

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
涉及的广西洲祺投资有限公司股东全部权益市场
价值评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 150 号

共壹册，第壹册

中联资产评估集团有限公司

二〇二〇年一月二十七日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
资产评估报告.....	7
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.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况	16
九、评估假设及限制条件	18
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日.....	25
附件：	27

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其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
西洲祺投资有限公司股东全部权益市场价值评估
项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 150 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，对所涉及的广西洲祺投资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。

评估对象为广西洲祺投资有限公司股东全部权益，评估范围是广西洲祺投资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 1 月 14 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洲祺投资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，得出广西洲祺投资有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 1 月 14 日的市场价值为 16,508.57 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 1 月 14 日起，至 2021 年 1 月 13 日止。超过一年，需重新进行评估。

本次评估涉及的四宗待开发土地使用权分别于 2011 年 12 月至 2012 年 12 月由广西五洲房地产有限公司与钦州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》受让取得，受让后均于 2013 年办理了土地使用权证，土地使用权人均为广西五洲房地产有限公司。

根据五洲交通纪要【2019】32 号《五洲交通领导班子办公会议纪要二》，广西五洲房地产有限公司于 2019 年 10 月 14 日派生分立成立广西洲祺投资有限公司，将本次评估涉及的四宗土地使用权开发成本及其对应的负债划分入广西洲祺投资有限公司，广西洲祺投资有限公司由广西五洲交通股份有限公司全资持股。

广西洲祺投资有限公司于 2020 年 1 月 14 日完成对上述四宗土地使用权的过户与办证，土地使用权人均变更为广西洲祺投资有限公司。

序号	原土地权证编号	新土地权证编号	土地位置
1	钦国用（2013）第 A1158 号	桂（2020）钦州市不动产权第 0002168 号	钦州市区安州大道与环湖路交汇处东南面（白石湖片区 D-04-01 地块）
2	钦国用（2013）第 A1156 号	桂（2020）钦州市不动产权第 0002162 号	钦州市区安州大道西面、滨江东路东面（白石湖片区 B-02-04 地块）
3	钦国用（2013）第 A1157 号	桂（2020）钦州市不动产权第 0001206 号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面（白石湖片区 B-06-01、B-06-02 地块）
4	钦国用（2013）第 A1159 号	桂（2020）钦州市不动产权第 0002164 号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面（白石湖片区 B-06-04 地块）

本次评估涉及的四宗土地使用权由广西五洲房地产有限公司分立变更而来，因未完成对宗地上的民房、鱼塘拆迁及青苗补偿等工作，导致尚未进行开发。依据《国有建设用地使用权出让合同》中的约定出让方须按净地交付受让方，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。

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
西洲祺投资有限公司股东全部权益市场价值
评估项目

资产评估报告

中联评报字[2020]第 150 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洲祺投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 1 月 14 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 1 1 5 — 1 号现代·国际 2 7
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： 广西洲祺投资有限公司

公司地址： 钦州市安洲大道长荣新城 20 号楼 E02 商铺

法定代表人： 唐华良

注册资本： 1000.000000 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： 91450702MA5P40XHXG

1、 公司历史沿革

广西洲祺投资有限公司 2019 年 10 月 14 日由广西五洲房地产有限公司派生分立成立。

目前，洲祺公司目前未设置公司组织架构，只有执行董事和公司监事各一名，名下资产主要是广西洲祺投资有限公司所有的位于钦州白石湖的 4 宗商住用地土地使用权，因宗地内存在民房、鱼塘、青苗等未完成拆迁手续目前尚未开发。

在评估基准日，广西洲祺投资有限公司股东名称、出资额和出资比例如下表一：

表一：广西洲祺投资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	1000	100%
	合计	1000	100%

2、 经营范围

房地产开发经营、建筑安装、工程规划和施工设计、咨询服务；市政基础设施建设与经营；装饰装修、家装设计；建筑设备、材料销售、

租赁（凭有效资质经营）。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2020 年 1 月 14 日，公司资产总额为 54,163.01 万元，负债总额 61,751.30 万元，净资产 -7,588.29 万元，资产负债率 114.01%，被评估单位未开展经营业务。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 1 月 14 日	2019 年 12 月 31 日
总资产	54,163.01	1000.18
负债	61,751.30	0
净资产	-7,588.29	1000.18
	2020 年 1 月	2019 年度
主营业务收入		
主营业务成本		
营业税金及附加		
其他业务利润		
管理费用		0.23
财务费用	80.72	460.71
资产减值损失		
营业外收入		
营业外支出		
利润总额	-80.72	-460.94
净利润	-80.72	-460.94
审计机构	容城会计师事务所（特殊普通合伙）	容城会计师事务所（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

根据五洲交通纪要【2019】32 号《五洲交通领导班子办公会议纪要

二》，同意广西五洲房地产有限公司派生分立成立广西洲祺投资有限公司，广西洲祺投资有限公司由广西五洲交通股份有限公司全资持股，分立后广西五洲交通股份有限公司通过公开挂牌方式转让持有的广西洲祺投资有限公司 100% 股权，实现资产盘活。

本次评估的目的是反映广西洲祺投资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) 评估对象及范围

评估对象是广西洲祺投资有限公司股东全部权益。评估范围为广西洲祺投资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 54,163.01 万元，负债总额 61,751.30 万元，净资产 -7,588.29 万元。具体包括流动资产 54,163.01 万元；流动负债 61,751.30 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。

(1) 实物资产的分布情况及特点

本次评估范围中的主要资产为存货-开发成本。

纳入评估范围内的无实物资产。

存货开发成本主要为四宗待开发土地使用权，上述四宗土地均办理了土地使用权证，使用权类型均为国有出让，因宗地内存在民房、鱼塘、青苗等未完成拆迁手续目前尚未开发，详见如下表三：

表三：土地使用权情况表

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	土地用途	开发程度	面积(m ²)
1	桂(2020)钦州市不动产权第0002168号	钦州市区安州大道与环湖路交汇处东南面(白石湖片区D-04-01地块)	2011/12/28	出让	商业40年	餐饮用地、娱乐用地、商务金融用地、旅馆用地、批发市场用地、其他商服用地、零售商业用地	宗地外五通,宗地内场地未平整	33,333.80
2	桂(2020)钦州市不动产权第0002162号	钦州市区安州大道西面、滨江东路东面(白石湖片区B-02-04地块)	2012/1/9	出让	商服40年、城镇住宅70年	娱乐用地、餐饮用地、旅馆用地、城镇住宅用地、商务金融用地、零售商业用地、其他商服用地、批发市场用地	宗地外五通,宗地内场地未平整	107,182.78
3	桂(2020)钦州市不动产权第0001206号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-01、B-06-02地块)	2012/7/20	出让	商服用地(商务金融)40年、城镇住宅用地70年	餐饮用地、零售商业用地、批发市场用地、城镇住宅用地、旅馆用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商服用地	宗地外五通,宗地内场地未平整	129,968.02
4	桂(2020)钦州市不动产权第0002164号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-04地块)	2012/7/20	出让	商服用地(商务金融)40年、城镇住宅用地70年	商务金融用地、城镇住宅用地	宗地外五通,宗地内场地未平整	37,998.42

企业已向评估人员提供了相应的《国有土地使用证》复印件。经评估人员查阅后未发现抵押及查封事项。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况
无。

(三) 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

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成,不存在引用其他机构出具的报告的情况。

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 1 月 14 日。

此基准日是委托人在完成土地使用权过户、办证后的基础上确定的。

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：

（一）经济行为依据

五洲交通纪要【2019】32 号《五洲交通领导班子办公会议纪要二》。

（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 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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号)；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)；
- 12、《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、《不动产权证明》；
- 2、其他参考资料。

(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 2019 年 11 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、 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 2、 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订)；
- 3、 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 4、 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)；
- 5、 原《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格〔1999〕1283号)；
- 6、 原《工程勘察设计收费管理规定》(计价格〔2002〕10号)；
- 7、 原《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格〔2002〕1980号)；
- 8、 原《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。

被评估企业广西洲祺投资有限公司经营期内未开展主营业务无主营业务收入，无法确定未来开发完工产品的业态和持有方式及开发周期等，无法对未来成本投入及销售收入的时间节点进行预测，无法采用动态回收方式测算股权全部权益价值，因此无法使用收益法。

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) 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) 存货

存货(开发成本)主要为房地产开发项目的土地使用权、取得税费以及前期费用等本次评估选剩余法进行评估确定其评估价格。

a 剩余法

剩余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：

$$V=A-B-C$$

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为开发商合理利润。

2、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、本次评估涉及的四宗待开发土地使用权分别于 2011 年 12 月至 2012 年 12 月由广西五洲房地产有限公司与钦州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》受让取得，受让后均于 2013 年办理了土地使用权证，土地使用权人均为广西五洲房地产有限公司。

根据五洲交通纪要【2019】32 号《五洲交通领导班子办公会议纪要二》，广西五洲房地产有限公司于 2019 年 10 月 14 日派生分立成立广西洲祺投资有限公司，将本次评估涉及的四宗土地使用权开发成本及其对应的负债划分入广西洲祺投资有限公司；广西洲祺投资有限公司由广西五洲交通股份有限公司全资持股。

广西洲祺投资有限公司于 2020 年 1 月 14 日完成对上述四宗土地使用权的过户与办证，土地使用权人均变更为广西洲祺投资有限公司。

序号	原土地权证编号	新土地权证编号	土地位置
1	钦国用(2013)第 A1158 号	桂(2020)钦州市不动产权第 0002168 号	钦州市区安州大道与环湖路交汇处东南面(白石湖片区 D-04-01 地块)
2	钦国用(2013)第 A1156 号	桂(2020)钦州市不动产权第 0002162 号	钦州市区安州大道西面、滨江东路东面(白石湖片区 B-02-04 地块)
3	钦国用(2013)第 A1157 号	桂(2020)钦州市不动产权第 0001206 号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区 B-06-01、B-06-02 地块)
4	钦国用(2013)第 A1159 号	桂(2020)钦州市不动产权第 0002164 号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区 B-06-04 地块)

本次评估涉及的四宗土地使用权由广西五洲房地产有限公司分立变更而来，因未完成对宗地上的民房、鱼塘拆迁及青苗补偿等工作，导致尚未进行开发。依据《国有建设用地使用权出让合同》中的约定出让方须按净地交付受让方，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。

8、根据被评估宗地的《国有建设用地使用权出让合同》中的相关约定：

序号	土地权证编号	土地位置	合同编号	合同约定开工日期	合同约定竣工日期
1	桂(2020)钦州市不动产权第0001224号	钦州市区安州大道与环湖路交汇处东南面(白石湖片区D-04-01地块)	钦市土出字(2011)56号	2012/6/27	2014/12/27
2	桂(2020)钦州市不动产权第0001867号	钦州市区安州大道西面、滨江东路东面(白石湖片区B-02-04地块)	钦市土出字(2012)1号	2013/1/8	2016/1/8
3	桂(2020)钦州市不动产权第0001206号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-01、B-06-02地块)	钦市土出字(2012)24号	2013/7/19	2016/7/19
4	桂(2020)钦州市不动产权第0001203号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-04地块)	钦市土出字(2012)25号	2013/7/19	2016/7/19

可见上述项目开发建设周期均为2-3年左右，本次评估已设定上述宗地于评估基准日可正常开发，则评估时假设相关房地产开发项目的周期为从评估基准日起算2-3年因不同的地块而不同，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。

9、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。

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

(一) 采用资产基础法对广西洲祺投资有限公司的股东全部权益市场价值进行评估得出的评估基准日2020年1月14日的评估结论如下：

采用资产基础法对广西洲祺投资有限公司的股东全部权益进行评估得出的评估基准日2020年1月14日的评估结论如下：

资产账面价值54,163.01万元，评估值78,259.87万元，评估增值24,096.86万元，增值率44.49%。

负债账面价值61,751.30万元，评估值61,751.30万元。

净资产（所有者权益、股东全部权益）账面价值-7,588.29万元，评估值16,508.57万元，评估增值24,096.86万元，增值率317.55%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估企业：广西洲祺投资有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	54,163.01	78,259.87	24,096.86	44.49
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	-	-	-	
6	在建工程	-	-	-	

7	无形资产	-	-	-	
8	其中：土地使用权	-	-	-	
9	递延所得税资产	-	-	-	
10	其他非流动资产	-	-	-	
11	资产总计	54,163.01	78,259.87	24,096.86	44.49
12	流动负债	61,751.30	61,751.30	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
14	负债总计	61,751.30	61,751.30		
15	净资产（所有者权益）	7,588.29	16,508.57	24,096.86	317.55

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，未考虑流动性影响。

（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16,508.57万元，比账面价值高24,096.86万元，高317.55%，差异的原因主要是：存货开发成本所对应的土地使用权所在地区地价上涨形成增值所致。

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

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（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其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、 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。

5、 本次评估涉及的四宗待开发土地使用权分别于 2011 年 12 月至 2012 年 12 月由广西五洲房地产有限公司与钦州市国土资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》受让取得，受让后均于 2013 年办理了土地使用权证，土地使用权人均为广西五洲房地产有限公司。

根据五洲交通纪要【2019】32 号《五洲交通领导班子办公会议纪要二》，广西五洲房地产有限公司于 2019 年 10 月 14 日派生分立成立广西洲祺投资有限公司，将本次评估涉及的四宗土地使用权开发成本及其

对应的负债划分入广西洲祺投资有限公司，广西洲祺投资有限公司由广西五洲交通股份有限公司全资持股。

广西洲祺投资有限公司于2020年1月14日完成对上述四宗土地使用权的过户与办证，土地使用权人均变更为广西洲祺投资有限公司。

序号	原土地权证编号	新土地权证编号	土地位置
1	钦国用(2013)第A1158号	桂(2020)钦州市不动产权第0002168号	钦州市区安州大道与环湖路交汇处东南面(白石湖片区D-04-01地块)
2	钦国用(2013)第A1156号	桂(2020)钦州市不动产权第0002162号	钦州市区安州大道西面、滨江东路东面(白石湖片区B-02-04地块)
3	钦国用(2013)第A1157号	桂(2020)钦州市不动产权第0001206号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-01、B-06-02地块)
4	钦国用(2013)第A1159号	桂(2020)钦州市不动产权第0002164号	钦州市安州大道西面、嘉禾街北面(白石湖片区B-06-04地块)

本次评估涉及的四宗土地使用权由广西五洲房地产有限公司分立变更而来，因未完成对宗地上的民房、鱼塘拆迁及青苗补偿等工作，导致尚未进行开发。依据《国有建设用地使用权出让合同》中的约定出让方须按净地交付受让方，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。

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 1 月 14 日起，至 2021 年 1 月 13 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 1 月 27 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:



二〇二〇年一月二十七日