

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川广汇蜀信实业有限公司拟收购股权项目
涉及的桂林临桂金建房地产开发有限责任公司
股东全部权益价值评估报告

华盛评报字（2019）第 1107 号
（共 1 册，第 1 册）

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

2019 年 7 月 2 日

四川广汇蜀信实业有限公司拟收购股权项目涉及的
桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

评估报告目录

声 明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	9
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	23
评估报告附件	25

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、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及其资产评估师提示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、本资产评估机构及其资产评估师遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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。

四川广汇蜀信实业有限公司拟收购股权项目涉及的 桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益价值

评估报告摘要

华盛评报字(2019)第 1107 号

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司接受四川广汇蜀信实业有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川广汇蜀信实业有限公司拟实施股权收购行为涉及的桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告主要内容摘要如下：

评估目的：对桂林临桂金建房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行评估，为四川广汇蜀信实业有限公司拟收购桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股权提供价值参考依据。

评估对象：为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日的股东全部权益。

评估范围：为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司申报的经审计后的评估基准日账面列示的全部资产和负债。资产账面值 37,056.57 万元，负债账面值 27,711.04 万元，净资产账面值 9,345.53 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：本次评估选取资产基础法的评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

资产账面总额 37,056.57 万元，评估价值 44,513.05 万元，评估增值 7,456.48 万元；
负债账面总额 27,711.04 万元，评估价值 27,711.04 万元；
股东全部权益账面总额 9,345.53 万元，评估价值 16,802.01 万元，人民币（大写）壹亿陆仟捌佰零贰万零壹佰元整，评估增值 7,456.48 万元，增值率 79.79%。

评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

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	36,835.24	44,291.31	7,456.07	20.24
2 非流动资产	221.33	221.74	0.41	0.19
3 其中：固定资产	1.83	1.80	-0.04	-2.19
4 无形资产	1.34	1.79	0.45	33.58
5 递延所得税资产	218.15	218.15	0.00	0.00
6 资产总计	37,056.57	44,513.05	7,456.48	20.12
7 流动负债	16,686.74	16,686.74	0.00	0.00
8 非流动负债	11,024.30	11,024.30	0.00	0.00
9 负债合计	27,711.04	27,711.04	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	9,345.53	16,802.01	7,456.48	79.79

本评估结论使用有效期：自评估基准日2019年5月31日起一年有效。

特别事项说明：

2019年1月桂林临桂金建房地产开发有限责任公司以汇悦城S1#楼、S2#楼1-3层共计54套商业在建工程、汇悦城项目所用土地《不动产权证》证号为桂（2018）临桂区不动产权第0016932号，面积为45446平方米土地使用权等资产为抵押与桂林银行股份有限公司签订最高额抵押合同，抵押期限自2019年2月25日至2022年1月13日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

四川广汇蜀信实业有限公司拟收购股权项目涉及的
桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益价值
评估报告

华盛评报字(2019)第 1107 号

四川广汇蜀信实业有限公司：

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司（以下简称“华盛评估公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川广汇蜀信实业有限公司拟实施股权收购行为涉及的桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益在 2019 年 5 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人：四川广汇蜀信实业有限公司

公司名称：四川广汇蜀信实业有限公司

住 所：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区隆祥西一街88号

统一社会信用代码：91510100MA61TB2187

法定代表人：关峙

注册资本：壹拾贰亿伍仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发经营；百货销售；市场营销策划；投资咨询（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：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

1. 注册情况

公司名称：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

住 所：临桂区世纪大道北侧丽泽佳园办公楼二楼

统一社会信用代码：91450322MA5MTB5L89

法定代表人：单文孝

注册资本：壹亿元人民币

公司类型：其他有限责任公司

2. 经营业务范围

房地产开发、商品房销售、物业服务。（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)

3. 历史沿革

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司成立于 2017 年 9 月 26 日, 桂林市工商行政管理局核发了《营业执照》, 系由桂林金地房地产开发有限责任公司以认缴货币资金人民币 800 万元成立。

2018 年 6 月 5 日, 根据修改后的公司章程, 桂林金地房地产开发有限责任公司以货币资金人民币 800 万元、桂林广汇实业投资有限责任公司以货币资金人民币 9200 万元对桂林临桂金建房地产开发有限责任公司实际出资。

截止评估基准日桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股权结构如下表:

股东名称	实缴出资金额(万元)	实缴出资比例(%)	备注
桂林金地房地产开发有限责任公司	800.00	8.00	
桂林广汇实业投资有限责任公司	9,200.00	92.00	
合计	10,000.00	100.00	

4. 公司概况

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司是一家从事房地产开发的企业。目前公司已取得 45446 平方米土地, 正在建设汇悦城项目。

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司目前公司员工 31 人, 下设 6 个职能管理部门, 成本部、工程部、前期部、财务部、综合部、销售部。

5. 近几年资产、财务、经营状况:

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司 2017 年度会计报表由企业提供, 2018 年度、2019 年 1-5 月会计报表由大信会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计, 并出具了无保留意见的审计报告。财务状况如下表:

历年资产状况简表

金额单位: 人民币万元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
资产总额	201.01	26,273.65	37,056.57
负债总额	201.01	16,757.07	27,711.04
净资产	0.00	9,516.58	9,345.53

历年损益状况简表

金额单位: 人民币万元

项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	0.00	1.26	0.37

项目名称	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业成本	0.00	0.00	0.00
利润总额	0.00	-644.57	-228.05
净利润	0.00	-483.42	-171.04

评估基准日 2019 年 5 月 31 日的财务数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)“大信审字[2019]第 30-00046 号”无保留意见审计报告。

6. 主要收入来源

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司的主要收入来源于房地产开发销售，目前项目正在建设。

7. 税收优惠政策及主要税种、税率

(1) 主要税种及税率如下：

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税	3%、6%、9%、10%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税	3%、2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(2) 税收优惠及批文

无。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系。

委托人四川广汇蜀信实业有限公司拟收购被评估单位桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股权，委托人与被评估单位的最终控制方均为新疆广汇（集团）有限责任公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人和被评估单位以及法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据四川广汇蜀信实业有限公司拟收购桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股权这一经济行为之需要，对涉及的桂林临桂金建房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司截止评估基准日 2019 年 5 月 31

日的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司申报的评估基准日经审计后的账面列示的全部资产和负债。总资产账面价值 37,056.57 万元，其中：流动资产账面价值 36,835.24 万元，非流动资产 221.33 万元（其中：固定资产净值 1.83 万元；无形资产 1.34 万元；递延所得税资产 218.15 万元），总负债账面价值 27,711.04 万元（其中流动负债账面价值 16,686.74 万元，非流动负债账面价值 11,024.30 万元）。

资产负债简表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	36,835.24
非流动资产	221.33
其中：固定资产	1.83
无形资产	1.34
递延所得税资产	218.15
资产合计	37,056.57
流动负债	16,686.74
非流动负债	11,024.30
负债合计	27,711.04
净资产（所有者权益）	9,345.53

1. 评估范围内主要资产的情况如下：

（1）货币资金账面值 8,980.56 万元，主要为银行存款。

（2）存货账面价值 23,755.86 万元，存货为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司正在开发建设的汇悦城项目，具体情况如下：

①房产概况

本次委估的汇悦城项目位于桂林市临桂人民路与建设路交汇处，该项目由桂林临桂金建房地产开发有限责任公司开发建设，项目分两期开发建设。至评估基准日，汇悦城项目一期规划共有五栋楼，分别为 1#、2#、S1#、S2#、F1#，规划总建筑面积 194,265.98 平方米，均为钢筋混凝土结构，现均为在建工程，工程项目计划于 2020 年竣工验收。汇悦城项目二期规划共有十四栋楼，至评估基准日，尚未开发建设。

②土地概况

汇悦城项目所占土地使用权《不动产权证》证号为桂（2018）临桂区不动产权第

0016932号，土地使用权面积45446平方米，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地、商务金融用地，取得日期2013年11月18日，城镇住宅用地终止日期2083年11月17日，商务金融用地终止日期2053年11月17日。

至评估基准日土地相关价款已结清，证载权利人为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司，土地开发程度为宗地外“六通”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯），宗地内“六通”（通路、通上水、通下水、通气、通电、通讯）及场地平整，四至为东至市人民广场及人民路、西至金狮巷、南至桂林三金生物药业有限公司、北至建设路。

③权属状况

委估汇悦城项目其整体建设项目手续齐全，已取得《不动产权证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》，部分已取得《商品房预售许可证》。

④抵押状况

委估汇悦城项目中的S1#楼、S2#楼1-3层共计54套商业在建工程、汇悦城项目所用土地《不动产权证》证号为桂（2018）临桂区不动产权第0016932号，面积45446平方米土地使用权已设立抵押权，抵押权人为桂林银行股份有限公司，抵押期限为2019年1月14日至2022年1月13日。

2. 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，上表列示数据均经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2019]第30-00046号”无保留意见审计报告。

3. 企业申报的账外资产的类型、数量。

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司不存在未中报表外资产。

4. 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）。

本评估报告引用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2019]第30-00046号”审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目以及评估所依据的条件和评估对象状况，本次评估尚无对评估对象使用条件的特别限制和要求，故确定本次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

本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

该基准日是委托人根据本次经济行为的需要并基于下述原因确定的：

（一）该基准日接近本次经济行为的实现日，能较好的反映委估资产状况；减少和避免评估基准日后的调整事项；

（二）该基准日为委托人的会计结算日，有利于准确划定评估范围，有利于资产清查和准确列示委估资产的账面金额。

六、评估依据

（一）经济行为

四川广汇蜀信实业有限公司 2019 年 5 月 28 日《股东决定书》。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

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，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）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；

4. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次会议修订）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第 512 号）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 538 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议通过，2009 年 1 月 1 日起施行）；

8. 《2016 年营改增实施细则》；

9. 国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

（三）准则依据

1. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

2. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

3. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

6. 《资产评估执业准则——委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
11. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
14. 《企业会计准则》（财政部令2006年第33号）；
15. 《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291—2015；
16. 《城镇土地估价规程》国家标准 GB/T18580—2014。

（四）权属依据

1. 不动产权证书；
2. 建设工程规划许可证、建设工程施工许可证；
3. 建设用地规划许可证；
4. 设备购置合同、发票等相关资料；
5. 其他权属证明文件；
6. 有关资产权属方面的说明；
7. 桂林临桂金建房地产开发有限责任公司提供的评估基准日会计报表、与评估有关的重大合同、协议等。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》中国统计出版社；
2. 《广西省建筑安装工程费用定额》（2015版）；
3. 《广西省建筑装饰装修工程消耗定额》（2013版）；
4. 中国人民银行公布的存贷款利率；
5. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；
6. 评估人员现场勘察及市场调查情况；
7. 被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
8. 被评估单位提供的委估资产清单、前一年及评估基准日审计报告等相关资料；
9. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料。
10. Wind 资讯终端查询的相关数据；

11. 近年企业资产、负债、盈利、利润分配等资产财务状况相关资料；
12. 未来五年的营业收入、营业成本、费用等的预测相关资料；
13. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
14. 其它相关资料。

（六）其他参考依据

大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2019]第 30-00046 号”无保留意见审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则-企业价值》（中评协〔2018〕38号）的规定，执行企业价值评估业务，可以采用收益法、市场法和资产基础法。收益法是指将预期收益资本化或者折现，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。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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本次被评估桂林临桂金建房地产开发有限责任公司处于正常经营状态，且经营较为稳定，未来收益可以合理预测，与未来收益风险程度相对应的期望收益率可以合理估算，能获取较为充分的收益预测资料，故适宜采用收益法。桂林临桂金建房地产开发有限责任公司有较为完善的财务数据资料，各项要素资产能继续使用，并为控制者带来经济利益，也适宜采用资产基础法。桂林临桂金建房地产开发有限责任公司为房地产开发企业，其开发的产品位于桂林市临桂区，且业务类型单一。受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的与该企业类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，故在确定桂林临桂金建房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

综合所述，本次对桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）资产基础法简介

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定全部股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

1. 流动资产评估

流动资产是指企业在生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。通常按其表现形态可分成为货币资金、短期投资、应收及预付款项、存货、待摊费用、待处理流动资产等六类，评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的方法评估。被评流动资产由货币资金、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产组成。

(1) 货币资金的评估

货币资金为银行存款。

银行存款是指企业存在开户银行的存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响股东全部权益价值的重大因素后，以账面值确定评估值。

(2) 应收款项（应收账款、其他应收款、预付账款）的评估

对应收账款、其他应收款，评估人员通过抽查相关会计凭证对应收款项的余额、形成原因、形成时间及历史还款情况进行了核实，通过与企业相关部门人员沟通了解对方的信用状况和支付能力，对大额的款项进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。同时坏账准备评估为零。

对预付账款，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及申报表的核对。核查原始凭证核实账面金额，了解预付款项的业务内容、发生时间、形成原因。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，对大额的款项进行了函证，同时检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

(3) 存货的评估

存货为开发成本。

委估开发成本，经评估人员进行了解、核实，为桂林临桂金建房地产开发有限责任公司正在开发的位于桂林市临桂人民路与建设路交汇处的汇悦城项目，考虑本次评估日

的及开发项目的用途，按照适当的方法进行评估。

因本次评估所涉及的汇悦城项目为在建项目，相关规划、设计方案资料齐全，评估人员通过对桂林市经济发展状况，房地产市场情况的调查了解，并对评估对象进行实地勘察之后，考虑到估价对象虽为在建项目，可取得类似房产开发完成后销售价格，后续开发成本及费用能够计量，因此采用假设开发法进行评估。

假设开发法指预计估价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。据此，本次评估中开发成本按下述评估公式评估：

$$\text{开发成本的价值} = \text{开发完成后的可实现销售价值} - \text{续建开发成本} - \text{续建管理费用} - \text{续建投资利息} - \text{销售税费} - \text{销售利润}$$

开发完成后的可实现销售价值通过对类似房地产市场分析比较取得。

后续开发成本及费用根据被评估单位提供的规划部门出具的相关规划条件及被评估单位的项目规划设计方案合理确定。

（4）其他流动资产

其他流动资产是指为待抵扣增值税进项税及预交城建税、教育费附加、土地增值税、地方教育费附加、增值税。评估中在对企业其他流动资产账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的增值税纳税申报表，评估中在对企业增值税账账、账表核对一致的基础上，以核实后账面值确定评估值。

2. 固定资产——机器设备评估

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税）} \times \text{综合成新率}$$

（1）重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定。

设备重置全价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

(2) 成新率的确定

①成套装置成新率的确定

采用年限法与现场勘察法分别测算其理论成新率和勘察法成新率，加权平均求得其综合成新率。

综合成新率=年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

其中：年限法理论成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

勘察法成新率=∑成套装置各构成单元的技术观察分析实评分值
×各构成单元的价值权重×100%

②主要设备成新率的确定

综合成新率 = 年限法理论成新率×40%+勘察法成新率×60%

年限法理论成新率=（1-已使用年限/设备的经济寿命年限）×100%

勘察法成新率=∑设备技术观察分析实评分值×各构成单元的价值权重×100%

③一般或低值设备成新率的确定

成新率=（尚可使用年限/设备经济寿命年限）×100%。

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 其他无形资产

其他无形资产为购入的开发商网上备案系统设备服务费，评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。了解了其他无形资产的形成，入账依据的真实性、合理性等及经济权利至评估基准日是否依然完整存在且能够正常使用并受益，摊销是否正常合规，账面余额计算是否正确。按现行市场价值确定评估值。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产为坏账准备和未弥补亏损产生的递延所得税资产，评估人员查阅了有关凭证、账簿及相关计算表，对所记录发生的时间性差异的原因、金额、预计转回期限、已转回数额等进行核实，核实递延所得税资产税款计算是否正确。根据评估情况，重新计算确定确认递延所得税资产评估值。

5. 负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费、应付利息、其他应付款；非流动负债为长期借款。

（1）应付款项的评估

应付款项为应付账款及其他应付款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，对大额的款项进行了函证，评估人员核对了应付款项的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，应付账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

（2）预收账款

预收账款为预收货款，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，对大额的款项进行了函证，评估人员核对了应付款项的明细账与总账，抽查了部分凭证、发票、协议，对债务的真实性进行了验证，预收账款均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以核实后账面值确定评估值。

（3）应交税费的评估

应交税费主要是应交土地使用税、印花税等，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，应交税费均为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

（4）应付利息的评估

应付利息为企业根据借款合同计提的银行借款利息，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及借款合同材料等相关资料，应付利息为评估基准日需实际承担的债务，评估以核实后账面值确定评估值。

（5）长期借款

长期借款为银行人民币借款，评估人员清查核对了借款合同、保证合同、借款金额、到期日和借款利率等。并向银行询证，各项借款属实，按核实后借款额确定评估值。

（三）收益法简介

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流量折现模型和股权自由现金流量折现模型。本次评估中，资产评估师根据桂林临桂金建房地产开发有限责任公司所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，选择了企业自由现金流量折现模型。

1、企业自由现金流折现模型应用条件

企业自由现金流量是可由企业资本的全部提供者自由支配的现金流量，企业自由现

金流折现模型应用条件包括：

- (1) 能够对企业未来收益期的企业自由现金流做出预测。
- (2) 能够合理计算加权平均资本成本。

2. 基本评估思路

在本次评估中，按照如下基本评估思路进行：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型的不同估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的现金及现金等价物以及与正常生产经营无关的资产(负债)，定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

(3) 将上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

对上述非经营性资产和负债，按资产基础法中相应的评估价值确定其价值。

对上述溢余资产，按列入评估范围的货币资金扣除正常经营需要的最低现金保有量后的金额确认为溢余资产的价值。

3. 计算公式

本次评估以企业自由现金流量为收益额，选用收益折现模型。桂林临桂金建房地产开发有限责任公司主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。未来收入主要还是依靠房地产物业销售。汇悦城项目预计在 2022 年年末完成现有项目的开发，但今后取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此收益期按预测期确定。最后，将企业未来预期收益进行折现求和，即得到企业整体资产的收益现值。其计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + B - D$$

式中：P—评估对象的股东全部权益价值；

r—折现率；

n—收益年限（收益期）；

F_i—未来第 i 个收益期的非等额预期收益额；

B—评估对象的非经营性资产及溢余资产价值；

D—评估对象的付息债务价值。

(1) 收益指标

以净利润为基础进行计算，即

企业自由现金流量=净利润+财务费用×(1-所得税税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加

(2) 预测期及收益期

对于房地产开发企业，明确的收益预测期根据基准日正在开发的开发项目开发期(含销售期)确定为明确的预测期限。

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司正在进行的汇悦城项目部分楼房已于2019年1月开始预售，于评估基准日S1#楼、S2#楼已经主体封顶，整体项目分期开发，预计2021年12月项目整体竣工，2022年项目销售完毕。后续开发期为4年。则预测期取4年

桂林临桂金建房地产开发有限责任公司主要从事房地产开发，所开发房地产项目主要是对外销售，主营业务收入主要来源于房地产物业销售。未来收入主要还是依靠房地产物业销售。汇悦城项目预计在2022年末完成现有项目的开发，项目开发完成后未来取得新的房地产开发项目具有很大不确定性，因此本次评估按基准日已有项目开发期为收益期。收益期与预测期一致，收益期为2019年6月1日至2022年12月31日。

(3) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率r。

公式： $r = R_e \times E / (D + E) + R_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$

式中：R_e为权益资本成本；

R_d为债务资本成本；

D：债务资本的市场价值

E：权益资本的市场价值

其中的权益资本成本R_e按资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为：

$R_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_s$

式中：R_f—无风险报酬率；

β—企业风险系数，指相对于市场收益的敏感度；

R_m—市场的预期报酬率；

(R_m - R_f) —市场风险溢价；

R_s—企业特有风险调整系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据《资产评估执业准则--资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）的相关规定，本次评估我们实施了如下必要的评估程序：

（一）明确评估业务基本事项

华盛评估公司经与委托人洽谈后，在承接评估业务前，明确了以下事项：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与华盛评估公司及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的其他重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

在明确了上述事项的基础上，双方签订资产评估委托合同，约定了华盛评估公司和贵公司的权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行了合理安排。

（四）现场调查和勘察核实资产

评估人员根据评估对象的特点及此次评估业务的具体情况，通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等对评估对象进行现场调查，依据评估申报明细表的内容到现场对实物进行核实和查勘，对资产状况进行检查、记录；与资产管理人员进行交谈，了解资产的运营、管理及保养状况；查验委托评估资产的产权证明文件以及有关往来账目等财务资料。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员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，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，依法对资产评估活动中使用的资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等进行核查验证，并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进行确认，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。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采

用的评估方法，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。

（七）编制和提交评估报告

资产评估专业人员对采用各种方法评估形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告，按照法律、行政法规、资产评估准则和华盛评估公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，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。完成上述资产评估程序后，由华盛评估公司出具并提交资产评估报告。

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）一般假设

1. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

2. 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。

3. 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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

6. 假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

7. 假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

8. 资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

9. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

10. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

11. 假设评估对象所涉及的开发产品均能按照计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题，工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

（三）预测假设

1. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定之开发经营计划、开发经营方式持续开发或经营。

2. 本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值。

3. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有的管理水平继续经营，企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进企业的发展计划，努力保持良好的经营态势；未考虑企业经营管理层的某些个人的行为给企业经营带来的负面影响。

4. 在收益期内有关产品价格、成本费用、税率及利率等因素在正常范围内变动。

5. 企业会计政策与核算方法无重大变化。

6. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响。

7. 本次评估基于已批复的规划方案、投资计划进行预测，未考虑未来年度规划方案和投资计划调整对评估结果产生的影响。

8. 本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税，土地增值税、所得税

等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇缴清算。

9. 假使折现年限内将不会遇到重大的销售货款回收方面的问题，应收账款回收时间和回收方式将不会变动

评估人员根据资产评估的要求，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。

十、评估结论

在实施了上述程序和采用不同的资产评估方法评估后，委托人所委估的应用于本次评估目的所涉及的桂林临桂金建房地产开发有限责任公司股东全部权益，在 2019 年 5 月 31 日所表现的市场价值如下：

（一）资产基础法评估结果

资产账面总额 37,056.57 万元，评估价值 44,513.05 万元，评估增值 7,456.48 万元；负债账面总额 27,711.04 万元，评估价值 27,711.04 万元；股东全部权益账面总额 9,345.53 万元，评估价值 16,802.01 万元，人民币（大写）壹亿陆仟捌佰零贰万零壹佰元整，评估增值 7,456.48 万元，增值率 79.79%。

评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 5 月 31 日

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	36,835.24	44,291.31	7,456.07	20.24
2 非流动资产	221.33	221.74	0.41	0.19
3 其中：固定资产	1.83	1.80	-0.04	-2.19
4 无形资产	1.34	1.79	0.45	33.58
5 递延所得税资产	218.15	218.15	0.00	0.00
6 资产总计	37,056.57	44,513.05	7,456.48	20.12
7 流动负债	16,686.74	16,686.74	0.00	0.00
8 非流动负债	11,024.30	11,024.30	0.00	0.00
9 负债合计	27,711.04	27,711.04	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	9,345.53	16,802.01	7,456.48	79.79

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结果

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象股东全部权益价值进行评估，在评估基准日 2019 年 5 月 31 日，资产账面总额 37,056.57 万元，负债账面总额 27,711.04

万元，股东全部权益账面总额 9,345.53 万元，采用收益法评估后股东全部权益的评估值 17,128.45 万元，评估增值 7,782.91 万元，增值率 83.28%。

（三）评估结论

本次采用资产基础法测算得出的股东全部权益价值 16,802.01 万元与采用收益法得出的股东全部权益价值 17,128.45 万元相比，相差 326.44 万元，相差比例为 1.94%。

经分析两种方法评估结果差异的主要原因是：资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，以资产的成本重置为价值标准，反映的是企业现有资产的重置价值；收益法的评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的获利能力；目前企业的主要资产为汇悦城在建项目，在资产基础法中采用假设开发法进行了评估，能够较为准确的反映委估资产目前的价值，考虑到被评估单位其获利能力受宏观经济、国家政策影响较大，同时由于两种评估方法差异不大，且资产基础法的可验证性较高，我们选择资产基础法评估结果作为最终评估结果。

综上所述，结合本次评估情况，本次评估结论选用资产基础法评估结果，即：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值于评估基准日 2019 年 5 月 31 日评估价值 16,802.01 万元，人民币（大写）壹亿陆仟捌佰零贰万零壹佰元整。

十一、特别事项说明

（一）本次评估中，本公司引用了经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“大信审字[2019]第 30-00046 号”无保留意见审计报告结论。纳入本次评估范围的全部资产及负债账面值取自该审计报告的审定数。华盛评估公司及资产评估师已了解了该报告结论的取得过程，承担引用报告结论的相关责任。

（二）本次评估中，委估桂林临桂金建房地产开发有限责任公司正在开发的汇悦城项目其建筑面积以申报面积及测绘报告数据为准，若今后与权威部门测估的数据有出入，评估值应作相应的调整。

（三）存在的抵押担保、质押担保及其他或有负债情况

2019 年 1 月桂林临桂金建房地产开发有限责任公司以汇悦城 S1#楼、S2#楼 1-3 层共计 54 套商业在建工程、汇悦城项目所用土地《不动产权证》证号为桂（2018）临桂区不动产权第 0016932 号，面积为 45446 平方米土地使用权等资产为抵押与桂林银行股份有限公司签订最高额抵押合同，抵押期限自 2019 年 2 月 25 日至 2022 年 1 月 13 日。

（四）资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并出具资产评估报告，对评估对象法律权属的确认或发表意见已超出资产评估师的执业范围；本

次评估资产的范围，由桂林临桂金建房地产开发有限责任公司确定，我们对其进行评估，并不代表对其权属状况发表任何意见。

（五）本报告的评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本公司只对报告本身符合评估规范要求负责，不对委托人资产业务定价决策负责。报告使用人应合理理解并恰当使用评估报告，并自行承担依据本报告所做出的任何决策责任。

（六）对委托人和被评估单位存在的可能影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和被评估单位未作特别说明，而评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）本评估结论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或减少付出的价格等对评估价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，评估结果一般会失效。

（八）本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本报告书时，应考虑相关税收责任的影响。

（九）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致不同于本次评估结论的责任。

谨提请本报告的使用者，关注上述特别事项对评估结果可能产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，华盛评估公司及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为本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）本评估报告的使用有效期限为自评估基准日起一年。

（六）未征得华盛评估公司书面同意，本评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、

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。

十三、评估报告日

资产评估报告日是 2019 年 7 月 2 日，为资产评估结论形成的日期。

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



中国·新疆

资产评估师



Handwritten signature of the appraiser Wang Jiangrong.

资产评估师



Handwritten signature of the appraiser Li Jialing.

评估报告附件

- (一) 资产评估结果汇总表；
- (二) 四川广汇蜀信实业有限公司 2019 年 5 月 28 日《股东决定书》；
- (三) 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大信审字[2019]第 30-00046 号”审计报告；
- (四) 委托人和被评估单位法人营业执照；
- (五) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (六) 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- (七) 签名资产评估师的承诺函；
- (八) 华盛评估公司法人营业执照副本；
- (九) 资产评估师资格证书；
- (十) 四川广汇蜀信实业有限公司与新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司签订的《资产评估委托合同》。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

表1

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限公司

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%	C=B-A	D=C/A×100%	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	36,835.24	44,291.31	7,456.07	20.24				
2 非流动资产	221.33	221.74	0.41	0.19				
其中：可供出售金融资产								
持有至到期投资								
长期应收款								
长期股权投资								
投资性房地产								
固定资产	1.83	1.80	-0.04	-2.19				
在建工程								
工程物资								
固定资产清理								
生产性生物资产								
油气资产								
无形资产	1.34	1.79	0.45	33.58				
开发支出								
商誉								
长期待摊费用								
递延所得税资产	218.15	218.15	0.00	0.00				
其他非流动资产								
资产总计	37,056.57	44,513.05	7,456.48	20.12				
流动负债	16,686.74	16,686.74	0.00	0.00				
非流动负债	11,024.30	11,024.30	0.00	0.00				
负债合计	27,711.04	27,711.04	0.00	0.00				
净资产（所有者权益）	9,345.53	16,802.01	7,456.48	79.79				

评估机构：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

表2

金额单位：人民币元

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	368,352,409.33	442,913,105.46	74,560,696.13	20.24
2	货币资金	89,805,604.50	89,805,604.50	0.00	0.00
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	176,473.06	176,473.06	0.00	0.00
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利	26,058,961.51	26,058,961.51	0.00	0.00
9	其他应收款	237,558,603.87	312,119,300.00	74,560,696.13	31.39
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产	14,752,766.39	14,752,766.39	0.00	0.00
12	其他流动资产	2,213,336.91	2,217,399.71	4,062.80	31.00
13	二、非流动资产合计				
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产	18,343.83	17,950.00	-393.83	-2.15
19	固定资产				
20	在建工程				
21	无形资产				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产	13,443.37	17,900.00	4,456.63	33.15
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用	2,181,549.71	2,181,549.71	0.00	0.00
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产	370,565,746.24	445,130,505.17	74,564,758.93	20.12
31	三、资产总计				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年5月31日

表2

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计	166,867,395.37	166,867,395.37	0.00	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	13,170,133.39	13,170,133.39	0.00	0.00
37	预收款项	65,580,190.00	65,580,190.00	0.00	0.00
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	118,760.53	118,760.53	0.00	0.00
40	应付利息	235,013.72	235,013.72	0.00	0.00
41	应付股利				
42	其他应付款	87,763,297.73	87,763,297.73	0.00	0.00
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计	110,243,000.00	110,243,000.00	0.00	0.00
46	长期借款	110,243,000.00	110,243,000.00	0.00	0.00
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	277,110,395.37	277,110,395.37	0.00	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	93,455,350.87	168,020,109.80	74,564,758.93	79.79

评估机构：新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司



非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年5月31日

表4

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	18,343.83	17,950.00	-393.83	-2.15
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产	13,443.37	17,900.00	4,456.63	33.15
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产	2,181,549.71	2,181,549.71	0.00	0.00
4-17	其他非流动资产				
	合计	2,213,336.91	2,217,399.71	4,062.80	0.18

被评估单位负责人：晏红

评估人员：王江蓉、徐明万

填表日期：2019年6月1日

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年5月31日

表4-6

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	19,834.95	18,343.83	19,000.00	17,950.00	-834.95	-393.83	-4.21	-2.15
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备	19,834.95	18,343.83	19,000.00	17,950.00	-834.95	-393.83	-4.21	-2.15
4-6-7	固定资产--土地								
	固定资产合计	19,834.95	18,343.83	19,000.00	17,950.00	-834.95	-393.83	-4.21	-2.15
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	19,834.95	18,343.83	19,000.00	17,950.00	-834.95	-393.83	-4.21	-2.15

被评估单位负责人：晏红

填表日期：2019年6月1日

评估人员：王江春、徐明月

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临桂金建房地产有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	陈慧明（1#1-13-03）	2019.2.28	预收房款	173,196.00	173,196.00	
2	虞建波，褚淑梅（1#1-12-01）	2019.5.31	预收房款	711,956.00	711,956.00	
3	旷平秀（1#1-15-03）	2019.2.28	预收房款	173,736.00	173,736.00	
4	莫小英（1#1-9-04）	2019.5.31	预收房款	657,101.00	657,101.00	
5	潘威鸿（1#1-5-03）	2019.5.31	预收房款	552,824.00	552,824.00	
6	李有文（1#1-16-03）	2019.5.31	预收房款	579,120.00	579,120.00	
7	秦起明，唐新荣（1#1-11-04）	2019.5.31	预收房款	674,210.00	674,210.00	
8	骆旺荣（1#1-11-03）	2019.2.28	预收房款	569,645.00	569,645.00	
9	李东林，申勤香（1#1-8-02）	2019.2.28	预收房款	217,694.00	217,694.00	
10	陈兵立，申美香（1#1-7-02）	2019.2.28	预收房款	241,117.00	241,117.00	
11	李斌，梁开妹（1#1-3-03）	2019.5.31	预收房款	562,011.00	562,011.00	
12	向初喜（1#1-10-01）	2019.2.28	预收房款	205,993.00	205,993.00	
13	谢为洋（1#1-15-04）	2019.4.30	预收房款	208,773.00	208,773.00	
14	文志虎，龙仁艳（1#1-20-04）	2019.2.28	预收房款	143,411.00	143,411.00	
15	何全，宋湖珍（1#1-10-02）	2019.5.31	预收房款	659,909.00	659,909.00	
16	何显福（1#1-26-01）	2019.2.28	预收房款	145,208.00	145,208.00	
17	刘念兵，刘之旺（1#1-14-02）	2019.5.31	预收房款	658,502.00	658,502.00	
18	黎军，谭海芬（1#1-13-02）	2019.5.31	预收房款	665,153.00	665,153.00	
19	莫宽凤，龙瑞祥（1#1-15-01）	2019.2.28	预收房款	331,486.00	331,486.00	
20	莫智凯（1#1-19-01）	2019.5.31	预收房款	737,685.00	737,685.00	
21	褚葛姐建，任德秀（1#1-16-02）	2019.2.28	预收房款	660,514.00	660,514.00	
22	曾三平（1#1-9-02）	2019.2.28	预收房款	153,841.00	153,841.00	
23	姑树林（1#1-14-03）	2019.5.31	预收房款	571,068.00	571,068.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临桂念建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
24	庞庆海（1#1-26-02）	2019.2.28	预收房款	207,585.00	207,585.00	
25	莫振新，李涛云（1#1-16-01）	2019.2.28	预收房款	436,930.00	436,930.00	
26	郑中华，熊秋香（1#1-22-02）	2019.5.31	预收房款	681,057.00	681,057.00	
27	陆菊香（1#1-7-04）	2019.5.31	预收房款	654,820.00	654,820.00	
28	阳志伟（1#1-12-04）	2019.2.28	预收房款	137,969.00	137,969.00	
29	汤建平，王翠平，汤中宝（1#1-12-02）	2019.4.30	预收房款	417,354.00	417,354.00	
30	曾志忠，申衡（1#1-10-03）	2019.5.31	预收房款	556,391.00	556,391.00	
31	李巍，张岳（1#1-6-03）	2019.2.28	预收房款	165,848.00	165,848.00	
32	连小萍，刘龙香（1#1-8-04）	2019.5.31	预收房款	354,820.00	354,820.00	
33	廖有成（1#1-4-02）	2019.5.31	预收房款	270,201.00	270,201.00	
34	卢盛喜（1#1-10-04）	2019.2.28	预收房款	198,101.00	198,101.00	
35	刘武林（1#1-8-03）	2019.5.31	预收房款	554,608.00	554,608.00	
36	刘海鹏（1#1-8-01）	2019.2.28	预收房款	214,217.00	214,217.00	
37	陈永龙（1#1-15-02）	2019.2.28	预收房款	187,323.00	187,323.00	
38	宁小林，李定香（1#1-17-01）	2019.2.28	预收房款	127,882.00	127,882.00	
39	农长胜，陆萍香（1#1-16-04）	2019.5.31	预收房款	671,985.00	671,985.00	
40	蒋新发（1#1-27-02）	2019.2.28	预收房款	274,390.00	274,390.00	
41	李桂平，赵翠玉（1#1-14-04）	2019.5.31	预收房款	667,938.00	667,938.00	
42	莫绍文，莫东山（1#1-6-04）	2019.4.30	预收房款	150,013.00	150,013.00	
43	覃运林，王征钰（1#1-17-04）	2019.5.31	预收房款	695,881.00	695,881.00	
44	周雄，秦乾祥（1#1-29-01）	2019.5.31	预收房款	719,307.00	719,307.00	
45	李实观，陈柳英（1#1-7-03）	2019.5.31	预收房款	554,144.00	554,144.00	
46	何光洲，曾媛（1#1-7-03）	2019.2.28	预收房款	206,211.00	206,211.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临空建建房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
47	杨艳,尹进(1#1-5-04)	2019.2.28	预收房款	199,856.00	199,856.00	
48	吕发林(1#1-19-04)	2019.5.31	预收房款	691,182.00	691,182.00	
49	杨秀银(1#1-28-02)	2019.5.31	预收房款	671,101.00	671,101.00	
50	龙筱菁(1#1-11-01)	2019.2.28	预收房款	217,878.00	217,878.00	
51	李桂成,阳广秀(1#1-18-01)	2019.5.31	预收房款	734,619.00	734,619.00	
52	范小平,吴卡娜(1#1-28-01)	2019.5.31	预收房款	712,633.00	712,633.00	
53	盘维斌(1#1-22-01)	2019.5.31	预收房款	732,120.00	732,120.00	
54	刘康(1#1-7-01)	2019.2.28	预收房款	140,550.00	140,550.00	
55	张璇羽(1#1-26-04)	2019.5.31	预收房款	678,191.00	678,191.00	
56	刘冬莲,刘欢良(1#1-21-04)	2019.5.31	预收房款	312,859.00	312,859.00	
57	李友河,朱贵妹(1#1-21-01)	2019.5.31	预收房款	732,120.00	732,120.00	
58	肖江滔(1#1-9-01)	2019.5.31	预收房款	146,643.00	146,643.00	
59	熊回秀,蒋普鑫,蒋贻坤(1#1-23-04)	2019.2.28	预收房款	142,724.00	142,724.00	
60	吴幸花,蒙恩丹(1#1-12-03)	2019.2.28	预收房款	563,949.00	563,949.00	
61	李秋莲(1#1-19-2)	2019.3.31	预收房款	202,185.00	202,185.00	
62	韦成(原韦借木1#1-11-2)	2019.5.31	预收房款	299,791.00	299,791.00	
63	肖水成,蒋江玲(1#1-6-1)	2019.5.31	预收房款	681,220.00	681,220.00	
64	黄东海(1#1-5-1)	2019.3.31	预收房款	68,220.00	68,220.00	
65	阳维伦(1#1-25-4)	2019.5.31	预收房款	200,179.00	200,179.00	
66	詹健翔,黄芳(1#1-20-1)	2019.5.31	预收房款	737,067.00	737,067.00	
67	龙秀梅,蒙文海(1#1-27-1)	2019.5.31	预收房款	713,942.00	713,942.00	
68	高丽娟(1#1-25-1)	2019.5.31	预收房款	723,602.00	723,602.00	
69	唐建(1#1-5-2)	2019.5.31	预收房款	635,415.00	635,415.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
70	朱晓纯（1#1-20-2）	2019.3.31	预收房款	408,342.00	408,342.00	
71	秦月和（1#1-6-2）	2019.5.31	预收房款	629,061.00	629,061.00	
72	唐锦林，唐燕香（1#1-17-2）	2019.5.31	预收房款	676,195.00	676,195.00	
73	龙雨林，唐灵凤（1#1-23-01）	2019.5.31	预收房款	734,545.00	734,545.00	
74	毛燕梅（1#1-13-04）	2019.5.31	预收房款	669,166.00	669,166.00	
75	彭玉林（1#1-25-03）	2019.5.31	预收房款	578,194.00	578,194.00	
76	蒋文义，侯春艳（1#1-29-03）	2019.3.31	预收房款	154,630.00	154,630.00	
77	黄海，蒋小群（1#1-32-04）	2019.5.31	预收房款	656,756.00	656,756.00	
78	莫爱华（1#1-19-03）	2019.3.31	预收房款	120,992.00	120,992.00	
79	吴汉琳（原名马远文，翟颖1#1-14-01）	2019.3.31	预收房款	145,375.00	145,375.00	
80	李柏（1#1-18-03）	2019.4.30	预收房款	192,132.00	192,132.00	
81	李振宇，阳志燕（1#1-33-04）	2019.3.31	预收房款	66,111.00	66,111.00	
82	秦燕飞（1#1-18-04）	2019.5.31	预收房款	688,346.00	688,346.00	
83	秦燕龙（1#1-22-04）	2019.5.31	预收房款	692,859.00	692,859.00	
84	黎雁（1#1-21-02）	2019.4.30	预收房款	138,360.00	138,360.00	
85	阎庆生（1#1-27-03）	2019.4.30	预收房款	179,118.00	179,118.00	
86	唐晋（1#1-31-01）	2019.5.31	预收房款	693,339.00	693,339.00	
87	文亚兰（1#1-20-03）	2019.5.31	预收房款	587,992.00	587,992.00	
88	翟涛，王艳燕（1#1-23-02）	2019.5.31	预收房款	682,633.00	682,633.00	
89	伍红玲（1#1-4-04）	2019.4.30	预收房款	436,784.00	436,784.00	
90	喻帆，周格芳（1#1-32-01）	2019.4.30	预收房款	143,636.00	143,636.00	
91	范秋凤（1#1-13-01）	2019.4.30	预收房款	728,987.00	728,987.00	
92	李海，陈艳艳（1#1-27-04）	2019.4.30	预收房款	212,832.00	212,832.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
93	刘玉维, 黄永秀 (1#1-25-02)	2019.4.30	预收房款	329,661.00	329,661.00	
94	阳超, 黎云 (1#1-29-04)	2019.5.31	预收房款	135,444.00	135,444.00	
95	张林芳 (1#1-31-04)	2019.5.31	预收房款	135,552.00	135,552.00	
96	张海阳, 龙秀荣 (2#1-8-01号)	2019.5.31	预收房款	135,473.00	135,473.00	
97	刘伦喜, 黄海燕 (1#1-26-03)	2019.4.30	预收房款	10,133.00	10,133.00	
98	唐艳霞, 秦木长 (1#1-18-02)	2019.4.30	预收房款	144,955.00	144,955.00	
99	蒋桂荣, 蒋利云 (2#1-12-01)	2019.5.31	预收房款	702,374.00	702,374.00	
100	林建忠 (2#1-9-01)	2019.5.31	预收房款	264,658.00	264,658.00	
101	蒋福林, 潘少荣 (2#1-5-01)	2019.5.31	预收房款	223,135.00	223,135.00	
102	李院双, 肖全新 (2#1-7-4)	2019.5.31	预收房款	197,618.00	197,618.00	
103	刘信强, 刘四娥 (2#1-11-4)	2019.5.31	预收房款	676,640.00	676,640.00	
104	黄金扬 (2#1-9-03)	2019.5.31	预收房款	178,967.00	178,967.00	
105	李艳群, 陈明月 (2#1-17-01)	2019.5.31	预收房款	142,390.00	142,390.00	
106	孙有斌, 李翠娟 (2#1-20-01)	2019.5.31	预收房款	727,176.00	727,176.00	
107	廖春秀 (2#1-13-04)	2019.5.31	预收房款	685,735.00	685,735.00	
108	蔡节荣, 刘弘斌 (2#1-15-02)	2019.5.31	预收房款	188,596.00	188,596.00	
109	唐泽良, 王艳玲 (2#1-11-03)	2019.5.31	预收房款	116,527.00	116,527.00	
110	汤婷 (2#1-22-1)	2019.5.31	预收房款	17,243.00	17,243.00	
111	陈元良 (2#1-19-1)	2019.5.31	预收房款	149,904.00	149,904.00	
112	陈洋溢, 韦春妮 (2#1-22-1)	2019.5.31	预收房款	211,736.00	211,736.00	
113	李兴秀 (1#1-10-1)	2019.5.31	预收房款	137,658.00	137,658.00	
114	於亚旗, 秦秀梅 (2#1-12-04)	2019.5.31	预收房款	669,874.00	669,874.00	
115	覃坤德, 覃凌 (2#1-26-01)	2019.5.31	预收房款	149,971.00	149,971.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临桂金建建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
116	李林杰（2#1-15-01）	2019.5.31	预收房款	700,026.00	700,026.00	
117	卢继，蔡红林（2#1-11-01）	2019.5.31	预收房款	209,350.00	209,350.00	
118	陈安然（2#1-8-03）	2019.5.31	预收房款	171,511.00	171,511.00	
119	覃祥凤，余博文（2#1-32-03）	2019.5.31	预收房款	114,576.00	114,576.00	
120	李星胜（2#1-28-01）	2019.5.31	预收房款	304,704.00	304,704.00	
121	陈佳丽，申毅（2#1-14-01）	2019.5.31	预收房款	15,711.00	15,711.00	
122	李智杰（2#1-16-01）	2019.5.31	预收房款	143,026.00	143,026.00	
123	史继丹，唐金严（2#1-5-02）	2019.5.31	预收房款	118,074.00	118,074.00	
124	欧阳新，唐荣杰（1#1-30-01）	2019.5.31	预收房款	53,111.00	53,111.00	
125	蒋美韵（2#1-7-01）	2019.5.31	预收房款	212,296.00	212,296.00	
126	唐玲英，秦树辉（2#1-6-02）	2019.5.31	预收房款	356,770.00	356,770.00	
127	秦兆谦（2#1-6-03）	2019.5.31	预收房款	154,146.00	154,146.00	
128	杨丽娜（2#1-13-03）	2019.5.31	预收房款	12,135.00	12,135.00	
129	李冬海（2#1-15-04）	2019.5.31	预收房款	137,996.00	137,996.00	
130	曾秋斌（2#1-21-01）	2019.5.31	预收房款	149,539.00	149,539.00	
131	瓦炜翔（2#1-27-01）	2019.5.31	预收房款	211,704.00	211,704.00	
132	曾少华，兰志祥（2#1-10-04）	2019.5.31	预收房款	136,521.00	136,521.00	
133	谭蒲（2#4-01）	2019.5.31	预收房款	203,572.00	203,572.00	
134	漆秀林，刘金华（2#6-01）	2019.5.31	预收房款	403,135.00	403,135.00	
135	曾冰利（2#23-01）	2019.5.31	预收房款	16,581.00	16,581.00	
136	崔永利，李旭（2#7-03）	2019.5.31	预收房款	91,895.00	91,895.00	
137	俞理，李秋平（S1-1-2商舖）	2019.5.31	预收房款	1,010,547.00	1,010,547.00	
138	文连华，文崇富，龙国花（S1-1-16商舖）	2019.4.30	预收房款	337,436.00	337,436.00	

预收账款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-5

被评估单位：桂林临建会建房地产开发有限责任公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
139	卢小民（S1-1-4商铺）	2019.4.30	预收房款	548,878.00	548,878.00	
140	唐代富（S1-1-14#商铺）	2019.4.30	预收房款	708,241.00	708,241.00	
141	周哥忠（S1-1-5商铺）	2019.4.30	预收房款	1,022,610.00	1,022,610.00	
142	欧元荣，黄志强，黄立峰（S1-1-8商铺）	2019.4.30	预收房款	1,061,631.00	1,061,631.00	
143	欧元荣，黄志强，黄立峰（S1-1-09商铺）	2019.4.30	预收房款	1,100,651.00	1,100,651.00	
144	欧元荣，黄志强，黄立峰（S1-1-12商铺）	2019.4.30	预收房款	751,985.00	751,985.00	
145	刘羽芳（S1-1-06商铺）	2019.4.30	预收房款	1,022,610.00	1,022,610.00	
146	刘羽芳（S1-1-07商铺）	2019.4.30	预收房款	1,061,631.00	1,061,631.00	
147	刘羽芳（S1-1-13商铺）	2019.4.30	预收房款	708,241.00	708,241.00	
148	李家勇，李奕桦（S1-1-03商铺）	2019.4.30	预收房款	518,005.00	518,005.00	
149	李家勇，李奎桦（S1-1-15商铺）	2019.4.30	预收房款	382,061.00	382,061.00	
150	卢桐平，卢钦翠（S1-1-10商铺）	2019.4.30	预收房款	919,888.00	919,888.00	
151	李淑发，李良英（S1-1-1#商铺）	2019.4.30	预收房款	619,257.00	619,257.00	
152	周华，蔡志祥，文军（S1-1-11#商铺）	2019.4.30	预收房款	363,153.00	363,153.00	
153	林张华（S1-2-2）	2019.4.30	预收房款	246,130.00	246,130.00	
154	向如，徐兰芳（1#1-06#商铺）	2019.5.31	预收房款	1,044,871.00	1,044,871.00	
155	代娜（1#1-011#商铺）	2019.5.31	预收房款	811,430.00	811,430.00	
156	陆菲斌，李婧（2#1-04#商铺）	2019.5.31	预收房款	579,576.00	579,576.00	
	合 计			65,580,190.00	65,580,190.00	

被评估单位填表人：晏红

填表日期：2019年6月1日

评估人员：王江蓉、徐明月

其他应付款评估明细表

评估基准日：2019年5月31日

表5-10

金额单位：人民币元

被评估单位：桂林临桂金建房地产开发有限公司

序号	户名（核算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	桂林广汇实业投资有限公司	2018.7.31	往来款	82,942,094.00	82,942,094.00	
2	李艳、韦春妮、周华等人	2019.5.31	诚意金	187,000.00	187,000.00	
3	唐重、翟涛、李海等人	2019.5.31	定金	270,000.00	270,000.00	
4	李东林、莫小英、郑中华等人	2019.5.31	预告登记费	9,840.00	9,840.00	
5	张德顺、刘信强等	2019.5.31	诚意金（住宅）	80,000.00	80,000.00	
6	秦月科、阳超等	2019.5.31	诚意金（车位）	920,000.00	920,000.00	
7	邱西	2019.4.30	更名费	3,000.00	3,000.00	
8	朝超、曾翔宇、梁新华等人	2019.5.31	员工伙食补助	2,816.19	2,816.19	
9	中建海峡建设发展有限公司等	2019.4.30	投标保证金	800,000.00	800,000.00	
10	广西桂林地建建设有限公司	2018.11.30	履约保证金	123,300.00	123,300.00	
11	四川科峰生态环境工程有限公司等	2019.4.30	标书服务费	7,200.00	7,200.00	
12	广西万安工程咨询有限公司	2018.7.31	履约保证金	40,000.00	40,000.00	
13	桂林矿产地质研究院工程有限公司	2018.7.31	履约保证金	60,000.00	60,000.00	
14	广西百成建设集团有限公司	2018.7.31	履约保证金	100,000.00	100,000.00	
15	广西华景建筑设计有限公司	2018.7.31	履约保证金	10,000.00	10,000.00	
16	广西华南岩土工程有限公司	2018.8.31	履约保证金	150,750.00	150,750.00	
17	广西建工集团基础设施建设有限公司	2018.7.31	履约保证金	230,000.00	230,000.00	
18	广西银盾消防有限公司	2018.9.30	履约保证金	110,000.00	110,000.00	
19	桂林市广嘉园林绿化工程有限公司	2018.11.30	履约保证金	780,800.00	780,800.00	
20	湖南基础工程公司	2019.5.31	履约保证金	180,000.00	180,000.00	
21	桂林市国立达建筑安装工程有限责任公司	2019.5.31	履约保证金	15,000.00	15,000.00	
22	中建三局第一建设工程有限责任公司	2019.5.31	代垫施工电费	105,371.55	105,371.55	



تجارت كىنىشكىسى

营业执照

(قوشۇمچە نۇسخا)

(副本) 2-1

بىرلىككە كىلىش ئىجتىمائىي ئىدىئە پارتىيەسى

统一社会信用代码 91650100697819429R

ئىسمى
 نام
 تىپى
 تۈرۈشلۈك خورۇشى
 ئورنى
 تۇرۇشلۇق ۋەكىلى
 ئورنى
 تىزىملاشقان كاپىتالى
 تىزىملاشقان كاپىتالى
 قۇرۇلغان ۋاقتى
 تىجارەت مۇددىتى
 تىجارەت مۇددىتى
 تىجارەت مۇددىتى

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司
 有限责任公司(自然人投资或控股)
 新疆乌鲁木齐市天山区新华北路8号红山新世纪大厦13楼B1-85
 李翠萍
 贰佰万元人民币
 2009年12月30日
 2009年12月30日至长期
 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；资产评估司法鉴定；从事证券、期货相关评估业务。(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)



تىزىملىغۇچى ئورگان

登记机关

新疆维吾尔自治区工商行政管理局

2017年04月24日

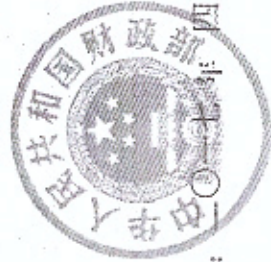




证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

新疆华盛资产评估与不动产估价有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财资〔2017〕9号 证书编号：0991077001

发证时间：二〇一七年四月五日

证书号：066147



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王江蓉

性别：女

登记编号：65060031

单位名称：新疆华盛资产评估与不动
产估价有限公司



初次登记时间：2006-12-29

年检信息：通过 (2018-05-24)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：王江蓉

本人印鉴：
资产评估师
王江蓉
65060031



打印时间：2019-07-02

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

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：李佳荣

性别：男

登记编号：65150002

单位名称：新疆华盛资产评估与不动
产估价有限公司



初次登记时间：2015-01-13



年检信息：通过（2018-05-24）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：李佳荣

本人印鉴：



打印时间：2019-07-02



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.eas.org.cn>