

洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的
投资性房地产公允价值评估项目

资产评估说明

中联评报字[2022]第 1021 号

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年三月二十日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	3
一、	评估对象及评估范围说明	3
二、	资产核实情况总体说明	8
第四部分	评估技术说明	10
一、	评估对象及评估范围	10
二、	评估对象概况	15
三、	资料审查、现场勘查和市场调查	16
四、	评估程序	17
五、	评估方法及技术思路	18
六、	评估过程	19
第五部分	评估结论及其分析	34
一、	评估结论	34
二、	其他事项说明	35



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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者。

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年三月二十日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人及产权持有单位撰写，并由委托人单位负责人和产权持有单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象及评估范围说明

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层 5 间沿街商业用房资产，总建筑面积 128,921.89 平方米，于评估基准日账面价值 214,273.50 万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积(㎡)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	负一层	A 区	2,236.97	1-42#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001641 号
		B 区	8,658.14	1-350#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001562 号
		C 区	4,630.98	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001851 号
		F 区	9,226.47	1-344#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001389 号
		G 区	8,298.69	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0001622 号
		H 区	3,307.67	1-45#、79-93#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第 0002285 号
	一层	A 区	3,700.59	1/2#、2-12#、26-32#、35-37#、39#、42-44#、48-51#、53-62#、70-79#、81-83#、86-89#、92-97#、101-104#、106#、108-118#、128-129#、131-132#、134-135#、137#、139-142#、144-146#、150-151#、153-154#、157-159#、162-167#、169-172#、175-199# 商铺	桂(2017)柳州市不动产权第 0043812 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043822 号、桂(2017)柳州市不动产权第 0043660 号等



产权人	楼层	区域	建筑面积(㎡)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	一层	B区	3,898.29	3-9#、11-12#、14-16#、18-20#、37-41#、54#、68-69#、75-77#、78/2#、90#、92-93#、100-101#、106-107#、130-132#、150-151#、154-160#、163#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001515号、桂(2016)柳州市不动产权第0001384号、桂(2016)柳州市不动产权第0001387号、桂(2017)柳州市不动产权第0043810号等
	二层	A区	7,318.24	1-211#、213-445#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0005909号、桂(2016)柳州市不动产权第0005906号、桂(2016)柳州市不动产权第0005911号、桂(2016)柳州市不动产权第0005912号等
		B区	8,768.52	1-412#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001388号
		D区	8,209.88	1-420#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001350号
		F区	8,319.54	1-368#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001390号
		G区	7,942.70	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001621号
		H区	5,159.13	1-183#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001667号
	三层	A区	6,760.80	1-189#、191-407#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0006263号、桂(2016)柳州市不动产权第0006264号、桂(2016)柳州市不动产权第0006267号等
		B区	8,553.35	1-397#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0042123号
		D区	8,002.55	1-411#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001516号
		F区	7,616.62	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0009428号
		G区	7,925.19	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001561号
		小计	128,534.32		
柳州惠能	一层	D区	97.46	37/2#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0082547号
		F区	92.28	93/2#商铺	桂(2020)柳州市不动产权第0063878号
		G区	106.1	G区一层11/1#、11/2#	桂(2016)柳州市不动产权第0001924号、桂(2016)柳州市不



产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
					动产权第 0001968 号等
		G 区	91.73	G 区一层 43/1	桂(2020)柳州市不动产权第 0063877 号
		小计		387.57	
		合计		128,921.89	

根据产权持有人提供的资料，洲际油气所有的房产部分为 2007 年与广西正和实业集团有限公司重组时取得，部分为 2009 年购入取得；柳州惠能所有的房产为 2016 年购入取得。

委托人和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城，建筑面积12.89万平方米，至评估基准日，商场已招商面积9.2万平方米，出租率约71%，已入驻经营商家包括南城百货、柳州嘉闽商业管理有限公司、佰迪乐等。其中已出租部分租约期至2022年到2040年不等，出租事宜由广西正和商业管理有限公司代为管理，该公司为委托人洲际油气的全资子公司。主要租赁情况如下：

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
一层	洲际油气	李彦霖	A-1	2018/8/1	2023/7/31	47.61
		林同朝	A-1-88#~93#、146#~148#	2017/7/1	2025/6/30	155.94
		张国富(碧发轩)	B-1-3-2A	2021/5/1	2022/4/30	21.60
		邮政银行	B-1	2019/11/10	2024/11/9	138.46
		柳州顺源资产管理有限公司(衣品帅男装)	B-1 沿街	2021/5/1	2031/4/30	252.28
		柳州顺源资产管理有限公司(衣品帅男装)	B-1 内街	2021/5/1	2031/4/30	76.94
		王基如(重庆乡水源火锅)	B-1	2020/5/1	2022/10/31	742.49
		优越百货(必胜客)	B-1-130.131.132	2020/5/1	2026/5/14	87.92
		韦婷婷(烟酒专卖)	A-1-43	2021/10/1	2029/9/30	87.75
		黄冠胜(餐饮)	A-1	2021/6/1	2026/5/31	223.12
		韦武技/黄乃中(美发)	A-1	2021/6/1	2026/5/31	92.83
		吕小娟	A-1	2021/6/1	2026/5/31	78.33



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
负一层		林同朝 湘乐汇(原边境渔场)	A-1	2020/9/1	2030/8/31	155.94
		广西大洋投资集团有限公司	B-1	2021/5/1	2036/4/30	2,921.08
		柳州顺源资产管理有限公司	B-1-146、147、155-1、155-2	2021/4/1	2031/3/31	118.19
		寰宁(爱尚网吧)	C-G1-C08-C15	2021/5/10	2025/5/9	630.93
		广西永辉超市有限公司	B-G1、C-G1	2020/6/1	2040/5/31	10,015.43
		柳州市南城百货有限公司	F-G1	2016/3/1	2031/6/19	20,090.79
二层		余学新	F-2-1#~3#、47#~48#、52#~88#、94#~95#、195B#~199#、222#~235#	2021/4/28	2027/4/7	1,399.48
		柳州市柳南区佰歌汇娱乐城(佰迪乐)	D-2、H-2	2020/1/1	2027/12/31	2,843.62
		柳州市南城百货有限公司	F-2	2016/6/20	2031/6/19	4,197.85
		广雅茶楼(何丽敏)	G-2	2019/8/1	2024/7/31	1,340.68
		程俊富(泉湘菜馆)	H-2	2017/2/1	2022/1/31	425.19
		林惠(书法培训)	D-2-12	2019/11/20	2023/11/30	305.66
		柳州嘉闽商业管理有限公司(猪肚鸡)	H-2	2020/3/1	2024/2/29	1,023.08
		柳州嘉闽商业管理有限公司(迈斯酒吧)	G、H-2	2020/8/1	2026/7/31	1,122.50
		张维	D-2-23A	2020/7/25	2025/4/30	156.86
		柳州顺源资产管理有限公司(湘当好)	H-2	2020/10/10	2025/10/9	126.60
		王基如(重庆乡水源火锅)	B-2	2020/5/1	2022/10/31	801.96
		李彦霖(外婆桥茶楼)	A-2	2018/8/1	2023/7/31	2,356.56
		黄艳妮(舞蹈培训)	D-2-01-1	2019/5/1	2025/4/30	216.32
		黄艳妮(舞蹈培训)	D-2-01-2	2019/5/1	2025/4/30	200.00
		广西大洋投资集团有限公司	B-2	2021/5/1	2036/4/30	8,607.89
		广西闽盈商业管理有限公司(中瑞口腔)	D-2	2021/6/1	2036/3/31	1,567.37
		柳州嘉闽商业管理有限公司(老地方)	G-2	2021/5/25	2024/5/24	1,196.80
		柳州嘉闽商业管理有限公司(拾里酒馆)	H-2	2020/6/1	2023/5/31	559.77
		广西闽盈商业管理有限公司	B-2	2020/5/1	2030/4/30	119.66
		三层		柳州市奥康眼镜有限公司	D-3-1#~6#、12#~26#等	2018/4/16
柳州嘉闽商业管理有限公司	G-3			2021/10/1	2027/9/30	5,203.77



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
		司				
		广西大洋投资集团有限公司	B-3	2021/5/1	2036/4/30	8,553.35
		柳州市南城百货有限公司	F-3	2016/3/1	2031/6/19	3,808.70
		谢春(钱柜纯K)	G-3	2018/7/1	2023/6/30	1,876.36
		广西闽盈商业管理有限公司	F-3	2021/7/1	2026/6/30	2,482.77
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014/1/1	2022/12/31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015/8/1	2022/12/31	831.78
		马振刚(学科培训)	D-3	2018/11/1	2024/10/31	143.44
		马振刚(学科培训)	D-3	2018/11/1	2024/10/31	248.24
		韦志强(跆拳道)	D-3	2018/5/16	2024/7/31	268.92
		马振刚	D-3-11A	2021/4/1	2024/10/31	143.44
		马振刚	D-3-11B	2021/4/1	2024/10/31	248.24
		罗爱青(围棋、武术、乐器培训)	D-3	2018/7/20	2026/7/31	157.29
		王军(火车头拉丁舞)	D-3	2017/4/1	2027/3/31	79.50
		王军(火车头拉丁舞)	D-3	2017/4/1	2027/3/31	242.31
		姿巧舞蹈培训(曾姿丹)	D-3	2017/8/1	2027/7/31	186.19
		姿巧舞蹈培训(曾姿丹)	D-3	2017/8/1	2027/7/31	117.08
		姿巧舞蹈培训(曾姿丹)	D-3	2019/9/1	2027/7/31	177.67
		徐文彬	D-3	2017/12/16	2025/12/15	205.20
		兰巧巧	D-3	2021/4/1	2027/3/31	87.37
		陈慧	D-3-09	2021/11/1	2025/10/30	176.03
		张裕丰(声乐培训)	D-3	2018/6/20	2022/6/30	208.40
		王晓瓔	D-3	2017/12/16	2027/7/31	193.60
		谷朵科技公司	D-3	2021/3/1	2023/5/31	351.77
		柳州市大美家教服务中心(喻波)	D-3	2018/3/16	2027/7/31	156.69
		柳州市大美家教服务中心(喻波)	D-3	2018/3/16	2027/7/31	145.31
		小计				94,078.91
一层	惠能	福味楼(余新学)	F-1-93-2B	2021/4/8	2027/4/7	16.29
		柳州嘉闽商业管理有限公司(钱柜纯K)	G-1-11-1	2020/8/1	2026/7/31	51.76
		柳州市柳南区佰歌汇娱乐城(佰迪乐)	D-1-37-2	2020/1/1	2027/12/31	97.46
		柳州嘉闽商业管理有限公司	G-1-43-1B	2021/5/25	2024/5/24	9.47



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
		陆如伟	F-1-93-2A	2020/11/1	2026/10/31	31.68
		广雅茶楼(何丽敏)	G-1-43-1A	2019/8/1	2024/7/31	82.26
		柳州嘉闽商业管理有限公司	G-1-11-2	2018/7/1	2023/6/30	54.34
		福味楼(余新学)	F-1-93-2B	2021/4/8	2027/4/7	16.29
		柳州嘉闽商业管理有限公司(钱柜纯K)	G-1-11-1	2020/8/1	2026/7/31	51.76
		小计				343.26
		合计				94,422.17

(三)引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

二、 资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、填报资产情况调查表，并收集整理评估资料。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了讲解，包括资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和产权持有单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产调查表”，收集并整理待估资产的产权权属、租赁协议及相关资料。

其次，同时对申报资产进行现场查勘，核实评估资料，尤其是资产权属资料。



(二)影响资产核实的事项及处理方法

经现场清查核实，评估人员在资产清查所知范围内对资产进行了清查，未发现影响本次评估的事项。

(三)资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内对资产进行清查，清查情况表明：

实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对核实明细项目已与企业相关负责人员进行了沟通。



第四部分 评估技术说明

一、评估对象及评估范围

(一)评估对象及评估范围

评估对象及评估范围为洲际油气股份有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商城负一层至三层部分商业房地产、以及柳州惠能资产管理有限公司持有的位于广西柳州谷埠街国际商场一层5间沿街商业用房资产，总建筑面积128,921.89平方米，于评估基准日账面价值214,273.50万元。资产明细如下：

产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	负一层	A区	2,236.97	1-42#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001641号
		B区	8,658.14	1-350#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001562号
		C区	4,630.98	1-5#、8#、9B#、10B#、11-12#、13B#、14B#、15B#、16-18#、19A#、20-61#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001851号
		F区	9,226.47	1-344#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001389号
		G区	8,298.69	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001622号
		H区	3,307.67	1-45#、79-93#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0002285号
	一层	A区	3,700.59	1/2#、2-12#、26-32#、35-37#、39#、42-44#、48-51#、53-62#、70-79#、81-83#、86-89#、92-97#、101-104#、106#、108-118#、128-129#、131-132#、134-135#、137#、139-142#、144-146#、150-151#、153-154#、157-159#、162-167#、169-172#、175-199# 商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0043812号、桂(2017)柳州市不动产权第0043822号、桂(2017)柳州市不动产权第0043660号等



产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
洲际油气	一层	B区	3,898.29	3-9#、11-12#、14-16#、18-20#、37-41#、54#、68-69#、75-77#、78/2#、90#、92-93#、100-101#、106-107#、130-132#、150-151#、154-160#、163#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001515号、桂(2016)柳州市不动产权第0001384号、桂(2016)柳州市不动产权第0001387号
		A区	7,318.24	1-211#、213-445#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0005909号、桂(2016)柳州市不动产权第0005906号、桂(2016)柳州市不动产权第0005911号、桂(2016)柳州市不动产权第0005912号等
	二层	B区	8,768.52	1-412#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001388号
		D区	8,209.88	1-420#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001350号
		F区	8,319.54	1-368#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001390号
		G区	7,942.70	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001621号
		H区	5,159.13	1-183#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001667号
		A区	6,760.80	1-189#、191-407#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0006263号、桂(2016)柳州市不动产权第0006264号、桂(2016)柳州市不动产权第0006267号等
	三层	B区	8,553.35	1-397#商铺	桂(2017)柳州市不动产权第0042123号
		D区	8,002.55	1-411#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001516号
		F区	7,616.62	1-337#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0009428号
		G区	7,925.19	1-406#商铺	桂(2016)柳州市不动产权第0001561号
		小计		128,496.85	
	柳州惠能	一层	D区	97.46	37/2#商铺
F区			92.28	93/2#商铺	桂(2020)柳州市不动产权第0063878号
G区			106.1	G区一层11/1#、11/2#	桂(2016)柳州市不动产权第0001924号、桂(2016)柳州市不动产权第0001968号等



产权人	楼层	区域	建筑面积(m ²)	商铺明细	不动产权证号
		G区	91.73	G区一层 43/1	桂(2020)柳州市不动产权第0063877号
		小计		387.57	
		合计		128,921.89	

根据产权持有人提供的资料，洲际油气所有的房产部分为2007年与广西正和实业集团有限公司重组时取得，部分为2009年购入取得；柳州惠能所有的房产为2016年购入取得。

委托人和产权持有单位确认所委托的评估对象及评估范围与评估目的所涉的评估对象及评估范围一致。

(二)实物资产的分布情况及特点

待估房地产分布于柳州市谷埠街国际商城，建筑面积12.89万平方米，至评估基准日，商场已招商面积9.2万平方米，出租率约71%，已入驻经营商家包括南城百货、柳州嘉闽商业管理有限公司、佰迪乐等。其中已出租部分租约期至2022年到2040年不等，主要租赁情况如下：

楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积(m ²)
一层	洲际油气	李彦霖	A-1	2018/8/1	2023/7/31	47.61
		林同朝	A-1-88#~93#、146#~148#	2017/7/1	2025/6/30	155.94
		张国富(碧发轩)	B-1-3-2A	2021/5/1	2022/4/30	21.60
		邮政银行	B-1	2019/11/10	2024/11/9	138.46
		柳州顺源资产管理有限公司(衣品帅男装)	B-1 沿街	2021/5/1	2031/4/30	252.28
		柳州顺源资产管理有限公司(衣品帅男装)	B-1 内街	2021/5/1	2031/4/30	76.94
		王基如(重庆乡水源火锅)	B-1	2020/5/1	2022/10/31	742.49
		优越百货(必胜客)	B-1-130.131.132	2020/5/1	2026/5/14	87.92
		韦婷婷(烟酒专卖)	A-1-43	2021/10/1	2029/9/30	87.75
		黄冠胜(餐饮)	A-1	2021/6/1	2026/5/31	223.12
		韦武技/黄乃中(美发)	A-1	2021/6/1	2026/5/31	92.83
		吕小娟	A-1	2021/6/1	2026/5/31	78.33
		林同朝 湘乐汇(原边境渔场)	A-1	2020/9/1	2030/8/31	155.94



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
负一层		广西大洋投资集团有限公司	B-1	2021/5/1	2036/4/30	2,921.08
		柳州顺源资产管理有限公司	B-1-146、147、155-1、155-2	2021/4/1	2031/3/31	118.19
		寰宁(爱尚网吧)	C-G1-C08-C15	2021/5/10	2025/5/9	630.93
		广西永辉超市有限公司	B-G1、C-G1	2020/6/1	2040/5/31	10,015.43
		柳州市南城百货有限公司	F-G1	2016/3/1	2031/6/19	20,090.79
二层		余学新	F-2-1#~3#、47#~48#、52#~88#、94#~95#、195B#~199#、222#~235#	2021/4/28	2027/4/7	1,399.48
		柳州市柳南区佰歌汇娱乐城(佰迪乐)	D-2、H-2	2020/1/1	2027/12/31	2,843.62
		柳州市南城百货有限公司	F-2	2016/6/20	2031/6/19	4,197.85
		广雅茶楼(何丽敏)	G-2	2019/8/1	2024/7/31	1,340.68
		程俊富(泉湘菜馆)	H-2	2017/2/1	2022/1/31	425.19
		林惠(书法培训)	D-2-12	2019/11/20	2023/11/30	305.66
		柳州嘉闽商业管理有限公司(猪肚鸡)	H-2	2020/3/1	2024/2/29	1,023.08
		柳州嘉闽商业管理有限公司(迈斯酒吧)	G、H-2	2020/8/1	2026/7/31	1,122.50
		张维	D-2-23A	2020/7/25	2025/4/30	156.86
		柳州顺源资产管理有限公司(湘当好)	H-2	2020/10/10	2025/10/9	126.60
		王基如(重庆乡水源火锅)	B-2	2020/5/1	2022/10/31	801.96
		李彦霖(外婆桥茶楼)	A-2	2018/8/1	2023/7/31	2,356.56
		黄艳妮(舞蹈培训)	D-2-01-1	2019/5/1	2025/4/30	216.32
		黄艳妮(舞蹈培训)	D-2-01-2	2019/5/1	2025/4/30	200.00
		广西大洋投资集团有限公司	B-2	2021/5/1	2036/4/30	8,607.89
		广西闽盈商业管理有限公司(中瑞口腔)	D-2	2021/6/1	2036/3/31	1,567.37
		柳州嘉闽商业管理有限公司(老地方)	G-2	2021/5/25	2024/5/24	1,196.80
		柳州嘉闽商业管理有限公司(拾里酒馆)	H-2	2020/6/1	2023/5/31	559.77
		广西闽盈商业管理有限公司	B-2	2020/5/1	2030/4/30	119.66
		三层		柳州市奥康眼镜有限公司	D-3-1#~6#、12#~26#等	2018/4/16
柳州嘉闽商业管理有限公司	G-3			2021/10/1	2027/9/30	5,203.77
广西大洋投资集团有限公司	B-3			2021/5/1	2036/4/30	8,553.35



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
		司				
		柳州市南城百货有限公司	F-3	2016/3/1	2031/6/19	3,808.70
		谢春 (钱柜纯K)	G-3	2018/7/1	2023/6/30	1,876.36
		广西闽盈商业管理有限公司	F-3	2021/7/1	2026/6/30	2,482.77
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2014/1/1	2022/12/31	2,646.21
		广西御品堂健康产业有限公司	A-3	2015/8/1	2022/12/31	831.78
		马振刚 (学科培训)	D-3	2018/11/1	2024/10/31	143.44
		马振刚 (学科培训)	D-3	2018/11/1	2024/10/31	248.24
		韦志强 (跆拳道)	D-3	2018/5/16	2024/7/31	268.92
		马振刚	D-3-11A	2021/4/1	2024/10/31	143.44
		马振刚	D-3-11B	2021/4/1	2024/10/31	248.24
		罗爱青 (围棋、武术、乐器培训)	D-3	2018/7/20	2026/7/31	157.29
		王军 (火车头拉丁舞)	D-3	2017/4/1	2027/3/31	79.50
		王军 (火车头拉丁舞)	D-3	2017/4/1	2027/3/31	242.31
		姿巧舞蹈培训 (曾姿丹)	D-3	2017/8/1	2027/7/31	186.19
		姿巧舞蹈培训 (曾姿丹)	D-3	2017/8/1	2027/7/31	117.08
		姿巧舞蹈培训 (曾姿丹)	D-3	2019/9/1	2027/7/31	177.67
		徐文彬	D-3	2017/12/16	2025/12/15	205.20
		兰巧巧	D-3	2021/4/1	2027/3/31	87.37
		陈慧	D-3-09	2021/11/1	2025/10/30	176.03
		张裕丰 (声乐培训)	D-3	2018/6/20	2022/6/30	208.40
		王晓瓊	D-3	2017/12/16	2027/7/31	193.60
		谷朵科技公司	D-3	2021/3/1	2023/5/31	351.77
		柳州市大美家教服务中心 (喻波)	D-3	2018/3/16	2027/7/31	156.69
		柳州市大美家教服务中心 (喻波)	D-3	2018/3/16	2027/7/31	145.31
		小计				94,078.91
一层	惠能	福味楼 (余新学)	F-1-93-2B	2021/4/8	2027/4/7	16.29
		柳州嘉闽商业管理有限公司 (钱柜纯K)	G-1-11-1	2020/8/1	2026/7/31	51.76
		柳州市柳南区佰歌汇娱乐城 (佰迪乐)	D-1-37-2	2020/1/1	2027/12/31	97.46
		柳州嘉闽商业管理有限公司	G-1-43-1B	2021/5/25	2024/5/24	9.47
		陆如伟	F-1-93-2A	2020/11/1	2026/10/31	31.68
		广雅茶楼 (何丽敏)	G-1-43-1A	2019/8/1	2024/7/31	82.26



楼层	产权人	租户	房号/楼层	租赁期		出租建筑面积 (m ²)
		柳州嘉闽商业管理有限公司	G-1-11-2	2018/7/1	2023/6/30	54.34
		福味楼 (余新学)	F-1-93-2B	2021/4/8	2027/4/7	16.29
		柳州嘉闽商业管理有限公司 (钱柜纯K)	G-1-11-1	2020/8/1	2026/7/31	51.76
		小计				343.26
		合计				94,422.17

二、评估对象概况

1、区域位置及周边环境

待估对象建成于 2005 年，位于谷埠街国际商业城，东临鱼峰路，南临飞鹅路，北临飞鹅二楼，西临规划路。交通条件便利，周边有多路公交通达；区域周边配套相对完善，周边有农业银行、建设银行、民生银行等银行网点，医院有柳州市工人医院、柳州健民医院等。

待估对象周边以商业区为主，包括新时代商业港、双马广场、银泰城、五星商业大厦等商圈，客流量较大。

2、权属状况

根据产权持有人提供的资料，待估房产为商业用房，房产均已办理不动产权证，对应土地使用权为出让性质，土地使用终止日期为 2053 年 8 月 3 日。产权证载权利人分别为洲际油气股份有限公司和柳州惠能资产管理有限公司。

至评估基准日，该房产已招商面积 9.2 万余平方米，出租率约 71%，租赁期至 2022 年到 2040 年不等。

3、柳州市商业地产市场分析



2021 年的柳州楼市新房成交跌落至近 4 年以来的新低，市场推新大幅度减缓，新楼盘展厅开放许久迟迟未入市，市场观望情绪浓重。本年柳州楼市跌宕起伏，疫情对房地产行业的影响迁延至今，柳州市新房成交量甚至不如疫情肆虐的 2020 年。据柳房网数据中心统计显示：2021 年柳州新房总成交 54676 套，同比上涨 845 套；总成交面积 370.41 万 m²，同比下降 12.33%。其中商业成交 2459 套，成交面积 22.19 万 m² 同比下降 21.42%；

商业房地产成交下降明显，受疫情影响 2021 年各行各业仍处于缓慢的经济恢复期，市场消费力下行，购房者对投资产品更谨慎。2021 年柳州海吉星供应较多，作为西南最大的农产品批发市场，柳州海吉星商铺的销量向来不错，本年成交量不少。

2021 年受新冠肺炎疫情持续影响，商业地产开发投资和销售面积均出现大幅下跌，在行业变革进入存量阶段的背景下，市场环境短期内出现紧缩。从长期来看，中国经济长期向好基本面未变，尤其近年金融供给侧结构性改革初见成效，金融体系愈加稳定，相信随着疫情影响逐渐消减，商业地产市场也将逐渐好转。

三、资料审查、现场勘查和市场调查

1、资料审查

根据产权持有单位提供的资料，评估人员通过进行现场实地勘察，查阅产权证等资料核对评估申报表。

2、现场勘查

评估时对现场作了全面的勘查，核对建筑面积和结构类型等，查



看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为待估的房屋建筑均可持续使用。

3、市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括与待估投资性房地产处于同一供需圈的同类房地产市场售价和租金价格，在委托人有关人员的配合下，完成了上述资料的搜集工作，这将使评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

四、评估程序

1、清查核实阶段

①评估人员对房地产进行核实，核实建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等。

②核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料等，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

2、现场勘察阶段

评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察。评估人员对地上评估对象逐一进行了详尽的现场查看，对房屋的外形、结构型式、层次、高度、内外装修、水、暖、电安装情况，进行较详细的核实。同时对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并取得物业照片。

同时，对待估资产周边房地产交易及租赁情况进行市场搜集。

3、评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定待估资产在评估基准日的公允价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。



五、评估方法及技术思路

根据《资产评估准则——不动产》（中评协[2017]38号）、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）及《企业会计准则第3号——投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，由于评估对象为已建成并投入使用的房地产，评估对象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。虽然目前待估房产整体对外出租，因受疫情影响，未来租金收益及风险量化难度较大，因此本次不采用收益法进行评估。

本次评估对象为配套商业房地产，所在区域内位于同一供需圈内有同类型物业交易案例供参考，故本次采用市场法进行评估。市场法是将估价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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

同时，考虑到目前待估房产存在中长期租约，租约有效且正常履行，而实际租金水平与正常合理的市场租金存在一定差异，故本次评估在测算正常市场价格的基础上，需考虑现有租约对房产价值的影响，该影响由盈余租金，即市场租金与合同租金的差额决定。故本次估值以市场法的测算结果扣减盈余租金在租赁期内的加计折现金额确定最



终评估结果。

六、评估过程

1、运用市场法测算房地产市场价值

待估房产涉及谷埠街国际商场多个区域与楼层，主要集中在谷埠街商城的 A、B、D、F、G、H 区。运用市场法进行测算时，需考虑各商铺之间存在的因素差异，如临街状况、面积等。根据现场了解情况：F 区以南城百货为中心所在位置为最繁华、人流量最多、商业氛围最好的区域。根据企业提供相关资料，负一层、二层、三层商铺受以上个别因素影响有限，销售价格差异不大，而一层店面销售价格受商场分区、临街、角街等因素影响较大。同时由于商场各层客流量、商业类型等方面的不同，导致不同楼层的价格水平存在一定差异。故本次在确定房产整体价值时，首先采取市场法确定 B 区一层临街（临飞鹅路）商铺和 B 区一层不临街商铺、F 区一层临街（临鱼峰路）商铺的单价水平，然后在此基础上分别对一层各商业和其余楼层商业进行相应的修正，进而逐一确定待估商业的单价。

案例一：以 B 区一层临街（临飞鹅路）商铺为例

（1）选择交易案例

比较交易案例的选择，是针对评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- ①与评估对象属同一供需圈；
- ②与评估对象用途应相同；



- ③与评估对象的交易类型相同或相近；
- ④与评估对象的估价时点应接近；
- ⑤交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；
- ⑥与估价对象规模档次相当；

估价对象位于柳州市谷埠街国际商业城，我们通过实地调查了解，以及房地产交易信息网等资料，调查确定比较案例。本次评估我们选取位于与评估对象属于同一供需圈内，用途相近或相似、可比性较强的房地产交易实例作为评估对象的比较实例。

案例情况说明表

交易案例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	谷埠街国际商城 1 楼门面	谷埠街国际商城现大洋奥莱周边门面	谷埠街美食城门面
位置	谷埠街国际商城	谷埠街国际商城	谷埠街国际商城
房产用途	商业	商业	商业
面积（平方米）	45	80	88
售价（元/平方米）	40000	37500	34100
所在楼层	地面一层	地面一层	地面一层
挂牌时间	2021 年 12 月	2021 年 11 月	2021 年 12 月
交易情况	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌

(2) 比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表。

比较因素条件说明表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面（临飞鹅路）	谷埠街国际商城 1 楼门面	谷埠街国际商城现大洋奥莱周边门面	谷埠街美食城门面
位置	谷埠街商业门面（临飞鹅路）	谷埠街国际商城	谷埠街国际商城	谷埠街国际商城
交易价格（元/平方米）	待估	40000	37500	34100
房产用途	商业	商业	商业	商业



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易日期	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 11 月	2021 年 12 月
交易情况	正常交易	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌
区域因素	地理位置和繁华程度	位于谷埠街商业圈，地理位置和繁华程度较好	位于谷埠街商业圈，地理位置和繁华程度较好	位于谷埠街商业圈，地理位置和繁华程度较好
	商业人流量	多	多	多
	基础设施完善程度	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给
	公共配套设施完善程度	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构，周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校，配套设施齐全
	道路通达度	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主次干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主次干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主次干道环绕谷埠街国际商城，道路通达度高
	交通便捷程度	距“飞鹅路东”站约 100 米，附近有 33、45、53 路等公交线可达，公共交通通达度高	距“飞鹅二路”站约 250 米，附近有 9、14、42 路等公交线可达，公共交通通达度高	距“飞鹅路东”站约 250 米，附近有 33、45、53 路等公交线可达，公共交通通达度高
	环境质量	自然环境较好，人文环境较好	自然环境较好，人文环境较好	自然环境较好，人文环境较好
区域规划	区域以商业为主，商业聚集环境度高	区域以商业为主，商业聚集环境度高	区域以商业为主，商业聚集环境度高	
个别因素	临街状况	临城区主道路，一面临街	临城区次干道飞鹅二路，一面临街	临城区之路谷埠街，一面临街
	建成时间	2005 年	2005 年	2005 年
	装修条件	简单装修	简单装修	简单装修
	楼层条件	一层	一层	一层
	层高	4.8 米	4.8 米	4.8 米
	建筑结构	钢混	钢混	钢混



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
建筑规模	商业综合体, 建筑规模大	商业综合体, 建筑规模大	商业综合体, 建筑规模大	商业综合体, 建筑规模大

(3) 根据以上比较因素, 编制比较因素条件指数表, 详见下表。

比较因素条件指数表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面 (临飞鹅路)	谷埠街国际商城 1 楼门面	谷埠街国际商城 现大洋奥莱周边门面	谷埠街美食城门面	
交易价格 (元/平方米)	待估	40000	37500	34100	
房产用途	100	100	100	100	
交易日期	100	100	100	100	
交易情况	100	105	105	105	
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100	100	
	商业人流量	100	100	100	
	基础设施完善程度	100	100	100	
	公共配套设施完善程度	100	100	100	
	道路通达度	100	100	100	
	交通便捷程度	100	99	98	97
	环境质量	100	100	100	100
个别因素	区域规划	100	100	100	
	临街状况	100	98	96	96
	建成时间	100	100	100	100
	装修条件	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
建筑规模	100	100	100	100	

(4) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数:

因素比较修正系数表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面 (临飞鹅路)	柳州市新时代商业港临街商铺 (临飞鹅路)	柳州市新时代商业港临街商铺 (临飞鹅路)	柳州市新时代商业港临街商铺 (临飞鹅路)



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C	
交易价格（元/平方米）	待估	40000	37500	34100	
房产用途	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
交易情况	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524	
区域因素	地理位置和繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	
	商业人流量	1.0000	1.0000	1.0000	
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	
	公共配套设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000	
	交通便捷程度	1.0000	1.0101	1.0204	1.0309
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000	
	临街状况	1.0000	1.0204	1.0417	1.0417
	竣工时间	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修条件	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
建筑规模	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
比准价格		39265	37962	34876	

（5）确定评估结果

根据上述市场比较法的测算过程，经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故分别取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法求取的该类估价对象房地产单价。

B 区一层临街（临飞鹅路）商业评估单价

= (案例 1 比准单价 + 案例 2 比准单价 + 案例 3 比准单价) ÷ 3

= 37,400 元/平方米（取整）

案例二：以 B 区一层不临街商铺为例

（1）选择交易案例

比较交易案例的选择，是针对评估对象的条件，从众多的市场交易



案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- ①与评估对象属同一供需圈；
- ②与评估对象用途应相同；
- ③与评估对象的交易类型相同或相近；
- ④与评估对象的估价时点应接近；
- ⑤交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；
- ⑥与估价对象规模档次相当；

估价对象位于柳州市谷埠街国际商业城，我们通过实地调查了解，以及房地产交易信息网等资料，调查确定比较案例。本次评估我们选取位于与评估对象属于同一供需圈内，用途相近或相似、可比性较强的房地产交易实例作为评估对象的比较实例。

案例情况说明表

交易案例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
项目名称	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺
位置	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号
房产用途	商业	商业	商业
面积（平方米）	70.63	27	30
售价（元/平方米）	31148	32593	30000
所在楼层	地面一层	地面一层	地面一层
挂牌时间	2021 年 11 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月
交易情况	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌

（2）比较因素条件说明

根据估价对象自身的特点，估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表。

比较因素条件说明表



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺
位置	谷埠街商业门面	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号	柳州市柳南区飞鹅路 53 号
交易价格 (元/平方米)	待估	31148	32593	30000
房产用途	商业	商业	商业	商业
交易日期	2020 年 12 月	2021 年 11 月	2021 年 10 月	2021 年 11 月
交易情况	正常交易	网上挂牌	网上挂牌	网上挂牌
区域因素	地理位置和繁华程度	位于谷埠街商业圈, 地理位置和繁华程度较好	位于新时代商业港商业圈, 地理位置和繁华程度较好	位于新时代商业港商业圈, 地理位置和繁华程度较好
	商业人流量	较多	较多	较多
	基础设施完善程度	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给	水电暖等保证供给
	公共配套设施完善程度	1 公里范围内有中国银行、建设银行、邮政等多家金融机构, 周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校, 配套设施齐全	1 公里范围内有中国银行、建设银行等多家金融机构, 周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校, 配套设施齐全	1 公里范围内有中国银行、建设银行等多家金融机构, 周边有鱼峰山小学、柳州十七中等学校, 配套设施齐全
	道路通达度	飞鹅路、飞鹅二路、鱼峰路三条城市主干道环绕谷埠街国际商城, 道路通达度高	新时代商业港临飞鹅路、红东路等城市主干道, 道路通达度高	新时代商业港临飞鹅路、红东路等城市主干道, 道路通达度高
	交通便捷程度	距“飞鹅路东”站约 100 米, 附近有 33、45、53 路等公交线可达, 公共交通通达度高	距“飞鹅商城”站约 150 米, 附近有 33、45、53 路等公交线可达, 公共交通通达度高	距“飞蛾商城”站约 150 米, 附近有 33、45、53 路等公交线可达, 公共交通通达度高
	环境质量	自然环境较好, 人文环境较好	自然环境较好, 人文环境较好	自然环境较好, 人文环境较好
区域规划	区域以商业为主, 商业聚集环境度高	区域以商业为主, 商业聚集环境度高	区域以商业为主, 商业聚集环境度高	
个别因素	临街状况	商业城内, 不临街	商业城内, 不临街	商业城内, 不临街
	建成时间	2005 年	2004 年	2004 年
	装修条件	简单装修	简单装修	简单装修



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
楼层条件	一层	一层	一层	一层
层高	4.8 米	5 米	5 米	5 米
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
建筑规模	商业综合体, 建筑规模大	商业综合体, 建筑规模较大	商业综合体, 建筑规模较大	商业综合体, 建筑规模较大

(3) 根据以上比较因素, 编制比较因素条件指数表, 详见下表。

比较因素条件指数表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺
交易价格 (元/平方米)	待估	31148	32593	30000
房产用途	100	100	100	100
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	105	105	105
区域因素	地理位置和繁华程度	100	100	100
	商业人流量	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100
	道路通达度	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100
	环境质量	100	100	100
个别因素	区域规划	100	100	100
	临街状况	100	100	100
	建成时间	100	100	100
	装修条件	100	100	100
	楼层	100	100	100
	层高	100	100	100
	建筑结构	100	100	100
建筑规模	100	102	102	

(4) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表, 编制因素比较修正系数:

因素比较修正系数表

影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
------	------	--------	--------	--------



影响因素	委估对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
名称	谷埠街国际商城 B 区商业门面	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺	柳州市新时代商业港商铺
交易价格 (元/平方米)	待估	31148	32593	30000
房产用途	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况	1.0000	0.9524	0.9524	0.9524
区域因素	地理位置和繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	商业人流量	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000
	道路通达度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	竣工时间	1.0000	1.0000	1.0000
	装修条件	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑规模	1.0000	0.9804	0.9804
比准价格		29083	30432	28011

(5) 确定评估结果

根据上述市场比较法的测算过程，经过比较分析，各类估价对象的三个比准价格的差距在合理范围之内，故分别取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法求取的该类估价对象房地产单价。

B 区一层临街（临飞鹅路）商业评估单价

= (案例 1 比准单价 + 案例 2 比准单价 + 案例 3 比准单价) ÷ 3

= 29,180 元/平方米（取整）

同理可得，F 区一层临街（临鱼峰路）商铺评估单价为 51,000.00 元/平方米。



由于一层店面价格受商场分区、临街、角街等因素影响较大，本次以上述临街商业及非临街商业单价为基础，综合考虑比较一层其余商铺所在分区的区位优势及实体因素的差异进行价格修正如下：

一层估价对象（临街）价格修正表（洲际油气）

区域	房号	建筑面积 (m ²)	比准单价 (元/m ²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估 单价 (元/m ²)	市场法评估 总价 (元)
A 区	A 区一层 1/2 号	47.61	37,400.00	90%	95%	105%	90%	33,576.00	1,598,600.00
	A 区一层 2 至 12 号	861.66	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	27,553,300.00
	A 区一层 43 号	87.75	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	2,806,000.00
	A 区一层 146 号	85.42	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	2,731,500.00
	A 区一层 150 号	60.12	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	1,922,500.00
	A 区一层 190 号	23.02	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	736,100.00
	A 区一层 191 号	95.66	37,400.00	90%	95%	100%	86%	31,977.00	3,058,900.00
B 区	B 区一层 3/2 至 4/2 号	181.96	37,400.00	100%	95%	100%	95%	35,530.00	6,465,000.00
	B 区一层 5/1 至 5/2 号	170.21	37,400.00	100%	95%	100%	95%	35,530.00	6,047,600.00
	B 区一层 6/1 至 9/2 号	733.21	37,400.00	100%	95%	100%	95%	35,530.00	26,051,000.00
	B 区一层 54/1 至 54/2 号	276.66	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	10,347,100.00
	B 区一层 100/1 至 100/2 号	284.89	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	10,654,900.00
	B 区一层 150/1 至 151/2 号	246.28	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	9,210,900.00
	B 区一层 154/1 至 154/2 号	139.81	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	5,228,900.00
	B 区一层 155/1 至 156/2 号	273.42	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	10,225,900.00
	B 区一层 158/1 至 160 号	250.57	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	9,371,300.00
	B 区一层 163/1 至 163/2 号	182.91	37,400.00	100%	100%	100%	100%	37,400.00	6,840,800.00
	B 区一层 11 号	67.62	37,400.00	100%	95%	100%	95%	35,530.00	2,402,500.00
小计									143,252,800.00

一层估价对象（非临街）价格修正表（洲际油气）

区域	房号	建筑面 积 (m ²)	比准单价 (元/m ²)	分区系数	临街因素	角街因素	总修正系数	市场法评估 单价 (元/m ²)	市场法评估 总价 (元)
A 区	A 区一层 26 至 32 号	156.81	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	4,118,100.00
	A 区一层 35 至 37 号	69.27	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,819,200.00
	A 区一层 39 号	20.13	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	528,700.00
	A 区一层 42 号	27.43	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	720,400.00
	A 区一层 44 号	35.11	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	922,100.00
	A 区一层 48 至 51 号	88.57	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	2,326,000.00
	A 区一层 53 至 62 号	256.55	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	6,737,500.00
	A 区一层 70 至 79 号	176.95	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	4,647,100.00



	A 区一层 81 至 83 号	53.55	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,406,300.00
	A 区一层 86 至 87 号	48.58	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,275,800.00
	A 区一层 88 至 89 号	37.20	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	976,900.00
	A 区一层 92 至 93 号	33.32	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	875,000.00
	A 区一层 94 至 97 号	83.71	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	2,198,400.00
	A 区一层 101 至 103 号	53.55	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,406,300.00
	A 区一层 104 号	17.26	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	453,300.00
	A 区一层 106 号	17.65	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	463,500.00
	A 区一层 108 至 117 号	173.58	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	4,558,600.00
	A 区一层 118 号	18.16	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	476,900.00
	A 区一层 128 至 129 号	24.42	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	641,300.00
	A 区一层 131 至 132 号	25.44	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	668,100.00
	A 区一层 134 至 135 号	25.44	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	668,100.00
	A 区一层 137 号	12.80	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	336,200.00
	A 区一层 139 至 142 号	60.27	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,582,800.00
	A 区一层 144 号	14.23	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	373,700.00
	A 区一层 145 号	56.64	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,487,500.00
	A 区一层 151 号	19.67	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	516,600.00
	A 区一层 153 至 154 号	37.34	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	980,600.00
	A 区一层 157 至 159 号	40.20	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,055,700.00
	A 区一层 162 至 167 号	80.00	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	2,101,000.00
	A 区一层 169 至 172 号	60.61	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	1,591,700.00
	A 区一层 175 至 189 号	391.37	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	10,278,200.00
	A 区一层 192 至 199 号	223.54	29,180.00	90%	100%	100%	90%	26,262.00	5,870,600.00
B 区	B 区一层 6/3 号	36.52	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,065,700.00
	B 区一层 12/1 至 12/2 号	194.67	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	5,680,500.00
	B 区一层 14 至 16 号	112.97	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	3,296,500.00
	B 区一层 18 至 20 号	76.55	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	2,233,700.00
	B 区一层 37 至 39 号	75.96	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	2,216,500.00
	B 区一层 40 号	27.87	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	813,200.00
	B 区一层 41 号	32.32	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	943,100.00
	B 区一层 68 至 69 号	61.26	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,787,600.00
	B 区一层 75 至 77 号	75.63	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	2,206,900.00
	B 区一层 78/2 号	33.05	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	964,400.00
	B 区一层 90 号	41.23	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,203,100.00
	B 区一层 92 至 93 号	60.49	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,765,100.00
	B 区一层 101 号	36.66	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,069,700.00
	B 区一层 106 至 107 号	60.71	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	1,771,500.00
	B 区一层 130 至 132 号	87.92	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	2,565,500.00
	B 区一层 157 号	76.94	29,180.00	100%	100%	100%	100%	29,180.00	2,245,100.00
	小计								95,890,300.00



同时评估人员通过对当地大型综合性商场的调查咨询，并参照本次评估商场的实际租金水平，确定本次按以下原则对各层商业价格水平进行修正。负一层单价为 B 区一层临街商业的 35%，二层单价为 B 区一层临街商业的 50%，三层单价为 B 区一层临街商业的 30%。

参照楼层修正系数，综合确定各楼层单价及总价，过程如下：

产权人	楼层	楼层修正系数	建筑面积 m ²	扣除 f 区建筑面积 m ²	f 区外市场法评估单价 (元/m ²)	f 区面积 m ²	f 区对应单价 (元/m ²)	市场法评估总价 (万元)
洲际油气	负一层	35%	36,358.92	27132.45	13,090.00	9,226.47	17,850.00	51,985.63
	一层	100%	7,598.88	7598.88	26,262.00~37,400.00	0.00	51,000.00	23,914.31
	二层	50%	45,718.01	40120.68	18,700.00	5,597.33	25,500.00	89,298.86
	三层	30%	38,858.51	32567.04	11,220.00	6,291.47	15,300.00	46,166.17
	小计		128,534.32	107,419.05		21,115.27		211,364.97
柳州惠能	一层		387.57	295.29	31,997.00~33,754.00	92.28	51,000.00	1,447.64
	小计		387.57					1,447.64
合计			128,921.89					212,812.61

2、确定盈余租金折现价值

(1) 市场租金的确定

评估人员对与评估对象位于同一供需圈、性质类似的物业的租赁情况进行了调查，分别选取了以下三个可比实例进行测算，如下表。

项目	案例 1	案例 2	案例 3	
项目名称	银泰城商城	谷埠街商城	新时代商业港	
项目位置	鱼峰区谷埠街	鱼峰区谷埠街	柳南区飞鹅二路 1 号	
用途	商业	商业	商业	
租赁成交价 (元/平方米·日)	5.50	5.08	4.80	
交易日期	2021 年 12 月	2021 年 12 月	2021 年 12 月	
比较因素及修正指数	交易价格	5.50	5.08	4.80
	交易情况	105	105	105
	市场状况	100	100	100
	区位状况	100	100	100
	实物状况	100	102	102



	权益状况	100	100	100
	比准价格	5.20	4.74	4.48
	测算单价	4.81		

由上确定一层商业正常市场租金单价为4.81元/平方米·日。负一层、二层、三层租金按照相应楼层比例测算，租金单价分别为1.68元/平方米·日、2.40元/平方米·日、1.44元/平方米·日。

根据项目所在区域物业实际情况和近期柳州商业物业租赁情况现状，负一层、一层、二层、三层市场客观空置率分别为5%、10%、8%、6%。同时，经过市场调查，评估对象所在片区商业聚集程度较高，周边类似物业租金水平呈逐年上涨趋势，商业租金水平年增长一般在1-5%左右。结合评估对象的实际情况，参考目前已签订的租赁合同，我们本次评估按照基准日后前三年租金每年环比递增率为2%，之后租约年内保持稳定进行测算。

（2）盈余租金的确定

盈余租金，即已出租房地产市场租金与合同租金的差额。根据产权持有人提供的相关租赁合同及相关补充协议为基础进行测算。

（3）折现率的确定

盈余租金收益不确定性较高，存在一定风险，折现率一般较对应土地使用权还原率高。折现率的确定也应考虑当地同类物业平均回报水平和评估对象的特定风险。由于盈余租金的特殊性，本次参照柳州市商业用地还原率的相关规定，按照央行公布的一年期贷款利率与五年期贷款利率均值上浮25%，并考虑2%的风险调整系数。经测算，折现率=（3.80%+4.65%）×（1+25%）+2%=7.31%。



(4) 盈余租金折现价值的确定

对租约期内的盈余租金选用适当的折现率将其折现到评估基准日后累加，以此估算其折现价值。

(5) 案例

由于待估房产体量较大、租约繁多，本次以租户林同朝所租赁的A区一层155.94平方米房产为例测算盈余租金折现值。根据产权持有人提供的租赁合同及相关补充协议，相关租赁信息如下：

租赁建筑面积：155.94平方米

租赁期：2017年7月1日至2025年6月30日

租金水平：免租期为2017年10月至12月；2018年2月、4月；2019年2月、4月。

租约期	租金水平（元/月）
2017/7/1-2019/6/30	16268.4
2019/7/1-2021/6/30	17081.8
2021/7/1-2023/6/30	17935.9
2023/7/1-2025/6/30	18833.4

根据前述市场租金单价测算结果、空置率及折现率测算，租户林同朝所租赁区域的盈余租金折现值测算如下：

金额单位：元

项目	2022年	2023年	2024年	至2025年6月30日
市场租金	259,997.56	265,197.51	265,197.51	132,598.75
合同租金	215,230.80	220,615.80	226,000.80	113,000.40
盈余租金	44,766.76	44,581.71	39,196.71	19,598.35
折现率	7.31%	7.31%	7.31%	7.31%
折现期	1	2	3	3.5
折现系数	0.9319	0.8684	0.8092	0.7811
盈余租金折现值	41,716.26	38,712.93	31,717.48	15,308.88
合计	127,455.56			



3、评估结果的确定

根据上述测算，待估对象市场法评估总价为 2,128,126,100.00 元，
 盈余租金折现价值为 221,654,706.73 元，二者之差为 1,906,471,393.27
 元。详见下表。

产权人	楼层	建筑面积 (m ²)	市场法评估总价 (元)	盈余租金现值 (元)	评估值 (元)
洲际油气	负一层	36,358.92	519,856,300.00	221,328,769.51	1,892,320,930.49
	一层	7,598.88	239,143,100.00		
	二层	45,718.01	892,988,600.00		
	三层	38,858.51	461,661,700.00		
柳州惠能	一层	387.57	14,476,400.00	325,937.22	14,150,462.78
合计		128,921.89	2,128,126,100.00	221,654,706.73	1,906,471,393.27



第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

1、评估结论

在企业提供了真实、合法，有效的财务信息和权属资料的前提下，根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查和评估计算，得出以下结论：

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 190,647.14 万元，其中洲际油气股份有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 189,232.09 万元，柳州惠能资产管理有限公司所有的相关投资性房地产公允价值为 1,415.05 万元。相对于账面值 214,273.50 万元，减值 23,626.36 万元，减值率为 11.03%。

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	权利人	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	洲际油气股份有限公司	212,832.36	189,232.09	-23,600.27	-11.09%
2	柳州惠能资产管理有限公司	1,441.14	1,415.05	-26.09	-1.81%
3	合计	214,273.50	190,647.14	-23,626.36	-11.03%

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

洲际油气股份有限公司编制财务报告之经济行为所涉及的相关投资性房地产在基准日的公允价值为 190,647.14 万元，评估减值 23,626.36



万元，减值率为 11.03%。

减值原因主要包括：（1）受疫情影响，柳州市商业房地产价格波动引起的评估减值；（2）现有租约剩余租期缩短引起的盈余租金减值，但疫情影响下，市场客观租金下降，从而导致评估减值。

二、其他事项说明

1、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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。

2、本次评估范围及采用的由产权持有者提供的数据及有关资料，委托人及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、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者提供，委托人及产权持有者对其真实性、合法性承担法律责任。

4、本次评估与上一基准日出具的《洲际油气股份有限公司编制财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目资产评估报告》（中联评报字[2021]第357号）采用的评估方法一致，评估范围由原128,884.42 m²投资性房地产变为128,921.89m²投资性房地产，为原企业自用的c区负一层37.47m²的房产于2021年转为出租。

5、①根据最高额抵押合同（编号：兴银琼YYB最高额（抵押）字2017第003号），洲际油气股份有限公司以其拥有的位于广西省柳州市鱼峰区飞鹅二路1号谷埠街国际商城面积合计59252.25平方米的房产进行抵押，为洲际油气股份有限公司与兴业银行股份有限公司海口分行签订的借款合同项下借款提供抵押担保。权证号为桂（2016）柳州市



不动产权第0001515号、桂（2016）柳州市不动产权第0001384号、桂（2016）柳州市不动产权第0001387号、桂（2016）柳州市不动产权第0001350号、桂（2016）柳州市不动产权第0001390号、桂（2016）柳州市不动产权第0001516号、桂（2016）柳州市不动产权第0001561号、桂（2016）柳州市不动产权第0001388号、桂（2016）柳州市不动产权第0001562号、桂（2016）柳州市不动产权第000389号。②根据抵押合同（编号：海口农商银社/行2017年抵字第053-1号）、抵押合同（编号：海口农商银社/行2016年抵字第162-1号），洲际油气股份有限公司以其拥有的位于广西省柳州市鱼峰区飞鹅二路1号谷埠街国际商城面积合计14,258.62平方米的房产进行抵押，为洲际油气股份有限公司与海口农商银行签订的借款合同项下借款提供抵押担保。权证号为桂（2017）柳州市不动产权第0042123号、第0043810号、第0043797号、第0043885号、第0043802号、第0043870号、第0043863号、第0043811号、第0043858号、第0043794号、第0043800号、第0043795号、第0043654号、第0043662号、第0043812号、第0043661号、第0043889号、第0043876号、第0043673号、第0042138号、第0043796号、第0043672号、第0043674号、第0043655号、第0043790号、第0043896号、第0043829号、第0042127号、第0043807号、第0043792号、第0043898号、第0043669号、第0043819号、第0043882号、第0043805号、第0043874号、第0042135号、第0042126号、第0043822号、第0043660号、第0043892号、第0043817号、第0043675号、第0042139号、第0043651号、第0043867号、第0043828号、第0043789号、第0043816号、第0043861号、第0043823号、第0043677号、第0041698号。③根



据最高额抵押合同（编号为：建琼银流抵字第0703-1号），洲际油气股份有限公司以其拥有的位于广西省柳州市鱼峰区飞鹅二路1号谷埠街国际商城面积合计5,159.13平方米的房产进行抵押，为洲际油气股份有限公司与建设银行股份有限公司海南省分行签订的借款合同项下借款提供抵押担保。权证号为柳房权证字第D0274552号。

本次未考虑上述抵押担保事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

