

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让涉及
广西八桂工程监理咨询有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2021）第 060576 号
共一册 第一册



北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2021 年 6 月 25 日

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号院北京汇亚大厦 28 层

邮编：100073

电话：010-68090001

传真：010-6809009

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： 1111020005202100904

资产评估报告名称： 广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让涉及
广西八桂工程监理咨询有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2021）第060576号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 吴佳姝(资产评估师)、王学良(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

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
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	4
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	15
六、评估依据	15
七、评估方法	18
（一）评估方法的选择	18
（二）评估方法简介	19
I. 收益法	19
II. 市场法	20
（三）评估结论确定的方法	21
八、评估程序实施过程 and 情况	22
九、评估假设	22
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	26
十二、资产评估报告使用限制说明	28
十三、资产评估报告日	29
资产评估报告附件	31

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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。

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其评估对象可实现价格的保证。

五、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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制及其对评估结论的影响。

六、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由委托人、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。

广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让涉及 广西八桂工程监理咨询有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告摘要

中同华评报字（2021）第 060576 号

广西西江开发投资集团有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对广西八桂工程监理咨询有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让行为提供价值参考依据。

评估对象：广西八桂工程监理咨询有限公司的股东全部权益。

评估范围：广西八桂工程监理咨询有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2020年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法、市场法

评估结论：本资产评估报告选用合并口径收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	11,786.32			
非流动资产	2	2,935.38			
其中：长期股权投资	3	500.00			
投资性房地产	4	33.38			
固定资产	5	1,414.47			
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			
其中：土地使用权		-			
其他非流动资产	9	987.53			

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
资产总计	10	14,721.70			
流动负债	11	5,392.81			
非流动负债	12	5.47			
负债总计	13	5,398.28			
净资产(所有者权益)	14	9,323.42	15,900.00	6,576.58	70.54

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

重大特别事项说明：

1.经核实了解，广西八桂工程监理咨询有限公司申报的一辆车牌号为“桂 A909YW”的丰田汽车已于 2021 年 3 月处置，目前正在办理过户手续。评估现场工作日，企业未能提供该辆车行驶证、登记证等权属资料，涉及账面原值 265,203.54 元，账面净值 216,216.14 元。企业已出具相关说明，承诺上述情况属实，无权属纠纷，并愿意承担相应的法律责任。评估人员获取了车辆处置入账凭证等相关财务资料，核查其权属真实性、合规性。本次评估将上述车辆调整为非经营性资产，以成交价确认为评估值。

2. 截至评估现场工作日，广西八桂工程监理咨询有限公司申报的账外无形资产中，共有 2 项专利未能提供相关权属证书。企业已出具相关说明，承诺上述无形资产产权归其所有，无权属纠纷，并愿意承担相应的法律责任。本次评估人员通过国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询系统 (<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>) 等网站对无形资产进行了核查验证。经核查，上述无形资产信息与网站查询资料显示一致。

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正文。

广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让涉及 广西八桂工程监理咨询有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2021）第 060576 号

广西西江开发投资集团有限公司：

北京中同华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，采用合并口径收益法和市场法，按照必要的评估程序，对广西西江开发投资集团有限公司拟股权转让涉及广西八桂工程监理咨询有限公司股东全部权益在2020年12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资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为广西西江开发投资集团有限公司，被评估单位为广西八桂工程监理咨询有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：广西西江开发投资集团有限公司（以下简称“西江集团”或委托人）

统一社会信用代码：91450000711429655C

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营场所：南宁市青秀区金浦路 33 号北部湾国际港务大厦 30-32 楼

法定代表人：陈定松

注册资本：406,930.607705 万人民币

经营范围：承担自治区人民政府授权的西江黄金水道航电枢纽、船闸、相关航道及其他重大交通基础设施的投资和经营管理；从事与广西内河有关的港口、码头、水运、商贸物流、产业园区等基础设施及相关产业和金融业、能源、房地产开发、机械制造、农业综合开发、矿业、文化旅游的投资及管理；股权投资及相关咨询服务；市政建设、勘察设计、工程监理咨询、招标代理和试验检测、工程项目总承包及管理；

国内贸易；进出口贸易；设计、制作、代理、发布国内各类广告；水泥、建材的生产与销售。（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. 委托人简介

西江集团于 2010 年 12 月 23 日由广西西江航运建设发展有限责任公司更名而来，2018 年 9 月，西江集团整体并入广西北部湾国际港务集团有限公司，成为北部湾港集团的全资子公司。

西江集团依托一纵（国际陆海贸易新通道）一横（西江黄金水道）资源优势，以“争当西江经济带水运通道建设、促进珠江-西江经济带发展的主力军”为战略定位，围绕“西江内河船闸建设、运营与管理，清洁能源投资开发与运营，沿江产业投资开发”三大主业，加快航运枢纽和船闸扩能改造等项目建设，积极推进能源板块 IPO 与投资发展，稳步推进沿江产业投资开发，全力构建西江经济带对接粤港澳大湾区的产业协作体系和“江海联动”发展新格局。

西江集团最终控制人为广西壮族自治区人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：广西八桂工程监理咨询有限公司（以下简称“八桂监理”或被评估单位）

统一社会信用代码：91450000198228851N

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号北部湾国际港务大厦 15 层

法定代表人：苏胜良

注册资本：3,000.00 万人民币

成立日期：1995 年 11 月 28 日

经营范围：许可项目：建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；建设工程设计；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；测绘服务；房地产开发经营；水利工程建设监理；工程造价咨询业务；建设工程质量检测（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：公路水运工程试验检测服务；建筑装饰材料销售；金属材料销售；工程管理服务。（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。）

2. 企业历史沿革

八桂监理于 1995 年 11 月由广西壮族自治区交通规划勘察设计院、广西壮族自治区水运基建管理局出资设立，初始注册资本 500.00 万元人民币。设立时，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	广西壮族自治区交通规划勘察设计院	100.00	20.00
2	广西壮族自治区水运基建管理局	400.00	80.00
	合计	500.00	100.00

2011 年 11 月，经公司股东会决议，股东广西壮族自治区水运基建管理局将其持有的八桂监理 80% 股权全部转让给新股东西江集团。变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	广西壮族自治区交通规划勘察设计院	100.00	20.00
2	西江集团	400.00	80.00
	合计	500.00	100.00

2014 年 6 月，经公司股东会决议，股东广西壮族自治区交通规划勘察设计院将其持有的八桂监理 20% 股权全部转让给西江集团。变更后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例%
1	西江集团	500.00	100.00
	合计	500.00	100.00

2014 年 8 月，经公司股东会决议，公司注册资本由 500.00 万元增至 3,000.00 万元，新增注册资本由股东西江集团出资。

截至评估基准日，股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	认缴出资（万元）	实缴出资（万元）	出资比例(%)
1	西江集团	3,000.00	3,000.00	100.00
	合计	3,000.00	3,000.00	100.00

八桂监理最终控制人为西江集团。

3. 主营业务简介

八桂监理主营四大业务板块：一是公路工程（特殊独立大桥、隧道）、水运工程、房屋建筑工程、市政公用工程监理；二是公路、水运行业专业设计、公路和水运、房建工程咨询；三是工程招标代理、政府采购代理；四是公路、水运工程试验检测。具体业务范围如下：

(1) 监理类业务：建设工程监理、公路工程监理、水运工程监理、水利工程建设监理；

(2) 试验检测类业务：公路水运工程试验检测服务；

(3) 工程设计和咨询类业务：水运行业（航道工程、港口工程）设计业务；公路

和水运工程技术咨询；

- (4) 测量测绘业务：工程测量和海洋测绘业务；
- (5) 工程造价咨询业务：工程造价咨询（工程造价 2 亿元以下）；
- (6) 工程招标代理业务：工程招标，政府采购招标代理；
- (7) 工程全过程咨询和工程代建业务。

八桂监理及其子公司广西金海交通咨询有限公司目前持有主要资质如下：

序号	主体	名称	证书号	发证机构	证书有效期	业务范围
1	八桂 监理	公路工程 甲级	交监公甲第 243-2006 号	交通 运输部	2019 年 2 月 11 日至 2023 年 2 月 10 日	在全国范围从事一、二、 三类公路工程、桥梁工 程、隧道工程监理业务。
2	八桂 监理	水运工程 甲级	交监水甲第 011-2006 号	广西交通 厅	2018 年 5 月 29 日至 2022 年 5 月 28 日	在全国范围内从事大、 中、小型水运工程监理业 务。
3	八桂 监理	特殊独立 大桥专项	交监公桥第 055-2008 号	交通 运输部	2016 年 3 月 22 日至 2020 年 3 月 21 日	在全国范围内从事特殊独 立大桥项目的监理业务。
4	八桂 监理	特殊独立 隧道专项	交监公隧第 023-2008 号	交通 运输部	2016 年 3 月 22 日至 2020 年 3 月 21 日	在全国范围内从事特殊独 立隧道项目的监理业务。
5	八桂 监理	房屋建筑 工程监理 甲级 市政公用 监理工程 甲级	E145002818-4/1	住建部	至 2021 年 1 月 16 日	可以开展相应类别建设工 程的项目管理，技术咨询 等业务。
6	八桂 监理	冶炼工程 监理乙级 水利水电 工程监理 乙级 电力工程 监理乙级 机电安装 工程监理 乙级	E245002815	广西住建 厅	至 2025 年 9 月 24 日	可以开展相应类别建设工 程的项目管理，技术咨询 等业务。
7	八桂 监理	水运行业 专业设计 乙级	A145002818	住建部	至 2021 年 3 月 4 日	可从事资质证书许可范围 内相应的建设工程总承包 业务以及项目管理和相关 的技术与管理服务。
8	八桂 监理	公路工程 试验检测 综合乙级	桂 GJC 综乙 2019-012	广西工程 质量安监 站	2019 年 8 月 14 日至 2024 年 8 月 13 日	公路工程试验检测
9	八桂 监理	水运工程 试验检测 材料乙级	桂 SJC 材乙 2019-002	广西工程 质量安监 站	2019 年 8 月 14 日至 2024 年 8 月 13 日	水运工程试验检测
10	八桂 监理	公路行业 （公路） 专业丙级	A245002815	广西住建 厅	至 2023 年 1 月 29 日	可从事资质证书许可范围 内相应的建设工程总承包 业务以及项目管理和相关 技术与管理服务。
11	八桂 监理	工程造价 咨询乙级	乙 001945000340	广西住建 厅	自 2020 年 6 月 22 日 至 2021 年 6 月 21 日	工程造价咨询

序号	主体	名称	证书号	发证机构	证书有效期	业务范围
12	广西金海交通咨询有限公司	工程咨询 乙级	91450100664838 66622-20ZY20	广西工程 咨询协会	-	业务：建筑（资信证书）

注：①序号 3、4 根据交通运输部政务服务平台显示，“特殊独立大桥专项”和“特殊独立隧道专项”资质延续审核中，原证书继续有效。

②序号 5、7 根据 2020 年 6 月 28 日《住房和城乡建设部办公厅关于建设工程企业资质延续有关事项的通知》，住建部核发的工程勘察、工程设计、建筑企业、工程监理企业资质，资质证书有效期至 2020 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 30 日届满的，统一延期至 2021 年 12 月 31 日。

4. 公司投资分子公司情况

截至评估基准日，八桂监理拥有 1 家全资子公司-广西金海交通咨询有限公司和 2 家分公司-广西八桂工程监理咨询有限公司南宁勘测设计分公司、广西八桂工程监理咨询有限公司海南分公司。

(1) 广西金海交通咨询有限公司

① 基本情况

公司名称：广西金海交通咨询有限公司（以下简称“金海咨询公司”）

统一社会信用代码：914501006648386662

住所：南宁市青秀区金浦路 33 号港务大厦 16 楼 1616-1、1617、1618 号

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：长期

经营范围：工程（公路、港口河海工程）咨询甲级；工程（建筑）咨询乙级；工程招标代理乙级；政府采购招标代理（以上项目凭资质证经营）。（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 基准日股权结构

序号	股东名称	实缴出资（万元）	认缴出资（万元）	出资比例%
1	广西八桂工程监理咨询有限公司	500.00	500.00	100.00
	合计	500.00	500.00	100.00

③ 主营业务及经营情况

金海咨询公司具备工程咨询乙级资质，主营业务包括公路、水运（港口与河海）工程及房屋建筑等工程项目的咨询，包括项目建议书、可行性研究报告、申请报告、资金申请报告等的编制和评估，以及项目前期各项专题报告的编制等；公路、水运及

房屋建筑等所有建设项目的勘察、设计、施工、监理服务以及相关设备、材料采购招标代理；政府采购代理；工程造价咨询等。

(2) 广西八桂工程监理咨询有限公司南宁勘测设计分公司

① 基本情况

公司名称：广西八桂工程监理咨询有限公司南宁勘测设计分公司（以下简称“设计分公司”）

统一社会信用代码：91450103063585077E

住所：南宁市双拥路 40 号汇金苑 30R 房

企业类型：有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业期限：长期

经营范围：凭总公司资质联系业务。（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 主营业务及经营情况

设计分公司于 2012 年 6 月 26 日注册成立，主营业务包括资质范围内的内河及沿海 5 万吨级以内的码头、三级公路的勘察设计工作（地质勘测、地形测量、初步设计、施工图设计等）；项目前期各项相关专题报告（承接岸线申请报告、环境影响评价、安全预评价、安全条件论证、航道通航影响条件评价、通航安全评估、防洪安全评价、水土保持方案、节能评估、社会稳定风险分析与评估等）；建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务等业务。

(3) 广西八桂工程监理咨询有限公司海南分公司

① 基本情况

公司名称：广西八桂工程监理咨询有限公司海南分公司（以下简称“海南分公司”）

统一社会信用代码：91460100573099095M

住所：海南省海口市美兰区灵山镇外堆村一队 37 号

企业类型：其他有限责任公司分公司

营业期限：长期

经营范围：在全国范围内从事一、二、三类公路工程、桥梁工程、特殊独立大桥专项、特殊独立隧道专项、隧道工程项目监理业务；在全国范围内从事大、中、小型水运工程项目的监理业务。

② 主营业务及经营情况

海南分公司于 2011 年 6 月 29 日注册成立，目前处于停业拟注销状态。

4. 近年企业的资产、负债和经营状况

财务状况及经营成果（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	14,460.67	15,630.34	14,910.02
负债总额	5,800.85	5,224.89	4,835.43
净资产	8,659.81	10,405.45	10,074.59
项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	14,613.48	13,802.37	17,452.56
利润总额	2,786.46	2,371.29	2,808.56
净利润	2,363.90	1,996.73	2,374.47

财务状况及经营成果（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产总额	14,329.33	15,249.86	14,721.71
负债总额	6,284.13	5,396.30	5,398.28
净资产	8,045.20	9,853.55	9,323.43
项目	2018 年	2019 年	2020 年
营业收入	13,215.80	13,176.77	16,775.74
利润总额	2,416.26	2,430.71	2,592.02
净利润	2,045.02	2,059.45	2,175.21

以上 2018 年财务数据已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，并出具了“大信桂审字（2019）第 00150 号”标准无保留意见的审计报告；2019 年财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，并出具了“致同审字（2020）第 450FC0339 号”标准无保留意见的审计报告；评估基准日财务数据已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2021）第 450B020618 号”标准无保留意见的审计报告。

5. 适用税种及税率情况

八桂监理适用的税种及税率情况如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	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	6%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%

税收优惠：

根据《中华人民共和国企业所得税法》第四章第二十八条的规定，国家需要重点

扶持的高新技术企业，减按15%的税率征收企业所得税。根据《广西壮族自治区2020年第二批通过认定高新技术企业名单的通知》（桂科高字[2020]248号），八桂监理为广西壮族自治区2020年第二批通过认定的高新技术企业之一，享受上述税收优惠政策。

根据《财政部 海关总署 国家税务总局 关于深入实施西部大开发战略有关税收问题的通知》（财税[2011]58号）规定，“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号）规定，“自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。经核实了解，八桂监理及其子公司金海咨询公司享受上述“西部大开发”所得税税收优惠政策。

根据《财政部 税务总局 科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）规定，“企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除。现将该文件的执行期限延长至2023年12月31日。”经核实了解，八桂监理享受上述研发费用加计扣除政策。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位股东，委托人拟转让持有的被评估单位100%股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告使用人包括委托人、资产评估委托合同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，除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据广西北部湾国际港务集团有限公司《南化股份重大资产重组专题会议纪要》（桂港阅[2021]35号）经济行为文件，西江集团拟转让所持有的八桂监理100%股权。

本次评估目的是反映八桂监理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。

三、评估对象和评估范围

评估对象是八桂监理的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是八桂监理的全部资产及负债，具体资产类型和审计后

账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	117,863,235.68
2	货币资金	43,333,006.72
3	应收票据	825,877.67
4	应收账款	23,624,361.50
5	其他应收款	34,262,094.53
6	合同资产	14,892,696.85
7	其他流动资产	925,198.41
8	二、非流动资产合计	29,353,829.60
9	长期股权投资	5,000,000.00
10	投资性房地产	333,760.74
11	固定资产	14,144,666.20
12	其中：建筑物类	268,381.48
13	设备类	13,876,284.72
14	长期待摊费用	8,936,882.93
15	递延所得税资产	938,519.73
16	三、资产总计	147,217,065.28
17	四、流动负债合计	53,928,075.48
18	合同负债	14,619,814.85
19	应付职工薪酬	13,034,739.41
20	应交税费	6,447,909.09
21	其他应付款	18,948,423.24
22	其他流动负债	877,188.89
23	五、非流动负债合计	54,682.60
24	递延收益	54,682.60
25	六、负债合计	53,982,758.08
26	七、净资产(所有者权益)	93,234,307.20

上述资产与负债账面价值已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“致同审字（2021）第450B020618号”标准无保留意见的审计报告。

（一）本次纳入评估范围的资产、负债与委托评估时申报的资产负债、范围一致，委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：投资性房地产、房屋建筑物、机器设备等。主要资产的类型及特点如下：

1.投资性房地产

投资性房地产为3套持有待售住宅，位于南宁市青秀区双拥路40号汇金苑，均构建于2004年，钢混结构。截至评估基准日，房屋维护保养情况良好，配套设施正常使用。

2020年12月，八桂监理将上述房产于北部湾产权交易所进行挂牌交易，由广西华江科技有限公司以183.24万元竞价取得，目前正在办理合同会签，暂未过户。

2.房屋建筑物

房屋建筑物为2套监理办公用房，坐落于钦州市钦州港银龙路2号，框架结构，建成于2009年7月，具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积(m ²)	他项权利	地址	账面价值	
						原值	净值
1	桂(2019)钦州市不动产权第0169560号	房屋	128.80	无	钦州港银龙路2号佳信红林新都6号楼3单元101号房	623,471.00	268,381.48
2	桂(2019)钦州市不动产权第0169561号	房屋	127.87	无	钦州港银龙路2号佳信红林新都6号楼3单元102号房		

截至评估现场工作日，上述房屋建筑物结构、基础维护保养良好，使用正常，能满足企业当前生产经营需要。

3.机器设备

机器设备包括车载式落锤弯沉仪、激光平整度仪、多通道基桩超声波检测仪等检测设备及微机电液伺服万能材料试验机、地质雷达、激光平整度测试仪等工程监理设备，目前分布在八桂监理监测中心及各项目部，大部分购置于2011至2020年间。

运输设备包括110辆生产办公用汽车和26辆电动车，分布在各监理项目部及辅助部门，除一辆车牌号为“桂A909YW”的丰田汽车已于期后处置外，其余车辆证载权利人均均为广西八桂工程监理咨询有限公司，截至评估基准日，可正常行驶。

电子设备包括电脑、复印机等办公设备，购置于2011-2020年间，分布在各监理项目部及辅助部门。

企业设备由设备部门统一管理，定期进行维修，评估基准日设备保养良好，使用状态较佳。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，八桂监理无账面记录的无形资产。账面未记录的无形资产包括商标1项、专利2项和软件著作权13项，除2项专利由个人转让取得外，其余均为被评估单位自行研制开发获得，具体情况如下：

1.商标

商标权人	注册商标	注册号	签发单位	有效期	取得方式
八桂监理	八桂监理	42436042	中华人民共和国国家工商行政管理总局	2019-11-19 至 2029-11-18	原始取得

2.专利

专利权人	专利名称	专利号	专利类型	申请日	法律状态
八桂监理	一种新型悬臂梁施工挂篮前移装置	CN2018210969918	实用新型	2018-07-11	授权
八桂监理	一种环保节能道路施工警示器	CN2018208721384	实用新型	2018-06-06	授权

上述 2 项专利均由个人转让取得，企业未能提供相关权属证书。八桂监理已出具相关说明，承诺上述无形资产产权归其所有，无权属纠纷，并愿意承担相应的法律责任。本次评估人员通过国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询系统 (<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>) 等网站对无形资产进行了核查验证。经核查，上述 2 项专利的权属状态均为“维持”，缴费情况正常。

3. 软件著作权

序号	软件著作权人	软件名称	登记号	登记批准日期
1	八桂监理	八桂工程质量检测监理分析系统	2020SR0599159	2020-06-10
2	八桂监理	八桂监理人员、车辆活动轨迹定位系统	2020SR0599271	2020-06-10
3	八桂监理	八桂监理项目监理 BIM 建模管理系统	2020SR0545780	2020-06-01
4	八桂监理	八桂监理自动化风险识别报警系统	2020SR0547144	2020-06-01
5	八桂监理	八桂监理现场进度无人机信息采集、分析系统	2020SR0546829	2020-06-01
6	八桂监理	八桂工程设计优化监理系统软件	2019SR0946920	2019-09-11
7	八桂监理	八桂隧道工程施工阶段监理管理软件	2019SR0945483	2019-09-11
8	八桂监理	八桂工程测量核准系统软件	2019SR0946900	2019-09-11
9	八桂监理	八桂工程监理成果验收系统软件	2019SR0945601	2019-09-11
10	八桂监理	八桂市政道路桥梁工程监理质量控制软件	2019SR0945474	2019-09-11
11	八桂监理	八桂工程监理咨询综合管理系统软件	2019SR0948278	2019-09-11
12	八桂监理	八桂水运工程监理信息化管理系统软件	2019SR0948178	2019-09-11
13	八桂监理	八桂水运工程试验检测系统软件	2019SR0945637	2019-09-11

(四) 企业申报的表外资产情况

截至评估基准日，八桂监理申报范围内无表外资产。

(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

本次评估不存在引用其他机构报告结论的情况。

四、价值类型及其定义

选择市场价值类型的理由：考虑本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，评估结果应反映评估对象的市场价值，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在

可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2020年12月31日；

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

广西北部湾国际港务集团有限公司《南化股份重大资产重组专题会议纪要》（桂港阅[2021]35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日中华人民共和国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》（根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 3.《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 4.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2019年1月2日财政部令第97号修改）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
- 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008年国务院令第512号）；
- 7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
- 8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
- 9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税

(2016) 36 号)；

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

11.《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）；

12.《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院令 91 号，2020 年国务院令 732 号修订）；

13.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，国务院令 709 号 2019 年 3 月 2 日修订）；

14.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令 14 号，2001）；

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005）；

16.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

17.《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）；

18.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941 号）；

19.《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资发产权〔2013〕64 号）；

20.《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕41 号）；

21.《关于加强中央企业评估机构备选库管理有关事项的通知》（国资发产权〔2016〕42 号）；

22.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

23.《监管规则适用指引——评估类第 1 号》（2021 年 1 月 22 日，中国证监会发布）；

24.《财政部 税务总局 科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99 号）；

25.《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税

务总局公告 2021 年第 6 号)；

26.《财政部 海关总署 国家税务总局 关于深入实施西部大开发战略有关税收问题的通知》(财税[2011]58 号)；

27.《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号)；

28.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(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——资产评估方法》(中评协〔2019〕35 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——企业价值》(中评协〔2018〕38 号)；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号)；
- 13.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证；
2. 机动车行驶证；
3. 商标注册证；
4. 软件著作权证；
5. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR)；

4. 市场询价资料；
5. 国家宏观、行业统计分析资料；
6. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 金融数据终端；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 西江集团与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和资产基础法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

市场法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

资产基础法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：市场法和收益法。评估方法选择理由如下：

选取市场法评估的理由：被评估单位主营工程监理咨询业务，工程监理是一种有

偿技术服务活动，被评估单位利用自身的工程建设知识、技能和经验为建设单位提供管理服务，获得技术服务性报酬，且具有一定的营业规模和行业竞争力，在资本市场易找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司，故本次评估选用了市场法。

选取收益法评估的理由：被评估单位主营工程监理咨询业务，工程监理是一种有偿技术服务活动，被评估单位利用自身的工程建设知识、技能和经验为建设单位提供管理服务，获得技术服务性报酬，且具有一定的营业规模和行业竞争力，未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

未选用资产基础法评估的理由：被评估单位成立以来主要从事以工程监理为主的建设工程管理服务，至评估基准日已形成稳定的客户资源、专业的技术团队，采用资产基础法评估无法涵盖诸如客户资源、人力资源等无形资产的价值，不能全面、合理地体现企业的整体价值，因此本次未采用资产基础法进行评估。

（二）评估方法简介

I. 收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用股权自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n}$$

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的现金流量（股权自由现金流）；

r：折现率（股权回报率）；

P_n：终值；

n：预测期。

各参数确定如下：

1、股权自由现金流 R_i 的确定

R_i = 净利润 + 折旧及摊销 - 资本性支出 - 营运资金增加额 - 偿还付息债务本金 + 新借付息债务本金

2、折现率 r 采用资本资产定价模型（CAPM）确定，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

3、终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。

企业终值一般可采用永久增长模型（固定增长模型）、价格收益比例法、账面价值法等确定。本次假设 2025 年以后企业经营达到稳定。

4、非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

对非经营性资产负债（含溢余资产），本次采用成本法进行评估。

II. 市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。上市公司比较法中的可比企业应当是公开市场上正常交易的上市公司，在切实可行的情况下，评估结论应当考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。控制权以及交易数量可能影响交易案例比较法中的可比企业交易价格。在切实可行的情况下，应当考虑评估对象与交易案例在控制权和流动性方面的差异及其对评估对象价值的影响。

本次评估选用上市公司比较法，基本步骤具体如下：

首先选择与被评估单位处于同一行业的并且股票交易活跃的上市公司作为对比公司，然后通过交易股价计算对比公司的市场价值；

选择对比公司的一个或几个盈利比率、资产比率、收入比率和其他特定比率参数，如 EBIT，EBITDA 等作为“分析参数”，计算对比公司市场价值与所选择分析参数之间的比例关系---称之为比率乘数（Multiples）；

对上述比率乘数进行必要的调整，以反映对比公司与被评估单位之间的差异；

将调整后的比率乘数应用到被评估单位的相应的分析参数中，从而得到委估对象的市场价值。

考虑到被评估单位主要从事工程监理咨询业务，成立以来稳定运营，已形成一定的营业规模和行业竞争力，本次市场法评估选用的价值比率为 P/E。

（三）评估结论确定的方法

被评估单位近几年及可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、专业的技术团队等各项对获利能力产生重大影响的因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。

在进行市场法评估时，虽然评估人员对可比公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。

故本次评估选取合并口径收益法评估结果作为本评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘察等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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. 公开市场假设：假设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。

3. 企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致。

4. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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。

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

8. 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。

9. 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流。

10. 本次评估假设被评估单位开展主营业务所需的各项资质证书有效期到期后可以延续申请。

11. 根据《财政部 海关总署 国家税务总局 关于深入实施西部大开发战略有关税收问题的通知》（财税[2011]58号）规定，“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告2020年第23号）规定，“自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”。经核实了解，八桂监理享受上述西部大开发所得税税收优惠政策。本次评估假设上述政策可以延续执行。

12. 根据《财政部 税务总局 科技部关于提高研发费用税前加计扣除比例的通知》（财税〔2018〕99号）及《财政部 税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》（财政部 税务总局公告2021年第6号）规定，“企业开展研发活动中实际

发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除。现将该文件的执行期限延长至2023年12月31日。”经核实了解，八桂监理目前符合上述政策规定，本次评估假设以后年度可以持续享受上述加计扣除政策。未来预测中，2021年-2023年研发费用按照发生额的75%在税前加计扣除，2024年开始按照发生额的50%在税前加计扣除。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估分别采用合并口径收益法和市场法两种方法对八桂监理股东全部权益价值进行评估。八桂监理截至评估基准日2020年12月31日经审计后资产账面价值为14,721.70万元，负债为5,398.28万元，净资产为9,323.42万元。

（一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用合并口径收益法评估的股东全部权益价值为15,900.00万元，评估增值6,576.58万元，增值率70.54%。具体结果如下：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	11,786.32			
非流动资产	2	2,935.38			
其中：长期股权投资	3	500.00			
投资性房地产	4	33.38			
固定资产	5	1,414.47			
在建工程	6	-			
无形资产	7	-			

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其中：土地使用权		-			
其他非流动资产	9	987.53			
资产总计	10	14,721.70			
流动负债	11	5,392.81			
非流动负债	12	5.47			
负债总计	13	5,398.28			
净资产(所有者权益)	14	9,323.42	15,900.00	6,576.58	70.54

(二) 市场法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用合并口径市场法评估的股东全部权益价值为15,700.00万元，评估增值6,376.58万元，增值率68.39%。具体结果如下：

资产评估结果汇总表（市场法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	11,786.32			
非流动资产	2	2,935.38			
其中：长期股权投资	3	500.00			
投资性房地产	4	33.38			
固定资产	5	1,414.47			
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权					
其他非流动资产	9	987.53			
资产总计	10	14,721.70			
流动负债	11	5,392.81			
非流动负债	12	5.47			
负债总计	13	5,398.28			
净资产(所有者权益)	14	9,323.42	15,700.00	6,376.58	68.39

(三) 评估结论的选取

收益法的评估值为15,900.00万元，市场法的评估值为15,700.00万元，两种方法评估结果差异为200.00万元，差异不大。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：八桂监理的股东全部权益价值评估结果为**15,900.00万元**。

被评估单位可预计的未来年度均能盈利，从收益途径能反映出企业的价值，并且收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内资产，同时也考虑了如企业积累的客户资源、科学的经营管理水平等各项对获利能力产生重大影响的因素，即评估结论充分涵盖了被评估单位股东全部权益价值。在进行市场法评估时，虽然评估人员

对可比公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握可比公司独有的无形资产、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，而导致评估结果与实际企业价值离散程度较大的风险。因此本次评估市场法仅作为对评估结果的验证。

（四）评估结论使用有效期

本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1.经核实了解，八桂监理申报的一辆车牌号为“桂A909YW”的丰田汽车已于2021年3月处置，目前正在办理过户手续。评估现场工作日，企业未能提供该辆车行驶证、登记证等权属资料，涉及账面原值265,203.54元，账面净值216,216.14元。企业已出具相关说明，承诺上述情况属实，无权属纠纷，并愿意承担相应的法律责任。评估人员获取了车辆处置入账凭证等相关财务资料，核查其权属真实性、合规性。本次评估将上述车辆调整为非经营性资产，以成交价确认为评估值。

2.截至评估现场工作日，八桂监理申报的账外无形资产中，共有2项专利未能提供相关权属证书。企业已出具相关说明，承诺上述无形资产产权归其所有，无权属纠纷，并愿意承担相应的法律责任。本次评估人员通过国家知识产权局中国及多国专利审查信息查询系统（<http://cpquery.cnipa.gov.cn/>）等网站对无形资产进行了核查验证。经核查，上述无形资产信息与网站查询资料显示一致。

除上述事项外，未发现其他权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

未发现委托人未提供其他关键资料的情况。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

未发现八桂监理存有未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

本评估报告不存在利用专家工作的情况。

（五）重大期后事项

经核实了解，八桂监理申报的一辆车牌号为“桂A909YW”的丰田汽车已于2021年3月处置，目前正在办理过户手续。评估现场工作日，企业未能提供该辆车行驶证、

登记证等权属资料，涉及账面原值265,203.54元，账面净值216,216.14元。评估人员获取了车辆处置入账凭证等相关财务资料，核查其权属真实性、合规性。本次评估将上述车辆调整为非经营性资产，以成交价确认为评估值。

除上述事项外，未发现八桂监理存有其他重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、机构采取弥补措施及对评估结论影响的情况

评估核实期间，对于部分在外地监理项目部作业的车辆，评估人员收集了车辆购置发票、入账凭证等财务资料，通过查阅车辆行驶证复印件核实权属的真实性及完整性，并采用电话询问方式向车辆使用人了解车辆现状。

除上述事项外，本评估报告不存在其他评估程序受限的情况。

（七）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

截至评估基准日，八桂监理存在如下经营租赁事项：

八桂监理位于广西南宁市青秀区金浦路33号港务大厦15层、16层1615、1616号的办公场所系向广西北港商贸有限公司租赁使用，租赁期限为2019年6月1日至2024年5月31日，租赁面积1,614.84平方米，年租金174.40万元。

除上述事项外，未发现八桂监理存在其他担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

（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

本次资产评估对应的经济行为中，未发现有可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（九）其他需要说明的事项

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进

行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在同花顺iFinD金融数据终端中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。我们对上述盈利预测进行了必要的审核。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

(一)使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五) 本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，本资产评估报告日为2021年6月25日。

(本页无正文)

资产评估师：吴佳姝



资产评估师：王学良



北京中同华资产评估有限公司

2021年6月25日

