

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
拟转租资产涉及的南宁市民主路 20 号南宁百货文化
宫店整体年租金

资产评估报告

中通评报字[2022]32032 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

二〇二二年三月二十八日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4511020057450201202200033
合同编号:	中通合同字[2022]32030号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中通评报字[2022]32032号
报告名称:	南宁百货大楼股份有限公司拟转租资产涉及的南宁市民主路20号南宁百货文化官店整体年租金资产评估报告
评估结论:	14,444,600.00元
评估机构名称:	中通诚资产评估有限公司
签名人员:	蓝子记 (资产评估师) 会员编号: 45130017 罗扬勇 (资产评估师) 会员编号: 45180004
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年03月30日

目 录

第一册(声明、摘要、正文及附件)

声明.....	1
摘要.....	2
正文	
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.....	6
二、 评估目的.....	7
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
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.....	134
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、 资产评估报告日.....	16
附件.....	17



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南宁市兴宁区民主路 20 号的南宁百货文化宫店整体转租，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提供的《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公会议纪要》([2020]第 14 期)。

二、评估目的

南宁百货大楼股份有限公司拟将位于南宁市兴宁区民主路 20 号的南宁百货文化宫店整体转租，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设定为于评估基准日空置状态下的整体年租金进行评估，为委托人出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南宁市兴宁区民主路 20 号南宁百货文化宫店整体年租金。

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司向南宁市总工会租赁的南宁市兴宁区民主路 20 号南宁百货文化宫店房地产及附属设施：南宁市工人文化宫职工综合文化活动中心负一层至地上四层 43,541 平方米商场，以及负二至负三层地下停车场 893 个停车位，附属设施包括中央空调、自动扶梯、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资产评估明细表为准。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2022 年 3 月 25 日

六、评估方法

市场法

七、评估结论

经评定估算，南宁百货大楼股份有限公司拟转租的南宁百货文化宫店整体年租金，于评估基准日 2022 年 3 月 25 日设定为空置状态下的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：2022 年 3 月 25 日

委托人：南宁百货大楼股份有限公司

序号	项目名称	拟转租资产	建筑面积或数量	年租金(万元)
1	南宁百货文化宫店	地上1~4层、负1层商铺	43,541m ²	1,222.64
2		负2~3层停车位	893个	221.82
合计				1,444.46

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 2022 年 3 月 25 日起，至 2023 年 3 月 24 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及相关报告情况

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

南宁百货文化宫店项目为南宁百货大楼股份有限公司向南宁市总工会租赁房地产进行装修改造后自主经营的商业项目。2012 年 1 月 4 日，南宁百货大楼

股份有限公司与南宁市总工会签订《租赁合同》，租用位于南宁市民主路 20 号南宁市工人文化宫职工文体活动中心地上 1-4 层(不含影城和球馆训练场)和文化广场(负 1 层，不含设备用房)，以及负 2、3 层停车场。合同约定从接受租赁标的次日起算共 36 个月为装修和试业期，从装修和试业期届满之次日起算共 20 年为租赁期间，装修和试业期不计入租期，不收租金。南宁总工会于 2016 年 4 月 22 日将租赁标的交付给南宁百货大楼股份有限公司，装修试业期从 2016 年 4 月 23 日至 2019 年 4 月 22 日，从 2019 年 4 月 23 日起算租赁期，至评估基准日，剩余租赁期 17.1 年。本次评估设定南宁百货大楼有限公司与南宁市总工会签订的租赁合同在剩余租期内存续。

根据相关法律规定，承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力。南宁百货大楼有限公司已就整体转租方案与南宁市总工会进行沟通，本次评估假设出租人同意转租，如最终转租方案未取得被评估单位同意，本次评估结论不成立。

评估基准日，南宁百货大楼股份有限公司已将本次评估范围内部分房地产转租，根据委托人要求，本次评估结果是在假设转租合同已解除、委估房地产整体空置的前提下得出，未考虑已签订的转租合同对评估结论的影响。

(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)其他需要说明的事项

1. 2016年南宁市总工会对职工文体中心进行了面积测绘，《房产测绘成果报告书》未单独列示南宁百货文化宫店租赁面积，南宁百货大楼股份有限公司根据租赁合同约定的租赁范围自行量算租赁面积。列入本次评估范围的拟转租房地产面积和地下停车场车位数量以委托人申报数据为依据，受专业所限我们未对其进行复核。由于条件所限，资产清查中，对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的资产，具体情况以委托人介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 南宁百货文化宫店原经营模式为自营传统百货，目前除保留自营超市，其他部分场地对外招商转租。因整体转租后，承租企业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沿用存在很大不确定性，本次评估设定评估对象为公共部位中高档装修，室内为毛坯状态下的租金水平，不考虑文化宫店室内现状装修对整体租金价格的影响。

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的整体年租金，包括房屋建筑物、附属设施设备及应分摊的土地使用权。本次评估结果为含税价，不包含水、电及物业管理等费用，本次评估不考虑租金支付方式、修缮责任等内容。

5. 本评估结论由本机构出具，但受本机构评估人员执业水平和能力的影响，可能会存在一定程度的不确定性。

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 南宁市民主路 20 号南宁百货文化宫店整体年租金 资产评估报告

中通评报字[2022]32032 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在 2022 年 3 月 25 日的整体年租金进行了评估。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) 委托人概况

1. 名称：南宁百货大楼股份有限公司
2. 类型：股份有限公司(上市)
3. 住所：南宁市兴宁区朝阳路 39-41、45 号
4. 法定代表人：黎军
5. 注册资本：伍亿肆仟肆佰陆拾伍万伍千叁佰陆拾圆整
6. 成立日期：1996 年 11 月 11 日

7. 经营范围：国内贸易，进出口贸易；卷烟、雪茄烟的零售；进口、国产瓶装酒的零售；预包装食品、散装食品的批发兼零售；保健食品零售；道路普通货物运输；停车场服务；餐饮；理发、生活美容；电子游艺机；公开发行国内版书刊的零售；自有房屋租赁；钟表维修，珠宝首饰维修；再生资源回收；汽车销售；室内娱乐活动。(依法须经批准的项目，经上关部门批准后方可开展经营活动。)

(二) 被评估单位概况

南宁百货文化宫店所租用房地产的被评估单位为南宁市总工会。

(三) 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南宁市兴宁区民主路 20 号的南宁百货文化宫店整体转租，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设定为于评估基准日空置状态下的整体年租金进行评估，为委托人出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提供的《南宁百货大楼股份有限公司总经理办公会议纪要》([2020]第 14 期)。

三、评估对象和评估范围

(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南宁市兴宁区民主路 20 号南宁百货文化宫店整体年租金。

(二)评估范围

评估范围为南宁百货大楼股份有限公司向南宁市总工会租赁的南宁市兴宁区民主路 20 号南宁百货文化宫店房地产及附属设施：南宁市工人文化宫职工综合文化活动中心负一层至地上四层 43,541 平方米商场，以及负二至负三层地下停车场 893 个停车位，附属设施包括中央空调、自动扶梯、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资产评估明细表为准。

(三)委托评估资产的权属状况

南宁百货文化宫店项目为南宁百货大楼股份有限公司向南宁市总工会租赁房地产进行装修改造后自主经营的商业项目。2012 年 1 月 4 日，南宁百货大楼股份有限公司通与南宁市总工会签订《租赁合同》，租赁位于南宁市民主路 20 号南宁市工人文化宫职工文体活动中心地上 1-4 层(不含影城和球馆训练场)和文化广场(负 1 层，不含设备用房)，以及负 2、3 层停车场。合同约定从接受租赁标的次日起算共 36 个月为装修和试业期，从装修和试业期届满之次日起算共 20 年为租赁期间，装修和试业期不计入租期，不收租金。南宁总工会于 2016 年 4 月 22 日将租赁标的交付给南宁百货大楼股份有限公司，装修试业期从 2016 年 4 月 23 日至 2019 年 4 月 22 日，从 2019 年 4 月 23 日起算租赁期，至评

估基准日，剩余租赁期 17.1 年。

根据委托人提供的评估对象不动产权属登记证书，被评估单位南宁市总工会已办理了《国有土地使用证》和房屋建设的有关行政审批手续，房屋已取得《建设工程竣工验收报告》和《建设工程质量竣工验收意见书》，房屋建筑工程质量合格。

南宁百货大楼股份有限公司于 2016 年对南宁百货文化宫店进行了商场装修及通用设备安装，报建手续完善，已通过工程质量和工程消防验收，商场及超市部分办理了环境保护竣工验收手续。

(二)实物资产的分布情况及特点

1. 区位状况

南宁百货文化宫店地处南宁市中心城区，位于民主路、友爱南路交汇处西北侧，距离市级商业中心—朝阳商圈约 500 米，但由于北宁、共和片区老旧私宅区和朝阳花园阻断了朝阳商圈向北延伸的人流动线，南宁百货文化宫店的主要消费人群以周边常住居民为主。

南宁百货文化宫店二面临街，行人主入口位于南面的民主路一侧。民主路于 2017 年被改造为 BRT 快速公交专用道路，BRT 隔离带的通行限制和商场主入口前人行天桥遮挡过往人群视线，对南宁百货文化宫店的经营造成较大的负面影响。

2. 实物状况

南宁百货文化宫店所租用建筑物为南宁市工人文化宫职工综合文化中心，该栋建筑总高七层，以友爱南路路面为基准面，地下三层、地上五层，其中负二、三层为地下停车场，负一层为至地上四层为商业，五层为运动馆。各层之间是均以扶梯、垂直电梯相连，配备消防步梯。南宁百货文化宫店租用范围为负二、三层 893 个车位，负一层至地上二层及三、四层局部面积，租赁商业建筑面积合计 4.35 万平方米，委托人提供的各楼层经营面积数据如下：

楼层位置	南宁百货文化宫店租用范围
四层	4,673 平方米
三层	4,473 平方米
二层	7,847 平方米
一层	7,667 平方米
负一层	18,881 平方米
负二、三层	车位 893 个



由于友爱南路道路坡度较大，高差造成负一层南面部分实为临民主路的地上一层商铺，现出租作为商铺使用；北面大部分面积位于文化宫广场以下，为南百超市，现已停业。

3. 经营状况

南宁百货文化宫店于 2016 年 1 月试运营，2016-2017 年以自营传统百货为主，经济效益未达预期。2018 年上半年对商场进行重新规划、集中装修后将部分卖场对外招商，引进休闲、娱乐业、餐饮企业承租经营，转换经营模式后，亏损幅度有下降趋势。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，文化宫店商户闭店、退租情况大量增加，目前仅剩麦当劳、星巴克、当当、萌童乐园等少数连锁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 2022 年 3 月 25 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会议纪要》([2020]第14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. 《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);
5. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36 号);
6. 《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);
7. 《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);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第 12 号);
9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号);
10. 《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);
11. 《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)。

(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——不动产》(中评协〔2017〕38 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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)。

(四)权属依据

与南宁市总工会签订的《租赁合同》及补充协议、《国有土地使用证》、《建设工程竣工验收报告》、《环境保护设施验收的核准意见》、《建设工程消防验收意见书》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. 评估人员调查的南宁市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

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：

委托人拟将南宁百货文化宫店一次性整体转租给第三方，委托人转租所预期整体租金价格应为第三方专业管理公司经商业运作后再次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、评估程序实施过程和情况

(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

指导委托人清查资产、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的条件下进行的。

(二)具体假设

1. 假设南宁百货大楼有限公司的整体转租行为已取得被评估单位南宁市总工会的同意。
2. 假设南宁百货文化宫店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。
3. 假设南宁百货文化宫店于评估基准日处于整体空置状态，南宁百货大楼有限公司于基准日前签订的房屋转租合同已解除。
4. 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。
5. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
6. 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。

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的南宁百货文化宫店整体年租金，于评估基准日 2022 年 3 月 25 日设定为空置状态下的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：2022 年 3 月 25 日

委托人：南宁百货大楼股份有限公司

序号	项目名称	拟转租资产	建筑面积或数量	年租金(万元)
1	南宁百货文化宫店	地上1~4层、负1层商铺	43,541m ²	1,222.64
2		负2~3层停车位	893个	221.82
合计				1,444.46

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 2022 年 3 月 25 日起，至 2023 年 3 月 24 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作及报告情况

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

南宁百货文化宫店项目为南宁百货大楼股份有限公司向南宁市总工会租赁房地产进行装修改造后自主经营的商业项目。2012年1月4日，南宁百货大楼股份有限公司与南宁市总工会签订《租赁合同》，租用位于南宁市民主路20号南宁市工人文化宫职工文体活动中心地上1-4层(不含影城和球馆训练场)和文化广场(负1层，不含设备用房)，以及负2、3层停车场。合同约定从接受租赁标的次日起算共36个月为装修和试业期，从装修和试业期届满之次日起算共20年为租赁期间，装修和试业期不计入租期，不收租金。南宁总工会于2016年4月22日将租赁标的交付给南宁百货大楼股份有限公司，装修试业期从2016年4月23日至2019年4月22日，从2019年4月23日起算租赁期，至评估基准日，剩余租赁期17.1年。本次评估设定南宁百货大楼有限公司与南宁市总工会签订的租赁合同在剩余租期内存续。

根据相关法律规定，承租人经出租人同意，可以将租赁物转租给第三人，转租期限超过承租人剩余租赁期限的，超过部分的约定对出租人不具有法律约束力。南宁百货大楼有限公司已就整体转租方案与南宁市总工会进行沟通，本次评估假设出租人同意转租，如最终转租方案未取得被评估单位同意，本次评估结论不成立。

评估基准日，南宁百货大楼股份有限公司已将本次评估范围内部分房地产

转租，根据委托人要求，本次评估结果是在假设转租合同已解除、委估房地产整体空置的前提下得出，未考虑已签订的转租合同对评估结论的影响。

(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)其他需要说明的事项

1. 2016年南宁市总工会对职工文体中心进行了面积测绘，《房产测绘成果报告书》未单独列示南宁百货文化宫店租赁面积，南宁百货大楼股份有限公司根据租赁合同约定的租赁范围自行量算租赁面积。列入本次评估范围的拟转租房地产面积和地下停车场车位数量以委托人申报数据为依据，受专业所限我们未对其进行复核。由于条件所限，资产清查中，对于部分由于隐蔽工程而无法实际勘察的资产，具体情况以委托人介绍和评估人员经验判断为依据。

2. 南宁百货文化宫店原经营模式为自营传统百货，目前除保留自营超市，其他部分场地对外招商转租。因整体转租后，承租企业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，本次评估设定评估对象为公共部位中高档装修，室内为毛坯状态下的租金水平，不考虑文化宫店室内现状装修对整体租金价格的影响。

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的整体年租金，包括房屋建筑物、附属设施设备及应分摊的土地使用权。本次评估结果为含税价，不包含水、电及物业管理等费用，本次评估不考虑租金支付方式、修缮责任等内容。

5. 本评估结论由本机构出具，但受本机构评估人员执业水平和能力的影响，可能会存在一定程度的不确定性。

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、资产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、资产评估报告日

资产评估报告日为 2022 年 3 月 28 日。

资产评估师：



资产评估师：



评估对象照片



南宁百化文化宫店外观



南宁百化文化宫店外观



项目东侧友爱南路



项目南侧民主路

资产评估师承诺函

南宁百货大楼股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转租资产涉及的南宁市民主路 20 号南宁百货文化宫店整体年租金，以 2022 年 3 月 25 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：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与资产评估业务合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理；
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



2022 年 3 月 28 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。

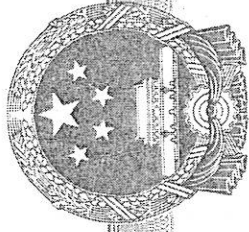
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

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

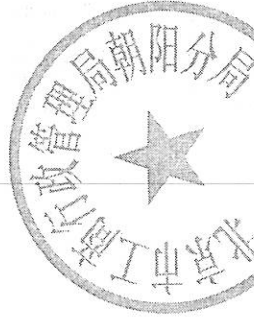
经营范围 各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

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：蓝子记

性别：男

登记编号：45130017

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：2013-10-25

年检信息：通过（2021-04-09）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)

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>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：罗扬勇

性别：男

登记编号：45180004

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：2018-04-11

年检信息：通过（2021-04-09）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



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
拟转租资产涉及的南宁市民主路 20 号南宁百货文化
宫店整体年租金

资产评估明细表

中通评报字[2022]32032 号

共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇二二年三月二十八日



南宁百货文化宫店整体租金评估结果汇总表

评估基准日：2022年3月25日

表1

委托人：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	出租资产	建筑面积或数量	年租金（万元）	备注
1	南宁百货文化宫店	南宁市兴宁区民主路 20号	地上1~4层、负1层商铺	43,541m ²	1,222.64	
2			负2~3层停车位	893个	221.82	
合计					1,444.46	



评估机构：中通诚资产评估有限公司

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2022年3月25日

表2

委托人：南宁百货大楼股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	位置坐落	用途	结构	建成年月	计量单位	数量	单位租金 (元/年)	年租金 (元)	备注
1	职工综合文化中心四层	南宁市兴宁区民 主路20号	商铺	钢混	2016年4月	m ²	4,673	180	841,100	资产范围包括 房屋建筑物、 附属设施设备 及分摊土地使 用权
2	职工综合文化中心三层		商铺	钢混	2016年4月	m ²	4,473	180	805,100	
3	职工综合文化中心二层		商铺	钢混	2016年4月	m ²	7,847	207	1,624,300	
4	职工综合文化中心一层		商铺	钢混	2016年4月	m ²	7,667	315	2,415,100	
5	职工综合文化中心负一层		商铺	钢混	2016年4月	m ²	18,881	350	6,540,800	
6	职工综合文化中心负二、三层		地下车位	钢混	2016年4月	个	893	2484	2,218,200	
	合计								14,444,600	

委托人填表人：陈国洪

评估人员：蓝子记 黄胜玲

填表日期：2022年3月25日