

附件2:



业务编号: 20191106027

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



广州南珠房地产开发有限公司拟出售物业而涉及其拥有的
位于广州市南沙区珠江街珠江工业园北侧首筑花园
10#号楼-15#号楼住宅房地产市场价格
资产评估报告

资产评估报告编号: 4444170017201900268

粤评资(3)字第 201911000305 号

广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

2019年11月6日

目 录

第一部分 声 明.....	1
第二部分 摘 要.....	3
第三部分 正 文.....	5
一、委托人、产权持有人和评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	15
十二、资产评估报告使用限制说明	16
十三、资产评估报告日	17
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	18
第四部分 附 件.....	19

本次评估采用市场法、收益法作为评估评估方法，经综合分析最终采用市场法评估结果作为市场价值评估结果。

评估市场总价为人民币柒亿捌仟贰佰捌拾贰万玖仟元整（Y782,829,000.00）（上述评估值含增值税）。市场价格详见下表：

序号	产权证编号	权属人	地址	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	《国有土地使用证》（穗 东国用[2012]第 C1100029）、《建设用地 规划许可证》（穗规南地 证[2012]27号、穗规南 地证[2016]20号）、 《建设工程规划许可 证》、《建筑工程施工 许可证》（编号： 440115201701200101）、 《房屋面积预算（测算） 成果报告书》	广州南珠房 地产开发有 限公司	广州市南沙区珠 江自贸江工业园 北侧首筑花园10# 号楼15#号楼住 宅	住宅	39437.23	19850	78,282.90
合计					39,437.23		78,282.90

我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告的使用有效期限：按照评估报告准则规定，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即2019年9月30日至2020年9月29日以内，才可以使用本评估报告。

评估报告日：本评估报告日为2019年11月6日，是评估专业意见形成日。

(本页为粤评资(3)字第201911000305号报告专用签字盖章页，无正文)

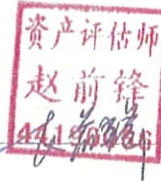
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：

资产评估师：



(签章)



(签章)

参与评估人员：


_____ (签字)

评估机构：广东南粤房地产土地资产评估与规划测绘有限公司



报告提交日期：2019年11月6日