

本报告依据中国资产评估准则编制

**棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的  
广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产  
及 20 个停车位市场价值  
资产评估报告**

沪申威评报字（2023）第HNZ0010号

（共1册，第1册）

上海申威资产评估有限公司

2023年12月18日



## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	5
二、评估目的.....	6
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.....	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.....	15
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.....	17
附 件.....	19



## 声 明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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、行政法规规定和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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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值，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价值的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产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。

七、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其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。但我们仅对



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

评估对象及其涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

十、本资产评估机构及其资产评估专业人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



# 棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的 广东省广州市天河区马场路16号之一2501房等12套房地产 及20个停车位市场价值 资产评估报告

沪申威评报字（2023）第 HNZ0010 号

## 摘 要

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人  
本次评估的委托人为棕榈生态城镇发展股份有限公司，产权持有人为棕榈生态城镇发展股份有限公司广州分公司，资产评估报告使用人为委托人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

以实物资产增资。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位，评估范围包括棕榈生态城镇发展股份有限公司申报的 12 项房地产及 20 个停车位。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2023 年 11 月 30 日。



## 六、评估方法

市场法、收益法。

## 七、评估结论

本评估报告选用市场法的评估结果作为评估结论。具体结论如下：

经评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位评估价值为 6,568.02 万元（大写人民币陆仟伍佰陆拾捌万零贰佰元整）。

评估结论使用有效期为一年，即在 2023 年 11 月 30 日到 2024 年 11 月 29 日期间内有效。

## 八、对评估结论产生重大影响的特别事项

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）纳入本次评估范围的房地产，委托人已提供《不动产权证书》。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

（二）本次评估值包含增值税。

（三）根据广州市不动产登记查册表显示，本次评估资产中房地产存在抵押权登记情形，评估机构提请资产评估报告使用人关注此事项并不依赖本报告对资产抵押情况作出独立判断。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

为了正确理解评估结论，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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

本资产评估报告日为 2023 年 12 月 18 日。



**棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的  
广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产  
及 20 个停车位市场价值  
资产评估报告**

沪申威评报字（2023）第 HNZ0010 号

**正 文**

**棕榈生态城镇发展股份有限公司：**

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位在 2023 年 11 月 30 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

（一）委托人：棕榈生态城镇发展股份有限公司

企业法人营业执照注册号：9144200061808674XE

住所：郑州市郑东新区俊贤路 38 号森大郑东 1 号项目一期 3 号楼 5 层 11 号铺

法定代表人：张其亚

注册资本：壹拾捌亿壹仟贰佰捌拾壹万陆仟贰佰陆拾伍圆整

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：城镇化建设投资；城镇及城市基础设施的规划设计、配套建设、产业策划运营；生态环境治理、土壤修复、水处理；智能服务；项目投资、投资管理；旅游资源开发；旅游项目策划、投资、建设及管理；游览景区管理（不含自然保护区）；旅游产品开发、生产、销售；休闲产业投资开发；酒店投资及管理；建筑工程、水利水电工程、市政工程、园林绿化工程施工和园林养护；风景园林规划设计、



城乡规划设计、旅游规划设计、建筑设计、市政工程设计、园林工程监理；销售：钢材、建材、园林工程材料及园艺用品；房屋销售；房屋出租；建筑工程机械及设备经营租赁；研究、开发、种植、销售园林植物；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营(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)

(二) 产权持有人：棕榈生态城镇发展股份有限公司广州分公司

企业法人营业执照注册号：91440000730486065X

住所：广东省广州市天河区马场路 16 号之一 23 层

法定代表人：吴桂昌

公司类型：股份有限公司分公司(上市、自然人投资或控股)

经营范围：承接园林绿化、园林建筑、喷泉、雕塑工程。（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）

(三) 委托人与产权持有人的关系

产权持有人系委托人分公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资，需对涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 等 12 套房地产及 20 个停车位在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人以实物资产增资之目的提供价值参考。

已取得的经济行为文件：

1、《棕榈生态城镇发展股份有限公司总经理办公会议纪要》(总办会纪 (2023) 45 号)；

2、《拟由棕榈股份设立 6 家全资子公司的立项申请》对外投资事项立项审批流程。





### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 等 12 套房地产及 20 个停车位，评估范围为棕榈生态城镇发展股份有限公司申报的 12 项房地产及 20 个停车位，证载权利人为棕榈生态城镇发展股份有限公司，具体情况如下：

#### （一）房地产区位状况

评估对象位于广州市天河区马场路 16 号（富力盈盛广场 B 栋），北至街，南至花城大道，东至街，西至马场路。附近有广州长安医院、暨南大学附属第一医院、韩亚银行(广州分行)、广州银行(广州金碧华府支行)、中国银行(广州猎德支行) 南国酒店、珠江公园、临江带状公园、天河公园、二沙岛、马会家具、天汇广场等相关公建配套设施。附近有 138 路、407 路、499 路、545 路等公交车及潭村地铁口通达该片区，距离地铁 5 号线潭村站约 300 米，距离珠江约 700 米，距离广州东站约 6 公里，距离广州白云国际机场约 38 公里，交通便捷度较好。

#### （二）房地产权益状况

产权持有人已办理《不动产权证书》，房地产登记的具体情况如下：

权证号	详见登记信息
权利人	棕榈生态城镇发展股份有限公司广州分公司
共有情况	单独所有
坐落	天河区马场路 16 号之一
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	土地权利性质：出让/房屋：商品房
用途	土地用途：/房屋用途：办公
面积	建筑面积：2038.46 平方米
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：使用年限 50 年，2010 年 03 月 16 日起
权利其他状况	抵押；房屋状况：详见登记信息

具体房屋建筑物登记信息情况如下表：

不动产权证书号	坐落	房屋类型	用途	房屋结构	建成年份	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
粤（2019）广州市不动产权第 02016638 号	天河区马场路 16 号之一 2501 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	182.06
粤（2019）广州市不动产权第 02016641 号	天河区马场路 16 号之一 2502 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	113.32
粤（2019）广州市不动产权第 02016645 号	天河区马场路 16 号之一 2503 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	91.17

棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位市场价值资产评估报告



上海申威资产评估有限公司  
 地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
 电话：021-31273006  
 传真：021-31273013 邮编：200083  
 E-mail: swpg@swco.com.cn

不动产权证书号	坐落	房屋类型	用途	房屋结构	建成年份	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016649 号	天河区马场路 16 号之一 2504 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	91.17
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016654 号	天河区马场路 16 号之一 2505 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	113.32
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016642 号	天河区马场路 16 号之一 2506 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	228.47
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016646 号	天河区马场路 16 号之一 2507 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	169.81
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016651 号	天河区马场路 16 号之一 2508 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	137.67
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016655 号	天河区马场路 16 号之一 2509 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	202.08
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016659 号	天河区马场路 16 号之一 2510 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	198.85
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016661 号	天河区马场路 16 号之一 2511 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	122.72
粤 (2019) 广州市不动产权第 02016665 号	天河区马场路 16 号之一 2512 房	写字楼	办公	钢筋混凝土结构	2013 年	25	137.36
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014499 号	天河区马场路 16 号地下二层 25 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	11.88
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014501 号	天河区马场路 16 号地下二层 26 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	11.88
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014503 号	天河区马场路 16 号地下二层 27 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	11.88
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014505 号	天河区马场路 16 号地下二层 28 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	11.88
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014585 号	天河区马场路 16 号地下二层 29 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014586 号	天河区马场路 16 号地下二层 30 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.14
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014487 号	天河区马场路 16 号地下二层 87 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014488 号	天河区马场路 16 号地下二层 88 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014490 号	天河区马场路 16 号地下二层 89 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014495 号	天河区马场路 16 号地下二层 90 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72



不动产权证书号	坐落	房屋类型	用途	房屋结构	建成年份	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014496 号	天河区马场路 16 号地下二层 91 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014504 号	天河区马场路 16 号地下二层 103 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014506 号	天河区马场路 16 号地下二层 104 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014507 号	天河区马场路 16 号地下二层 105 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014508 号	天河区马场路 16 号地下二层 106 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下二层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014498 号	天河区马场路 16 号地下一层 54 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下一层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014500 号	天河区马场路 16 号地下一层 57 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下一层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014482 号	天河区马场路 16 号地下一层 58 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下一层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014485 号	天河区马场路 16 号地下一层 63 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下一层	12.72
粤 (2016) 广州市不动产权第 02014489 号	天河区马场路 16 号地下一层 64 车位	写字楼	停车位	钢筋混凝土结构	2013 年	地下一层	12.72

### (三) 房地产实物状况

评估对象位于天河区马场路 16 号，钢混结构，建筑物外立面观感较好，挑高大堂、公共门厅及过道地砖地面。楼内配备客梯和货梯，公共卫生间安装卫生洁具，全幢配备照明灯具、消防系统和通风系统，整体物业品质较高。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。



## 五、评估基准日

根据本次评估目的,选取的基准日为以实物资产增资日即 2023 年 11 月 30 日。

所选定的评估基准日邻近期间,国际和国内市场未发生重大波动,各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定,人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内,因而,评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价值标准和利率、汇率、税率。

## 六、评估依据

### (一) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过);

2、《中华人民共和国企业国有资产法》(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);

3、《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号);

4、《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会令第 3 号);

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号);

6、《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第 91 号);

7、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);

8、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);

9、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 8 日第十三届全国人大常委会第三次会议通过);

10、国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941 号);

11、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财



政部令第 32 号)；

12、《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订)；

13、《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)；

14、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

15、其他相关法律、法规、通知文件等。

#### (二) 评估准则依据

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—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、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

13、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

#### (三) 经济行为依据

1、《棕榈生态城镇发展股份有限公司总经理办公会议纪要》(总办会纪 (2023) 45 号)；

2、《拟由棕榈股份设立 6 家全资子公司的立项申请》对外投资事项立项审批流程。

#### (四) 权属依据

1、《不动产权证书》；



- 2、其他产权证明资料；
- 3、委托人及产权持有人承诺函。

#### （五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、评估人员收集的市场调查资料及各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则—不动产》，房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

依据评估人员实际调查的情况以及委托人提供的资料进行分析，评估对象所处区域房地产市场较为活跃，存在一定的交易量，可以从房地产市场获取与评估对象具有可比性的房地产市场交易案例，且修正、调整体系较完善，适宜采用市场比较法。目前该房地产同一区域内类似房地产租赁市场活跃，租金及费用等资料较易收集，适宜采用收益法。

### （二）评估方法介绍

#### 1、市场法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法估价应按下列步骤进行：搜集交易实例；选取可比实例；建立价格可比基础；进行交易情况修正；进行交易日期修正；进行区域因素修正；进行个别因素修正；求出比准价值。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价值=参照物交易价格×交易情况修正×交易期日修正×区域状况修正×权益状况修正×实物状况修正。



## 2、收益法

收益法是预计评估对象未来的正常收益，选择适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算评估对象的客观合理的价格或价值的方法。根据收益法的基本原理和方法，依据评估对象实际情况，综合确定评估对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其法定剩余年限内的纯收益折现，得到评估对象的评估值。基本公式如下：

$$v = \frac{A}{(R-S)} \times \left( 1 - \left( \frac{1+S}{1+R} \right)^n \right)$$

A—未来每年的净现金流（元/平方米）；

R—折现率（%）；

n—未来可获得收益的年限（年）；

S—租金递增率。

## 八、评估程序实施过程和情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导产权持有人进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到产权持有人现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对产权持有人填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与产权持有人的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有人的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。



7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### （一）一般假设

#### 1、资产持续使用假设

假定被评估的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况在原地继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

### （二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

3、委估资产的取得、使用、收益及处置均符合国家相关法律法规之规定。

4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

5、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。不考虑抵押权、留置权或担保事宜对评估价值的影响，不存在其它其他限制交易事项。

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。





## 十、评估结论

### （一）市场法评估结论

经评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位评估价值为 6,568.02 万元（大写人民币陆仟伍佰陆拾捌万零贰佰元整）。

### （二）收益法评估结论

经评估，以 2023 年 11 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，棕榈生态城镇发展股份有限公司拟以实物资产增资涉及的广东省广州市天河区马场路 16 号之一 2501 房等 12 套房地产及 20 个停车位评估价值为 4,982.22 万元（大写人民币肆仟玖佰捌拾贰万贰仟贰佰元整）。

### （三）最终评估结论

经采用两种方法评估，市场法的评估结果为 6,568.02 万元，收益法评估结果为 4,982.22 万元，市场法的评估结果高于收益法的评估结果 31.83%。收益法评估值偏低的原因：一是当前的房地产市场存在的租售比太低，二是评估过程中无法量化房地产的无形收益，没有考虑房屋二次销售差价的影响。评估人员在综合分析影响房地产价值因素后，最终确定采用市场法的评估结果。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

## 十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑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；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）纳入本次评估范围的房地产，委托人已提供《不动产权证书》。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有人提供，产权持有人对其真实性、合法性承担法律责任。

（三）本次评估值包含增值税。



(四) 根据广州市不动产登记查册表显示，本次评估资产中房地产存在抵押权登记情形，评估机构提请资产评估报告使用人关注此事项并不依赖本报告对资产抵押情况作出独立判断。

(五) 本报告评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(六) 对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

(七) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

(八) 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

(九) 本次评估范围及采用的由产权持有人提供的数据、报表及有关资料，委托人及产权持有人对其提供资料的真实性、完整性负责。

**特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理



解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价值，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价值的保证。

5、本报告应按有关国资管理办法进行备案，并自备案后生效；

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、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。

8、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2024 年 11 月 29 日止）。

9、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 12 月 18 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮 编：200083

联系电话：021—31273006

传 真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司  
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼  
电话：021-31273006  
传真：021-31273013 邮编：200083  
E-mail: swpg@swco.com.cn

---

(此页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

资产评估专业人员：

资产评估专业人员：

2023 年 12 月 18 日



## 附 件

（除特别注明的外，其余均为复印件）

- 1、资产评估结果汇总表、明细表；
- 2、《棕榈生态城镇发展股份有限公司总经理办公会议纪要》（总办会纪(2023)45 号）；
- 3、《拟由棕榈股份设立 6 家全资子公司的立项申请》对外投资事项立项审批流程；
- 4、委托人及产权持有人《营业执照》复印件；
- 5、相关权属证明资料；
- 6、委托人及产权持有人承诺函；
- 7、上海市财政局备案公告（沪财企备案（2017）7 号）；
- 8、资产评估师职业资格证书登记卡；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照。