本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西五洲交通股份有限公司拟股权转让涉及的广西五洲房地产有限公司股东全部权益评估项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2020]第 2639 号

共贰册，第壹册

中联资产评估集团有限公司

二 0 二 0 年九月二十二日

目 录

声 明 **1**

摘 要 **3**

资产评估报告 **5**

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 8

三、评估对象和评估范围 8

四、价值类型及其定义 8

五、评估基准日 13

六、评估依据 13

七、评估方法 17

八、评估程序实施过程和情况 21

九、评估假设及限制条件 22

十、评估结论 24

十一、特别事项说明 24

十二、资产评估报告使用限制说明 27

十三、资产评估报告日 28

附件： **30**

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违反前述规定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。

三、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对评估对象可实现价格的保证。

四、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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、判断和结果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。

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

广西五洲交通股份有限公司拟股权转让涉及的广西五洲房地产有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第2639号

摘　要

中联资产评估集团有限公司接受广西五洲交通股份有限公司的委托，就拟进行股权转让之经济行为，对所涉及的广西五洲房地产有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为广西五洲房地产有限公司股东全部权益，评估范围是广西五洲房地产有限公司申报的评估基准日的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为2020年9月10日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对广西五洲房地产有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出广西五洲房地产有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年9月10日的市场价值为33.55万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告

中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日2020年9月10日起，至2021年9月9日止。超过一年，需重新进行评估。

特别事项提示:

①本次评估涉及的二宗土地使用权由广西五洲房地产有限公司向百色市国土资源局受让而来，依据《国有建设用地使用权出让合同》中的约定项目建设应在2013年6月10日前开工，在2016年6月10日之前竣工，截止评估基准日上述宗地尚未完工，本次评估报告仅对上述风险进行披露评估时假设上述土地使用权可正常开发，如上述假设产生了变化则本报告结论失效，请报告使用者对此关注。

②截至2020年9月10日诉讼情况见下表:

序号	案由	案号	案件金额(万元/元)	裁判结果	发布日期
1	商品房预售合同纠纷	（2020）桂1002民初2448-2470号	43.96万	一审尚未开庭	
2	合同纠纷	（2020）桂0103民初2973号		一审尚未判决	
3	股权转让纠纷	（2020）桂0702执176号		冻结了被执行人广西五洲房地产有限公司（以下简称五洲地产公司）在中国银行南宁市五象广场支行613257486189账户上的存款565.24万元，并陆续划扣171.8480万元。2020年7月20日，钦南区人民法院查封了五洲地产公司名下所有的位于百色市右江区五洲街1号五洲·半岛阳光10幢502号，13幢801号、901号、1001号、1101号、1501号、1601号房，1幢301号房。	2020-7-20
4	股权转让纠纷	（2019）桂0702民初2090号	5152400.00	一、被告广西五洲房地产有限公司偿还原告钦州钦廉林业综合开发有限公司工程质保金5152400元及利息（利息以欠款为基数，从2019年7月4日起计至还清之日止，按中国人民银行同期同类贷款利率计算）；二、驳回原告钦州钦廉林业综合开发有限公司的其他诉讼请求。	2020-01-03

本次评估未考虑上述被查封的银行存款及相关房地产对评估值的影响，请报告使用者对此事项关注。

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

广西五洲交通股份有限公司拟股权转让涉及的广西五洲房地产有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第2639号

广西五洲交通股份有限公司：

中联资产评估集团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，对贵公司拟进行股权转让所涉及的广西五洲房地产有限公司股东全部权益在评估基准日2020年9月10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资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

公司名称：广西五洲交通股份有限公司

公司地址：南宁市青秀区民族大道１１５－１号现代·国际２７层

法定代表人：周异助

注册资本：112563.206800万人民币

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

营业执照注册号：914500001982250954

经营范围：经营收费公路、桥梁；对公路、桥梁、站场、港口、码头等交通基础设施投资、经营；对物流园区、贸易业、金融业、矿业的

投资；房地产开发（暂定资质，按资质证有效期开展经营活动）；建材、建筑设备、施工机械设备、五金交电、百货的购销。

（二）被评估单位概况

公司名称：广西五洲房地产有限公司

公司地址：南宁市青秀区民族大道１１５－１号现代国际大厦２４层２４０１室至２４０５室

法定代表人：唐华良

注册资本：3800.000000 万

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业执照注册号：91450000695394623G

1、　公司历史沿革

广西五洲房地产有限公司 2009 年 11 月由广西五洲交通股份有限公司出资 1000 万元成立。

2012 年 2 月由广西五洲交通股份有限公司增加注册资本由原 1000 万元增至 5000 万元，股东结构未变更。

2019 年 10 月 12 日派生分立成立广西洲祺投资有限公司，广西五洲房地产有限公司注册资本由 5000 万元变更为 4000 万元，股东结构未变更。

2020 年 6 月 5 日派生分立成立广西万景佳投资有限公司，广西五洲房地产有限公司注册资本由 4000 万元变更为 3800 万元，股东结构未变更。

目前，广西五洲房地产有限公司主要资产为位于百色的五洲·半岛阳光房地产开发项目，该项目已经建成一、二期住宅工程，剩余 66,312.76 ㎡土地使用权（A 地块住宿餐饮用地 25,580.15 ㎡、B 地块 3 期批发零售、城镇住宅用地 40,732.61 ㎡）未进行开发，宗地开发状况为宗地外“六通”，宗地内“场地未平整”。

在评估基准日，广西五洲房地产有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表一：

表一：广西五洲房地产有限公司股权结构表

序号	股东名称	出资额（万元）	比例
1	广西五洲交通股份有限公司	3800	100%
	合计	3800	100%

2、 经营范围

房地产开发经营，物业服务，交通、楼宇智能系统及计算机系统集成（取得资质证书后方可在其资质等级许可的范围内开展以上经营项目）；对房地产、金融业、矿业、基础建设、公路、桥梁、农业、交通能源、食品业、旅游业、文化教育、中小企业的投资；建筑材料、装饰材料、矿产品、五金交电、日用百货、机械设备、家用电器、仪器仪表的购销代理；企业管理咨询服务；设计、制作、发布、代理国内各类广告。

3、 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 9 月 10 日，公司资产总额 63,744.86 万元，负债总额 61,142.11 万元，净资产 2,602.75 万元，资产负债率 95.92%。公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表二：

表二：近几年公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 9 月 10 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	63,744.86	158,413.70
负债	61,142.11	179,771.43
净资产	2,602.75	-21,357.72
	2020 年 1 月 1 日-9 月 10 日	2019 年度
主营业务收入	12,205.15	16,222.52
主营业务成本	11,648.76	13,744.84
营业税金及附加	74.20	10,483.17
其他业务利润		
销售费用	527.88	671.91
管理费用	110.15	235.35

项目	2020年9月10日	2019年12月31日
财务费用	338.13	2,146.33
信用减值损失	-76.18	-34.10
资产减值损失	-2,974.37	-
营业外收入	38.16	19.70
营业外支出	-	0.99
利润总额	-3,501.56	-10,643.47
净利润	-4,622.21	-10,587.81
审计机构	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

4、 委托人和被评估单位之间的关系

委托方为被评估单位的唯一股东，为本次股权交易的转让方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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

根据广西五洲交通股份有限公司于2020年4月13日出具的五洲交通纪要（2020）13号《五洲交通领导班子办公会议纪要》，同意公开挂牌转让持有的广西五洲房地产有限公司 100%股权，实现资产盘活。本次评估的目的是反映广西五洲房地产有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象是广西五洲房地产有限公司股东全部权益。评估范围为广西五洲房地产有限公司申报的评估基准日的整体资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债，公司资产总额为 63,744.86 万元，负债总额 61,142.11 万元，净资产 2,602.75 万元。具体包括流动资产 62,751.03 万元；非流动资产 993.83 万元；流动负债 60,818.64 万元，

非流动负债 323.47 万元。

上述申报评估的资产与负债经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在企业申报的资产、负债的基础上进行的。

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。

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产；主要的负债为应付账款、其他应付款、合同负债、其他流动负债等。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 56,293.14 万元，占评估范围内总资产的 88.31%。

实物资产为存货-开发成本、开发产品，固定资产-电子设备。具体情况如下:

（1）存货-开发成本、开发产品

存货账面价值 592,584,776.69 元，计提存货跌价准备 29,743,725.77 元，账面余额 562,841,050.92 元。其中：存货开发成本账面价值 288,417,840.60 元；开发产品账面价值 304,166,936.09 元。

开发成本账面价值为 288,417,840.60 元，为 A 地块住宿餐饮用地开发成本、B 地块 1 期和 2 期地下车库工程开发成本、B 地块 3 期土地开发成本;

开发产品账面价值为 304,166,936.09 元，为 B 地块 1 期和 2 期工程已竣工验收后，但未销售的住宅商品房和商铺。

I、开发成本

纳入评估范围内的存货-开发成本账面价值为 288,417,840.60 元，包含土地使用权（A 地块及 B 地块三期），其他详见下表:

序号	名称	单位	数量	备注

1	A 地块酒店开发成本	m²	25,580.15	
2	1 期、2 期地下车库	个	1,040.00	
3	B 地块 3 期工程开发成本	m²	40,732.61	

其中:

A、存货-开发成本中的土地使用权（A 地块及 B 地块三期）

a、权属状况

由于 B 地块 3 期为 B 地块划分的，因此 B 地块 3 期权属状况与 B 地块一致，即纳入本次评估范围的 A 地块及 B 地块 3 期土地使用权登记情况如下:

宗地名称	A 地块	B 地块
项目名称	百色市百林片区 LJ02-12-01（A）地块城市花园小区北面	百色市百林片区 LJ02-12-01（B）地块城市花园北面
证载土地使用权人	广西五洲房地产有限公司	广西五洲房地产有限公司
实际土地权利人	广西五洲房地产有限公司	广西五洲房地产有限公司
使用权类型	出让	出让
土地用途	住宿餐饮用地	批发零售、城镇住宅用地
宗地位置	百色市百林片区 LJ02-12-01（A）地块城市花园	百色市百林片区 LJ02-12-01（B）地块城市花园
土地登记证书号	百国用（2012）第 00080 号	百国用（2012）第 00081 号
宗地面积	25,580.15 平方米	97,362.68 平方米
宗地四至	东至 B 地块、南至 B 地块、西至沿江道路、北至沿江道路	东至道路、南至道路、西至江滨空地、北至 A 地块
土地使用权终止日期	2052 年 6 月 18 日	城镇住宅用地土地使用期限至 2082 年 6 月 18 日，批发零售用地土地使用期限至 2052 年 6 月 18 日

b、土地利用状况

①B 地块三期宗地和 A 地块宗地尚未开发，该宗地形状为较规则多边形，不影响土地开发利用，该区域地势较为平坦，宗地红线外“通电、通路、通上水、通下水、通讯、通气”，红线内为“场地未平整”。

②B 地块三期宗地开发指标如下表:

	B 地块总规划指标	一、二期已建成指标	三期剩余开发指标

土地登记证书号	百国用（2012）第 00081 号		
宗地面积（㎡）	97,362.68	56,630.07	40,732.61
土地用途	批发零售、城镇住宅用地		
总建筑面积	369,400.66	230,054.90	139,345.76
计容建筑面积	286,352.50	185,314.95	101,037.55
住宅面积	262,352.50	168,234.98	94,117.52
商业面积	24,000.00	17,079.97	6,920.03
不计容建筑面积	83,048.16	44,739.95	38,308.21
地上车位（个）	125.00	125.00	
地下停车位（个）	2,060.00	1,037.00	1,023.00

③A 地块规划指标与土地使用权证载一致。

C、地价定义

宗地名称		A 地块	B 地块
宗地位置		百色市百林片区 LJ02-12-01（A）地块城市花园小区北面	百色市百林片区 LJ02-12-01（B）地块城市花园北面
价值类型		市场价值	
估价期日		2020 年 9 月 10 日	
土地权证编号		百国用（2012）第 00080 号	百国用（2012）第 00081 号
开发程度	实际开发程度	宗地外“六通”，宗地内“场地未平整”	宗地外“六通”，宗地内“场地未平整”
	设定开发程度	宗地外“六通”，宗地内“场地未平整”	宗地外“六通”，宗地内“场地未平整”
用途	证载用途	住宿餐饮用地	批发零售、城镇住宅用地
	实际用途	住宿餐饮用地	批发零售、城镇住宅用地
	设定用途	住宿餐饮用地	批发零售、城镇住宅用地
土地使用年限	终止日期	2052 年 6 月 18 日	城镇住宅用地土地使用期限至 2082 年 6 月 18 日，批发零售用地土地使用期限至 2052 年 6 月 18 日

	剩余使用年限	31.75 年	城镇住宅用地 61.75 年，批发零售用地 31.75 年

B、存货-开发成本（1 期 2 期地下车位）

1 期和 2 期地下车位共计 1,037.00 个（其中产权车位 775 个、人防车位 262.00 个）全部未售。

根据被评估单位提供的资料截至评估基准日，评估对象均未设定抵押权、担保权及司法查封。

II、开发成品

纳入评估范围内的开发产品为 B 地块 1 期和 2 期工程已竣工验收后，但未销售的住宅商品房和商铺；其中 1#、2#楼为多层，9#、10#、16#楼为高层，于 2017 年 11 月全部竣工验收交付，12#、13#、14#、15#楼均为高层，工程于 2014 年 9 月、11 月分别开工建设，12#、13#、14#、15#楼已竣工验收交房，均可正常销售，未销售的住宅商品房和商铺具体情况如下：

楼号	已销售未结转成本套数	面积（m²）	未销售套数	面积（m²）	备注
1 号楼住宅商品房	1	254.12	10	1,666.25	
1 号楼商铺			8	911.78	
2 号楼住宅商品房			17	2,994.15	
9 号楼住宅商品房			2	279.18	
9 号楼商铺			14	2,502.72	包含物业及管理用房 6 套，面积为 682.60 m²
10 号楼住宅商品房	1	126.35	7	1,231.57	
12 号楼商铺			16	2,401.24	
13 号楼住宅	8	1,239.49	73	11,329.16	
14 号楼住宅商品房	140	14,902.89			
14 号楼商铺			30	5,290.01	
15 号楼住宅商品房	80	8,161.91			
15 号楼商铺			34	3,060.44	
16 号楼住宅部分	2	216.78			
16 号楼商铺			15	2,930.51	
合计	232.00	24,901.54	226.00	34,597.01	

III、经济性状况

五洲·半岛阳光项目位于百色市右江区百林桥头龙景半岛，北边为

右江，河对面为百色市沙滩休闲公园，南边为城市花园住宅，周边自然环境条件较好，人文环境一般，距离百色龙旺爱琴海购物公园 1.6 公里、祈福高中 2.2 公里、园博园 2.2 公里；距离百色体育中心中心 5.1 公里，商业繁华度一般。

（2）电子设备

纳入评估范围内的实物资产主要为在百色五洲·阳光半岛项目现场使用的电子设备，主要为现场办公设备及电动车等，截止评估基准日，均可正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（五）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系容诚会计师事务所（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

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估的基准日是 2020 年 9 月 10 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大

小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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:

（二）经济行为依据

1、五洲交通纪要（2020）13号《五洲交通领导班子办公会议纪要》。

（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、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议）;

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）;

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）;

5、《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）;

6、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）;

7、《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）。

（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—不动产》(中评协〔2017〕38号);

8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38号);

9、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

10、《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

11、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);

12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

14、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)。

(四)资产权属依据

1、国有建设用地使用权出让合同;

2、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、商品房预售许可证、建筑工程施工许可证、房地产开发企业资质证书、商品房预售许可证;

3、主要设备的合同或发票;

4、其他产权证明文件及资料等。

(五)取价依据

1、《基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号);

2、《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);

3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2020年8月20日公布的贷款市场报价利率;

4、 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）;

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

6、 《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标[2016]4 号;

7、 《关于建筑业实施营业税改征增值税后广西壮族自治区建设工程计价依据调整的通知》（桂建标[2016]17 号）;

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

9、 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程费用定额》（2013 年）;

10、 《广西壮族自治区建筑装饰装修工程消耗量定额》(2013 年）;

11、 《广西壮族自治区安装工程费用定额》（2015 年）;

12、 《广西壮族自治区安装工程消耗量定额》（2015 年）。

（六）其它参考依据

1、 容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的广西《广西五洲房地产有限公司审计报告》（容诚审字[2020]530Z0069 号）;

2、 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日十三届全国人大常委会第十二次会议修订）;

3、 《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第三次修正）;

4、 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）;

5、 《城镇土地分等定级规程》（GB／T18507-2014）;

6、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）;

7、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）;

8、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）;

9、 工程建设有关技术、结算资料;

10、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平投资价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的为股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业广西五洲房地产有限公司主要收入来源为百色“五洲·半岛阳光”项目剩余未开发土地， 由于目前公司尚无其他新开发项目，待现有项目开发完毕后，后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，且待开发房地产全部销售完毕后企业将无收入来源，考虑到资产基础法中核心资产存货-开发成本已经采用假设开发法，对于该公司的价值不再采用收益法评估。

由于我国目前市场化、信息化程度不高，国内与被评估单位相关行业、相当规模企业的交易案例不多且相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，且上市公司中缺少与被评估企业在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处经营阶段等方面相似或相当的可比公司等原因，本次评估不具备采用市场法的适用

条件，故本次评估不采用市场法

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下:

1、流动资产

（1）货币资金：全部为银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以清查调整后账面值为评估值。

（2）应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析，并经对客户和往年收款的情况判断，评估人员认为，对关联方、职工个人、集团内部的往来款项，评估风险坏账损失的可能性为 0；对外部单位发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 3%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 30%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 3 年至 4 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 60%；

发生时间4年至5年的发生评估风险坏账损失的可能性在80%；5年以上评估风险损失为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以调整后账面值作为评估值。

（4）存货

I、开发成本

对于存货-开发成本中的土地使用权（A地块及B地块三期），因广西五洲房地产有限公司开发“五洲·半岛阳光”项目是整体拿地及整体进行规划的，故采用假设开发法进行评估，假设开发法是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发的建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定评估对象土地价格的一种方法。其基本计算公式为：

V=A－B－C－D

其中：V为评估对象土地价格；A为开发完成后土地总价值或房地产总价值；B为整个开发项目的开发成本；C为开发税费；D为开发合理利润。

对于存货-开发成本中的1期、2期地下车库、13号楼，由于已经接近完工，且全部成本已经暂估入账，评估时采用开发产品的评估方法进行评估。

II、开发产品

评估对象售价＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

评估值＝销售总价×（1－销售费用率－销售税金及附加率－土地增值税率－营业利润率×所得税率－营业利润率×（1－所得税率）×利润扣除率×r）

对于已经预售签约的开发产品，按照预售合同的价格确定其市场价格；对于尚未出售的开发产品选用市场比较法确定预计销售价格。

（4）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其他流动资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

1）设备类资产

设备类资产全部为电子设备，根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价（不含增值税）×成新率

A、重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，根据当地市场信息或网上信息等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或经销商提供免费运输及安装，故重置价不考虑运费及安装费，由于被评估单位为增值税一般纳税人，故本次评估电子设备的购置价采用不含增值税价。

重置全价=购置价（不含税）

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其购置价。

B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=(1－实际已使用年限／经济使用年限)×100%

（2）递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以清查核实后账面值确定为评估值。

3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

（一）评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、查阅收集委估资产的产权证明文件。

4、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设及限制条件

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设:

（一）一般假设

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的过程中，评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假设企业持续经营，评估时资产根据被评估资产目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

4、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5、除评估报告中已有揭示以外，假定被评估企业已完全遵守现行国家及地方有关资源、土地、环境及其他相关的法律、法规；

6、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

7、最高最佳利用假设

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益量，土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用发挥为前提的。

8、本次评估涉及的二宗土地使用权由广西五洲房地产有限公司向百色市国土资源局受让而来，依据《国有建设用地使用权出让合同》中的约定项目建设应在2013年6月10日前开工，在2016年6月10日之前竣工，截止评估基准日上述宗地尚未完工，本次评估报告仅对上述风险进行披露评估时假设上述土地使用权可正常开发，如上述假设产生了变化则本报告结论失效，请报告使用者对此关注。

当上述假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对广西五洲房地产有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论:

（一）评估结果

资产账面价值63,744.86万元，评估值61,175.66万元，评估减值2,569.20万元，减值率4.03%。

负债账面价值61,142.11万元，评估值61,142.11万元。评估无增减值。

净资产（所有者权益）账面价值2,602.75万元，评估值33.55万元，评估减值2,569.20万元，减值率98.71%。详见下表。

资产评估结果汇总表

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	62,751.03	60,183.97	-2,567.06	-4.09
2	非流动资产	993.83	991.69	-2.14	-0.22
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	9.04	6.90	-2.14	-23.67
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	其他非流动资产	-	-	-	
10	**资产总计**	**63,744.86**	**61,175.66**	**-2,569.20**	**-4.03**
11	流动负债	60,818.64	60,818.64	-	-
12	非流动负债	323.47	323.47	-	-
13	**负债总计**	**61,142.11**	**61,142.11**	-	-
14	**净资产（所有者权益）**	**2,602.75**	**33.55**	**-2,569.20**	**-98.71**

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为 33.55 万元，比账面价值低 2,569.20 万元，低 98.71%，差异的原因主要是：存货开发周期过长导致成本过高，而百色市右江区房地产售价过低形成开发成本及开发产品减值。

十一、特别事项说明

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的事项

未发现权利瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至2020年9月10日诉讼情况见下表:

序号	案由	案号	案件金额(万元/元)	裁判结果	发布日期
1	商品房预售合同纠纷	（2020）桂1002民初2448-2470号	43.96万	一审尚未开庭	
2	合同纠纷	（2020）桂0103民初2973号		一审尚未判决	
3	股权转让纠纷	（2020）桂0702执176号		冻结了被执行人广西五洲房地产有限公司（以下简称五洲地产公司）在中国银行南宁市五象广场支行613257486189账户上的存款565.24万元，并陆续划扣171.8480万元。2020年7月20日，钦南区人民法院查封了五洲地产公司名下所有的位于百色市右江区五洲街1号五洲·半岛阳光10幢502号，13幢801号、901号、1001号、1101号、1501号、1601号房，1幢301号房。	2020-7-20
4	股权转让纠纷	（2019）桂0702民初2090号	5152400.00	一、被告广西五洲房地产有限公司偿还原告钦州钦廉林业综合开发有限公司工程质保金5152400元及利息（利息以欠款为基数，从2019年7月4日起计至还清之日止，按中国人民银行同期同类贷款利率计算）；二、驳回原告钦州钦廉林业综合开发有限公司的其他诉讼请求。	2020-01-03

本次评估未考虑上述被查封的银行存款及相关房地产对评估值的影响，请报告使用者对此事项关注。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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、 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的

资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、 土地增值税按项目结束后以建设用地规划许可证为依据划分清算单位，分期分业态进行土地增值税汇算测算由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，根据委托方提供的国家税务总局百色市右江区税务局百右税通[2020]19号记载：对“五洲半岛阳光”地产开发项目进行土地增值税清算，若实际土地增值税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际金额土地增值税汇算金额对评估结论进行调整。

5、 本次评估涉及的土增税测算结果为评估过程中涉及的测算数据，不作为纳税依据，准确的计缴金额应该以税局核定为准。

6、 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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师不承担责任。

（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对评估对象可实现价格的保证。

（五）评估结论的使用有效期：

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2020 年 9 月 10 日起，至 2021 年 9 月 9 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 9 月 22 日

（此页无正文）

中联资产评估集团有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二0二0年九月二十二日