

北京中企华资产评估有限责任公司
关于对广州市香雪制药股份有限公司的
关注函的回复

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二一年四月六日

目录

评估师回复：	2
一、协和精准无形资产产生大额增值的原因：	2
二、协和精准无形资产评估过程：	2
三、所采用关键指标：	16
四、与同类资产交易价格相比是否公允：	16

关于对广州市香雪制药股份有限公司的 关注函的回复

深圳证券交易所创业板公司管理部：

广州市香雪制药股份有限公司(以下简称“香雪制药”)转来贵部《关于对广州市香雪制药股份有限公司的关注函》(创业板关注函〔2021〕第 154 号)收悉，根据相关要求，我们对需要评估师发表意见的相关问题回复如下：

关注问题：协和精准评估报告显示，根据资产评估结果，协和精准无形资产增值约 1.23 亿元，增值率 26.47%。请评估师详细说明协和精准无形资产产生大额增值的原因及其评估过程、所采用关键指标，及与同类资产交易价格相比是否公允。

评估师回复：

一、协和精准无形资产产生大额增值的原因：

2017 年 11 月 30 日，广东中广信资产评估有限公司出具的《中广信评报字[2017]第 473 号》评估报告中，土地使用权评估价值为 51,368.45 万元，2021 年 2 月 28 日，北京中企华资产评估有限公司出具的《中企华评报字(2021)第 6080 号》评估报告中土地使用权评估价值为 58,630.76 万元，较 2017 年评估增值 7,262.31 万元，增值率 14%。主要是受经济发展的影响，近几年广州市土地征收标准及土地市场价格不断上涨，造成土地使用权价值有所增值。且 2020 年 2 月 1 日广州市规划和自然资源局印发了《广州市 2019 年国有建设用地使用权基准地价更新成果》，相对于 2017 年版的基准地价，价格均有所上升。

二、协和精准无形资产评估过程：

(一)评估范围

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，账面值 463,600,220.37 元，位于海珠区广州生物岛环岛 A 线以北。

(二)土地使用权概况介绍

1.土地基本状况

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，权利性质为出让，已办理不动产权证书，委估宗地土地使用权人为广州协和精准医疗有限公司。具体情况如下表：

序号	产权证号	证载地址	地号	图号	登记用途	土地面积 (m ²)	四至			
							东	南	西	北
1	粤(2017)广州市不动产权第06600092号	广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号	--	D2046-4	商服用地	27463	湿地公园	环岛A线	建设用地	仑头水道

2. 土地利用状况

根据委托方提供的资料及现场勘察情况，待估宗地土地使用权类型为出让，登记用途为商服用地，宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及“场地平整”。

(三) 评估过程

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“土地使用权评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地权利状况等情况的核实。

2. 现场勘查

对照有关资料及“土地使用权评估明细表”对委估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3. 评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用适当的评估方法，并掌握委估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、区位条件，对委估宗地进行综合评定估算。

(四) 价格定义

根据《城镇土地估价规程》规定，本次评估的出让土地使用权价格是指在评估基准日，满足正常市场及设定条件下的国有出让土地使用权价格。

待估宗地具体设定条件如下：

1.用途设定：

根据《不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第 06600092 号），评估对象土地登记用途为商服用地，根据香港启德酒店投资管理有限公司与广州市国土资源和房屋管理局 2011 年 4 月 26 日签订的《国有土地使用权出让合同》和 2011 年 6 月 22 日签订的《国有建设用地使用权出让合同（合同补充条款）》，待估宗地规划用途为商服用地，规划容积率为 1.6，由于待估宗地目前实际用途为商服，故本次评估按商服用途进行评估。

2.土地使用权年限设定：评估对象评土地使用权终止日期为 2051 年 4 月 25 日，评估基准日起计算剩余土地使用年期为 30.16 年，本次评估土地使用权年限设定为 30.16 年。

3.开发程度设定：本次评估界定的土地开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况。待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水），红线内场地平整。

4.土地利用和规划条件说明：评估对象登记面积 27,463 平方米，根据《国有土地使用权出让合同》及其附件，规划容积率为 1.6，本次评估设定容积率为 1.6。

综上所述，本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用年限及土地利用条件下于评估基准日的国有出让土地使用权价格。

(五)地价影响因素分析

1、地理位置。

广州国际生物岛占地 1.83 平方公里，位于广州地理中心，是国家发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体。

广州国际生物岛原名“官洲岛”，是位于广州市东南端、沿珠江后航道发展带上的一个江心岛，占地面积约 1.83 平方公里，南依广州大学城，北望琶洲国际会展中心，东面与长洲岛隔江相望，西面为广州果园生态保护区。

2、自然环境

2000年，官洲岛获准立项建设国际性的生物技术研究及生产基地，并获正式命名“广州国际生物岛”，其行政管辖权由海珠区移交给广州经济技术开发区萝岗区。其主要产业发展方向为生物新药创制、生物能源、生物信息、基因工程与蛋白质工程和海洋生物等方面的研发。2008年，《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》把广州生物岛项目上升为国家战略。全岛空气清新，生态环境良好。

3、交通条件

紧临华南快速干线和环城高速公路、广州地铁4号线官洲站，交通便利，十分适合生物技术研究开发基地的建设。

4、基础设施

广州国际生物岛占地1.83平方公里，位于广州地理中心，是国家发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体，2008年被列入《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，成为国家战略项目和省市核心建设项目，经广州市政府批准，由广州开发区管委会作为园区主管机构，并纳入广州开发区“两城一岛”重要战略发展平台。2010年，广州国际生物岛有限公司成立，主要负责生物岛的投资开发、经营管理和招商引资。2011年7月8日，广州国际生物岛举行开岛仪式，首批生物科技企业签约入驻。截至目前，已有逾200家生物技术相关企业入驻。

广州国际生物岛重点引进国内外高端生物科技企业总部及研发中心、生物科技研发机构、提供配套专业服务的生物服务企业和机构、以及为生物医药产业发展提供投融资和上市IPO服务的相关金融投资机构。秉承广州开发区“一切为了企业，一切为了投资者”的服务理念，在政府的指导下，生物岛公司为园区企业提供“一站式”和“保姆式”的全方位服务体系，包括项目洽谈、选址审批、工商注册、物业管理、政策咨询、会议会务和餐饮配套等多元化服务。

5、区域环境条件。

广州国际生物岛占地1.83平方公里，位于广州地理中心，是国家

发改委批准的广州国家生物产业基地（由广州开发区辖下的生物岛与科学城组成）的核心载体，2008年被列入《珠江三角洲地区改革发展规划纲要》，成为国家战略项目和省市核心建设项目，经广州市政府批准，由广州开发区管委会作为园区主管机构，并纳入广州开发区“两城一岛”重要战略发展平台。2010年，广州国际生物岛有限公司成立，主要负责生物岛的投资开发、经营管理和招商引资。2011年7月8日，广州国际生物岛举行开岛仪式，首批生物科技企业签约入驻。截至目前，已有逾200家生物技术相关企业入驻。

6、产业集聚状况。

2017年12月生物岛实验室成立，是广东省以培育创建国家实验室、打造国家实验室“预备队”为目标启动建设的首批省实验室之一，2019年6月获批为省级登记事业单位。

生物岛实验室面向国家和广东省重大战略需求，联合大湾区优势科研单位和众多国际顶尖科研力量，瞄准干细胞与再生医学理论与技术的前沿研究，布局再生医学前沿基础研究、临床创新研究、生物信息、生物安全研究以及高端生物医疗器械耗材研发五大科研方向，邀请了24位国内外院士加入，引入1200余人、52个创新合作团队，形成了一支高水平研究队伍。

生物岛实验室立足国际化、高起点，致力于建设重大科技基础设施和平台，打造再生医学与健康前沿研究基地、临床应用基地、成果转化及产业化基地和高水平人才基地，推动生物医药与健康产业高质量发展；同时，高度重视国际合作，积极搭建马普组织干细胞与再生医学研究中心等国际合作中心，深度参与大湾区建设，争取成为大湾区打造世界级科技创新中心的重要组成部分。

2019年11月，广州国际生物岛有限公司与通用电气生物工程（中国）有限公司在区行政服务中心会议室就“广州生物制造工艺学院”项目签署合作协议。

为满足中国生物医药产业快速增长的培训需求，使广州成为中国生物医药制造业的龙头城市，广州开发区管委会、生物岛公司、GEHC共同合作成立广州生物制造工艺学院。该培训中心将聚焦于一次性技

术平台为基础的**最新生物大分子药物生产技术和工艺流程**，提供国际水平的基础设施和服务，提供符合**GMP标准**的人才培训服务，协助国内生物制药企业实现国际化发展。同时，工艺学院还将与广东省内高校开展学术合作，设立既涵盖理论知识又具备实践教学的生物制造未来人才培养课程，助推院校人才向应用型人才的转变。**GEHC**将充分发挥自身技术和专长，为中心提供包含培训设备，课程设置、教师培训、设备维护等全方位的支持，助力粤港澳大湾区生物制药人才的培养。该项目位于广州国际生物岛，中心面积约**2000**平方米，计划总投资**1000**万美元。

2019年，生物岛园区通过园区产业生态的打造，先后被认定为区级、市级以及国家级科技企业孵化器，培育出一批业内顶尖的创新企业，如全国规模最大的第三方医学检验机构广州金域医学检验集团股份有限公司、“独角兽”创新企业燃石医学、专注癌症早筛技术的专家领衔企业基准医疗、病原微生物**mNGS**行业的新三板上市企业赛哲生物、全球顶尖的真菌检测诊断实验室瑞查森医学等。

目前，生物岛已完成搭建各类平台服务资源，已建成或在建的平台包括有华南第一家生物材料出入境快速通关平台、国家卫生健康委员会人体组织器官移植和医疗大数据中心、中以医疗器械智能制造平台、粤港澳大湾区高性能医疗器械创新中心等；同时搭建起中以、中欧、中英、中美等多个国际交流合作平台。

(六)评估方法的确定

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

市场（比较）法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金来确定土地价格的估价方法。

收益还原法是在估算待估宗地在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上，以一定的土地还原率，将待估宗地在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和土地价格的一种方法。

剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

结合本次评估范围在建工程中的土地使用权的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况，考虑到待估商服用地处于广州市基准地价覆盖范围内，又因待估宗地为现为商服用地，待估宗地区域类似房地产的交易案例较多，能够比较容易测算待估宗地地上建(构)筑物的不动产总价，且建筑成本及相关税费、利润率等容易获取，对纳入评估范围的土地使用权采用基准地价系数修正法和剩余法进行评估。

未选择其他方法的理由：

待估宗地为商服用地，虽然待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本费用的资料较齐全，但目前的市场地价远高于其土地成本，不适宜采用成本逼近法评估；

待估宗地商服用地，尚无现实收益，考虑到评估的价值应接近市场水平，故本次不采用收益还原法进行评估；

由于待估宗地所处区域土地市场信息不够公开，不能搜集到足够的交易案例，因此不选用市场比较法；

基准地价系数修正法公式如下：

公式： $P_i = P \times (1 \pm \sum k) \times Y \times K_{ij} \times T \pm A$

式中： P_i --- 待估宗地价格

P --- 待估宗地对应的基准地价

$\sum K$ --- 区域及个别因素修正

Y --- 年期修正

Kij --- 容积率修正

T --- 期日修正

A --- 开发程度修正

(七)评估过程

1.基准地价法

(1) 基准地价成果介绍及内涵

根据广州市规划和自然资源局2020年1月公布的《广州市2019年国有建设用地使用权基准地价更新成果》，其商业用地基准地价内涵是指在土地使用年限为40年，设定容积率为2.0，价格类型为首层楼面地价，市政基础设施配套程度达到“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）及宗地红线内“场地平整”的土地使用权价格。

(2) 确定待估宗地的土地级别及基准地价（P值）

待估宗地位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号，其登记用途为商服用地，待估宗地地处广州市基准地价四级地覆盖范围内，其四级商服用地基准地价为18314元/平方米。

(3) 楼层修正

待估宗地位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号，根据广州市基准地价中楼层修正系数表，楼层修正为47.16%。

(4) 街角地修正系数

待估宗地位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号，根据街角地修正系数表，其一面临街，修正系数为1。

(5) 商服集聚度修正系数

待估宗地位于广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号，根据商服集聚度修正系数表，该宗地周边商服配套设施能满足正常需求，修正系数为1。

(6) 确定土地使用权年期修正系数（Y值）

待估宗地为商服用地，设定剩余使用年期为30.16年，与基准地价

中设定年期不相同,故需进行使用年期修正,其年期修正公式如下:

$$=Y \frac{[1-(1/(1+rd)^m)]}{[1-(1/(1+rd)^n)]}$$

式中: y —宗地使用年期修正系数;

rd —土地还原率,根据现行存款年利率和物价水平、投资风险综合确定为7.45%;

m —设定待估宗地可使用设定年期(30.16年);

n —基准地价土地使用年限(40年);

代入公式计算出相应的待估商服用地使用年期修正系数为93.84%。

(7) 基准地价法计算结果

根据上述分析的情况,按照基准地价系数修正法的公式,其测算结果如见表3:

表3 基准地价系数修正法评估过程一览表

用途	基准地价	楼层修正系数	街角地修正系数	商服集聚度修正系数	确定土地使用权年期修正系数	楼面地价(元/m ²)
商服用地	18314	47.16%	100%	100%	93.84%	8104.9

2. 剩余法

剩余法又称假设开发法,是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上,扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等到费用后,以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。其计算公式为:

$$\text{地价} = \text{不动产总价} - \text{建筑费} - \text{专业费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{税费}$$

(1) 确定最佳利用方式

根据委托方提供的相关经济技术指标,待估宗地为商服用地,地处广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号,其登记用途即为最佳使用用途。待估宗地土地使用权总面积为27463平方米。

(2) 不动产总价

根据待估宗地所在区域商服用房开发销售价格情况,本次评估根据采集资料和对市场前景调查,以及对待估宗地区位、基础设施、交通便利度、商服繁华等进行分析,采用市场比较法求取得待估宗地商服用地售价,其计算如下:

估价对象价格 = 可比实例价格 × 100 / (交易情况修正系数) × (交易日期修正系数) / 100 × 100 / (区域因素修正系数) × 100 / (个别因素修正系数)。

《表 1——估价对象与可比实例情况表》

项目名称		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
		广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 2 号	碧桂园思科智慧城	珠江壹号	珠江壹号
建面成交单价 (元 / m ²)		-	28600	35000	34000
交易情况		-	正常交易、税费各付	正常交易、税费各付	正常交易、税费各付
交易日期		-	2021 年 2 月	2021 年 2 月	2021 年 3 月
土地剩余使用年限 (年)		30.16	36.7	23.51	23.51
年期修正		93.85%	98.40%	86.41%	86.41%
区位状况	位置	广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002 地块 2 号	碧桂园思科智慧城	广州市海珠区逸景路 353 号碧阳街道	广州市海珠区逸景路 353 号碧阳街道
	交通便捷程度	方便	方便	方便	方便
	城市基础设施	完善	完善	完善	完善
	公共服务设施	周边商业配套、政府机构等设施齐全	周边商业配套、政府机构等设施齐全	周边商业配套、政府机构等设施齐全	周边商业配套、政府机构等设施齐全
	商业繁华程度	一般	一般	一般	一般
	区域办公环境	一般	一般	一般	一般
	楼层	1 月 17 日	10	12	8
实物状况	建筑面积 (m ²)	854.44	1132	2300	2200
	建成年代 (年)	2020	2020	2022	2022
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混

	室内装修	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
	物业管理	一般,有物管	一般,有物管	一般,有物管	一般,有物管
	泊车便利度	一般	一般	一般	一般
权益状况	土地使用权类型	出让	出让	出让	出让
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
	租赁、担保、抵押情况	无	无	无	无
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有

比较因素条件说明:

交易情况修正:分别从是否正常成交和交易税费负担情况两方面进行因素修正。以上所选择的可比实例,均为一般出售的成交价格,属于正常交易,故不作修正。

市场状况修正:估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时,随着时间的推移,房地产价格有较明显的变化,必须进行市场状况修正。以上所选择的可比实例,交易日期均为近期交易价格,故不用修正。

区位状况修正:分别从位置、交通便捷程度、城市基础配套设施、公共服务设施、商业繁华程度、区域办公环境、楼层等因素进行修正。

实物状况修正:分别从建筑面积、建成年代、建筑结构、附属设施设备、室内装修、物业管理、泊车便利度等因素进行修正。

权益状况修正:分别从土地使用权类型、权属清晰情况、租赁、担保、抵押情况、共有情况等因素进行修正。

《表 2——比较因素修正系数表》

比较因素	实例 A		实例 B		实例 C	
	碧桂园思科智慧城		珠江壹号		珠江壹号	
	特征	修正系数	特征	修正系数	特征	修正系数
交易情况调整	相同	100	相同	100	相同	100
市场状况调整	相同	100	相同	100	相同	100
年期修正	较好	104.85	较差	92.07	较差	92.07

区位状况	位置	较差	98	相同	100	相同	100
	交通便捷程度	较差	98	较好	102	较好	102
	城市基础配套设施	相同	100	相同	100	相同	100
	公共服务设施	相同	100	相同	100	相同	100
	商业繁华程度	相同	100	较好	102	较好	102
	区域办公环境	相同	100	较好	102	较好	102
	楼层	相近	100	相近	100	相近	100
实物状况	建筑面积 (m ²)	相近	100	相近	100	相近	100
	建成年代 (年)	相近	100	相近	100	相近	100
	建筑结构	相同	100	相同	100	相同	100
	附属设施设备	相同	100	相同	100	相同	100
	室内装修	相同	100	相同	100	相同	100
	物业管理	相同	100	相同	100	相同	100
	泊车便利度	相同	100	相同	100	相同	100
权益状况	土地使用权类型	相同	100	相同	100	相同	100
	权属清晰情况	相同	100	相同	100	相同	100
	租赁、担保、抵押情况	相同	100	相同	100	相同	100
	共有情况	相同	100	相同	100	相同	100
房地产状况调整		/	100.85	/	98.07	/	98.07

《评估结果计算表》

实例修正情况	实例 A	实例 B	实例 C
	碧桂园思科智慧城	珠江壹号	珠江壹号
建面成交单价 (元 / m ²)	28600	35000	34000
交易情况修正系数	100	100	100
市场状况修正系数	100	100	100
房地产状况修正系数	100.85	98.07	98.07
修正后单价 (元 / m ²)	28358.95	35688.79	34669.11
算术平均 (元 / m ²)	32905.62		
评估单价 (元 / m ²) (取整)	32906		

(3) 各项开发建筑成本费用

商服 (旅馆) 用房各项开发建筑成本费用

表3

宗地单位: 元/m²建筑面积

项 目	建安单价	备 注
-----	------	-----

① 建筑安装费用	土建成本	1867	根据建设单位管理费等进行套算，确定其高层框架结构建筑物重置成本在 1800-2000 元/平方米，待估宗地规划为商服用地，其按 1800 元/平方米计，采用木门铝合金窗重置价增加 23.60 元/平方米，采用自动喷淋及自动消防报警，重置价增加 43.40 元/平方米
	装修费、照明等费用	100	外装饰工程、给排水、照明、避雷工程按 100 元/平方米计。
	电梯	140	电梯一般为 80-140 元/平方米计，本次为商服用房按 140 元/平方米计
	中央空调、外墙装饰、人工费用	200	中央空调一般为 300-400 元/平方米，外墙装饰一般为 60-120 元/平方米，人工费用一般为 120-180 元/平方米，本次评估中央空调按 0 元/平方米计，外墙装饰一般为 80 元/平方米计，人工费用一般为 120 元/平方米计。
②专业费用	112.02	含设计、地勘、评估、登记等，按土建成本的 6%计。	
③城市基础设施配套费	107.96	根据广市的规定，商服用房为基建投资的 4%，即 107.96 元/平方米。	
④其它费用	280.05	含小区景观、绿化、外环境和不可预见费等，按建安费的 15%计。	
合 计	2807.03		

(4) 利息

本次根据土地面积，建筑规模等设定其建设周期为2年；根据评估基准日距离最近一期央行公布的贷款利率LPR加上企业自己借款合同约定的BP倍数确定，利率按6.23%的计算，设定土地取得费用在估价期日一次性支付，土地开发周期为2年，营建费用在建房期一年半内均匀投入，计一半利息：

$$\text{利息} = \text{地价} * [(1+6.23\%)^2 - 1] + \text{营建费用} * [(1+6.23\%)^1 - 1]:$$

(5) 税费

增值税基本税率为销售额的4.76%，城市建设维护税为基本税率的7%，教育费附加为基本税率的5%，土地增值税住宅为房屋销售收入的4.5%（非住宅为房屋销售收入的5.5%），广告宣传及销售代理费为售价的3%，则住宅相关税费累计为销售额的14.30%，非住宅为15.30%；本次评估为商服用地，即：开发价值*15.30%。

(6) 利润

待估宗地所处区域房地产业二年期平均利润率一般在30%，待估宗地开发周期为二年，则其投资利润率按30%计，即

利润=地价*30%+营建费用*30%

(7) 计算地价

将以上各项费用代入计算公式：

地价=不动产总价-建筑费-专业费-利息-利润-税费

楼面地价：

$$\begin{aligned} &= (32906 - 2807.03 * (1 + 6.23\%)^1 - 2807.03 * 30\% - 32906 * 15.3\%) / \\ &((1 + 6.23\%)^2 + 30\%) \\ &\approx 16834.2 \text{元/平方米} \end{aligned}$$

3.地价的确定

(1) 地价确定的方法

通过以上评估过程，不同方法的评估结果详见下表。待估宗地对于上述通过两种方法求得的地价相差幅度较大；基准地价系数修正法是利用城市基准地价体系通过对待估宗地区位情况、繁华程度等进行修正，对待估宗地市场情况考虑充分；剩余法考虑了开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等后的余额作为土地使用权的价格，对市场的因素考虑较为充分，市场比较法是估价对象与估价时点近期有过交易的类似不动产进行比较，对这些类似不动产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格的方法，其待估宗地的单价最终结果参见下。

待估宗地估价结果确定表

单位：元/平方米

宗地编号	用途	基准地价系数修正法测算楼面地价结果	权重	剩余法测算楼面地价结果	权重	楼面地价	容积率	评估单价	备注
宗地1	商服用地	8105.7	0.4	16834.2	0.6	13343	1.6	21,349	加权值取整

(2) 估价结果

经估价人员现场查勘和市场分析，按照地价评估的基本原则和估

价程序，选用适宜的评估方法进行了评估，评估得到待估宗地在估价设定用途、开发程度及规划利用指标等条件下，于估价期日 2021 年 2 月 28 日，其商服（旅馆）用地 38.23 年期公开市场条件下的土地使用权价格为：

宗地编号	登记用途	设定用途	土地面积(平方米)	单位地价(元/平方米)	总价(万元)
宗地 1	商服用地	商服用地	27,463	21,349	58,630.76
合计			27,463	/	58,630.76
大写人民币：			伍亿捌仟陆佰叁拾万柒仟陆佰元整		

三、所采用关键指标：

本次评估结果采用基准地价法及剩余法加权所得，本次所采用的广州市规划和自然资源局2020年公布的1月基准地价为18314元/平方米，相比较于2017年公布的基准地价所有增长。剩余法中所采用的不动产单价是根据待估宗地所在区域商服用房开发销售价格情况，对待估宗地区位、基础设施、交通便利度、商服繁华等进行分析，采用市场比较法求取得待估宗地商服用地售价，周边的不动产单价均在30000左右或以上，价格根据商服繁华等因素不同而有所差异。

在中国土地交易市场网查询所得同类同区域土地交易价格，2017年成交楼面地价为15000元每平方，2021年成交楼面地价为16000元每平方左右及以上，通过2017年-2021年成交案例，这4年来广州同区域土地价格有所上升。

四、与同类资产交易价格相比是否公允：

为说明本次评估价值与同类资产交易价格相比是否公允，特意做了下述市场比较法价值分析。

（一）比较因素条件描述表

实例比较因素	评估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
土地位置	广州生物岛环岛线以北	海珠区琶洲西区 AH040124 地块	琶洲西区 AH040140 地块	海珠区琶洲西区 AH040135 地块

实例比较因素		评估对象	可比案例 1	可比案例 2	可比案例 3
		AH0915002			
交易楼面单价 (元/m ²)		—	15750	15800	15708
土地用途		商服用地	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
交易方式		出让	一手出让	一手出让	一手出让
交易日期		—	2020 年 1 月	2020 年 9 月	2020 年 9 月
交易情况		—	挂牌出让价格	挂牌出让价格	挂牌出让价格
区域 因素 修正	商业氛围	不繁华	一般	一般	一般
	基础设施状况	五通	五通	五通	五通
	交通便利度	较便利	较便利	较便利	较便利
	公用设施完善度	不完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量优劣度	优	一般	一般	一般
	规划前景	一般	一般	一般	一般
个别 因素 修正	用途	商服用地	商业设施兼容商务设施用地	商业设施兼容商务设施用地	商业设施用地
	容积率	1.6	10.6	8.5	7.9
	宗地面积	27463 平方米, 合适且有利于利用	6427 平方米, 合适且有利于利用	7835 平方米, 合适且有利于利用	5770 平方米, 合适且有利于利用
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	临路状况	临支路	临支路	临支路	临支路
	地质条件	一般	一般	一般	一般
土地使用年限修正	使用年限 40 年, 至评估基准日剩余年限 30.16 年。	使用年限 40 年, 至评估基准日剩余年限 40 年。	使用年限 40 年, 至评估基准日剩余年限为 40 年。	使用年限 40 年, 至评估基准日剩余年限为 40 年。	

编制比较因素条件指数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素说明如下:

1. 本次评估设定待估宗地转让为在市场上公开转让, 比较对象均为

市场正常交易，故不需要进行交易情况修正。

年度	季度	综合	商服	住宅
2020	4	29139	13073	18321
2020	3	28952	13037	18186
2020	2	28885	13041	18133
2020	1	28885	13078	18112

2.本次评估基准日为 2021年2月28日，三个比较实例的交易时间分别为2020 年1月、2020 年 9 月、2020 年 9 月，应作期日修正。本次评估参考“中国地价监测网”广州市地价水平数据确定期日修正系数。

以 2020 年第一季度为 100（对应 2020 年1 月）则 2021 年 2 月（对应 2020年第四季度）地价指数为： $13073 \div 13078 \times 100 \approx 99.96$ 同理测算出比较对象二、三的期日修正系数为100.28。

3.区域因素修正

（1）基础设施状况：将基础设施状况分为五通、四通、三通、毛地四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

（2）商业繁华度：将商业繁华度分为繁华、较繁华、一般、不繁华四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

（3）公交便捷度：将交通便利度分为便利、较便利、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

（4）公用设施完善度：将公用设施完善度分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2—5；

（5）环境质量优劣度：将环境质量优劣度分为优、良、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

（6）规划前景：将规划前景分为优、良、一般、较差四个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

4.个别因素修正：

(1) 土地用途：评估对象及比较案例均为商业类土地，故不需作用用途因素修正；

(2) 容积率：待估宗地容积率设定为 1.6，可比实例容积率分别为10.6、8.5、7.9，根据广州市商业用途基准地价修正体系，商业用地容积率修正系数如下：

以评估对象为100，比较案例2修正系数为 $0.6774 \div 0.6 \times 100 = 113$ ，比较案例 1、3 修正系数均为 113；

(3) 土地面积：依据宗地面积大小划分为“合适且有利于利用”、“较合适且比较有利于利用”、“较不合适且较不利于利用”、“不合适或不利于利用”4 个等级，以待估宗地条件指数为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2-5；

(4) 宗地形状：将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，以待估宗地为 100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少 2—5；

(5) 临路状况：将临路状况分为临支路、临次干道、临主干道三个等级，以待估宗地为100，每增加或减少一个级别，指数增加或减少2—5；

(6) 地质条件：商业用地地价一般较高，地质条件相对地价来说，价值影响较小，根据实际情况修正。由于评估对象临近江边，地质状况较差，以评估对象为 100，确定比较案例修正系数为+0.5；

5.土地使用年限修正：

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：K—土地使用年限修正系数；

r—土地还原利率（运用安全利率加风险调整值法确定土地还原利率，即：还原利率=安全利率+风险调整值。参考广州市商业用途基准地价修正体系，确定为7.45%）；

m—待估宗地土地剩余使用年限；

n—比较实例宗地土地使用年限；

(二) 编制比较因素条件指数表和比较因素修正系数表，见下表。

比较因素修正系数表

序号	项目名称	待估宗地	实例 1	实例 2	实例 3
1	案例名称	广州生物岛环岛 A 线以北 AH0915002	海珠区琶洲西区 AH040124 地块	海珠区琶洲西区 AH040140 地块	海珠区琶洲西区 AH040135 地块
2	(元/平方米) 交易价格	—	15750	15800	15708
3	交易情况修正	100	100	100	100
4	交易日期修正	100	99.96	100.28	100.28
5	区域因素修正	100	-1	-1	-1
5.1	商业氛围	0	2	2	2
5.2	基础设施状况	0	0	0	0
5.3	交通便利度	0	0	0	0
5.4	公用设施完善度	0	2	2	2
5.5	环境质量优劣度	0	-5	-5	-5
5.6	规划前景	0	0	0	0
5.7	个别因素修正	100	113	113	113
6	用途	0	0	0	0
6.1	容积率	0	13	13	13
6.2	宗地面积	0	0	0	0
6.3	宗地形状	0	0	0	0
6.4	临路状况	0	0	0	0
6.5	地质条件	0	0	0	0
6.6	宗地内开发水平	0	0	0	0
7	土地年限修正	0	94.24%	94.04%	94.04%

比较修正过程表

序号	项目	案例 1	案例 2	案例 3
1	案例名称	海珠区琶洲西区 AH040124 地块	海珠区琶洲西区 AH040140 地块	海珠区琶洲西区 AH040135 地块

序号	项目	案例 1	案例 2	案例 3
2	交易价格 (元/平方米)	15750	15800	15708
3	交易情况修正	100/100	100/100	100/100
4	交易日期修正	100/99.96	100/100.28	100/100.28
5	区域因素修正	100/99	100/99	100/99
6	个别因素修正	100/113	100/113	100/113
7	土地年限修正	94.24	94.04	94.04
8	修正后单价	13273	13245	13168

根据上述计算的结果，以三者的简单算术平均数确定最终比准价格，

$$\begin{aligned} \text{则：楼面单价} &= (13273+13245+13168) \div 3 \\ &= 13229 \text{ (元/平方米) (取整至个位)} \end{aligned}$$

(三) 本次采用基准地价法和剩余法评估广州生物岛环岛A线以北AH0915002地块2号地块，楼面地价为13286元/平方米

经过上述评估程序，本次土地评估价值符合市场行情，较为公允。

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年四月六日