

本报告依据中国资产评估准则编制

招商局集团(北京)有限公司拟转让所持有的中白
工业园区开发股份有限公司20%股权项目

资产评估报告

中通评报字〔2018〕11211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

二〇一八年十月十九日

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评估报告使用人概况.....	7
二、评估目的.....	12
三、评估对象和范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	13
五、评估基准日.....	14
六、评估依据.....	14
七、评估方法.....	16
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	26
十一、特别事项说明.....	27
十二、评估报告使用限制说明.....	29
十三、评估报告日.....	30
附 件.....	31

评估明细表

评估说明

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估技术说明
- 四、评估结论及其分析



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、负债清单由委托人、被评估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

因招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司 20%股权项目事宜,招商局集团(北京)有限公司特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的中白工业园区开发股份有限公司 20%股权进行评估。

二、评估目的

因招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司 20%股权项目事宜,招商局集团(北京)有限公司委托受托方对该经济行为涉及的资产进行评估,为其提供价值参考依据。

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。

评估对象为招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司股权涉及的中白工业园区开发股份有限公司 20%股权(以下简称“中白工业园”)。

评估范围包括与评估对象对应的中白工业园区开发股份有限公司评估基准日各项资产及负债。

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表,已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并于2018年10月19日出具了信会师报字[2018]第ZI20019号无保留意见的审计报告。具体情况见下表:

单位:人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	270,818,957.09
2	货币资金	244,412,824.11
3	应收账款	6,483,758.88
4	其他应收款	1,110,770.51
5	存货	1,876,040.64
6	其他流动资产	16,935,562.95
7	二、非流动资产合计	1,299,239,438.15
8	可供出售金融资产	389,684,482.65
9	长期股权投资	7,831,920.23
10	投资性房地产	49,847,880.51
11	固定资产	121,236,502.12
12	在建工程	618,381,142.39

序号	科目名称	账面价值
13	无形资产	1,562,406.98
14	其他非流动资产	110,695,103.27
15	三、 资产总计	1,570,058,395.24
16	四、 流动负债合计	52,027,608.21
17	应付账款	41,203,910.93
18	预收款项	690,715.41
19	应付职工薪酬	961,953.10
20	应交税费	43,347.21
21	其他应付款	9,127,681.56
22	五、 非流动负债合计	594,011,430.25
23	长期借款	482,702,347.75
24	其他非流动负债	111,309,082.50
25	六、 负债总计	646,039,038.46
26	七、 净资产	924,019,356.78

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 157,005.84 万元，负债账面 64,603.90 万元，净资产账面价值 92,401.94 万元。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2018 年 5 月 31 日

六、评估方法

资产基础法。

七、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日2018年5月31日，在持续经营条件下，中白工业园经审计的总资产账面价值157,005.84万元，总负债账面价值64,603.90万元，净资产账面价值92,401.94万元。经资产基础法评估，中白工业园总资产评估价值174,853.55万元，增值17,847.71万元，增值率11.37%；净资产评估价值110,249.65万元，增值17,847.71万元，增值率19.32%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年5月31日

被评估单位：中白工业园区开发股份有限公司

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%
流动资产	1	27,081.90	27,081.90	0.00	0.00%

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%
非流动资产	2	129,923.94	147,771.65	17,847.71	13.74%
其中:可供出售金融资产	3	38,968.45	38,968.45	0.00	0.00%
长期股权投资	4	783.19	539.67	-243.52	-31.09%
投资性房地产	5	4,984.79	6,087.54	1,102.75	22.12%
固定资产	6	12,123.65	14,841.68	2,718.03	22.42%
在建工程	7	61,838.11	76,108.57	14,270.46	23.08%
无形资产	8	156.24	156.24	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	11,069.51	11,069.51	0.00	0.00%
资产总计	10	157,005.84	174,853.55	17,847.71	11.37%
流动负债	11	5,202.76	5,202.76	0.00	0.00%
非流动负债	12	59,401.14	59,401.14	0.00	0.00%
负债总计	13	64,603.90	64,603.90	0.00	0.00%
净资产(所有者权益)	14	92,401.94	110,249.65	17,847.71	19.32%

本次评估结论为,中白工业园区开发股份有限公司的评估价值为110,249.65万元(取整,大写金额为:拾壹亿零贰佰肆拾玖万元陆仟伍佰元)。本次评估对象招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司股权项目涉及的中白工业园区开发股份有限公司 20%股权价值为22,049.93万元(取整,大写金额为:贰仟零肆拾玖万元玖仟叁佰元)。

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2018年5月31日起,至2019年5月30日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项。

(一)重要的利用专业报告情况

本次评估数据以立信会计师事务所(特殊普通合伙任公司)于2018年10月19日出具信会师报字[2018]第Z120019号审计报告为基础,按审定后账面值进行评估。

(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；

无。

(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

1. 委估资产房屋建筑物中办公楼，办证面积为14,071.1m²，现已分隔面积，重新测绘后办理房产证并产生面积差异，具体信息如下：

原房产证号	新房产证号	建筑面积m ²
614/284-23068	614/284-23894	8,779.0
	614/284-23894	1,521.7
	614/284-23894	3,385.6
合计		13,686.3

2. 中白工业园税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税*1	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10.00-25.00%
利润税*2	应纳税所得额	18.00%
土地税*3	土地使用税按照单位面积税额计算总计税额并以纳税年度为单位进行缴纳，其中单位税额根据土地的位置以及质量情况进行确认。土地使用税可在利润税前进行扣除。	0.00%
不动产税*4	不动产税以企业房产以及在建工程(除财政拨款项目、居住用房等)的价值或租金为基数进行缴纳。企业房产以及建筑物等投入使用的第一年免于缴纳不动产税。	0.00%
环境税	基于实际排放量：如排放到空气中的污染物，废水排放，废物掩埋量	0.00%
消费税	按实物数量征收或者按货物价值(成本或者海关价值)的百分比征收	0~580.11卢布 每单位

*1根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定，对用于园区城建方案的制作、园区项目的建设和装备而采购(输入)的产品(服务)和财产权利所支付的税款进

行全额返还。

*2根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定，至2032年1月1日前，免除本公司在园区生产的产品和服务所获得利润的利润税；免除出租动产、不动产所获得的收入减去与该等出租的财产有关开支的差额的利润税；免除出售园区内土地、建筑物所获得利润的利润税。其他园区居民企业(自利润产生的首个税务年度起)10年内，免除销售其在园区内生产的自产产品及服务所获得利润的利润税；10年后至2062年6月5日以前减半征收。园区非居民企业自注册之日起七年免税。

*3根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定，园区居民企业至2062年以前免征土地税。

*4根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定，园区居民企业至2062年以前免征不动产税。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

招商局集团(北京)有限公司拟转让所持有的 中白工业园区开发股份有限公司20%股权项目 资产评估报告

中通评报字〔2018〕11211号

招商局集团(北京)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,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司股权事宜涉及的中白工业园区开发股份有限公司股东全部权益在2018年5月31日的市场价值进行了评估。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评估报告使用人概况

(一)委托方简介

公司名称:招商局集团(北京)有限公司

法定代表人:苏新刚

注册地址:北京市朝阳区建国路118号招商局中心招商局大厦五层。

注册资本:3000万人民币

公司经营范围:交通基础设施建设、公路客货运输、物业投资与管理;实业项目投资;房地产投资与管理;房屋出租;资产受托与管理;市场调查与研究;技术交流;会议服务;信息咨询服务。(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)。

(二)被评估单位简介

公司名称:中白工业园区开发股份有限公司

成立时间:2012年8月27日

注册地址:222210,白罗斯共和国,明斯克州,斯莫列维奇地区,德拉奇科夫斯基村,苏维埃6号,贝卡奇诺小牛村以东1.2公里。

注册资本:白罗斯卢布13,656.25万元(约人民币55,487.17万元)

公司经营范围：主要目的为开发、建设、运营“巨石”中白工业园工业园。主要职能为基础设施建设、提供项目土地、发展园区，为各产业的入园企业的运营提供咨询服务，园区支持产业主要包括机械制造、电子和通信、精细化工、生物技术、新材料、综合物流、制药、电子商务领域、大数据的储存与处理、社会文化活动的创建与发展以及科研、设计试验和工艺试验方面的企业。同时亦对入园企业提供园内土地租赁、销售业务，自有的办公楼以及厂房出租以及销售业务。

历年股权变动情况：

1. 公司设立

中白工业园区开发股份有限公司系明斯克州执行委员会 2012 年 8 月 27 日决议，由单一制公司管理地平线控股公司(以下简称“地平线集团”)，明斯克州政府(以下简称“明斯克州”)以及中工国际工程股份有限公司(以下简称“中工国际”)共同出资 1,000.00 万美元组建。其中地平线集团出资 100.00 万美元，明斯克州出资 300.00 万美元，中工国际出资 600.00 万美元，依次占注册资本 10.00%，30.00%，60.00%。截至 2014 年 4 月 15 日，所有股东股本资金全部到位。本次出资后，公司的出资情况及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万美元)	实际出资额(万美元)	出资比例(%)
地平线集团	100.00	100.00	10.00
明斯克州	300.00	300.00	30.00
中工国际	600.00	600.00	60.00
合计	1,000.00	1,000.00	100.00

2. 地平线集团转股，明斯克州以及哈尔滨投资集团有限责任公司增加股本

2014 年 4 月 17 日，地平线集团将 50.00 万美元股权转让给明斯克市政府(以下简称“明斯克市”)；2014 年 9 月 29 日，哈尔滨投资集团有限责任公司(以下简称“哈尔滨投资”)投入资本 200.00 万美元，明斯克州追加投资资本 133.33 万美元。截至 2014 年 9 月 29 日，所有股东股本资金全部到位。变更后注册资本为 1,333.33 万美元，其中地平线集团出资 50.00 万美元，明斯克州出资 433.33 万美元，中工国际出资 600.00 万美元，哈尔滨投资出资 200.00 万美元，明斯克市出资 50.00 万美元，依次占注册资本 3.75%，32.50%，45.00%，15.00%，3.75%。

本次转让股权以及增加股本后，公司的出资情况及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万美)	实际出资额(万美元)	出资比例(%)
地平线集团	50.00	50.00	3.75
明斯克州	433.33	433.33	32.50
中工国际	600.00	600.00	45.00
哈尔滨投资	200.00	200.00	15.00
明斯克市	50.00	50.00	3.75
合计	1,333.33	1,333.33	100.00

3. 明斯克州、中工国际、中国机械工业集团有限公司以及招商局集团(北京)有限公司新增资本投入

2015年3月17日，中工国际追加投资600.00万美元，明斯克州追加投资2,266.67万美元，中国机械工业集团有限公司(以下简称“国机集团”)出资2,800.00万美元。2015年7月17日，招商局集团(北京)有限公司(以下简称“招商北京”)出资1,750.00万美元。截至2015年7月17日，所有股东股本资金全部到位。变更后注册资本为8,750.00万美元，其中地平线集团出资50.00万美元，明斯克州出资2,700.00万美元，中工国际出资1,200.00万美元，哈尔滨投资出资200.00万美元，国机集团出资2,800.00万美元，招商北京出资1,750.00万美元，明斯克市出资50.00万美元，依次占注册资本0.57%，30.86%，13.71%，2.29%，32.00%，20.00%，0.57%。本次增资后，公司的出资情况及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万美元)	实际出资额(万美元)	出资比例(%)
地平线集团	50.00	50.00	0.57
明斯克州	2,700.00	2,700.00	30.86
中工国际	1,200.00	1,200.00	13.71
哈尔滨投资	200.00	200.00	2.29
国机集团	2,800.00	2,800.00	32.00
招商北京	1,750.00	1,750.00	20.00
明斯克市	50.00	50.00	0.57
合计	8,750.00	8,750.00	100.00

4. 各个股东按持股比例增加股本

2017年2月6日，国机集团增加投资资本1,000.00万美元，明斯克州增加投资资本1,000.00万美元，招商北京增加投资625.00万美元，中工国际增加投资428.25万美元，哈尔滨投资增加投资71.75万美元，截至2017年2月6日，所有股东股本资金全部实际到位。变更后注册资本为11,875.00万美元，

其中地平线集团出资 50.00 万美元，明斯克州出资 3700.00 万美元，中工国际出资 1,628.25 万美元，哈尔滨投资出资 271.75 万美元，国机集团出资 3,800.00 万美元，招商北京出资 2,375.00 万美元，明斯克市出资 50.00 万美元，依次占注册资本 0.42%，30.16%，13.71%，2.29%，32.00%，20.00%，0.42%。本次增资后，公司的认缴出资情况及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万美元)	实际出资额(万美元)	出资比例(%)
地平线集团	50.00	50.00	0.42
明斯克州	3,700.00	3,700.00	31.16
中工国际	1,628.25	1,628.25	13.71
哈尔滨投资	271.75	271.75	2.29
国机集团	3,800.00	3,800.00	32.00
招商北京	2,375.00	2,375.00	20.00
明斯克市	50.00	50.00	0.42
合计	11,875.00	11,875.00	100.00

5. 地平线集团及明斯克市转股杜伊斯堡港口股份公司，其余各股东增持股本

2018 年 6 月 12 日，地平线集团以及明斯克市将其持有的所有股权，共 100.00 万美元，转让给杜伊斯堡港口股份公司(以下简称“杜伊斯堡港”)。明斯克州将其持有的 3,700.00 万美元股权转让给白罗斯共和国(以下简称“白罗斯”)。转股后，各股东分别进行了增资。其中白罗斯增资 1,000.00 万美元，中工国际增资 428.25 万美元，哈尔滨投资增资 71.75 万美元，国机集团增了 1,000.00 万美元，招商北京增资 625.00 万美元。变更后注册资本为 1.50 亿美元，其中白共出资 4,700.00 万美元，中工国际出资 2,056.50 万美元，哈尔滨投资出资 343.50 万美元，国机集团出资 4,800.00 万美元，招商北京出资 3,000.00 万美元，杜伊斯堡港出资 100.00 万美元，各股东依次占注册资本比例为 31.33%，13.71%，2.29%，32.00%，20.00%，0.67%，公司的认缴出资情况及股权结构如下：

股东名称	认缴出资额(万美元)	实际出资额(万美元)	出资比例(%)
白罗斯	4,700.00	4,700.00	31.33
中工国际	2,056.50	2,056.50	13.71
哈尔滨投资	343.5	343.5	2.29
国机集团	4,800.00	4,800.00	32.00
招商北京	3,000.00	3,000.00	20.00

杜伊斯堡港	100.00	100.00	0.67
合计	15,000.00	15,000.00	100.00

中白工业园(单户口径)2017-2018年5月的主要经营数据如下:

单位:人民币元

项目	2017年度	2018年度1-5月
一、营业收入	27,738,639.06	6,941,204.23
减:营业成本	7,565,700.45	2,422,199.76
税金及附加	57,209.24	10,514.79
销售费用	1,757,376.34	153,684.30
管理费用	22,407,681.78	10,261,188.97
财务费用	-19,006,687.32	1,132,265.27
资产减值损失	455,832.40	278,910.54
加:投资收益(损失以“-”号填列)	12,310,230.93	9,146,150.39
二、营业利润(亏损以“-”号填列)	26,811,757.10	1,828,590.99
加:营业外收入	347,110.85	74,018.69
减:营业外支出	558,018.18	1,372,077.97
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	26,600,849.77	530,531.71
减:所得税费用	992,595.20	
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	25,608,254.57	530,531.71

中白工业园(合并口径)2017-2018年5月的主要经营数据如下:

单位:人民币元

项目	2017年度	2018年度1-5月
一、营业总收入	27,722,495.85	6,942,692.54
其中:营业收入	27,711,324.99	6,161,271.89
二、营业总成本	14,201,315.91	15,900,665.54
其中:营业成本	8,246,575.63	3,132,473.65
税金及附加	57,209.24	10,514.79
销售费用	1,757,376.34	153,684.30
管理费用	22,835,299.61	11,337,716.93
研发费用		
财务费用	-19,150,977.31	987,365.33
资产减值损失	455,832.40	278,910.54
加:投资收益(损失以“-”号填列)	12,310,230.93	9,146,150.39
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	25,831,410.87	188,177.39
加:营业外收入	99,738.90	12,489.18
减:营业外支出	310,646.23	1,310,548.45
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	25,620,503.54	-1,109,881.88
减:所得税费用	992,595.20	
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	24,627,908.34	-1,109,881.88

评估基准日的财务数据已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并于

2018年10月19日出具的信会师报字[2018]第ZI20019号标准无保留意见审计报告。

(三)委托方和被评估企业的关系

被评估企业为委托方的参股子公司，委托方持有其20%股权。

(三)其他评估报告使用人概况

除本次经济行为相关当事方(含中介机构)、行政主管部门审核机关以及法律法规规定的报告使用者以外，资产评估委托合同中未约定其他报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

因招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司20%股权事宜，需对该经济行为涉及对中白工业园区开发股份有限公司全部股权进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委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。

评估对象为招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司股权涉及的中白工业园区开发股份有限公司20%股权(以下简称“中白工业园”)。

评估范围包括与评估对象对应的中白工业园区开发股份有限公司评估基准日各项资产及负债。

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表，已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于2018年10月19日出具了信会师报字[2018]第ZI20019号无保留意见的审计报告。具体情况见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	270,818,957.09
2	货币资金	244,412,824.11
3	应收账款	6,483,758.88
4	其他应收款	1,110,770.51
5	存货	1,876,040.64



序号	科目名称	账面价值
6	其他流动资产	16,935,562.95
7	二、非流动资产合计	1,299,239,438.15
8	可供出售金融资产	389,684,482.65
9	长期股权投资	7,831,920.23
10	投资性房地产	49,847,880.51
11	固定资产	121,236,502.12
12	在建工程	618,381,142.39
13	无形资产	1,562,406.98
14	其他非流动资产	110,695,103.27
15	三、资产总计	1,570,058,395.24
16	四、流动负债合计	52,027,608.21
17	应付账款	41,203,910.93
18	预收款项	690,715.41
19	应付职工薪酬	961,953.10
20	应交税费	43,347.21
21	其他应付款	9,127,681.56
22	五、非流动负债合计	594,011,430.25
23	长期借款	482,702,347.75
24	其他非流动负债	111,309,082.50
25	六、负债总计	646,039,038.46
26	七、净资产	924,019,356.78

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产(可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产和其他非流动资产)以及相关负债。评估前总资产账面价值为 157,005.84 万元，负债账面 64,603.90 万元，净资产账面价值 92,401.94 万元。

引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)。

本次评估报告中企业报告期的财务数据基于立信会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。公允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。本次评估目的是为正常的交易提供价值参考，对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，因此根据行业惯例选择公允价值作为本次评估的价值类型。

公允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 2018 年 5 月 31 日。

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实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《关于明确中白工业园项目管理体制的通知》(招发办公字〔2018〕126号)。

(二)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. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号)；
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发〔1992〕36号)；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号)；
6. 《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)；
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号)；
9. 《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)；
10. 《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. 《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〔2017〕31号)；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32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——企业价值》(中评协〔2017〕36号);
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
12. 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
15. 《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

1. 被评估单位营业执照;
2. 被评估单位机动车行驶证;
3. 其他相关权属资料。

(五)取价依据

1. 评估人员从公开渠道搜集的所属行业、证券市场信息;
2. 同花顺资讯终端;
3. 向有关设备供应商询价取得的信息资料;
4. 评估人员现场勘查记录;
5. 被评估单位提供的评估申报材料及有关资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位年度审计报告及2018年5月专项审计报告;
2. 被评估单位重要资产购置合同或发票;
3. 被评估单位提供的生产经营统计资料。
4. 《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市);
5. 白罗斯共和国总统令第253号(签署于2012年6月5日);
6. 白罗斯共和国总统令第326号(签署于2014年6月3日);
7. 白罗斯共和国建筑和建设部网站 <http://snzt.by/spravk/prognoz.html>

8. 白俄罗斯共和国电子商务相关网站：<https://ab.onliner.by>；
<http://autokatalog.by>；<https://catalog.onliner.by>；<https://digital.1k.by>；
<https://r.onliner.by>。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36号)，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法评估是通过与资本市场上可比公司进行对比分析，得出评估对象价值的一种方法，由于被评估企业与可比公司在产品结构、经营模式、公司规模等方面存在一定的差异，故本次评估不采用市场法。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解中白工业园目前招商引资工作正在进行中，园区只销售、租赁了20%，其余销售策略、销售计划均难以预测，未来收益时点难以确定。因此不符合收益法选用的条件。

中白工业园资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此选用资产基础法作为本次的评估方法。

综上所述，本次对中白工业园采用资产基础法进行评估。

(三)资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。在运用资产基础法进行企业价值评估时，各项资产的价值是根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

本次评估涉及的具体评估方法如下。

1. 流动资产(除存货以外)

流动资产中货币资金根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后账面值确定评估值；应收票据及应收账款、其他应收款等，根据企业提供的各项目的明细表，以审查核实后的调整数作为评估基础，采用对经济内容和账龄分析的方法，按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2. 存货

原材料主要为各类办公用品、公司日用品等。对于原材料，评估人员按照评估程序，结合评估基准日企业的评估申报表，对原材料进行了抽查核实。经评估人员调查，原材料分别存放于企业库房，保存状态良好。

原材料均为近期购入，经了解，近期相应原材料市场价格稳定，本次评估以核实后原材料数量乘以账面单价为评估值。即原材料评估值为1,876,040.64元。

在产品为企业在土地平整施工时，将部分木材堆积沤肥。账面余额2,699,356.58元，已全额进行跌价准备。因为该在产品目前已无法核实，企业也已经计提跌价准备，故在产品的评估值按0元确定。

3. 其他流动资产

其他流动资产具体为待抵扣进项税。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，确认基准日账面价值真实、准确，本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

4. 投资性房地产

(1) 资产概况

委估资产位于白罗斯明斯克州斯莫列维奇区的中白工业园内，总建筑面积为33,253.18.平方米，取得方式为自建，主要为办公楼及厂房组成，结构类型为钢混。

办公楼：委估资产所在办公楼为8层钢混结构，于2017年8月7日竣工投入使用，首层层高4.7米，其他层层高3.6米，总建筑面积为13,686.3平方米。纳入本次评估范围内投资性房产分布在各层中，共计3,421.58平方米。该办公楼的结构型式：现浇钢筋混凝土，现浇钢筋混凝土梁板柱，非承重结构为空心砌块，屋面为三层SBS改性沥青卷材防水保温层。装修标准：外墙为玻璃幕墙、涂料，内墙为拉花涂料，天棚为矿棉板吊顶，地面为高架地板，门为木门、防火门，窗为铝合金窗。设施配套：给排水、电气照明、消防、智能化、燃气、供暖、

中央空调等。

2号厂房：自建于2017年8月7日，3层钢混厂房，层高5.1米，建筑面积为7,695.40平方米。结构型式：现浇钢砼独立柱基，现浇钢砼梁板柱，非承重结构为空心砌块，屋面为三层SBS改性沥青卷材防水保温层。装修标准：外墙为夹芯压型墙板，天棚为乳胶漆，地面为砼，门为塑钢门，窗为塑钢窗。设施配套：给排水、电气照明、消防、智能化、供暖等。

8、9号厂房：为在建工程，该工程建筑面积为22,040.00平方米，总投资含税总价是10,780,600白卢布，截止评估基准日已支付2,271,368.07白卢布。经查阅企业相关账簿，工程形象进度与付款比例相符。根据企业的相关资料预计该工程于2018年11月30日完工。

(1)评估方法的选择

房屋建筑物类固定资产有成本法、市场比较法和收益法三种评估方法。采用市场比较法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。

本次评估根据评估目的及资产的实际情况采用成本法及收益法进行评估，并综合分析后，选择合适的评估结论，主要是基于以下原因：

- ①因无法收集足够的市场法成交案例，故无法采用市场比较法评估。
- ②因公司进行了部分招租，根据现阶段招租水平可以进行收益法测算。
- ③委估资产为自建，历史形成的档案资料可以收集，故本次评估可以采用成本法。

(2)收益法是运用适当的折现率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益，折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象房地产价格的估价方法。通过调查了解，得知该区域的房地产租赁市场随着经济的发展和物价水平的提高，房租呈逐年递增趋势，增长速度基本呈等比例。故采用收益额逐年折现累加的方法确定评估值。租约期内按照合同约定租金扣减相关的成本费用确定收益额，租约期外按等比例递增模型对评估对象进行评估。计算公式如下：

其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格(元)；

a_i —第*i*年的房地产净收益；

a —第*t*年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期。

(3)成本法

重置全价由除税建安造价、除税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

A. 建筑安装工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用价格指数法确定建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程项目的前期及其他费用主要包括监理、设计、注册等官费等。本次评估采用价格指数法确定前期及其他费用。

C. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日白俄罗斯国家银行规定标准计算，贷款利率为6.52%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

成新率采用年限法与现场勘察法，分别测算其勘察成新率N1和理论成新率N2，加权平均求得其成新率N，即：

$$N = N1 \times 60\% + N2 \times 40\%$$

其中：N2=(1-实际已使用年限 / 经济使用年限)×100%

N1勘察成新率是依据现场对实物观察情况进行分析，并针对房屋建筑物各部分技术状况进行综合评分确定。

5. 可供出售金融资产

可供出售金融资产—债券投资，评估人员按照评估程序，核对了总账和申报表，根据投资协议核对发生日期及票面利率，确认相关收益已在当期结转，对应债权的变现能力较强，最终以核实后的账面价值确认评估值。

可供出售金融资产——其他投资，由于成立时间较短，股东部分投资款刚到账，两家公司均尚未开展实际经营，且中白工业园区开发股份有限公司持股比例较小。评估人员在验证核实出资协议、章程以及其他相关文件的基础上，确认对复合材料科技生产有限责任公司的投资行为真实无误。以核实后的账面值确认评估值。

6. 长期股权投资

长期股权投资情况见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例	投资成本	账面价值
1	中白工业园水公司	2017.6	长期	100.00%	5,959,480.49	5,959,480.49
2	工业园区物业管理有限责任公司	2017.11	长期	100.00%	1,872,439.74	1,872,439.74

对各家子公司进行整体评估，现场实地核查被投资单位资产和负债，进行整体评估，确定被投资单位在评估基准日的净资产，再根据股权投资比例计算确定评估值。

8. 建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产有成本法、市场比较法和收益法三种评估方法。采用市场比较法的条件是存在一个活跃的交易市场，能够相对准确的获得市场交易价格；采用收益法的条件是未来收益及风险能够较准确地预测与量化；在无法获得市场交易价格，未来收益及风险又不能够准确预测与量化时，采用重置成本法。

本次评估中直接购买的公寓所在区域住宅类物业市场是一个发育成熟的、公平活跃的资产市场，市场上可以收集到足够的同类型物业成交案例，故评估可采用市场法。

其余房屋建筑物类资产评估根据评估目的及资产的实际情况采用成本法评估，主要是基于以下原因：

- ①因无法收集足够的市场法成交案例，故无法采用市场比较法评估。
- ②委估范围内的固定资产为自用，尚无租赁方案，故不适用收益法。
- ③委估资产为自建，历史形成的档案资料可以收集，故本次评估采用成本法。

(1)成本法

重置全价由除税建安造价、除税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

评估值=重置全价×成新率

①重置全价

A. 建筑安装工程造价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用价格指数法确定建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程项目的前期及其他费用主要包括监理、设计、注册等官费等。本次评估采用价格指数法确定前期及其他费用。

C. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日白俄罗斯国家银行规定标准计算，贷款利率为6.52%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

②成新率

成新率采用年限法与现场勘察法，分别测算其勘察成新率N1和理论成新率N2，加权平均求得其成新率N，即：

$$N=N1\times 60\%+N2\times 40\%$$

其中：N2=(1-实际已使用年限/经济使用年限)×100%

N1勘察成新率是依据现场对实物观察情况进行分析，并针对房屋建筑物各部分技术状况进行综合评分确定。

(2)市场法是在求取一宗委估房地产价格时，依据替代原理，将委估房地产与类似房地产的近期交易价格进行对照比较，通过对交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等进行修正，得出委估房地产在评估基准日的价格。

基本计算公式为：

$$P=P'\times A\times B\times C\times D$$

式中：P-----委估建筑物评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数A用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数B用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数C用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数D用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异

8. 设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

9. 设备类固定资产

本次设备类固定资产的评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法是用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，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

①车辆

按照现行市场价格，加上运费、牌照费等合理费用确定重置全价。

②电子设备

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价直接确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

①对车辆，采用理论成新率(孰低法)，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者确定理论成新率，并结合现场勘察情况进行调整，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：使用年限法，计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

经济使用年限是指从资产开始使用到因经济上不合算而停止使用所经历的年限。

行驶里程法计算公式为：

$$\text{里程法成新率} = \frac{\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

②对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

(3)对于使用时间过长，同型号设备已停产、设备性能较为落后的，以二手回收价确认评估值

10. 土地类固定资产

固定资产——土地，为中白工业园区开发股份有限公司向当地政府购入的三宗土地的永久产权。三宗土地的购置时间为2017年10月和2017年12月，距离评估基准日较近，单纯的土地出让价格没有基本没有发生变化。此外，该三宗土地为中白工业园区开发股份有限拟向宝莲华、兰兹及美国激光三家公司出售的宗地。按照操作流程即中白工业园区先向政府采购，再转售给入园企业。其增值收益为中白工业园区所有，也就是中白工业园区为招商引资所做的“七通一平”等土地前期工作，这部分的工作的账面价值在在建工程科目核算，因此该土地及土地价值核算的仅为官方土地出让价及契税，不存在增值，其增值部分在在建工程体现。因此固定资产——土地采用账面价值

确定评估值。

11. 在建工程

(1) 评估方法的选择

在建工程——中白工业园区基础建设由于目前销售计划未能清晰，而委估资产为自建，历史形成的档案资料可以收集，故本次采用成本法进行评估。

(2) 成本法

由于部分在建工程已完成施工，因需整体验收才能转固，故本次评估对于部分已完工的在建工程项目，按照固定资产计算其成新率。

重置全价由除税建安造价、除税前期及其他费用、资金成本三部分组成。

评估值=重置全价×成新率

① 重置全价

A. 建筑安装工程估价

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用价格指数法确定建安工程造价。

B. 前期及其他费用的确定

工程项目的前期及其他费用主要包括监理、设计、注册等官费等。本次评估采用价格指数法确定前期及其他费用。

C. 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日白俄罗斯国家银行规定标准计算，贷款利率为6.52%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(含税建安工程造价+含税前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

② 成新率

成新率采用年限法与现场勘察法，分别测算其勘察成新率N1和理论成新率N2，加权平均求得其成新率N，即：

$$N=N1\times 60\%+N2\times 40\%$$

其中： $N2=(1-\text{实际已使用年限}/\text{经济使用年限})\times 100\%$

N1勘察成新率是依据现场对实物观察情况进行分析，并针对房屋建筑物各部分技术状况进行综合评分确定。

12. 无形资产

对于土地、地下水使用权，由于中白工业园作为项目开发商，其经营就是将园区内土地进行七通一平及配套，并出售或转租，故此处的土地、地下水使用权为其向政府进行原价租赁，园区进行七通一平及其他配套设施后，土地的价值已经通过出售或者转租的形式转移到入园企业。其政府收取的土地租金价格基本没有发生变化，所有“七通一平”的工程量也在在建工程核算，故土地使用权所有的增值部分，也体现在在建工程。因此，其向政府原价租赁的土地、地下水使用权的评估价值按照账面值确定。

对于软件及域名，经核实白罗斯相关软件及域名价格变动较小，其软件产品、域名等为近年采购，故按照其核实后的账面价值确定评估值。

13. 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值110,695,103.27元，核算内容为预付工程款。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，确认基准日账面价值真实、准确。在经过上述评估程序后最终确定其他非流动资产评估值为110,695,103.27元。

14. 负债

在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。对评估目的实现后不再需要被评估单位承担的负债项目，评估为零。

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、业务和财务现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，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；对采用不同方法评估形成的测算结果进行分析比较，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，出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告所使用的主要资产评估假设包括：

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。

十、评估结论

截至评估基准日2018年5月31日，在持续经营条件下，中白工业园经审计的总资产账面价值157,005.84万元，总负债账面价值64,603.90万元，净资产账面价值92,401.94万元。经资产基础法评估，中白工业园总资产评估价值174,853.55万元，增值17,847.71万元，增值率11.37%；净资产评估价值

110,249.65万元, 增值17,847.71万元, 增值率19.32%。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018年5月31日

被评估单位: 中白工业园区开发股份有限公司

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%
流动资产	1	27,081.90	27,081.90	0.00	0.00%
非流动资产	2	129,923.94	147,771.65	17,847.71	13.74%
其中: 可供出售金融资产	3	38,968.45	38,968.45	0.00	0.00%
长期股权投资	4	783.19	539.67	-243.52	-31.09%
投资性房地产	5	4,984.79	6,087.54	1,102.75	22.12%
固定资产	6	12,123.65	14,841.68	2,718.03	22.42%
在建工程	7	61,838.11	76,108.57	14,270.46	23.08%
无形资产	8	156.24	156.24	0.00	0.00%
其他非流动资产	9	11,069.51	11,069.51	0.00	0.00%
资产总计	10	157,005.84	174,853.55	17,847.71	11.37%
流动负债	11	5,202.76	5,202.76	0.00	0.00%
非流动负债	12	59,401.14	59,401.14	0.00	0.00%
负债总计	13	64,603.90	64,603.90	0.00	0.00%
净资产(所有者权益)	14	92,401.94	110,249.65	17,847.71	19.32%

本次评估结论为, 中白工业园区开发股份有限公司的评估价值为110,249.65万元(取整, 大写金额为: 拾壹亿零贰佰肆拾玖万元陆仟伍佰元)。本次评估对象招商局集团(北京)有限公司拟转让中白工业园区开发股份有限公司股权项目涉及的中白工业园区开发股份有限公司 20%股权价值为22,049.93万元(取整, 大写金额为: 贰亿贰仟零肆拾玖万元玖仟叁佰元)。

本评估结论的使用有效期为一年, 自评估基准日 2018 年 5 月 31 日起, 至 2019 年 5 月 30 日止。

十一、特别事项说明

(一)重要的利用专家工作情况

本次评估数据以立信会计师事务所(特殊普通合伙)于2018年10月19日出具的信会师报字[2018]第Z120019号审计报告为基础, 按审定后账面值进行评估。

(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；

无。

(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

1. 委估资产房屋建筑物中办公楼，办证面积为14,071.1m²，现已分隔面积，重新测绘后办理房产证并产生面积差异，具体信息如下：

原房产证号	新房产证号	建筑面积m ²
614/284-23068	614/284-23894	8,779.0
	614/284-23894	1,521.7
	614/284-23894	3,385.6
合计		13,686.3

2. 中白工业园税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税*1	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	10.00-25.00%
利润税*2	应纳税所得额	18.00%
土地税*3	土地使用税按照单位面积税额计算总计税额并以纳税年度为单位进行缴纳，其中单位税额根据土地的位置以及质量情况进行确认。土地使用税可在利润税前进行扣除。	0.00%
不动产税*4	不动产税以企业房产以及在建工程(除财政拨款项目、居住用房等)的价值或租金为基数进行缴纳。企业房产以及建筑物等投入使用的第一年免于缴纳不动产税。	0.00%
环境税	基于实际排放量：如排放到空气中的污染物，废水排放，废物掩埋量	0.00%

消费税	按实物数量征收或者按货物价值(成本或者海关价值)的百分比征收	0~580.11卢布 每单位
-----	--------------------------------	-------------------

*1根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定,对用于园区城建方案的制作、园区项目的建设和装备而采购(输入)的产品(服务)和财产权利所支付的税款进行全额返还。

*2根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定,至2032年1月1日前,免除本公司在园区生产的产品和服务所获得利润的利润税;免除出租动产、不动产所获得的收入减去与该等出租的财产有关开支的差额的利润税;免除出售园区内土地、建筑物所获得利润的利润税。其他园区居民企业(自利润产生的首个税务年度起)10年内,免除销售其在园区内生产的自产产品及服务所获得利润的利润税;10年后至2062年6月5日以前减半征收。园区非居民企业自注册之日起七年免税。

*3根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定,园区居民企业至2062年以前免征土地税。

*4根据《关于完善“巨石”中白工业园特殊法律制度的白罗斯共和国总统令》(2017年5月12日第166号明斯克市)的规定,园区居民企业至2062年以前免征不动产税。

十二、评估报告使用限制说明

(一)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对其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2018年10月19日。

资产评估师：

资产评估师
骆红霞
11020034

资产评估师：

资产评估师
王海军
62080012

2018年10月19日

