

本报告依据中国资产评估准则编制

南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的  
武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金

## 资产评估说明

中通评报字[2021]32097号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年七月十九日



## 目 录

|                        |    |
|------------------------|----|
| 关于评估说明使用范围的声明.....     | 1  |
| 企业关于进行资产评估有关事项的说明..... | 2  |
| 资产评估说明.....            | 3  |
| 一、 评估对象与评估范围说明.....    | 3  |
| 二、 资产核实情况总体说明.....     | 4  |
| 三、 评估技术说明.....         | 5  |
| 四、 评估结论及分析.....        | 14 |



## 关于评估说明使用范围的声明

本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,本说明的全部或者部分内容不得提供给其它任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位出具并提供，原文附后。

## 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有单位概况

委托人、被评估单位为同一单位，概况如下：

名称：南宁百货大楼股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

住所：南宁市兴宁区朝阳路39-41、45号

法定代表人：黎军

注册资本：伍亿肆仟肆佰陆拾伍万伍仟叁佰陆拾圆整

成立日期：1996年11月11日

经营范围：许可项目：水产苗种进出口；食用菌菌种进出口；有毒化学品进出口；国营贸易管理货物的进出口；药品进出口；林木种子进出口；黄金及其制品进出口；农作物种子进出口；商用密码产品进出口；草种进出口；食品进出口；技术进出口；艺术品进出口；货物进出口；进出口代理；烟草制品零售；食品经营；道路货物运输(不含危险货物)；出版物零售；游艺娱乐活动；餐饮服务(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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目：国内贸易；停车场服务；玩具、动漫及游艺用品销售；自有房屋租赁；钟表维修，珠宝首饰维修；再生资源回收(除生产性废旧金属)；汽车销售；广告制作；广告发布(非广播电台、电视台、报刊出版单位)；广告设计、代理；理发、生活美容服务(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

### 二、关于经济行为的说明

南宁百货大楼股份有限公司拟将位于武鸣县城新兴社区兴武大道167号恒宁太阳广场负一层商场采用公开协议出租的方式整体转租，为此委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的房地产于评估基准日的整体租金进行评估，为委托人决策提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为文件为《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公室会议纪要》([2021]11期)，该经济行为已经获得会议通过。

### 四、关于评估对象和评估范围的说明

#### (一)评估对象

评估对象为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场整体租金。

## (二)评估范围

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场及附属设施,负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米,附属设施包括空调设备、电梯、扶梯、货梯、供配电、给排水等设备。详细资产评估范围以南宁百货大楼股份有限公司提供的评估基准日资产评估明细表为准。

## 五、关于评估基准日的说明

本次资产评估基准日是 2021 年 7 月 6 日。

在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的计划实现时间要求。

## 六、可能影响评估工作的重大事项说明

### (一)对外抵押、担保、质押事项

委估资产不存在抵押、担保、质押等情况。

### (二)重大未决法律诉讼事项

委估资产不存在重大未决法律诉讼事项。

### (三)关于委估资产权属的说明

委估房地产已办理了证号为桂(2017)南宁市武鸣区不动产权第 0000397 号的《不动产权证书》,证载用途为商业服务,证载权利人为南宁百货大楼股份有限公司,权属清晰。

### (四)其他事项

无。

## 七、资产清查情况的说明

资产清查的范围与本次评估范围一致。

清查范围为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场及附属设施,负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米,附属设施包括空调设备、电梯、扶梯、货梯、供配电、给排水等设备。

为配合资产评估工作,我单位派专人负责,根据评估人员提供的表格格式和资料清单,认真填报资产评估明细表和准备评估资料。在此基础上,于 2021 年 7 月 6 日会同评估人员一起进行现场勘查。资产清查明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了

认真填报；会同评估人员赴现场落实实物资产的情况，并提供相关资料。

经清查核实，委估资产与实物相符。

## 八、资料清单

我单位提供的资产评估资料主要包括：

1. 资产评估申报明细表；
2. 委托人、产权持有单位承诺函；
3. 《不动产权证书》、《商品房买卖合同》；
4. 其他与评估资产相关的资料。

(此页为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金资产评估项目“企业关于进行资产评估有关事项的说明” 委托人、产权持有单位签章页，无正文)

法定代表人（或授权代表）签字：



委托人、产权持有单位（盖章）：南宁百货大楼股份有限公司



2021年7月7日



## 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内容

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。

评估对象为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场整体租金。

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场及附属设施，负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米，附属设施包括空调设备、电梯、扶梯、货梯、供配电、给排水等设备。

评估范围涉及的资产未申报账面价值，详细资产评估范围以南宁百货大楼股份有限公司提供的评估基准日资产评估明细表为准。

#### (二)委托评估资产的权属状况

委估房地产已办理了证号为桂(2017)南宁市武鸣区不动产权第 0000397 号的《不动产权证书》，证载用途为商业服务，证载权利人为南宁百货大楼股份有限公司，权属清晰。

#### (三)实物资产的分布情况及特点

##### 1. 区位状况

武鸣区位于广西壮族自治区中南部，北回归线从城区境北部穿过，属亚热带季风气候区。城区东部和东南部与上林、宾阳、邕宁 3 个县毗邻；南部、西南部和西部依次与隆安县、平果县相毗邻；北部与马山县接壤。城区总面积 3389 平方千米，占广西总面积的 1.40%；城区境从东到西最大横距 111 千米，从南到北最大纵距 97 千米。中共南宁市武鸣区委员会、武鸣区人民政府驻城厢镇，与南宁市主城区距离 37 千米。

武鸣恒宁太阳广场负一楼商场地处武鸣区中心城区，位于兴武大道 167 号，周边有中国电信、南方电网、自然资源和规划局、社保局等机关单位，有恒宁太阳广场住宅、财政局宿舍、邮电职工宿舍等居住小区，武鸣恒宁太阳广

场负一层商场的主要消费人群以县城周边常住居民为主。

## 2. 实物状况

武鸣恒宁太阳广场负一层商场所处的建筑物为恒宁购物中心，为钢混结构，地上为4层，地下为2层。委估对象位于建筑物的地下负一层。恒宁购物中心建筑内部设置有自动扶梯、客梯、货梯等连接各楼层，商场内部设置有中央空调、消防、卫生间等附属设施，商场外部地面、地下均设有停车位供消费者使用。

武鸣恒宁太阳广场负一层商场建筑面积为15,387.62平方米，其中专有建筑面积7027.13 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积8360.49 m<sup>2</sup>。评估对象地面铺设瓷砖，大门为卷帘门。商场有专用出入口连接地面一层广场及商场内部，出入口安装有自动扶梯。商场配备有专用配电设施供评估对象使用，水电、消防、通风设施配套齐全。根据《商品房买卖合同》，开发商需预留不少于150个停车位供委托人及到店消费的人员使用。于评估基准日，武鸣恒宁太阳广场负一层商场处于空置状态，部分货架、购物车等物资尚未清空。

## 3. 经营状况

武鸣恒宁太阳广场大部分面积已经分割销售，业主经营业务较混乱复杂。主要有服装、美容、教育、餐饮等零售业。2020年新冠疫情重创零售商业、餐饮业、娱乐业，进而对商业房地产租赁市场产生了严重的影响，武鸣恒宁太阳广场商户闭店、退租情况大量增加，目前仅剩德克士、德杰哈哈练字、屈臣氏、中国黄金等少数品牌商户尚能正常经营，商场整体空置情况严重。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估准则要求，依据被评估单位提供的评估基准日资产评估申报表，对评估范围内资产进行了核实。

核实过程具体如下：

1. 辅导委托人填报资产明细，收集整理委托人提供的各项评估资料。
2. 依据委托人提供的评估基准日资产评估申报表，在委托人有关人员的配合下，采用询问、勘察等方法，核实资产的现状和未来拟转租时的使用状况。

根据核实结果，提请委托人补充、修改和完善资产评估申报表。

3. 对委托人提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

4. 对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

5. 根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

## (二)影响资产核实的事项及处理方法

由于条件所限，资产清查中，对于部分隐蔽工程而无法实际勘察的资产，具体情况以委托人介绍和评估人员经验判断为依据。

## (三)核实结论

经清查核实，武鸣恒宁太阳广场负一层商场处于空置状态，部分货架、购物车等物资尚未清空。评估对象保养状况较好，申报评估范围的资产与实物相符，评估对象为南宁百货大楼股份有限公司所有，权属清晰。

## 三、评估技术说明

### (一)价值影响因素分析

#### 1. 市场背景

新型冠状病毒肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发，目前全国新型冠状病毒感染的肺炎疫情形势严峻。此次疫情给各行各业、整体国民经济造成了巨大的损失，尤其对零售商业、住宿和餐饮业、文化及相关产业企业冲击较大。

根据武鸣区统计局最新数据显示，2021 年 1-5 月份武鸣城区本级固定资产投资同比增长 21.3%，增幅比 1-4 月份回落 44.8 个百分点，比上年同期提升 14.2 个百分点。城区本级固定资产投资增速高位回落。

分三次产业看，第一产业投资延续上年高速增长态势，高位回落；第二产业投资自今年以来首次出现负增长；第三产业投资快速回落，仍是城区本级投资增长的主要拉动力。第一产业投资同比增长 147.3%，增幅比 1-4 月份回落 226.1 个百分点，拉动城区本级投资增长 4.1 个百分点；第二产业投资同比下降 2.9%，拉低城区本级投资增速 0.3 个百分点；第三产投资同比增长 20.3%，增幅比 1-4 月份回落 46.7 个百分点，拉动城区本级投资增长 17.5 个百分点。

从投资结构分类看，建筑安装工程是城区本级投资的支柱。建筑安装工程同比增长 17%，占城区本级投资比重 73.3%；设备工器具购置同比增长 45.9%，占比 5.9%；其他费用同比增长 31.9%，占比 20.8%，其中建设用地费同比增长 3.7%。

交通运输引领增长，基础设施建设投资快速发展。1-5 月份，在柳州经合山至南宁高速公路武鸣段和天峨至北海公路平果至南宁段高速公路(武鸣段)等项目的充实率领下，基础设施建设投资同比增长 111.1%。其中交通运输投资同比增长 500.6%，拉动城区本级固定资产投资增长 26 个百分点。

房地产开发投资支撑力减弱。1-5 月份，房地产开发投资同比下降 9.9%，占城区本级固定资产投资 28.7%。房地产开发投资占比较上年同期下降 9.9 个百分点。

工业投资增速回落明显。1-5 月份，工业投资同比增长 11.6%，增速比 1-4 月份回落 24 个百分点，比上年同期回落 109.9 个百分点。

## 2. 房地产市场

根据武鸣区统计局最新数据显示，2021 年 1-5 月，武鸣区本级房地产开发项目共 40 个，完成投资 14.61 亿元，同比下降 9.87%；商品房销售面积 27.21 万平方米，同比增长 28.82%。

1-5 月，武鸣城区本级房地产开发项目完成投资 14.61 亿元，同比下降 9.87%，按构成分类，建筑工程完成投资同比下降 20.51%；安装工程完成投资同比增长 204.66%；完成投资中的其他费用同比增长 7.80%。建筑安装工程完成投资占房地产开发投资完成额的 63.25%，是房地产开发投资的主要拉动力。

1-5 月，商品房销售面积 27.21 万平方米，同比增长 28.82%。其中，住宅销售面积 20.00 万平方米，同比增长 25.72%；商业营业用房销售面积 0.60 万平方米，同比下降 4.00%；其他销售面积 1.46 万平方米，同比增长 196.51%。商品房销售额 17.34 亿元，同比增长 20.79%。

1-5 月，房屋施工面积 439.75 万平方米，同比增长 12.62%，其中房屋新开工面积 21.60 万平方米，同比增长 303.45%。

多年来武鸣区商办市场供需矛盾尖锐，供过于求严重，尤其是商业市场，其次是纯写字楼，再次是商办公寓。商办物业的投资价值、投资空间、以及变

现能力都在不断减弱。

疫情对商业房地产租赁市场也产生了严重的影响，餐饮业、服务业、娱乐业，商户闭店、转让情况大量增加。企业纷纷增加线上业务比重，减小线下商铺租赁面积，通过申请减租、免租、缩减面积方式，主动降低租赁成本。根据房地产业协会公布的房地产租赁价格指数报告，2020年南宁租赁价格指数连续12个月下降。根据市场调查，武鸣区租赁价格也不容乐观。

虽然目前国内疫情已经常态化防控，但现在国际上仍处于疫情发展中期，国内疫情防控措施仍将持续很长时间，疫情对商业地产租赁市场的影响是长期的。未来商户对新开店采取更为保守和谨慎的态度，店铺选址较购物中心内部更倾向于经营自由且有自然流量的临街商铺，离居民区更近、提供日常消费的社区商业受影响程度相对较小。预计2021年下半年武鸣区商场和商办楼空置率持续增加，酒店入住率整体下挫，商业房地产租金维持在较低水平。

### 3. 区域因素分析

#### (1) 商服繁华度

武鸣恒宁太阳广场负一楼商场地处武鸣区中心城区，位于兴武大道167号，周边有中国电信、南方电网、自然资源和规划局、社保局等机关单位，有恒宁太阳广场住宅、财政局宿舍、邮电职工宿舍等居住小区，武鸣恒宁太阳广场负一层商场的主要消费人群以县城周边常住居民为主。

武鸣恒宁太阳广场大部分面积已经分割销售，业主经营业务较混乱复杂。主要有服装、美容、教育、餐饮等零售业。2020年新冠疫情重创零售商业、餐饮业、娱乐业，进而对商业房地产租赁市场产生了严重的影响，武鸣恒宁太阳广场商户闭店、退租情况大量增加，目前仅剩德克士、德杰哈哈练字、屈臣氏中国黄金等少数品牌商户尚能正常经营，商场整体空置情况严重。受此情况影响，人流量将向康和城商业广场、新润发等新开发、配套完善的购物中心分流。

#### (2) 交通状况

武鸣恒宁太阳广场负一楼商场位于武鸣区兴武大道167号，兴武大道为双向六车道，道路宽敞。行人主入口位于位于购物中心广场地上一层，有专用独立出入口。购物中心广场地面、地下均设置有停车场，停车方便。良好的交通

条件对商场的经营提供了基础。

### (3)基础公共配套设施

武鸣恒宁太阳广场负一楼商场地处武鸣区中心城区，各项基础、公共配套设施较完备，保障度较高。

## (二) 评估方法

### 1. 评估方法选择

租金评估一般可选用市场法、收益法及成本法三种方法。评估人员根据评估目的、价值类型、委估资产的特点，现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析：

中心城区商业房地产交易活跃，商业出租案例易于调查取得，通过对可比案例的比较修正，能很好地反映其市场租金水平，适宜采用市场法。

成本法是采用成本累加的方法计算资产租赁价格的一种方法，商业房地产租金由市场供需定价，故不适宜采用成本法。

经营性资产的租金大多用收益法倒算，也就是将价值分析收益法公式中已知条件和未知数倒置求出租金。委托人拟将评估对象整体转租，转租后的经营方式无法预测，故本次评估不适宜采用收益法评估。

根据评估目的和评估对象的特点，确定商业租金的方法不宜采用成本法和收益法，因此本次选取的评估方法为市场法。

### 2. 评估方法简介

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产租金进行比较，对这些类似房地产的已知租金作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理租金的方法。

### 3. 本次评估技术路线

委托人拟将武鸣恒宁太阳广场负一楼商场一次性整体转租，委托人转租所预期整体租金价格应为类似商场分户转租的有效租金减去其运营过程中所花费的各项成本费用及其应获得的投资回报的余额。本次评估通过收集周边购物中心商铺出租的租金案例、商业管理公司运营费用等资料，进行分析转换，测算出评估对象整体长期租赁条件下的租金价格。具体计算公式如下：

整体租金评估价格=分户比准租金单价×分户建筑面积－第三方运营成本及

## 投资回报

分户比准租金单价=案例租金单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×  
 区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

### (三)评估过程和结论

#### 1. 租金单价的计算过程

##### ①选取可比实例

评估人员通过对走访调查武鸣区内大型商场租赁案例，对收集的相关案例资料进行比较甄别后，我们选取三宗交易案例作为比较实例。比较实例情况如下：

实例 A：江滨南路澳玛商业广场 2 层，承租人为澳玛商场，租用面积约 5000 平方米，公摊率为 25%，评估基准日对外分租建筑面积租金单价为 28 元/m<sup>2</sup>/月。

实例 B：建设路万盛购物中心 2 层，承租人为万盛购物中心运营商，租用面积 5000 平方米，公摊率为 25%，评估基准日对外分租建筑面积租金单价为 28 元/m<sup>2</sup>/月。

实例 C：灵源路乐万家购物广场 2 层，承租人为乐万家超市，租用面积 3000 平方米，公摊率为 25%，评估基准日对外分租建筑面积租金单价为 23 元/m<sup>2</sup>/月。

评估对象的建筑面积为 15,387.62 平方米，其中专有建筑面积 7027.13 m<sup>2</sup>，分摊建筑面积 8360.49 m<sup>2</sup>，经过计算，评估对象公摊率为 54%，与比较实例差异较大。本次评估，首先根据各案例租金折算为使用面积单位租金，建立可比价格基础，过程详见下表：

| 项目                            | 评估对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------------------------|------|------|------|------|
| 建筑面积租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) | 待估   | 28   | 28   | 23   |
| 公摊率                           | 54%  | 25%  | 25%  | 25%  |
| 使用面积租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) | 待估   | 37.3 | 37.3 | 30.7 |

评估对象与可比实例情况详见下表：

| 影响因素 | 评估对象          | 实例 A       | 实例 B       | 实例 C        |
|------|---------------|------------|------------|-------------|
| 名称   | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 澳玛商业广场 2 层 | 万盛购物中心 2 层 | 乐万家购物广场 2 层 |
| 项目座落 | 武鸣区兴武大道 167 号 | 武鸣区江滨南路    | 武鸣区建设路     | 武鸣区灵源路      |

| 影响因素                          | 评估对象     | 实例 A                            | 实例 B                           | 实例 C                           |
|-------------------------------|----------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 使用面积租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) | 待估       | 37.3                            | 37.3                           | 30.7                           |
| 物业用途                          | 商业服务     | 商业服务                            | 商业服务                           | 商业服务                           |
| 交易情况                          | 正常       | 正常                              | 正常                             | 正常                             |
| 区位状况                          | 商圈类型     | 区域商业中心                          | 区域商业中心                         | 区域商业中心                         |
|                               | 楼层       | 地下负一层                           | 地上 2 层                         | 地上 2 层                         |
|                               | 人流量      | 一般                              | 较大                             | 较大                             |
|                               | 道路等级     | 主干道                             | 次干道                            | 主干道                            |
|                               | 道路通行限制   | 无不利影响                           | 无不利影响                          | 无不利影响                          |
|                               | 公交便捷度    | 多路公交车, 较优                       | 公交车线路少, 一般                     | 多路公交车, 较优                      |
|                               | 对外交通便利度  | 较便利                             | 较便利                            | 较便利                            |
|                               | 基础公共设施条件 | 较完善                             | 较完善                            | 较完善                            |
|                               | 人口居住密度   | 一般                              | 较大                             | 较大                             |
|                               | 环境条件     | 一般                              | 一般                             | 一般                             |
| 实物状况                          | 项目规模     | 1.5 万平米, 规模大                    | 5000 平米, 规模较适宜                 | 5000 平米, 规模较适宜                 |
|                               | 主入口临街条件  | 主入口位于地上一层, 位于购物中心广场地面独立出入, 较优   | 主入口位于地上一层, 与商场共有, 一般           | 主入口位于地上一层, 与商场共有, 一般           |
|                               | 平面布局     | 较规则                             | 较规则                            | 较规则                            |
|                               | 设施设备     | 电梯、消防等设施完备, 成新率较高               | 电梯、消防等设施完备, 成新率较高              | 电梯、消防等设施完备, 成新率较高              |
|                               | 停车配套     | 自身配套停车位充足, 优                    | 自身配套停车位充足, 优                   | 停车位充足, 市场价格收费, 较优              |
|                               | 经营限制     | 位于地下, 对经营有一定影响                  | 无经营限制, 对房屋利用无影响                | 无经营限制, 对房屋利用无影响                |
|                               | 项目临街条件   | 一面临街, 一般                        | 一面临街, 一般                       | 两面临街, 较优                       |
|                               | 项目经营状况   | 缺乏主力店, 出租率较低, 整体转租后需重新定位, 经营状况劣 | 项目已引进多家商户, 整体出租率 > 60%, 经营状况一般 | 项目已引进多家商户, 整体出租率 > 60%, 经营状况一般 |
| 权益状况                          | 无权益限制状况  | 无权益限制状况                         | 无权益限制状况                        |                                |

②修正系数的确定

A. 物业用途修正：实例 A、B、C 与评估对象物业用途相似，不需作修正。

B. 交易情况修正：实例 A、B、C 为与评估对象交易情况相同，不需作修正。

C. 区位状况修正：



a. 商圈类型从优到劣分为：市级商业中心、区域商业中心、社区商业中心、住宅区底商，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 5%；

b. 由于评估对象所在区域缺乏相似规模的地下商场的商铺整租案例，本次评估结合武鸣区商业楼层实际情况，参照现行《南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果》商业楼层修正系数进行修正。根据商业楼层修正系数，地下负一层对应地上二层，因此，本次评估，评估对象为地下一层，参考案例均为地上二层，故楼层修正系数均为 100；

c. 人流量从优到劣分为：大、较大、一般、较少、少五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 5%；

d. 道路等级从优到劣分为：主干道、次干道、支路、巷道四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

e. 道路通行限制从优到劣分为：有严重不利影响，有一定不利影响、无不利影响三个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

f. 公交便捷度从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

g. 对外交通条件从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

h. 基础公共设施从优到劣分为：完善、较完善、基本完善、较不完善、不完善五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

i. 人口居住密度从优到劣分为：高、较高、一般、较低、低五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

j. 环境条件从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

#### D. 实物状况修正：

a. 项目规模从优到劣分为：适宜、较适宜、较大或较小、大或小四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%；

b. 主入口临街条件从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%

c. 平面布局从优到劣分为：规则、较规则、基本规则、较不规则、不规则五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%；

d. 设施设备从优到劣分为：成新率高、成新率较高、成新率较低、成新率低四个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%；

e. 停车配套从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%；

f. 经营限制从优到劣分为：对房屋利用无影响、基本无影响、有一定影响、有较大影响、有严重影响五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%；

g. 项目临街条件从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 3%；

h. 项目经营状况从优到劣分为：优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以评估对象为 100，每上升或下降一个等级，指数调增或调减 2%。

E. 权益状况修正：待估对象及可比实例 A、B、C 均不存在查封等限制权利情况，权属清晰，不存在影响房地产租金的权益状况差异，因此以上房地产权益状况不需要调整。

### ③比较因素修正表

| 影响因素                          |        | 评估对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------------------------|--------|------|------|------|------|
| 使用面积租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) |        | 待估   | 37.3 | 37.3 | 30.7 |
| 物业类型                          |        | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 交易情况                          |        | 100  | 100  | 100  | 100  |
| 区位<br>状况                      | 商圈类型   | 100  | 100  | 100  | 100  |
|                               | 楼层     | 100  | 100  | 100  | 100  |
|                               | 人流量    | 100  | 105  | 105  | 105  |
|                               | 道路等级   | 100  | 97   | 100  | 100  |
|                               | 道路通行限制 | 100  | 100  | 100  | 100  |
|                               | 公交便捷度  | 100  | 97   | 100  | 97   |

| 影响因素 | 评估对象     | 实例 A | 实例 B | 实例 C |     |
|------|----------|------|------|------|-----|
| 实物状况 | 对外交通便利度  | 100  | 100  | 100  | 97  |
|      | 基础公共设施条件 | 100  | 100  | 100  | 100 |
|      | 人口居住密度   | 100  | 103  | 103  | 103 |
|      | 环境条件     | 100  | 100  | 100  | 100 |
| 权益状况 | 项目规模     | 100  | 104  | 104  | 104 |
|      | 主入口临街条件  | 100  | 98   | 98   | 98  |
|      | 平面布局     | 100  | 100  | 100  | 100 |
|      | 设施设备     | 100  | 100  | 100  | 96  |
|      | 停车配套     | 100  | 100  | 98   | 98  |
|      | 经营限制     | 100  | 104  | 104  | 104 |
|      | 项目临街条件   | 100  | 100  | 103  | 100 |
|      | 项目经营状况   | 100  | 104  | 104  | 104 |
|      | 权益状况     | 100  | 100  | 100  | 100 |

④编制相关因素比较修正系数表

| 影响因素 | 实例 A      | 实例 B      | 实例 C      |           |
|------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 物业类型 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |           |
| 交易情况 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |           |
| 区域因素 | 商圈类型      | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 楼层        | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 人流量       | 100 / 105 | 100 / 105 | 100 / 105 |
|      | 道路等级      | 100 / 97  | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 道路通行限制    | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 公交便捷度     | 100 / 97  | 100 / 100 | 100 / 97  |
|      | 对外交通便利度   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 97  |
|      | 基础公共设施条件  | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 人口居住密度    | 100 / 103 | 100 / 103 | 100 / 103 |
|      | 环境条件      | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
| 个别因素 | 项目规模      | 100 / 104 | 100 / 104 | 100 / 104 |
|      | 主入口临街条件   | 100 / 98  | 100 / 98  | 100 / 98  |
|      | 平面布局      | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|      | 设施设备      | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 96  |
|      | 停车配套      | 100 / 100 | 100 / 98  | 100 / 98  |
|      | 经营限制      | 100 / 104 | 100 / 104 | 100 / 104 |
|      | 项目临街条件    | 100 / 100 | 100 / 103 | 100 / 100 |

| 影响因素   | 实例 A      | 实例 B      | 实例 C      |
|--------|-----------|-----------|-----------|
| 项目经营状况 | 100 / 104 | 100 / 104 | 100 / 104 |
| 权益状况   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |

⑤比较因素修正系数表

根据评估对象与比较实例的各种因素比较情况，房地产租金单价确定如下：

| 项目                            | 案例 A  | 案例 B  | 案例 C  |
|-------------------------------|-------|-------|-------|
| 使用面积租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) | 37.3  | 37.3  | 30.7  |
| 比准系数                          | 0.900 | 0.839 | 0.957 |
| 比准价格(元/m <sup>2</sup> /月)     | 33.6  | 31.3  | 29.4  |

经过修正后的各实例比准价格差距不大，采用简单算术平均法计算单位租金，即：

$$\begin{aligned} \text{负一层商场使用面积租金单价} &= (33.6 + 31.3 + 29.4) \div 3 \\ &= 31.4 \text{元/m}^2/\text{月} (\text{取至小数点后一位}) \end{aligned}$$

2. 第三方运营成本及投资回报率确定

武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体转租后，将由第三方专业管理公司对其进行统一建设、规划，重新定位项目功能及业态配置。第三方的主要运营成本包括管理及销售人员工资福利、办公费用、设计费、广告费等。

评估人员在同花顺网站提取了多家商业服务业的上市公司财务报表数据，经统计，商业管理服务类上市公司的管理费、销售费用平均约占总收入的15%，经营净利润平均约占总收入的10%。参照上述经济指标，本次评估第三方运营成本及投资回报按租金总收入的25%计算。

3. 整体租金确定

根据月租金单价、使用面积和第三方运营成本及投资回报率，整体年租金评估价格计算如下：

| 项目名称          | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 使用面积(m <sup>2</sup> ) | 使用面积月租金单价(元/m <sup>2</sup> /月) | 第三方运营成本及投资回报率 | 年租金(元)              |
|---------------|-----------------------|-----------------------|--------------------------------|---------------|---------------------|
| 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 15,387.62             | 7,027.13              | 31.4                           | 25%           | 1,985,900.00        |
| 合计            |                       |                       |                                |               | <b>1,985,900.00</b> |

四、评估结论及分析

### (一)评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，经评定估算，南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金，于评估基准日2021年7月6日的评估结果为198.59万元(人民币大写壹佰玖拾捌万伍仟玖佰元整)。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

### 房地产租金评估结果汇总表

评估基准日：2021年7月6日

被评估单位：南宁百货大楼股份有限公司

| 序号 | 项目名称          | 用途   | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 年租金(万元)       |
|----|---------------|------|-----------------------|---------------|
| 1  | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 商业服务 | 15,387.62             | 198.59        |
| 合计 |               |      |                       | <b>198.59</b> |

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年7月6日起，至2022年7月5日止。

### (二)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

由于本次评估无账面价值且评估的是房地产租金，所以不存在评估结论与账面价值增减值情况。