(上接B079版)

评报字【2019】第1014号评估结果显示,2018年12月31日位于该项目内的公司投资性房地产商铺公允价值价约为1.1万/每平米。因此公司判断该资产不存在减值迹象，无须计提减值;

年审会计师说明:鉴于该公司投资性房地产与存货属于同一性质且位置相同,我们查看了由中天华资产评估公司出具的投资性房地产的评估报告,并与评估师沟通了涉及评估价值的具体事项,该报告显示投资性房地产截止 2018年底未发生减值;项目组成员实地询问了南充市嘉陵区商业房产价格(鸿华城、蓝光.香江国际),同时我们对存货进行了实地盘点,并关注存货的现状,未发现明显损坏,经实施以上程序后判断存货不存在减值迹象。

九、你公司4月24日披露的《重大诉讼公告》显示,你公司作为原告起诉公司原控股股东成都金宇控股集团有限公司(以下简称“金宇控股”)未办理完成成都西部汽车城股份有限公司(以下简称“成都西汽”)房产过户手续,且其于2009年强迫公司披露虚假公告。你公司请求被告赔偿你公司本金及资金占用利息等共6043万元。

(一)请补充成都工贸、成都西汽与你公司进行交易时的股权结构图以及目前的股权结构图,分别说明其与你公司及金宇控股是否曾经具有关联关系,是否与你公司2003年12月5日公司披露的《第四届董事会第二十三次会议决议公告》内容存在冲突。

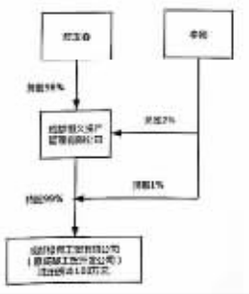
回复:2003年11月23日,公司与成都绿苑工贸有限公司(原名“成都工贸开发公司”,以下简称“成都工贸”)签订《房屋产权转让协议》,约定由成都工贸将其拥有的五宗房屋产权 (产权证号分别为:监证0030890、0036702、监证0036701、监证0036700、监证0030889号)及房屋所在国有土地使用权郫国用(2000)字第 215 号、第 216 号以2950万元转让给原告,由成都工贸负责办理房屋产权过户手续(以下简称“本次交易”)。

2019年5月15日,公司向金宇控股发出《工作联系函》,请金宇控股提供成都工贸、成都西汽与公司进行交易时(即2003年11月)的股权结构图以及目前的股权结构图,并说明成都工贸、成都西汽是否曾与金宇控股存在关联关系。

2019年5月16日,公司收到金宇控股的《工作联系函回函》,对工作联系函问题答复如下:

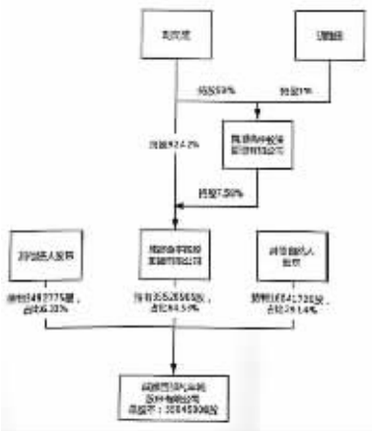
1、成都工贸开发公司2003年股份结构图:

成都绿苑工贸有限公司(原成都工贸开发公司)目前股权结构图:



成都西部汽车城股份有限公司2003年股权结构图:

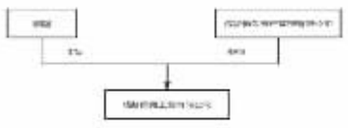
成都西部汽车城股份有限公司目前股权结构图:



2、2008年5月24日以前,成都西部汽车城股份有限公司曾经是成都工贸开发公司的唯一股东。自2002年以来,成都金宇控股集团有限公司及其前身成都金宇集团有限公司一直是成都西部汽车城股份有限公司的第一大股东。

根据公司查询到的成都工贸工商档案信息,本次交易发生时,成都工贸为全民所有制企业,注册资本为800万元。根据工商登记信息,本次交易发生时成都工贸与公司及金宇控股不存在关联关系,与公司2003年12月5日公司披露的《第四届董事会第二十三次会议决议公告》内容不存在冲突。

成都工贸目前的股权结构图如下:



根据公司查询到的成都西汽工商档案信息, 本次交易发生时成都西汽的股权结构如下:

本次交易发生时,金宇控股(更名前名称为“成都金宇集团有限公司”)持有成都西汽34.26%的股份,为成都西汽的控股股东。成都西汽与公司及金宇控股存在关联关系,成都西汽与公司均为受金宇控股控制的公司。

另外,经公司诉前调查了解到:

①在本次交易进行前, 成都工贸已于2003年03月04日与中国银行股份有限公司成都武侯支行签署了两份最高额抵押合同,将交易所涉五宗房屋中的四宗(产权证号分别为:监证0030890、0036702、监证0036701、监证0036700号)用于为成都西汽向武侯支行的贷款提供抵押担保。

②2007年初,成都西汽(始终为金宇控股控制的公司)对成都工贸实施兼并,成为持有成都工贸100%股权的唯一股东。

相关迹象表明,本次交易发生时,成都工贸虽然在工商登记信息中未显示出与金宇控股存在关联关系,但双方之间可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响。成都工贸在本次交易发生时是否与金宇控股存在关联关系,最终结果需要以人民法院审理查明的事实为准。

董事胡明、胡智奇审阅后认为:工商登记信息未显示交易发生时,成都工贸与上市公司及金宇控股存在关联关系,但拟回复中又称“成都工贸虽然在工商登记信息中未显示出与金宇控股存在关联关系,但双方之间可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响”,两种表述之间存在矛盾。我们认为,在没有确切证据证明成都工贸与金宇控股之间存在关联关系的情况下,作出双方“可能存在实质上的控制关系或足以施加重大影响”的论断缺乏事实和法律依据。

(二)请说明成都西汽房产过户手续办理的目前进展,目标物业的土地使用权是否具有单独的评估价值,并报备最新资产评估报告。

回复:目标物业房屋所有权证已办理完毕,土地使用权证至今未完成办理。目标物业的土地使用权未进行单独评估。

(三)请结合上述款项的性质、约定赔偿时间等因素,说明你公司是否曾经存在关联方资金占用情形;如是,请说明是否有可行的解决方案,相关解决方案预计能否在一个月内解决,你公司是否触及本所《股票上市规则(2018年11月修订)》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“其他风险警示”情形。请你公司董事会、独立董事、律师、会计师核查并发表意见。

回复:根据《中华人民共和国公司法》第二十条:公司股东应当遵守法律、行政法规和公司章程,依法行使股东权利,不得滥用股东权利损害公司或者其他股东的利益;公司股东滥用股东权利给公司或者其他股东造成损失的,应当依法承担赔偿责任。

上述款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款,不属于深圳证券交易所《股票上市规则(2018年11月修订)》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

董事会核查意见:我们认为本次公司诉讼要求的款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款,不属于深圳证券交易所《股票上市规则(2018年11月修订)》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

独立董事核查意见:我们认为本次公司诉讼要求的款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款,不属于深圳证券交易所《股票上市规则(2018年11月修订)》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形。

律师经核查后认为: 上述款项系公司根据相关法律法规向相关股东追索的损害赔偿款,不属于深圳证券交易所《股票上市规则(2018年11月修订)》第13.3.1条、第13.3.2条规定的“提供资金”或“对外提供担保”等关联方资金占用的情形,故不涉及关联方资金占用问题。

会计师核查意见:我们向2009年年审会计师了解情况,并查看了以前年度的有关工作底稿,2008年度金宇车城在监管机构的要求下,于2008年11月28日与成都工贸、成都西汽签署了《代清偿债务协议》补偿协议,约定由成都西汽所拥有的成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城的债务,并由成都西汽负责办理资产过户手续,金宇车城在请示四川证监局后在2008年度进行了账务处理;同时双方于2008年底办理了房屋交接手续。2009年3月将房产证更换为金宇车城,成都西汽也承诺负责办理土地分户手续,我们认为根据取得的资料,金宇车城实际已经取得了该房产的实际控制权,有关账务处理符合会计准则的要求,不属于关联方资金占用的情况,2009年年审会计师履行了必要的勤勉尽责义务。

(四)结合问题(一)、相关事实情况及你公司2009年3月30日披露的《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公告》的公告内容,说明你公司原控股股东、时任董事、监事、高级管理人员、董办工作人员是否曾经涉及虚假信息披露,2009年年审会计师是否履行其勤勉尽责义务。

回复:金宇控股控制公司于2008年11月28日与成都西汽、成都工贸签订《代清偿债务协议补充协议》,称因“香榭春天花园”项目仍需一定的建设和开发周期,不能使公司资产尽快产生效益,公司同意成都西汽以其拥有的正在使用的经营性房产——成都市武侯区红牌楼佳灵路“车世界广场”3楼(权证编号为“蓉房权证成监证字第0388972号”,土地证号“成国用(1996)字第181号”)4,020平方米商业用房地产及所分摊的土地使用权(以下简称“目标物业”)代成都工贸提前清偿对公司的3600万元欠款。

公司于2009年03月26日取得标的物业的房屋所有权证(权证编号:成房权证监证字第1888711号)。然而,自房屋所有权证过户后,标的物业的土地使用权证至今未过户给公司。公司2009年3月30日披露的《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公告》中称相关内容“已实施完毕”,与公司诉前调查所获知的事实相比不够准确,相关人员是否涉及虚假披露需要以人民法院审理查明的事实为准。

董事胡明、胡智奇审阅后认为:关于成都西汽用成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城债务事宜,因当时案涉土地使用权被查封,所以客观上无法过户;而且上述以房抵债交易的合同目的是清偿成都工贸所欠金宇车城债务,虽然土地使用权未完成过户,但交易各方均未主张上述债务因此而未能终止。在上市公司已经取得了该房产实际控制权、且各方均认可债权债务关系已经终止的情况下,上市公司在《关于成都西汽房产过户手续办理完毕的公告》中称,2008年度临时股东大会决议已实施完毕,表述准确,相关人员不涉及虚假披露。

2009年年审会计师是否履行其勤勉尽责义务

经年审会计师事务所向2009年年审会计师了解情况,并查看了以前年度的有关工作底稿,2008年度金宇车城在监管机构的要求下,于2008年11月28日与成都工贸、成都西汽签署了《代清偿债务协议》补偿协议,约定由成都西汽所拥有的成都车世界三楼清偿成都工贸所欠金宇车城的债务,并由成都西汽负责办理资产过户手续,金宇车城在请示四川证监局后在2008年度进行了账务处理;同时双方于2008年底办理了房屋交接手续。2009年3月将房产证更换为金宇车城,成都西汽也承诺负责办理土地分户手续,我们认为根据取得的资料,金宇车城实际已经取得了该房产的实际控制权,有关账务处理符合会计准则的要求,不属于关联方资金占用的情况,2009年年审会计师履行了必要的勤勉尽责义务。

十、你公司4月29日披露的《关于就网络传闻进行核查的自愿性信息披露公告》显示,你公司下属全资子公司南充金宇房地产开发有限公司开发的“盛世天城”项目没有办理产权手续的主要是盛世天城商业物业中部分超过规划面积建设的固定资产和少量以投资性房地产科目计量的自持物业,涉及的账面价值合计7,438.75万元,其中计入投资性房地产的账面价值为1,482.02万元,计入固定资产的账面价值为5,956.73万元。你公司正在积极与相关部门协商处理,具体处置方案尚存在重大不确定性。请你公司补充说明:

(一)盛世天城项目违建部分具体处置方案的内容,说明目前与相关部门协商的进展程度,该事项预计对你公司财务数据的影响。

回复:盛世天城固定资产超过规划面积建设的部分公司正在与相关部门协商办理权证,目前协商尚在进行中,公司将根据最终处理结果进行合规帐务处理,至2018年12月31日该项固定资产账面价值为5956.73万元;

投资性房地产是由公司下属全资子公司南充金宇房地产开发有限公司开发的“盛世天城”项目部分商铺,该资产规划、建设、竣工验收等手续合法、齐全。

(二)请结合该物业的产权办理情况,披露该项目历史会计处理的情况,并说明其是否具备合理性。请会计师核查并发表明确意见。

回复:我公司下属子公司金宇房产公司开发的“盛世天城”项目,项目核算框架大致情况是:整个项目建设过程中所发生的成本、费用先通过开发成本、开发间接费用进行归集,然后按总的开发面积计算单位成本,再按各自用途物业分别划分至开发产品、投资性房地产、固定资产科目。

上述没有办理产权手续的物业有两部份:1、超过规划面积建设的固定资产;2、少量以投资性房地产科目核算的自持物业。

根据固定资产定义及确认条件, 公司将超过规划建设的物业划分至固定资产科目核算。固定资产是指同时具有以下特征,即为生产商品、出租或经营管理而持有的,使用年限超过一个会计期间的有形资产。固定资产同时满足下列条件的,予以确认:该固定资产包含的经济利益很可能流入企业;该固定资产的成本能够可靠计量。该部份物业中部份我公司已作办公场地使用,成本能可靠计量,我们认为该业务会计处理合理。

根据投资性房地产定义及确认条件,公司将少量未办理权证的物业在投资性房地产科目核算。投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产同时满足下列条件,才能确认:①与投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业;②该投资性房地产的成本能够可靠计量。这部份物业政府规划为我公司自已持有经营,不对外销售。该部份物业我公司已对外出租,成本能可靠计量,我们认为该业务会计处理合理。

会计师核查意见:我们查看了以前年度的工作底稿,对公司这部分资产的权属办理情况及会计处理进行了核查,我们认为公司未办理权证的资产和公司披露的一致,这部分资产虽然在权属办理方面存在困难,但作为固定资产和投资性房地产核算符合会计准则的规定,目前的会计处理是合理的。

(三)年报显示,盛世天城项目参与评估的部分账面价值为2.12亿元。请结合盛世天城项目的空置率,说明采用收益法评估的价值分析原理、计算模型及采用的折现率等重要评估参数,预期各年度收益或现金流量等重要评估依据,充分说明有关参数、评估依据确定的理由,相关参数选取是否与实际不符。

回复:根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和《以财务报告为目的的评估指南》、《投资性房地产评估指导意见》的规定,投资性房地产评估的基本方法包括市场法和收益法,采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时,可以采用符合会计准则的其他方法。本次评估范围内的部分商铺承租给大型商超、电影院,由于承租方承租面积大、租赁时间长(部分租期长达15年、20年),租赁合同签订时间较早,合同租金低于市场客观租金水平。租赁合同对于评估范围内的投资性房地产价值影响较大。本次评估采用市场比较法评估投资性房地产在不受租约限制条件下的市场价值。对于有租约限制的评估对象,通过收益法计算评估对象在合同租约期内的承租人权益价值,承租人权益价值为剩余租约期内客观市场租金收益净现值与合同租金收益净现值之间的差额。最后以市场法和收益法评估结果的差额作为有租约限制的评估对象的评估价值。

收益法是根据效用价值论,运用适当的折现率,将预期评估对象房地产未来各期(通常为年)的正常纯收益折算为评估时点上的现值,求其之和得出评估对象房地产价值的一种评估方法。收益法基本公式为:

$$V=\frac{A}{r-g}\times\left[1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right]$$

其中:V——房地产评估价值;

A——房地产年纯收益;

r——资本化率(折现率);

g——净收益年增长率;

n——剩余可使用期限。

结合本次评估对象的实际情况及评估的特定目的,评估专业人员通过实地查看,认真分析调查收集到的资料。近两年评估对象所在区域房地产市场有所发展,周边房地产交易市场活跃,能够较容易搜集到类似房地产交易案例,适合采用市场比较法进行评估。由于列入本评估范围内部分投资性房地产带有长期租约,其所约定的租金与评估对象周边相类似商铺的客观合理市场租金有一定的差异,本次评估以两者租金收益净现值差异作为承租人合同权益价值。最后,评估对象的公允价值等于市场法测算的各商铺的平均市场价格扣减承租人合同权益价值。本次评估对于承租人合同权益价值采用收益法进行评估。

评估对象评估价值=评估对象平均市场价格–承租人合同权益价值

其中:承租人合同权益价值是指承租人对他人所有的已出租房地产依法享有的权益价值,即出租人与承租人在其双方签订的《租赁合同》中所约定的每期合同租金与一般市场上类似房屋的正常每期市场租金的差额,每期租金的差额部分在剩余租约期内的折现值之和,即为承租人权益价值。每期正常的市场租金与合同租金之间的差额称之为租金节约额,因此承租人权益价值亦等于租约内每期租金节约额的现值之和。本次承租人合同权益价值采用收益法进行评估。

收益法是根据效用价值论,运用适当的资本化率,将预期评估对象房地产未来各期(通常为年)的正常纯收益折算为评估时点上的现值,求其之和得出评估对象房地产价值的一种评估方法,本次评估对于承租人合同权益价值采用收益法进行评估。收益法基本公式为:

$$V=\frac{A}{r-g}\times\left[1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right]$$

其中:V——权益价值;

A——权益年纯收益;

r——资本化率;

n——剩余可使用期限。

以投资性房地产–房屋评估明细表序号8# 盛世天城负一层44号为例

案例基本情况

该投资性房地产位于南充市嘉陵区嘉南路三段1号盛世天城负一层44号, 建筑面积2,748.95平方米,框架结构,建成于2013年12月,已取得《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》,证载权利人均为南充金宇房地产开发有限公司。《房屋所有权证》权证号:南房权证嘉字第00724094号,规划用途商业。《国有土地使用权证》权证号:南充市国用(2015)第026615号,土地使用权类型为出让,土地用途为商业。据评估专业人员现场查勘,该房产整体装修为中等装修,地面为地板砖,通上下水,照明正常。

根据委托人及产权持有单位提供的资料及介绍,该投资性房地产于评估基准日2018年12月31日已设定抵押权,抵押权利人为乐山市商业银行股份有限公司南充分行,抵押时间自2017年3月21日至2020年3月21日。

A. 合同租金现值的确定

根据产权持有单位提供金宇房产与四川永辉超市有限公司签订的《房屋租赁合同》,评估案例出租给四川永辉超市有限公司使用,租约20年,租约期至2035年10月31日,截至评估基准日目前尚存租赁期16.84年。合同约定租金情况如下表所示:

序号	租约期	含税租金(元/月/㎡)	不含税租金(元/月/㎡)
1	2018年11月1日—2021年10月31日	15.54	14.80
2	2021年11月1日—2024年10月31日	16.31	15.53
3	2024年11月1日—2027年10月31日	17.08	16.27
4	2027年11月1日—2030年10月31日	17.93	17.07
5	2030年11月1日—2033年10月31日	18.85	17.95
6	2033年11月1日—2035年10月31日	19.77	18.83

以下以第一个租约期2018年11月1日—2021年10月31日为例阐述测算过程。

a. 确定评估对象潜在毛收入

评估对象潜在毛收入=合同不含税月租金×12月

评估对象潜在毛收入=14.80×12月= 177.60元/㎡·年。

b. 年有效毛收入的确定

如前所述,评估对象潜在毛收入为177.60元/㎡·年(不含税),评估对象租金以建筑面积计算,故我们取有效使用率为100%,租约期内空置率确定为0%,通过了解房屋租金回收均按合同约定支付,不存在违约情况,所以有效出租收缴率为100%;押金按3个月的房屋租金计算。

年租金有效毛收入计算公式如下:

年租金有效毛收入=年租金潜在毛收入×有效出租面积率×(1–空置率)×有效出租收缴率+租金保证金利息年收入

根据上述确定的市场租金、评估对象经营参数,结合年租金有效毛收入计算公式,求得评估对象年租金有效毛收入。

扣除空置损失的年潜在毛收入=年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率

= 177.60×100.00%×100.00%

= 177.60(元/㎡·年)

则评估对象有效毛收入为:

评估对象有效毛收入为:177.60+14.80×3×0.35%= 177.76元/㎡·年。

c. 租约期内年运营费用的确定

c1.管理费

管理费=扣除空置损失的年潜在毛收入×管理费率

根据《租赁合同》,金宇房产另行收取物管费,故本次评估不考虑管理费。

c2.保险费

保险费指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。

根据《租赁合同》及产权持有单位介绍,保险费已经包含在另行收取的物管费中,故本次评估不考虑保险费。

c3.维修费

维修费指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费。

根据《租赁合同》及产权持有单位介绍,维修费已经包含在另行收取的物管费中,故本次评估不考虑保险费。

c4.增值税

经国务院批准,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业税改征增值税(以下称营改增)试点,建筑业、不动产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人,纳入试点范围,由缴纳营业税改为缴纳增值税,根据相关规定,提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务,销售不动产,转让土地使用权,税率为11%。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》财税(2016)36号:一般纳税人出租其2016年4月30日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照5%的征收率计算应纳税额。本次按简易计税方法计算。

评估对象增值税税额=扣除空置损失的年潜在毛收入×增值税税率

= 177.60×5.00%

= 8.88(元/㎡·年)

c5.城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加

评估对象适用的教育费附加、地方教育费附加、城市建设维护税税率分别为7.00%、3.00%、2.00%。

评估对象城市建设维护税= 8.88×7.00%= 0.62(元/㎡·年)

评估对象教育费附加= 8.88×3.00%= 0.27(元/㎡·年)

评估对象地方教育费附加= 8.88×2.00%= 0.18(元/㎡·年)

c6.房产税

出租房屋,适用从租计征。从租计征是指按房产的租金收入计征,其公式为:应纳税额=租金收入×12%。

根据《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号):“房产出租的,计征房产税的租金收入不含增值税”。

房产税=扣除空置损失的年潜在毛收入×12%

房产税=177.60×12%= 21.31(元/㎡·年)

土地使用税、印花税由于额度小,对评估结果影响不大,故本次评估未考虑土地使用税、印花税。

运营费用=管理费用+保险费+维修费+租赁税金及附加税+房产税

= 0.62+0.27+0.18+21.31

= 22.38(元/㎡·年)

d. 租约期内年净收益

年净收益=年总收益–年总费用

评估对象年净收益= 177.76 – 22.38 = 155.38元/㎡·年

e. 租金增长率、增长期的确定

根据委托人与产权持有者签订的《租赁合同》,租约期内为固定租金,故租金增长率为0.00%。截至评估基准日,剩余租约期16.84年。

f. 报酬率的确定

折现率(报酬率)是指将未来有限期预期收益折算成现值的比率。本次评估采用累加法确定报酬率的取值,以安全利率加风险调整值作为报酬率。安全利率选用评估基准日中国货币网公布的一年定期存款利率取值。风险调整值为承担额外风险所要求的补偿,包括投资风险补偿、管理负担补偿、缺乏流动性补偿及投资带来的优惠。投资风险补偿率,是指当投资者投资于收益不确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,不然就不会投资。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,从而投资者必然会要求对所承担的额外管理有所补偿。房地产要求的管理工作一般超过存款、证券。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房地产与股票、债券、黄金相比,买卖要困难,变现能力弱。投资带来的优惠率,是指由于投资房地产可能获得某些额外的好处,如易于获得融资(如可以抵押贷款),从而投资者会降低所要求的报酬率。风险调整值是评估专业人员根据评估对象所在地区、房地产市场、评估对象自身情况等多方因素来确定的。根据以上方式,本次评估累加法计算折现率见下表:

项目	数值
安全利率	1.50%
投资风险补偿率	2.00%
管理负担补偿率	1.00%
缺乏流动性补偿率	2.50%
投资带来的优惠率	–0.50%
报酬率	6.50%

g. 租约期内合同租金收益现值

根据收益法公式求得合同租金收益现值:

$$V=\frac{A}{r-g}\times\left[1-\left(\frac{1+g}{1+r}\right)^{n}\right]$$

其中:V——租约期内合同租金收益现值;

A——年合同租金;

r——资本化率;

g——租金年增长率;

n——租约期内各期。

经测算,第一个租约期内合同租金收益现值为390.00(元/㎡),同理可以计算剩余租约期内各期的合同租金收益现值。测算如下表所示:

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2018/12/31 2021/10/31	2021/11/1 2024/10/31	2024/11/1 2027/10/31
建筑面积	㎡	1.00	/	1.00	1.00	1.00
月租金	元/㎡		/	14.80	15.53	16.27
年潜在毛收入	元/㎡	/	月租金×12	177.60	186.36	195.24
有效出租面积率	%	100.00%	/	/	/	/
有效出租率	%	100.00%	1–空置率	/	/	/
扣除空置损失的年潜在毛收入	元/㎡	/	年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率	177.60	186.36	195.24
有效出租收缴率	%	100.00%	/	/	/	/
押金	元/㎡		月租金×3月	44.40	46.59	48.81
押金收入	元/㎡	0.35%	押金×押金年收益率	0.16	0.16	0.17
年租金有效毛收入	元/㎡	/	年租金潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率×有效出租收缴率+押金收入	177.76	186.52	195.41
管理费用	元/㎡	0.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×费率	–	–	–
重置成本	元/㎡	1800.00	造价资料	1,800.00	1,800.00	1,800.00
成新率	/		年限折旧结合现场调查	92%	87%	82%
房屋现值	元/㎡		建安成本×成新率	1,656.00	1,566.00	1,476.00
保险费	元/㎡	0.00%	房屋现值×保险费率	–	–	–
维修费	元/㎡	0.00%	建安成本×(使用年限/耐用年限)×维修费率	–	–	–
增值税	元/㎡	5.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	8.88	9.32	9.76
城市建设维护税	元/㎡	7.00%	增值税×税率	0.62	0.65	0.68
教育费附加	元/㎡	3.00%	增值税×税率	0.27	0.28	0.29
地方教育费附加	元/㎡	2.00%	增值税×税率	0.18	0.19	0.20
房产税	元/㎡	12.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	21.31	22.36	23.43
运营费用	元/㎡	/	管理费用+保险费+维修费+综合税费+房产税	22.38	23.48	24.60
年净收益	元/㎡	/	年租金有效毛收入–运营费用	155.38	163.04	170.81
租金增长率	%		合同	0.00%	0.00%	0.00%
增长期	年		合同	0.00	0.00	0.00
报酬率	%	6.50%	一年定期存款利率+风险调整值	6.50%	6.50%	6.50%
租约期	年		合同	2.84	3.00	3.00
净现值	元/㎡			390.00	360.00	310.00

(续上表)

栏目	单位	取值	计算公式	计算结果	计算结果	计算结果
租约期				2027/11/1 2030/10/31	2030/11/1 2033/10/31	2033/11/1 2035/10/31
建筑面积	㎡	1.00	/	1.00	1.00	1.00
月租金	元/㎡		/	17.07	17.95	18.83
年潜在毛收入	元/㎡	/	月租金×12	204.84	215.40	225.96
有效出租面积率	%	100.00%	/	/	/	/
有效出租率	%	100.00%	1–空置率	/	/	/
扣除空置损失的年潜在毛收入	元/㎡	/	年潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率	204.84	215.40	225.96
有效出租收缴率	%	100.00%	/	/	/	/
押金	元/㎡		月租金×3月	51.21	53.85	56.49
押金收入	元/㎡	0.35%	押金×押金年收益率	0.18	0.19	0.20
年租金有效毛收入	元/㎡	/	年租金潜在毛收入×有效出租面积率×有效出租率×有效出租收缴率+押金收入	205.02	215.59	226.16
管理费用	元/㎡	0.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×费率	–	–	–
重置成本	元/㎡	1800.00	造价资料	1,800.00	1,800.00	1,800.00
成新率	/		年限折旧结合现场调查	77%	72%	67%
房屋现值	元/㎡		建安成本×成新率	1,386.00	1,296.00	1,206.00
保险费	元/㎡	0.00%	房屋现值×保险费率	–	–	–
维修费	元/㎡	0.00%	建安成本×(使用年限/耐用年限)×维修费率	–	–	–
增值税	元/㎡	5.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	10.24	10.77	11.30
城市建设维护税	元/㎡	7.00%	增值税×税率	0.72	0.75	0.79
教育费附加	元/㎡	3.00%	增值税×税率	0.31	0.32	0.34
地方教育费附加	元/㎡	2.00%	增值税×税率	0.20	0.22	0.23
房产税	元/㎡	12.00%	扣除空置损失的年潜在毛收入×税率	24.58	25.85	27.12
运营费用	元/㎡	/	管理费用+保险费+维修费+综合税费+房产税	25.81	27.14	28.48
年净收益	元/㎡	/	年租金有效毛收入–运营费用	179.21	188.45	197.68
租金增长率	%		合同	0.00%	0.00%	0.00%
增长期	年		合同	0.00	0.00	0.00
报酬率	%	6.50%	一年定期存款利率+风险调整值	6.50%	6.50%	6.50%
租约期	年		合同	3.00	3.00	2.00
净现值	元/㎡			270.00	240.00	140.00

租约期内合同租金收益现值= 390.00 + 360.00 + 310.00 + 270.00 + 240.00 + 140.00

= 1,710.00 (元/㎡)

B. 客观租金现值的确定

a. 确定评估对象租金水平

根据评估基准日南充市嘉陵区同类房地产交易的市场租金价格和评估对象的区位状况及实物状况,并结合该区域房地产市场发展趋势,确定评估对象的市场租金水平。

a1.选取可比实例

比较因素		可比案例A	可比案例B	可比案例C
坐落		蓝光香江国际二期步行街	都尉路	都尉路一段
月租金(元)		4000	16666	2220
面积(平方米)		60	238	30
租金单价(元/平方米)		66.67	70.03	74.00
交易时间		2018年11月	2018年12月	2018年12月
交易情况		正常	正常	正常
区域因素	距区域商业中心距离	距离区域商业中心范围较近	处于区域商业中心范围内	处于区域商业中心范围内
	商业繁华程度	1公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全,人流、车流量大,繁华程度较高。	1公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全,人流、车流量大,繁华程度较高。	1公里范围内各类批发零售商店和百货商场齐全,人流、车流量大,繁华程度较高。
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	周边有美宇·奥特莱斯、喜洋洋幼儿园、南充市陈寺中学、爱情海假日酒店、南充汽车客运站等,基础设施齐全	周边有精益眼镜、国家电网、南高健身馆、嘉陵区政务服务中心、嘉陵江大酒店、南充市实验中学、鑫盛农贸市场、四川省南充高级中学、华雅财富国际城等,基础设施齐全	周边有春飞商业广场、雲鼎花园酒店、华日辰星宾馆、意尔康、嘉陵幼儿园、南充市实验中学、香天下清油火锅等,基础设施齐全
	道路通达度	无交通管制,道路通达度较好	无交通管制,道路通达度较好	无交通管制, 道路通达度较好
	公交便捷度	500米内有16路、24路、36路、37路,公交较便捷	500米内有4路、8路、16路、21路、14路、24路、42路、17路,公交便捷	500米内有14路、21路、24路、36路、37路、42路,公交便捷
	城市规划限制(功能分区)	商住区,周边以住宅、商业街为主	商住区,周边以住宅、商业街为主	商住区,周边以住宅、商业街为主
	环境及景观	无明显污染源,环境质量一般	无明显污染源,环境质量一般	无明显污染源, 环境质量一般
个别因素	证载用途	商铺	商铺	商铺
	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街
	楼层	底层	底层	底层
	形状	较规则	规则	较规则
	装修情况	简装	简装	简装
	层高	对利用无影响	对利用无影响	对利用无影响
	面积	60.00	238.00	30.00
	停车位	地下停车场,车位充足	地面停车位,车位充足	地面停车位,车位充足
	建筑维护保养	一般	一般	一般

a2.建立价格可比基础,包括:统一房地产范围、付款方式、价格单位等。

a3.进行交易情况修正,排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例成交价格偏差。

a4.进行期日状况修正

期日状况修正采用商业房地产物业指数进行,计算公式如下:

期日状况修正系数=案例交易月份指数/估价期日月份指数

a5.进行房地产状况调整,包括:区位状况修正、实物状况修正。

其中区位状况修正包括:交通便捷度修正系数、自然人文环境质量修正系数、公共配套设施修正系数等。

各项因素状况修正详见下表:

待估房产与比较案例修正指数表

比较因素		评估对象	可比案例A		可比案例B		可比案例C	
坐落		盛世天城	蓝光香江国际二期步行街		都尉路		都尉路一段	
月租金(元)		待估	4000.00		16666.00		2220.00	
面积(平方米)			60.00		238.00		30.00	
租金单价(元/㎡)			66.67		70.03		74.00	
交易时间		估价时点	2018年11月		2018年12月		2018年12月	
交易情况		正常	正常		正常		正常	
区域因素	距区域商业中心距离	基础	100	较差	98	相当	100	相当	100
	商业繁华程度	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	商服、公服、教育及娱乐设施条件	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	道路通达度	基础	100	相当	100	相当	100	相当	100
	公交便捷度	基础	100	较