本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让股权涉及广西青云置业有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第 VIMQZ0477 号

（共 1 册，第 1 册）

中联国际评估咨询有限公司

ALLIED APPRAISAL CO., LTD.

二〇二〇年十月九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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：	44440200532020000514
资产评估报告名称：	广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让股权涉及广西青云置业有限公司股东全部权益价值资产评估
资产评估报告文号：	中联国际评字【2020】第VIMQZ0477号
资产评估机构名称：	中联国际评估咨询有限公司
签字资产评估专业人员：	梁东升(资产评估师) 、齐湛(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。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

资产评估报告声明.....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资产评估报告使用人概况.....5

二、评估目的.....8

三、评估对象和评估范围.....8

四、价值类型及其定义.....13

五、评估基准日.....13

六、评估依据.....14

七、评估方法.....17

八、评估程序实施过程和情况.....21

九、评估假设.....23

十、评估结论.....24

十一、特别事项说明.....27

十二、资产评估报告使用限制说明.....28

十三、资产评估报告日.....30

资产评估报告书附件.....32

资产评估明细表.....另册

资产评估说明.....另册

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告声明

1、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。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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。

4、资产评估报告使用人应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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以盖章或其他方式确认；委托人依法对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、资产评估机构及其资产评估师虽然已对资产评估对象有关权属证明资料进行核查验证，但无法对其法律权属提供保证。

8、资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让股权涉及广西青云置业有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第VIMQZ0477号

摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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书正文。

中联国际评估咨询有限公司接受委托，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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

委托人：广西粤桂广业控股股份有限公司。

被评估单位：广西青云置业有限公司。

相关经济行为：根据广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要（〔2020〕6号），委托人为了回笼资金，拟同时转让所持有广西青云置业有限公司 100%股权和所持有的应收广西青云置业有限公司的债权（本次委托评估为股权部分），根据国务院国资委财政部令第32号《企业国有资产交易监督管理办法》相关规定，国有控股上市公司产权交易需在法定产权交易中心公开挂牌进行。

评估目的：为委托人拟转让股权，提供评估对象的市场价值参考依据。

评估对象：广西青云置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：广西青云置业有限公司评估基准日拥有的全部资产及相关

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

负债。

价值类型： 市场价值。

评估基准日： 二〇二〇年六月三十日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：

广西青云置业有限公司的股东全部权益价值在评估基准日的市场价值评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币叁亿伍仟零捌拾玖万捌仟陆佰元(RMB35,089.86 万元)，评估值为人民币叁亿陆仟壹佰伍拾陆万柒仟伍佰元(RMB36,156.75 万元)，评估增值人民币壹仟零陆拾陆万捌仟玖佰元(RMB1,066.89 万元)，增值率 3.04%；

负债总计：账面值为人民币叁亿陆仟零叁拾玖万陆仟壹佰元(RMB 36,039.61 万元)，评估值为人民币叁亿陆仟零叁拾玖万陆仟壹佰元(RMB 36,039.61 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币负玖佰肆拾玖万柒仟伍佰元(RMB-949.75 万元)，评估值为人民币壹佰壹拾柒万壹仟肆佰元(RMB 117.14 万元)，评估增值人民币壹仟零陆拾陆万捌仟玖佰元(RMB1,066.89 万元)。

评估结论的有效期：按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年六月三十日起至二〇二一年六月二十九日以内，可以使用本评估报告。

评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用人于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用人应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让股权

涉及广西青云置业有限公司股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2020】第VIMQZ0477号

广西粤桂广业控股股份有限公司：

中联国际评估咨询有限公司接受委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广西粤桂广业控股股份有限公司拟转让股权涉及广西青云置业有限公司的股东全部权益在二〇二〇年六月三十日的市场价值进行评估。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

名称：广西粤桂广业控股股份有限公司

统一社会信用代码：91450800198227509B

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定住所及经营场所：广西贵港市幸福路１００号

法定代表人：刘富华

注册资本：　66840.1851万元

成立日期：1994-10-05

经营期限：长期

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经营范围： 食糖、纸、纸浆、酒糟干粉、食用酒精、轻质碳酸钙、有机一无机复混肥料、有机肥料、食品包装用纸、食品添加剂氧化钙、减水剂的制造、销售；本企业自产产品的出口及本企业生产、科研所需原辅材料（国家规定一类进口商品除外），机械设备、仪器仪表、零部件的进口；机械的制造、零部件加工、修理，机械设备的安装、调试；港口经营。（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。）

(二)被评估单位

1、基本情况

名称：广西青云置业有限公司

统一社会信用代码：91450800MA5NH262X7

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：广西贵港市幸福路100号

法定代表人：赵松

注册资本： 2000万

成立日期： 2018-11-16

经营期限：长期

企业经营范围：房地产开发、经营；土地开发；土地整治服务；对土地、房地产的投资。（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。）

股东及持股比例：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	认缴出资（万元）	认缴出资比例%	实际出资额（万元）	实际出资比例%
1	广西粤桂广业控股股份有限公司	2000	100	100	100
	合 计	**2000**	**100**	**100**	**100**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、公司简介及历史沿革

广西青云置业有限公司由广西粤桂广业控股股份有限公司（以下简称“粤桂股份”，原广西贵糖（集团）股份有限公司）出资组建，于2018年11月16日经贵港市工商行政管理局港北区分局核准登记正式成立。

截止到2020年6月30日，公司注册资本为2,000.00万元，实收资本100.00万元。由广西粤桂广业控股股份有限公司单独出资，持有100%股权。

3、委托人与被评估单位的关系

本次资产评估的委托人为广西粤桂广业控股股份有限公司，被评估单位为广西青云置业有限公司。委托人直接持有被评估单位100%股权，是被评估单位的唯一股东。

4、成立以来资产、财务、负债状况和经营业绩

资产、负债和财务状况简表 单位：人民币万元

指标名称	2019-12-31	2020-6-30
资产总额	35,103.88	35,089.86
负债总额	35,187.74	36,039.61
净资产	-83.85	-949.74
	2019年度	2020年1-6月
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
利润总额	-183.85	-865.89
审计意见	无保留意见	经清产核资、利润表未审计

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

不良资产处置情况	无	无

5、经营状况

企业主要从事房地产开发业务，截至评估基准日已购入了三宗城镇住宅用地，但均未开发，也未开展实质性的生产经营活动。

(三)委托人以外的其他评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用人为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用人，无其他评估报告使用人。

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人。

二、评估目的

根据广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要（〔2020〕6 号），委托人拟转让所持有的广西青云置业有限公司 100%股权，为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人拟转让股权提供评估对象的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象是广西青云置业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是广西青云置业有限公司在评估基准日二〇二〇年六月三十日拥有的全部资产、负债。其中，基准日资产负债表如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产负债表

2020年6月30日

编制单位：广西青云置业有限公司 **金额单位：人民币元**

项　目	注释	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	四、1	596,937.26	738,719.67
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			695,077.00
其他应收款			
其中：应收利息			
应收股利			
存货	四、2	350,260,768.02	349,605,035.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	四、3	40,922.26	
流动资产合计		**350,898,627.54**	**351,038,831.67**
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		**350,898,627.54**	**351,038,831.67**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

项　目	注释	2020年6月30日	2019年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	四、4	113,108.52	
其他应付款	四、5	360,282,961.59	351,877,380.56
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		**360,396,070.11**	**351,877,380.56**
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		**360,396,070.11**	**351,877,380.56**
股东权益：			
实收资本	四、6	1,000,000.00	1,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	四、7	-10,497,442.57	-1,838,548.89
股东权益合计		**-9,497,442.57**	**-838,548.89**
负债和股东权益总计		**350,898,627.54**	**351,038,831.67**

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。本次纳入评估范围的资产、负债已经中审众环会计师事务所（特殊普

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

通合伙）广东分所清产核资专项审计，审计意见为无保留意见。评估是在被评估单位经过审计后的报表基础上进行的。

(二)对评估对象影响较大的账面资产概况

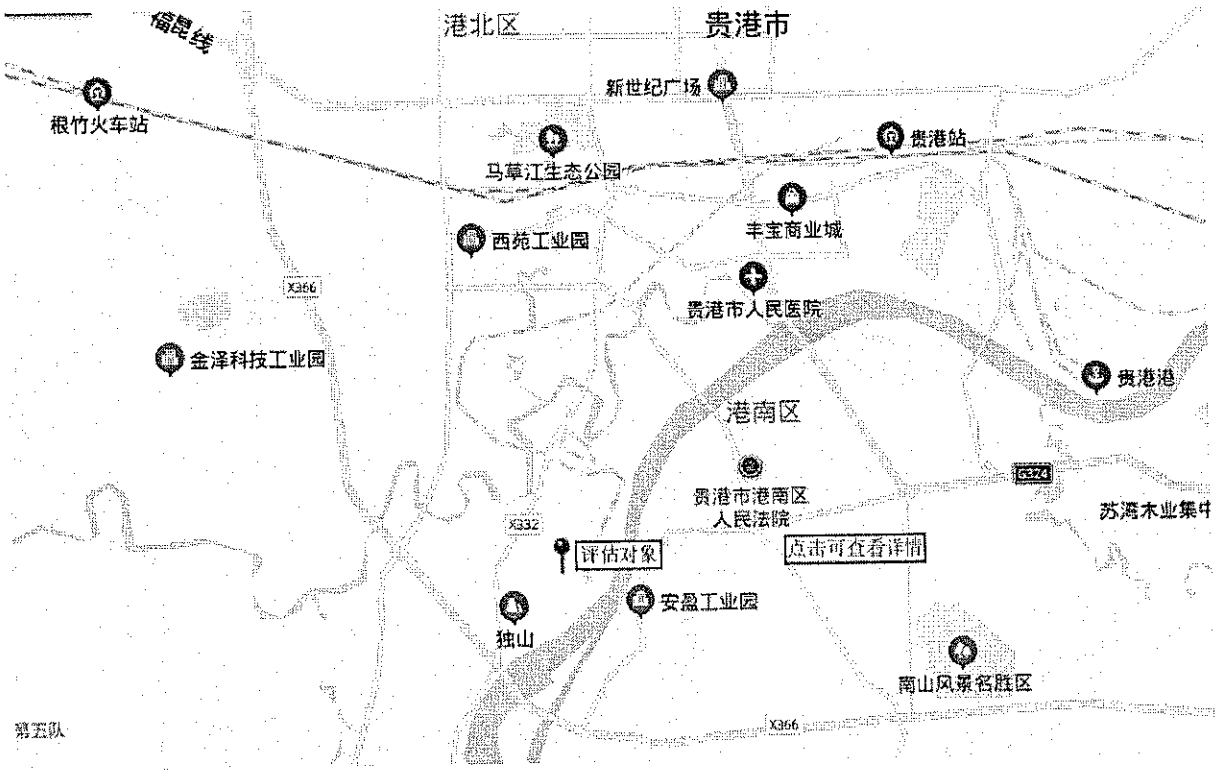
至评估基准日评估对象影响较大的账面资产为存货。

企业的存货为库存商品，是位于广西贵港市仙衣路与江南大道交汇处东南角的三宗相连接的城镇住宅用地，面积113,108.52平方米，账面值为350,260,768.02元。

存货取得时间为2019年12月10日，存货资产通过政府挂牌出让取得。其中，存货的账面值构成分别为土地出让价款339,340,000.00元、印花税84,835.00元、契税10,180,200.00元、交易服务费655,733.02元。

广西青云置业有限公司已办理国有土地出让手续，取得该等土地的《中华人民共和国不动产权证书》，证号分别为：桂（2020）贵港市不动产权第0002559号、桂（2020）贵港市不动产权第0002564号和桂（2020）贵港市不动产权第0002566号。土地面积分别为：33,548.61㎡、28,654.32㎡和50,905.59m²，合计113,108.52㎡，按规划容积率计算建筑面积为226,217.00㎡。土地位置图如下：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号:贵土出字[2019]205号、206号、207号，三宗土地合并一起开发，该项目技术经济指标如下表：

序号	技术经济指标	参数
一	出让土地可建设用地面积（㎡）	113,108.52
二	容积率	2.0
三	建筑密度	30%
四	绿地率	30%
五	总建筑面积（㎡）	289,015.00
1	计容建筑面积（㎡）	226,217.00
1.1	住宅计容面积（㎡）	220,437.00
1.2	商业计容面积（㎡）	5,780.00
2	不计容建筑面积（㎡）	62,798.00
2.1	地下车库面积（㎡）	61,074.00
2.2	配电房（㎡）	50.00
2.3	垃圾收集站（㎡）	50.00
2.4	临街公共厕所（㎡）	60.00
2.5	配置房（㎡）	1,064.00
2.6	红色一家服务场所（㎡）	500.00
2.7	车位（个）	2,262.00
2.8	总户数（户）	1,837.00

至评估基准日，地块开发程度为宗地外五通（通给水、排水、供电、通讯、通路）、宗地内场地未平整，四至为东至规划路、南至规划路，西至规划路，北至规划路，地块目前尚未动工建设。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(三)企业申报的资产负债表表外资产

被评估单位未单独申报资产负债表表外资产。

(四)引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际评估咨询有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他评估机构出具的报告结论。

四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见,各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受;

从市场条件分析:随着市场经济的不断发展,资产交易日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受;

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响;

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取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

1、本项目资产评估基准日为二〇二〇年六月三十日;

2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

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、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

(一)经济行为依据

广西粤桂广业控股股份有限公司二〇二〇年四月二十二日的总经理办公会议纪要（〔2020〕6号）。

(二)法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

3、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）；

4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；

5、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资产监督管理委员会令第12号）；

6、《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）；

7、《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）；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

9、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号)；

10、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号)；

11、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号)；

12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号)；

13、《企业财务通则》（财政部令第 41 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——资产评估报告》（中评协【2018】35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协【2018】36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35 号）；

6、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协【2018】38 号）；

7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38 号）；

8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42 号）；

9、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协【2018】37 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47 号）；

11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48 号）；

12、《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协【2020】6 号）。

(四)权属依据

1、《中华人民共和国不动产权证》；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、存货购置发票、合同；

3、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；

4、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

(五)取价依据

1、委托人或被评估单位提供的各期审计报告、财务会计报表、资产申报明细表和有关资产购建资料；

2、《广西壮族自治区土地管理实施办法》(广西壮族自治区人民代表大会常务委员会公告12届第63号)；

3、《企业绩效评价标准值2019》；

4、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第18号)；

5、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的2020年6月22日贷款市场报价利率；

6、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；

7、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

8、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

(六)其他参考依据

1、《房地产估价规范》(住房城乡建设部第797号文，中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)；

2、《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准GB/T18507—2014)；

3、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T18508—2014)；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

4、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所《广西青云置业有限公司 2020 年 6 月 30 日清产核资专项审计报告》（众环粤专字[2020]0551 号）。

七、评估方法

(一) 企业价值资产评估的基本方法

依据资产评估准则，企业价值资产评估的基本方法有市场法、收益法与成本法（资产基础法）。

1、市场法

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象的评估方法。市场法的应用前提条件：

(1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

(2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指将企业预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。收益法的应用前提条件：

(1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

(2) 预期收益所对应的风险能够度量；

(3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、资产基础法

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，合理评估被评估单位表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象的评估方法。资产基础法的应用前提条件：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(1) 评估对象能正常使用或者在用；

(2) 评估对象能够通过重置途径获得；

(3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

本次评估的资产价值类型是市场价值，因此，资产评估的目标是在于反映资产的公平市场价值。作为反映资产公平市场价值的手段，市场法无疑是资产评估的首选方法。从形式上看，收益法似乎并不是一种估测资产公平市场价值的直接方法，但是收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素—资产预期收益的角度“将利求值”，符合市场经济条件下的价值观念，因此，收益法也是评估资产价值的一种直接方法。资产基础法相对于市场法和收益法，从购建成本角度出发反映资产价值，其估测资产公平市场价值的角度和途径则是间接的。

各种评估基本方法是从不同的角度去表现资产的价值。不论是通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，还是根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，或是按照资产的再取得途径判断评估对象的价值都是从某一个角度对评估对象在一定条件下的价值的描述，它们之间是有内在联系并可相互替代的。

1、市场法的适用性分析

由于难以在企业产权交易市场上查找到近期与被评估单位属于同一行业，或者受相同经济因素的影响，且业务结构、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、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估单位具有可比性的多个交易案例，或者有极少数交易案例但缺乏交易对象买卖、收购及合并案例资料信息；同时，在公开股票市场上也缺乏可比较的上市或挂牌公司，故难以采用市场法对评估对象进行评估。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、收益法的适用性分析

由于被评估单位成立时间不长，尚未开始房地产开发经营，还没有历史收入数据，管理层亦无新的投资开发计划，未来收益的不确定性较大，其预期收益所对应的风险难以度量，不能满足采用收益法评估的基本前提。故难以采用收益法对评估对象进行评估。

3、资产基础法的适用性分析

由于被评估单位各项资产和负债的购建、形成资料齐备，主要资产处于持续使用当中，同时可以在市场上取得购建类似资产的市场价格信息，满足采用资产基础法评估的要求。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，也为经济行为实现后被评估单位的经营管理提供了资产构建成本的基础，故可以采用资产基础法进行评估。

4、选择评估方法

综合前面所述，由于评估对象仅满足一种评估方法的适用条件，本次采用资产基础法一种方法进行评估。

(三)采用资产基础法评估介绍

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。各项资产及负债的评估方法说明如下：

1、货币性资产

货币性资产为银行存款，币种全部为人民币。经清查核实后，评估人员以评估基准日企业合法持有的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本数额为其评估价值。

2、存货

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

纳入评估范围的存货为土地使用权。评估人员在对相关存货资产勘查后，根据其开发完成状况，结合项目的规划条件，采用不同的评估方法进行评估。

考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边房地产开发项目、与建成物业类似的市场交易案例较多，可比性较强，开发后预计的可实现收入可以合理估算，开发成本也可以合理估计，具备采用假设开发法的条件。同时由于项目所处区域相同用途的土地近期成交案例较多，可比性较强，故本次同时选用假设开发法和市场比较法对土地使用权进行评估。

(1) 假设开发法

假设开发法是指将待估房地产开发完成后的房地产总价值，扣除预计的还需投入的项目开发成本（包括购地税费、土地开发费用、房屋建造成本、管理费用、投资利息、销售税费、销售税费）及开发商合理利润后，以此确定待估宗地价格的方法。其基本公式如下：

V＝A－B－C

式中： V＝ 待估宗地价格；

A＝ 开发完成后的房地产总价值；

B＝ 开发项目尚需投入的开发成本；

C＝ 开发商合理利润。

(2) 市场法

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数。

3、其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税额。本次评估通过核实有关资料，查阅账务记录，证实资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，考虑资产的受益年限及对公司持续经营的贡献，评估资产价值。

4、应付款项

应付款项为其他应付款。评估人员核实了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

5、应交税费

应交税费为应付土地使用税。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

(一)评估准备阶段

1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项,;

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；

3、与委托人依法订立资产评估委托合同；

4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

(二)资产核实和资料验证阶段

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等；根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括:委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(三)选择评估方法和结果测算阶段

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

(四)形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段

1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5、出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一)基本假设

1、交易假设。假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设。假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取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、非强制条件下进行的。

3、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

(二)关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4、除本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

5、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

6、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

(三)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事。

2、假设评估范围与委托人及被评估单位提供的评估申报表一致，未考虑委托人及被评估单位提供评估申报明细表以外可能存在的或有资产及或有负债对评估结论的影响。

3、假设房地产开发项目将按土地规划、指标等按时完成开发。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十、评估结论

广西青云置业有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值评估结论如下：

资产总计：账面值为人民币叁亿伍仟零捌拾玖万捌仟陆佰元(RMB35,089.86万元)，评估值为人民币叁亿陆仟壹佰伍拾陆万柒仟伍佰元

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(RMB36,156.75 万元)，评估增值人民币壹仟零陆拾陆万捌仟玖佰元(RMB1,066.89 万元)，增值率3.04%；

负债总计：账面值为人民币叁亿陆仟零叁拾玖万陆仟壹佰元(RMB 36,039.61 万元)，评估值为人民币叁亿陆仟零叁拾玖万陆仟壹佰元(RMB 36,039.61 万元)，评估无增减；

所有者权益（净资产）：账面值为人民币负玖佰肆拾玖万柒仟伍佰元(RMB-949.75 万元)，评估值为人民币壹佰壹拾柒万壹仟肆佰元(RMB 117.14 万元)，评估增值人民币壹仟零陆拾陆万捌仟玖佰元(RMB1,066.89 万元)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

表1

被评估单位：广西青云置业有限公司　　金额单位：人民币万元

项目		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	35,089.86	36,156.75	**1,066.89**	3.04
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产				
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	**资产总计**	**35,089.86**	**36,156.75**	**1,066.89**	3.04
21	流动负债	36,039.61	36,039.61	-	-
22	非流动负债				
23	**负债合计**	**36,039.61**	**36,039.61**	-	-
24	**净资产（所有者权益）**	**-949.75**	**117.14**	**1,066.89**	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

(一)评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，通常，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二〇年六月三十日起至二〇二一年六月二十九日以内，可以使用本评估报告。

(二)有关评估结论的说明

1、企业开业时间不长，刚购入土地尚未开发，没有营业收入，一直处于亏损状态，基本不存在账外整体无形资产，因此资产基础法的评估结果已基本能够反映股东全部权益价值。

2、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

3、评估人员已知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象的影响。

4、资产评估机构及其资产评估师的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专师未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

5、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

6、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，可以按照以下原则处理：

(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、且对资产评估结论产生明显影响时，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。

十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用人应特别注意以下事项对评估结论的影响：

(一)权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位资产存在产权瑕疵事项，评估时也未考虑被评估单位资产任何可能存在的产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(二)担保、租赁及其或有负债(或有资产)事项

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

(三)未决事项、法律纠纷及评估程序受限等不确定因素

至评估基准日列示在库存商品的宗地上堆放着大量工业废料白泥，由于目前具体交易方案尚未确定，本次评估未考虑该事项对结论的影响，土

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

地使用权价值暂按五通一平估算，评估结论也未扣除可能发生的相关清理费用。

除此之外，评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

(四)重要的利用专家工作情况

本项目所有评估工作均未利用专家工作完成。

(五)重大期后事项和经济行为的影响

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

(六)其他特别事项

2020年初，全国爆发“新型冠状病毒性肺炎”疫情，本次评估现场核查程序未受明显影响，截止到评估报告日，“新型冠状病毒性肺炎”影响尚未消除。基于评估目的，本次评估未考虑“新型冠状病毒性肺炎”疫情对评估结论的影响。

以上存在的特别事项特提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。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。

3、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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、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评估对象可实现价格的保证。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关资产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为资产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二〇年十月九日。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（本页无正文）

中联国际评估咨询有限公司

资产评估师：梁东升

资产评估师：齐 湛

二〇二〇年十月九日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资产评估报告书附件

1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件	（共贰页）
2、被评估单位审计报告复印件	（共壹拾伍页）
3、委托人和被评估单位法人营业执照复印件	（共贰页）
4、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	（共陆页）
5、委托人和相关当事方承诺函复印件	（共贰页）
6、资产评估机构的法人营业执照复印件	（共壹页）
7、资产评估机构的备案文件复印件	（共壹页）
8、评估机构具有从事证券资产评估业务资格证书复印件	（共壹页）
9、签名资产评估专业人员资格证明文件复印件	（共贰页）
10、签名资产评估专业人员承诺函复印件	（共壹页）
11、资产评估委托合同	（共贰页）
12、资产评估汇总表和明细表	（共柒页）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn