不低于 40%，购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%；居民家庭在本市拥有 1 套住房且无贷款记录的，或拥有 1 套住房且贷款已还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于 50%；居民家庭在本市拥有 1 套住房且贷款未还清的，购买普通商品住房首付款比例不低于 70%。居民家庭在本市拥有 1 套住房，购买非普通商品住房首付款比例不低于 70%。

2.3 严厉打击“首付贷”等违规行为

商业银行、小额贷款机构、互联网金融机构、信托投资公司等各类金融业务经营者，不得对购房首付款发放贷款或变相发放贷款。

2.4 加大市场监管力度

严厉查处房地产市场违法违规行为，从严查处各类住房骗购行为，对提供虚假购房资料骗购住房的，不予办理房地产登记；对教唆、协助购房人伪造证明材料、骗取购房资格的中介机构，责令停业整顿，并严肃处理相关责任人，情节严重的追究当事人法律责任。

四、厚德物流基本情况

1. 公司名称：广州厚德物流仓储有限公司（以下简称“厚德物流”）
2. 企业性质：有限责任公司(法人独资)
3. 注册地址：广州市从化区温泉镇温泉大道 688 号
4. 法定代表人：田进
5. 注册资本：19,633 万元人民币
6. 成立日期：2018 年 10 月 16 日
7. 股权结构：重庆隆鑫机车有限公司持股 100%
8. 经营范围：其他仓储业(不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储)；道路货物运输代理；国际货运代理；仓储代理服务；房屋租赁；运输货物打包服务；物流代理服务；航空货运代理服务；铸造机械制造；机械零部件加工；国际快递业务；跨省快递业务；省内快递业务；代理国际快递(邮政企业专营业务除外)。

五、厚德物流主要资产基本情况

1. 资产负债总体情况

根据厚德物流申报的未经审计的财务报表，截至 2019 年 11 月 30 日，厚德物流资产总额为 19,522.88 万元，负债总额为 -311.58 万元，所有者权益为 19,834.46 万元。

2. 主要资产情况

根据咨询人员现场勘查，厚德物流不动产位于从化区温泉镇温泉大道 688 号、从化区温泉镇云星村 105 国道边的 2 宗相邻土地，委估资产现作为生产厂房、仓库、办公楼及员工宿舍使用。具体情况如下：

2.1 房屋建筑物

厚德物流房屋建筑物合计 35 项，面积共 64,361.50 平方米，其中，已办产权证面积 28,746.50 平方米，未办证面积 35,615.00 平方米。具体情况如下表：

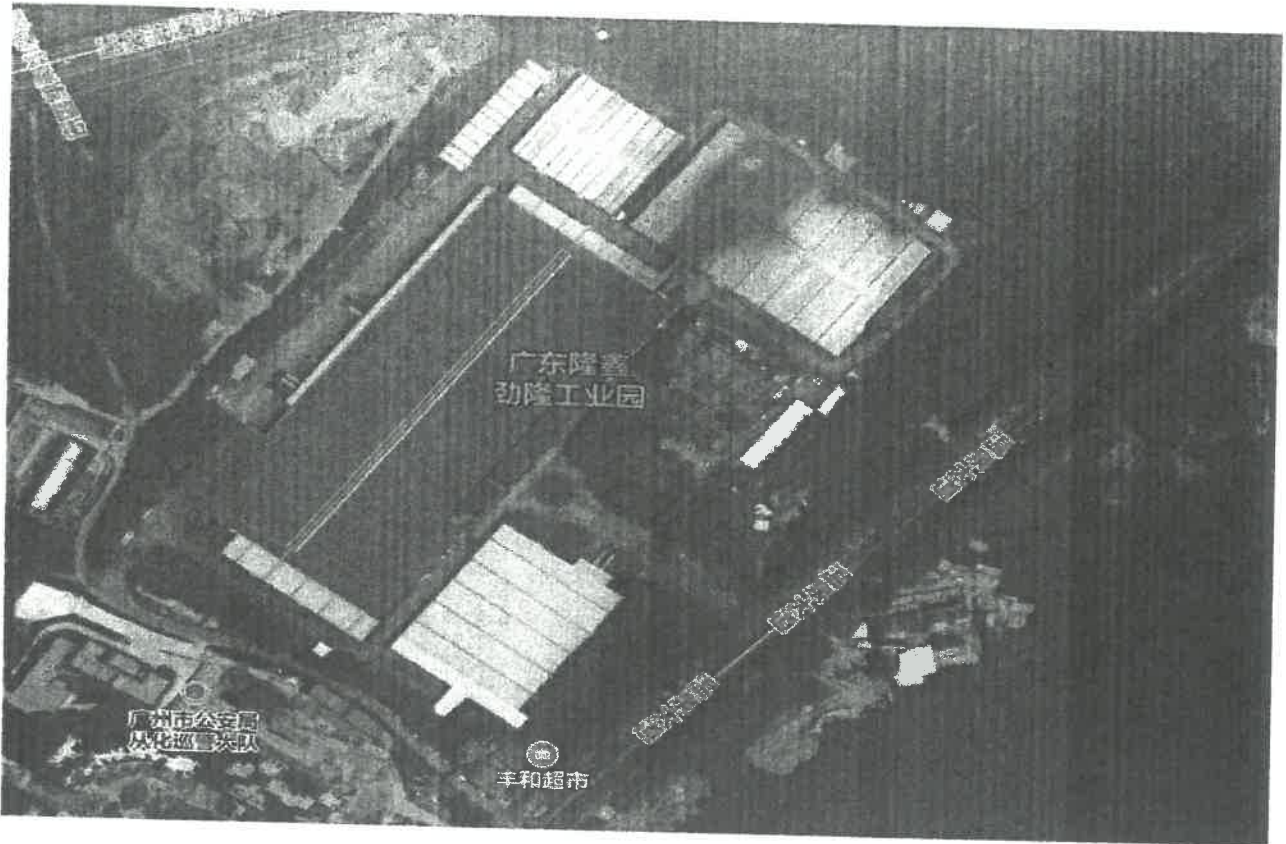
序号	产权证	名称	结构	建成年代	面积	使用权类型	土地用途
1	粤房地证字第 C4850672 号	一期厂房(整车车间)及办公楼	钢混	2007/8	28,746.50	出让	工业
2	未办理	二期实验楼	钢混	2008/11	1,040.00	出让	工业
3	未办理	一期大门站房	混合	2008/01	94.00	出让	工业
4	未办理	一期宿舍楼及食堂	钢混	2008/01	4,800.00	出让	工业
5	未办理	三期出口散件库及扩建车间一、二	钢混	2011/11	10,250.00	出让	工业
6	未办理	二期库房(丙、戊类)	钢结构	2008/11	4,965.00	出让	工业
7	未办理	二期厂房(车架车间)及办公楼	钢混、钢结构	2008/11	11,268.00	出让	工业
8	未办理	二期宿舍楼	钢混	2008/11	3,198.00	出让	工业
合计					64,361.50		

2.2 土地使用权

厚德物流的土地使用权合计 2 宗，面积共 101,073.80 平方米。具体情况如下表：

序号	1	2
出让合同记载土地使用权受让人	广州厚德物流仓储有限公司	广州厚德物流仓储有限公司
位置	从化区温泉镇温泉大道 688 号	从化区温泉镇云星村 105 国道边
房地产权证	粤(2019)广州市不动产权第 09214499 号	粤(2019)广州市不动产权第 09215810 号
宗地面积 (m ²)	88129.2	12944.6
宗地编号		
出让合同记载用途	工业用地	工业用地
评估设定用途	工业用地	工业用地

2.3.2 厚德物流工业厂房现状



六、所在区域因素分析

1. 广东地区

1.1 城市资源状况：广州市是一座具有两千多年历史的文化名城，是广东省的省会城市，广东省的政治、经济、文化中心和我国对外经济文化交流的重要枢纽。

1.2 地理位置

广州市地处中国大陆南方，广东省的中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠江流域下游入海口。其范围是东经 112 度 57 分至 114 度 3 分，北纬 22 度 26 分至 23 度 56 分。东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门特别行政区相望。

1.3 地形地貌

广州市土地类型多样，适宜性广，地形复杂。地势自北向南降低，最高峰为北部从化区与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山区；中部为丘陵盆地；南部是沿海冲积平原，系珠江三角洲的组成部分。由于受各种自然因素的互相作用，形成多样的土地类型。根据土地垂直地带可划分为以下几种：(1)中低山地。是海拔 400 米—500 米以上的山地，主要分布在广州市的东北部，一般坡度在 20 度—25 度以上，成土母质以花岗岩和砂页岩为主。这类土地是重要的水源涵养林基地，宜发展生态林和水电。(2)丘陵地。是海拔 400 米—500 米以下垂直地带内的坡地，主要分布在地、盆谷地和平原之间，在增城市、从化区、花都区以及市区东部、北部均有分布，成土母质主要由砂页岩、花岗岩和变质岩构成。这类土地可作为用材林和经济林生长基地。(3)岗台地。是相对高程 80 米以下，坡度小于 15 度的缓坡地或低平坡地。主要分布在增城市、从化区和白云、黄埔两区，番禺区、花都区、天河区亦有零星分布，成土母质以堆积红土、红色岩系和砂页岩为主。这类土地可开发利用为农用地，也很适宜种水果、经济林或牧草。(4)冲积平原。主要有珠江三角洲平原，流溪河冲积的广花平原，番禺区和南沙区沿海地带的冲积、海积平原，土层深厚，土地肥沃，是广州市粮食、甘蔗、蔬菜的主要生产基地。(5)滩涂。主要分布在南沙区南沙、万顷沙、新垦镇沿海一带。

1.4 气候水文

广州地处珠江三角洲，濒临南海，海洋性气候特征特别显著，具有温暖多雨、光热充足、温差较小、夏季长、霜期短等气候特征。由于水热同期，极利于作物的生长，因此，广州盛产荔枝、香蕉、芒果、龙眼、杨桃、木瓜等岭南佳果，而且一年四季均可种植蔬菜。但同时广州的自然灾害也较频繁，台风、暴雨、寒潮、雷电、雾霾等灾害性天气，常给广州的工农业生产、交通运输和市民生活带来不利影响。

广州市地处南方丰水区，境内河流水系发达，大小河流(涌)众多，水域面积广阔，集雨面积在 100 平方公里以上的河流共有 22 条，老八区主要

河涌有 231 条、总长 913 公里，不仅构成独特的岭南水乡文化特色，也对改善城市景观、维持城市生态环境的稳定起到突出的作用。

2. 从化区

厚德物流的不动产位于从化区温泉镇，从化区地处广东省中部，广州市东北面，珠江三角洲到粤北山区的过渡带，属广州市县级区。区境东面与龙门县、增城区接壤，南面跟广州郊区毗邻，西面和清远区、花都区交界，北面同佛岗、新丰县相连。周边拥有多条公交线路；水、电、气、讯等市政基础配套设施；周边拥有餐饮、学校等公共配套设施。

2.1 区域概况

从化区地处广东省中部，广州市东北面，珠江三角洲到粤北山区的过渡带，属广州市县级区。区境东面与龙门县、增城区接壤，南面跟广州郊区毗邻，西面和清远区、花都区交界，北面同佛岗、新丰县相连。全区总面积 1974.5 平方公里。境内西北到东南最长直线距离约 45 公里，东北到正南边最大距离 80 公里。

2.2 地形特征

从化区属半山区。区东北部以山地、丘陵为主，中南部以丘陵、谷地为主，西部以丘陵、台地为主。区内最高点为良口的天堂顶，海拔 1210 米，是从化区东部与龙门县的分界山。最低点为太平的太平村，海拔 16.2 米。区街口街（区政府大院），海拔 31 米。境内川流纵横，主要有流溪河、琶江河和莲麻河，年均水量 22.7 亿立方米。

2.3 气候特征

从化区属南亚热带季候风气候，气候温和，雨量充沛。年平均气温 19.5—21.4 摄氏度，年平均雨量 1800—2200 毫米。日极端气温记录为 38.1 摄氏度和零下 7 摄氏度。四季特征为春季冷暖多变，阴湿多雨，有“倒春寒”；夏季晴多温高，时有大风和暴雨；秋季气爽少雨，常遇干旱和“寒露风”；冬季多晴天，气候干燥，常见霜冻。气象灾害有水灾、旱灾、低温冷害、大风和冰雹等。

2.4 交通条件

近年来，从化区不断加强交通基础设施建设，加快完善以快速路、高速公路、轨道交通等多种交通方式高效衔接的现代交通运输网络，“对内通达、对外畅通”的交通格局正在逐步形成。目前，地铁 14 号线建设顺利推进，多条过境高速公路正在施工，区内从化大道、北星路、从化大桥等重点工程也加速推进，这些项目建成后，将极大改善全区交通条件，助推全区经济社会各项事业加速发展。

七、厚德物流所在区域规划情况

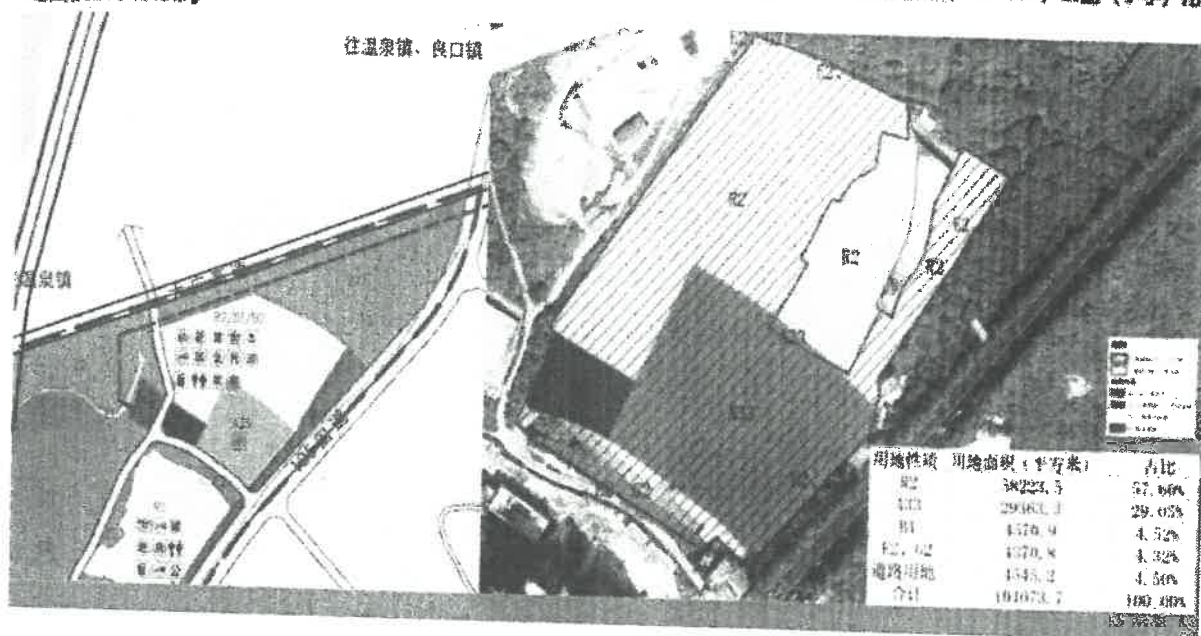
随着粤港澳大湾区规划的出台和广州城市扩容进程的深化，从化区将在地铁建设、路网布局、区域发展上有所突破，一方面地铁 14 号线的建设，让从化拉近与广州主城区的距离；另一面则是从化传统城区需要向外围突破，随之而来的便是从化中心城区迎来的全新机遇。

《从化区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》已将九里步片区改造列为中心城区重点更新改造项目；根据广州市从化区国土资源和规划局公示的《从化区九里步片区控制性详细规划》，其本次控规范围位于从化区江埔街西北部、温泉镇西南部，东至 105 国道，西侧紧邻流溪河，南至规划环球北路，北侧接温泉风景区。总用地面积约 2.35 平方公里。规划定位：生态文明人居示范区。规划规模：规划居住人口 4.3 万，城市建设用地面积约 143.9h m²。规划结构：一轴两带三廊三组团，以 105 国道城镇发展轴，联动文化教育与宜居组团、滨水居住组团和休闲居住组团，实现片区功能优化提升。构建流溪滨水休闲带和综合服务带，提升片区宜居品质。打通东西向健康生态走廊构建山水交融的城区环境。

八、厚德物流所在地未来规划情况

根据《从化区九里步片区控制性详细规划》，厚德物流所在地纳入了该控制性详细规划，其规划用途如下图：

项目用地位于《从化区九里步片区控制性详细规划》范围内，该控规于2017年7月经广州市人民政府批准实施。根据项目用地红线及控规的覆盖情况，经我方初步套图，用地范围内控规为二类居住用地的面积约58223.5㎡，商业用地面积4570.9㎡，公配（小学）用地面积29363.3㎡。



九、厚德物流所在区域住宅、商业成交价格情况

1. 标定地价情况

广州市人民政府批准，广州市于2019年7月1日起实施基准日为2019年1月1日的城镇国有建设用地标定地价成果。标定地价是政府为管理需要确定的，标准宗地在现状开发利用、正常市场条件、法定最高使用年期或政策规定年期下，某一估价期日的土地权利价格。

本次咨询报告对厚德物流所在区域广州市从化区的住宅、商业用地的标定地价进行了统计分析，纳入城镇国有建设用地标定地价成果的住宅用地共计5宗，楼面地价最低值为5157元/平方米、最高值为8509元/平方

米、平均值 6846 为元/平方米。商用用地只有一宗，楼面地价为 2921 元/平方米。

2. 近三年公开市场土地成交情况

(1) 住宅用地

厚德物流所在区域广州市从化区, 近三年的住宅用途的土地挂牌共计 7 宗, 成交均价为 7100 元/平方米、最高值为 8479 元/平方米、最低值为 3672 元/平方米。

序号	成交时间	城市	土地 (宗)	成交楼面价 (元/平方米)	平均楼面地价 (元/平方米)
1	2019 年	从化区	2	7000-7201	7100
2	2018 年	从化区	3	3672-8100	6591
3	2017 年	从化区	2	7250-8479	7864
4	2017-2019 年	从化区	7	3672-8479	7100

(2) 商业用地

从化区近三年没有商业用地挂牌并成交。

十、咨询报告的主要依据

1. 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》(穗府办规〔2019〕5号);
2. “对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”;
3. 《广州市公布城镇国有建设用地标定地价成果》;
4. 厚德物流提供的营业执照、公司章程;

5. 厚德物流提供的不动产权证；
6. 厚德物流提供的其他产权证明文件和资料；
7. 咨询人员查询的公开市场类似土地成交价格资料；
8. 咨询人员查询的公开市场从化区新房及二手房成交价格资料；
9. 中国城市地价动态监测网公布的广州市近年来地价指数信息；
10. 国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；
11. 中国人民银行公布的存贷款利率；
12. 相关税收法规及税率；
13. 《广州市基准地价》；
14. 咨询人员收集到与本次咨询相关的其他资料。

十一、咨询报告的前提及相关假设

根据广州市从化区国土资源和规划局 2017 年的公示，厚德物流所在区域从化区九里步片区纳入城市更新范围并完成了九里步片区控制性详细规划。但截至 2019 年 11 月 30 日尚未完成相关前期审批手续及前期土地收储程序，考虑到厚德物流所在区域已纳入城市更新范围，在未来规划政策不变的情况下，其土地收储的可能性较大，根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）相关规定，本次假定采用“三旧”改造（土地由政府收回的方式）完成条件下进行相关测算工作。本咨询报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

1. 本报告所依据、由厚德物流及产权持有人所提供的信息资料为可信

的和准确的。

2. 厚德物流合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

3. 厚德物流的“三旧”改造涉及土地由政府收储的工作在《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）有效期内完成，相关补偿标准以该文件为准。

4. 由于厚德物流的土地详细规划尚未出台，咨询人员也未能从正式渠道收集到相关官方数据，本次测算采用的部分参数是以“对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”了解的数据及产权持有人提供的相关资料为参考。

5. 厚德物流所在地区的法律、法规、政策环境相对于 2019 年 11 月 30 日无重大变动。

6. 厚德物流所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于 2019 年 11 月 30 日无重大变动。

7. 厚德物流所在区域已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，其所在区域定位为生态文明人居示范区，本次咨询假设其相关用途及参数以上述规划为准。

十二、“三旧”改造完成条件下，厚德物流土地规划主要指标

咨询人员向广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室项目访谈，了解厚德物流所在地相关规划参数及产权持有人提供的相关资料，确定厚德物流土地规划指标，具体如下：

项目基本情况表

序号	用途	代码	规划面积 (平方米)	容积率	计容建筑面积 (平方米)
1	住宅	R2	58,223.50	/	/
2	商业	B1	4,570.90	/	/
3	可开发面积		62,794.40		
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80		
6	道路用地		4,545.20		
7	需要分摊面积小计		38,279.30		
	小计		101,073.70		

注：数据来源于广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈及产权持有人提供相关资料，尚无正式资料。

十三、“三旧”改造完成条件下，项目方案假设

由于厚德物流的土地尚未有明确的规划，本次方案设计采用的部分参数是以“对广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈记录”以及产权持有人、厚德物流提供的参数为参考，因相关参数不确定性较大，本次根据了解的情况初步确定了旧厂改造的四种方案，具体情况如下：

方案一：

广州市公布的最新《广州市基准地价》对基准地价的内涵规定了广州市从化区住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。

本次方案一假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准补偿。即对于厚德

物流收储的土地（含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案二：

根据访谈了解，本次方案二假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.5，商业用地容积率为 2。对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准补偿。即对于厚德物流收储的土地（含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案三：

广州市公布的最新《广州市基准地价》对基准地价的内涵规定广州市从化区住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。

本次方案三假定厚德物流在土地由政府收储条件下，住宅用地容积率为 2.1，商业用地容积率为 2。对于学校涉及的公益性用地无偿移交，厚德物流也不再享受学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）的补偿标准计算的补偿。即对于厚德物流收储的土地（不含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

方案四：

根据访谈了解，本次方案四假定厚德物流在土地由政府收储条件下，规划的住宅用地容积率为 2.5，商业用地容积率为 2。对于学校涉及的公益

性用地无偿移交，厚德物流也不再享受学校涉及的公益性用地按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）的补偿标准计算的补偿。对于厚德物流收储的土地（不含学校占地）按规划计算确定的毛容积率计算补偿金额。

设计方案

单位：平方米

序号	用途	代码	土地规划面积 (平方米)	容积率	学校占地征收补偿 —容积率		学校占地无偿移交 —容积率	
					方案一	方案二	方案三	方案四
1	住宅	R2	58,223.50	/	2.1	2.5	2.1	2.5
2	商业	B1	4,570.90	/	2	2	2	2
3	可开发面积		62,794.40					
规划计容建筑面积								
4	住宅	R2			122,269.35	145,558.75	122,269.35	145,558.75
5	商业	B1			9,141.80	9,141.80	9,141.80	9,141.80
可开发计容面积小计					131,411.15	154,700.55	131,411.15	154,700.55
6	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00	32,000.00	学校占地无偿移交， 不考虑其补偿	
7	绿化用地	E2G2	4,370.80		学校占地不移交，考虑其补偿			
8	道路用地		4,545.20					
9	分摊面积小计		38,279.30					
	小计		101,073.70					

十四、不同方案的测算过程

方案一

1. 补偿价格的确定

根据近三年的从化区公开挂牌的成交土地楼面地价统计，成交价格区间为 3672-8479 元/平方米，2019 年的成交土地楼面地价的平均值为 7100 元/平方米；根据广州市公示地价统计，从化区公示的土地楼面地价价格区间为 5157-8509 元/平方米，平均值为 6848 元/平方米。鉴于本次咨询的时间为 2019 年 11 月 30 日，本次补偿价格取从化区最近一次土地出让成交价

格 7268 元/平方米（以实际成交价格按扣除配建安置房后计算得出的楼面地价）作为规划用途为住宅补偿价格基数；由于没有商业土地拍卖成交价格，本次以从化区公示的商业用地用途的价格 2921 元/平方米作为规划为商业用途的补偿价格基数。

2. 补偿收入的确定

《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5 号）“（十二）旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。居住用地毛容积率 2.0 以上、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 10% 计算补偿款。”

根据上述文件的相关规定，计算方案一条件下，厚德物流毛容积率住宅为 1.62、商业为 1.56，符合“低于居住用地毛容积率 2.0 以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率 2.5 以下（含）部分”的标准，其补偿标准为公开出让成交价或新规划用途市场评估价的 60% 计算补偿款。

3. 学校回购成本

对于公益性用地涉及的学校，假定政府收回后公开出让时，由承接竞得人在地块范围内配建安学校，由广州市从化区人民政府指定部门按 3000 元/平方米的价格回购。

4. 达到出让条件下，土地整治成本

根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作

实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号）相关规定，只有在移交的土地达到可公开出让条件时，土地储备机构才开始签订土地收储合同及后续对外公开出让。工业用地达到出让条件，一般需进行土地平整，包含土地红线范围内的拆除、清运、平整、实体围墙砌筑等费用；土地红线范围内的土壤环境调查、检验、评估、编制修复技术方案、治理修复等国家规定的相关费用；聘请具备资质的机构进行项目方案设计、项目管理等费用。

5. 相关税费

鉴于本次为政府收储土地后对外公开出让，厚德物流取得的金额为土地补偿款，根据相关税收政策，不需缴纳流转税及土地增值税等税费，但需缴纳所得税。根据厚德物流税收政策，其所得税税率为 25%。

6. 净收益

厚德物流土地使用权收储后的收入扣减回购学校的成本、土地整治成本及所得税后的净额。

7. 100%股权的金额

100%股权的金额等于厚德物流账面净资产（所有者权益）加上净收益。

具体计算过程见附表

其余方案计算方法相同。

十五、不同方案的敏感性分析

由于房地产价格受政策、所在区域、交易双方的资金等多重因素的影响，其最终的补偿价格具有较大的不确定性，由于住宅用地面积及计容建筑面积较大，本次咨询报告对住宅价格进行了敏感性分析，具体情况如下

表：

土地补偿价格对 100%股权价格的敏感性分析

单位：万元

预计补偿价格	价格变化比率	方案一	方案二	方案三	方案四
8,721.60	20%	44,834.09	53,974.53	50,129.84	51,653.24
8,358.20	15%	42,834.62	51,594.21	48,209.71	49,669.64
7,994.80	10%	40,835.15	49,213.89	46,289.58	47,686.04
7,631.40	5%	38,835.68	46,833.57	44,369.46	45,702.44
7,268.00	0%	36,836.21	44,453.24	42,449.33	43,718.84
6,904.60	-5%	34,836.74	42,072.92	40,529.20	41,735.23
6,541.20	-10%	32,837.27	39,692.60	38,609.08	39,751.63
6,177.80	-15%	30,837.80	37,312.28	36,688.95	37,768.03
5,814.40	-20%	28,838.33	34,931.95	34,768.82	35,784.43

十六、不确定性分析

1. 主要规划参数不确定

虽然厚德物流已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，但其所在土地规划的具体指标，特别是容积率尚未明确，其最终确定的指标参数将对咨询结果产生重大的影响。

2. 具体收储时间不确定

虽然厚德物流已纳入了《从化区九里步片区控制性详细规划》，但厚德物流不动产所在地位于流溪河旁边，属于重点区域，其相关指标需要广州市审批，其审批时间可能需要半年至一年时间；另一方面，如果审批获通

过后，还需土地平整、土壤环境调查、评估及治理修复及项目方案报批等一系列的工作，预计从项目报建开始计算至收储工作完成，需要 3 年至 4 年才可能完成。

3. 项目方案设计的不确定性

由于厚德物流相关控制性详细规划指标（特别是对补偿金额有重大影响的容积率指标）未明确，项目报批方案尚未制作，本次的项目方案仅为咨询人员向产权持有人、广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室等咨询确定的，其能否最终确认，具有重大的不确定性。

4. 政策有效期

2019年4月18日广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》（穗府办规〔2019〕5号），该文件有效期为印发之日起施行，有效为5年。如果未能在该文件有效期内或新出台相关政策之前完成政府收储工作，将对咨询结果产生重大影响。

5. 房地产价格变化不确定

根据目前房地产开发情况来看，房地产投资增率呈下降趋势、新房销售面积也呈下降趋势，二手房交易量下降比率比新房比率更大；由于厚德物流最终实现政府收储所需时间较长，未来房地产价格的变化将对其价格产生重大影响。

6. 厚德物流不动产所在地位于流溪河重点预防保护区

厚德物流的工业厂房位于广州市流溪河边，而广州市流溪河流域系从化区规划流溪河水为主要水源，目前已被划定为从化区为重点预防保护区，厚德物流未来规划的相关指标参数及规划批准时间的长短都可能受广州市

流溪河综合规划的影响。

十七、“三旧”改造完成条件下，厚德物流 100%股权价格

就目前收集的资料和了解的情况来看，厚德物流收储项目具有许多不确定性因素，厚德物流 100%股权的价格最终受多种因素的影响，根据土地补偿价格对 100%股权价格的敏感性分析来看，其 100%股权价格的区间为 2.88 亿至 5.17 亿元，考虑本次假定的收储时间为 2019 年 11 月 30 日，其补偿价格最有可能在最近成交土地的楼面地价小幅浮动，故我们认为其 100%股权价格最有可能的区间为 3.48 亿至 4.57 亿元之间。

十八、免责声明

本报告信息来源于公开资料、产权持有人提供资料、访谈记录等，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。报告中的内容和意见仅供参考。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。本报告版权归我们所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

2020 年 1 月 20 日



土地补偿价格对100%股权价值的敏感性分析

单位：万元

预计补偿价格	价格变化比率	方案一	方案二	方案三	方案四
8,721.60	20%	44,834.09	53,974.53	50,129.84	51,653.24
8,358.20	15%	42,834.62	51,594.21	48,209.71	49,669.64
7,994.80	10%	40,835.15	49,213.89	46,289.58	47,686.04
7,631.40	5%	38,835.68	46,833.57	44,369.46	45,702.44
7,268.00	0%	36,836.21	44,453.24	42,449.33	43,718.84
6,904.60	-5%	34,836.74	42,072.92	40,529.20	41,735.23
6,541.20	-10%	32,837.27	39,692.60	38,609.08	39,751.63
6,177.80	-15%	30,837.80	37,312.28	36,688.95	37,768.03
5,814.40	-20%	28,838.33	34,931.95	34,768.82	35,784.43

项目基本情况表

序号	用途	代码	规划面积 (平方米)	容积率	计容建筑面积 (平方米)
1	住宅	R2	58,223.50	/	/
2	商业	B1	4,570.90	/	/
3	可开发面积		62,794.40		
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80		
6	道路用地		4,545.20		
7	需要分摊面积小计		38,279.30		
	小计		101,073.70		

注：数据来源于广州市从化区城市房屋拆迁管理办公室的访谈，尚无正式资料。

设计方案

单位：平方米

序号	用途	代码	土地规划面积 (平方米)	容积率	学校占地征收补偿—容积率		学校占地无偿移交—容积率	
					方案一	方案二	方案三	方案四
1	住宅	R2	58,223.50	/	2.10	2.50	2.10	2.50
2	商业	B1	4,570.90	/	2.00	2.00	2.00	2.00
3	可开发面积		62,794.40					
规划计容建筑面积								
4	住宅	R2			122,269.35	145,558.75	122,269.35	145,558.75
5	商业	B1			9,141.80	9,141.80	9,141.80	9,141.80
	可开发计容面积小计				131,411.15	154,700.55	131,411.15	154,700.55
6	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00	32,000.00	学校占地无偿移交，不考虑其补偿	
7	绿化用地	E2 G2	4,370.80		学校占地不移交，考虑其补偿			
8	道路用地		4,545.20					
9	需要分摊面积小计		38,279.30					
	小计		101,073.70					

方案一（按基准地价规定的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			分摊比率	按补偿方式确定相关指标		
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)		分摊后土地面积 (平方米)	分摊后计容建筑面积 (平方米)	分摊后毛容积率
			1	2	3	4	$5=1+4 \times \text{公益土地面积}$	$6=3+4 \times \text{公益建筑面积}$	$7=6 \div 5$
1	住宅	R2	58,223.50	2.10	122,269.35	0.93	93,716.39	151,940.02	1.62
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	0.07	7,357.31	11,471.13	1.56
3	可开发面积		62,794.40		131,411.15			163,411.15	
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00				
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80						
6	道路用地		4,545.20						
7	公益用地面积小计		38,279.30		32,000.00			-	
小计			101,073.70		163,411.15		101,073.70	163,411.15	

注：分摊比率等于住宅（商业）用地面积占可开发面积的比率；

注2：分摊后土地面积等于住宅（商业）用地加上按分摊比率乘以需分摊学校、道路等面积等公益性土地面积；

注3：分摊后计容建筑面积为住宅（商业）计容建筑面积加上按分摊率乘以学校、绿化、道路等公益性土地面积；

注4：分摊后毛容积率等于分摊后计容建筑面积除以分摊后土地面积。

方案一（按基准地价规定的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			分摊后毛容积率	补偿标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)			
1	住宅	R2	58,223.50	2.10	122,269.35	1.62	7,268.00	53,319.22
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	1.56	2,921.00	1,602.19
3	可开发面积		62,794.40	-	131,411.15	-		
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00	-	3,000.00	
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80	-	-	-		
6	道路用地		4,545.20	-	-	-		
7	公益用地面积小计		38,279.30	-	32,000.00	-		
	土地整治成本							
	小计		101,073.70	-	163,411.15	-		54,921.41

注：根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》第十二条，旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率2.5以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60%计算补偿款。居住用地毛容积率2.0以上、商业服务业设施用地毛容积率2.5以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10%计算补偿款。

厚德物流100%股权价值（方案一）

序号	项目	计算公式	建筑面积 (平方米)	标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)	备注
1	补偿金额		1	2	$3=1 \times 2 \times 60\%$	
2	其中：住宅		122,269.35	7,268.00	53,319.22	
3	其中：商业		9,141.80	2,921.00	1,602.19	
4	收入小计	=2+3	131,411.15		54,921.41	
5	配套设施-学校		32,000.00	3,000.00	9,600.00	
6	土地整治费					
7	场地平整		101,073.80	50.00	505.37	
8	房屋拆迁		13,000.00	200.00	260.00	
9	土壤环境治理		101,073.80	180.00	1,819.33	
10	管理费用				600.00	
11	达出让条件成本小计	=7+8+9+10			3,184.70	
12	账面成本				19,467.71	
13	税前净收益	=4-5-11			22,669.00	
14	所得税	=13×25%			5,667.25	
15	净收益	=13-14			17,001.75	
16	公司账面净资产				19,834.46	
17	全部股权价值	=16+15			36,836.21	

方案二（按区域可能规划的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			分摊比率	按补偿方式确定相关指标		
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (按一)	计容建筑面积 (平方米)		分摊后土地面积 (平方米)	分摊后计容建筑面积 (平方米)	分摊后毛容积率
1	住宅	R2	58,223.50	2.50	145,558.75	0.93	93,716.39	175,229.42	1.87
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	0.07	7,357.31	11,471.13	1.56
3	可开发面积		62,794.40		154,700.55			186,700.55	
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00				
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80						
6	道路用地		4,545.20						
7	公益用地面积小计		38,279.30		32,000.00			-	
小计			101,073.70		186,700.55		101,073.70	186,700.55	

注：分摊比率等于住宅（商业）用地面积占可开发面积的比率；

注2：分摊后土地面积等于住宅（商业）用地加上按分摊比率乘以需分摊学校、道路等面积等公益性土地面积；

注3：分摊后计容建筑面积为住宅（商业）计容建筑面积加上按分摊率乘以学校、绿化、道路等公益性土地面积；

注4：分摊后毛容积率等于分摊后计容建筑面积除以分摊后土地面积。

方案二（按区域可能规划的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标				分摊后毛容积率	补偿标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)	1			
			1	2	3	4	5	$6=5 \times 3 \times 60\%$	
1	住宅	R2	58,223.50	2.50	145,558.75	1.87	7,268.00	63,475.26	
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	1.56	2,921.00	1,602.19	
3	可开发面积		62,794.40	-	154,700.55	-			
4	学校	A33	29,363.30	1.09	32,000.00	-	3,000.00		
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80	-	-	-			
6	道路用地		4,545.20	-	-	-			
7	公益用地面积小计		38,279.30	-	32,000.00	-			
	土地整治成本								
	小计		101,073.70	9.10	186,700.55	-		65,077.45	

注：根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》第十二条旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率2.5以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60%计算补偿款。居住用地毛容积率2.0以上、商业服务业设施用地毛容积率2.5以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10%计算补偿款。

厚德物流100%股权价值（方案二）

序号	项目	计算公式	建筑面积 (平方米)	标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)	备注
1	补偿金额		1	2	$3=1 \times 2 \times 60\%$	
2	其中：住宅		145,558.75	7,268.00	63,475.26	
3	其中：商业		9,141.80	2,921.00	1,602.19	
4	收入小计	=2+3	154,700.55		65,077.45	
5	配套设施-学校		32,000.00	3,000.00	9,600.00	
6	土地整治费					
7	场地平整		101,073.80	50.00	505.37	
8	房屋拆迁		13,000.00	200.00	260.00	
9	土壤环境治理		101,073.80	180.00	1,819.33	
10	管理费用				600.00	
11	达出让条件成本小计	=7+8+9+10			3,184.70	
12	账面成本				19,467.71	
13	税前净收益	=4-5-11			32,825.04	
14	所得税	=13×25%			8,206.26	
15	净收益	=13-14			24,618.78	
16	公司账面净资产				19,834.46	
17	全部股权价值	=16+15			44,453.24	

方案三（按基准地价规定的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			分摊比率	按补偿方式确定相关指标		
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)		分摊后土地面积 (平方米)	分摊后计容建筑面积 (平方米)	分摊后毛容积率
			1	2	3		5=1+4×公益土地面积	6=3+4×公益建筑面积	7=6÷5
1	住宅	R2	58,223.50	2.10	122,269.35	0.93	66,490.49	122,269.35	1.84
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	0.07	5,219.91	9,141.80	1.75
3	可开发面积		62,794.40		131,411.15			131,411.15	
4	学校	A33	29,363.30	-	-				
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80						
6	道路用地		4,545.20						
7	公益用地面积小计		38,279.30		-			-	
	小计		101,073.70		131,411.15		71,710.40	131,411.15	

注：分摊比率等于住宅（商业）用地面积占可开发面积的比率；

注2：分摊后土地面积等于住宅（商业）用地加上按分摊比率乘以需分摊学校、道路等面积等公益性土地面积；

注3：分摊后计容建筑面积为住宅（商业）计容建筑面积加上按分摊率乘以学校、绿化、道路等公益性土地面积；

注4：分摊后毛容积率等于分摊后计容建筑面积除以分摊后土地面积。

注5：假定学校用地无偿移交，可开发面积分摊公益用地面积（不含学校）确定毛容积率

方案三（按基准地价规定的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			补偿标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)		
			1	2	3		$6=5 \times 3 \times 60\%$
1	住宅	R2	58,223.50	2.10	122,269.35	7,268.00	51,203.38
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	2,921.00	1,602.19
3	可开发面积		62,794.40	-	131,411.15		
4	学校	A33	29,363.30	-	-		
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80	-	-		
6	道路用地		4,545.20	-	-		
7	公益用地面积小计		38,279.30	-	-		
	土地整治成本						
	小计		101,073.70	9.10	131,411.15		52,805.57

注：根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》第十二条旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地毛容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地毛容积率2.5以下（含）部分，可按不高于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60%计算补偿款。居住用地毛容积率2.0以上、商业服务业设施用地毛容积率2.5以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10%计算补偿款。

厚德物流100%股权价值（方案三）

序号	项目	计算公式	建筑面积 (平方米)	标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)	备注
1	补偿金额		1	2	$3=1 \times 2 \times 60\%$	
2	其中：住宅		122,269.35	6,979.59	51,203.38	
3	其中：商业		9,141.80	2,921.00	1,602.19	
4	收入小计	=2+3	131,411.15		52,805.57	
5	配套设施-学校		-		-	
6	土地整治费					
7	场地平整		101,073.80	50.00	505.37	
8	房屋拆迁		13,000.00	200.00	260.00	
9	土壤环境治理		101,073.80	180.00	1,819.33	
10	管理费用				600.00	
11	达出让条件成本小计	=7+8+9+10			3,184.70	
12	账面成本				19,467.71	
13	税前净收益	=4-5-11			30,153.16	
14	所得税	=13×25%			7,538.29	
15	净收益	=13-14			22,614.87	
16	公司账面净资产				19,834.46	
17	全部股权价值	=16+15			42,449.33	

方案三（按区域可能规划的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			分摊比率	按补偿方式确定相关指标		
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)		分摊后土地面积 (平方米)	分摊后计容建筑面积 (平方米)	分摊后毛容积率
			1	2	3	4	$5=1+4 \times \text{公益土地面积}$	$6=3+4 \times \text{公益建筑面积}$	$7=6 \div 5$
1	住宅	R2	58,223.50	2.50	145,558.75	0.93	66,490.49	145,558.75	2.19
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	0.07	5,219.91	9,141.80	1.75
3	可开发面积		62,794.40		154,700.55			154,700.55	
4	学校	A33	29,363.30	-	-				
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80						
6	道路用地		4,545.20						
7	公益用地面积小计		38,279.30		-			-	
小计			101,073.70		154,700.55		71,710.40	154,700.55	

注：分摊比率等于住宅（商业）用地面积占可开发面积的比率；

注2：分摊后土地面积等于住宅（商业）用地加上按分摊比率乘以需分摊学校、道路等面积等公益性土地面积；

注3：分摊后计容建筑面积为住宅（商业）计容建筑面积加上按分摊率乘以学校、绿化、道路等公益性土地面积；

注4：分摊后毛容积率等于分摊后计容建筑面积除以分摊后土地面积。

注5：假定学校用地无偿移交，可开发面积分摊公益用地面积（不含学校）确定毛容积率

方案三（按区域可能规划的容积率）

序号	用途	代码	设计规划指标			补偿标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)
			土地规划面积 (平方米)	容积率 (设定一)	计容建筑面积 (平方米)		
1	住宅	R2	58,223.50	2.50	145,558.75	7,268.00	52,896.05
2	商业	B1	4,570.90	2.00	9,141.80	2,921.00	1,602.19
3	可开发面积		62,794.40	-	154,700.55		
4	学校	A33	29,363.30	-	-		
5	绿化用地	E2 G2	4,370.80	-	-		
6	道路用地		4,545.20	-	-		
7	公益用地面积小计		38,279.30	-	-		
	土地整治成本						
	小计		101,073.70	9.10	154,700.55		54,498.24

注：根据《广州市人民政府办公厅关于印发广州市深入推进城市更新工作实施细则的通知》第十二条旧厂改造交由政府收回，改为居住或商业服务业设施等经营性用地的，居住用地容积率2.0以下（含）、商业服务业设施用地容积率2.5以下（含）部分，可按不低于公开出让成交价或新规划用途市场评估价的60%计算补偿款。居住用地容积率2.0以上、商业服务业设施用地容积率2.5以上部分，按该部分的公开出让成交价或新规划用途市场评估价的10%计算补偿款。

厚德物流100%股权价值（方案四）

序号	项目	计算公式	建筑面积 (平方米)	标准 (元/平方米)	补偿金额 (万元)	备注
1	补偿金额		1	2	$3=1 \times 2 \times 60\%$	
2	其中：住宅		145,558.75	6,056.67	52,896.05	
3	其中：商业		9,141.80	2,921.00	1,602.19	
4	收入小计	=2+3	154,700.55		54,498.24	
5	配套设施-学校		-		-	
6	土地整治费					
7	场地平整		101,073.80	50.00	505.37	
8	房屋拆迁		13,000.00	200.00	260.00	
9	土壤环境治理		101,073.80	180.00	1,819.33	
10	管理费用				600.00	
11	达出让条件成本小计	=7+8+9+10			3,184.70	
12	账面成本				19,467.71	
13	税前净收益	=4-5-11			31,845.83	
14	所得税	=13×25%			7,961.46	
15	净收益	=13-14			23,884.38	
16	公司账面净资产				19,834.46	
17	全部股权价值	=16+15			43,718.84	

标定地价公示信息表

项目名称：广州市

地价日期：2019年1月1日

序号	标准宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例(%)		容积率	开发程度	使用年限(年)	标定地价(元/平方米)		备注	小区详情
								商业	住宅				楼面地价	基地地价		
1	440100270014501	从化区	逸泉映翠花园	广州市从化市(现从化区)江埔街江村地	住宅用地	国有出让	58310	商业0.33%;住宅99.65%	2.5	五通一平	商业:40年;住宅:70年	13083	5157	公示	建筑年代:2015年;建筑类型:板塔结合;楼栋总数:12栋;物业费:2元/平方米.月;小区参考均价约12700元/平方米左右。 楼巴:天河区体育西地铁站C出口,骏汇大厦旁 自驾车:华南快速—往从化温泉方向 105国道—往从化温泉方向 幼儿园:街口幼儿园 中小学:江埔街中心小学、从化二中 大学:南洋理工学院、水利电力学院 商场:广百百货 医院:从化市中心医院 邮局:街口镇邮局 银行:建设银行、广州农商银行、广州发展银行、农业银行 其他:流溪河畔 小区内配套:幼儿园、卫生站、文化室、游泳池、运动场、商业街等	
2	440100270014601	从化区	宏城海峰花园	广州市从化市(现从化区)江埔街凤院村太平寺地段	住宅用地	国有出让	41435	商业1.86%;住宅98.14%	2.4	五通一平	商业:40年;住宅:70年	16484	6806	公示	建筑年代:2016年;建筑类型:板塔结合高层;楼栋总数:10栋;物业费:2.3元/平方米.月;小区参考均价约18500元/平方米左右。小区户型:交通从化市内公交车:2、7路公交车凤院路口站;3路公交车星河绿洲站。 广州自驾车:①机场高速—街北高速—105国道—项目;②京珠高速(钟落潭出口)—105国道—项目;③京珠高速—街北高速—105国道—项目 小区内配套:健身设施、老年人照料中心、会所、运动场地。 宏城海峰花园总面积41434.6㎡,总建筑面积126884.62㎡,绿化率达33.17%。项目分三期开发,规划建设10栋15-23洋房,分期开发以中、小户型为主,建面约76-132㎡,其中约77㎡两房,约85㎡2+1房,约90㎡小三房,约102-117平方大两房(带主人套房),约132㎡四房。户型方正,南北	
3	440100270014701	从化区	珠光御景山水花园	广州市从化市(现从化区)江埔街九里步地段	住宅用地	国有出让	294684	商业1.61%;住宅98.39%	2.5	五通一平	商业:40年;住宅:70年	17878	7268	公示	建筑年代:2017年;建筑类型:塔楼;楼栋总数:39栋;物业费:2元/平方米.月;小区参考均价约16500元/平方米左右。公交站:九里步工业区站,从化4路公交线路,自驾车路线:华南快速—京珠高速—从化街北出口105国道—往从化温泉方向。紧邻105国道、街北高速,门前公交车直达从化市中心。楼巴:宏发广场(天河南二路地铁三号线五牌桥B出口),周一至周五日均发车(宏发广场出发:8:40-10:30;13:00-14:30;珠光御景山水城出发:10:30-12:30;15:00-17:40) 中小学:从化中学;医院:从化市中心医院;邮局/快递:中国邮政	

标定地价公示信息表

市品名称：广州市

地价日期：2019年1月1日

序号	标准宗地编码	行政区	标准宗地名称	位置	用途	权利类型	标准宗地用地面积(平方米)	各用途比例(%)	容积率	开发程度	限定使用年限(年)	标定地价		备注	小区详情
												(元/平方米)地面地价	(元/平方米)楼面地价		
4	440100270014801	从化区	珠江国际城	广州市从化市(现从化区)神岗镇佛岗村	住宅用地	国有出让	1299744	商服1.90%;住宅83.83%;低密度住宅14.27%	1.5	五通一平	商服:40年;住宅:70年	12714	8509	公示	<p>1、部分已建成，参照规划指标评估;</p> <p>2、建筑年代: 2017年; 建筑类型: 塔楼; 物业费: 2.6元/平方米.月; 小区参考均价约13700元/平方米左右. 从化客运站--5路车--珠江新城601、602、603、606、607、608、609等路公交车均可直达.</p> <p>广州地铁14号线神岗站在门口, 6站回到白云, 一线直达嘉禾望岗; 中小学: 中大南方附属小学、太平镇第二中心小学、神岗中学</p> <p>香港创意艺术传媒学院</p> <p>医院: 神岗卫生院、神岗村卫生站、太平医院、小</p> <p>银行: 农业银行、建设银行(ATM)、农商银行(ATM)、工商银行</p> <p>其他: 南球场、室外游泳池、室外标准网球场、9</p> <p>建筑年代: 2015年; 建筑类型: 联排、双拼; 楼层总数: 30栋; 物业费: 别墅3元/平方米.月、洋房2.5元/平方米.月; 小区参考均价约12000元/平方米左右.</p> <p>交通: 楼巴路线:</p> <p>工作日: 10: 00 10: 15 14: 00 15: 00 15: 30</p> <p>节假日: 9: 30 10: 00 10: 30 14: 00 14: 30 15: 00</p> <p>盈泽苑(烈士陵园地铁站A出口, 较场东路) 9: 00</p> <p>盈泽苑(烈士陵园地铁站A出口, 较场东路) 9: 00</p> <p>9: 30 10: 00 10: 30 14: 00 14: 30 15: 00</p> <p>自驾车路线:</p> <p>1. 华南快速-京珠高速-街口出口-105国道-温泉度假区;</p> <p>2. 机场高速-街北高速-街口出口-105国道-温泉度假区;</p> <p>3. 白云大道-105国道(广从公路)-温泉度假区. 幼儿园温泉镇第一中心小学、温泉中学</p> <p>小学广东工商技术学校从化分校</p> <p>综合商场物信隆超市、东旺销售部、万惠百货</p> <p>医院温泉门诊部(从化)、从化市温泉镇医院、从化市温泉镇卫生院</p> <p>银行中国邮政储蓄温泉镇储蓄所、农村信用社各</p>
5	440100270015201	从化区	富力泉天下花园(部分)	广州市从化市(现从化区)温泉镇温泉村105国道地段	住宅用地	国有出让	642018	商服1.24%;住宅52.66%;低密度住宅46.10%	0.8	五通一平	商服:40年;住宅:70年	4875	6491	公示	<p>含低密度住宅</p>

从化区2017年至2019年土地挂牌成交情况

序号	地块名称	城市	规划用途	建设用地面积 (㎡)	规划建设面积 (㎡)	容积率	出让方式	成交时间	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	受让单位	公告中重要事项
1	从化区太平镇广从南路东侧地块	从化区	二类居住用地(R2)/商业用地(B1)/商务用地(B2)/交通场站用地(S4)	102948	417461	≤4.5	挂牌	2019/12/16	292223	7000 (扣除配建安置用房后的楼面地价7268)	广州市隆武房地产开发有限公司(时代地产)	1、竞得人需在地块范围内配建安置房(住宅)建筑面积15,400平方米(以不动产登记的建筑面积为准),由广州市从化区人民政府指定部门按3500元/平方米的价格回购。设计方需审查、建设工程规划许可证)前取得广州市从化区人民政府指定部门的同意且不得擅自修改,装修标准按照《广州市保障性住房设计指引》(2017版)的要求进行装修。政府回购安置住房物业费在房屋移交广州市从化区人民政府指定部门之日起,3年内由竞得人承担,具体缴费标准由广州市从化区人民政府指定部门或住户与物业管理公司约定,政府回购安置住房在办理交易手续时,双方按规定各自支付相应的税费。2、社会停车场由竞得人建成后进行使用和经营管理,社会停车场须整体确权(只办理一个不动产权证),不得销售。
2	从化区江埔街孔里步泵场地块	从化区	地块一:二类居住用地(R2)、 地块二:商业用地(B1)	80013	154100	地块一≤2.8, 地块二≤2.0	挂牌	2019/6/24	110960	7201 (扣除配建安置房后的楼面地价为7329)	广州广胜房地产开发有限公司	1、竞得人须在用地范围内提供单套建筑面积90平方米的安置房(以不动产登记的建筑面积为准)30套共2700平方米,由广州市从化区人民政府指定部门按3500元/平方米的价格回购。2、用地范围内有一棵天然大树(细叶榕),竞得人须予以保留,并综合小区绿化用地布局及景观规划设计方案做好相应保护工作。3、竞得人须按规划要求建设用地范围内的城市道路、绿地,并按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格。无偿移交广州市从化区人民政府指定部门。4、社会停车场由竞得人建成后进行使用和经营管理。
3	从化区温泉镇温康村“火界”地段①	从化区	商住用地	37486	11995	≤0.4	挂牌	2018/10/30	4405	3672	广州市恒翼房地产开发有限公司	1、拍卖交付方式是按现状交付,法院不负责清场及交付/2、买受人在竞得后,应向规划部门重新申请标的物的规划条件及相关技术指标,因规划调整所产生的风险和费用由买受人承担。

从化区2017年至2019年土地挂牌成交情况

序号	地块名称	城市	规划用途	建设用地面积 (㎡)	规划建筑面积 (㎡)	容积率	出让方式	成交时间	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/平方米)	受让单位	公告中重要事项
4	从化区街口街旺城片区西宁小学东北侧地块一、二、三、四	从化区	二类居住用地 (R2)	103151	289412	≤ 3.052	挂牌	2018/6/28	234424	8100	金地地产开发有限公司	1、竞得人需负责建设地块三西宁小学扩建项目，并在规划地块一、二、四建设总建筑面积(不含居住区配套公共服务设施的建设面积)完成50%前建设完毕，并取得建设工程规划验收合格证，建成后无偿移交从化区人民政府。竞得人负责现状西宁小学建筑物外立面进行维修整饰，新建项目与已建校区在环境景观设计、建筑风格、建筑规划及相关要求统一实施建设。2、竞得人须按规划及相关要求统一实施建设地块内的社会停车场用地(地块四)、绿化和水域用地，并按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交，其中绿化和水域用地无偿移交从化区人民政府。社会停车场用地(地块四)无偿移交广州市土地
5	从化区江埔街江村地段(江埔果场)FA0904022地块	从化区	二类居住用地 (R2)	80389	177821	≤ 2.8	挂牌	2018/6/28	142258	8000	广州金地地产开发有限公司	1、竞得人须负责建设地块内的市政道路，按规划要求实施建设，并按照该地块《国有建设用地使用权出让合同》第十六条约定的竣工时间建成并验收合格后无偿移交从化区人民政府。
6	从化区江埔果场地块	从化区	二类居住用地 (R2)	210929	559874	地块一、地块四 ≤ 2.8	挂牌	2017/12/4	474696	8479	广州从化保利房地产开发有限公司	1、竞得人须按规划要求负责建设FA0904011地块内的45班九年一贯制学校，建成后无偿移交从化区人民政府。2、竞得人须负责建设从化区内、公园绿地(地块二)和公共交通便利站(地块三)，按规划要求实施建设后无偿移交从化区人民政府有关部门。
7	从化区街口街旺城地段地块	从化区	二类居住用地 (R2)	8132	24396	≤ 3	挂牌	2017/1/13	17688	7250	嘉骏实业	无



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001086635731176 副本号: 1-1-1

名称 重庆隆鑫机车有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 住所 重庆经济技术开发区白鹤工业园
 法定代表人 高勇
 注册资本 伍亿元整
 成立日期 2007年07月13日
 营业期限 2007年07月13日至永久
 经营范围

开发、生产摩托车整车及摩托车发动机、销售摩托车整车及摩托车发动机、摩托车零部件、汽车零部件(不含发动机)、通用汽油机、沙滩车(不含机动车)、儿童娱乐车(不含机动车)、四轮卡丁车(不含机动车)、机电产品、发动机装配及零件加工、销售、生产润滑油、货物进出口、技术进出口、加工、销售金属材料(不含贵金属)、服装、日用百货、仓储服务(不含危险化学品)、摩托车及其零部件检测服务。(以上经营范围涉及行政许可的,在许可核定的范围和期限内经营,未取得许可或超过许可核定范围和期限的不得经营。)



登记机关



2015

提示:每年(1)月1日至(3)月31日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示,不另行报送。

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



营业执照

(副本)

编号: S2212018000337G(1-1)

统一社会信用代码

91440101MA5CJ32606



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

类型

法定代表人

经营范围

注册资本 壹亿玖仟陆佰叁拾叁万元 (人民币)

成立日期 2018年10月16日

营业期限 2018年10月16日 至 长期

住所 广州市从化区温泉镇温泉大道688号

仓储业 (具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询, 网址: <http://cri.gz.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

2019年12月06日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国物权法》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。



2019 10 29
年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 No D44100110405

权利人	广州厚德物流仓储有限公司(统一社会信用代码: 91440101MA5CJ32606)
共有情况	单独所有
坐落	广州市从化区温泉镇温泉大道688号
不动产单元号	440117103011GB00029F00010001
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
面积	28746.50平方米
使用期限	已征收国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2004年11月16日起, 2054年11月15日止。
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 土地用途: 工业用地; 共用土地面积: 88129.20平方米 总层数: 3; 所在层: 1-3 房屋所有权取得方式: 购买 房屋竣工时间: 2007年08月01日

附 记

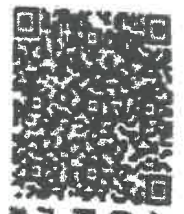
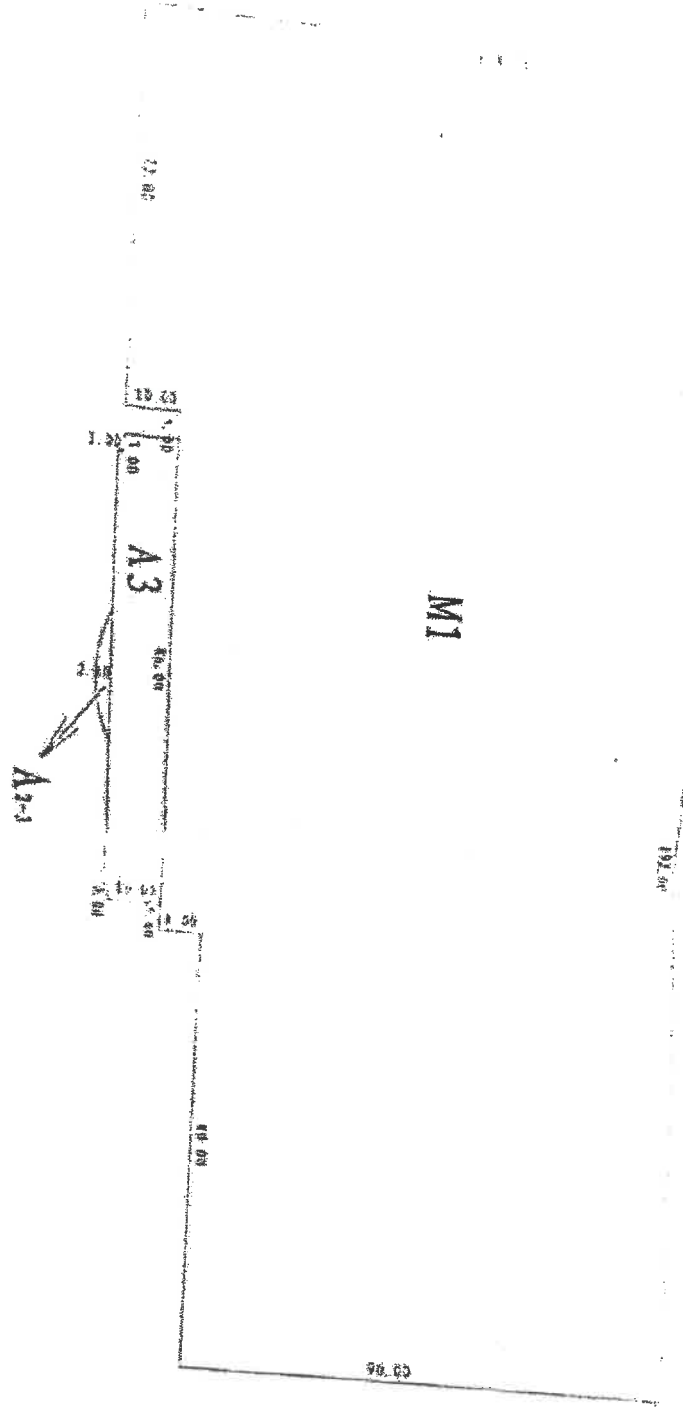
登记案号: 2019登记12033799

纳税情况: 已税

房屋规划用途: 办公、厂房



房屋平面附图



440117103011
GB00029
F00010001
广州市从化区温泉镇
康大道608号



房屋地址：从化区温泉镇康大道608号

房屋地址	从化区温泉镇康大道608号
房屋面积	2874.50
图号	2306

宗地图

单位: m. m

宗地编号: 440117103011GB00029

2019年5月数字化测图

地籍图号:

权利人: 广州厚德物流仓储有限公司

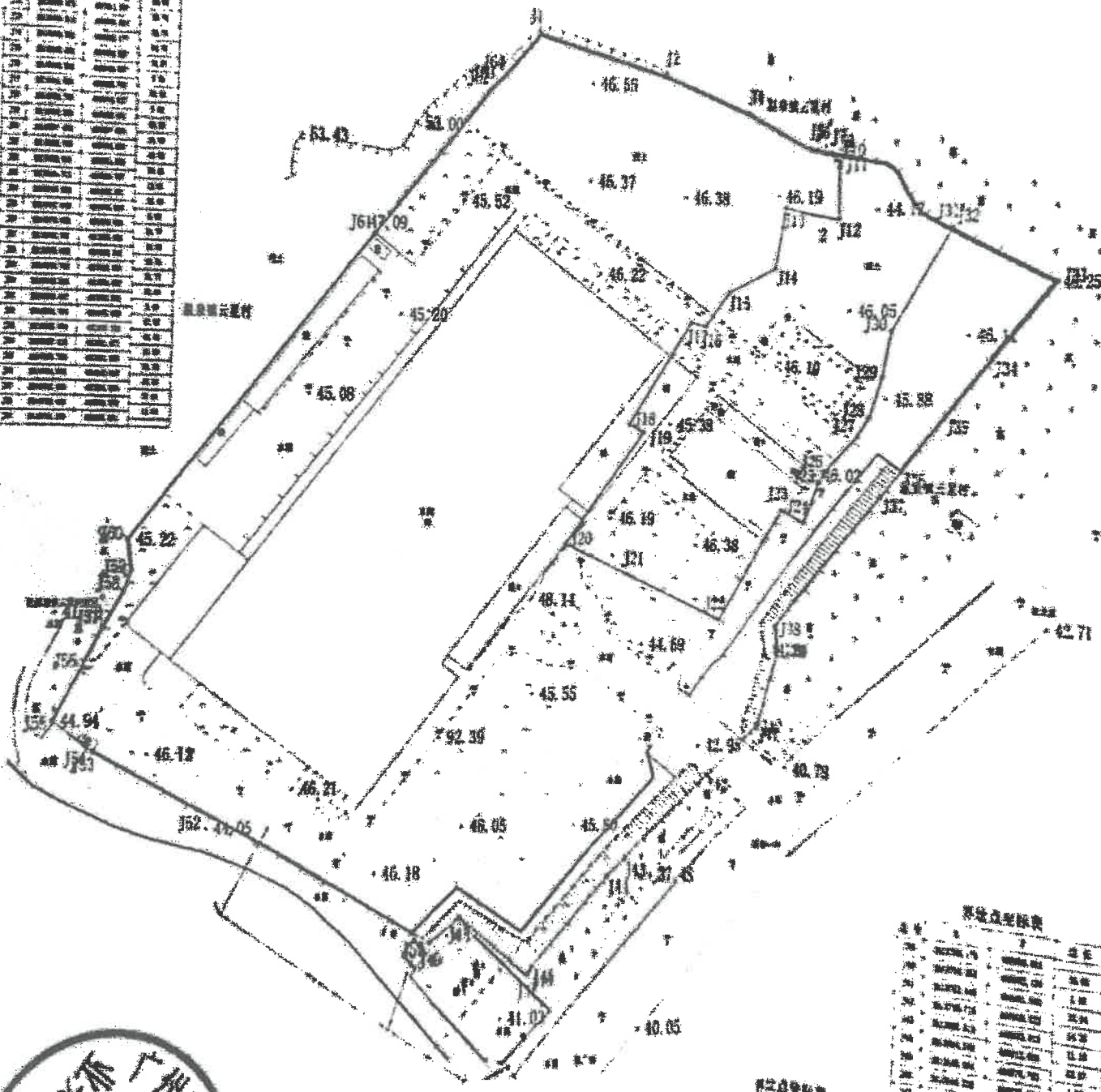
1980西安坐标系

座落: 广州市从化区温泉镇温泉大道688号

2017年版图式

房屋点坐标表

点号	X	Y
1	440117103011GB00029	1000000.00
2	440117103011GB00029	1000000.00
3	440117103011GB00029	1000000.00
4	440117103011GB00029	1000000.00
5	440117103011GB00029	1000000.00
6	440117103011GB00029	1000000.00
7	440117103011GB00029	1000000.00
8	440117103011GB00029	1000000.00
9	440117103011GB00029	1000000.00
10	440117103011GB00029	1000000.00
11	440117103011GB00029	1000000.00
12	440117103011GB00029	1000000.00
13	440117103011GB00029	1000000.00
14	440117103011GB00029	1000000.00
15	440117103011GB00029	1000000.00
16	440117103011GB00029	1000000.00
17	440117103011GB00029	1000000.00
18	440117103011GB00029	1000000.00
19	440117103011GB00029	1000000.00
20	440117103011GB00029	1000000.00
21	440117103011GB00029	1000000.00
22	440117103011GB00029	1000000.00
23	440117103011GB00029	1000000.00
24	440117103011GB00029	1000000.00
25	440117103011GB00029	1000000.00
26	440117103011GB00029	1000000.00
27	440117103011GB00029	1000000.00
28	440117103011GB00029	1000000.00
29	440117103011GB00029	1000000.00
30	440117103011GB00029	1000000.00
31	440117103011GB00029	1000000.00
32	440117103011GB00029	1000000.00
33	440117103011GB00029	1000000.00
34	440117103011GB00029	1000000.00
35	440117103011GB00029	1000000.00
36	440117103011GB00029	1000000.00
37	440117103011GB00029	1000000.00
38	440117103011GB00029	1000000.00
39	440117103011GB00029	1000000.00
40	440117103011GB00029	1000000.00
41	440117103011GB00029	1000000.00
42	440117103011GB00029	1000000.00
43	440117103011GB00029	1000000.00
44	440117103011GB00029	1000000.00
45	440117103011GB00029	1000000.00
46	440117103011GB00029	1000000.00
47	440117103011GB00029	1000000.00
48	440117103011GB00029	1000000.00
49	440117103011GB00029	1000000.00
50	440117103011GB00029	1000000.00
51	440117103011GB00029	1000000.00
52	440117103011GB00029	1000000.00
53	440117103011GB00029	1000000.00
54	440117103011GB00029	1000000.00
55	440117103011GB00029	1000000.00
56	440117103011GB00029	1000000.00
57	440117103011GB00029	1000000.00
58	440117103011GB00029	1000000.00
59	440117103011GB00029	1000000.00
60	440117103011GB00029	1000000.00
61	440117103011GB00029	1000000.00
62	440117103011GB00029	1000000.00
63	440117103011GB00029	1000000.00
64	440117103011GB00029	1000000.00
65	440117103011GB00029	1000000.00
66	440117103011GB00029	1000000.00
67	440117103011GB00029	1000000.00
68	440117103011GB00029	1000000.00
69	440117103011GB00029	1000000.00
70	440117103011GB00029	1000000.00
71	440117103011GB00029	1000000.00
72	440117103011GB00029	1000000.00
73	440117103011GB00029	1000000.00
74	440117103011GB00029	1000000.00
75	440117103011GB00029	1000000.00
76	440117103011GB00029	1000000.00
77	440117103011GB00029	1000000.00
78	440117103011GB00029	1000000.00
79	440117103011GB00029	1000000.00
80	440117103011GB00029	1000000.00
81	440117103011GB00029	1000000.00
82	440117103011GB00029	1000000.00
83	440117103011GB00029	1000000.00
84	440117103011GB00029	1000000.00
85	440117103011GB00029	1000000.00
86	440117103011GB00029	1000000.00
87	440117103011GB00029	1000000.00
88	440117103011GB00029	1000000.00
89	440117103011GB00029	1000000.00
90	440117103011GB00029	1000000.00
91	440117103011GB00029	1000000.00
92	440117103011GB00029	1000000.00
93	440117103011GB00029	1000000.00
94	440117103011GB00029	1000000.00
95	440117103011GB00029	1000000.00
96	440117103011GB00029	1000000.00
97	440117103011GB00029	1000000.00
98	440117103011GB00029	1000000.00
99	440117103011GB00029	1000000.00
100	440117103011GB00029	1000000.00



界址点坐标表

点号	X	Y
1	440117103011GB00029	1000000.00
2	440117103011GB00029	1000000.00
3	440117103011GB00029	1000000.00
4	440117103011GB00029	1000000.00
5	440117103011GB00029	1000000.00
6	440117103011GB00029	1000000.00
7	440117103011GB00029	1000000.00
8	440117103011GB00029	1000000.00
9	440117103011GB00029	1000000.00
10	440117103011GB00029	1000000.00
11	440117103011GB00029	1000000.00
12	440117103011GB00029	1000000.00
13	440117103011GB00029	1000000.00
14	440117103011GB00029	1000000.00
15	440117103011GB00029	1000000.00
16	440117103011GB00029	1000000.00
17	440117103011GB00029	1000000.00
18	440117103011GB00029	1000000.00
19	440117103011GB00029	1000000.00
20	440117103011GB00029	1000000.00
21	440117103011GB00029	1000000.00
22	440117103011GB00029	1000000.00
23	440117103011GB00029	1000000.00
24	440117103011GB00029	1000000.00
25	440117103011GB00029	1000000.00
26	440117103011GB00029	1000000.00
27	440117103011GB00029	1000000.00
28	440117103011GB00029	1000000.00
29	440117103011GB00029	1000000.00
30	440117103011GB00029	1000000.00
31	440117103011GB00029	1000000.00



广州市从化区国土规划测绘队

1:2700

绘图员: 饶金刚
审核员: 胡林光

根据《中华人民共和国物权法》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。



2019年 12月 02日

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO D44100107767

权利人	广州厚德物流仓储有限公司(统一社会信用代码: 91440101MA5CJ32606)
共有情况	单独所有
坐落	广州市从化区温泉镇云星村105国道边
不动产单元号	440117103011GB00102W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	12944.60平方米
使用期限	使用年限50年, 从2010年10月29日起, 2060年10月28日止。
权利其他状况	地号: 440117103011GB00102

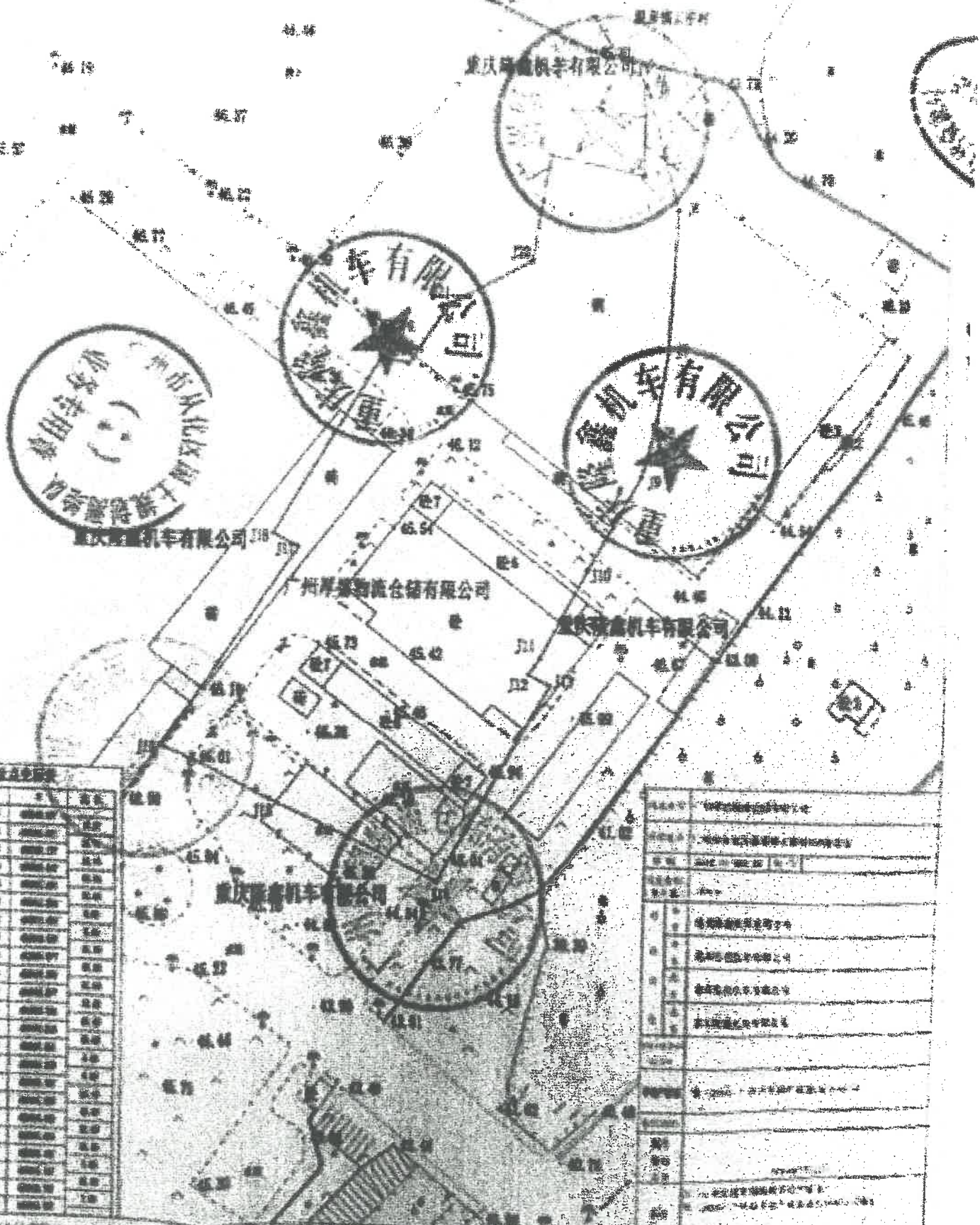
附 记

登记情况：已按登记案号：2019登记12036736

宗地图

渝中区... 2011年...

440117103011
GB00102
W00000000
重庆市... 宗地编号...



宗地内各宗地列表

宗地编号	宗地名称	宗地面积	宗地用途
1	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
2	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
3	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
4	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
5	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
6	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
7	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
8	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
9	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
10	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
11	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
12	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
13	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
14	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
15	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
16	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
17	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
18	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
19	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
20	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
21	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
22	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
23	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
24	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
25	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
26	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
27	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
28	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
29	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
30	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
31	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
32	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
33	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
34	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
35	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
36	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
37	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
38	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
39	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
40	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
41	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
42	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
43	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
44	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
45	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
46	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
47	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
48	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...
49	重庆隆鑫机车有限公司	...	...
50	重庆隆鑫摩托车有限公司	...	...

宗地名称	重庆隆鑫机车有限公司
宗地编号	440117103011
宗地用途	工业用地
宗地面积	...
宗地位置	重庆市...
宗地现状	...
宗地权属	...
宗地评估	...
宗地备注	...

2011年... 宗地编号...

重庆隆鑫机车有限公司



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。『以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营』★★



登记机关



2016年10月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1