

(上接101頁)

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
33.2年	13,039.50	89,509.94	112,549.44

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 13,039.50+89,509.94=112,549.44萬元 =11.29元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為103~202元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	解放中路	嘉慶中路	54	嘉慶C
類型	商業	商業	商業	商業
面積(平方米)	2800	5000	15.00	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	207	193	193	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為171~200元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(200+200+171)/3=200元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	100%	200
1F	45%	90
2F	60%	120
3F	50%	100
4F	40%	70

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	43
1F	60%	74
2F	60%	72
3F	60%	60
4F	60%	42

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
33.2年	10,376.53	81,605.63	92,442.27

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 10,376.53+81,605.63=92,442.27萬元 =9.26元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為200~245元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	牡丹中路	人民路輔道	人民路	
類型	商業	商業	商業	
面積(平方米)	100.00	20.00	70.00	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	240	241	245	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為229~296元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(229+296+286)/3=272元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	137
1F	100%	272
2F	75%	208
3F	50%	139
4F	45%	125

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	70
1F	60%	164
2F	60%	160
3F	60%	81
4F	50%	62

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
31.2年	9,991.16	89,530.94	99,522.11

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 9,991.16+89,530.94=99,522.11萬元 =9.96元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為190~203元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	古牧中路	嘉慶中路	嘉慶C	
類型	商業	商業	商業	
面積(平方米)	8900	4000	25.00	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	203	190	171	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為163~203元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(200+203+163)/3=189元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	94
1F	100%	189
2F	60%	113
3F	50%	99
4F	40%	76

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	57
1F	60%	113
2F	60%	74
3F	60%	67
4F	60%	46

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
29.2年	12,579.07	80,106.69	92,745.15

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 12,579.07+80,106.69=92,745.15萬元 =9.27元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為153~174元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	古牧中路	嘉慶中路	嘉慶C	
類型	商業	商業	商業	
面積(平方米)	200.00	40.00	399.23	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	174	153	156	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為158~189元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(189+188+161)/3=172元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	86
1F	100%	172
2F	60%	103
3F	50%	84
4F	50%	76

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	43
1F	60%	86
2F	60%	82
3F	50%	43
4F	50%	39

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
29.2年	12,579.07	80,106.69	92,745.15

物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
34.4年	9,075.10	82,794.22	91,869.33

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 9,075.10+82,794.22=91,869.33萬元 =9.19元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為143~169元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	會址步行街	豫沙路	109.00	商業
類型	商業	商業	商業	
面積(平方米)	800.00	450.00	20.00	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	169	154	143	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為156~194元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(194+181+156)/3=177元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	88
1F	100%	177
2F	60%	106
3F	50%	88
4F	50%	71

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	53
1F	60%	106
2F	60%	64
3F	60%	62
4F	60%	37

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
33.3年	11,291.56	71,610.88	82,902.44

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 11,291.56+71,610.88=82,902.44萬元 =8.29元/股(取整)

④評估場所
 ①市場租金的確定
 估價對象評估場所位於當地核心商圈。評估人員選取了三個散鋪租金可比案例。首層的市場租金區間為228~248元/平方米/月,具體如下:

市場租金預測表				
區位	案例A	案例B	案例C	區域C
區位	五里河路	五里河支線路	五里河支線路	
類型	商業	商業	商業	
面積(平方米)	5000	5200	80.00	
裝修情況	簡裝	簡裝	簡裝	
交租日期	2025.12	2025.12	2025.12	
交易條件	市場份	市場份	市場份	
租金單元(元/月/平方米)	238	248	238	

經過對三個租金可比案例進行比較修正後得到比租租金分別為229~296元/平方米/月,對三個比租租金取算數平均值得到估價對象首層專門店市場租金為(229+296+286)/3=272元/平方米/月,接下來進行權重修正,根據我們掌握的資料以及對周边市場同類型物業差異市場調查,估價對象7層樓層系數、各樓層市場租金標準如下:

樓層	樓層修正	各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	139
1F	100%	272
2F	60%	163
3F	50%	139
4F	50%	111

同時通過對7層店市場租金進行權重修正得到主力店的租金市場單價,主力店各樓層市場租金單價分別如下:

樓層	權重修正系數	主力店各樓層市場租金(元/月/平方米)
B1	50%	69
1F	60%	137
2F	60%	118
3F	60%	90
4F	50%	53

②計算項目租期內和租期外的折現價值
 資本化率採用市場法提取,主力店和專門店在租期外採用不同的資本化率,具體如下:

資本化率	專門店	主力店
租期內	5.50%	4.50%
租期外	6.50%	5.50%

估價對象每個租賃單元分別按租期內和租期外收入採用上述資本化率進行折現計算加總,根據假設性物業自身的實際情況,考慮合理的空間率為3%,最終分別得出項目租期內和租期外折現現值如下:

收益年限	租期內租金收入折現現值(萬元)	租期外租金收入折現現值(萬元)	合計
30.0年	8,194.03	80,074.25	88,268.28

③估值計算表
 估值對市場價值 = 租期內租金收入折現現值 + 租期外租金收入折現現值 = 8,194.03+80,074.25=88,268.28萬元 =8.83元/股(取整)

④投資性房地產公允價值變化和租金管理收入公允價值比較
 公司投資性房地產公允價值變化和租金管理收入公允價值比較(收入回報率)與同業可比公司不存在重大差異,具體如下:

項目	淨資產	投資性房地產公允價值	公允價值佔淨資產比例	租金管理收入/淨資產
011				