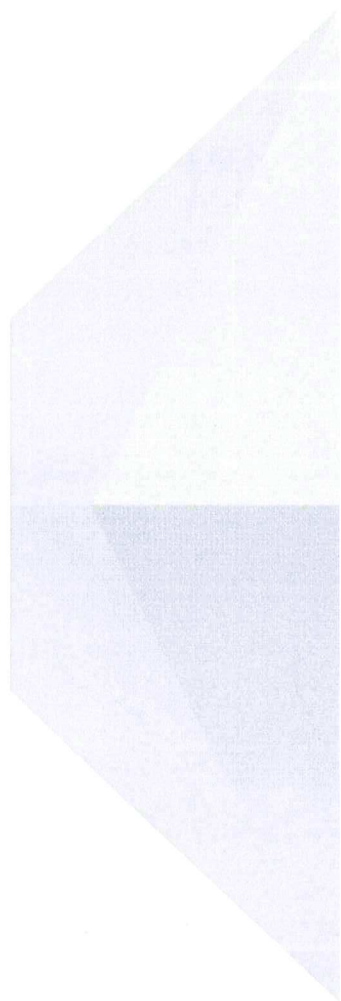


本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



资产评估报告

项目名称：广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的广西中交城市投资发展有限公司
股东全部权益价值评估项目

被评估单位：广西中交城市投资发展有限公司

评估对象：股东全部权益价值

委托人：中交一航局城市投资发展（天津）有限公司

报告编号：京亚评报字[2019]第 073 号（共 1 册，第 1 册）

评估机构名称：蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司

评估报告日：2019 年 12 月 15 日

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： 1111040018202000040

资产评估报告名称： 广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益价值评估项目评估报告

资产评估报告文号： 京亚评报字[2019]第073号

资产评估机构名称： 蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 覃朝辉(资产评估师)、江少伟(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
摘要.....	2
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者的概况..	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程 and 情况.....	11
九、评估假设.....	12
十、评估结论及说明.....	13
十一、特别事项说明.....	13
十三、评估报告日.....	16
附件.....	18
评估明细表	

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专业人员不承担责任。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估执业准则,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。

六、资产评估报告使用人应当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。

七、评估对象涉及的资产评估所需资料由委托人、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,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

八、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。

九、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,但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证;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,本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的 广西中交城市投资发展有限公司 股东全部权益价值评估项目

评估报告

京亚评报字[2019]第 073 号

摘要

重要提示：以下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，本摘要不得单独使用。

蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司接受中交一航局城市投资发展（天津）有限公司的委托，对广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的广西中交城市投资发展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。现将评估情况简要报告如下：

◇**委托人：**中交一航局城市投资发展（天津）有限公司

◇**被评估单位：**广西中交城市投资发展有限公司

◇**评估目的：**广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股，特委托蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司对广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值进行评估，为广西中交城市投资发展有限公司拟进行的增资扩股事宜提供价值参考依据。

◇**评估对象和评估范围：**

评估对象为广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产和流动负债。

◇**价值类型：**本报告采用的评估价值类型为市场价值。

◇**评估基准日：**2019 年 7 月 31 日

◇**评估方法：**本次评估采用资产基础法进行评估，并作为本次股东全部权益价值的最终评估结论。

◇**评估结论：**评估基准日 2019 年 7 月 31 日，纳入本次评估范围的股东全部权

益评估值为 1,263.04 万元，大写为壹仟贰佰陆拾叁万零肆佰元整。

◇ 特别事项说明：

（一）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。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。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；资产评估师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。

（三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（四）委估两宗国有土地使用权证已签订《国有建设用地使用权出让合同》，截至评估基准日，土地使用权证尚未办理完成，本次评估未考虑土地使用权证后期的办证费用支出，提请评估报告使用者特别关注。

（五）本次评估对纳入评估范围的存货--开发成本中的土地使用权采用假设开发法进行评估，《建设用地规划许可证》于评估基准日后 2019 年 8 月 7 日取得，本次评估依据广西中交城市投资发展有限公司与玉林市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》规划指标结合中交一航局城市投资发展（天津）有限公司提供的《经济技术指标说明》确定其可以出售的住宅、商务办公、商铺及配套用房建筑面积，提醒评估报告使用者特别关注。

（六）本次评估委托人中交一航局城市投资发展（天津）有限公司原名为中交一航局房地产开发有限公司，变更日期为 2019 年 04 月 02 日，提请评估报告使用者注意。

◇评估报告使用限制说明：本次评估报告的使用有效期限为一年，使用有效期从评估基准日开始计算。

◇评估报告日：本评估报告日为 2019 年 12 月 15 日。评估报告日是专业意见形成日。

广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的 广西中交城市投资发展有限公司 股东全部权益价值评估项目

评估报告

京亚评报字[2019]第 073 号

中交一航局城市投资发展（天津）有限公司：

蓝策亚洲（北京）资产评估有限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，采用公允的评估方法，按照必要的评估程序，对广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股涉及的广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益在 2019 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托人概况

名称：中交一航局城市投资发展（天津）有限公司（简称“中城投（天津）公司”）

住所：天津市西青区张家窝镇枣林大道 21 号

法定代表人姓名：董宏宇

注册资本：伍仟万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：二 00 七年十一月十六日

营业期限：2007 年 11 月 16 日至 2057 年 11 月 15 日

统一信用代码：911201166688205353

主要经营范围：城市公用设施项目投资及管理；房地产开发、销售；停车场服务；房屋租赁；土地整理。（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：广西中交城市投资发展有限公司（以下简称：“广西中城投”）

被评估单位名称：广西中交城市投资发展有限公司

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：广西玉林市东盛华府商住小区东盛大厦 5 层 6、7、8

法定代表人：董宏宇

注册资本：壹仟万元整

统一社会信用代码： 91450900MA5NK3Q42P

成立日期：2018 年 12 月 26 日

经营期限：2018 年 12 月 26 日至 2068 年 12 月 25 日

主要经营范围：房地产开发经营；物业管理；停车场服务；土地整理；城市基础建设和公共设施投资与建设；新型城镇化建设投资。（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）。

1.历史沿革

广西中城投成立于 2018 年 12 月 26 日，由中交一航局房地产开发有限公司出资设立，注册资本共计 1000 万元。主要经营范围：房地产开发经营；物业管理；停车场服务；土地整理；城市基础建设和公共设施投资与建设；新型城镇化建设投资。

2.财务状况及经营成果

金额单位：元

项目名称	2019 年 7 月 31 日
流动资产	217,287,328.88
非流动资产	
固定资产	
无形资产	
递延所得税资产	121,940.91
资产总额	217,409,269.79
流动负债	207,777,656.13
非流动负债	
负债总额	207,777,656.13
所有者权益	9,631,613.66
	2018 年度
营业收入	0.00
营业成本	-490,327.25
利润总额	-490,327.25
净利润	-368,386.34

上述财务数据是依据瑞华会计师事务所出具瑞华专审字{2019}01610344 号审计报告。

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定有其他评估报告使用者。

（四）委托人与被评估单位的关系

委托人中交一航局城市投资发展（天津）有限公司持有被评估单位广西中交城市投资发展有限公司 100%股权。

二、评估目的

广西中交城市投资发展有限公司拟增资扩股，特委托蓝策亚洲（北京）资产评估有限公司对广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益于评估基准日所表现的市场价值进行评估，为委托人拟进行的增资扩股事宜提供价值参考依据。

本项目的经济行为文件为：

《中交第一航务工程局有限公司董事会纪要》（第二十九次）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象为广西中交城市投资发展有限公司股东全部权益价值。

评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产和流动负债。具体如下：

1.流动资产：包括货币资金、存货和其他流动资产等，账面价值合计 217,287,328.88 元；

2.非流动资产：主要为递延所得税资产，账面价值为 121,940.91 元；

3.流动负债：主要为其他应付款，账面价值合计 207,777,656.13 元。

评估对象和评估范围的相关情况如下：

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估对象涉及的全部资产及负债依据瑞华会计师事务所出具瑞华专审字{2019}01610344 号审计报告。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的存货--开发成本土地位于玉林市玉东新区玉东大道与西秀路交叉口东南侧，宗地总面积为 84530.32 平方米，其中规划用地红线面积大意为

55898.56 平方米，该 2 块宗地地块为广西玉林城市投资发展有限公司于 2019 年 1 月 28 日通过挂牌出让方式取得，土地出让金价格为 210,550,000.00 元，截至评估报告日，该地块土地使用权证已办理完成，不动产权证书编号分别为桂 2019 玉林市不动产权第 0034218 号、桂 2019 玉林市不动产权第 0034216 号。

（三）企业是否拥有账面纪录或者未纪录的商誉、无形资产类等

本次评估企业无账面记录或者未记录的商誉、无形资产类资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量本次不涉及被评估单位申报的表外资产。

本次评估企业未申报且评估专业人员也未发现企业存在账外资产。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的瑞华专审字{2019}01610344 号审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经广西中交城市投资发展有限公司管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型及其定义

本报告采用的评估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

（一）本项目资产评估基准日是 2019 年 7 月 31 日。

（二）评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致，是委托人根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

（三）执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

《中交第一航务工程局有限公司董事会纪要》（第二十九次）。

（二）法律法规依据

- 1.《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）；
- 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第四次修正）；
- 3.《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）；
- 4.《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订、中华人民共和国主席令第72号，2007年8月30日）；
- 7.《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院[1991]91号）；
- 8.《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号文）；
- 9.国务院办公厅转发财政部《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意见的通知》（国办发[2001]102号）；
- 10.《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802号）；
- 11.《国有资产评估管理若干问题的规定》中华人民共和国财政部令（第14号）；
- 12.《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2005年8月25日[第12号令]）；
- 13.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委2013年5月10日国资发产权（2013）64号）；
- 14.《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；
- 15.其他与资产评估相关的法律、法规等；
- 16.《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 17.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

（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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 10.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（四）权属依据

- 1.营业执照副本；
- 2.公司章程；
- 3.国有建设用地使用权出让合同及中华人民共和国不动产权证书；
- 4.其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1.广西中交城市投资发展有限公司提供的财务会计及经营资料；
- 2.评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

七、评估方法

评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

成本法也称资产基础法，是指以被评估单位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。

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

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，恰当选择一种或多种资产评估方法。

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。是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、负债的价值，最后确定评估对象价值的评估方法。资产基础法的理论基础是“替代原则”，即任何一个精明的潜在投资者，在购置一项资产时所愿意支付的价格不会超过建造一项与所购资产具有相同用途的替代品所需的成本。结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用于资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位刚刚成立，市场及产品情况不成熟，不具备采用收益法评估的条件。

据调查了解，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

综上所述，本次评估工作的评估方法选用了资产基础法进行。

(二)成本法（资产基础法）

成本法也称资产基础法，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单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债的价值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、存货、其他流动资产。

(1)货币资金：主要为银行存款。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的账户的银行对账单，与银行对账单的评估基准日余额相核对，经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符，评估人员还对所有的银行账户进行了函证。对于银行存款以核实后的账面值确定评估结果。

(2)存货

实物性流动资产：主要为开发成本，清查内容主要为调查、收集项目批文及与项目实施有关的各类许可证，了解开发项目的规模和对被评估单位经营状况的影响，掌握开发项目完工程度、工程质量、付款进度等。评估人员在清查核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，与被评估单位财务管理人员、房地产开发项目实施负责人一起对被评估单位开发成本明细清单进行了全面的核实。

2. 非流动资产

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，了解税务与会计记账的差异内容及原因，核实递延所得税资产的金额。

3. 负债

负债为流动负债，主要为其他应付款。

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债真实性的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估结果。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估对象和评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与委托人签订资产评估委托合同，正式受理该项资产评估业务。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估对象和评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员听取被评估单位有关人员介绍单位情况和委估资产的历史及现状，了解单位的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核，与单位有关财务记录数据进行核对；对存货进行抽查盘点；查阅收集委估资产的产权证明文件；获取单位的相关财务资料 and 评估所需的单位的其他资料等。

（四）选择评估方法、收集评估资料

进行资产价格查询和市场询价，收集价格资料；收集政府部门的有关规定、相关专业机构的分析报告及文件等，作为评估作价的依据。

（五）评定估算

选定资产基础法估算资产的评估值，并进行分析，初步确定评估结果。对初步评估结果进行分析、补充、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论

（六）编制和提交评估报告

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、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。

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。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据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，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。

4.在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；

5.任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规；

6.资产占有方提供资料属实。

（二）特殊假设：

1.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其评估价值的影响。

2.委估资产已办理《建筑用地规划许可证》，可在其规定的建设规模范围内进

行房地产项目开发，且在其规定的建设规模范围内可办理延期。

3.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；

4.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。

当上述假设条件发生较大变化时，本评估结果一般会失效，签名资产评估师及本评估机构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、评估结论及说明

（一）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，采用了资产基础法对广西中交城市投资发展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。评估结果如下：

于评估基准日 2019 年 7 月 31 日广西中交城市投资发展有限公司总资产账面价值为 21,740.93 万元，评估值为 22,040.81 万元，增值额为 299.88 万元，增值率为 1.38%；总负债账面价值为 20,777.77 万元，评估值为 20,777.77 万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值为 963.16 万元，股东全部权益评估值为 1,263.04 万元，增值额为 299.88 万元，增值率为 31.13%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 7 月 31 日

被评估单位：广西中交城市投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	21,728.73	22,028.61	299.88	1.38
非流动资产	2	12.19	12.19	-	-
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期应收款	5	-	-	-	-
长期股权投资	6	-	-	-	-
投资性房地产	7	-	-	-	-
固定资产	8	-	-	-	-
在建工程	9	-	-	-	-
工程物资	10	-	-	-	-
固定资产清理	11	-	-	-	-
生产性生物资产	12	-	-	-	-
油气资产	13	-	-	-	-

无形资产	14	-	-	-	-
开发支出	15	-	-	-	-
商誉	16	-	-	-	-
长期待摊费用	17	-	-	-	-
递延所得税资产	18	12.19	12.19	-	-
其他非流动资产	19	-	-	-	-
资产总计	20	21,740.93	22,040.81	299.88	1.38
流动负债	21	20,777.77	20,777.77	-	-
非流动负债	22	-	-	-	-
负债总计	23	20,777.77	20,777.77	-	-
净资产(所有者权益)	24	963.16	1,263.04	299.88	31.13

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

二、评估结果与账面价值的差异原因分析

(一)评估结果与账面值比较变动情况

评估结果与股东全部权益账面价值比较，增值 299.88 万元，增值率 31.13%。

与各明细科目账面值比较，其中：

- 1.流动资产与账面值比较，增值 299.88 万元，增值率为 1.38% 。
- 2.其余资产与负债科目与账面值比较无增减值变化。

(二)评估结果与账面值比较变动原因分析

评估结果与股东全部权益账面价值比较，总体呈现增值状况。主要原因为：

1.存货-开发成本增值。

本次评估采用的假设开发法，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。由于委估资产已办理建设用地规划许可，依据最高最佳使用原则，即法律上许可、技术上可能、经济上可行、能够使委估资产的价值达到最大化的原则进行评估。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一)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。

(二)本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。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;资产评估师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。

(三)在评估基准日后,至评估报告日止的有效期限内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应当进行适当调整,而不能直接使用评估结论。

(四)本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五)委估两宗国有土地使用权证已签订《国有建设用地使用权出让合同》,截至评估基准日,土地使用权证尚未办理完成,本次评估未考虑土地使用权证后期的办证费用支出,提请评估报告使用者特别关注。

(六)本次评估对纳入评估范围的存货--开发成本中的土地使用权采用假设开发法进行评估,《建设用地规划许可证》于评估基准日后2019年8月7日取得,本次评估依据广西中交城市投资发展有限公司与玉林市国土资源局签订的《国有建设用地使用权出让合同》规划指标结合中交一航局城市投资发展(天津)有限公司提供的《经济技术指标说明》确定其可以出售的住宅、商务办公、商铺及配套用房建筑面积,提醒评估报告使用者特别关注。

(七)本次评估委托人中交一航局城市投资发展(天津)有限公司原名为中交一航局房地产开发有限公司,变更日期为2019年04月02日,提请评估报告使用者注意。

(八)本次评估结论未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价及股权流动性对股权价值的影响。

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。

(三)委托人或者其他资产评估报告使用者未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(四)评估结论的有效使用期限。评估结论在评估基准日成立,市场环境未发生较大变化时,在基准日后一年内有效,按现行规定,评估结论的使用有效期

为一年，即从 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日，该评估结论有效；超过一年，需重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效。

(五) 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。


(六) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2019 年 12 月 15 日。评估报告日是专业意见形成日。

(此页无正文)

资产评估师:  覃朝辉
42000541

资产评估师:  江少伟
42070011

蓝策亚洲(北京)资产评估有限公司

二〇一九年十二月十五日

