

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的
桂林桂圳投资置业有限责任公司库存商品（住宅）及投资性房地产价值

资产评估说明

京信评报字（2019）第 212 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年五月二十一日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	3
说明二	评估对象与评估范围说明	4
	一、评估对象与评估范围	5
	二、实物资产的分布情况及特点	5
说明三	资产核实情况总体说明	7
	一、资产核实过程	8
	二、资产权属状况	8
	三、影响资产核实的事项及处理方法	8
	四、资产核实结论	8
说明四	评估技术说明	9
	房地产评估说明	10
说明五	评估结论与分析说明	23

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供资产评估相关监督管理机构、管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为桂林桂圳投资置业有限责任公司部分资产价值，评估范围为库存商品及投资性房地产，建筑面积总计 9,188.51 平方米。委托评估的资产类型为实物资产。账面价值 2,346.43 万元。

二、实物资产的分布情况及特点

(一) 资产状况

评估范围内资产位于桂林市中山北路 112 号，总建筑面积合计 9,188.51 平方米。其中库存商品包括 7 套住宅及 157 个地下车位，建筑面积合计 6,795.87 平方米；投资性房地产为 2,392.64 平方米商铺，目前空置。

详见下表：

序号	科目	名称	房产证号	土地证号	建筑面积（平方米）	法定用途	他项权利
1	库存商品	城市领地住宅 5 栋 1-17/18-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361312 号	桂市国用 (2013) 第 000042 号	219.74	住宅	已抵押
2		城市领地住宅 5-1-17/18-2	桂林市房权证 叠彩区字第 30371052 号	桂市国用 (2013) 第 000043 号	219.80	住宅	已抵押
3		城市领地住宅 5 栋 1-17/18-3	桂林市房权证 叠彩区字第 30361313 号	桂市国用 (2013) 第 000040 号	230.51	住宅	已抵押
4		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361315 号	桂市国用 (2013) 第 000038 号	207.29	住宅	已抵押
5		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-2	桂林市房权证 叠彩区字第 30361316 号	桂市国用 (2013) 第 000035 号	207.29	住宅	已抵押
6		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-3	桂林市房权证 叠彩区字第 30361317 号	桂市国用 (2013) 第 000037 号	225.92	住宅	已抵押
7		城市领地住宅 6 栋 1-1-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361314 号	桂市国用 (2013) 第 000039 号	121.63	住宅	已抵押
8		城市领地地下停车位 (157 个)	——	——	5363.69	车位	

序号	科目	名称	房产证号	土地证号	建筑面积(平方米)	法定用途	他项权利
9	投资性房地产	城市领地 1-4 栋 1-1 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343195 号	桂市国用(2012)第 000023 号	126.90	商业	已抵押
10		城市领地 1-4 栋 1-4 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343196 号	桂市国用(2012)第 000029 号	137.24	商业	已抵押
11		城市领地 1-4 栋 1-5 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343197 号	桂市国用(2012)第 000030 号	123.10	商业	已抵押
12		城市领地 1-4 栋 1-6 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343198 号	桂市国用(2012)第 000025 号	122.11	商业	已抵押
13		城市领地 1-4 栋 1-7 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343199 号	桂市国用(2012)第 000026 号	133.37	商业	已抵押
14		城市领地 1-4 栋 1-8 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343200 号	桂市国用(2012)第 000022 号	111.97	商业	已抵押
15		城市领地 1-4 栋 1、2-2 商场	桂林市房权证叠彩区字第 30343051 号	桂市国用(2012)第 000021 号	1637.95	商业	已抵押
16	合计		——	——	9,188.51	——	——

(二) 产权状况

评估范围内资产中,除地下车位外,其它房地产权证齐全,并已全部设定抵押。

说明三

资产核实情况总体说明

资产核实情况总体说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照规范要求填写《清查评估明细表》，对房地产的产权归属证明文件的资料进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于二〇一九年五月十四日至五月十六日对评估范围内资产进行了核实。

一、资产核实过程

被评估资产全部为实物资产。首先进行房地产核对；然后对照《资产清查评估明细表》，进行现场核实。现场核实时，对房地产拍照留存。

房地产均位于桂林市中山北路 112 号“城市领地”小区，建筑面积合计 9,188.51 平方米。

评估人员对上述房地产逐一核对数量（栋、间、项），核实座落位置、建成年月、建筑结构及建筑面积；了解是否存在权属纠纷。

二、资产权属状况

评估范围内资产中，除地下层车位无权属证明外，其余房地产权证齐全，并已全部设定抵押。

三、影响资产核实的事项及处理方法

评估范围内资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

四、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产表实相符，实物资产均能正常使用，产权清晰。

说明四

评估技术说明

房地产评估说明

一、评估范围

本次评估范围为库存商品及投资性房地产，建筑面积总计 9,188.51 平方米。

二、评估对象概况

评估范围内房地产均位于桂林市中山北路 112 号。其中库存商品包括桂林桂圳投资置业有限责任公司开发的“桂圳城市领地”之 7 套住宅及 157 个地下车位，建筑面积合计 6,795.87 平方米；投资性房地产为 2,392.64 平方米 1-2 层商铺，商铺层高约 4.2 米，目前空置。桂林城市领地于 2008 年竣工，共 16 层，钢混结构。

详见下表：

序号	科目	名称	房产证号	土地证号	建筑面积（平方米）	法定用途	他项权利
1	库存商品	城市领地住宅 5 栋 1-17/18-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361312 号	桂市国用 (2013) 第 000042 号	219.74	住宅	已抵押
2		城市领地住宅 5-1-17/18-2	桂林市房权证 叠彩区字第 30371052 号	桂市国用 (2013) 第 000043 号	219.80	住宅	已抵押
3		城市领地住宅 5 栋 1-17/18-3	桂林市房权证 叠彩区字第 30361313 号	桂市国用 (2013) 第 000040 号	230.51	住宅	已抵押
4		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361315 号	桂市国用 (2013) 第 000038 号	207.29	住宅	已抵押
5		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-2	桂林市房权证 叠彩区字第 30361316 号	桂市国用 (2013) 第 000035 号	207.29	住宅	已抵押
6		城市领地住宅 6 栋 1-17/18-3	桂林市房权证 叠彩区字第 30361317 号	桂市国用 (2013) 第 000037 号	225.92	住宅	已抵押
7		城市领地住宅 6 栋 1-1-1	桂林市房权证 叠彩区字第 30361314 号	桂市国用 (2013) 第 000039 号	121.63	住宅	已抵押
8		城市领地地下停车位 (157 个)	——	——	5363.69	车位	

序号	科目	名称	房产证号	土地证号	建筑面积(平方米)	法定用途	他项权利
9	投资性房地产	城市领地 1-4 栋 1-1 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343195 号	桂市国用(2012)第 000023 号	126.90	商业	已抵押
10		城市领地 1-4 栋 1-4 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343196 号	桂市国用(2012)第 000029 号	137.24	商业	已抵押
11		城市领地 1-4 栋 1-5 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343197 号	桂市国用(2012)第 000030 号	123.10	商业	已抵押
12		城市领地 1-4 栋 1-6 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343198 号	桂市国用(2012)第 000025 号	122.11	商业	已抵押
13		城市领地 1-4 栋 1-7 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343199 号	桂市国用(2012)第 000026 号	133.37	商业	已抵押
14		城市领地 1-4 栋 1-8 号商铺	桂林市房权证叠彩区字第 30343200 号	桂市国用(2012)第 000022 号	111.97	商业	已抵押
15		城市领地 1-4 栋 1、2-2 商场	桂林市房权证叠彩区字第 30343051 号	桂市国用(2012)第 000021 号	1637.95	商业	已抵押
16	合计		——	——	9,188.51	——	——

上述房地产均能正常使用。

三、评估依据

- (一)《资产评估常用数据与参数手册》(2006 版);
- (二)《资产评估准则---不动产》(中评协[2007]189 号);
- (三)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第八届全国人大常委会第八次会议通过);
- (四)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (五)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过);
- (六)房屋所有权证、土地使用证;
- (七)评估人员市场询价获取的当地商业和住宅房地产销售价格资料;
- (八)评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

四、评估程序

房地产的评估，按以下步骤进行：

（一）核对评估明细表及产权证明

根据被评估单位提供的房地产申报清查明细表，核实其分项填写是否完整、准确，具体检查项目有：建筑面积、使用期限等。对于填写不实的项目进行核实、纠正、补充。

（二）现场勘查

评估人员对照被评估单位提供的相关资料，赴现场踏勘，查看其结构部分、装修部分现状并询问评估对象评估基准日时状况，作详细的现场工作记录。

（三）市场调查及资料收集

评估人员经市场调查收集到的与评估对象房地产地段等级、结构、用途类似的房地产在近评估基准日时销售价格信息。

（四）测算评估值

依据收集到的各类资料进行归纳整理，结合现场工作记录，进行评估并确定评估值。

五、评估方法

根据《资产评估准则》，注册资产评估师执行评估业务，应当根据评估对象及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及评估目的、选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

（一）评估方法适用性分析

本次评估目的是对已建成的商业及住宅房地产进行公开市场价值评估。通过实地查看和对周边区域的调查并分析有关资料后，根据评估对象的特点和实际情况进行评估方法的适用性分析。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于可以收集到交易案例，且相关指标、参数等资料可以量化，本次评估可以采用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因目前房

地产租金水平普遍不高，房价上涨的速度要远超过租金上涨的速度，收益法不如市场法更能直接反映评估对象市场价值。故不采用收益法评估。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。由于评估对象已经建成多年，房地产市场发展较快，成本法较难测算出房地产市场价值。因此，对上述委托评估对象不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象为已建成并投入使用的房地产，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

（二）评估方法选择

通过上述分析，本次评估采用市场法进行评估。基本公式如下：

评估值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整修正系数×区位状况调整修正系数×实物状况调整修正系数×权益状况调整修正系数

六、房地产市场分析

（一）全国房地产市场分析

2018年，房地产调控政策在“房住不炒”和“租购并举”的基调下继续构建长短结合的制度体系，住房租赁市场建设继续提速，调控政策更加强调“因城施策、分类调控”，地方政府适时出台调控政策的主动性明显增强。

从各城市数据来看，城市间分化趋势较为显著。根据国家信息中心“宏观经济与房地产数据库”对地级以上城市房地产数据的监测，两成半监测城市房地产开发投资出现负增长，三成监测城市销售面积出现负增长，接近五成监测城市销售面积增速超过10%。

分城市级别看，三线城市是拉动投资增长的主力，四线城市是带动销售增长的主力。一线城市房地产投资稳中有升，销售面积降幅逐渐收窄；二线城市投资稳中有落，销售面积先升后降；三线城市投资增长较快，对全国投资增长的贡献率为43.8%，销售面积保持低速增长；四线城市投资销售均保持较快增长，特别是销售面积对全国销售增长的贡献率达63.3%。

（二）区域房地产市场分析

根据国家统计局发布的2019年2月70个大中城市二手商品住宅销售价格变动情况看，属于三线城市的桂林住宅价格呈现较平稳的发展态势，具体如下：

二手住宅销售价格分类指数

城市	90m2 及以下			90-144m2			144m2 以上		
	环比	同比	定基	环比	同比	定基	环比	同比	定基
	上月 =100	上年同 月=100	2015 年 =100	上月 =100	上年同 月=100	2015 年 =100	上月 =100	上年同 月=100	2015 年 =100
桂 林	99.9	107.6	108.5	100.1	106.0	105.5	100.0	105.6	106.8

七、评估结果

经评定测算：纳入本次评估范围的的房地产评估价值 5,992.30 万元。其中库存商品评估价值 2,615.51 万元，投资性房地产评估价值 3,376.79 万元。评估结果详细情况见资产清查评估明细表。

八、特别事项说明

至评估基准日，评估范围内资产中，除地下层车位外，其它资产已全部设定抵押，抵押权人为桂林银行股份有限公司，抵押期限自 2018 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 14 日，不动产抵押登记日为 2018 年 5 月 24 日。

九、评估举例

库存商品案例：城市领地住宅 5 栋 1-17/18-1 （库存商品清查评估明细表第 1 项）

（一）评估对象状况

该房地产位于桂林市中山北路 112 号“城市领地”小区内，建筑面积 219.74 平方米。

“城市领地”位于叠彩区北极广场往北 300 米处，商贸城斜对面，位于桂林市叠彩区商业中心，西邻桂林市主干道中山北路。评估对象所处区域以开放成熟的商业、住宅为主，周边商业氛围较好，有丰裕国家大酒店、美居商贸城、新世纪大酒店、新豪庭、沃尔玛商贸城等商业物态，还有叠彩名门、罗马花园、广运美居等住宅小区。附近有虞山公园、桂林市十四中、桂林财贸管理干部专业学校等，人文及生活环境较好。公交站点有 1 路、18 路、32 路、99 路、100 路。

“城市领地”总占地 10720.39 平方米，总建筑面积 54515.83 平方米，建筑密度 46%，容积率 4.38，绿化率 30%，停车位 200 个，地下停车位 190 个，地面停车位 10 个，主力户型为 48 平米左右的一房、80 平米左右的二房和 116-143 平米的三房。社区采用“有机围合”布局方式，由电梯楼围合而成，建筑视野开阔。小区内部配套：社区内有监控报警、

电子巡更、门禁系统。使用维护现状良好。

(二) 评估测算

1、案例选取：评估对象同一供求圈内类似物业交易案例较多，所以采用市场比较法测算其比准价格。根据替代原则，选取与评估对象属于同一供求区域内的三个近期已发生交易的类似房地产作为可比实例。可比实例由评估人员通过拍卖公司及地产中介收集而来。具体如下：

表 1：比较因素条件表

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
交易单价（元/m ² ）		6166	6374	6612	
坐落		罗马花园	新豪庭	城市领地	城市领地
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2019.2	2019.2	2019.2	2019.3.31
交易面积		133	91	81	219.74
土地剩余使用年限（年）		52	53	56	56
区位状况	商服繁华程度	一般	较繁华	较繁华	较繁华
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	外部配套设施完善度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境质量	较好	较好	较好	较好
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南
	楼层景观	中楼层	中楼层	中楼层	中楼层
	套型布局	较好	较好	较好	较好
	建筑面积	适合	较小	较小	较大
	建筑物新旧程度	七成新	七成新	八成新	四成新
	装修	简装	简装	简装	简装
	设备与设施	一般	一般	较完备	较完备
	物业管理	一般	一般	一般	一般

2、交易情况修正

交易实例为二手房市场正常交易报价，无需进行交易情况修正。

3、市场状况调整

公式：可比实例在价值时点的价格=可比实例在成交日期的价格*市场状况调整系数

结合桂林市二手房交易市场实际状况和评估对象所在区域，以可比实例成交时期的价格为基准至评估基准日，该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动，故房地产市场状况无需修正。

4、区位状况调整

区位状况调整主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等指标。根据各指标

对市场价格的影响强度确定不同的修正幅度。具体如下：

(1) 商业繁华程度

分为繁华、较繁华、一般、低四个级别，以评估对象商业繁华程度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%。

(2) 交通便捷度

分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个级别，以评估对象交通便捷度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 1%。

(3) 外部配套设施完备度

分为完备、基本完备、不完备三个级别，以评估对象外部配套设施完备度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(4) 环境状况

分好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象环境状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%。

5、实物状况调整

(1) 建筑结构

分为钢混、混合、砖木三个级别，以评估对象建筑结构为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(2) 朝向

分为朝南、朝东、朝西、朝北四个等级，以评估对象朝向为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 5%。

(3) 楼层景观

楼层景观分为好、一般、差三个等级，以评估对象楼层景观为 100，每相差一个等级，指数相应向下修正 5%。

(4) 套型布局

套型布局分为好、一般、差三个等级，以评估对象空间布局为 100，每相差一个等级，指数相应向下修正 5%。

(5) 建筑面积

分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，以评估对象建筑面积为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(6) 新旧程度

以建筑成新度标准，每相差一个级别，以 2.5%的指数相应修正。

(7) 装修情况

分为毛坯、简单装修、中装修、精装修四个级别，以评估对象装修情况为 100，每相差一个级别，指数相应向上修正 5%。

(8) 设备与设施完善程度

分为完备、较完备、一般三个级别，以评估对象设备与设施状况为 100，每相差一个级别，指数向下修正 2%。

(9) 物业管理

分为好、较好、一般、较差五个级别，已评估对象物业管理为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%

6、权益状况调整

分为有限制、一般限制、无限制三个级别，以评估对象权益状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 5%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表 2：

比较因素	项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
	交易情况	0	0	0	0
	市场状况	0	0	0	0
区位状况	商服繁华程度	-3%	0	0	0
	交通便捷程度	0	0	0	0
	外部配套设施完善度	0	0	0	0
	环境质量	0	0	0	0
实物状况	建筑结构	0	0	0	0
	朝向	0	0	0	0
	楼层景观	0	0	0	0
	套型布局	0	0	0	0
	建筑面积	+2%	-2%	-2%	0
	建筑物新旧程度	-5%	-2.5%	0	0
	装修	0	0	0	0
	设施与设备完善度	-2%	-2%	0	0
	物业管理	0	0	0	0
	权益状况	0	0	0	0

7、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见下表：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
可比实例单价（元/平方米）	6166	6374	6612
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/97	100/100	100/100
实物状况调整	100/95	100/93.5	100/98
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
修正价格（元/平方米）	6691	6817	6747
评估单价（元/平方米）	6752		

8、评估值

评估单价取修正后单价的算术平均值。经计算，评估单价为 6,752 元/平方米（个位取整）

评估值=评估单价×建筑面积

=6,752 元×219.74

=1,483,684.00(元) （个位取整）

投资性房地产案例：城市领地 1-4 栋 1-1 号商铺（评估明细表第 1 项：建筑面积 126.90 平方米）

（一）评估对象状况

评估对象房地产为桂林桂圳投资置业有限责任公司开发的“桂圳城市领地”之商铺，层高约 4.2 米。至评估基准日，评估对象空置。

（二）评估测算

根据房地产估价的替代原则，评估人员选择了三个与估价对象区位相近，用途及结构相同的近期交易的一层商铺交易实例。具体如下：

表 1：比较因素条件表

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
交易单价（元/m²）	25312	20945	27113	
坐落	中山北路	环城北一路	中山中路	中山北路
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易日期	2019.2	2019.1	2019.2	1905 年 7 月 11 日

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
交易面积		161.98	80.21	44.26	126.9
土地剩余使用年限（年）		约 23	约 25	约 25	26
区位状况	商服繁华程度	较繁华	一般	较繁华	较繁华
	交通便捷程度	便捷	较便捷	便捷	便捷
	外部配套设施完善度	较完备	稍差	较完备	较完备
	环境质量	较好	一般	较好	较好
实物状况	临街状况	一面	一面	一面	一面
	面积	适合	较小	较小	适合
	结构	混合	混合	混合	混合
	空间布局	宽深比约 1:1.6	宽深比约 1:1.7	宽深比约 1:1.2	宽深比约 1:1.3
	建筑物新旧程度	八成新	七成新	八成新	八成新
	设施设备	较完备	较完备	较完备	较完备
	装饰装修	中装	中装	中装	中装
	物业管理	较好	较好	较好	较好
权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制	无限制

2、交易情况修正

评估对象为正常二手市场交易价格，交易实例为二手市场正常交易价格，无需进行交易情况修正。

3、市场状况调整

公式：可比实例在价值时点的价格=可比实例在成交日期的价格*市场状况调整系数

结合桂林市二手房交易市场实际状况和评估对象所在区域，以可比实例成交时期的价格为基准至评估基准日，该时期同一供求范围内房地产价格无明显波动，故房地产市场状况无需修正。

4、区位状况调整

区位状况调整主要包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等指标。根据各指标对市场价格的影响强度确定不同的修正幅度。具体如下：

（1）商业繁华程度

分为繁华、较繁华、一般、低四个级别，以评估对象商业繁华程度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%。

（2）交通便捷度

分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个级别，以评估对象交通便捷度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 1%。

(3) 外部配套设施完备度

分为完备、基本完备、不完备三个级别，以评估对象外部配套设施完备度为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(4) 环境状况

分好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象环境状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 3%。

5、实物状况调整

(1) 临街状况

分好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象临街状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(2) 建筑面积

分为面积小、面积较小、面积适中、面积较大、面积大五个级别，以评估对象建筑面积为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%

(3) 结构

分为钢混、混合、砖木三个级别，以评估对象建筑结构为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%。

(4) 空间布局

空间布局分为好、一般、差三个等级，以评估对象空间布局为 100，每相差一个等级，指数相应向下修正 5%。

(5) 新旧程度

以建筑成新度标准，每相差一个级别，以 5%的指数相应修正。

(6) 设备与设施完善程度

分为完备、较完备、一般三个级别，以评估对象设备与设施状况为 100，每相差一个级别，指数相应修正 2%。

(7) 装修情况

分为毛坯、简单装修、中装修、精装修四个级别，以评估对象装修情况为 100，每相差一个级别，指数相应向上修正 5%。

(8) 物业管理

分为好、较好、一般、较差五个级别，已评估对象物业管理为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 2%

6、权益状况调整

分为有限制、一般限制、无限制三个级别，以评估对象权益状况为 100，每相差一个级别，指数相应向下修正 5%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见表 2：

比较因素	项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	评估对象
	交易情况	0	0	0	0
	市场状况	0	0	0	0
区位状况	商服繁华程度	0	-3%	0	0
	交通便捷程度	0	-1%	0	0
	外部配套设施完善度	0	-2%	0	0
	环境质量	0	-3%	0	0
实物状况	临街状况	0	0	0	0
	面积	0	-2%	-4%	0
	结构	0	0	0	0
	空间布局	-2%	-4%	+2%	0
	建筑物新旧程度	0	0	0	0
	设施设备	0	0	0	0
	装饰装修	0	0	0	0
	物业管理	0	0	0	0
	权益状况	0	0	0	0

7、编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数，详见下表：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
成交单价（元/平方米）	25312	20945	27113
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
市场状况修正	100/100	100/100	100/100
区位状况调整	100/100	100/91	100/100
实物状况调整	100/98	100/94	100/98
权益状况调整	100/100	100/100	100/100
修正价格（元/平方米）	25828	24485	27666
评估单价（元/平方米）	25993		

8、评估值

评估单价取修正后单价的算术平均值。经计算，评估单价为 25,993 元/平方米（个位取整）

评估值=评估单价×建筑面积

=25,993×126.9

=3,298,512(元) (个位取整)

说明五

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在上述评估目的下，在不改变用途、持续使用等假设条件下，桂林桂圳投资置业有限责任公司部分资产于评估基准日 2019 年 3 月 31 日所表现的市场价值为 5,992.30 万元。评估值比账面资产增值 3,645.87 万元，增值率 155.38%。评估结果详细状况见资产评估明细表。

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
库存商品	1,860.44	2,615.51	755.07	40.59%
投资性房地产	485.99	3,376.79	2,890.80	594.83%
资产总计	2,346.43	5,992.30	3,645.87	155.38%