

本报告依据中国资产评估准则编制

南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的
武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金

资产评估报告

中通评报字[2021]32097号

共一册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年七月十九日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4511020057450201202100114

资产评估报告名称： 南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武
鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金资产评估报
告

资产评估报告文号： 中通评报字[2021]32097号

资产评估机构名称： 中通诚资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 黎斌(资产评估师)、张秦欢(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

| | |
|------------------------------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 摘要..... | 2 |
| 一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用 人概况..... | 5 |
| 二、 评估目的..... | 6 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 6 |
| 四、 价值类型..... | 8 |
| 五、 评估基准日..... | 8 |
| 六、 评估依据..... | 8 |
| 七、 评估方法..... | 10 |
| 八、 评估程序实施过程和情况..... | 11 |
| 九、 评估假设..... | 12 |
| 十、 评估结论..... | 13 |
| 十一、 特别事项说明..... | 13 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明..... | 15 |
| 十三、 资产评估报告日..... | 15 |
| 附件..... | 16 |



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人未按前述要求使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师坚持独立、客观和公正的原则，遵守法律、行政法规和资产评估准则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单及其他相关资料由委托人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘要

一、本次评估对应的经济行为

因南宁百货大楼股份有限公司拟将位于武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场采用公开协议出租的方式整体转租，故采取评估方式确定整体租金。

本次评估对应的经济行为文件为《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公室会议纪要》([2021]11 期)。

二、评估目的

南宁百货大楼股份有限公司拟将位于武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场整体转租，为此委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的房地产评估基准日的整体租金进行评估，为委托人转租房地产提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场整体租金。

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场及附属设施，负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米，附属设施包括空调设备、电梯、扶梯、货梯、供配电、给排水等设备。

评估范围涉及的资产未申报账面价值，详细资产评估范围以南宁百货大楼股份有限公司提供的评估基准日资产评估明细表为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2021 年 7 月 6 日

六、评估方法



市场法。

七、评估结论及其使用有效期

经评定估算，南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金，于评估基准日 2021 年 7 月 6 日的评估结果为 198.59 万元(人民币大写壹佰玖拾捌万伍仟玖佰元整)。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

房地产租金评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 7 月 6 日

被评估单位：南宁百货大楼股份有限公司

| 序号 | 项目名称 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 年租金(万元) |
|----|---------------|------|-----------------------|---------------|
| 1 | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 商业服务 | 15,387.62 | 198.59 |
| 合计 | | | | 198.59 |

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2021 年 7 月 6 日起，至 2022 年 7 月 5 日止。

八、对评估结论产生特别影响的特别事项

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人承诺委估对象不存在抵押、担保、质押等情况，受条件限制，评估人员无法对这些情况进行了解。资产评估未考虑委估资产可能存在的抵押、担保、质押事项对评估结果产生的影响，委估资产如存在抵押、担保、质押事

项，在本经济行为发生之前，应取得债权人的同意。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他事项

1. 武鸣恒宁太阳广场负一层商场原经营模式为自营家电超市。因整体转租后，承租方将根据其自有客户资源和运营能力，重新调整经营模式和经营业态。因现有空间布局和室内装饰装修在未来是否可以继续延用存在很大不确定性，本次评估按现状出租评估，不考虑承租方是否延用现状装修对整体租金价格的影响。

2. 委估对象建筑面积为15,387.62平方米，面积较大。武鸣区难以获取类似大面积的整体出租案例。本次评估假设委估对象整体转租后，承租方将根据其自有客户资源和运营能力，重新调整经营模式和经营业态，进行分户转租。

3. 本评估结论仅供委托人进行项目转租的参考，不能保证评估结论的实现。在参考评估结论进行项目转租时，建议委托人在评估结论的基础上结合招商方案、租赁市场供需情况进行合理决策。

4. 本次评估的租金为评估对象整体转租的租金总价，包括房屋建筑物、附属设施设备及分摊的土地使用权，不能单独做为评估对象局部面积或部分面积的租金。本次评估结果为含税价，不包含水、电及物业管理等费用，也不包含商场内部未搬走的货架、购物车等设施的费用，本次评估不考虑租金支付方式、修缮责任等内容。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的 武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金 资产评估报告

中通评报字[2021]32097号

南宁百货大楼股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场在2021年7月6日的整体租金进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人、被评估单位概况

委托人、被评估单位为同一单位，概况如下：

名称：南宁百货大楼股份有限公司

类型：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

住所：南宁市兴宁区朝阳路39-41、45号

法定代表人：黎军

注册资本：伍亿肆仟肆佰陆拾伍万伍仟叁佰陆拾圆整

成立日期：1996年11月11日

经营范围：许可项目：水产苗种进出口；食用菌菌种进出口；有毒化学品进出口；国营贸易管理货物的进出口；药品进出口；林木种子进出口；黄金及其制品进出口；农作物种子进出口；商用密码产品进出口；草种进出口；食品进出口；技术进出口；艺术品进出口；货物进出口；进出口代理；烟草制品零售；食品经营；道路货物运输(不含危险货物)；出版物零售；游艺娱乐活动；餐饮服务(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目：国内贸易；停车场服务；玩具、动漫及游艺用品销售；自有房屋租赁；钟表维修，珠宝首饰维修；再生资源回收(除生产性废旧金属)；汽车销售；广告制作；广告发布(非广播电

台、电视台、报刊出版单位); 广告设计、代理; 理发、生活美容服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(二)其他评估报告使用人概况

除国家法律法规规定的评估报告使用者外, 资产评估委托合同无其他约定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

南宁百货大楼股份有限公司拟将位于武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场采用公开协议出租的方式整体转租, 为此委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的房地产于评估基准日的整体租金进行评估, 为委托人转租房地产提供价值参考依据。

本次评估对应的经济行为文件为《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公室会议纪要》([2021]11 期), 该经济行为已经获得会议通过。

三、评估对象和评估范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)评估对象

评估对象为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场整体租金。

(二)评估范围

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣县城新兴社区兴武大道 167 号恒宁太阳广场负一层商场及附属设施, 负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米, 附属设施包括空调设备、电梯、扶梯、货梯、供配电、给排水等设备。

评估范围涉及的资产未申报账面价值, 详细资产评估范围以南宁百货大楼股份有限公司提供的评估基准日资产评估明细表为准。

(三)委托评估资产的权属状况

委估房地产已办理了证号为桂(2017)南宁市武鸣区不动产权第 0000397 号的《不动产权证书》, 证载用途为商业服务, 证载权利人为南宁百货大楼股份有限公司, 权属清晰。

(四)实物资产的分布情况及特点

1. 区位状况

武鸣区位于广西壮族自治区中南部，北回归线从城区境北部穿过，属亚热带季风气候区。城区东部和东南部与上林、宾阳、邕宁 3 个县区毗连；南部、西南部和西部依次与隆安县、平果县相毗邻；北部与马山县接壤。城区总面积 3389 平方千米，占广西总面积的 1.40%；城区境从东到西最大横距 111 千米，从南到北最大纵距 97 千米。中共南宁市武鸣区委员会、武鸣区人民政府驻城厢镇，与南宁市主城区距离 37 千米。

武鸣恒宁太阳广场负一楼商场地处武鸣区中心城区，位于兴武大道 167 号，周边有中国电信、南方电网、自然资源和规划局、社保局等机关单位，有恒宁太阳广场住宅、财政局宿舍、邮电职工宿舍等居住小区，武鸣恒宁太阳广场负一层商场的主要消费人群以县城周边常住居民为主。

2. 实物状况

武鸣恒宁太阳广场负一层商场所处的建筑物为恒宁购物中心，为钢混结构，地上为 4 层，地下为 2 层。委估对象位于建筑物的地下负一层。恒宁购物中心建筑内部设置有自动扶梯、客梯、货梯等连接各楼层，商场内部设置有中央空调、消防、卫生间等附属设施，商场外部地面、地下均设有停车位供消费者使用。

武鸣恒宁太阳广场负一层商场建筑面积为 15,387.62 平方米，其中专有建筑面积 7027.13 m²，分摊建筑面积 8360.49 m²。委估房地产地面铺设瓷砖，大门为卷帘门。商场有专用出入口连接地面一层广场及商场内部，出入口安装有自动扶梯。商场配备有专用配电设施供评估对象使用，水电、消防、通风设施配套齐全。根据《商品房买卖合同》，开发商需预留不少于 150 个停车位供委托人及到店消费的人员使用。于评估基准日，武鸣恒宁太阳广场负一层商场处于空置状态，部分货架、购物车等物资尚未清空。

3. 经营状况

武鸣恒宁太阳广场大部分面积已经分割销售，业主经营业务较混乱复杂。主要有服装、美容、教育、餐饮等零售业。2020 年新冠疫情重创零售商业、餐饮业、娱乐业，进而对商业房地产租赁市场产生了严重的影响，武鸣恒宁太阳广场商户闭店、退租情况大量增加，目前仅剩德克士、德杰哈哈练字、屈臣氏、中国黄金等少数品牌商户尚能正常经营，商场整体空置情况严重。

四、价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括(但不限于)投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件,选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下,评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2021 年 7 月 6 日。

评估基准日是委托人根据本次评估目的的具体要求确定的。委托人在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公室会议纪要》([2021]11 期)。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》;
3. 《中华人民共和国民法典》;
4. 《中华人民共和国证券法》;
5. 《中华人民共和国企业所得税法》;
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令 第 512 号发布,国务院令 第 714 号最新修改);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 第 91 号,国务院令 第 732 号最新修改);
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 第 378 号,国务院令 第 709 号最新修改);
10. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的



意见》(国办发〔2001〕102号);

11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);

12. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第32号);

14. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第97号);

16. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号);

17. 《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》(国资发产权〔2010〕11号);

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号);

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号发布,国务院令 第691号最新修订);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部 国家税务总局令 第50号发布,财政部、国家税务总局令第65号最新修订);

21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

23. 《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》(证券监督管理委员会公告〔2008〕14号发布,证监会公告〔2016〕17号最新修订);

24. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第109号发布,中国证券监督管理委员会令第166号最新修正);

25. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部、中国证券监督管理委员会主席令第36号);

26. 《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号—上市公司重大资产重组(2018年修订)》(证监会公告〔2018〕36号最新修订)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
12. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号)。

(四)权属依据

《不动产权证书》、《商品房买卖合同》等相关资料。

(五)取价依据

1. 广西联合产权交易所网站、北部湾产权交易所网站、58同城网、赶集网、房天下网等;
2. 评估人员调查的武鸣区有关市场租金水平资料;
3. 中通诚资产评估有限公司资料库资料。

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》要求,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法、成本法三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

租金评估一般可选用市场法、收益法及成本法三种方法。评估人员根据评估目的、价值类型、委估资产的特点,现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析:

成本法是采用成本累加的方法计算资产租赁价格的一种方法,商业房地产租金由市场供需定价,故不适宜采用成本法。

经营性资产的租金大多用收益法倒算，也就是将价值分析收益法公式中已知条件和未知数倒置求出租金。委托人拟将评估对象整体转租，转租后的经营方式无法预测，故本次评估不适宜采用收益法评估。

根据评估目的和评估对象的特点，确定商业租金的方法不宜采用成本法和收益法，因此本次选取的评估方法为市场法。

市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产租金进行比较，对这些类似房地产的已知租金作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理租金的方法。本次评估具体技术路线如下：

委托人拟将武鸣恒宁太阳广场负一楼商场一次性整体转租，委托人转租所预期整体租金价格应为类似商场分户转租的有效租金减去其运营过程中所花费的各项成本费用及其应获得的投资回报的余额。本次评估通过收集周边购物中心商铺出租的租金案例、商业管理公司运营费用等资料，进行分析转换，测算出评估对象整体长期租赁条件下的租金价格。具体计算公式如下：

整体租金评估价格=分户比准租金单价×分户建筑面积－第三方运营成本及投资回报

分户比准租金单价=案例租金单价×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托

经与委托人洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业能力、独立性和评价业务风险，确定接受委托，订立资产评估委托合同。针对具体情况，确定评估价值类型，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)现场调查及资料收集

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估对象进行了现场调查，收集资产评估业务需要的资料，了解评估对象资产实物状况、影响房地产价值的宏观、区域经济因素、商业房地产租赁市场现状与发展前景等，关注评估对象法律权属。并依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证。

(三) 评定估算

根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制评估报告的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，依据资产评估执业准则选择评估方法。根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，分析评判可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，形成测算结果；通过对测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(四) 出具报告

项目负责人在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。本公司按照法律、行政法规、资产评估准则规定和内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，在与委托人和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场供给状况下独立的买卖双方对资产价值的判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(二) 具体假设

1. 假设武鸣恒宁太阳广场负一层商场所在房屋建筑工程质量合格，环保、消防验收手续完备，不存在安全隐患。

2. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委估资产造成重大不利

影响。

5. 假设委估对象整体转租后，承租方将根据其自有客户资源和运营能力，重新调整经营模式和经营业态，进行分户转租。

根据资产评估的要求，认定假设条件在评估基准日时成立，当评估假设条件发生重大变化时，会对评估结论产生重大的影响，评估报告将随之失效，资产评估师和评估机构不承担因假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本评估结论根据以上评估工作得出，经评定估算，南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金，于评估基准日2021年7月6日的评估结果为198.59万元(人民币大写壹佰玖拾捌万伍仟玖佰元整)。评估结果如下表所示，详细评估结果请见资产评估明细表。

房地产租金评估结果汇总表

评估基准日：2021年7月6日

被评估单位：南宁百货大楼股份有限公司

| 序号 | 项目名称 | 用途 | 建筑面积(m ²) | 年租金(万元) |
|----|---------------|------|-----------------------|---------------|
| 1 | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 商业服务 | 15,387.62 | 198.59 |
| 合计 | | | | 198.59 |

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2021年7月6日起，至2022年7月5日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

无。

(二)权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三)评估程序受到限制的情形

无。

(四)评估资料不完整的情形

无

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。



(六)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委托人承诺委估对象不存在抵押、担保、质押等情况，受条件限制，评估人员无法对这些情况进行了解。资产评估未考虑委估资产可能存在的抵押、担保、质押事项对评估结果产生的影响，委估资产如存在抵押、担保、质押事项，在本经济行为发生之前，应取得债权人的同意。

(七)重大期后事项

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

(九)其他事项

1. 武鸣恒宁太阳广场负一层商场原经营模式为自营家电超市。因整体转租后，承租方将根据其自有客户资源和运营能力，重新调整经营模式和经营业态。因现有空间布局和室内装饰装修在未来是否可以继续延用存在很大不确定性，本次评估按现状出租评估，不考虑承租方是否延用现状装修对整体租金价格的影响。

2. 委估对象建筑面积为15,387.62平方米，面积较大。武鸣区难以获取类似大面积的整体出租案例。本次评估假设委估对象整体转租后，承租方将根据其自有客户资源和运营能力，重新调整经营模式和经营业态，进行分户转租。

3. 本评估结论仅供委托人进行项目转租的参考，不能保证评估结论的实现。在参考评估结论进行项目转租时，建议委托人在评估结论的基础上结合招商方案、租赁市场供需情况进行合理决策。

4. 本次评估的租金为评估对象整体转租的租金总价，包括房屋建筑物、附属设施设备及分摊的土地使用权，不能单独做为评估对象局部面积或部分面积的租金。本次评估结果为含税价，不包含水、电及物业管理等费用，也不包含商场内部未搬走的货架、购物车等设施的费用，本次评估不考虑租金支付方式、修缮责任等内容。

提请评估报告的使用者关注以上事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告的使用范围

本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

评估报告日为2021年7月19日。

资产评估师：

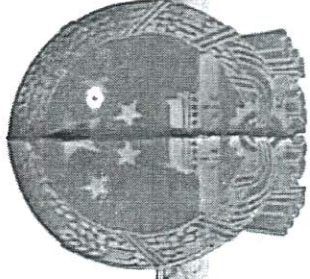


资产评估师：



附 件

- 一、委托人法人营业执照
 - 二、评估对象涉及的主要权属证明资料
 - 三、委估资产照片
 - 四、委托人承诺函
 - 五、签名资产评估师的承诺函
 - 六、资产评估机构备案公告
 - 七、资产评估机构法人营业执照副本
 - 八、负责该资产评估业务的资产评估师资格证明文件
- (以上资料除评估师承诺函均为复印件)



营业执照

统一社会信用代码

914500001982836073



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 南宁百货大楼股份有限公司

注册资本 伍亿肆仟肆佰陆拾伍万伍仟叁佰陆拾圆整

类型 股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

成立日期 1996年11月11日

法定代表人 黎军

营业期限 长期

经营范围

许可项目：水产苗种进出口；食用菌菌种进出口；有毒化学品进出口；国营贸易管理货物的进出口；药品进出口；林木种子进出口；黄金及其制品进出口；农作物种子进出口；商用密码产品进出口；草种进出口；食品进出口；技术进出口；艺术品进出口；货物进出口；进出口代理；烟草制品零售；食品经营；道路运输（不含危险货物）；出版物零售；游艺娱乐活动；餐饮服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：国内贸易；停车场服务；玩具、动漫及游艺用品销售；自有房屋租赁；钟表维修；珠宝首饰维修；再生资源回收（除生产性废旧金属）；汽车销售；广告制作；广告发布（非广播电视台、电视台、报刊出版单位）；广告设计、代理；理发；美容服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 南宁市兴宁区朝阳路39-41、45号



登记机关

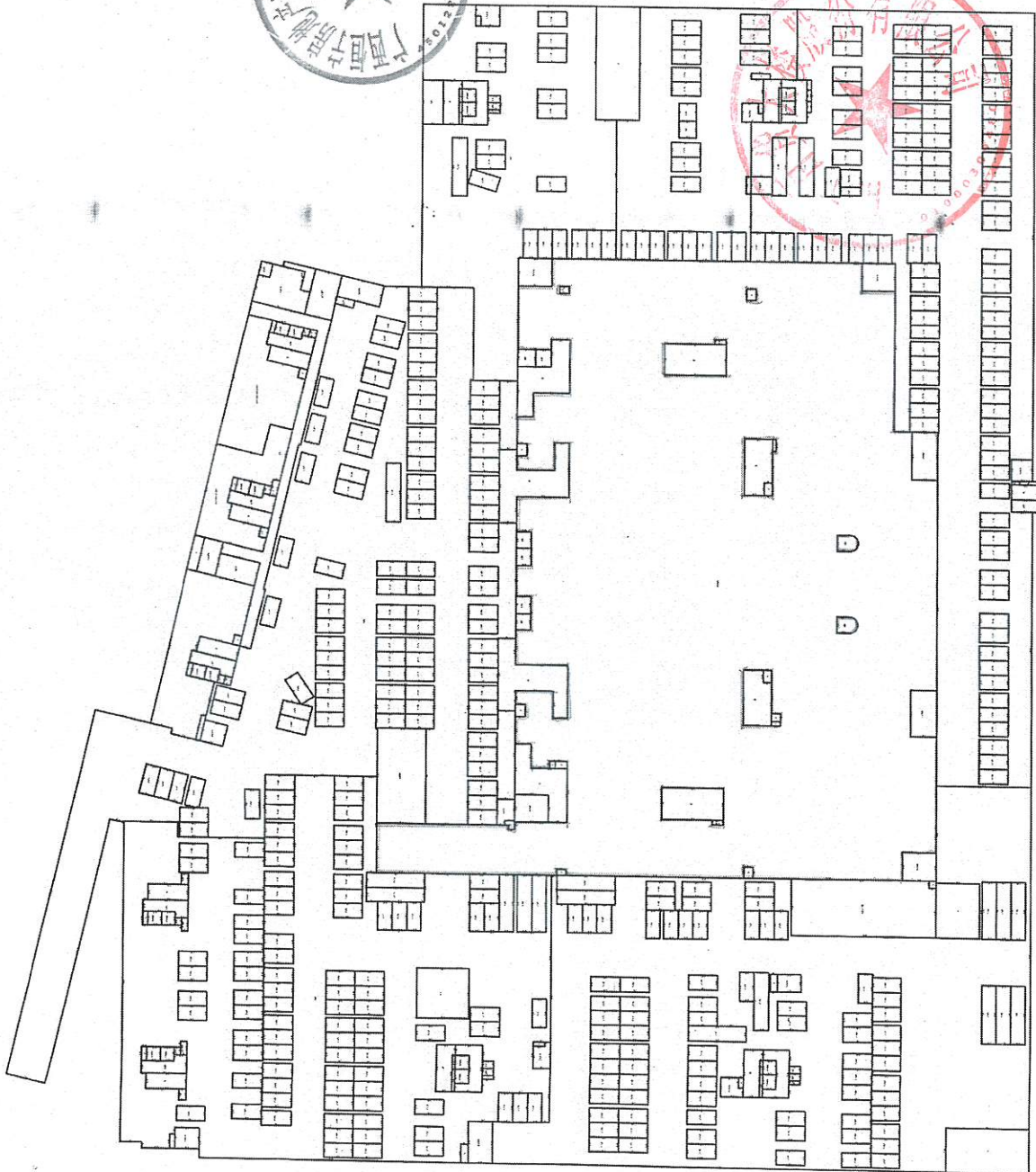
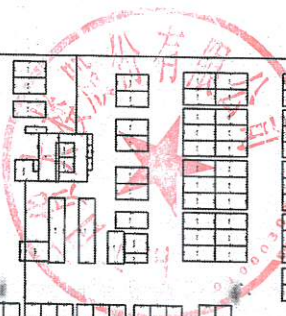
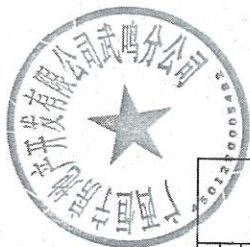
2021年06月04日

| | |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 权利人 | 南宁百货大楼股份有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 武鸣县城新兴社区兴武大道167号恒宁·太阳广场城东商贸城地下室地下商场 |
| 不动产单元号 | 450122 100007 GB29809 F00030407 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 |
| 权利性质 | 出让/市场化商品房 |
| 用途 | 批发零售用地/商业服务 |
| 面积 | 共有宗地面积: 33805.7m ² /房屋建筑面积: 15387.62m ² |
| 使用期限 | 2011年06月01日起2051年05月31日止 |
| 权利其他状况 | 专有建筑面积: 7027.13m ² , 分摊建筑面积: 8360.49m ² 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 2, 房屋所在层: -1 房屋竣工时间: 2014年03月25日 |

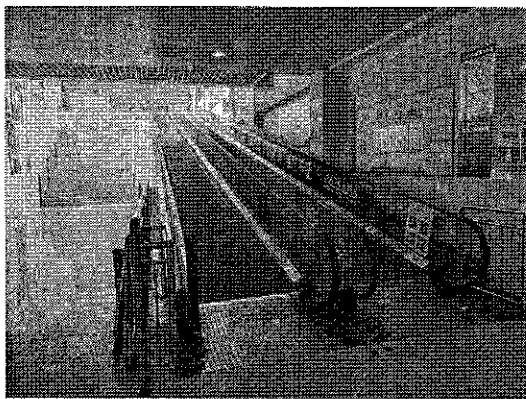
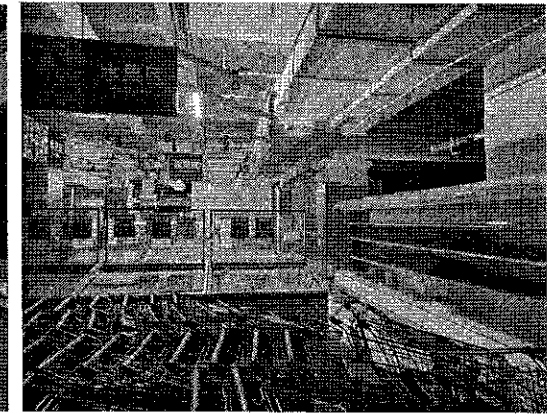
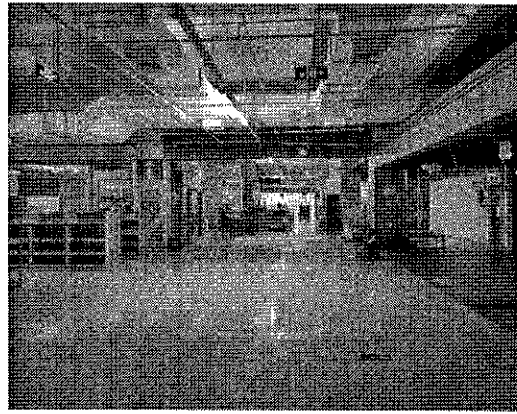
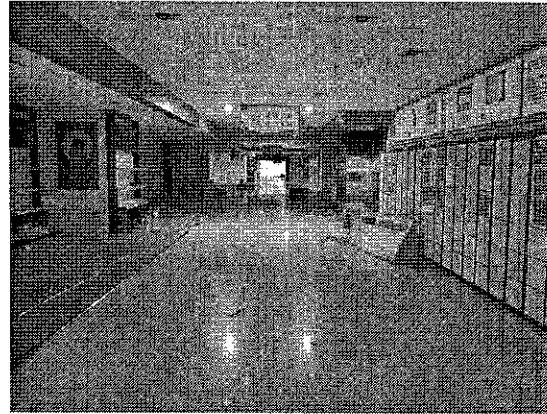
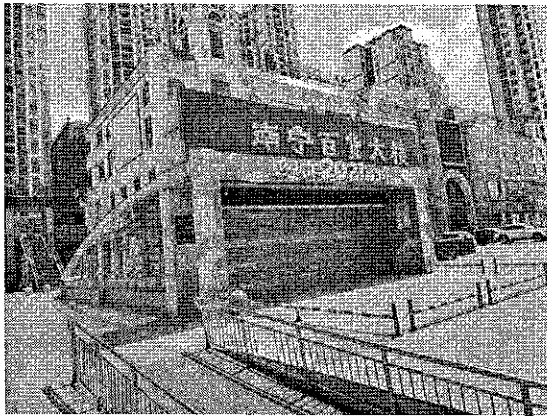
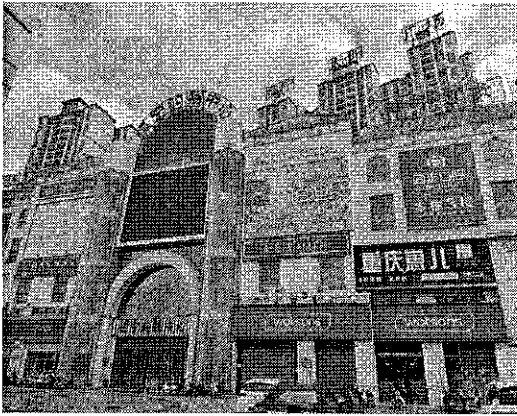
产权来源: 商品房。

保好已交款 2017.11.19





地下室负一层平面图



武鸣恒宁太阳广场负一层商场照片

委托人、产权持有单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因拟转租资产事宜，你公司对该经济行为所涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2.委托评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致；
- 3.所提供的财务会计资料及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项揭示充分；
- 4.纳入评估范围的资产权属明确，为我单位所有，所提供的资产权属证明文件真实、合法、有效；
- 5.已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；
- 6.不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

法定代表人(或授权代表)签字：



南宁百货大楼股份有限公司



2021年7月7日

资产评估师承诺函

南宁百货大楼股份有限公司：

受你公司委托，我们对你公司拟转租资产涉及的武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金，以2021年7月6日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、具备相应的执业资格。
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2021年7月19日

北京市财政局

2018-0006 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

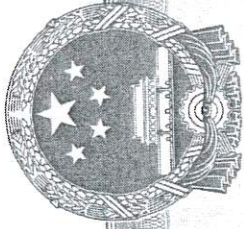
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

7、北京京隆资产评估事务所（普通合伙）

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





营业执照

(副本) (4-2)

统一社会信用代码

91110105100014442W



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中通诚资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 刘公勤

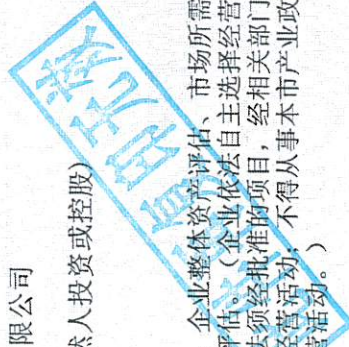
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

注册资本 400万元

成立日期 2000年04月20日

营业期限 2000年04月20日 至 2050年04月19日

住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层



登记机关

2019年04月08日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：黎斌

性别：男

登记编号：45170007



单位名称：中通诚资产评估有限公司
广西分公司

初次执业登记日期：2017-06-29

年检信息：通过 (2021-04-09)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：黎斌

本人印鉴：
资产评估师
黎斌
45170007



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：张秦欢

性别：男

登记编号：45200083



单位名称：中通诚资产评估有限公
司广西分公司



初次执业登记日期：2020-09-11

年检信息：通过（2021-04-09）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：张秦欢

本人印鉴：
资产评估师
张秦欢
45200083



打印日期：2021-04-26

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

本报告依据中国资产评估准则编制

南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的
武鸣恒宁太阳广场负一层商场整体租金
资产评估明细表

中通评报字[2021]32097号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二一年七月十九日



房地产租金评估结果汇总表

评估基准日：2021年7月6日

被评估单位：南宁百货大楼股份有限公司

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称 | 项目位置 | 用途 | 建筑面积 (m ²) | 年租金 (万元) | 备注 |
|----|---------------|------------------------|------|------------------------|----------|--------------------------------------------------------------|
| 1 | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 武鸣县城新兴社区兴武大道167号恒宁太阳广场 | 商业服务 | 15,387.62 | 198.59 | 其中专有建筑面积7,027.13m ² ，分摊建筑面积8,360.49m ² |
| 合计 | | | | 15,387.62 | 198.59 | |

评估机构：中通诚资产评估有限公司



房地产租金评估明细表

评估基准日：2021年7月6日

被评估单位：南宁百货大楼股份有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 位置坐落 | 用途 | 结构 | 建成年月 | 计量单位 | 建筑面积 (m ²) | 单位租金(元/年) | 年租金 (元) | 备注 |
|----|---------------|----------------------------|------|----|---------|----------------|------------------------|-----------|--------------|--------------------------------------------------------------|
| 1 | 武鸣恒宁太阳广场负一层商场 | 武鸣县城新兴社区兴武大道167号 恒宁太阳广场 | 商业服务 | 钢混 | 2014年3月 | m ² | 15,387.62 | 129 | 1,985,900.00 | 其中专有建筑面积7,027.13m ² ，分幢建筑面积8,360.49m ² |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | 15,387.62 | | 1,985,900.00 | |

被评估单位填表人：陈国洪
评估人员：黎斌、覃有基

填表日期：2021年7月6日