

本报告依据中国资产评估准则编制

桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的
桂林福达置业投资有限公司部分资产价值
资产评估报告

京信评报字（2023）第 037 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二三年二月二十七日



总 目 录

声 明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
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	6
一、法律法规依据	6
二、评估准则依据	6
三、资产权属依据	7
四、取价依据	7
第三章 评估方法	7
第四章 评估程序实施过程和情况	9
一、进行前期调查	9
二、编制评估计划	9
三、进行现场调查	9
四、收集整理评估资料	10
五、展开评定估算	10
六、形成评估结论	10
七、编制出具评估报告	10
第五章 评估假设	10
一、本次评估采用的假设	11
二、评估假设对评估结论的影响	11
第六章 评估结论	11
第七章 特别事项说明	12
第八章 资产评估报告的使用限制说明	12
第九章 评估报告日及其他	13
资产评估报告附件:	15

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、产权持有人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、产权持有人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。

桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的 桂林福达置业投资有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2023）第 037 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，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福达置业投资有限公司的委托，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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的桂林福达置业投资有限公司部分资产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为桂林福达置业投资有限公司部分资产价值，评估范围为桂林福达置业投资有限公司所拥有的存货—开发成本，为一宗土地使用权，土地使用权面积 23,774.00 平方米。账面值合计 3,820.53 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，我们对桂林福达置业投资有限公司提供的法律性文件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，按照规划用途开发利用等假设条件下，桂林福达置业投资有限公司部分资产于评估基准日 2023 年 1 月 31 日所表现的公允价值为 4,683.48 万元。

具体如下表：

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%
存货—开发成本	3,820.53	4,683.48	862.95	22.59

以下事项提请报告使用者予以关注：

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者使用，评估结论有效期一年，即自二〇二三年一月三十一一起至二〇二四年一月三十日止。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。

桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的 桂林福达置业投资有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2023）第 037 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受桂林福达置业投资有限公司的委托，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，采用市场比较法，按照必要的评估程序，对桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的桂林福达置业投资有限公司部分资产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人概况

（一）委托方暨产权持有人概况

名称：桂林福达置业投资有限公司

住所：桂林市西城经济开发区鲁山路 18 号

法定代表人：黎福超

成立日期：2009 年 6 月 18 日

注册资本：三亿壹仟贰佰万圆整

营业期限：长期

企业性质：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、商品房销售，物业服务，自有土地出让。（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

截止评估基准日福达控股集团有限公司持有桂林福达置业投资有限公司 100% 股权。

3、企业简介

桂林福达置业投资有限公司，公司成立于 2009 年 6 月 18 日，注册资本 3.12 亿元，主营业务为房地产开发、商品房销售、物业服务、自有土地出让。主要投资建设有“福达·万鹇江山、福达·万鹇华庭”等项目，项目开发建设以来先后获得：“自治区建设工程施工安全文明标准化工地”、“年度品质典范楼盘”等奖项。

公司设有总经办、财务管理部、前期部、技术部、工程部、营售部、物业管理部、

综合部等部门，共有员工 72 人。公司总资产 18 亿多元。

(二) 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

桂林福达置业投资有限公司拟转让资产。为此，桂林福达置业投资有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司对桂林福达置业投资有限公司部分资产价值进行评估，为桂林福达置业投资有限公司拟转让资产提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为桂林福达置业投资有限公司部分资产价值。

(二) 评估范围为存货——开发成本，系一宗土地取得成本，土地使用权面积 23,774.00 平方米。账面值合计 3,820.53 万元。

(三) 资产状况

存货一开发成本系一宗土地取得成本，根据建设工程施工许可证编号 450322201507275301 号，该工程于 2015 年 7 月开工，因产权持有单位方的诸多因素，工程于 2015 年 9 月申请停工至今。其不动产权证编号为桂(2017)临桂区不动产权第 0001351 号，证载权利人为桂林福达置业投资有限公司，坐落于临桂区秧塘工业园秧十三路东侧，取得日期 2013 年 1 月 25 日，用地性质为出让，用途为城镇住宅用地、其他商服用地，土地面积 23,774.00 平方米，城镇住宅用地使用期限自 2013 年 1 月 25 日至 2083 年 1 月 24 日止，其他商服用地使用期限自 2013 年 1 月 25 日至 2053 年 1 月 24 日止。根据临桂县住房和城乡建设局文件《关于秧塘福达广场项目规划条件的变更通知》临建规【2014】85 号，用地性质为出让，用途为商业兼容住宅用地(商业 51%，住宅 49%)，容积率≤4。截止评估基准日，该宗地开发程度达到“六通一平”(宗地红线外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气，红线内场地平整)。

(四) 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。

截止评估基准日，委估土地已抵押，抵押权人为桂林银行股份有限公司榕湖支行，抵押期限自 2018 年 2 月 2 日起至 2023 年 2 月 2 日止。截止报告出具日，委估土地已解押。

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 2023 年 1 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、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）《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修订通过）；

（三）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

（四）《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号）；

（五）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）；

（六）《资产评估行业财政监督管理办法》（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第 97 号）修改）；

（七）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订通过）

（八）其他与本项评估有关的法律法规。

二、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）《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）；

- (四)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- (五)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- (六)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- (七)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (八)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- (九)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- (十)《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十三)《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (十四)《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- (十五)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

三、资产权属依据

企业提供的不动产权证书,桂(2017)临桂区不动产权第0001351号。

四、取价依据

- (一) 中国土地市场网、桂林市国土资源局等网站发布的土地信息;
- (二) 产权持有人提供的付款凭证及发票等;
- (三) 产权持有人提供的评估明细表;
- (四) 评估人员搜集的其他参考资料。

第三章 评估方法

一、评估方法选用

根据《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》,常用的估价方法有市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、收益法和成本逼近法等。

1、市场比较法

近年来,委估宗地所在区域周边可供出让的同类用途的土地较多,评估人员可以在公开市场上收集到与评估对象相似的近期的交易案例,因此适宜采用市场比较法评估。

2、基准地价系数修正法

委估宗地位于桂林市临桂区，评估人员未取得桂林市最新的基准地价以及基准地价系数修正法评估所需的修正系数，故不宜采用基准地价系数修正法进行评估。

3、假设开发法

根据城镇土地估价规程，对具有投资开发或再开发潜力的土地估价可采用假设开发法，但该宗地所处工业园区，系从工业用地变更为商住用地，项目已停工需重新规划调整，未来开发建设计划尚不能确定，故无法采用假设开发法评估。

4、收益法

由于无法取得该宗地的客观年总收益、年总费用，又因为该区域土地租赁市场、房地产租赁市场成交案例较少，不能通过所在区域的租金水平合理确定估价对象的土地总收益，且通过经营收益剥离出土地的收益存在持续性、客观性、有效性的差异，故不适宜采用收益还原法评估。

5、成本逼近法

评估人员虽然能够收集一定评估对象所在区域的征收集体土地补偿标准的资料，但成本逼近法无法反映其商住用地的客观征地费用，因此不宜采用成本逼近法进行评估。

综上，根据委估方提供的资料，结合待估宗地实际状况，本次对土地使用权采用市场比较法测算土地价值。

二、选用的评估方法内涵及公式

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的交易期日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日地价的方法。其基本公式为：

$$P=PB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

P——评估对象价格；

PB——比较实例价格；

A——评估对象交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B——评估对象评估基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E——评估对象使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

第四章 评估程序实施过程 and 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产权持有人处与负责人、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及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，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。

三、进行现场调查

（一）向产权持有人布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导产权持有人进行资产清查。

（二）向产权持有人提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料。

（三）根据评估准则要求进行资产核实：

1、检查产权持有人填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；做到表、实一致；

2、对资产评估明细表所列资产，要求企业安排人员以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；通过电话指导沟通企业人员，对土地使用权进行查勘，形成详尽的查勘记录。

3、对产权持有人提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明土地使用权的权属状况；并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

（四）通过网络及电话沟通等方式，听取产权持有人有关人员对企业历史和现状、重点资产的介绍，并形成访谈记录。

（五）开展产权持有人外部的调研活动，包括走访市场或电话问询等形式，收集价格资料，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

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，从委托方暨产权持有人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，根据评估工作需要进行分类，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

对资产的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，在确认资产评估结果基本合规合理和资产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

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、资产合法开发利用假设

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规划用途开发利用。

4、假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

6、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；

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：在前述评估目的下，在按照规划用途开发利用等假设条件下，桂林福达置业投资有限公司部分资产于评估基准日 2023 年 1 月 31 日所表现的公允市场价值为 4,683.48 万元。评估值较账面值增值 862.95 万元，增值率为 22.59%。

评估明细表如下表：

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%
存货—开发成本	3,820.53	4,683.48	862.95	22.59

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减值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、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。

三、截止评估基准日，委估土地使用权已抵押，抵押权人为桂林银行股份有限公司榕湖支行，抵押期限自 2018 年 2 月 2 日起至 2023 年 2 月 2 日止。截止报告出具日，委估土地已解押。

我们未考虑上述事项对评估结论可能的影响，提请委托人予以高度关注。

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，即自二〇二三年一月三十一日起至二〇二四年一月三十日止。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

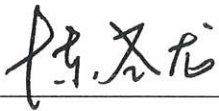
一、本评估报告日为二〇二三年二月二十七日，评估报告日是评估结论形成的日期。

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:  .

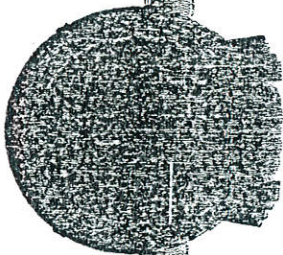
中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二三年二月二十七日



资产评估报告附件：

- 一、 委托人暨产权持有人企业法人营业执照；
- 二、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 三、 委托人和相关当事方的承诺函；
- 四、 签字资产评估师的承诺函；
- 五、 资产评估机构备案公告；
- 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。



统一社会信用代码

91450322690214996X

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。

名称 桂林福达置业投资有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 黎福超

经营范围 房地产开发、商品房销售，物业服务，自有土地出让。（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。）

许可项目：房地产经纪

注册资本 叁亿壹仟贰佰万圆整

成立日期 2009年06月18日

营业期限 长期

住所 桂林市西城经济开发区鲁山路18号



登记机关

2020年10月29日

根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



2017 年

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 45000341116

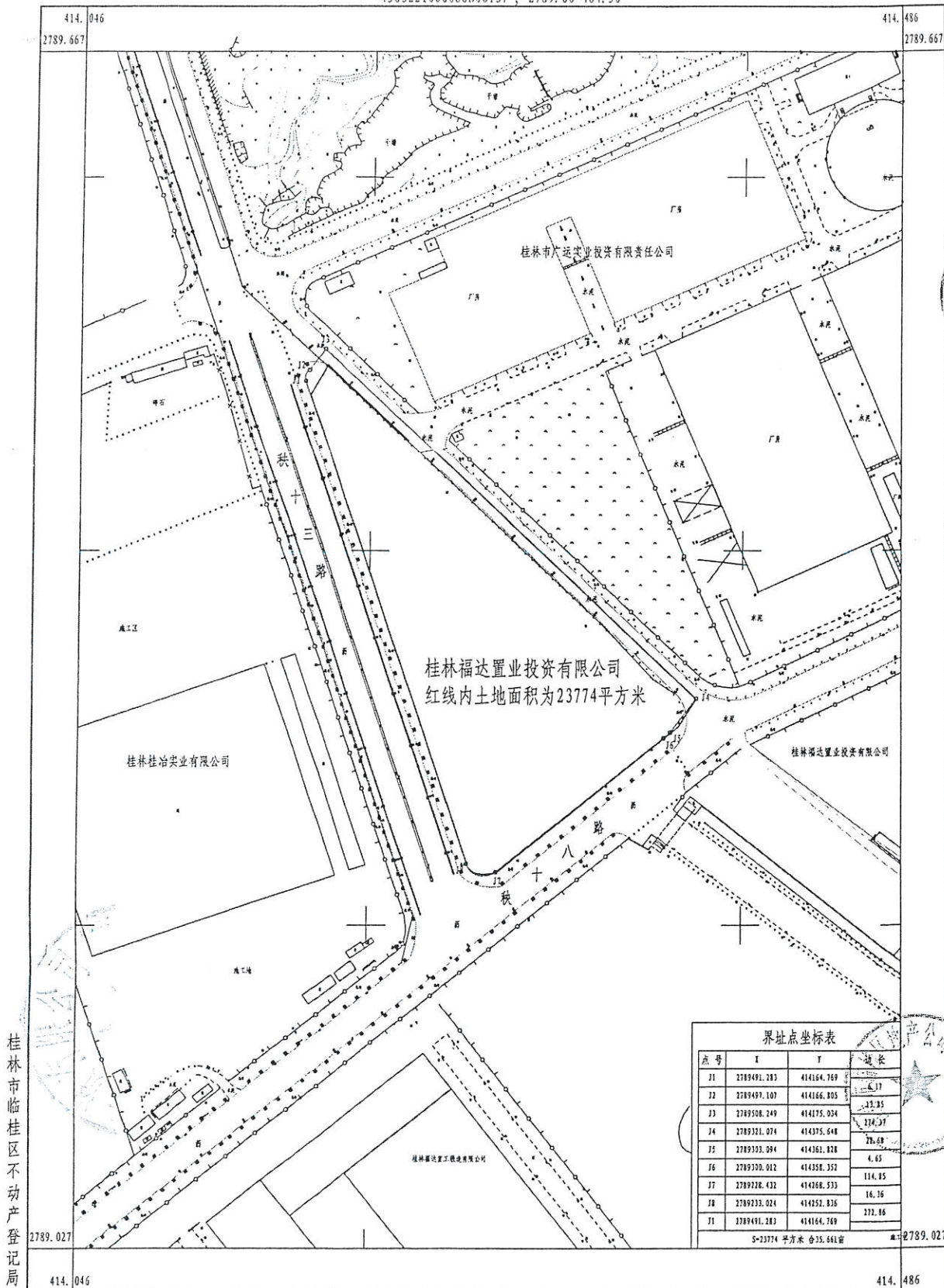


权利人	桂林福达置业投资有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	临桂区秧塘工业园秧十三路东侧	
不动产单元号	450322 100008 GB00137 W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	城镇住宅用地、其他商服用地	
面积	23774m²	
使用期限	城镇住宅用地:2013年01月25日起2083年01月24日止 其他商服用地:2013年01月25日起2053年01月24日止	
权利其他状况		

该不动产为更名登记,原产权证号:临国用(2015)第9...
有土地《使用证》。

抵押 2018 年 02 月 02 日 2023 年 12 月 27 日

宗地图
450322100008GB00137; 2789.00-464.50



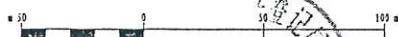
桂林市临桂区不动产登记局

桂林市临桂区不动产登记局

界址点坐标表			
点号	X	Y	边长
21	2789491.283	414164.769	6.37
22	2789497.107	414166.805	23.35
23	2789508.249	414175.034	234.37
24	2789321.074	414375.648	76.68
25	2789333.094	414361.828	4.63
26	2789300.012	414358.352	114.85
27	2789228.432	414268.533	16.36
28	2789233.024	414252.836	272.86
29	2789491.283	414164.769	
S=23774 平方米 合35.661亩			2789.027

1980西安坐标系, 1985国家高程基准, 等高距为1米。
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地形图图式 第1部分:
1:500 1:1000 1:2000地形图图式
TD/T 1001地籍调查规范
2017年3月全野外数字测图
临桂县地籍公司国土勘测站于2017年3月测制。

1:2000



测量: 冲政 编号: DJ2017-37号

绘图: 黄健 日期: 2017年3月17日

审核: 黎凯



委托方暨产权持有人承诺函

中京民信（北京）资产评估有限公司：

桂林福达置业投资有限公司拟转让资产涉及的桂林福达置业投资有限公司部分资产价值事宜。为此，特委托贵公司对该行为所涉及的资产于评估基准日 2023 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，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、纳入评估范围的资产及负债未重、未漏，与经济行为涉及的资产范围一致，权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 3、所提供的与资产评估相关资料真实、准确、完整；
- 4、被评估企业提供的评估明细表所载内容为经过我公司确认的评估范围；
- 5、我公司及我公司主要负责人和评估工作配合人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 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。



(本页无正文)

委托方暨产权持有人（盖章）：桂林福达置业投资有限公司



法 定 代 表 人（签 字）：_____

日 期：2023 年 2 月 10 日

评估机构及资产评估师承诺函

桂林福达置业投资有限公司：

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本次经济行为所涉及的桂林福达置业投资有限公司部分资产在基准日 2023 年 1 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。我们对评估范围内的资产、负债进行了认真的清查核实、评定估算，并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、资产评估范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的各类资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值基本合理；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。



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：2023 年 2 月 27 日

北京市财政局

2018-0021 号

备案公告

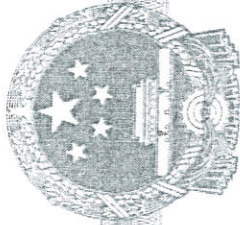
根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 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、北京市康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。





统一社会信用代码

91110108735198206U

营业执照

(副本) (1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。



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)

法定代表人 陈圣龙

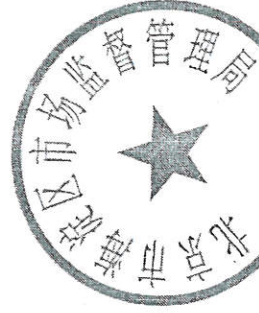
经营范围

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；房地产价格评估；经济贸易
咨询；土地调查评估服务。（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，依法须经批准的项目，经
相关部门批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
禁止和限制类项目的经营活动

注册资本 200万元

成立日期 2000年10月16日

住所 北京市海淀区知春路1号15层1507室



登记机关

2022年 09月 08日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：李泽霞

性别：女

登记编号：42210016



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：2021-03-17

年检信息：通过（2022-04-29）

（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：

本人印鉴：



打印日期：2023-02-01

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：潘葵

性别：女

登记编号：11170130



单位名称：中京民信(北京)资产
评估有限公司



初次执业登记日期：2017-10-20

年检信息：通过 (2022-06-22)

(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：

本人印鉴：



打印日期：2023-02-01

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>