

黑龙江京蓝科技股份有限公司
拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目

资产评估说明

中联评报字[2015]第 1037 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年九月二十九日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第三部分	资产清查核实情况说明	5
一、	评估对象与评估范围说明	5
二、	资产核实情况总体说明	9
第四部分	资产基础法评估说明	13
一、	流动资产评估技术说明	13
二、	长期投资评估技术说明	15
三、	投资性房地产评估技术说明	17
四、	固定资产评估技术说明	38
五、	递延所得税资产	50
六、	负债评估技术说明	51
第五部分	评估结论及其分析	54
一、	评估结论	54
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	55
	企业关于进行资产评估有关事项的说明	

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方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者。

中联资产评估集团有限公司
二〇一五年九月二十九日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方和被评估单位共同撰写，并由委托方单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产清查核实情况说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是广州润龙房地产有限公司的股东全部权益。评估范围为广州市润龙投资有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 59,031.45 万元、负债 49,056.56 万元、净资产 9,974.89 万元。具体包括流动资产 38,459.00 万元；非流动资产 20,572.45 万元；流动负债 13,156.56 万元；非流动负债 35,900.00 万元。

评估基准日的财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了 XYZH/2015TJA10060 号《审计报告》，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 20,437.76 万元，占评估范围内总资产的 34.62%。主要为投资性房地产、车辆、办公设备、电子设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 资产分布比较集中：公司纳入评估范围内的实物资产主要分布于广州市公司内。

(2) 资产使用基本正常：公司各类实物资产均使用正常。

其中投资性房地产天伦大厦情况如下：

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

序号	他项权证	房产证号	房地坐落	建筑面积 (平米)	套内面积 (平米)	用途	登记日
1	粤房地他项权证穗字第0120121377号	粤房地权证穗字第0120040698号	越秀区天河路45号之二101	284.88	256.5	办公	2009/7/28
2	粤房地他项权证穗字第0120121283号	粤房地权证穗字第0120040699号	越秀区天河路45号之四101	473.57	426.4	办公	2009/7/28
3	粤房地他项权证穗字第0120121375号	粤房地权证穗字第0120040680号	越秀区天河路45号之二103	15.65	14.09	商业	2009/7/28
4	粤房地他项权证穗字第0120121373号	粤房地权证穗字第0120040679号	越秀区天河路45号之三201	872.07	706.83	商业	2009/7/28
5	粤房地他项权证穗字第0120121370号	粤房地权证穗字第0120040678号	越秀区天河路45号之二301	1486.27	1210.68	办公	2009/7/28
6	粤房地他项权证穗字第0120121361号	粤房地权证穗字第0120040677号	越秀区天河路45号之二401	1483.48	1110.38	办公	2009/7/28
7	粤房地他项权证穗字第0120121357号	粤房地权证穗字第0120040676号	越秀区天河路45号之二501	1480.85	1107.89	办公	2009/7/28
8	粤房地他项权证穗字第0120121354号	粤房地权证穗字第0120040675号	越秀区天河路45号之二601	1486.27	1113.03	办公	2009/7/28
9	粤房地他项权证穗字第0120121350号	粤房地权证穗字第0120040674号	越秀区天河路45号之二701	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
10	粤房地他项权证穗字第0120121348号	粤房地权证穗字第0120040673号	越秀区天河路45号之二801	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
11	粤房地他项	粤房地权证穗	越秀区天河路45号	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

	权证穗字第 0120121344 号	字第 0120040697 号	之二 901				
12	粤房地他项 权证穗字第 0120121342 号	粤房地权证穗 字第 0120040696 号	越秀区天河路 45 号 之二 1001	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
13	粤房地他项 权证穗字第 0120121319 号	粤房地权证穗 字第 0120040695 号	越秀区天河路 45 号 之二 1101	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
14	粤房地他项 权证穗字第 0120121318 号	粤房地权证穗 字第 0120040694 号	越秀区天河路 45 号 之二 1201	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
15	粤房地他项 权证穗字第 0120121317 号	粤房地权证穗 字第 0120040693 号	越秀区天河路 45 号 之二 1301	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
16	粤房地他项 权证穗字第 0120121316 号	粤房地权证穗 字第 0120040692 号	越秀区天河路 45 号 之二 1401	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
17	粤房地他项 权证穗字第 0120121315 号	粤房地权证穗 字第 0120040691 号	越秀区天河路 45 号 之二 1501	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
18	粤房地他项 权证穗字第 0120121314 号	粤房地权证穗 字第 0120040690 号	越秀区天河路 45 号 之二 1601	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
19	粤房地他项 权证穗字第 0120121313 号	粤房地权证穗 字第 0120040689 号	越秀区天河路 45 号 之二 1701	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
20	粤房地他项 权证穗字第 0120121312 号	粤房地权证穗 字第 0120040688 号	越秀区天河路 45 号 之二 1801	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
21	粤房地他项 权证穗字第 0120121305 号	粤房地权证穗 字第 0120040687 号	越秀区天河路 45 号 之二 1901	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

22	粤房地他项权证穗字第0120121301号	粤房地权证穗字第0120040686号	越秀区天河路45号之二2001	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
23	粤房地他项权证穗字第0120121297号	粤房地权证穗字第0120040685号	越秀区天河路45号之二2101	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
24	粤房地他项权证穗字第0120121294号	粤房地权证穗字第0120040684号	越秀区天河路45号之二2201	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
25	粤房地他项权证穗字第0120121291号	粤房地权证穗字第0120040683号	越秀区天河路45号之二2301	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
26	粤房地他项权证穗字第0120121289号	粤房地权证穗字第0120040682号	越秀区天河路45号之二2401	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
27	粤房地他项权证穗字第0120121285号	粤房地权证穗字第0120040681号	越秀区天河路45号之一2501	1402.05	872.31	办公	2009/7/28
28	粤房地他项权证穗字第0120121388号	粤房地权证穗字第0120203283号	越秀区天河路45号之二B101	1845.5	1546.65	车库	2011/4/12
29	粤房地他项权证穗字第0120121382号	粤房地权证穗字第0120203358号	越秀区天河路45号之二B201	1921.79	1483.09	车库	2011/4/12
30	粤房地他项权证穗字第0120121385号	粤房地权证穗字第0120203282号	越秀区天河路45号之二B301	2004.79	1632.29	车库	2011/4/12
	合计			40902.11	30670.33		

上述房产已抵押，在评估基准日尚未解押。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州市润龙投资有限公司申报评估的范围内无账面记录或账面未

记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

广州市润龙投资有限公司申报评估的范围内无表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司的审计结果。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前,制定现场清查实施计划,按资产类型和分布特点,分成房屋建筑物、机器设备和其他资产小组,同时于2015年5月14日至6月30日进行现场的核查工作。清查工作结束后,各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下:

首先,对企业评估配合人员进行集中培训,辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细,并收集整理评估资料。评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解,包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方黑龙江京蓝科技股份有限公司及被评估单位广州市润龙投资有限公司提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上,填报“评估申报明细表”和“资产调查表”,收集并整理委估资

产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

培训时，针对监管部门的要求和企业可能存在的薄弱环节，评估师对评估的理论和企业配合要求进行了详尽讲解，包括评估的概念、评估方法的适用条件、企业资料准备及配合要求，及各类表格的填报要求等。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

资产清查核实过程中未发现影响资产核实的事项。

（三）资产清查核实结论

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

3、企业为以下借款提供了担保和抵押、质押，具体情况如下表：

序号	借款银行名称	借款人	借款合同号	借款合同金额	利率%	账面金额	期限	担保形式
----	--------	-----	-------	--------	-----	------	----	------

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目。资产评估说明

				(万 元)		(万 元)		
1	平安银行 广州信源 支行	天伦置业 股份有限 公司(京 蓝科技)	平银信源贷字 20140922 第 001 号 002 号	5000	基准贷 款利率 上浮 40%	5000	2014.10.20- 2015.10.19	综贷(2亿额 度内)担保 人:京蓝控股 有限公司;天 伦控股有限 公司;广州润 龙;贵州天伦 矿业投资控 股有限公司; 张国明。
2	平安银行 广州信源 支行	天伦置业 股份有限 公司(京 蓝科技)	平银信源贷字 20140922 第 001 号 001 号	12300	基准贷 款利率 上浮 30%	8300	2014.9.22- 2015.9.21	综贷(2亿额 度内)担保 人:京蓝控股 有限公司;天 伦控股有限 公司;广州润 龙;贵州天伦 矿业投资控 股有限公司; 张国明。
3	平安银行 信源支行	广州润龙 房地产有 限公司	深发穗信源固贷 字第 20110307001001 号	35000	基准贷 款利率 上浮 10%	21020	2011.3.7- 2021.3.6	抵押物担保: 天伦大厦整 栋。质押物: 广州为众物 业公司租金 收入;担保 人:广州为众 物业公司;天 伦控股有限 公司;天伦置 业股份有限 公司(京蓝科 技)。
4	平安银行 信源支行	广州润龙 房地产有 限公司	平银信源固贷字 20130125001 第 001 号	17580	基准贷 款利率 上浮 20%	14880	2013.1.10- 2023.1.9	抵押物:天伦 大厦整栋。质 押物:广州润 龙房地产公 司收入。担保 人:广州为众 物业公司;天 伦控股有限

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

								公司；天伦置 业股份有限 公司（京蓝科 技）；张国明。
5	平安银行 信源支行	广州润龙 房地产有 限公司	平银信源综字 20141125 第 001 号	12000	7%	8100	2014.11.27- 2015.11.26	综合信贷

第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金及其他应收款等。

(二) 评估程序

1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验。

3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估方法

1、流动资产评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

账面值为 555,462.77 元，其中现金 6,093.62 元，银行存款 549,369.15

元。

库存现金存放于公司总部财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值 6,093.62 元。

银行存款是指被评估企业广州市润龙投资有限公司在各商业银行的人民币存款。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，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。银行存款评估值 549,369.15 元。

（2）其他应收款

其他应收款账面余额 384,034,531.58 元，账面净值 384,034,517.99 元，对其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收账款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法估计评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险

损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

经评估，其他应收款评估值为 384,034,517.99 元。

二、长期投资评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期投资为长期股权投资，账面值合计金额为 500,000.00 元，共有 1 项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

广州市润龙投资有限公司长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	投资成本	账面价值
1	广州为众物业管理有限公司	2010年11月	长期	100%	500,000.00	500,000.00
	合计				500,000.00	500,000.00
	减：长期股权投资减值准备					-
	长期股权投资账面净额				500,000.00	500,000.00

被投资单位基本情况

公司名称：广州为众物业管理有限公司

公司地址：广州天河区林和中路 156 号 5 楼 B 室

法定代表人：杜杰

注册资本：伍拾万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：440106000217387

经营范围：房地产业。

公司股东情况：

投资者（股东）名称	注册资本	
	金额	出资比例

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

1	广州市润龙投资有限公司	500,000.00	100%
合计		500,000.00	100%

(二) 评估过程及方法

长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。对被投资单位评估基准日的整体资产使用资产基础法进行了评估。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

具体明细如下表：

采用整体评估的一级长投明细表

序号	被投资单位名称	投资比例%	账面价值	被投资单位净资产评估值	长期股权投资评估值
1	广州为众物业管理 有限公司	100	500,000.00	6,397,805.98	6,397,805.98
	小计		500,000.00	6,397,805.98	6,397,805.98

(三) 评估结果

按照上述方法，长期投资账面值 500,000.00 元，评估值 6,397,805.98 元，评估增值 5,897,805.98 元，增值率 1,179.56 %。

具体评估结果如下：

长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值	评估价值	增值率%
----	---------	------	-------	------	------	------

1	广州为众物业管理 有限公司	2010年7月	100%	500,000.00	6,397,805.98	1,179.56
---	------------------	---------	------	------------	--------------	----------

三、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为天伦大厦，资产账面原值258,537,045.16元，账面净值204,333,415.73元。

投资性房地产概况

纳入本次评估范围的投资性房地产为天伦大厦，共30项，详细情况如下：

序号	他项权证	房产证号	房地坐落	建筑面积 (平方米)	套内面积 (平方米)	用途	登记日
1	粤房地他项 权证穗字第 0120121377 号	粤房地权证穗 字第 0120040698号	越秀区天河路45号 之二101	284.88	256.5	办公	2009/7/28
2	粤房地他项 权证穗字第 0120121283 号	粤房地权证穗 字第 0120040699号	越秀区天河路45号 之四101	473.57	426.4	办公	2009/7/28
3	粤房地他项 权证穗字第 0120121375 号	粤房地权证穗 字第 0120040680号	越秀区天河路45号 之二103	15.65	14.09	商业	2009/7/28
4	粤房地他项 权证穗字第 0120121373 号	粤房地权证穗 字第 0120040679号	越秀区天河路45号 之三201	872.07	706.83	商业	2009/7/28
5	粤房地他项 权证穗字第 0120121370 号	粤房地权证穗 字第 0120040678号	越秀区天河路45号 之二301	1486.27	1210.68	办公	2009/7/28
6	粤房地他项 权证穗字第 0120121361 号	粤房地权证穗 字第 0120040677号	越秀区天河路45号 之二401	1483.48	1110.38	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

	号						
7	粤房地他项权证穗字第0120121357号	粤房地权证穗字第0120040676号	越秀区天河路45号之二501	1480.85	1107.89	办公	2009/7/28
8	粤房地他项权证穗字第0120121354号	粤房地权证穗字第0120040675号	越秀区天河路45号之二601	1486.27	1113.03	办公	2009/7/28
9	粤房地他项权证穗字第0120121350号	粤房地权证穗字第0120040674号	越秀区天河路45号之二701	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
10	粤房地他项权证穗字第0120121348号	粤房地权证穗字第0120040673号	越秀区天河路45号之二801	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
11	粤房地他项权证穗字第0120121344号	粤房地权证穗字第0120040697号	越秀区天河路45号之二901	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
12	粤房地他项权证穗字第0120121342号	粤房地权证穗字第0120040696号	越秀区天河路45号之二1001	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
13	粤房地他项权证穗字第0120121319号	粤房地权证穗字第0120040695号	越秀区天河路45号之二1101	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
14	粤房地他项权证穗字第0120121318号	粤房地权证穗字第0120040694号	越秀区天河路45号之二1201	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
15	粤房地他项权证穗字第0120121317号	粤房地权证穗字第0120040693号	越秀区天河路45号之二1301	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
16	粤房地他项权证穗字第0120121316号	粤房地权证穗字第0120040692号	越秀区天河路45号之二1401	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
17	粤房地他项权证穗字第	粤房地权证穗字第	越秀区天河路45号之二1501	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

	0120121315号	0120040691号					
18	粤房地他项权证穗字第0120121314号	粤房地权证穗字第0120040690号	越秀区天河路45号之二1601	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
19	粤房地他项权证穗字第0120121313号	粤房地权证穗字第0120040689号	越秀区天河路45号之二1701	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
20	粤房地他项权证穗字第0120121312号	粤房地权证穗字第0120040688号	越秀区天河路45号之二1801	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
21	粤房地他项权证穗字第0120121305号	粤房地权证穗字第0120040687号	越秀区天河路45号之二1901	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
22	粤房地他项权证穗字第0120121301号	粤房地权证穗字第0120040686号	越秀区天河路45号之二2001	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
23	粤房地他项权证穗字第0120121297号	粤房地权证穗字第0120040685号	越秀区天河路45号之二2101	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
24	粤房地他项权证穗字第0120121294号	粤房地权证穗字第0120040684号	越秀区天河路45号之二2201	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
25	粤房地他项权证穗字第0120121291号	粤房地权证穗字第0120040683号	越秀区天河路45号之二2301	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
26	粤房地他项权证穗字第0120121289号	粤房地权证穗字第0120040682号	越秀区天河路45号之二2401	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
27	粤房地他项权证穗字第0120121285号	粤房地权证穗字第0120040681号	越秀区天河路45号之一2501	1402.05	872.31	办公	2009/7/28
28	粤房地他项	粤房地权证穗	越秀区天河路45号	1845.5	1546.65	车库	2011/4/12

	权证穗字第 0120121388 号	字第 0120203283 号	之二 B101				
29	粤房地他项 权证穗字第 0120121382 号	粤房地权证穗 字第 0120203358 号	越秀区天河路 45 号 之二 B201	1921.79	1483.09	车库	2011/4/12
30	粤房地他项 权证穗字第 0120121385 号	粤房地权证穗 字第 0120203282 号	越秀区天河路 45 号 之二 B301	2004.79	1632.29	车库	2011/4/12
	合计			40902.11	30670.33		

天伦大厦位于广州市越秀区环市东路与天河路相接处附近，2007年成功改造成甲级写字楼，被越秀区政府授予为“总部经济发展基地”。天伦大厦总建筑面积 40,902.11 平方米，是集商务、展示、办公、交易于一体的专业化金融概念写字楼，内部功能分区：地下一、二层为车库，1 层为银行办公及商业，2-25 层为办公。

周边商场有宏城超市、实惠多、冬冬百货等；医院有广东省计划生育研究所及其附属医院、健民医院、眼科医院、广东药学院第一附属医院、中山大学第一附属医院等；银行有工商银行、中国银行、光大银行、民生银行、建设银行、广州商业银行、深圳发展银行、招商银行、中国信合等。

有 30 路、133 路、191 路、209 路、233 路、234 路、245 路、256 路、269A 路、269 路、278 路、280 路、289 路、301 路等公交线，周边地铁有 5 号线通过。

天伦大厦共 25 层，玻璃幕墙，该房地产产权明晰，房屋目前正常使用。

天伦大厦为框架结构，总建筑面积 40,902.11 平方米，集商务、展示、办公、交易于一体的专业化金融概念写字楼，内部功能分区：地下一、二层为车库，1 层为银行办公及商业，2-25 层为办公。大厦按 5A 级写字楼配备，双路供水供电；外装修：石材及 LOW-E 中空玻璃幕墙；内装修：公共部分石材地面、墙面，铝板吊顶，办公部分地砖、石膏板吊顶，墙面为乳胶漆，铝合金玻璃隔断，玻璃门，高层办公区为木质装饰门；基础形式：主楼平板式筏板基础，群楼梁式筏板基础。上部结构：框架剪力墙内外墙体，核心筒为砼墙，其它为加气块墙。门窗类型：铝合金窗，门为木质门。

大厦配套设施完善，客梯 5 部，货梯 1 部，并配有相应的疏散楼梯，大厦配有中央冷暖空调，消防设施有烟感系统、自动喷淋设施等，上下水及电照设施齐全。

天伦大厦除了 25 层公司自用外，1-24 层均用于对外出租。

（二）评估过程

（1）收集资料及准备

根据被评估单位提供的房屋建筑物资产评估申报明细表，进行账表核对，并核对各房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物状况调查表”。

（2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、

内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

(3) 评估作价及报告

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建筑屋的具体情况，采用市场法进行评估作价和撰写有关说明。

(三) 评估方法

本次评估的投资性房地产，评估对象周边的同类型房地产交易实例较多，通过采用市场比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。根据投资性房地产该特点选用市场法评估。

待估房地产为商业和办公用途的房地产，有实际和潜在收益，且收益可量化，故适用收益法。

1) 市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A、搜集交易实例的有关资料；
- B、选取有效的可比市场交易实例；
- C、建立价格可比基础；
- D、进行交易情况修正；

- E、进行交易日期修正；
- F、进行区域因素修正；
- G、进行个别因素修正；
- H、求得比准价格，确定被评估建筑物（或房地产）的评估值。

2) 收益法

(1) 收益法技术路线

收益法是指利用市场法或用市场调查提取市场租金，并对该租金未来的租金水平合理预测，扣除经营费用，得出净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 收益法实施步骤

- ①搜集有关收入和税费的资料；
- ②估算潜在毛收入；
- ③估算有效毛收入；
- ④估算净收益；
- ⑤选用适当的资本化率、合理收益年限；
- ⑥选用适当的公式计算出收益价格。

(3) 收益法测算公式

估价对象天伦大厦为商业办公用途房地产，对外出租可为产权人带来连续收益，符合收益法基本条件可适用收益法测算。其计算公式为：

$$\text{估价对象收益价格 } V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V —收益价格(元, 元/ m^2); A_i —未来第 i 年的净收益(元, 元/ m^2);

R —资本化率(%); n —未来可获收益的年限(年)。

根据估价人员搜集到相关资料, 类似房地产租金在较长时间内按照一定比例递增。根据房地产估价规范, 本次采用按年递增公式进行测算, 公式如下:

$$\text{估价对象收益价格 } V = \frac{A}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$

其中: V —收益价格(元, 元/ m^2); A —年租金净收益(元, 元/ m^2);

R —资本化率(%); g —租金年递增比例(%);

n —未来可获收益的年限(年)。

4、评估结果及增减值原因分析

投资性房地产账面原值 258,537,045.16 元, 账面净值 204,333,415.73 元, 评估值 804,601,000.00 元, 评估增值 600,267,584.27 元, 增值率 293.77%。增值的主要原因是: 因房地产市场价格上升较快, 导致评估增值。

典型案例

案例 天伦大厦(表投资性房地产第 1 项)

案例房产为位于越秀区天河路 45 号的天伦大厦。建筑面积 40,902.11 平方米, 账面原值 258,537,045.16 元, 账面净值 204,333,415.73 元, 已办理房产证。该房产办公及商务用途登记日为 2009 年 7 月 28 日, 车库登记日为 2011 年 4 月 12 日。

天伦大厦位于广州市越秀区环市东路与天河路相接处附近，2007年成功改造成甲级写字楼，被越秀区政府授予为“总部经济发展基地”。

周边商场有宏城超市、实惠多、冬冬百货等；医院有广东省计划生育研究所及其附属医院、健民医院、眼科医院、广东药学院第一附属医院、中山大学第一附属医院等；银行有工商银行、中国银行、光大银行、民生银行、建设银行、广州商业银行、深圳发展银行、招商银行、中国信合等。

天伦大厦周边有 30 路、133 路、191 路、209 路、233 路、234 路、245 路、256 路、269A 路、269 路、278 路、280 路、289 路、301 路等公交线，周边地铁有 5 号线通过。

天伦大厦共 25 层，玻璃幕墙，该房地产产权明晰，房屋目前正常使用。宗地红线外达七通一平，基础配套设施完好。

天伦大厦为框架结构，总建筑面积 40,902.11 平方米，集商务、展示、办公、交易于一体的专业化金融概念写字楼，内部功能分区：地下一、二层为车库，1 层为银行办公及商业，2-25 层为办公。大厦按 5A 级写字楼配备，双路供水供电；外装修：石材及 LOW-E 中空玻璃幕墙；内装修：公共部分石材地面、墙面，铝板吊顶，办公部分地砖、石膏板吊顶，墙面为乳胶漆，铝合金玻璃隔断，玻璃门，高层办公区为木质装饰门；基础形式：主楼平板式筏板基础，群楼梁式筏板基础。上部结构：框架剪力墙内外墙体，核心筒为砼墙，其它为加气块墙。门窗类型：铝合金窗，门为木质门。

大厦配套设施完善，客梯 5 部，货梯 1 部，并配有相应的疏散楼梯，

大厦配有中央冷暖空调，消防设施有烟感系统、自动喷淋设施等，上下水及电照设施齐全。

评估师根据评估对象的基本情况和搜集的资料，确定采用市场法和收益法进行评估，具体评估过程如下：

一) 市场比较法

1、确定可比交易实例

评估人员到广州市市房地产交易中心及有关房地产租售机构调查咨询，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

案例 A：建滔广场 天河区花城大道 18 号

案例 B：新创举大厦 天河区体育西路 123 号

案例 C：天盈广场 天河区珠江新城兴民路 222 号

2、根据比较因素条件确定比较因素条件指数，以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，根据上表所述情况，指数增加或减少。详见比较因素说明表。

比较因素说明表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场
座落	广州市越秀区天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民路 222 号
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易价格(元/平方米)	待估房地产	20000	24000	20000
交易时间	2015. 6. 30	2015. 7. 20	2015. 7. 5	2015. 6. 2
交易目的	转让	转让	转让	转让
房地产用途	办公	办公	办公	办公
区域因	商业繁华程度	较优	较优	较优

素	交通便捷程度	对外交通较便利, 临天和路	对外交通较便利, 临花城大道	对外交通较便利, 临体育西路	对外交通较便利, 临兴民路
	基础设施、公共设施完善程度	较完善	较完善	较完善	较完善
	环境质量、周围景观	较好	较好	好	较好
	城市规划限制	写字楼	写字楼	写字楼	写字楼
个别因素	建筑物新旧程度	较新	新	新	新
	建筑物装修情况	普通装修	普通装修	豪华装修	普通装修
	宗地临路状况	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道	临交通性干道
	建筑物设备设施	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车	水、电、通讯、电梯、消防设施、地下停车
	平面布置	办公格局	办公格局	办公格局	办公格局
	工程质量	合格	合格	合格	合格
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	建筑面积	40902.10	40000.00	29000.00	49999.00
	楼层数	25	27	29	57
	所在层数	1-25层	1-27层	1-29层	1-58层
	朝向	南北	南北	南北	南北

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素, 在编制房地产状况指数时, 由评估师根据市场交易情况, 确定指数修正程度。

(1) 交易目的: 评估对象为正常成交价, 可比实例交易情况均放盘价, 故无需进行交易目的修正。

(2) 交易日期: 本次评估可比实例交易时间均为评估基准日近期售价, 交易时间较接近, 故不进行交易日期修正。

(3) 区域因素:

①商服繁华程度: 商服繁华程度分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以评估对象商服繁华程度为基准(100%), 相差一个等级, 修正+/-2%;

②交通便捷度：分为便利、较便利、一般、不便利四个等级，以评估对象公交便捷度为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

③环境：分为好、较好、一般、差四个等级，以评估对环境为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

④基础设施、公共配套设施完善度完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以评估对象基础设施完善度为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

⑤城市规划：评估对象为商业用，可比实例交易情况均为商业用，故无需进行修正。

（4）个别因素：

①新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象新旧程度为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

②装修状况：装修分为毛坯房、普通装修、精装修和豪华装修四个档次，以评估对象装修为基准（100%），相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ；

③宗地临路状况：根据宗地临路状况，分为临生活性干道、临交通性干道、临小区道路、不临路等四个等级，以评估宗地为 100，每上升或降低一个等级，指数上升或下降 $\pm 2\%$ ；

④面积：根据实际情况进行修正；

⑤平面布局：根据实际情况进行修正；

⑥工程质量：根据实际情况进行修正；

⑦楼层：根据实际情况进行修正；

⑧朝向：根据实际情况进行修正。

3、根据各对比因素对房地产价格影响的程度，依据比较因素说明
表，得出比较因素条件指数表：

比较因素条件指数表

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称		天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场
座落		广州市越秀区 天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民 路 222 号
付款方式		一次付清	一次付清	一次付清	一次付清
交易价格(元/平方米)		待估	20000	24000	20000
交易时间		100	100	100	100
交易目的		100	100	100	100
房地产用途		100	100	100	100
区域 因素	商业繁华程度	100	100	102	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	基础设施、公共设施 完善程度	100	100	100	100
	环境质量、周围景观	100	100	102	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别 因素	宗地临路状况	100	100	100	100
	建筑物新旧程度	100	102	102	102
	建筑物装修情况	100	100	104	100
	建筑物设备设施	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	工程质量	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	102	100
	楼层数	100	100	100	100
	所在层数	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100

4、根据比较因素指数计算比较因素修整系数，即比较系数=待估房
地产条件指数 ÷ 可比实例条件指数。

比较因素条件测算表

比较因素	待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
项目名称	天伦大厦	建滔广场	新创举大厦	天盈广场

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

座落	广州市越秀区天河路 45 号	花城大道 18 号	体育西路 123 号	珠江新城兴民路 222 号
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款	一次性付款
交易价格(元/平方米)	待估	20000	24000	20000
交易时间	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易目的	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
房地产用途	100	100 / 100	100 / 100	100 / 100
区域因素	商业繁华程度	100	100 / 100	100 / 102
	交通便捷程度	100	100 / 100	100 / 100
	基础设施、公共设施完善程度	100	100 / 100	100 / 100
	环境质量、周围景观	100	100 / 100	100 / 102
	城市规划限制	100	100 / 100	100 / 100
	小计		1.0000	0.9612
个别因素	宗地临路状况	100	100 / 100	100 / 100
	建筑物新旧程度	100	100 / 102	100 / 102
	建筑物装修情况	100	100 / 100	100 / 104
	建筑物设备设施	100	100 / 100	100 / 100
	平面布置	100	100 / 100	100 / 100
	工程质量	100	100 / 100	100 / 100
	建筑结构	100	100 / 100	100 / 100
	建筑面积	100	100 / 100	100 / 102
	楼层数	100	100 / 100	100 / 100
	所在层数	100	100 / 100	100 / 100
	朝向	100	100 / 100	100 / 100
小计		0.9804	0.9242	0.9804
修正后交易价格		19608	21320	19608
比准价格	20180.00			

委估房屋地上建筑面积 40,902.1 平方米

投资性房地产评估值 = 20,180.00 × 40,902.1

= 825,404,400.00 元

二) 收益法:

1、确定年收入

(1) 办公部分

根据对周边同类物业租赁市场调查,估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 80.00-130.00 元/平方米。评估人员参考了广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件,进行市场调查,对该区域的历史租金趋势进行分析,并查阅了天伦大厦的租赁合同,结合实际租金情况,确定委估房产的月租金为 126.00 元/平方米,并按比例递增,2016 年租金收入较 2015 年上涨 5%,2017 年租金收入较 2016 年上涨 5%,2018 年租金收入较 2017 年上涨 4%,2019 年租金收入较 2018 年上涨 3%,2020 年租金收入较 2019 年上涨 2%,以后年度均递增 1%。

租金内涵:根据市场调查,区域内类似物业租金不包含物业管理费、水、电费、空调费、通讯费等,租金按建筑面积计按日收。

本次评估不考虑因收取押金而获得的额外收益;同时也不考虑因延迟交纳租金而受到损失。

(2) 商业部分

根据对周边同类物业租赁市场调查,估价对象所在区位类似户型、面积、用途物业目前月租金水平集中在 80.00-130.00 元/平方米。评估人员参考了广州市房地产租赁管理所的《2014 年广州市房屋租金参考价》等文件,进行市场调查,对该区域的历史租金趋势进行分析,并查阅了天伦大厦的租赁合同,结合实际租金情况,确定委估房产的月租金为 126.00 元/平方米,并按比例递增,2016 年租金收入较 2015 年上涨 5%,

2017 年租金收入较 2016 年上涨 5%，2018 年租金收入较 2017 年上涨 4%，2019 年租金收入较 2018 年上涨 3%，2020 年租金收入较 2019 年上涨 2%，以后年度均递增 1%。

租金内涵：根据市场调查，区域内类似物业租金不包含物业管理费、水、电费、空调费、通讯费等，租金按建筑面积计按日收。

本次评估不考虑因收取押金而获得的额外收益；同时也不考虑因延迟交纳租金而受到损失。

（3）车库部分

天伦大厦车位合计 107 个，建筑面积 5772.08 平方米，根据市场调查及实际车位收费情况，确定停车费年收入为 150.00 万元。停车收费标准由当地物价部门制定，结合被评估企业近几年实际经营情况，停车场作为办公楼的配套服务设施，在办公楼出租率已达到 98% 的较高水平，而停车收费标准不变的情况下，本次评估车库部门的年收入递增比率为 0。

2、运营费用的确定

（1）办公商业部分

据调查，广州市类似出租物业的运营费用一般包括维修费、保险费、房地产税、营业税及附加、管理费等。

A、维修费：据相关管理规定及评估经验，取房地产重置价的 2%。据广东省建筑技术指标及估价对象实际情况，据估价方测算，房屋重置单价为 2500.00 元/平方米。

维修费 = 房屋重置单价 × 2%

B、保险费：指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的 0.2% 计。

$$\text{保险费} = \text{房屋重置单价} \times 0.2\%$$

C、房地产税：按收益的 12% 计。

D、营业税及附加：按收益的 5% 交纳营业税，并按营业税的 12% 交纳教育费附加、城建税。总计年收益的 5.6%。

E、管理费：指对出租的房屋进行必要管理所需的费用，按年收益的 5% 计。

(2) 车库部分

据调查，广州市类似车库的运营费用一般包括维修费、保险费、营业税及附加、管理费等。

A、维修费：据相关管理规定及评估经验，取房地产重置价的 2%。据广东省建筑技术指标及估价对象实际情况，据估价方测算，房屋重置单价为 2500.00 元/平方米。

$$\text{维修费} = \text{房屋重置单价} \times 2\%$$

B、保险费：指房地产所有人为使自己的房地产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置价的 0.2% 计。

$$\text{保险费} = \text{房屋重置单价} \times 0.2\%$$

C、营业税及附加：按收益的 5% 交纳营业税，并按营业税的 12% 交纳教育费附加、城建税。总计年收益的 5.6%。

D、管理费：指对出租的房屋进行必要管理所需的费用，按年收益的 5% 计。

3、确定市场资本化率

本次评估的市场资本化率采用安全利率加风险调整值法确定资本化率进行确定：

市场资本化率=无风险报酬率+风险补偿率-投资带来的优惠

本次评估不考虑投资带来的优惠；无风险报酬率选用评估基准日中国人民银行公布的一年期定期存款利率 2.0%为无风险报酬率。综合估价对象所处位置及物业状况，其风险相对不大，考虑风险补偿，资本化率确定为 6.0%。

4、确定市场空置率

(1) 办公商业部分

根据对周边同类物业租赁市场调查，结合该地段物业情况，确定估价对象空置率为 2%。

(2) 车库部分

本次测算的车库收入为合计年收入，根据实际调查情况，车库部分确定估价对象空置率为 0。

5、确定市场收益年限

估价对象用途为商业办公，建成于 2009 年，框架结构，框架结构房屋最高使用年限为 60 年，房产剩余使用年限为 54 年。

(1) 办公部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，办公部分使用期限为 50 年，截止评估基准日已使用 11.71 年，至估价时点土地的剩余使用年限 38.29 年。房产剩余使用年限为 54 年，根据孰短原则，本次评估取 38.29

年为收益年限进行计算。

(2) 商业部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，商业部分使用期限为 40 年，截止评估基准日已使用 11.71 年，至估价时点土地的剩余使用年限 28.29 年。房产剩余使用年限为 54 年，根据孰短原则，本次评估取 28.29 年为收益年限进行计算。

(3) 车库部分

根据委托方提供的《房屋所有权证》记载，车库部分未载明使用期限，考虑整栋大楼基本为办公用，车库使用期限取 38.29 年。

6、测算结果

根据上述描述及测算公式，分别确定办公、商业和车库测算表如下：

(1) 办公部分

年份		2015 年 7-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
月收入①		126.00	132.30	138.92	144.47	148.81	151.78
租金增长率			5.00%	5.00%	4.00%	3.00%	2.00%
建筑面积②		34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11	34,409.11
空置率③		0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
年收入④	④=①×② ×(1-③)	50,986,042.83	53,535,344.98	56,212,112.22	58,460,596.71	60,214,414.61	61,418,702.91
维修费⑤	单方建造成本×② ×2%	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50	1,720,455.50
保险费⑥	单方建造成本×② ×0.2%	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55	172,045.55

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

房地 产税 ⑦	$\text{⑦}=\text{④}\times$ 12%	6,118,325.14	6,424,241.40	6,745,453.47	7,015,271.61	7,225,729.75	7,370,244.35
营业 税及 附加 ⑧	$\text{⑧}=\text{④}\times$ 5.6%	2,855,218.40	2,997,979.32	3,147,878.28	3,273,793.42	3,372,007.22	3,439,447.36
管理 费⑨	$\text{⑨}=\text{④}\times 5\%$	2,549,302.14	2,676,767.25	2,810,605.61	2,923,029.84	3,010,720.73	3,070,935.15
年净 收益 ⑩	$\text{⑩}=\text{④}-\text{⑤}-$ $\text{⑥}-\text{⑦}-\text{⑧}-$ ⑨	37,570,696.10	39,543,855.96	41,615,673.81	43,356,000.81	44,713,455.86	45,645,575.00
折现 系数		0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258
现值		36,491,885.96	36,234,328.53	35,974,293.01	35,357,266.93	34,400,269.40	33,129,617.62

2021年及以后年度收入递增1%。

经测算，办公部分评估值为746,714,386.75元。

(2) 商业部分

年份		2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
月收入		126.00	132.30	138.92	144.47	148.81	151.78
			0.05	0.05	0.04	0.03	0.02
建筑面积		720.92	720.92	720.92	720.92	720.92	720.92
空置率		0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02
年收入	$\text{④}=\text{①}\times\text{②}\times$ $(1-\text{③})$	1,068,230.42	1,121,641.94	1,177,724.04	1,224,833.00	1,261,577.99	1,286,809.55
维修费	单方建造成本 $\times\text{②}\times 2\%$	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00	36,046.00
保险费	单方建造成本 $\times\text{②}\times 0.2\%$	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60	3,604.60
房地产税	$\text{⑦}=\text{④}\times 12\%$	128,187.65	134,597.03	141,326.88	146,979.96	151,389.36	154,417.15
营业税及 附加	$\text{⑧}=\text{④}\times 5.6\%$	59,820.90	62,811.95	65,952.55	68,590.65	70,648.37	72,061.33
管理费	$\text{⑨}=\text{④}\times 5\%$	53,411.52	56,082.10	58,886.20	61,241.65	63,078.90	64,340.48
年净收益	$\text{⑩}=\text{④}-\text{⑤}-\text{⑥}-$ $\text{⑦}-\text{⑧}-\text{⑨}$	787,159.74	828,500.26	871,907.80	908,370.14	936,810.76	956,339.99
折现系数		0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258
现值		764,557.13	759,160.94	753,712.82	740,785.24	720,734.78	694,112.81

2021年及以后年度收入递增1%。

经测算，商业部分评估值为10,944,886.99元。

(3) 车库部分

年份	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
年收入	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
维修费	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50	288,603.50
保险费	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35	28,860.35
房地产税						
营业税及附加	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00	84,000.00
管理费	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00	75,000.00
年净收益	1,023,536.15	1,023,536.15	1,023,536.15	1,023,536.15	1,023,536.15	1,023,536.15
折现系数	0.9713	0.9163	0.8644	0.8155	0.7693	0.7258
现值	994,146.19	937,873.77	884,786.57	834,704.31	787,456.90	742,883.87

2021年及以后年度月保持该收入。

车库部分评估值为15,736,592.31元。

综上所述，投资性房地产天伦大厦评估值

$$=746,714,386.75+10,944,886.99+15,736,592.31$$

$$=773,395,900.00 \text{ 元。}$$

三) 投资性房地产评估值确定

本次评估采用了市场比较法、收益法两种方法对投资性房地产进行评估，市场法评估结果为825,404,400.00元，收益法评估结果为773,395,900.00元。两种方法测算结果差异不大，通过对该区域内的市场进行分析，委估的投资性房地产所在区域房地产市场较为活跃，市场法评估结果具有一定的可信度，而收益法则能通过对预期收益的折现来反映委估房产的现实价值，本次评估目的为出售转让，赋予市场比较法权重值0.6，赋予收益法权重值0.4，按权重法作为最终评估结果。

$$\text{投资性房地产评估值} = 825,404,400.00 \times 0.6 + 773,395,900.00 \times 0.4$$

=804,601,000.00 元。

四、固定资产评估技术说明

设备类资产评估技术说明

①评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为产权持有者截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日申报的车辆、电子设备和其他固定资产，账面原值 883,423.00 元，账面净值 44,171.15 元。

②评估对象概况

设备类资产车辆主要为乘用车辆；电子设备主要为电脑、空调等办公用设备；其他固定资产主要为办公家具等。

③评估过程

A.清查核实

a.为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

b.针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。

设备评估人员通过向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件等，了解现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；并到现场察看设备外

观、运行情况和进行拍照；同时，核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账等，做到不重不漏，对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

c.根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

d.关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查大额设备的购置合同、核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

B.评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

C.评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

D.撰写评估技术说明

按资产评估准则，编制“设备评估技术说明”。

④评估方法

根据本次评估目的，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。

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

①机器设备重置全价

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：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 进项增值税抵扣额

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

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

A、设备购置价

设备购置费即为设备购价。

设备购价：向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

不能从市场询到价格的设备，通过查阅2015年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价。

B、运杂费的确定

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费、运输保险费等费

用构成；运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、其他费用的确定

本次评估未考虑其他费用。

E、资金成本的确定

因委估对象建设周期较短，此次评估未考虑计算资金成本。

②运输车辆重置全价

重置全价=现行不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费。

A、现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

B、新车上户牌照手续费按照车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及电子产品报价网站等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

(2) 成新率的确定

① 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

② 车辆成新率

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

③ 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无需计算成新率

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

4、评估结果

广州市润龙投资有限公司纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 883,423.00 元，净值 44,171.15 元。评估原值 199,240.00 元，评估净值 65,968.80 元，评估原值减值 684,183.00 元，减值率 77.45%，评估净值增值 21,797.65 元，增值率 49.35%。

5、评估结果增减值原因分析

(1) 车辆账面原值 183,440.00 元，净值 9,172.00 元，评估原值 149,800.00 元，评估净值 38,900.00 元。评估原值减值 33,640.00 元，减值率 18.34%，净值增值 29,728.00 元，增值率 324.12%。

车辆原值减值主要是市场价格下降导致；评估净值增值的主要原因是会计计提折旧年限短于车辆评估经济使用年限所致。

(2) 电子设备账面原值 223,601.00 元，净值 11,180.05 元，评估原值 16,750.00 元，评估净值 8,670.00 元。评估原值减值 206,851.00 元，减值率 92.51%，净值减值 2,510.05 元，减值率 22.45%。

电子设备原值减值的原因是已超经济使用年限，按照残值确定评估价值；净值减值的主要原因一是会计计提折旧速度快及评估计算成新率差异造成的，二是大部分设备按照残值确定评估价值。

(3) 其他固定资产主要为办公家具，减值主要是绝大部分资产已超过经济使用年限，评估按照残值确定评估原值和净值。

6、评估案例

案例一：铝合金手脚架（机器设备明细表一序号 25）

(1) 设备概况：

设备名称：铝合金手脚架

型 式：盘扣式
型 号：GN50
品 种：斜爬梯窄架
工作高度：6（m）
用 途：高空作业清洁
整塔承重：900（kg）
管 壁 厚：1.8（mm）
管公称口径：50.8（mm）
管 长：2米3米（m）
轮 直 径：200（mm）
材 料：铝合金
脚手架类别：脚手架

（2）重置全价的确定

经评估人员市场调查及询价，该设备目前含税售价为 19,000.00 元，
无需另外支付运杂费、安装调试费用，则不含税售价为 16,240.00 元。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{不含税购置价} \\ &= 19,000.00 \div 1.17 \\ &= 16,240.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

（3）成新率的确定

对该设备的成新率，参照《通用设备经济寿命参考年限表》，经济
寿命年限为 8 年，于 2007 年 5 月投入使用，至评估基准日止，已使用
7.42 年，通过现场勘查设备状况，综合判断估计尚可使用年限为 1 年，

在此基础上计算成新率 N，即：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1 / (7.42 + 1) \times 100\% \\ &= 12\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

评估值 = 不含增值税重置全价 × 成新率

$$= 16,240.00 \times 12\%$$

$$= 1,948.80 \text{ 元}$$

案例二：瑞风商务车（江淮 HFC6470A）（车辆明细表一序号 1）

(1) 车辆基本概况

名称：瑞风商务车（江淮 HFC6470A）

生产厂家：江淮汽车

购入日期：2004 年 4 月

启用日期：2004 年 5 月

牌照号码：粤 AFA466

已行驶里程：400000 公里

账面原值：183,440.00 元

账面净值：9,172.00 元

级别：轻客

发动机：2.4L 150 马力 L4

变速箱：5 挡手动

变速箱类型：手动变速箱(MT)

驱动方式：前置后驱

前悬架类型：前双摆臂式独立悬架

后悬架类型：后螺旋弹簧非独立悬架

助力类型：液压助力

前制动器类型：通风盘式

后制动器类型：盘式

发动机型号：HFC4GA1-C

排量(mL)：2351

进气形式：自然吸气

气缸排列形式：L

气缸数(个)：4

最大马力(Ps)：150

最大功率(kW)：110

最大功率转速(rpm)：5500

最大扭矩(N·m)：210

最大扭矩转速(rpm)：2800-4500

燃料形式：汽油

供油方式：多点电喷

缸盖材料 铝

缸体材料 铁

环保标准 国 IV

(2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价(不含税价格)、车辆购置附加税、牌照费构成, 即:

重置全价=购置价(不含税)+车辆购置附加税+牌照费

①购置价(含税): 网上询价基准日市场销售价格为 158,800.00 元(含增值税)

②车辆购置附加税: 取新车不含税价格的 10%

③车辆牌照费根据当地情况取 500 元

重置全价= $158,800.00 / 1.17 + 158,800.00 / (1 + 17\%) \times 10\% + 500$
= 149,800.00 元 (取整)

(3) 成新率的确定

对于运输车辆, 根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定, 按以下方法确定成新率后 取其较小者为最终成新率, 即

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

①行驶里程成新率

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} \div \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 400000 公里, 规定行驶里程 60 万公里, 则:

行驶里程成新率 = $(1 - 400000 / 600,000) \times 100\%$

= 33% (取整)

②年限法成新率

使用年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

该车经济使用年限为 15 年，2005 年 5 月投入使用，至评估基准日已使用 11.17 年，则：

年限成新率 = $(1 - 11.17/15) \times 100\%$
=26% (取整)

(4) 现场勘查调整

评估人员对该车辆进行现场勘察，其结果如下：

①主传动机构及底盘：发动机性能正常，启动、加速平稳，无异音，温度较正常；各档变速轻便、准确、可靠，无撞击声；前后桥无渗漏，底盘无明显变形。

②主控系统：方向机总成正常，仪表显示准确。

③制动性能：制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：润滑油（脂）呈淡黄色、洁净，各转动处润滑正常；发动机燃烧充分，尾气排放合格。

⑤外观：金属漆光亮，门窗洁净；大排灯、尾灯明亮、无损坏；铝轮辋光亮，螺母无松动，轮胎磨损正常；机舱装饰较好。

评估人员经现场勘察后认为：该车辆实际使用状况尚可，现场勘察情况与理论成新率相似，故不对理论成新率进行修正。

综上所述，确定车辆成新率为 26%

(5) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

=149,800.00×26%

= 38,900.00 元（取整）

案例三：空调（固定资产—电子设备评估明细表序号 3）

（1）设备概况：

设备名称：空调

规格型号：KFR-50LW/(50569)Ba-3

生产厂家：格力公司

启用日期：2007 年 7 月

数 量：1 台

账面原值：4,590.00 元

账面净值：229.50 元

设备主要技术参数：

品 牌：格力

型 号：KFR-50LW/(50569)Ba-3

断电保护：有

空调功率：2 匹

空调技术：定速

室内机噪音：24-35db

能效等级：三级

冷暖类型：冷暖电辅

空调类型：柜体

制 冷 量：5250；

制热量：5780；

电辅热：1800

（2）重置全价的确定

该设备目前含税售价为 4,999.00 元，销售商负责运输、安装，则不含税售价为 4,300.00 元（取整）。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{重置成本} \\ &= 4,999.00 \div 1.17 \\ &= 4,300.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

（3）成新率的确定

对该设备的成新率，参照《通用设备经济寿命参考年限表》，柜式空调的经济寿命年限为 8 年，于 2007 年 7 月投入使用，至评估基准日止，已使用 7.87 年，接近报废年限，结合旧空调市场情况，经综合考虑成新率取 6%。

（4）评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{不含增值税重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,300.00 \times 6\% \\ &= 260.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

五、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 846,931.71 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由 2 项组成。主要为投资性

房地产和固定资产在会计记录中所形成的递延所得税资产。在经核实无误的情况下,以核实后账面值确认评估值。。

经评估,递延所得税资产评估值 846,931.71 元。

六、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债,流动负债包括短期借款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款;非流动负债为长期借款,本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1、短期借款

短期借款账面值为 81,000,000.00 元,为被评估企业向平安银行信源支行取得的借款。评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同,了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限,均正确无误。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性,核实评估基准日尚欠的本金余额,以核实后账面值确认评估值。

应付账款评估值为 81,000,000.00 元。

2、预收账款

预收款项账面值 375.00 元,主要为场地费预收款。

评估人员核对了有关业务内容,在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

预收款项在经核实无误的情况下,以核实后账面值确认评估值。

3、应交税费

应交税费账面值为 442,341.54 元,主要为营业税、房产税、城建税、教育费附加等,通过对企业账簿、纳税申报表的查证,证实企业税额计

算的正确性，评估值以清查核实后账面值确认。

应交税费评估值为 442,341.54 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 2,000.00 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、奖金、津贴和补贴。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,000.00 元。

5、其他应付款

其他应付款账面值为 27,620,840.57 元，主要为关联企业发生的应付款项。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，确定其真实性、正确性，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值为 27,620,840.57 元。

8、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 22,500,000.00 元，为一年内到期的长期借款。

评估人员逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性，核实评估基准日尚欠的本金余额，以核实后账面值确认评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 22,500,000.00 元。

9、长期借款

长期借款账面值 359,000,000.00 元，为向平安银行广州信源支行借款。

评估人员逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误。评估人员重点核实了借款的真实性、完整性，核实评估基准日尚欠的本金余额，以核实后账面值确认评估值。长期借款评估值为 359,000,000.00 元。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对广州市润龙投资有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

采用资产基础法对广州市润龙投资有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2015年6月30日的评估结论如下：

资产账面价值 59,031.45 万元，评估值 119,650.17 万元，评估增值 60,618.72 万元，增值率 102.69%。

负债账面价值 49,056.56 万元，评估值 49,056.56 万元，评估减值 0.00 万元，减值率 0.00%。

净资产账面价值 9,974.89 万元，评估值 70,593.61 万元，评估增值 60,618.72 万元，增值率 607.71 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估单位：广州市润龙投资有限公司

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%
		B	C	D=C-B	E=D/A×100
流动资产	1	38,459.00	38,459.00	-	-
非流动资产	2	20,572.45	81,191.17	60,618.72	294.66
其中：长期股权投资	3	50.00	639.78	589.78	1,179.56
投资性房地产	4	20,433.34	80,460.10	60,026.76	293.77
固定资产	5	4.42	6.60	2.18	49.32
在建工程	6	-	-	-	

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

无形资产	7	-	-	-	
其中：土地使用权	8	-	-	-	
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	59,031.45	119,650.17	60,618.72	102.69
流动负债	11	13,156.56	13,156.56	-	-
非流动负债	12	35,900.00	35,900.00	-	-
负债总计	13	49,056.56	49,056.56	-	-
净资产（所有者权益）	14	9,974.89	70,593.61	60,618.72	607.71

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、固定资产

广州市润龙投资有限公司纳入本次评估范围的设备类资产账面原值 88.34 万元，净值 4.42 万元。评估原值 19.92 万元，评估净值 6.60 万元，评估原值减值 68.42 万元，减值率 77.45%，评估净值增值 2.18 万元，增值率 49.35%。

(1) 车辆账面原值 18.34 万元，净值 0.92 万元，评估原值 14.98 万元，评估净值 3.89 万元。评估原值减值 3.36 万元，减值率 18.34%，净值增值 2.97 万元，增值率 324.12%。

车辆原值减值主要是市场价格下降导致；评估净值增值的主要原因是会计计提折旧年限短于车辆评估经济使用年限所致。

(2) 电子设备账面原值 22.36 万元，净值 1.12 万元，评估原值 1.68 万元，评估净值 0.87 万元。评估原值减值 20.69 万元，减值率 92.51%，净值减值 0.25 万元，减值率 22.45%。

电子设备原值减值的原因是已超经济使用年限，按照残值确定评估价值；净值减值的主要原因一是会计计提折旧速度快及评估计算成新率差异造成的，二是大部分设备按照残值确定评估价值。

(3) 其他固定资产主要为办公家具，减值主要是绝大部分资产已超过经济使用年限，评估按照残值确定评估原值和净值。

2、投资性房地产

投资性房地产账面原值 25,853.70 万元，账面净值 20,433.34 万元，评估值 80,460.10 万元，评估增值 60,026.76 万元，增值率 293.77%。增值的主要原因是：因房地产市场价格上升较快，导致评估增值。

3、长期股权投资

长期股权投资账面原值为 50.00 万元，账面净值为 50.00 万元，评估值为 639.78 万元，评估增值 589.78 万元，增值率 1,179.56%。增值的主要原因是长期股权投资以成本法计量。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位概况

(一) 委托方概况

公司名称：黑龙江京蓝科技股份有限公司

注册地址：黑龙江省哈尔滨市经济技术开发区

总部地址：北京市丰台区广安路9号国投财富广场3号楼5层

法定代表人：肖志辉

工商登记号：2300001100930

注册资本：16,089.40 万元

公司经营范围：信息系统集成服务，信息技术咨询服务，电子产品研发制造销售维护，网络及电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术投资、旅游基础设施投资、投资管理。

2、历史沿革

黑龙江京蓝科技股份有限公司（以下简称“公司或本公司”，股票代码：*ST 京蓝[000711.SZ]）的前身为黑龙江天伦置业股份有限公司。于1993年3月31日经黑龙江省经济体制改革委员会以黑体改复[1993]303号文批准，由黑龙江省建设开发实业总公司、黑龙江惠扬房地产开发有限公司、哈尔滨龙江非标工具公司、黑龙江省城乡建设开发公司、黑河经济合作区房地产开发公司作为发起人，以定向募集的方式组建，总股本为3,600万元。1997年3月20日，经中国证券监督管理委员会以证监发字[1997]95号、[1997]96号文批准，公司向社会公众公开发行1,464万股境内上市内资股A股股票，并于同年4月11日在深圳证券交易所上市交易，总股本变更为5,064万元。2000年12月22日由黑龙江省工商行政管理局换发注册号为2300001100930的企业法人营业执照。

经股东大会审议通过，并报经中国证监会批准，本公司先后于 1997 年向全体股东每 10 股送 3 股、于 1999 年向全体股东每 10 股送 3 股转增 2 股、于 1999 年向社会公众股股东配售 851.76 万股，于 2012 年用资本公积向全体股东每 10 股转增 5 股。现注册资本和总股本为人民币 16,089.40 万元。

2014 年 7 月，京蓝控股有限公司（以下简称“京蓝控股”）通过协议受让公司原控股股东天伦控股有限公司持有的黑龙江天伦置业股份有限公司 3000 万的股份（占公司总股本比例为 18.65%），并于 2014 年 7 月 17 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成过户手续，成为公司的第一大股东。

于 2014 年 11 月 15 日经 2014 年第四次临时股东大会审议通过，并经黑龙江省工商行政管理局核准，对公司名称、证券简称、经营范围进行以下变更：

1)、变更前公司名称：

中文全称：黑龙江天伦置业股份有限公司

英文全称：HeiLongJiang TianLun Real Estate Development Co.,Ltd.

变更后公司名称：

中文全称：黑龙江京蓝科技股份有限公司

英文全称：HeiLongJiang Kingland Technology Co.,Ltd.

2)、变更前公司证券简称：天伦置业

变更后公司证券简称：京蓝科技

3)、变更前公司的经营范围：

房地产开发与经营(三级)，网络与电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术的投资，旅游基础设施投资经营管理，物业管理，自有房屋租赁，销售建材、化工材料和电子产品，房地产信息咨询服务。

变更后公司的经营范围：

信息系统集成服务，信息技术咨询服务，电子产品研发制造销售维护，网络及电子信息技术开发应用，软件开发，对高新技术投资、旅游基础设施投资、投资管理。

3、 股权结构

截止到评估基准日，前十大流通股股东名单如下：

排名	股东名称	持股数量(万股)	占总股本比例(%)
1	京蓝控股有限公司	3000	18.65
2	天伦控股有限公司	1285.5	7.99
3	中国工商银行股..	400	2.49
4	孙恩菊	170.66	1.06
5	应伟国	170.04	1.06
6	温丽霞	160	0.99
7	俞凌雄	148.64	0.92
8	范康麒	144.86	0.9
9	蒋铜发	142.53	0.89
10	刘宏涛	112.07	0.7
	合计	5,734.30	35.65

(二) 被评估单位概况

1、 公司概况

公司名称：广州市润龙投资有限公司

公司住所：广州市天河区林和中路 158 号 6 楼 C 室

法定代表人：许环曜

注册资本：（人民币）捌千万元整

公司类型：其他有限责任公司

经营范围：利用自有资金投资房地产。销售：建筑材料，房地产信息咨询服务，房屋租赁。（经营范围涉及法律、法规禁止经营的不得经营，涉及许可经营的未获许可前不得经营）

2、 历史沿革

1) 2002年8月公司成立

2002年8月15日,龙发股份与陈惠芳签署《公司章程》,龙发股份以货币出资2700万元(占注册资本的90%),陈惠芳以货币出资300万元(占注册资本的10%)共同设立广州润龙房地产有限公司。

2002年8月19日,广东启明星会计师事务所有限公司出具《验资报告》(粤启验字(2002)第0708号),确认截至2002年8月16日止,润龙房产已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币叁仟万元整,各股东全部以货币资金出资。

2002年8月23日,润龙房产取得广州市工商局核发的《企业法人营业执照》。

润龙房产设立时的股权结构如下:

序号	股东姓名	出资数额(万元)	出资方式	出资比例
1	龙发股份	2700	货币	90%
2	陈惠芳	300	货币	10%
合计		3000		100%

2)、2002年11月第一次股权转让及增资

2002年11月5日,润龙房产全体股东作出《股东会决议》:同意陈惠芳将所持润龙房产10%的股份全部转让给广州润龙合富置业有限公司;同意增加注册资本5000万元人民币,其中龙发股份增加出资4500万元人民币,润龙合富增加出资500万元人民币;同意修改公司章程。

2002年11月5日,龙发股份、陈惠芳、润龙合富签订了《股权转让及增资扩股协议书》。根据该协议,陈惠芳将持有的润龙房产10%股权转让给润龙合富;龙发股份与润龙合富为润龙房产增加5000万元人民币的出资。

2002年11月5日,润龙房产出具新的《公司章程》,对上述事项

作出修改。

2002年11月14日，广州市永正有限责任会计师事务所出具《验资报告》（永正验字（2002）第1248号），确认截至2002年11月13日止，润龙房产已收到龙发股份、润龙合富缴纳的新增注册资本合计人民币伍仟万元整，各股东全部以货币资金出资。

本次股权转让及增资完成后，润龙房产的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额（万元）	出资方式	出资比例
1	龙发股份	7200	货币	90%
2	润龙合富	800	货币	10%
合计		8000		100%

3）、2005年7月第二次股权转让

2005年7月15日，由润龙房产全体股东签署的《股东会决议》载明：同意股东之一润龙合富将所持公司10%股权转让给天利达实业；公司章程作相应修改。

2005年7月15日，润龙合富与天利达实业签订了《股权受让协议》。根据该协议，润龙合富将所持有的润龙房产10%股权转让给天利达实业。

2005年7月18日，润龙房产出具《章程修正案》，对上述事项作出修改。

本次股权转让完成至今，润龙房产的股权结构如下：

序号	股东姓名	出资数额（万元）	出资方式	出资比例
1	京蓝科技	7200	货币	90%
2	天利达实业	800	货币	10%
合计		8000		100%

4）、2014年12月公司名称变更

2014年12月12日，由润龙房产全体股东签署的《股东会决议》载

明：同意公司名称变更为广州市润龙投资有限公司。

2014年12月12日，润龙房产出具《章程修正案》，对公司名称做出相应修改。

截至评估基准日公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	黑龙江京蓝科技股份有限公司	7,200.00	90.00
2	广州市天穗达投资有限公司	800.00	10.00
合计		8,000.00	100.00

3、公司的长期股权投资

广州市润龙投资有限公司对广州为众物业管理有限公司 50.00 万元长期股权投资。

序号	被投资单位名称	投资日期	投资期限	投资比例	投资成本	账面价值
1	广州为众物业管理有限公司	2010年11月	长期	100%	500,000.00	500,000.00

4、公司执行的主要会计政策

(1)会计期间

我公司以公历1月1日起至12月31日为一个会计年度。

(2)记账本位币

我公司以人民币为记账本位币。境外子公司以业务收支的主要货币为记账本位币。

各单位在选择记账本位币时主要考虑的因素包括：

- 1)对所从事的活动拥有很强的自主性；
- 2)境外经营活动中与企业的交易在境外经营活动中占有较大比重；
- 3)境外经营活动产生的现金流量直接影响企业的现金流量、可以随时汇回；

4)境外经营活动产生的现金流量足以偿还其现有债务和可预期的债务。

(3)记账基础及会计计量属性

我公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

(4)现金等价物的确定标准

现金等价物是指持有的期限短（从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。(5)金融工具

1) 公司将持有的金融资产分成以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；持有至到期投资；应收款项；以及可供出售金融资产。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，取得时以公允价值作为初始确认金额，相关交易费用直接计入当期损益；持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

对于持有至到期投资的金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额；持有至到期投资按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。当持有至到期投资处置时，将所取得价款与投资账面价值之间的差额计入当期损益。

对于公司通过对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，按照从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

对于可供出售金融资产，取得时按公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额，持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入资本公积；处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的金额，计入当期损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

2) 金融资产转移的确认依据和计量方法：公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。在判断金融资产转移是否满足会计准则规定的金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 所转移金融资产的账面价值；
- ② 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

- ① 终止确认部分的账面价值;
- ② 终止确认部分的对价, 与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的, 继续确认该金融资产, 所收到的对价确认为一项金融负债。

3) 金融资产的减值: 公司在资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查, 以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。

对于以摊余成本计量的金融资产, 如果有客观证据表明应收款项或以摊余成本计量的持有至到期类投资发生减值, 则损失的金额以资产的账面金额与预期未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值的差额确定。在计算预期未来现金流量现值时, 应采用该金融资产原始有效利率作为折现率。资产的账面价值应通过减值准备科目减计至其预计可收回金额, 减计金额计入当期损益。对单项金额重大的金融资产采用单项评价, 以确定其是否存在减值的客观证据, 并对其他单项金额不重大的资产, 以单项或组合评价的方式进行检查, 以确定是否存在减值的客观证据。

对于以成本计量的金融资产, 如有证据表明由于无法可靠地计量其公允价值所以未以公允价值计量的无市价权益性金融工具出现减值, 减值损失的金额应按该金融资产的账面金额与以类似金融资产当前市场回报率折现计算所得的预计未来现金流量现值之间的差额进行计量。

对于可供出售类金融资产, 如果可供出售类资产发生减值, 原直接

计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。

4) 公司将金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，取得时以公允价值作为初始确认金额，将公允价值变动计入当期损益。其他金融负债以摊余成本计量。

5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法：公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

(6) 应收款项

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单项金额重大的应收账款及其他应收款是指单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 50 万的其他应收款。

期末对于单项金额重大的应收账款及其他应收款运用个别认定法来评估资产减值损失，单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

2) 按组合计提坏账准备应收账款

组合的确定依据和计提方法：除单项金额超过 100 万的应收账款和单项金额超过 50 万的其他应收款外的单项金额不重大应收款项，以及

经单独测试未减值的单项金额重大的应收款项一起按账龄组合计提坏帐准备。组合中，采用账龄分析法计提坏账准备：

3)组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的方法如下：

应收账款账龄	应收账款坏账计提比例	其他应收款账龄	其他应收款坏账计提比例
未到期（信用期内）	5%	未到期（信用期内）	5%
1年以内	5%	1年以内	5%
1-2年	10%	1-2年	10%
2-3年	30%	2-3年	30%
3-4年	50%	3-4年	50%
4-5年	80%	4-5年	80%
5年以上	100%	5年以上	100%

4)合并报表范围内的关联方之间的往来款余额不计提坏账准备。

5)预付款项计提方法如下：

预付款项按个别计提法，对账龄超过一年的预付款项运用个别认定法单独进行减值测试，经测试发生了减值的，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

(7) 存货核算方法

1)存货的分类

存货分为原材料、半产品、产成品、在产品、库存商品、低值易耗品等六大类。

对于煤矿资源行业，存货分为配件及货存商品。

2)发出存货的计价方法

购入原材料按实际成本入账，发出原材料的成本采用加权平均法核算；入库产成品按实际生产成本核算，发出产成品采用加权平均法核算，

低值易耗品采用一次摊销法核算。

3)存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末，在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，提取存货跌价准备，提取时按单个存货项目的成本低于其可变现净值的差额确定。

4)存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

确定可变现净值的依据：产成品和用于出售的材料等直接用于出售的，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，则分别确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：期末在对存货进行全面盘点的基础上，对存货遭受毁损，全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因，预计其成本不可收回的部分，按单个存货项目的可变现净值低于其成本的差额计提存货跌价准备。但对为生产而持有的材料等，如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料仍然按成本计量，如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

5)存货的盘存制度：

存货采用永续盘存制，并定期盘点存货。

6) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品的摊销方法：低值易耗品采用一次摊销法摊销。

包装物的摊销方法：包装物采用一次摊销法摊销。

(8) 持有待售及终止经营

同时满足下列条件的非流动资产或公司某一组成部分划分为持有待售：1) 公司已经就处置该非流动资产或该组成部分作出决议；2) 公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；3) 该项转让将在一年内完成。符合持有待售条件的非流动资产(不包括金融资产及递延所得税资产)，以账面价值与公允价值减去处置费用孰低的金额列示为划分为持有待售的资产。公允价值减去处置费用低于原账面价值的金额，确认为资产减值损失。终止经营为已被处置或被划归为持有待售的、于经营上和编制财务报表时能够在本公司内单独区分的组成部分。

(9) 长期股权投资核算方法

1) 投资成本的确定

① 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在个别财务报表和合并财务报表中，将按持股比例享有在合并日

被合并方所有者权益账面价值的份额作为初始投资成本。合并日之前所持被合并方的股权投资账面价值加上合并日新增投资成本，与长期股权投资初始投资成本之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

②非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：1) 在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益转入当期投资收益。2) 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

③除企业合并形成以外的：以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为投资成本。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为投资成本；通过非货币性资产交换（该项交换具有商业实质）取得的长期股权投资，其投资成本以该项投资的公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本；通过债务重组取得的长期股权投资，债权人将享有股份的公允价值确认为对

债务人的投资。

2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对具有共同控制、重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3) 确定对被投资单位具有重大影响的依据

对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4) 确定对被投资单位具有共同控制的依据

共同控制是指，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

5) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(10) 固定资产

1) 固定资产的初始计量

固定资产是指使用寿命超过一个会计年度的为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的有形资产。固定资产的确认条件：①该固定资产包含的经济利益很可能流入企业；②该固定资产的成本能够可靠计量。

固定资产通常按照实际成本作为初始计量。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以

购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产的分类：本公司的固定资产分为：房屋建筑物、机器设备、运输工具、办公设备和其他设备。

固定资产折旧一般采用直线法平均计算，并按固定资产类别的原价、估计经济使用年限及预计残值(原价的 5%)确定其折旧率。固定资产折旧政策如下：

类 别	估计使用年限	年折旧率%
(1) 房屋建筑	30-40	2.375-3.16
(2) 机器设备	5-20	4.75-19
(3) 运输工具	5-10	9.5-19
(4) 办公设备	5-10	9.5-19
(5) 其他设备	5-10	9.5-19

3) 固定资产的减值测试方法、减值准备的计提方法

资产负债表日对固定资产逐项进行检查，如果由于市价持续下跌，

或技术陈旧、损坏、长期闲置等原因存在减值迹象，应当估计其可收回金额。可收回金额按资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产未来现金流量的现值之间的高者确定。估计可收回金额，以单项资产为基础，若难以对单项资产的可收回金额进行估计的，应以该项资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。减值准备一旦计提，不得转回。

4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租赁是指实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。

满足以下一项或数项标准的租赁，应当认定为融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，通常是租赁期大于、等于资产使用年限的 75%，但若标的物系在租赁开始日已使用期限达到可使用期限 75% 以上的旧资产则不适用此标准；④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。通常是租赁最低付款额的现值大于、等于资产公允价值的 90%；⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

融资租入固定资产的计价方法：按照实质重于法律形式的要求，企业应将融资租入资产作为一项固定资产计价入账，同时确认相应的负

债，并计提固定资产的折旧。在租赁期开始日，承租人应当将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值；承租人在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用也计入资产的价值。

(12)在建工程

1)在建工程的分类

在建工程以立项项目分类核算。

2)在建工程结转为固定资产的时点

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，在达到预定可使用状态时转作固定资产。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算手续的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并计提固定资产的折旧，待办理了竣工决算手续后再对原估计值进行调整。

3)在建工程减值准备的确认标准、计提方法

资产负债表日对在建工程逐项进行检查，对长期停建并且预计在未来3年内不会重新开工的或所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后并且给公司带来的经济利益具有很大的不确定性以及其他足以证明在建工程已经发生减值情形的，按单项在建工程可收回金额低于其账面价值的差额计提在建工程减值准备。减值准备一旦提取，不得转回。

(13)长期待摊费用

长期待摊费用是公司已经发生但应由本期和以后各期分担的分摊

期限在一年以上的各项费用，以实际发生的支出入账并在其预计受益期内按直线法平均法进行摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(14)应付职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1) 短期薪酬

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

2) 离职后福利

本公司将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本公司与职工就离职后福利达成的协议，或者本公司为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本公司不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

本公司在职工为其提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

本公司尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

3) 辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的,在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债,并计入当期损益:本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时;本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利,符合设定提存计划的,按照设定提存计划进行会计处理,除此之外按照设定收益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债和净资产。

(15)收入

1)销售商品

销售商品的收入,在下列条件均能满足时予以确认:①已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;②既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;③与交易相关的经济利益很可能流入公司;④相关的收入和已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2)提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。如提供劳务交易结果不能够可靠估计的，应当分别处理：①已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；②已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指：①收入金额能够可靠计量；②相关经济利益很可能流入公司；③交易的完工进度能够可靠地确定；④交易已发生和将发生的成本能够可靠计量。

3)让渡资产使用权

公司在与让渡资产使用权相关的经济利益能够流入和收入的金额能够可靠的计量时确认让渡资产使用权收入。

利息收入按使用货币资金的使用时间和适用利率计算确定。使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

公司根据不同的业务分类确定的具体收入方法如下：

物业出租收入： 物业出租按与承租方签定的合同或协议规定在租赁期内按直线法确认物业出租收入的实现。

(16)递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用的会计处理采用资产负债表债务法核算。资产负债表日，公司按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认递延所得税资产及相应的递延所得税收益；按照应纳税暂时性差异与适用企业所得税税率计算的结果，确认递延所得税负债及相应的递延所得税

费用。

1)递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：A：该项交易不是企业合并；B：交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回；未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

公司对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

2)递延所得税负债的确认

除下列情况产生的递延所得税负债以外，本公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

1、商誉的初始确认；

2、同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：

① 该项交易不是企业合并；

② 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

3、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资产生相关的应纳税暂时性差异，同时满足下列条件的：

- ① 投资企业能够控制暂时性差异的转回的时间；
- ② 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3)所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：1.企业合并；2.直接在所有者权益中确认的交易或事项。

(17)经营租赁、融资租赁

1)融资租赁的主要会计处理

承租人的会计处理：在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁

期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

出租人的会计处理：在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2)经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

(18)重要会计政策及会计估计变更

1) 重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	备 注
因执行新企业会计准则导致的会计政策变更。2014 年初，财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报（2014年修订）》、《企业会计准则第9号——职工薪酬（2014年修订）》、《企业会计准则第33号——合并财务报表（2014年修订）》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资（2014年修订）》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》为基础，要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行，鼓励在境外上市的企业提前执行。同时，财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2014年修订）》（以下简称“金融工具列报准则”），要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。	本公司于 2014 年 7 月 1 日开始执行前述除金融工具列报准则以外的 7 项新颁布或修订的企业会计准则，在编制 2014 年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则

根据各准则衔接要求的相关调整，对本公司的可比期间各期财务报

表项目及金额无实际影响。

2) 会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更事项。

(19) 税项

税 种	税 率
营业税	5%
城市维护建设税	7%
教育费附加	3%
地方教育费附加	2%
堤围费	0.05%
所得税	25%

二、关于经济行为的说明

根据《黑龙江京蓝科技股份有限公司第七届董事会第三十四次会议决议》，黑龙江京蓝科技股份有限公司拟以现金方式出售其部分资产与负债给海口启润实业有限公司。

本次资产评估的目的是反映黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售的部分资产及负债涉及的广州市润龙投资有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是广州市润龙投资有限公司的股东全部权益。评估范围为广州市润龙投资有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 59,031.45 万元、负债 49,056.56 万元、净资产 9,974.89 万元。具体包括流动资产 38,459.00 万元；非流动资产 20,572.45 万元；流动负债 13,156.56 万元；非流动负债 35,900.00 万元。

评估基准日的财务报表已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)有限公司审计，并出具了 XYZH/2015TJA10060 号《审计报告》，评估

是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、递延所得税资产等。

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 20,437.76 万元，占评估范围内总资产的 34.62%。主要为投资性房地产、车辆、办公设备、电子设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 资产分布比较集中：公司纳入评估范围内的实物资产主要分布于广州市公司内。

(2) 资产使用基本正常：公司各类实物资产均使用正常。

其中投资性房地产天伦大厦情况如下：

序号	他项权证	房产证号	房地坐落	建筑面积 (平方米)	套内面积 (平方米)	用途	登记日
1	粤房地他项权证穗字第 0120121377 号	粤房地权证穗字第 0120040698 号	越秀区天河路 45 号之二 101	284.88	256.5	办公	2009/7/28
2	粤房地他项权证穗字第 0120121283 号	粤房地权证穗字第 0120040699 号	越秀区天河路 45 号之四 101	473.57	426.4	办公	2009/7/28
3	粤房地他项权证穗字第 0120121375 号	粤房地权证穗字第 0120040680 号	越秀区天河路 45 号之二 103	15.65	14.09	商业	2009/7/28
4	粤房地他项权证穗字第 0120121373 号	粤房地权证穗字第 0120040679 号	越秀区天河路 45 号之三 201	872.07	706.83	商业	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

5	粤房地他项权证穗字第 0120121370 号	粤房地权证穗字第 0120040678 号	越秀区天河路 45 号之二 301	1486.27	1210.68	办公	2009/7/28
6	粤房地他项权证穗字第 0120121361 号	粤房地权证穗字第 0120040677 号	越秀区天河路 45 号之二 401	1483.48	1110.38	办公	2009/7/28
7	粤房地他项权证穗字第 0120121357 号	粤房地权证穗字第 0120040676 号	越秀区天河路 45 号之二 501	1480.85	1107.89	办公	2009/7/28
8	粤房地他项权证穗字第 0120121354 号	粤房地权证穗字第 0120040675 号	越秀区天河路 45 号之二 601	1486.27	1113.03	办公	2009/7/28
9	粤房地他项权证穗字第 0120121350 号	粤房地权证穗字第 0120040674 号	越秀区天河路 45 号之二 701	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
10	粤房地他项权证穗字第 0120121348 号	粤房地权证穗字第 0120040673 号	越秀区天河路 45 号之二 801	1486.27	1115.29	办公	2009/7/28
11	粤房地他项权证穗字第 0120121344 号	粤房地权证穗字第 0120040697 号	越秀区天河路 45 号之二 901	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
12	粤房地他项权证穗字第 0120121342 号	粤房地权证穗字第 0120040696 号	越秀区天河路 45 号之二 1001	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
13	粤房地他项权证穗字第 0120121319 号	粤房地权证穗字第 0120040695 号	越秀区天河路 45 号之二 1101	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
14	粤房地他项权证穗字第 0120121318 号	粤房地权证穗字第 0120040694 号	越秀区天河路 45 号之二 1201	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28
15	粤房地他项权证穗字第 0120121317 号	粤房地权证穗字第 0120040693 号	越秀区天河路 45 号之二 1301	1523.65	1115.29	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

	号						
16	粤房地他项权证穗字第0120121316号	粤房地权证穗字第0120040692号	越秀区天河路45号之二1401	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
17	粤房地他项权证穗字第0120121315号	粤房地权证穗字第0120040691号	越秀区天河路45号之二1501	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
18	粤房地他项权证穗字第0120121314号	粤房地权证穗字第0120040690号	越秀区天河路45号之二1601	1523.65	1117.96	办公	2009/7/28
19	粤房地他项权证穗字第0120121313号	粤房地权证穗字第0120040689号	越秀区天河路45号之二1701	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
20	粤房地他项权证穗字第0120121312号	粤房地权证穗字第0120040688号	越秀区天河路45号之二1801	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
21	粤房地他项权证穗字第0120121305号	粤房地权证穗字第0120040687号	越秀区天河路45号之二1901	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
22	粤房地他项权证穗字第0120121301号	粤房地权证穗字第0120040686号	越秀区天河路45号之二2001	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
23	粤房地他项权证穗字第0120121297号	粤房地权证穗字第0120040685号	越秀区天河路45号之二2101	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
24	粤房地他项权证穗字第0120121294号	粤房地权证穗字第0120040684号	越秀区天河路45号之二2201	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
25	粤房地他项权证穗字第0120121291号	粤房地权证穗字第0120040683号	越秀区天河路45号之二2301	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28
26	粤房地他项权证穗字第	粤房地权证穗字第	越秀区天河路45号之二2401	1372.9	1003.66	办公	2009/7/28

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

	0120121289号	0120040682号					
27	粤房地他项权证穗字第0120121285号	粤房地权证穗字第0120040681号	越秀区天河路45号之一2501	1402.05	872.31	办公	2009/7/28
28	粤房地他项权证穗字第0120121388号	粤房地权证穗字第0120203283号	越秀区天河路45号之二B101	1845.5	1546.65	车库	2011/4/12
29	粤房地他项权证穗字第0120121382号	粤房地权证穗字第0120203358号	越秀区天河路45号之二B201	1921.79	1483.09	车库	2011/4/12
30	粤房地他项权证穗字第0120121385号	粤房地权证穗字第0120203282号	越秀区天河路45号之二B301	2004.79	1632.29	车库	2011/4/12
	合计			40902.11	30670.33		

上述房产已抵押，截止评估基准日尚未解押，具体情况见下表：

序号	借款银行名称	借款人	借款合同号	借款合同金额(万元)	利率%	账面金额(万元)	期限	担保形式
1	平安银行信源支行	广州润龙房地产有限公司	深发穗信源固贷字第20110307001001号	35000	基准贷款利率上浮10%	21020	2011.3.7-2021.3.6	抵押物担保：天伦大厦整栋。质押物：广州为众物业公司租金收入；担保人：广州为众物业公司；天伦控股有限公司；天伦置业股份有限公司（京蓝科技）。
2	平安银行信源支行	广州润龙房地产有限公司	平银信源固贷字20130125001第001号	17580	基准贷款利率上浮20%	14880	2013.1.10-2023.1.9	抵押物：天伦大厦整栋。质押物：广州润龙房地产公司收入。担保

								人：广州为众 物业公司；天 伦控股有限 公司；天伦置 业股份有限 公司（京蓝科 技）；张国明。
--	--	--	--	--	--	--	--	---

(二) 广州市润龙投资有限公司申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州市润龙投资有限公司申报评估的范围内无账面记录或账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

广州市润龙投资有限公司申报评估的范围内无表外资产。

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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务(特殊普通合伙)所有限公司的审计结果。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2015 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方综合考虑评估工作需要等因素的基础上确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 企业为以下借款提供了担保和抵押、质押，具体情况如下表：

序号	借款银行名称	借款人	借款合同号	借款合同金额 (万元)	利率%	账面金额 (万元)	期限	担保形式
1	平安银行 广州信源 支行	天伦置业 股份有限 公司(京	平银信源贷字 20140922 第 001 号 002 号	5000	基准贷 款利率 上浮	5000	2014.10.20- 2015.10.19	综贷(2亿额 度内)担保 人:京蓝控股

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

		蓝科技)			40%			有限公司；天伦控股有限公司；广州润龙；贵州天伦矿业投资控股有限公司；张国明。
2	平安银行 广州信源 支行	天伦置业 股份有限公司（京 蓝科技）	平银信源贷字 20140922 第 001 号 001 号	12300	基准贷 款利率 上浮 30%	8300	2014.9.22- 2015.9.21	综贷（2 亿额 度内）担保 人：京蓝控股 有限公司；天 伦控股有限 公司；广州润 龙；贵州天伦 矿业投资控 股有限公司； 张国明。
3	平安银行 信源支行	广州润龙 房地产有 限公司	深发穗信源固贷 字第 20110307001001 号	35000	基准贷 款利率 上浮 10%	21020	2011.3.7- 2021.3.6	抵押物担保： 天伦大厦整 栋。质押物： 广州为众物 业公司租金 收入；担保 人：广州为众 物业公司；天 伦控股有限 公司；天伦置 业股份有限 公司（京蓝科 技）。
4	平安银行 信源支行	广州润龙 房地产有 限公司	平银信源固贷字 20130125001 第 001 号	17580	基准贷 款利率 上浮 20%	14880	2013.1.10- 2023.1.9	抵押物：天伦 大厦整栋。质 押物：广州润 龙房地产公 司收入。担保 人：广州为众 物业公司；天 伦控股有限 公司；天伦置 业股份有限 公司（京蓝科 技）；张国明。
5	平安银行	广州润龙	平银信源综字	12000	7%	8100	2014.11.27-	综合信贷

信源支行	房地产有 限公司	20141125 第 001 号				2015.11.26	
------	-------------	---------------------	--	--	--	------------	--

(二) 权属资料限制。

由于房产已抵押，房地产权证书企业未能提供原件。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1、评估对象是广州市润龙投资有限公司的股东全部权益。评估范围为广州市润龙投资有限公司在基准日的全部资产及相关负债账面资产总额 59,031.45 万元、负债 49,056.56 万元、净资产 9,974.89 万元。具体包括流动资产 38,459.00 万元；非流动资产 20,572.45 万元；流动负债 13,156.56 万元；非流动负债 35,900.00 万元。

2、实物资产分布地点及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 20,437.76 万元，占评估范围内总资产的 34.62%。。主要为投资性房地产、车辆、办公设备、电子设备等。这些资产具有以下特点：

(1) 资产分布比较集中：公司纳入评估范围内的实物资产主要分布于广州市公司内。

(2) 资产使用基本正常：公司各类实物资产均使用正常。

3、清查盘点时间：清查基准日为 2015 年 6 月 30 日，清查盘点时间自 2015 年 5 月 14 日至 2015 年 6 月 30 日。

4、实施方案：

此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1)流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数

和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2)固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是的评价。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

5、清查结论

通过以上资产清查核实程序，对资产状况在评估申报表备注中作出了记录。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

截止评估基准日 2015 年 6 月 30 日，公司资产总额 59,031.45 万元、负债 49,056.56 万元、净资产 9,974.89 万元。具体包括流动资产 38,459.00 万元；非流动资产 20,572.45 万元；流动负债 13,156.56 万元；非流动负债 35,900.00 万元。公司近 2 年及基准日资产、财务状况简表如下：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日
总资产	55,500.64	62,668.59	59,031.45
负债	46,436.85	53,125.88	49,056.56
净资产	9,063.79	9,542.71	9,974.89
	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
主营业务收入	2,428.50	2,429.33	1,334.06
利润总额	-1,385.46	6,055.92	432.18
其中：投资收益		7079.30	700.00
净利润	-1,385.46	6,055.92	432.18
审计单位	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）	信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）

公司（合并）资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 6 月 30 日

黑龙江京蓝科技股份有限公司拟出售部分资产及负债涉及的
广州市润龙投资有限公司的股东全部权益项目·资产评估说明

总资产	61,758.02	64,763.43	60,806.42
负债	46,098.30	54,626.98	50,241.75
净资产	15,659.71	10,136.45	10,564.67
	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-6 月
营业收入	5,309.04	6,036.90	3,132.37
利润总额	-501.15	419.14	663.64
净利润	-731.93	58.74	428.22
审计单位	信永中和会计师事 务所（特殊普通合 伙）	信永中和会计师事 务所（特殊普通合 伙）	信永中和会计师事 务所（特殊普通合 伙）

广州市润龙投资有限公司将天伦大厦出租给广州为众物业管理有
限公司，由广州为众物业管理有限公司再对外进行出租。天伦大厦营业
收入相对比较稳定，但利润波动较大，未来收益较难预测。

七、资料清单

委托方和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、经济行为文件；
- 2、委托方和被评估企业法人营业执照；
- 3、企业近二年及基准日审计报告；
- 4、资产权属证明文件（土地使用证、房屋所有权证、车辆行驶证
等）；
- 5、资产评估申报表；
- 6、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方 (盖章):



法定代表人或授权代表 (签字盖章):



二〇一五年九月十八日

(此页无正文)

被评估单位 (盖章):



法定代表人或授权代表 (签字盖章):



A handwritten signature in black ink, appearing to be '许耀环' (Xu Yaohuan), written over the square seal.

二〇一五年九月十八日

资产评估结果汇总表

表1
共2页第1页

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值		评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
	B				
1 流动资产	38,459.00		38,459.00	-	-
2 非流动资产	20,572.45		81,191.17	60,618.72	294.66
3 其中：长期股权投资	50.00		639.78	589.78	1,179.56
4 投资性房地产	20,433.34		80,460.10	60,026.76	293.77
5 固定资产	4.42		6.60	2.18	49.32
6 在建工程	-		-	-	
7 无形资产	-		-	-	
8 其中：土地使用权	-		-	-	
9 其他非流动资产	-		-	-	
10 资产总计	59,031.45		119,650.17	60,618.72	102.69
11 流动负债	13,156.56		13,156.56	-	-
12 非流动负债	35,900.00		35,900.00	-	-
13 负债总计	49,056.56		49,056.56	-	-
14 净资产（所有者权益）	9,974.89		70,593.61	60,618.72	607.71

评估机构：中联资产评估集团有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表2
共2页第2页

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	131,565,557.11	131,565,557.11	-	-
36	短期借款	81,000,000.00	81,000,000.00	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	应付票据	-	-	-	-
39	应付账款	-	-	-	-
40	预收款项	375.00	375.00	-	-
41	应付职工薪酬	2,000.00	2,000.00	-	-
42	应交税费	442,341.54	442,341.54	-	-
43	应付利息	-	-	-	-
44	应付股利	-	-	-	-
45	其他应付款	27,620,840.57	27,620,840.57	-	-
46	一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	22,500,000.00	-	-
47	其他流动负债	-	-	-	-
48					
49	五、非流动负债合计	359,000,000.00	359,000,000.00	-	-
50	长期借款	359,000,000.00	359,000,000.00	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	长期应付款	-	-	-	-
53	专项应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延所得税负债	-	-	-	-
56	其他非流动负债	-	-	-	-
57					
58	六、负债总计	490,565,557.11	490,565,557.11	-	-
59					
60	七、净资产（所有者权益）	99,748,942.24	705,936,130.14	606,187,187.90	607.71

评估机构：中联资产评估集团有限公司

非流动资产评估汇总表

表4

共1页第1页

金额单位：人民币元

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	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	500,000.00	6,397,805.98	5,897,805.98	1,179.56
4-5	投资性房地产	204,333,415.73	804,601,000.00	600,267,584.27	293.77
4-6	固定资产	44,171.15	65,968.80	21,797.65	49.35
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	-	-	-	
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	846,931.71	846,931.71	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
4	合计	205,724,518.59	811,911,706.49	606,187,187.90	294.66

被评估企业或产权持有单位填表人：陈旭明

填表日期：2015年7月1日

评估人员：弓国英

固定资产评估汇总表

表4-6
共1页第1页

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		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	883,423.00	44,171.15	199,240.00	65,968.80	-684,183.00	21,797.65	-77.45	49.35
4-6-4	固定资产-机器设备	476,382.00	23,819.10	32,690.00	18,398.80	-443,692.00	-5,420.30	-93.14	-22.76
4-6-5	固定资产-车辆	183,440.00	9,172.00	149,800.00	38,900.00	-33,640.00	29,728.00	-18.34	324.12
4-6-6	固定资产-电子设备	223,601.00	11,180.05	16,750.00	8,670.00	-206,851.00	-2,510.05	-92.51	-22.45
4-6-7	土地								
	固定资产合计	883,423.00	44,171.15	199,240.00	65,968.80	-684,183.00	21,797.65	-77.45	49.35
	减：固定资产减值准备								
	固定资产	883,423.00	44,171.15	199,240.00	65,968.80	-684,183.00	21,797.65	-77.45	49.35

被评估企业或产权持有单位填表人：陈旭明

评估人员：弓国英 梁红杰

填表日期：2015年7月1日

固定资产—机器设备评估明细表

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

评估基准日：2014年8月31日

表4-6-4
共5页第1页

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
									成新率%	净值				
1	1601040106	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
2	1601040112-9	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
3	1601040112-12	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
4	1601040112-25	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
5	1601040112-39	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
6	1601040112-45	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
7	1601040208-2	中班台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,585.00	129.25	100.00	100.00	-22.63	
8	1601040307	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
9	1601040501-8	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
10	1601040501-14	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
11	1601040209	主管台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,275.00	113.75	100.00	100.00	-12.09	
12	1601040314	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
13	16010501	施工用配电柜	三组	广东	台	1	2003-4-1	2003-4-1	6,887.00	344.35	300.00	300.00	-12.88	
14	1601040110	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,880.00	144.00	100.00	100.00	-30.56	
15	1601040112-3	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
16	1601040112-14	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
17	1601040112-27	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
18	1601040112-33	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
19	1601040112-47	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
20	1601040112-52	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
21	1601040501-2	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
22	1601040501-16	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
23	1601040501-21	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
24	1601040318	双人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
25	1601031001	铝合金手脚架	铝合金	广东	组	1	2007-5-22	2007-5-22	2,360.00	118.00	100.00	100.00	-15.25	
26	1601040103	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	55,000.00	2,750.00	16,240.00	1,948.80	-29.13	
27	1601040107	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
28	1601040112-5	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
									2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	

金额单位：人民币元

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2014年8月31日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表4-6-4
共5页第2页

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			净值
29	1601040112-21	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
30	1601040112-35	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
31	1601040112-40	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
32	1601040112-54	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
33	1601040302	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,520.00	126.00	100.00	100.00	-20.63		
34	1601040501-4	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46		
35	1601040501-10	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46		
36	1601040208	主管台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,275.00	113.75	100.00	100.00	-12.09		
37	1601040407	长几	板材	广东	个	1	2007-4-1	2007-4-1	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83		
38	1601030134	路由器	华为	华为	台	1	2008-1-14	2008-1-14	3,900.00	195.00	100.00	100.00	-48.72		
39	1601040112-23	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
40	1601040112-29	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
41	1601040112-42	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
42	1601040112-48	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
43	1601040304	单人沙发	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
44	1601040310	三人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11		
45	1601040501-12	屏风位	板材	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,885.00	194.25	150.00	150.00	-22.78		
46	1601040501-17	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46		
47	1601040112-17	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	100.00	100.00	-46.31		
48	1601040112-31	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
49	1601040112-36	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
50	1601040112-50	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57		
51	1601040402	方几	板材	广东	个	1	2007-12-31	2007-12-31	2,290.00	114.50	100.00	100.00	-12.66		
52	1601040501-5	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46		
53	1601040501-19	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46		
54	1601040405	方几	板材	广东	个	1	2007-12-31	2007-12-31	2,290.00	114.50	100.00	100.00	-12.66		
55	1601040316	三人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,885.00	194.25	150.00	150.00	-22.78		
56	1601030801	保险柜	铁皮	广东	台	1	2007-5-22	2007-5-22	2,100.00	105.00	100.00	100.00	-4.76		

金额单位：人民币元

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2014年8月31日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表4-6-4
共5页第3页

金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
57	1601040105	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
58	1601040112-8	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
59	1601040112-19	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
60	1601040112-24	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
61	1601040112-38	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
62	1601040112-44	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
63	1601040202	小会议台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	5,600.00	280.00	200.00	200.00	-28.57	
64	16010401013	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,395.00	169.75	150.00	150.00	-11.63	
65	1601040306	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
66	1601040501-7	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
67	1601040501-13	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
68	1601040317	双人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,360.00	118.00	100.00	100.00	-15.25	
69	1601040403	方几	板材	广东	个	1	2007-4-1	2007-4-1	2,290.00	114.50	100.00	100.00	-12.66	
70	1601040101	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	9,655.00	482.75	400.00	400.00	-17.14	
71	1601040109	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,880.00	144.00	100.00	100.00	-30.56	
72	1601040112-10	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
73	1601040112-13	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
74	1601040112-26	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
75	1601040112-32	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
76	1601040112-46	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
77	1601040308	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
78	1601040501-1	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
79	1601040501-15	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
80	1601040315	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
81	1601030802	保险柜	铁皮	广东	台	1	2007-6-25	2007-6-25	2,400.00	120.00	100.00	100.00	-16.67	
82	1601040102	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
83	1601040111	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,880.00	144.00	100.00	100.00	-30.56	
84	1601040112-4	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2014年8月31日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表4-6-4
共5页第4页
金额单位：人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
85	1601040112-15	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
86	1601040112-20	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
87	1601040112-34	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
88	1601040112-53	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
89	1601040301	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,520.00	126.00	100.00	100.00	-20.63	
90	1601040501-3	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
91	1601040501-9	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
92	1601040501-22	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
93	16010502	保安亭	单人	广东	个	1	2003-6-1	2003-6-1	3,000.00	150.00	150.00	150.00	-	
94	1601040112-6	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
95	1601040112-11	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
96	1601040112-22	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
97	1601040112-28	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
98	1601040112-41	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
99	16010401012	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
100	1601040206	会议台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	25,365.00	1,268.25	1,000.00	1,000.00	-21.15	
101	1601040303	双人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,360.00	118.00	100.00	100.00	-15.25	
102	1601040309	三人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,960.00	198.00	150.00	150.00	-24.24	
103	1601040501-11	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
104	16010402010	会议台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,300.00	165.00	150.00	150.00	-9.09	
105	1601040408	长几	板材	广东	个	1	2007-4-1	2007-4-1	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
106	1601040108	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,880.00	144.00	100.00	100.00	-30.56	
107	1601040112-1	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
108	1601040112-16	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
109	1601040112-30	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
110	1601040112-43	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
111	1601040112-49	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
112	1601040208-1	中班台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,585.00	129.25	100.00	100.00	-22.63	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2014年8月31日

表4-6-4

共5页第5页

金额单位：人民币元

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
113	1601040501-18	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
114	1601040404	长几	板材	广东	个	1	2007-4-1	2007-4-1	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
115	1601040313	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
116	1601040406	方几	板材	广东	个	1	2007-12-31	2007-12-31	2,290.00	114.50	100.00	100.00	-12.66	
117	1601040104	大班椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
118	1601040112-2	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
119	1601040112-7	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
120	1601040112-18	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
121	1601040112-37	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
122	1601040112-51	会客椅	皮质	广东	把	1	2007-12-31	2007-12-31	2,800.00	140.00	100.00	100.00	-28.57	
123	16010401201	小会议台	木质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	5,600.00	280.00	200.00	200.00	-28.57	
124	1601040305	单人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	2,250.00	112.50	100.00	100.00	-11.11	
125	1601040401	长几	板材	广东	个	1	2007-4-1	2007-4-1	3,220.00	161.00	150.00	150.00	-6.83	
126	1601040501-6	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
127	1601040501-20	屏风位	板材	广东	位	1	2007-12-31	2007-12-31	3,725.00	186.25	150.00	150.00	-19.46	
128	1601040311	三人沙发	皮质	广东	张	1	2007-12-31	2007-12-31	3,960.00	198.00	150.00	150.00	-24.24	
129	1601030901	座钟	古式1.5米	广东	个	1	2007-5-22	2007-5-22	5,400.00	270.00	200.00	200.00	-25.93	
合 计									476,382.00	23,819.10	32,690.00	18,398.80	-22.76	

被评估企业或产权持有单位填表人：陈旭明
 评估人员：梁红杰
 填表日期：2014年9月23日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表4-6-6
共2页第1页
金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	使用单位	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14						
2	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-6.98	
3	空调	正2P		格力	台	1	2007-7-18	2007-7-18	4,590.00	229.50	4,300.00	6	13.29	
4	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-6.98	
5	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-6-15	2007-6-15	4,300.00	215.00	200.00		-6.98	
6	数码投影机ES4	VPL-ES4		索尼	台	1	2007-7-11	2007-7-11	8,150.00	407.50	200.00		-50.92	
7	空调	KF-50CWR(R(50330)-N5		格力	台	1	2007-5-22	2007-5-22	4,649.00	232.45	200.00		-13.96	
8	空调	正1P		格力	台	1	2007-7-18	2007-7-18						
9	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14						
10	空调	KF-26CW/K(26316)K3-JN		格力	台	1	2007-5-16	2007-5-16	1,950.00	97.50	100.00		2.56	
11	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-6.98	
12	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-6-15	2007-6-15	4,412.50	220.63	200.00		-9.35	
13	IBM台式电脑	台式		IBM	台	1	2007-7-18	2007-7-18	5,800.00	290.00	200.00		-31.03	
14	笔记本	旭日		联想	台	1	2007-8-16	2007-8-16	6,600.00	330.00	300.00		-9.09	
15	空调	kf-23cw/k(2338)J3 N5		格力	台	1	2007-5-22	2007-5-22	1,699.00	84.95	100.00		17.72	
16	空调	正1P		格力	台	1	2007-7-18	2007-7-18	2,185.00	109.25	100.00		-8.47	
17	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-6.98	
18	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14						
19	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-6-15	2007-6-15	4,412.50	220.63	200.00		-6.98	
20	尼康数码相机	S9600		尼康	台	1	2007-12-13	2007-12-13	2,480.00	124.00	100.00		-9.34	
21	IBM服务器	X3690		IBM	台	1	2007-2-8	2007-2-8	51,640.00	2,582.00	1,600.00		-19.35	
22	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-38.03	
23	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-6-15	2007-6-15	4,412.50	220.63	200.00		-6.98	
24	台式电脑	启天台式		联想	台	1	2007-7-25	2007-7-25	4,300.00	215.00	200.00		-9.35	
25	空调	KF-50CWR(R(50330)-N5		格力	台	1	2007-5-22	2007-5-22	4,649.00	232.45	200.00		-6.98	
26	空调	正2P		格力	台	1	2007-7-18	2007-7-18	4,590.00	229.50	200.00	6	-13.96	
27	三星彩电LA32S71BX/X	LA32S71BX/X		三星	台	1	2007-5-14	2007-5-14	6,995.00	349.75	200.00		13.29	
28	IBM服务器配件一套	配件		IBM	套	1	2007-3-20	2007-3-20	10,500.00	525.00	300.00		-42.82	
29	台式电脑	扬天T2900		联想	台	1	2007-3-14	2007-3-14	4,300.00	215.00	200.00		-42.86	
30	空调	KF-26CW/K(26316)K3-JN		格力	台	1	2007-5-16	2007-5-16	1,950.00	97.50	100.00		-6.98	
31	空调	KF-50CWR(R(50330)-N5		格力	台	1	2007-5-22	2007-5-22	4,649.00	232.45	200.00		2.56	
													-13.96	

预收账款评估明细表

评估基准日：2015年6月30日

被评估企业或产权持有单位：广州市润龙投资有限公司

表5-5
共1页第1页
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	广州天珈商贸有限公司	2014-12-1	场地费	375.00	375.00	
合 计				375.00	375.00	

评估人员：弓国英

被评估企业或产权持有单位填表人：陈旭明
填表日期：2015年7月1日

