

本报告依据中国资产评估准则编制

广西沙龙投资有限公司拟破产重整而涉及的其破产
范围内土地使用权及地上“传承府邸”在建
工程项目的可变现价值

资 产 评 估 报 告

中通评报字(2019)31200 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

二〇一九年十二月六日

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： 4511020057450201202000018

资产评估报告名称： 广西沙龙投资有限公司拟破产重整而涉及的其破
产 范围内土地使用权及地上“传承府邸”在建
工程项目的可变现价值

资产评估报告文号： 中通评报字(2019)31200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： 蓝子记(资产评估师)、罗扬勇(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

资产评估报告(声明、摘要、正文及附件, 共1册)

| | |
|-------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 摘 要..... | 2 |
| 正 文..... | 5 |
| 一、委托人、产权持有单位概况..... | 6 |
| 二、评估目的 | 7 |
| 三、评估对象和评估范围 | 8 |
| 四、价值类型及其定义 | 10 |
| 五、评估基准日 | 10 |
| 六、评估依据 | 10 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 14 |
| 九、评估假设 | 14 |
| 十、评估结论 | 16 |
| 十一、特别事项说明 | 16 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 17 |
| 十三、评估报告日 | 18 |
| 附 件 | 19 |

资产评估明细表



资产评估师声明

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由委托人、产权持有单位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

根据《广西壮族自治区南宁市中级人民法院决定书》(2018)桂01破申39号文和广西沙龙投资有限公司管理人文件【(2019)沙龙破管字第18号】，本次评估对应的经济行为是广西沙龙投资有限公司(以下简称“沙龙公司”)拟进行破产重整。

二、评估目的

因沙龙公司破产重整事宜，广西沙龙投资有限公司管理人委托中通诚资产评估有限公司进行评估，为其了解沙龙公司座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号的一宗土地的使用权和土地上“传承府邸”在建工程项目在假定破产清算(强制清算)条件下的可变现价值提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

评估对象为沙龙公司破产范围内的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目的可变现价值。

评估范围包括沙龙公司破产重整涉及的座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目。

四、价值类型

本次评估的价值类型为清算价值。

五、评估基准日

2019年6月30日。

六、评估方法

在建工程-土建工程采用假设开发法进行评估，无形资产-土地使用权采用市场比较法进行评估，并综合考虑影响资产变现能力的各种因素后确定可变现价值。

七、评估结论及其使用有效期

本评估结论根据以上评估工作得出，评估结果如下：

经评估，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日，沙龙公司评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

产权持有单位：广西沙龙投资有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|------|------------------|-------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 在建工程-土建工程 | / | 15,005.39 | / | / |
| 无形资产-土地使用权 | / | 10,179.08 | / | / |
| 资产总计 | / | 25,184.47 | / | / |

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 2019 年 6 月 30 日起，至 2020 年 6 月 29 日止。

八、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

本次申报评估的有关工程已办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用权证》，评估人员已对上述资料的复印件进行核实，由于各种原因无法查验原件，上述资产权属的真实性、合法性由广西沙龙投资有限公司管理人负责，评估人员不对其产权的真实性提供保证。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 由于在建工程未办理产权证，其建筑面积的核实是在沙龙公司管理人提供的数据的基础上，评估人员通过查阅《规划总平面图》、《建设工程规划许可证》和现场抽查测量来进行核实，主要以广西沙龙投资有限公司管理人的申报数为准。

2. 由于条件所限，资产清查中，对在建工程资产主要采用现场勘察手段，未对在建工程的建筑结构及质量进行技术鉴定。对于属于隐蔽工程而无法实际勘察的资产，评估人员根据广西沙龙投资有限公司管理人申报的数据，结合现场查

勘进行核实，清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行确认。

(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

根据南宁市武鸣区不动产登记中心2019年6月19日出具的《不动产登记查询结果》，传承府邸宗地分别于2016年7月、2016年8月、2017年1月、2017年11月、2019年1月被南宁市中级人民法院、南宁市西乡塘区人民法院、南宁市青秀区人民法院、钦州市钦南区人民法院、博白县人民法院等查封，于评估基准日案件在处于诉讼阶段，尚未有审理结果。

(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

申报评估的土地使用权于2013年11月28日设定武(华)他项(2013)第71号抵押登记，抵押期限为2013年11月27日至2014年11月27日。于评估基准日尚未解押。

(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

根据破产重整项目处置方案的需要，本次评估在确定沙龙公司土地使用权可变现价值时，是以土地使用权变现不存在限制作为假设前提，未考虑土地查封状况对土地可变现价值的影响。

(九)其他

1. 本次评估我们根据委托人的要求，在假设强制清算的前提下，确定的是委估资产的清算价值。

2. 本次评估按“传承府邸”项目土建工程质量完全合格为假设进行评估。

3. 本次评估在建工程的建筑面积由广西沙龙投资有限公司管理人提供，由于该部分建筑面积数据中，具体各楼栋的商业、住宅、配套建筑等具体经济指标不明确，本次评估商业、住宅、配套建筑等具体经济指标以《规划总平面图》上的数据为准。

4. 本次评估资产的评估值为含增值税价值。



5. 受条件限制，本次评估的可变现价值未考虑交易税费。

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。

广西沙龙投资有限公司拟破产重整而涉及的其破产 范围内土地使用权及地上“传承府邸”在建 工程项目的可变现价值 资 产 评 估 报 告

中通评报字〔2019〕31200号

广西沙龙投资有限公司管理人：

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，采用假设开发法，按照必要的评估程序，对广西沙龙投资有限公司破产范围内的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目于2019年6月30日在假设破产清算条件下的可变现价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：广西沙龙投资有限公司管理人(以下简称“沙龙公司管理人”)

地址：南宁市青秀区金浦路16号汇东国际A座2305室

(二)产权持有单位概况

1. 基本情况

名称：广西沙龙投资有限公司(以下简称“沙龙公司”)

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：南宁-东盟经济开发区建设路16号

法定代表人：张国兴

注册资本：贰仟伍佰万元整

成立日期：2001年09月20日

营业期限：长期

经营范围：对生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品生产、加工、销售项目的投资；卫生用品[纸巾(纸)]的生产(仅限分支机构经营)；生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品的销售；房地产开发与经营(凭资质证经营)；物业管理服务(凭资质证经营)；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品



和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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。)

2. 企业历史沿革及股权结构

南宁市沙龙纸业有限责任公司成立于 2001 年 9 月，公司成立后主要销售生活用纸、卫生巾、纸尿裤、对纸制品生产项目的投资。公司成立时的注册资本为 50 万元，实收资本为 50 万元。

2005 年 7 月，南宁市沙龙纸业有限责任公司增加注册资本及实收资本，本次增资完成后，南宁市沙龙纸业有限责任公司注册资本及实收资本均为 500 万元。南宁市沙龙纸业有限责任公司变更名称为广西沙龙纸业有限公司。

2009 年 6 月，广西沙龙纸业有限公司增加注册资本及增加实收资本，本次注册资本增加及实收资本增加后，广西沙龙纸业有限公司的注册资本为 2500 万元，实收资本为 1800 万元。

2011 年 8 月，广西沙龙纸业有限公司实收资本增加至 2500 万元。

2013 年 7 月，广西沙龙纸业有限公司变更名称为广西沙龙投资有限公司，沙龙公司股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资(万元) | 持股比例 | 实缴出资(万元) |
|----|------|----------|---------|----------|
| 1 | 张国兴 | 2,400.00 | 96.00% | 2,400.00 |
| 2 | 张浩添 | 100.00 | 4.00% | 100.00 |
| 合计 | | 2,500.00 | 100.00% | 2,500.00 |

自 2013 年 7 月起，沙龙公司股权结构不再发生变化，截至评估基准日，沙龙公司的股权结构如下：

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资(万元) | 持股比例 | 实缴出资(万元) |
|----|------|----------|---------|----------|
| 1 | 张国兴 | 2,400.00 | 96.00% | 2,400.00 |
| 2 | 张浩添 | 100.00 | 4.00% | 100.00 |
| 合计 | | 2,500.00 | 100.00% | 2,500.00 |

(三)其他评估报告使用者概况

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者。

二、评估目的

因沙龙公司破产重整事宜，沙龙公司管理人委托中通诚资产评估有限公司进

行评估,为其了解沙龙公司座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号的一宗土地的使用权和土地上“传承府邸”在建工程项目在假定破产清算(强制清算)条件下的可变现价值提供价值参考依据。

与本次评估项目有关的经济行为文件:《广西壮族自治区南宁市中级人民法院决定书》(2018)桂01破申39号文和广西沙龙投资有限公司管理人文件【(2019)沙龙破管字第18号】。

三、评估对象和评估范围

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

根据与委托人签定的“资产评估委托合同”,本评估项目的评估对象为沙龙公司破产范围内的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目的可变现价值。

(二)评估范围

评估范围包括沙龙公司破产范围内座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目。其中在建工程建筑面积为119,946.28平方米,土地使用权面积为25,280.84平方米,委估资产于评估基准日未申报账面价值,具体情况见下表:

| 金额单位:人民币元 | | |
|------------|---------------------------|------|
| 资产名称 | 资产数量 | 账面价值 |
| 在建工程-土建工程 | 192,943.81 m ² | / |
| 无形资产-土地使用权 | 25,280.84 m ² | / |
| 合计 | | / |

详细资产评估范围以沙龙公司管理人提供的评估基准日的评估申报明细表为准。

(三)委托评估资产的权属状况

委估资产为沙龙公司所有,“传承府邸”在建工程项目已办理有关工程的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》,委估的土地使用权已办理的土地使用权证,证上记载的土地使用权人为广西沙龙投资有限公司,资产权属基本清晰,于评估基准日,委估的土地使用权已设置抵押,土地使用权及地上在建工程已被法院查封。

(四)实物资产的分布情况及特点

申报评估的实物资产为在建工程。共申报1项，为“传承府邸”项目土建工程。“传承府邸”项目土建工程位于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号，规划总建筑面积为192,943.81m²，项目工程由3栋18~24层的高层住宅(B、C、D栋)及1栋9层的商业综合体建筑(A栋)组成，于评估基准日已建成面积为119,946.28m²，未建面积为72,997.53m²。项目于2012年9月开工，因债务纠纷于2015年已停工至今。

于评估基准日，“传承府邸”项目土建工程的项目进展情况如下表：

| 序号 | 项目内容 | 总规划面积(m ²) | 已完成建筑面积(m ²) | 已完成面积比例 | 已完成建筑内容 | 待建项目内容 | 备注 |
|----|-----------|------------------------|--------------------------|---------|------------------|-------------------------------|-----------------------|
| 1 | A座 | 22,985.18 | 19,523.24 | 85% | 八层以下建筑主体框架 | 八层楼面以上建筑，A座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 | 9层(局部为8层) |
| 2 | B座 | 39,739.98 | 37,205.44 | 94% | 十八层以下建筑主体框架 | 十八层楼面以上建筑，B座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 | 18层(其中局部为20层、22层、24层) |
| 3 | C座 | 54,146.06 | 14,125.06 | 26% | 七层以下建筑主体框架 | 七层楼面以上建筑，C座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 | 24层(局部为25层) |
| 4 | D座 | 39,986.45 | 23,952.02 | 60% | 十一层以下建筑主体框架 | 十一层以上建筑，D座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 | 18层(其中局部为20层、22层、24层) |
| 5 | 地下室 | 18,992.15 | 18,992.15 | 100% | 正负零以下建筑主体框架 | 砌砖、水电和消防安装、公共区域装修。 | -1层 |
| 6 | 首层超市 | 5,969.16 | 0.00 | 0% | | | 1层 |
| 7 | 其他不计容建筑面积 | 11,124.83 | 6,148.37 | 55% | BCD栋第三层架空层建筑主体框架 | 水电和消防安装、公共区域装修。 | |
| 合计 | | 192,943.81 | 119,946.28 | 62% | | | |

(四)企业申报的无形资产情况

本次申报的无形资产为1宗土地使用权，情况如下：

| 序号 | 土地权证编号 | 宗地名称 | 土地位置 | 土地使用权类型 | 土地用途 | 开发程度 | 使用权面积(m ²) |
|----|------------------|--------|------------------------------|---------|---------------|------|------------------------|
| 1 | 武(华)国用(2013)第58号 | 传承府邸宗地 | 南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号 | 出让 | 城镇住宅用地、批发零售用地 | 五通一平 | 25280.84 |

土地使用权终止日期为城镇住宅用地 2082 年 12 月 13 日,批发零售用地 2052 年 12 月 13 日,宗地容积率为大于等于 2.0 小于等于 6.3。

四、价值类型及其定义

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,选择清算价值作为本次评估的价值类型。

清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

五、评估基准日

本次资产评估基准日是 2019 年 6 月 30 日。

评估基准日是委托人根据《广西壮族自治区南宁市中级人民法院决定书》(2018)桂 01 破申 39 号文,结合破产重整项目推进实际情况确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《广西壮族自治区南宁市中级人民法院决定书》(2018)桂 01 破申 39 号、广西沙龙投资有限公司管理人文件【(2019)沙龙破管字第 18 号】。

(二)主要法律法规依据

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);
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号)。
3. 《中华人民共和国企业破产法》(2006年8月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过)。

(三)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——不动产》(中评协〔2017〕38号);
7. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37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)。

(四)权属依据

沙龙公司提供的“传承府邸”在建工程项目已办理有关工程的《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》复印件。

(五)取价依据

1. 2011年11月第1版《资产评估常用方法与参数手册》;
2. 造价通(www.zjtcn.com)南宁市建筑材料价格信息;
3. 《南宁建设工程造价信息》(2018年11月刊);
4. 桂建标[2016]16号《广西壮族自治区建设工程费用定额》;
5. 广西-东盟经济技术开发区土地定级与基准地价更新报告;
6. 中国城市地价动态监测网;
7. 南宁市国土资源局网数据;
8. 南宁市社会经济统计资料;
9. 中国土地市场网;
10. 评估人员市场调查、网上询价等有关房地产市场价格资料;
11. 《企业绩效评价标准值》(国资委编2019年)
12. 中国统计局网站;
13. 中国人民银行网;
14. 中通诚资产评估有限公司资料库资料。

(六)其他参考资料

1. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
2. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015。

七、评估方法

(一)在建工程-土建工程

申报评估的在建工程-土建工程项目为房地产开发项目，主要有成本法、比较法和假设开发法三种估价方法。

在建工程为房地产开发项目，建成后主要用于销售，采用成本法难以体现其价值，因此不宜采用成本法进行估价；申报评估的在建工程相关规划条件较为特殊，难以收集到类似可比案例，故不适宜采用市场比较法进行估价；在建工程开发完成后主要用于销售，待估宗地周边类似房地产开发项目较多，相关规划可以参考周边项目，房地产开发价值可以确定。土地的价值可以通过计算得出，房地产的开发成本、销售税费等均可获取，故适宜采用假设开发法进行估价。综上所述，本次采用假设开发法进行评估得出在建工程市场价值(含土地使用权价值)，然后扣减在建工程所占用土地使用权的市场价值，最终确定在建工程的市场价值。由于本次评估目的为资产清算，合理考虑快速变现折扣率后可计算得到在建工程的可变现价值。

假设开发法评估在建工程是预测估价对象续建完成后的价值，然后扣除预计尚需投入的续建成本、续建管理费用、续建投资利息、销售税费、销售费用、续建投资利润，以此估算在建工程的客观合理价值的方法。

计算公式：

市场价值(含土地使用权价值)=续建完成后的房地产价值-续建成本-投资利息-投资利润

在建工程市场价值=在建工程市场价值(含土地使用权价值)-土地使用权市场价值

可变现价值=在建工程市场价值 \times (1-快速变现折扣率)

快速变现折扣率在充分考虑市场需求、处置时间、处置方式、处置费用、使用状态、资产质量、买方心理、限制因素等因素后综合分析确定。

(二)无形资产—土地使用权



通行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价(包括基准地价、路线价、标定地价等)系数修正法等。土地估价应按照技术规范要求,根据待估宗地特点及估价目的等,选取适宜的估价方法。

委估宗地为“传承府邸”项目工程所在土地,待估宗地所在区域近期类似宗地交易较活跃,近三年里较容易收集到可比案例,故适宜采用市场比较法进行估价;待估宗地批准用途和实际用途均为城镇住宅、批发零售用地,位于东盟经济技术开发区城区范围内,不宜采用成本逼近法进行估价;待估宗地位东盟经济技术开发区城区基准地价覆盖范围之内,但东盟经济技术开发区基准地价估价期为2016年12月31日,近两年东盟经济技术开发区的城镇住宅、批发零售用地价格变动较大,基准地价已不能正确反映地价水平,故不宜采用基准地价系数修正法进行评估;待估宗地为城镇住宅、批发零售用地,地上建有建筑物,尚未完全建成,难以预测其潜在收益或客观收益,故不适宜采用收益还原法进行估价;待估宗地为地上建筑物已经采用假设开发法进行计算,故土地使用权不再适宜采用剩余法进行估价。综上所述,适宜采用市场比较法进行评估测算,不具备条件采用收益还原法、成本逼近法、基准地价系数修正法、剩余法进行评估。因此,本次估价采用市场比较法的测算结果确定待估宗地的市场价值。

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在价值时点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进行差异修正,以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为:

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E \times \text{权益状况修正}$$

式中: P--待估宗地价格

P_B --比较实例价格

A--待估宗地交易情况指数除以比较实例交易宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地估价期日地价指数

C--待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D--待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E--待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

可变现价值=市场价值 \times (1-快速变现折扣率)

快速变现折扣率在充分考虑市场需求、处置时间、处置方式、处置费用、使用状态、资产质量、买方心理、限制因素等因素后综合分析确定。

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，经综合分析专业胜任能力和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，安排评估工作人员。

(二)资产核实

指导产权持有单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行现场清查，收集资产评估业务需要的资料，关注评估对象的法律权属，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，在与产权持有单位和其他相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(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，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 清算假设。清算假设是假定待评估资产在非公开市场条件下被迫出售或快速变现。产权持有单位拟进行破产重整，根据委托人要求，本次评估值是沙龙公司破产范围内的1宗土地使用权及地上“传承府邸”在建工程项目在假定破产清算条件下的可变现价值。

(二)具体假设

1. 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。

2. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 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。

(三)评估对象和范围方面的假设

1. 假设委估资产的产权合法，资产转让不存在法律障碍，委估资产的权属为产权持有单位所有，资产为完全产权。没有考虑相关负债、资产现在或将来可能承担的抵押、担保事宜以及特殊交易方式可能追加附出的价格对评估价值的影响。

2. 对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项(包括权属、或负担性限制)，本公司按评估准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示外，假定评估范围的资产权属良好、可以在市场上进行交易；同时不涉及任何留置权、地域权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

(四)有关资料真实性的假设

委托方提供的资料具有真实、合法、完整性。

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，于评估基准日 2019 年 6 月 30 日，沙龙公司评估结论详细情况见下表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 6 月 30 日

产权持有单位：广西沙龙投资有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|------|------------------|-------|------------|
| | A | B | C=B-A | D=C/A×100% |
| 在建工程-土建工程 | / | 15,005.39 | / | / |
| 无形资产-土地使用权 | / | 10,179.08 | / | / |
| 资产总计 | / | 25,184.47 | / | / |

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 2019 年 6 月 30 日起，至 2020 年 6 月 29 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

本次申报评估的有关工程已办理《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《国有土地使用证》，评估人员已对上述资料的复印件进行核实，由于各种原因无法查验原件，上述资产权属的真实性、合法性由沙龙公司管理人负责，评估人员不对其产权的真实性提供保证。

(三)评估程序受到限制的情形

1. 由于在建工程未办理产权证，其建筑面积的核实是在沙龙公司管理人提供的数据的基础上，评估人员通过查阅《规划总平面图》、《建设工程规划许可证》和现场抽查测量来进行核实，主要以沙龙公司管理人的申报数为准。

2. 由于条件所限，资产清查中，对在建工程资产主要采用现场勘察手段，未对在建工程的建筑结构及质量进行技术鉴定。对于属于隐蔽工程而无法实际勘察的资产，评估人员根据沙龙公司管理人申报的数据，结合现场查勘进行核实，

清查措施主要是进行表面观察、询问相关人员和查看其档案资料为主进行确认。

(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

根据南宁市武鸣区不动产登记中心2019年6月19日出具的《不动产登记查询结果》，传承府邸宗地分别于2016年7月、2016年8月、2017年1月、2017年11月、2019年1月被南宁市中级人民法院、南宁市西乡塘区人民法院、南宁市青秀区人民法院、钦州市钦南区人民法院、博白县人民法院等查封，于评估基准日案件在处于诉讼阶段，尚未有审理结果。

(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

申报评估的土地使用权于2013年11月28日设定武(华)他项(2013)第71号抵押登记，抵押期限为2013年11月27日至2014年11月27日。于评估基准日尚未解押。

(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

根据破产重整项目处置方案的需要，本次评估在确定沙龙公司土地使用权可变现价值时，是以土地使用权变现不存在限制作为假设前提，未考虑土地查封状况对土地可变现价值的影响。

(九)其他

1. 本次评估我们根据委托人的要求，在假设强制清算的前提下，确定的是委估资产的清算价值。

2. 本次评估按“传承府邸”项目土建工程质量完全合格为假设进行评估。

3. 本次评估在建工程的建筑面积由沙龙公司管理人提供，由于该部分建筑面积数据中，具体各楼栋的商业、住宅、配套建筑等具体经济指标不明确，本次评估商业、住宅、配套建筑等具体经济指标以《规划总平面图》上的数据为准。

4. 本次评估资产的评估值为含增值税价值。

5. 受条件限制，本次评估的可变现价值未考虑交易税费。

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2019年12月6日。

资产评估师：



资产评估师：



附 件

一、《广西壮族自治区南宁市中级人民法院决定书》(2018)桂 01 破申 39 号文和广西沙龙投资有限公司管理人文件【(2019)沙龙破管字第 18 号】；

二、委托人法人营业执照复印及承诺函；

三、产权持有单位法人营业执照复印件；

四、传承府邸项目《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》及《建筑工程施工许可证》复印件；

六、传承府邸项目总平图、传承府邸房地产项目概况复印件；

七、委估资产部分照片；

八、签名资产评估师的承诺函；

九、资产评估机构备案文件复印件、评估机构法人营业执照副本复印件；

十、签名资产评估师资格证明文件复印件；

广西壮族自治区南宁市中级人民法院 决定书

(2018)桂01破申39号



2018年10月22日，本院根据申请人广西沙龙投资有限公司的申请，裁定受理该公司重整一案。依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条第一款、《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第二十七条之规定，指定广西新成玺破产清算有限公司担任广西沙龙投资有限公司管理人。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下：

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- (二) 调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- (三) 决定债务人的内部管理事务；
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支；
- (五) 在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；
- (六) 管理和处分债务人的财产；
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；
- (八) 提议召开债权人会议；
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。



2019年2月2日

竞争性谈判邀请函

(2019)沙龙破管字第 18 号

广西沙龙投资有限公司管理人就广西沙龙投资有限公司破产重整资产评估项目接受合格的投标人提交密封报价。有关事项如下：



一、谈判项目的名称、内容和谈判项目的性质

1. 谈判项目的名称： 广西沙龙投资有限公司资产评估服务
2. 谈判项目编号： (2019)沙龙破管字第 18 号
3. 招标内容

对以下资产进行评估：

(1) 广西沙龙投资有限公司通过出让方式取得座落于南宁市南宁-东盟经济开发区（南宁华侨投资区）建设路 16 号的一宗土地的使用权，土地证号：武（华）国用（2013）第 58 号，地号：450122451001GB00020，使用权面积：25280.84 m²，地类（用途）：城镇住宅用地，批发零售用地，终止日期：城镇住宅用地 2082 年 12 月 13 日，批发零售用地 2052 年 12 月 13 日。

(2) 上述土地项上的“传承府邸”项目的在建工程。

该项目包括一期和二期工程，一期工程包括 A 座、B 座、超市、地下室；二期工程包括 C 座、D 座。项目占地面积 25280.84 m²（约 38 亩），总建筑面积为 192943.81 m²，其中住宅面积 113915.83 m²，商业面积 40923.18 m²，地下室（两层）面积 18992.15 m²，车位 785 个，其它面积 19112.65 m²。目前在建工程（未封顶）面积为 119946.28 m²，未动工面积为 72997.53 m²。

(3) 广西沙龙投资有限公司持有的 2 个注册商标。

4. 谈判项目的性质：竞争性谈判

二、投标人谈判资格要求

注：投标人投标时须提供经年审合格的营业执照副本原件核查，否则将作无效投标处理。

1. 投标人须具备以下条件：

- (1) 具有独立承担民事责任的能力；
- (2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；

- (3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力;
- (4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录;
- (5) 参加投标活动前三年内, 在经营活动中没有重大违法记录;
- (6) 法律、行政法规规定的其他条件。

2. 投标人须是中华人民共和国境内合法注册, 能独立承担民事责任并具有相关经营范围的企业法人或其他组织。

3. 投标人须取得资产评估资质证书, 并具有行业主管部门颁发的有效执业资格。

4. 投标人须是广西区高级人民法院或南宁市中级人民法院入围的机构;

5. 本项目不接受联合体谈判。

6. 完工期: 合同签订生效之日起 10 日内完成(完工即完成资产评估报告并验收合格)

三、报价截止时间、谈判时间及地点

1. 递交谈判响应文件时间: 2019 年 6 月 28 日 9:30-10:00。提前、逾期递交或递交不符合规定的谈判文件恕不接受。

2. 报价截止时间为递交谈判响应文件截止时间。

3. 谈判开始时间: 2019 年 6 月 28 日 10:00(北京时间)。

4. 递交谈判响应文件、谈判地点: 广西沙龙投资有限公司管理人办公室(南宁市青秀区金浦路 16 号汇东国际 A 座 2305 室)。

四、招标人名称、地址和联系方式

招标人名称: 广西沙龙投资有限公司管理人

地址: 南宁市青秀区金浦路 16 号汇东国际 A 座 2305 室

联系人: 张湘萍

联系电话: 15978163290

五、广西沙龙投资有限公司基本情况

1. 广西沙龙投资有限公司于 2001 年 09 月 20 日成立, 法定代表人: 张国兴, 经营地址: 南宁-东盟经济开发区建设路 16 号。

2. 广西沙龙投资有限公司注册资本人民币 2500 万元, 有两名股东, 持股情况如下: 张国兴认缴出资额人民币 2400 万元, 持股比例为 96%。(认缴

出资日期 2013 年 7 月 17 日); 张皓添认缴出资额人民币 100 万元, 持股比例为 4%。(认缴出资日期 2013 年 7 月 17 日)

3. 经营范围: 对生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品生产、加工、销售项目的投资; 卫生用品[纸巾(纸)]的生产(仅限分支机构经营); 生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品的销售; 房地产开发与经营(凭资质证经营); 物业管理服务(凭资质证经营); 自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务; 许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。

广西沙龙投资有限公司拥有本函第一条第 3 项所列资产。

六、评审办法

第一次报价采取密封报价, 谈判结束后, 谈判小组要求所有符合谈判资格的投标人在规定时间内进行最后报价, 根据投标人团队实力等且最终报价最低的原则, 综合考评确定成交投标人。

广西沙龙投资有限公司管理人

2019 年 6 月 24 日



委托人承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因广西沙龙投资有限公司拟破产重整事宜，你公司受托对该经济行为涉及的我公司座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路16号的一宗土地的使用权和土地上“传承府邸”在建工程项目在假定破产清算(强制清算)条件下的可变现价值进行评估。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. 资产评估的评估机构选聘、评估工作目的和评估结论的约定用途符合国家规定；

2. 委托评估资产范围不影响破产清算涉及的资产范围；

3. 所提供的与评估相关的资料，委托人并未进行可能影响真实性、准确性、完整性的删改，未故意作出虚假陈述或刻意掩饰真实情况，并已将所获悉的有关重大事项予以揭示；

4. 委托人同意受托人对纳入评估范围的资产权属问题，在采取必要之调查措施后，独立判断并表示意见，该意见不影响资产权属的法律事实，仅作为形成评估结论的前提以及供报告使用人参考、判断。

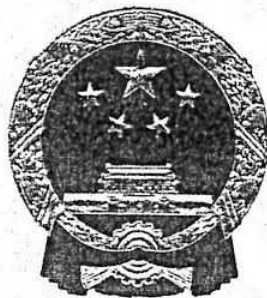
5. 已及时提供评估基准日至评估报告完成日期间所发生的涉及上述资产产权范围内的各类事项；

6. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托人：广西沙龙投资有限公司管理人（盖章）



注：重大事项是指诸如是否存在以评估范围内的资产对外作抵押或提供担保，是否存在涉及上述资产产权的未结诉讼案等情况。



营 业 执 照

统一社会信用代码9145010072978644XK

| | |
|---------|--|
| 名 称 | 广西沙龙投资有限公司 |
| 类 型 | 有限责任公司(自然人投资或控股) |
| 住 所 | 南宁-东盟经济开发区建设路16号 |
| 法定代表人 | 张国兴 |
| 注 册 资 本 | 贰仟伍佰万圆整 |
| 成 立 日 期 | 2001年09月20日 |
| 营 业 期 限 | 长期 |
| 经 营 范 围 | 对生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品生产、加工、销售项目的投资；卫生用品[纸巾(纸)]的生产(仅限分支机构经营)；生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品的销售；房地产开发与经营(凭资质证经营)；物业管理服务(凭资质证经营)；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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。) |



提
示

- 1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；
- 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

登 记 机 关

年 月 日
2016 11 28



营业执照

(副本)

(1-1)

统一社会信用代码9145010072978644XK

名称 广西沙龙投资有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 南宁-东盟经济开发区建设路16号
法定代表人 张国兴
注册资本 贰仟伍佰万圆整
成立日期 2001年09月20日
营业期限 长期
经营范围



对生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品生产、加工、销售项目的投资；卫生用品[纸巾(纸)]的生产(仅限分支机构经营)；生活用纸、卫生纸、纸尿裤、纸制品的销售；房地产开发与经营(凭资质证经营)；物业管理服务(凭资质证经营)；自营和代理一般经营项目商品和技术的进出口业务；许可经营项目商品和技术的进出口业务须取得国家专项审批后方可经营(国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(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。)

登记机关

提示

1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告；
2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成之日起20个工作日内，通过企业信用信息公示系统向社会公示。

2016 年 11 月 28 日

补充合同温志平
杨志中

NOCX 0157102

中华人民共和国 建设用地规划许可证

地字第 450107201230010 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 南宁经济技术开发区规划管理局
日期 二〇一二年六月十八日

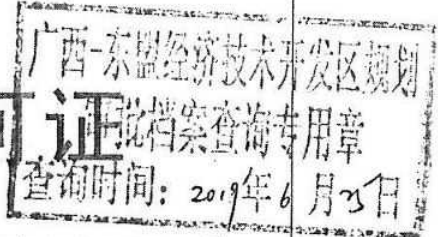
| | |
|---|-----------------|
| 用地单位 | 广西沙龙纸业有限公司 |
| 用地项目名称 | 传承府邸房地产项目 |
| 用地位置 | 侨凤路与侨兴二支路交界处东南侧 |
| 用地性质 | 城镇住宅、批发零售用地 |
| 用地面积 | 25280.42平方米 |
| 建设规模 | 2019.6.25 |
| 附图及附件名称 1、规划定点红线图 2、许可证审批单：（东盟经开区）城规管地规字第450107201230010号 | |

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设工程规划许可证



建字第 450107201330082 号



根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关

广西-东盟经济技术开发区规划管理局

日期

二〇一三年十二月十五日



NOGX 0038137

广西-东盟经济技术开发区规划

| | |
|----------|--|
| 建设单位(个人) | 广西沙龙投资有限公司 |
| 建设项目名称 | 传承府邸项目A座、B座、超市、地下室 |
| 建设位置 | 广西-东盟经济技术开发区建设路16号 |
| 建设规模 | A座总建筑面积为22985.18m ² ,层数为9层(其中局部为8层);B座总建筑面积为39739.98m ² (其中第三层为架空层,做为公共休闲空间,建筑面积为2359m ²),层数为18层(其中局部为20层、22层、24层);超市总建筑面积为5969.16m ² ,层数为1层;地下室总建筑面积为18992.15m ² ,层数为-1层。 |
| 附图及附件名称 | 1、单体建筑规划红线图; 2、建设工程规划许可证审批单:(东盟经开区)城规管 建工字第450107201330082号。 |

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核,建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的,均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可,本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证,建设单位(个人)有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定,与本证具有同等法律效力。

规划管理局

日

建设工程规划许可证审批单 (建筑工程类)

(东盟经开区)城规管建工字第450107201330082号

| | | | |
|--------|--------------------------------------|--------|--------------------|
| 建设单位名称 | 广西沙龙投资有限公司 | 负责人及电话 | 张国兴 13878112688 |
| 建设单位地址 | 广西-东盟经济技术开发区建设路16号 | 联系人及电话 | 肖海宁 18978958988 |
| 工程名称 | 传承府邸项目A座、B座、超市、地下室 | 建设地址 | 广西-东盟经济技术开发区建设路16号 |
| 设计单位 | 南宁市建筑设计院 | 联系人及电话 | 何莹 15777142625 |
| 项目依据 | 东盟经开区经发[2013]49号 武(华)国用[2013]第58号 | 工程投资 | 133972618.41元 |

| 项目内容 项目名称 | 建设性质 | 栋数 | 结构 | 层数 | 高度(米) | 底层(m²) | 总面积(m²) | 单位造价(万元) | 总造价(万元) |
|--------------|------|----|----|-----------------------|-------|--------|------------------------|----------|---------|
| A座 | 新建 | 1 | 框剪 | 9(局部为8层) | 47.95 | | 22985.18 | | |
| B座 | 新建 | 1 | 框剪 | 18层(其中局部为20层、22层、24层) | 77.8 | | 39739.98(其中架空层2359.24) | | |
| 超市 | 新建 | 1 | 框剪 | 1 | 6.3 | | 5969.16 | | |
| 地下室 | 新建 | 1 | 框剪 | -1 | -4.8 | | 18992.15 | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

城市规划行政主管部门

审定意见

以上项目符合规划要求,同意核发《建设工程规划许可证》。

附:

一、A座总建筑面积为22985.18m²,层数为9层(其中局部为8层);B座总建筑面积为39739.98m²(其中第三层为架空层,做为公共休闲空间,建筑面积为2359m²),层数为18层(其中局部为20层、22层、24层);超市总建筑面积为5969.16m²,层数为1层;地下室总建筑面积为18992.15m²,层数为-1层。

二、建筑物立面造型、高度、结构须严格按照经审查的施工图及单体方案进行建设。

三、经我局验线后,方可开工建设。

四、工程竣工6个月内须到我局办理竣工规划验收。

注:该项目设计条件已变更,请到国土部门完善相关手续。

广西-东盟经济技术开发区规划管理局

2013年12月25日

| | | | | | |
|-------|-----------------|--------|---------------|-------|----|
| 许可证编号 | 450107201330082 | 发证经办人 | 朱可 | 领证经办人 | 余群 |
| 核发日期 | | 附图附件名称 | 单体建筑规划红线图、审批单 | | |

遵守事项:

一、本单与《建设工程规划许可证》及有核定施工线的总图或建筑红线图联用方具法律效力。

二、未经补办变更手续,不得变更施工图纸内容。

三、涉及文物古迹、人防设施、电力电讯、市政公共设施等有关问题时,应有关部门批准,办理有关手续后方可施工。

四、本单自核发之日起六个月内不开工,逾期未经批准延期,本单自行失效。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 450114201409020101

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证



日

| | | | |
|--------|-----------------------|--------|------------|
| 建设单位 | 广西沙龙投资有限公司 | | |
| 工程名称 | 传承府邸一期工程：A座、B座、超市、地下室 | | |
| 建设地址 | 开发区建设路16号 | | |
| 建设规模 | 91824 m ² | 合同价格 | 13397.3万元 |
| 设计单位 | 南宁市建筑设计院 | | |
| 施工单位 | 广西建工集团建筑工程总承包有限公司 | | |
| 监理单位 | 湖南智埔工程咨询有限公司 | | |
| 合同开工日期 | 2013年6月18日 | 合同竣工日期 | 2015年2月28日 |

A座建筑面积为22676.96 m²，框架结构；B座建筑面积为37786.14 m²，框
架结构；超市建筑面积为5734.64 m²，框架结构；地下室建筑面积为18992.21 m²，
框架结构；裙楼建筑面积为868.62 m²，框架结构；架空层空中花园建筑面积为1824.94
m²，框架结构；架空层建筑面积为2384.34 m²，框架结构；公厕建筑面积为88.00 m²，
框架结构；非机动车库面积为882.45 m²，框架结构；物业管理用房面积为585.00
m²，框架结构。

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。

- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，
不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

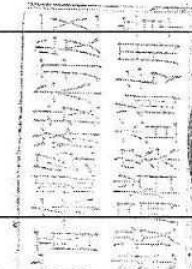
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 450114201409020201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本
建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

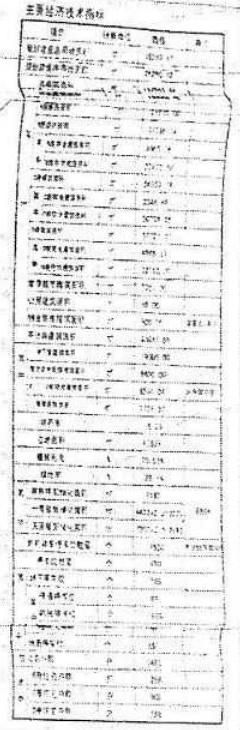


| | | | |
|--------|-------------------|--------|------------|
| 建设单位 | 广西沙龙投资有限公司 | | |
| 工程名称 | 传承府邸二期工程：C座、D座 | | |
| 建设地址 | 开发区建设路16号 | | |
| 建设规模 | 101097.51 | 合同价格 | 11144.6万元 |
| 设计单位 | 南宁市建筑设计院 | | |
| 施工单位 | 广西建工集团建筑工程总承包有限公司 | | |
| 监理单位 | 湖南智埔工程咨询有限公司 | | |
| 合同开工日期 | 2013年9月28日 | 合同竣工日期 | 2015年2月28日 |

C座建筑面积为53623.56㎡，框架结构；D座建筑面积为37738.40㎡，框
架结构；骑楼总建筑面积为783.00㎡，框架结构；架空层空中花园建筑面积为
4542.48㎡，框架结构；架空层建筑面积为3804.61㎡，框架结构；物业管理用房面
积为585.64㎡，框架结构。

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，
不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国
建筑法》的规定予以处罚。

[illegible][illegible]

侨兴路

| | |
|------|---------------------|
| 姓名 | 王德成 |
| 性别 | 男 |
| 年龄 | 45 |
| 职业 | 教师 |
| 住址 | 宁波市海曙区 |
| 联系电话 | 13800000000 |
| 电子邮箱 | 13800000000@163.com |
| 身份证号 | 330202197001010000 |
| 银行卡号 | 6222 0212 3456 7890 |
| 其他信息 | 无不良嗜好，身体健康。 |

编号: EAT201300003

由项目业主在管理期间随时未达到入住日, 3 小时作它用部分, 物业服务用房不得作为商品房屋销售, 的改造进行停售上, 附设计图, 建筑设计方案报规划局审批, 工程开工后, 按照有关规定, 提前向规划局 (建设工程规划许可证),

[illegible]

传承府邸项目概况

项目名称：广西武鸣“传承府邸”房地产项目

开发商：广西沙龙投资有限公司

法定代表人：张国兴



项目概况

一、项目“传承府邸”位于南宁市武鸣区东盟经济开发区建设北路 16 号，是广西沙龙投资有限公司（下简称沙龙公司）投资开发。因债务纠纷停工 4 年，现已进入南宁市中级人民法院破产重整阶段。

二、项目土地性质和批准规划经济指标


该项目土地取得性质是出让商业住宅。占地面积 25280.84 平方米约 38 亩），总建筑面积为 192943.81 平方米，其中住宅面积 113915.83 平方米，商业面积 40923.18 平方米，地下室（两层）面积 18992.15 平方米，车位 785 个，其它面积 19112.65 平方米。总投资 7 亿元。

三、项目目前建设进度

目前在建工程（未封顶）面积为 119946.28 m²，未动工面积为 72997.53 m²。具体内容如下表：

| 项目内容 | 总规划面积 | 已完成建筑面积 | 已完成面积比例 | 已完成建筑内容 | 待建项目内容 |
|------|----------|----------|---------|--------------|----------------------|
| A 座 | 22985.18 | 19523.24 | 85% | 八层以下建筑主体结构框架 | 八层楼面以上建筑，A 座砌砖、水电和消防 |

| | | | | | |
|-------------------|-----------|-----------|------|---------------------------|--------------------------------|
| | | | | | 安装、毛坯房装修。 |
| B 座 | 39739.98 | 37205.44 | 94% | 十八层以下建筑 主体框架 | 十八层楼面以上建筑，B 座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 |
| C 座 | 54146.06 | 14125.06 | 26% | 七层以下建筑主 体框架 | 七层楼面以上建筑，C 座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 |
| D 座 | 39986.45 | 23952.02 | 60% | 十一层以下建筑 主体框架 | 十一层以上建筑，D 座砌砖、水电和消防安装、毛坯房装修。 |
| 地下室 | 18992.15 | 18992.15 | 100% | 正负零以下建筑 主体框架 | 砌砖、水电和消防安装、公共区域装修。 |
| 首层超市 | 5969.16 | 0.00 | 0% | | |
| 其他不计 容建筑面 积 | 11124.83 | 6148.37 | 55% | BCD 栋第三层架 空层建筑主体框 架 | 水电和消防安装、公共区域装修。 |
| 合计 | 192943.81 | 119946.28 | | | |

 13597016318
 2019.7.5.



“传承府邸”在建工程项目



“传承府邸”在建工程项目

资产评估师承诺函

广西沙龙投资有限公司管理人：

受贵公司委托，我们对广西沙龙投资有限公司座落于南宁市南宁-东盟经济开发区(南宁华侨投资区)建设路 16 号的一宗土地的使用权和土地上“传承府邸”在建工程项目在假定破产清算(强制清算)条件下的可变现价值，以 2019 年 6 月 30 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资产评估委托合同的约定一致。
- 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：



2019 年 12 月 6 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。

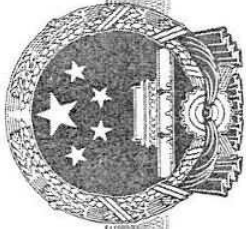
- 1、中通诚资产评估有限公司
- 2、北京普丰资产评估有限公司
- 3、北京德昊资产评估事务所有限责任公司
- 4、北京恒介资产评估有限公司
- 5、北京中评恒信资产评估有限责任公司
- 6、北京金诚立信资产评估有限公司

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”
了解更多信息、
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



初次登记时间：2013-10-25

年检信息：通过（2019-03-20）

（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：

蓝子记

本人印鉴：



打印时间：2019-03-25

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



初次登记时间：2018-04-11

年检信息：通过（2019-03-20）

（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：

本人印鉴：



打印时间：2019-08-22

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>

广西沙龙投资有限公司拟破产重整而涉及的其破产
范围内土地使用权及地上“传承府邸”在建
工程项目的可变现价值资产评估报告

资 产 评 估 明 细 表

中通评报字[2019]31200 号
共一册 第一册

中通诚资产评估有限公司

二〇一九年十二月六日



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表2

产权持有单位：广西沙龙投资有限公司

金额单位：人民币万元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|----|------|------|-----------|-----|-----|
| 1 | 在建工程 | / | 15,005.39 | / | / |
| 2 | 无形资产 | / | 10,179.08 | / | / |
| | 合计 | / | 25,184.47 | / | / |

评估机构：中通诚资产评估有限公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表2

产权持有单位：广西沙龙投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 |
|----|------------|------|----------------|-----|-----|
| 1 | 在建工程-土建工程 | / | 150,053,900.00 | / | / |
| 2 | 无形资产-土地使用权 | / | 101,790,770.00 | / | / |
| 合计 | | / | 251,844,670.00 | / | / |

无形资产评估汇总表

评估基准日：2019年6月30日

表4-12

产权持有单位：广西沙龙投资有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

管理人填表人：张湘萍

填表日期: 2019年11月30日

评估人员：蓝子记、覃有基

