

广西五洲交通股份有限公司拟收购
广西凭祥新恒基投资有限公司 60%股权

资产评估报告

中通桂评报字〔2016〕第121号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一六年五月十三日



目录

第一册(声明、摘要、正文及附件)	
声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	6
一、委托方、被评估单位概况.....	6
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.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	21
十一、对评估结论产生影响的特别事项.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	24
附件.....	25
第二册(评估明细表)	
第三册(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——资产基础法	
四、评估结论及其分析	



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，是被评估单位的责任；恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

注册资产评估师不对评估对象及其所涉及资产的法律权属提供保证。被评估单位和相关当事方应对评估对象及其所涉及资产权属的真实性、合法性承担责任。

五、除国家法律、法规另有规定外，本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，恰当使用评估报告是评估报告使用者的责任。本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。资产评估师和评估机构对委托方和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

六、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、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

广西五洲交通股份有限公司拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 的股权。

与经济行为相关的文件为广西五洲交通股份有限公司提供的《研究海润项目会议纪要》(交股纪要[2016]1 号)。

二、评估目的

因广西五洲交通股份有限公司拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 股权事宜,广西五洲交通股份有限公司委托中通诚资产评估有限公司对广西凭祥新恒基投资有限公司股东 60% 的股权价值进行评估,为其股权收购行为提供价值参考依据。

与本评估项目有关的经济行为文件:《研究海润项目会议纪要》(交股纪要[2016]1 号)。

三、评估对象和评估范围

评估对象为广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 的股权价值。

评估范围包括由广西凭祥新恒基投资有限公司申报的评估基准日表内各项资产及负债,该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计,并出具无保留意见审计报告(审计报告文号:致同专字(2016)第 450FC0047 号)。

四、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

2016 年 3 月 31 日

六、评估方法

采用资产基础法进行评估。

七、评估结论及其使用有效期



在评估基准日 2016 年 3 月 31 日, 广西凭祥新恒基投资有限公司评估前总资产账面价值为 2,202.67 万元, 负债账面价值为 975.49 万元, 净资产账面价值为 1,227.18 万元。经评估后, 总资产评估值 7,099.69 万元, 负债评估值 976.40 万元, 净资产评估值 6,123.29 万元, 总资产评估值比账面值增值 4,897.02 万元, 增值率 222.32%; 负债评估值比账面值增值 0.91 万元, 增值率为 0.09%。净资产评估值比账面值增值 4,896.11 万元, 增值率为 398.97%。评估结果详细情况见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 3 月 31 日

被评估单位: 广西凭祥新恒基投资有限公司

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%
1 流动资产	2,202.67	7,099.69	4,897.02	222.32%
2 非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3 资产总计	2,202.67	7,099.69	4,897.02	222.32%
4 流动负债	975.49	976.40	0.91	0.09%
5 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
6 负债总计	975.49	976.40	0.91	0.09%
7 净资产(所有者权益)	1,227.18	6,123.29	4,896.11	398.97%

则评估结论为: 广西凭祥新恒基投资有限公司股东全部权益价值评估值为 6,123.29 万元, 本次评估对象——广西五洲交通股份有限公司拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 股权的评估价值, 按比例折算为 3,673.97 万元。

本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 2016 年 3 月 31 日起, 至 2017 年 3 月 30 日止。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一) 本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所出具的被评估单位专项审计报告致同专字(2016)第 450FC0047 号, 本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料, 缺乏关于流动性、控股权等因素对评估对象影响程度的分析判断依据, 本次评估未考虑流动性折价和控股权溢价等因素对评估值的影响。

(三) 评估人员已按评估程序核对《国有土地使用证》原件, 但我们不对委估



资产的法律权属提供保证,本次评估结果是在假设资产产权合法、资产数量正确、无他项权利影响的状况下得出,未考虑可能存在产权不清晰、抵押、担保、租赁等他项权利等对评估结果的影响;由此可能引发的产权纠纷评估机构不负责任,在此提请报告使用者注意。

(四)担保、租赁及其他或有资产、负债等事项

1. 于评估基准日2016年3月31日,存货的土地使用权设定有抵押他项权利,他项权利证号为凭他项(2016)第002、003、004号,设定日期为2016年1月29日,抵押面积100000平方米,抵押金额(人民币)分别为975万元、965万元、970万元,抵押贷款期限:2016年1月27日至2016年7月26日,他项权利人均均为:南宁市利和小额贷款有限责任公司,本次评估未考虑抵押担保事项对评估结果的影响。

2. 根据质押合同编号 2016 年权质字第 003 号,黄海乐以其持有的新恒基投资公司 100% 股权作为质押物向南宁市利和小额贷款有限责任公司提供质押担保,担保债权额为 300 万元,质押期限为 2016 年 1 月 27 日至 2016 年 7 月 26 日。股权收购行为应取得债权人的同意,否则由此产生的法律责任应由交易双方负责。

3. 于评估基准日2016年3月31日,依据被评估单位说明及评估人员现场核实新恒基投资公司没有租赁事项。

4. 存货中的土地使用权为凭祥市海润互市商品综合市场建设用地,截止评估基准日,该宗地上的附着物有办公平房、厕所、食堂、货物接驳大棚、门卫室、部分道路硬化以及土石方回填等一期项目工程,这些附着物是由广西奥润投资管理有限公司建设,在新恒基投资公司账上没有反映,根据委托方的要求,以上附着物及对应的负债不列入本次评估范围。本次评估未考虑该事项可能产生的影响。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据《国有建设用地使用权出让合同》(凭国土出 2009-09)第三章第十六条,“受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 3 月 20 日之前开工,在 2013 年 3 月 20 日之前竣工。受让人不能按期开工,应提前 30 日向出让人提出延建申请,经出让人同意延建的,其项目竣工时间相应顺延,但延建期限不得超过一年。”

被评估单位提供的资料显示,宗地上的凭祥市海润互市商品综合市场项目于 2014 年开工建设,新恒基投资公司于 2015 年 11 月取得国有土地使用权证,于



评估基准日，宗地上凭祥市海润互市商品综合市场一期项目工程已经完工，项目后续工程正在建设当中，本次评估未考虑可能存在土地闲置问题面临被无偿收回或被政府收取的延期建设违约金等事项。

(六)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项
无。

(七)其他

本次评估的变压器价值为含税价。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

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。



广西五洲交通股份有限公司拟收购 广西凭祥新恒基投资有限公司 60%股权 资产评估报告

中通桂评报字〔2016〕第121号

广西五洲交通股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购而涉及广西凭祥新恒基投资有限公司的60%股权价值，在2016年3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、委托方、被评估单位概况

(一)委托方概况

名称：广西五洲交通股份有限公司(以下简称：“五洲交通公司”)

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：梁君

注册资本：人民币捌亿叁仟叁佰捌拾万零壹仟伍佰叁拾贰元

企业类型：股份有限公司(上市)

经营范围：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。(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)

(二)被评估单位概况

被评估单位为广西凭祥新恒基投资有限公司。

1. 基本情况

名称：广西凭祥新恒基投资有限公司(以下简称：“新恒基投资公司”)

类型：一人有限责任公司

住所：凭祥市弄怀边检站大门前(凭祥市海润互市商品交易市场内)

法定代表人：黄海乐

注册资本：壹仟柒佰贰拾柒万伍仟零伍圆捌角整

成立日期：2009年12月15日

营业期限：2009年12月15日至2019年12月15日

统一社会信用代码：914514816976314697

经营范围：房地产开发、经营(凭资质证书经营)；建材、装饰材料、五金交电、办公设备销售(以上经营项目法律、行政法规禁止的除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可开展经营活动)****(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. 历史沿革及股权状况

(1) 公司成立概况

2009年11月28日，新恒基投资公司作出第一次股东会决议，选举李树棠为公司执行董事(法定代表人)；选举李金旺为公司监事；聘任陈好桥为公司经理；通过公司章程。

2009年12月11日，南宁鑫广域会计师事务所出具《验资报告》(鑫广域会所验字(2009)第60号)，载明：截至2009年12月8日止，新恒基投资公司(筹)已收到全体股东缴纳的注册资本(实收资本)，合计人民币10,000,000.00元，其中：李树棠实际缴纳出资额8,000,000.00元，李金旺实际缴纳出资2,000,000.00元，缴纳形式均为货币。

设立时的股东及股权结构为：

股东	认缴出资额 (万元)	认缴出资 比例(%)	实缴出资额 (万元)	实缴出资 比例(%)	出资形式
李树棠	800	80	800	80	货币
李金旺	200	20	200	20	货币
合计	1000	100	1000	100	

(2) 股东及股权结构变更情况

① 第1次股权变更

2015年9月，股东李金旺与黄海乐签署《股权转让合同》，李金旺将其持有的新恒基投资公司200万人民币(占注册资本20%)的股权转让给黄海乐。

股东李树棠与黄海乐签署《股权转让合同》，李树棠将其持有的新恒基投资公司800万人民币(占注册资本80%)的股权转让给黄海乐。

变更后的股东及股权结构为：

股东	变更前出资额(万元)	变更前出资比例(%)	变更后出资额(万元)	变更后出资比例(%)	出资形式
李树棠	800	80	0	0	货币
李金旺	200	20	0	0	货币
黄海乐	0	0	1000	100	货币
合计	1000	100	1000	100	

②第2次股权变更

2015年11月, 股东黄海乐与李钦发签署《股权转让合同》, 黄海乐将其持有的新恒基投资公司800万人民币(占注册资本80%)的股权转让给李钦发。

变更后的股东及股权结构为:

股东	变更前出资额(万元)	变更前出资比例(%)	变更后出资额(万元)	变更后出资比例(%)	出资形式
黄海乐	1000	100	200	20	货币
李钦发	0	0	800	80	货币
合计	1000	100	1000	100	

③第3次股权变更

2015年12月, 股东李钦发与股东黄海乐签署《股权转让合同》, 李钦发将其持有的新恒基投资公司800万人民币(占注册资本80%)的股权转让给黄海乐。

变更后的股东及股权结构为:

股东	变更前出资额(万元)	变更前出资比例(%)	变更后出资额(万元)	变更后出资比例(%)	出资形式
黄海乐	200	20	1000	100	货币
李钦发	800	80	0	0	货币
合计	1000	100	1000	100	

截至评估基准日2016年3月31日, 新恒基投资公司股东及其出资额、持股比例如下:

序号	股东姓名及名称	出资额(人民币万元)	持股比例%
1	黄海乐	1727.50058	100.00
	合计	1727.50058	100.00

3. 企业主要资产及经营管理状况

(1)企业主要资产

被评估单位主要资产为在存货科目核算的1宗土地使用权, 该项宗地为凭祥市海润互市商品综合市场建设用地, 宗地位于凭祥市弄怀边检站大门前。

(2)组织机构



新恒基投资公司不设股东会、董事会，设执行董事1名、经理1名、监事1名。公司目前下设综合办公室、财务部、法务部、工程部、预结算部、营销部和市场开发部等部门。

董事长：黄海乐

监事：黄可权

综合办公室：黄凤萍、陆艳慧、梁智超

财务部：黄剑勤、黄静

工程部：陆紫才、周波

营销部：农艳霞、岑春花、梁毓梅

市场开发部：黄海斌、陈斌

(3) 经营状况

新恒基投资公司于2009年12月成立，主要从事房地产开发经营业务，由于直至2015年11月才取得土地使用权证，故至今尚未正常开展经营业务。

(4) 新恒基投资公司近几年主要财务和经营数据

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 3 月 31 日
资产总额	25,073,450.23	22,029,262.42	28,387,881.22	22,026,748.21
固定资产总额	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总额	15,074,850.23	15,785,458.58	18,389,281.22	9,754,928.00
净资产	9,998,600.00	6,243,803.84	9,998,600.00	12,271,820.21
主营业务收入	0.00	0.00	-688,605.64	0.00
利润总额	-300.00	-688,605.64	-688,605.64	-558,383.79
净利润	-300.00	-688,605.64	-688,605.64	-558,383.79
	未经审计	经审计	未经审计	经审计

2016年1-3月财务数据经致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计，并出具致同专字(2016)第450FC0047号无保留意见审计报告。

(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，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

(四) 委托方和被评估单位的关系

委托方与被评估单位为收购方与被收购方。

二、评估目的

因广西五洲交通股份有限公司拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司60%股



权事宜，广西五洲交通股份有限公司委托中通诚资产评估有限公司对西凭祥新恒基投资有限公司股东60%的股权价值进行评估，为其股权收购行为提供价值参考依据。

与本评估项目有关的经济行为文件：《研究海润项目会议纪要》（交股纪要[2016]1号）。

三、评估对象和评估范围

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。

（一）评估对象

评估对象为新恒基投资公司 60% 的股权价值。

（二）评估范围

评估范围包括由新恒基投资公司申报的评估基准日表内各项资产及负债，该评估范围中表内资产及负债对应的会计报表已经致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所审计，并出具无保留意见审计报告（审计报告文号：致同专字（2016）第 450FC0047 号），具体情况见下表：

金额单位：人民币元	
项目	账面价值
流动资产合计	22,026,748.21
货币资金	11,800.74
存货	22,014,947.47
非流动资产合计	0.00
资产总计	22,026,748.21
流动负债合计	9,754,928.00
短期借款	9,750,000.00
其他应付款	4,928.00
非流动负债合计	0.00
负债总计	9,754,928.00
净资产(所有者权益)	12,271,820.21

评估范围主要资产为存货—在产品，账面价值为 22,014,947.47 元，包括一宗土地使用权及相关税费、活动板房和一台变压器，其中土地使用权账面价值 21,826,633.47 元，包括土地出让金 19,500,000.00 元、相关税费 2,326,633.47 元；活动板房账面价值 61,468.00 元、变压器 126,846.00 元。于评估基准日，活动板房已被拆除，变压器安装于委估的凭祥市海润互市商品综合市场宗地上，目前正常使用。



委估的土地使用权为凭祥市海润互市商品综合市场建设用地，宗地位于凭祥市弄怀边检站大门前，土地使用证号为：凭国用(2015)第 196 号，宗地号为 451481101001GB00208，红线外“四通”(通路、通电、通上水、通讯)，红线内“场地已部分平整”(由于场地平整为广西奥润投资管理有限公司出资建设，根据本次评估目的，红线内设定为“场地未平整”)，面积 100000 平方米，土地用途为其他商服用地，其中其他商服用地 3 公顷，仓储用地 7 公顷，使用权类型为出让，使用年限 40 年，终止日期为 2049 年 12 月 20 日。截止评估基准日，该宗地尚处于开发的前期阶段，地上的附着物有办公平房、厕所、食堂、货物接驳大棚、门卫室、部分道路硬化以及土石方回填等一期工程项目，这些附着物是由广西奥润投资管理有限公司出资建设，在新恒基投资公司账上没有反映。根据委托方的要求，以上附着物及对应的负债不列入本次评估范围。

纳入评估范围的资产和负债与经济行为对应的评估范围一致，详细资产评估范围以新恒基公司提供的评估基准日经审计后的资产负债表和评估申报明细表为准。

(三)委估资产的权属状况

依据新恒基投资公司提供的土地使用权证复印件、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，权属资料记载的产权人为新恒基投资公司。根据质押合同编号 2016 年权质字第 003 号，黄海乐以其持有的新恒基投资公司 100% 股权作为质押物为新恒基投资公司向南宁市利和小额贷款有限责任公司提供质押担保，担保债权额为 300 万元，质押期限为 2016 年 1 月 27 日至 2016 年 7 月 26 日。

(四)实物资产的分布情况及特点

评估范围的实物资产为一台变压器，型号：S11-250KVA380/10KV，购置于 2011 年，安装于凭祥海润互市商品综合市场宗地上，维护保养正常，目前正常使用。

(五)企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为反映在存货—在产品中的土地使用权。

2. 企业帐面未记录的无形资产情况

经了解，新恒基投资公司不存在未记录的无形资产情况。

(六)企业申报的表外资产的类型、数量

新恒基投资公司未申报有表外资产。

(七) 引用其他机构出具的报告的结论。

无。

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、市场条件以及评估对象自身条件,选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

1. 本项目资产评估基准日是 2016 年 3 月 31 日;

2. 评估基准日是委托方根据本次评估目的的具体要求确定的。委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为的时间要求,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;

3. 本次评估的取价标准均为评估基准日有效的价格标准,不考虑评估基准日前后利率、汇率等因素变化及其他因素对评估结果的影响。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

委托方提供的《研究海润项目会议纪要》(交股纪要[2016]1 号)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2006 年 1 月 1 日施行);
2. 《企业会计准则》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号);
5. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36 号);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号);
7. 《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);

8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号);

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);

11. 《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);

12. 其他与资产评估有关的法律法规。

(三)评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);

2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协〔2007〕189号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协〔2007〕189号);

5. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协〔2007〕189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协〔2007〕189号);

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协〔2007〕189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协〔2007〕189号);

9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);

10. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);

11. 《评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);

12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协〔2012〕248号)。

(四)权属依据

1. 凭祥市工商行政管理局提供的新恒基投资公司电脑咨询单;

2. 被评估单位提供的重大合同、协议、凭证及发票;

3. 被评估单位提供的《国有土地使用证》;

4. 被评估单位提供的《国有建设用地使用权出让合同》。

(五)取价依据

1. 凭政办发(2013)62号《关于公布实施凭祥市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》;



2. 中国土地市场网站;
3. 中国城市地价动态监测网站;
4. 阿里巴巴网站;
5. 《资产评估常用数据与参数手册》;
6. 被评估单位提供的委估资产申报明细表;
7. 被评估单位提供的其他与评估有关文件资料;
8. 中通诚资产评估有限公司资料库资料;
9. 被评估单位提供的评估基准日致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所审计, 并出具无保留意见审计报告(审计报告文号: 致同专字(2016)第 450FC0047 号)。

(六)其他参考依据

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
2. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号), 注册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、资料收集情况等相关条件, 分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性, 恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

根据本次评估的具体情况, 评估方法选择如下:

1. 对于资产基础法的应用分析

由于被评估单位的主要实物类资产为存货(土地使用权), 评估这些资产所涉及的经济技术参数的选择都有较充分的数据资料作为基础和依据, 因此本次评估适用资产基础法。

2. 对于收益法的应用分析

被评估单位新恒基投资公司自 2009 年 12 月 15 日成立, 其主要资产为于 2009 年以招拍挂方式成功竞得位于凭祥市弄坏边检站大门前的一宗土地, 公司成立至今, 新恒基投资公司除了对该地块初期 50 亩地进行一些基本建设工作外, 尚未开展经营业务。故不具备采用收益法评估的基础, 故不适宜采用收益法。

3. 对于市场法的应用分析

由于无法收集到与被评估企业可比的市场交易案例的数据,因此,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。

(二)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,合理评估企业表内及表外各项资产、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。

根据资产基础法公式:

股东全部权益评估值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

拟收购股权评估值=股东全部权益评估值×拟收购股权比例。由于构成企业各单项资产的属性不同,各单项资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出。各单项资产的评估方法叙及如下:

1. 现金和银行存款

货币资金包括现金、银行存款。对现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对;对银行存款进行函证,检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后,以经核实后的账面价值确定评估价值。

2. 存货

存货包括土地使用权及相关税费、活动板房、变压器。评估人员按照评估程序,结合评估基准日企业的评估清查申报表,在对相关凭据进行审核的基础上,确定数量及账面价值的真实性、准确性。各类资产的评估方法叙述如下:

(1)土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》和《资产评估准则-不动产》,通行的土地使用权评估方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照土地使用权评估技术规程,根据当地的地产市场发育状况,并结合本项目的具体特点以及评估目的等,选择适当的评估方法。

待估宗地为其他商业用地,且近期所在区域可比交易案例较多,可以用市场法评估,待估宗地在现行凭祥市基准地价体系覆盖范围,可采用基准地价系数修正法进行评估待估宗地地价。

根据本次评估的目的和待估宗地的特点,分别采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估,由于两种测算方法的宗地单价相差较大,评估人员根据待估宗地的实际情况合理选取市场比较法测算出的单价作为最终评估单价测算宗地的评估值。

①原理及公式

A. 市场比较法

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,且在估价期日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作适当修正,以此估算待估土地客观合理价格的方法。其计算公式为:

$$V=V_B \times A \times B \times D \times E \times K$$

式中: V--待估宗地的土地使用权单价

V_B --比较实例单价

A--待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

B--待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数

D--待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

E--待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

K--年期修正系数

$$K=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^m]$$

式中: r--土地还原率

n--土地剩余使用年限

m--商业用地法定最高使用年限 40 年

B. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

基准地价计算宗地地价公式如下:

$$\text{宗地地面单价} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) + X$$

式中： K_1 ——期日修正系数

K_2 ——其他因素修正系数

K_3 ——土地使用年期修正系数

ΣK ——区域因素及个别因素修正系数之和

X ——开发程度修正值

C. 土地使用权评估价值

土地使用权评估价值=宗地单价×宗地面积

分别采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估,由于两种测算方法的宗地单价相差较大,评估人员根据待估宗地的实际情况合理选取市场比较法测算出的单价作为最终评估单价测算宗地的评估值。

(2) 相关税费

根据本次评估目的,主要是公司内的部分股权的转移,未涉及土地使用权的流转,且原相关税费已按要求缴纳,故本次评估按其账面价值确定评估值。

(3) 活动板房的评估

于评估基准日,活动板房已拆除,故评估值为 0。

(4) 变压器的评估

评估人员根据评估目的、价值类型、机器设备的特点,现场调查获取的评估基础资料和市场调查的情况进行了分析,并选择适宜的评估方法。

经分析,因设备类资产的预期收益及资本化率难以单独计量,而且获利能力难以量化,故不适用收益法评估;因当地二手设备资产交易市场不活跃,难以获取足够数量的具有相似性、可比性的资产销售案例,故不宜采用市场法评估;因委估资产在评估基准日时继续按原用途使用,且委估的设备类资产名称、规格型号等历史资料相对比较完整,现时资产与历史资产具有相同性和可比性,形成资产价值的耗费是必须的,符合成本法的使用条件,故本次采用成本法进行评估。成本法的计算公式为:

评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

本次变压器的评估采用更新重置成本,与目前市场上流通的设备在技术性能上差别不大;设备在原地正常使用,不存在经济性贬值。因此,本次评估不考虑功能性贬值和经济性贬值,仅考虑其实体性贬值。因此,成本法的计算公式简化为:

评估值=重置成本-实体性贬值

评估值=重置成本×成新率

①重置成本的确定

本次评估的变压器账面价值是以土地开发前期费用进行入账,故本次变压器的评估值为含税价值。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

由于广西凭祥新恒基投资有限公司成立至今,主要资产为一宗土地使用权,尚未开展其他经营业务,购置变压器是仅为土地开发作前期准备,故本次评估不考虑前期及其他费用和资金成本。

A. 设备购置价

在确定设备购置价时主要依据设备生产厂家报价及阿里巴巴网站等资料,在此基础上根据设备生产厂家、制造质量、目前市场交易等因素进行分析确定设备的购置价格。

B. 设备运杂费

设备运杂费=设备购置价×运杂费率

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等,评估中一般按大数法则(在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表:

设备运杂费率表

生产地	费率(按设备购置价计算)
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%
运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限,反之取上限。

C. 设备安装调试费

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

参考《资产评估常用方法与参数手册》所规定的费率标准确定。

②成新率的确定

成新率是反映资产新旧程度的指标。



采用观察法和使用年限法确定成新率，其计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{使用年限法成新率} \times 40\%$$

A. 观察法。观察法是对评估设备的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、制造、使用、磨损、维护、修理、大修理、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的成新率，从而估算实体性贬值。

B. 使用年限法。

其计算公式为：

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

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。

③评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

4. 负债

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估工作于 2016 年 3 月 20 日开始进行评估清查的前期工作，2016 年 3 月 31 日至 2016 年 4 月 3 日完成评估现场清查工作，2016 年 5 月 13 日出具正式评估报告。评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，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，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实



指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三) 评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四) 出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

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. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，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。

3. 在用续用假设。在用续用假设是假定处于使用中的待评估资产在产权变动发生后或资产业务发生后，将按其现时的使用用途及方式继续使用下去。

(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. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。



4. 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。
5. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致。
7. 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。
8. 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. 假设评估对象的产权合法, 股权收购不存在法律障碍, 委估资产的权属为被评估单位所有, 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

由被评估单位提供的与评估相关的所有资料, 是编制本报告的基础, 评估假设这些资料是真实和合法的。

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, 注册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

在评估基准日 2016 年 3 月 31 日, 广西凭祥新恒基投资有限公司评估前总资产账面价值为 2,202.67 万元, 负债账面价值为 975.49 万元, 净资产账面价值为 1,227.18 万元。经评估后, 总资产评估值 7,099.69 万元, 负债评估值 976.40 万元, 净资产评估值 6,123.29 万元, 总资产评估值比账面值增值 4,897.02 万元, 增值率 222.32%; 负债评估值比账面值增值 0.91 万元, 增值率为 0.09%。净资产评估值

比账面值增值 4,896.11 万元，增值率为 398.97%。评估结果详细情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 3 月 31 日

被评估单位：广西凭祥新恒基投资有限公司

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%
1 流动资产	2,202.67	7,099.69	4,897.02	222.32%
2 非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00%
3 资产总计	2,202.67	7,099.69	4,897.02	222.32%
4 流动负债	975.49	976.40	0.91	0.09%
5 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00%
6 负债总计	975.49	976.40	0.91	0.09%
7 净资产(所有者权益)	1,227.18	6,123.29	4,896.11	398.97%

则评估结论为：广西凭祥新恒基投资有限公司股东全部权益价值评估值为 6,123.29 万元，本次评估对象——广西五洲交通股份有限公司拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60%股权的评估价值，按比例折算为 3,673.97 万元。

本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 2016 年 3 月 31 日起，至 2017 年 3 月 30 日止。

十一、对评估结论产生影响的特别事项

(一)本次评估采用的资产和负债账面价值数据来源于致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所出具的被评估单位专项审计报告致同专字(2016)第 450FC0047 号，本评估报告是在审计合法性、公允性和会计处理方法一贯性的基础上进行操作。

(二)由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性、控股权等因素对评估对象影响程度的分析判断依据，本次评估未考虑流动性折价和控股权溢价等因素对评估值的影响。

(三)评估人员已按评估程序核对《国有土地使用证》原件，但我们不对委估资产的法律权属提供保证，本次评估结果是在假设资产产权合法、资产数量正确、无他项权利影响的状况下得出，未考虑可能存在产权不清晰、抵押、担保、租赁等他项权利等对评估结果的影响；由此可能引发的产权纠纷评估机构不负责任，在此提请报告使用者注意。



(四)担保、租赁及其他或有资产、负债等事项

1. 于评估基准日 2016 年 3 月 31 日, 存货的土地使用权设定有抵押他项权利, 他项权利证号为凭他项(2016)第 002、003、004 号, 设定日期为 2016 年 1 月 29 日, 抵押面积 100000 平方米, 抵押金额(人民币)分别为 975 万元、965 万元、970 万元, 抵押贷款期限: 2016 年 1 月 27 日至 2016 年 7 月 26 日, 他项权利人均为: 南宁市利和小额贷款有限责任公司, 本次评估未考虑抵押担保事项对评估结果的影响。

2. 根据质押合同编号 2016 年权质字第 003 号, 黄海乐以其持有的新恒基投资公司 100%股权作为质押物向南宁市利和小额贷款有限责任公司提供质押担保, 担保债权额为 300 万元, 质押期限为 2016 年 1 月 27 日至 2016 年 7 月 26 日。股权收购行为应取得债权人的同意, 否则由此产生的法律责任应由交易双方负责。

3. 于评估基准日 2016 年 3 月 31 日, 依据被评估单位说明及评估人员现场核实新恒基投资公司没有租赁事项。

4. 存货中的土地使用权为凭祥市海润互市商品综合市场建设用地, 截止评估基准日, 该宗地上的附着物有办公用房、厕所、食堂、货物接驳大棚、门卫室、部分道路硬化以及土石方回填等一期项目工程, 这些附着物是由广西奥润投资管理有限公司建设, 在新恒基投资公司账上没有反映, 根据委托方的要求, 以上附着物及对应的负债不列入本次评估范围。本次评估未考虑该事项可能产生的影响。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据《国有建设用地使用权出让合同》(凭国土出 2009-09)第三章第十六条, “受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 3 月 20 日之前开工, 在 2013 年 3 月 20 日之前竣工。受让人不能按期开工, 应提前 30 日向出让人提出延建申请, 经出让人同意延建的, 其项目竣工时间相应顺延, 但延建期限不得超过一年。”

被评估单位提供的资料显示, 宗地上的凭祥市海润互市商品综合市场项目于 2014 年开工建设, 新恒基投资公司于 2015 年 11 月取得国有土地使用权证, 于评估基准日, 宗地上凭祥市海润互市商品综合市场一期项目工程已经完工, 项目后续工程正在建设当中, 本次评估未考虑可能存在土地闲置问题面临被无偿收回或被政府收取的延期建设违约金等事项。

(六)评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项



无。

(七)其他

本次评估的变压器价值为含税价。

提请评估报告的使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

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。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)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。

(四)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 2016 年 3 月 31 日起，至 2017 年 3 月 30 日止。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期日为2016年5月13日。

中国注册资产评估师：



评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：



中通诚资产评估有限公司

二〇一六年五月十三日



附件

- 一、被评估单位评估基准日审计报告；
- 二、评估业务约定书；
- 三、经济行为文件；
- 四、委托方法人营业执照；
- 五、被评估单位法人营业执照；
- 六、委估对象部分照片；
- 七、国有土地使用证；
- 八、委托方承诺函；
- 九、被评估单位的承诺函；
- 十、授权书；
- 十一、评估机构资格证书；
- 十二、评估机构法人营业执照副本；
- 十三、签字注册资产评估师的承诺函；
- 十四、签字注册资产评估师资格证书。

目 录

专项审计报告	1-5
资产负债表	6
利润表	7
2016 年 3 月 31 日资产负债表主要报表项目明细	8
授权书及营业执照复印件	9-11



Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国广西南宁市金湖路59号
地王国际商会中心32层 邮编 530028
电话 +86 771 5536 038
传真 +86 771 5566 820
www.grantthornton.cn

专项审计报告

致同专字（2016）第 450FC0047 号

广西五洲交通股份有限公司：

我们审计了后附的广西凭祥新恒基投资有限公司（以下简称恒基投资公司）财务报表，包括截至 2016 年 3 月 31 日的资产负债表，2015 年度及 2016 年 1 月至 3 月的利润表。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是恒基投资公司管理层的责任，这种责任包括：

（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、被审计单位基本情况

(一) 恒基投资公司于 2009 年 12 月 15 日在凭祥市工商行政管理局注册成立, 取得凭祥市工商行政管理局核发的注册号为 914514816976314697 的企业法人营业执照。公司类型: 一人有限责任公司; 注册资本: 人民币 17,275,005.80 元; 实收资本: 人民币 17,275,005.80 元; 法定代表人: 黄海乐; 公司住所: 凭祥市大壮新区香格里拉小区 3 栋 05 号铺面。

(二) 公司经营范围: 房地产开发、经营(凭资质证书经营); 建材、装饰材料、五金交电、办公设备销售。

(三) 恒基投资公司于 2009 年以招拍挂方式成功竞得位于凭祥市弄坏边检站大门前的宗地(150 亩, 宗地编号 2009-21), 宗地性质为商服用地。

四、审计情况

(一)、截止 2016 年 3 月 31 日财务状况审计情况

经审计, 截至 2016 年 3 月 31 日, 恒基投资公司资产总额 22,026,748.21 元, 负债总额 9,754,928.00 元, 所有者权益总额 12,271,820.21 元。

审计简要情况如下表列示:

资产负债表审计情况简表 金额单位: 元

项 目	截止 2016 年 3 月 31 日		
	审前数	调整数	审定数
流动资产合计	22,026,748.21		22,026,748.21
非流动资产合计	0.00		0.00
资产总计	22,026,748.21		22,026,748.21
流动负债合计	9,754,928.00		9,754,928.00
非流动负债合计	0.00		0.00
负债合计	9,754,928.00		9,754,928.00
所有者权益合计	12,271,820.21		12,271,820.21
负债和所有者权益合计	22,026,748.21		22,026,748.21

具体审计情况如下:

1、资产

(1) 货币资金: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 11,800.74 元, 其中, 现金 2,560.08 元, 银行存款 9,240.66 元。现金经盘点实际库存数与账面数一致。经对银行存款账面余额与银行对账单余额核对相符。无审计调整, 审定数为 11,800.74 元。

(2) 存货: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 22,014,947.47 元, 无审计调整, 审定数为 22,014,947.47 元。恒基投资公司于 2009 年 12 月 15 日与凭祥市国土资源局签订国有土地建设出让合同, 通过挂牌方式取得土地使用权, 出让宗地编号 2009-21, 宗地坐落于弄怀边检站大门前, 宗地用途: 其他商服用地 3 公顷, 仓储用地 7 公顷, 使用年限 40 年, 出让价款为人民币 19,500,000.00 元; 恒基公司于 2015 年 12 月 10 日取得土地登记证 (编号: 凭国用 (2015) 第 196 号)。

2、负债

(1) 短期借款: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 9,750,000.00 元, 无审计调整, 审定数为 9,750,000.00 元。为借南宁利和小额贷款有限公司款项。

(1) 其他应付款: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 4,928.00 元, 无审计调整, 审定数为 4,928.00 元。为代扣养老保险。

3、所有者权益

(1) 实收资本: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 17,275,005.80 元, 无审计调整, 审定数为 17,275,005.80 元。

(2) 未分配利润: 截至 2016 年 3 月 31 日, 未审报表数为 -5,003,185.59 元, 无审计调整, 审定数为 -5,003,185.59 元。

以上明细详见附件 3

(二) 2015 年度及 2016 年 1 月至 3 月损益审计情况

经审计, 2015 年度, 恒基投资公司营业收入 0.00 元, 营业利润 -688,605.64 元, 利润总额 -688,605.64 元, 净利润 -688,605.64 元; 2016 年 1 月至 3 月, 恒基投资公司

营业收入 0.00 元，营业利润-558,383.79 元，利润总额-558,383.79 元，净利润-558,383.79 元。

审计简要情况如下表列示：

损益审计情况简表 单位：元

项目	2015 年 1 月至 12 月			2016 年 1 月至 3 月		
	审前数	调整数	审定数	审前数	调整数	审定数
一、营业收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-688,605.64	0.00	-688,605.64	-558,383.79	0.00	-558,383.79
三、利润总额	-688,605.64	0.00	-688,605.64	-558,383.79	0.00	-558,383.79
四、净利润	-688,605.64	0.00	-688,605.64	-558,383.79	0.00	-558,383.79

具体审计情况如下：

1、营业利润

(1) 管理费用

2015 年 1 月至 12 月，未审报表数为 687,175.80 元，无审计调整，审定数为 687,175.80 元。主要为工资薪金、福利费、办公费、业务招待费等。

2016 年 1 月至 3 月，未审报表数为 133,460.00 元，无审计调整，审定数为 133,460.00 元。主要为工资薪金、福利费、办公费、业务招待费等。

(2) 财务费用

2015 年 1 月至 12 月，未审报表数为 1,429.84 元，无审计调整，审定数为 1,429.84 元。主要为银行利息及手续费等。

2016 年 1 月至 3 月，未审报表数为 424,923.79 元，无审计调整，审定数为 424,923.79 元。主要为借南宁利和小额贷款有限公司款项利息支出等。

五、审计报告使用范围及使用责任

本专项审计报告仅为收购恒基投资公司权益使用，未经本所书面同意，不得用于其他目的，因使用不当造成的任何后果，与本所及执行审计业务的注册会计师无关。

(此页无正文)

附件 1: 资产负债表

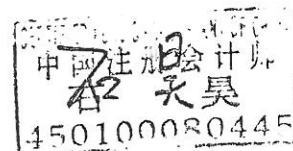
附件 2: 利润表

附件 3: 资产负债表主要报表项目明细

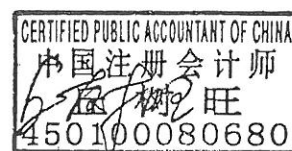
致同会计师事务所
(特殊普通合伙)
广西分所



中国注册会计师



中国注册会计师



中国·南宁

二〇一六年四月一日

附注1:

资产负债表

编制单位: 广西恒基新基投资有限公司

日期: 2016年3月31日

金额单位: 元

项目	行次	2016年3月31日	2015年1月1日	项目	行次	2016年3月31日	2015年1月1日
流动资产:	1	—	—	流动负债:	73	—	—
货币资金	2	11,800.74	55,774.17	短期借款	74	9,750,000.00	—
△结算备付金	3	—	—	△向中央银行借款	75	—	—
△拆出资金	4	—	—	△吸收存款及同业存放	76	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5	—	—	△拆入资金	77	—	—
衍生金融资产	6	—	—	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	78	—	—
应收票据	7	—	—	衍生金融负债	79	—	—
应收账款	8	—	—	应付票据	80	—	—
预付款项	9	—	—	应付账款	81	—	—
△应收保费	10	—	—	预收款项	82	—	—
△应收分保账款	11	—	—	△卖出回购金融资产款	83	—	—
△应收分保准备金	12	—	—	△应付手续费及佣金	84	—	—
应收利息	13	—	—	应付职工薪酬	85	—	41,521.35
应收股利	14	—	—	其中: 应付工资	86	—	—
其他应收款	15	2,000.00	—	应付福利费	87	—	—
△买入返售金融资产	16	—	—	■其中: 职工奖励及福利基金	88	—	—
存货	17	22,014,947.47	21,971,488.25	△应交税费	89	—	127.65
其中: 原材料	18	—	—	其中: 应交税金	90	—	—
库存商品 (产成品)	19	—	—	应付利息	91	—	—
划分为持有待售的资产	20	—	—	应付股利	92	—	—
一年内到期的非流动资产	21	—	—	其他应付款	93	4,928.00	15,743,809.58
其他流动资产	22	—	—	△应付分保账款	94	—	—
流动资产合计	23	22,026,748.21	22,029,262.42	△保险合同准备金	95	—	—
非流动资产:	24	—	—	△代理买卖证券款	96	—	—
△发放贷款及垫款	25	—	—	△代理承销证券款	97	—	—
可供出售金融资产	26	—	—	划分为持有待售的负债	98	—	—
持有至到期投资	27	—	—	一年内到期的非流动负债	99	—	—
长期应收款	28	—	—	其他流动负债	100	—	—
长期股权投资	29	—	—	流动负债合计	101	9,754,928.00	15,785,458.58
投资性房地产	30	—	—	非流动负债:	102	—	—
固定资产原价	31	—	—	长期借款	103	—	—
减: 累计折旧	32	—	—	应付债券	104	—	—
固定资产净值	33	—	—	长期应付款	105	—	—
减: 固定资产减值准备	34	—	—	长期应付职工薪酬	106	—	—
固定资产净额	35	—	—	专项应付款	107	—	—
在建工程	36	—	—	预计负债	108	—	—
工程物资	37	—	—	递延收益	109	—	—
固定资产清理	38	—	—	递延所得税负债	110	—	—
生产性生物资产	39	—	—	其他非流动负债	111	—	—
油气资产	40	—	—	其中: 特准储备基金	112	—	—
无形资产	41	—	—	非流动负债合计	113	—	—
开发支出	42	—	—	负债合计	114	9,754,928.00	15,785,458.58
商誉	43	—	—	股东权益 (或所有者权益):	115	—	—
长期待摊费用	44	—	—	实收资本 (或股本)	116	17,275,005.80	10,000,000.00
递延所得税资产	45	—	—	国有资本	117	—	—
其他非流动资产	46	—	—	其中: 国有法人资本	118	—	—
其中: 特准储备物资	47	—	—	集体资本	119	—	—
非流动资产合计	48	—	—	民营资本	120	17,275,005.80	10,000,000.00
	49	—	—	其中: 个人资本	121	17,275,005.80	10,000,000.00
	50	—	—	外商资本	122	—	—
	51	—	—	■减: 已归还投资	123	—	—
	52	—	—	实收资本 (或股本) 净额	124	17,275,005.80	10,000,000.00
	53	—	—	其他权益工具	125	—	—
	54	—	—	其中: 优先股	126	—	—
	55	—	—	永续债	127	—	—
	56	—	—	资本公积	128	—	—
	57	—	—	减: 库存股	129	—	—
	58	—	—	其他综合收益	130	—	—
	59	—	—	其中: 外币报表折算差额	131	—	—
	60	—	—	专项储备	132	—	—
	61	—	—	盈余公积	133	—	—
	62	—	—	其中: 法定公积金	134	—	—
	63	—	—	任意公积金	135	—	—
	64	—	—	■储备基金	136	—	—
	65	—	—	■企业发展基金	137	—	—
	66	—	—	■利润归还投资	138	—	—
	67	—	—	△一般风险准备	139	—	—
	68	—	—	未分配利润	140	-5,003,185.59	-3,756,196.16
	69	—	—	归属于母公司所有者权益合计	141	12,271,820.21	6,243,803.84
	70	—	—	■少数股东权益	142	—	—
	71	—	—	所有者 (或股东) 权益合计	143	12,271,820.21	6,243,803.84
资产总计	72	22,026,748.21	22,029,262.42	负债和所有者 (或股东) 权益总计	144	22,026,748.21	22,029,262.42

利润表

编制单位: 上海恒裕和里投资有限公司		金额单位: 元	
项目	行次	2016年1月至4月	2015年1月至12月
一、营业总收入	1	-	-
其中: 非流动资产处置利得	31		
二、利息收入	2		
三、利息收入	3		
四、利息收入	4		
五、利息收入	5		
六、利息收入	6	558,383.79	688,605.64
其中: 营业成本	7		
七、营业成本	8		
八、营业成本	9		
九、营业成本	10		
十、营业成本	11		
十一、营业成本	12		
十二、营业成本	13		
十三、营业成本	14		
十四、营业成本	15		
十五、营业成本	16		
十六、营业成本	17	133,460.00	687,175.80
十七、营业成本	18		
十八、营业成本	19	424,923.79	1,422.84
十九、营业成本	20	424,125.00	
二十、营业成本	21	-288.16	-59.16
二十、营业成本	22		
二十、营业成本	23		
二十、营业成本	24		
二十、营业成本	25		
二十、营业成本	26		
二十、营业成本	27		
二十、营业成本	28		
二十、营业成本	29	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	30		
二十、营业成本	31		
二十、营业成本	32		
二十、营业成本	33		
二十、营业成本	34		
二十、营业成本	35		
二十、营业成本	36		
二十、营业成本	37		
二十、营业成本	38		
二十、营业成本	39	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	40		
二十、营业成本	41	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	42	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	43		
二十、营业成本	44		
二十、营业成本	45		
二十、营业成本	46		
二十、营业成本	47		
二十、营业成本	48		
二十、营业成本	49		
二十、营业成本	50		
二十、营业成本	51		
二十、营业成本	52		
二十、营业成本	53		
二十、营业成本	54	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	55	-558,383.79	-688,605.64
二十、营业成本	56		
二十、营业成本	57		
二十、营业成本	58		
二十、营业成本	59		
二十、营业成本	60		

附件3:

2016年3月31日资产负债表主要报表项目明细

资产负债表主要报表项目	截止2016年3月31日
货币资金	
现金	2,560.08
银行存款	9,240.66
其他应收款合计:	11,800.74
存货	
土地获得价款	19,500,000.00
土地拆迁补偿费	2,111,424.25
土地前期工程款	403,523.22
在建工程合计	22,014,947.47
短期借款	
南宁利和小额贷款有限公司	9,750,000.00
短期借款合计	9,750,000.00
其他应付款	
代扣养老保险	4,928.00
其他应付款合计:	4,928.00
实收资本	
黄海乐	17,275,005.80
实收资本合计:	17,275,005.80

授权书

致同会计师事务所（特殊普通合伙）经营范围为：审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所系本所的分立机构，现授权广西分所可承接本所上述经营范围内的业务，同时授权广西分所可在上述报告及其他所需对外报送的资料上盖致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所公章，视同总所盖章。

此授权有效期为：2016年1月1日至2016年12月31日。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

执行事务合伙人

徐华

2016年1月1日



Grant Thornton
致同

授权书

根据财政部财会(2001)1035号“关于注册会计师在审计报告上签字盖章有关问题的通知”，现授权致同会计师事务所(特殊普通合伙)广西分所合伙人胡锦涛、黄成利、李小宁、黎荣果、丘树旺等五人签署本所出具的审计报告、验资报告、专项审核报告等法定业务报告及业务约定书。

此授权有效期为：2016年1月1日至2016年12月31日。

在授权终止日前，被授权人如果违反事务所的规定，合伙人会议有权暂停或提前终止授权。



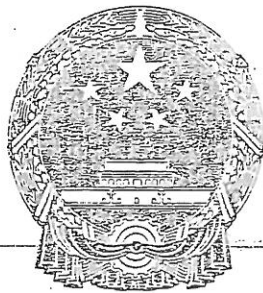
致同会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师、首席合伙人、执行事务合伙人



徐华

2016年1月1日



营业执照

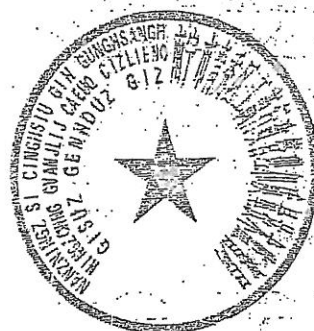
(副本) (5-1)

统一社会信用代码91450103599849034T

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）广西分所
类型 合伙企业分支机构
营业场所 南宁市金湖路59号地王国际商会中心321号
负责人 李小宁
成立日期 2012年05月23日
营业期限 长期
经营范围 审计企业会计报表，出具审计报告；验资企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（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。）



登记机关



2016年 02 月 23 日

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。

资产评估业务约定书

LETTER OF ENGAGEMENT



中通诚资产评估有限公司

CHINA TONGCHENG ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

中通诚资产评估有限公司 资产评估业务约定书

中通桂合同证（2016）第006号

本资产评估业务约定书由下列各方达成并签订：

委托方：广西五洲交通股份有限公司

注册地址：南宁市青秀区民族大道 115-1 号现代·国际 27 层

受托方：中通诚资产评估有限公司

注册地址：北京市朝阳区樱花西街胜古北里 27 号楼一层

广西分公司注册地址：南宁市东葛路 26 号桂房大厦三楼

鉴于：

本约定书确认广西五洲交通股份有限公司（以下简称委托方）委托中通诚资产评估有限公司（以下简称受托方）就其所委托的资产进行评估，并将有关事项约定如下：

一、评估基本事项

（一）评估目的

因委托方拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 股权事宜，而委托受托方对广西凭祥新恒基投资有限公司股东部份权益价值（60% 股权）进行评估，为其股权收购行为提供价值参考依据。

（二）评估对象和评估范围

评估对象为广西凭祥新恒基投资有限公司 60% 股权价值，评估范围为广西凭祥新恒基投资有限公司表内资产及负债。具体资产及负债以被评估单位申报的为准。

（三）评估基准日

2016 年 3 月 31 日

（四）评估报告使用者

本报告的使用者包括

1. 评估项目委托人：广西五洲交通股份有限公司
2. 法律法规规定的其他报告使用人。

本报告仅供委托方以及法律法规规定的其他报告使用人使用。

(五) 评估报告提交时间和方式及条件

1. 根据委托方经济行为工作时间表的要求, 受托方需要按双方约定期限, 在____年____月____日前提提交____份评估报告, 报告书以(邮寄/当面提交) 等方式提交约定的报告使用者。

2. 受托方报告提交期限受委托方、被评估企业提供的工作条件和配合、资料提供等事项的制约, 以及评估程序、评估工作量、工作难度等因素的影响。若上述事项无法满足评估要求, 则报告出具期限需要相应顺延。

(六) 其他约定: 本项目受托方指定由中通诚资产评估有限公司广西分公司进行操作。

二、受托方和委托方的权利和义务

(一) 受托方权利和义务

1. 遵守相关法律、法规和资产评估准则, 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, 是受托方的责任。

2. 受托方对委托方提供的评估资料负有保密责任, 未经委托方书面许可, 受托方不得将报告的内容向第三方提供或公开, 法律、法规另有规定的除外。

3. 受托方对所出具的资产评估报告承担相应的法律责任。

(二) 委托方权利和义务

1. 委托方应当协助受托方执行资产评估业务提供必要的工作条件, 并督促被评估单位对其所提供的材料以签字、盖章或其他方式进行确认, 以便被评估单位对其所提供材料的真实性、合法性和完整性负责。

2. 委托方和其他报告使用者应合理使用评估报告, 因评估报告使用不当所造成的后果, 注册资产评估师和评估机构不承担责任。

3. 未征得评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

三、评估服务费总额及支付方式

1. 本项资产评估服务费为人民币 55,000.00 元, 大写伍万伍仟元整 (此费用包含增值税等费用, 委托方不再额外支付其余任何费用), 由委托方负责向受托方支付。

2. 上述资产评估费在本约定书签署后 5 日内, 委托方支付评估费的 50% (即支付 27,500 元); 提交资产评估报告书时, 再支付其余的 50% (即支付 27,500 元), 受托方需在委托方支付评估费用前提供相应的增值税发票。

3. 因委托方的原因造成受托方不能出具正式评估报告或评估报告不办理核准或备案手续, 委托方应全额支付评估服务费。

四、业务约定书的变更

业务约定书签订后, 签约双方发现相关事项约定不明确, 或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的, 可以协商对业务约定书相关条款进行变更, 并签订补充协议或重新签订业务约定书。

五、业务约定书的中止和解除

当评估程序受到限制对评估目的对应的评估结论构成重大影响时, 评估机构可以中止履行业务约定书; 相关限制无法排除时, 经双方协商同意可以解除业务约定书。

六、争议的解决

对因本协议书的订立、理解、履行所发生的争议或纠纷, 双方应首先友好协商解决, 不能协商解决的, 可向委托方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

七、本业务约定书一式二份, 经各方签署后生效, 每方各执一份。

委托方: 广西五洲交通股份有限公司 (公章) 受托方: 中通诚资产评估有限公司 (公章)



法定代表人 (或授权代表) 签字:

[Handwritten signature of the representative of Guangxi Wuzhou Traffic Co., Ltd.]

法定代表人 (或授权代表) 签字:

[Handwritten signature of the representative of Zhongtongcheng Asset Evaluation Co., Ltd.]

经办人:

经办人:

收款单位: 中通诚资产评估有限公司
广西分公司

开户行: 南宁市工行思贤分理处

帐 号: 2102109209248008723

签订日期: 2016 年 4 月 1 日

广西五洲交通股份有限公司会议纪要

交股纪要〔2016〕1号

研究海润项目会议纪要

(2016年1月11日会议)

公司于2016年1月11日召开会议，研究海润合作项目有关事项。会议由梁君董事长主持，公司领导、有关部门及单位人员参加会议。现纪要如下。

鉴于万通公司凭祥物流园当前面临的市场竞争压力和生存发展困境，为充分利用国家及自治区边贸互市政策和发展形势，增强凭祥物流园可持续发展能力，做强公司物流产业，公司拟合作开发建设凭祥市海润互市综合市场项目。

根据《公司领导班子办公例会纪要》（交股纪要〔2015〕21号），公司拟以增资扩股的形式参股新恒基公司。经对项目情况进一步研究，现同意将合作模式由增资扩股新恒基公司调整为收购新恒基公司股权方式，并初步拟定股权收购比例为60%。

合作投资过程中需做好项目前期调研工作，加强资金风险等防范措施，落实风险防控措施。投资发展部负责联系和组织各中介机构进场开展工作；万通公司全力配合，加快推进项目，尽快

形成材料报股东单位评审。

参会人员：梁君、徐德、韩钢、梁崎、卢乃桃、宋书勇、
刘敏赞。

广西五洲交通股份有限公司

2016年1月21日



分送：万通公司，本公司领导，投资发展部。

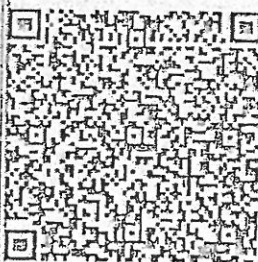


营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码914500001982250954

名称 广西五洲交通股份有限公司
类型 股份有限公司上市、国有控股
住所 南宁市青秀区民族大道111号现代·国际27层
法定代表人 梁君
注册资本 捌亿叁仟叁佰捌拾万壹仟伍佰叁拾贰圆整
成立日期 1992年12月31日
营业期限 长期
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。（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。）

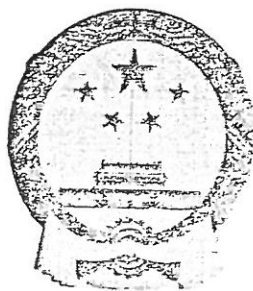


登记机关

2015年05月08日

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。



营业执照

统一社会信用代码914514816976314697

名称	广西凭祥新恒基投资有限公司
类型	一人有限责任公司
住所	凭祥市弄怀边检站大门前（凭祥市海润互市商品交易市场内）
法定代表人	黄海乐
注册资本	壹仟柒佰贰拾柒万伍仟零伍圆捌角整
成立日期	2009年12月15日
营业期限	2009年12月15日至2019年12月15日
经营范围	房地产开发、经营（凭资质证书经营）；建材、装饰材料、五金交电、办公设备销售（以上经营项目法律、行政法规禁止的除外，法律、行政法规限制的项目取得许可后方可开展经营）****（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。）



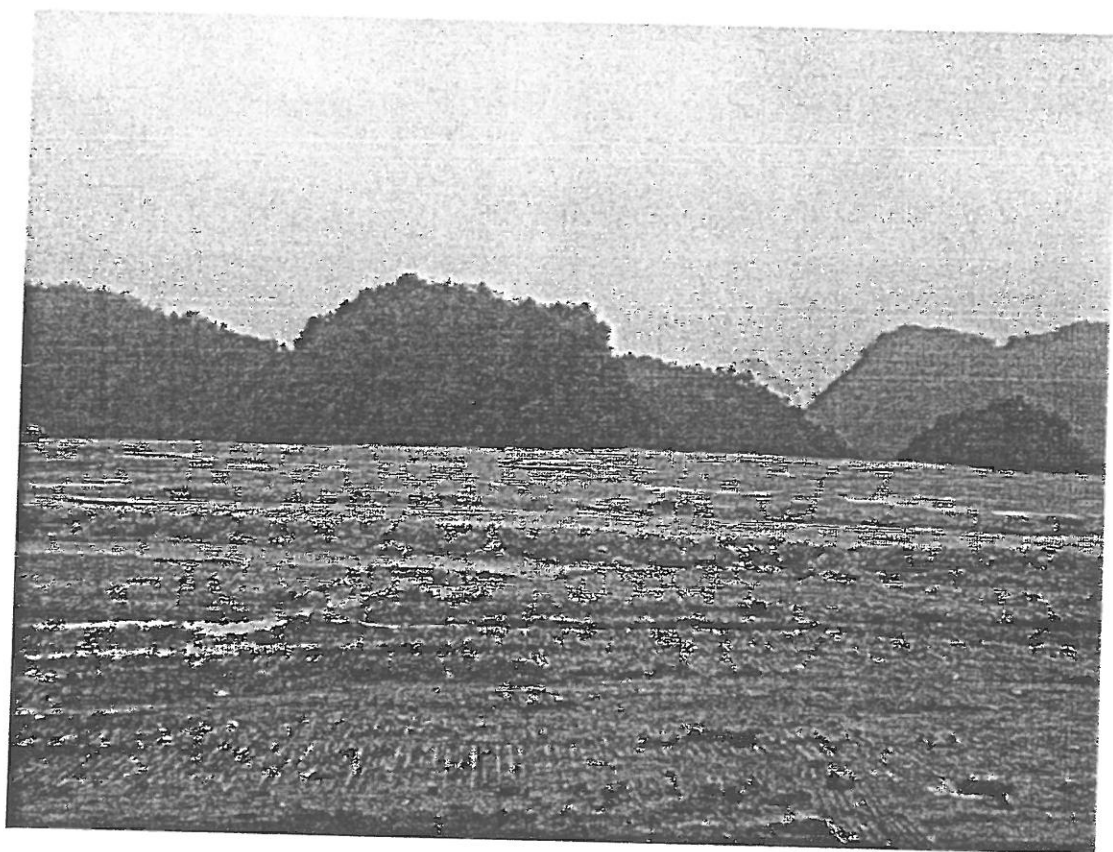
提示

- 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

2016年05月04日





凭 国用 (2015) 第 196 号

土地使用权人	广西凭祥新恒基投资有限公司				
座 落	凭祥市弄怀边检站大门前				
地 号	451481101001GB	图 号	31.80-20.75		
地类 (用途)	其他商服用地	取得价格	1950万元		
使用权类型	出让	终止日期	2049年12月20日		
使用权面积	100000.0 M ²	其中	专用面积	/ M ²	/ M ²
			分摊面积	/ M ²	/ M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



此复印件与原件一致
2016.3.30

记 事

本案地通过挂牌出让方式取得土地使用权，土地用途为其他商服用地3公顷，仓储用地7公顷，此次为初始登记。

本宗地于2016年1月22日挂牌出让，成交价格为2016.27万元，成交单位为广西凭祥新恒基投资有限公司。

登记机构

国土局地籍科



资产评估委托方承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因我单位拟进行股权收购事宜，故委托贵公司对广西凭祥新恒基投资有限公司 60%股权价值进行评估。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. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致；
3. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

委托方法定代表人（签字）



委托方



资产评估被评估单位承诺函

中通诚资产评估有限公司：

因广西五洲交通股份有限公司拟进行股权收购事宜，贵公司受广西五洲交通股份有限公司对该经济行为所涉及的我单位股东部分权益价值（60%股权）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. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 委托评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致；
3. 所提供的财务会计资料及其他资料是真实、准确、完整的，有关重大事项揭示充分；
4. 纳入评估范围的资产权属明确，为我单位所有，所提供的资产权属证明文件真实、合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料是客观、真实、科学、合理的；
6. 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；
7. 不干预评估机构和评估人员独立客观公正执业。

产权持有单位法定代表人（签字）

被评估单位

2016年4月1日

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。

授 权 书

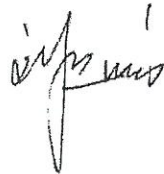
依照中通诚资产评估有限公司章程、董事会决议及公司有关制度规定，特授权中通诚资产评估有限公司广西分公司负责人谭志鹏先生在公司出具的以下评估项目的评估报告上代表公司法定代表人刘公勤女士签字：

- 1、非上市公司各类型的单项和整体资产评估；
- 2、不良资产债权评估；
- 3、企业效绩评估；
- 4、投资项目评估；
- 5、价格评估咨询；
- 6、涉及上市公司的项目采取“一事一议”方式，具体授权书另行签署。

谭志鹏先生仅能代表公司法定代表人在上述授权范围内的评估报告上签字，其签字与公司法定代表人签字具有同样的效力并承担同样的法律责任。

本授权书自 2016 年 3 月 16 日至 2017 年 3 月 15 日有效，有效期一年。

授权人：



2016 年 3 月 16 日



资产评估资格证书

中通诚资产评估有限公司

经审查，符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企[2007]709号
证书编号：11020057

序列号：00001482

批准机关：北京市财政局
发证时间：2007年6月27日

此证再复印无效

中华人民共和国财政部统一印制

编号: 1 01980828



营业执照

(副本)⁽⁴⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110105100014442W

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)
住所 北京市朝阳区胜古北里27号楼一层
法定代表人 刘公勤
注册资本 500万元
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
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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

提示: 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并公示。

2016



注册资产评估师承诺函

广西五洲交通股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司因拟收购广西凭祥新恒基投资有限公司 60%股权的需要，对广西凭祥新恒基投资有限公司股东部分权益价值，以 2016 年 3 月 31 日为基准日进行了评估并形成了资产评估报告，为贵公司股权收购行为提供价值参考依据。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评估业务约定书的约定一致。
- 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。

注册资产评估师签章：



2016 年 5 月 13 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 45130017



姓名: 蓝子记

性别: 男

身份证号: 452127197301072132

机构名称: 中通诚资产评估有限公司广西分公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年10月28日

初次注册时间: 2013年10月25日

本人签名: 蓝子记 本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 黄玉芳

性别: 女

身份证号: 430121199110004

机构名称: 湖南诚安资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 45040006

发证日期: 2011年1月14日

初次注册时间: 2004年2月5日

本人签名: 黄玉芳 本人印鉴:

此证复印无效



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效一年



本证经检验
继续有效一年

