中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	4444180034202600099
合同编号：	穗安合[2026]第76号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中广兴资报1字第20260730067号
报告名称：	广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值资产评估报告
评估结论：	66,811.00元
评估报告日：	2026年07月23日
评估机构名称：	广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司
签名人员：	毛素娟 （资产评估师） 正式会员 编号：44230234 朱利华 （资产评估师） 正式会员 编号：44190136
（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：2026年07月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本评估报告依据中国资产评估准则编制

广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值

资产评估报告

中广兴资报1字第20260730067号（共2册，第1册）

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

二〇二六年七月二十三日

总 目 录

第 1 册 资产评估报告

声　明 **1**

资产评估报告摘要 **3**

资产评估报告正文 **4**

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 4

二、评估目的 7

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型 9

五、评估基准日 10

六、评估依据 10

七、评估方法 12

八、评估程序实施过程和情况 14

九、评估假设 18

十、评估结论 19

十一、特别事项说明 22

十二、资产评估报告使用限制说明 23

十三、资产评估报告日 24

十四、评估专业人员签名和资产评估机构印章 24

附件 **25**

第 2 册 资产评估说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

二、资产核实总体情况说明

三、评估技术说明

第四部分、评估结论

一、评估结果

二、评估结论与房屋租金参考价比较分析

三、评估结论的使用有效期

四、评估结论有关说明

附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

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。

三、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。

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、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，资产评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任

七、评估对象涉及的资产清单由委托人和其他相关当事人依法提供和申报，并经其采用盖章或其他方式确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托人和其他相关当事人保证，同时恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

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。

九、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在资产评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估

过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

十、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。

十一、本评估报告原则上自评估基准日起有效期为一年，但当宏观经济及房地产市场发生较大变化且对评估结果有重大影响时，报告使用者应重新委托评估。

十二、评估对象可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人和其他相关当事人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。

广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值

资产评估报告摘要

中广兴资报1字第20260730067号

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司接受广州市穗安物业管理有限公司的委托，对广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的位于海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产于评估基准日2026年7月6日的商业或办公用途首年月租金市场价值进行了评估，现将资产评估报告摘要如下：

一、经济行为：根据委托方提供的《物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示》，广州市穗安物业管理有限公司拟出租海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，申请开展上述项目物业租金市场价值的评估工作。

二、评估目的：为委托方拟出租事宜提供租金参考依据。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值；评估范围为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，建筑面积为390.71㎡。评估范围包含建筑物及其分摊的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、家具、水电、消防等设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其它资产和权益，详见《资产评估申报明细表》。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026年7月6日。

六、评估方法：市场法和收益法，本次评估结果采用市场法结果。

七、评估结论：于评估基准日2026年7月6日，广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定**商业**用途条件下的首年月租金市场价值为**人民币陆万陆仟捌佰壹拾壹元整（¥66,811元）（含增值税，增值税税率为9%）**；设定**办公**用途条件下首年月租金市场价值为**人民币贰万陆仟壹佰柒拾捌元整（¥26,178元）（含增值税，增**

值税税率为 9%）具体明细详见《资产评估结果汇总表》。

资产评估结果汇总表（出租用途为商业）

评估基准日：2026 年 7 月 6 日

委托人：广州市穗安物业管理有限公司 金额单位：人民币元

序号	权属资料	权属人	项目地址	证载用途	出租用途	总楼层	所在楼层	证载建筑面积（㎡）	出租面积（㎡）	首年月租金评估单价（元/㎡）	月租金评估总价（元）
1	粤（2023）广州市不动产权第03024842号	广州市东亚集团有限公司（曾用名：广州市东亚有限公司）	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	办公	商业	10	1	753.0016	390.71	171	66,811
合计								753.0016	390.71		66,811

资产评估结果汇总表（出租用途为办公）

评估基准日：2026 年 7 月 6 日

委托人：广州市穗安物业管理有限公司 金额单位：人民币元

序号	权属资料	权属人	项目地址	证载用途	出租用途	总楼层	所在楼层	证载建筑面积（㎡）	出租面积（㎡）	首年月租金评估单价（元/㎡）	月租金评估总价（元）
1	粤（2023）广州市不动产权第03024842号	广州市东亚集团有限公司（曾用名：广州市东亚有限公司）	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	办公	办公	10	1	753.0016	390.71	69	26,178
合计								753.0016	390.71		26,178

物业租赁条件：根据委托人提供的《租赁方案》，评估对象的租赁条件如下：

①租赁期限：5 年。

②递增率：每两年递增 6%。

③免租期：商业、办公免租期不超过三个月，具体以承租人提交申请后审批决定。

④出租用途与出租面积：评估对象出租用途为商业或办公，出租面积为 390.71 平方米。

⑤保证金：租赁期内最后一次递增的月租金 2 倍。

⑥物业现状交付，不承担物业内部装饰装修。

⑦管理费、水电费、维修维护等费用由承租方自行承担。

注：评估结果为设定租期 5 年、递增率每两年递增 6%，商业或办公免租期 3 个月条件下的评估结果，如商业、办公用途免租期与前述条件不一致，需在评估结果的基础上作免租期系数修正。

免租期修正：将免租期平均至租赁期限（免租期/租赁期限），分为五个区间，具体如下：

免租期	无免租期	每年不足 1 个月（含 1 个月）	每年 1-2 个月（含 2 个月）	每年 2-3 个月（含 3 个月）
修正系数（%）	-3	0	3	6

租金=设定状态下的租金×（1+免租期修正系数）

九、评估结论的使用有效期：评估结论的使用有效期为一年，即自 2026 年 7 月 6 日起至 2027 年 7 月 5 日止。

十、特别事项说明

（一）本次评估租赁条件根据委托人提供的《租赁方案》进行设定评估，若实际租约条件与本次评估设定的租金条件不一致，则需对本次评估结论进行相应的修改或重新委托评估。

（二）本次评估依据委托人提供的《不动产权证书》（粤房地证字第 C3490766 号）记载，评估对象证载房屋用途为办公，本次评估设定房屋用途为商业或办公。

（三）本次评估结果为含增值税，增值税税率为 9%。

特提请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论产生的影响。

以上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，应当认真阅读资产评估报告全文。

广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值

资产评估报告正文

中广兴资报1字第20260730067号

广州市穗安物业管理有限公司：

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产于评估基准日2026年7月6日的商业或办公用途首年月租金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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人、产权持有人概况

1.委托人

名称：广州市穗安物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440101190509931P

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李锋

注册资本：2000万元人民币

成立日期：1981-08-08

营业期限：1981-08-08至无固定期限

住所：广州市越秀区文明路8号18楼1801之2房

经营范围：花卉绿植租借与代管理；特种设备出租；光伏发电设备租赁；仓储设备租赁服务；蓄电池租赁；图书出租；日用品出租；文化用品设备出租；体育用品设备出租；休闲娱乐用品设备出租；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；物业管理；外卖递送服

务；新鲜水果零售；鲜蛋零售；商业综合体管理服务；餐饮管理；公共事业管理服务；房屋拆迁服务；企业总部管理；单位后勤管理服务；农村集体经济组织管理；企业管理；乡镇经济管理服务；酒店管理；医院管理；供销合作社管理服务；园区管理服务；供应链管理服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；安全系统监控服务；专业开锁服务；安全咨询服务；会议及展览服务；办公服务；图文设计制作；打字复印；体育竞赛组织；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务；棋牌室服务；文化场馆管理服务；土地使用权租赁；房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；服装服饰批发；鞋帽批发；厨具卫具及日用杂品批发；日用百货销售；文具用品批发；体育用品及器材批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；五金产品零售；包装材料及制品销售；日用品销售；户外用品销售；复印和胶印设备销售；计算器设备销售；办公设备耗材销售；办公用品销售；摄影扩印服务；居民日常生活服务；住宅水电安装维护服务；摄像及视频制作服务；洗烫服务；咨询策划服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；洗车服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；职工疗休养策划服务；养老服务；机构养老服务；体育保障组织；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；豆及薯类销售；水产品批发；食用农产品批发；新鲜蔬菜批发；鲜肉批发；谷物销售；新鲜水果批发；鲜肉零售；建筑装饰材料销售；物业服务评估；网络技术服务；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机及办公设备维修；信息系统运行维护服务；信息安全设备销售；物联网应用服务；计算机系统服务；二手车经纪；二手车经销；二手车鉴定评估；机械零件、零部件销售；集中式快速充电站；润滑油销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用口罩（非医用）生产；医用口罩零售；汽车旧车销售；二手车交易市场经营；代驾服务；汽车零配件零售；汽车零配件批发；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；水产品收购；水产品零售；鲜蛋批发；新鲜蔬菜零售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；食用农产品初加工；园艺产品种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；初级农产品收购；园艺产品销售；对外承包工程；市政设施管理；普通机械设备安装服务；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；家用电器安装服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；五金产品批发；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；

住宿服务；食品销售；住宅室内装饰装修；建设工程施工；城市配送运输服务（不含危险货物）；建筑智能化工程施工；餐饮服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；电力设施承装、承修、承试；电气安装服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑劳务分包；建设工程设计；公路管理与养护；人防工程防护设备安装。

2.产权持有人

名称：广州市东亚集团有限公司（曾用名：广州市东亚有限公司）

统一社会信用代码：91440101455351990B

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：郭剑晖

注册资本：10000 万元人民币

成立日期：1984-12-17

营业期限：1984-12-17 至无固定期限

住所：广州市越秀区北京路 182 号八、九层

经营范围：货物进出口；网络技术服务；技术进出口；普通器械设备安装服务；特种设备安装改造修理；各类工程建设活动；停车场服务；动漫游戏开发；咨询策划服务；建筑智能化工程施工；五金产品批发；工艺美术品及收藏品零售；建筑装饰材料销售；消防技术服务；消防器材销售；消防设施工程施工；计算机及通讯设备租赁；信息安全设备制造；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术查询、技术交流、技术转让、技术推广；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软木制品制造；住宅室内装饰装修；房地产经纪；摄影扩印服务；通讯设备销售；日用杂品销售；建筑装饰材料销售；组织文化艺术交流活动；针纺织品及原料销售；工艺美术品及收藏品批发；五金产品零售；安防设备销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工品）；专业保洁、清洗、消毒服务；住房租赁；物业管理；打字复印；劳务派遣服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住宅水电安装维护服务；物业服务评估；建设工程施工；第二类医疗器械销售；医疗设备租赁；医疗器械互联网信息服务。

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人广州市穗安物业管理有限公司为产权持有人广州市东亚集团有限公司的全资控股子公司。

（三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用者为委托人和委托人出资人，以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。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。

二、评估目的

根据委托方提供的《物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示》，广州市穗安物业管理有限公司拟出租海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，申请开展上述项目物业租金市场价值的评估工作。

故本次评估目的是为委托人拟出租事宜提供租金参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围概况

本次评估对象为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值；评估范围为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，建筑面积为390.71㎡，包含建筑物及其分摊的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、家具、水电、消防等设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其它资产和权益，详见《资产评估结果明细表》。

1.评估对象区位概况

评估对象位于海珠区江南大道中114,116,118号，评估对象位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好；区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好；周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善；附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.49公里，有地铁2号线途经，交通便捷度较好。

2.评估对象实物概况

（1）基本情况

名称：海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产。

坐落：评估对象位于海珠区江南大道中 114,116,118 号。

规模：本次纳入评估范围总建筑面积为 390.71 平方米；具体详见《资产评估明细表》。

（2）土地基本状况

土地位置：广州市海珠区江南大道中。

土地权属人：广州市东亚集团有限公司。

土地四至：东至江南大道中，南至其他建筑，西至其他建筑，北至南田路。

（共用）土地面积：840 平方米。

土地开发程度：已达到红线内外“五通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水，红线内已建建筑物。

（3）建筑物基本状况

名称：海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层房地产。

证载房屋用途为办公，本次评估设定出租用途为商业或办公。

总楼层：10 层。

所在楼层：1 层。

证载建筑面积为 753.0016 平方米。

出租建筑面积为 390.71 平方米。

设施设备：水、电安装完好，配备消防系统。

装饰装修：外墙为复合板和涂料，入户门为玻璃门和卷闸门，内墙为乳胶漆和瓷砖，天花部分为乳胶漆、部分为吊顶，地面为瓷砖。

维护保养状况：一般

3.评估对象权益状况

（1）土地

土地用途：评估对象土地用途未见记载。

土地性质：根据《不动产权证书》（粤（2023）广州市不动产权第 03024842 号），评估对象已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2023 年 6 月 6 日起。

（2）建筑物

房屋用途：评估对象的证载房屋用途为办公，本次评估用途为商业或办公。

权属人：根据《不动产权证书》（粤（2023）广州市不动产权第 03024842

号），评估对象权属人为广州市东亚集团有限公司。

4.评估基准日租赁情况说明：

截至评估基准日，评估对象为空置状态。

5.租赁方案：

根据委托人提供的《租赁方案》，评估对象的租赁条件如下：

①租赁期限：5 年。

②递增率：每两年递增 6%。

③免租期：商业、办公免租期不超过三个月，具体以承租人提交申请后审批决定。

④出租用途与出租面积：评估对象出租用途为商业或办公，出租面积为 390.71 平方米。

⑤保证金：租赁期内最后一次递增的月租金 2 倍。

⑥物业现状交付，不承担物业内部装饰装修。

⑦管理费、水电费、维修维护等费用由承租方自行承担。

注：评估结果为设定租期 5 年、递增率每两年递增 6%，商业或办公免租期 3 个月。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产坐落于海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层房地产；于现场勘查日评估对象不存在加建、改建和扩建的情况，物业装修状况见前文，此处不再赘述。

（三）引用其他机构出具的报告的结果

无。

本次评估的评估对象和评估范围均由委托人确认，纳入本次评估的评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型

根据本次评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论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。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2026年7月6日；

确定评估基准日的理由：

1.由委托人确定并在资产评估委托合同中作了相应约定；

2.尽可能接近评估目的（经济行为）的实现日期；

3.尽可能减少评估基准日后的调整事项。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示》。

（二）法律法规依据

1.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

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，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，自2016年12月1日起施行）；

3.《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号，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）；

4.《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,根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

5.《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72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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

6.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令2004第28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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

7.《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第四十一号）；

8.《财政部 税务总局关于增值税法施行后增值税优惠政策衔接事项的公告》（财政部 税务总局公告2026年第10号）；

9.《国有资产评估管理办法》（2020年国务院令第732号）；

10.《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发〔1992〕36号）；

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委12号令）；

12.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；

13.《广州市国资委监管企业资产评估管理办法》（穗国资〔2026〕8号）；

14.《广州市国资委关于印发<关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见>的通知》（穗国资〔2023〕27号）。

（三）评估准则依据

1.《资产评估准则基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33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）；

8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

14.《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）；

15.《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

（四）权属依据

1.《不动产权证书》（粤（2023）广州市不动产权第03024842号）；

2.《房地产面积报告书》；

3.《资产申报明细表》。

（五）取价依据

1.国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；

2.《广州市建设工程造价管理站关于发布广州市房屋建筑工程2025年度参考造价的通知》（穗建造价〔2026〕8号）；

3.《广州市房屋交易监管中心关于公布2025年广州市房屋租金参考价的通知》（穗房交监〔2026〕3号）；

4.评估对象所在地房地产市场信息；

5.评估机构及评估人员进行市场调查、勘察所取得的资料。

（六）其他参考依据

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（中华人民共和国住房和城乡建设部与中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）（国家质量监督检验检疫总局、国家标准化管理委员会发布，2014年7月24日实施）。

七、评估方法

（一）评估方法的内涵

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定，本准则所称资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，评估方法的定义或内涵如下：

1.市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

2.收益法：是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（2）预期收益所对应的风险能够度量；

（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3.成本法：是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：

（1）评估对象能正常使用或者在用；

（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

成本法应用在评估租金上，又称因素构成法，是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出试算租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋租金的一种方法。当没有足够的与委估房地产相类似的租金资料可利用时，这是一种切实可行的方法。通常租金由下列 8 项因素构成，即折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金。

公式=折旧费+维修费+管理费+利息+地租+保险费+利润+税金

（二）评估方法选用的理由

常见的房地产租金评估方法有市场法、收益法和成本法，根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘查，以及遵循房地产租金评估的原则，我们选用市场法和收益法作为本次评估方法，理由如下：

1.市场法：评估对象同一供需圈类似房地产租赁案例较多，易收集较多租赁案例，根据收集的市场案例进行比照修正，得到评估对象租金；宜采用市场法。

2.收益法：收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，在租金评估中分为收益乘数法与收益法倒算法。本次评估选用收益法中的收益乘数法进行测算，收益乘数法是收益法中直接资本化法分类的一种估价方法。它是利用委估房地产某年的某种收益，乘以适当的收益乘数，来求取委估房地产的市场价值。本次评估目的是反映在评估基准日的市场租金，结合评估人员的实地查勘情况，评估专业人员认为可以通过采用市场法求取物业的市场价值评估后，再采用收益乘数法还原评估对象的年租金收入，故本次评估也适宜采用收益法。

3.成本法：由于房地产市场租金取决于租赁市场供求关系，而非花费的成本，成本的增加不一定能增加效用或价值，采用成本法难以反映目前房地产市场租金的客观水平；不宜采用成本法。

综上所述，本报告采用市场法和收益法进行评估。

（三）评估公式

1.市场法公式为：

评估对象月租金=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数；

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

2.收益法公式为：

收益乘数法是收益法中直接资本化法分类的一种评估方法。它是利用委估房地产某年的某种收益，乘以适当的收益乘数，来求取委估房地产的市场价值。其计算公式为：

房地产价值＝收益乘数×房地产收益

经调查，委估房地产所在区域类似物业的二手交易市场较活跃，故本次采用市场法计算该部分委估房地产的市场价值，再根据上述公式倒推，估算出委估房地产收益，倒推公式如下：

房地产收益＝房地产价值÷收益乘数

八、评估程序实施过程和情况

评估专业人员于2026年7月6日至报告日对本项目进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）明确业务基本事项

资产评估业务的基本事项主要包括：

（1）委托人、产权持有人和委托人以外的其他评估报告使用人；

（2）评估目的；

（3）评估对象和评估范围；

（4）价值类型；

（5）评估基准；

（6）资产评估报告使用范围；

（7）资产评估报告提交期限和方式；

（8）评估服务费及支付方式；

（9）资产评估相关当事人员工作配合和协助等其他需要明确的事项。

我公司与委托人洽谈，对本次评估业务的背景、基本情况、委托要求、可能的工作条件等有一个全面、充分的了解，进而对本公司和评估专业人员的专业胜任能力、独立性、业务风险进行评价，决定接受本次评估业务委托，为洽商签订资产评估委托合同做准备。

（二）签订业务委托合同

我公司在决定承接本次评估业务后，及时与委托人就资产评估委托合同的具体条款进行洽商，在充分沟通后签订了书面形式的资产评估委托合同，并在合同中明确了评估业务基本事项，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。经审查，合同内容符合国家法律、法规和资产评估行业的管理规定。

（三）编制资产评估计划

我公司与委托人签订资产评估委托合同，在评估项目开展前，为了合理、有效配置各项资源，高效保质完成资产评估业务，更好地服务于委托人，我公司编制了资产评估计划。

我公司在编制资产评估计划的过程中，同委托人及其相关当事人就资产评估的具体问题进行了沟通，以保证资产评估计划的可操作性，在编制资产评估计划时，我们主要考虑了以下因素：

（1）资产评估目的以及相关管理部门对资产评估开展过程中的管理规定；

（2）评估业务风险、评估项目的规模和复杂程度；

（3）评估对象及其法律、经济、技术等因素；

（4）评估项目所涉及资产的结构、类别、数量和分布；

（5）委托人及相关当事人的配合程度；

（6）相关资料收集状况；

（7）委托人、评估对象产权持有人（或被评估单位）过去委托资产评估的情况、诚信状况及其提供资料的可靠性、完整性和准确性；

（8）我公司和评估专业人员的专业胜任能力、经验及人员配备情况。

我公司在充分考虑上述因素，编制资产评估计划的主要内容如下：

（1）计划涵盖了现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交资产评估报告等资产评估业务实施的主要过程；

（2）计划明确了资产评估业务实施的时间进度安排，制定时间进度安排结合了评估报告提交期限、评估业务实施的主要过程的具体步骤、业务实施的重点和难点；

（3）计划明确了资产评估业务实施的人员安排，根据评估项目的资产规模、资产分布、资产专业结构、业务风险因素等情况以及评估方法、评估业务实施主要过程的主要步骤、业务实施的时间安排、费用预算等，综合考虑评估业务实施对评估专业人员的工作经验、技术水平、专业分工等配置要求，组建项目团队并指定项目负责人。

（四）进行评估现场调查

我公司在编制完资产评估计划后，安排评估专业人员进行了评估现场调查，现场调查是了解资产状况的重要方法，是其他方法不能替代的。对资产状况的准确判断，依赖于对资产真实状况的全面了解。现场调查，针对评估对象，在法律允许的范围内，通过勘察、检查和核实等手段，收集资产状况相关的信息，对资产进行客观、全面地了解，为判断资产状况提供合理依据。现场调查的内容如下所述：

（1）核实评估对象的存在性和完整性

评估专业人员核实委托人委托评估的对象是否真实存在。对于不动产等实物资产，评估专业人员通过实地查看、核查合同等方式核实其存在性。

评估对象的完整性要求评估对象符合相关经济行为对资产范围的要求，能够有效实现其预定功能。评估专业人员在核实资产的完整性时，关注了资产物理意义上的完整性，也关注了资产功能上的完整性。

（2）了解评估对象的现实状况

对于不同的资产，资产价值的影响因素是不同的。评估专业人员根据评估对象的类型和特点，在考虑与资产价值影响因素相关，同时要能系统、全面、充分反映资产价值影响因素的实际状况，做到不遗漏、不重复。

对于房屋建筑物，现场调查包括：取得方式、建筑结构、建成时间、地址、

用途、临路状况、利用状况、保养状况、装饰装修、建筑面积、宽度、深度、层高、层数等；

（3）关注评估对象的法律权属

资产的法律权属，包括所有权、使用权及其他财产权利。资产持有人拥有对资产的占有、使用、收益和处分的权利，资产的权属状态会影响资产的价值，资产的权属状态不同，资产的价值也会不同，为了保障评估结论的合理性，评估专业人员关注了评估对象的权属状态。

（4）现场勘察：评估专业人员对房地产区位状况、实物状况和权益状况进行详细勘察和记录。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员在执行现场调查程序，对资产状况有了客观、全面、充分的了解后，根据评估项目的具体情况进一步收集整理评估资料，包括直接从公开市场渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人及相关当事人获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的信息资料，对收集的资料进行了必要的核查验证、分析、归纳和整理，为评定估算形成结论提供依据。

（六）评定估算形成结论

评估专业人员在收集整理评估资料的基础上，进入评定估算形成结论程序，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。评估专业人员根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成初步评估结论。

（七）编制出具评估报告

评估专业人员在履行评定估算程序后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，编制评估报告。我公司根据资产评估准则和内部质量控制制度，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，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行了必要的沟通，对沟通内容形成记录，根据委托人反馈意见进行了合理的修改，形成资产评估报告正式稿并依约定向委托人提交。

（八）整理归集评估档案

我公司在提交资产评估报告后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定及时对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成评估档案并归档。

九、评估假设

（一）前提条件假设

1.交易假设

假定所有待评资产已经处在交易过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假定是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断，对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定。

所谓公开市场，是指有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买卖双方的地位是平等的。资产交易双方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自愿、理智的，而非在强制或受到限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3.持续现状利用假设

现状利用假设是指一项资产按照其目前的利用状态、利用方式和利用强度对其价值进行评估，该假设不仅设定了待评估资产的存续状态，还设定了待评估资产所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假定评估对象所涉及地区的财税政策和金融货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性费用等不发生重大变化。

3.假设无其他不可抗力因素和不可预见因素对被评对象造成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.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，我们对委托人提供的相关资料的核实不能免除委托人提供资料的相关法律义务，也不能确保委托人提供的相关资料的真实性、完整性、时效性。故本次评估假设委托人提供的相关资料真实、完整。

2.评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

3.受不动产登记机构对档案查询资格的限制，我们无权到上述主管部门对委估建筑物是否存在抵押权、查封及其他权利负担进行查询核实，故本次评估假设评估对象于评估基准日不存在抵押、查封及其他权利负担等情况。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

本资产评估报告的评估结论在上述评估假设条件下成立，当上述评估假设条件发生较大变化时，评估结论将会失效，签名本资产评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构将不承担由于上述评估假设条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

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，采用适宜的评估方法进行分析、测算和判断，按照必要的评估程序于评估基准日进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值如下：

1.商业用途：

市场法首年月租金评估值为人民币**陆万陆仟捌佰壹拾壹**元整（¥66,811 元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

收益法首年月租金评估值为人民币**伍万壹仟玖佰陆拾肆**元整（¥51,964 元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

2.办公用途：

市场法首年月租金评估值为人民币**贰万陆仟壹佰柒拾捌**元整（¥26,178 元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

收益法首年月租金评估值为人民币**壹万玖仟伍佰叁拾陆**元整（¥19,536 元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

3.评估结论的分析、确定和应用：

商业用途：两种方法求得的结果差异率约 28.57%，两种方法均从不同的角度反映了房地产租金市场价值。

办公用途：两种方法求得的结果差异率约 34.00%，两种方法均从不同的角度反映了房地产租金市场价值。

市场法的案例来源于市场上类似资产正常交易的案例，与评估对象各方面状况具有较高的相似性，交易日期较为接近，最终修正幅度不大，能够很好地反映评估对象最可能的租金市场价值。且最终评估结果与市场调查了解的市场月租金价格水平较为吻合，说明本次采用市场法计算的结果比较贴近实际。

收益法按物业价值倒推出评估对象的租金价值，测算过程中需要对评估对象的出租率、折现率等数据进行预测，在一定程度上存在不可避免的主观因素影响；其次，收益法是基于市场环境和相关收益较平稳状况下得出理想化价值，其计算结果可信度一般。

综上，本次评估最终采用市场法评估结果作为评估结论。

于评估基准日 2026 年 7 月 6 日，广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层房地产**商业**用途首年月租金市场价值为人民币**陆万陆仟捌佰壹拾壹**元整（¥66,811 元），评估结果含增值税（增值税税率为 9%），**办公**用途首年月租金市场价值为人民币**贰万陆仟壹佰柒拾捌**元整（¥26,178 元），评估结果含增值税（增值税税率为 9%），但不包括管理费、维修费、水电费等相关费用，详细情况见本报告附件《资产评估结果明细表》。

（二）评估结论与房屋租金参考价比较分析

根据广州市房地产租赁管理所公布的《2025 年广州市房屋租金参考价》，该租金价格不含税、物业管理费、水电费等费用，本次委托评估资产市场租金内涵为在评估基准日时评估对象首年月租金市场价值（含增值税），不含承租方应缴纳相关租赁税费、物业管理费、水、电费等，价值内涵存在增值税的差异，故将租金参考价按增值税税率 9%调整至含增值税后进行对比分析，保持价值内涵一致，租金参考价（含增值税）与评估结果差异如下：

序号	项目地址	评估设定用途	租金参考价区域	2025 租金参考价（元/m²/月，不含税）	2025 租金参考价（元/m²/月，含税）	评估月租金单价（元/m²）
1	海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	商业	海珠区-江南中街-江南大道中 1（南至：江南西路，北至：同福东路）	81	88	171
2	海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	办公	海珠区-江南中街-江南大道中 1（南至：江南西路，北至：同福东路）	48	52	67

评估对象海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层商业或办公用途评估月租金单价均高于租金参考价。

商业：政府租金参考价中公布的商业用房租金参考价一般是指首层商业整体平均租金参考价。因此，在实际应用中应当根据商业用房的楼层、具体位置、人流量等因素差异，分别在公布首层商业租金参考价的基础上予以调整。

办公：政府租金参考价中公布的办公用房租金参考价一般是指成新度中等、面积中等、楼层中等、普通装修、不含办公设施设备条件下的租金参考价。因此，在实际应用中应当根据物业的实际成新度、面积、楼层、装修标准、设施设备等因素差异，分别在公布可比租金参考价的基础上予以调整。

租金参考价大部分以街道为单位，租金取评估对象所在街道平均租金参考价，是一个统计参考量，仅能反映所处区域平均的租金水平。本次评估结果与评估对象周边同类型物业市场租金水平相当，故评估结果客观合理。

（三）物业租赁条件

根据委托人提供的《租赁方案》，评估对象的租赁条件如下：

①租赁期限：5 年。

②递增率：每两年递增 6%。

③免租期：商业、办公免租期不超过三个月，具体以承租人提交申请后审批决定。

④出租用途与出租面积：评估对象出租用途为商业或办公，出租面积为 390.71 平方米。

⑤保证金：租赁期内最后一次递增的月租金 2 倍。

⑥物业现状交付，不承担物业内部装饰装修。

⑦管理费、水电费、维修维护等费用由承租方自行承担。

注：评估结果为设定租期5年、递增率每两年递增6%，商业或办公免租期3个月条件下的评估结果，如商业、办公用途免租期与前述条件不一致，需在评估结果的基础上作免租期系数修正。

免租期修正：将免租期平均至租赁期限（免租期/租赁期限），分为五个区间，具体如下：

免租期	无免租期	每年不足1个月（含1个月）	每年1-2个月（含2个月）	每年2-3个月（含3个月）
修正系数（%）	-3	0	3	6

租金=设定状态下的租金×（1+免租期修正系数）

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

十一、特别事项说明

（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

无。

（三）评估程序受到限制的情形

1.本次评估中资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过现场调查判断得出的。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

（六）重大期后事项

截至资产评估报告日，委托人没有申报关于评估对象的重大期后事项，资产评估师也没有发现评估对象存在重大期后事项。

（七）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

本次资产评估对应的经济行为中，没有对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）本次评估租赁条件根据委托人提供的《租赁方案》进行设定评估，若实际租约条件与本次评估设定的租金条件不一致，则需对本次评估结论进行相应的修改或重新委托评估。

（九）本次评估依据委托人提供的《不动产权证书》（粤房地证字第C3490766号）记载，评估对象证载房屋用途为办公，本次评估设定房屋用途为商业或办公。

（十一）本次评估结果为含增值税，增值税税率为9%。

（十二）遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被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是资产评估师的责任；《企业关于进行资产评估有关事项的说明》、《资产评估申报明细表》、《委托人承诺函》由委托人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。恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

特提请资产评估报告使用人关注以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）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。

（二）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。

（三）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，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）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。

（五）本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2026年7月6日起至2027年7月5日止。

（六）本资产评估报告需经资产评估机构盖章、资产评估师签名后方可正式使用。

（七）根据国家现行国有资产监督管理要求，本项目属于需要办理核准或备案的评估项目。因此，本资产评估报告须经负责核准或备案的国有资产监督管理机构核准或备案，或由其授权经营的出资企业进行备案后，才能作为相应经济行为的作价参考依据。

（八）本资产评估报告必须完整使用方为有效，对使用本资产评估报告中的部分内容导致的可能发生的损失，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。未经本资产评估机构书面同意，本资产评估报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 7 月 23 日，是评估专业人员形成评估结论的日期。

十四、评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇二六年七月二十三日

附 件

一、资产评估结果明细表；

二、评估对象位置示意图及相关照片；

三、经济行为文件（复印件）；

四、租赁方案（复印件）

五、权属证明文件（复印件）；

六、委托人及产权持有人营业执照副本（复印件）；

七、委托人及产权持有人承诺函（复印件）；

八、资产评估师承诺函；

九、资产评估机构营业执照副本（复印件）；

十、资产评估机构备案文件（复印件）；

十一、中国资产评估协会单位会员信用信息记录；

十二、中国资产评估协会正式执业会员证书（复印件）；

十三、资产评估师身份证（复印件）；

十四、资产评估委托合同（复印件）。

资产评估结果明细表（出租用途为商业）

评估基准日：2026 年 7 月 6 日

委托人：广州市穗安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权属资料	权属人	项目地址	证载用途	出租用途	总楼层	所在楼层	证载建筑面积（㎡）	出租面积（㎡）	首年月租金评估单价（元/㎡）	月租金评估总价（元）
1	粤（2023）广州市不动产权第 03024842 号	广州市东亚集团有限公司（曾用名：广州市东亚有限公司）	海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	办公	商业	10	1	753.0016	390.71	171	66,811
合计								753.0016	390.71		66,811

资产评估结果明细表（出租用途为办公）

评估基准日：2026 年 7 月 6 日

委托人：广州市穗安物业管理有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权属资料	权属人	项目地址	证载用途	出租用途	总楼层	所在楼层	证载建筑面积（㎡）	出租面积（㎡）	首年月租金评估单价（元/㎡）	月租金评估总价（元）
1	粤（2023）广州市不动产权第 03024842 号	广州市东亚集团有限公司（曾用名：广州市东亚有限公司）	海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	办公	办公	10	1	753.0016	390.71	69	26,178
合计								753.0016	390.71		26,178

评估机构：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

评 估 对 象 照 片



江南大道中外观



内观（1）



内观（2）



内观（3）



内观（4）



内观（5）



内观（6）



内观（7）

评 估 对 象 照 片

	
内观（8）	内观（9）

评 估 对 象 位 置 图


广东省广州市海珠区江南中街道江南大道中118号
评估对象
Victorbase
模玩空间
金至尊
小米之家
创兴门窗
装饰工程部
南田路
旭日会桌球棋牌
肥蛙大排档
南豪院
明轩名品
海逸花园南区
九号电动车
怡然号
143号楼
12号楼
简适男装
精雕细琢
广交医疗门诊部
广东荣福
MISSMISS
女性潮馆
仟店超市
江南大道中
122号大院
江南大道中
优衣宜品
海鹏税务
唯步大德商店
适泰外贸店
活土多便利店
广州汽车制造厂
职工宿舍
佳又惠超市
南村围院
大松岗路
逆星·创艺
广州市广播电视
大学(海珠区分校)
南村美
东北门
第一赞高端
品牌折扣店
2号楼
21号楼

公司发文稿

公文名称	物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示		
拟稿人	陈盼君	拟稿部门	物业租赁部
紧急程度		公文类型	请示
发文字号	/	发文日期	2026-06-23
是否首页显示	不需要在首页显示	发文份数	
发文类型	内部发文	涉及金额大小	
主送			
抄送			
正文	物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示		
附件	附件1.待评估租金单价的物业明细表.xlsx 9.3K 附件2.评估服务收费报价函.pdf 3.2M		
审批意见	陈盼君/物业租赁部/穗安公司/2026-06-23/10:44:25 为规范公司物业租赁管理，合理确定待租物业租金单价，确保国有资产保值增值，根据相关规定，拟委托专业评估公司对部分物业租金单价进行评估。拟提请一是委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司承担本次评估工作，与其签订评估服务合同。二是本次评估服务费约18,000元，2026年度物业租赁部原预算未列支评估服务相关费用，拟申请调整本部门年度预算，调整后评估服务费由部门年度预算统筹列支。 请领导审批。 关智聪/物业租赁部/穗安公司/2026-06-23/12:14:59 拟同意，请财务部审批。 李慧玲/财务部/穗安公司/2026-06-23/15:22:16 请修改。 陈盼君/物业租赁部/穗安公司/2026-06-23/15:32:56 请示事项中第二点内容已修改为“2026年度物业租赁部原预算未列支评估服务相关费用，拟在本部门年度预算中调剂列支”。呈批。 李慧玲/财务部/穗安公司/2026-06-23/16:24:03 核中广兴公司评估报价18000元，该预算不在2026年预算内，拟在外购服务费中调剂列支。对请示事项无不同意见，呈公司领导审批。 庞昊/财务部/东亚集团/2026-06-24/10:47:00 对请示事项意见如下： 1.因使用直接采购方式，对选定供应商无不同意见。但无对应收费计算方式，无法核实该报价合理性。 2.本次申请18 000元费用不在2026年预算内，拟在物业租赁部-外购服务费（物业租金评估费）中调剂列支。 呈公司领导审批。 陈盼君/物业租赁部/穗安公司/2026-06-24/11:39:47 请领导审批。 吕健/公司领导/穗安公司/2026-06-24/15:11:14 拟同意，呈批。 李锋/公司领导/穗安公司/2026-06-30/12:29:47 同意		
签字意见			集团督办

物业租赁部关于委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司评估物业租金单价的请示

公司：

为规范公司物业租赁管理，合理确定待租物业租金单价，确保国有资产保值增值，根据《广州市穗安物业管理有限公司物业租赁管理规定(2026年修订版)》相关规定，现就拟委托专业评估公司对部分物业租金单价进行评估一事请示如下：

一、评估背景及必要性

目前，我部管理的位于文明路、大南路及江南大道中等共计7处物业（附件1），总建筑面积约631.51平方米，拟通过公开招租方式对外出租，需以合理的租金单价作为招租底价依据。

为确保租金定价的科学性、合理性和公正性，防止因定价偏低造成国有资产流失，或因定价偏高导致长期空置，依据相关规定，物业出租前应委托具有资质的评估机构对租金单价进行评估，作为招租底价的参考依据。

二、拟委托评估机构及评估费用预算

本次拟委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司承担对上述物业租金单价进行评估。该公司具有合法执业资质，从业经验丰富。本次评估费用预计为人民币

18,000元（大写：壹万捌仟元整）（附件2），根据《广州市穗安物业管理有限公司采购管理实施细则（试行）》相关规定，拟采用直接采购方式确定最终服务单位。

三、请示事项

综上所述，拟提请公司审议：**一是**委托广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司承担本次评估工作，与其签订评估服务合同。**二是**2026年度物业租赁部原预算未列支评估服务相关费用，拟在本部门年度预算中调剂列支。

妥否，请批示。

附件：1.待评估租金单价的物业明细表

2. 评估服务收费报价函

物业租赁部

2026年6月23日

海珠区江南大道中114,116,118号前部首层租赁方案

一、物业出租依据

广州市穗安物业管理有限公司拟对外出租海珠区江南大道中114,116,118号前部首层1宗房地产。

为加强我司国有企业物业管理，规范物业出租行为，防止国有资产流失，根据《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）《广州市房屋租赁管理规定》（广州市第十五届人民代表大会常务委员会公告第58号）及《广州市人民政府国有资产监督管理委员会关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》（穗国资〔2023〕27号）等法律、法规和政策的有关规定，结合本项目实际情况，特制定本出租方案。

二、出租物业情况

本次公开出租物业为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层，权属人为广州市东亚集团有限公司，证载建筑面积390.71平方米，可出租建筑面积为390.71平方米，出租用途为办公/商业。

三、物业出租目的和可行性

物业出租目的：实现国有资产保值增值，提高经济效益。

物业出租可行性：按物业现状出租。

四、招租底价拟订依据

1.依据已备案的资产评估报告针对海珠区江南大道中114,116,118号前部首层租金评估为定价基础。

2.制定物业招租底价的原则：企业物业的租赁底价，应以具有评估资质的中介评估机构并经备案的评估结果作为定价基础。

五、物业出租方案

1.租赁期限：5年。

2.递增率：每两年递增6%。

3.免租期：商业、办公免租期不超过三个月，具体以承租人提交申请后审批决定。

4.出租用途与出租面积：评估对象出租用途为商业或办公，出租面积为390.71平方米。

5.保证金：租赁期内最后一次递增的月租金2倍。

6.物业现状交付，不承担物业内部装饰装修。

7.管理费、水电费、维修维护等费用由承租方自行承担。

广州市穗安物业管理有限公司

中華民國護照

REPUBLIC OF CHINA PASSPORT

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。

登记机构（章）

年 月 日

中华人民共和国自然资源部监制

编号№ D44040299938

粤（2023）广州市 不动产权第 03024842 号

权利人	广州市东亚集团有限公司(统一社会信用代码证:91440101455351990B)
共有情况	单独所有
坐落	海珠区江南大道中114,116,118号前部首,二层
不动产单元号	440105007005GB00004F00010062
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	房屋:办公
面积	房屋(建筑面积):753.0016平方米
使用期限	使用年限50年，从2023年06月06日起，至2073年06月05日止
权利其他状况	☆房屋结构:钢筋混凝土结构 ☆专有建筑面积(套内面积):753.0016平方米/分摊建筑面积:0.0000平方米 ☆房屋总层数:10/所在层:1-2 ☆房屋所有权取得方式:划拨

附 记

☆登记字号：22登记08048360
☆另有首层西边部位22.536平方米，二层南边部位18.9872平方米未申请产权登记。
☆此共用土地面积由权属人共同使用。
☆753.0016平方米已收取国有土地使用权出让金，使用年限为50年，从2023年6月6日起。

附 图 页

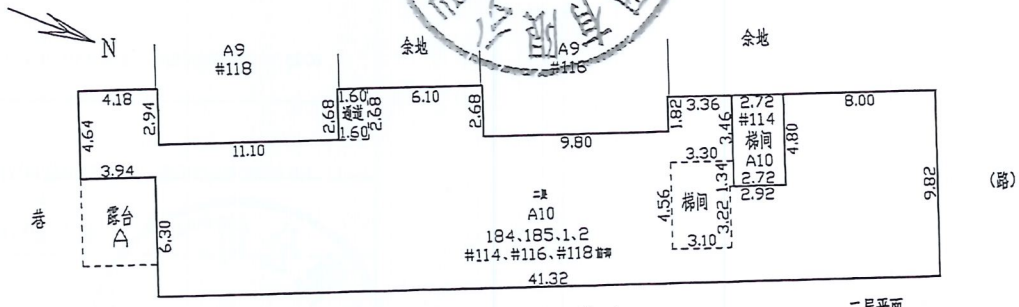
二维码

不动产附图

08CH88200429000001

面积单位：㎡

坐　落	江南大道中(#114、#116、#118前部 首、二层				不动产单元号			
(共)用地面积	840.0000	建筑主结构	A	专有建筑面积	794.5248	图幅地号		1214-14-184、185 1219-2-1、2
占地面积	466.5000	建筑层数	10	分摊建筑面积		其中	封闭阳台	0.0000
房屋总建筑面积		所在层次	1～2层	建筑面积			不封闭阳台	0.0000



1:300

2020-07-28

广州市房地产测绘院

测: 08CH88200429000026

房屋面积报告书

测绘编号: 08CH88200429000026

项目名称:

项目坐落: 广州市海珠区江南大道中114,116,118号前部首,二层

委托人（单位）: 广州市东亚有限公司

测绘类型: 实测

用　　途: 非权属登记发证

广州市东亚集团有限公司 4401040313929

广州市房地产测绘院

2020年07月27日

测: 08CH88200429000026

房屋基本情况表

房屋坐落	行政区		海珠区
	地址	现在	广州市海珠区江南大道中114,116,118号前部首,二层
		原来	
	宗地代码		
	数字地籍图		图　　幅　　地号　　幢
	编制地籍图		图　　幅　详见备注　地号　　幢
	原测量区段		区　　段　　幅　　地号

用地四至墙界归属				建筑种类及层数	面 积
方向	规格	占有	备注		
东					
南					
西					
北					
地上层数		10			
地下层数		0			
（共）用地面积		840.0000			
建基面积		466.5000			
（幢）总建筑面积					

说明:

1.用地四至墙界归属中的备注栏目按: 1）业主自报; 2）经相邻业主确认; 3）根据地籍资料判定; 4）临街; 5）其他 各项选择填写，可单选或多选; 其他情况自行填写。

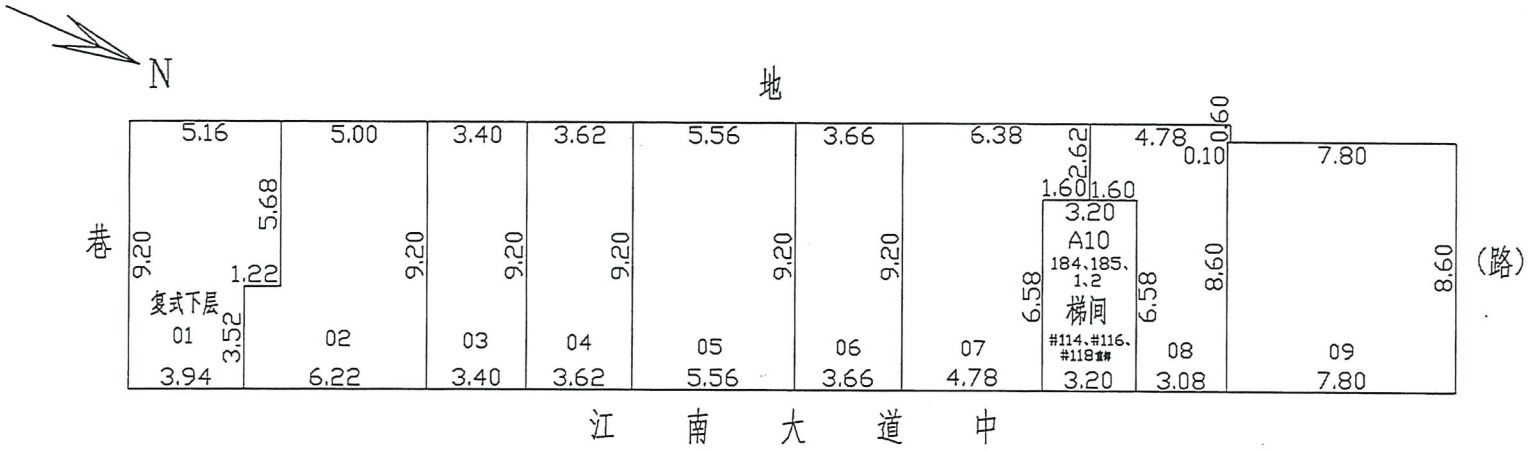
2.建筑结构种类: 1）M-钢结构; 2）N-钢、钢筋混凝土结构; 3）A-钢筋混凝土结构; 4）B-混合结构; 5）C-砖木结构; 6）E-其他结构; 7）S-条石或岩石结构; 8）T-三合土结构; 9）Z-普通粘土砖结构。

备注:

地号: 1214图14幅184、185地号; 1219图2幅1、2地号

房屋平面图

测字：08CH88200429000026



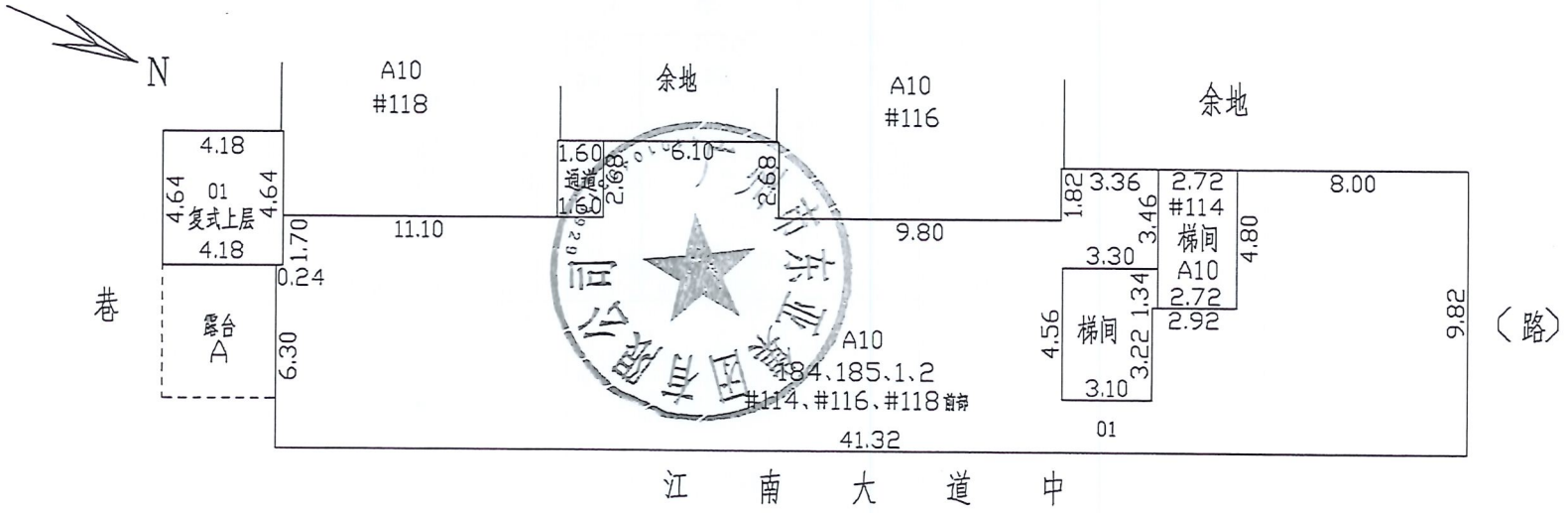
说明：本报告为房屋面积实测结果，仅供参考，不作为产权登记依据使用。

2	1层 平面图
比例尺	1:250

广州市房地产测绘院绘制 2020-07-27

房屋平面图

测字：08CH882004290000026



说明：本报告为房屋面积实测结果，仅供参考，不作为产权登记依据使用。

业务专用章 平面图

比例尺 1:250

广州市房地产测绘院绘制 2020-07-27

测：08CH88200429000026

房屋实测各层各单元面积表

（单位：平方米）

地址	门牌	房号	A	套内面积	分摊面积	总面积	实用率	功能名称	房号备注	名义层
1层各单元面积										
江南大道中	#114、#116、#118前部	01	62.5728	62.5728					复式单元	
江南大道中	#114、#116、#118前部	02	50.2944	50.2944						
江南大道中	#114、#116、#118前部	03	31.2800	31.2800						
江南大道中	#114、#116、#118前部	04	33.3040	33.3040						
江南大道中	#114、#116、#118前部	05	51.1520	51.1520						
江南大道中	#114、#116、#118前部	06	33.6720	33.6720						
江南大道中	#114、#116、#118前部	07	48.1680	48.1680						
江南大道中	#114、#116、#118前部	08	32.5880	32.5880						
江南大道中	#114、#116、#118前部	09	67.0800	67.0800						
合计：9			410.1112	410.1112		410.1112				
2层各单元面积										
江南大道中	#114、#116、#118前部	01	344.6656	344.6656	39.7480	384.4136	89.6601			
合计：1			344.6656	344.6656	39.7480	384.4136				
说明	本报告为房屋面积实测结果，仅供参考，不作为产权登记依据使用。									

广州市房地产测绘院绘制

编号：01311014038(1-1)

统一社会信用代码

91440101190509931P

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　广州市穗安物业管理有限公司

类　　型　有限责任公司(法人独资)

法定代表人　李锋

经营范围　房地产业（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。）

注册资本　贰仟万元（人民币）

成立日期　1981年08月08日

住　　所　广州市越秀区文明路8号18楼1801之2房

登记机关　广州市越秀区市场监督管理局

2026 年 01 月 21 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

编号：S0112019058900G(2-1)

统一社会信用代码

91440101455351990B

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　广州市东亚集团有限公司

类　　型　有限责任公司(国有独资)

法定代表人　郭剑晖

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。）

注册资本　壹亿元（人民币）

成立日期　1984年12月17日

住　　所　广州市越秀区北京路182号八、九层

登记机关　广州市市场监督管理局

2024 年 01 月 03 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

委托人承诺函

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司：

我公司拟出租海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层共 1 宗房地产，申请开展上述项目物业租金市场价值的评估工作，委托你公司对该经济行为所涉及的海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层商业与办公用途首年月租金市场价值以 2026 年 7 月 6 日为评估基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2. 所提供的评估资料真实、准确、完整；

3. 评估对象属广州市东亚集团有限公司所有，提供的资产权属证明文件合法有效；

4. 不干预评估工作；

5. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：广州市穗安物业管理有限公司

法定代表人（或授权人）：李锋

2026 年 7 月 15 日

产权持有人承诺函

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司：

因广州市穗安物业管理有限公司拟出租海珠区江南大道中114,116,118号前部首层共1宗房地产，申请开展上述项目物业租金市场价值的评估工作，委托你公司对该经济行为所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层商业与办公用途首年月租金市场价值以2026年7月6日为评估基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1.资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2.所提供的评估资料真实、准确、完整；

3.评估对象属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

4.不干预评估工作；

产权持有人：广州市东亚集团有限公司

法定代表人（或授权人）：

2026 年 7 月 11 日

资产评估师承诺函

广州市穗安物业管理有限公司：

受贵方的委托，我们对贵公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，为此以2026年7月6日为基准日，对上述资产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值进行评估，为贵公司拟公开整体出租物业提供市场价值参考，形成了资产评估报告（报告号：**中广兴资报1字第20260730067号**）。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

一、具备相应的执业资格。

二、评估对象和评估范围与评估业务合同的约定一致。

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

四、根据资产评估准则和相关评估规定选用了评估方式。

五、充分考虑了影响评估价值的因素。

六、评估结论合理。

七、评估工作未受干预并独立进行。

资产评估师签章：

正式执业会员
资产评估师
毛紫娟
44230234

资产评估师签章：

正式执业会员
资产评估师
宋利华
44190136

2026年7月23.日

编号：S0412019053732G(1-1)

统一社会信用代码

91440104722463621K

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　广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　毛素娟

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。）

注册资本　伍佰万元（人民币）

成立日期　2000年04月11日

住　　所　广州市天河区华强路3号之二1102房

登记机关　广州市天河区行政审批局

2026 年 05 月 07 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

广 东 省 财 政 厅

公 告

公告〔2025〕23号

广东省财政厅关于广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司广州分公司等4家机构的变更备案公告

广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司广州分公司、广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司、韶关中一土地房地产资产评估有限公司、广东正恒资产土地房地产评估有限公司等4家机构报来变更备案材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）的有关规定，予以变更备案。

上述机构的变更信息如下表所示，并已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

机构名称	变更项目	变更内容
广东信利土地房地产资产评估咨询有限公司广州分公司	分支机构负责人	分支机构负责人由张璐变更为梁伟文。
广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司	股东	股东由杜鹃、黄伟龙、张东晓、陈超颖、王智琦等5人变更为杜鹃、黄伟龙、张东晓、陈超颖、李晓晖等5人。
韶关中一土地房地产资产评估有限公司	名称、法定代表人及股东	1.名称由韶关中一房地产与土地估价有限公司变更为韶关中一土地房地产资产评估有限公司。 2.法定代表人由马丽红变更为黄强。 3.股东由张宗良、黄强、马丽红等3人变更为张宗良、黄强、谢衍敏等3人。
广东正恒资产土地房地产评估有限公司	股东	股东由何丽萍、吴健新、吴梓昊、陈业培等4人变更为何丽萍、吴健新、吴梓昊、邱峰等4人。

特此公告。

广东省财政厅

2025年4月12日

公开方式：主动公开

抄送：省档案馆，广东省资产评估协会。

广东省财政厅办公室　　2025年4月14日印发

中国资产评估协会单位会员信用信息记录

机构名称：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

机构代码：44180034

序号	性质	内容	决定机关	决定文号	决定生效日期
未查询到信用信息					

声明：1.信用信息为查询日期之前三年的情况。

2.信用信息仅限本系统所收集到的信息。

3.试运行阶段，如有异议请与技术支持单位联系，联系电话：13051653113。

查询日期：2026年7月28日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：44230234

会员姓名：毛素娟

证件号码：430405**********9

所在机构：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

扫码查看详细信息

评估发现价值　诚信铸就行业

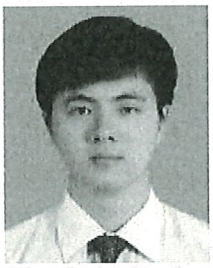
本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 毛素娟 44230234　　签名：毛素娟

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 07 日

中国资产评估协会

正式执业会员证书



会员编号：44190136

会员姓名：朱利华

证件号码：441323**********8

所在机构：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

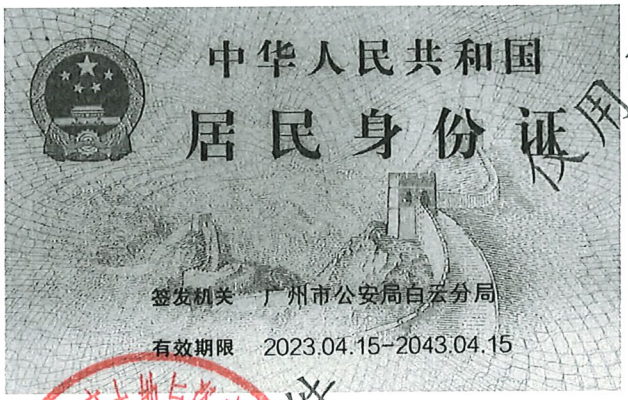
扫码查看详细信息

本人印鉴：正式执业会员 资产评估师 朱利华 44190136

签名：朱利华

（有效期至 2027-04-30 日止）

打印时间：2026 年 05 月 06 日





仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件

姓 名 朱利华

性 别 男 民 族 汉

出 生 1990 年 6 月 20 日

住 址 广东省惠东县梁化镇黄竹浪村委陂角头村



公民身份号码 441323199006201618

中华人民共和国

居民身份证

签发机关 惠东县公安局

有效期限 2022.10.24-2042.10.24

仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件
仅用于资产评估报告附件

穗安合 [2026] 第 76 号

资产评估委托合同

乙方合同编号：

委托人（甲方）：广州市穗安物业管理有限公司

地址：广州市越秀区文明路 8 号 18 楼 1801 之 2 房

联系人：关智聪

联系电话：13570480580

评估机构（乙方）：广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

地址：广州市天河区华强路 3 号之二 1102 房

联系人：毛素娟

联系电话：020-38934517

甲方委托乙方对其指定的资产进行评估。经双方协商，达成以下条款:

一、 资产评估目的

甲方因出租物业需要而委托乙方对广州市越秀区文明路 101 号之一首层等 6 套商业、住宅房地产的首年月租金市场价值进行评估，本次资产评估结果作为该经济行为提供价值参考。

二、资产评估对象和范围

根据资产评估目的，本次资产评估的对象是广州市越秀区文明路 101 号之一首层等 6 套商业、住宅房地产（评估建筑面积 631.51m²）于评估基准日的首年月租金市场价值；范围是前述商业、住宅房地产，包括建筑物及附属于建筑物的供水、供电、通讯、排水、消防等辅助设施以及建筑物占用的土地，不包含动产、经营权及相关的债权债务。（详见《委托评估明细表》）

三、资产评估基准日

设定为现场查勘之日。

四、资产价值类型

本次评估采用市场价值类型。

五、资产评估报告提交

1. 在甲方充分配合的基础上，乙方必须保证组织足够的评估力量按照甲方的进度安排在合理的工作时间内完成评估工作并交付资产评估报告。

2. 甲方在签订本合同起 5 个工作日内向乙方申报提供满足乙方出具评估报告所需资料后，乙方须在甲方授意出具正式评估报告后 10 个工作日内交付评估报告一式 3 份。

3. 本项目共需出具 2 项评估报告，其中越秀区文明路、大南路等 5 套房地产出具一项评估报告（下文称评估报告一），海珠区江南大道中 114、116、118 号单套房地产出具一项评估报告（下文称评估报告二）。

六、甲方的责任与义务

1. 甲方的责任

（1）对评估目的所涉及相关经济行为的合法性、可行性负责;

（2）提供评估所需资料，并对所提供的评估所需资料的真实性、合法性和完整性承担责任;

（3）根据评估目的对应经济行为的需要恰当地使用评估报告。

2. 甲方的义务

（1）及时按资产评估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）根据资产评估的要求，对各项资产进行全面清查、盘点，认真填写各项清查明细报表，在乙方要求的时间内报送乙方;

（3）对提供的清查明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认;

（4）在评估过程中组织人力、物力协助乙方，以及为乙方的评估人员提供必要的工作条件和配合，并根据需要负责资产评估专业人员与评估项目相关当事方之间的协调和沟通;

（5）按照约定条款及时足额支付评估服务费用。

七、乙方的责任与义务

1. 乙方的责任

（1）遵守国家有关法律、法规和资产评估准则要求，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;

（2）维护所发表专业意见的独立性、客观性、公正性;

（3）对甲方或被评估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，乙方和资产评估师不得将评估报告内容，以及甲方或被评估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. 乙方的义务

（1）遵守相关资产评估的有关法规和规范要求，及时拟定资产评估工作方案和工作计划，

确定评估途径和方法;

（2）在收到符合评估要求的各项报表、资料后，及时组织相关的专业评估人员做好评估对象现场勘察工作;

（3）配合甲方相关经济行为的实施进度，在合理工作时间内完成评估分析、估算，并将问题及时反馈给甲方;

（4）按照相关资产评估规范中对评估质量和评估报告的要求发表专业意见，并结合甲方组织的专家评审会议精神出具评估报告;

（5）督促执行评估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、资产评估服务费用

1. 根据乙方报价，确定本项目评估服务费为人民币壹万捌仟元整（¥18,000.00）。其中评估报告一收费 13,000 元，评估报告二收费 5,000 元。甲方在乙方交付符合要求的评估报告书和评估服务费等额增值税专用发票后 10 个工作日内，将上述评估服务费一次性支付到乙方账户。

- 甲方的开票信息如下:

单位名称: 广州市穗安物业管理有限公司

纳税人识别号: 91440101190509931P

地址、电话: 广州市越秀区文明路 8 号 18 楼 1801 之 2 房、13632444417

开户行、账号: 广州银行股份有限公司广州越秀支行、800259345608016

- 乙方收款账户信息如下:

户名: 广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

开户行: 中国银行广州珠江支行

账号: 704281662325

2. 出现下列情况，甲方应根据实际情况增加支付乙方的服务费，增加的数额由双方协商确定，必要时应签署补充协议:

（1）评估过程中，因评估方案发生变化，使委托评估资产范围扩大，出现事先未曾约定的新增评估事项，造成乙方工作量明显增加的;

（2）甲方提供的相关法律、经济、权属文件不全，造成评估作业返工;

（3）评估基准日变更，乙方需再次进入现场补充工作并重新出具评估报告。

九、资产评估报告使用者和使用责任

1. 乙方提供的资产评估报告使用者是甲方和甲方的出资人，以及国家法律、法规规定的评

估报告使用者。

2. 除法律、法规另有规定的以外，资产评估报告由本合同约定的评估报告使用者于约定的资产评估目的、评估结论使用有效期内合法使用。

3. 乙方和评估专业人员不对因甲方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果承担责任。

4. 除本合同约定的评估报告使用者以外，如需要增加其他评估报告使用者，甲方应以书面形式向乙方提出，并得到乙方的书面同意。否则，该使用行为无效，乙方亦不对其他报告使用者承担任何责任；同时，乙方拥有追索甲方和其他报告使用者不当使用评估报告对乙方造成损失的权利。

5. 除法律、法规规定以及甲方和乙方另有约定的以外，报告使用者未征得乙方同意，对乙方提交的包括资产评估报告、补充说明、解释、建议等文件和材料在内的各项内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

十、委托合同的有效期限

1. 本合同一式五份，甲方执三份，乙方执二份，具有同等法律效力。

2. 本合同自双方签字盖章后生效，至合同约定事项结束后终止。

3. 本合同终止、解除、无效的，不影响本合同第七条第 1 点第（3）项约定的效力。

十一、委托合同事项的变更

1. 本合同签订后，签约各方若发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可通过友好协商对相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

2. 本合同签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，签约各方应签订补充协议或者重新签订资产评估委托合同。

十二、违约责任和争议解决

1. 如乙方无故终止履行本合同，所收评估费应退还甲方，除退还服务费，按本合同总金额的 50%向甲方支付违约金，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合同，而且乙方已实施了相应评估程序，乙方所收评估费不予退还。若乙方已完成的工作量所对应的应收评估费超过乙方已收取的评估费，且该超出部分的工作量非因乙方过错导致的，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估费:

（1）乙方已进场，尚未出具评估报告初稿时终止的，支付服务费 30%;

（2）乙方出具评估报告初稿后终止的，支付服务费 50%;

3. 当执行评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行合同，并将所收评估费扣除已完成工作量所对应的应收评估费后的余额退还甲方；相关限制无法排除时，乙方应及时书面通知甲方，并可以单方解除合同，乙方不因此承担违约责任。

4. 因甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同并书面通知甲方。

5. 乙方无正当理由拒不履行或迟延履行本合同约定的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方退还相应的资产评估服务费，除退还服务费，按本合同总金额的 50%向甲方支付违约金，还应赔偿由此造成甲方的相关损失。

6.若乙方因评估方法错误、数据造假或重大过失导致评估结论无效或严重偏离，按本合同总金额的 50%向甲方支付违约金，还应赔偿由此造成甲方的相关损失。

7. 因履行本合同或与本合同有关的争议，甲乙双方同意由甲方所在地人民法院管辖。

（以下无正文）

委托人（甲方）：

法定代表人(或委托代理人)：李锋

日期：2026.7.9

评估机构（乙方）：

法定代表人(或委托代理人)：

日期：

合同签订地点：广州市越秀区

附表:

委托评估明细表

评估基准日：设定为乙方现场查勘之日

序号	产权资料	权属人	坐落	证载用途	出租用途	建成年代	总楼层	评估对象所在楼层	建筑面积（m^2）	出租面积（m^2）	备注
1	《房地产权证》粤房地证字第C3490766号	广州市东亚集团有限公司	越秀区文明路101号之一首层	自行车库	商业	1999年11月	9	1	91.29	91.29	出具评估报告一
2	《房地产权证》粤房地证字第C3490770号	广州市东亚集团有限公司	越秀区文明路105号501房	居住用房	住宅	1999年11月	9	5	21.53	21.53	
3	《房地产权证》粤房地证字第C3490763号	广州市东亚集团有限公司	越秀区文明路107号之四首层自编A	商业	商业	1999年11月	9	1	28.00	28.00	
4	《房地产权证》粤房地证字第C3490763号	广州市东亚集团有限公司	越秀区文明路107号之四首层自编B	商业	商业	1999年11月	9	1	53.98	53.98	
5	《房地产权证》粤房地证字第C3490764号	广州市东亚集团有限公司	越秀区文明路111号之一首层	商业	商业	1999年11月	9	1	13.41	13.41	
6	《房地产权证》粤房地证字第C4347330号	广州市东亚集团有限公司	越秀区大南路116号后座102房	居住用房	住宅	2000年5月	9	1	32.59	32.59	
7.1	《不动产权证》粤（2023）广州市不动产权第03024842号	广州市东亚集团有限公司	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	办公	办公		10	1	390.71	390.71	出具评估报告二、同一物业分别按证载用途及设定用途进行评估
7.2	《不动产权证》粤（2023）广州市不动产权第03024842号	广州市东亚集团有限公司	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	办公	设定为商业		10	1	390.71	390.71	
合计									631.51	631.51	

评估委托人：广州市穗安物业管理有限公司（公章）

日期：2026 年 7 月 9 日

本报告依据中国资产评估准则编制

广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值

资产评估说明

中广兴资报1字第20260730067号

（共2册，第2册）

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

二〇二六年七月二十三日

目　录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分　资产评估说明 3

一、评估对象与评估范围说明 3
二、资产核实总体情况说明 5
三、评估技术说明 7

第四部分、评估结论 42

一、评估结果 42
二、评估结论与房屋租金参考价比较分析 43
三、评估结论的使用有效期 44
四、评估结论有关说明 44

附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》 45

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

广东中广兴房地产土地与资产评估咨询有限公司

日期：2026 年 7 月 23 日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估说明的该部分由委托人编写，并由委托人单位负责人签名，加盖相应单位公章和签署日期。详细内容请见本资产评估说明附件《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围概况

本次评估对象为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值；评估范围为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产，建筑面积为390.71㎡，包含建筑物及其分摊的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、家具、水电、消防等设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其它资产和权益，详见《资产评估结果明细表》。

1.评估对象区位概况

评估对象位于海珠区江南大道中114,116,118号，评估对象位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好；区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好；周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善；附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.49公里，有地铁2号线途经，交通便捷度较好。

2.评估对象实物概况

（1）基本情况

名称：海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产。

坐落：评估对象位于海珠区江南大道中114,116,118号。

规模：本次纳入评估范围总建筑面积为390.71平方米；具体详见《资产评估明细表》。

（2）土地基本状况

土地位置：广州市海珠区江南大道中。

土地权属人：广州市东亚集团有限公司。

土地四至：东至江南大道中，南至其他建筑，西至其他建筑，北至南田路。

（共用）土地面积：840平方米。

土地开发程度：已达到红线内外“五通”，即通电、通讯、通路、通上水、通下水，红线内已建建筑物。

（3）建筑物基本状况

名称：海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产

证载房屋用途为办公，本次评估设定出租用途为商业或办公。

总楼层：10层。

所在楼层：1层。

证载建筑面积为753.0016平方米。

出租建筑面积为390.71平方米。

设施设备：水、电安装完好，配备消防系统。

装饰装修：外墙为复合板和涂料，入户门为玻璃门和卷闸门，内墙为乳胶漆和瓷砖，天花部分为乳胶漆、部分为吊顶，地面为瓷砖。

维护保养状况：一般

3.评估对象权益状况

（1）土地

土地用途：评估对象土地用途未见记载。

土地性质：根据《不动产权证书》（粤（2023）广州市不动产权第03024842号），评估对象已征收国有土地使用权出让金，使用年限50年，从2023年6月6日起。

（2）建筑物

房屋用途：评估对象的证载房屋用途为办公，本次评估用途为商业或办公。

权属人：根据《不动产权证书》（粤（2023）广州市不动产权第03024842号），评估对象权属人为广州市东亚集团有限公司。

4.评估基准日租赁情况说明：

截至评估基准日，评估对象为空置状态。

5.租赁方案：

根据委托人提供的《租赁方案》，评估对象的租赁条件如下：

①租赁期限：5年。

②递增率：每两年递增6%。

③免租期：商业、办公免租期不超过三个月，具体以承租人提交申请后审批决定。

④出租用途与出租面积：评估对象出租用途为商业或办公，出租面积为390.71平方米。

⑤保证金：租赁期内最后一次递增的月租金 2 倍。

⑥物业现状交付，不承担物业内部装饰装修。

⑦管理费、水电费、维修维护等费用由承租方自行承担。

注：评估结果为设定租期 5 年、递增率每两年递增 6%，商业或办公免租期 3 个月。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产坐落于海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层房地产；于现场勘查日评估对象不存在加建、改建和扩建的情况，物业装修状况见前文，此处不再赘述。

（三）引用其他机构出具的报告的结果

无。

本次评估的评估对象和评估范围均由委托人确认，纳入本次评估的评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

1.资产核实人员组织

本评估机构与委托人及其相关当事人就资产评估的具体问题进行了沟通，根据评估项目的资产规模、资产分布、资产专业结构、业务风险因素等情况以及评估方法、评估业务实施主要过程的主要步骤、业务实施的时间安排等，综合考虑评估业务实施对评估专业人员的工作经验、技术水平、专业分工等配置要求，组建项目团队并指定项目负责人以及资产核实人员。

2.资产核实实施时间

资产评估专业人员于 2026 年 7 月 6 日在委托人及其相关当事人的指引下，对委托人申报评估的资产与相关权证、文件载明的信息核对，了解资产实物状况、权益状况和区位状况等。同时对纳入评估范围的房地产进行一一比对拍照和记录。

3.资产核实过程

资产核实过程进行了评估现场调查，现场调查是了解资产状况的重要方法，是其他方法不能替代的。对资产状况的准确判断，依赖于对资产真实状况的全面了解。现场调查，针对评估对象，在法律允许的范围内，通过勘察、检查和核实

等手段，收集资产状况相关的信息，对资产进行客观、全面地了解，为判断资产状况提供合理依据。

（1）核实评估对象的存在性和完整性

资产评估专业人员核实委托人委托评估的对象是否真实存在。对于不动产等实物资产，资产评估专业人员通过实地查看、核查合同等方式核实其存在性。

评估对象的完整性要求评估对象符合相关经济行为对资产范围的要求，能够有效实现其预定功能。资产评估专业人员在核实资产的完整性时，关注了资产物理意义上的完整性，也关注了资产功能上的完整性。

（2）了解评估对象的现实状况

对于不同的资产，资产价值的影响因素是不同的。资产评估专业人员根据评估对象的类型和特点，在考虑与资产价值影响因素相关，同时要能系统、全面、充分反映资产价值影响因素的实际状况，做到不遗漏、不重复。

对于房屋建筑物，现场调查包括：取得方式、建筑结构、建成时间、地址、用途、临路状况、利用状况、保养状况、装饰装修、建筑面积、宽度、深度、层高、层数等。

（3）关注评估对象的法律权属

资产的法律权属，包括所有权、使用权及其他财产权利。资产持有人拥有对资产的占有、使用、收益和处分的权利，资产的权属状态会影响资产的价值，资产的权属状态不同，资产的价值也会不同，为了保障评估结论的合理性，资产评估专业人员关注了评估对象的权属状态。

资产评估专业人员已根据相关操作细则要求委托人提供申报资产的有效产权证明。委托人已提供《委托人承诺函》、《资产评估申报明细表》、《不动产权证书》及其他权属证明文件等资料。

（4）现场勘察

资产评估专业人员对房地产区位状况、实物状况和权益状况进行勘察和记录。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

1.对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测：资产评估专业人员已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定评估对象能正常安全使用。

2.对房屋隐蔽工程和内在质量未进行专业鉴定但给予了关注：资产评估专业人员对评估对象进行了必要的实地勘查，并对该勘查过程的客观性、真实性负责。因受专业限制，无法承担对评估对象的隐蔽工程、建筑结构以及附于建筑的各种设备设施的内在质量进行检测调查的责任。因此本次评估对评估对象的实地勘查仅限于外观和使用现状的一般性勘查。

3.对房屋建筑面积未进行专业测量但给予了关注：评估专业人员未对房屋建筑面积、场地面积进行专业测量，本次评估涉及出租面积以委托人盖章确定的《资产评估申报明细表》为准。特提醒报告使用者注意。

4.其他影响资产核实的事项：（1）受不动产登记机构对档案查询资格的限制，我们无权到上述主管部门对委估建筑物是否存在抵押权、查封及其他权利负担进行查询核实，故本次评估假设评估对象于评估基准日不存在抵押、查封及其他权利负担等情况。

（三）核实结论

1.资产核实结论

经评估人员现场勘察及资料的收集，委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

2.资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

委托人未能提供评估对象的财务资料，故无法知悉评估对象账面值的相关信息。

三、评估技术说明

（一）评估方法的内涵

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》的规定，本准则所称资产评估方法，是指评定估算资产价值的途径和手段。资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法，评估方法的定义或内涵如下：

1.市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法应用的前提条件：

（1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

（2）有关交易的必要信息可以获得。

2.收益法：是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

收益法应用的前提条件：

（1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

（2）预期收益所对应的风险能够度量；

（3）收益期限能够确定或者合理预期。

3.成本法：是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法应用的前提条件：

（1）评估对象能正常使用或者在用；

（2）评估对象能够通过重置途径获得；

（3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

成本法应用在评估租金上，又称因素构成法，是根据房屋租金的构成因素实际测算各因素费用，相加后求出试算租金。然后根据房屋的新旧程度、朝向、层次等进行修正，求出房屋租金的一种方法。当没有足够的与委估房地产相类似的租金资料可利用时，这是一种切实可行的方法。通常租金由下列8项因素构成，即折旧费、维修费、管理费、利息、地租、保险费、利润、税金。

公式＝折旧费+维修费+管理费+利息+地租+保险费+利润+税金

（二）评估方法选用的理由

常见的房地产租金评估方法有市场法、收益法和成本法，根据评估对象的特点和评估目的、评估专业人员对类似房地产市场状况的调查和对评估对象的实地勘查，以及遵循房地产租金评估的原则，我们选用市场法和收益法作为本次评估方法，理由如下：

1.市场法：评估对象同一供需圈类似房地产租赁案例较多，易收集较多租赁案例，根据收集的市场案例进行比照修正，得到评估对象租金；宜采用市场法。

2.收益法：收益法是指通过将被评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路，在租金评估中分为收益乘数法与收益法倒算法。本次评估选用收益法中的收益乘数法进行测算，收益乘数法是收益法中直接资本化法分类的一种估价方法。它是利用委估房地产某年的某种收益，乘以适当的收益乘数，

来求取委估房地产的市场价值。本次评估目的是反映在评估基准日的市场租金，结合评估人员的实地查勘情况，评估专业人员认为可以通过采用市场法求取物业的市场价值评估后，再采用收益乘数法还原评估对象的年租金收入，故本次评估也适宜采用收益法。

3.成本法：由于房地产市场租金取决于租赁市场供求关系，而非花费的成本，成本的增加不一定能增加效用或价值，采用成本法难以反映目前房地产市场租金的客观水平；不宜采用成本法。

综上所述，本报告采用市场法和收益法进行评估。

（三）评估公式

1.市场法公式为：

评估对象月租金=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数；

其中房地产状况调整系数包括区位状况调整系数、实物状况调整系数、权益状况调整系数等三项系数，该三项系数均以可比实例成交价格为基数测算，房地产状况调整系数由三项系数连乘得出。

2.收益法公式为：

收益乘数法是收益法中直接资本化法分类的一种评估方法。它是利用委估房地产某年的某种收益，乘以适当的收益乘数，来求取委估房地产的市场价值。其计算公式为：

房地产价值＝收益乘数×房地产收益

经调查，委估房地产所在区域类似物业的二手交易市场较活跃，故本次采用市场法计算该部分委估房地产的市场价值，再根据上述公式倒推，估算出委估房地产收益，倒推公式如下：

房地产收益＝房地产价值÷收益乘数

（三）所采用评估方法的技术路线

1.市场法评估技术路线

市场法是指将评估对象与市场上同样或者类似资产的近期交易价格进行比较以确定评估对象价值的评估思路。即在同一供需圈内选取三个以上市场上相同用途、其他条件相似的房地产价格案例与待估房地产的各项条件相比较，对各个因素进行指数量化，通过准确的指数对比调整，得出评估对象房地产的价值的方

法。这种方法具有较强的实际意义和准确性，在市场经济不太成熟的时候较难适用，在市场较为成熟、成交透明、比较案例易找的时候常常使用，并且评估结果较为准确。由于委估房地产所在区域房地产租赁市场较为活跃，可比案例详细交易信息容易找到，故采用市场法对委估房地产月租金单价进行评估。

市场法估价步骤为：（1）收集交易实例；（2）选取可比实例；（3）建立价格可比基础；（4）进行交易情况修正；（5）进行交易日期修正；（6）进行区位状况修正；（7）进行实物状况修正；（8）进行权益状况修正；（9）求出比准价格；（10）对若干个比较实例的比准价格，用统计学方法求待估房地产的评估价格。

公式：委估房地产月租金单价（P）＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数。

2.收益法评估技术路线

收益法是指以已知的房地产市场价值为基础，结合房地产的收益乘数，反向推导评估对象在正常市场状况下应实现的客观租金水平的评估思路。核心在于通过精准匹配价值与收益参数，确保倒算租金能反映房地产的市场合理水平，在房地产价值明确、收益乘数或运营数据可获取的场景中适用性强。由于委估房地产的市场价值可以通过成本法或市场法，所在区域同类房地产的收益乘数（如租金乘数、毛租金乘数）可通过市场案例提取，故可采用收益乘数倒算委估房地产月租金单价。

估价步骤为：（1）明确评估对象价值基础；（2）收集运营费用、还原率及收益乘数数据；（3）确定房地产剩余使用年限；（4）利用收益乘数（直接资本化率）倒算年总收益；（5）分摊计算单位月租金；（6）确定委估房地产最终租金单价。

公式：委估房地产月租金单价（P）＝房地产市场价值×直接资本化率÷12

（四）评估测算过程

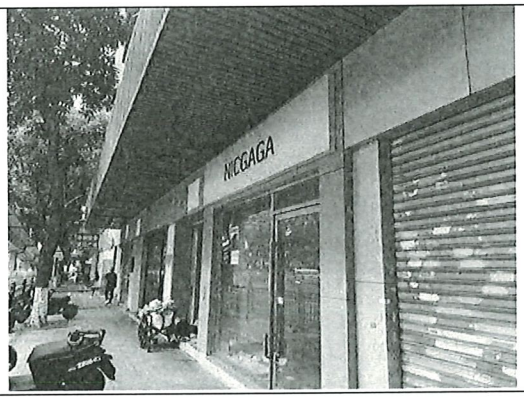
1.商业房地产测算过程

1.1 市场法测算过程

1.1.1 选取可比实例

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
单元	海珠区宝岗大道首层临街商铺	海珠区晓港首层临街商铺	海珠区江南大道中 254-270 号首层临街商铺

建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋用途	单套商铺	单套商铺	单套商铺
所在楼层	1	1	1
建筑面积（㎡）	60	130	42.46
成交日期	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
月租金单价（元/㎡）	200	192	188
月租金总价（元）	12000	25000	8000
财产范围	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
租金内涵	各付税费	各付税费	各付税费
案例来源	安居客	安居客	安居客



评估对象照片



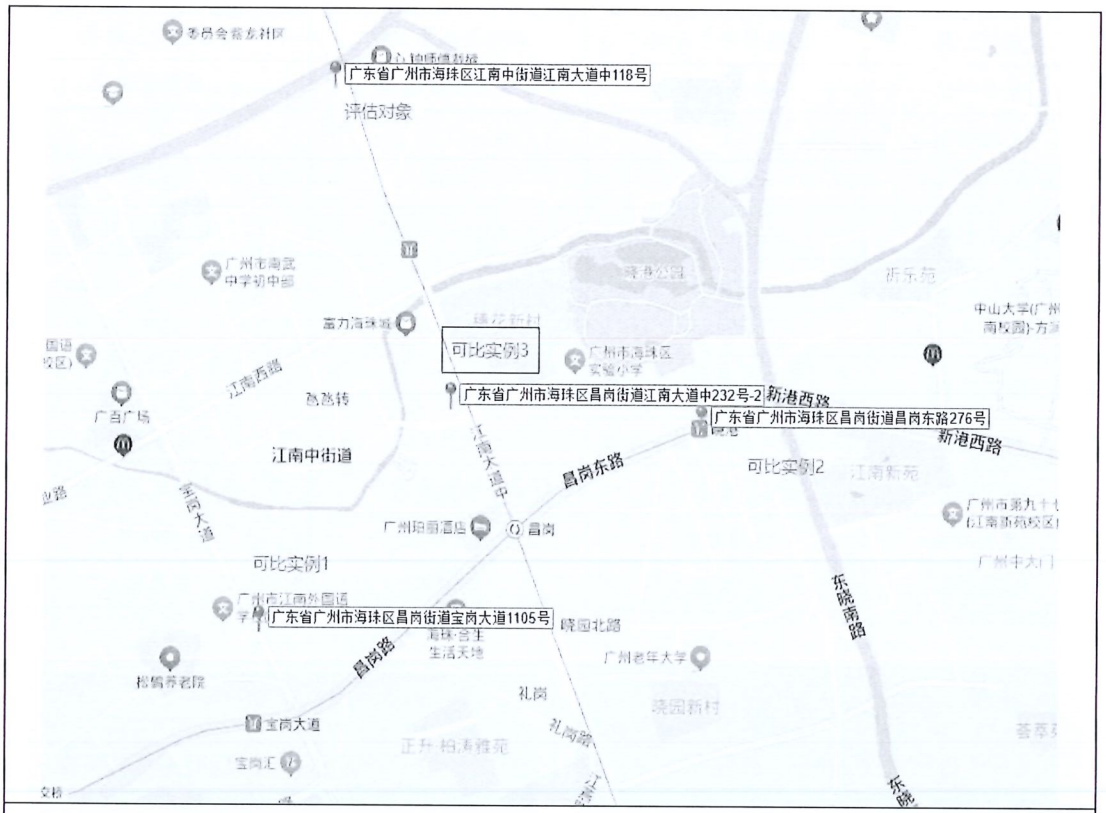
可比实例 1 照片



可比实例 2 照片



可比实例 3 照片



评估对象与可比实例照片与位置图

1.1.2 编制比较因素条件说明表

评估对象与可比案例的比较因素条件详述见表一。

表一 比较因素条件说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部临街商铺	海珠区宝岗大道首层临街商铺	海珠区晓港首层临街商铺	海珠区江南大道中 254-270 号首层临街商铺
交易价格	月租金单价（元/㎡）		200	192	188
	月租金总价（元）		12000	25000	8000
交易日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			200	192	188
统一房地产范围		单套商铺	单套商铺	单套商铺	单套商铺
统一付款方式		按月付款	按月付款	按月付款	按月付款
统一价格单位		按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币
统一融资条件		正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
统一税费负担情况		各付税费	各付税费	各付税费	各付税费

交易情况	正常交易	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
房地产状况				
区位状况				
商业聚集度	位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好	位于海珠区宝岗大道，商业聚集度较好	位于海珠区晓港，商业聚集度较好	位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好
人流量	较大	较大	较大	较大
道路通达度	区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好	区域内有宝岗大道、昌岗路等主次干道，道路通达度较好	区域内有昌岗东路、东晓南路等主次干道，道路通达度较好	区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好
公用设施完善度	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善
公交便捷度	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站 0.49 公里，有地铁 2 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离宝岗大道地铁站约 0.25 公里，有地铁 8 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，近晓港地铁站，有地铁 8 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站 0.49 公里，有地铁 2 号线途经，交通便捷度较好
环境质量优劣度	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施
外部基础设施状况	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路
规划限制	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好
楼层（层）	1	1	1	1
实物状况				
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
层高（m）	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米
临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
宽深比	适中	适中	适中	适中
停车方便程度	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张
采光通风	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好
外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
室内装修	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
新旧程度	一般	一般	一般	一般
维护保养状况	维护保养一般	维护保养一般	维护保养一般	维护保养一般
设备设施	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备
物业管理	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司

空间布置	临街商铺布置	临街商铺布置	临街商铺布置	临街商铺布置
建筑面积（㎡）	390.71	60.00	130.00	42.46
权益状况				
租赁限制条件	无限制条件	无限制条件	无限制条件	无限制条件
租赁期限	设定为 5 年	5 年	6 年	6 年
免租期	设定为 3 个月	3 个月	3 个月	3 个月
租金递增率	每 2 年递增 6%	每年递增 3%	每年递增 3%	每年递增 3%
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

1.1.3 编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）建立比较基准：一般分为统一房地产范围、统一付款方式和统一价格三个方面，经评估人员市场调查，三个案例均为商业物业，按建筑面积计价，且设定为按月付款交易方式，故可比案例价格不需要进行调整。

（2）交易情况：可比实例均为挂牌价，有一定议价空间，故本次交易情况修正为 105%、105%、105%。

（3）市场状况：评估对象和可比案例均为 2026 年 7 月的房地产租金价格，故无需对市场状况因素导致的租金价格变化调整。

（4）房地产状况：房地产状况分为区位状况、实物状况和权益状况，这些因素在一定程度上对评估对象均会产生一定的影响。本次评估对象为商业物业，通过分析影响商业物业的因素确定因素修正指数。

①区位状况：

A、商业聚集度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-5%。

B、人流量：分为大、较大、一般、较小、小五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-5%。

C、道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

D、公用设施完善度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

E、公交便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

F、环境质量优劣度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

G、外部基础设施状况：分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平四个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

H、规划限制：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-5%。

I、楼层：评估对象与可比实例均为首层临街商铺，故无需进行楼层修正。

②实物状况

A、建筑结构：分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-5%。

B、层高：评估对象与可比实例层高均为4.5米，故无需进行层高修正。

C、临街状况：分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街、不临街五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-6%。

D、宽深比：分为大、较大、适中、较小、小五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-4%。

E、停车方便程度：分为充足、一般、紧张三个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

F、采光通风：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

G、外观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

H、室内装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

I、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-2%。

J、维护保养状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

K、设备设施：分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个等级，以

评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

L、物业管理：分为专业物业管理公司、普通物业管理公司、业主组织人员管理、社区管理、无物业自行管理五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

M、空间布置：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

N、建筑面积：以评估对象为100，每相差30㎡，修正±0.5%

③权益状况

A、租赁限制条件：评估对象与可比实例均为无租赁限制条件，故无需进行租赁限制条件修正。

B、租赁期限：市场上现年租赁期限一般为1-6年，租赁时间越长其空置率越小，租赁管理成本也相应减少，对应租金便宜；租赁时间越短其空置率越高，租赁管理成本也相应增加，对应租金较贵。以评估对象租赁期限为基准，各可比实例与之比较，每增加或减少一年，租金修正+/-1%。

C、免租期：将免租期平均至租赁期限（免租期/租赁期限），分为五个区间，具体见下因素修正系数说明表：

免租期	无免租期	每年不足1个月（含1个月）	每年1-2个月（含2个月）	每年2-3个月（含3个月）	每年3-4个月（含4个月）
修正系数（%）	0	3	6	9	12

评估对象与可比案例的免租期有差异，评估对象总免租期为3个月，平均0.6个月免租期/年租赁期，可比实例1、2、3总免租期均为3个月，平均0.5个月免租期/年租赁期。根据以上修正系数要求，确定可比实例的修正系数为0%、0%、0%。

D、租金递增率：分为五个等级，具体见下因素修正系数说明表：

个别因素	优	较优	一般	较劣	劣
租金递增率	无递增	每年递增0-1%（含1%）	每年递增1-2%（含2%）	每年递增2-3%（含3%）	每年递增3-4%（含4%）
修正系数（%）	2	1	0	-1	-2

评估对象与可比案例的租金递增率有差异，评估对象递增率为每2年递增6%，可比实例1、2、3均为每年递增3%，根据以上修正系数表，确定案例的修正系数为0%、0%、0%。

E、权属清晰情况：评估对象与各可比实例均权属清晰，故无需进行权属清

晰情况修正。

1.1.4 编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中114,116,118号前部临街商铺	海珠区宝岗大道首层临街商铺	海珠区晓港首层临街商铺	海珠区江南大道中254-270号首层临街商铺
交易价格	月租金单价（元/㎡）		200	192	188
	月租金总价（元）		12000	25000	8000
交易日期		2026年7月	2026年7月	2026年7月	2026年7月
建立比较基准后价格			200	192	188
统一房地产范围			200	192	188
统一付款方式			200	192	188
统一价格单位			200	192	188
统一融资条件			200	192	188
统一税费负担情况			200	192	188
交易情况		100%	105%	105%	105%
市场状况调整系数		100%	100%	100%	100%
房地产状况调整系数		100%	109%	106%	108%
区位状况调整系数		100%	100%	100%	100%
商业聚集度		0%	0%	0%	0%
人流量		0%	0%	0%	0%
道路通达度		0%	0%	0%	0%
公用设施完善度		0%	0%	0%	0%
公交便捷度		0%	0%	0%	0%
环境质量优劣度		0%	0%	0%	0%
外部基础设施状况		0%	0%	0%	0%
规划限制		0%	0%	0%	0%
楼层（层）		0%	0%	0%	0%
实物状况调整系数		100%	109%	107%	109%

建筑结构	0%	0%	0%	0%
层高（m）	0%	0%	0%	0%
临街状况	0%	0%	0%	0%
宽深比	0%	0%	0%	0%
停车方便程度	0%	0%	0%	0%
采光通风	0%	0%	0%	0%
外观	0%	0%	0%	0%
室内装修	0%	3%	3%	3%
新旧程度	0%	0%	0%	0%
维护保养状况	0%	0%	0%	0%
设备设施	0%	0%	0%	0%
物业管理	0%	0%	0%	0%
空间布置	0%	0%	0%	0%
建筑面积（㎡）	0%	6%	4%	6%
权益状况调整系数	100%	100%	99%	99%
租赁限制条件	0%	0%	0%	0%
租赁期限	0%	0%	-1%	-1%
免租期	0%	0%	0%	0%
租金递增率	0%	0%	0%	0%
权属清晰情况	0%	0%	0%	0%

1.1.5 求取可比案例比准价格及评估对象评估价格

根据比较因素指数表测算各调整系数，并测算可比案例比准价格及评估对象租金，详见表三：

表三 可比案例比准价格及评估对象价格测算表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中114,116,118号前部临街商铺	海珠区宝岗大道首层临街商铺	海珠区晓港首层临街商铺	海珠区江南大道中254-270号首层临街商铺
交易价格	月租金单价（元/㎡）		200	192	188
	月租金总价（元）		12000	25000	8000
交易日期		2026年7月	2026年7月	2026年7月	2026年7月
建立比较基准后价格			200	192	188
交易情况		100%	105%	105%	105%

市场状况调整系数	100%	100%	100%	100%
房地产状况调整系数	100%	109%	106%	108%
单个可比实例的比准价格		175	173	166
根据相似程度分别取权数		1/3	1/3	1/3
最终比准价格		171		
建筑面积		390.71		
评估总价	（元）	66811		

即评估对象海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层商业市场法首年月租金市场单价为 171 元/㎡·月，评估月租金总价为 66,811 元。

1.2 收益法测算过程

1.2.1 采用市场法求取商业房地产的市场价值

（1）选取可比实例

可比案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单元	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋用途	单套商铺	单套商铺	单套商铺
所在楼层	1	1	1
建筑面积(㎡)	75.63	185.7	140
成交日期	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
成交单价（元/㎡）	47600	45773	46429
财产范围	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
售价内涵	各付税费	各付税费	各付税费
案例来源	贝壳找房	贝壳找房	贝壳找房



评估对象照片



可比实例 1 照片



可比实例 2 照片



可比实例 3 照片



评估对象与可比实例照片与位置图

（2）编制比较因素条件说明表

评估对象与可比案例的比较因素条件详述见表一。

表一　比较因素条件说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中114,116,118号前部临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺
成交价格	单价（元/平方米）		47600	45773	46429
	总价（万元）		360	850	650
成交日期		2026年7月	2026年7月	2026年7月	2026年7月
建立比较基准后价格			47600	45773	46429
统一房地产范围		单套商铺	单套商铺	单套商铺	单套商铺
统一付款方式		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一价格单位		按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币
统一融资条件		正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
统一税费负担情况		各付税费	各付税费	各付税费	各付税费
交易情况		正常交易	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况		2026年7月	2026年7月	2026年7月	2026年7月
房地产状况					
区位状况					
商业聚集度		位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好	位于海珠区江南西，商业聚集度较好	位于海珠区江南西，商业聚集度较好	位于海珠区江南西，商业聚集度较好
人流量		较大	较大	较大	较大
道路通达度		区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好	区域内有江南西路、江南大道中等主次干道，道路通达度较好	区域内有江南西路、江南大道中等主次干道，道路通达度较好	区域内有江南西路、江南大道中等主次干道，道路通达度较好
公用设施完善度		周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善
公交便捷度		附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.49公里，有地铁2号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.5公里，有地铁3号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.5公里，有地铁3号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站0.5公里，有地铁3号线途经，交通便捷度较好
环境质量优劣度		环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施
外部基础设施状况		五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路
规划限制		无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好

楼层（层）	1	1	1	1
实物状况				
土地实物状况				
面积	总土地面积约 840 平方米	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正
形状	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形
地形地势	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%
地质地基	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象
基础设施完备度（评估对象内）	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气
场地平整程度	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木
建筑物实物状况				
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
层高（m）	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米
临街状况	一面临街	一面临街	二面临街	一面临街
宽深比	适中	适中	适中	适中
停车方便程度	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张	老城区，停车位紧张
采光通风	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好
外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
室内装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
新旧程度	一般	一般	一般	一般
维护保养状况	维护保养一般	维护保养一般	维护保养一般	维护保养一般
设备设施	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备
物业管理	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司
空间布置	临街商铺布置	临街商铺布置	临街商铺布置	临街商铺布置
建筑面积（㎡）	390.71	75.63	185.70	140.00
权益状况				
规划条件	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好
土地使用年限	剩余 37 年	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正
共用情况	无共用情况	无共用情况	无共用情况	无共用情况
用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况
担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况
租赁或占用情况	无租赁情况	无租赁情况	无租赁情况	无租赁情况

拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况
查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

（3）编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中114,116,118号前部临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺
成交价格	单价（元/平方米）		47600.00	45773.00	46429.00
	总价（万元）		360	850	650
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			47600	45773	46429
统一房地产范围			47600	45773	46429
统一付款方式			47600	45773	46429
统一价格单位			47600	45773	46429
统一融资条件			47600	45773	46429
统一税费负担情况			47600	45773	46429
交易情况		100%	105%	105%	105%
市场状况调整		100%	100%	100%	100%
房地产状况调整		100%	105%	106%	104%
区位状况调整		100%	100%	100%	100%
商业聚集度		0%	0%	0%	0%
人流量		0%	0%	0%	0%
道路通达度		0%	0%	0%	0%
公用设施完善度		0%	0%	0%	0%
公交便捷度		0%	0%	0%	0%
环境质量优劣度		0%	0%	0%	0%
外部基础设施状况		0%	0%	0%	0%
规划限制		0%	0%	0%	0%
楼层（层）		0%	0%	0%	0%
实物状况调整		100%	105%	106%	104%
土地实物状况调整率		0%	0%	0%	0%
面积		0%	0%	0%	0%
形状		0%	0%	0%	0%

地形地势	0%	0%	0%	0%
地质地基	0%	0%	0%	0%
基础设施完备度（评估对象内）	0%	0%	0%	0%
场地平整程度	0%	0%	0%	0%
建筑物实物状况调整率	0%	5%	6%	4%
建筑结构	0%	0%	0%	0%
层高（m）	0%	0%	0%	0%
临街状况	0%	0%	3%	0%
宽深比	0%	0%	0%	0%
停车方便程度	0%	0%	0%	0%
采光通风	0%	0%	0%	0%
外观	0%	0%	0%	0%
室内装修	0%	0%	0%	0%
新旧程度	0%	0%	0%	0%
维护保养状况	0%	0%	0%	0%
设备设施	0%	0%	0%	0%
物业管理	0%	0%	0%	0%
空间布置	0%	0%	0%	0%
建筑面积（m^2）	0%	5%	3%	4%
权益状况调整	100%	100%	100%	100%
规划条件	0%	0%	0%	0%
土地使用年限	0%	0%	0%	0%
共用情况	0%	0%	0%	0%
用益物权设立情况	0%	0%	0%	0%
担保物权设立情况	0%	0%	0%	0%
租赁或占用情况	0%	0%	0%	0%
拖欠税费情况	0%	0%	0%	0%
查封等形式限制权力情况	0%	0%	0%	0%
权属清晰情况	0%	0%	0%	0%

（4）求取可比案例比准价格及评估对象评估价格

根据比较因素指数表测算各调整系数，并测算可比案例比准价格及评估对象租金，详见表三：

表三 可比案例比准价格及评估对象价格测算表

项目	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称	海珠区江南大道中 114,116,118 号	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺	海珠区江南西路首层临街商铺

		前部临街商铺			
成交价格	单价（元/平方米）		47600	45773	46429
	总价（万元）		360	850	650
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			47600	45773	46429
交易情况修正系数			95%	95%	95%
市场状况调整系数			100%	100%	100%
房地产状况调整系数			95%	94%	96%
比较价值			42959	40875	42343
根据相似程度分别取权数			1/3	1/3	1/3
计算过程			42959×1/3+40875×1/3+42343×1/3=42060		
最终比较价值		（元/平方米）	42060		

即评估对象海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层商业市场法售价市场单价为 42060 元/㎡（取整）。

1.2.2 收益法倒推过程

（1）价值比率的确定，采用市场法确定海珠区商业物业的潜在毛收入乘数如下：

序号	项目地址	日期	建筑面积(㎡)	月租金总价（元）	年租金总价（元）	递增率修正	修正后年租金总价（元）	销售单价（元/㎡）	销售总价（元）	土地剩余年限修正	修正后销售总价（元）	售租比倍数	数据来源
1	海珠区江南西路首层某临街商铺	2026年7月	185.7	25000	300000	101%	303000	45773	8500046	100%	8500046	28.05	贝壳找房
2	海珠区江南西路首层某临街商铺	2026年7月	75.63	12000	144000	101%	145440	47601	3600064	100%	3600064	24.75	贝壳找房
3	海珠区第二金碧花园首层某临街商铺	2026年7月	20.37	2600	31200	101%	31512	43201	880004	100%	880004	27.93	贝壳找房
4	海珠区江南西路首层某临街商铺	2026年7月	140	18000	216000	101%	218160	46429	6500060	100%	6500060	29.79	贝壳找房
5	海珠区江南西路首层某临街商铺	2026年7月	186	30450	365400	101%	369054	43000	7998000	100%	7998000	21.67	安居客
商业												26.44	

说明：潜在毛收入乘数不考虑房地产空置率和运营费用的差异。平均公式：潜在毛收入乘数=售租比倍数（1+2+3+4+5）÷5。

（2）评估对象收益租金的确定

月租金单价=市场价值÷潜在毛收入乘数÷12（月）

=42060÷26.44÷12

=133（元/㎡·月，取整）

即评估对象海珠区江南大道中114,116,118号前部首层商业房地产的收益法测算月租金单价为133元/㎡·月，评估月租金总价为51,964元。

2.办公房地产测算过程

2.1 市场法测算过程

2.1.1 选取可比实例

可比案例	可比实例1	可比实例2	可比实例3
单元	海珠区仲恺路628号二楼南面自编南6号某办公	海珠区细岗路5号107铺某办公	海珠区T.I.T双鱼数字文体产业园燕子岗路68号1幢101房某办公
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋用途	单套办公	单套办公	单套办公
所在楼层	2	1	1
建筑面积（㎡）	306	322.54	300
成交日期	2026年7月	2026年6月	2026年6月
月租金单价（元/㎡）	76	72	80
月租金总价（元）	23388	23229	24000
财产范围	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
租金内涵	各付税费	各付税费	各付税费
案例来源	广州产权交易所	广州产权交易所	广州产权交易所



评估对象照片



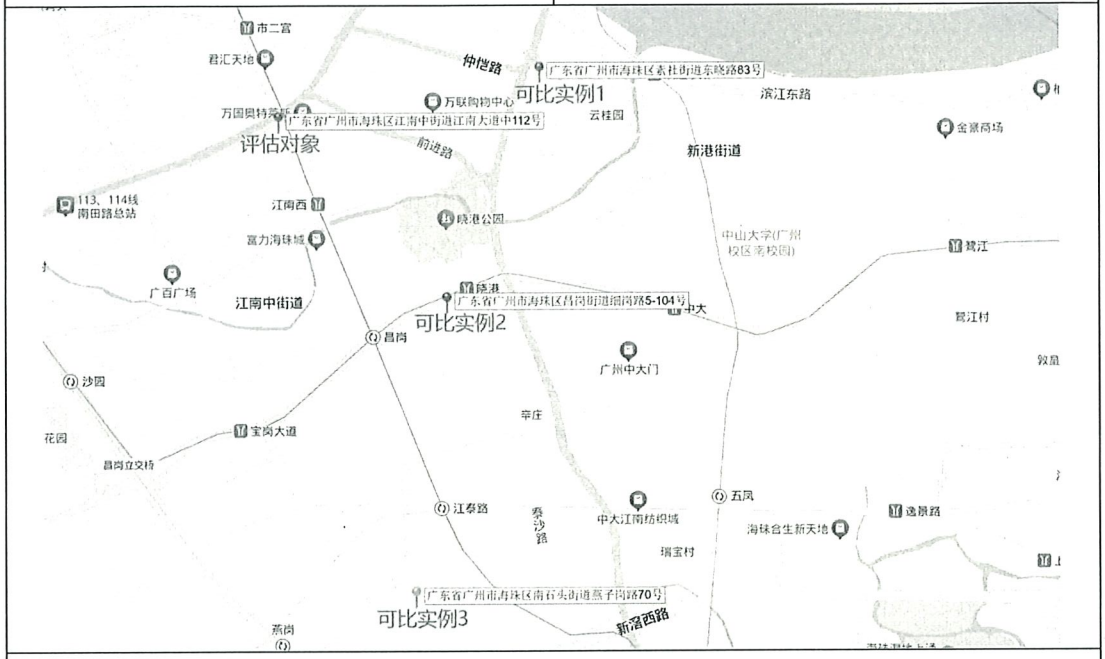
可比实例1照片



可比实例 2 照片



可比实例 3 照片



评估对象与可比实例照片与位置图

2.1.2 编制比较因素条件说明表

评估对象与可比案例的比较因素条件详述见表一。

表一 比较因素条件说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区仲恺路 628 号二楼南面自编南 6 号某办公	海珠区细岗路 5 号 107 铺某办公	海珠区 T.I.T 双鱼数字文体产业园燕子岗路 68 号 1 幢 101 房某办公
交易价格	月租金单价（元/m²）		76	72	80
	月租金总价（元）		23388	23229	24000
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
建立比较基准后价格			76	72	80
统一房地产范围后价格		单套办公	单套办公	单套办公	单套办公

统一付款方式后价格	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一价格单位后价格	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币
统一融资条件	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
统一税费负担情况	各付税费	各付税费	各付税费	各付税费
交易情况	正常交易	产权交易所挂牌	产权交易所挂牌	产权交易所挂牌
市场状况	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
房地产状况				
区位状况				
商业聚集度	位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好	位于海珠区仲恺路，商业聚集度较好	位于海珠区细岗路，商业聚集度较好	位于海珠区燕子岗路，商业聚集度较好
对外联系及方便程度	距离广州站约 5.5 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 5.8 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 6.7 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 8.2 公里，对外联系及方便程度较好
道路通达度	区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好	区域内有仲恺路、东晓南路等主次干道，道路通达度较好	区域内有昌岗东路、细岗路等主次干道，道路通达度较好	区域内有江燕路、燕子岗路等主次干道，道路通达度较好
公用设施完善度	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善
公交便捷度	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站 0.49 公里，有地铁 2 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“滨江东路”地铁站 0.63 公里，有地铁 10 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“晓港”地铁站 0.17 公里，有地铁 8 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江泰路”地铁站 0.54 公里，有地铁 2 号线、地铁 11 号线途经，交通便捷度较好
环境质量优劣度	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施
外部基础设施状况	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路
规划限制	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好
楼层	1	2	1	1
实物状况				
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
总楼层	10	5	20	15
层高	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.2 米	约 4.2 米
单元景观	望街景	望街景	望街景	望街景
采光通风	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好
外观	外观一般	外观较好	外观一般	外观一般

楼盘档次	住宅楼，档次较差	商住楼，裙楼办公，档次一般	住宅楼，档次较差	产业园区，档次一般
装饰装修	简单装修	普通装修	普通装修	普通装修
新旧程度	一般	一般	一般	一般
维护保养状况	维护保养一般	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好
设备设施	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备
物业管理	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司
空间布置	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理
建筑面积	390.71	306	322.54	300
权益状况				
租赁限制条件	无限制条件	无限制条件	无限制条件	无限制条件
租赁期限	设定为5年	4年	6年	3年
免租期	设定为3个月	1个月	无	2个月
租金年递增率	每2年递增6%	无	无	每2年递增3%
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

2.1.3 编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

（1）建立比较基准：一般分为统一房地产范围、统一付款方式和统一价格三个方面，经评估人员市场调查，三个案例均为办公物业，按建筑面积计价，且设定为按月付款交易方式，故可比案例价格不需要进行调整。

（2）交易情况：可比实例均为产权交易所挂牌价，无议价空间，故本次交易情况修正为100%、100%、100%。

（3）市场状况：评估对象为2026年7月的房地产租金价格，可比案例1为2026年7月的房地产租金价格，可比案例2、3均为2026年6月的房地产租金价格，该期间评估对象周边的房地产租赁市场平稳，则无需对市场状况因素导致的价格变化调整。

（4）房地产状况：房地产状况分为区位状况、实物状况和权益状况，这些因素在一定程度上对评估对象均会产生一定的影响。本次评估对象为商业物业，通过分析影响商业物业的因素确定因素修正指数。

①区位状况：

A、商业聚集度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为

100，每差一个等级，修正+/-5%。

B、对外联系和方便程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

C、道路通达度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

D、公用设施完善度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

E、公交便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

F、环境质量优劣度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

G、外部基础设施状况：分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平四个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-3%。

H、规划限制：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-5%。

I、楼层：分为五个区间，具体见下因素修正系数说明表：

免租期	首层	2-10	11-20	21-30	31以上
修正系数（%）	-2	-1	0	1	2

评估对象与可比案例的楼层有差异，评估对象与可比实例2、3均为1层，可比实例1为2层，根据以上修正系数表，确定案例的修正系数为1%、0%、0%。

②实物状况

A、建筑结构：分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构、砖木结构、简易结构五个等级，以评估对象为100，每差一个等级，修正+/-5%。

B、总楼层：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每差一个等级，具体以下修正系数说明表。

个别因素	优	较优	一般	较劣	劣
总楼层	比评估对象多15层以上（含15层）	比评估对象多5-15层（含5层）	与评估对象总层数相差5层以内	比评估对象少5-15层（含5层）	比评估对象少15层以上（含15层）
修正系数（%）	4	2	0	-2	-4

可比实例1比评估对象少5层，可比实例2比评估对象多10层、可比实例

3 比评估对象多 5 层，因此，确定案例的修正系数为-2%、2%、2%。

C、层高：分为好（H≥6m）、较好（5m≤H＜6m）、一般（4m≤H＜5m）、较差（3m≤H＜4m）、差（H＜3m）五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-2%。

D、单元景观：分为望河景、望街景两个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-5%。

E、采光通风：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

F、外观：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

G、楼盘档次：分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

H、装饰装修：分为豪华装修、精装修、普通装修、简单装修、毛坯五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

I、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-2%。

J、维护保养状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

K、设备设施：分为齐全、较齐全、一般、较不齐全、不齐全五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

L、物业管理：分为专业物业管理公司、普通物业管理公司、业主组织人员管理、社区管理、无物业自行管理五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

M、空间布置：分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个等级，以评估对象为 100，每差一个等级，修正+/-3%。

N、建筑面积：以评估对象为 100，每相差 50 ㎡，修正±0.5%。

③权益状况

A、租赁限制条件：评估对象与可比实例均为无租赁限制条件，故无需进行租赁限制条件修正。

B、租赁期限：市场上现年租赁期限一般为 1-6 年，租赁时间越长其空置率

越小，租赁管理成本也相应减少，对应租金便宜；租赁时间越短其空置率越高，租赁管理成本也相应增加，对应租金较贵。以评估对象租赁期限为基准，各可比实例与之比较，每增加或减少一年，租金修正+/-1%。

C、免租期：将免租期平均至租赁期限（免租期/租赁期限），分为五个区间，具体见下因素修正系数说明表：

免租期	无免租期	每年不足 1 个月（含 1 个月）	每年 1-2 个月（含 2 个月）	每年 2-3 个月（含 3 个月）	每年 3-4 个月（含 4 个月）
修正系数（%）	0	3	6	9	12

评估对象与可比案例的免租期有差异，评估对象总免租期为 3 个月，平均 0.6 个月免租期/年租赁期，可比实例 1 总免租期为 1 个月，平均 0.25 个月免租期/年租赁期，可比实例 2 无免租期，可比实例 3 总免租期为 2 个月，平均 0.67 个月免租期/年租赁期。根据以上修正系数要求，确定可比实例的修正系数为 0%、-3%、0%。

D、租金递增率：分为五个等级，具体见下因素修正系数说明表：

个别因素	优	较优	一般	较劣	劣
租金递增率	无递增	每年递增 0-1%（含 1%）	每年递增 1-2%（含 2%）	每年递增 2-3%（含 3%）	每年递增 3-4%（含 4%）
修正系数（%）	2	1	0	-1	-2

评估对象与可比案例的租金递增率有差异，评估对象为每 2 年递增 6%，可比实例 1、2 均为无递增，可比实例 3 为每 2 年递增 3%，根据以上修正系数表，确定案例的修正系数为 3%、3%、1%。

E、权属清晰情况：评估对象与各可比实例均权属清晰，故无需进行权属清晰情况修正。

2.1.4 编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区仲恺路 628 号二楼南面自编南 6 号某办公	海珠区细岗路 5 号 107 铺某办公	海珠区 T.I.T 双鱼数字文体产业园燕子岗路 68 号 1 幢 101 房某办公
交易价格	月租金单价（元/㎡）		76	72	80
	月租金总价（元）		23388	23229	24000
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月

建立比较基准后价格		76	72	80
统一房地产范围后价格		76	72	80
统一付款方式后价格		76	72	80
统一价格单位后价格		76	72	80
统一融资条件		76	72	80
统一税费负担情况		76	72	80
交易情况	100%	100%	100%	100%
市场状况调整系数	100%	100%	100%	100%
房地产状况调整系数	100%	117%	108%	115%
区位状况调整系数	100%	101%	100%	100%
商业聚集度	0%	0%	0%	0%
道路通达度	0%	0%	0%	0%
道路通达度	0%	0%	0%	0%
公用设施完善度	0%	0%	0%	0%
公交便捷度	0%	0%	0%	0%
环境质量优劣度	0%	0%	0%	0%
外部基础设施状况	0%	0%	0%	0%
规划限制	0%	0%	0%	0%
楼层	0%	1%	0%	0%
实物状况调整系数	100%	111%	109%	112%
建筑结构	0%	0%	0%	0%
总楼层	0%	-2%	2%	2%
层高	0%	0%	0%	0%
单元景观	0%	0%	0%	0%
采光通风	0%	0%	0%	0%
外观	0%	3%	0%	0%
楼盘档次	0%	3%	0%	3%
装饰装修	0%	3%	3%	3%
新旧程度	0%	0%	0%	0%
维护保养状况	0%	3%	3%	3%
设备设施	0%	0%	0%	0%
物业管理	0%	0%	0%	0%
空间布置	0%	0%	0%	0%
建筑面积	0%	1%	1%	1%
权益状况调整系数	100%	104%	99%	103%
租赁限制条件	0%	0%	0%	0%

租赁期限	0%	1%	-1%	2%
免租期	0%	0%	-3%	0%
租金年递增率	0%	3%	3%	1%
权属清晰情况	0%	0%	0%	0%

2.1.5 求取可比案例比准价格及评估对象评估价格

根据比较因素指数表测算各调整系数，并测算可比案例比准价格及评估对象租金，详见表三：

表三 可比案例比准价格及评估对象价格测算表

项目		评估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区仲恺路 628 号二楼南面自编南 6 号某办公	海珠区细岗路 5 号 107 铺某办公	海珠区 T.I.T 双鱼数字文体产业园燕子岗路 68 号 1 幢 101 房某办公
交易价格	月租金单价（元/m²）		76	72	80
	月租金总价（元）		23388	23229	24000
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 6 月	2026 年 6 月
建立比较基准后价格			76	72	80
交易情况		100%	100%	100%	100%
市场状况调整系数		100%	100%	100%	100%
房地产状况调整系数		100%	117%	108%	115%
单个可比实例的比准价格			65	67	70
根据相似程度分别取权数			1/3	1/3	1/3
最终比准价格		（元/m²·月）	67		
建筑面积			390.71		
评估总价		（元，取整至十位）	26178		

即评估对象海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层办公市场法首年月租金市场单价为 67 元/m²·月，评估月租金总价为 26,178 元。

2.2 收益法测算过程

2.2.1 采用市场法求取办公房地产的市场价值

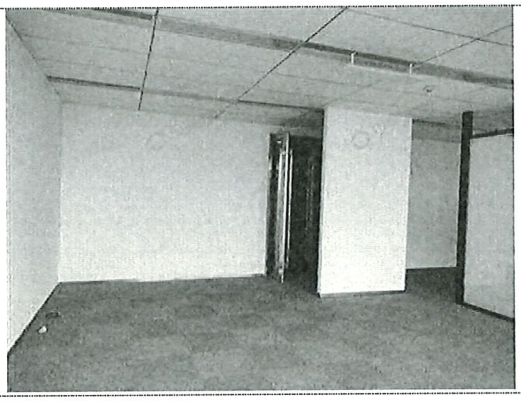
（1）选取可比实例

可比案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
单元	海珠区江南西富力天域中心某办公	海珠区昌岗富盈国际大厦某办公	海珠区广州大道南珠江国际纺织城某办公
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
房屋用途	办公	办公	办公

所在楼层	23	16	15
建筑面积(㎡)	90.86	164	148
成交日期	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
成交单价（元/㎡）	18160	20000	19459
财产范围	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产	产权范围内房地产，未含非房地产资产
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款
融资条件	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
售价内涵	各付税费	各付税费	各付税费
案例来源	贝壳找房	贝壳找房	贝壳找房



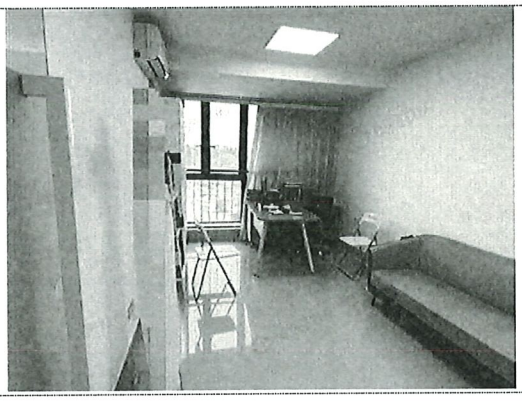
评估对象照片



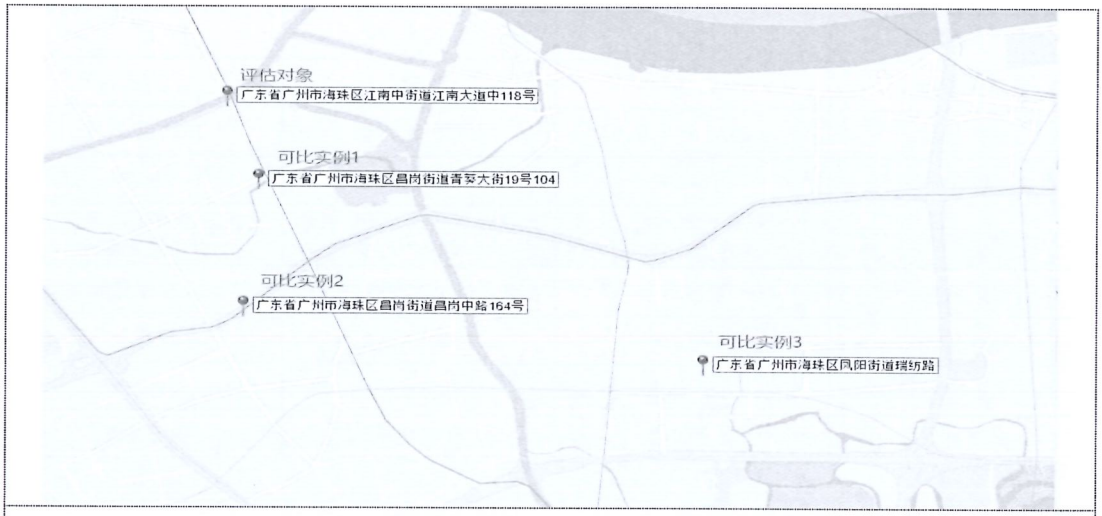
可比实例 1 照片



可比实例 2 照片



可比实例 3 照片



评估对象与可比实例照片与位置图

（2）编制比较因素条件说明表

评估对象与可比案例的比较因素条件详述见表一。

表一 比较因素条件说明表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区江南西富力天域中心某办公	海珠区昌岗富盈国际大厦某办公	海珠区广州大道南珠江国际纺织城某办公
成交价格	单价（元/平方米）		18160	20000	19459
	总价（万元）		165	328	288
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			18160	20000	19459
统一房地产范围后价格		办公	办公	办公	办公
统一付款方式后价格		一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
统一价格单位后价格		按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币	按建筑面积计价，人民币
统一融资条件		正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下	正常融资条件下
统一税费负担情况		各付税费	各付税费	各付税费	各付税费
交易情况		正常交易	挂牌价	挂牌价	挂牌价
市场状况		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
房地产状况					
区位状况					
商业聚集度		位于海珠区江南大道中，商业聚集度较好	位于海珠区江南西，商业聚集度较好	位于海珠区昌岗，商业聚集度较好	位于海珠区广州大道南，商业聚集度较好
对外联系及方便程度		距离广州站约 5.5 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 6 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 6.8 公里，对外联系及方便程度较好	距离广州站约 8.3 公里，对外联系及方便程度较好

道路通达度	区域内有江南大道中、南田路等主次干道，道路通达度较好	区域内有江南西路、江南大道中等主次干道，道路通达度较好	区域内有昌岗路、宝岗大道等主次干道，道路通达度较好	区域内有逸景路、凤康路等主次干道，道路通达度较好
公用设施完善度	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多，该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善	周边教育、医疗、卫生、消防等设施配套较多,该区域公建及城市基础配套设施较完善
公交便捷度	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站 0.49 公里，有地铁 2 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“江南西”地铁站 0.36 公里，有地铁 3 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“宝岗大道”地铁站 0.35 公里，有地铁 4 号线途经，交通便捷度较好	附近途经公交线路数量较多，距离“逸景路”地铁站 0.42 公里，有地铁 5 号线途经，交通便捷度较好
环境质量优劣度	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施	环境卫生较好，附近无重大污染源和无高压输电线路、无线电发射塔、垃圾站等有影响设施
外部基础设施状况	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路
规划限制	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好	无特殊规划限制，规划前景较好
楼层	1	23	16	15
实物状况				
土地实物状况				
面积	共用土地面积 840 平方米	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正
形状	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形	土地形状呈较规则多边形
地形地势	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%	地势平坦,坡度小于 5%
地质地基	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象	地基承载力一般，无不良地质现象
基础设施完备度（评估对象内）	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气	五通即：通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气
场地平整程度	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木	地面平整，地面道路水泥硬化，其余地面为种植绿化树木
建筑物实物状况				
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
总楼层	10	30	29	27
层高	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米	约 4.5 米
单元景观	望街景	望街景	望街景	望街景
采光通风	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好	日照充足，通风性好
外观	外观一般	外观一般	外观一般	外观一般
楼盘档次	住宅楼，档次较差	专业写字楼，档次较高	专业写字楼，档次较高	专业写字楼，档次较高

装饰装修	简单装修	简单装修	简单装修	简单装修
新旧程度	一般	一般	一般	一般
维护保养状况	维护保养一般	维护保养较好	维护保养较好	维护保养较好
设备设施	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备	供水、排水、供电设施齐备
物业管理	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司	普通物业管理公司
空间布置	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理	方正格局，布局较合理
建筑面积	390.71	90.86	164	148
权益状况				
规划条件	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好	无特殊规划限制，规划条件较好
土地使用年限	剩余 47 年	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正	与评估对象相似，不作修正
共用情况	无共用情况	无共用情况	无共用情况	无共用情况
用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况	无用益物权设立情况
担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况	无担保物权设立情况
租赁或占用情况	无租赁情况	无租赁情况	无租赁情况	无租赁情况
拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况	无拖欠税费情况
查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况	无查封等形式限制权力情况
权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰

（3）编制比较因素条件指数表

根据评估对象与可比案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

表二 比较因素条件指数表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区江南西富力天域中心某办公	海珠区昌岗富盈国际大厦某办公	海珠区广州大道南珠江国际纺织城某办公
成交价格	单价（元/平方米）		18160	20000	19459
	总价（万元）		165	328	288
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			18160	20000	19459
统一房地产范围后价格			18160	20000	19459
统一付款方式后价格			18160	20000	19459
统一价格单位后价格			18160	20000	19459
统一融资条件			18160	20000	19459
统一税费负担情况			18160	20000	19459
交易情况		100%	105%	105%	105%
市场状况调整系数		100%	100%	100%	100%

房地产状况调整系数	100%	119%	117%	117%
区位状况调整系数	100%	103%	102%	102%
商业聚集度	0%	0%	0%	0%
对外联系及方便程度	0%	0%	0%	0%
道路通达度	0%	0%	0%	0%
公用设施完善度	0%	0%	0%	0%
公交便捷度	0%	0%	0%	0%
环境质量优劣度	0%	0%	0%	0%
外部基础设施状况	0%	0%	0%	0%
规划限制	0%	0%	0%	0%
楼层	0%	3%	2%	2%
实物状况调整系数	100%	116%	115%	115%
土地实物状况调整率	0%	0%	0%	0%
面积	0%	0%	0%	0%
形状	0%	0%	0%	0%
地形地势	0%	0%	0%	0%
地质地基	0%	0%	0%	0%
基础设施完备度(评估对象内)	0%	0%	0%	0%
场地平整程度	0%	0%	0%	0%
建筑物实物状况调整率	0%	16%	15%	15%
建筑结构	0%	0%	0%	0%
总楼层	0%	4%	4%	4%
层高	0%	0%	0%	0%
单元景观	0%	0%	0%	0%
采光通风	0%	0%	0%	0%
外观	0%	0%	0%	0%
楼盘档次	0%	6%	6%	6%
装饰装修	0%	0%	0%	0%
新旧程度	0%	0%	0%	0%
维护保养状况	0%	3%	3%	3%
设备设施	0%	0%	0%	0%
物业管理	0%	0%	0%	0%
空间布置	0%	0%	0%	0%
建筑面积	0%	3%	2%	2%
权益状况调整系数	100%	100%	100%	100%
规划条件	0%	0%	0%	0%

土地使用年限	0%	0%	0%	0%
共用情况	0%	0%	0%	0%
用益物权设立情况	0%	0%	0%	0%
担保物权设立情况	0%	0%	0%	0%
租赁或占用情况	0%	0%	0%	0%
拖欠税费情况	0%	0%	0%	0%
查封等形式限制权力情况	0%	0%	0%	0%
权属清晰情况	0%	0%	0%	0%

（4）求取可比案例比准价格及评估对象评估价格

根据比较因素指数表测算各调整系数，并测算可比案例比准价格及评估对象租金，详见表三：

表三 可比案例比准价格及评估对象价格测算表

项目		评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
案例名称		海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层	海珠区江南西富力天域中心某办公	海珠区昌岗富盈国际大厦某办公	海珠区广州大道南珠江国际纺织城某办公
成交价格	单价（元/平方米）		18160	20000	19459
	总价（万元）		165	328	288
成交日期		2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月	2026 年 7 月
建立比较基准后价格			18160	20000	19459
交易情况修正系数		100%	105%	105%	105%
市场状况调整系数		100%	100%	100%	100%
房地产状况调整系数		100%	119%	117%	117%
比较价值			14534	16280	15840
根据相似程度分别取权数			1/3	1/3	1/3
计算过程			14534×1/3+16280×1/3+15840×1/3=15550		
最终比较价值		（元/平方米）	15550		

即评估对象海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层办公市场法售价市场单价为 15550 元/㎡（取整）。

2.2.2 收益法倒推过程

（1）价值比率的确定，采用市场法确定海珠区办公物业的潜在毛收入乘数如下：

序号	项目地址	日期	建筑面积(㎡)	月租金总价（元）	年租金总价（元）	递增率修正	修正后年租金总价（元）	销售单价（元/㎡）	销售总价（元）	土地剩余年限修正	修正后销售总价（元）	售租比倍数	数据来源

1	海珠区广州大道南珠江国际纺织城	2026年7月	148	11100	133200	101%	134532	19460	2880080	103%	2966482.4	22.05	贝壳找房
2	海珠区昌岗达镖国际中心	2026年7月	215	10000	120000	101%	121200	16047	3450105	103%	3553608.15	29.32	贝壳找房
3	海珠区广州大道南和平商务中心	2026年7月	77.29	5023.85	60286	101%	60888.86	20702	1600058	100%	1600058	26.28	贝壳找房
4	海珠区昌岗富盈国际大厦	2026年7月	164	9840	118080	101%	119260.8	20000	3280000	103%	3378400	28.33	贝壳找房
5	海珠区江南西富力天域中心	2026年7月	90.86	6000	72000	101%	72720	18160	1650018	100%	1650018	22.69	贝壳找房
办公												25.73	

说明：潜在毛收入乘数不考虑房地产空置率和运营费用的差异。平均公式：潜在毛收入乘数=售租比倍数（1+2+3+4+5）÷5。

（2）评估对象收益租金的确定

月租金单价=市场价值÷潜在毛收入乘数÷12（月）

=15550÷25.73÷12

=50（元/㎡·月，取整）

即评估对象海珠区江南大道中114,116,118号前部首层办公房地产的收益法测算月租金单价为50元/㎡·月，评估月租金总价为19,536元。

第四部分、评估结论

一、评估结果

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，采用适宜的评估方法进行分析、测算和判断，按照必要的评估程序于评估基准日进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出。海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产设定商业或办公用途条件下的首年月租金市场价值如下：

1.商业用途：

市场法首年月租金评估值为人民币**陆万陆仟捌佰壹拾壹**元整（¥66,811元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

收益法首年月租金评估值为人民币**伍万壹仟玖佰陆拾肆**元整（¥51,964元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

2.办公用途：

市场法首年月租金评估值为人民币**贰万陆仟壹佰柒拾捌**元整（¥26,178元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

收益法首年月租金评估值为人民币**壹万玖仟伍佰叁拾陆**元整（¥19,536元）；具体详见《资产评估结果明细表》。

3.评估结论的分析、确定和应用：

商业用途：两种方法求得的结果差异率约28.57%，两种方法均从不同的角度反映了房地产租金市场价值。

办公用途：两种方法求得的结果差异率约34.00%，两种方法均从不同的角度反映了房地产租金市场价值。

市场法的案例来源于市场上类似资产正常交易的案例，与评估对象各方面状况具有较高的相似性，交易日期较为接近，最终修正幅度不大，能够很好地反映评估对象最可能的租金市场价值。且最终评估结果与市场调查了解的市场月租金价格水平较为吻合，说明本次采用市场法计算的结果比较贴近实际。

收益法按物业价值倒推出评估对象的租金价值，测算过程中需要对评估对象的出租率、折现率等数据进行预测，在一定程度上存在不可避免的主观因素影响；其次，收益法是基于市场环境和相关收益较平稳状况下得出理想化价值，其计算

结果可信度一般。

综上，本次评估最终采用市场法评估结果作为评估结论。

于评估基准日2026年7月6日，广州市穗安物业管理有限公司拟出租事宜所涉及的海珠区江南大道中114,116,118号前部首层房地产**商业**用途首年月租金市场价值为人民币**陆万陆仟捌佰壹拾壹**元整（¥66,811元），评估结果含增值税（增值税税率为9%），**办公**用途首年月租金市场价值为人民币**贰万陆仟壹佰柒拾捌**元整（¥26,178元），评估结果含增值税（增值税税率为9%），但不包括管理费、维修费、水电费等相关费用，详细情况见本报告附件《资产评估结果明细表》。

二、评估结论与房屋租金参考价比较分析

根据广州市房地产租赁管理所公布的《2025年广州市房屋租金参考价》，该租金价格不含税、物业管理费、水电费等费用，本次委托评估资产市场租金内涵为在评估基准日时评估对象首年月租金市场价值（含增值税），不含承租方应缴纳相关租赁税费、物业管理费、水、电费等，价值内涵存在增值税的差异，故将租金参考价按增值税税率9%调整至含增值税后进行对比分析，保持价值内涵一致，租金参考价（含增值税）与评估结果差异如下：

序号	项目地址	评估设定用途	租金参考价区域	2025租金参考价（元/㎡/月，不含税）	2025租金参考价（元/㎡/月，含税）	评估月租金单价（元/㎡）
1	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	商业	海珠区-江南中街-江南大道中1（南至：江南西路，北至：同福东路）	81	88	171
2	海珠区江南大道中114,116,118号前部首层	办公	海珠区-江南中街-江南大道中1（南至：江南西路，北至：同福东路）	48	52	67

评估对象海珠区江南大道中114,116,118号前部首层商业或办公用途评估月租金单价均高于租金参考价。

商业：政府租金参考价中公布的商业用房租金参考价一般是指首层商业整体平均租金参考价。因此，在实际应用中应当根据商业用房的楼层、具体位置、人流量等因素差异，分别在公布首层商业租金参考价的基础上予以调整。

办公：政府租金参考价中公布的办公用房租金参考价一般是指成新度中等、面积中等、楼层中等、普通装修、不含办公设施设备条件下的租金参考价。因此，在实际应用中应当根据物业的实际成新度、面积、楼层、装修标准、设施设备等因素差异，分别在公布可比租金参考价的基础上予以调整。

租金参考价大部分以街道为单位，租金取评估对象所在街道平均租金参考价，是一个统计参考量，仅能反映所处区域平均的租金水平。本次评估结果与评估对象周边同类型物业市场租金水平相当，故评估结果客观合理。

三、评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2026年7月6日起至2027年7月5日止一年内有效。

四、评估结论有关说明

使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”、“评估报告使用限制说明”。

附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及产权持有人概况

（一）委托人及产权持有人概况

1.委托人

名称：广州市穗安物业管理有限公司

统一社会信用代码：91440101190509931P

企业类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：李锋

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：1981-08-08

营业期限：1981-08-08 至无固定期限

住所：广州市越秀区文明路 8 号 18 楼 1801 之 2 房

经营范围：花卉绿植租借与代管理；特种设备出租；光伏发电设备租赁；仓储设备租赁服务；蓄电池租赁；图书出租；日用品出租；文化用品设备出租；体育用品设备出租；休闲娱乐用品设备出租；办公设备租赁服务；计算机及通讯设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住房租赁；物业管理；外卖递送服务；新鲜水果零售；鲜蛋零售；商业综合体管理服务；餐饮管理；公共事业管理服务；房屋拆迁服务；企业总部管理；单位后勤管理服务；农村集体经济组织管理；企业管理；乡镇经济管理服务；酒店管理；医院管理；供销合作社管理服务；园区管理服务；供应链管理服务；资产评估；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场营销策划；安全系统监控服务；专业开锁服务；安全咨询服务；会议及展览服务；办公服务；图文设计制作；打字复印；体育竞赛组织；健身休闲活动；体育中介代理服务；体育健康服务；棋牌室服务；文化场馆管理服务；土地使用权租赁；房地产评估；房地产咨询；非居住房地产租赁；服装服饰批发；鞋帽批发；厨具卫具及日用杂品批发；日用百货销售；文具用品批发；体育用品及器材批发；文具用品零售；体育用品及器材零售；五金产品零售；包装材料及制品销售；日用品销售；户外用品销售；复印和胶印设备销售；计算器设备销售；办公设备耗材销售；办公用品销售；摄影扩印服务；居民日常生活服务；住宅水

电安装维护服务；摄像及视频制作服务；洗烫服务；咨询策划服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；洗车服务；电子、机械设备维护（不含特种设备）；职工疗休养策划服务；养老服务；机构养老服务；体育保障组织；食用农产品零售；食品互联网销售（仅销售预包装食品）；食品销售（仅销售预包装食品）；豆及薯类销售；水产品批发；食用农产品批发；新鲜蔬菜批发；鲜肉批发；谷物销售；新鲜水果批发；鲜肉零售；建筑装饰材料销售；物业服务评估；网络技术服务；信息系统集成服务；互联网安全服务；计算机及办公设备维修；信息系统运行维护服务；信息安全设备销售；物联网应用服务；计算机系统服务；二手车经纪；二手车经销；二手车鉴定评估；机械零件、零部件销售；集中式快速充电站；润滑油销售；个人卫生用品销售；卫生用品和一次性使用医疗用品销售；日用口罩（非医用）生产；医用口罩零售；汽车旧车销售；二手车交易市场经营；代驾服务；汽车零配件零售；汽车零配件批发；摩托车及零配件批发；摩托车及零配件零售；水产品收购；水产品零售；鲜蛋批发；新鲜蔬菜零售；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；食用农产品初加工；园艺产品种植；水果种植；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；初级农产品收购；园艺产品销售；对外承包工程；市政设施管理；普通机械设备安装服务；体育场地设施工程施工；土石方工程施工；家用电器安装服务；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；五金产品批发；烟草制品零售；高危险性体育运动（游泳）；住宿服务；食品销售；住宅室内装饰装修；建设工程施工；城市配送运输服务（不含危险货物）；建筑智能化工程施工；餐饮服务；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；电力设施承装、承修、承试；电气安装服务；输电、供电、受电电力设施的安装、维修和试验；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；建筑劳务分包；建设工程设计；公路管理与养护；人防工程防护设备安装。

2.产权持有人

名称：广州市东亚集团有限公司

统一社会信用代码：91440101455351990B

企业类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：郭剑晖

注册资本：10000万元人民币

成立日期：1984-12-17

营业期限：1984-12-17 至无固定期限

住所：广州市越秀区北京路 182 号八、九层

经营范围：货物进出口；网络技术服务；技术进出口；普通器械设备安装服务；特种设备安装改造修理；各类工程建设活动；停车场服务；动漫游戏开发；咨询策划服务；建筑智能化工程施工；五金产品批发；工艺美术品及收藏品零售；建筑装饰材料销售；消防技术服务；消防器材销售；消防设施工程施工；计算机及通讯设备租赁；信息安全设备制造；计算机系统服务；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；信息技术咨询服务；信息系统集成服务；技术服务、技术开发、技术查询、技术交流、技术转让、技术推广；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；软木制品制造；住宅室内装饰装修；房地产经纪；摄影扩印服务；通讯设备销售；日用杂品销售；建筑装饰材料销售；组织文化艺术交流活动；针纺织品及原料销售；工艺美术品及收藏品批发；五金产品零售；安防设备销售；石油制品销售（不含危险化学品）；化工产品销售（不含许可类化工品）；专业保洁、清洗、消毒服务；住房租赁；物业管理；打字复印；劳务派遣服务；第一类增值电信业务；第二类增值电信业务；基础电信业务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；住宅水电安装维护服务；物业服务评估；建设工程施工；第二类医疗器械销售；医疗设备租赁；医疗器械互联网信息服务。

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人广州市穗安物业管理有限公司为产权持有人广州市东亚集团有限公司的全资控股子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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。

二、关于评估目的的说明

广州市穗安物业管理有限公司拟出租海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层共 1 宗房地产，现申请开展上述项目物业租金市场价值的评估工作。

三、关于评估对象与范围的说明

本次评估对象为海珠区江南大道中 114,116,118 号前部首层共 1 宗房地产商

业与办公用途首年月租金市场价值；

评估范围为海珠区江南大道中114,116,118号前部首层共1宗房地产，权属人为广州市东亚集团有限公司，建筑面积为390.71㎡，包含建筑物及其分摊的土地，以及房屋不可分割的装饰装修、家具、水电、消防等设施设备，不包括债权债务、特许经营权等其它资产和权益。

本次委托评估资产市场租金内涵为在评估基准日时评估对象首年月租金市场价值（含增值税），不含承租方应缴纳相关租赁税费、物业管理费、水、电费等。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2026年7月6日。

评估基准日是我司根据本次评估的目的而确定；本项目一切资产的评估计价标准均为评估基准日有效的价格标准，以人民币为计价货币。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1.本次评估租赁条件根据我司提供的《租赁方案》进行设定评估。

2.评估对象证载房屋用途为办公，本次评估设定房屋用途为商业或办公。

3.本次评估结果为含增值税，增值税税率为9%。

六、资产清查情况的说明

清查工作由我司及评估人员参与，对评估范围内的房地产进行现场查勘。评估对象出租的规模和具体位置等均以我公司确认为准。

经清查核实，委估资产实际情况与我司申报的清查评估明细表一致。

七、委托方及产权持有人提供的资料清单

1.委托人及产权持有人营业执照复印件；

2.资产评估申报明细表；

3.物业出租方案；

4.权属证明资料复印件；

5.其他与评估资产相关的资料。

[此页无正文]

委托人：广州市穗安物业管理有限公司

法定代表人：（签名）

日期：2026 年 7 月 15 日