

深圳仁锐实业有限公司
股东拟转让所持公司股权项目
资产评估报告

榕联评字（2015）第 350 号
（共一册，第一册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一五年九月十八日

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
一、 委托方、被评估单位和评估报告使用者	4
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	10
八、 评估程序实施过程 and 情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	22
附件	23
一、 资产评估汇总表	24
二、 与评估目的相对应的经济行为文件	25
三、 被评估单位专项审计报告	26
四、 委托方与被评估单位法人营业执照	27
五、 评估对象涉及的主要权属证明资料	28
六、 委托方及被评估单位承诺函	29
七、 评估机构资格证书	30
八、 评估机构法人营业执照副本	31
九、 签字注册资产评估师资格证书	32

资产评估报告声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的全部资产、负债进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性、恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；已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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

深圳仁锐实业有限公司

股东拟转让所持公司股权项目

资产评估报告摘要

榕联评字（2015）第 350 号

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市高科实业有限公司的委托，根据国家相关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，对因股东拟转让所持公司股权项目事宜所涉及的深圳仁锐实业有限公司股东全部权益进行了评估。

本次评估的评估对象为深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经股东全部权益；评估范围为深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审定的账面资产及负债；评估的价值类型为市场价值；评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

评估师履行了必要的评估程序，以资产的持续使用和公开市场等为前提，分别采用资产基础法和收益法进行了评定估算，收益法评估结果为人民币 20,187.98 万元，资产基础法评估结果为人民币 41,965.89 万元，差额为 21,777.91 万元。

资产基础法与收益法评估结果差异较大的原因一方面是由于公司传统业务发展受限、盈利水平不高、资产运营效率低下，另一方面公司核心资产房屋建筑物及待开发土地近几年市场价值大幅上涨。

经过综合分析，将资产基础法的评估结果作为评估报告的最终结论。

至评估基准日，深圳仁锐实业有限公司的于评估基准日经审定的账面股东全部权益评估结果为：人民币 41,965.89 万元。评估结果详见：

深圳仁锐实业有限公司资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	3,584.46	3,584.46	-	-
2 非流动资产	6,137.64	39,417.36	33,279.71	542.22
3 其中：可供出售金融资产	600.00	516.31	-83.69	-13.95
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	180.00	909.92	729.92	405.51
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	4,638.85	27,425.28	22,786.44	491.21
9 在建工程	677.43	10,524.49	9,847.05	1,453.59
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	41.36	41.36	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	9,722.10	43,001.82	33,279.71	342.31
21 流动负债	1,035.93	1,035.93	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	1,035.93	1,035.93	-	-
24 净资产（所有者权益）	8,686.17	41,965.89	33,279.71	383.13

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 6 月 30 日起至 2016 年 6 月 29 日止。

本评估报告日为 2015 年 9 月 18 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

深圳仁锐实业有限公司

股东拟转让所持公司股权项目

资产评估报告正文

榕联评字（2015）第 350 号

深圳市高科实业有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳仁锐实业有限公司股东拟转让所持公司股权项目事宜所涉及的公司股东全部权益在 2015 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和评估报告使用者

本项目的委托方为深圳市高科实业有限公司，被评估单位为深圳仁锐实业有限公司，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

委托方深圳市高科实业有限公司为被评估单位深圳仁锐实业有限公司的控股股东，持有被评估单位 75%的股权。

（一）委托方概况

注册号：440301103385241

企业名称：深圳市高科实业有限公司

住所：深圳市南山区港湾大道东南侧荔湾路西侧高科集团大楼 1-4 层

法定代表人：郑明高

认缴注册资本总额（万元）：10800

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2000 年 12 月 29 日

营业期限：自 2000 年 12 月 29 日起至 2020 年 12 月 29 日止

核准日期：2015 年 6 月 15 日

年检情况：2012 年度已年检

年报情况：2013 年度已公示、2014 年度已公示

截止评估基准日，其股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)	股东属性	股东类别
中国高科集团股份有限公司	10800.0000	100.0000	其它机构	法人股东

(二) 被评估单位概况

1、概况

企业注册号：440301501133681

企业名称：深圳仁锐实业有限公司

住所：深圳市福田区福田保税区 B105-86 号

法定代表人：郭宝生

注册资本：港币 3000 万元

经济性质：有限责任公司（台港澳与境内合资）

成立日期：1999 年 4 月 6 日

经营期限：自 1999 年 4 月 6 日起至 2019 年 4 月 6 日止

经营范围：仓储、运输及相关服务；国际贸易、转口贸易；商业性简单加工；
单项房地产开发（福田保税区 B105-86）；物业管理等。

截止评估基准日，其股权结构如下：

出资人	出资额(万元)	占注册资本比例(%)
深圳市高科实业有限公司	2250.00	75.00
博兰实业（香港）有限公司	750.00	25.00
合计	3,000.00	100.00

2、历史沿革

(1) 公司设立

深圳仁锐实业有限公司成立于 1999 年 4 月 6 日，现有注册资本为港币 3000 万元，由深圳市亿众合投资发展有限公司、博兰实业（香港）有限公司共同出资组建，于 1999 年 4 月 6 日领取深圳市工商行政管理局颁发的注册号为 440301501133681 的企业法人营业执照。

(2) 2000 年 12 月第一次股权转让

变更前股东:	深圳市亿众合投资发展有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%
变更后股东:	中国高科集团股份有限公司	1,920.0000 (万元)	64.0000%
	上海创华投资发展有限公司	30.0000 (万元)	1.0000%
	上海高科房地产有限公司	300.0000 (万元)	10.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%

(3) 2001 年 3 月 28 日第二次股权转让

变更前股东:	中国高科集团股份有限公司	1,920.0000 (万元)	64.0000%
	上海创华投资发展有限公司	30.0000 (万元)	1.0000%
	上海高科房地产有限公司	300.0000 (万元)	10.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%
变更后股东:	深圳市高科实业有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%

(4) 2008 年 12 月 18 日第三次股权转让

变更前股东:	深圳市高科实业有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%
变更后股东:	深圳市高科实业有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	永隆发展有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%

(5) 2009 年 3 月 9 日第四次股权转让

变更前股东:	深圳市高科实业有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	永隆发展有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%
变更后股东:	深圳市高科实业有限公司	2,250.0000 (万元)	75.0000%
	博兰实业(香港)有限公司	750.0000 (万元)	25.0000%

3、近两年企业的资产负债和经营状况

1) 2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日及评估基准日(2015 年 6 月 30 日)

资产负债表概况如下:

金额单位：人民币元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
流动资产	35,844,629.33	34,325,854.06	69,817,278.28
非流动资产	61,376,430.70	62,654,051.53	59,076,984.40
可供出售金融资产	6,000,000.00	6,000,000.00	
长期股权投资	1,800,000.00	1,800,000.00	7,800,000.00
固定资产	46,388,486.19	47,689,657.86	49,883,351.71
在建工程	6,774,313.87	6,685,222.07	262,000.00
长期待摊费用	413,630.64	479,171.60	1,131,632.69
资产总计	97,221,060.03	96,979,905.59	128,894,262.68
流动负债	10,359,294.33	11,247,747.99	16,368,979.53
非流动负债	-	-	28,200,000.00
负债合计	10,359,294.33	11,247,747.99	44,568,979.53
净资产（股东权益）	86,861,765.70	85,732,157.60	84,325,283.15

2) 2013 年度、2014 年度及 2015 年 1-6 月利润表概况如下：

金额单位：人民币元

项目	2015 年度 1-6 月	2014 年度	2013 年度
一、营业收入	6,547,477.32	14,612,761.72	14,039,956.58
减：营业成本	2,154,408.70	4,528,535.33	4,096,336.13
营业税金及附加	39,652.89	76,091.81	92,247.57
销售费用	816,308.69	2,188,078.50	2,243,460.12
管理费用	2,418,335.73	4,796,555.21	3,419,730.04
财务费用	407.00	1,804,648.21	2,619,479.94
资产减值损失	-2,158.81	-179,937.41	7,540.19
二、营业利润（亏损以“-”填列）	1,120,523.12	1,398,790.07	1,561,162.59
加：营业外收入	9,084.98	8329.45	4,287.02
减：营业外支出	-	245.07	5,022.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,129,608.10	1,406,874.45	1,560,427.01
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,129,608.10	1,406,874.45	1,560,427.01
五、其他综合收益	-	-	-
六、综合收益总额	1,129,608.10	1,406,874.45	1,560,427.01

以上 2015 年度 1-6 月及 2014 年度数据经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的利安达审字[2015]第 2094 号《审计报告》。

4、公司主营业务

公司目前主要从事以自有物业出租为主的仓储及相关的配套服务。

二、评估目的

本次评估目的是对深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审计的账面股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市高科实业有限公司拟转让其所持有的深圳仁锐实业有限公司股权事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本项目的评估对象为深圳仁锐实业有限公司的股东全部权益，评估范围为深圳仁锐实业有限公司的账面资产及负债，审计后的账面金额如下：

资产总计 97,221,060.03 元，其中：

流动资产：	账面金额	35,844,629.33 元
非流动资产：	账面金额	61,376,430.70 元
可供出售金融资产：	账面金额	6,000,000.00 元
长期股权投资：	账面金额	1,800,000.00 元
固定资产：	账面金额	46,388,486.19 元
在建工程：	账面金额	6,774,313.87 元
长期待摊费用：	账面金额	413,630.64 元

负债总计 10,359,294.33 元，其中：

流动负债：	账面金额	10,359,294.33 元
非流动负债：	账面金额	0 元

以上数据经利安达会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具的利安达审字[2015]第 2094 号《审计报告》。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

评估中取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

深圳仁锐实业有限公司《总经理会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
2. 《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修订)；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号)；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号)；
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189 号)；
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189 号)；
5. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189 号)；

6. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协会协[2003]18号);
7. 《资产评估准则—企业价值》的通知(中评协[2014]227号);
8. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
9. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
10. 《企业会计准则—应用指南》(财政部财会[2006]18号);
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(四) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票;
2. 其他资产权属证明文件。

(五) 评估取价依据

1. 《2015年机电产品报价手册》(机械工业信息研究院,2015版);
2. 《全国进口及国外机电产品价格信息》(机械工业信息研究院,2015版);
3. 《(2006-2007)版资产评估常用数据与参数手册》(中国经济科学出版社);
4. 被评估单位提供的工程预算、结算等相关资料;
5. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
6. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
7. 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
8. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
9. wind资讯资本终端;
10. 其他参考资料。

七、评估方法

评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法,本次评估采用了资产基础法和收益法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。资产基础法的基本公式:

股东全部权益价值=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估单位以持续经营为前提，其核心资产为土地、房屋建筑物及设备实物资产，且资产基础法运用中评估各项资产所涉及的经济技术参数的选择都有充分的数据资料作为基础和依据，故可以采用资产基础法进行评估。。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本报告被评估单位具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。故可以采用收益法进行评估。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估企业属非上市公司，且评估对象为账面股东全部权益，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比对象的买卖、收购及合并案例很难取得，故本次评估不采用市场法。

（二）资产基础法

1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款及其他应收款。

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。评估人员采用监盘的方式进行现场盘点现金，并根据现金日记账记录进行合理的倒推计算，经过倒推计算出评估基准日现金余额，并与现金日记账核对，以核实后的账面值作为评估值；银行存款在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

（2）应收款项

应收款项：包括应收账款、其他应收款，评估人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、

欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，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实施催款手段后账龄超长的，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，根据账龄分析估计出风险损失，确定应收账款评估值。

2. 非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、在建工程及长期待摊费用。

（1）可供出售金融资产

评估人员对可供出售金融资产进行核实，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认可供出售金融资产的真实性。可供出售金融资产主要为公司持有的深圳市高科国融实业发展有限公司 60%股权。

根据 2015 年 9 月 11 日深圳仁锐实业有限公司与深圳市高科实业有限公司签订的协议《股权转让协议书》及 2015 年 9 月 14 日广东省深圳市福田区公证处出具的（2015）深福证字第 027174 号公证书，深圳仁锐实业有限公司将其持有的深圳市高科国融实业发展有限公司 60%股权以 5,163,080.24 元转让给深圳市高科实业有限公司。但截至评估报告日尚未办理工商变更登记手续。

本次评估可供出售金融资产以其可变现价值 5,163,080.24 元作为评估值。

（2）长期股权投资

深圳仁锐实业有限公司的长期股权投资，共 1 项，账面价值 1,800,000.00 元。
金额单位：人民币元

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	账面价值
深圳市仁锐供应链有限公司	2004 年 6 月	90%	1,800,000.00

深圳市仁锐供应链有限公司于 2004 年 6 月 9 日由深圳仁锐实业有限公司、郭宝生和刘金生共同出资设立，深圳市仁锐供应链有限公司于 2004 年 6 月取得深圳市工商行政管理局核发的 440301104707037 号《企业法人营业执照》，主要为普通货运、货物专用运输（集装箱）；仓储服务，酒类、预包装食品、乳制品的批发（含婴幼儿配方乳粉）。评估基准日公司注册资本为 200 万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	持股比例
深圳仁锐实业有限公司	180	90.00%
郭宝生	20	10.00%

公司各项资产及负债于评估基准日 2015 年 6 月 30 日账面价值如下：

资产总计 10,355,201.37 元，其中：

流动资产：	账面金额	9,833,093.98 元
非流动资产：	账面金额	522,107.39 元
固定资产：	账面金额	522,107.39 元

负债总计 271,025.81 元，其中：

流动负债：	账面金额	271,025.81 元
非流动资产：	账面金额	0 元

对控股子公司深圳市仁锐供应链有限公司进行整体评估，在评估中遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程均与母公司深圳仁锐实业有限公司相同(即同一标准、同一尺度)。

控股长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×投资比例

(3) 固定资产

1) 房屋建筑物

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用收益法进行评估。

估价对象用途为经营用房，现已对外租赁使用，具有收益；周边地区同用途房产租赁案例较多，能够获得活跃市场的同类房屋租金水平；经济发展稳定，能够长期稳定获得租金收益。

收益法是指通过估算评估资产未来预期收益，采用适当的折现率，将预期未来各期的客观纯收益折算成现值，得到房地产的评估价值。

计算公式为：

$$V = a \div (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

其中：V 表示房地产价格； a 表示房地产年纯收益；

 r 表示房地产报酬率； g 表示收益年递增率；

 n 表示房地产的有效使用年限。

2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的电子设备采用重置成本法评估；对设备使用时间较长，市场上无法询到同类型全新设备市场价、且存在活跃的二手交易市场的设备，如普通电子办公类设备，采用市场法评估。

对于待报废的设备，按其可变现净值作为评估值。

(1) 成本法

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

① 机器设备

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置全价 = 设备购置价 + 不含税运杂费 + 安调费 + 基础费用 + 其他费用 + 资金成本

a) 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2015 年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。

b) 运杂费

以含税购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

c) 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

d) 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

e) 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

②车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

③电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，通常购买价之外，没有其他费用。因此，购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

2) 成新率的确定

①机器设备

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

A.勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

B.理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

C.权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

①车辆

车辆理论成新率的确定,主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程，规定使用年限和已使用年限进行调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，根据车辆的已使用年限和已行驶里程，分别计算成新率，以二者孰低的方法确定运输车辆的理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（经济行驶里程－已行驶里程）/经济行驶里程×100%

在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

②电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率确定成新率。

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(4) 在建工程

在建工程主要为待开发的土地使用权。

根据评估对象的特点，本次评估采用假设开发法进行评估。

假设开发法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及专业费、管理费、不可预见费、利息、利润和税费，以价格余额估算估价对象土地价格的一种方法。

土地使用权价格=预期开发后房地产价值-房屋开发成本-专业费用-管理费用-不可预见费-投资利息-开发利润-销售税费。

(5) 长期待摊费用

评估人员采用核实财务账、证，对其存在性、合法性进行了验证。在账账、账表相符的基础上，根据成本法得出评估资产重置价值，而后根据资产的剩余受益期限，以尚存的资产或权利确定评估值。

3. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（二）收益法

1. 收益法的定义及原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

2. 评估模型

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$E = P + \sum C_i$$

式中：E--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值。

八、评估程序实施过程和情况

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市高科实业有限公司的委托，对深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审定的账面股东全部权益进行评估，评估基准日经协商定于2015年6月30日。福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司于2015年8月15日拟定评估计划并确定了评估方案，评估工作于2015年8月20日正式开始，2015年9月5日现场工作结束，2015年9月18日出具正式报告。主要评估工作过程如下：

（一）评估前期准备阶段

1. 与委托方及被评估单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；

2. 配合被评估单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；
2. 对被评估单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同被评估单位做出调整；
3. 查阅收集委估资产的产权证明文件；
4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；
5. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；
6. 对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三） 评估汇总阶段

对各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。

（四） 编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、 评估假设

- （一） 交易假设；
- （二） 公开市场假设；
- （三） 资产持续使用假设；
- （四） 企业持续经营假设；
- （五） 国家现行的宏观经济不发生重大变化；
- （六） 公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
- （七） 公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；
- （八） 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

(九) 本次估算不考虑通货膨胀因素的影响;

(十) 本次评估中假设控股权和少数股权不会产生溢价和折价。

评估人员根据资产评估的要求, 认定这些假设前提条件在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时, 评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法和收益法进行了评定估算。

(一) 资产基础法评估结果

至评估基准日, 深圳仁锐实业有限公司的总资产账面值 9,722.10 万元, 评估值 43,001.82 万元, 增值额 33,279.71 万元, 增值率 342.31%; 负债账面值 1,035.93 万元, 评估值 1,035.93 万元, 无增减值; 股东全部权益账面值 8,686.17 万元, 评估值 41,965.89 万元, 增值额 33,279.71 万元, 增值率 383.13%。评估结论详细情况见评估明细表。

深圳仁锐实业有限公司资产评估结果汇总表

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%
1 流动资产	3,584.46	3,584.46	-	-
2 非流动资产	6,137.64	39,417.36	33,279.71	542.22
3 其中: 可供出售金融资产	600.00	516.31	-83.69	-13.95
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	180.00	909.92	729.92	405.51
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	4,638.85	27,425.28	22,786.44	491.21
9 在建工程	677.43	10,524.49	9,847.05	1,453.59
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-

福建联合中和资产评估土地房地产有限公司

地址: 福州市鼓楼区湖东路 168 号宏利大厦写字楼 27D

16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	41.36	41.36	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	9,722.10	43,001.82	33,279.71	342.31
21	流动负债	1,035.93	1,035.93	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	1,035.93	1,035.93	-	-
24	净资产（所有者权益）	8,686.17	41,965.89	33,279.71	383.13

（二）收益法评估结果

至评估基准日，深圳仁锐实业有限公司的股东全部权益账面值 8,686.17 万元，评估值 20,187.98 万元，增值额 11,501.81 万元，增值率 132%

（三）两种评估方法的评估结果差异分析

收益法评估结果 20,187.98 万元低于资产基础法评估结果 41,965.89 万元，差额为 21,777.91 万元。主要是由于公司传统业务发展受限、盈利水平不高、资产运营效率低下所致。

（四）确定评估结果

由于公司核心资产房屋建筑物及及待开发土地近几年市场价值大幅上涨，变现能力很强，所以资产基础法更能体现公司股东全部权益价值，本次评估最终采用资产基础法评估结果 **41,965.89** 万元作为股东全部权益价值的评估值。

十一、 特别事项说明

（一）产权瑕疵

无。

（二）评估程序受到限制的情形

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估师未对建筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

(三) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查,未发现其他从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

- 1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;
- 2) 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值;
- 3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化,委托方在资产实际作价时应给予充分考虑,进行相应调整。

(四) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

上述特别事项,评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途,不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关;

(二) 本评估报告仅由委托方与国家法律、法规规定的报告使用者使用;

(三) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体;

(四) 自评估基准日起,市场条件或资产状况未发生重大变化时,本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年,即从资产评估基准日 2015 年 6 月 30 日起至 2016 年 6 月 29 日止;

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2015 年 9 月 18 日。



福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：

周敏

注册资产评估师：



二〇一五年九月十八日

附件

- 一、资产评估汇总表
- 二、与评估目的相对应的经济行为文件
- 三、被评估单位专项审计报告
- 四、委托方与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、委托方和被评估单位的承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字注册资产评估师资格证书

附件

一、 资产评估汇总表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共1页第1页

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳仁锐实业有限公司

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%	
1 流动资产						
2 非流动资产						
3 其中：可供出售金融资产	3,584.46	3,584.46		-		-
4 持有至到期投资	6,137.64	39,417.36		33,279.71		542.22
5 长期应收款	600.00	516.31		-83.69		-13.95
6 长期股权投资	-	-		-		
7 投资性房地产	-	-		-		
8 固定资产	180.00	909.92		729.92		405.51
9 在建工程	-	-		-		
10 工程物资	4,638.85	27,425.28		22,786.44		491.21
11 固定资产清理	677.43	10,524.49		9,847.05		1,453.59
12 生产性生物资产	-	-		-		
13 油气资产	-	-		-		
14 无形资产	-	-		-		
15 开发支出	-	-		-		
16 商誉	-	-		-		
17 长期待摊费用	41.36	41.36		-		-
18 递延所得税资产	-	-		-		
19 其他非流动资产	-	-		-		
20 资产总计	9,722.10	43,001.82		33,279.71		342.31
21 流动负债	1,035.93	1,035.93		-		-
22 非流动负债	-	-		-		
23 负债合计	1,035.93	1,035.93		-		-
24 净资产（所有者权益）	8,686.17	41,965.89		33,279.71		383.13

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

项目负责人：

柳新民

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共2页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳仁锐实业有限公司

表2

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%
1	一、流动资产合计	35,844,629.33	35,844,629.33	-	-
2	货币资金	3,887,954.17	3,887,954.17	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	1,057,024.90	1,057,024.90	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	30,899,650.26	30,899,650.26	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	61,376,430.70	394,173,566.73	332,797,136.03	542.22
14	可供出售金融资产	6,000,000.00	5,163,080.24	-836,919.76	-13.95
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	1,800,000.00	9,099,151.35	7,299,151.35	405.51
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	46,388,486.19	274,252,847.50	227,864,361.31	491.21
20	在建工程	6,774,313.87	105,244,857.00	98,470,543.13	1,453.59
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共2页第2页

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳仁锐实业有限公司

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%
28	长期待摊费用	413,630.64	413,630.64	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	97,221,060.03	430,018,196.06	332,797,136.03	342.31
32	四、流动负债合计	10,359,294.33	10,359,294.33	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	177,020.25	177,020.25	-	-
37	预收款项	110,541.02	110,541.02	-	-
38	应付职工薪酬	334,033.00	334,033.00	-	-
39	应交税费	196,406.77	196,406.77	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	9,541,293.29	9,541,293.29	-	-
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	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
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	10,359,294.33	10,359,294.33	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	86,861,765.70	419,658,901.73	332,797,136.03	383.13

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共1页第1页

表1

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳市仁锐供应链有限公司

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%
1 流动资产	983.31	983.31	-	-
2 非流动资产	52.21	54.81	2.60	4.98
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	52.21	54.81	2.60	4.98
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	1,035.52	1,038.12	2.60	0.25
21 流动负债	27.10	27.10	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	27.10	27.10	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,008.42	1,011.02	2.60	0.26

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

项目负责人：

柳新民

法定代表人：

签字注册资产评估师：

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共2页第1页

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳市仁锐供应链有限公司

表2

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	9,833,093.98	9,833,093.98	-	-
2	货币资金				
3	交易性金融资产	1,208,312.09	1,208,312.09	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	280,803.37	280,803.37	-	-
6	预付款项	29,221.76	29,221.76	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	8,314,756.76	8,314,756.76	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	522,107.39	548,100.00	25,992.61	4.98
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	-	-	-	-
19	固定资产	522,107.39	548,100.00	25,992.61	4.98
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年6月30日

共2页第2页

被评估单位（或者产权持有单位）：深圳市仁锐供应链有限公司

表2
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%
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	10,355,201.37	10,381,193.98	25,992.61	0.25
32	四、流动负债合计	271,025.81	271,025.81	-	-
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	181,839.30	181,839.30	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	25,440.00	25,440.00	-	
39	应交税费	1,726.51	1,726.51	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	62,020.00	62,020.00	-	
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	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
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	271,025.81	271,025.81	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	10,084,175.56	10,110,168.17	25,992.61	0.26

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

收益法预测表

被评估单位：深圳仁锐实业有限公司

评估基准日：2015年6月30日

单位：人民币万元

	2012年	2013年	2014年	2015年1-6月	2015年7-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2020年以后
一、主营业务收入	964.52	1,404.00	1,461.28	654.75	850.00	1,600.00	1,700.00	1,800.00	1,900.00	2,000.00	2,000.00
减：主营业务成本	370.38	409.63	452.85	215.44	255.00	464.00	476.00	504.00	532.00	560.00	560.00
营业税金及附加	49.15	9.22	7.61	3.97	5.15	9.69	10.30	10.90	11.51	12.11	12.11
二、主营业务利润	544.99	985.14	1,000.81	435.34	589.85	1,126.31	1,213.70	1,285.10	1,356.49	1,427.89	1,427.89
加：其他业务利润											
减：营业费用	198.53	224.35	218.81	81.63	105.97	199.48	170.00	180.00	190.00	200.00	200.00
管理费用	283.36	341.97	479.66	241.83	255.00	400.00	340.00	360.00	380.00	400.00	400.00
财务费用	304.93	261.95	180.46	0.04							0.00
资产减值损失	-1.76	0.75	-17.99	-0.22							0.00
三、营业利润	-240.08	156.12	139.88	112.05	228.88	526.83	703.70	745.10	786.49	827.89	827.89
加：投资收益											0.00
补贴收入											0.00
营业外收入	5.76	0.43	0.83	0.91							0.00
减：营业外支出	0.92	0.50	0.02								0.00
四、利润总额	-235.25	156.04	140.69	112.96	228.88	526.83	703.70	745.10	786.49	827.89	827.89
减：所得税					57.22	131.71	175.93	186.27	196.62	196.62	196.62
税率					25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%	25.00%
五、净利润	-235.25	156.04	140.69	112.96	171.66	395.12	527.78	558.82	589.87	589.87	589.87
+ 折旧	-	261.99	266.67	133.99	134.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
+ 无形资产摊销	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- 追加资本性支出	-	-	-	-	134.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00	268.00
- 营运资金净增加	-	-	-	-	-7.73	0.55	2.92	6.44	6.44	1.61	
+ 扣税后利息											
六、净现金流量	-235.25	418.04	407.36	246.95	179.39	394.58	524.86	552.39	583.43	588.26	589.87
折现期					0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	5.50
折现率					11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%
折现系数					0.9492	0.8551	0.7704	0.6940	0.6252	0.5633	0.51207
净现值					170.27	337.40	390.404.33	383.36	364.78	331.36	3,020.56
七、经营性资产价值							5,012.06				
八、非经营性或溢余资产价值							14,266.00				
九、长期股权投资价值							909.92				
十、企业价值							20,187.98				

评估机构：福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

填表日期：2015年9月10日

附件

二、与评估目的相对应的经济行为文件

总经理办公会议纪要

时间:2015年9月1日

地点:公司会议室

参加人员:各部门负责人

会议内容:评估工作安排

1、因公司股东拟转让所持公司股权,需对2015年6月30日的股东全部权益进行评估。

2、由财务部牵头,成立评估工作小组,负责聘请评估机构及协调配合评估工作。



附件

三、 被评估单位专项审计报告

母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：深圳仁锐实业有限公司

2015年6月30日

会企01表

金额单位：元

项 目	附注	期末余额	期初余额	项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,887,954.17	2,677,355.24	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	十三、1	1,057,024.90	923,897.13	应付票据			
预付款项		-	10,252.00	应付账款		177,020.25	227,866.90
应收保费				预收款项		110,541.02	98,410.00
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息				应付职工薪酬		334,033.00	774,715.92
应收股利				应交税费		196,406.77	207,476.89
其他应收款	十三、2	30,899,650.26	30,714,349.69	应付利息			
买入返售金融资产				应付股利			
存货				其他应付款		9,541,293.29	9,939,278.28
划分为持有待售的资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产				代理买卖证券款			
流动资产合计		35,844,629.33	34,325,854.06	代理承销证券款			
非流动资产：				划分为持有待售的负债			
发放贷款及垫款				一年内到期的非流动负债			
可供出售金融资产		6,000,000.00	6,000,000.00	其他流动负债			
持有至到期投资				流动负债合计		10,359,294.33	11,247,747.99
长期应收款				非流动负债：			
长期股权投资		1,800,000.00	1,800,000.00	长期借款			
投资性房地产				应付债券			
固定资产		46,388,486.19	47,689,657.86	长期应付款			
在建工程		6,774,313.87	6,685,222.07	长期应付职工薪酬			
工程物资				专项应付款			
固定资产清理				预计负债			
生产性生物资产				递延收益			
油气资产				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉				负债合计		10,359,294.33	11,247,747.99
长期待摊费用		413,630.64	479,171.60	所有者权益：			
递延所得税资产				实收资本（股本）		32,100,000.00	32,100,000.00
其他非流动资产				其他权益工具			
非流动资产合计		61,376,430.70	62,654,051.53	其中：优先股			
				永续债			
				资本公积		2,299,322.25	2,299,322.25
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		7,658,052.04	7,658,052.04
				一般风险准备			
				未分配利润		44,804,391.41	43,674,783.31
				所有者权益合计		86,861,765.70	85,732,157.60
资产总计		97,221,060.03	96,979,905.59	负债和所有者权益总计		97,221,060.03	96,979,905.59

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母 公 司 利 润 表

会企02表

编制单位：深圳仁锐实业有限公司

2015年1-6月

金额单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十三、3	6,547,477.32	7,213,989.55
减：营业成本	十三、3	2,154,408.70	2,136,691.11
营业税金及附加		39,652.89	32,610.97
销售费用		816,308.69	1,041,922.15
管理费用		2,418,335.73	2,175,682.99
财务费用		407.00	1,086,782.37
资产减值损失		-2,158.81	-18,782.18
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,120,523.12	759,082.14
加：营业外收入		9084.98	1,000.00
其中：非流动资产处置利得		7691.79	
减：营业外支出			245.07
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,129,608.10	759,837.07
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,129,608.10	759,837.07
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 投资性房地产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		1,129,608.10	759,837.07
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母 公 司 现 金 流 量 表

会企 03表

编制单位：深圳仁锐实业有限公司

2015年1-6月

单位：元

项 目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,286,897.80	6,908,240.49
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		637,420.29	2,278,117.17
经营活动现金流入小计		6,924,318.09	9,186,357.66
购买商品、接受劳务支付的现金		1,191,071.10	851,685.97
支付给职工以及为职工支付的现金		2,038,243.02	2,026,167.93
支付的各项税费		728,499.65	741,606.84
支付其他与经营活动有关的现金		1,869,373.72	1,929,700.49
经营活动现金流出小计		5,827,187.49	5,549,161.23
经营活动产生的现金流量净额		1,097,130.60	3,637,196.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		15,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		15,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		99,892.49	1,182,367.00
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		99,892.49	1,182,367.00
投资活动产生的现金流量净额		-84,892.49	-1,182,367.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		-	2,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	1,093,340.56
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	3,793,340.56
筹资活动产生的现金流量净额		-	-3,793,340.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,639.18	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,010,598.93	-1,338,511.13
加：期初现金及现金等价物余额		2,377,355.24	2,109,589.04
六、期末现金及现金等价物余额		3,387,954.17	771,077.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(所附附注系财务报表组成部分)

母公司所有者权益变动表

会企 04 表
金额单位：元

编制单位：深圳仁锐实业有限公司

2015年1-6月

项 目	本期发生额											所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	32,100,000.00	-	-	-	2,299,322.25	-	-	-	7,658,052.04	-	43,674,783.31	85,732,157.60
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本年期初余额	32,100,000.00	-	-	-	2,299,322.25	-	-	-	7,658,052.04	-	43,674,783.31	85,732,157.60
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,129,608.10	1,129,608.10
（一）综合收益总额											1,129,608.10	1,129,608.10
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者（或股东）的分配												-
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本期末余额	32,100,000.00	-	-	-	2,299,322.25	-	-	-	7,658,052.04	-	44,804,391.41	86,861,765.70

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

（所附注系财务报表组成部分）

母公司所有者权益变动表（续）

会企 04 表

编制单位：深圳仁锡实业有限公司

2014年1-6月

金额单位：元

项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	32,100,000.00				2,299,322.25				7,517,364.59		42,408,596.31	84,325,283.15
加：会计政策变更												-
前期差错更正												-
其他												-
二、本期初余额	32,100,000.00	-	-	-	2,299,322.25	-	-	-	7,517,364.59	-	42,408,596.31	84,325,283.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,129,608.10	1,129,608.10
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股												-
2. 其他权益工具持有者投入资本												-
3. 股份支付计入所有者权益的金额												-
4. 其他												-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积												-
2. 对所有者（或股东）的分配												-
3. 其他												-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本（或股本）												-
2. 盈余公积转增资本（或股本）												-
3. 盈余公积弥补亏损												-
4. 其他												-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取												-
2. 本期使用												-
（六）其他												-
四、本期期末余额	32,100,000.00	-	-	-	2,299,322.25	-	-	-	7,517,364.59	-	43,538,204.41	85,454,891.25

法定代表人：

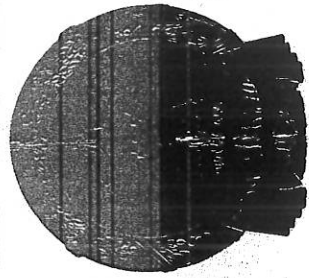
会计机构负责人：

会计机构负责人：

（所附附注系财务报表组成部分）

附件

四、 委托方与被评估单位法人营业执照



企业法人营业执照

注册号 440301104707037

名称 深圳市仁锐供应链有限公司
企业类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区保税区马田仓库A栋一、二、三层

法定代表人 郭宝生

成立日期 二〇〇四年六月九日

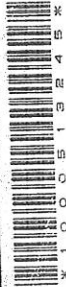
重要提示
1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
3、信息查拘：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

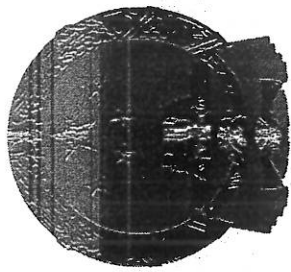
登记机关



二〇一四

十六日





企业法人营业执照

注册号 440301501133681

名称 深圳仁锐实业有限公司
企业类型 有限责任公司（台港澳与境内合资）
住所 深圳市福田区福田保税区B105-86号
法定代表人 郭宝生
成立日期 一九九九年四月六日



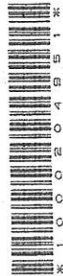
重要提示

1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。

3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局信用信息公示平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关



企业法人营业执照

注册号 440301103385241

名称 深圳市高科实业有限公司

企业类型 有限责任公司（法人独资）

住所 深圳市南山区港湾大道东南侧荔湾路西侧高科集团大楼1-4层

法定代表人 郑明高

成立日期 二〇〇〇年十二月廿九日

重要提示 1. 经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、行政法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2. 注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。

3. 信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局信用信息公示平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关 深圳市市场监督管理局



二〇一四 年 六 月 九 日

附件

五、 评估对象涉及的主要权属证明资料

深圳市
建设用地规划许可证

深规土许 ZS-2014-0038 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理有关手续。
特发此证。



日期：2014年06月30日

用地单位	深圳仁锐实业有限公司		
用地位置	福田保税区	地块编号	2014-002-0021
用地项目名称	B105-86 宗地项目	用地性质	仓储用地
总用地面积：13551.16㎡	其中：建设用地面积：13551.16㎡		绿地面积：0㎡
	道路用地面积：0㎡		其他用地面积：0㎡

建设用地项目规划设计满足下列要求

一 指 标	1、建筑容积率≤ 2.55	3、建筑间距：符合《深标》及相关规范要求
	2、建筑覆盖率≤ 60 %	4、建筑高度或层数：≤75 米
二 局 及 建 筑 布 局 要 求	5、建筑面积：34503㎡	其中： 新建建筑面积25149平方米（仓库24723平方米，配套办公用房1426平方米），已建仓储建筑面积83米。
	（地下车库、设备用房、民防设施、公共交通、不计容积率） 1.建筑退线要求：新建建筑周边一级退线不小于6米，二级退线不小于9米；已建建筑退线	
三 市 政 设 施 要 求	1、车辆出入口	东侧道路
	2、人行出入口	适当设置
	3、机动车泊位数	150 辆
	自行车泊位数	/ 辆
	4、室外地坪标高	根据规划确定。
	5、给水接口	周边道路
	6、雨水接口	周边道路
	7、污水接口	周边道路，生活污水须经处理达标后方可排入市政污水管网
	8、中水接口	
	9、燃气接口	周边道路
	10、电源	周边道路
备注	11、通讯	周边道路
	1.该用地涉及延期竣工问题，在办理用地手续时应按相关规定处理。	

权 利 人			
深圳仁锐实业有限公司 [全部]*****			
土 地			
宗 地 号	B105-86	宗地面积	13801.1m ²
土地用途	仓储	所 在 区	福田
土地位置	福田保税区		
使用年限	50 年, 从 1993 年 12 月 29 日至 2043 年 12 月 28 日止。		

深房地字第 9000386 号

(正本)

深圳市保税区管理局 (印章)

登记日期: 2004 年 08 月 30 日

建 筑 物 及 其 附 着 物			
房地产名称	仁锐仓库及办公楼		
建筑面积	8354.43m ²	套内建筑面积	***m ²
用 途	仓储	竣工日期	2003 年 11 月
登 记 价	人民币 34900715.85 元		
他 项 权 利 摘 要 及 附 记			
1) 2005 年 4 月 30 日抵押给华夏银行股份有限公司上海分行 (2005) 深保房押字第 227 号。 2) 2005 年 4 月 30 日抵押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行, 编号 2D09019104;			

权利人

深圳仁锐实业有限公司 [全部]

土地

宗地号	B105-87	宗地面积	4809.4m ²
土地用途	仓储用地	所在区	福田区
土地位置	福田保税区		

使用年限 50年, 从1993年12月29日至2043年12月28日止。

深房地字第9000374号

(正本)

深圳市保税区管理局 (印章)

登记日期: 2004年04月27日

建筑物及其附着物

房地产名称	马田仓库A栋地下室、四、五、六层		
建筑面积	8518.6m ²	套内建筑面积	**m ²
用途	仓储	竣工日期	1996年12月
登记价	人民币9109109元		

他项权利摘要及附记

- 1) 2005年4月30日抵押给华夏银行股份有限公司上海分行(2005)深保房押字第227号。
 - 2). 2009年06月17日抵押给中国建设银行股份有限公司深圳市分行、编号2D09019104;
- 2009年04月23日注销抵押1, 编号为[2005]227.

根据《中华人民共和国宪法》

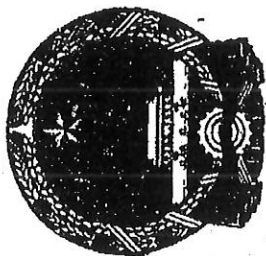
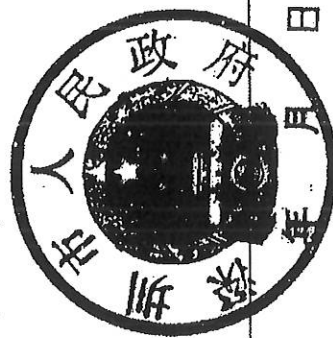
及其它有关法律的规定，为保护房

地产权利人的合法权益，对权利人

申请登记的土地房屋及其它附着物，

经调查审定，确认合法，现准予登

记，发给此证。



房 地 产 证

深房地字第 9000243 号



No. 10106351

权利人名称 深圳仁锐实业有限公司		
权利人性质 港资	份 额	100%
法定代表人姓名 周伯勤		
身份证类型 标准		
身份证所在地 广东省深圳市		
身份证号码 440301630506541		
共 有 权 人	权 利 人 名 称	份 额
登 记 机 关	 登记日期 2003.12.28 (印)	

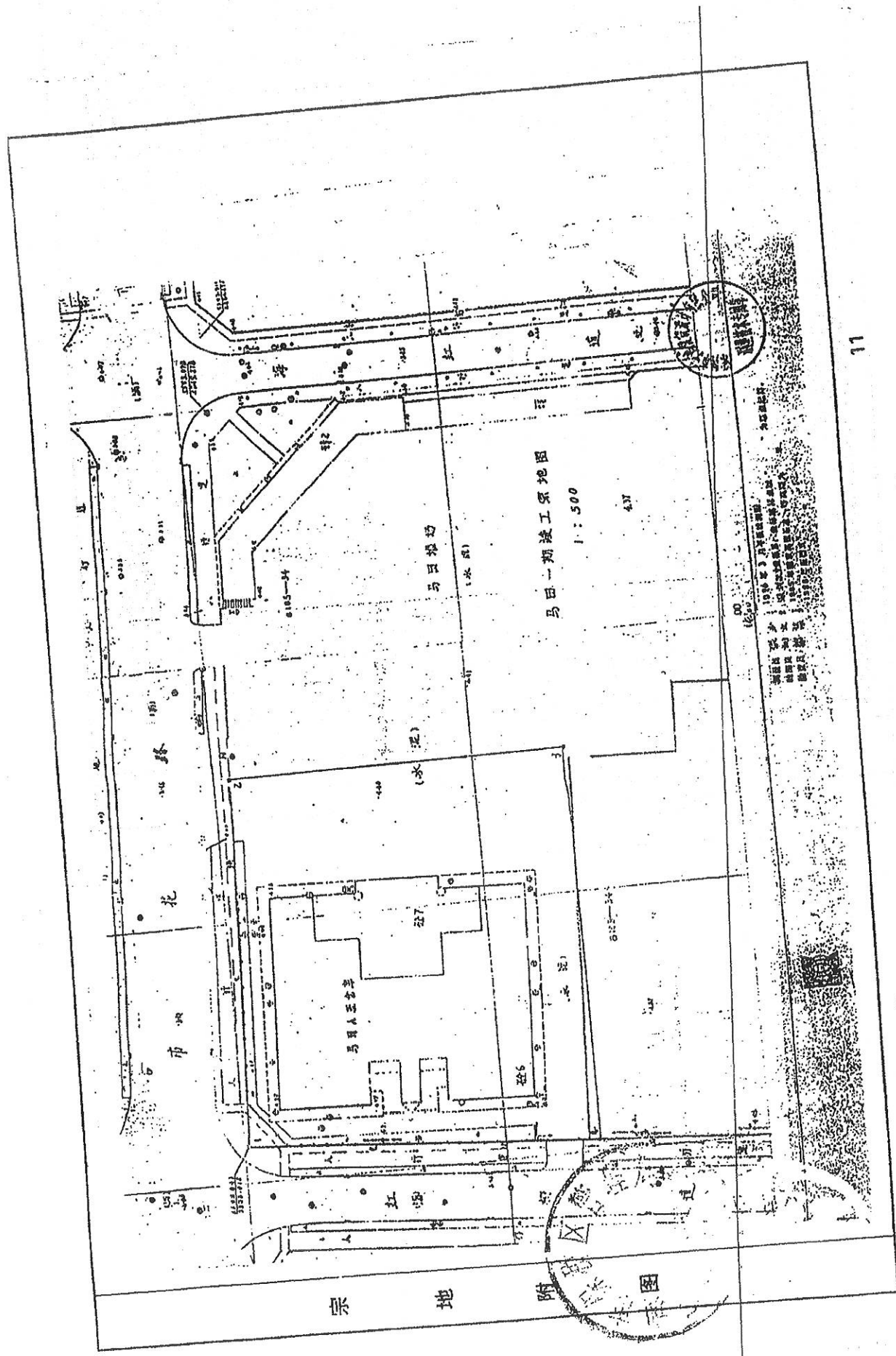
土 地	
宗 地 号	B105-87
土 地 位 置	深圳市福田保税区
所有权性质	国有
使用权来源	有偿
等 级	壹级
用 途	仓储
用 地 面 积	2020.0 平方米
共有使用权面积	4809.4 平方米
使 用 年 限	五十年 (1993.12.29 至 2043.12.28)
用 地 价 款	
出 让 金	
其 中	市政配套 设施费 土地开发费

他项权利摘要	
	本房地产已抵押给平安银行股份有限公司上海分行 (2005)深房地押字第 2005 号 深圳市保税区管理局 2005 年 4 月 20 日 抵押编号: 深房地押字第 2005227 号 抵押权人: 平安银行股份有限公司上海分行 经办人: 王... 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章 (2) 抵押编号: 深房地押字第 200509104 号 抵押权人: 中国建设银行深圳分行 经办人: 王... 深圳市房地产权登记中心抵押登记专用章 (2)

他项权利摘要	

缴 纳 税 费	

地 界 点 坐 标			
编号	X 坐标	Y 坐标	备注
1、	5599.043	3906.912	
2、	5596.507	3978.095	
3、	5532.319	3978.095	
4、	5532.319	3902.415	
以 下 空 白			



宗地

附图

注 意 事 项

(一)本《房地产证》记载的土地建筑物及其它附着物，经深圳市人民政府和填发机关盖章后生效，受国家法律保护，任何单位或个人不得侵犯。

(二)房地产权利人必须遵守国家法律、法规和政府对有关房地产权管理的各项规定。

(三)房地产权转移、变更或抵押的，必须按照规定程序申请办理有关登记。

(四)本证不得涂改，凡擅自涂改的，一律无效，并追究有关人员的责任。

深圳市人民政府办公厅监制

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B8821
车辆类型 小型普通客车
所有人 深圳仁研实业有限公司
住址 广东省深圳市福田区福田保税区B105-86号
品牌型号 别克牌SGM6532UAAB
VIN 1SGDA83B7F1072038
发动机号 140420350
注册日期 2014-06-09

号牌号码 粤B8821
档案编号 440302194322
核定人数 7人
总质量 2470kg
整备质量 1930kg
核定载质量
外廓尺寸 5266×1878×1800mm
准牵引总质量
备注
检验有效期至2016年06月粤B(00)
检验记录



粤B55635 检验有效期至2009年10月粤B(01)

粤B55635 检验有效期至2011年10月粤B(01)

粤B55635 检验有效期至2012年10月粤B(02)

粤B55635 检验有效期至2013年10月粤B(04)

粤B55635 检验有效期至2014年10月粤B(04)

粤B55635 检验有效期至2015年10月粤B(04)

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B55635 车辆类型 轿车
Plate No. Vehicle Type

所有人 深圳仁锐实业有限公司
Owner

住址 深圳市福田区保税区B105-86号
Address

品牌型号 天籁牌EQ7230AA 使用性质 非营运
Model Use Character

广东省深圳 发动机号码 VQ23 114516
Engine No.

市公安局交 车辆识别代号 LGBF1CE015R135761
VIN

通警察支队 注册登记日期 2005-10-13 发证日期 2005-10-17
Register Date Issue Date

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B64572

车辆类型

中型厢式货车

所有人 深圳市仁锐供应链有限公司

住所 深圳市福田区保税区马田仓库

使用性质 货运

品牌型号 东风牌EQ509TXYZ1

广东省深圳

车辆识别代号

LGGR8D11351008702

市公安局交

通管理局

登记编号 1101500388

有效期至

2005-05-12

2014-03-20

号牌号码 粤B64572

档案编号

核定载人数 3人

总质量 9146kg

整备质量 5871kg

核定载质量 3080kg

外廓尺寸 8950×2300×3350mm

准牵引总质量

备注 强制报废期止：2020-05-12

检验记录

检验有效期至2014年05月粤B(02)



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B82340 车辆类型 重型半挂牵引车
Plate No. Vehicle Type
所有人 深圳市仁锐供应链有限公司
Owner
住址 深圳市福田区保税区马田仓库楼一、二、三层
Address
使用性质 货运 品牌型号 斯达-斯太尔牌ZZ4186M351
Use Character Model
广东省深圳 车辆识别代号 LZZCCCECX6W096333
市公安局交 发动机号码 WD615.62 06070700127
通警察支队 注册日期 2006-09-04 发证日期 2014-03-20
Register Date Issue Date

号牌号码 粤B82340 档案编号
核定载人数 2人 总质量 --
整备质量 7120kg 核定载质量 --
外廓尺寸 6170×2480×3708mm 准牵引总质量 28000kg
备注 强制报废期止：2021-09-04

检验记录 检验有效期至2014年09月粤B(02)



4450020600152

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤BF119挂 车辆类型 重型集装箱半挂车
Plate No. Vehicle Type
所有人 深圳市仁锐供应链有限公司
Owner
住址 深圳市福田区保税区马田仓库楼一、二、三层
Address
使用性质 货运 品牌型号 中集牌SZJ936BTJZ
Use Character Model
广东省深圳 车辆识别代号 LJRC1237161015467
市公安局交 发动机号码 无
通警察支队 注册日期 2006-09-01 发证日期 2014-03-20
Register Date Issue Date

号牌号码 粤BF119挂 档案编号
核定载人数 -- 总质量 36480kg
整备质量 6000kg 核定载质量 30480kg
外廓尺寸 12240×2490×1510mm 准牵引总质量 --
备注 强制报废期止：2026-09-01

检验有效期至2014年09月粤B(02)



4460020600157





中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B62637 车辆类型 重型厢式货车

所有人 深圳市仁锐货运有限公司

住址 深圳市福田区保税区马田仓库楼 干运层

品牌型号 柳特神力1715101XXYP0212A95 货运

发动机号码 58352836

车架号 LFNA8RJN74LA37481

注册日期 2004-08-09 发证日期 2005-04-01

广东省深圳
市公安局交
通警察支队

检验有效期至2007年08月粤B(01)

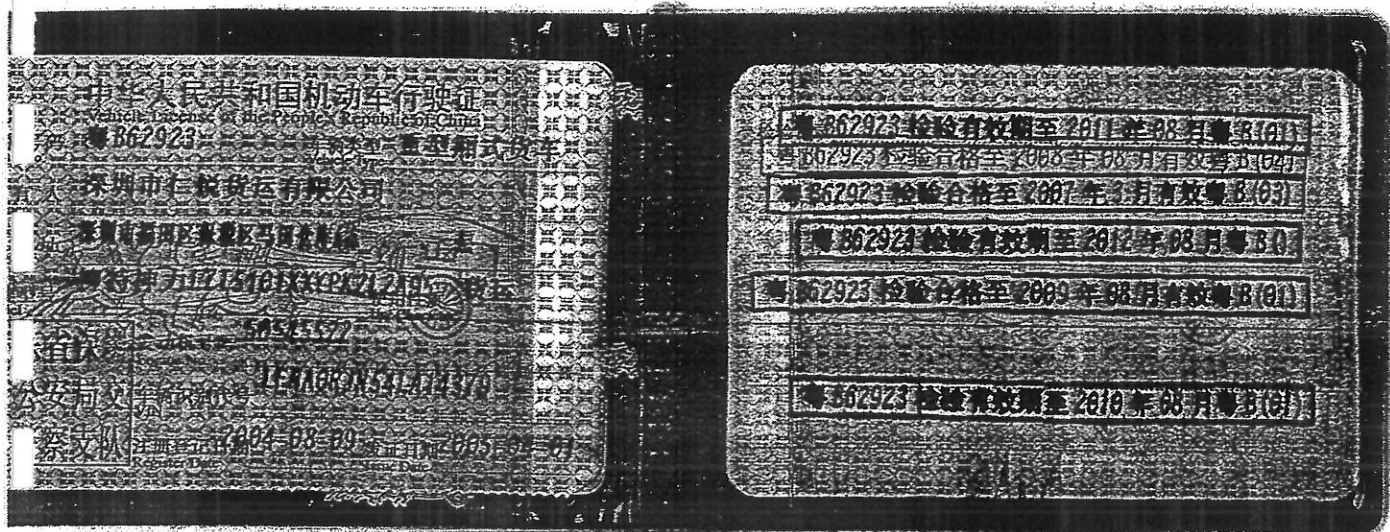
粤B62637 检验合格至2007年7月有效期B(01)

粤B62637 检验合格至2006年06月有效期B(01)

粤B62637 检验有效期至2011年08月粤B(01)

粤B62637 检验有效期至2010年08月粤B(01)

(10) 粤B62637 30 5002 5002 5002 5002 5002 5002 5002 5002 5002



号牌号码 粤BAQ923 档案编号 440302635857

核定载人数 2人 总质量 18000kg

整备质量 6950kg 核定载质量 --

外廓尺寸 6105×2490×3570mm 准牵引总质量 34920kg

备注 强制报废期止: 2030-01-15

检验有效期至2016年01月粤B(02)

检验记录 柴油

44600242680

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤BAQ923 车辆类型 重型半挂牵引车

所有人 深圳市仁锐供应链有限公司

住址 广东省深圳市福田区保税区马田仓库楼一、二、三层

使用性质 货运 品牌型号 欧曼牌BJ4189SLFJA-XA

广东省深圳 车辆识别代号 LRDS6PEB6ER021451

市公安局交 发动机号码 16141084580

通警察支队 注册日期 2015-01-15 发证日期 2015-01-16

号牌号码 粤BPC19挂 档案编号 440302627737

核定载人数 -- 总质量 35000kg

整备质量 4520kg 核定载质量 30480kg

外廓尺寸 12240×2460×1520mm 准牵引总质量 --

备注 强制报废期止: 2034-12-29

检验有效期至2015年12月粤B(1)

检验记录 无

44200023920057

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤BPC19挂 车辆类型 重型集装箱半挂车

所有人 深圳市仁锐供应链有限公司

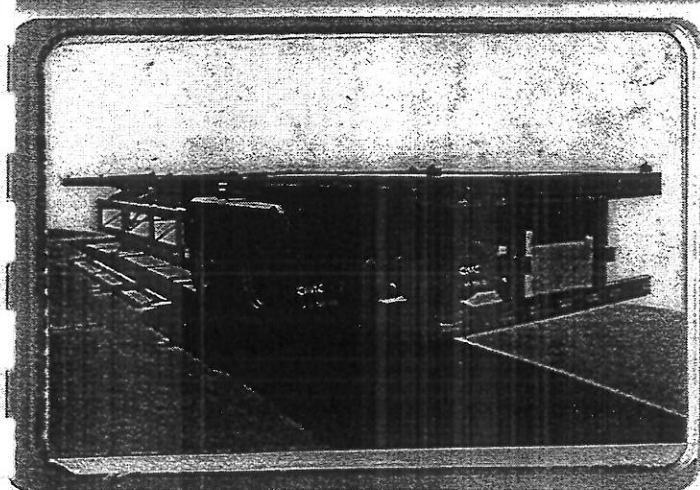
住址 广东省深圳市福田区保税区马田仓库楼一、二、三层

使用性质 货运 品牌型号 中集牌ZJV35011700

广东省深圳 车辆识别代号 LJRC122741016017

市公安局交 发动机号码 无

通警察支队 注册日期 2014-12-29 发证日期 2014-12-30



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 粤BAS353 车辆类型 Vehicle Type 重型厢式货车

所有人 Owner 深圳市仁锐供应链有限公司

住址 Address 广东省深圳市福田区保税区马田仓库楼三层

使用性质 Use Character 货运 品牌型号 Model 欧曼牌BJ5163XXJ-LX1

广东省深圳 VIN 车辆识别代号 LRDV5PBBXE1728369

市公安局交 发动机号码 HC526513A

通警察支队 注册日期 2015-01-30 有效期至 2015-02-27

号牌号码 粤BAS353 档案编号 440302638915

核定载人数 3人 总质量 15600kg

整备质量 6300kg 核定载质量 9105kg

外廓尺寸 9990×2540×3850mm 准牵引总质量

备注 强制报废期止: 2030-01-30

检验有效期至2016年01月粤B()

检验记录 柴油



中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 粤B5691Q 车辆类型 小型普通客车

所有人 郭宝生

住址 广东省深圳市福田区长乐花园A栋13F

使用性质 非营运 品牌型号 奥德赛牌HG6480

广东省深圳 车辆识别代号 LHGRB184052013525

市公安局交 发动机号码 K24A6 6513542

通警察支队 注册日期 2005-08-22 发证日期 2009-03-04

号牌号码 粤B5691Q 档案编号 440300076086

核定载人数 7人 总质量 2240kg

整备质量 1693kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4765×1800×1582mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2009年08月粤B(01)

检验记录



*4410001369926

附件

六、 委托方及被评估单位承诺函

被评估单位承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审计的账面股东全部权益（净资产）进行评估的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及深圳仁锐实业有限公司的股东全部权益（净资产）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。



法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

年 月 日



委托方承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审计的账面股东全部权益（净资产）进行评估的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及深圳仁锐实业有限公司的股东全部权益（净资产）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托方 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签字或盖章)：

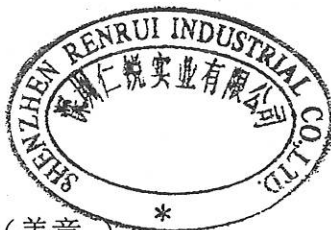
年 月 日

被评估单位承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

因深圳仁锐实业有限公司于评估基准日经审计的账面股东全部权益（净资产）进行评估的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及深圳仁锐实业有限公司的股东全部权益（净资产）进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。



被评估单位（盖章）：

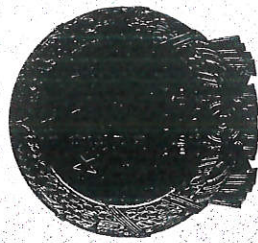
法定代表人或授权代表（签字或盖章）：



年 月 日

附件

七、 评估机构资格证书



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

福建联合中和资产评估土地房地产 从事证券、期货相关评估业务。
估价有限公司

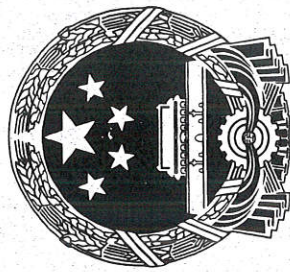


批准文号：财企[2009]153号 证书编号：0591070003

变更文号：财办资[2014]27号

序列号：000140

发证时间：二〇一四年三月



资产评估资格证书

福建联合中和资产评估土地房地产

经审查，估价有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，

准予从事资产评估业

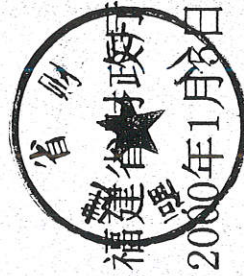
务，特发此证。

批准文号：闽国资评[1999]096号

批准机关：

证书编号：35020042

发证时间：

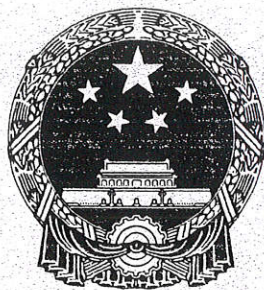


序列号：00011602

中华人民共和国财政部印制

附件

八、 评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1

注册号 350100100118309

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D
法定代表人 商光太
注册资本 贰佰万圆整
成立日期 2000年01月31日
营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日
经营范围 许可经营项目:从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估,企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估(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)



登记机关

2014



附件

九、 签字注册资产评估师资格证书



姓名: 杨新民

性别: 男



身份证号: 622726196710240014

机构名称: 深圳市启信资产评估事务所



批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年6月5日

初次注册时间: 1997年8月1日

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 17000047



本人签名:

本人印鉴:

Handwritten signature of Yang Xinmin

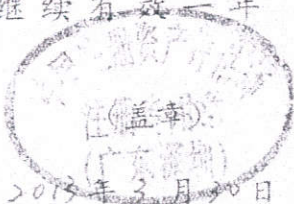


检验登记

检验登记

本证经检验
继续有效一年

本证经检验
继续有效一年

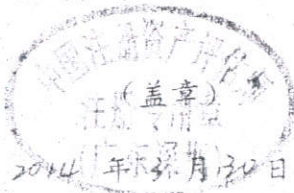


(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

本证经检验
继续有效一年



(盖章)

年 月 日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

姓名: 余汉龙

性别: 男

身份证号: 441501621222055

机构名称: 深圳市(变更)资产评估事务所

批准机关: 中国资产评估协会

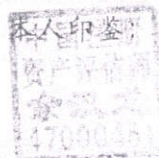
证书编号: 47000451

发证日期: 2010年12月26日

初次注册时间: 1980年1月1日

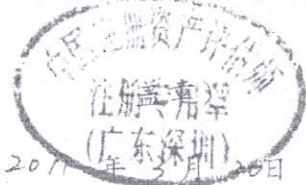
本人签名:

余汉龙



检验登记

本证经检验
继续有效一年



2011年3月20日

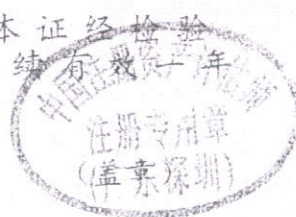


2012年3月18日



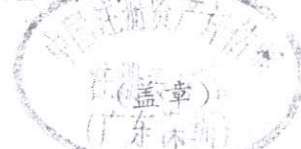
检验登记

本证经检验
继续有效一年



2013年3月20日

本证经检验
继续有效一年



2014年3月30日