



福建华成房地产土地资产评估有限公司

FUJIAN HUACHENG REAL ESTATE LAND ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

关于泰禾集团股份有限公司  
2021年年报的问询函的回复



## 关于泰禾集团股份有限公司 2021 年年报的问询函的回复

深圳证券交易所:

我们于 2022 年 6 月 2 日收到泰禾集团股份有限公司转发的贵所上市公司管理一部《关于对泰禾集团股份有限公司 2021 年年报的问询函》(公司部年报问询函〔2022〕第 415 号),以下简称“问询函”,对问询函中涉及评估机构的相关问题回复如下:

问题 8. 年报显示,你公司投资性房地产期末余额为 256.72 亿元,报告期内公允价值变动金额为 4.17 亿元,其中,福州东二环泰禾广场购物中心、北京东四环金尊府投资性房地产期末余额分别增加 2.88 亿元、1.22 亿元。请你公司说明投资性房地产公允价值变动金额与公允价值变动收益金额存在差异的原因,主要投资性房地产项目期末公允价值评估的具体过程,包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业估值等,相比上一年度是否存在较大差异,并结合相关投资性房地产项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况,说明报告期内投资性房地产公允价值变动的主要原因及合理性,是否与当地房地产发展趋势及可比项目存在较大差异。请年审机构、评估机构核查并发表明确意见。

评估机构核查回复:

### (一) 本报告期内投资性房地产估值程序实施过程和情况

#### 1、前期准备及接受委托阶段

首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付

方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

## 2、现场调查及收集资料阶段

### (1) 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

### (2) 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

### (3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。

### (4) 补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

### (5) 查验产权证明文件资料

资产评估专业人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

### 3、整理资料和评定估算阶段

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型，资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

### 4、形成结论和提交报告阶段

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

## （二）评估方法适用性分析

### 1、评估方法选择的依据

（1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

（2）《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评

估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

(3)《以财务报告为目的的评估指南》第二十一条，“执行以财务报告为目的的评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。”

(4)《投资性房地产评估指导意见》第十二条，“执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。”

## 2、评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

### (1) 市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格通过比较分析，确定评估对象与参照物之间的差异，并进行调整修正来确定价值的评估方法。

### (2) 收益法

收益法是通过预计评估对象未来合理期限内的净利润或净现金流，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数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价格或价值的方法。

### (3) 成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除各种贬值因素，以此确定资产价值的评估方法的总称。

## 3、评估方法的选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，选用何种方法进行

评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况、方法适用条件等等诸多因素，考虑本次评估对象的具体情况如下：

(1) 评估对象为长期持有赚取租金收益为目的的投资性房地产，所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。

(2) 评估对象具有收益或潜在收益，理论上符合收益法的应用范围，但由于待估房产签订租约至评估基准日的时间较短，收取固定租金的商家占比较少，大部分商家以营业额百分比计提租金，入驻商家营业时间较短，营业额波动较大，以此为基数计算租金易产生较大误差，且因受疫情影响，未来租金收益及风险量化难度较大，故本次不采用收益法进行评估。

(3) 评估对象周边房地产市场交易活跃，可以找到类似可比的交易案例，具备采用市场法评估的条件，故根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，本次选用市场法进行评估。

#### 4、选用评估方法技术思路

市场法是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，基本公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P - 评估价值；

P' - 可比交易实例价格；

A - 交易情况修正系数；

B - 交易日期修正系数；

C - 区域因素修正系数；

D - 个别因素修正系数。

### (三) 核查复核工作过程

1、项目负责人组织签字评估师、现场负责人、主要经办人员对需复核

项目首先进行严格自查，就资产评估专业人员是否具备独立性、风险控制情况、评估程序及步骤是否符合规定要求、工作档案是否能充分支持评估结论等进行复核。

2、项目负责人将项目基本情况、评估报告等提交复核工作小组。

3、复核人员审核后，复核工作召集人组织评估报告复核工作会议。

4、项目全部人员参加复核工作会议，由项目组人员向复核工作小组汇报项目基本情况及自查情况。

5、复核工作小组就复核中发现的问题进行质询，项目组人员应逐条进行答复。

6、复核工作小组就相关问题及答复进行讨论，达成一致意见，形成复核结论。

#### （四）本报告期内典型投资性房地产期末公允价值评估举例

本报告期内投资性房地产主要采用的是市场法，以上述投资性房地产评估明细表中第一项其中“晋安区岳峰镇竹屿路6号东二环泰禾城市广场三期22#楼负一层至七层01集中式商业（商业、餐饮、影院等）”为例，说明评估公允价值的评估过程。

##### 市场法（比较法）测算过程

##### 1、选取可比实例

因评估对象为大型商业房地产，所在区域无类似规模的商业房地产交易资料，根据评估人员市场调查，可搜集周边小型商业地产交易资料，根据价值导向原则，本次评估先设定一个基准店面，通过比较法求取该基准店面的价值，而后进行房地产状况调整得出评估对象的价值。

基准店面设定如下：座落为晋安区岳峰镇竹屿路6号东二环泰禾城市广场三期22#楼1层；建筑面积为50 m<sup>2</sup>；所处楼层为1层；临商场内部通道；位于中等位置，所处位置一般；层高为5.7m；未配备独立卫生间；建成年份为2015年。

资产评估专业人员搜集了与基准店面同一供求范围内，在用途、规模、

结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交易实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的可比实例，各可比实例基本情况如下表：

**表 1 可比实例基本情况表**

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	世茂茶亭·臻园商业楼 4#楼 1 层 23 商铺	华都大厦 1 层 15 店面	名流花园（原中茵名流花城）3#楼 1 层 07 店面
房屋坐落	福州市台江区茶亭街道广达路 222 号	福州市鼓楼区五四路 151 号	福州市台江区上海街道交通西路 33 号
土地使用权类型	出让	出让	出让
土地级别	在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地	不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地	不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地
用途	商业	商业	商业
建筑结构	钢混	钢混	钢混
所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层
建筑面积（m <sup>2</sup> ）	41.46	60.58	51.37
室内装修	无装修	无装修	无装修
成交总价（元）	2,502,000	3,725,200	3,040,000
成交单价（元/m <sup>2</sup> ）	60,347.00	61,493.00	59179
建成年份	2010 年	2006 年	2006 年
成交日期	2021 年 9 月 16 日	2021 年 7 月 20 日	2021 年 1 月 30 日
交易情况	司法拍卖	司法拍卖	正常交易
付款方式	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清	成交日期一次性付清
税费负担	买卖双方各自负担税费	买卖双方各自负担税费	卖方实收
价格内涵	成交价中不含室内装修及家电家具等动产	成交价中不含室内装修及家电家具等动产	成交价中不含室内装修及家电家具等动产
资料来源	市场调查	市场调查	福州市房地产估价协会案例库（案例编号：a20211068）

## 2、建立比较基础

### （1）统一财产范围

主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产及房地产的实物范围不同。

#### ① 统一室内二次装修

基准店面财产范围不含室内二次装修，可比实例 A、B、C 均为无装修，与基准店面财产范围相同。故无须进行修正。

#### ② 统一土地使用权类型



可比实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，比较基础相同。

### ③统一其他财产范围

各可比实例均未设立法定优先受偿权，亦无其他债权债务及附属财产（如家具家电），与基准店面财产范围相同，已满足建立比较基础条件。

#### (2) 统一付款方式

均为成交日期一次性付清，付款方式相同。

#### (3) 统一融资条件

均为常规融资条件下的价格，融资条件相同。

#### (4) 统一税费负担

可比实例 C 的税费为卖方实收，应将可比实例 C 的成交价格调整为交易税费正常负担下的价格，正常负担下的价格 = 卖方实得金额 / (1 - 应由卖方缴纳的税费比例)，根据市场调查了解卖方应缴的税费主要有增值税及附加、土地增值税、个人所得税等，结合估价师的经验判断，本次估价税费比率取 12%。则：

可比实例 C 税费负担调整值 =  $(1 \div (1 - 12\%) - 1) \times 59,179 = 8,070$  (元/m<sup>2</sup>)

#### (5) 统一计价单位

均采用人民币，货币单位为元，采用建筑面积单价 (元/m<sup>2</sup>)，计价单位相同。

#### (6) 建立价格可比基础后的单价

表 2 建立比较基础表

可比案例	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价 (元/m <sup>2</sup> )	60,347.00	61,493.00	59,179.00
室内二次装修 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
土地出让金 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
付款方式 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
融资条件 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
税费负担 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	+8,070
计价单位 (元/m <sup>2</sup> )	0	0	0
建立比较基础后价格 (元/m <sup>2</sup> ) (取整)	60,347	61,493	67,249

### 3、各可比实例与基准店面因素比较分析

**表 3 区位状况比较因素条件说明表**

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
位置状况	坐落	晋安区岳峰镇竹屿路 6 号（原连江北路与化工路交叉口处）东二环泰禾广场（二期）	福州市台江区茶亭街道广达路 222 号	福州市鼓楼区五四路 151 号	福州市台江区上海街道交通西路 33 号
	方位及地段等级	位于竹屿路以西，化工路以北，不在福州市路线价范围内，属于二级商服用地	位于福州市台江区茶亭街道广达路 222 号，广达路以西，国货西路以北，在福州市广达路路线价范围内，属于福州市一级商服用地	位于福州市鼓楼区五四路 151 号，五四路以东，东汤巷以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地	位于福州市台江区上海街道交通西路 33 号，交通西路以南，怡园路以东，白马支路以西，不在福州市路线价范围内，属于福州市一级商服用地
	临街状况	一面临街，无绿化带遮挡，无停车场遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况一般	一面临街，有绿化带遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差	一面临街，无绿化带遮挡，店前有台阶，店面标高与道路标高存在落差，临街状况略差	一面临街，有绿化带遮挡，店前无台阶，店面标高与道路标高相适宜，临街状况略差
	街道性质	临广场内部通道	临小街巷	临小街巷	临怡园路，为支路。
	所处楼层	地上一层	地上一层	地上一层	地上一层
	朝向位置	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般	位于道路的中等位置，所处位置一般
	商业繁华度	为商业综合体，周边店面多，分布有便利店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度高，商业氛围浓，商业繁华度高	小区楼宇底商，周边有较多的沿街店面，分布有便利店、餐饮店、电动车店等零星商业，商业聚集度略好，商业氛围略好，商业繁华度略好	小区楼宇底商，周边店面多，分布有便利店、餐饮店、药店、服装店等，商业聚集度较高，商业氛围较浓，商业繁华度较高	小区楼宇底商，周边沿街店面略多，分布有便利店、餐饮店、五金店等零星商业，临近万象城商圈，商业聚集度略高，商业氛围略浓，商业繁华度略好
	消费群体及人流量	商业类型和服务品种多，商业辐射范围广，消费档次较高，能够吸引来自全市范围内的消费群体，过往人流量大	商业类型和服务品种略多，商业辐射范围一般，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大	商业类型和服务品种多，商业辐射范围较广，消费档次略高，能够吸引来自周边居民及过往人群，过往人流量较大	商业类型和服务品种略多，商业辐射范围一般，消费档次略高，能够吸引来自周边区域的消费群体，过往人流量略大
交通状况	道路状况	周边有广达路、国货西路、儿童公园路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	周边有五四路、湖东路、东汤巷等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	周边有白马中路、交通西路、工业路等城市主次干道，路网较密集，路面较平整，道路状况较好，道路通达度较好	
	出入可利用交通工具	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车等，连江北路设有“岳峰”公交站点，有 28 路、68 路、70 路、79 路、313 路、322 路、327 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程略近；周边道路出租车往来	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，广达路设有“茶亭公园”公交站点，有 2 路、6 路、33 路、38 路、79 路、83 路、89 路等公交车经过，公交线路数量较多，公交辐射范围较广，距离公交站点路程近；附近有地铁 1 号线经	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，五四路设有“古三座”公交站点，有 52 路、5 路、9 路、22 路、128 路、107 路、129 路、322 路等公交线路经过，公交线路数量多，公交辐射范围广，距离公交站点路程近；有地铁 1 号	出入可利用的公共交通工具具有公交车、出租车、网约车、地铁等，工业路上设有“宝龙城市广场”公交站点，有 7 路、27 路、38 路、124 路、130 路公交车经过，公交线路数量多，公交辐射范围广，距离公交站点路程略近；有地铁 2 号线经过“宁化

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	多, 乘坐出租车方便程度好	过“茶亭站”, 距离地铁站点略远; 周边道路出租车往来多, 乘坐出租车方便程度好	线经过“树兜站”, 距离地铁站略近; 周边道路出租车往来多, 乘坐出租车方便程度好	站”, 距离地铁站略近; 周边道路出租车往来多, 乘坐出租车方便程度好
交通管制情况	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制	无单行道、步行街、车辆管制等交通管制
停车方便程度	周边有商业综合体停车场, 道路两侧是有划线停车位, 停车方便程度较好	小区周边有茶亭国际停车场, 道路两侧是有划线停车位, 停车方便程度较好	小区周边无大中型停车场, 道路两侧是有划线停车位, 停车方便程度一般	小区周边有商业综合体停车场, 道路两侧是有划线停车位, 停车方便程度较好
外部配套设施状况	基础设施	宗地红线内外已达五通(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯), 水电供给保证率较高, 城市基础设施完善	宗地红线内外已达五通(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯), 水电供给保证率较高, 城市基础设施完善	宗地红线内外已达五通(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯), 水电供给保证率较高, 城市基础设施完善
	公共服务设施	区域内有喜盈门建材家具广场、福建省第二人民医院二化分院; 有银行、幼儿园及中小学校等, 各项公共服务设施齐全, 生活条件便利。	区域内有居然之家购物广场、世茂洲际酒店、永辉超市; 有银行、邮局网点; 有医院、幼儿园及中小学校等, 各项公共服务设施齐全, 生活条件便利。	区域内有新华都购物广场、福建省中医药大学康复医院; 有银行、邮局网点; 有医院、幼儿园及中小学校等, 各项公共服务设施齐全, 生活条件便利。
环境状况	自然环境	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等, 周边环境较整洁, 无空气、噪声、水等污染, 道路较清洁, 环境卫生状况良好, 乱扔垃圾现象较少, 自然环境较好	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等, 周边环境较整洁, 无空气、噪声、水等污染, 道路较清洁, 环境卫生状况良好, 乱扔垃圾现象较少, 自然环境较好	周围无高压输电线路、垃圾站、公共厕所等, 周边环境较整洁, 无空气、噪声、水等污染, 道路较清洁, 环境卫生状况良好, 乱扔垃圾现象较少, 自然环境较好
	人文环境	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好	周边房地产利用状况以住宅、商业为主, 区域内居民素质较好、声誉较好, 治安状况良好
	景观	附近有鹤林生态公园, 环境景观略好	附近有茶亭公园, 环境景观略好	附近有温泉公园, 环境景观略好

表 4 实物状况比较因素条件说明表

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
楼宇档次	商业综合体, 档次较好	普通商品房一层底商	普通商品房一层底商	普通商品房一层底商
结构质式	钢混	钢混	钢混	钢混
外观	建筑式样普通, 外墙为铝板, 装铝合金窗, 外观较好	建筑式样普通, 外墙为高级涂料, 装铝合金窗, 外观略好	建筑式样普通, 外墙为高级涂料, 装铝合金窗, 外观略好	建筑式样普通, 外墙为釉面砖, 装铝合金窗, 外观略好
建筑面积	50.00m <sup>2</sup>	41.46m <sup>2</sup>	60.58m <sup>2</sup>	51.37m <sup>2</sup>
层高	5.7m	4.0m	4.2m	4.5m
楼宇设施	照明、通讯、水电等配套设施齐全, 未配有独立卫生间	照明、通讯、水电等配套设施齐全, 配有卫生管道	照明、通讯、水电等配套设施齐全, 配有卫生管道	照明、通讯、水电等配套设施齐全, 配有卫生管道

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
拐角状况	无拐角	无拐角	无拐角	无拐角
宽深比	适宜, 满足经营需求	适宜, 满足经营需求	适宜, 满足经营需求	适宜, 满足经营需求
形状	大致呈矩形, 形状较规则	大致呈矩形, 形状较规则	大致呈矩形, 形状较规则	大致呈矩形, 形状较规则
商业规模	商业综合体底商, 规模较大	沿街底商, 规模一般	沿街底商, 规模一般	沿街底商, 规模一般
商业形象	密集商业网点, 商业形象较好	商业网点略集中, 商业形象略好	商业网点略集中, 商业形象略好	商业网点略集中, 商业形象略好
公摊比例	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中	共有分摊面积适中
新旧程度	2015 年建成, 直线成新率为 90%	2010 年建成, 直线成新率为 82%	2006 年建成, 直线成新率为 75%	2006 年建成, 直线成新率为 75%
物业管理	专业物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况略好	普通物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般	普通物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般	普通物业管理, 日常安防、保洁、维修等管理服务状况一般

**表 5 权益状况比较因素条件说明表**

项目	基准店面	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	10 年内不得转让或出售	无特殊规划	无特殊规划	无特殊规划
土地使用期限	基准	土地使用期限相当, 设定使用权期限届满, 续费续期	土地使用期限相当, 设定使用权期限届满, 续费续期	土地使用期限相当, 设定使用权期限届满, 续费续期
他项权利限制	未设定担保物权, 不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	未设定担保物权, 不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	未设定担保物权, 不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制	未设定担保物权, 不存在租赁、被占用、拖欠税费、查封等形式限制权利情况, 权属清晰, 权利未受限制

#### 4、比较因素的修正或调整

##### (1) 交易情况修正

由于可比实例 A、B 为司法拍卖成交价格, 需进行交易情况修正, 根据拍卖标的的竞价次数、竞价人数及消费者心理因素, 结合最后成交价格, 综合确定可比实例 A、B 交易情况修正系数为 100/90。(采用的修正方法为百分率法)

##### (2) 市场状况调整

可比实例 A、B、C 成交日期与价值时点均在一年以内, 根据资产评估专业人员对该区域内房地产市场的调查, 在此期间商业房地产市场价格平稳, 故无需进行市场状况调整, 其市场状况调整系数均为 100/100。(调整方法采用价格变动率法)

##### (3) 房地产状况调整

房地产状况调整应消除可比实例状况与基准店面状况不同造成的价格差异。房地产状况调整可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。在这三种调整中，还可以进一步分解为若干子项因素的调整。

### ① 区位状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

表 6 区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
方位及地段等级	略好	+2	略好	+1	略好	+1
临街状况	略差	-1	略差	-1	略差	-1
街道性质	略好	+1	略好	+1	略好	+2
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
朝向位置	相似	0	相似	0	相似	0
商业繁华度	略差	-3	略差	-2	略差	-3
消费群体及人流量	略差	-3	略差	-2	略差	-3
道路状况	相似	0	相似	0	相似	0
出入可利用交通工具	略好	+1	略好	+1	略好	+1
交通管制情况	相似	0	相似	0	相似	0
停车方便程度	相似	0	略差	-1	相似	0
基础设施	相似	0	相似	0	相似	0
公共服务设施	相似	0	相似	0	相似	0
自然环境	相似	0	相似	0	相似	0
人文环境	相似	0	相似	0	相似	0
景观	相似	0	相似	0	略差	-1
合计	100/97	-3	100/97	-3	100/96	-4

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### ② 实物状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

**表 7 实物状况调整系数表**

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
楼宇档次	略差	-2	略差	-2	略差	-2
结构质式	相似	0	相似	0	相似	0
外观	略差	-1	略差	-1	略差	-1
建筑面积	略小	+1	略大	-1	相似	0
层高	略差	-3	略差	-3	略差	-2
楼宇设施	略好	+2	略好	+2	略好	+2
拐角状况	相似	0	相似	0	相似	0
宽深比	相似	0	相似	0	相似	0
形状	相似	0	相似	0	相似	0
商业规模	略差	-2	略差	-2	略差	-2
商业形象	略差	-2	略差	-2	略差	-2
公摊比例	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	略旧	-2	略旧	-3	略旧	-3
物业管理	略差	-1	略差	-1	略差	-1
合计	100/90	-10	100/87	-13	100/89	-11

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

### ③权益状况调整

采用百分比调整法进行直接比较调整，各子项因素调整值相加作为最终调整值。以基准店面的房地产状况为基准，各可比实例分别与之相比较，比之好调整值为正，反之为负，相似为零，因素比较分析的定性描述分为“好、较好、稍好、略好、相似（相当、相同）、略差、稍差、较差、差”9个档次。

**表 8 权益状况调整系数表**

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+5
土地使用期限	相似	0	相似	0	相似	0
他项权利限制	相似	0	相似	0	相似	0
合计	100/105	+5	100/105	+5	100/105	+5

注：以上各子项调整值中均已考虑了该子项因素对价值的影响权重。

## 5、测算结果公式选用和计算过程

### (1) 计算公式

比较单价 = 可比实例建立比较基准后的单价 × 交易情况修正系数 × 市场

状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

### (2) 比较单价的确定

**表 9 比较法测算过程表**

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基础后单价 (元/m <sup>2</sup> )	60,347	61,493	67,249
交易情况修正系数	100/90	100/90	100/100
市场状况调整系数	100.0/100	100.0/100	100.0/100
区位状况调整系数	100/97	100/97	100/96
实物状况调整系数	100/90	100/87	100/89
权益状况调整系数	100/105	100/105	100/105
比准单价 (元/m <sup>2</sup> )	73,149	77,109	74,961

### (3) 基准店面比较价值的确定

可比实例的三个比较单价较接近，故以三者的简单算术平均数确定基准店面比较价值。即：

“基准店面”比较单价 =  $(73,149 + 77,109 + 74,961) \div 3 = 75,073$  (元/m<sup>2</sup>)

“基准店面”不含税单价 =  $75,073 \div 1.05 = 71,498$  (元/m<sup>2</sup>)

## 6、评估结果的确定

根据委托人提供的权属资料载明，评估对象各层建筑面积不等，本次评估面积、楼层等修正系数参照《福州市房地产交易指导价格及其评估实务（第二版）》，并结合当地同类房地产交易实际状况及评估对象实际状况修正。

评估单价 = “基准店面”评估单价 × (1 + 楼层修正系数) × (1 + 面积修正系数)，评估对象评估单价如下表。

**表 10 评估单价测算表**

序号	项目	楼层修正		面积修正		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
		所在楼层	修正系数	建筑面积	修正系数	
1	基准店面	地上 1 层		50		71,498
2	负一层集中式商业	地下 1 层	-35%	17,989.20	-30%	32,532
3	一层集中式商业	地上 1 层	0%	19,714.83	-30%	50,049
4	二层集中式商业	地上 2 层	-30%	17,992.59	-30%	35,034
5	三层集中式商业	地上 3 层	-40%	18,072.13	-30%	30,029
6	四层集中式商业	地上 4 层	-45%	18,842.55	-30%	27,527

序号	项目	楼层修正		面积修正		评估单价 (元/m <sup>2</sup> )
		所在楼层	修正系数	建筑面积	修正系数	
7	五层集中式商业	地上5层	-45%	18,806.00	-30%	27,527
8	六层七层集中式商业	地上6层	-50%	25,537.91	-30%	25,024

评估总价=评估单价×建筑面积，评估结果如下表。

**表 11 投资性房地产评估结果**

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	负一层集中式商业	17,989.20	32,532	58522.47
2	一层集中式商业	19,714.83	50,049	98670.75
3	二层集中式商业	17,992.59	35,034	63035.24
4	三层集中式商业	18,072.13	30,029	54268.80
5	四层集中式商业	18,842.55	27,527	51867.89
6	五层集中式商业	18,806.00	27,527	51767.28
7	六层七层集中式商业	25,537.91	25,024	63906.07
	合计	<b>136,955.21</b>		<b>442038.50</b>

#### (五) 评估机构核查意见

综上，评估机构对本报告期内投资性房地产的评估方法、价值类型、评估假设、重要事项披露、市场法案例选取及修正因素等重要相关参数选取的合理性进行了核查，评估项目组认为在上述评估报告所设定的评估假设及披露的特别事项前提下，评估报告的评估结论能够分别反映评估对象于评估基准日的公允价值。评估选用方法适当，且与前期投资性房地产公允价值评估选用方法一致。市场法中的可比实例主要来源于当地房地产估价协会案例库、当地住房和城乡建设委员会房地产交易信息公示的楼盘签约价和备案价等，并进行了必要的修正，数据公开可查，信息可靠，通过比较因素的修正或调整后得到基准日投资性房地产公允价值，符合《投资性房地产评估指导意见》等资产评估准则及《房地产估价规范》(GB/T50291 2015)的规定。纳入评估范围的投资性房地产评估公允价值与周边同类房地产价值基本一致。

福建华成房地产土地资产评估有限公司

2022年6月6日





