

证券代码：600729.SH 上市地：上海证券交易所 证券简称：重庆百货

**关于重庆百货大楼股份有限公司  
吸收合并重庆商社（集团）有限公司  
暨关联交易申请的  
第二轮审核问询函之回复**

独立财务顾问



二〇二三年八月

**上海证券交易所：**

重庆百货大楼股份有限公司（以下简称“重庆百货”、“公司”、“上市公司”）于 2023 年 8 月 2 日收到贵所下发的《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司暨关联交易申请的第二轮审核问询函》（上证上审（并购重组）[2023]37 号）（以下简称“《问询函》”），公司已会同招商证券股份有限公司（以下简称“招商证券”、“独立财务顾问”）、北京市君合律师事务所（以下简称“君合律师”、“律师”）、天健会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天健审计”、“审计师”）、中联资产评估集团有限公司（以下简称“中联评估”、“评估师”）进行了认真研究和落实，并按照《问询函》的要求对所涉及的问题进行了回复，现回复如下，请予审核。

**说明：**

1、如无特别说明，本回复所述的词语或简称与《重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司暨关联交易报告书（草案）（修订稿）》（以下简称“《重组报告书》”）中所定义的词语或简称具有相同的含义；

2、本回复中部分合计数与各明细数之和在尾数上如有差异，均为四舍五入原因造成。

## 目 录

<b>问题一、关于重庆商社报告期内分立 .....</b>	<b>3</b>
一、重庆商社分立前后的主要财务数据，主要资产及负债情况；分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定及其外部法律效力.....	3
二、对于分立前重庆商社的债务，标的公司是否存在承担连带责任的风险。如是，可能承担的金额，及解决措施；如否，说明规则依据.....	9
三、结合前述情况，分析本次交易是否有利于保护上市公司及投资者合法权益.....	18
四、补充披露.....	19
五、中介机构核查意见.....	19
<b>问题二、关于评估 .....</b>	<b>21</b>
一、关联租赁价格的公允性.....	21
二、5 处房产公允价值确定方法，公允价值变动情况、趋势及原因，与市场对比情况.....	29
三、空置率较高的原因，本次交易后的安排；同地段房产空置率情况及变动趋势.....	36
四、市场法评估参数的确定及评估的合理性.....	45
五、结合商业地产公允价值变化、同地段空置率变化、评估基准日后可比交易价格变动情况（如有）等，分析 5 处房产是否存在减值风险 ....	123
六、中介机构核查意见.....	124

## 问题一、关于重庆商社报告期内分立

根据申报材料及首轮问询回复，（1）2021年9月，重庆商社以存续分立的方式进行分立，重庆商社的法律主体仍存在，同时将部分资产负债划至分立后新设的重庆商管；（2）根据分立时的内部约定，商社化工债权人提出的要求商社化工股东履行的相关义务或承担相关责任均由重庆商管履行或承担，如重庆商社因商社化工债务问题而承担了前述应由重庆商管承担的债务或责任、或因此遭受任何经济损失，重庆商社有权向重庆商管予以追偿，重庆商管应按其要求无条件予以赔偿；（3）重庆商社存在承担相关债务的理论风险。

请公司提供分立约定，并进一步披露：（1）重庆商社分立前后的主要财务数据，主要资产及负债情况；分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定及其外部法律效力；（2）对于分立前重庆商社的债务，标的公司是否存在承担连带责任的风险。如是，可能承担的金额，及解决措施；如否，说明规则依据；（3）结合前述情况，分析本次交易是否有利于保护上市公司及投资者合法权益。

请律师核查并发表明确意见。

**回复：**

**一、重庆商社分立前后的主要财务数据，主要资产及负债情况；分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定及其外部法律效力**

### **（一）重庆商社分立时的资产负债划分安排**

2021年9月，重庆商社及其全部股东签署《分立协议》，重庆商社以2021年3月31日作为分立基准日，采用存续分立的方式分立为存续主体重庆商社和新设主体重庆商管，重庆商社定位于零售经营业务，重庆商管定位于商业资产运营，通过强化专业化经营能力，进一步提升企业核心竞争力和资产价值。

根据重庆商社股东会审议通过的《分立方案》，以及重庆商社及其全体股东共同签署的《分立协议》，重庆商社分立时的资产及债务划分安排如下：

1、股权投资：根据分立后重庆商社及重庆商管的业务定位，将与零售经营业务关联性较强的重庆百货 54.41%股权、万盛五交化 100%股权、重客隆商贸

100%股权（核心资产为重客隆超市股权）划入重庆商社；除此之外，为变现回笼资金，将待出售资产犀牛宾馆 100%股权和重庆联交所 2.09%股权，一并划入重庆商社。其他与零售经营业务关联性较弱的股权投资划入新设主体重庆商管。

2、物业资产：与上市公司零售经营业务关联度强的物业资产（渝中区青年路 18 号商社大厦、渝中区民族路 173 号电器大楼、渝中区大坪石油路 9 号大坪 4S 店和巴南区新市街 80 号商社汇购物中心）划入重庆商社，其他物业资产（江北区建新东路 8 号、九龙坡区马王乡黄金庵 9 号等）划入重庆商管。

3、金融负债：分立前的金融负债全部由重庆商社承担。

4、往来款项：对于内部往来款项，主要参考长期股权投资等权益投资的划分方式进行拆分；对于其他往来款项，与零售经营业务相关或与存续主体资产相关的往来款项由重庆商社享有或承担，其他往来款项由重庆商管享有或承担。此外，考虑到部分金融负债系用于划分至重庆商管下属子公司的相关业务，因此，重庆商社应收重庆商管 7.50 亿元往来款项。

5、员工相关的资产负债：按照“人随资产走、人随业务走、人随职能走”的原则及分立相关协议安排，分别由重庆商社和重庆商管享有或承担。

6、资产负债其他约定：参照资产负债划分原则将相关资产负债分别划入重庆商社和重庆商管。如重庆商社在分立前存在经审计的财务报表中所反映的资产和债务外的其他资产和负债，则该等资产和负债由重庆商管享有或承担。

## （二）重庆商社分立前后的主要财务数据和主要资产及负债情况

根据上述划分安排，于分立基准日 2021 年 3 月 31 日，重庆商社母公司分立前后的主要财务数据如下：

1、分立前重庆商社的总资产 776,348.18 万元，总负债 343,033.61 万元，所有者权益 433,314.57 万元。

2、分立后存续主体重庆商社的总资产 414,052.87 万元，主要包括持有的重庆百货股权等长期股权投资，商社大厦、电器大楼和大坪 4S 店等固定资产和投资性房地产，以及应收重庆商管款项等其他应收款；总负债 299,152.91 万元，主要包括短期借款、长期借款等金融负债；所有者权益 114,899.96 万元。

3、分立后新设主体重庆商管的总资产 437,295.31 万元，主要包括持有的重庆商投股权等长期股权投资和应收子公司的其他应收款；总负债 118,880.70 万元，主要包括应付重庆商社款项等其他应付款以及预计负债；所有者权益 318,414.61 万元。

重庆商社分立前后的主要资产及负债情况如下表所示：

单位：万元

科目	分立前重庆商社	存续主体重庆商社	新设主体重庆商管
<b>流动资产：</b>			
货币资金	5,588.07	4,316.52	1,271.55
应收账款	180.59	180.59	-
其他应收款	197,557.85	85,277.10	187,280.75
其他流动资产	58.37	58.37	-
<b>流动资产合计</b>	<b>203,384.88</b>	<b>89,832.58</b>	<b>188,552.30</b>
<b>非流动资产：</b>			
长期股权投资	424,013.02	183,197.30	240,815.73
其他权益工具投资	512.14	512.14	-
投资性房地产	80,425.68	80,425.68	-
固定资产	59,575.08	54,433.27	5,141.80
在建工程	221.13	-	221.13
无形资产	4,659.91	2,095.56	2,564.35
长期待摊费用	518.58	518.58	-
递延所得税资产	3,037.76	3,037.76	-
<b>非流动资产合计</b>	<b>572,963.30</b>	<b>324,220.28</b>	<b>248,743.01</b>
<b>资产总计</b>	<b>776,348.18</b>	<b>414,052.87</b>	<b>437,295.31</b>
<b>流动负债：</b>			
短期借款	210,000.00	210,000.00	-
应付账款	175.68	175.68	-
预收款项	466.62	466.62	-
应付职工薪酬	2,324.93	1,058.95	1,265.98

科目	分立前重庆商社	存续主体重庆商社	新设主体重庆商管
应交税费	460.21	398.66	61.55
其他应付款	17,109.56	2,015.39	90,094.17
一年内到期的非流动负债	6,199.99	6,199.99	-
<b>流动负债合计</b>	<b>236,736.98</b>	<b>220,315.28</b>	<b>91,421.70</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	75,799.87	75,799.87	-
长期应付款	55.00	-	55.00
长期应付职工薪酬	4,295.67	-	4,295.67
预计负债	19,859.10	-	19,859.10
递延收益	3,249.23	-	3,249.23
递延所得税负债	3,037.76	3,037.76	-
<b>非流动负债合计</b>	<b>106,296.62</b>	<b>78,837.62</b>	<b>27,459.00</b>
<b>负债总计</b>	<b>343,033.61</b>	<b>299,152.91</b>	<b>118,880.70</b>
<b>所有者权益</b>	<b>433,314.57</b>	<b>114,899.96</b>	<b>318,414.61</b>

注：以上财务数据均为单体财务报表数据；上述存续主体重庆商社和新设主体重庆商管的财务数据未经审计。

### （三）分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定及其外部法律效力

#### 1、分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定

重庆商社分立相关的债务划分安排，如本回复之“一、重庆商社分立前后的主要财务数据，主要资产及负债情况；分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分的约定及其外部法律效力”之“（一）重庆商社分立时的资产负债划分安排”所述。

除了上述重庆商社分立相关的债务划分安排，《分立协议》中对于重庆商社可能承担的应由重庆商管承担的债务或责任，补充约定如下：

（1）鉴于分立后的重庆商管将持有商社化工 100% 股权，因此，在本次分立完成后，对于商社化工债权人提出的要求商社化工股东履行相关义务或承担相关责任（包括但不限于因分立完成前的相关事实和状态而形成的分立前重庆商

社的对外债务、对外担保以及其他或有债务，无论该等债务或责任是否已在分立前重庆商社资产负债表中列示）的要求，均应由重庆商管履行或承担，如重庆商社因商社化工债务问题而承担了前述应由重庆商管承担的债务或责任、或因此遭受任何经济损失，重庆商社有权向重庆商管予以追偿，重庆商管应按其要求无条件予以赔偿。

（2）除《分立协议》另有约定外，本次分立完成后，重庆商社或重庆商管拥有的资产负债所对应的全部权利义务均应由重庆商社或重庆商管分别享有或承担，包括但不限于因分立完成前相关资产的事实和状态而形成的相关对外债务、对外担保以及其他或有债务，无论该等债务或责任是否已在分立前重庆商社资产负债表中列示；如重庆商社在分立前存在经审计的财务报表中所反映的资产和债务外的其他资产和负债，则该等资产和负债由重庆商管享有或承担。重庆商社对已承担的应由重庆商管承担的债务或责任，有权向重庆商管予以追偿，重庆商管应按其要求无条件予以赔偿。

## 2、分立时对于重庆商社及其子公司的全部债务划分安排的法律效力

重庆商社 2021 年实施分立时已签署了《分立协议》，并形成了有效的股东会决议，履行了债权人通知及公告、职工审议程序和工商变更登记等必要程序，符合《公司法》的相关规定，分立相关的债务划分安排具有法律效力。具体分析如下：

### （1）股东会决议及分立协议

根据《公司法》的规定，股东会对公司分立作出决议，作出公司分立的决议必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

2021 年 9 月 3 日，重庆商社作出 2021 年第七次股东会决议，全体股东一致同意以下议案：（1）《分立方案》，重庆商社以存续分立的方式进行分立，重庆商社的法律主体仍存在，同时将部分资产负债划至分立后新设的公司重庆商管，分立后重庆商社定位于零售经营业务，重庆商管定位于商业资产运营，通过强化专业化经营能力，进一步提升企业核心竞争力和资产价值；（2）重庆商社签署《分立协议》；（3）分立后的《重庆商社（集团）有限公司章程》（存续主体）及《重庆商社商业管理有限公司章程》（新设主体）。

2021年9月9日，重庆商社及其全体股东共同签署《分立协议》，就上述重庆商社分立及资产债务的划分等安排进行约定。

2021年10月18日，重庆商社作出2021年第八次股东会决议，全体股东一致同意：（1）重庆商社作为分立后存续公司，注册资本由189,871.7503万元变更为22,430.731758万元；（2）签署分立后的《重庆商社（集团）有限公司章程》。

因此，重庆商社分立时已形成了有效的股东会决议，并签署了《分立协议》，符合《公司法》的相关要求。

### （2）债权人通知及公告

根据《公司法》的规定，公司分立，其财产作相应的分割，应当编制资产负债表及财产清单。公司应当自作出分立决议之日起十日内通知债权人，并于三十日内在报纸上公告。债权人自接到通知书之日起三十日内，未接到通知书的自公告之日起四十五日内，有权要求公司清偿债务或者提供相应的担保。

2021年9月3日，重庆商社向全部5家银行债权人发出关于重庆商社分立的通知函，其中4家均书面回复同意分立方案；剩余1家银行未回复书面意见也未要求提前还款，但该家银行涉及的贷款目前已按期偿还完毕。

2021年9月3日，重庆商社在《重庆法制报》刊登了《公司分立公告》。

因此，本次分立已履行了相关法律法规规定的债权人通知程序，在上述通知及公告载明的期限内，重庆商社未收到债权人关于提前清偿或者提供担保的要求。

### （3）职工审议程序

根据《公司法》的规定，公司研究决定改制以及经营方面的重大问题、制定重要的规章制度时，应当听取公司工会的意见，并通过职工代表大会或者其他形式听取职工的意见和建议。

根据《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令〔2003〕第3号）、《国务院办公厅转发国务院国有资产监督管理委员会关于规范国有企业改制工作意见的通知》（国办发〔2003〕96号）、《国务院办公厅转发国资委

关于进一步规范国有企业改制工作实施意见的通知》（国办发〔2005〕60号）等规定，国有企业吸收合并过程中，应制订职工安置方案，职工安置方案须经职工代表大会或职工大会审议通过。

2020年3月重庆商社实施混改后，重庆商社由国有独资公司变更为无实际控制人的混合所有制有限责任公司，不再适用国有及国有控股企业、国有实际控制企业相关管理规定。因此，2021年分立时，重庆商社作为非国有企业，仅需按照《公司法》要求听取工会意见，并通过职工代表大会或者其他形式听取职工的意见和建议。

2021年9月18日和2021年9月26日，重庆商社分别召开第三届一次职工代表大会第六次联席会和重庆商社本部职工大会，会议通过了《分立方案》（含职工安置方案）。

因此，重庆商社分立已通过职工代表大会或者其他形式听取职工的意见和建议，符合法定程序要求。

#### **（4）工商变更登记**

根据《公司法》的规定，公司分立，登记事项发生变更的，应当依法向公司登记机关办理变更登记。

根据重庆市市监局于2021年10月18日换发的《营业执照》，重庆商社已就本次分立办理工商变更登记。

基于上述，重庆商社分立程序符合《公司法》的相关规定，分立相关的债务划分安排具有法律效力。

**二、对于分立前重庆商社的债务，标的公司是否存在承担连带责任的风险。如是，可能承担的金额，及解决措施；如否，说明规则依据**

**（一）分立前的重庆商社债务待偿付金额较小，重庆商社应对分立前重庆商社债务承担连带责任**

##### **1、分立前的重庆商社债务待偿付金额较小**

截至分立基准日2021年3月31日，重庆商社的金融负债以及其他一般性债务共计309,806.72万元，其中划分至存续主体重庆商社的债务金额为294,657.56

万元，重庆商社尚未偿付的金融债务和外部单位往来债务金额为 2,000.35 万元，债务余额较小；划分至新设主体重庆商管的债务金额为 15,149.16 万元，除内部债务和已设置资金专户的非统筹费用外，其他外部单位往来债务待偿付债务金额为 1,412.85 万元，债务余额较小。具体情况如下：

### (1) 分立前的重庆商社债务金额

截至分立基准日，重庆商社母公司的债务包括 291,999.86 万元金融债务以及 17,806.86 万元其他一般性债务（不包含金融债务、应付职工薪酬、长期应付职工薪酬、应交税费、其他流动负债、租赁负债、预计负债、递延收益、递延所得税负债等负债，以下简称“其他一般性债务”，下同），其他一般性债务中包括内部单位往来债务 2,442.11 万元、混改时为退休员工等计提的非统筹费用 12,649.91 万元和其他外部单位往来债务 2,714.84 万元。

分立后划入存续主体重庆商社的债务包括 291,999.86 万元金融债务及 2,657.69 万元其他一般性债务，其他一般性债务包括内部单位往来债务 1,493.09 万元和外部单位往来债务 1,164.61 万元。

分立后划入新设主体重庆商管的债务为 15,149.16 万元其他一般性债务，其中包括内部单位往来债务 949.02 万元，混改时为退休员工等计提的非统筹费用 12,649.91 万元和其他外部单位往来债务 1,550.23 万元。

### (2) 划分至重庆商社的债务余额较小

上述分立时划入存续主体重庆商社的金融债务和其他一般性债务，截至 2023 年 6 月 30 日待偿付债务余额为 2,334.31 万元，其中包括金融债务待偿付余额 2,000.00 万元、内部单位往来债务待偿付余额 333.96 万元和外部单位往来债务待偿付余额 0.35 万元，相关债务风险较小。具体情况如下：

单位：万元

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
(1) 金融债务	291,999.86	2,000.00
(2) 其他一般性债务	2,657.70	334.31
1) 内部单位往来债务	1,493.09	333.96

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
应付账款	154.90	-
预收款项	441.80	-
其他应付款	896.39	333.96
<b>2) 外部单位往来债务</b>	<b>1,164.61</b>	<b>0.35</b>
应付账款	20.78	-
预收款项	24.82	-
其他应付款	1,119.01	0.35
<b>债务合计</b>	<b>294,657.56</b>	<b>2,334.31</b>

注：（1）上表中内部单位系指重庆商社实施分立前的合并报表范围内的主体，下同；

（2）对于截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额，仅体现已反映在分立基准日的财务报表中债务的待偿付余额，不包括分立基准日后新增债务及其余额，下同；

（3）分立时存续主体重庆商社债务规模包括商管分公司运营巴南商社汇产生的债务，2022 年巴南商社汇相关资产负债已注入重庆百货，截至 2023 年 6 月 30 日商管分公司已注销，因此上表中截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额仅包括重庆商社母公司待偿付金额。

### （3）划分至重庆商管的债务余额较小

上述分立时划入新设主体重庆商管的金融债务和其他一般性债务，截至 2023 年 6 月 30 日待偿付债务余额为 13,715.52 万元，其中包括内部单位往来债务待偿付余额 527.55 万元、混改时为退休员工等计提的非统筹费用待偿付余额 11,775.12 万元和其他外部单位往来债务待偿付余额 1,412.85 万元。其中划分至重庆商管的子公司重庆商投持有非统筹专户银行存款，相关债务不存在偿付风险；除内部单位往来债务外，外部单位往来债务待偿付债务余额为 1,412.85 万元，相关债务风险较小。具体情况如下：

单位：万元

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
<b>(1) 金融债务</b>	-	-
<b>(2) 其他一般性债务</b>	<b>15,149.16</b>	<b>13,715.52</b>
<b>1) 内部单位往来债务</b>	<b>949.02</b>	<b>527.55</b>
其他应付款	949.02	527.55
<b>2) 外部单位往来债务</b>	<b>14,200.14</b>	<b>13,187.97</b>

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
其他应付款	14,145.14	13,132.97
其中：非统筹费用	12,649.91	11,775.12
除非统筹费用外的 其他应付款	1,495.23	1,357.85
长期应付款	55.00	55.00
<b>债务合计</b>	<b>15,149.16</b>	<b>13,715.52</b>

注：上表中未包含根据《分立协议》设置的新设主体重庆商管对存续主体重庆商社的其他应付款 75,000.00 万元；截至 2023 年 6 月，前述重庆商管对重庆商社的其他应付款余额为 0。

## 2、虽然重庆商社应对分立前重庆商社债务承担连带责任，但其对已承担的应由重庆商管承担的债务或责任有权向重庆商管追偿

根据《公司法》的规定，公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任。根据《民法典》的规定，法人分立的，其权利和义务由分立后的法人享有连带债权，承担连带债务。因此，重庆商社应对分立前的重庆商社债务承担连带责任。

根据《分立协议》，重庆商社对已承担的应由重庆商管承担的债务或责任，有权向重庆商管追偿，重庆商管应按要求无条件予以赔偿。截至目前，重庆商社不存在被重庆商管债权人要求就本次分立前的债务承担连带赔偿责任的情况。

## （二）分立前的重庆商社子公司债务风险较小，重庆商社对分立前的重庆商社子公司债务承担连带责任的风险较小

### 1、分立前的重庆商社子公司债务风险较小

#### （1）重庆商社和重庆商管持有的分立前重庆商社子公司情况

截至本回复出具日，重庆商社和重庆商管持有的分立前重庆商社一级控股子公司的情况如下：

序号	所属公司	公司名称	持股层级	持股比例	备注
1.	重庆商社	重庆百货	重庆商社子公司	51.41%	——
2.		万盛五交化	重庆商社子公司	100.00%	——

序号	所属公司	公司名称	持股层级	持股比例	备注
3.	重庆商管	重庆商投	重庆商管子公司	100.00%	——
4.		商社化工	重庆商管子公司	100.00%	正在履行破产清算程序
5.		犀牛宾馆	重庆商投子公司	100.00%	——
6.		重客隆商贸	重庆商投子公司	100.00%	——
7.		重庆商社投资有限公司	重庆商管子公司	100.00%	正在履行破产清算程序
8.		重庆商社进出口贸易有限公司	重庆商管子公司	100.00%	——
9.		重庆商社信息科技有限公司	重庆商管子公司	100.00%	——
10.		中天酒店	重庆商管子公司	100.00%	已经破产终结、正在办理注销
11.		重庆商社电子销售有限公司	重庆商管子公司	100.00%	——
12.		重庆商社物流有限公司	重庆商管子公司	100.00%	——

注：（1）基于清理“僵尸”“空壳”企业、提升管理效率的考虑，中天酒店由于自2021年以来已不再开展酒店经营业务，现已向法院申请破产清算并获得破产终结裁定，正在办理注销手续；重庆商社投资有限公司自2019年以来除销售少量尾盘存货外未开展其他经营业务，现已向法院申请破产清算；

（2）商社化工因原董事长庞庆军的违法犯罪行为于2019年爆发债务危机，于2022年进入破产清算程序；

（3）分立时划分至重庆商社的重庆商社一级子公司犀牛宾馆和重客隆商贸已于2022年10月转让给重庆商投。

## （2）重庆商社子公司对于分立前债务的偿付情况

除上市公司外，重庆商社的子公司万盛五交化于分立基准日的金融债务和其他一般性债务金额合计52.10万元，截至2023年6月30日待偿付债务余额为44.42万元，均为内部单位往来债务，债务风险较小。具体情况如下：

单位：万元

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至2023年6月30日待偿付金额
（1）金融债务	-	-
（2）业务往来一般性债务	52.10	44.42

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
<b>1) 内部单位往来债务</b>	<b>44.42</b>	<b>44.42</b>
其他应付款	44.42	44.42
<b>2) 外部单位往来债务</b>	<b>7.68</b>	<b>-</b>
应付账款	2.27	-
其他应付款	5.41	-
<b>债务合计</b>	<b>52.10</b>	<b>44.42</b>

### (3) 重庆商管子公司对于分立前债务的偿付情况

除正在办理注销及正在履行破产清算程序的子公司外，重庆商管的一级子公司包括重庆商投、重庆商社进出口贸易有限公司、重庆商社信息科技有限公司、重庆商社电子销售有限公司和重庆商社物流有限公司，此外分立时划分至重庆商社的犀牛宾馆和重客隆商贸已转让给重庆商投。

上述重庆商管的子公司于分立基准日的金融债务和其他一般性债务金额合计 360,027.13 万元，截至 2023 年 6 月 30 日待偿付债务余额为 217,039.36 万元，其中：金融债务待偿付余额 46,000.00 万元，相关债务人重庆商投截至 2023 年 6 月 30 日的合并口径净资产为 144,786.56 万元，具备偿债能力；内部单位往来债务待偿付余额 159,084.99 万元；外部单位往来债务待偿付余额 11,954.37 万元，扣除应付渝富资本 4,750.01 万元后，其他外部单位往来债务余额为 7,204.36 万元，债务风险较小。具体情况如下：

单位：万元

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
<b>(1) 金融债务</b>	<b>113,475.00</b>	<b>46,000.00</b>
短期借款	20,000.00	0.00
长期借款	93,475.00	46,000.00
<b>(2) 其他一般性债务</b>	<b>246,552.13</b>	<b>171,039.36</b>
<b>1) 内部单位往来债务</b>	<b>197,086.36</b>	<b>159,084.99</b>
应付账款	20.50	0.00
预收账款	740.74	74.10

科目	分立基准日债务金额	分立基准日债务截至 2023 年 6 月 30 日待偿付金额
其他应付款	196,325.12	159,010.89
<b>2) 外部单位往来债务</b>	<b>49,465.77</b>	<b>11,954.37</b>
应付账款	10,184.75	713.08
预收账款	5,736.41	516.43
其他应付款	31,456.16	10,688.72 [注]
长期应付款	1,942.63	5.10
合同负债	145.82	31.04
<b>债务合计</b>	<b>360,027.13</b>	<b>217,039.36</b>

注：（1）分立基准日其他应付款截至 2023 年 6 月 30 日的待偿付金额 10,688.72 万元中，包括应付渝富资本 4,750.01 万元。

（2）上表中内部单位往来债务未考虑内部单位之间往来余额的抵销情况。

## 2、重庆商社对分立前的重庆商社子公司债务承担连带责任的风险较小

### （1）法律相关规定

如上所述，《公司法》在“公司合并、分立、减资”章节仅规定“公司分立前的债务由分立后的公司承担连带责任”，未规定公司分立前的子公司债务由分立后的公司承担连带责任。

根据《公司法》的规定，公司是企业法人，有独立的法人财产，享有法人财产权，公司以其全部财产对公司的债务承担责任；有限责任公司的股东以其认缴的出资额为限对公司承担责任。因此，由于分立前重庆商社子公司的独立法人资格未发生变化，部分子公司仅涉及股东由重庆商社变更为重庆商管，因此相关子公司仍以其全部财产对其债务承担责任，股东则以其认缴出资额承担责任。

上述股东承担有限责任的例外是，根据《公司法》，子公司股东滥用公司法人独立地位和股东有限责任，逃避债务，严重损害子公司债权人利益的，应当对子公司债务承担连带责任。根据《最高人民法院关于印发〈全国法院民商事审判工作会议纪要〉的通知》（以下简称“《九民纪要》”），公司人格独立和股东有限责任是公司法的基本原则，否认公司独立人格，由滥用公司法人独立

地位和股东有限责任的股东对公司债务承担连带责任，是股东有限责任的例外情形，《公司法》规定的滥用公司法人独立地位和股东有限责任的行为，实践中常见的情形有人格混同、过度支配与控制、资本显著不足等。

## （2）重庆商社承担重庆商管子公司债务的可能性较低

根据上述《公司法》相关规定及《分立协议》，重庆商社就重庆商管子公司债务承担连带责任需满足下述全部条件：1）重庆商管被有权机关认定存在滥用公司法人独立地位和股东有限责任的行为，从而需对重庆商管子公司承担连带责任，如存在人格混同、过度支配与控制、资本显著不足等；2）重庆商管未按时足额履行前述连带责任，导致重庆商社被相关债权人要求按照《公司法》中公司分立的相关规定对重庆商管承担连带责任；3）重庆商管未按照《分立协议》约定赔偿重庆商社因承担连带责任而遭受的损失。

据此分析，重庆商社就重庆商管子公司债务承担连带责任的风险较低，主要原因如下：

首先，重庆商管被有权机关认定存在滥用公司法人独立地位和股东有限责任的行为，从而需对重庆商管子公司承担连带责任的风险较低。截至本回复出具日，仅一家重庆商管子公司——商社化工的 5 名债权人曾对重庆商社以人格混同为由提起 5 起诉讼，相关审理法院均认定商社化工与重庆商社各自独立，重庆商社不应承担连带责任，其他重庆商管子公司债权人未曾提起其他诉讼。根据《九民纪要》，如果其他债权人提起公司人格否认诉讼，已生效判决认定的事实可以作为证据使用，因此重庆商管被有权机关认定存在滥用公司法人独立地位和股东有限责任行为的可能性较低。

其次，根据经审计的重庆商管母公司财务数据情况，重庆商管具备一定的偿债能力。根据信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆商社商业管理有限公司 2022 年度审计报告》（XYZH/2023CQTA1B0014），重庆商管母公司的主要资产负债情况和偿债指标如下：

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总额（万元）	384,520.09	434,863.53
负债总额（万元）	60,511.51	120,104.41

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
所有者权益（万元）	324,008.58	314,759.12
流动比率	4.88	1.99
速动比率	4.88	1.99
资产负债率	15.74%	27.62%

2021年末和2022年末，重庆商管母公司经审计后的总资产分别为434,863.53万元和384,520.09万元，净资产分别为314,759.12万元和324,008.58万元。从偿债能力指标来看，重庆商管母公司2022年末流动比率、速动比率较上年末有所提升，资产负债率有所降低，整体偿债能力指标处于合理水平。

最后，重庆商管股东渝富资本已出具承诺函，就商社化工债务可能给重庆商管造成的损失承诺如下：

“在本次吸并完成后，如法院终审判决重庆商管应对商社化工债务承担连带责任，导致商社化工事项对重庆商管造成额外损失的，渝富资本或渝富资本指定主体将向重庆商管补偿该等损失金额，补偿方式为向重庆商管追加投资款并计入其资本公积金方式进行。”

综上所述，根据《公司法》《九民纪要》等相关法律法规规定及《分立协议》约定，结合商社化工相关法院判决，重庆商管被有权机关认定存在滥用公司法人独立地位和股东有限责任的行为，从而需对重庆商管子公司承担连带责任的风险较低；重庆商管具备一定偿债能力，且重庆商管股东渝富资本已承诺将赔偿重庆商管对商社化工债务承担连带责任的额外损失；因此，重庆商社就重庆商管子公司债务承担连带责任的风险较低。

### （三）本次交易对方渝富资本、物美津融及深圳嘉璟已承诺将赔偿上市公司因承担重庆商管应承担的相关债务所遭受的损失

本次交易对方渝富资本、物美津融及深圳嘉璟已出具承诺函，就上市公司可能因承担重庆商管应承担的相关债务所遭受的相关损失承诺如下：

“在本次吸并完成后，如因2021年重庆商社分立及本次吸并导致上市公司承担了相关法律法规及《重庆商社（集团）有限公司分立协议》（以下简称“《分立协议》”）项下应由重庆商管承担的分立前重庆商社及其下属子公司的

债务或责任并使得上市公司遭受实际损失，在上述损失发生后的 30 日内上市公司将聘请具有证券业务资格的会计师对涉及的相关损失进行专项审计。若在前述专项审计报告出具之日起 30 日内重庆商管未按照《分立协议》约定全额赔偿上市公司相关损失的，则重庆渝富资本运营集团有限公司（以下简称“渝富资本”）、天津滨海新区物美津融商贸有限公司（以下简称“物美津融”）和深圳嘉璟智慧零售有限责任公司（以下简称“深圳嘉璟”）将按照 44.50%、45.41% 和 10.09% 的比例赔偿上市公司所遭受的损失，渝富资本、物美津融和深圳嘉璟将在收到上市公司书面通知之日起 30 日内向上市公司支付相关赔偿款项。”

据此，在各当事方按照《分立协议》和相关承诺全面履行各自责任义务的情况下，本次交易完成后，上市公司不存在承担重庆商社分立前相关债务的风险。

### 三、结合前述情况，分析本次交易是否有利于保护上市公司及投资者合法权益

2021 年 9 月，重庆商社、渝富资本、物美津融、深圳嘉璟、商社慧隆、商社慧兴共同签署《分立协议》，约定重庆商社采用存续分立方式，由重庆商社分立为存续主体重庆商社和新设主体重庆商管，相关资产及债务按照重庆商社定位于零售经营业务、重庆商管定位于商业资产运营的原则进行划分，通过强化专业化经营能力，进一步提升企业核心竞争力和资产价值。重庆商社就分立事项履行了债权人通知及公告、职工审议程序和工商变更登记等必要程序，相关的债务划分安排具有法律效力。

2022 年 12 月和 2023 年 5 月，重庆百货与渝富资本、物美津融、深圳嘉璟、商社慧隆、商社慧兴、重庆商社分别签署了《吸收合并协议》及其补充协议，协议约定上市公司拟以向渝富资本、物美津融、深圳嘉璟、商社慧隆、商社慧兴发行股份的方式吸收合并重庆商社，上市公司为吸收合并方，重庆商社为被吸收合并方。本次吸收合并顺应深化国企改革的政策方向，旨在实现重庆商社和上市公司两级主体的合并，通过整体上市进一步整合旗下优势资源，以缩减管理层级、提高运营效率、实现资源优化配置，利用资本市场促进上市公司做大做强，减少关联交易并进一步增强独立性。

根据《分立协议》约定，重庆商社在分立前存在经审计财务报表中所反映的资产和债务外的其他资产和负债，均由重庆商管享有或承担；重庆商社对已承担的应由重庆商管承担的债务或责任，有权向重庆商管追偿。本次交易对方渝富资本、物美津融及深圳嘉璟已出具承诺函，承诺在本次吸并完成后，如因2021年重庆商社分立及本次吸并导致上市公司承担了相关法律法规及《分立协议》项下应由重庆商管承担的分立前重庆商社及其下属子公司的债务或责任并使得上市公司遭受实际损失，且重庆商管未按照《分立协议》约定全额赔偿上市公司相关损失的，则渝富资本、物美津融及深圳嘉璟将按44.50%、45.41%、10.09%的比例赔偿上市公司所遭受的损失。

因此，根据前述交易协议相关安排，重庆商社就重庆商社分立前相关债务承担连带责任的风险较低，且本次交易对方渝富资本、物美津融及深圳嘉璟已承诺按约定比例赔偿上市公司因承担重庆商管应承担的相关债务所遭受的损失，本次交易的相关协议安排有利于保护上市公司及投资者合法权益。

#### 四、补充披露

公司已在《重组报告书》“第四章 被吸并方基本情况”之“十五、重庆商社报告期内分立的相关情况”中对相关内容进行了修订及补充披露。

#### 五、中介机构核查意见

经核查，律师认为：

1、重庆商社在2021年采用存续分立的方式分立为存续主体重庆商社和新设主体重庆商管，相关资产及债务按照重庆商社定位于零售经营业务、重庆商管定位于商业资产运营的原则进行划分，重庆商社全体股东一致同意《分立方案》并签署了《分立协议》，并履行了债权人通知及公告、职工审议程序和工商变更登记等必要程序，相关债务划分安排具有法律效力。

2、关于对2021年分立前相关债务承担责任的风险：

(1) 重庆商社应对分立前重庆商社债务承担连带责任，但分立前重庆商社债务大部分已偿还完毕，尚未偿付余额较小，且根据《分立协议》重庆商社对应由重庆商管承担的债务或责任有权向重庆商管追偿；

(2) 对于分立前的重庆商社子公司债务，根据《公司法》《九民纪要》等相关法律法规规定及《分立协议》约定，结合商社化工相关法院判决，重庆商管被有权机关认定存在滥用公司法人独立地位和股东有限责任的行为，从而需对重庆商管子公司承担连带责任的风险较低；重庆商管具备一定偿债能力，且重庆商管股东渝富资本已承诺将赔偿重庆商管对商社化工债务承担连带责任的额外损失；因此，重庆商社就重庆商管子公司债务承担连带责任的风险较低；

(3) 本次交易对方渝富资本、物美津融及深圳嘉璟已承诺按约定比例赔偿上市公司因承担重庆商管应承担的相关债务所遭受的损失。

因此，在各当事方按照《分立协议》和相关承诺全面履行各自责任义务的情况下，本次交易完成后，上市公司不存在承担重庆商社分立前相关债务的风险，本次交易方案已充分考虑并采取了保护上市公司及投资者的相关措施，有利于保护上市公司及投资者的合法权益。

## 问题二、关于评估

根据首轮问询回复，（1）标的公司重庆商社 5 处房产主要出租给上市公司及其控股子公司；自 2020 年初，出租部分作为投资性房地产科目按照公允价值模式计量；（2）报告期内商社大厦空置率分别为 21.85%、22.87% 和 22.99%，万东北路房产空置率分别为 5.56%、11.25% 和 19.22%；（3）本次交易采用市场法评估结果作为评价依据。

请公司进一步说明：（1）关联租赁价格的公允性；（2）5 处房产公允价值确定方法，公允价值变动情况、趋势及原因，与市场对比情况；（3）空置率较高的原因，本次交易后的安排；同地段房产空置率情况及变动趋势；（4）市场法评估参数的确定及评估的合理性；（5）结合商业地产公允价值变化、同地段空置率变化、评估基准日后可比交易价格变动情况（如有）等，分析 5 处房产是否存在减值风险。

请评估师核查并发表明确意见。

**回复：**

### 一、关联租赁价格的公允性

#### （一）物业资产租赁情况

报告期内，重庆商社和万盛五交化的单体财务报表中，除商社大厦仍有少部分面积自用、在固定资产科目核算外，其余物业均为全部对外租赁，在投资性房地产科目核算。相关投资性房地产的租金收入情况具体如下：

单位：万元

房产	出租方	承租方	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度
商社大厦	重庆商社	上市公司及其控股子公司	571.21	2,283.68	2,273.05
		其他关联方	29.31	262.53	404.17
		第三方	133.59	148.27	0.75
大坪 4S 店		上市公司及其控股子公司	90.12	360.47	360.46
电器大楼		上市公司及其控股子公司	388.62	1,554.49	1,554.49

房产	出租方	承租方	2023年1-3月	2022年度	2021年度
		第三方	11.43	31.62	32
万东北路房产	万盛五交化	上市公司及其控股子公司	22.52	90.67	90.67
		第三方		1.45	2.78
矿山路房产		第三方	2.27	8.94	9.86
<b>合计</b>			<b>1,249.07</b>	<b>4,742.12</b>	<b>4,728.23</b>
其中：对上市公司及其控股子公司租赁			1,072.47	4,289.31	4,278.67
对其他关联方租赁			29.31	262.53	404.17
对第三方租赁			147.29	190.28	45.39

如上表所示，2021年、2022年和2023年1-3月，重庆商社及其子公司万盛五交化的税后租金费用分别为4,728.23万元、4,742.12万元和1,249.07万元，租赁收入情况较为稳定。其中，重庆商社及其子公司万盛五交化物业的主要承租方为上市公司及其控股子公司，向其租赁的税后租赁费用分别为4,278.67万元、4,289.31万元和1,072.47万元，占总租赁费用的比例分别为90.49%、90.45%和85.86%。

## （二）物业资产关联租赁价格与第三方租赁价格对比情况

报告期内，重庆商社及其子公司万盛五交化向上市公司及其控股子公司出租房产以及对外出租房产的情况如下表所示：

单位：万元、平方米、元/平方米

2023年1-3月							
所属商圈	房产	承租方	租赁物业坐落/楼层	用途	平均租赁面积	月租赁单价	说明
解放碑商圈	商社大厦	上市公司及其控股子公司	负3至负1、1-6、8、10-11、14、16-18、20层	综合（卖场、库房、办公）	26,652.29	71.44	该处物业主要分为零售物业和办公楼及酒店类两种。 对于零售物业，重庆商社主要将商社大厦负1层至6层裙楼租赁给上市公司用于超市和百货门店经营。 对于办公楼及酒店类物业，重庆商社主要租赁给上市公司作为办公场所使用，以及租赁给第三方作为酒店运营。 由于零售物业的市场租赁价格高于办公楼及酒店类的租赁价格，上市公司承租部分物业平均租金较其他物业偏高。
		其他关联方	负2、9、15、21层	综合（库房、办公）	1,709.96	57.14	
		第三方	负2、1-3、13、15-17、29-33层	综合（卖场、库房、办公）	7,658.00	58.15	
		整体物业	负4至33层	综合（卖场、库房、办公）	36,020.25	67.94	
	电器大楼	上市公司及其控股子公司	前一栋（负2至14层）、后一栋（负2至10层）	综合（卖场、库房、办公）	17,262.82	75.04	该处物业主要租赁给重庆百货开展电器门店经营和办公。 对于少数位于一层的零售物业，重庆商社租赁给第三方开展商铺经营，相关临街商铺区位较好，租金单价较高。
		第三方	附1号、附2号（一层）	卖场	39.00	976.80	
		整体物业	负2至14层	综合（卖场、库房、办公）	17,301.82	77.07	
大坪商圈	大坪4S店	上市公司及其控股子公司	负3至2层	综合（卖场、库房、办公）	11,749.66	25.57	该处物业主要租赁给重庆百货开展汽车4S店展厅经营、维修车间和车库。

2023年1-3月							
所属商圈	房产	承租方	租赁物业坐落/楼层	用途	平均租赁面积	月租赁单价	说明
万盛经济开发区	万东北路房产	上市公司及其控股子公司	1-2、4层	综合（卖场、库房、办公）	1,774.00	42.32	该处物业的1-2层为零售物业租赁给重庆百货开展万盛电器门店经营。 该处物业的4层主要租赁给上市公司作为仓库使用，租金单价较零售物业偏低。
	矿山路房产	第三方	1层	卖场	353.40	21.38	矿山路房产主要为临街门面，租金单价参考周边同类型商业租赁价格确定。

(续上表)

2022年度							
所属商圈	房产	承租方	租赁物业坐落/楼层	用途	平均租赁面积	月租赁单价	说明
解放碑商圈	商社大厦	上市公司及其控股子公司	负3至负1、1-6、8、10-11、14、16-18、20层	综合（卖场、库房、办公）	26,628.40	71.47	该处物业主要分为零售物业和办公楼及酒店类两种。 对于零售物业，重庆商社主要将商社大厦负1层至6层裙楼租赁给上市公司用于超市和百货门店经营。 对于办公楼及酒店类物业，重庆商社主要租赁给上市公司作为办公场所使用，以及租赁给其他关联方中天酒店由其对外出租
		其他关联方	负2至负1、1-3、9、13、15-17、21-22、29-33层	综合（卖场、库房、办公）	6,351.62	34.44	
		第三方	负2、1-3、13、15-17、29-33层	综合（卖场、库房、办公）	3,109.62	39.73	

2022 年度							
所属 商圈	房产	承租方	租赁物业 坐落/楼层	用途	平均租赁 面积	月租赁 单价	说明
		整体物业	负 4 至 33 层	综合（卖场、 库房、办公）	36,089.64	62.22	运营。 由于零售物业的市场租赁价格高于办公楼 及酒店类的租赁价格，上市公司承租部分 物业平均租金较其他物业偏高。
	电器大楼	上市公司及其 控股子公司	前一栋（负 2 至 14 层）、后一栋（负 2 至 10 层）	综合（卖场、 库房、办公）	17,262.82	75.04	同 2023 年 1-3 月的情况说明。
		第三方	附 1 号、附 2 号（一 层）	卖场	30.75	856.88	
		整体物业	负 2 至 14 层	综合（卖场、 库房、办公）	17,293.57	76.43	
大坪 商圈	大坪 4S 店	上市公司及其 控股子公司	负 3 至 2 层	综合（卖场、 库房、办公）	11,749.66	25.57	同 2023 年 1-3 月的情况说明。
万盛 经济 开发区	万东北路房 产	上市公司及其 控股子公司	1-4 层	综合（卖场、 库房、办公）	1,824.00	41.42	该处物业的 1-2 层为零售物业租赁给重庆 百货开展万盛电器门店经营。 该处物业的 3-4 层主要租赁给上市公司和 第三方作为办公场所和仓储使用，单价较 零售物业偏低。
		第三方	3 层	办公	125.00	9.64	
		整体物业	1-4 层	综合（卖场、 库房、办公）	1,949.00	39.39	
	矿山路房产	第三方	1 层	卖场	324.40	22.97	同 2023 年 1-3 月的情况说明。

(续上表)

2021 年度							
所属商圈	房产	承租方	租赁物业坐落/楼层	用途	平均租赁面积	月租赁单价	说明
解放碑商圈	商社大厦	上市公司及其控股子公司	负 3 至负 1、1-6、8、10-11、14、16-18、20 层	综合（卖场、库房、办公）	26,295.35	72.04	同 2022 年的情况说明。
		其他关联方	负 2 至负 1，1-3、9、13、15-17、20-22、29-33 层	综合（卖场、库房、办公）	10,371.36	32.47	
		第三方	负 2	库房	18.75	33.44	
		整体物业	负 4 至 33 层	综合（卖场、库房、办公）	36,685.46	60.83	
	电器大楼	上市公司及其控股子公司	前一栋（负 2 至 14 层）、后一栋（负 2 至 10 层）	综合（卖场、库房、办公）	17,262.82	75.04	同 2023 年 1-3 月的情况说明。
		第三方	附 1 号、附 2 号（一层）	卖场	25.00	1,066.67	
		整体物业	负 2 至 14 层	综合（卖场、库房、办公）	17,287.82	76.47	
大坪商圈	大坪 4S 店	上市公司及其控股子公司	负 3 至 2 层	综合（卖场、库房、办公）	11,749.66	25.57	同 2023 年 1-3 月的情况说明。

2021 年度							
所属商圈	房产	承租方	租赁物业坐落/楼层	用途	平均租赁面积	月租赁单价	说明
万盛经济开发区	万东北路房产	上市公司及其控股子公司	1-4 层	综合（卖场、库房、办公）	1,824.00	41.42	同 2022 年的情况说明。
		第三方	3 层	办公	250.00	9.27	
		整体物业	1 至 4 层	综合（卖场、库房、办公）	2,074.00	37.55	
	矿山路房产	第三方	1 层	卖场	353.40	23.24	同 2023 年 1-3 月的情况说明。

注：（1）上表中其他关联方包括中天酒店、重庆商投、重庆商社进出口贸易有限公司、重庆商社信息科技有限公司和重庆瑞洋贸易有限公司等，均为重庆商社实施分立前的全资子公司或孙公司，分立后相关公司的股权及债权债务均由重庆商管承继。

（2）上表中平均租赁面积和月租赁单价系根据实际租赁面积和当期租赁时间加权平均计算所得。

如上表所示，凭借较好的区位优势、较高的行业知名度、明确的市场定位、良好的管理水平、优质的服务以及稳定的合作关系，2021 年、2022 年和 2023 年 1-3 月，重庆商社及其子公司万盛五文化持有的物业资产月平均租金较为稳定。上市公司及其子公司租赁的物业主要位于相关房产较好的坐落或楼层，例如商社大厦的 1-6 层地上裙楼部分由重庆百货租赁用于百货商场经营，其租赁价格具备合理性。

截至 2023 年 6 月上市公司在解放碑商圈、大坪商圈和万盛经济开发区向外部第三方租赁的物业，其在报告期内的月租金情况如下所示：

序号	所属商圈	用途	楼层	合同面积 (m <sup>2</sup> )	月租金 (元/m <sup>2</sup> )		
					2023 年 1-3 月	2022 年	2021 年
1	解放碑商圈	综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	2,828.09	76.02	76.02	76.02
2		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	3,970.70	/	77.42	73.03
3		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	5,997.71	64.50	64.50	/
4	大坪商圈	综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	2,732.00	37.88	37.14	36.41
5		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	6,175.76	25.10	25.10	24.00
6		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	6,080.00	54.82 [注]	45.23	53.32
7		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层 至 4 层	30,826.15	60.00	55.00	55.00
8		库房	负 1 层	140.00	15.00	15.00	15.00
9		综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	1,541.45	80.00	80.00	/
10		卖场	1 层	121.26	580.00	/	/
11	卖场	1 层	190.64	735.00	700.00	/	
12	万盛经济 开发区	综合（卖场、 库房、办公）	负 1 层	6,523.37	19.20	17.60	17.60

注：该处物业按营业额的一定比例计提租金。

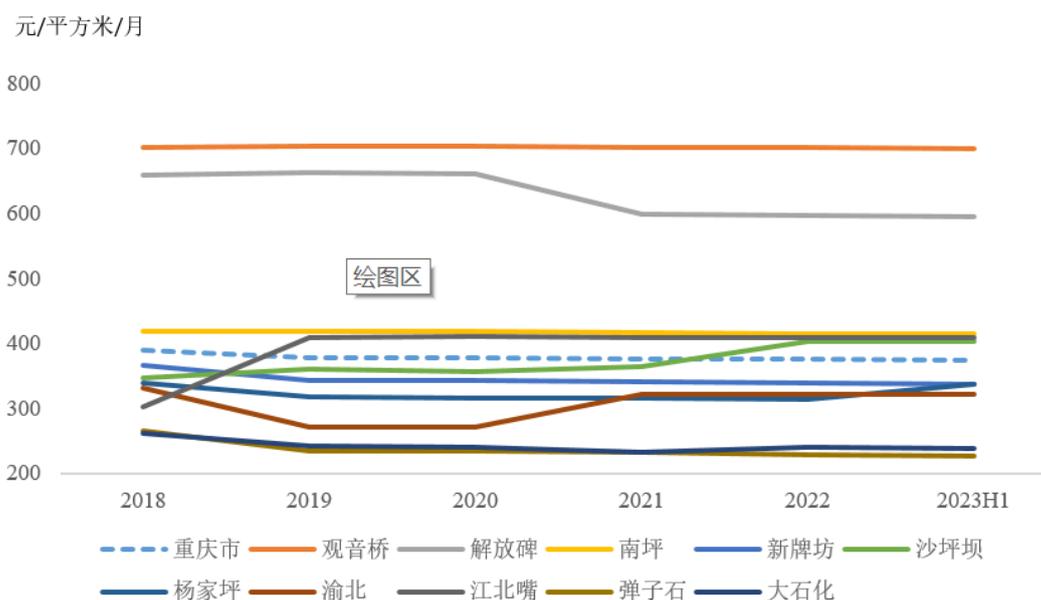
如上表所示，本次交易涉及物业资产的月平均租金，与上市公司在同一区域内向外部第三方租赁的其他物业租金处于同一水平，关联租赁价格具备公允性。

### （三）本次交易物业资产的租金水平与重庆市商业地产整体对比情况

#### 1、重庆市零售物业租金水平

根据第一太平戴维斯统计，2018年至2023年上半年，重庆市零售物业首层平均租金较为稳定，2023年上半年重庆市零售物业首层平均租金约为373.3元/m<sup>2</sup>/月，较2022年环比下滑0.3%。另外重点核心商圈首层租金水平约为636.7元/m<sup>2</sup>/月，与去年同期基本保持一致，核心区商品租金回报率依然稳固。分区域来看，观音桥和解放碑商圈的首层租金水平大幅领先。

重庆零售物业市场首层平均租金（2018年-2023年上半年）

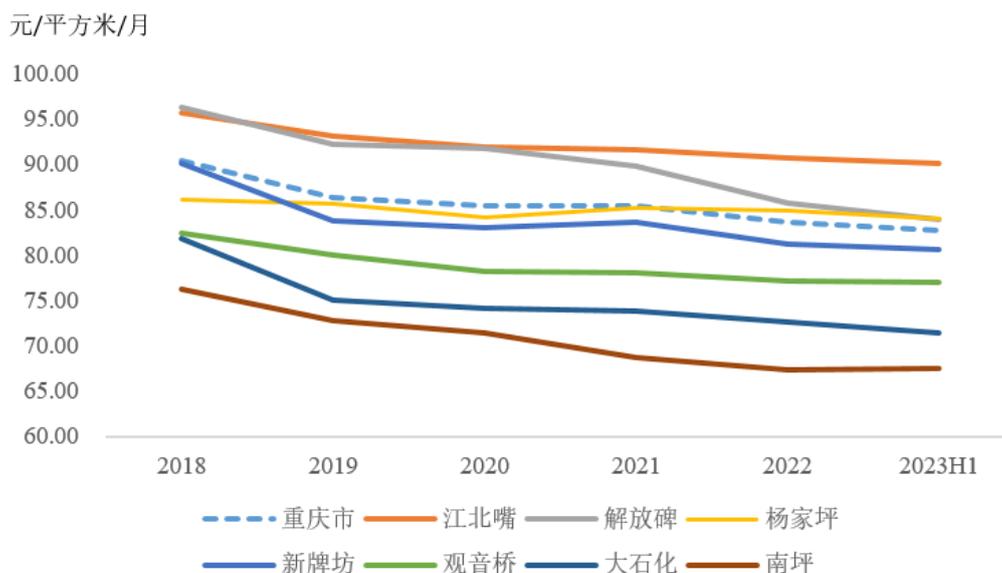


数据来源：第一太平戴维斯

#### 2、重庆市甲级写字楼租金水平

随着新增供应的持续投入和去化较慢，2018年以来重庆市写字楼平均租金整体呈下滑趋势。部分业主方持续调整租金以吸引潜在租户，2023年上半年甲级写字楼市场平均租金环比较去年同期下跌1.9%，至人民币82.7元/平方米/月。分区域来看，各区域间租金水平和变动趋势差异不大，其中江北嘴和解放碑两大中央商务区写字楼租金水平领先于全市平均租金。

重庆市区域市场甲级写字楼平均租金（2018年-2023年上半年）



数据来源：第一太平戴维斯

本次交易涉及的物业资产在报告期内的租金水平基本保持稳定，与当地整体及所在商圈租金水平变动趋势不存在重大差异。重庆商社和电器大楼整体物业的平均租赁价格与解放碑甲级写字楼平均租金差异不大，但低于解放碑零售物业首层平均租金水平，主要因为对于商业物业而言首层租金一般高于其他楼层租金。兼顾长期租赁稳定性和多楼层整租等因素，本次交易涉及的物业的平均租金水平具备合理性。

## 二、5处房产公允价值确定方法，公允价值变动情况、趋势及原因，与市场对比情况

### （一）物业资产的取得方式和早期账面原值情况

截至本回复出具日，重庆商社及其控股子公司（除上市公司及其控股子公司外）持有的房屋及土地取得方式和早期账面原值情况如下：

单位：万元

序号	房产及土地	取得时间	取得方式	早期账面原值
1	商社大厦房产	2002年	自建	37,183.36
	商社大厦土地使用权	2001年	出让	12,908.31
2	电器大楼房产	2000年	无偿划转	10,490.70
	电器大楼土地使用权	2005年	出让	5,401.26

序号	房产及土地	取得时间	取得方式	早期账面原值
3	大坪 4S 店房产	2019 年	自建	6,434.15
	大坪 4S 店土地使用权	2013 年	出让	2,589.00
4	万东北路 18 号房产	1998 年	兼并	126.45
	万东北路 18 号土地使用权	1998 年	出让	65.33
5	矿山路附 1、2 号房产	1998 年	兼并	14.28
	矿山路 20 号附 1、2 号土地使用权	1998 年	出让	10.36

注：（1）因商社大厦和电器大楼相关房产和土地使用权的取得时间较早，其早期账面原值根据 2006 年重庆商社清产核资时重庆金汇会计师事务所有限责任公司出具的《重庆商社（集团）有限公司房地产公开市场价值评估项目资产评估报告书》（渝金汇评报字[2007]002 号）所记录的资产账面原值数据确定；电器大楼早期账面原值包括位于同一地址的电器大楼（房权证 101 字第 117659 号和房权证 101 字第 117657 号）及建筑物“消防中心”（房权证 101 字第 117658 号），2021 年 3 月重庆商社实施分立时已将建筑物“消防中心”（房权证 101 字第 117658 号）划分至重庆商管。

（2）大坪 4S 店、万东北路房产和矿山路房产的早期账面原值根据相应的固定资产卡片账入账原值确定。

（3）电器大楼原属于重庆友谊华侨有限责任公司。2000 年，经重庆市国有资产管理局同意，重庆友谊华侨有限责任公司资产无偿划转至重庆商社。重庆商社于 2004 年办理完成电器大楼房产证，并于 2005 年签署土地出让合同并办理完成电器大楼土地使用权证。

（4）万东北路房产和矿山路房产原属于重庆市万盛五交化有限公司。1998 重庆商社以接收方式兼并重庆市万盛五交化有限公司并接受其资产，兼并后注册为万盛五交化。同年，万盛五交化签署土地出让合同并办理完成万东北路房产和矿山路房产的国有土地使用证。

## （二）物业资产公允价值确定方法，公允价值变动情况、趋势及原因

由于重庆商社和万盛五交化的上述物业大部分用于对外租赁（包括租赁给上市公司及其控股子公司使用），重庆商社和万盛五交化依据企业会计准则，在单体财务报表层面将对外出租部分物业纳入投资性房地产科目核算，并采用公允价值模式计量。

重庆商社和万盛五交化根据《重庆商社（集团）有限公司拟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》的评估结论，确认投资性房地产于财务报表日的公允价值。根据评估报告及评估说明，评估机构以相应财务报表日（2020 年 1 月 1 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日）作为评估基准日，采用市场法进行评估，将投资性房地产与每个财务报表日近期的可比案例进行进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出投资性房地产的市场价值。

自 2020 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日，上述投资性房地产的公允价值变动情况如下：

单位：万元

项目	2020.1.1	2020.12.31	2021.12.31	2022.12.31	2023.3.31
<b>投资性房地产：</b>					
商社大厦	68,698.05	59,026.75	50,049.33	55,615.56	55,615.56
电器大楼	30,084.33	24,545.43	19,871.84	21,499.06	21,499.06
大坪 4S 店	9,710.49	7,199.61	6,696.56	7,094.78	7,094.78
万东北路房产	1,334.07	1,107.89	955.25	1,022.79	1,022.79
矿山路房产	308.52	256.22	220.88	236.78	236.78
<b>投资性房地产合计</b>	<b>110,135.46</b>	<b>92,135.90</b>	<b>77,793.86</b>	<b>85,468.97</b>	<b>85,468.97</b>

注：报告期内除商社大厦仍有少部分面积自用、在固定资产科目核算外，其余物业均为全部对外租赁，在投资性房地产科目核算。

报告期内，本次交易涉及的物业资产的账面价值在 2020 年初处于相对高点，为 110,135.46 万元，2020 年末和 2021 年末持续下降至 92,135.90 万元和 77,793.86 万元，2022 年末物业价值略有回升至 85,468.97 万元。上述物业账面价值变动主要为投资性房地产公允价值的变动。2020 年，受宏观经济形势变化和公共卫生事件影响，重庆中心城区商业地产成交价有大幅下降，投资性房地产公允价值也有所下降，2021 年度房地产市场处于深度调整阶段，商业地产成交价相较于 2020 年末进一步下探，投资性房地产公允价值相对较低，2022 年末随着外部环境改善和利好政策出台，市场信心得到有效提振，投资性房地产公允价值有所回升。2023 年一季度末，随着实体经济活动全面复苏，宏观环境向好，投资性房地产公允价值逐渐企稳。

### （三）物业资产公允价值与重庆商社员工持股计划增资评估对比情况

2020 年，因计划实施重庆商社员工持股计划，重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司以 2020 年 3 月 31 日为评估基准日对重庆商社的全部股东权益进行评估，并出具了《重庆商社（集团）有限公司拟实施员工持股激励约束计划认购公司新增注册资本所涉及的重庆商社（集团）有限公司股东全部权益市场价值的资产评估项目资产评估报告》（重康评报字（2020）第 212 号）（以下简称“《员工持股计划资产评估报告》”）。

《员工持股计划资产评估报告》中对于本次交易涉及的 5 处物业资产的评估结果相较 2020 年 1 月 1 日物业账面价值略有增加，不存在重大差异。具体情况如下：

单位：万元

项目	2020.1.1 账面价值	2020.3.31 评估价值
商社大厦	70,152.57	79,009.07
电器大楼	30,084.33	35,505.12
大坪 4S 店	9,710.49	9,895.41
万东北路房产	1,334.07	1,334.59
矿山路房产	308.52	386.62
物业资产合计	111,589.98	126,130.81

注：（1）2020.1.1 物业资产账面价值包括自用部分和出租部分；

（2）2020.3.31 物业资产评估价值为房产和土地合并评估价值。

#### （四）物业资产租售比情况分析

按照报告期内投资性房地产的公允价值和对应的租金收入测算，相关物业租售比情况如下所示：

项目	物业名称	2023 年 1-3 月/ 2023.3.31	2022 年度/ 2022.12.31	2021 年度/ 2021.12.31
投资性房地 产估 值 (万元)	商社大厦	55,615.56	55,615.56	50,049.33
	电器大楼	21,499.06	21,499.06	19,871.84
	大坪 4S 店	7,094.78	7,094.78	6,696.56
	万东北路房产	1,022.79	1,022.79	955.25
	矿山路房产	236.78	236.78	220.88
	合计	<b>85,468.97</b>	<b>85,468.97</b>	<b>77,793.86</b>
租金收入 (万元)	商社大厦	734.11	2,694.48	2,677.98
	电器大楼	400.05	1,586.11	1,586.49
	大坪 4S 店	90.12	360.47	360.46
	万东北路房产	22.52	92.12	93.45
	矿山路房产	2.27	8.94	9.86
	合计	<b>1,249.07</b>	<b>4,742.12</b>	<b>4,728.23</b>

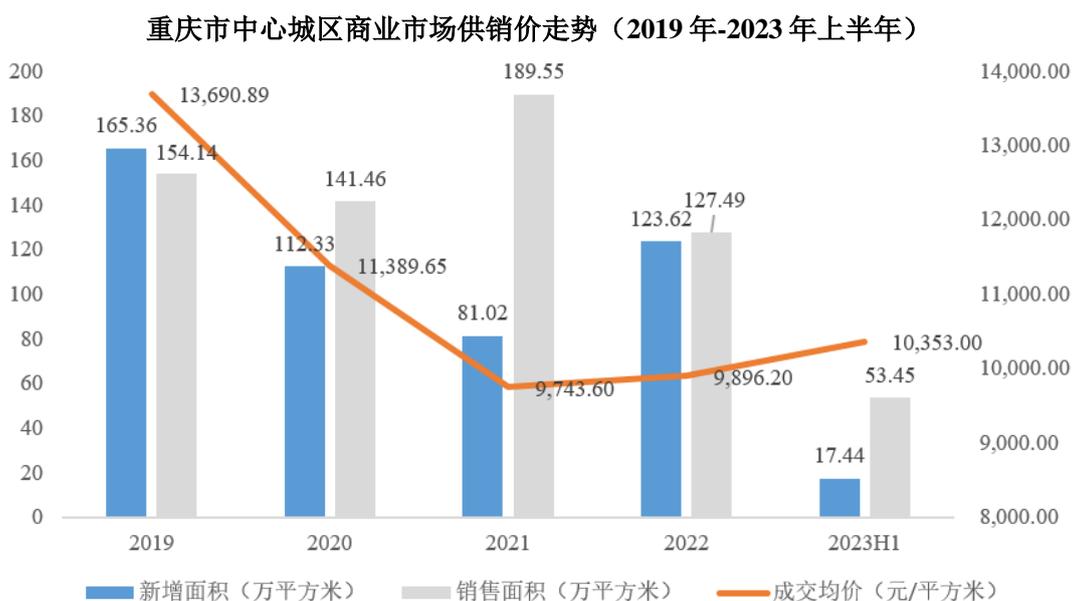
项目	物业名称	2023年1-3月/ 2023.3.31	2022年度/ 2022.12.31	2021年度/ 2021.12.31
租售比	商社大厦	5.28%	4.84%	5.35%
	电器大楼	7.44%	7.38%	7.98%
	大坪4S店	5.08%	5.08%	5.38%
	万东北路房产	8.81%	9.01%	9.78%
	矿山路房产	3.83%	3.78%	4.46%
	合计	<b>5.85%</b>	<b>5.55%</b>	<b>6.08%</b>

如上表所示，2021年、2022年和2023年1-3月，相关投资性房地产的整体租售比分别为6.08%、5.55%和5.85%，整体租售比水平较为稳定。

### （五）物业资产公允价值与市场对比情况

#### 1、重庆市中心城区零售物业成交价走势情况

根据重庆锐理数据统计，2019年，重庆市中心城区零售物业在销售面积和成交均价处于相对高位，2020年零售物业成交量价同比均有所下滑；2021年市场整体低迷，供价持续走低，成交量有所回升，整体以价换量趋势明显；2022年随着外部环境改善和利好政策出台，全年成交均价相较上年小幅回升；2023年上半年，经济的回暖态势提振市场信心，成交均价进一步上涨，达到10,353元/平方米。具体情况如下：



数据来源：重庆锐理数据

2023 年上半年，重庆零售物业售价方面，各行政区之间差异化明显。上半年沙坪坝区包括华宇城项目在内的多个核心区项目商业主导均价上涨至 19,686 元/平方米，大幅领先其他区域；单价超 1 万的区域包括江北区、两江新区、南岸区和巴南区；渝中区价格相对居中，为 9,163 元/平方米；九龙坡区、渝北区、高新区和北碚区上半年商业均价不足 8 千，价格较低。具体情况如下：

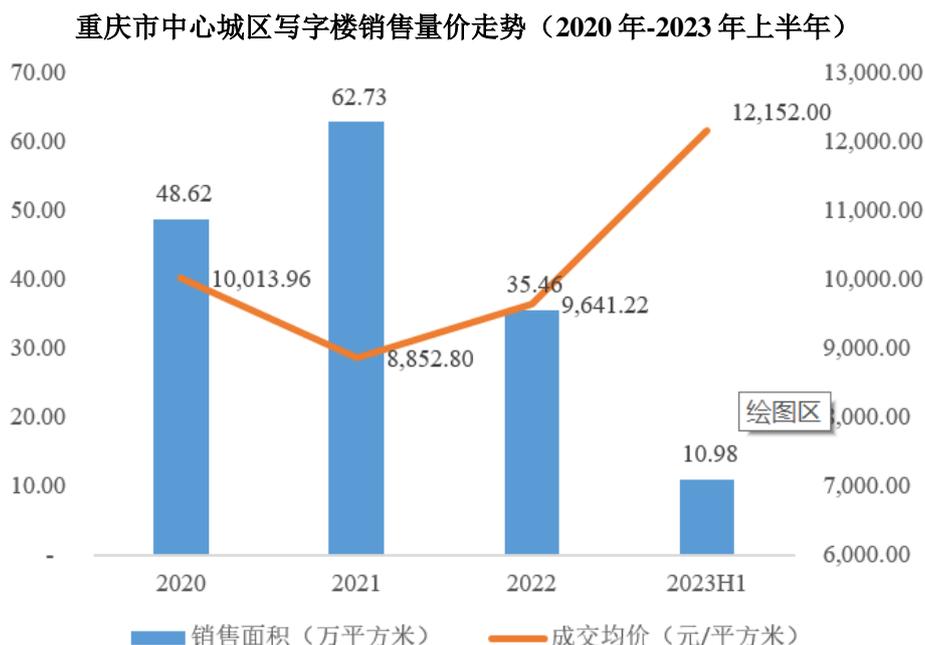
2023 上半年重庆中心城区各区域商业市场销售情况



数据来源：重庆锐理数据

## 2、重庆市中心城区写字楼成交价走势情况

根据重庆锐理数据统计，重庆市中心城区写字楼市场 2021 年全年成交均价到达底部，2022 年有所回升，2023 年上半年重庆市中心城区写字楼市场持续去库存，成交规模筑底，成交均价有所回升，达到 1.2 万元/平方米以上。重庆市中心城区的写字楼成交均价变动趋势与零售物业的走势大体一致。



数据来源：重庆锐理数据

综上，本次交易涉及的物业资产的价值变动与重庆市及所在商圈的商业地产价值变动趋势基本保持一致。2021年末物业资产价值与市场成交均价均同比下滑至市场底部，2022年实现触底回升，2023年一季度末物业资产价值保持稳定，市场价格稳中有升。

### 三、空置率较高的原因，本次交易后的安排；同地段房产空置率情况及变动趋势

#### （一）本次交易涉及的物业资产空置率情况及后续使用安排

重庆商社和万盛五交化持有的物业资产空置率情况具体如下：

物业名称	历史期						未来规划
	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年1-3月	
商社大厦	3.66%	4.67%	14.65%	21.85%	22.87%	22.99%	1.90%
电器大楼	0.00%	0.00%	0.22%	0.08%	0.05%	0.00%	0.00%
大坪4S店	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
万东北路房产	4.19%	4.19%	1.91%	5.56%	11.25%	19.22%	3.69%
矿山路房产	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	8.21%	0.00%	0.00%

注：（1）上表中物业资产空置率的计算方式如下：物业资产空置率=1-（平均租赁面积+自用面积+设备及其他用房面积）/物业资产建筑面积。

(2) 平均租赁面积系根据实际租赁面积和当期租赁时间加权平均计算所得。

本次交易的多数物业资产在报告期末空置率较低，仅有商社大厦和万东北路房产的空置率偏高。

商社大厦空置率偏高的原因系因 2020 年以来受公共卫生事件影响旅游人口锐减，曾经租赁商社大厦较大面积的中天酒店由于经营亏损，于 2020 年至 2022 年逐步退租。中天酒店退租后，重庆百货为彻底改变总部与下属经营单位长期存在的分散式办公现状，将自 2023 年陆续开始租赁商社大厦办公场地实现统一集中办公，搭建集中式、共享化办公平台，同时下属经营单位退出的位于各商圈核心地段原自有办公场地将用于日常经营，进一步提升上市公司总体业绩。根据重庆百货总部及下属经营单位与重庆商社签署的《房屋租赁合同》，重庆百货拟租赁商社大厦 7 层、12 层、15 层、18 层至 20 层、22 层至 28 层物业，租赁总面积约 12,363.58 平方米，租期 10 年，租金单价 60 元/平方米/月，上述关联租赁事项已经上市公司第七届三十二次董事会审议通过。重庆商社考虑到后续规划对空置楼层实施调改升级而未对外租赁，故报告期末商社大厦空置率偏高；待上市公司实现集中办公后，商社大厦的空置率将降低至 1.90%。

万东北路房产空置率偏高的原因，系因万东北路房产 3 楼原本向外部第三方租赁用于跆拳道馆经营的物业，因承租方经营不善于 2021 年退租；此外上市公司原租赁万东北路房产 3 楼的部分物业用作办公使用，2023 年尚未签订续租协议。截至本回复出具日，万东北路房产 3 楼部分面积已实现对外出租，此外上市公司拟租赁万东北路房产 3 楼房产用作办公区域和仓库使用，预计万东北路房产的空置率将降低至 3.69%。

## (二) 物业资产注入的必要性分析

### 1、借助国家内需战略，整合集团资源，实现健康快速发展

随着防疫优化措施落实，我国经济将迎来恢复性增长。近期的中央经济工作会议将“着力扩大国内需求”作为 2023 年重点工作任务，提出要把恢复和扩大消费摆在优先位置。《扩大内需战略规划纲要（2022—2035 年）》和《“十四五”扩大内需战略实施方案》两份纲领性文件的发布，从促进消费投资、提升供给质量、完善市场体系等多方面对扩大内需工作作出重要部署，并要求加快消费提质升级，培育建设国际消费中心城市。

重庆市是国家九大中心城市之一、成渝地区双城经济圈双核之一和首批确定的国际消费中心城市之一，在实施扩大内需战略的政策机遇期将迎来更多发展机遇和跃升契机。渝中区作为重庆母城，中心城区地位凸显，以解放碑、大坪两大零售额突破百亿级的商圈为极核带动，集聚了一大批国际知名品牌和大型商超，解放碑步行街也被商务部评为全国示范步行街。下一步，重庆市将引导商圈进一步提档升级，大力发展渝中区首店、首牌、首秀、首发的“四首经济”，打造连接解放碑和朝天门的重庆绿色金融大道，以及串联解放碑、朝天门、十八梯三大地标的世界级消费大道，助推国际消费中心城市建设。

重庆商社持有的商社大厦、电器大楼和大坪 4S 店三个物业位于解放碑和大坪核心商圈中心，口岸位置优越，特别是商社大厦、电器大楼位于解放碑“十字金街”核心区域，距离解放碑位置不足 50 米，具备得天独厚的优势。

重庆百货紧跟政府规划，积极参与建设“解放碑一朝天门世界知名商圈”，提出了“新零售、新消费、新场景、新体验”的战略升级路径，计划对旗下旗舰店——新世纪解放碑商都、商社电器解放碑商场进行升级改造。新世纪解放碑商都引进了茅台冰淇淋、霸王茶姬、COTTI 咖啡、蒲公英等首店，销售名列全国前茅；商社电器解放碑商场定位精品电器商场，服务高净值客群，引进了海尔、三星、美的、博西等品牌旗舰店，销售居于区域前列。今年以来解放碑客流大幅提升，已经恢复至 2019 年水平，新世纪解放碑商都客流同比增长 81%，商社电器解放碑商场客流同比增长 39%。

大坪商圈紧邻渝中区总部城，是汽车 4s 店聚集区。大坪 4S 店位于二者连接通道，具备突出的区位优势，是重庆百货汽贸业态重点发展的营业网点，也是重庆百货新能源汽车对外的窗口和重要基地。

尽管重庆百货曾尝试推进相关物业的改造焕新，但由于产权权属和经营主体分离原因，商社大厦和电器大楼等物业未能适时根据解放碑商圈升级要求进行提档升级，建筑物外观及内部装修与解放碑商圈拟打造成为世界级商圈的发展规划不相适应，市区两级政府已多次提出提档升级意见。

通过本次交易，重庆百货可实现物业资产产权权属和经营主体的统一，并可根据重庆市发展规划适时进行物业升级改造，把握政策支持下的战略发展窗

口期，推进商社大厦百货业态由传统百货向现代百货与购物中心业态有机结合方向转型；实现解放碑商社电器旗舰店的提档升级，以优化资源配置、提升经营效益、减少关联交易并增强资产独立性，实现健康快速发展。

## 2、通过实施集中办公，优化资源配置，提升经营效益

当前，重庆百货总部与各经营单位现有办公地点分散在重庆市主城渝中区、江北区、北部新区等多个地方，工作效率低、沟通成本高，不利于进行集约化管理。

因此，上市公司计划按照管理集中、服务下沉的原则，利用地处解放碑商圈核心区域“十字金街”的商社大厦办公楼层，推行公司总部和下属各经营单位统一集中办公，主要目的如下：

(1) 集中办公有助于落实办公场地的集约使用，将原有办公场所还原为商业经营场所，充分提升物业经济效益。当前，重庆百货百货事业部、超市事业部和财务共享中心正在利用位于重庆市江北区观音桥步行街 7 号世纪新都的自有物业进行办公。近年来，观音桥商圈保持着强劲的发展势头，根据第一太平戴维斯统计 2023 年上半年其零售物业租金水平较解放碑商圈高约 17.5%。相关经营单位迁出观音桥步行街后，原有办公物业将还原为商业经营场所，充分发挥该处资产作为零售物业的经济价值。

(2) 集中办公有助于对总部及各经营单位的数字化运营（如直播场地）、行政、人力、财务、党群及安全等中后台职能部门进行业务梳理和组织架构重塑，发挥规模化优势、实现业态协同，搭建集中式、共享化办公平台，推进数字化运营资源、办公场所、设施设备、财务核算和物业服务等资源集约化管理。实现组织架构优化后，上市公司预计可于三年内精简近 150 个中后台岗位，节约年人工成本近 2,000 万元，同时减少各经营单位和总部之间的沟通时间、沟通成本和交通费用，提升沟通效率。

(3) 集中办公有助于各经营单位根据各自行业特性合理规划办公场地，实现开放式办公，优化内部沟通效率和工作效率。百货事业部、超市事业部、商社汽贸、财务共享中心等经营单位搬迁至商社大厦后，预计办公使用面积可由 8,692.57 平方米降至 7,615.21 平方米，人均办公面积将由 11.44 平方米优化至

9.76 平方米。同时，商社大厦将配备会议室等设施，进一步满足员工的办公配套需求。

(4) 集中办公提升上市公司外部形象，做大总部经济，增强员工归属感。商社大厦作为重庆百货旗下“新世纪百货”品牌发源的“母店”及形象旗舰店，对重庆百货的品牌打造、业态溯源和文化建设具备重要意义。

### (三) 同地段房产空置率情况及变动趋势

#### 1、零售物业空置率变动

第一太平戴维斯数据显示，2020 年以前，重庆全市零售物业整体空置率约在 9%至 13%之间，较为稳定。2020 年，受到公共卫生事件影响，市场租赁需求整体走弱，全年购物中心净吸纳量偏低，年末市场整体空置率较上年同期上涨 4.3 个百分点至 15.2%。2021 年，较高的市场供应量导致市场竞争加剧，全市整体空置率上升至 15.5%；商圈之间的空置率呈现一定分化态势，在重庆全面建设国际消费中心城市的背景下，核心商圈空置率同比下降 1.7 个百分点，而非核心商圈中部分承租面积较大的百货和项目主力店出现退租情况。2022 年，受公共卫生事件反复和夏季极端高温等综合因素影响，顾客到店消费恢复受阻，市场需求走弱，全市整体空置率同比上涨 4.4 个百分点至 19.9%。

2023 年上半年，经济复苏和消费意愿回升持续加速市场回暖。端午节期间，据重庆市渝中区政府统计，渝中区累计接待游客 377.8 万人次，同比 2022 年增长 30.6%，旅游综合收入 33.1 亿元，同比增长 37.1%。据重庆日报报道，端午节期间重庆市中心城区主要商圈重点监测企业零售额同比增长 18.7%，渝中区解放碑商圈销售额同比增长 39.4%。随着消费市场回暖，新增供应增加，重庆零售物业市场总存量达到约 787 万方，其中百货 42.4 万方，总规模较 2022 环比上涨 3.4%。借此，多个购物中心借势开启新一轮大规模的调改，调改方案涉及重新定位和外立面改造等，同时品牌拓展仍较为谨慎，故空置率震荡上行，重庆主要零售商铺空置率约 20.6%。

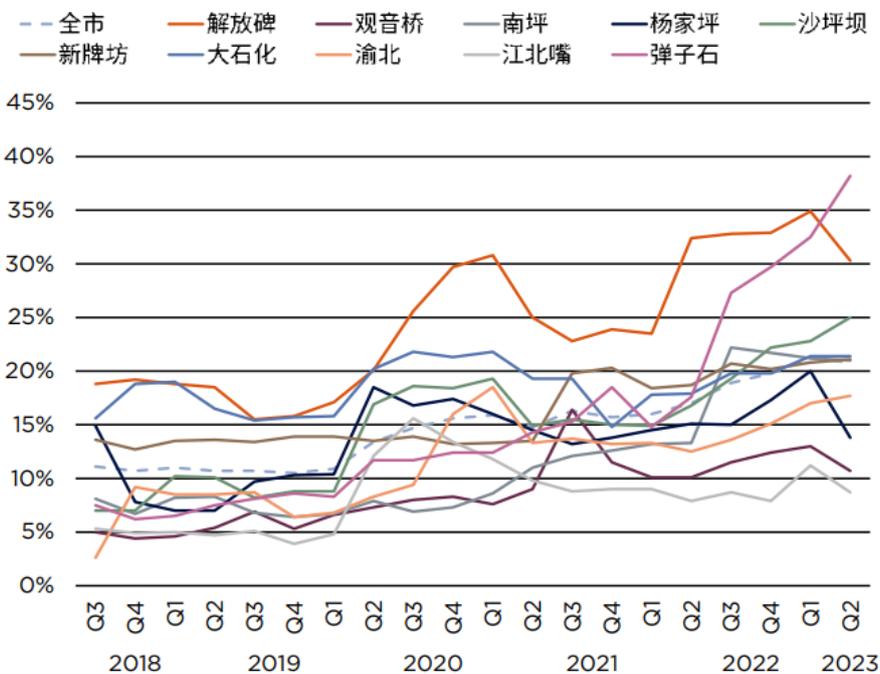
### 重庆零售物业市场供应及需求



数据来源：第一太平戴维斯

分区域来看，2023 年上半年弹子石商圈和解放碑商圈空置率超 30%，江北嘴商圈空置率最低仅 8.7%。随着解放碑商圈部分项目的积极调整，2023 年第二季度的空置率开始降低。

#### 重庆零售物业市场各区域空置率（2018 年下半年-2023 上半年）



数据来源：第一太平戴维斯

城市更新和建设国际消费中心城市的大背景之下，“改造焕新”成为解放碑商圈的关键词，受到业态持续提升焕新及商业体硬件升级等改造项目等一系列因素影响，近年来解放碑商圈空置率偏高。

2020年，重庆市住房和城乡建设委员会关于印发《重庆市城市更新工作方案》的通知，提出更新工作涉及传统商圈提档升级，全面推进中心城区观音桥商圈、解放碑商圈等商圈的更新改造工作，加快推进解放碑等步行街改造提升。

2021年，重庆被国务院批准为全国率先培育建设的五大国际消费中心城市之一，党中央、国务院在《成渝地区双城经济圈建设规划纲要》中赋予了重庆“打造世界知名商圈”的重大使命，重庆、四川两省市党委、政府在《加强重庆成都双核联动引领带动成渝地区双城经济圈建设行动方案》中明确了“打造解放碑一朝天门世界知名商圈”的重要任务，渝中区政府出台了《解放碑一朝天门世界知名商圈建设工作方案》，提出要对标世界著名商业街，全力实施品牌集聚、消费升级、环境美化、地标塑造，倾力建设解放碑一朝天门世界知名商圈，建设“十字金街”高端消费地标。

近年来重庆市渝中区重点聚焦环境配套、商业载体、商业业态等方面，开展了一系列优化提升工作，包括解放碑步行街面积扩容及品质提升工程、低效及空置项目改造盘活、引导主要商业物业升级改造、重点聚焦“四首”经济、鼓励传统门店积极转型等。在商圈持续升级扩容的同时，存量物业迭代调整进程不断提速，例如大都会东方广场正在推进调档升级改造，解放碑新华项目也在加紧建设中。

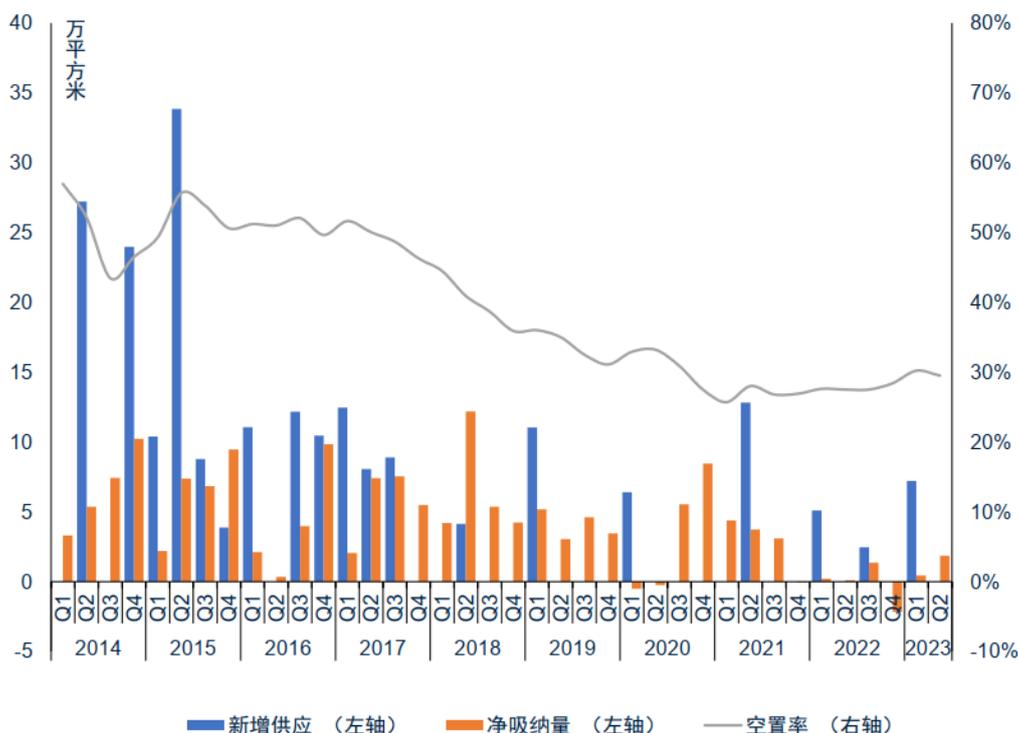
在政策利好的加持下，伴随着主城区城市更新和商圈加快建设，以及更多外来运营商携新颖的开发、运营思路入渝，不断提升项目品质，增强品牌吸附力，为商场注入新鲜活力，核心商圈的未来消费引领及带动作用有望随消费资源的加速聚集而显著提高。作为游客打卡热点的解放碑商圈，有望借助客流优势，通过合理规划业态和消费动线，引流入店，同时加强营造个性化和多元化消费场景，致力实现消费价值转化，从而逐步提高商铺的入驻水平，降低空置率。

## 2、甲级写字楼空置率变动

2020年，因市场新增供应大幅减少，较少的供应以及多宗大面积交易扭转了重庆甲级写字楼市场受公共卫生事件影响的下行局面，市场空置率同比下降3.6个百分点至27.5%，创十年新低；2021年，市场空置率仍处于底部水平；2022年，在公共卫生事件与极端高温天气的影响下，重庆租赁市场占主导地位本地中小租户受影响较大，外来企业需求也持续受到抑制，市场新增租赁需求持续下降，使得全市净吸纳量较低，空置率同比上升1.5个百分点至28.4%。

2023年上半年，重庆甲级写字楼市场新增供应7.2万平方米，总存量达到约262万方，总规模较2022环比上涨42%。随着宏观经济持续复苏，IT等行业持续收缩的情况趋于稳定，退租面积较去年下半年显著下降超30%，租户稳定性均较去年有着显著回升。市场整体租户稳定性的大幅提高推动全市净吸纳量持续回升，但由于新项目的入市，空置率同比仍上升2.1个百分点至29.5%。

重庆甲级写字楼市场供应及需求情况（2014年-2023年上半年）

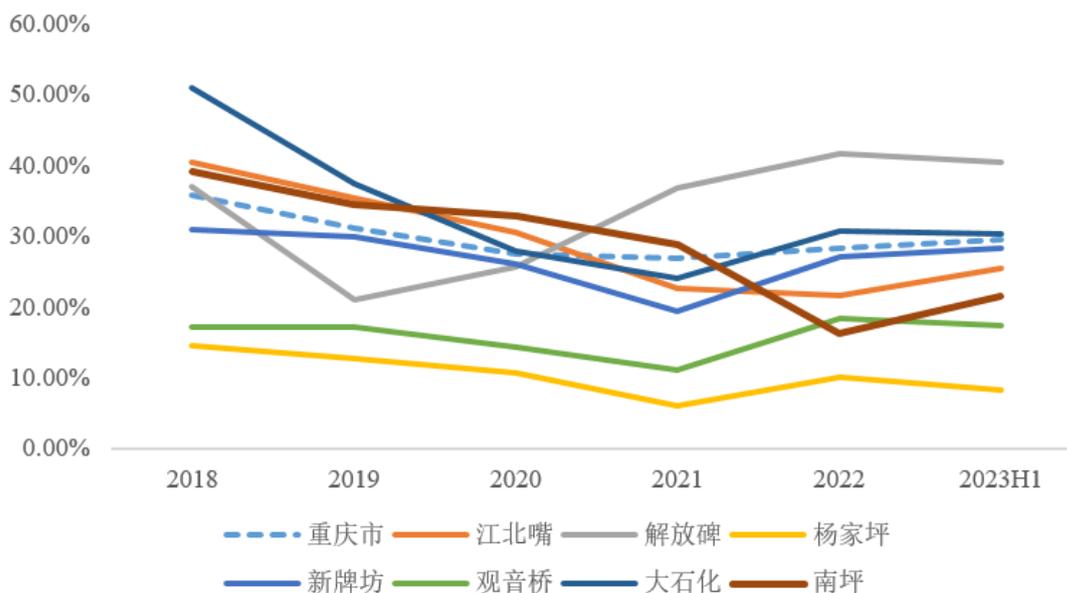


数据来源：第一太平戴维斯

分区域来看，2021年以来，解放碑甲级写字楼空置率超过全市平均水平。2021年下半年教育服务类企业退租，解放碑区域因在线教育企业退租面积最大，受冲击较为严重。2022年受新入市项目影响，解放碑甲级写字楼空置率有所上

扬，但就新增租赁情况而言，江北嘴与解放碑两大核心市场合计吸纳全市超半数新增需求，核心商务市场项目通过折扣优惠、装修升级等手段不断提高对来渝优质企业的吸引力。2023 年上半年，随着租赁需求有所提升，解放碑甲级写字楼空置率略有下降。

重庆市区域市场甲级写字楼空置率情况（2018 年-2023 年上半年）



数据来源：第一太平戴维斯

目前重庆市写字楼市场市场净吸纳量持续恢复，市场退租面积较去年大幅下降，市场波动趋于稳定，预计未来空置率将有所下降。此外，重庆市场也迎来多项重大政策利好，包括 2022 年开始重点推进《重庆市软件和信息服务业“满天星”行动计划（2022—2025 年）》，以存量楼宇为抓手，增强创新创业活力，助推全市数字经济发展和产业转型升级高质量发展，预计到 2025 年推动实现使用存量楼宇面积 200 万平方米，新增软件和信息服务企业上万家；2023 年 3 月，国务院国资委与重庆市政府签署《央地合作推动成渝地区双城经济圈建设战略合作框架协议》，将积极推动各大知名央企参与成渝地区双城经济圈建设，深化与重庆合作，未来或将有更多央企在重庆扩张分支机构或设立区域总部，带动产业链上下游企业发展，继而拉动办公需求增加。同时，随着解放碑商圈“解放碑-朝天门”绿色金融大道的实施布局，预计到 2025 年将集聚 200 家绿色金融相关机构，成为解放碑未来甲级办楼需求增加的动力。

报告期内，本次交易涉及的物业资产空置率均低于所在商圈平均水平，运营情况相对稳定。其中，商社大厦因计划推进重庆百货集中办公而实施装修改造，导致空置率高于 20%，后续随着重庆百货集中办公规划的推进落实，其空置率将大幅下降。

#### 四、市场法评估参数的确定及评估的合理性

##### (一) 市场法评估过程及其合理性分析

##### 1、物业资产市场法评估结果

纳入本次评估范围之内的物业为 5 项房地产，具体评估信息如下表所示：

物业资产评估情况表

序号	物业名称	账面值（元）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	评估总价（元）	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）
1	商社大厦	567,938,279.90	58,628.40	571,475,000.00	9,747.41
2	电器大楼	214,990,600.00	18,220.76	214,990,600.00	11,799.21
3	大坪 4S 店	70,947,800.00	11,749.66	70,947,800.00	6,038.29
4	万东北路房产	10,227,900.00	2,196.00	10,227,900.00	4,657.51
5	矿山路房产	2,367,800.00	353.4	2,367,800.00	6,700.06

物业资产分业态评估情况表

项目	物业名称	办公部分	商业部分	车位
总估值 (单位：元)	商社大厦	302,263,300.00	259,477,700.00	9,734,000.00
	电器大楼	39,131,400.00	175,859,200.00	-
	大坪 4S 店	-	59,067,800.00	11,880,000.00
	万东北路房产	-	10,227,900.00	-
	矿山路房产	-	2,367,800.00	-
数量 (办公部分、商业部分单位：m <sup>2</sup> ；车位单位：个)	商社大厦	29,814.97	28,813.43	62.00
	电器大楼	3,471.04	14,749.72	-
	大坪 4S 店	-	5,835.02	120.00
	万东北路房产	-	2,196.00	-
	矿山路房产	-	353.40	-

项目	物业名称	办公部分	商业部分	车位
单价 (办公部分、商业部分单位：元/m <sup>2</sup> ； 车位单位：元/个)	商社大厦	10,137.97	9,005.44	157,000.00
	电器大楼	11,273.68	11,922.88	-
	大坪 4S 店	-	10,122.98	99,000.00
	万东北路房产	-	4,657.51	-
	矿山路房产	-	6,700.06	-

注：商社大厦商业部分为-4F至6F层，总面积28,813.43平方米，其中地下部分12,538.18平方米，地下部分面积占比较大，但相对单价较低，故导致平均后商业部分评估单价低于办公部分评估单价。

## 2、物业资产市场法评估说明

### (1) 商社大厦

待估房产属于商业房地产，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。

#### 1) 商业部分评估过程

##### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税） （元/m <sup>2</sup> ）
1	八一广场商铺	商业	八一路 238 号	27,528.00
2	小什字商铺	商业	民权路 26 号	23,520.00
3	解放碑商业大厦商铺	商业	邹容路 109 号	28,368.00

##### ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

项目	待估房产/商社大厦一层	案例一/八一广场商铺	案例二/小什字商铺	案例三/解放碑商业大厦商铺
交易单价（元/平方米）	待估	27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022/11/30	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况因素	距商业中心区距离	位于重庆市核心商圈解放碑商圈	位于重庆市核心商圈解放碑商圈	位于重庆市核心商圈解放碑商圈
	商服繁华程度	位于重庆市著名商圈解放碑商圈，商服繁华程度高	位于重庆市著名商圈解放碑商圈，商服繁华程度高	位于重庆市著名商圈解放碑商圈外围，商服繁华程度较高
	区域人流量	位于重庆市著名商圈解放碑商圈，区域人流量大。	位于重庆市著名商圈解放碑商圈，区域人流量大。	位于重庆市著名商圈解放碑商圈，区域人流量大。
	交通便捷度	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500米内可达轨道交通站，交通极为便捷
	公共服务配套设施	位于解放碑商圈，周边购物、餐饮、银行、等基础公共配套齐全。	位于解放碑商圈，周边购物、餐饮、银行、等基础公共配套齐全。	位于解放碑商圈，周边购物、餐饮、银行、等基础公共配套齐全。
	规划限制	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。
实物状况因素	临路状况	临近区域主干道解放碑步行街	临近区域主干道解放碑步行街	临近区域主干道解放碑步行街
	临街宽度与深度	临街深度宽度较适宜	临街深度宽度较适宜	临街深度宽度较适宜

项目		待估房产/商社大厦一层	案例一/八一广场商铺	案例二/小什字商铺	案例三/解放碑商业大厦商铺
素	楼层	1/6层	1层	1层	1层
	空间布局	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。
	配套车位充足程度	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。
	新旧程度	物业维护较好，当前八成新。	物业维护较好，当前九成新。	物业维护较好，当前八成新。	物业维护较好，当前九成新。
	楼宇设施设备	物业配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	物业配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	物业配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	物业配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。
	面积	2810.36平方米，面积较大，需求较小，流通性较差，	890平方米，面积较小，需求较大，流通性较好	200平方米，面积小，需求大，流通性好	380平方米，面积较小，需求较大，流通性较好
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	层高	层高 4.8 米左右	层高 4.5 米左右	层高 4.5 米左右	层高 4.5 米左右
	装修状况	物业内部普通装修	物业内部普通装修	物业内部简单装修	物业内部普通装修
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。
	抵押查封状况	无抵押查封情况	未发现抵押查封情况	未发现抵押查封情况	未发现抵押查封情况
	租赁或占用情况	已出租	已出租	已出租	已出租
	规划限制情况	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将交易案例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产/商社大厦一层	案例一/八一广场商铺	案例二/小什字商铺	案例三/解放碑商业大厦商铺
交易单价（元/平方米）			27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商业中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	95	100
	区域人流量	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物状况因素	临路状况	100	100	100	100
	临街宽度与深度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	新旧程度	100	105	100	105
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	面积	100	106	109	106
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	95	100
权益状况	产权状况	100	100	100	100

项目		待估房产/商 社大厦一层	案例一/八一 广场商铺	案例二/小什 字商铺	案例三/解放 碑商业大厦 商铺
况因素	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一/八一广场 商铺	案例二/小什字商 铺	案例三/解放碑商 业大厦商铺
交易单价（元/平方米）		27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区 位 状 况 因 素	距商业中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0526	1.0000
	区域人流量	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实 物 状 况 因 素	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	临街宽度与深度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	0.9524	1.0000	0.9524
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9434	0.9174	0.9434
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000

项目		案例一/八一广场 商铺	案例二/小什字商 铺	案例三/解放碑商 业大厦商铺
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0526	1.0000
权 益 状 况 因 素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/平方米）		24,733.00	23,909.00	25,488.00

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产一层的单价。

$$\text{评估单价} = (24,733.00 + 23,909.00 + 25,488.00) / 3$$

$$= 24,710.00 \text{（元/平方米）（取整）}$$

由于在估价对象所处区域缺乏商业房屋整栋交易的实例，故本次评估中通过考虑待估对象区域内不同楼层市场租金水平比例及全国各地市公布的基准地价体系中关于商业部分楼层修正系数等因素，综合确定各楼层分配系数。然后依据估价对象第1层商业的比准价格确定估价对象地下1层至地上6层商业房产的单价。即：第n层商业房屋的市场价格=第1层商业房屋市场单价×第n楼层分配系数。根据本报告中采用市场比较法确定的各楼层比准租赁价格比例关系，我们确定了不同楼层市场价格的修正系数。

各楼层修正系数表

层数	-1层	2层	3层	4层	5层	6层
市场价格修正系数	0.6	0.6	0.5	0.4	0.4	0.4

根据上述公式测算，估价对象地下1层、地上2层至6层商业房屋的市场价格，见下表：

## 各楼层单价表

单位：元/平方米

层数	-1层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
单价	14,826.00	24,710.00	14,826.00	12,355.00	9,884.00	9,884.00	9,884.00

## 2) 办公部分评估过程

## ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

## 交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税） （元/m <sup>2</sup> ）
1	英利国际金融中心	办公	民权路 26 号	12,336.35
2	重庆国际商务中心	办公	中华路 178 号	12,189.17
3	万豪酒店国贸中心	办公	青年路 38 号	11,758.59

## ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

## 比较因素条件表

项目		待估房产/商社大厦 20 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）		待估	12,336.35	12,189.17	11,758.59
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022/11/30	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
区位状况因素	距商务中心区距离	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中
	商服繁华程度	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高

项目		待估房产/商社大厦 20 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
	交通便捷度	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷。	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷。	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷。	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷。
	公共服务配套设施	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷
	环境状况	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。
	规划限制	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，尚未发现规划对物业最佳用途的限制。
实物状况因素	新旧程度	物业建成于 1998 年，维护较好，当前八成新。	物业建成于 2012 年，维护较好，当前九成新。	物业建成于 2012 年，维护较好，当前九成新。	物业建成于 2012 年，维护较好，当前九成新。
	建筑外观	项目外立面贴砖，整体外观造型普通。	项目外立面使用玻璃幕墙，整体外观造型现代时尚。	项目外立面使用玻璃幕墙，整体外观造型现代时尚。	项目外立面使用玻璃幕墙，整体外观造型现代时尚。
	楼宇设施设备	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系

项目	待估房产/商社大厦 20 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心	
	统。楼宇设施设备均可正常使用。	统。楼宇设施设备均可正常使用。	统。楼宇设施设备均可正常使用。	统。楼宇设施设备均可正常使用。	
空间布局	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	
配套车位充足程度	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	
楼层/总层	20 层/33 层	高层/65	中区/26	中区/40	
采光与视野景观	楼层属于区域中层，楼层视野较好。	楼层属于高层，楼层视野好。	楼层属于区域低层，楼层视野一般	楼层属于区域中层，楼层视野较好。	
面积	1,338.35 平方米，面积较大，流通性一般	258.18 平方米，面积较小，流通性较好	215.47 平方米，面积较小，流通性较好	2772 平方米，面积大，流通性差	
建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	
层高	层高 3.3 米	层高 3 米左右	层高 3 米左右	层高 3 米左右	
装修状况	精装修	精装修	精装修	精装修	
楼宇内租户类型	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	
物业管理水平	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。	
权益状况因素	产权状况	产权完整，未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	
	抵押查封状况	无抵押查封情况	未发现抵押查封情况	未发现抵押查封情况	
	租赁或占用情况	部分租赁，转让租赁可解除。本次评估假设无租赁。	未发现租赁	未发现租赁	未发现租赁
	规划限制情况	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制

注：办公部分物业的比较因素条件表以相对中间层 20 层作为基准层，其余各层单价参

考基准层单价进行楼层修正后确认。

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产/商社大厦 20 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）		待估	12,336.35	12,189.17	11,758.59
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物状况因素	新旧程度	100	105	105	105
	建筑外观	100	101	101	101
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	总层/楼层	100	101	99	100
	采光与视野景观	100	101	99	100
	面积	100	106	106	97
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	楼宇内租户类型	100	100	100	100

项目		待估房产/商社大厦 20 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
	物业管理水平	100	100	100	100
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）		12,336.35	12,189.17	11,758.59
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商务中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	新旧程度	0.9524	0.9524	0.9524
	建筑外观	0.9901	0.9901	0.9901
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	0.9901	1.0101	1.0000

项目		案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
	采光与视野景观	0.9901	1.0101	1.0000
	面积	0.9434	0.9434	1.0309
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0526	1.0000	1.0000
	楼宇内租户类型	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/平方米）		10,758.00	11,063.00	11,431.00

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产 20 层的办公单价。

$$\text{评估单价} = (10,758.00 + 11,063.00 + 11,431.00) / 3$$

$$= 11,100.00 \text{（元/平方米）（取整）}$$

### ⑥ 楼层单价确定过程

根据市场调研及相关行业经验，办公各楼层因景观视野开阔程度等因素，其价格存在差异。一般而言，相对楼层越高单价越高，故将办公部分分为高区、中区和低区三个区域，分别进行楼层区域修正取得平均单价。本次评估以 7 到 15 层为低区，16 到 24 层为中区，25 到 33 层为高区。

经市场调查，区域内其他物业不同楼层区域价格情况如下：

序号	物业名称	楼层	位置	挂牌单价（元/m <sup>2</sup> ）	楼层比例
1	万豪酒店国贸中心	低区	重庆市渝中区解放碑青年路 38 号	7,983.00	0.80
		中区		10,000.00	1.00

序号	物业名称	楼层	位置	挂牌单价（元/ m <sup>2</sup> ）	楼层比例
		高区		12,833.00	1.28
2	陆海国际 中心	低区	重庆市渝中区嘉陵江 滨江路与嘉鸿大道交 汇处西南侧	9,677.00	0.97
		中区		10,000.00	1.00
		高区		11,000.00	1.10
3	新华国际	低区	重庆市渝中区解放碑	8,003.00	0.87
		中区		9,196.00	1.00
		高区			
4	重庆国际 贸易中心	低区	重庆市渝中区解放碑	8,500.00	0.94
		中区		9,000.00	1.00
		高区		10,000.00	1.11

由上表可知，低区与中区价格差异大部分在 6%至 20%，中区与高区价格差异大部分在 10%至 28%，本次评估结合待估物业情况，综合考虑每个区域单价相差 10%，具备合理性。

除上述楼层区域修正因素外，对于 15 层以下（含 15 层）楼层，由于其土地出让年限截止日（2034 年 6 月 9 日）早于 16 层以上（含 16 层）的土地出让年限截止日（2046 年 8 月 7 日），故考虑土地年限因素的影响进行 5%的修正；7 层因尚处于毛坯状态未进行装修，故单独进行 20%的装修程度修正；21 层为大厦避难层，存在大面积设备间且层高较低，利用存在一定限制，故考虑 30%的折扣；33 层作为顶层考虑其保温、防水、层高等因素，价值相对存在一定折损，故考虑 2%的修正。

办公各楼层修正及单价情况详见下表：

案例外其他楼层修正情况表

楼层	楼层区位	楼层区域修正	其他修正	评估单价
7F	低区	0.9	0.8	7,600.00
8F	低区	0.9	0.95	9,491.00
9F	低区	0.9	0.95	9,491.00
10F	低区	0.9	0.95	9,491.00
11F	低区	0.9	0.95	9,491.00
12F	低区	0.9	0.95	9,491.00

楼层	楼层区位	楼层区域修正	其他修正	评估单价
13F	低区	0.9	0.95	9,491.00
14F	低区	0.9	0.95	9,491.00
15F	低区	0.9	0.95	9,491.00
16F	中区	1.0	1.00	11,100.00
17F	中区	1.0	1.00	11,100.00
18F	中区	1.0	1.00	11,100.00
19F	中区	1.0	1.00	11,100.00
20F	基准层	1.0	1.00	11,100.00
21F	中区	1.0	0.7	7,800.00
22F	中区	1.0	1.00	11,100.00
23F	中区	1.0	1.00	11,100.00
24F	中区	1.0	1.00	11,100.00
25F	高区	1.1	1.00	12,200.00
26F	高区	1.1	1.00	12,200.00
27F	高区	1.1	1.00	12,200.00
28F	高区	1.1	1.00	12,200.00
29F	高区	1.1	1.00	12,200.00
30F	高区	1.1	1.00	12,200.00
31F	高区	1.1	1.00	12,200.00
32F	高区	1.1	1.00	12,200.00
33F	高区	1.1	0.98	12,000.00

### 3) 车位部分评估过程

#### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税）（元/个）
1	渝中区-七星岗车位	车位	中山一路2号	142,000.00
2	渝中区-解放碑车位	车位	文化街39号	167,000.00
3	渝中区-解放碑车位	车位	中兴路与维新巷路口	150,000.00

## ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

项目	待估房产	渝中区-七星岗	渝中区-解放碑	渝中区-解放碑
交易单价（元/平方米）	待估	142,000.00	167,000.00	150,000.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022/11/30	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况因素	距商业中心区距离	位于解放碑商圈内	位于解放碑商圈内	位于解放碑商圈内
	商服繁华程度	商服繁华程度较高	商服繁华程度较高	商服繁华程度较高
	车位稀缺度	较高	一般	较高
	交通便捷度	交通较便捷	交通较便捷	交通较便捷
	公共服务配套设施	基础公共配套齐全。	基础公共配套齐全。	基础公共配套齐全。
实物状况因素	楼层	-1层	-3层	1层
	车位类型	普通车位	普通车位	普通车位
	配套设施	较好	较好	较好
	车库规模	一般	一般	一般
	距出入口距离	一般	一般	一般
	物业管理	较好	较好	较好
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。
	抵押查封状况	无抵押查封情况	未发现抵押查封情况	未发现抵押查封情况
	租赁或占用情况	假设无租赁	假设无租赁	假设无租赁
	规划限制情况	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产	渝中区-七星岗	渝中区-解放碑	渝中区-解放碑
交易单价（元/平方米）			142,000.00	167,000.00	150,000.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商业中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	车位稀缺度	100	95	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	楼层	100	97	103	97
	车位类型	100	100	100	100
	配套设施	100	100	100	100
	车库规模	100	100	100	100
	距出入口距离	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		渝中区-七星岗	渝中区-解放碑	渝中区-解放碑
交易单价（元/平方米）		142,000.00	167,000.00	150,000.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位 状况 因素	距商业中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	车位稀缺度	1.0526	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况 因素	楼层	1.0309	0.9709	1.0309
	车位类型	1.0000	1.0000	1.0000
	配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	车库规模	1.0000	1.0000	1.0000
	距出入口距离	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理	1.0000	1.0000	1.0000
权益 状况 因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/平方米）		154,097.00	162,136.00	154,639.00

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估车位的单价。

$$\text{评估单价} = (154,097.00 + 162,136.00 + 154,639.00) / 3$$

$$= 157,000.00 \text{（元/平方米）（取整）}$$

## 4) 评估结果

商社大厦估值结果一览表

序号	楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	各用途面积 (m <sup>2</sup> )			单价 (元/平方米)	总价 (元)
			商业	办公及酒店	其他		
1	-4F	2,391.29	932.5		1,458.79	6,178.00	5,761,000.00
2	-3F	2,944.22	1,012.19		1,932.03	6,178.00	6,253,300.00
3	-2F	3,455.44	328.79		3,126.65	6,178.00	2,031,300.00
4	-1F	3,747.23	1,805.71		1,941.52	14,826.00	26,771,500.00
5	1F	2,810.36	2,698.90		111.46	24,710.00	66,689,800.00
6	2F	2,825.53	2,714.07		111.46	14,826.00	40,238,800.00
7	3F	2,659.84	2,659.84		0.00	12,355.00	32,862,300.00
8	4F	2,659.84	2,659.84		0.00	9,884.00	26,289,900.00
9	5F	2,659.84	2,659.84		0.00	9,884.00	26,289,900.00
10	6F	2,659.84	2,659.84		0.00	9,884.00	26,289,900.00
11	7F	1,389.53		1,389.53	0.00	7,600.00	10,560,400.00
12	8F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
13	9F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
14	10F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
15	11F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
16	12F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
17	13F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
18	14F	1,338.35		764.35	574.00	9,491.00	7,254,400.00
19	15F	1,338.35		1,338.35	0.00	9,491.00	12,702,300.00
20	16F	1,338.35		1,338.35	0.00	11,100.00	14,855,700.00
21	17F	1,338.35		1,338.35	0.00	11,100.00	14,855,700.00
22	18F	1,338.35		1,338.35	0.00	11,100.00	14,855,700.00
23	19F	1,338.35		1,338.35	0.00	11,100.00	14,855,700.00
24	20F	1,338.35		1,338.35	0.00	11,100.00	14,855,700.00
25	21F	1,309.35		718.02	591.33	7,800.00	5,600,600.00

序号	楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	各用途面积 (m <sup>2</sup> )			单价 (元/平方米)	总价 (元)
			商业	办公及酒店	其他		
26	22F	885.09		885.09	0.00	11,100.00	9,824,500.00
27	23F	802.95		802.95	0.00	11,100.00	8,912,700.00
28	24F	802.95		802.95	0.00	11,100.00	8,912,700.00
29	25F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
30	26F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
31	27F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
32	28F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
33	29F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
34	30F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
35	31F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
36	32F	802.95		802.95	0.00	12,200.00	9,796,000.00
37	33F	802.95		802.95	0.00	12,000.00	9,635,400.00
38	-2F 及 -1F		车位 62 个			157,000.00	9,734,000.00
合计		<b>58,628.40</b>	<b>19,202.73</b>	<b>28,649.64</b>	<b>10,776.03</b>		<b>571,475,000.00</b>

## (2) 电器大楼

待估房产属于商业房地产，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。

### 1) 商业部分评估过程

#### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格 (不含增值税) (元/m <sup>2</sup> )
1	八一广场商铺	商业	八一路 238 号	27,528.00
2	小什字商铺	商业	民权路 26 号	23,520.00

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税） （元/m <sup>2</sup> ）
3	解放碑商业大厦商铺	商业	邹容路 109 号	28,368.00

## ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

项目	待估房产/电器 大楼一层	案例一/八一广 场商铺	案例二/小什字 商铺	案例三/解放碑 商业大厦商铺
交易单价（元/ 平方米）	待估	27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2022/11/30	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月
区 位 状 况 因 素	距商业中 心区距离	位于重庆市核 心商圈解放碑 商圈	位于重庆市核 心商圈解放碑 商圈	位于重庆市核 心商圈解放碑 商圈
	商服繁华 程度	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈，商服繁 华程度高	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈，商服繁 华程度高	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈周边，商 服繁华程度较 高
	区域人流 量	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈，区域人 流量大。	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈，区域人 流量大。	位于重庆市著 名商圈解放碑 商圈，区域人 流量大。
	交通便捷 度	物业所在区域 周边多条道路 通达，周边有 多条公交线路 停靠站点，500 米内可达轨道 交通站，交通 极为便捷	物业所在区域 周边多条道路 通达，周边有 多条公交线路 停靠站点，500 米内可达轨道 交通站，交通 极为便捷	物业所在区域 周边多条道路 通达，周边有 多条公交线路 停靠站点，500 米内可达轨道 交通站，交通 极为便捷
	公共服务 配套设施	位于解放碑商 圈，周边购 物、餐饮、银 行、等基础公	位于解放碑商 圈，周边购 物、餐饮、银 行、等基础公	位于解放碑商 圈，周边购 物、餐饮、银 行、等基础公

项目	待估房产/电器 大楼一层	案例一/八一广 场商铺	案例二/小什字 商铺	案例三/解放碑 商业大厦商铺	
	共配套齐全。	共配套齐全。	共配套齐全。	共配套齐全。	
规划限制	物业满足区域 规划要求，尚 未发现规划对 物业最佳用途 的限制。	物业满足区域 规划要求，尚 未发现规划对 物业最佳用途 的限制。	物业满足区域 规划要求，尚 未发现规划对 物业最佳用途 的限制。	物业满足区域 规划要求，尚 未发现规划对 物业最佳用途 的限制。	
实 物 状 况 因 素	临路状况	物业一面临路	物业一面临路	物业一面临路	物业一面临路
	临街宽度 与深度	物业一面临区 域主干道	物业一面临区 域主干道	物业一面临区 域主干道	物业一面临区 域主干道
	楼层	1/6层	1层	1层	1层
	空间布局	房产空间布局 合理。	房产空间布局 合理。	房产空间布局 合理。	房产空间布局 合理。
	配套车位 充足程度	物业配有地下 车位，车位数 量充足。	物业配有地下 车位，车位数 量充足。	物业配有地下 车位，车位数 量充足。	物业配有地下 车位，车位数 量充足。
	新旧程度	物业维护较 好，当前八成 新。	物业维护较 好，当前九成 新。	物业维护较 好，当前八成 新。	物业维护较 好，当前九成 新。
	楼宇设施 设备	物业配备自动 消防喷淋系 统、中央空 调温控系统。楼 宇设施设备均 可正常使用。	物业配备自动 消防喷淋系 统、中央空 调温控系统。楼 宇设施设备均 可正常使用。	物业配备自动 消防喷淋系 统、中央空 调温控系统。楼 宇设施设备均 可正常使用。	物业配备自动 消防喷淋系 统、中央空 调温控系统。楼 宇设施设备均 可正常使用。
	面积	1561.15平方 米，面积较 大，需求较 小，流通性较 差，	890平方米，面 积一般，需求 一般，流通性 一般	200平方米，面 积较小，需求 较大，流通性 较好	380平方米，面 积一般，需求 一般，流通性 一般
	建筑结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	层高	层高 3.3 米	层高 3.5 米左右	层高 3.5 米左右	层高 3.5 米左右
装修状况	物业内部普通 装修	物业内部普通 装修	物业内部简单 装修	物业内部普通 装修	
权 益 状 况	产权状况	未发现产权瑕 疵。	未发现产权瑕 疵。	未发现产权瑕 疵。	未发现产权瑕 疵。
	抵押查封 状况	无抵押查封情 况	未发现抵押查 封情况	未发现抵押查 封情况	未发现抵押查 封情况

项目		待估房产/电器 大楼一层	案例一/八一广 场商铺	案例二/小什字 商铺	案例三/解放碑 商业大厦商铺
因素	租赁或占 用情况	已出租	已出租	已出租	已出租
	规划限制 情况	未发现不利于 物业使用的规 划限制	未发现不利于 物业使用的规 划限制	未发现不利于 物业使用的规 划限制	未发现不利于 物业使用的规 划限制

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产/ 电器大楼一 层	案例一/八 一广场商 铺	案例二/小 什字商铺	案例三/解放 碑商业大厦商 铺
交易单价（元/平方米）			27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位 状况 因素	距商业中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	区域人流量	100	100	95	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物 状况 因素	临路状况	100	100	100	100
	临街宽度与深度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	新旧程度	100	105	100	105
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	面积	100	103	106	103

项目		待估房产/ 电器大楼一 层	案例一/八 一广场商 铺	案例二/小 什字商铺	案例三/解放 碑商业大厦商 铺
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	95	100
权益 状况 因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一/八一广场 商铺	案例二/小什字商 铺	案例三/解放碑商 业大厦商铺
交易单价（元/平方米）		27,528.00	23,520.00	28,368.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状 况因素	距商业中心区距 离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0526	1.0000
	区域人流量	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设 施	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物状 况因素	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	临街宽度与深度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000

项目		案例一/八一广场 商铺	案例二/小什字商 铺	案例三/解放碑商 业大厦商铺
	配套车位充足程 度	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	0.9524	1.0000	0.9524
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9709	0.9434	0.9709
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0526	1.0000
权益状 况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		25,454.00	24,586.00	26,230.00

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产一层的单价。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (25,454.00 + 24,586.00 + 26,230.00) / 3 \\ &= 25,400.00 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

由于在估价对象所处区域缺乏商业房屋整栋交易的实例，故本次评估中通过考虑待估对象区域内不同楼层市场租金水平比例及全国各地市公布的基准地价体系中关于商业部分楼层修正系数等因素，综合确定各楼层分配系数。然后依据估价对象第1层商业的比准价格确定估价对象地下1层至地上6层商业房产的单价。即：第n层商业房屋的市场价格=第1层商业房屋市场单价×第n层楼层分配系数。根据本报告中采用市场比较法确定的各楼层比准租赁价格比例关系，我们确定了不同楼层市场价格的修正系数。

各楼层修正系数表

层数	-1层	2层	3层	4层	5层	6层
市场价格修正系数	0.6	0.6	0.5	0.4	0.4	0.4

根据上述公式测算，估价对象地下1层、地上2层至6层商业房屋的市场价格，见下表：

各楼层单价表

层数	-1层	1层	2层	3层	4层	5层	6层及以上
单价（元/平方米）	15,240.00	25,400.00	15,240.00	12,700.00	10,160.00	10,160.00	10,160.00

## 2) 办公部分评估过程

### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税）（元/m <sup>2</sup> ）
1	英利国际金融中心	办公	民权路26号	12,336.35
2	重庆国际商务中心	办公	中华路178号	12,189.17
3	万豪酒店国贸中心	办公	青年路38号	11,758.59

### ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

项目	待估房产/电器大楼10层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）	待估	12,336.35	12,189.17	11,758.59
交易情况	正常	正常	正常	正常

项目	待估房产/电器大楼 10 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心	
交易时间	2022/11/30	2022 年 11 月	2022 年 11 月	2022 年 11 月	
区位状况因素	距商务中心区距离	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	位于解放碑商务中心，周边商务办公物业集中	
	商服繁华程度	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	周边多个大型商业综合体，商服繁华程度较高	
	交通便捷度	物业紧邻东直门外大街，东二环；紧临地铁东直门站，可直接换乘地铁 2 号线 13 号线机场快线三条地铁，同时周个公交站可乘坐 4 路、43 路、113 路等多路公交。	物业紧邻东直门外大街，东二环；紧临地铁东直门站，可直接换乘地铁 2 号线 13 号线机场快线三条地铁，同时周个公交站可乘坐 4 路、43 路、113 路等多路公交。	物业紧邻东直门外大街，东二环；紧临地铁东直门站，可直接换乘地铁 2 号线 13 号线机场快线三条地铁，同时周个公交站可乘坐 4 路、43 路、113 路等多路公交。	物业紧邻东直门外大街，东二环；紧临地铁东直门站，可直接换乘地铁 2 号线 13 号线机场快线三条地铁，同时周个公交站可乘坐 4 路、43 路、113 路等多路公交。
	公共服务配套设施	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷	物业所在区域周边多条道路通达，周边有多条公交线路停靠站点，500 米内可达轨道交通站，交通极为便捷
	环境状况	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。	周边绿化环境较好，自然景观较好，空气质量较好。
	规划限制	物业满足区域规划要求，未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，未发现规划对物业最佳用途的限制。	物业满足区域规划要求，未发现规划对物业最佳用途的限制。
实物状况因素	新旧程度	物业建成于 2001 年，经历过装修改造，维护较好，当前八成新。	物业建成于 2012 年，维护较好，当前九成新。	物业建成于 2012 年，维护较好，当前九成新。	
	建筑外观	项目外立面使用真全玻璃幕墙，整体外观造型现	项目外立面使用真全玻璃幕墙，整体外观造型现	项目外立面使用真全玻璃幕墙，整体外观造型现	

项目	待估房产/电器 大楼 10 层	案例一/英利国 际金融中心	案例二/重庆国 际商务中心	案例三/万豪酒 店国贸中心
	代时尚。	代时尚。	代时尚。	代时尚。
楼宇设 施设备	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。	该大厦配置了信息智能、综合布线系统、楼宇自控系统、保安监视及巡更系统。配备自动消防喷淋系统、中央空调温控系统。楼宇设施设备均可正常使用。
空间布 局	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。	房产空间布局合理。
配套车 位充足 程度	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。	物业配有部分地下车位，车位数量较紧张。
楼层/总 层	10 层/14 层	高区/65	中区/26	中区/40
采光与 视野景 观	楼层属于区域低层，楼层视野一般	楼层属于高层，楼层视野好。	楼层属于区域低层，楼层视野一般	楼层属于区域中层，楼层视野较好
面积	876.05 平方米，面积较小，流通性较好，	258.18 平方米，面积小，流通性好	215.47 平方米，面积小，流通性好	2772 平方米，面积大，流通性差
建筑结 构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
层高	层高 3.3 米	层高 3 米左右	层高 3 米左右	层高 3 米左右
装修状 况	精装修	精装修	精装修	精装修
楼宇内 租户类 型	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。	楼宇内租户包括内资名企及中小企业。
物业管 理水平	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。	物业管理水平较好。
权 益 状 况	产权状 况	产权完整，未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。	未发现产权瑕疵。
	抵押查 封状况	无抵押查封情况	未发现抵押查封情况	未发现抵押查封情况

项目		待估房产/电器大楼 10 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
因素	租赁或占用情况	部分租赁，转让租赁可解除。本次评估假设无租赁。	未发现租赁	未发现租赁	未发现租赁
	规划限制情况	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制	未发现不利于物业最佳使用的规划限制

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产/电器大楼 10 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）		待估	12336.35	12189.17	11758.59
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商务中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物状况因素	新旧程度	100	105	105	105
	建筑外观	100	100	100	100
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100

项目		待估房产/电器大楼 10 层	案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
	楼层/总层	100	102	100	101
	采光与视野景观	100	102	100	101
	面积	100	103	103	94
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
	楼宇内租户类型	100	100	100	100
	物业管理水平	100	100	100	100
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一/英利国际金融中心	案例二/重庆国际商务中心	案例三/万豪酒店国贸中心
交易单价（元/平方米）		12,336.35	12,189.17	11,758.59
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商务中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000

项目		案例一/英利国际 金融中心	案例二/重庆国际 商务中心	案例三/万豪酒店 国贸中心
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况 因素	新旧程度	0.9524	0.9524	0.9524
	建筑外观	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程 度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层/总层	0.9804	1.0000	0.9901
	采光与视野景观	0.9804	1.0000	0.9901
	面积	0.9709	0.9709	1.0638
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000
	楼宇内租户类型	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理水平	1.0000	1.0000	1.0000
权益 状况 因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产 10 层的办公单价。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (10,964.00 + 11,271.00 + 11,679.00) / 3 \\ &= 11,300.00 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

待估办公区域为 9 到 13 层，因整体楼层变化不大，故视作相同楼层区域，不单独进行楼层修正。仅针对 13 层顶层考虑其保温、防水、层高等因素，价值相对存在一定折损，故考虑 2% 的修正。

### 3) 评估结果

电器大厦估值结果一览表

序号	楼层	证载建筑面积 (m <sup>2</sup> )	各用途面积 (m <sup>2</sup> )			单价 (元/平方米)	总价 (元)
			商业	办公	其他		
1	-2F	1,521.03			1,521.03	-	-
2	-1F	1,561.37	1,561.37			15,240.00	23,795,300.00
3	1F	1,561.15	1,561.15			25,400.00	39,653,200.00
4	2F	1,420.15	1,420.15			15,240.00	21,643,100.00
5	3F	1,492.58	1,492.58			12,700.00	18,955,800.00
6	4F	1,492.58	1,492.58			10,160.00	15,164,600.00
7	5F	1,492.58	1,492.58			10,160.00	15,164,600.00
8	6F	1,492.58	1,492.58			10,160.00	15,164,600.00
9	7F	1,395.66	1,395.66			10,160.00	14,179,900.00
10	8F	1,194.69	1,194.69			10,160.00	12,138,100.00
11	9F	1,027.76		1,027.76		11,300.00	11,613,700.00
12	10F	876.05		876.05		11,300.00	9,899,400.00
13	11F	655.37		655.37		11,300.00	7,405,700.00
14	12F	507.24		507.24		11,300.00	5,731,800.00
15	13F	404.62		404.62		11,074.00	4,480,800.00
16	14F	125.35			125.35	-	-
	合计	<b>18,220.76</b>	<b>13,103.34</b>	<b>3,471.04</b>	<b>1,646.38</b>		<b>214,990,600.00</b>

#### (3) 大坪 4s 店

待估房产属于商业房地产，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。

#### 1) 商业部分评估过程

##### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	比较案例名称	位置	物业类型	面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> ) (不含税)
1	长江一路商铺	渝中区长江一路	商铺	1001.00	11,748.00
2	科园五路商铺	九龙坡区科园五路	商铺	166.00	10,745.00
3	科园三街临街 商铺	九龙坡区科园三街	商铺	527.00	12,087.00

## ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价(元/平方米)			11,748.00	10,745.00	12,087.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022年11月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位 状况 因素	距商业中心区距离	距商业中心区 2km以内	距商业中心区 2km-5km	距商业中心区 2km以内	距商业中心区 2km以内
	商服繁华程度	商业繁华程度 一般	商业繁华程度 一般	商业繁华程度 一般	商业繁华程度 一般
	区域人流量	区域人流量较 大	区域人流量较 大	区域人流量一 般	区域人流量较 大
	交通便捷度	距地铁口、公 交站较近，公 交线路较多， 交通便捷度较 好	距地铁口、公 交站较近，公 交线路较多， 交通便捷度较 好	距地铁口、公 交站较近，公 交线路较多， 交通便捷度较 好	距地铁口、公 交站较近，公 交线路较多， 交通便捷度较 好
	公共服务配套设 施	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好
	规划限制	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况
实物 状	临路状况	两面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	临街宽度与深度	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
情况因素	楼层	1层	1层	1层	1层
	空间布局	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理
	配套车位充足程度	配套车位充足度较好	配套车位充足度一般	配套车位充足度一般	配套车位充足度一般
	新旧程度	8成新	7成新	7成新	7成新
	楼宇设施设备	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般
	面积	3049.36 m <sup>2</sup> , 面积较大, 流通性较差	1001 m <sup>2</sup> , 面积较小, 流通性较好	182 m <sup>2</sup> , 面积小, 流通性好	650 m <sup>2</sup> , 面积较小, 流通性较好
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	约为4米	约为4米	约为4米	约为4米
	装修状况	简装修	简装修	简装修	简装修
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵
	抵押查封状况	无抵押查封	未发现抵押查封	未发现抵押查封	未发现抵押查封
	租赁或占用情况	已出租	已出租	已出租	已出租
	规划限制情况	周边规划以住宅商服用地为主, 适当配置办公用地, 规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅商服用地为主, 适当配置办公用地, 规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅商服用地为主, 适当配置办公用地, 规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅商服用地为主, 适当配置办公用地, 规划对土地利用强度限高等有适当限制

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数, 以委估房地产条件为 100, 将可比实例条件与之比较, 根据上表所述情况, 指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目	待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价 (元/平方米)		11,748.00	10,745.00	12,087.00
交易情况	100	100	100	100

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易时间		100	100	100	100
区位 状况 因素	距商业中心区距离	100	97	100	100
	商服繁华程度	100	100	100	100
	区域人流量	100	100	95	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物 状况 因素	临路状况	100	97	97	97
	临街宽度与深度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	97	97	97
	新旧程度	100	95	95	95
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	面积	100	103	109	106
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益 状况 因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）	11,748.00	10,745.00	12,087.00

项目		案例一	案例二	案例三
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位 状况 因素	距商业中心区距离	1.0309	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	区域人流量	1.0000	1.0526	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况 因素	临路状况	1.0309	1.0309	1.0309
	临街宽度与深度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0309	1.0309	1.0309
	新旧程度	1.0526	1.0526	1.0526
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9709	0.9174	0.9434
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000
权益 状况 因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格		13,155.00	11,609.00	12,757.00

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产一层的单价。

$$\text{评估单价} = (13,155.00 + 11,609.00 + 12,757.00) / 3$$

=12,510.00（元/平方米）（取整）

由于在估价对象所处区域缺乏商业房屋整栋交易的实例，故本次评估中拟通过对估价对象不同楼层平均市场租金水平编制楼层修正系数后，依据估价对象第1层商业的比准价格确定估价对象地上2层商业房产的单价。即：第n层商业房屋的市场价格=第1层商业房屋市场单价×第n层楼层分配系数=第1层商业房屋市场单价×（第2层平均租金水平÷第1层商业房屋的平均市场租金），根据本报告中采用市场比较法确定的各楼层比准租赁价格比例关系，我们确定了不同楼层市场价格的修正系数。

对于2层房产，本次评估采取60%的楼层修正系数，得出单价为7,510.00元/平方米。

商业部分评估总价=12,510.00×3,049.36+7,510.00×2,785.66  
=59,067,800.00（元）（百位取整）

## 2) 车位部分评估过程

### ① 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	交易价格（不含增值税） （元/个）
1	和泓江山国际车位	车位	和泓江山国际	117,600.00
2	万科锦程车位	车位	万科锦程	102,900.00
3	融侨半岛车位	车位	融侨半岛	98,000.00

### ② 编制房地产价格比较因素条件表

根据评估对象与比较案例实际情况，选择影响评估对象房地产价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易情况、区域因素、个别因素和权益状况因素等。

比较因素条件表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		大坪 4S 店车位	和泓江山国际	万科锦程	融侨半岛
委托交易价格（元/平方米）		待估	117,600.00	102,900.00	98,000.00
房地产类型		车库	车库	车库	车库
交易时间		2022 年 11 月			
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	商服繁华程度	繁华程度一般	繁华程度一般	繁华程度一般	繁华程度一般
	基础设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	公共配套设施完善程度	周边有餐饮银行等基础设施，设施较完善	周边有餐饮银行等基础设施，设施较完善	周边有餐饮银行等基础设施，设施较完善	周边有餐饮银行等基础设施，设施较完善
	交通便捷程度	有多路公交车通达，交通便捷程度高	有多路公交车通达，交通便捷程度高	有多路公交车通达，交通便捷程度高	有多路公交车通达，交通便捷程度高
	环境质量	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好
	区域规划	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致	与区域规划利用方向一致
个别因素	出入便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	后期是否需要安装和装修划分	需要	不需要	不需要	不需要
	智能化程度	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般	智能化程度一般
	装修情况	简装修	装修较好	一般装修	一般装修
	空间布局	较合理	较合理	较合理	较合理
	所在楼层	-1 层	-1 层	-1 层	-1 层
	物业管理情况	物业管理水平一般	物业管理水平一般	物业管理水平一般	物业管理水平一般

### ③ 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		大坪 4S 店 车位	和泓江山国 际	万科锦程	融侨半岛
委托交易价格（元/个）		待估	117,600.00	102,900.00	98,000.00
房地产类型		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	商服繁华程度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套设施完善程度	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	出入便捷程度	100	100	100	100
	后期是否需要安装和装修划分	100	103	103	103
	智能化程度	100	100	100	100
	装修情况	100	106	103	103
	空间布局	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	物业管理情况	100	100	100	100

### ④ 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
名称		大坪 4S 店 车位	和泓江山国 际	万科锦程	融侨半岛
委托交易价格（元/个）		待估	117,600.00	102,900.00	98,000.00
房地产类型		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
区域 因素	商服繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施完善程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	交通便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	环境质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	区域规划	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
个别 因素	出入便捷程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	后期是否需要安装和装 修划分	1.0000	0.9709	0.9709	0.9709
	智能化程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	装修情况	1.0000	0.9434	0.9709	0.9709
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
	物业管理情况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

### ⑤ 确定评估单价

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估车位的单价。

$$\text{评估单价} = (107,712.04 + 96,993.12 + 92,374.40) / 3$$

$$= 99,000.00 \text{ (元/个) (取整)}$$

### 3) 评估结果

大坪 4S 店估值结果一览表

楼层	面积 (m <sup>2</sup> ) / 个数 (个)	单价 (元/平方米) / (元/个)	总价 (元)
1 层	3,049.36	12,510.00	38,147,500.00
2 层	2,785.66	7,510.00	20,920,300.00
地下车位	120.00	99,000.00	11,880,000.00
合计			<b>70,947,800.00</b>

#### (4) 万东北路房产

待估房产属于商品房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下：

##### 1) 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

可比交易案例情况表

序号	比较案例名称	位置	物业类型	面积 (m <sup>2</sup> )	交易单价 (元/m <sup>2</sup> ) (不含税)
1	长青路商铺	綦江区长庆路	商铺	35.49	9,665.00
2	万盛小学周边商铺	綦江区万盛小学	商铺	30.00	8,330.00
3	松林路商铺	綦江区万盛松林路	商铺	140.00	8,120.00

##### 2) 编制房地产价格比较因素条件表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件表

项目	待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价 (元/平方米)	/	9,665.00	8,330.00	8,120.00

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022年11月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位 状况 因素	距商业中心区 距离	距商业中心区 2km以内	距商业中心区 2km以内	距商业中心区 2km以内	距商业中心区 2km以内
	商服繁华程度	商业繁华程度 一般	商业繁华程度 较高	商业繁华程度 一般	商业繁华程度 一般
	区域人流量	区域人流量一 般	区域人流量较 大	区域人流量一 般	区域人流量一 般
	交通便捷度	距公交站较 近,公交线路 较多,交通便 捷度较好	距公交站较 近,公交线路 较多,交通便 捷度较好	距公交站较 近,公交线路 较多,交通便 捷度较好	距公交站较 近,公交线路 较多,交通便 捷度较好
	公共服务配套 设施	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好
	规划限制	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况	未发现规划限 制情况
实物 状况 因素	临路状况	一面临街,通 达性较好	一面临街,通 达性较好	一面临街,通 达性较好	一面临街,通 达性较好
	临街宽度与深 度	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜	临街深度宽度 较适宜
	楼层	1层	1层	1层	1层
	空间布局	空间布局较合 理	空间布局较合 理	空间布局较合 理	空间布局较合 理
	配套车位充足 程度	配套车位充足 度一般	配套车位充足 度一般	配套车位充足 度一般	配套车位充足 度一般
	新旧程度	6成新	7成新	7成新	7成新
	楼宇设施设备	房产所在楼宇 设施设备一般	房产所在楼宇 设施设备一般	房产所在楼宇 设施设备一般	房产所在楼宇 设施设备一般
	面积	549.00 m <sup>2</sup> ,流 通性一般	35.49 m <sup>2</sup> ,面 积小,流通性 好	30.00 m <sup>2</sup> ,面 积小,流通性 好	140.00 m <sup>2</sup> ,面 积较小,流通 性较好
	建筑结构	砖混	钢混	钢混	钢混
	层高	约为4米	约为4米	约为4米	约为4米
装修状况	简装修	简装修	简装修	简装修	
权益	产权状况	未发现产权瑕 疵	未发现产权瑕 疵	未发现产权瑕 疵	未发现产权瑕 疵

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
状况因素	抵押查封状况	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封
	租赁或占用情况	已出租	已出租	已出租	已出租
	规划限制情况	周边规划以住宅办公用地为主,适当配置商服用地,规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主,适当配置商服用地,规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主,适当配置商服用地,规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主,适当配置商服用地,规划对土地利用强度限高等有适当限制

### 3) 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数,以委估房地产条件为 100,将可比实例条件与之比较,根据上表所述情况,指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价(元/平方米)			9,665.00	8,330.00	8,120.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商业中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	103	100	100
	区域人流量	100	105	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
实物状况因素	临路状况	100	100	100	100
	临街宽度与深度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	新旧程度	100	105	105	105

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	面积	100	106	106	103
	建筑结构	100	103	103	103
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益状况因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### 4) 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）		9,665.00	8,330.00	8,120.00
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	距商业中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	0.9709	1.0000	1.0000
	区域人流量	0.9524	1.0000	1.0000
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	临街宽度与深度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000

项目		案例一	案例二	案例三
	新旧程度	0.9524	0.9524	0.9524
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9434	0.9434	0.9709
	建筑结构	0.9709	0.9709	0.9709
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000
比准价格（元/平方米）		7,795.00	7,266.00	7,289.00

### 5) 确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

$$\begin{aligned} \text{评估单价} &= (7,795.00 + 7,266.00 + 7,289.00) / 3 \\ &= 7,450.00 \text{（元/平方米）（取整）} \end{aligned}$$

由于在估价对象所处区域缺乏商业房屋整栋交易的实例，故本次评估中通过考虑待估对象区域内不同楼层市场租金水平比例及全国各地市公布的基准地价体系中关于商业部分楼层修正系数等因素，综合确定各楼层分配系数。然后依据估价对象第1层商业的比准价格确定估价对象地下1层至地上4层商业房产的单价。即：第n层商业房屋的市场价格=第1层商业房屋市场单价×第n层楼层分配系数。根据本报告中采用市场比较法确定的各楼层比准租赁价格比例关系，我们确定了不同楼层市场价格的修正系数。

各楼层修正系数表

层数	1层	2层	3层	4层
市场价格修正系数	1	0.6	0.5	0.4

根据上述公式测算，估价对象地上 2 层至 4 层商业房产的市场价格，见下表：

各楼层单价表

层数	1 层	2 层	3 层	4 层
单价（元/平方米）	7,450.00	4,470.00	3,730.00	2,980.00

得出委估房产评估总价如下表所示：

评估结果一览表

楼层	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/平方米）	总价（元）
1 层	549.00	7,450.00	4,090,100.00
2 层	549.00	4,470.00	2,454,000.00
3 层	549.00	3,730.00	2,047,800.00
4 层	549.00	2,980.00	1,636,000.00
<b>合计</b>	<b>2,196.00</b>		<b>10,227,900.00</b>

### （5）矿山路房产

待估房产属于商品房，周边有较多同类型物业的买卖交易案例，适宜采用市场法评估，评估值中包含对应的土地使用权价值。具体评估过程如下：

#### 1) 搜集和选取可比交易案例

根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常交易案例。

可比交易案例情况表

序号	比较案例名称	位置	物业类型	面积（m <sup>2</sup> ）	交易单价（元/m <sup>2</sup> ）（不含税）
1	长青路商铺	綦江区长庆路	商铺	35.49	9,665.00
2	万盛小学周边商铺	綦江区万盛小学	商铺	30.00	8,330.00
3	松林路商铺	綦江区万盛松林路	商铺	140.00	8,120.00

## 2) 编制房地产价格比较因素条件表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件表

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）			9,665.00	8,330.00	8,120.00
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2022年11月	2022年11月	2022年11月	2022年11月
区位状况因素	距商业中心区距离	距商业中心区2km以内	距商业中心区2km以内	距商业中心区2km以内	距商业中心区2km以内
	商服繁华程度	商业繁华程度较差	商业繁华程度较高	商业繁华程度一般	商业繁华程度一般
	区域人流量	区域人流量较小	区域人流量较大	区域人流量一般	区域人流量一般
	交通便捷度	距公交站较近，公交线路较多，交通便捷度较好	距公交站较近，公交线路较多，交通便捷度较好	距公交站较近，公交线路较多，交通便捷度较好	距公交站较近，公交线路较多，交通便捷度较好
	公共服务配套设施	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好	配套设施较好
	规划限制	未发现规划限制情况	未发现规划限制情况	未发现规划限制情况	未发现规划限制情况
实物状况因素	临路状况	一面临街，通达性一般	一面临街，通达性较好	一面临街，通达性较好	一面临街，通达性较好
	临街宽度与深度	临街深度宽度较适宜	临街深度宽度较适宜	临街深度宽度较适宜	临街深度宽度较适宜
	楼层	1层	1层	1层	1层
	空间布局	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理	空间布局较合理
	配套车位充足程度	配套车位充足度一般	配套车位充足度一般	配套车位充足度一般	配套车位充足度一般
	新旧程度	6成新	7成新	7成新	7成新
	楼宇设施设备	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般	房产所在楼宇设施设备一般

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
	面积	353.4 m <sup>2</sup> ，流通性一般	35.49 m <sup>2</sup> ，面积小，流通性好	30.00 m <sup>2</sup> ，面积小，流通性好	140.00 m <sup>2</sup> ，面积较小，流通性较好
	建筑结构	砖混	钢混	钢混	钢混
	层高	约为4米	约为4米	约为4米	约为4米
	装修状况	简装修	简装修	简装修	简装修
权益状况因素	产权状况	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵	未发现产权瑕疵
	抵押查封状况	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封	无抵押查封
	租赁或占用情况	已出租	已出租	已出租	已出租
	规划限制情况	周边规划以住宅办公用地为主，适当配置商服用地，规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主，适当配置商服用地，规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主，适当配置商服用地，规划对土地利用强度限高等有适当限制	周边规划以住宅办公用地为主，适当配置商服用地，规划对土地利用强度限高等有适当限制

### 3) 编制房地产比较因素条件指数表

根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以委估房地产条件为100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）			9,665.00	8,330.00	8,120.00
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	距商业中心区距离	100	100	100	100
	商服繁华程度	100	106	103	103
	区域人流量	100	110	105	105
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共服务配套设施	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100

项目		待估房产	案例一	案例二	案例三
实物 状况 因素	临路状况	100	103	103	103
	临街宽度与深度	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	空间布局	100	100	100	100
	配套车位充足程度	100	100	100	100
	新旧程度	100	105	105	105
	楼宇设施设备	100	100	100	100
	面积	100	106	106	103
	建筑结构	100	103	103	103
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	100	100	100
权益 状况 因素	产权状况	100	100	100	100
	抵押查封状况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	规划限制情况	100	100	100	100

#### 4) 编制房地产比较因素修正系数表

根据房地产比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数，并根据该修正系数表计算比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

项目		案例一	案例二	案例三
交易单价（元/平方米）		9665	8330	8120
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位 状况 因素	距商业中心区距离	1.0000	1.0000	1.0000
	商服繁华程度	0.9434	0.9709	0.9709
	区域人流量	0.9091	0.9524	0.9524
	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	公共服务配套设施	1.0000	1.0000	1.0000

项目		案例一	案例二	案例三
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
实物 状况 因素	临路状况	0.9709	0.9709	0.9709
	临街宽度与深度	1.0000	1.0000	1.0000
	楼层	1.0000	1.0000	1.0000
	空间布局	1.0000	1.0000	1.0000
	配套车位充足程度	1.0000	1.0000	1.0000
	新旧程度	0.9524	0.9524	0.9524
	楼宇设施设备	1.0000	1.0000	1.0000
	面积	0.9434	0.9434	0.9709
	建筑结构	0.9709	0.9709	0.9709
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
装修状况	1.0000	1.0000	1.0000	
权益 状况 因素	产权状况	1.0000	1.0000	1.0000
	抵押查封状况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制情况	1.0000	1.0000	1.0000

### 5) 确定评估结果

经过比较分析，三个案例经修正后的比准价格的差距在合理范围之内，故取三个比准价格的简单算术平均值作为待估房地产的单价。

$$\text{评估单价} = (7,020.00 + 6,523.00 + 6,544.00) / 3$$

$$= 6,700.00 \text{ (元/平方米) (取整)}$$

$$\text{评估总价} = 6,700.00 \times 353.40$$

$$= 2,367,800.00 \text{ (元)}$$

### 3、市场法选取可比案例的合理性分析

本次市场法评估中，根据替代原则，通过调查分析，选取近期同一供需圈内三个相同或类似用途项目的正常挂牌交易案例。具体案例选取情况如下：

## (1) 商社大厦

## 1) 商业部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	八一广场商 铺	商业	八一路 238号	2022年11 月	0.37	27,528.00
2	小什字商铺	商业	民权路26 号	2022年11 月	0.23	23,520.00
3	解放碑商业 大厦商铺	商业	邹容路 109号	2022年11 月	0.26	28,368.00

## 2) 办公部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	英利国际金 融中心	办公	民权路26 号	2022年11 月	0.28	12,336.35
2	重庆国际商 务中心	办公	中华路 178号	2022年11 月	0.15	12,189.17
3	万豪酒店国 贸中心	办公	青年路38 号	2022年11 月	0.51	11,758.59

## 3) 车位部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	渝中区-七星 岗车位	车位	中山一路 2号	2022年11 月	0.8	142,000.00
2	渝中区-解放 碑车位	车位	文化街39 号	2022年11 月	0.6	167,000.00
3	渝中区-解放 碑车位	车位	中兴路与 维新巷路 口	2022年11 月	0.9	150,000.00

## (2) 电器大楼

## 1) 商业部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	八一广场商 铺	商业	八一路 238号	2022年11 月	0.37	27,528.00
2	小什字商铺	商业	民权路26 号	2022年11 月	0.23	23,520.00
3	解放碑商业 大厦商铺	商业	邹容路 109号	2022年11 月	0.26	28,368.00

## 2) 办公部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	英利国际金 融中心	办公	民权路26 号	2022年11 月	0.28	12,336.35
2	重庆国际商 务中心	办公	中华路 178号	2022年11 月	0.15	12,189.17
3	万豪酒店国 贸中心	办公	青年路38 号	2022年11 月	0.51	11,758.59

## (3) 大坪 4s 店

## 1) 商业部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	长江一路商 铺	商业	渝中区长 江一路	2022年11 月	3	11,748.00
2	科园五路商 铺	商业	九龙坡区 科园五路	2022年11 月	2	10,745.00
3	科园三街临 街商铺	商业	九龙坡区 科园三街	2022年11 月	2.5	12,087.00

## 2) 车位部分可比案例

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	和泓江山国际车位	车位	和泓江山国际	2022年11月	1.6	117,600.00
2	万科锦程车位	车位	万科锦程	2022年11月	0.6	102,900.00
3	融侨半岛车位	车位	融侨半岛	2022年11月	4	98,000.00

## (4) 万东北路房产

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	长青路商铺	商业	綦江区长庆路	2022年11月	27	9,665.00
2	万盛小学周边商铺	商业	綦江区万盛小学	2022年11月	0.5	8,330.00
3	松林路商铺	商业	綦江区万盛松林路	2022年11月	1	8,120.00

## (5) 矿山路房产

可比交易案例情况表

序号	案例名称	用途	位置	挂牌时间	距离待估对象 距离 (km)	交易单价 (不含 增值税) (元/ m <sup>2</sup> )
1	长青路商铺	商业	綦江区长庆路	2022年11月	27	9,665.00
2	万盛小学周边商铺	商业	綦江区万盛小学	2022年11月	0.5	8,330.00
3	松林路商铺	商业	綦江区万盛松林路	2022年11月	1	8,120.00

如上表所示，本次交易选取的可比案例均与待估资产处于同一商圈或相近商圈范围内，直线距离较近，且挂牌时间与本次交易的评估基准日较为接近。本次评估中可比交易案例的选取具备合理性。

#### 4、市场法参数修正方式的合理性分析

##### (1) 各修正参数的合理性分析

本次评估在确定因素修正比例时，评估人员走访了周边房产中介，对周边房地产市场进行了充分调研，参照上市公司同类评估项目中物业因素修正比例，结合评估人员职业判断以确定。

本次交易根据待估对象与可比案例的实际情况，考虑评估核心参数选择影响评估对象房地产价值的主要因素，编制比较因素修正系数表对可比案例的比准价格进行修订，据此对待估对象的评估单价进行估算。本次评估选择的影响评估对象房地产价值的主要因素如下：

- 1) 交易时间：指本次评估基准日和可比案例交易时间差异；
- 2) 交易情况：指交易是否处于正常状态下，或者处于拍卖等非正常情况；
- 3) 区域因素：指物业距商业中心区距离、商服繁华程度、区域人流量、交通便捷度、公共服务配套设施和规划限制因素；
- 4) 个别因素：指临路状况、临街宽度与深度、楼层、空间布局、配套车位充足程度、新旧程度、楼宇设施设备、面积、建筑结构、层高和装修状况因素；
- 5) 权益状况因素：指产权状况、抵押查封状况、租赁或占用情况和规划限制情况因素。

上述修正参数的计算方法具体如下：

- 1) 交易时间：需消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，在调查及分析可比实例所在地同类房地产价格变动情况的基础上，采用可比实例所在地同类房地产的价格变动率或价格指数进行调整。
- 2) 交易情况：交易情况分为正常交易和非正常交易，如可比实例的交易情况为非正常交易，需将可比实例的交易价格调整为正常市场条件下的交易价格。本次根据影响交易的特殊因素具体情况分析对正常价格的影响偏离程度予以修正。

3) 距商业中心区距离：将估价对象所处位置距离区域核心商业区的距离分为商业中心内、离商业中心较近、一般、较远四个等级，每相差一个等级予以修正。

4) 商服繁华程度：将估价对象所处位置繁华程度分为高、较高、一般、较低、低五个等级，每相差一个等级予以修正。

5) 区域人流量：将估价对象所处位置区域人流量划分为为高、较高、一般、较低、低五个等级，每相差一个等级予以修正。

6) 交通便捷度：根据距离公交车站及地铁站的距离，以及公交车通过的数量，综合判断，分为便捷、较便捷、一般、差、较差五个等级，每相差一个等级予以修正。

7) 公共服务设施配套：根据区域半径 1 公里范围内是否有银行、邮局、商场或超市、餐饮、派出所、医院、娱乐休闲健身场所（大众消费水平）等配套设施，分为程度高、较高、一般三个等级，每相差一个等级予以修正。

8) 规划限制：指城市规划限制，划分为不同等级，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级予以修正。

9) 临路状况：根据待估房产和各可比较案例临道路通达性及临路级别，划分为不同等级，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级予以修正。

10) 临街宽度与深度：根据待估房产和各比较案例临街深度宽度划分为不同等级，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级予以修正。

11) 楼层：对于商业部分待估房产和各可比案例如存在楼层差异的，参照各地基准地价中商业地价楼层修正系数及可比物业不同楼层租金情况分析判断后予以修正；对于办公部分，分为区域低区、中区、高区三个等级、每相差一个等级予以修正。

12) 空间布局：待估房产和各比较案例空间布局，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，每相差一个等级予以修正。

13) 配套车位充足程度：待估物业按照车位充足程度分为、充足、较充足、一般、较紧张、紧张五个等级，每相差一个等级予以修正。

14) 新旧程度：待估物业按照房产新旧程度，确认为 6 到 9 成新，每相差一个等级予以修正。

15) 楼宇设施设备：待估物业根据所在楼宇的设施齐备程度，分为齐备、较齐备、一般、较差、差五个等级，每相差一个等级予以修正。

16) 面积：将待估对象根据面积流通性，分为 100 平米以下、100-300 平米、300-1000 平米、1000-2000 平米、2000 平米以上五个等级，每相差一个等级修正 3%。

17) 建筑结构：根据待估物业建筑结构，为砖混、钢混，每相差一个等级予以修正。

18) 层高：以待估物业各层平均高度为基准，划分为适宜、一般、对利用有一定影响三个等级，每相差一个等级予以修正。

19) 装修状况：待估物业根据装修情况，分为毛坯、简单装修、一般装修、精装修、豪华装修五个等级，每相差一个等级予以修正。

20) 权益状况：根据待估房产和各可比实例是否涉及产权瑕疵、抵押、查封、规划限制情况，分为涉及及不涉及两种情况。如涉及，需综合分析判断涉及权益状况影响程度大小后予以修正。

本次评估选取的房地产价格比较因素为我国房地产估价实践中常用于房地产价值比较的因素，具体分级及修正比例情况，为评估师根据相关经验及市场情况综合确认。该项目修正因素中除面积因素因待估对象为整栋商业综合体，其交易面积与案例差异相对较大，以致修正比例达 9% 以外，其余因素修正比例均不超过 5%，修正幅度相对较低，修正相对客观。本次评估修正后的结果符合《资产评估执业准则-不动产》及《房地产估价规范》（GBT50291-2015）中单项因素修正不超过 20%，各因素共同修正幅度不超过 30%，修正后最高价与最低价比值不超过 1.2 的相关要求。

## (2) 楼层修正方式的合理性分析

本次对楼层修正因素，从土地楼面单价、不同楼层租金及上市公司同类项目物业评估时选取的楼层系数，三个维度对楼层修正系数选取的合理性进行了论证。

第一，房地产价值的主要组成部分由土地及地上建筑物价值构成，尤其对于核心区域商业地产，其价格差异主要由于土地位置的差异导致，其土地贡献的价值往往大于地上建筑物的价值。故土地楼层单价修正系数可以在一定程度上反映商业房产不同楼层的价格差异，参照土地楼面单价对不同楼层进行修正合理的，同时也是行业的普遍方式。

经查询统计，重庆市基准地价体系中商业用地楼层修正系数如下：

城市	基准地价文件名称	-1层	1层	2层	3层	4层	5层	6层
重庆 1-2 级	《重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知》渝规资规范〔2023〕5号	0.43	1	0.58	0.53	0.47	0.43	0.43
重庆 3-6 级		0.33	1	0.49	0.4	0.3	0.3	0.3
本次评估		0.6	1.0	0.6	0.5	0.4	0.4	0.4

重庆市在 2023 年 4 月 1 日开始实行新的基准地价，对于楼层修正系数体现了相应修正系数。本次评估对象主要核心资产位于重庆市商业土地 1-2 级范围内，若以重庆基准地价中修正系数确定本次评估楼层修正系数，则各物业评估情况如下：

序号	物业名称	账面净值 (万元)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	单价 (元/平方米)
1	商社大厦	56,793.83	58,628.40	57,832.40	9,864.00
2	电器大楼	21,499.06	18,220.76	21,554.97	11,830.00
3	大坪 4S 店	7,094.78	11,749.66	7,025.14	5,979.00
4	万东北路房产	1,022.79	2,196.00	1,055.19	4,805.00
5	矿山路房产	236.78	353.4	236.78	6,700.00
合计		<b>86,647.24</b>	<b>91,148.22</b>	<b>87,704.48</b>	—

由此来看，采用重庆基准地价中修正系数确认楼层修正系数，得出的评估总价较评估报告中评估结论较为接近，且高于本次评估结论。本次采用的楼层修正系数相对重庆市 2023 年公布的基准地价中的楼层修正系数更为谨慎，具备合理性。

第二，对于商业地产租金与售价呈正相关，租金越高售价越高。经查询统计，重庆市部分商业物业各楼层租金统计情况如下所示：

序号	项目名称	类型	所处位置	楼层	租金单价区间 (元/m <sup>2</sup> /月)	租金比 (以一楼为基准)
1	龙湖时代天街商铺	商业	渝中区大坪正街38号	1	70-100	100%
				2	45-60	60%-64%
				3	35-55	50%-55%
				4	30-40	40%-43%
				5	30-40	40%-43%
2	汇祥林里	商业	渝北区空港新城兰馨大道	1	150-250	100%
				2	100-150	60%-67%
				3	80-130	52%-53%

从上述统计数据可以看出，该部分物业二楼相比一楼的楼层价格修正系数为 60%~67%、三楼对比一楼的楼层价格修正系数为 50%~55%，四楼及五楼对比一楼的楼层价格修正系数为 40%~43%，本次评估采用的楼层价格修正系数对比于以上案例的租金比区间无明显差异，且取值相对谨慎，具备合理性。

最后，本次评估收集了上市公司类似项目评估中，针对物业楼层修正系数的比例，具体如下：

楼层	各楼层修正系数		
	兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买杭州环北 100%股权	茂业商业收购维多利亚集团 70%股权	本次评估
-1 层	0.7	0.4	0.6
1 层	1.0	1.0	1.0
2 层	0.7	0.7	0.6

楼层	各楼层修正系数		
	兰州民百（集团）股份有限公司发行股份及支付现金购买杭州环北 100%股权	茂业商业收购维多利亚集团 70%股权	本次评估
3层	0.6	0.5	0.5
4层	0.5	0.4	0.4
5层	0.4	0.3	0.4
6层	0.3	/	0.4

根据上表，本次评估所采用的楼层修正系数与同行业上市公司收购类似标的的各楼层修正系数亦不存在重大差异，具备合理性。

综上所述，本次对楼层修正系数的修正方式及比例是合理谨慎的。

## （二）市场法评估结果和收益法及重置成本法估值结果的比较分析

### 1、市场法评估结果和收益法及重置成本法估值结果的比较

纳入本次估值范围之内的物业为 5 项房地产，具体信息如下表所示：

物业资产估值情况表

单位：万元

序号	物业名称	市场法		收益法		成本法	
		总价（万元）	单价（元/平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）	总价（万元）	单价（元/平方米）
1	商社大厦	57,147.50	9,747.00	55,928.05	9,381.00	71,879.16	12,260.00
2	电器大楼	21,499.06	11,799.00	19,536.71	9,733.00	21,978.43	12,062.00
3	大坪 4S 店	7,094.78	6,038.00	5,475.57	4,653.00	7,520.09	6,400.00
4	万东北路房产	1,022.79	4,658.00	931.79	4,180.00	446.66	2,034.00
5	矿山路房产	236.78	6,700.00	93.15	2,595.00	72.20	2,043.00
合计		<b>87,000.91</b>	—	<b>81,965.27</b>	—	<b>101,896.54</b>	—

注：上表中成本法估值结果已考虑物业成新率对估值的影响。

市场法、收益法和成本法三种方法的估值结果存在一定差异，其差异原因主要是价值判断的角度跟侧重点不同。成本法是从重置的角度，采用房地分估的方式，分别测算在估价时点重新取得与待估对象相同的土地所需要支付的成本和在现行条件下重新建造其上房屋所需要支付的成本，以二者加和的重置成本体现房地产的价值；收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值；市场法选择一定的可比实例，将案例与估价对象进行比较，根据其差异对可比实例的价格进行处理后得到估价对象价值的方法。

对于收益法，针对本次待估房产，其大部分取得时间较早，由于土地到期后的续期等问题存在不确定性，收益法估值时仅按法定年限确认相关收益，而实际的房地产交易中由于交易双方对于土地续期的政策性风险存在自主判断，交易双方往往更注重物业位置稀缺性及物业使用情况等因素，因此采用收益法进行估值难以准确反映待估房产价值。对于重置成本法，是从重置角度来测算房地产价值，由于待估房产施工建设时间较早，近几年土地使用权价格和人工、材料等施工成本已明显增长，使得本次估值涉及的物业资产重建成本支出高于其市场价格。

综上，市场法的本质是以房地产的市场交易价格为导向求取评估对象的价值，是相对比较直接，较有说服力的评估方法；收益法的本质是以房地产预期未来收益为导向求取估价对象的价值，相对核心参数比较敏感；成本法的本质是以房地产重新开发建设成本为导向求取评估对象的价值。经分析各种估值方法的适用性后，本次采用市场法对投资性房地产进行估值符合相关物业资产的实际情况，估值方法选择及评估结果具备合理性。

## 2、收益法估值过程

### (1) 商社大厦

#### 1) 确定年有效毛收入

##### ① 年租金毛收入

年租金总收益：

对于 2022 年已出租的 36,987.46 平方米，以其 2022 年实际不含税租金 2,694.48 万元确认租金收益；对于基准日后因集中办公事项新出租的 12,509.53 平方米，以合同约定不含税租金 826.32 万元确认租金收益；对于自用办公的 1,960.36 平米，以集中办公相同租金单价确定不含税租金收益为 129.49 万元。

集中办公部分租金收入结合实际装修及出租进展在 2023 年底开始确认租金收益，押金利息收入按 1 个月租金收入计算，基准日时点 1 年期存款利率为 1.5%。则 2022 年租金押金利息收入为 4.78 万元，24 年及以后年度租金押金利息收入为 3.53 万元。

综上 2022 年有效毛收入合计为 2,827.50 万元，2024 年有效毛收入合计为 3,827.05 万元，本次收益法估值中额外考虑 5%的空置率，以及 2.5%的年租金增长率确定年总收益。

押金利息收入：按周边同类型房屋押金一般为 1 个月的房租，押金收益按一年期活期存款利率 1.5% 计算。

## ② 估算年运营费用

管理费：占年租金毛收入的 1%。

维修费：按重置价的 0.5% 估算。

保险费：按房屋重置成本的 0.1% 计算。

相关税费：相关税费包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入×12%，增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%。

相关税费=房产税+税金及附加

## 2) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

## 3) 确定折现率

综合考虑租约期内外的风险水平，本次估值折现率取 6%。

#### 4) 收益年限

本次估值根据房产与土地年限孰短原则，以土地到期年限确认收益年期。

商社大厦对应土地证列示办公部分土地出让年限至 2046 年 8 月 7 日，商业部分土地出让年期至 2034 年 6 月 9 日。

本次估值时，参考重庆市国土部门相关政策和文件规定，考虑相关地价款的补缴后将土地出让年限统一至 2046 年 8 月，即预测收益年期为 2022 年 11 月至 2046 年 8 月，共 23.69 年。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估值结果为 55,928.05 万元。

#### (2) 电器大楼

##### 1) 确定年有效毛收入

##### ① 年租金毛收入

年租金总收益：参照当前执行的租赁合同约定的租金确认年不含税租金为 1,586.11 万元。

押金利息收入按 1 个月租金收入计算，基准日时点 1 年期存款利率为 1.5%。则年租金押金利息收入为 1.98 万元。

综上年有效毛收入合计为 1,588.09 万元，本次收益法估值中额外考虑 5% 的空置率，以及 2.5% 的年租金增长率确定年总收益。

押金利息收入：按周边同类型房屋押金一般为 1 个月的房租，押金收益按一年期活期存款利率 1.5% 计算。

##### ② 估算年运营费用

管理费：占年租金毛收入的 1%。

维修费：按重置价的 0.5% 估算。

保险费：按房屋重置成本的 0.1% 计算。

相关税费：相关税费包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入 $\times$ 12%，增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%。

相关税费=房产税+税金及附加

## 2) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

## 3) 确定折现率

综合考虑租约期内外的风险水平，本次估值折现率取 6%。

## 4) 收益年限

本次估值根据房产与土地年限孰短原则，以土地到期年限确认收益年期，则预测收益年期为 2022 年 11 月至 2045 年 1 月，共 22.12 年。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果为 19,536.71 万元。

### (3) 大坪 4s 店

#### 1) 确定年有效毛收入

##### ① 年租金毛收入

年租金总收益：参照当前执行的租赁合同约定的租金确认年不含税租金为 360.47 万元。

押金利息收入按 1 个月租金收入计算，基准日时点 1 年期存款利率为 1.5%。则年租金押金利息收入为 0.45 万元。

综上年有效毛收入合计为 360.92 万元，本次收益法估值中额外考虑 5%的空置率，以及 2.5%的年租金增长率确定年总收益。

押金利息收入：按周边同类型房屋押金一般为 1 个月的房租，押金收益按一年期活期存款利率 1.5% 计算。

## ② 估算年运营费用

管理费：占年租金毛收入的 1%。

维修费：按重置价的 0.5% 估算。

保险费：按房屋重置成本的 0.1% 计算。

相关税费：相关税费包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入×12%，增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%。

相关税费=房产税+税金及附加

## 2) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

## 3) 确定折现率

综合考虑租约期内的风险水平，本次估值折现率取 6%。

## 4) 收益年限

本次估值根据房产与土地年限孰短原则，以土地到期年限确认收益年期，则预测收益年期为 2022 年 11 月至 2045 年 1 月，共 30.75 年。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果为 5,475.57 万元。

## (4) 万东北路房产

### 1) 确定年有效毛收入

#### ① 年租金毛收入

年租金总收益：参照当前执行的租赁合同约定的租金确认年不含税租金为 92.12 万元。

押金利息收入按 1 个月租金收入计算，基准日时点 1 年期存款利率为 1.5%。则年租金押金利息收入为 0.12 万元。

综上年有效毛收入合计为 92.24 万元，本次收益法估值中额外考虑 5%的空置率，以及 2.5%的年租金增长率确定年总收益。

押金利息收入：按周边同类型房屋押金一般为 1 个月的房租，押金收益按一年期活期存款利率 1.5% 计算。

## ② 估算年运营费用

管理费：占年租金毛收入的 1%。

维修费：按重置价的 0.5% 估算。

保险费：按房屋重置成本的 0.1% 计算。

相关税费：相关税费包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入×12%，增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%。

相关税费=房产税+税金及附加

## 2) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

## 3) 确定折现率

综合考虑租约期内外的风险水平，本次估值折现率取 6%。

## 4) 收益年限

本次估值根据房产与土地年限孰短原则，以土地到期年限确认收益年期，则预测收益年期为 2022 年 11 月至 2038 年 7 月，共 15.64 年。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果为 931.79 万元。

## (5) 矿山路房产

### 1) 确定年有效毛收入

#### ① 年租金毛收入

年租金总收益：参照当前执行的租赁合同约定的租金确认年不含税租金为 8.94 万元。

押金利息收入按 1 个月租金收入计算，基准日时点 1 年期存款利率为 1.5%。则年租金押金利息收入为 0.01 万元。

综上年有效毛收入合计为 8.95 万元，本次收益法估值中额外考虑 5% 的空置率，以及 2.5% 的年租金增长率确定年总收益。

押金利息收入：按周边同类型房屋押金一般为 1 个月的房租，押金收益按一年期活期存款利率 1.5% 计算。

#### ② 估算年运营费用

管理费：占年租金毛收入的 1%。

维修费：按重置价的 0.5% 估算。

保险费：按房屋重置成本的 0.1% 计算。

相关税费：相关税费包括房产税、城市维护建设费、教育费附加、地方教育费附加，其中房产税为年租赁收入×12%，增值税为不含税收入的 5%，城市维护建设费为流转税的 7%，教育费附加及地方教育附加为流转税的 5%。

相关税费=房产税+税金及附加

### 2) 计算年净收益

年净收益=年有效毛收入-一年运营费用

### 3) 确定折现率

综合考虑租约期内外的风险水平，本次估值折现率取 6%。

#### 4) 收益年限

本次估值根据房产与土地年限孰短原则，以土地到期年限确认收益年期，则预测收益年期为2022年11月至2038年7月，共15.64年。

综上，经采用收益法测算，确定估价对象于评估基准日在满足价值定义和估价假设限制条件下估价结果为93.15万元。

#### (6) 收益法估值所选取折现率的合理性分析

单项资产的折现率，是通过折现的方式将房地产的预期收益转换为价值的比率，为投资回报与所投入资本的比率。根据《房地产估价规范》（GBT50291—2015），报酬率的确定可采用累加法、市场提取法或投资收益率排序插入法进行确定。

本次估值报酬率采用累加法，即安全利率加风险调整值确定，即：报酬率=安全利率+风险调整值。其中：安全利率可选择国务院金融主管部门公布的同一时期一年期定期存款利率或一年期国债年利率；风险调整值为投资风险补偿率、管理负担补偿率、缺乏流动性补偿率三者之和再减去投资带来的优惠率，具体如下：

- 1) 投资风险补偿率，是指当投资者投资于收益不稳定、具有一定风险性的房地产时，必然会要求对所承担的额外风险有所补偿；
- 2) 管理负担补偿率，是指一项投资所要求的操劳越多，其吸引力就会越小，从而投资者会要求对所承担的额外管理有所补偿；
- 3) 缺乏流动性补偿率，是指投资者对所投入的资金由于缺乏流动性所要求的补偿；
- 4) 投资带来的优惠率，是指由于投资者投资房地产可能获得某些额外的好处，如易于获得融资，从而会降低所要求的报酬率。

近几年以来上市公司发行股份购买商业物业资产案例中，对投资性房地产采取收益法评估时所选取的折现率情况如下表所示：

上市公司	投资性房地产	折现率	物业状态
深赛格	赛格工业大厦	5.00%	市场、办公
成商集团	茂业商厦	6.00%	百货零售
ST宏盛	上海沙龙邻里中心	6.00%	邻里中心
丽尚国潮	杭州环北	6.00%	批发市场

综上，与近期可比案例相比，本次交易采用收益法测算的投资性房地产折现率均为6%，与同类型物业折现率相比取值相似，具备合理性。

若考虑本次物业资产的交易价格，为使得净现值为0，收益法测算的折现率（即物业资产的内部回报率）约为5.51%。该折现率高于截至本次评估基准日前最新的全国银行间同业拆借中心发布的5年期以上贷款市场报价利率，即2022年11月21日5年期以上贷款市场报价利率4.30%，具备合理性。

### 3、重置成本法估值过程

#### (1) 商社大厦

##### 1) 地上建筑物

地上建筑物采用成本法估值，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物估值净值。

重置单价=3500元/平方米

重置全价=重置单价3500元/平方米×建筑面积58,628.40平方米

=205,199,400.00元

房屋成新率=60%

地上建筑物估值结果=重置全价×成新率=123,290,600.00元

## 2) 土地使用权

### ① 土地登记状况

待估房产的坐落、土地使用权人、土地用途、面积、土地级别、土地权属性质、国有土地使用证编号、宗地号等,详见《待估房产土地登记状况表》:

待估房产土地登记状况表

序号	宗地名称	土地权证编号	使用权类型	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	商社大厦	101房地权证 2011 字第 44007 号	出让	商服	2046年8月7日止; 2034年6月9日止	重庆商社	重庆市渝中区青年路18号	3,978.10

### ② 土地利用状况

估价对象用地为商业用地,实际用途为商业用地,土地面积为 3,978.10 平方米。目前地上为商社大厦建筑面积 58,628.40 平方米,现状实际容积率为 14.74。

### ③ 土地测算方法

依据《资产评估准则—不动产》,结合待估宗地实际情况,本次选择基准地价系数修正法。

### ④ 测算过程

宗地名称	商社大厦
土地面积(m <sup>2</sup> )	3,978.10
规划建筑面积(m <sup>2</sup> )	58,628.40
剩余土地使用年限(年)	23.69
容积率	14.74
规划用途	商服用地
设定用途	商服用地
设定土地等级	商业一级
级别地价(楼面价:元/平方米)	10200
用途修正系数	1
期日修正系数	0.9947

宗地名称	商社大厦
区域因素修正系数	29.50%
基准地价设定开发程度	六通一平
估值设定开发程度	六通一平
土地开发程度修正	0
基准地价设定年期	40
使用权截止日期	2046/8/7
评估基准日	2022/11/30
估价设定年期（年）	23.69
估价设定容积率	14.74
基准地价设定容积率	3
容积率修正系数	0.95
出让土地剩余使用年期修正系数	0.8138
楼面单位地价（元/平方米）	10,157
地面单位地价（元/平方米）	149,695

### ⑤ 土地估值结果

土地估值单价=149,695 元/m<sup>2</sup>。

土地使用权估值结果=土地估值单价 149,695 元/m<sup>2</sup>×3,978.10 土地面积  
=595,501,000.00 元。

### 3) 房地分估测算结果

测算结果=地上建筑物估值结果+土地使用权估值结果  
=718,791,600.00 元。

### (2) 电器大楼

#### 1) 地上建筑物

地上建筑物采用成本法估值，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款

利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物估值净值。

重置单价=3500 元/平方米

重置全价=重置单价 3500 元/平方米×建筑面积 18,220.76 平方米  
=63,772,660.00 元

房屋成新率=66%

地上建筑物估值结果=重置全价×成新率= 41,080,200.00 元

## 2) 土地使用权

### ① 土地登记状况

待估房产的坐落、土地使用权人、土地用途、面积、土地级别、土地权属性质、国有土地使用证编号、宗地号等,详见《待估房产土地登记状况表》:

待估房产土地登记状况表

序号	宗地名称	土地权证编号	使用权类型	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	电器大楼	渝中国用(2005)第02280号	出让	商服	2045/1/11	重庆商社	重庆市渝中区民族路173号	1,493.70

### ② 土地利用状况

估价对象用地为商服用地，实际用途为商服用地，土地面积为 1,493.70 平方米。目前地上为电器大楼，共计 18,220.76 平方米，现状实际容积率为 12.20。

### ③ 土地测算方法

依据《资产评估准则—不动产》，结合待估宗地实际情况，本次选择基准地价系数修正法。

### ④ 测算过程

宗地名称	电器大楼
土地面积(平方米)	1,493.70
规划建筑面积(平方米)	18,220.76

宗地名称	电器大楼
剩余土地使用年限（年）	22.12
容积率	12.20
规划用途	商业用地
设定用途	商业用地
设定土地等级	商业一级
级别地价（楼面价：元/平方米）	10200
用途修正系数	1
期日修正系数	0.9947
区域因素修正系数	29.50%
基准地价设定开发程度	六通一平
估值设定开发程度	六通一平
基准地价设定年期	40
使用权截止日期	2045/1/11
评估基准日	2022/11/30
估价设定年期（年）	22.12
估价设定容积率	12.1984
基准地价设定容积率	3
容积率修正系数	0.95
出让土地剩余使用年期修正系数	0.7858
楼面单位地价（元/平方米）	9,808
地面单位地价（元/平方米）	119,639

### ⑤ 土地估值结果

土地估值单价=119,639 元/m<sup>2</sup>。

土地使用权估值结果=估值单价 119,639 元/m<sup>2</sup>×土地面积 18,220.76 m<sup>2</sup>  
=178,704,100.00 元。

### 3) 房地分估测算结果

测算结果=地上建筑物估值结果+土地使用权估值结果

= 219,784,300.00 元。

### (3) 大坪 4s 店

#### 1) 地上建筑物

地上建筑物采用成本法估值，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物估值净值。

重置单价=3,000.00 元/平方米。

重置全价=35,249,000.00 元。

房屋成新率=91%

地上建筑物估值结果=重置全价×成新率= 32,076,590.00 元。

#### 2) 土地使用权

##### ① 土地登记状况

待估房产的坐落、土地使用权人、土地用途、面积、土地级别、土地权属性质、国有土地使用证编号、宗地号等,详见《待估房产土地登记状况表》:

待估房产土地登记状况表

序号	宗地名称	土地权证编号	使用权类型	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	大坪4S店宗地	渝(2019)渝中区不动产权第000305661号	出让	其他商服用地	2053/7/25	重庆商社	渝中区石油路9号	18713(共有宗地面积)

注:根据渝中规划和自然资源事务中心出具的《情况说明》,宗地对应的土地使用权面积为 2798.09 平方米。

##### ② 土地利用状况

估价对象用地为其他商服用地,实际用途为其他商服用地。目前地上为大坪 4S 店(建筑面积 11,749.66 平方米),现状实际容积率为 2.09。

### ③ 土地测算方法

依据《资产评估准则—不动产》，结合待估宗地实际情况，本次选择基准地价系数修正法方法。

### ④ 测算过程

宗地名称	大坪 4S 店宗地
土地面积（平方米）	2,798.09
建筑面积（平方米）	11,749.66
剩余土地使用年限（年）	30.65
现状容积率	2.09
规划用途	其他商服用地
设定用途	商业用地
土地等级	3 级
级别地价（楼面价：元/平方米）	4,870.00
用途修正系数	1
日期修正系数	0.9947
区域和个别因素修正	1.0790
土地开发程度修正值	0
基准地价设定年期	40
土地使用权到期日	2053/7/25
评估基准日	2022/11/30
估价设定年期（年）	30.65
估价设定容积率	2.09
容积率修正系数	0.9932
年期修正系数	0.9132
楼面单位地价（元/平方米）	3,670.00
地面单位地价（元/平方米）	15,412.00

### ⑤ 土地估值结果

土地使用权估值结果=43,124,300.00 元

### 3) 房地分估测算结果

测算结果=地上建筑物估值结果+土地使用权估值结果

=75,200,890.00 元

### (4) 万东北路房产

#### 1) 地上建筑物

地上建筑物采用成本法估值，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物估值净值。

重置单价=3000.00 元/平方米

重置全价=6,588,000.00 元。

房屋成新率=32%

地上建筑物估值结果=重置全价×成新率= 2,108,200.00 元。

#### 2) 土地使用权

##### ① 土地登记状况

待估房产的坐落、土地使用权人、土地用途、面积、土地级别、土地权属性质、国有土地使用证编号、宗地号等,详见《待估房产土地登记状况表》:

待估房产土地登记状况表

序号	宗地名称	土地权证编号	使用权类型	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	万东北路房产	108 房地证 2005 字第 00990 号	出让	办公、营业	2038/7/19	万盛五交化	万盛区万东北路 18 号	635.00

##### ② 土地利用状况

估价对象用地为营业用地，实际用途为零售商业用地。目前地上为万东北路房产（建筑面积 2,196.00 平方米），现状实际容积率为 3.46。

### ③ 土地测算方法

依据《资产评估准则—不动产》，结合待估宗地实际情况，本次选择基准地价系数修正法方法。

### ④ 测算过程

宗地名称	万东北路房产
土地面积（平方米）	635.00
建筑面积（平方米）	2,196.00
剩余土地使用年限（年）	15.63
现状容积率	3.46
规划用途	营业
设定用途	零售商业用地
土地等级	1级
级别地价（楼面价：元/平方米）	1,580.00
用途修正系数	1.15
期日修正系数	1.0000
区域和个别因素修正	14.10%
土地开发程度修正值	0
基准地价设定年期	40
土地使用权到期日	2038/7/19
评估基准日	2022/11/30
估价设定年期（年）	15.63
估价设定容积率	3.46
容积率修正系数	0.7667
年期修正系数	0.6759
楼面单位地价（元/平方米）	1,074.00
地面单位地价（元/平方米）	3,714.00

### ⑤ 土地估值结果

土地使用权估值结果=2,358,400.00 元

### 3) 房地分估测算结果

地上建筑物估值结果=地上建筑物估值结果+土地使用权估值结果

= 4,466,600.00 元。

#### (5) 矿山路房产

##### 1) 地上建筑物

地上建筑物采用成本法估值，是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物，工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物估值净值。

重置单价=3000 元/平方米

重值全价=1,060,200.00 元

房屋成新率=32%

房屋估值=重置全价×成新率= 339,300.00 元

##### 2) 土地使用权

###### ① 土地登记状况

待估房产的坐落、土地使用权人、土地用途、面积、土地级别、土地权属性质、国有土地使用证编号、宗地号等,详见《待估房产土地登记状况表》:

待估房产土地登记状况表

序号	宗地名称	土地权证编号	使用权类型	土地用途	土地使用权到期日	土地使用权人	土地位置	土地面积(m <sup>2</sup> )
1	矿山路房产	万盛区国用(1998)字第100524号	出让	住宅、营业	2038/7/19	万盛五交化	万盛街道矿山路20号附1、2号	110.10

###### ② 土地利用状况

估价对象用地为营业用地，实际用途为零售商业用地。目前地上为矿山路房产（建筑面积 353.40 平方米），现状实际容积率为 3.21。

### ③ 土地测算方法

依据《资产评估准则—不动产》，结合待估宗地实际情况，本次选择基准地价系数修正法方法。

### ④ 测算过程

宗地名称	矿山路房产
土地面积（平方米）	110.10
建筑面积（平方米）	353.40
剩余土地使用年限（年）	15.63
现状容积率	3.21
规划用途	营业
设定用途	零售商业用地
土地等级	1级
级别地价（楼面价：元/平方米）	1,580.00
用途修正系数	1.15
期日修正系数	1.0000
区域和个别因素修正	9.34%
土地开发程度修正值	0
基准地价设定年期	40
土地使用权到期日	2038/7/19
评估基准日	2022/11/30
估价设定年期（年）	15.63
估价设定容积率	3.21
容积率修正系数	0.8064
年期修正系数	0.6759
楼面单位地价（元/平方米）	1,083.00
地面单位地价（元/平方米）	3,476.00

### ⑤ 土地估值结果

土地使用权估值结果=382,700.00元。

### 3) 房地分估测算结果

测算结果=地上建筑物估值结果+土地使用权估值结果

= 722,000.00 元。

综上，本次交易采用市场法评估，选择的可比案例和评估参数具备合理性。将市场法评估结果和收益法及重置成本法估值结果进行比较并分析各种估值方法的适用性后，本次采用市场法对投资性房地产进行估值符合相关物业资产的实际情况，估值方法选择及评估结果具备合理性。

### 五、结合商业地产公允价值变化、同地段空置率变化、评估基准日后可比交易价格变动情况（如有）等，分析 5 处房产是否存在减值风险

如前文所述，2020 年以来，受宏观经济形势变化及公共卫生事件影响，市场面临诸多波动与挑战，全国商业地产市场在持续承压，商业地产价值预期降低，公允价值有所下降。2022 年下半年，随着国内稳经济政策措施落地和防控政策的放开，市场信心在年末得到有效提振，社会需求逐渐恢复，对商业地产公允价值有所支撑，成交均价有所回升。2023 年上半年，重庆市中心城区零售物业和甲级办公楼成交均价均有进一步上涨。

解放碑商圈零售物业和甲级写字楼的空置率过去三年处于较高水平，目前正处于商圈存量焕新的攻关阶段，在利好政策的支持下，随着提档升级逐渐完成和优质新项目的出现，预计将提振品牌在重庆拓店的信心与节奏，活跃重庆的消费力市场，为空置率的长远改善打下了基础。本次交易涉及的主要物业资产商社大厦和电器大楼处于解放碑商圈的“十字金街”区域，区位优势明显，随着世界知名商圈和高端消费地标建设工作的推进，核心地段优质物业的稀缺性将进一步提升其对企业 and 品牌的吸引力。

本次交易评估基准日时点为 2022 年 11 月 30 日，当时整体商业房地产市场状况仍受到大环境影响，商业整体情况尚未回复正常。本次交易涉及的物业资产近年来在市场环境不佳的情况下，仍能凭借突出的区位优势、较高的行业知名度、明确的市场定位、良好的管理水平、优质的服务以及稳定的合作关系，保持稳定的出租率及租金。本次评估采用市场法，通过现场实地勘察、走访、筛

选出同一供需圈内的可比案例并通过区域及个别因素适当的修正，得出的基准日时点市场价格具备公允性和合理性。

本次交易的物业资产的评估单价与评估基准日后所在区域的交易均价对比如下：

物业资产评估单价与基准日后区域交易均价对比表

单位：元/平方米

物业名称	办公部分		商业部分	
	本次评估单价	区域交易均价	本次评估单价	区域交易均价
商社大厦	10,137.97	12,152	9,005.44	9,163
电器大楼	11,273.68		11,922.88	
大坪 4S 店	-		10,122.98	
万东北路房产	-		4,657.51	/
矿山路房产	-		6,700.06	

注：（1）办公部分的区域交易均价为重庆锐理数据统计的 2023 年上半年重庆市中心城区写字楼销售均价，商业部分的区域交易均价为重庆锐理数据统计的 2023 年上半年解放碑商圈商业市场销售均价。

（2）万东北路房产、矿山路房产位于重庆市万盛经济技术开发区，重庆锐理数据未披露该区域的平均市场售价情况。

如上表所示，本次交易中对于物业资产采用市场法进行评估，本次评估单价与评估基准日后所在区域的交易均价不存在重大差异。

综上所述，伴随着宏观经济复苏和消费市场恢复，本次交易涉及的物业资产使用情况将保持稳定，空置率将显著下降，相关物业不存在重大资产减值风险。

## 六、中介机构核查意见

经核查，评估师认为：

1、上市公司补充了本次交易涉及物业资产的月平均租金，与上市公司在同一区域内向外部第三方租赁的其他物业租金处于同一水平，关联租赁价格具备公允性。

2、上市公司说明了重庆商社和万盛五变化根据评估机构对投资性房地产在评估基准日市场价值的评估结果确认其公允价值，投资性房地产的价值变动与

重庆市及所在商圈的商业地产价值变动趋势基本保持一致，相关物业公允价值的确定及其变动趋势具备合理性。

3、上市公司分析了本次交易涉及的多数物业资产在报告期末空置率较低，仅有商社大厦和万东北路房产因计划推进集中办公而实施装修改造等原因空置率偏高，预计后续随着刺激消费等利好政策的落地和重庆百货集中办公措施的实施，空置率将显著下降。

4、上市公司披露了本次交易涉及的物业资产采用市场法评估，方法选择得当，可比交易案例选择适当，区域及个别因素修正相对合理，楼层修正系数与各地区基准地价商业楼层修正系数及当地同类物业各层租金系数无明显差异，评估结果具备合理性。

5、上市公司对比分析了本次交易中物业资产的评估单价与评估基准日后所在区域的交易均价不存在重大差异，伴随着宏观经济复苏和消费市场恢复，本次交易涉及的物业资产使用情况将保持稳定，不存在重大资产减值风险。

相关说明及分析具有合理性。

**独立财务顾问总体意见：**对本回复材料中的公司回复内容，独立财务顾问均已进行核查，确认并保证其真实、完整、准确。

（本页无正文，为《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司暨关联交易申请的第二轮审核问询函之回复》之盖章页）

重庆百货大楼股份有限公司

2023年8月29日

(本页无正文，为《关于重庆百货大楼股份有限公司吸收合并重庆商社（集团）有限公司暨关联交易申请的第二轮审核问询函之回复》之独立财务顾问签章页)

项目主办人：

\_\_\_\_\_  
张俊果

\_\_\_\_\_  
吕昊阳

招商证券股份有限公司

2023年8月29日