

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东久量股份有限公司拟办理资产处置事宜
所涉及的位于广州市白云区科园路 8 号、12 号
房地产市场价格专项资产评估报告

联信（证）评报字[2023]第Z0230号

资产评估报告编码：4444020005202300287

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二三年五月二十九日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4444020005202300287
合同编号:	广东联信评估[2023]第230234号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	联信(证)评报字[2023]第Z0230号
报告名称:	广东久量股份有限公司拟办理资产处置事宜所涉及的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产市场价值专项资产评估报告
评估结论:	121,320,800.00元
评估报告日:	2023年05月29日
评估机构名称:	广东联信资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	杜成峰 (资产评估师) 会员编号: 44160027 刘兵杰 (资产评估师) 会员编号: 44190097
 (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: 2023年05月30日

目 录

第一部分 声明	1
第二部分 摘要	3
第三部分 正文	6
一、委托人（产权持有单位）和其他评估报告使用人概况	6
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27

第四部分 附件

- 一、房地产评估明细表
- 二、委托人（产权持有单位）营业执照（复印件）
- 三、《久量股份总经理办公会议纪要》（复印件）
- 四、不动产权证（复印件）
- 五、评估对象现场照片及位置图
- 六、委托人（产权持有单位）承诺函（复印件）
- 七、资产评估师承诺函（复印件）
- 八、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司营业执照（复印件）
- 九、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估备案公告（复印件）
- 十、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）

第一部分 声明

我们郑重声明：

（一）本评估报告是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的。

（二）委托人或者本评估报告使用人应当按照法律规定和本评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者本评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

（三）本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及资产评估师提示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的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

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

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

（八）资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

（九）本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果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。

（十）资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在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。

（十一）委托人（产权持有单位）可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

第二部分 摘要

重要提示

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

委托人（产权持有单位）：广东久量股份有限公司（以下简称：“久量股份”）

评估目的：根据《久量股份总经理办公会议纪要》，久量股份拟办理资产处置事宜，需对其持有的位于广州市白云区科园路 8 号、12 号房地产市场价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

评估对象和评估范围：本次评估对象是久量股份资产处置所涉及的位于广州市白云区科园路 8 号、12 号房地产市场价值，评估范围是久量股份持有的位于广州市白云区科园路 8 号、12 号房地产（总建筑面积 28,133.0974 m²，其中证载建筑面积 25,422.1843 m²；总占地面积 19,850.2460 m²）。（具体范围以委托人提供的资产评估申报表为准）

价值类型及其定义：本次评估的价值类型为市场价值。

评估基准日：2023 年 5 月 4 日

评估程序实施过程：接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总和出具报告

主要评估方法：重置成本法、收益法

评估结论：经过评估测算，评估基准日 2023 年 5 月 4 日时，久量股份委托评估的位于广州市科园路 8 号、12 号房屋建筑物评估价值为 121,320,800.00 元（大写人民壹亿贰仟壹佰叁拾贰万零捌佰元整），评估增值 74,875,189.45 元，增值率为 161.21%。

评估结论详细情况见《房地产评估明细表》。

特别事项说明：

（一）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 12 号房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 00258331 号），证载建筑面积为 17,946.74 m²，另有 696.9456 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

（二）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 8 号 1 栋房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 04200630 号），证载建筑面积为 1,552.87 m²，另有 239.7539 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

（三）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 8 号 2 栋房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 04200594 号），证载建筑面积为 5,421.70 m²，另有 239.7539 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

（四）列入本次评估范围内位于广州市白云区科园路 8 号房地产用地范围内，除证载的建筑物之外，另建成一栋建筑面积约 1,600.00 m²工业厂房，截止出报告日未办理不动产权证，委托人也未提供相关报建资料，本次评估结论已经考虑该部分建筑的价值。评估时建筑面积按照委托人申报的建筑面积进行测算，如果与测绘面积有出入应当调整评估结论，特提醒报告使用人注意。

（五）列入本次评估范围内的房地产已设定抵押权，本次评估未考虑该事项的影响，特提醒报告使用人注意。

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。

评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2023 年 5 月 4 日至 2024 年 5 月 3 日。

评估报告日：本评估报告日为二〇二三年五月二十九日，是评估专业意见形成日。

第三部分 正文

资产评估报告

联信（证）评报字[2023]第 Z0230 号

广东久量股份有限公司：

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用重置成本法、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟办理资产处置事宜所涉及其持有的位于广州市白云区科园路 8 号、12 号房地产在 2023 年 5 月 4 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人（产权持有单位）和其他评估报告使用人概况

（一）委托人（产权持有单位）

名称：广东久量股份有限公司（以下简称“久量股份”）

统一社会信用代码：91440101743574830D

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：广州市白云区广州民营科技园科园路 12 号

法定代表人：卓楚光

注册资本：16,000 万元

成立日期：2002 年 11 月 18 日

营业期限：2002 年 11 月 18 日至无固定期限

经营范围：商品零售贸易（许可审批类商品除外）；照明灯具制造；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；技术进出口；节能技术推广服务；灯用电器附件及其他照明器具制造；光电子器件及其他电子器件制造；其他电池制造（光伏电池除外）；其他家用电器制造；货物进出口（专营专控商品除外）；道路货物运输；

（二）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位为同一单位。

（四）委托人以外的其他报告使用人

除委托人、国家法律法规规定的评估报告使用人外，评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《久量股份总经理办公会议纪要》，久量股份拟办理资产处置事宜，需对其持有的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产价值进行评估，本次资产评估结论作为该经济行为计算相关资产价值的参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是久量股份资产处置所涉及的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产价值，评估范围是久量股份持有的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产

(总建筑面积 28,133.0974 m², 其中证载建筑面积 25,422.1843 m²; 总占地面积 19,850.2460

m²)。

序号	权证编号	资产名称	详细地址	对应土地情况				房屋用途	结构	层数	建筑面积 (m²)
				土地用途	取得日期	准用年限	面积 (m²)				
1	粤（2017）广 州市不动产权 第 04200630 号	科园路 8 号自编 1 栋	白云 区科 园路 8 号	工业 用地	2005/9/15	50 年	10,654.2050	办 公 楼	钢筋 混凝 土	4 层	1,552.8627
2		未申请 产权登 记房产		工业 用地	2005/9/15	50 年					239.7539
3	粤（2017）广 州市不动产权 第 04200594 号	科园路 8 号自编 2 栋		工业 用地	2005/9/15	50 年		厂 房	钢筋 混凝 土	2 层	5,421.7008
4		未申请 产权登 记房产		工业 用地	2005/9/15	50 年					174.2136
5	粤（2017）广 州市不动产权 第 04200597 号	科园路 8 号自编 3 栋		工业 用地	2005/9/15	70 年		宿 舍	钢筋 混凝 土	4 层	500.8858
6	未办理产权证	科园路 8 号厂房		工业 用地	2005/9/15	50 年					1,600.0000
7	粤（2017）广 州市不动产权 第 00258331 号	科园路 12 号科 研楼	白云 区科 园路 12 号	工业 用地	2007/12/12	50 年	9,196.0410	科 研 楼	钢筋 混凝 土	6 层	3,374.7392
8	粤（2017）广 州市不动产权 第 00258331 号	科园路 12 号厂 房		工业 用地	2007/12/12	50 年		厂 房	钢筋 混凝 土	5 层	10,415.0880
9	粤（2017）广 州市不动产权 第 00258331 号	科园路 12 号办 公综合 楼		工业 用地	2007/12/12	50 年		办 公 综 合 楼	钢筋 混凝 土	4 层	4,156.9078
10		未申请 产权登 记房产		工业 用地	2007/12/12	50 年					696.9456
合 计							19,850.2460				28,133.0974

（二）评估对象概括

本次评估对象位于广州市白云区科园路 8 号的房地产，证载建筑面积 7,475.45 m²，土地面积 10,654.2050 m²，另有 413.9675 m²建筑物未申请权属登记；位于广州市白云区科园路 12 号房地产，证载建筑面积 17,946.74 m²，土地面积 9,196.0410 m²，另有 696.9456 m²建筑物未申请产权登记。

1、权益状况

（1）广州市白云区科园路 8 号

纳入本次评估范围的广州市白云区科园路 8 号房地产已办理不动产权证，不动产权证登记信息如下：

不动产登记号：粤（2017）广州市不动产权第 04200630 号；权利人：广东久量股份有限公司；共有情况：单独所有；坐落：白云区科园路 8 号自编 1 栋；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：土地出让/房屋；用途：土地：/房屋详见附记；面积：房屋建筑面积 1,552.87 m²；登记字号：17 登记 10000226。已经征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2005 年 9 月 15 日起。附图记载共用土地面积为 10,654.2050 m²，此共用土地面积由权属人共同使用。房屋规划用途为自编 1 栋办公楼。另有简易会议室 239.7539 m²未申请产权登记。2017 年 9 月 13 日，以 17 登记 10017354 号办理抵押登记，他项权利人为中国银行股份有限公司广州白云支行，权利种类为抵押权，权利范围为全部。

不动产登记号：粤（2017）广州市不动产权第 04200594 号；权利人：广东久量股份有限公司；共有情况：单独所有；坐落：白云区科园路 8 号自编 2 栋；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：土地出让/房屋；用途：土地：

/房屋详见附记；面积：房屋建筑面积 5,421.70 m²；登记字号：17 登记 10000229。已经征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2005 年 9 月 15 日起。附图记载共用土地面积为 10,654.2050 m²，此共用土地面积由权属人共同使用。房屋规划用途为自编 2 栋为厂房。自编 2 栋另有首层夹层 122.7502 m²，二层夹层 51.4637 m²，共 174.2136 m²未申请产权登记。2017 年 9 月 14 日，以 17 登记 10017359 号办理抵押登记，他项权利人为中国银行股份有限公司广州白云支行，权利种类为抵押权，权利范围为全部。

不动产登记号：粤（2017）广州市不动产权第 04200597 号；权利人：广东久量股份有限公司；共有情况：单独所有；坐落：白云区科园路 8 号自编 3 栋；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：土地出让/房屋；用途：土地；/房屋详见附记；面积：房屋建筑面积 5,421.70 m²；登记字号：17 登记 10000231。已经征收国有土地使用权出让金，使用年限 70 年，从 2005 年 9 月 15 日起。附图记载共用土地面积为 10,654.2050 m²，此共用土地面积由权属人共同使用。2017 年 9 月 14 日，以 17 登记 10017360 号办理抵押登记，他项权利人为中国银行股份有限公司广州白云支行，权利种类为抵押权，权利范围为全部。

根据广州市技术产业开发区民营科技园国有土地使用权有偿转让合同书(穗民科地合[2021]（03）号)内容记载，上述共有土地作为工业项目用地。

（2）广州市白云区科园路 12 号

纳入本次评估范围的广州市白云区科园路 12 号房地产已办理不动产权证，不动产权证登记信息如下：

不动产登记号：粤（2017）广州市不动产权第 00258331 号；权利人：广东久量股份有限公司；共有情况：单独所有；坐落：白云区科园路 12 号；权利类型：国有建设

土地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：土地出让/房屋；用途：土地：/房屋详见附记；面积：房屋建筑面积 117,946.74 m²；登记字号：17 登记 01015720。已经征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 2007 年 12 月 12 日起。附图记载共用土地面积为 9,196.0410 m²。房屋规划用途为厂房、科研楼、办公综合楼。另有办公综合楼西边部位建筑面积（1-4 层）合计 696.9456 m²未申请权属登记。上述房屋设定了他项权利，他项权利人为中国银行股份有限公司广州白云支行，权利类型为抵押，利范围全部。

根据委托人提供的《国有建设用地使用权出让合同变更协议》（穗国土出让 440111-2007-000022 号的变更协议之一号）第十条记录，出让协议项下的宗地为工业用地，不得改变土地用途，建成后所有建筑物（含地上、地下建筑物）需要整体确权，不得分割登记、转让，如改变用途，由出让人按工业用途收回土地使用权。

2、实物状况

评估范围内位于白云区科园路 8 号的房地产共三栋，分别是自编 1 栋办公楼、自编 2 栋厂房、自编 3 栋集体宿舍。其中：自编 1 栋为 4 层钢筋混凝土结构建筑物，房屋约建成于 2006 年，设置一条步行梯，房屋外墙贴马赛克，部分玻璃幕墙，大门钢化玻璃门，室内地面铺抛光砖及耐磨地砖，墙体天花抹灰扫涂料，部分天花吊顶，室内装木门铝合金窗，水电暗管暗线铺设；自编 2 栋厂房为 2 层钢筋混凝土结构建筑物，房屋约建成月 2006 年，设置一条步行梯，房屋外墙粘贴外墙砖，室内地面水泥砂浆抹平刷地坪漆，墙体天花抹灰扫涂料，室内装铝合金窗，水电明管暗线铺设；自编 3 栋集体宿舍为 4 层钢筋混凝土结构建筑物，约建成于 2006 年，房屋外墙贴瓷片，装木门及铁门，铝合金窗，室内地面铺耐磨砖，墙体天花抹灰扫涂料，水电明管暗线。白云区科园路 8 号房地产用地

范围内，除上述证载的建筑物之外，另建成一栋建筑面积约 1,600.00 m²工业厂房，截止出报告日未办理不动产权证，委托人也未提供报建资料，房屋现状与自编 2 栋厂房一致。上述房屋处于闲置状态，保养状况良好。

评估范围内位于白云区科园路 12 号的房地产共三栋，分别是科研楼、厂房、综合办公楼。其中：科研楼为 6 层钢筋混凝土结构建筑物，房屋约建成于 2010 年，设置两条步行梯，房屋外墙贴外墙砖，入户装木门，室内地面铺抛光砖及耐磨地砖，墙体天花抹灰扫涂料，部分天花吊顶，室内装木门铝合金窗，水电暗管暗线铺设，该房屋 1 楼设置为职工饭堂，2-6 层间隔为职工宿舍；厂房为 5 层钢筋混凝土结构建筑物，约建成月 2010 年，设置一条步行梯，一部载货电梯，房屋外墙粘贴外墙砖，室内地面铺水磨石，墙体天花抹灰扫涂料，室内装铝合金窗，水电明管暗线铺设；综合办公楼为 4 层钢筋混凝土结构建筑物，约建成于 2010 年，房屋外墙贴瓷片，部分为玻璃幕墙，入户玻璃地弹门及木门，铝合金窗，室内地面铺抛光砖，墙体天花抹灰扫涂料，部分天花吊顶，水电暗管暗线铺设。上述厂房目前作为仓库使用，综合办公楼为委托人办公用房，科研楼大部分处于闲置状态，房屋保养状况良好。

3、区位状况

评估对象白云区科园路 8 号房地产东临科达、南至科颖路、西邻科园路、北侧与白云区科园路 12 号房地产相邻，评估对象白云区科园路 12 号房地产东临科达路、南邻科园路 8 号、西临科园路，北至科创路。

评估对象所在的广州市白云区科园路，是广州民营科技园核心区。广州民营科技园于 1995 年经国家科技部批准，由广东省科技厅、广州市科技局、广州市白云区人民政府共同投资建设。园区规划面积 1223 亩，是广州市高新技术开发区“一区五园”之一，享受

国家高新技术开发区的优惠政策，是国家级科技园。

广州民营科技园坐落于广州帽峰山森林公园西麓、流溪河南畔，位于广州市白云区太和镇新广从公路与北太路交汇处，毗邻广州白云国际机场，北二环高速公路、机场高速公路、京珠高速公路、新广从一级公路、广花公路、省道 S116 等在园区附近纵横交错，路网密度达到国际发达地区水平，距离广州中心区 18 公里、广州白云国际机场 6 公里、火车站 18 公里、黄埔港 23 公里。

广州民营科技园是全国首个全国工商联民营企业科技创新示范基地。2021 年以来新增上市公司 3 家，培育各级专精特新企业 119 家，亩均营收和亩均税收分别高出全国高新区平均水平 200%、150%；去年更是以占白云区 0.7%的土地面积贡献了 57%的工业产值，2022 年营业收入突破 1700 亿元、增长 13%；园区集聚博士后工作站 8 个，省级以上研发机构 59 所，制定标准 300 项，专利数 10650 项。

广州民营科技园已经初步形成高新技术产业集聚区，成为广州市民营科技产业示范基地。2005 年列为国家知识产权示范园区，2006 年被评为“全国先进科技产业园”。自 2005 年开始，园区产值每年以 40%以上的速度递增，到 2007 年底，园区总产值达 30 亿元，实现税收收入达 1.43 亿元，就业人口达 6000 多人。

2021 年 6 月，广东省委改革办以 1 号文件印发了《广州民营科技园改革创新行动方案》，确立了“一核三园”38 平方公里的新格局，形成了未来产业、轨道交通、美丽健康、智能家居四大主导产业。未来产业核心区地处太和镇、龙归街，规划面积 10 平方公里，高速、省道、地铁环绕，交通便捷，配套成熟，定位制造业总部、大湾区未来产业培育核心基地，重点发展总部经济和第三代半导体、智能汽车、激光及等离子体等产业。

以上纳入评估范围和评估对象与委托评估时确定的评估范围和评估对象一致。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值）两种类型。经资产评估师与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估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压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

（一）评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 5 月 4 日。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素

- 1、评估基准日是委托人（产权持有单位）确定的；
- 2、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。

六、评估依据

（一）行为依据

- 1、《久量股份总经理办公会议纪要》；
- 2、资产评估委托合同。

（二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》（国务院令第55号，1990年5月19日）；
- 8、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格[1995]1628号，1995年10月24日）；
- 9、国土资源部《关于改革土地估价结论确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发[2001]44号，2001年2月13日）；
- 10、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号，2004年10月21日）；
- 11、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号，2006年8月

31 日)；

12、国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号, 2008 年 1 月 3 日)。

13、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)。

(三) 准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30 号)；

3、《资产评估准则术语 2020》(中评协[2020]31 号)；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)；

5、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 号)；

6、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35 号)；

7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号)；

8、《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37 号)；

9、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)；

10、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42 号)；

11、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号)；

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号)；

13、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48 号)；

14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

15、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；

16、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

(四) 权属依据

1、委托人营业执照；

2、不动产权证；

3、土地出让合同。

(五) 取价依据

1、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》及相关风险系数资料；

2、广州市规划和自然资源局公布的土地成交案例；

3、广州市建设工程造价管理站公布的广州市房屋建筑物技术经济指标；

4、评估对象所在区域房地产市场信息、交易资料及技术参数资料；

5、现场勘察及市场调查有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《城镇土地估价规程》和《房地产估价规范》，房地产评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法和成本法等。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法、交易实例比较法，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格建立统一的比较基准基础上进行交易情况修正、市场状况调整和房地产状况调整，以求取估价对象市场价值的方法。

市场比较法计算公式为：评估对象价格=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

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

式中：

V—— 房地产评估价值

A_i—— 第 i 年客观收益额

Y—— 报酬率

i—— 序列年期

n—— 收益年限

3、假设开发法

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的价值，扣除包括后续的开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和投资者取得待开发房地产应负担的相关税费等后续必要支出及应得利润，以此估算估价对象的公开市场价值。

假设开发法具体计算公式为： $V = P - C - M - SC - I - TS - PR - TP$

其中： V = 待估房地产价值；

P = 待估房地产开发完成后的价值；

C = 待估房地产后续开发成本；

M = 待估房地产后续开发管理费用；

SC = 待估房地产后续销售费用；

I = 待估房地产后续投资利息；

TS = 待估房地产后续销售税费；

PR = 待估房地产后续开发利润；

TP = 取得待估房地产税费。

4、重置成本法

重置成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象房地产重置价格，扣除折旧，以此估算估价对象的公开市场价值。

估价对象房地产重置价格包括下列内容：土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、税费、开发利润。

应扣除的折旧额通过估算建筑物成新率(q_B)来确定。建筑物成新率(q_B)根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为： $V = V_L + C_B \times q_B$

其中： V = 待估房地产价值；

V_L = 待估房地产土地使用权价值；

C_B = 待估房地产建筑物重置价格；

q_B = 待估房地产建筑物成新率。

(二) 评估结论确定的方法

1、市场法：列入本次评估范围的房地产均为工业及附属配套房地产，所在区域范

围同类型房地产交易案例较少，公开程度较低，难以搜集到所在区域类似用途房地产的成交案例并选取作可比实例，不适宜采用市场比较法进行估价。

2、收益法：由于估价对象用途为工业及附属配套用房地产，周围类似房地产租赁市场活跃，未来收益能够可靠预计，是具有经济收益或有潜在经济收益的房地产，故可以采用收益法进行估价。

3、假设开发法：由于评估对象用途为工业及附属房地产，目前已开发完成，不属于具有投资开发或再开发潜力的房地产，故不适用于采用假设开发法进行估价。

4、重置成本法：评估对象处于持续使用状态，且可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料，故采用重置成本法进行估价。

综上所述，我们选用重置成本法和收益法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

在委托人确定进行资产评估事项后，本公司负责人与项目经理就此与委托人洽谈项目资产评估事宜。本公司人员听取了委托人关于其的情况介绍，对评估对象及范围有了一定了解。经委托人明确提出委托意向和时间要求后，双方共同确定了评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日，并签署了资产评估委托合同。

（二）资产清查

签署了评估委托合同之后，本公司根据项目的需要组成项目评估组，制定了详尽的评估方案及人员、时间的安排，并进行了大量的前期工作。为配合做好评估工作，久量股份公司专门组织力量进行了资产清查。在本公司评估人员指导下，按要求填写

了评估申报明细表。同时评估人员在有关人员的陪同下，对房地产进行现场勘察并收集产权文件和市场资料。

评估人员对委托评估的房地产进行清查核实。第一步：查清委托评估房地产分布状况，根据委托人提供的房地产类清单核实房屋坐落位置、产权证号、房屋使用性质等，做到表实相符，同时关注了房屋产权。第二步：核查表实是否一致，在有关人员的陪同下，根据资产评估明细表中所注明内容，如房地产的位置，使用功能、施工年月、实际用途、建筑结构、装饰、面积、使用完好状况等，进行现场调查核实，并作出勘察记录。

（三）评定估算

通过资产清查和现场勘察，评估人员对资产的具体状况，包括质量、性能、尚可使用年限、损耗、资产功能变化等有了充分的了解，取得了较为客观的数据。

根据资产类别和实际状况，评估人员运用所搜集到的信息资料以及有关经济技术财务等指标，运用适当的评估方法，做出了价值评定，估算出资产的价格。

（四）评估汇总

根据不同资产的评估值，评估人员进行评估结论的汇总，形成了完整的资产评估明细表，并对评估值增减变化的合理性进行分析。

经过本公司项目组人员的充分讨论及分析、经本公司三级审核制度审核，形成本评估结论。

九、评估假设

（一）基本假设

1、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的

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

2、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3、交易假设：即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

（二）一般假设

- 1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
- 2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
- 3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；
- 4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

（三）特别假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行了调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5、假设对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

7、本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的成本费用等对其评估值的影响，也未考虑遇有自然力和其他不可抗力对评估值的影响。

8、本评估结论建立在委托人提供所有文件资料及数据真实、准确、完整、客观基础上

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经过评估测算，评估基准日 2023 年 5 月 4 日时，久量股份委托评估的位于广州市科园路 8 号、12 号房屋建筑物评估价值为 121,320,800.00 元（大写人民壹亿贰仟壹佰叁拾贰万零捌佰元整），评估增值 74,875,189.45 元，增值率为 161.21%。

十一、特别事项说明

（一）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 12 号房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 00258331 号），证载建筑面积为 17,946.74 m²，另有 696.9456 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

（二）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 8 号 1 栋房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 04200630 号），证载建筑面积为 1,552.87 m²，另有 239.7539 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

（三）列入本次评估范围内的位于广州市白云科园路 8 号 2 栋房地产（不动产权证号为：粤（2017）广州市不动产权第 04200594 号），证载建筑面积为 5,421.70 m²，另有 239.7539 m²未申请产权登记，本次评估结论已经考虑该部分建筑物的价值，特提醒报告使用人注意。

(四)列入本次评估评估范围内位于广州市白云区科园路8号房地产用地范围内，除证载的建筑物之外，另建成一栋建筑面积约1,600.00 m²工业厂房，截止出报告日未办理不动产权证，委托人也未提供相关报建资料，本次评估结论已经考虑该部分建筑的价值。评估时建筑面积按照委托人提供的建筑面积进行测算，如果与测绘面积有出入应当调整评估结论，特提醒报告使用人注意。

(五)列入本次评估评估范围内的房地产已设定抵押权，本次评估未考虑该事项的影响，特提醒报告使用人注意。

(六)本报告未考虑房地产过户时转让方即委托人需支付的各种开支和税费等因素的影响，特提醒报告使用人注意。

(七)评估人员视察了被评建筑物的外貌，在可能的情况下勘察了其内部，并获得了评估所需的资料。然而，未作结构测试和设施检验，无法呈报委托评估对象是否确无腐朽、虫蛀或其它任何结构损坏。

(八)对产权持有单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(九)本评估结论系在公开市场原则下，对评估基准日委托评估的资产现行市场价值的反映，没有考虑现在、将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响。

(十)评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查，已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相

关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。委托人（产权持有单位）应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。特提请报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告。

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

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

（四）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的价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（六）评估结论的有效使用期限：本评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论有效期为 2023 年 5 月 4 日至 2024 年 5 月 3 日。

当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。



十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二三年五月二十九日，是评估专业意见形成日。

（本页以下无正文）

（本页无正文，为联信（证）评报字[2023]第 Z0230 号报告专用签章页）

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·广州



资产评估师：杜成峰



资产评估师：刘兵杰



房地产评估明细表

评估基准日：2023年5月4日

产权持有单位：广东久量股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	资产名称	详细地址	对应土地情况			房屋用途	结构	层数	建筑面积 (㎡)	账面价值		评估总价(元)	评估单价 (元/㎡)	备注		
				土地用途	取得日期	准用年限					面积(㎡)	原值				净值	
1	粤(2017)广州市不动产权第04200630号	科技园8号自编1栋	白云区科技园8号	工业用地	2005/9/15	50年	10,654.2050	办公楼	4层	1,552.8627			7,515,900.00	4,840.00			
2		未申请产权登记房产		工业用地	2005/9/15	50年				239.7539				350,000.00	1,460.00		
3	粤(2017)广州市不动产权第04200594号	科技园8号自编2栋		工业用地	2005/9/15	50年		厂房	2层	5,421.7008				26,241,000.00	4,840.00		
4		未申请产权登记房产		工业用地	2005/9/15	50年				174.2136			37,460,423.4500	28,168,427.4200	254,400.00	1,460.00	
5	粤(2017)广州市不动产权第04200597号	科技园8号自编3栋	白云区科技园8号	工业用地	2005/9/15	70年	10,654.2050	宿舍	4层	500.8858			2,389,200.00	4,770.00			
6	未办理产权证	科技园8号厂房		工业用地	2005/9/15	50年				1,600.0000				2,336,000.00	1,460.00		
7	粤(2017)广州市不动产权第00258331号	科技园12号科研楼		工业用地	2007/12/12	50年		科研楼	6层	3,374.7392				15,253,800.00	4,520.00		
8	粤(2017)广州市不动产权第00258331号	科技园12号厂房		工业用地	2007/12/12	50年		厂房	5层	10,415.0880				47,076,200.00	4,520.00		
9	粤(2017)广州市不动产权第00258331号	科技园12号办公综合楼	白云区科技园12号	工业用地	2007/12/12	50年	9,196.0410	办公综合楼	4层	4,156.9078		25,003,164.4800	18,277,183.1300	18,789,200.00	4,520.00		
10		未申请产权登记房产		工业用地	2007/12/12	50年				696.9456					1,115,100.00	1,600.00	
合 计														62,463,587.9300	46,445,610.3500	121,320,800.00	

评估机构：广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

评估人员：杜成峰、刘兵杰



编号: S0112020005299G(1-1)

统一社会信用代码
91440101743574830D

营 业 执 照
(副 本)

扫描二维码
国家企业信用
信息公示系统
了解更多企业
备案、许可、监
管信息。

名 称 广东久量股份有限公司
类 型 其他股份有限公司(上市)
法定代表人 张长
经营范围 科技推广和应用服务业(经营范围请登录广州市商事
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。)

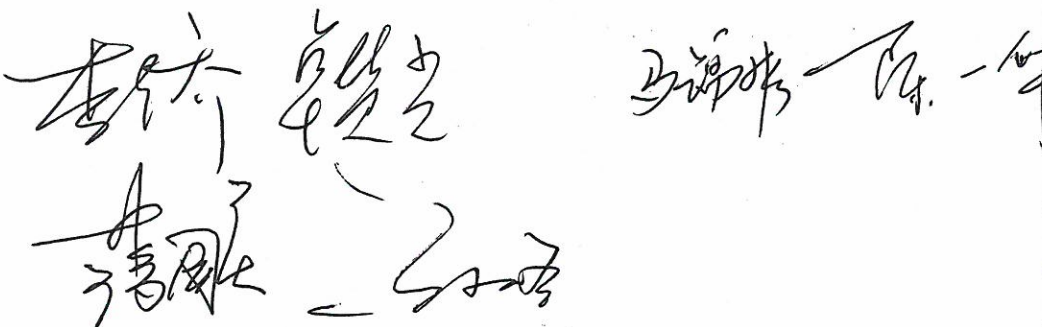
注册 资 本 壹亿陆仟万元(人民币)
成 立 日 期 2002年11月18日
营 业 期 限 2002年11月18日 至 长期
住 所 广州市白云区广州民营科技园科园路12号

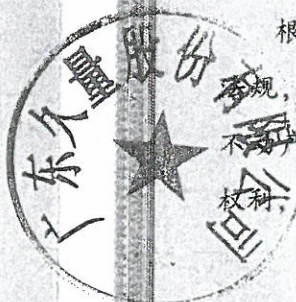
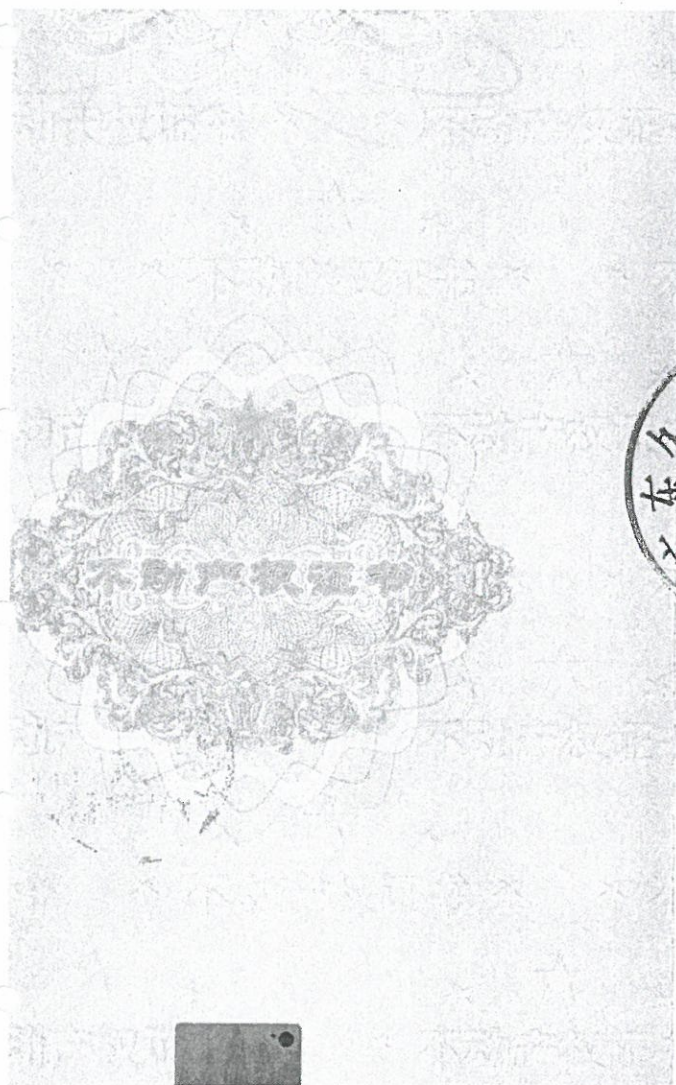
登 记 机 关
2020年 01 月 17 日

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

久量股份总经理办公会议纪要

会议时间	2023 年 5 月 4 日	会议地点	公司会议室
会议主持	卓楚光	会议记录	李侨
参会人员	卓楚光、李侨、马锦彬、蒋国庆、马少星、陈一华		
纪要内容： 鉴于公司产品生产已经搬迁到肇庆生产基地，公司持有的广州市白云区科园路 8 号、12 号厂区近年来基本处于闲置状态，结合公司现状及未来发展规划，为盘活公司资产、提升公司盈利能力，公司管理层提议：拟将公司持有的上述资产进行出售处理，以提高公司资产使用效率，降低公司资金成本。上述提议为公司管理层的初步提议，后续需经公司聘请的第三方机构进行资产评估后，寻找意向买家并根据相关法律法规及《公司章程》的要求，履行相应审批程序。			
参会人员 签字			



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。



中华人民共和国国土资源部监制
编号 No D 44050050807

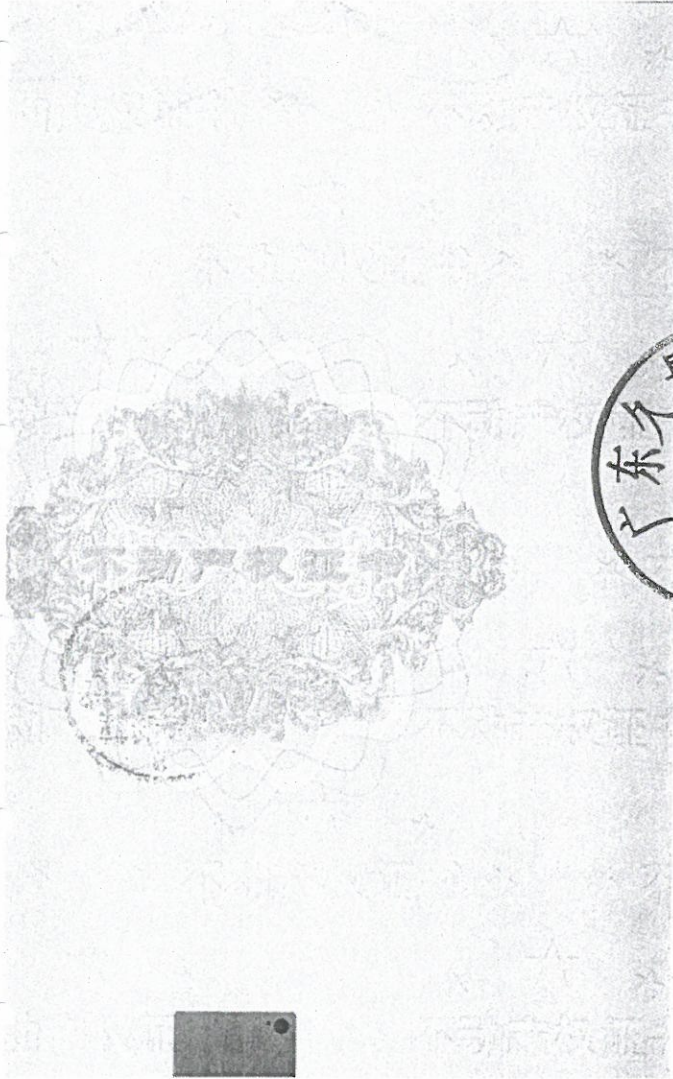
穗 (2017) 广州市 不动产权第 04200630 号

附 记

权利 人	广东久量股份有限公司(营业执照:91440101743574830D)
共有情况	单独所有
坐 落	白云区科园路8号自编1栋
不动产单元号	440111107004GB00020F00010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地:出让/房屋:——
用 途	土地:/房屋:详见附记
面 积	房屋(建筑面积):1552.87平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土(甲石, 砼) 房屋总层数:4 房屋所有权取得方式:购买

☆登记字号:17登记10000226
 ☆已收取国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2005年09月15日起。
 ☆此共用土地面积由权属人共同使用。
 ☆规划用途:自编1栋为办公楼。
 ☆另有简易会议室239.7539平方米未申请产权登记。
 2017年09月13日,以17登记10017354号办理抵押登记。他项权利人:中国银行股份有限公司广州白云支行,权利种类:抵押权,权利范围:全部,最高债权数额:——

2006 年 01 月 09 日



根据《中华人民共和国物权法》等法律
 规定，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)

2017 年 01 月 11 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 44050055288

第 (2017) 广州市 不动产权第 04200594 号

附 记

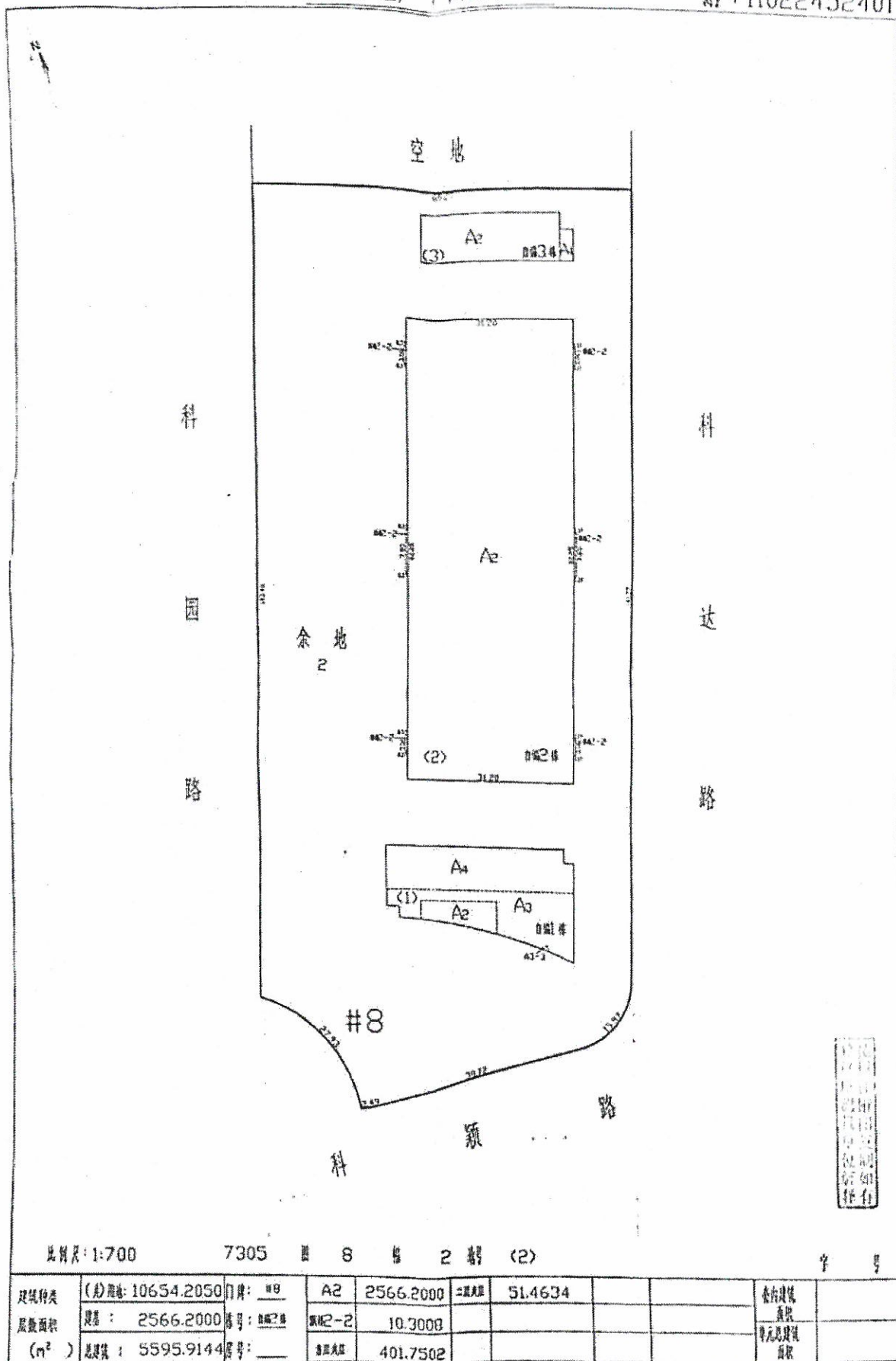
权利 人	广东久谦股份有限公司(营业执照:91440101743574830D)
共有情况	单独所有
坐 落	白云区科园路8号自编2栋
不动产单元号	440111107004GB00018F00010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋: ——
用 途	土地: /房屋: 详见附记
面 积	房屋(建筑面积): 6421.7平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 2 房屋所有权取得方式: 购买

☆登记字号: 17登记10000239
 ☆已收取国有土地使用权出让金, 使用年限50年, 从2005年09月15日起。
 ☆此共用土地面积由权属人共同使用。
 ☆规划用途: 自编2栋为厂房。
 ☆自编2栋另有首层夹层122.7502平方米, 二层夹层51.4637平方米共174.2136平方米未申请产权登记。
 2017年09月14日, 以17登记10017359号办理抵押登记。他项权利人: 中国银行股份有限公司广州白云支行, 权利种类: 抵押权, 权利范围: 全部, 最高债权数额: ——

房地产平面附图

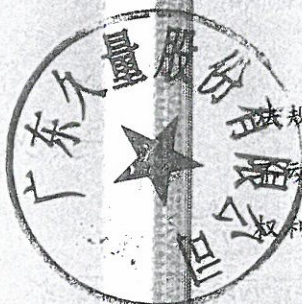
图号: 11022452401

估信联 UNIONTRUST



估信联

广州房地产测绘 2006 年 01 月 09 日



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。



中华人民共和国国土资源部监制
 编号 NQ D 44050052642

穗 (2017) 广州市 不动产权第 04200697 号

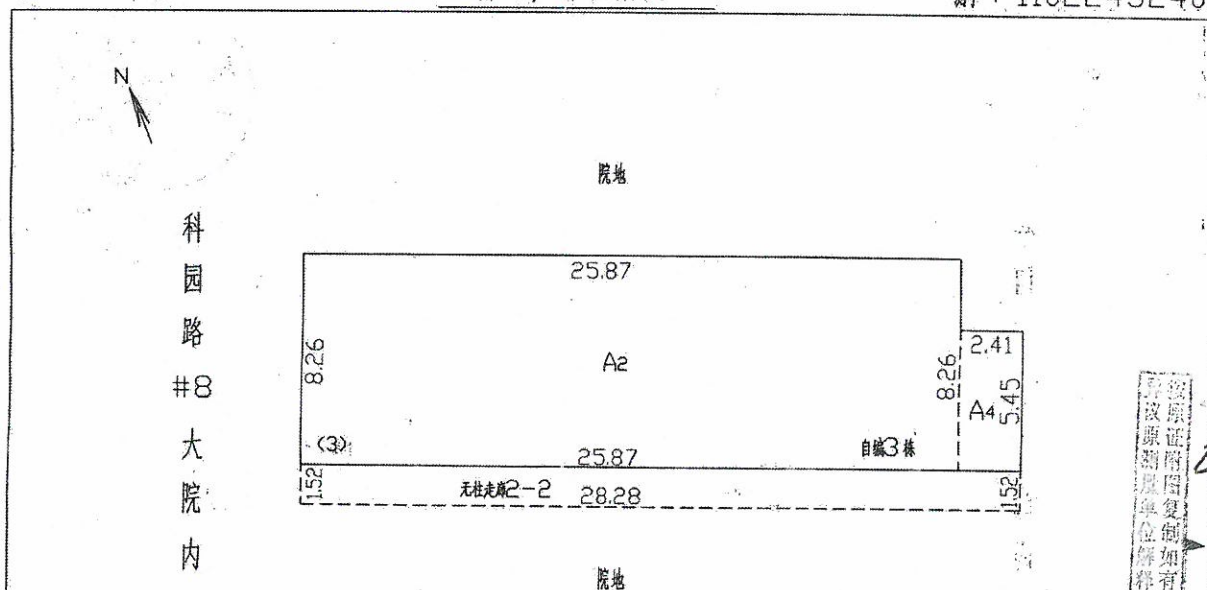
附 记

权利人	广东久量股份有限公司(营业执照:91440101743574830D)
共有情况	单独所有
坐 落	白云区科园路8号自编3栋
不动产单元号	440111107004GB00019F00010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地:出让/房屋:——
用 途	土地:/房屋:详见附记
面 积	房屋(建筑面积):500.89平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:4 房屋所有权取得方式:购买

☆登记字号:17登记10000231
 ☆已收取国有土地使用权出让金,使用年限70年,从2005年09月15日起。
 ☆规划用途:自编3栋为集体宿舍。
 ☆此共用土地面积由权属人共同使用。
 2017年09月14日,以17登记10017360号办理抵押登记。他项权人:中国银行股份有限公司广州白云支行;权利种类:抵押权;权利范围:全部;最高债权数额:——

房地产平面附图

测字：11022452401



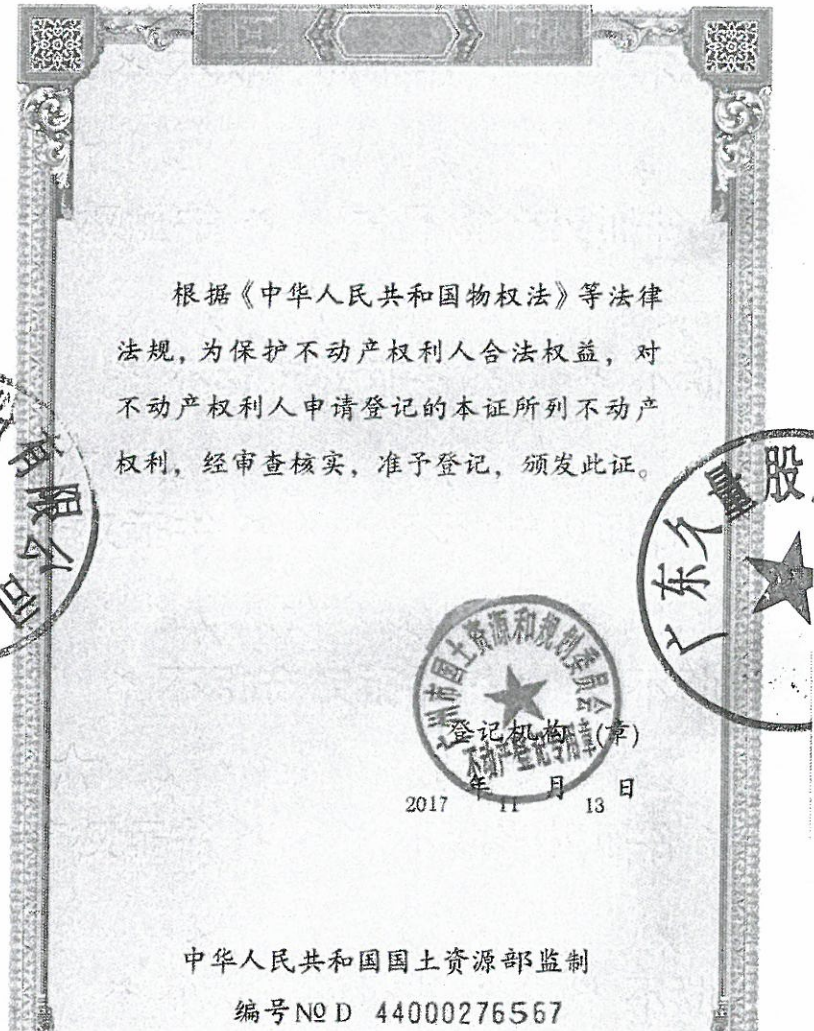
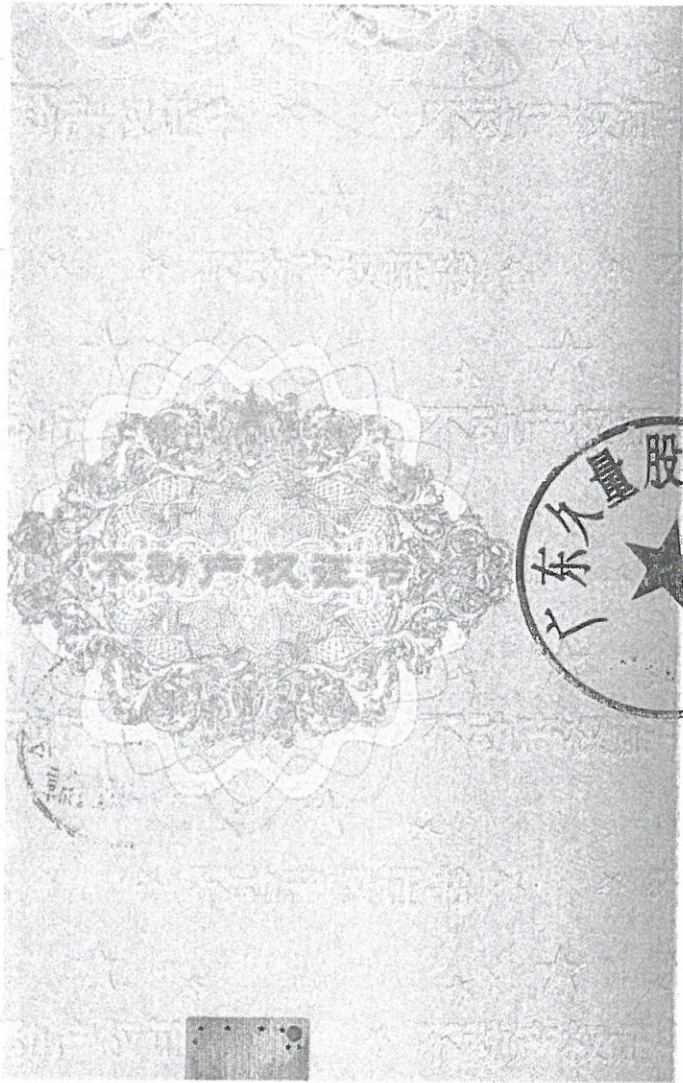
比例尺：1:200

7305 8 幅 2 地号 (3)

建筑种类	(共)层数 10654.2050	门牌：#8	A2	213.4275				套内建筑	
层数面积	地基 226.5620	地号：自筑3栋	A4	13.1345				面积	
(m ²)	总建筑面积：500.8858	房号：	无柱走廊2-2	42.9856				单元总建筑面积	
								面积	

广州市房地产测绘所绘制

2006年01月09日



粤 (2017) 广州市 不动产权第 00258331 号

附 记

权利人	广东久量股份有限公司(营业执照:91440101743574830D)
共有情况	单独所有
坐 落	白云区科园路12号
不动产单元号	440111107004GB00015P00010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地:出让/房屋:——
用 途	土地:/房屋:详见附记
面 积	房屋(建筑面积):17946.74平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:详见附图 房屋所有权取得方式:自建

☆登记字号:17登记01015720
 ☆已征收国有土地使用权出让金,使用年限50年,从2007年12月12日起。
 ☆规划用途:厂房、科研楼、办公综合楼。
 ☆测绘号:10CH88170330000018
 ☆另有:办公综合楼西边部位建筑面积(1-4层)合计696.9450平方米未申请权属登记。

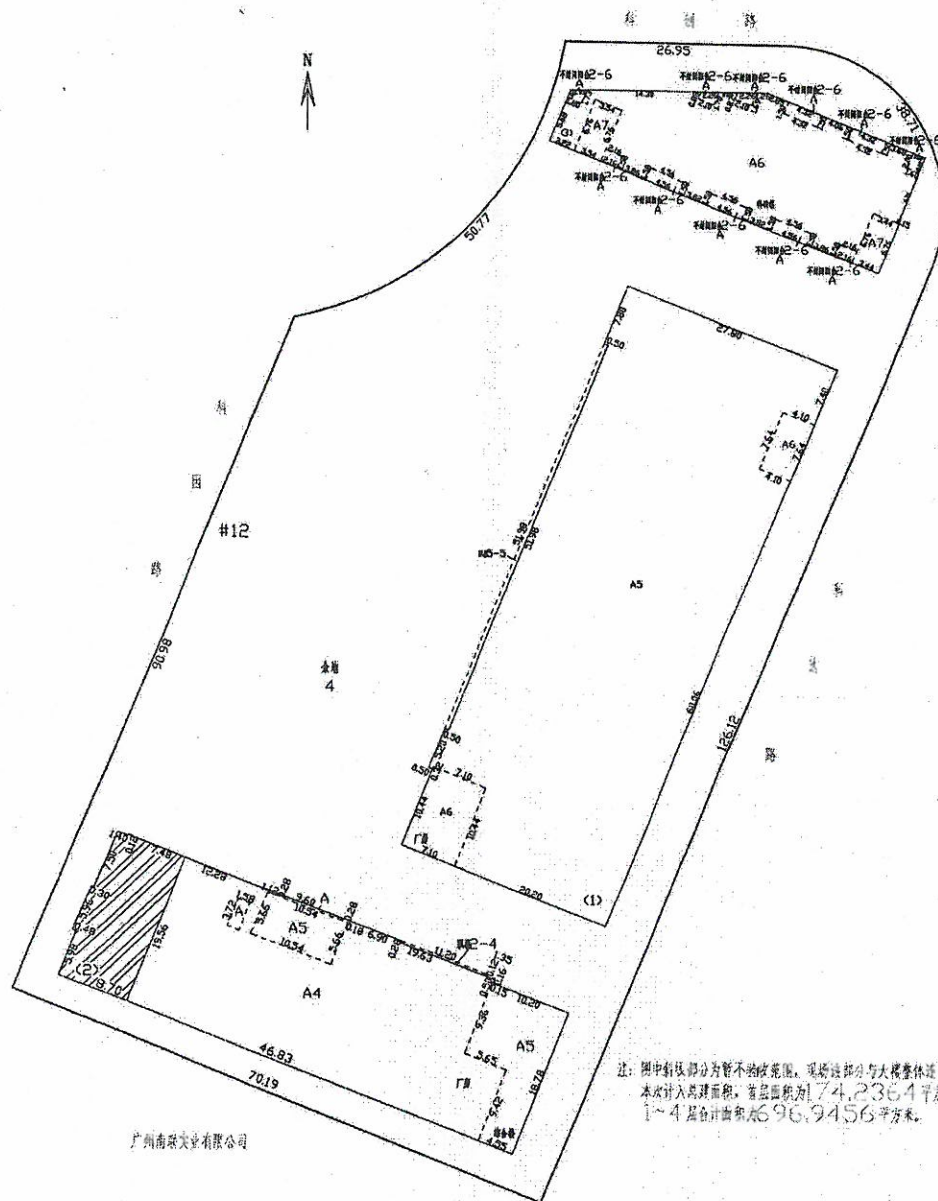


房地产平面附图

测字: 10CH88170330000018

(共)用地	9196.0410
建基	3801.0564
总建筑	18643.6806

比例尺: 1: 600



注: 图中斜线部分为暂不建设范围, 现按现状与大楼整体计算。
本次计入总建筑面积, 首层面积为174,236.4平方米。
1~4 层合计面积696,945.6平方米。

图幅地号	7305图	8幅	4地号 (1) (2) (3) 幅	不动产号	幢建基面积	幢总建筑面积
门牌	地号幢号	自编幢号	建筑 种类 层次			
#12	(3)	科研楼	A7	440111107004GB00015F00010000	576.4502	3374.7392
			A6			
			不封闭阳台2-6、A			
#12	(2)	综合楼	飘楼2-4		1167.8762	4853.8534
			A4			
			A5			
#12	(1)	厂房	A		2056.7300	10415.0880
			飘楼5-5			
			A6			
合 计			A5		3801.0564	18643.6806

现场勘察照片



评估对象位置示意图



委托人（产权持有单位）承诺函

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司：

因办理资产处置事宜，我公司委托你公司对该经济行为所涉及的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产市场价格价值进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；
- 2、我方所提供的权属资料及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；
- 3、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人（产权持有单位）（盖章）



法定代表人（签字）：

[Handwritten signature]

2023 年 5 月 22 日

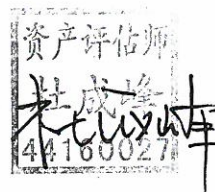
资产评估师承诺函

广东久量股份有限公司：

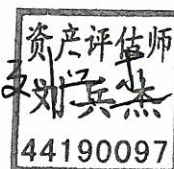
受你公司的委托，我们对你公司拟办理资产处置事宜所涉及的位于广州市白云区科园路8号、12号房地产市场价值以2023年5月4日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。
- 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范选用了评估方式。
- 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。

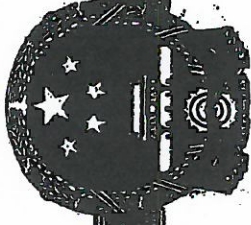
资产评估师签章：



资产评估师签章：



2023年5月29日



编号: S0412021040502G(1-1)

统一社会信用代码

91440000190357448H

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 广东联信资产评估土地房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈喜佟

经营范围 商务服务业(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。)

注册资本 叁佰万元(人民币)

成立日期 1993年04月17日

营业期限 1993年04月17日至长期

住所 广州市越秀区越秀北路222号16楼



登记机关

2021年08月18日

广东省财政厅

粤财评备〔2017〕57号

关于广东联信资产评估土地房地产

估价有限公司的备案公告

广东联信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。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86号）、《关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东联信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440000190357448H。

二、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人陈喜佟。

三、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司原取得资产评估资格证书（证书编号：44020005，序列号：00000555，原取得资产评估证书批准文号：粤国资评〔1999〕171号）已按规定回收。

四、广东联信资产评估土地房地产估价有限公司股东为：陈喜佟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000024），陈怀斯（资产评估师职业资格证书登记编号：44000032），杨清忠（资产评估师职业资格证书登记编号：51000789），潘赤戈（资产评估师职业资格证书登记编号：44030044），阳文化（资产评估师职业资格证书登记编号：44000105），董道远（资产评估师职业资格证书登记编号：44000222），缪远峰（资产评估师职业资格证书登记编号：44000028），李迟（资产评估师职业资格证书登记编号：44000027），廖风（资产评估师职业资格证书登记编号：44000103），熊钻（资产评估师职业资格证书登记编号：11000104）。

五、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息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。

特此公告。





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杜成峰

性别：男

登记编号：44160027

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司



初次执业登记日期：2016-08-30

年检信息：通过(2022-07-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

杜成峰

本人印鉴：



打印日期：2022-07-11



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘兵杰

性别：男

登记编号：44190097

单位名称：广东联信资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-06-21

年检信息：通过 (2022-07-07)

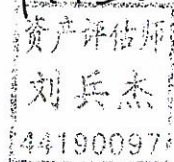
所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：刘兵杰

本人印鉴：



打印日期：2022-07-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>