

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租了解市场租金涉及靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价值评估咨询报告

资产评估咨询报告



德皓资估字[2024]第 YL0510 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2024 年 05 月 27 日

资产评估报告日: 2024 年 05 月 29 日

广西德皓资产土地房地产评估有限公司

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 声明 | 2 |
| 资产评估报告摘要 | 4 |
| 资产评估报告正文 | 6 |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人 | 6 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 7 |
| 四、价值类型 | 8 |
| 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 | 13 |
| 十、评估结论 | 15 |
| 十一、特别事项说明 | 16 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 16 |
| 十三、资产评估报告日 | 18 |
| 资产评估报告附件 | 19 |

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、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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对其评估对象可实现价格的保证。

五、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的评估结果明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租了解市场租金及 的位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合 楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价 值评估咨询报告

资产评估报告摘要

德皓资估字[2024]第 YL0510 号

谨提请本资产评估报告摘要之使用者和阅读者注意：本资产评估报告摘要之内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读资产评估报告全文。

广西德皓资产土地房地产评估有限公司接受广西龙邦建设发展有限公司的委托，就广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租了解租金价值之经济行为，所涉及的位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米在评估基准日的市场租金价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租而了解租金价值，为此，广西龙邦建设发展有限公司委托本公司对位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米不动产的市场租金价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米不动产：

三、评估基准日：2024 年 05 月 27 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：市场法

六、评估结论：

采用市场法评估的靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米五年租金的评估值为：5453220.00 元人民币，大写：人民币伍佰肆拾伍万叁仟贰佰贰拾元整。有关评



估结果的详细内容参见《评估结果明细表》。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日
2024 年 05 月 27 日至 2025 年 05 月 28 日止。

资产评估报告使用人应当充分关注资产评估报告中载明的评估假设和特别
事项说明以及资产评估报告使用限制说明。

广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租了解市场租金及 的位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综 合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价 值评估咨询报告

资产评估报告正文

德皓资估字[2024]第 YL0510 号

广西龙邦建设发展有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和中国资产评估准则的有关规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，实施必要的评估程序实施必要的评估程序，对广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租了解租金价值之行为所涉及的位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米的租金价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

(一)委托人概况

委托人名称：广西龙邦建设发展有限公司

类型：其他有限责任公司

法定代表人：滕益浪

注册资本：贰亿零叁佰捌拾陆万贰仟玖佰圆整

成立日期：2012 年 06 月 06 日

住所：靖西市新靖镇古龙路靖西·东盟原生中草药养生物流中心 21 栋 1 层
116 号房

经营范围：许可项目:房地产开发经营;旅游业务;非煤矿山矿产资源开采，保税物流中心经营;海关监管货物仓储服务(不含危险化学品、危险货物)(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:工程管理服务;商业综合体管理服务;初级农产品收购;园区管理服务;鲜肉批发;食用农产品批发;日用百货销售;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;五金产品批发;五金产品零售;电子产品销售;国内集装箱货物运输代理;装卸搬运;供应链管理服务, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);货物进出口;进出口代理;国内贸易代理;国内货物运输代理(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) 产权持有者名称

产权持有者名称: 广西靖西万生隆投资有限公司。

(三) 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托书》, 除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外, 没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

广西龙邦建设发展有限公司委托的因拟出租而了解租金价值, 为此, 贵公司委托本公司对位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金的市场价值进行评估, 为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

根据本次评估目的, 评估对象为委托方因拟出租了解租金价值位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米不动产的市场租金价值。

评估范围包含靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米不动产《不动产权证书》、《房屋面积确认书》列入评估范围的建筑面积(含其分摊的建设用地使用权及基本装饰装修, 不含动产、特许经营权、债权债务)(面积明细如下表):

| | | |
|----|---------------------------|----------------------|
| 序号 | 座落：靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心 | 面积 (m ²) |
| 1 | 2-4层 | 6023.00 |
| | 合计 | 6023.00 |

与上述评估对象相对应的评估范围为委托方申报评估的于评估基准日的位于靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价值。

(二)评估范围的基本情况

根据委托方广西龙邦建设发展有限公司的要求本次委托评估的资产为靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价值。

1、至评估基准日，委估资产所涉及的不动产尚未办理相关产权证件，已由资产评估委托方广西龙邦建设发展有限公司出具房屋租金价值评估明细表。不动产保温隔热效果较好，无渗漏现象，通风、采光较好，维护保养状况较好，可正常使用。列入评估范围的不动产具体情况详见下表：

| 序号 | 房屋坐落 | 规划用途 | 建筑结构 | 租赁面积 (m ²) | 租赁期限 | 备注 |
|----|---------------------------------|------|-------|------------------------|------|----|
| 1 | 靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层 | 商业 | 钢筋混凝土 | 6023.00 | 五年 | / |

使用情况：

| 序号 | 房屋坐落 | 建筑结构 | 租赁面积 (m ²) | 装修情况 |
|----|---------------------------------|-------|------------------------|---|
| 1 | 靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层 | 钢筋混凝土 | 6023.00 | 根据现场勘查，估价对象室内尚未装修，为毛坯房，具体情况如下：估价对象室内地面、顶棚为混凝土，墙面为水泥砂浆抹平；厨房、卫生间地面设防水层，天棚为混凝土，墙面为水泥砂浆抹平。水电设施均预留接口。室内水电设施齐全。 |

上述评估对象使用情况均来自评估方于估价时点勘察人现场勘察提供的照片及资料。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

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 2024 年 05 月 27 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，委托方确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，2016 年 12 月 1 日起施行）。

2. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行。婚姻法、继承法、民法通则、收养法、担保法、合同法、物权法、侵权责任法、民法总则同时废止。）；

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，

2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 第 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 666 号发布)。

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 第 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 第 65 号修订和公布)。

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

6. 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

7. 其他相关法律、法规和规范性文件。

(二)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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；
7. 《资产评估执业准则——森林资源资产》(中评协〔2017〕41 号)；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；
11. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 号)；

(三)资产权属依据

1. 委托人《营业执照》以及公司简介。
2. 委托方提供的《资产评估委托书》。

3 《房屋面积确认书》、《不动产权证书》。

(四)取价依据

1. 《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。

2. 评估人员现场勘察及收集的有关市场价格资料。

3. 广西德皓资产土地房地产评估有限公司价格信息资料库相关资料。

(五)其它参考资料

1. 有关价格目录或报价资料。

2. 评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

3. 与本次评估有关的其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为市场法。

(二)评估方法的选择理由

根据《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号），注册资产评估师执行价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

选取评估方法的说明

1、关于采用市场法进行评估的说明

市场法是指是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。利用市场法评估需满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及交易活动。

由于上述委估对象具备市场法评估的前提条件，因此，对上述委估对象采用市场法评估。

2、关于不采用收益法进行评估的说明

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种方法是资本化法和未来收益折现法。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测；

(3) 能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

委估对象不具备上述收益法评估的三个前提条件，因此不采用收益法对委估对象进行评估。

3、关于不采用成本法进行评估的说明

本报告书所述重置成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率反映出来，然后用全部成本（重置完全成本）与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

本次评估难以查找到委估对象的重置价值，因此不采用成本法进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括向权利人、有关人员了解评估范围内实物状况等。

(五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括资产权属证明材料、资产的市场价格信息、行业信息等。

(六)评定估算形成评估结论

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

(七)编制出具评估报告

项目负责人(本报告的签字资产评估师)在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评

估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2. 公开市场假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

(二) 评估条件假设

1. 评估外部条件假设

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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2. 对委托人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人所提供的评估所必需资料（包括但不限于评估结果明细表申报评估信息、测绘报告及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3. 有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

4.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
①所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；②所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对建筑物的数量，我们进行了现场核实，并在此基础上进行评估。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，采用市场法评估的靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米不动产五年的市场租金评估值为：5453220.00 元人民币（大写伍佰肆拾伍万叁仟贰佰贰拾元整），评估结论的详细情况及预测委托不动产未来五年的年租金价值详见附件《不动产租金评估结果明细表》，评估报告使用方应特别关注评估报告中揭示的假设条件和特别事项等内容。

评估明细详见《评估结果明细表》。评估结果如下表所示：

评估结果汇总表

| 评估基准日：2024 年 05 月 27 日 | | | | | 金额 |
|------------------------|---|----|------|------------|----|
| 序号 | 项目 | 数量 | 计量单位 | 评估总值（元/五年） | 备注 |
| 1 | 靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米 | 1 | 项 | 5453220.00 | |
| 合计(取整至百位) | | | | 5453220.00 | |

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本资产评估报告使用人对该等特别事项予以关注。

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估未发现权属资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估未发现纳入评估范围的未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

(三)重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估未利用专家工作及相关报告。

(四)重大期后事项

未发现纳入评估范围资产的重大期后事项。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。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对评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应

的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师孙艳芬、杨威于 2024 年 05 月 29 日形成最终专业意见，
并签署本资产评估报告。

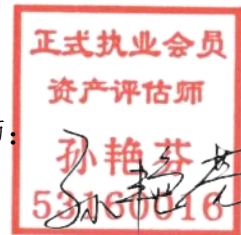
本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

广西德皓资产评估有限公司

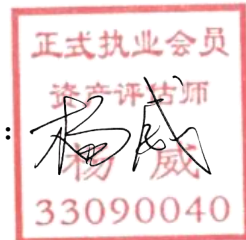


资产评估师：



二〇二四年五月二十九日

资产评估师：



资产评估报告附件

附件一：评估结果明细表

附件二：委托人及被评估企业的营业执照(复印件)；

附件三：委托人和被评估企业的承诺函(复印件)；

附件四：《资产评估委托书》；

附件五：《关于资产产权的声明》(复印件)；

附件六：现场勘察照片；

附件七：资产评估机构登记备案文件(复印件)；

附件八：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)

无形资产—无形资产—房屋租金价值评估明细表

资产评估委托方：广西龙邦建设发展有限公司

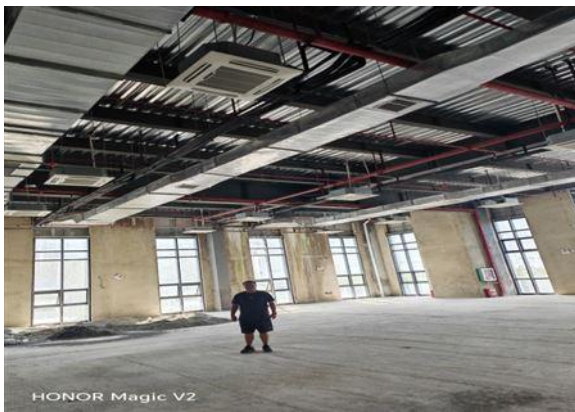
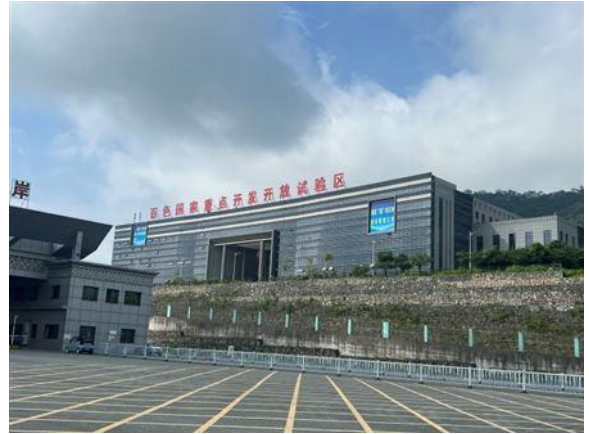
评估基准日：2024年05月27日

金额单位：人民币元

| 序号 | 所在位置 | 权属人 | 结构 | 建成年月 | 单位 | 建筑面积 | 账面值 | 单价(元/m ² /月) | 月租金(元) | 年租金(元) | 第1-4年租金(元) | 第5年租金/元 | 1-5年租金合计(元) | 备注 |
|----|-------------------------------|---------------|-------|------|-----|---------|-----|-------------------------|--------|---------|------------|---------|-------------|----------------|
| 1 | 靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼一楼厨房 | 广西靖西万生隆投资有限公司 | 钢筋混凝土 | 2018 | 平方米 | 6023.00 | — | 15 | 90345 | 1084140 | 4336560 | 1116660 | 5453220 | 按市场行情,每四年递增3%。 |
| | | | | | | 6023.00 | / | / | 90345 | 1084140 | 4336560 | 1116660 | 5453220 | |

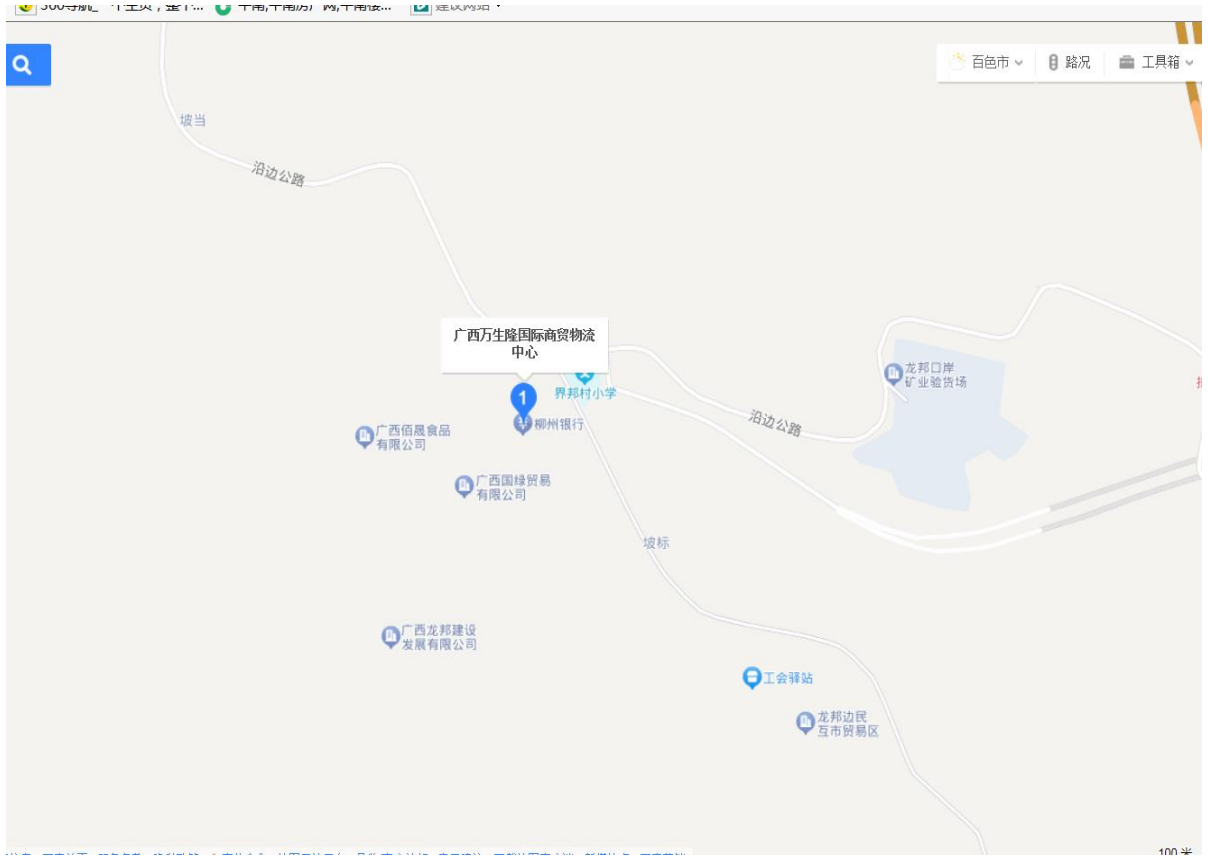


评估对象现状照片





评估对象位置图



资产评估师承诺函

广西龙邦建设发展有限公司：

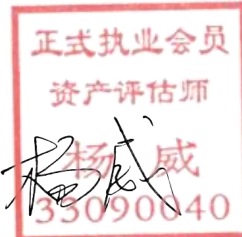
受贵方的委托，我公司对贵方因拟出租了解市场租金涉及靖西市龙邦镇界邦村广西万生隆国际商贸物流中心综合楼 2-4 层等部分公共区域面积合计为 6023.00 平方米租金价值进行评估。以 2024 年 05 月 27 日为评估基准日进行了评估工作，并出具资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签名盖章：



资产评估师签名盖章：



2024 年 05 月 29 日