证券代码:000911　　证券简称:*ST南糖　　公告编号:2020-038
债券代码:114276　　债券简称:17南糖债
债券代码:114284　　债券简称:17南糖02

南宁糖业股份有限公司关于对深圳证券交易所2019年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

根据深圳证券交易所《关于对南宁糖业股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函〔2020〕第39号)(以下简称“《问询函》”)的要求,南宁糖业股份有限公司(以下简称“南宁糖业”、“公司”或“本公司”)对有关问题进行了认真分析,现对《问询函》中提及的问题回复如下:

问题一、年报显示,2019年公司转让所持有的广西环江远丰糖业有限责任公司(以下简称环江远丰)75%的股权,实现投资收益2.09亿元。你公司2019年10月26日披露的《公开挂牌转让控股子公司广西环江远丰糖业有限责任公司75%股权的公告》显示,环江远丰净资产账面价值-34,285.25万元,评估后的股东全部权益价值为人民币-19,656.93万元,评估增值14,628.32万元;公司持有的环江远丰75%股权评估价值为-14,742.69万元。你公司2019年12月20日披露的本次交易进展公告显示,经产权交易所公开挂牌竞价,广西信泽环丰投资合伙企业(有限合伙)(以下简称广西信泽)为受让方,受让价格为1元。你公司在2019年12月26日披露的《关于深圳证券交易所关注函的回复公告》中称,广西信泽是2019年成立的有限合伙企业,股东认缴的6亿元出资总额主要来自有限合伙人广西广投资产管理有限公司(以下简称广投资管),且广西信泽其已于2019年12月24日代偿你公司对环江远丰的财务资助款及利息4.97亿元;同时,你公司表示,广投资管公司章程显示,广投资管每个股东的股权占比不超过20%,重大事项的决策机制为董事会及股东会,股东按实缴出资比例行使表决权,对投资决策事项的决策需二分之一以上表决权的股东同意方可投资,因此,广投资管无实际控制人。

我部关注到,广投资管的股东包括广西投资集团金融控股有限公司(持股20%,实际控制人为自治区政府)、宏领(上海)股权投资管理有限公司(持股19%)、广西梧州中恒集团股份有限公司(持股18%,该公司　　证券简称为中恒集团)、广西国富创新股权投资基金有限公司(持股5%),以及2019年新进的股东广西智多实业有限公司(持股19%,认缴出资日期2019年6月19日;该公司实际控制人为徐蓓莉)和广西智繁实业有限公司(持股19%,认缴出资日期2019年10月29日;该公司成立日期2019年9月5日,控股股东为2019年8月16日成立的上海恩正咨询管理中心(有限合伙),实际控制人为陆正明)。根据中恒集团披露的2019年年度报告,该公司控股股东为广西投资集团有限公司,实际控制人为自治区国资委。请你公司:

1.结合广投资管的股权分布情况,以及广西投资集团金融控股有限公司和中恒集团的控制权情况,说明公司关于广投资管无实际控制人的认定依据是否充分;

公司的回复:

经了解,广投资管属于混合所有制企业,股权结构如下:

序号	股东名称	持股比例
1	广西投资集团金融控股有限公司	20%
2	广西梧州中恒集团股份有限公司	18%
3	广西国富创新股权投资基金有限公司	5%
4	广西智多实业有限公司	19%
5	广西智繁实业有限公司	19%
6	宏领(上海)股权投资管理有限公司	19%

从股权分布看,广投资管的股权较为分散,股权占比不低于15%的股东有5个,没有股权占比超过20%的股东,其中广西投资集团金融控股有限公司(以下简称“广投金控”)和中恒集团作为国有股东的股权合计占比为38%,另外三个非国有资本股东股权合计占比为57%,国有股东在董事会、股东大会的决策上均无控制权。根据广投资管公司章程第四十四条及第五十三条规定,广投资管董事会人数6人,其中广投金控派出董事2人,中恒集团派出董事1人,董事会作出决议,必须经出席会议三分之二以上董事通过。中恒集团及广投金控对广投资管董事会无控制权。在股东会决议层面,根据广投资管公司章程第十三个五条规定,股东会会议作出审议批准公司对外投资或处置对外投资事项等决议,必须经代表三分之二以上股东表决权的股东通过,作出其他决议,必须经代表二分之一以上股东表决权的股东通过。由于中恒集团及广投金控在股东会上的表决权合计不超过二分之一,国有股东对广投资管的决策事项无控制权。

因此,基于广投资管的股权结构及决策机制,公司认为,广投资管无实际控制人。

2.如公司认定广投资管无实际控制人,请进一步说明在广投资管主要股东为非国有资本(且包括股权投资资金)的前提下,其愿意溢价购买你公司资不抵债资产的原因,其是否具有相应资产的运营经验,本次交易是否具有商业实质,相关各方是否存在未披露的协议或安排;

公司的回复:

环江远丰公司地处的广西河池环江县是全国唯一的毛南族自治县,在第38届世界遗产大会上,环江喀斯特成功列入世界自然遗产名录,按《环江毛南族自治县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,环江毛南族自治县将大力发展旅游业,整合旅游资源,贵南高铁和环江-荔波高速开通后,将与贵州荔波县共同打造高品质的旅游目的地,努力把环江建设成为区域性的国际旅游目的地。环江远丰公司占地面积156亩,处在环江河与三乐河交汇的半岛,属于环江县城的核心景观地带,虽然目前评估资不抵债,但未来改造前景可期。据了解,随着贵南高铁项目的推进,环江站已经启动建设,环江县核心景观地带如环江远丰公司地块附近的江滨路商住楼盘已经增值约30%,楼盘售价从3000+元/平方米升至约5000元/平方米。预计贵南高铁2023年建成投入运行后,该地块作为商住或物流项目开发价值会更高。

经了解,广投资管作为一家专注于不良资产处置与经营的资产管理公司,通过设立合伙企业收购环江远丰公司75%股权并承担债务,一方面是贯彻自治区政府关于糖业高质量发展战略部署,落实通过资本运营积极参与广西国资国企改革;另一方面广投资管及其合作方可以依托环江远丰公司优质的土地资源和自然资源优势,与自治区国资企业(文化、旅游等)充分合作,发展和培育世界长寿养生旅游品牌。在资产运营方面,广投资管有相应资产运营经验,2018年1月广投资管收购了一笔南宁市某非金融机构不良债权,收购债权本金合计人民币1.36亿元。该项目债务人为股份有限公司且成立时间较长,股东构成及股权结构历史沿革复杂,债务人总体负债金额较高、债务纠纷多,属于资不抵债的债权项目,但该债权对应抵押物为南宁市稀缺地块,土地升值空间较大,由于抵押物土地未开发满25%,广投资管拟与房开商通过联合开发或通过土地交易二级市场进行土地转让的方式盘活土地使其升值。因此,本次交易具有商业实质。

本次交易相关各方不存在未披露的协议或安排。

3.说明广西信泽代偿你公司对环江远丰财务资助款及利息的资金来源,是否存在直接或间接来自上市公司及关联方的情形;

公司的回复:

根据向广西信泽了解,其代偿我公司对环江远丰财务资助款及利息的资金来源为自有资金,不存在直接或间接来自上市公司及关联方的情形。

4.结合对前述问题(1)-(3)的回复以及评估价值、受让价格等情况,说明本次股权转让是否实质属于权益性交易,以及公司对相关交易的会计处理是否合规。请你公司年审会计师核查并发表明确意见。

公司的回复:

本次交易不属于权益性交易。

根据中联资产评估集团有限公司出具的(中联评报字[2019]第1220号)资产评估报告,本次评估对象为环江股东全部权益,分别采用资产基础法和收益法进行评估,最终采用收益法评估结果作为评估结论,经收益法评估,截止评估基准日2018年12月31日,环江远丰净资产账面值为人民币-34,285.25万元,评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为人民币-19,656.93万元,由于得出的净资产评估结果为负值,因此环江股东全部权益价值为零值。公司持有的环江远丰75%股权价值为人民币0元,股东权益估值测算如下:

股权估值测算表

单位:万元

项目名称	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	永续期
一、营业收入	11,053.08	15,312.28	20,236.07	24,874.93	30,250.91	30,250.91
其中:主营业务收入	11,042.08	15,301.28	20,225.07	24,863.93	30,239.91	30,239.91
其他业务收入	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
减:营业成本	12,019.80	14,855.28	18,557.82	21,263.73	25,533.20	25,533.20
其中:主营业务成本	12,017.60	14,853.08	18,555.62	21,261.53	25,531.00	25,531.00
其他业务成本	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20	2.20
营业税金及附加	68.32	109.93	159.11	197.03	227.85	227.85
营业费用	260.45	276.27	290.28	304.86	320.32	320.32
管理费用	1,443.48	1,455.99	1,468.74	1,481.75	1,495.02	1,495.02
财务费用	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,944.72
资产减值准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加:公允价值变动收益						
投资收益	0.00	0.00	0.00			
二、营业利润	-4,683.69	-3,329.91	-2,184.60	-317.17	729.81	729.81
加:营业外收入						
减:营业外支出						
三、利润总额	-4,683.69	-3,329.91	-2,184.60	-317.17	729.81	729.81
减:所得税						182.45
四、净利润	-4,683.69	-3,329.91	-2,184.60	-317.17	729.81	547.36
加:折旧	706.09	706.09	706.09	706.09	706.09	706.09
摊销	144.57	144.70	34.57	34.57	34.57	34.57
财务费用	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,944.72	1,458.54
减:资本性支出						
追加营运资金	-1,976.14	425.92	492.38	463.89	537.60	-
资产更新	648.20	648.33	538.20	538.20	538.20	775.23
五、净现金流量	-560.37	-1,608.65	-529.80	1,366.12	2,339.39	1,971.33
折现率	0.0820	0.0820	0.0797	0.0797	0.0797	0.0797
年限	1	2	3	4	5	6
折现系数	0.9242	0.8542	0.7945	0.7358	0.6815	8.5512
现金流现值	-517.90	-1,374.07	-420.92	1,005.26	1,594.36	16,857.19
现金流合计	17,143.92					
非经营性资产及负债	7,675.56					
付息债务	44,476.40					
净资产价值	-19,656.93					

本次股权交易通过挂牌方式进行公开转让,受让方为第三方,以1元价格成交。通过本次交易,将优化公司资产结构和业务结构,增强公司持续发展能力和盈利能力,符合公司的长远发展规划及全体股东的利益,公司本次资产出售事项不存在其他利益安排,故本次交易具有充分的商业实质,不属于权益性交易。

本次交易的会计处理方法:(1)依据《企业会计准则第2号——长期股权投资》第十七条有关规定,在单体报表层面,处置长期股权投资,其账面价值与实际取得价款之间的差额,计入当期损益。(2)依据《企业会计准则第33号——合并财务报表》第三十三条、第三十九条、第四十四条、第五十条的有关规定,在合并报表层面,编制合并资产负债表时不调整合并资产负债表的期初数;将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表、合并现金流量表;处置股权取得的对价与剩余股权的公允价值之和,减去按照持股比例计算应享有原子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和,形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益,原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

本次交易公司出售环江远丰75%股权,公司丧失了对环江远丰的控制权。合并报表层面,根据《企业会计准则》的相关规定,确认了股权处置收益20,957.49万元。

综上,本次交易的会计处理符合相关规定。

会计师的核查意见:

对南宁糖业转让环江远丰75%股权交易,我们实施的主要审计程序包括:(1)检查了相关的董事会及股东大会决议文件;(2)检查了相关股权转让合同、产权交易中心提供的产权交易凭证、划款凭证、工商变更登记资料;(3)实地走访和查询确认受让方并非南宁糖业的关联方,取得广西信泽合伙出具的关于收购资金来源的说明和广投资管向广西信泽合伙出资的银行回单;(4)复核验算南宁糖业对交易损益的核算过程和结果并与其会计处理核对等。

经核查,我们认为,南宁糖业转让环江远丰75%股权不属于权益性交易,相关会计处理符合会计准则的规定。

问题二、年报显示,你公司报告期挂牌转让参股公司湖北侨丰商贸投资有限公司(以下简称湖北侨丰)13.85%的股权,产生投资收益2,245.26万元;截至2019年末,应收受让方贺舜涛股权转让款1,214.50万元(占全部转让价2,478.58万元的49%)。你公司2019年3月19日披露的《拟挂牌转让参股公司湖北侨丰商贸投资有限公司13.85%股权的公告》显示,湖北侨丰净资产账面价值-726.06万元,评估后股东全部权益价值17,895.88万元,评估增值18,621.94万元,增值率2,564.79%,其中,土地使用权评估增值12,513.84万元,评估增值率1,647.90%。你公司2019年5月18日披露的《关于挂牌转让参股公司湖北侨丰商贸投资有限公司13.85%股权进展的公告》显示,从合同签订之日起1年内,如受让方贺舜涛未能完成全部转让价款及利息的支付,其应协助与配合你公司将名义股东更登记至受让方的湖北侨丰股权再变更登记回你公司名下,待受让方支付全部价款后再将该股权变更至受让方名下。请你公司:

1.说明前述土地使用权的评估方法、评估参数选择的具体情况,并结合附近区域土地使用权成交价格、土地出让价格等,说明土地使用权的增值原因及合理性;

公司的回复:

本次评估根据当地地产市场发育状况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,采用市场比较法及基准地价系数修正法进行评估。

(1)市场比较法

市场比较法是根据市场中的代替原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。

市场比较法的基本公式如下:

P=Pb×A×B×C×D×E×F×G±R

式中:

P—待估宗地价格

Pb—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地象用途指数/比较案例宗地的用途地价指数

D—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

E—待估宗地容积率修正指数/比较实例容积率修正指数

F—待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

G—待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

R—开发程度修正值

(2)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级估价成果,通过实地勘察、调查、收集得到的待估宗地各宗地的区域因素和个别因素条件,根据因素条件优劣确定各因素修正系数,求出待估宗地地价。基准地价系数修正法计算基本公式为:

待估宗地单位地价=待估宗地所在级别基准地价×容积率修正×年期修正×期日修正×(1+∑区域因素+个别因素修正)±开发程度修正。

(3)市场价值评估结果

其中市场比较法评估结果为3739元/平方米、基准地价系数修正法评估结果为1573元/平方米。两种评估方法评估结果差异率为137.70%。以上两种方法计算依据如下:1、“市场比较法评估结果为3739元/平方米”依据:

根据对基准日近两年南宁市土地市场交易成交结果查询,与待估宗地属于同一供需圈内、用途相近或相似、可比性较强的三宗土地交易实例作为估价对象的比较实例,具体如下:

因素	估价对象	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	南宁市良庆南浦二级公路旁012-4-1号宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00471宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道西侧4501081000008GB00303宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00386宗地
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2018/3/31	2018/1/11	2018/1/10	2018/1/11
成交总价(万元)	待估	542981.809	93548.8224	39237.027
土地面积(㎡)	70,096.03	42092.1	70870.32	30416.3
单位地价(元/㎡)	待估	12900	13200	12900
单位楼面地价(元/㎡)	待估	3225	3300	3225
土地用途及占比	批发零售占5%,城镇住宅用地95%	批发零售用地10%、城镇住宅用地90%	批发零售用地10%、城镇住宅用地90%	批发零售用地10%、城镇住宅用地90%
土地使用年限(年)	批发零售用地36.93年、城镇住宅用地56.95年	批发零售用地40年、城镇住宅用地70年	批发零售用地40年、城镇住宅用地70年	批发零售用地40年、城镇住宅用地70年
土地级别	住宅三级、商业四级	住宅三级、商业四级	住宅三级、商业四级	住宅三级、商业四级
土地开发程度	宗地外“五通”,宗地内为毛地(有待拆迁建物,场地未平整)	红线外五通,红线内场地平整	红线外五通,红线内场地平整	红线外五通,红线内场地平整
容积率(X)	2	3.0(X≤4.0	X≤4	3.0(X≤4.0

影响地价包括权益因素、区域因素、实物因素,具体的因素有交易情况、交易日期、土地用途、土地使用年期、土地容积率、土地级别、区域因素(商服繁华度、区域交通条件、基础设施状况、公共配套设施条件等)、个别因素(临路条件、面积、形状、地质条件等、土地开发程度等)等,通过对比待估宗地与比较实例宗地地价因素差异,确定各因素的修正系数,从而得出待估宗地评估值,具体修正系数如下:

比较因素	案例一	案例二	案例三
可比交易价格(元/㎡)	3225	3300	3225
交易情况	1.0000	1.0000	1.0000
交易日期	1.0000	1.0000	1.0000
权益因素	土地权属性质	1.0000	1.0000	1.0000
	土地用途	0.9723	0.9723	0.9723
	土地级别	1.0000	1.0000	1.0000
	土地年期修正	0.9839	0.9839	0.9839
	容积率修正	1.4004	1.4004	1.4004
	土他项权利状况、查封、土地使用管制及其他特殊情况	0.9615	0.9615	0.9615
区域因素	商服繁华度	1.0000	1.0000	1.0000
	区域交通条件	1.0204	1.0204	1.0204
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	区域环境条件	0.9615	0.9615	0.9615
	区域规划条件	1.0000	1.0000	1.0000
	区域主要用地类型	1.0000	1.0000	1.0000
实物因素	临路条件	0.9434	0.9615	0.9434
	宗地面积	1.0204	1.0000	1.0204
	宗地形状	0.9434	0.9615	0.9615
	地形地质条件	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发利用情况	-37	-37	-37
修正系数合计		1.1477	1.1683	1.1697
比准价格		3664	3818	3735
楼面地价		3739		

2、“基准地价系数修正法评估结果为1573元/平方米”依据如下:

待估宗地属于住宅三级、商业四级用地,根据《南宁市人民政府关于公布实施南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》(南府发〔2017〕13号),基准地价估价基准日为2016年9月30日,南宁三级住宅用地基准地价为1160元/平方米,商业四级楼面地价为1850元/平方米,通过影响地价各因素修正后,得出基准地价结果,具体修正系数如下:

估价对象级别	住宅三级	商业四级
级别楼面地价	1160	1850
期日修正	1.0924	1.0435
年期修正	0.9875	0.9163
容积率修正	1.25	1.235
区域及个别因素修正	3.52%	1.40%
开发程度修正	-39	-780
楼面地价	1580	1435
商住占比	95%	5%
基准地价法楼面地价	1573	

其中:期日修正系数:根据地价网监测数据查询,自2016年至2018年间南宁市商业用地增长4.35%,住宅用地增长9.24%,从而确定期日修正系数为商业1.0435、住宅1.0924。以上两种方法分别从不同角度反映出地价水平的高低,采用市场比较法测算时,所选择的三个比较实例可比性较强,符合当前当地土地市场的基本情况,修正因素选择及因素指数确定合理,并结合待估宗地和比较实例的特点及评估人员的经验积累进行了综合分析,最后经修正所得的结果也较客观地反映了待估宗地在正常市场条件下的价格水平;基准地价系数修正法是运用政府公布的基准地价和地价修正体系及期日修正、土地使用年期修正、区域及个别因素的修正来测算土地的价格。而基准地价通常作为当地土地管理部门管理、调控一定区域范围内当前土地的指导价,具有政策导向性,特别是对于城市发展较为成熟的地区土地市场价格表现不足,故基准地价修正法评估结果未能较完全的反映该宗地的实际使用状况的影响。

根据评估方法的适宜性、准确性和可操作性,结合评估目的和南宁市土地利用状况的了解,经研究、分析,以及两种评估方法的特性及内涵,我们取基准地价系数修正法的权重为30%,取市场比较法的权重为70%,综合确定待估宗地的毛地总价,即:

平均楼面地价=3739×70%+1573×30%=3089元/平方米(取整)

而待估宗地设定商业用地占比为5%、容积率为0.1,住宅用地占比为95%、容积率为2,故可得

单位面积地价=3089×(2×95%+0.1×5%)=5885元/平方米(取整)

宗地总地价=5885×70,096.03 = 412,515,100.00 元,合每亩392万元。

(4)土地增值税计算

待估宗地面积70,096.03平方米,根据被评估企业提供的宗地利用说明,企业拟在宗地上建设可对外销售的商住用房,而不作为企业自用经营性资产,土地评估后市场价格按照商住用地评估值确定,并扣除土地增值税、所得税,扣除项目根据国家税务总局《关于印发(土地增值税宣传提纲)的通知》(国税函发[1995]110号)包括取得土地使用权时支付的地价款、交纳的有关费用以及在转让环节缴纳的税金。由于本次评估为模拟转让,故在转让环节缴纳的税金不予考虑。则的土地增值税计算如下:

项目用地增值税测算过程	
待估土地评估后市场价格(1)	412,515,100.00
取得土地时地价款(2)	9,327,427.14
土地增值税扣除项目金额合计(3)=(2)	9,327,427.14
土地增值额(4)=(1)-(3)	403,187,672.86
增值额与扣除项目金额之比(5)=(4)/(3)	4323%
土地增值税(6)=(4)*60%-(3)*35%	238,648,004.22

(5)所得税的计算

考虑到待估宗地拟作为开发房地产等的实际情况,所得税为土地市场价格扣除开发成本、土地增值税、房地产在转让环节缴纳的税金后的余额乘以所得税率。由于本次评估为模拟转让,故在转让环节缴纳的税金不予考虑。所得税率按照25%计算。则:

项目用地所得税测算过程	
土地评估增值额(1)	403,187,672.86
土地增值税(2)	238,648,004.22
所得税前利润(3)=(2)-(1)	164,539,668.64
所得税率(4)	25%
所得税(5)=(3)*25%	41,134,917.16

(6)宗地价值(股权评估对应的净价值)评估结果

土地评估值=宗地评估后市场总价-土地增值税-所得税

= 412,515,100.00 -238,648,004.22- 41,134,917.16

= 132,732,178.62 元,合每亩126万元。

(7)评估基准日附近区域土地使用权成交价格、土地出让价格

本次评估我们选取位于与估价对象附近区域内、用途相同或相似、可比性较强的三宗土地交易实例作为估价对象的比较实例。各交易案例情况详见下表:

比较案例说明表

因素	比较案例一	比较案例二	比较案例三
位置	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00471宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道西侧4501081000008GB00303宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00386宗地
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2018/1/11	2018/1/10	2018/1/11
成交总价(万元)	542981.809	93548.8224	39237.027
土地面积(㎡)	42092.1	70870.32	30416.3
单位地价(元/㎡)	12900	13200	12900
单位楼面地价(元/㎡)	3225	3300	3225
临路条件	一面临路,临路条件一般	四面临路,临生活型干道,临路条件好	三面临路,临路条件较好
宗地面积	面积70096.03平方米,面系较大,较适宜批发零售,城镇住宅用地的开发,综合评价面积对土地利用无影响	宗地面积42092.1平方米,面系较小,对用于发零售、城镇住宅用地的开发粉有影响	面积70870.32平方米,面系较大,较适宜批发零售、城镇住宅用地的开发,综合评价面积对土地利用无影响
宗地形状	形状不规则	形状规则	形状较不规则	形状较不规则
地形地质条件	地形较平坦,地质条件一般,对土地利用无明显影响	地形较平坦,地质条件一般,对土地利用无明显影响	地形较平坦,地质条件一般,对土地利用无明显影响	地形较平坦,地质条件一般,对土地利用无明显影响
土地开发利用情况	宗地外“五通”,宗地内为毛地(有待拆迁建筑物,场地未平整)	宗地外“五通”,宗地内“场地平整”	宗地外“五通”,宗地内“场地平整”	宗地外“五通”,宗地内“场地平整”
容积率(X)	2	3.0(X≤4.0	X≤4	3.0(X≤4.0

因素条件说明表

比较因素		估价对象	案例一	案例二	案例三
位置		南宁市良庆南浦二级公路旁012-4-1号宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00471宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道西侧4501081000008GB00303宗地	良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧4501081000008GB00386宗地
交易类型		市场价值	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况		设定正常	正常	正常	正常
交易日期		2018/3/31	2018/1/11	2018/1/10	2018/1/11
成交总价(万元)		待估	542981.809	93548.8224	39237.027
土地面积(㎡)		70,096.03	42092.1	70870.32	30416.3
单位地价(元/㎡)		待估	12900	13200	12900
单位楼面地价(元/㎡)		待估	3225	3300	3225
区域因素	地理位置及商服繁华度	估价对象位于良庆区五象大道南侧,区域内有南宁天誉城、南宁万达乐园、五象·兴和广场等在建或已建成楼盘。距离南宁万达茂乐园1.5公里,目前人住率一般,车流量一般,综合评价商服繁华度一般。	估价对象位于良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧,区域内有南宁天誉城、五象·兴和广场等在建或已建成楼盘。距离南宁万达茂乐园3公里,目前人住率一般,车流量一般,综合评价商服繁华度一般。	估价对象位于良庆区玉洞大道北侧、良庆大道西侧,区域内有南宁天誉城、五象·兴和广场等在建或已建成楼盘。距离南宁万达茂乐园3公里,目前人住率一般,车流量一般,综合评价商服繁华度一般。	估价对象位于良庆区玉洞大道北侧、良庆大道东侧,区域内有南宁天誉城、五象·兴和广场等在建或已建成楼盘。距离南宁万达茂乐园3公里,目前人住率一般,车流量一般,综合评价商服繁华度一般。
	交通条件	区域有20路、70路、106路、108路、702等公交线路,4号地铁线在建,出租车流量较小,公共交通条件较好;区域有五象大道、距蟠龙路等、道路通达度较高,可顺利通达城市其他区域;距现东客站站约10公里,距五象火车站约1.5公里,距离良庆互通立交出口约300米,对外交通较好。综合评价交通条件较好	附近有122路等公交线路经过,出租车流量较小,公共交通条件一般;区域内良庆路、玉洞大道、延庆路等,道路通达度一般,可顺利通达城市其他区域;距现东客站站约11公里,距五象火车站约3.6公里,对内、对外交通条件一般