

银川新华百货商业集团股份有限公司  
拟受让资产事宜涉及的宁夏东方嘉业  
商业发展有限公司的部分商业用房  
资产评估说明  
中林评字[2017]250号



报告日期：二零一七年十二月十三日  
北京中林资产评估有限公司  
BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

## 目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 评估对象与评估范围说明.....	4
一、 评估对象.....	4
二、 评估范围.....	4
三、 分布状况及特点.....	8
第四部分 资产核实情况总体说明.....	10
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	10
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	11
三、 核实结论.....	12
第五部分 资产评估技术说明.....	13
一、 固定资产—建（构）筑物评估技术说明.....	13
第六部分 评估结论及分析.....	38
一、 评估结论.....	38
附件：关于进行资产评估有关事项的说明.....	40

## 第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人。

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有者编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：银川新华百货商业集团股份有限公司（以下简称“新华百货”）

产权持有者：宁夏东方嘉业商业发展有限公司（以下称“东方嘉业”）



## 第三部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象

评估对象为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房。

### 二、评估范围

评估范围为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房，包括位于银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房（含 DE101 室 3-5 层商业房和 DE102 室商业房分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位）。经银川新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估不考虑银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房在使用中所发生的由承租人承担并使用的装饰、装修价值，即：不考虑银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房除公共部分装饰、装修及设施设备外其他由承租人所承担并使用部分的装饰装修价值。

1、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房概况如下：

#### （1）房屋登记情况

房屋所有权证号：房权证金凤区字第 2013060421 号

房屋所有权人：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

共有情况：单独所有。

房屋坐落：金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室

登记时间：2013 年 03 月 04 日

房屋性质：商品房

规划用途：商业

面积：建筑面积 10407.66 m<sup>2</sup>/套内建筑面积 10013.78 m<sup>2</sup>

房屋结构：钢和钢筋混凝土结构

房屋总层数：20

房屋所在层：1-2 层

取得价值：5740.87 万元

#### (2) 土地登记情况

国有土地使用证号：银国用（2013）第 04118 号

座落：金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室

地号：16-1-255

地类（用途）：商服

使用权类型：出让

终止日期：2044 年 3 月 15 日

使用权面积：8154.80 平方米

#### (3) 他项权利状况

根据评估人员取得的评估对象的《国有土地使用证》、《抵押合同》及《银川市不动产登记信息查询单》，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司银川新市区支行，抵押金额为 3006.4426 万元，抵押期限为 2013 年 3 月 26 日至 2019 年 3 月 25 日。除此之外无其他抵押、担保等他项权利。

#### (4) 利用状况

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要位于银川星悦城东侧 7 号门和 8 号门之间，入住商户主要有爱慕生活馆、美吉姆国际儿童早教中心、巴东娜悦街等，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房配套车位位于其东部空地上，供消费者免费使用。

#### (5) 其他

①本次评估中,委托人提供了银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房的《租赁协议》,评估对象 DE102 室商业房已出租给银川星悦城商业管理有限公司,租赁期限 2013 年 4 月 1 日至 2031 年 3 月 31 日,前三年月租金分别为 2.65 元/平方米·月、4.43 元/平方米·月、8.86 元/平方米·月,第四年 51.77 元/平方米·月,第五年 62.22 元/平方米·月,第六年起每三年递增 10%。

②银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房评估范围包含其分摊的国有土地使用权、附属设施、设备(正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等)及配套地上停车位。

2、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房概况如下:

(1) 房屋登记情况

房屋所有权证号:房权证金凤区字第 2013060422 号

房屋所有权人:宁夏东方嘉业商业发展有限公司

共有情况:单独所有

房屋坐落:金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室

登记时间:2013 年 03 月 04 日

房屋性质:商品房

规划用途:商业

面积:整体建筑面积 27814.04 m<sup>2</sup>/套内建筑面积 26866.36 m<sup>2</sup>(1 层建筑面积 8706.05 m<sup>2</sup>,分摊面积 296.64 m<sup>2</sup>;2 层建筑面积 8501.07 m<sup>2</sup>,分摊面积 277.57 m<sup>2</sup>;3 层建筑面积 8146.83 m<sup>2</sup>,分摊面积 256.85 m<sup>2</sup>;4 层建筑面积 1828.90 m<sup>2</sup>,分摊面积 62.31 m<sup>2</sup>;5 层建筑面积 631.19 m<sup>2</sup>,分摊面积 21.97 m<sup>2</sup>)。注:产权持有者提供的《房屋所有权证》为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-5 层商业房,由于本次经济行为仅涉及银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房,故上述建筑面积中银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-2 层商业房未纳入本次评估范围。

房屋结构:钢和钢筋混凝土结构



房屋总层数：20

房屋所在层：1-5层（本次评估范围为3-5层）

整体房产取得价值：15297.72万元

#### （2）土地登记情况

国有土地使用证号：银国用（2013）第04117号

座落：金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室

地号：16-1-255

地类（用途）：商服

使用权类型：出让

终止日期：2044年3月15日

使用权面积：21793.37平方米

#### （3）他项权利状况

根据评估人员取得的评估对象的《国有土地使用证》、《抵押合同》及《银川市不动产登记信息查询单》，银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室商业房已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司银川新市区支行，抵押金额为8034.6354万元，抵押期限为2013年3月26日至2019年3月25日。除此之外无其他抵押、担保等他项权利。

#### （4）利用状况

银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房的3层现作为魅力KTV、龙御火锅使用，4层由宁夏东方嘉业商业发展有限公司办公自用，5层空置，银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房配套车位位于其东部空地上，供消费者免费使用。

#### （5）其他

①本次评估中，委托人未提供了银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房租赁情况信息，也未提供与租赁事项相关的《租赁合同》等其他相关资料。

②银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室商业房 3-5 层评估范围包含其分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位。

资产评估范围以委托人和产权持有者提供的评估申报表为准。委托人和产权持有者已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### 三、分布状况及特点

本报告评估对象为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房，包括位于银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房，根据评估人员实际查勘，评估对象分布状况及特点如下：

#### 1、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房分布于亲水商业广场东南侧 DE101 室 3-5 层，其中：

3 层南侧现状用途为商业（魅力 KTV），北侧现状用途为商业（龙御火锅）。装饰装修状况：①魅力 KTV：精装 KTV 包房，公共走廊部分：800mm×800mm 花岗岩地面，800mm×800mm 花岗岩墙面/亚克力墙面，顶棚由大型水晶灯、生态木、石膏板装饰，自营运行安装电梯 3 部；②龙御火锅：塑胶地，乳胶漆内墙，生态木、石膏板吊顶，自营运行安装电梯 3 部；层高 4.5 米，经现场实际查勘，魅力 KTV 和龙御火锅维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全，步梯 5 部可达。

4 层：现状用途：商业（办公）。装饰装修状况：800mm×800mm 瓷砖地面，壁纸内墙，石膏板吊顶，铝合金框玻璃隔墙，铝合金窗，铝合金门；卫生间：300mm×300mm 瓷砖地面，300mm×300mm 瓷砖墙面，PVC 吊顶；步梯 5 部可达：瓷砖踏步，钢木扶手；电梯 1 部达四层；层高 3.6 米。经现场实际查勘，办公房部分维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全。

5 层：现状用途：空置。装饰装修状况：外墙条型瓷砖，800mm×800mm 瓷砖地面，涂料内墙，钢架梁，钢大门；步梯 1 部：瓷砖踏步，钢木扶手；层高 3.6 米。经现场实际查勘，由于建成后一直空置，维护一般，无水、暖（中央空调）、电、消防、通风设施。



## 2、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要分布于银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室商业房北侧、银川星悦城东侧 7 号门和 8 号门之间，现状用途为商业（星悦城租户自营），装饰装修状况：条形瓷砖/铝塑板外墙，钢大门入户门，公共走廊部分：800mm×800mm 花岗岩地面，800mm×800mm 花岗岩墙面/玻璃隔墙，局部生态木、石膏板顶棚装饰，中央部分阳光顶棚；卫生间：300mm×300mm 瓷砖地面，300mm×300mm 瓷砖墙面，石膏板吊顶；楼梯 2 部：瓷砖踏步，钢木扶手；电梯 2 部；层高：1 层 6 米，2 层 5.5 米，经现场实际查勘，维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全。

注：

1、产权所有者提供的《房屋所有权证》为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-5 层商业房，由于本次经济行为涉及银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房，故银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-2 层商业房未纳入本次评估范围。

2、经银川新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估设定银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房装饰修状况为公共部分精装，租户自营部分毛坯。

3、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房评估范围包含 DE101 室 3-5 层商业房和 DE102 室商业房分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位。

## 第四部分 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

接受资产评估委托后，北京中林资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据委托人和产权持有者提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2017年12月4日至12月5日，对纳入评估范围的资产进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查核实。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### （一）资产核实主要步骤

##### 1. 指导产权持有者相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”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。

##### 2. 初步审查产权持有者填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### 3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。



#### 4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

#### 5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

### (二) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

根据企业提供的评估申报表，评估人员在委托人和产权持有者有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、建筑面积；勘察并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1、本报告纳入评估范围的金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房建筑面积尚未分割，本次评估中采纳的建筑面积为委托人提供的《房屋所有权证》中房地产平面图记载的分层面积。

2、银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房（含 DE101 室 3-5 层商业房和 DE102 室商业房分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位），银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房应分摊的土地使用权面积尚未分割。

3、本次评估中，根据产权持有者账面显示，银川市金凤区北京中路 192 号亲水



商业广场 DE101 室 1-5 层商业房账面原值为 158,116,976.44 元（其中原始买价 152,977,220 元，契税印花税 4,665,805.20 元，大修基金 417,210.60 元），累计折旧为 35,675,142.83 元，账面净值为 122,441,833.61 元，本报告评估对象为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房，其账面价值包含在 DE101 室 1-5 层商业房账面价值中，申报表中 DE101 室 3-5 层商业房账面原值、账面净值是产权持有者根据 DE101 室 1-2 层商业房建筑面积占 DE101 室 1-5 层商业房总建筑面积比例分摊所得，账面价值中含应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位的价值。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

### 三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

#### （一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

#### （二）资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

#### （三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的房地产为委托人和产权持有者申报，本次评估未发现需要调整的事项。

## 第五部分 资产评估技术说明

### 一、固定资产—建（构）筑物评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估范围的建筑物为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房，包括位于银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房（含 DE101 室 3-5 层商业房和 DE102 室商业房分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位）。经银川新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估不考虑银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房在使用中所发生的由承租人承担并使用的装饰、装修价值，即：不考虑银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房除公共部分装饰、装修及设施设备外其他由承租人所承担并使用部分的装饰装修价值。

建筑物账面原值 119,635,076.16 元，账面净值 92,642,420.00 元，账面价值中含应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位的价值。

具体如下表：

金额单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	119,635,076.16	92,642,420.00
构筑物		
管道及沟槽		
合计	119,635,076.16	92,642,420.00

#### （二）建筑物账面构成情况介绍

1、本次评估中，根据产权所有者账面显示，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-5 层商业房账面原值为 158,116,976.44 元（其中原始买价



152,977,220 元，契税印花税 4,665,805.20 元，大修基金 417,210.60 元），累计折旧为 35,675,142.83 元，账面净值为 122,441,833.61 元，本报告评估对象为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房，其账面价值包含在 DE101 室 1-5 层商业房账面价值中，DE101 室 3-5 层商业房账面原值、账面净值是产权持有者根据 DE101 室 3-5 层商业房建筑面积占 DE101 室 1-5 层商业房总建筑面积比例分摊所得，其中：银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3 层商业房建筑物账面原值 46,313,017.71 元，账面净值 35,863,649.15 元，账面价值中含应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位的价值。银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 4-5 层商业房建筑物账面原值 13,985,095.03 元，账面净值 10,829,709.79 元，账面价值中含应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位的价值。

2、本次评估中，根据产权持有者账面显示，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房账面原值为 59,336,963.42 元（其中原始买价 59,159,616 元，测绘配图费 21,231.63 元，大修基金 156,114.90 元），累计折旧为 13,387,902.36 元，账面净值为 45,949,061.06 元，账面价值中含应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位的价值。

### （三）建筑物概况

#### 1. 建筑物分布情况及状况

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房分布于亲水商业广场东南侧 DE101 室 3—5 层，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要位于银川星悦城东侧 7 号门和 8 号门之间，均建成于 2012 年。

#### （1）银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房分布于亲水商业广场东南侧 DE101 室 3—5 层，其中：

3 层南侧现状用途为商业（魅力 KTV），北侧现状用途为商业（龙御火锅）。装饰装修状况：①魅力 KTV：精装 KTV 包房，公共走廊部分：800mm×800mm 花岗

岩地面，800mm×800mm 花钢岩墙面/亚克力墙面，顶棚由大型水晶灯、生态木、石膏板装饰，自营运行安装电梯3部；②龙御火锅：塑胶地，乳胶漆内墙，生态木、石膏板吊顶，自营运行安装电梯3部；层高4.5米，经现场实际查勘，魅力KTV和龙御火锅维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全，步梯5部可达。

4层：现状用途：商业（办公）。装饰装修状况：800mm×800mm 瓷砖地面，壁纸内墙，石膏板吊顶，铝合金框玻璃隔墙，铝合金窗，铝合金门；卫生间：300mm×300mm 瓷砖地面，300mm×300mm 瓷砖墙面，PVC 吊顶；步梯5部可达：瓷砖踏步，钢木扶手；电梯1部达四层；层高3.6米。经现场实际查勘，办公房部分维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全。

5层：现状用途：空置。装饰装修状况：外墙条型瓷砖，800mm×800mm 瓷砖地面，涂料内墙，钢架梁，钢大门；步梯1部：瓷砖踏步，钢木扶手；层高3.6米。经现场实际查勘，由于建成后一直空置，维护一般，无水、暖（中央空调）、电、消防、通风设施。

## （2）银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房

银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要分布于银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室商业房北侧、银川星悦城东侧7号门和8号门之间，现状用途为商业（星悦城租户自营），装饰装修状况：条形瓷砖/铝塑板外墙，钢大门入户门，公共走廊部分：800mm×800mm 花岗岩地面，800mm×800mm 花钢岩墙面/玻璃隔墙，局部生态木、石膏板顶棚装饰，中央部分阳光顶棚；卫生间：300mm×300mm 瓷砖地面，300mm×300mm 瓷砖墙面，石膏板吊顶；步梯2部：瓷砖踏步，钢木扶手；电梯2部；层高：1层6米，2层5.5米，经现场实际查勘，维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全。

### 注：

①产权持有者提供的《房屋所有权证》为银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室1-5层商业房，由于本次经济行为涉及银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房，故银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室1-2层商业房未纳入本次评估范围。

②经银川新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估设定银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商



业房和银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房装饰修状况为公共部分精装，租户自营部分毛坯。

③银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房评估范围包含其分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位。

## 2. 房屋建筑物权利状况

(1) 银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房

### ①房屋登记情况

房屋所有权证号：房权证金凤区字第2013060421号

房屋所有权人：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

共有情况：单独所有。

房屋坐落：金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室

登记时间：2013年03月04日

房屋性质：商品房

规划用途：商业

面积：建筑面积10407.66 m<sup>2</sup>/套内建筑面积10013.78 m<sup>2</sup>

房屋结构：钢和钢筋混凝土结构

房屋总层数：20

房屋所在层：1-2层

取得价值：5740.87万元

### ②土地登记情况

国有土地使用证号：银国用（2013）第04118号

座落：金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室

地号：16-1-255

地类（用途）：商服

使用权类型：出让

终止日期：2044年3月15日

使用权面积：8154.80平方米

### ③他项权利状况

根据评估人员取得的评估对象的《国有土地使用证》、《抵押合同》及《银川市不动产登记信息查询单》，银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司银川新市区支行，抵押金额为3006.4426万元，抵押期限为2013年3月26日至2019年3月25日。除此之外无其他抵押、担保等他项权利。

### ④利用状况

银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要位于银川星悦城东侧7号门和8号门之间，入住商户主要有爱慕生活馆、美吉姆国际儿童早教中心、巴东娜悦街等，银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房配套车位位于其东部空地上，供消费者免费使用。

### ⑤其他

本次评估中，委托人提供了银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房的《租赁协议》，评估对象DE102室已出租给银川星悦城商业管理有限公司，租赁期限2013年4月1日至2031年3月31日，前三年月租金分别为2.65元/平方米·月、4.43元/平方米·月、8.86元/平方米·月，第四年51.77元/平方米·月，第五年62.22元/平方米·月，第六年起每三年递增10%。

银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房评估范围包含其分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位。

## (2) 银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房

### ①房屋登记情况

房屋所有权证号：房权证金凤区字第2013060422号

房屋所有权人：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

共有情况：单独所有

房屋坐落：金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室

登记时间：2013 年 03 月 04 日

房屋性质：商品房

规划用途：商业

面积：整体建筑面积 27814.04 m<sup>2</sup>/套内建筑面积 26866.36 m<sup>2</sup>（1 层建筑面积 8706.05 m<sup>2</sup>，分摊面积 296.64 m<sup>2</sup>；2 层建筑面积 8501.07 m<sup>2</sup>，分摊面积 277.57 m<sup>2</sup>；3 层建筑面积 8146.83 m<sup>2</sup>，分摊面积 256.85 m<sup>2</sup>；4 层建筑面积 1828.90 m<sup>2</sup>，分摊面积 62.31 m<sup>2</sup>；5 层建筑面积 631.19 m<sup>2</sup>，分摊面积 21.97 m<sup>2</sup>）。注：产权持有者提供的《房屋所有权证》为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-5 层商业房，由于本次经济行为仅涉及银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房，故上述建筑面积中银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 1-2 层商业房未纳入本次评估范围。

房屋结构：钢和钢筋混凝土结构

房屋总层数：20

房屋所在层：1-5 层（本次评估范围为 3-5 层）

整体房产取得价值：15297.72 万元

## ②土地登记情况

国有土地使用证号：银国用（2013）第 04117 号

座落：金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室

地号：16-1-255

地类（用途）：商服

使用权类型：出让

终止日期：2044 年 3 月 15 日



使用权面积：21793.37 平方米

### ③他项权利状况

根据评估人员取得的评估对象的《国有土地使用证》、《抵押合同》及《银川市不动产登记信息查询单》，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室商业房已抵押，抵押权人为中国工商银行股份有限公司银川新市区支行，抵押金额为 8034.6354 万元，抵押期限为 2013 年 3 月 26 日至 2019 年 3 月 25 日。除此之外无其他抵押、担保等他项权利。

### ④利用状况

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房的 3 层现作为魅力 KTV、龙御火锅使用，4 层由宁夏东方嘉业商业发展有限公司办公自用，5 层空置，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房配套车位位于其东部空地上，供消费者免费使用。

### ⑤其他

本次评估中，委托人未提供了银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房租赁情况信息，也未提供与租赁事项相关的《租赁合同》等其他相关资料。

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房评估范围包含其分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位。

## （四）评估过程

### 1. 第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的建筑面积、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

### 2. 第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申



报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋的外型、层数、内外装修、室内设施以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水暖电等设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

### 3. 第三阶段：评估测算阶段

对收集的估价资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

### 4. 第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

评估人员根据初步评估结果编制相关评估说明，在核实确认评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，确定最终评估结论，撰写评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按业务约定书的要求向委托人提交正式评估报告书。

## （五）评估依据

1. 委托人和产权持有者提供的房屋建筑物清查评估明细表；
2. 委托人和产权持有者提供的房屋所有权证；
3. 委托人和产权持有者提供的国有土地使用权；
4. 委托人和产权持有者提供的《银川市不动产登记信息查询单》；
5. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号；
6. 评估人员现场收集的其他资料。

## （六）评估方法

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》，房地产估价方法通常包括：市场法、收益法、成本法和假设开发法。市场法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法和假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价。

因评估对象为商业房，评估人员在认真分析所掌握的资料并对邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，认为房地产交易市场比较活跃，评估对象可比交易案例充分，较易了解市场价格水平，根据评估对象的特点，确定采用市场法进行估价并计算出房地产的估价结果。同时经调查本地区同类房地产市场租赁实例较多，客观租金较易取得，评估对象租赁交易实例充分，较易了解租赁市场价格水平，根据评估对象的特点，故可采用收益法评估并计算出房地产估价结果。

因此，本次评估选用市场法和收益法进行评估。

## （七）评估结果及分析

### 1. 评估结果

经评估，于评估基准日2017年12月05日，银川新华百货商业集团股份有限公司委估的位于金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房和金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房（建筑面积合计为21014.58平方米）在以现状利用、完全产权条件及符合使用管制要求前提下的市场价值为21,873.31万



元。明细如下表所示：

单位：人民币元

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)	增值额(元)	增值率(%)
1	银川市金凤区 北京中路192号 亲水商业广场 DE101室3层商 业房	8146.83	35,863,649.15	8070	65,744,900.00	29,881,250.85	83.32
2	银川市金凤区 北京中路192号 亲水商业广场 DE101室4-5层 办公房	2460.09	10,829,709.79	7076	17,407,600.00	6,577,890.21	60.74
3	银川市金凤区 北京中路192号 亲水商业广场 DE102室商业房	10407.66	45,949,061.06	13027	135,580,600.00	89,631,538.94	195.07
4	资产总计	21014.58	92,642,420.00	***	218,733,100.00	126,090,680.00	136.10

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

## 2. 增减值原因分析

本次评估房地产增值原因主要包括：

### ① 物业区域环境的改变是评估房地产增值的主要原因

首先，自治区党委、人大及银川市四大机关移地金凤区办公，宁夏科技馆、会展中心、宁夏博物馆、宁夏图书馆、宁夏工人文化宫、宁夏亲水体育中心、国际会展中心、宁夏大剧院等一批标志性建筑矗立城区，随着区域内上元名筑、国贸新天地、金钻铭座、金凤万达广场、万达商务中心、紫荆花商务中心、新华联广场、悦海新天地、银川财富中心一批新项目的建成并投入使用，金凤区已经成为了银川市的行政中心、文化中心、城市休闲娱乐中心。亲水商业广场距行政中心距离 2.6 公里，距紫荆花商务中心 1.4 公里，距万达商务中心 1.0 公里，距国际会展中心 0.8 公里，距宁夏亲水体育中心 1.4 公里；在亲水商业广场辐射区域 1-2 公里内集聚的高端商业、办公、住宅包括紫荆花商务中心、万达商务中心、国际会展中心、国贸新天地、金钻铭座、湖畔嘉苑、森林半岛、太阳岛、森林公园首府、森林公园首善花园、水岸人家、山湖

名居、幸福岛等，2016—2017 年区域内办公、商业物业的交易价格为 7000—27000 元/平方米，租赁价格为 45—55 元/平方米·月，评估房地产因物业区域环境的改变产生了增值。

其次，2013 年亲水商业广场西侧南侧项目均处于在建状态，受项目在建及区域人口密度较低因素影响，区域商服繁华度较差，难以有效集聚人气，商业物业的成交价格较低，2013 年森林公园住宅项目配套商业物业售价一般在 6000—8000 元/平方米左右，与森林公园项目配套高端住宅价格 6000—8000 元/平方米基本一致；2013 年-2017 年，随着亲水商业广场西南侧森林半岛住宅及配套商业（办公性公寓）项目、幸福岛等的建成及投入使用，西侧南侧新建的森林半岛项目配套商业物业成交价格在 16000—22000 元/平方米，配套别墅价格在 10000—16000 元/平方米，公寓成交价在 5000—8000 元/平方米，住宅成交价在 5500—7500 元/平方米，这些有利因素使银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场商业房的价值得到了提升。

②账面计提折旧所致，产权持有者在固定资产科目核算评估对象，随着折旧的计提，评估对象账面价值逐步降低；

③银川市近几年房价上涨所致，2013 年以来区域商业物业成交价格和租赁价格均有了一定程度的提升，随着区域商业物业成交价格和租赁价格的提高，原有商业物业价格也得到有利体现。

## （八）特殊事项说明

1、本次评估采用房地合一式评估，根据委托人提供的评估对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》记载，评估对象金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房的评估范围包含《房屋所有权证》全部房产，《国有土地使用证》中地上建筑物全部在本次评估范围内，《国有土地使用权证》无需分割。评估对象金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室商业房，本次评估范围包含 DE101 室商业房 3-5 层，不含 DE101 室商业房 1-2 层，《国有土地使用证》范围内的建筑物只有部分在本次评估范围内，故《国有土地使用证》需要分割。

2、本次评估中，资产评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋评估结论是在假定产权持有者提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。



3、报告中银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房评估范围中包含了应分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位，分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位主要为银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房服务，其价值已在银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房的价值的价值中得到体现。

4、本报告评估价值为含增值税价值。

5、本报告纳入评估范围的金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房建筑面积尚未分割，本次评估中采纳的建筑面积为委托人提供的《房屋所有权证》中房地产平面图记载的分层面积。

6、本报告评估结果未考虑评估对象已设定抵押权事项对评估对象价值的影响，提请报告使用权予以关注。

7、本次评估委托人提供了部分评估对象的《租赁协议》，根据委托人提供的《租赁协议》记载信息显示，评估对象租金与市场客观租金基本一致，本次评估设定评估对象无租约限制。

### （九）典型案例

**案例一：银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室(房屋评估明细表第 1 项)**

1. 概况：

房产证号：房权证金凤区字第 2013060421 号

房屋所有权人：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

共有情况：单独所有。

房屋坐落：金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室

登记时间：2013 年 03 月 04 日

房屋性质：商品房

规划用途：商业

面积：建筑面积 10407.66 m<sup>2</sup>/套内建筑面积 10013.78 m<sup>2</sup>

房屋结构：钢和钢筋混凝土结构

房屋总层数：20

房屋所在层：1-2 层

取得价值：5740.87 万元

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房现为银川星悦城购物公园的部分，主要分布于银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室商业房北侧、银川星悦城东侧 7 号门和 8 号门之间，现状用途为商业（星悦城租户自营），装饰装修状况：条形瓷砖/铝塑板外墙，钢大门入户门，公共走廊部分：800mm×800mm 花岗岩地面，800mm×800mm 花岗岩墙面/玻璃隔墙，局部生态木、石膏板顶棚装饰，中央部分阳光顶棚；卫生间：300mm×300mm 瓷砖地面，300mm×300mm 瓷砖墙面，石膏板吊顶；步梯 2 部：瓷砖踏步，钢木扶手；电梯 2 部；层高：1 层 6 米，2 层 5.5 米，经现场实际查勘，维护较好，水、暖（中央空调）、电、消防、通风齐全。

经银川新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估设定银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房装饰修状况为公共部分精装，租户自营部分毛坯。

## 2、商业房市场法评估过程

运用市场法进行房地产评估时，应按下列步骤进行：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

### （1）比较实例的选择

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房选取的参照物如下：

可比实例 1：银川市金凤区鲁能城市公元五期 122#-C 号楼商业房，建筑面积



9398.90 m<sup>2</sup>，钢混结构，2016 年建成，经营部分毛坯、公共部分精装，有水、暖、电、中央空调、消防、通风、电梯设施，1-4//4 层，出售日期：2017 年 12 月 5 日，出售价（含税价）13,873 元/平方米，根据调查，设定 2009 年取得土地使用权开始建设。

可比实例 2：金凤区尹家渠北街金海明月 19 号综合楼 102-402 室商业房，建筑面积 4133.75 m<sup>2</sup>，钢混结构，2014 年建成，经营部分毛坯、公共部分精装，有水、暖、电、中央空调、消防、通风、电梯设施，1-4//28 层，成交日期：2016 年 10 月 13 日，成交价（含税价）13,650 元/平方米，根据调查设定 2012 年取得土地使用权开始建设。

可比实例 3：金凤区北京中路瑞银财富中心 1 号楼 101 号商业房，建筑面积 6777.05 m<sup>2</sup>，钢混结构，2014 年建成，经营部分毛坯、室内公共部分毛坯，水、暖、电、消防、通风齐全，无中央空调、电梯设施，1-2//4 层，成交日期：2017 年 5 月 17 日，成交价（含税价）12,616 元/平方米，经调查，土地终止日期：2045 年 12 月 23 日。

可比实例 4：金凤区满城南街翠盈嘉园 5 号楼 1 层商业房，建筑面积 2116.72 m<sup>2</sup>，钢混结构，2016 年建成，经营部分简装、公共部分精装，有水、暖、电、中央空调、消防、通风、电梯设施，1//28 层，成交日期：2016 年 8 月 29 日，成交价（含税价）14,889 元/平方米，经调查，土地终止日期：2046 年 11 月 09 日。

四个可比实例与评估对象详细情况列表如下：

市场法测算表-商业					
评估基准日：2017 年 12 月 5 日					
评估对象	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室				
1、比较因素说明表					
比较因素	评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4
坐落	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室	银川市金凤区鲁能城市公元五期 122#-C 号楼商业房	金凤区尹家渠北街金海明月 19 号综合楼 102-402 室商业房	金凤区北京中路瑞银财富中心 1 号楼 101 号商业房	金凤区满城南街翠盈嘉园 5 号楼 1 层商业房
成交价格（元/m <sup>2</sup> ）		13873	13650	12616	14889
交易时间	2017-12-5	2017-12-5	2016-10-13	2017-5-17	2016-8-29
交易情况	正常	正常	正常	正常	正常

房地 产 状 况	剩余使用年限		26.25	32	35	28.08	29.00	
	位置	离市级商业中心（鼓楼）距离 km	6.8	4.7	5.4	5.6	9.1	
		离区级商业中心（金凤万达）距离 km	3.7	5.8	0.1	0.5	7.6	
	商业繁 华度	顾客条件（来源、购买力等）	大众群体	大众群体	大众群体	大众群体	小区居民	
		商业群体（综合吸引力、竞争状态）	较好	较好	较好	较好	一般	
	交通条 件	区域道路状况（交通主干道名称、数量）	亲水大街、北京中路、新昌西路（主干道3条）	宝湖中路、康银巷（主干道2条）	上海东路、尹家渠北街、育安巷（主干道3条）	北京中路、正源北街、尹家渠北街、育安巷（主干道3条，巷道1条）	满城南街、满瑞巷（主干道2条）	
		公交线路数量（条）	8	5	5	12	3	
		离火车站 km	5.1	11.8	6.3	7.5	3.9	
	基础设 施	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	
	公共配 套	主要指学校、医院、银行邮电、娱乐设施等公共配套设施的完善度	完善	完善	完善	完善	完善	
	交通便 捷度	距交通干道（m）	50	50	50	50	50	
		公交站距离（m）	250	250	250	250	250	
	临街道 路	交通管制（单行、禁行）	无限制	无限制	无限制	无限制	无限制	
	临街状 况	几面临街,宽度及深度	两面临街（亲水南大路、新昌西路）	一面临街（宝湖中路）	两面临街（上海东路、尹家渠北街）	两面临街（临正源北街、育安巷）	两面临街（满城南街、满瑞巷）	
	外界环 境	周围土地利用类型	商住	商住	商住	商住	商住	
	实物 状 况	建筑物 及土地 状况	层高(m)	6/5.5	5.5/3.6/3.6/3.6	5.5/3.6/3.6/3.6	5.5/5.5	5.5
			新旧程度	92%	98%	95%	92%	98%
			空间布局	平层，但建筑中央设置有内街	平层	平层	平层	平层
			装修状况	经营部分毛坯、公共部分精装	经营部分毛坯、公共部分精装	经营部分毛坯、公共部分精装	经营部分毛坯、室内公共部分毛坯	经营部分简装、公共部分精装
物业管理			有	有	有	有	有	
建筑物设计及外观			较好	较好	较好	较好	较好	
建筑面积（m <sup>2</sup> ）			10407.66	9398.90	4133.75	6777.05	2116.72	
设施设备水平			设施完备	设施完备	设施完备	设施不完备	设施完备	



			(电梯、中央空调等设备齐全)	(电梯、消防、通风、中央空调等设备齐全)	(电梯、消防、通风、中央空调等设备齐全)	(不包含电梯、中央空调等设备,消防、通风齐全)	(电梯、消防、通风、中央空调等设备齐全)	
		工程质量	较好	较好	较好	较好	较好	
		停车位数量	满足使用	满足使用	满足使用	满足使用	满足使用	
		所在层数//总层数	1-2//20	1-4//4	1-4//28	1-2//4	1//28	
		建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混	钢混	
		朝向	南北	南北	南北	南北	南北	
<b>市场法测算表-商业</b>								
<b>2、比较因素条件指数表</b>								
比较因素			评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4	
交易时间			100	100.000	100.000	100.000	100.000	
交易情况			100	100	100	100	100	
剩余使用年限			100	107.19	110.03	102.58	103.77	
房地产状况	区位状况	位置	离市级商业中心距离	100	102	101	101	98
			离区级商业中心距离	100	99	102	102	98
		商业繁华度	顾客条件(来源、购买力等)	100	100	100	100	97
			商业群体(综合吸引力、竞争状态)	100	100	100	100	97
		交通条件	区域道路状况(交通主(次)干道数量)	100	98	100	101	98
			公交线路数量(条)	100	99.5	99.5	101	99
			离火车站 km	100	99.5	100	100	100
		基础设施	供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气	100	100	100	100	100
		公共配套	主要指学校、医院、银行邮电、娱乐设施等公共配套设施的完善度	100	100	100	100	100
		交通便捷度	距交通干道(m)	100	100	100	100	100
			公交站距离(m)	100	100	100	100	100
		临街道路	交通管制(单行、禁行)	100	100	100	100	100
	临街状况	几面临街,宽度及深度	100	98	100	100	100	
	外界环境	周围土地利用类型	100	100	100	100	100	
	实物状况	建筑物及土地状况	层高	100	100	100	100	100
新旧程度			100	103	101.5	100	103	
空间布局			100	98	98	98	98	
装修状况			100	100	100	95	105	
物业管理			100	100	100	100	100	
		建筑物设计及外观	100	100	100	100	100	

			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100	102	103	102.5	104
			设施设备水平	100	100	100	95	100
			工程质量	100	100	100	100	100
			停车位数量	100	100	100	100	100
			所在层数//总层数	100	96	96	100	112
			建筑结构	100	100	100	100	100
			朝向	100	100	100	100	100
<b>3、比较因素修正系数表</b>								
比较因素				评估对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	可比实例 4
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )					13873	13650	12616	14889
交易时间					1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况					1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
剩余使用年限					0.9329	0.9088	0.9749	0.9637
房地 产 状 况	区 位 状 况	位置	离市级商业中心距离		0.9804	0.9901	0.9901	1.0204
			离区级商业中心距离		1.0101	0.9804	0.9804	1.0204
		商业繁 华度	顾客条件 (来源、购 买力等)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0309
			商业群体 (综合吸引 力、竞争状态)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0309
		交通条 件	区域道路状况 (交通 主 (次) 干道数量)		1.0204	1.0000	0.9901	1.0204
			公交线路数量 (条)		1.0050	1.0050	0.9901	1.0101
			离火车站 km		1.0050	1.0000	1.0000	1.0000
		基础设 施	供水、排水、通电、 通路、通讯、通暖、 通气		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		公共配 套	主要指学校、医院、 银行邮电、娱乐设施 等公共配套设施的 完善度		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		交通便 捷度	距交通干道 (m)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
			公交站距离 (m)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		临街道 路	交通管制 (单行线、 禁行)		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		临街状 况	几面临街,宽度及深 度		1.0204	1.0000	1.0000	1.0000
		外界环 境	周围土地利用类型		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		实 物 状 况	建 筑 物 及 土 地 状 况	层高		1.0000	1.0000	1.0000
新旧程度				0.9709	0.9852	1.0000	0.9709	
空间布局				1.0204	1.0204	1.0204	1.0204	
装修状况				1.0000	1.0000	1.0526	0.9524	
物业管理				1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
建筑物设计及外观				1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
建筑面积 (m <sup>2</sup> )				0.9804	0.9709	0.9756	0.9615	
设施设备水平		1.0000	1.0000	1.0526	1.0000			



		工程质量		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		停车位数量		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		所在层数//总层数		1.0417	1.0417	1.0000	0.8929
		建筑结构		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		朝向		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
可比实例比准价格				13638.00	12305.00	12909.00	13257.00
评估结论	建筑面积(平方米)	10407.66	评估单价(元/平方米)	13027.00			
	最终比准价格(元)	135580600.00					

## (2) 编制比较因素条件指数表

根据评估与可比实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素条件指数取值依据如下：

根据评估对象与可比实例各种因素具体情况，比较因素指数确定如下：

A、市场状况：评估对象的评估基准日是 2017 年 12 月 05 日，可比实例的交易价格均为评估基准日两年内的正常交易价格，因银川房地产市场两年内商业房交易价格波动较小，故不做修正。

B、交易状况：评估对象与四个可比实例均为正常市场、以转让为目的的正常情况下交易，因此，确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的交易情况与市场状况条件指数均为 100。

C、权益状况：根据熟短原则确定评估对象剩余使用年限，对评估对象与四个可比实例权益状况进行修正。报酬率如后面收益法中所表述，采用风险累加法确定为 6.5%，权益状况修正指数为 107.19、110.03、102.58、103.77。

D、区位状况根据实际情况按照修正因素进行相应修正。

①距市级商业中心（鼓楼）的距离：根据所处地段测量评估对象和可比实例与市级商业中心的距离，以评估对象为 100，因此，确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的距市级商业中心（鼓楼）的距离条件指数分别为 102、101、101、98。

②距区级商业中心（金凤万达）的距离：根据所处地段测量评估对象和可比实例与区级商业中心的距离，以评估对象为 100，因此，确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的距区市级商业中心（金凤万达）的距离条件指数分别为 99、102、102、98。

③顾客条件（来源、购买力等）：根据顾客条件购买力程度，分为大众群体和小

区居民，以评估对象为 100，因此确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的顾客条件（来源、购买力等）指数分别为 100、100、100、97。

④商业群体（综合吸引力、竞争状态）：根据商业群体（综合吸引力、竞争状态），分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象为 100，因此确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的商业群体（综合吸引力、竞争状态）指数分别为 100、100、100、97。

⑤区域道路状况（交通主次干道名称、数量）：根据区域道路状况（交通主次干道名称、数量），减少一条主干道，指数相应减少 2，增加 1 条巷道，指数相应增加 2，以评估对象为 100，因此确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的区域道路状况（交通主次干道名称、数量）指数分别为 98、100、101、98。

⑥公交线路数量（条）：根据公交线路数量（条），增加或减少 3 条公交线路，指数相应修正 0.5，以评估对象为 100，因此确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四的公交线路数量（条）指数分别为 99.5、99.5、101、98。

⑦离火车站 km：根据所处地段测量评估对象和可比实例与火车站（银川站）的距离，以评估对象为 100，因此，确定可比实例一、可比实例二、可比实例三和可比实例四火车站（银川站）指数分别为 99.5、100、100、100。

⑧基础设施、公共配套完善程度：根据基础设施程度，分为七通、五通、三通三个等级，根据完善程度，分为完善、较完善、一般、较欠缺、欠缺五个等级，以评估对象为 100，基础设施、公共配套完善程度均不调整。

⑨交通管制（单行、禁行）：根据交通管制（单行、禁行）分为无限制、单项、禁行三个等级，以评估对象为 100，交通管制（单行、禁行）均不调整。

⑩临街状况：根据临街状况分为四面临街、三面临街、二面临街、一面临街、不临街五个等级，每增加或较少一个级别，指数相应修正 2，以估价对象为 100，临街状况指数分别为 98、100、100、100。

⑪周围土地利用类型：根据周围土地利用类型确定评估对象和比较实例周围土地利用类型均为商住，以评估对象为 100，周围土地利用类型均不调整。

E、建筑物及土地状况根据实际情况按照修正因素进行相应修正。



①层高：

根据评估对象和比较实例层高状况，以评估对象为 100，对层高差异状况进行修正，层高状况均不进行修正。

②新旧程度，根据评估对象和比较实例新旧程度状况，以评估对象为 100，折旧每差 2%修 1 个点，新旧程度修正指数分别为 103、101.5、100、103。

③空间布局：根据评估对象和比较实例空间布局状况，以评估对象为 100，对空间布局差异进行修正，空间布局修正指数为 98、98、98、98。

④装修状况：根据评估对象和比较实例装修状况，以评估对象为 100，对装修状况进行修正，装修状况分为豪装、精装、简装、毛坯，装修状况修正指数分别为 100、100、95、105。

⑤物业管理：根据有无物业管理，以评估对象为 100 进行修正，物业管理均不进行修正。

⑥建筑设计和外观：根据建筑设计和外观，分为较好、一般、差三个等级，以评估对象为 100，每增加或较少一个级别，指数相应修正 2，建筑设计和外观均不进行修正。

⑦建筑面积：根据建筑面积大小，以评估对象为 100，对建筑面积差异进行修正，建筑面积修正指数为 102、103、102.5、104。

⑧设施设备水平：根据完善程度进行修正，以评估对象为 100 对设施设备水平进行修正，设施设备水平修正指数为 100、100、95、100。

⑨工程质量：根据工程质量优劣程度，分为优、较好、一般、差四个等级，以估价对象指数为 100，每增加或较少一个级别，指数相应修正 2，工程质量修均不需要修正。

⑩停车位数量：根据停车位配套情况分为停车便利、停车较便利、满足使用、停车较困难、停车困难五个等级，以评估对象指数为 100，每增加或较少一个级别，指数相应修正 1，停车位数量均不需要修正。

⑪建筑层数：根据建筑层数对估价对象价值的影响，以评估对象指数为 100，对建筑层数差异进行修正，建筑层数修正指数为 96、96、100、112。

②建筑结构：评估对象与可比实例均为钢筋混凝土结构，故可比实例一、二、三、四的修正指数均为 100。

③朝向：根据朝向对评估对象价值的影响，以评估对象指数为 100，对朝向差异进行修正，朝向修正指数为 100、100、100、100。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

### (3) 编制比较因素修正系数表

比较系数 = 评估对象条件指数 ÷ 可比实例条件指数

### (4) 确定评估对象商业房比准价格

因可比案例与评估对象用途相同、位置相近，故取四个可比案例比准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果。则：

比准价格的确定 = (可比实例一比准价 + 可比实例二比准价 + 可比实例三比准价 + 可比实例四比准价) / 4

$$= (13638.00 + 12305.00 + 12909.00 + 13257.00) / 4 = 13027.00 \text{ 元/m}^2$$

## 3、商业房收益法评估过程

运用收益法对商业房进行评估时，应按下列步骤进行：调查商业房有无租约限制，是否需要考虑租约限制，调查确定客观收益、报酬率、资本化，确定年总费用，确定租赁净收益及其他收益，计算收益价格。

根据委托人提供部分评估对象的《租赁协议》，银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房平均租金与区域内类似物业平均客观租金基本一致，本次评估收益法采用客观平均租金，不考虑租约限制。

根据《房地产估价规范》，收益法是预测评估对象的未来收益，当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式，持有期末的房地产转售价格采用直接资本化法。本次评估中，商业房根据熟短原则，剩余使用年限为 26.25 年，由于商业房收益期较长，5 年后的收益难以准确确定，本次收益法评估采用持有加转售收益模型，设定商业房持有期为 5 年，5 年后采用直接资本法确定转售价格，收益法计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

$$V_t = \frac{NOI}{R}$$

式中：V 表示：收益价值（元或元/m<sup>2</sup>）

A<sub>i</sub> 表示：期间收益（元或元/m<sup>2</sup>）

V<sub>t</sub> 表示：期末转售收益（元或元/m<sup>2</sup>）

Y<sub>i</sub> 表示：未来第 i 年的报酬率（%）

Y<sub>t</sub> 表示：期末报酬率（%）

t 表示：持有期（年）

NOI 表示：未来第一年的净收益（元）

R 表示：资本化率（%）

银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房收益法计算表如下：

### 房地产收益法测算表

评估基准日：2017 年 12 月 5 日

评估对象	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室			建筑面积 (m <sup>2</sup> )	10,407.66	
用途	商业	结构	钢混	重置价值 (元/m <sup>2</sup> )	2,400.00	
序号	内容	比例	单位	数量	计算说明	备注
一	首年房屋年出租收益		元/m <sup>2</sup> .年	547.43	房屋年出租收益= (含税月租金-租金损失费) × 12	
1	含税月租金		元/m <sup>2</sup> .月	48.02	根据委托人提供的有关资料, 以及评估人员调查周围房地产市场行情, 该地区同类型房地产出租含税租金标准为 48.02 元/平方米.月	
2	含税月租金损失费	5%	元/m <sup>2</sup> .月	2.40	指房屋在出租过程中无法全部出租, 必然有一部分空置, 空置率根据当地市场状况确定	
二	租金变化趋势 i		%	0.00	银川市商业房租金、房价及市场保有量经过近 10 年的快速增长于 2014 年已经出现明显拐点, 2015 年下半年至今租金经过长达一年的下跌已有企稳趋势。本项目预计	



					未来5年租金维持平稳,故租金变化率为0。		
三	第6年房屋年出租收益		元/m <sup>2</sup> .年	547.43	房屋年出租收益=(含税月租金-租金损失费)×12		
1	含税月租金		元/m <sup>2</sup> .月	48.02	$a_6=a_1\times(1+i)^5$ , a1-首年含税租金毛收益,i-年增长率。		
2	含税月租金损失费	5%	元/m <sup>2</sup> .月	2.40	指房屋在出租过程中无法全部出租,必然有一部分空置,空置率根据当地市场状况确定		
四	首年其他收入		元/m <sup>2</sup> .年	0.91	押金孳息、其他收益		
1	出租押金总额		元/m <sup>2</sup> .年	48.02	根据市场惯例,通常以一个含税月租金计算。		
2	押金收益	1.900%	元/m <sup>2</sup> .年	0.91	根据一般原则,以租赁期限相对应的定期存款利率作为押金无风险收益率。本项目以各个金融机构平均一年期存款利率1.9%计。		
3	其他收益		元/m <sup>2</sup> .年		本项目无其他收益		
五	第6后其他收入		元/m <sup>2</sup> .年	0.91	2+3		
1	出租押金总额		元/m <sup>2</sup> .年	48.02	根据市场惯例,通常以一个含税月租金计算。		
2	押金收益	1.900%	元/m <sup>2</sup> .年	0.91	根据一般原则,以租赁期限相对应的定期存款利率作为押金无风险收益率。本项目以各个金融机构平均一年期存款利率1.9%计。	设定押金收益率与前五年押金收益率保持一致	
3	其他收益		元/m <sup>2</sup> .年		本项目无其他收益		
六	首年房屋年总收益		元/m <sup>2</sup> .年	548.34	房屋年出租收益+其他收入		
七	第6年房屋年总收益		元/m <sup>2</sup> .年	548.34	第6年房屋年出租收益+第6年其他收入		
八	首年房屋年运营费用		元/m <sup>2</sup> .年	157.65	1+2+3+4+5+6+7		
1	维修费	1.5%	元/m <sup>2</sup> .年	36.00	指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按房屋含税重置价的1.5-2%计算		
2	管理费	3%	元/m <sup>2</sup> .年	16.42	指对出租房屋进行的必要管理所需的费用,按房屋含税年出租收益的2-5%计算		
3	保险费	0.2%	元/m <sup>2</sup> .年	4.80	指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按房屋含税重置价值的1-2%计算		
4	房屋出租税金	增值税附加	0.6%	元/m <sup>2</sup> .年	3.13	根据国家税收规定,增值税按年出租收益5%的征收率计算应纳税额,随同征收城建税(市为7%、县或建制镇为5%、其他为1%)、教育费附加(3%)、地方教育费(2%)	
		房产税	12%	元/m <sup>2</sup> .年	65.69	根据国家税收规定,房产税按年出租收益(含税)的12%计算	
		土地使用税	9.0	元/m <sup>2</sup> .年	7.05	评估对象位于银川市城镇土地使用税二等地段,年纳税额为9元/m <sup>2</sup> ;占地面积为证	8154.8



						载面积。	
		印花税	0.10%	元/m <sup>2</sup> .年	0.55	根据国家税收规定,按年出租收益(含税)的1‰计算	
		企业所得税	25%	元/m <sup>2</sup> .年		并入当年损益年终汇算清缴	
5	租赁中介费	50%	元/m <sup>2</sup> .年	24.01		指如果委托房产中介机构出租而收取的中介代理费。根据市场实际情况,本项目设定为一年一租,故可按房屋含税月租金的一半计算。	
6	家具设备折旧费		元/m <sup>2</sup> .年			如果由出租人提供家具设备(如家具、电视、冰箱、空调、热水器等),应扣除其折旧费	
7	其他费用		元/m <sup>2</sup> .年				
八	第6年房屋年运营费用				157.65	1+2+3+4+5+6+7	
1	维修费	1.5%	元/m <sup>2</sup> .年	36.00		指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费用,按房屋含税重置价的1.5-2%计算	
2	管理费	3%	元/m <sup>2</sup> .年	16.42		指对出租房屋进行的必要管理所需费用,按房屋含税年出租收益的2-5%计算	
3	保险费	0.2%	元/m <sup>2</sup> .年	4.80		指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,按房屋含税重置价值的1-2%计算	
4	房屋出租税金	增值税附加	0.6%	元/m <sup>2</sup> .年	3.13	根据国家税收规定,增值税按年出租收益5%的征收率计算应纳税额,随同征收城建税(市为7%、县或建制镇为5%、其他为1%)、教育费附加(3%)、地方教育费(2%)	
		房产税	12%	元/m <sup>2</sup> .年	65.69	根据国家税收规定,房产税按年出租收益(含税)的12%计算	
		土地使用税	9.0	元/m <sup>2</sup> .年	7.05	评估对象位于银川市城镇土地使用税二等地段,年纳税额为9元/m <sup>2</sup> ;占地面积为证载分摊土地面积。	8154.8
		印花税	0.10%	元/m <sup>2</sup> .年	0.55	根据国家税收规定,按年出租收益(含税)的1‰计算	
		企业所得税	25%	元/m <sup>2</sup> .年		并入当年损益年终汇算清缴	
5	租赁中介费	50%	元/m <sup>2</sup> .年	24.01		指如果委托房产中介机构出租而收取的中介代理费。根据市场实际情况,本项目设定为一年一租,故可按房屋含税月租金的一半计算。	
6	家具设备折旧费		元/m <sup>2</sup> .年			如果由出租人提供家具设备(如家具、电视、冰箱、空调、热水器等),应扣除其折旧费	
7	其他费用		元/m <sup>2</sup> .年				
九	首年房屋净收益(a)		元/m <sup>2</sup> .年	390.69		首年房屋净收益=首年房屋年总收益-首年房屋年运营费用	
十	第6年房屋净收益(a)		元/m <sup>2</sup> .年	390.69		第6年房屋净收益=第6年房屋年总收益-第6年房屋年运营费用	

十一	报酬率 (r)		%	6.50%	评估对象位于金凤北京中路南侧、亲水南大街西侧，周边住宅小区居民购买力、素质在金凤区均处于较高水平，评估对象在区域内综合吸引力强，是金凤区其他商业共同体有力的竞争者之一，经综合分析，报酬率采用风险累加法，以银川市各商业银行一年期存款平均利率 1.9% 为安全利率，并结合房地产行业风险确定。报酬率计算公式为 $r=R_m+R_r$ ，其中： $R_m$ 取银川市各商业银行公布的一年期存款利率 1.9%， $R_r$ 风险调整值根据银川市商业房地产行业的特点取 4.6%，则报酬率 $r=6.5\%$ 。
十二	资本化率 (R)		%	4.56%	采用市场提取法，详见测算表。
十三	收益价值 (单价)		元/m <sup>2</sup>	7877	收益价值=前 5 年现值单价+5 年后现值单价
1	前 5 年现值单价		元/m <sup>2</sup>	1624	$P_{1-5}=a_1/(r-i) \times [(1-((1+i)/(1+r)^5))]$ , $P_{1-5}$ -收益价值, $a_1$ -首年租金净收益, $r$ -报酬率, $i$ -年增长率。
2	5 年后现值单价		元/m <sup>2</sup>	6253	5 年末转售收益采用直接资本化法，故 5 年末转售价值 $P_{(n-5)}=a_6/R \times 1/(1+r)^5$ , $P$ -收益价值, $a_6$ -第 6 年租金净收益, $r$ -报酬率, $R$ -资本化率。
十四	收益价值(总价)		元	81981100	收益总值=收益单价×建筑面积

#### 4、商业房评估价值确定

如前所述，采用市场法和收益法对银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房进行评估后，评估单价分别为 13027 元/平方米、7877 元/平方米，通过测算可以看出市场法和收益法两种方法结果差异较大，通过对市场法和收益法两种方法测算结果的分析，差异较大的原因主要是由于银川市房地产一级市场与租赁市场发展不均衡造成的，同时经评估人员对类似房地产市场情况的调查，得出采用收益法测算结果不能客观反映本次评估对象当前房地产市场的真实价值，结合银川市场行情及评估师经验，考虑收益法与市场法的差异，最终取市场法结果，舍弃收益法，故本次对银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房评估结果取市场法测算结果。



## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

1、经评估，于评估基准日 2017 年 12 月 05 日，银川新华百货商业集团股份有限公司委估的位于金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3-5 层商业房和金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房(建筑面积合计为 21014.58 平方米)在以现状利用、完全产权条件及符合使用管制要求前提下的市场价值为 21,873.31 万元。明细如下表所示：

单位：人民币元

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (元)	评估单 价(元/ m <sup>2</sup> )	评估价值(元)	增值额(元)	增值 率(%)
1	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 3 层商业房	8146.83	35,863,649.15	8070	65,744,900.00	29,881,250.85	83.32
2	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE101 室 4-5 层办公房	2460.09	10,829,709.79	7076	17,407,600.00	6,577,890.21	60.74
3	银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房	10407.66	45,949,061.06	13027	135,580,600.00	89,631,538.94	195.07
4	资产总计	21014.58	92,642,420.00	***	218,733,100.00	126,090,680.00	136.10

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》

### 2、增减值原因分析

本次评估房地产增值原因主要包括：

#### ①物业区域环境的改变是评估房地产增值的主要原因

首先，自治区党委、人大及银川市四大机关移地金凤区办公，宁夏科技馆、会展中心、宁夏博物馆、宁夏图书馆、宁夏工人文化宫、宁夏亲水体育中心、国际会展



中心、宁夏大剧院等一批标志性建筑矗立城区，随着区域内上元名筑、国贸新天地、金钻铭座、金凤万达广场、万达商务中心、紫荆花商务中心、新华联广场、悦海新天地、银川财富中心一批新项目的建成并投入使用，金凤区已经成为了银川市的行政中心、文化中心、城市休闲娱乐中心。亲水商业广场距行政中心距离 2.6 公里，距紫荆花商务中心 1.4 公里，距万达商务中心 1.0 公里，距国际会展中心 0.8 公里，距宁夏亲水体育中心 1.4 公里；在亲水商业广场辐射区域 1-2 公里内集聚的高端商业、办公、住宅包括紫荆花商务中心、万达商务中心、国际会展中心、国贸新天地、金钻铭座、湖畔嘉苑、森林半岛、太阳岛、森林公园首府、森林公园首善花园、水岸人家、山湖名居、幸福岛等物业，2016—2017 年区域内办公、商业物业的交易价格为 7000—27000 元/平方米，租赁价格为 45—55 元/平方米·月，评估房地产因物业区域环境的改变产生了增值。

其次，2013 年亲水商业广场西侧南侧项目均处于在建状态，受项目在建及区域人口密度较低因素影响，区域商服繁华度较差，难以有效集聚人气，商业物业的成交价格较低，2013 年森林公园住宅项目配套商业物业售价一般在 6000—8000 元/平方米左右，与森林公园项目配套高端住宅价格 6000—8000 元/平方米基本一致；2013 年-2017 年，随着亲水商业广场西南侧森林半岛住宅及配套商业（办公性公寓）项目、幸福岛等的建成及投入使用，西侧南侧新建的森林半岛项目配套商业物业成交价格在 16000—22000 元/平方米，配套别墅价格在 10000—16000 元/平方米，公寓成交价在 5000—8000 元/平方米，住宅成交价在 5500—7500 元/平方米，这些有利因素使银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场商业房的价值得到了提升。

②账面计提折旧所致，产权持有者在固定资产科目核算评估对象，随着折旧的计提，评估对象账面价值逐步降低；

③银川市近几年房价上涨所致，2013 年以来区域商业物业成交价格和租赁价格均有了一定程度的提升，随着区域商业物业成交价格和租赁价格的提高，原有商业物业价格也得到有利体现。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况概况

#### (一) 委托人概况

企业名称：银川市新华百货商业集团股份有限公司（以下简称“新华百货”）

注册地址：银川市兴庆区新华东街 97 号

法定代表人：曲奎

注册资本：22563.128 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立时间：1997 年 1 月 3 日

银川新华百货商业集团股份有限公司（原银川新华百货商店股份有限公司，以下简称新华百货）是经宁夏回族自治区人民政府宁政函（1996）88 号批准，由银川市新华百货商店作为主要发起人，联合宁夏长城机器制造厂（现更名为宁夏共享集团有限公司）、宁夏制药厂（现更名为宁夏启元药业有限公司）、宁夏糖酒副食品总公司（现股权转让给宁夏华联商厦股份有限公司）、银川市电信局顺达开发公司（现更名为宁夏通信服务公司）五家单位，以社会募集的方式设立的股份有限公司，在宁夏回族自治区工商行政管理局注册登记，取得注册号码为 6400001201328 的企业法人营业执照，设立时注册资本为 2,550 万元。

新华百货于 1996 年 12 月 24 日经中国证券监督管理委员会批准，首次向社会公众发行人民币普通股 2,550 万股，其中社会公众股 2,295 万股于 1997 年元月 8 日在上海证券交易所上市，职工股 255 万股于 1997 年 7 月 8 日上市。

股票上市后，新华百货股份总额为 5,100 万股；经过 1998 年、1999 年、2001 年进行配股、转增后，新华百货股份总额增至 10,289.25 万股。



根据银川市新华百货商店与北京物美商业集团股份有限公司（以下简称物美商业）于 2006 年 4 月 9 日签订的转让新华百货国有股股份合同，银川市新华百货商店将其持有新华百货 27.70% 的全部国有股权转让给北京物美商业集团股份有限公司。根据安庆聚德贸易有限责任公司与宁夏共享集团有限责任公司、宁夏华联商厦股份有限公司、宁夏启元药业有限公司于 2006 年 5 月 24 日签订的股份转让合同，上述三公司将所持有的新华百货全部发起人股份转让给安庆聚德贸易有限责任公司。根据新华百货 2006 年第一次临时股东大会暨股权分置改革相关股东会决议，以资本公积按照 10: 2 的比例向全体股东转增股份，共计转增股本 2,057.85 万元，转增后注册资本变更为 12,347.10 万元。

根据股东物美商业与物美控股集团有限公司（以下简称物美控股）于 2008 年 1 月 23 日签订的《股权转让协议》，物美商业将其所持有的新华百货所有股份转让给物美控股，转让后物美控股成为新华百货第一大股东。

根据 2008 年第一次临时股东大会决议，以 2008 年 6 月 30 日总股本为基础，向全体投资者按所持股份每 10 股送 4 股（含税），共计转配 4,938.84 万股，转股后新华百货股本总额变更为 17,285.94 万元。

根据 2009 年股东大会决议，以 2010 年 5 月 19 日总股本为基础，向全体投资者按所持股份每 10 股送 2 股（含税），共计转配 3,457.188 万股，转股后新华百货股本总额变更为 20,743.128 万元。

新华百货 2013 年 11 月 15 日召开 2013 年第四次临时股东大会，审议通过了关于发行股份及支付现金购买资产暨关联交易的议案，2014 年 1 月 3 日公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准银川新华百货商业集团股份有限公司向银川市东桥家电有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可【2013】1656），核准公司向银川市东桥家电有限公司发行 1375 万股股份、向梁庆发行 260 万股股份、向王春华发行 185 万股股份购买相关资产。

2014 年 2 月 24 日，新华百货在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了向东桥家电、梁庆、王春华等发行股份的登记工作，公司股本正式变更为 225,631,280 股。

截止 2017 年 11 月 30 日，新华百货股本总额为 22,563.128 万股，其中 1,820 万股为有限售条件流通股，其他为无限售条件股份。

新华百货取得了宁夏回族自治区工商行政管理局换发的注册号为 6400001201328 的企业法人营业执照，注册地:银川市新华东街 97 号，法定代表人：曲奎。

新华百货属商业零售行业，经营范围主要为：百货、文化用品、体育用品及各类办公用品的批发与零售、化妆品及洗涤用品的批发与零售、服装鞋帽、针纺织品、五金交电、电脑耗材及各类办公耗材的批发与零售、家用电器的批发与零售、烟酒副食品的批发与零售、家具、金银首饰、钟表、工艺的销售、各类劳保用品的批发与零售、加工业、儿童游艺、场地租赁、自营或代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外（不另附进出口商品目录）；代理设计、制作、发布户外广告；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易、家电维修。

公司股东大会是新华百货的权力机构，依法行使公司经营方针、筹资、投资、利润分配等重大事项决议权。董事会对股东大会负责，依法行使公司的经营决策权；执委会负责组织实施股东大会、董事会决议事项，主持公司的生产经营管理工作。

新华百货的职能管理部门包括人事行政中心、资金预算中心、税务结算中心、会计核算中心、信息中心、发展工程中心、证券部、监督部、团购部等职能中心或部门。

## （二）产权持有者概况

企业名称：宁夏东方嘉业商业发展有限公司

注册地址：宁夏银川市金凤区北京中路 380 号

法定代表人：吴锦昂

注册资本：11000 万元

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立时间：2010年4月8日

经营范围：商铺出租；五金交电、化工原料、电子产品、建筑材料、装饰材料、日用百货、服饰的批发、零售。（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）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

### （四）委托人和产权持有者的关系

委托人为银川市新华百货商业集团股份有限公司，产权持有者为宁夏东方嘉业商业发展有限公司，委托人和产权持有者属于资产潜在购买方和资产产权方关系

## 二、关于评估目的的说明

根据资产评估业务约定书，银川市新华百货商业集团股份有限公司拟了解资产购买价值事宜，需要对宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估范围和评估对象的说明

### （一）评估对象

评估对象为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房。

### （二）评估范围

评估范围为宁夏东方嘉业商业发展有限公司的部分商业房，包括位于银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房和银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房（含DE101室3-5层商业房和DE102室商业房分摊的国有土地使用权、附属设施、设备（正常运行的水、暖、电、消防、通风、中央空调等）及配套地上停车位）。经银川市新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司协商一致，本次评估不考虑银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101室3-5层商业房和银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE102室商业房在使用中所发生的由承租人承担并使用的装饰、装修价值，即：不考虑银川市金凤区北京中路192号亲水商业广场DE101



室 3-5 层商业房和银川市金凤区北京中路 192 号亲水商业广场 DE102 室商业房除公共部分装饰、装修及设施设备外其他由承租人所使用部分的装饰装修价值。

委托申报的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，不重不漏。

#### 四、关于评估基准日的说明

评估基准日是 2017 年 12 月 5 日。

评估基准日是由委托人确定的。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现可能影响评估工作的重大事项。

#### 六、资产清查情况

由银川市新华百货商业集团股份有限公司和宁夏东方嘉业商业发展有限公司相关工作人员对列入评估范围内的资产进行了清查。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

#### 七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照；
3. 房屋所有权证；
4. 国有土地所有权证；
5. 银川市不动产登记信息查询单；
6. 评估范围内房地产抵押、担保、租赁事项调查表；
7. 委托人及被评估单位承诺函。

（本页以下无正文）

(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

产权持有者：宁夏东方嘉业商业发展有限公司



负责人：



日期：2017年12月5日

/

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：银川市新华百货商业集团股份有限公司



负责人：



日期：2017年12月5日