

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的
桂林桂圳投资置业有限责任公司
库存商品（住宅）及投资性房地产市场价值
资产评估报告

京信评报字（2019）第 212 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年五月二十一日



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： 1142020031201900165

资产评估报告名称：

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的 桂林桂圳投资置业有限责任公司 库存商品（住宅）及投资性房地产市场价值 资产评估报告

资产评估报告文号： 京信评报字（2019）第212号

资产评估机构名称： 中京民信（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王建春（资产评估师）、王贝（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。

总 目 录

第一册 资产评估报告

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、评估价值类型及定义	6
五、评估基准日	6
第二章 评估依据	7
一、经济行为依据	7
二、法律法规依据	7
三、评估准则依据	7
四、资产权属依据	8
五、取价依据	8
第三章 评估方法	8
第四章 评估程序实施过程和情况	10
一、进行前期调查	10
二、编制评估计划	10
四、收集整理评估资料	11
五、展开评定估算	11
六、形成评估结论	11
七、编制出具评估报告	11
第五章 评估假设	12
一、本次评估采用的假设	12
二、评估假设对评估结论的影响	13
第六章 评估结论	13
第七章 特别事项说明	13
第八章 资产评估报告的使用限制说明	14
第九章 评估报告日及其他	14
资产评估报告附件:	16

第二册 资产评估说明

- 说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明
- 说明二、评估对象与评估范围说明
- 说明三、资产核实情况总体说明
- 说明四、评估技术说明
- 说明五、评估结论与分析说明

第三册 资产评估明细表

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、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(以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告;未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围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。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、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、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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、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。

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的
桂林桂圳投资置业有限责任公司
库存商品（住宅）及投资性房地产
资产评估报告

京信评报字（2019）第 212 号

摘 要

重 要 提 示

以下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，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受桂林桂圳投资置业有限责任公司委托，根据法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的其库存商品（住宅）及投资性房地产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为桂林桂圳投资置业有限责任公司库存商品（住宅）及投资性房地产价值。评估范围为桂林桂圳投资置业有限责任公司位于桂林市中山北路 112 号的库存商品（住宅）及投资性房地产，建筑面积合计 9,188.51 平方米。账面价值 2,346.43 万元。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对桂林桂圳投资置业有限责任公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在不改变法定用途、持续使用等假设条件下，桂林桂圳投资置业有限责任公司库存商品（住宅）及投资性房地产于评估基准日 2019 年 3 月 31 日所表现的公允市场价值为 5,992.30 万元。评估值比账面资产增值 3,645.87 万元，增值率 155.38%。

计算结果汇总如下：

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%
库存商品	1,860.44	2,615.51	755.07	40.59%
投资性房地产	485.99	3,376.79	2,890.80	594.83%
资产总计	2,346.43	5,992.30	3,645.87	155.38%

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用，评估结论有效期一年，即自二〇一九年三月三十一日起至二〇二〇年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的
桂林桂圳投资置业有限责任公司
库存商品（住宅）及投资性房地产
资产评估报告

京信评报字（2019）第 212 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受桂林桂圳投资置业有限责任公司的委托，根据法律、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，采用市场法，按照必要的评估程序，对桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的其库存商品（住宅）及投资性房地产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位概况

名称：桂林桂圳投资置业有限责任公司

法定住所及经营场所：桂林市中山中路 9 号佳信华庭 5 层

法定代表人：黄鹏

注册资本：陆仟万元整

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：物业管理，酒店管理；餐饮服务，住宿服务；商务咨询；投资管理；展览展示策划；会务服务；设计、制作、代理、发布各类国内广告；销售日用百货、服装、鞋帽、通讯产品（不含许可审批项目）、安防产品（许可审批项目除外）、电子产品、机电产品、办公设备。（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、股权结构

公司成立时注册资本为人民币 800.00 万元，其中文良天以货币资金出资 472.00 万元，占注册资本的 59.00%；刘美希以货币资金出资 320.00 万元，占注册资本的 40.00%；王溪溪以货币资金出资 8.00 万元，占注册资本的 1.00%。

2005 年 8 月 22 日，经股东会决议，公司增加注册资本 200.00 万元，变更后的注册资本为人民币 1,000.00 万元，其中文良天出资 590.00 万元，占注册资本的 59.00%；刘

美希出资 400.00 万元，占注册资本的 40.00%；王溪溪以货币资金出资 10.00 万元，占注册资本的 1.00%。

2007 年 8 月 22 日，经股东会决议，王溪溪将所持有公司的 1.00%的股权转让给广西桂圳装饰设计工程有限公司。本次变更后，文良天持有公司 59.00%的股权；刘美希持有公司的 40.00%的股权；广西桂圳装饰设计工程有限公司持有公司 1.00%的股权。

2013 年 1 月 30 日，经股东会同意，文良天将持有桂圳公司 24.00%股权、刘美希将持有桂圳公司 40.00%的股权，广西桂圳装饰设计工程有限公司将持有桂圳公司 1.00%的股权转让给桂林旅游股份有限公司。本次变更后，桂林旅游股份有限公司持有桂圳公司 65.00%的股权、文良天持有桂圳公司 35.00%的股权。

2013 年 3 月 12 日，经公司股东会决议，公司增加注册资本 5000 万元，变更后的注册资本为人民币 6,000.00 万元。本次变更后，桂林旅游股份有限公司持有公司股权比例为 65.00%，出资额为 3,900.00 万元，文良天持有公司股权比例为 35.00%，出资额为 2,100.00 万元。法人股东桂林旅游股份有限公司为深交所上市公司。

2、历史沿革

桂林桂圳投资置业有限责任公司是于 2004 年 6 月 9 日经桂林市工商行政管理局批准成立的有限责任公司，统一信用代码为 91450300763063392M。

2018 年 6 月 26 日，公司的经营范围由房地产开发（凡涉及许可证的项目凭许可证在有效期内经营）变更为：物业管理，酒店管理；餐饮服务，住宿服务；商务咨询；投资管理；展览展示策划；会务服务；设计、制作、代理、发布各类国内广告；销售日用百货、服装、鞋帽、通讯产品（不含许可审批项目）、安防产品（许可审批项目除外）、电子产品、机电产品、办公设备。

（三）其他评估报告使用人

1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同约定未约定其他评估报告使用人。

2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

二、评估目的

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产。为此，桂林桂圳投资置业有限责任公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对该事项所涉及的其库存商品（住宅）及投资性房地产价值进行评估，为桂林桂圳投资置业有限责任公司提供资产转让的价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为桂林桂圳投资置业有限责任公司库存商品（住宅）及投资性房地产价值。

(二) 评估范围为桂林桂圳投资置业有限责任公司位于桂林市中山北路 112 号的库存商品（住宅）、投资性房地产。截至 2019 年 3 月 31 日，账面价值为 2,346.43 万元。

列入评估范围的资产账面值见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值
库存商品	1,860.44
投资性房地产	485.99
资产总计	2,346.43

(三) 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。

(四) 资产状况

本次评估拟转让资产包括库存商品（住宅）和投资性房地产，总建筑面积合计 9,188.51 平方米。其中库存商品包括 7 套住宅及 157 个地下车位，建筑面积合计 6,795.87 平方米；投资性房地产为 2,392.64 平方米商铺，目前空置。

除库存商品中 157 个地下车位无权属证书外，其余房地产均办理了房屋所有权证及国有土地使用证。

(五) 列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(七) 列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

(一) 本项目资产评估基准日为 2019 年 3 月 31 日。

(二) 上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

桂林桂圳投资置业有限责任公司第一届董事会 2019 年第四次会议决议。

二、法律法规依据

(一)《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);

(二)《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号)

(1)《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(2)《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);

(3)《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

(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于通过);

(5)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

(6) 其他与本项评估有关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

(二)《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

(三)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

(四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

(五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号);

(六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

(七)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38 号);

(八)《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);

(九)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)

- (十)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)
- (十一)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕49号)
- (十二)《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)
- (十三)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (十四)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)房屋所有权证

投资性房地产：桂林市房权证叠彩区字第 30343195 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343196 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343197 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343198 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343199 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343200 号、桂林市房权证叠彩区字第 30343051 号。

库存商品：桂林市房权证叠彩区字第 30361312 号、桂林市房权证叠彩区字第 30371052 号、桂林市房权证叠彩区字第 30361313 号、桂林市房权证叠彩区字第 30361315 号、桂林市房权证叠彩区字第 30361316 号、桂林市房权证叠彩区字第 30361317 号、桂林市房权证叠彩区字第 30361314 号。

(二)国有土地使用证

投资性房地产：桂市国用(2012)第 000023 号、桂市国用(2012)第 000029 号、桂市国用(2012)第 000030 号、桂市国用(2012)第 000025 号、桂市国用(2012)第 000026 号、桂市国用(2012)第 000022 号、桂市国用(2012)第 000021 号。

库存商品：桂市国用(2013)第 000042 号、桂市国用(2013)第 000043 号、桂市国用(2013)第 000040 号、桂市国用(2013)第 000038 号、桂市国用(2013)第 000035 号、桂市国用(2013)第 000037 号、桂市国用(2013)第 000039 号。

五、取价依据

- (一)、《资产评估常用数据与参数手册》(2006版);
- (二)、被评估单位提供的租赁合同等运营相关资料;
- (三)、评估机构市场询价获取的当地商业和住宅房地产销售价格资料。

第三章 评估方法

(一)评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于可以收集到交易案例，且相关指标、参数等资料可以量化，本次评估可以采用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因目前桂林市房地产租金水平普遍不高，房价上涨的速度要远超过租金上涨的速度，收益法不如市场法更能直接反映评估对象市场价值。故不采用收益法评估。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。由于评估对象已经建成多年，房地产市场发展较快，成本法较难测算出客观合理的房地产市场价值。本次评估不采用成本法。

假设开发法是评估对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。评估对象为已建成并投入使用的房地产，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综上，根据评估目的、资产用途、实际勘察情况和已掌握的资料，本次采用市场法进行评估。

（二）评估方法

被评估单位的库存商品为住宅、投资性房地产为商铺，其所在区域和相邻区域内可比的市场交易案例较多。因此，采用市场比较法对上述资产之房地合一价值进行评估。

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到估价时点的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下

的价格调整为估价对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值=比准价格×建筑面积

比准价格：根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得，其中：

可比实例修正价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况调整系数，其中：

房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

第四章 评估程序实施过程和情况

一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人暨被评估单位处与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需产权证明文件。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的评估明细表有无错项、漏项、重复；对照评估明细表，

逐项与产权证明文件进行比对；做到权证与表内容一致；

2、对资产评估明细表所列实物资产，到现场全面勘察、进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈，查阅房屋维修记录、

3、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明产权状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）开展被评估单位外部的调研活动，走访房地产中介市场，掌握房地产销售价格等方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的房地产的价格信息。

四、收集整理评估资料

评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、形成评估结论

对初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认评估结果基本合规合理和无重评漏评的情况下，进行汇总，得出评估结果。

七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（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、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指假定被评估资产在评估基准日后按照法定及规划用途持续使用下去。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后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、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后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）具体假设

1、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑非市场因素对评估结果的影响；

2、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、本次评估假设评估范围内资产全部按法定用途使用。

二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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。

第六章 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在上述评估目的下，在不改变用途、持续使用等假设条件下，桂林桂圳置业有限责任公司库存商品（住宅）及投资性房地产于评估基准日 2019 年 3 月 31 日所表现的公允价值为 5,992.30 万元，增值率 155.38%。评估结果汇总表如下：

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%
库存商品	1,860.44	2,615.51	755.07	40.59%
投资性房地产	485.99	3,376.79	2,890.80	594.83%
资产总计	2,346.43	5,992.30	3,645.87	155.38%

资产评估结果详细情况见资产评估明细表。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于转让可能承担的费用和税项；未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产承担的抵押、可能承担的担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、至评估基准日，评估范围内资产中，地下车位未办理权属证明。

三、至评估基准日，评估范围内资产中，除地下层车位外，其它资产已全部设定抵押，抵押权人为桂林银行股份有限公司，抵押期限自 2018 年 4 月 15 日至 2021 年 4 月 14 日，不动产抵押登记日为 2018 年 5 月 24 日。

提请报告使用人对上述事项予以关注。

第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇一九年三月三十一日起至二〇二〇年三月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、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；

四、除委托人和法律、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；

五、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。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第九章 评估报告日及其他

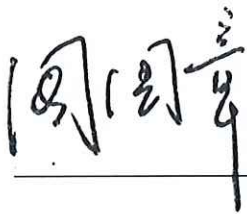
一、本评估报告日为二〇一九年五月二十一日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  _____

资产评估师:  _____

法定代表人:  _____

中京民信(北京)资产评估有限公司
二〇一九年五月三十一日


资产评估报告附件：

- 一、与评估目的对应的经济行为文件；
- 二、委托人和被评估单位企业法人营业执照；
- 三、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、委托人和相关当事方的承诺函；
- 五、签字资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构法人营业执照；
- 七、签字资产评估师资格证书登记卡；

桂林桂圳投资置业有限责任公司

第一届董事会 2019 年第四次会议决议

一、会议召开情况

桂林桂圳投资置业有限责任公司第一届董事会 2019 年第四次会议于 2019 年 5 月 13 日 09:30 在天之泰大厦七楼会议室召开。应到董事 5 人，实到 5 人，会议由黄鹏董事长主持，公司监事列席了会议，会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。

二、会议审议情况

1、会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了关于聘请第三方中介机构对桂圳·城市领地小区公司资产进行评估，以评估结果作为资产转让的价值参考依据的议案。

2、会议以 5 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了关于聘请中京民信（北京）资产评估有限公司担任桂圳·城市领地小区公司资产本次评估的评估机构的议案。

桂林桂圳投资置业有限责任公司董事会

2019 年 5 月 13 日




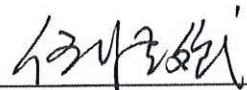
(此页无正文，为桂林桂圳投资置业有限责任公司第一届董事会
2019年第四次会议决议签字页)

出席会议的董事签名：

黄 鹏  _____

文良天  _____

刘美希  _____

伍维斌  _____

经跃奇  _____

2019年5月13日



营业执照

统一社会信用代码91450300763063392M

名称	桂林桂圳投资置业有限责任公司
类型	其他有限责任公司
住所	桂林市中山中路9号佳信华庭5层
法定代表人	黄鹏
注册资本	陆仟万圆整
成立日期	2004年06月09日
营业期限	2004年06月09日至2024年06月08日
经营范围	物业管理，酒店管理；餐饮服务，住宿服务；商务咨询；投资管理；展览展示策划；会务服务；设计、制作、代理、发布各类国内广告；销售日用百货、服装、鞋帽、通讯产品（不含许可审批项目）、安防产品（许可审批项目除外）、电子产品、机电产品、办公设备。（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

2018年06月20日



桂林市房权证 叠彩区字第 30361312 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-1号复式住宅			
登记时间	2012-07-10			
房屋性质				
规划用途	复式住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	219.74	179.44	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工,含公摊:40.3平方米。据(2008)城规管竣验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记

2012年8月14日 经办人: 张俊

桂林市房产管理局

抵押登记

2013.2.8 29

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)

经办人: 张俊 2018年5月24日

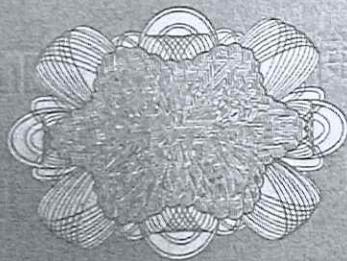
C63-01-27-00008

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2013) 第 000042 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-1号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.45-450.75
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	12.90 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 (共用: 418.80) 12.90 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。



记 事

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 2018年5月24日

附
图
粘
贴
线

登记机关

证书监制机关



扫描全能王 创建

桂林市房权证 叠彩区字第 30371052 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-2号房			
登记时间	2012-11-20			
房屋性质				
规划用途	复式住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	219.80	179.49	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 2005年 10月 止 2075年 10月 止	

产权登记号 30371052

附 记

该房2008年竣工, 根据市建规管[2005]487号、市建规管[2007]13号、市建规管[2007]89号定点文, (2008)城规管峻验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。含公摊:40.31平方米。

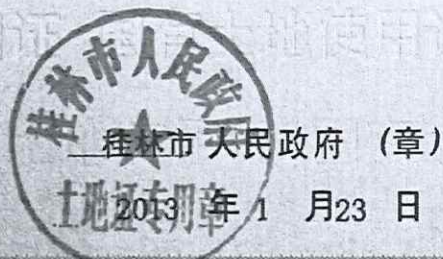
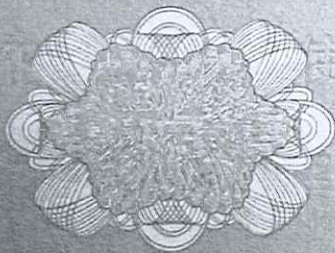
桂林市不动产登记局
抵押登记(10)
30371052 2018-5-24

填发单位 (盖章)

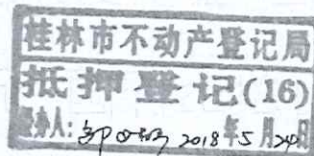
桂市 国用 (2013) 第 000043 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-2号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.45-450.75
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	12.90 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 418.80) 12.90 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。



记 事



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关

桂林市房权证 叠彩区字第 30361313 号

房屋所有权人		桂林桂圳投资置业有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-3号复式住宅		
登记时间		2012-07-10		
房屋性质				
规划用途		复式住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	230.51	188.23	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记专用章

附 记

该房2008年竣工，含公摊：42.28平方米。据（2008）城规管竣验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月2日

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月2日

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 邹... 2012年8月2日

063-1-27-9

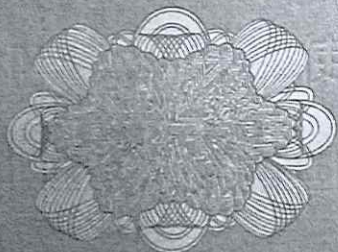
8.23

填发单位 (盖章)

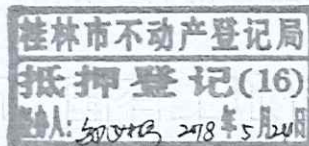
桂市 国用 (2013) 第 000040 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地5栋1-17、18-3号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.45-450.75
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	13.50 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 418.80) 13.50 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。



记 事



附
图
粘
贴
线

登记机关

证书监制机关



桂林市房权证 叠彩区字第 30361315 号

房屋所有权人		桂林桂圳投资置业有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-1号复式住宅		
登记时间		2012-07-10		
房屋性质				
规划用途		复式住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	207.29	170.41	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记专用章

附 记

该房2008年竣工，含公摊:36.88平方米。据(2008)城规管峻验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月28日

桂林市房产管理局
抵押登记
2013年2月16日

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 30361315 2018年5月24日

C63-1-2)-11

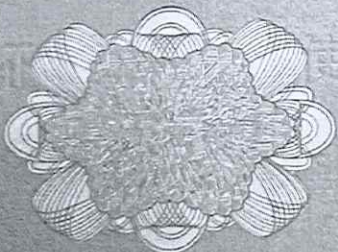
8.23

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2013) 第 000038 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-1号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.40-450.70
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	12.00 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 390.50) 12.00 M ²

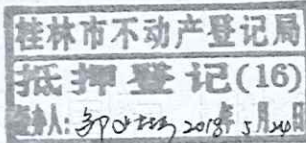
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



桂林市人民政府 (章)

2013 年 1 月 23 日

记 事



附
图
粘
贴
线

登记机关

证书监制机关



No. 023050862 S

桂林市房权证 叠彩区字第 30361316 号

房屋所有权人		桂林桂圳投资置业有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-2号复式住宅		
登记时间		2012-07-10		
房屋性质		房屋性质		
规划用途		复式住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	207.29	170.41	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记专用章

附 记

该房2008年竣工, 含公摊:36.88平方米。据(2008)城规管竣验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月14日 经办人: 邓永升

桂林市房产管理局
抵押登记
2013.2.8 21

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 邹永华 2018年5月24日

C#63-01-27 00012

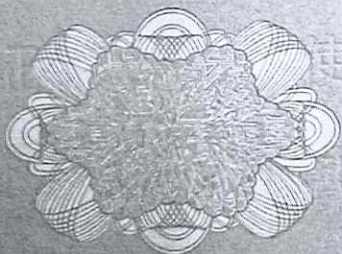
填发单位 (盖章)

发证专用章

桂市 国用 (2013) 第 000035 号

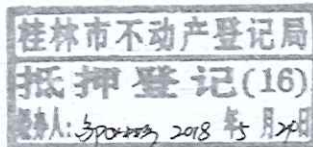
土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-2号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.40-450.70
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	12.00 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 (共用: 390.50) 12.00 M ²

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。



附 图 粘 贴 线

记 事



登记机关

证书监制机关



扫描全能王 创建

桂林市房权证 叠彩区字第 30361317 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-3号复式住宅			
登记时间	2012-07-10			
房屋性质	房屋性质			
规划用途	复式住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	225.92	185.72	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记专用章

房屋发用章

附 记

该房2008年竣工，含公摊:40.2平方米。据(2008)城规管竣验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月24日 经办人: [Signature]

桂林市房产管理局
抵押登记
2013年2月16日 [Signature]

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: [Signature] 2018年5月4日

063-1-27-13

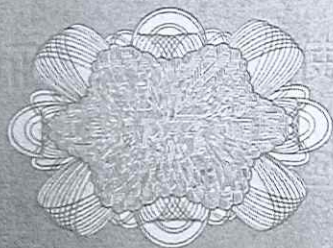
8-23

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2013) 第 000037 号

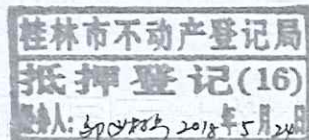
土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-17、18-3号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.40-450.70
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	13.10 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 390.50) 13.10 M ²

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。



附
图
粘
贴
线

记 事



登记机关

证书监制机关



桂林市房权证 叠彩区字第 30361314 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-1-1号住宅			
登记时间	2012-07-10			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	18	121.63	99.99	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记专用章

附 记

该房2008年竣工，含公摊：21.64平方米，据(2008)城规管竣验字第217号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年8月4日 经办人 邓晓华

2013.2.8 YJ

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 300109 2018年5月24日

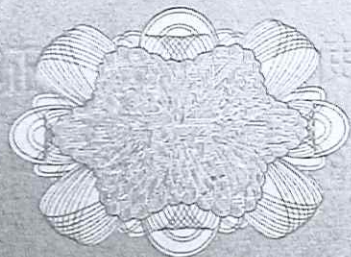
063-01-27-00010

填发单位 (盖章)

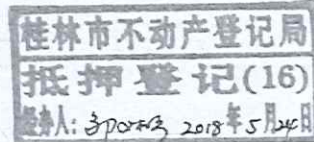
桂市 国用 (2013) 第 000039 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地6栋1-1-1号		
地 号	450303005004GB 20002	图 号	2800.40-450.70
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2075年10月14日
使用权面积	7.00 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 390.50) 7.00 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。



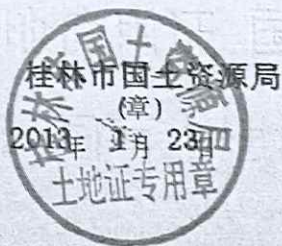
附 图 粘 贴 线



记 事

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



桂林市房权证 叠彩区字第 30343195 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1-1号商铺			
登记时间	2011-11-22			
房屋性质				
规划用途	商铺			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	10	126.90	125.91	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工，根据发改投资字[2005]55号立项文，(2008)城规管峻验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证，含公摊：0.99平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年9月18日 经办人 郭松林

桂林市房产管理局
抵押登记
2013-2-16 郭

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 郭松林, 2018年5月24日

C63-01-27-00001

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2012) 第 00023 号

土地使用权人	桂林博润投资置业有限公司		
座落	桂林市区中山北路12号博润城市广场1		
地号	110-113	图号	2800-10-450-65
地类(用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月11日
使用权面积	15.70 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	15.70 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。



附
图
粘
贴
线

记 事

该宗地 15.7 平方米办理抵押登记，抵押权人为上海浦东发展银行股份有限公司桂林支行，抵押期限自 2012 年 03 月 23 日至 2014 年 03 月 23 日。
 抵押权人：上海浦东发展银行股份有限公司桂林支行
 抵押期限：2012年03月23日至2014年03月23日
 地籍号：110-113-113
 地籍号：110-113-113

桂林市不动产登记局
 抵押登记(16)
 经办人：郭... 2012年5月24日

登记机关

证书监制机关



扫描全能王创建

桂林市房权证 叠彩区字第 30343196 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
共有情况			
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1-4号商铺		
登记时间	2011-11-22		
房屋性质			
规划用途	商铺		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	16	137.24	136.17
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记

该房2008年竣工,根据发改投资字[2005]55号立项文,(2008)城规管竣验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证,含公摊:1.07平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年11月17日 经办人: 邓俊林

桂林市房产管理局
抵押登记
2013.2.8 81

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 3p0223 2013.5.17

C63-01-27-00003

抵押登记专用章

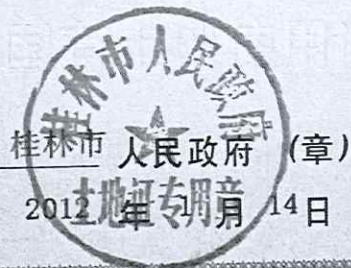
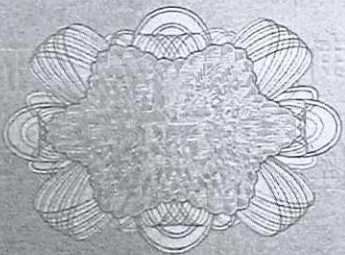
抵押登记专用章

填发单位 (盖章)

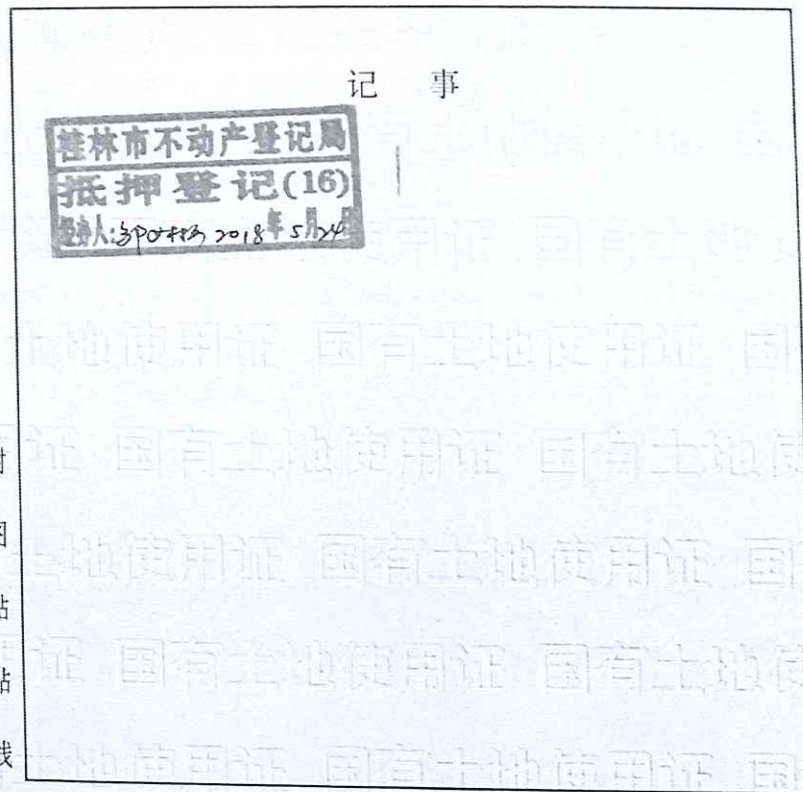
桂市 国用 (2012) 第 000029 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地1-4栋1-4号		
地 号	2-1-6-173	图 号	2800.40-450.65
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2015年10月14日
使用权面积	17.00 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 (共用: 4013.2) 17.00 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。



附图 粘贴 线



登记机关

证书监制机关



桂林市房权证 叠彩区字第 30343197 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1-5号商铺			
登记时间	2011-11-22			
房屋性质				
规划用途	商铺			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	123.10	122.14	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工,根据发改投资字[2005]55号立项文,(2008)城规管峻验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证,含公摊:0.96平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年7月17日经办人:相伟

桂林市房产管理局
抵押登记
2013年2月8日 18/1

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
2018年5月24日

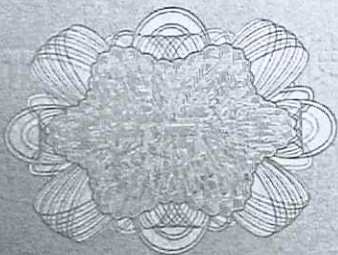
C63-01-27-00004

填发单位: (盖章)

桂市 国用 (2012) 第 000027 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地1-4栋1-5号		
地 号	2-1-6-173	图 号	2800.40-450.65
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月14日
使用权面积	15.20 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 4013.2) 15.20 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。



附 图 粘 贴 线

记 事

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 邹晓梅 2018年5月24日

登记机关

证书监制机关



桂林市房权证 叠彩区字第 30343198 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1-6号商铺			
登记时间	2011-11-22			
房屋性质				
规划用途	商铺			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	122.11	121.16	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工,根据发改投资字[2005]55号立项文,(2008)城规管竣验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证,含公摊:0.95平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年元月11日经办人: 张作斌

桂林市房产管理局
抵押登记

2015年2月8日 经办人: 张作斌

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 张作斌 2018年5月24日

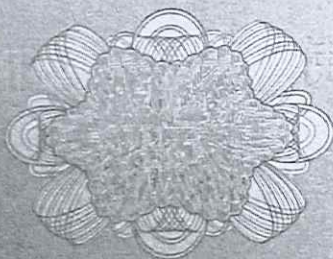
C63-01-27-00005

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2012) 第 000025 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地1-4栋1-6号		
地 号	2-1-6-173	图 号	2800.40-450.65
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月14日
使用权面积	15.10 M ²	其中	
		独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 4013.2) 15.10 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。

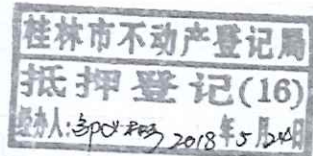


桂林市人民政府 (章)

2012 年 11 月 14 日



记 事



附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



桂林市房权证 叠彩区字第 30343199 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地I-4栋1-7号商铺			
登记时间	2011-11-22			
房屋性质				
规划用途	商铺			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	133.37	132.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工, 根据发改投资字[2005]55号立项文, (2008)城规管竣工验收字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证, 含公摊:1.04平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年1月17日 经办人: 邓俊升

桂林市房产管理局
抵押注
2013年2月8日

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 李丹 2018年5月24日

C63-01-27-00006

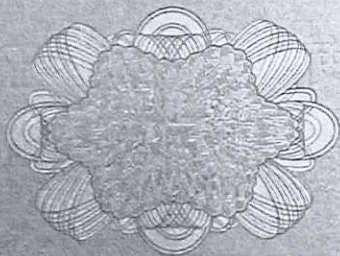
产权登记专用章

填发单位 (盖章)
发证专用章

桂市 国用(2012)第 000026 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地1-4栋1-7号		
地号	2-1-6-173	图号	2800.40-450.65
地类(用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月14日
使用权面积	16.50 M ²	其中 独用面积	/ M ²
		分摊面积	(共用: 4013.2) 16.50 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。



桂林市人民政府(章)

2012年11月14日



记 事

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 邹心怡 2018年5月24日

附
图
粘
贴
线

登记机关

证书监制机关



N^o 017230745 S

CS 扫描全能王 创建

桂林市房权证 叠彩区 字第 30343200 号

房屋所有权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司			
共有情况				
房屋坐落	叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1-8号商铺			
登记时间	2011-11-22			
房屋性质				
规划用途	商铺			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	111.97	111.1	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

产权登记未用章

附 记

该房2008年竣工，根据发改投资字[2005]55号立项文，(2008)城规管峻验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证，含公摊:0.87平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年9月17日经办人: [Signature]

2013年2月8日 [Signature]

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: [Signature] 2018年5月24日

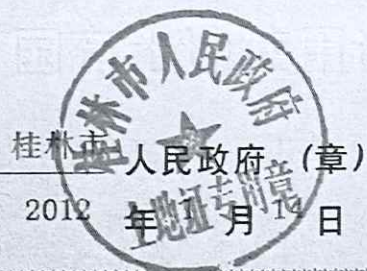
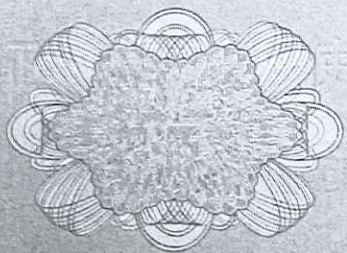
063-01-27-90007

填发单位 (盖章)

桂市 国用 (2012) 第 000022 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地14栋1-8号		
地 号	2-1-6-173	图 号	2800.40-450.65
地类 (用途)	商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月14日
使用权面积	13.90 M ²	其中	独用面积 / M ²
			分摊面积 (共用: 4013.2) 13.90 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。



记 事

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
经办人: 郑明强 2013年5月24日

附 图 粘 贴 线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



ES 扫描全能王 创建

桂林市房权证 叠彩区字第 30343051 号

房屋所有权人		桂林桂圳投资置业有限责任公司		
共有情况				
房屋坐落		叠彩区中山北路112号桂圳·城市领地1-4栋1、2-2号商场		
登记时间		2011-11-22		
房屋性质				
规划用途		商场		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	16	1637.95	1615.16	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	至 止	

附 记

该房2008年竣工, 根据发改投资字[2005]55号立项文, (2008)城规管竣验字第216号建设工程竣工规划验收合格单等资料办理产权证, 含公摊: 22.79平方米。

桂林市房产管理局
抵押登记
2012年3月20日

桂林市房产管理局
抵押注销
2014年2月16日

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
登记人: 郭世强 2018年5月24日

063-1-27-2

填发单位 (盖章)

扫描全能王 创建

桂市 国用 (2012) 第 000021 号

土地使用权人	桂林桂圳投资置业有限责任公司		
座 落	叠彩区中山北路112号桂圳城市领地1 1栋1、2-2号		
地 号	2-1-6-173	图 号	2800.40-450.65
地类 (用途)	商服用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2045年10月14日
使用权面积	202.80 M ²	其中	独用面积
			分摊面积
			(共用: 4013.2) 202.80 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。



桂林市 人民政府 (章)

2012 年 1 月 14 日

附
图
粘
贴
线

记 事

该宗地 202.80 平方米办理抵押登记,抵押权人为广西桂林漓江农村合作银行瓦窑支行、广西平乐农村合作银行,抵押期限自 2012 年 03 月 15 日至 2014 年 03 月 14 日。

地籍和测绘管理科
2012 年 04 月 19 日

2012.2.14

桂林市不动产登记局
抵押登记(16)
登记人 郭... 2018.5.24

登记机关

证书监制机关



2012 年 1 月 14 日



No. 017230741 S

委托方暨被评估单位承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

因我公司拟转让部分资产事宜，委托贵公司对该行为所涉及的我公司库存商品（住宅）及投资性房地产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
3. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整。委托评估范围内的资产不涉及未结诉讼案件；
4. 纳入评估范围的资产未重、未漏，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
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此次资产评估范围内的各类事项；
7. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正执业；
8. 接受评估行政主管部门的监督检查。

(此页无正文)



委托方暨被评估单位（盖章）：桂林桂圳投资置业有限责任公司

法定代表人（或代理人）（签字）：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "李琳" (Li Lin), written over a horizontal line.

日期：2019年5月16日

资产评估师承诺函

桂林桂圳投资置业有限责任公司：

受贵公司委托，我们根据国家有关资产评估的法律法规，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对贵公司拟转让部分资产事宜所涉及的库存商品（住宅）及投资性房地产于 2019 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 2、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 3、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 4、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 5、 评估结论基本合理。
- 6、 评估工作未受到干预并独立进行。



资产评估机构(盖章):

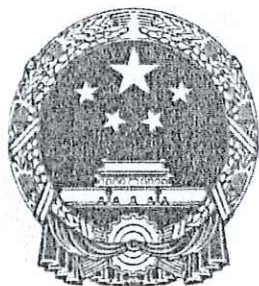
资产评估师（签字盖章）:



资产评估师（签字盖章）:



日期：二〇一九年五月二十一日



营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码 91110108735198206U

名称	中京民信(北京)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	北京市海淀区知春路6号锦秋国际大厦7层A03室
法定代表人	周国章
注册资本	200万元
成立日期	2000年10月16日
营业期限	2000年10月16日至2030年10月15日
经营范围	从事各类单项资产评估、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



2017年01月16日

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。

北京市财政局

2018-0021 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京三丰资产评估有限公司
- 2、北京中企普惠资产评估有限公司
- 3、北京中宝信资产评估有限公司
- 4、北京中科华资产评估有限公司
- 5、中京民信（北京）资产评估有限公司
- 6、北京中昌明资产评估事务所（普通合伙）

7、北京市廉明资产评估有限公司

8、北京安华信鸿天资产评估有限责任公司

9、北京友源资产评估事务所有限公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中京民信（北京）资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号:0270037003
变更文号：财办企[2009]131号

序列号:000093

发证时间：二〇〇九年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王建春

性别：男

登记编号：42040032

单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司

初次执业登记日期：2004-01-14

年检信息：通过(2019-04-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-08

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王贝

性别：女

登记编号：42180023

单位名称：中京民信(北京)资产评估有
限公司湖北分公司

初次执业登记日期：2018-06-14

年检信息：通过(2019-04-29)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2019-05-08

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

桂林桂圳投资置业有限责任公司拟转让部分资产涉及的
桂林桂圳投资置业有限责任公司
库存商品（住宅）及投资性房地产市场价值
资产评估明细表

京信评报字（2019）第 212 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一九年五月三十一日



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年3月31日

表1

被评估单位：桂林桂圳投资置业有限责任公司

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 库存商品	1,860.44	2,615.51	755.07	40.59%
2 投资性房地产	485.99	3,376.79	2,890.80	594.83%
3 资产总计	2,346.43	5,992.30	3,645.87	155.38%

评估机构：中京民信(北京)资产评估有限公司



存货—产成品（库存商品）评估明细表

评估基准日：2019年3月31日

表3-9-5

被评估单位：桂林桂圳投资置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	房屋所有权证编号	土地证编号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
					数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
1	城市领地住宅5栋1-17/18-1	桂林市房权证叠彩区字第30361312号	桂市国用（2013）第000042号	平方米	219.74	2,737.60	601,560.22	219.74		1,483,684.00			已抵押
2	城市领地住宅5-1-17/18-2	桂林市房权证叠彩区字第30371052号	桂市国用（2013）第000043号	平方米	219.80	2,737.60	601,724.48	219.80		1,484,090.00			已抵押
3	城市领地住宅5栋1-17/18-3	桂林市房权证叠彩区字第30361313号	桂市国用（2013）第000040号	平方米	230.51	2,737.60	631,044.18	230.51		1,556,404.00			已抵押
4	城市领地住宅6栋1-17/18-1	桂林市房权证叠彩区字第30361315号	桂市国用（2013）第000038号	平方米	207.29	2,737.60	567,477.10	207.29		1,399,622.00			已抵押
5	城市领地住宅6栋1-17/18-2	桂林市房权证叠彩区字第30361316号	桂市国用（2013）第000035号	平方米	207.29	2,737.60	567,477.10	207.29		1,399,622.00			已抵押
6	城市领地住宅6栋1-17/18-3	桂林市房权证叠彩区字第30361317号	桂市国用（2013）第000037号	平方米	225.92	2,737.60	618,478.59	225.92		1,525,412.00			已抵押
7	城市领地住宅6栋1-1-1	桂林市房权证叠彩区字第30361314号	桂市国用（2013）第000039号	平方米	121.63	2,737.60	332,974.29	121.63		821,246.00			已抵押
8	城市领地地下层停车位（157个）			平方米	5363.69	2,737.60	14,683,637.74	5363.69		16,485,000.00			
	合 计				6,795.87		18,604,373.70	6,795.87		26,155,080.00	7,550,706.30	40.59%	

被评估单位填表人：经跃奇

评估人员：王建春、王贝、文国庆、张弛

填表日期：2019年5月13日

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

评估基准日: 2019年3月31日

表4-5
金额单位: 人民币元

被评估单位: 桂林桂圳投资置业有限责任公司

序号	权证编号	房屋名称	来源(外购、自建、自用转入、存货转入等)	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	桂林市房权证叠彩区字第30343195号、桂市国用(2012)第000023号	城市领地1-4栋1-1号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	126.90	2,546.40	323,139.21	257,754.50	3,298,512.00		3,298,512.00		25,993.00	已抵押
2	桂林市房权证叠彩区字第30343196号、桂市国用(2012)第000029号	城市领地1-4栋1-4号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	137.24	2,546.40	349,469.07	278,756.72	2,925,133.00		2,925,133.00		21,314.00	已抵押
3	桂林市房权证叠彩区字第30343197号、桂市国用(2012)第000030号	城市领地1-4栋1-5号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	123.10	2,546.40	313,462.86	250,036.08	2,623,753.00		2,623,753.00		21,314.00	已抵押
4	桂林市房权证叠彩区字第30343198号、桂市国用(2012)第000025号	城市领地1-4栋1-6号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	122.11	2,546.41	310,941.91	248,026.21	2,524,624.00		2,524,624.00		20,675.00	已抵押
5	桂林市房权证叠彩区字第30343199号、桂市国用(2012)第000026号	城市领地1-4栋1-7号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	133.37	2,546.41	339,614.47	270,897.18	2,757,425.00		2,757,425.00		20,675.00	已抵押
6	桂林市房权证叠彩区字第30343200号、桂市国用(2012)第000022号	城市领地1-4栋1-8号商铺	自建	钢混	2008/12/31	m2	111.97	2,546.41	285,121.33	227,430.14	2,182,855.00		2,182,855.00		19,495.00	已抵押
7	桂林市房权证叠彩区字第30343051号、桂市国用(2012)第000021号	城市领地1-4栋1、2-2商场	自建	钢混	2008/12/31	m2	1,637.95	2,546.41	4,170,889.45	3,326,955.39	17,455,633.00		17,455,633.00		10,657.00	已抵押
合计									6,092,638.30	4,859,856.22	33,767,935.00		33,767,935.00			
减: 投资性房地产减值准备																
合计							2,392.64		6,092,638.30	4,859,856.22	33,767,935.00		33,767,935.00	594.83		

被评估单位填表人: 经跃奇
填表日期: 2019年5月13日

评估人员: 王建春、王贝、文国庆、张弛