

平潭信正资产管理有限公司拟股权收购所涉及的
广州刚添贸易有限公司及模拟全资下属子公司
股东全部权益价值项目
评估说明

国融兴华评报字[2017]第 010013 号

(共一册 第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017年2月21日

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围内容	3
(二) 主要实物资产的分布情况及特点	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况	4
(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产	5
二、资产核实情况总体说明	5
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	6
(三) 核实结论	6
三、评估技术说明	7
(一) 资产基础法	7
1、货币资金	7
2、预付款项和其他应收款	8
3、存货	8
4、设备类固定资产	9
5、在建工程	14
6、无形资产	15
7、递延所得税资产	32
8、预收款项	32
9、应交税费	32
10、其他应付款	32
11、一年内到期非流动负债	32
12、长期应付款	33
四、评估结论及分析	33
(一) 评估结论	33

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	34
（三）股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑.....	35

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、上级管理单位（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受平潭信正资产管理有限公司委托，对平潭信正资产管理有限公司拟股权收购所涉及的广州刚添贸易有限公司及其模拟全资下属子公司股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托方、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为广州刚添贸易有限公司（以下或简称广州刚添）及其模拟全资下属子公司五矿电工（东莞）有限责任公司（以下或简称五矿电工）股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 12 月 31 日模拟全部资产及负债。资产总额为 74,650,139.39 元，其中：流动资产为 7,939,017.13 元，非流动资产为 66,711,122.26 元；负债总额为 45,962,081.17 元，其中：流动负债为 40,080,777.06 元，非流动负债 5,881,304.11 元；所有者权益总额为 28,688,058.22 元。详见下表：

2016 年 12 月 31 日资产负债表（模拟合并口径）

被评估单位：广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司

金额单位：人民币元

资 产	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	3,075,238.63	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	118,002.00	预收款项	31,137.40
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	110,358.16
其他应收款	4,188,972.89	应付利息	
存货	556,803.61	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	39,706,479.00
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	232,802.50
流动资产合计	7,939,017.13	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	40,080,777.06
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	5,881,304.11
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	606,633.77	预计负债	

在建工程	3,472,171.18	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	5,881,304.11
生产性生物资产		负债合计	45,962,081.17
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	59,063,626.74	实收资本（或股本）	29,428,998.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		未分配利润	-740,939.78
递延所得税资产	3,568,690.57	减：库存股	
其他非流动资产		所有者权益（或股东权益）合计	28,688,058.22
非流动资产合计	66,711,122.26		
资产总计	74,650,139.39	负债和所有者（或股东权益）合计	74,650,139.39

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了报告号为（2017）京会兴专字第 11010003 号的无保留意见审计报告。

（二）主要实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要实物资产包括：存货、设备类资产、在建工程。实物资产的类型及特点如下：

- 1、 存货共计 1 项，为取向电工钢，寄存于上海。
- 2、 车辆共计 4 项，分别为别克威朗 1.5TVERAN02072 辆、别克汽车 GLS 2.0T1 辆和帕萨特汽车 1.8T1 辆，用途为商务。
- 3、 电子设备共计 16 项，主要为电脑、空调、打印机和空气净化器等，位于各办公室，基准日维护使用正常。
- 4、 在建工程 1 项，为钢铁配送中心，位于厂区，主要为前期费和临时设施，基准日已停止建设。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

土地使用权共计 1 项，位于东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组，证载权利人为广州刚添贸易有限公司全资子公司五矿电工（东莞）有限责任公司，规划用途为工业，目前闲置，土地使用权类型为出让，终止日期 2063 年 4 月 5 日，土地证载面积为 66,514.90 平方米，《土地使用权证》编号为东府国用（2013）第特 163 号。截止评估基准日土地出让金缴纳完全，未设定他项权利。

其他无形资产为财务软件 1 项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

无。

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

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2017年1月3日开始，到2017年1月7日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和项目有关经济技术指标等情况的文件资料。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

（1）实物资产的清查：

对于存货，由于存放于异地且金额占比较小，本次评估采取发异地询证函，收集采购合同、发票及入账凭证，并了解销售情况，来确认存货的情况。

对于设备类固定资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法。查阅了相关权属证明文件、购置合同及购买发票等，通过现场勘察，核实设备的运行状况及使用状况，并进行现场记录。

对在建工程进行了现场勘察，核实项目建设进度，工程付款情况，以及有关合同及合同履行情况。

（2）无形资产的核查：

对土地使用权，进行了现场勘察，重点了解土地座落、四至、周边道路交通设施及其他重要设施分布，查阅了相关权属证明文件、购置合同及付款情况，核对土地使用权证，并了解了当地的土地市场交易情况、收费标准及相关政策。对土地已取得的规划、未来开发情况、利用情况也都进行了了解。

(3) 流动资产、负债核实情况

对非实物性流动资产和负债进行了核实：

1) 非实物性流动资产的核实：评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

2) 负债的审核：主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准，查阅该公司与债务人的余额对账单、审计报告及审计调整分录，了解款项的支付结算情况以及向企业业务人员进行访谈等。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

评估人员经履行以上评估核实程序，评估人员对委估资产和相关负债情况有了比较全面的了解。评估基准日企业的模拟资产负债表、利润表和现金流量表经过北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，核实结果与被评估单位所申报的资料一致，实物资产管理维护良好，可正常使用。在建工程由于资金问题截止评估基准日已停建。

三、评估技术说明

结合本次资产评估对象、价值类型和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

(一) 资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 3,075,238.63 元，包括库存现金 21,822.26 元、银行存款 3,053,416.37 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 21,822.26 元，分别存放于广州刚添和五矿财务室，由出纳人员专人保管，出纳于每日下午结账，进行盘点，核对与当日余额是否相符，并做出当日现金盘点表。评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员以及其他相关人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额-评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金额

推算后余额与评基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金账面价值为 21,822.26 元，评估价值为 21,822.26 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值为 3,053,416.37 元，币种为人民币。开户行为招商银行东莞分行寮步支行、 东莞农村商业银行东莞中心支行、 招商银行东莞分行虎门港支行、 东莞银行中心区支行、 民生银行广州分行、 中信银行广州花城支行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响所有者权益，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响所有者权益。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 3,053,416.37 元，评估价值为 3,053,416.37 元，无增减值。

货币资金账面价值为 3,075,238.63 元，评估价值为 3,075,238.63 元，无增减值。

2、预付款项和其他应收款

(1) 预付款项

预付款项账面价值为 118,002.00 元，为预付首钢股份公司迁安钢铁公司等的采购款。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付款项核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付款项明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付款项形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付款项账面价值为 118,002.00 元，评估价值为 118,002.00 元，无增减值。

(2) 其他应收款

其他应收款账面余额为 4,188,972.89 元，计提坏账准备 0 元，账面价值为 4,188,972.89 元，主要是关联方舒适铭往来款及租金押金等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。其他应收款无确凿无法收回的证明，本次评估以核实后账面价值确定为评估价值。

其他应收款账面价值为 4,188,972.89 元，评估价值为 4,188,972.89 元，无增减值。

3、存货

存货账面余额为 556,803.61 元，包括库存商品。

由于金额较小，存放地点较远，评估人员对存货进行了异地询证，并取得了照片，经过与管理人员座谈，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性。

(1) 库存商品

库存商品账面价值为 556,803.61 元，主要为取向电工钢等；

本次评估采用市场法，公司的产品都为按合同供应，由于市场原因，库存商品都按进价销售给关联方，因此本次评估价格按账面值确认。

库存商品账面余额为 556,803.61 元，跌价准备为 0 元，账面净值为 556,803.61 元，评估价值为 556,803.61 元，评估无增减值。

4、设备类固定资产

(1) 评估范围

本次评估范围为广州刚添贸易有限公司及模拟全资下属子公司所拥有的车辆及电子设备，共 25 台（套），账面原值为 907,655.46 元，账面净值为 606,633.77 元，具体情况如下：

设备类资产账面价值

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	907,655.46	606,633.77
固定资产-其他设备	-	-
固定资产-车辆	838,167.70	565,465.38
固定资产-电子设备	69,487.76	41,168.39

(2) 概况

1) 运输车辆主要包括别克威朗 1.5TVERAN02072 辆、别克汽车 GLS 2.0T1 辆和帕萨特汽车 1.8T1 辆。

2) 办公用电子设备主要有办公用电脑、打印机、空调机等设备等。

3) 利用状况与日常维护

至评估基准日各种设备均在正常使用，设备的日常维护、保养正常。

4) 相关会计政策

① 账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、前期费用和资金成本等构成，且依据增值税转型改革条例，对符合条件的增值税进项税额进行了抵扣，账面原值为不含税价值。

运输车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

除应征消费税的运输设备外，2009 年 1 月 1 日以后购进的设备账面原值不含增值税进项税额。

②折旧方法

被评估单位现有设备类资产为非在线资产，采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输工具	5	5	19
电子设备及其他	5	5	19

(3)核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票；收集了车辆行驶证复印件；收集了设备日常维护与管理制度等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查并了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

5) 清查核实结果：通过现场勘查发现广州刚添贸易有限公司及模拟全资下属子公司的机器设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

(4) 评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用重置成本法进行评估。

1) 车辆

①重置全价的确定

根据当地二手车市场销售信息以及生产厂家等近期车辆市场价格资料，确定运
北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

输车辆的现行含税购价,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、运杂费、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价,计算公式如下:

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+运杂费+新车上户手续费

车辆购置税:根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定:车辆购置税应纳税额=计税价格 $\times$ 10%。该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故:购置附加税=购置价/(1+17%) $\times$ 10%

②成新率的确定

按里程成新率确定,然后结合现场勘察情况进行调整。其中:

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

2) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息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

电子设备成新率主要依据设备的经济使用年限确定:

成新率=(1-实际已使用年限/经济使用年限) $\times$ 100%。

(5) 典型案例

案例一:别克威朗 1.5TVERAN0207 (车辆评估明细表 4-6-5 序号 1)

1) 设备概况

车辆名称:别克威朗 1.5TVERAN0207

车牌照号:粤 S509ND

规格型号:1.5TVERAN0207

制造厂家:上海大众汽车有限公司

购置日期:2016-3-24

启用日期:2016-3-24

账面原值:134,383.85 元

账面净值：115,234.19 元

累计行驶里程：22,000.00 公里

2) 重置全价的确定

①车辆购置费

经网上查询和厂家询价，评估基准日售价为：135,900.00 元，不含税价格为 116,153.85 元。

②车辆购置附加费

依据国家规定，车辆购置附加税税率为 10%，

$$116,153.85 \times 10\% = 11,615.39 \text{ 元}$$

③运杂费

依据合同约定，车辆运费、运输保险费由厂家负责，运杂费为 0 元。

④车辆牌照费

依据本地区规定，车辆牌照费为 300 元/辆。

$$\text{重置全价} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④}$$

$$= 116,153.85 + 11,615.39 + 0 + 300$$

$$= 128,100.00 \text{ 元 (取整)}。$$

3) 成新率的确定

里程成新率

依据相关规定：6 座(含 6 座)以下非营运载客轿车使用 600000 公里。该车截止基准日累计行驶里程 22,000.00 公里。

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

$$= (600000 - 22000) / 600000 \times 100\%$$

$$= 96\%$$

③综合成新率

评估人员对该车进行实地勘察。查看了外观及各部位维护保养状况，并向有关人员了解运行情况。该车发动机运行平稳无异响、动力输出强劲。方向、变速箱灵活。制动可靠。车辆仪表配套设施及内饰完好。车身无明显变形、划痕，传动部位无泄露，轮胎正常磨损。现场勘察与计算结果基本相符，其调整系数为 1，不作调整。依据孰低原则确定其综合成新率为 96%。

4) 评估价值

评估价值=重置全价×综合成新率

$$= 128,100.00 \times 96\%$$

$$= 122,976.00 \text{ (元)}$$

该轿车评估价值为 122,976.00 元。

案例二：机电设备空调（电子设备评估明细表 4-6-6 序号 1）

设备名称：机电设备空调

规格型号：KF-72LW(72320)Aa-2

制造厂家：格力有限公司

购置日期：2013-11-30

启用日期：2013-11-30

基本参数

系列名称	悦风系列
空调类型	立柜式空调
冷暖类型	单冷型
变频/定频	定频
房间类型	客厅专享
空调匹数	3P
适用面积	34-50 m ²
能效比	3.29
能效等级	二级能效

① 重置全价的确定

经向网站

(http://s.zol.com.cn/shop_56209/28901110.html?zp_from=pro_price_pricenode) 查询，该型号的复印机目前的含税售价为 5,839.00 元。不含税价格为 4,990.60 元，其他费用较小可忽略，则其重置价值为 4,990.60 元，百位取整为 5,000.00 元。

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

1、成新率的确定

该设备于 2013 年 11 月正式启用至今，运行状态一直良好。根据被评估单位填报的《设备评估调查表》和评估人员的现场勘查，该设备日常使用频率高，工作环境良好，完全能满足办公的要求。该设备的经济寿命年限一般为 5 年，根据办公环境及使用频率，判断经济寿命年限为 5 年。目前已使用 3.1 年，根据上述的设备现场勘查，结合设备完好技术条件，并充分听取了该设备管理人员、使用人员的使用情况介绍和经验判断后，确定该设备的尚可使用年限为 1.9 年。则：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.9 \div 5 \\ &= 38\%\end{aligned}$$

2、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 5,000.00 \times 38\% \\ &= 1,900.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(6) 评估结果

设备类固定资产：账面原值 907,655.46 元，账面净值 606,633.77 元；评估原值 730,100.00 元，评估净值 644,059.00 元；评估原值减值 177,555.46 元，评估净值增值 37,425.23 元，原值减值率 19.56%，净值增值率为 6.17 %。

(7) 增减值原因分析

企业设备、车辆的技术更新换代，因此评估原值减值，其折旧年限和评估经济寿命年限存在一定差异，造成评估净值增值。

5、在建工程

(1) 评估范围

纳入评估范围的在建工程包括：设备安装工程。在建工程评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
设备安装工程	
在建工程合计	3,472,171.18

(2) 在建工程概况

企业在建工程为钢铁配送中心前期费及附属设施，目前工程由于资金问题已停工。

(3) 核实过程

1) 核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。察看了在建工程的形象进度、工程质量、工程管理等相关情况。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的质量、用途等信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

5) 核实结果：经了解，在建工程在评估基准日时由于资金问题已停工。

(4) 评估过程

由于在建工程已停工，项目未来可能需要重新规划涉及，因此根据在建工程账面价值构成情况，未来能够利用的基础设施配套费、临建设施等按账面确认评估值，已无价值部分的设计费等评估确认为 0。在建工程账面价值 3,472,171.18 元，评估值 1,644,829.47 元。

(5) 评估结果

在建工程评估结果及增减值情况如下表：

在建工程评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程—土建工程	3,472,171.18	1,644,829.47	-1,827,341.71	-52.63

6、无形资产

本次评估范围内的无形资产为土地使用权和其他无形资产财务软件，其中土

地使用权账面价值为 59,039,990.82 元，其他无形资产 23,635.92 元。

土地使用权：

估价对象为位于东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组的国有土地，土地使用者为五矿电工（东莞）有限责任公司，规划用途为工业，目前实际用途为工业，土地使用权类型为出让，终止日期 2063 年 4 月 5 日，土地证载面积为 66,514.90 平方米，《土地使用权证》编号为东府国用（2013）第特 163 号。

（1）土地使用权概况

①土地的登记状况

宗地已取得《土地使用权证》（东府国用（2013）第特 163 号），土地使用者为五矿电工（东莞）有限责任公司，规划用途为工业，目前为闲置，土地使用权类型为出让。纳入评估范围的土地面积为 66,514.90 平方米。

②土地权利状况

本次委估宗地已取得土地使用权证，土地使用权人为五矿电工（东莞）有限责任公司，权属清晰，无抵押。

③土地利用状况

截止评估基准日，土地为空地，只有少量临时设施。

1) 地价影响因素分析

A、一般因素

a、城市资源状况

东莞，又称“莞城”，位于珠江口东岸，“广东四小虎”之首，号称“世界工厂”，国际花园城市，全国文明城市，全国篮球城市，广东重要的交通枢纽和外贸口岸，是全国 5 个不设县的地级市之一。

东莞是广东历史文化名城，有着 1700 多年的郡县史，距今 1700 多年前的三国时期建郡，是岭南文明的重要发源地，中国近代史的开篇地和改革开放的先行地。

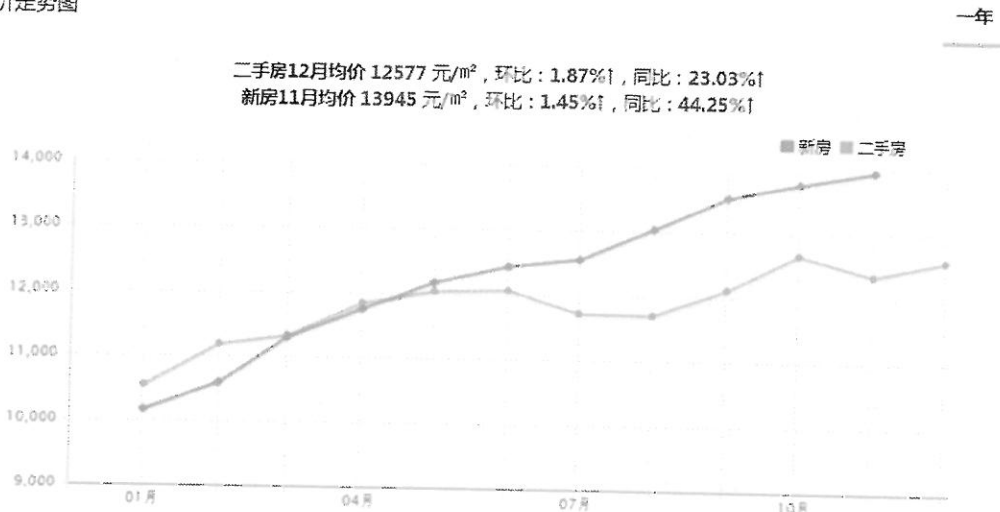
东莞有港澳同胞约 120 万人，海外华侨约 30 万人，是著名的华侨之乡，有“音乐之城”、“科技之城”、“博物馆之城”、国家森林城市等美誉。2015 年 2 月，东

莞再次蝉联“全国文明城市”称号。2015年4月，在韩国首尔举行的 ICLEI 世界大会全球 200 余城代表聆听“东莞声音”。

东莞市被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。

b、房地产制度与房地产市场状况

东莞房价走势图



c、产业政策

2012 年东莞生产总值 (GDP) 5010.14 亿元，同比增长 8%，经济规模国内排名第八。来源于东莞的财政总收入、市财政一般预算收入、进出口总额、金融机构各项存款余额分别达到 839 亿元、313 亿元、1347 亿美元和 6400 亿元。东莞的星级饭店达到 96 家，其中五星级饭店 17 家、四星级饭店 25 家。到目前为止，东莞市拥有五星级饭店的数量仅次于北京和上海。

2013 年东莞生产总值 (GDP) 5490.02 亿元，比上年增长 9.8%。分产业看，第一产业增加值 20.09 亿元，下降 0.3%；第二产业增加值 2518.88 亿元，增长 10.3%；第三产业增加值 2951.06 亿元，增长 9.4%。三大产业比例为 0.3：45.9：53.8。人均地区生产总值 66109 元，增长 9.4%。

2014 年东莞生产总值 (GDP) 5881.18 亿元，比上年增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 20.84 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2697.90 亿元，增长 9.2%；第三产业增加值 3162.44 亿元，增长 6.3%。三大产业比例为 0.3：45.9：53.8。人均地区生产总值 70604 元，增长 7.4%。

2015 年东莞 GDP 达 6275.06 亿元，同比增长 8.0%。其中，第一产业增加值 20.50 亿元，下降 0.4%；第二产业增加值 2902.98 亿元，增长 6.2%，占 GDP 比重 46.3%；第三产业增加值 3351.59 亿元，增长 10.0%，占 GDP 比重 53.4%。2014 和 2015 年连续两年，东莞的第三产业占比超过第二产业。

B、区域因素

待估宗地位于东莞市沙田镇西太隆村，影响地价的区域因素如下：

1) 区域概况

沙田镇隶属于广东省东莞市，位于东莞市西南部，其中心地理坐标为：东经 113°9'，北纬 23°8'。地处广州至东莞、深圳、香港等大中城市发展轴带的中间和珠三角经济圈的中间位置。截至 2012 年，辖区面积约 107 平方公里，下辖 16 个村和 2 个社区；2012 年，户籍人口 4.179 万人，外来人口 13 万多人。

2) 交通条件。

沙田交通网络四通八达，有广深沿江高速、常虎高速虎门港支线、广深港客运铁路，建设中的穗莞深城际轨道、莞莞高速、沿海公路、进港中路、进港南路以及已通车的港口大道等省、市重点道路工程都经过沙田并留有出入口或站点，沙田迎来与广州、深圳、东莞半小时间距的同城化时代，进入与香港、澳门 1 小时的便利经济圈，同时，可通过虎门港 300 多条航线连接世界，沙田正成为珠三角乃至华南地区重要的交通枢纽。

3) 产业集聚状况和规划限制

2012 年，全镇生产总值 71 亿元，比 2011 年增长 0.9%；镇财政总收入 5.2 亿元，比 2011 年增长 12%；各项税收总额 10.77 亿元，比 2011 年增长 7.2%；实际利用外资 3962 万美元，比 2011 年增长 58.7%；各项存款余额 97.53 亿元，比 2011 年增长 7.9%；各项贷款余额 42 亿元，比 2011 年增长 5%；社会消费品零售总额 14.4 亿元，比 2011 年增长 11.8%；村组两级经营总收入 2.49 亿元，比 2011 年增长 6.2%；农民人均纯收入 11388 元，比 2011 年增长 9%。

沙田镇地处珠江三角洲鱼米水果盛产区，是广东省粮食主产地之一。1996 年沙田镇有耕地 29763 亩，2002 年有耕地 29576 亩，2004 年后已基本无人耕地。截至 2012 年，沙田镇已形成 13000 亩水产养殖基地、10000 亩蔬菜生产基地和 1000 亩观赏鱼养殖基地三大农业生产基地。

截至 2012 年,沙田镇共有企业 557 家,其中外资企业 236 家,民营企业 321 家,主要产业为塑料、电子,五金、制衣等行业,其中设备投资额超 1 千万元的企业有 24 家。2005 年,现代制造业中心工业总产值 25.42 亿元,约占沙田镇工业总产值的三分之一;出口总额 9762 万美元,约占沙田镇出口总额的三分之一;税收总额 8738 万元,约占沙田镇税收总额的 30%。

截至 2012 年,工业总产值 140.7 亿元,比 2011 年增长 4.6%;镇本级可支配财政收入 6.32 亿元,比 2011 年增长 8.7%;各项税收总额 9.65 亿元,比 2011 年增长 24.3%;出口总额 8.75 亿美元,比 2011 年增长 9.5%;固定资产投资金额 15.5 亿元,比 2011 年增长 14.6%。2012 年,沙田镇社会消费品零售总额 20.5 亿元,同比 2011 年增长 9.7%。截至 2012 年,沙田镇实际利用外资完成 6836 万美元,外贸进出口总额 7.34 亿美元,出口总值 5.37 亿美元。

综上所述,该区域基础设施条件、环境条件、交通条件、公共设施条件和产业集聚状况均较好,但该区域具有良好的发展前景,土地增值潜力较大。

C、个别因素

1) 宗地位置

宗地位于东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组。

2) 宗地面积、形状

宗地纳入评估范围的土地面积为 66,514.90 平方米,形状较规则。

3) 宗地用途

根据委托方提供的土地使用权证,待估宗地证载用途均为工业用地,本次评估设定用途为工业用地。

4) 临路状况

宗地东侧紧邻东莞东方集装箱有限公司、南至明珠路、西至南北大道、北至规划路。

5) 地质、地势条件

宗地内地势平坦,地质、水文条件良好,土地承载力一般。

6) 基础设施条件

宗地土地开发程度已达到宗地内部“五通一平”(通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整)。

7) 利用条件

根据估价人员现场踏勘，待估宗地上目前为空地，只有少量的临时用房等。

综上所述，宗地个别因素条件一般，设施配套一般，生产集聚度一般、生活便利程度一般。

(2) 土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，评估人员首先取得土地使用权证，根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门询证、政府网站查询等方式，确定土地使用权证的真实性。在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致，土地目前为空地。

(3) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1) 合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

2) 供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

4) 替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据,估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时,商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律,某块土地的价格,受其它具有相同使用价值的地块,即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

5) 变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律,准确地评估价格。一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形,它是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时,必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素,把握各因素之间的因果关系及其变动规律,以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

6) 报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下,土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之,在评估过程中,要按照国家、地方有关规定,恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估,做到评估过程合理,评估方法科学,评估结果准确,严格保守评估秘密。

(4) 土地使用权评估价值内涵

价值内涵:本次所估价格是估价对象在估价基准日 2016 年 12 月 31 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值(包括土地使用权出让金)。

根据广州刚添贸易有限公司提供的资料及现场勘查情况,待估宗地为五通一平,指宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整(简称五通一平)。

(5) 估价方法及过程

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),估价方法有市场比较法、

收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，本次评估选择市场比较法和基准地价系数修正法，理由是：

一是由于估价对象所处区域土地市场成交活跃，可选择成交案例较多，因此适宜选用市场比较法进行评估；二是委估地位于东莞市基准地价覆盖范围内，适用于基准地价系数修正。

市场法：

市场法是通过类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法；较具体地说，是选取一定数量、符合一定条件、发生过交易的类似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来得到估价对象价值或价格的方法。

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

式中：P---待估宗地价格；

PB--比较实例价格；

A---待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E---待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

具体步骤为：

a.收集宗地交易实例

b.确定比较实例

c.建立价格可比基础

d.进行交易情况修正

e.进行估价期日修正

f.进行区域因素修正

g.进行个别因素修正

h.进行使用年期等其他因素修正

i.测算比准价格

①比较交易案例的选择：本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

- A、与估价对象具有相同的用途，均为工业用地；
- B、与估价对象属于同一供需圈；
- C、属于正常交易或可修正为正常交易；
- D、可以进行日期修正，交易时间与估价对象的估价时点接近；
- E、区位、权益及实物条件相近，可以进行区位因素、权益因素及实物因素比较和修正。

本次估价选取了以下三个比较交易案例，见下表：

交易案例情况表

序号	交易案例	位置	楼面地价 (元/M2)	土地 用途	成交日期	开发程度	交易方 式	土地面积 (平方米)	容积率	土地剩 余使用 年限
A	东莞市高盛科技园开发有限公司	寮步镇香市产业园区	894.18	工业	2016年12月13日	五通一平	挂牌出让公告	36,547.53	下限1 上限4.5	50
B	东莞市高盛科技园开发有限公司	寮步镇香市产业园区	891.22	工业	2016年12月13日	五通一平	挂牌出让公告	17,851.90	下限1 上限3	50
C	东莞市高盛科技园开发有限公司	寮步镇香市产业园区	897.05	工业	2016年12月13日	五通一平	挂牌出让公告	44,746.87	下限1 上限4.5	50

数据来源：市国土局交易信息

备注：i.上述三个可比案例均为一次性付款或者转换为一次性付款的付款方式下的成交单价。

ii.上述三个可比案例均为设定买卖双方完全自愿及完全了解当地房地产交易市场情况下，依照规定各自缴纳自己应缴纳税费前提下的成交单价。

② 比较因素的选择

A.交易情况因素：指房地产交易双方的公开、公平及客观程序等，在此主要与双方的交易方式有关，看交易行为中是否包含特殊因素，并排除掉这些特殊因

素造成的价格偏差；

B.市场状况因素：指比较案例的成交时间，由于不同成交时间房地产市场价格波动不同，而造成同一房地产价格的差异；

C.区域因素：主要包括交通便捷度、区域环境、产业集聚程度、商服繁华程度、基础设施、公共配套、位置、城市规划限制等。

D.个别因素：主要包括估价对象的土地面积、土地形状、临街状况、土地使用权类型、土地剩余使用年限等。

③比较因素条件说明

估价对象的各因素条件与比较案例的各因素条件如下表所示：

比较因素		估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易案例		五矿电工（东莞） 有限责任公司	东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司
售价		待估	894.18	891.22	897.05
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		正常	正常	正常	正常
成交日期		2013/3/11	2016 年 12 月 13 日	2016 年 12 月 13 日	2016 年 12 月 13 日
区域因素	位置	东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组	寮步镇香市产业园区	寮步镇香市产业园区	寮步镇香市产业园区
	交通便捷度	距离火车站和机场较远，但是靠近港口	距离火车站和机场较远	距离火车站和机场较远	距离火车站和机场较远
	区域环境	一般	一般	一般	一般
	产业集聚程度	一般	一般	一般	一般
	基础设施	一般	一般	一般	一般
	公共配套	一般	一般	一般	一般
	城市规划限制	无	无	无	无
个别因素	土地面积	66,514.90	36,547.53	17,851.90	44,746.87
	土地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	临街状况	三面临街	临街	临街	临街
	土地使用权类型	出让	挂牌出让公告	挂牌出让公告	挂牌出让公告

土地剩余使用年限	46.26	50	50	50
容积率	下限 0.6 上限 1.2	下限 1 上限 4.5	下限 1 上限 3	下限 1 上限 4.5

④比较因素条件指数的确定：根据上表所述情况进行修正，以估价对象的因素条件为基础，将比较案例相应条件与估价对象比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

A.土地用途：估价对象与比较案例的用途均为工业，故估价对象与比较案例的因素指数均为100。

B.交易情况：估价对象与比较案例均为正常市场交易，故估价对象与比较案例的因素指数均为100。

C.成交日期：根据中国城市地价监测指数系统发布的北京市地价水平及地价指数等有关数据及估价对象所属区位工业用地价格上涨信息的统计及分析，以估价对象该因素指数为 100，则比较案例 A、B、C 对应的该因素指数指数均为 100。

D.区域因素

a.位置：根据比较案例与估价对象所在的地理位置及地价水平，将位置因素分为三个等级，分别为较远、一般、较接近、接近、相同，比较案例每相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ ，案例与估价对象位置较接近，但估价对象临近港口，案例偏向内陆地区，指数分别为98、98、98。

b.交通便捷度：根据《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507-2014中相关参数，将交通便捷度分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比，比较案例每相差一个等级，修正 $\pm 2\%$ 。由于标的资产临近港口，交通较便捷，案例资产离港口较远只能采取陆上运输，修正-2%，指数调整为：98、98、98。

c.区域环境：分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比相同，故不做调整，指数均为100。

d.产业集聚程度：分为差、较差、一般、较高、高五个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比相同，故不做调整，指数均为100。

e.基础设施：以估价对象该项因素指数为100，各比较案例与之相比相同，故不做调整，指数均为100。

f.公共配套：分为少、较少、一般、较齐全、齐全五个等级，以估价对象该北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

因素指数为100，比较案例与估价对象相比相同，故不做调整，指数均为100。

g.城市规划限制：分为有和无两个等级，以估价对象该因素指数为100，比较案例与估价对象相比相同，故不做调整，指数均为100。

E.个别因素

a.土地面积：以估价对象该因素指数为100，比较案例A、B、C的面积与估价对象相比，每相差一倍，比较案例修正±2%，故比较案例A、B、C的指数分别为99、98、100。

b.土地形状：分为规则和不规则两个等级，以估价对象该因素指数为100，与估价对象相比，比较案例较规则，修正后指数均为100。

c.临街状况：分为临街和不临街两个等级，案例与估价对象均为临街，与估价对象相比，故不做调整，指数均为100。

d.土地使用权类型：国有土地取得方式分为出让和出让，估价对象为出让，比较案例为出让，作价前提已假设估价对象为出让性质，故不做修正。

e.土地剩余使用年限修正：估价对象为工业出让用地，截止评估基准日剩余46.26年，比较案例为工业出让用地，剩余年限为50年。

土地年限修正系数=
$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n} = 0.99$$
 (其中土地还原率取7%)

故修正指数分别为：101、101、101。

f.容积率修正：估价对象容积率上限1.2，案例容积率分别为4.5、3、4.5。本次评估根据土地性质为工业，分为三个等级，0-2,2.1-3,3以上，每差一等级调整±5%。故容积率指数分别为：110、105、110。

比较因素条件指数表

比较因素	估价对象	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易案例	五矿电工（东莞）有限责任公司	东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司
售价	待估	894.18	891.22	897.05
土地用途	100	100	100	100

交易情况		100	100	100	100
成交日期		100	100	100	100
区域因素	位置	100	98	98	98
	交通便捷度	100	98	98	98
	区域环境	100	100	100	100
	产业集聚程度	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	公共配套	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
个别因素	土地面积	100	99	98	100
	土地形状	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	土地使用权类型	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	101	101	101
	容积率	100	110	105	110

⑤ 比较因素的修正

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件指数进行比较，计算公式如下：

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

式中：P---待估宗地价格；

PB--比较实例价格；

A---待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数；

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

C---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

D---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

E---待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

比较因素修正系数表

交易案例	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
------	--------	--------	--------

交易案例		东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司	东莞市高盛科技园开发有限公司
售价		894.18	891.22	897.05
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
成交日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	位置	100/98	100/98	100/98
	交通便捷度	100/98	100/98	100/98
	区域环境	100/100	100/100	100/100
	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	公共配套	100/100	100/100	100/100
	城市规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	土地面积	100/99	100/98	100/100
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	土地使用权类型	100/100	100/100	100/100
	土地剩余使用年限	100/101	100/101	100/101
	容积率	100/110	100/105	100/110
比准价格(元/平方米)		846.00	892.89	841.00
估价对象地面单价(元/平方米)		860.00		

估价对象地面单价=(846.00+892.89+841.00)÷3=860.00 (元/平方米)

基准地价系数修正法:

是指利用东莞市城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

工业用地单位面积地价=(工业网格点基准地价×用地类型修正系数×(1+Σk)×工业临港区修正系数±开发程度修正值)×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

A、 确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据东莞市国土资源局 2014 年发布的基准地价，东莞市基准地价内涵为：工业用地为容积率 1.5 的地面地价，土地开发程度五通一平(宗地外通路、通电、给水、排水、通讯，宗地内土地平整)，最高使用年期为 50 年，基准日为 2013 年 1 月 1 日。

本次委估宗地位于东莞市基准地价覆盖范围内，土地级别为工业 4 级，宗地所处区域工业网格点基准地价为 524.25 元/平方米。

B、 用地类型修正系数

委估宗地为工业生产及直接为工业生产服务的附属设施用地，属于普通的工业用地，用地类型修正系数为 1。

C、 其他个别因素及用地类型修正 ($1+\sum K_i$)

待估宗地的其他个别因数如下：

东莞市工业用地其他个别因素修正系数说明表

指标标准		优	较优	一般	较劣	劣
对外交通	指标说明	距对外交通站点或干线通行点距离小于 200 米	距对外交通站点或干线通行点距离 200-400 米	距对外交通站点或干线通行点距离 400-600 米	距对外交通站点或干线通行点距离 600-800 米	距对外交通站点或干线通行点距离大于 800 米
	修正系数(%)	3	2	0	-2	-3
宗地形状	指标说明			形状规则	形状不规则的畸零地	
	修正系数(%)			0	-1	
地形地质	指标说明		地形平坦,地质条件无需进行任何工程改造	只需进行部分地形、地质工程改造(如农田、山坡等)	需进行完全的地形、地质工程改造,如填海	
	修正系数(%)		2	0	-2	
宗地大小	指标说明	宗地面积大	宗地面积较大	宗地面积适中	宗地面积偏小	宗地面积过小
	修正系数(%)	2	1	0	-1	-2

委估宗地其他个别因素修正系数表

因素	取值	修正系数(%)
对外交通	较优	2
宗地形状	一般	0

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

地形地质	较优	2
宗地大小	一般	0
$1 + \sum k$		1.04

其他个别因素修正系数 $1 + \sum K_i = 1.04$

D、工业临港区修正系数

该宗地不临港口岸线，故工业临港区修正系数为 1。

E、开发程度修正值

委估宗地土地开发程度为五通一平(宗地外通路、通电、给水、排水、通讯，宗地内土地平整)，与基准地价内涵土地开发程度一致，故修正系数为 0。

F、确定期日修正系数

东莞市公告基准地价的基准日为 2013 年 1 月 1 日，距评估基准日 2016 年 12 月 31 日相差 4 年。根据中国城市地价监测数据显示，东莞市 2013 年 1 月 1 日的工业地价水平为至 2016 年 4 季度工业地价水平环比增长情况见下表，需要进行期日修正：

时间	地价环比增长率 (%)			
	综合	商业	住宅	工业
2016 年	11.66	4.96	13.34	2.01
2015 年	5.14	4.16	5.45	2.05
2014 年	3.06	2.30	3.24	2.38
2013 年	9.49	5.94	10.51	2.44

$$\begin{aligned} \text{期日修正系数 } K_1 &= (1 + 2.44\%) \times (1 + 2.38\%) \times (1 + 2.05\%) \times (1 + 2.01\%) \\ &= 1.0918 \end{aligned}$$

G、容积率修正

东莞市基准修正体系中，不需对工业用地容积率进行修正。

E、土地剩余使用年期修正系数

由于委估宗地剩余使用年限为 46.26 年，与基准地价内涵 50 年相比，故需进行年限修正：

本次工业用地还原率取 7%，

$$\text{年期修正系数} = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{46.26}] \div [1 - 1 / (1 + 7\%)^{50}] = 0.9899$$

F、计算待估宗地设定开发程度条件下的宗地地价

经以上分析过程，可得到委估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格。

工业用地单位面积地价=〔工业网格点基准地价×用地类型修正系数×(1+ $\sum k$)×工业临港区修正系数±开发程度修正值〕×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数

$$= (524.25 \times 1 \times 1.04 \times 1 + 0) \times 1.0918 \times 0.9899$$

$$= 589.26 \text{ 元/平方米}$$

⑥求取估价对象地面单价

经过对两种评估方法下的土地价格对比分析,我们认为市场法更能客观充分体现该土地使用权价值,因此本次采用市场法价值作为土地使用权最终价值。则:

$$\text{总价格} = 860.00 \times 66,514.90 = 57,202,800.00 \text{ 元}$$

除土地价值外,账面包含土地契税 782,327.08 元、土地统筹费折现 4,424,035.27 元,该两项按账面值确认为评估值。

因此土地使用权评估值为 62,409,162.35 元。

(6) 评估结果的确定

则该宗地评估价值为 62,409,162.35 元,较账面价值 59,039,990.82 元增值 3,369,171.53 元,增值率 5.71 %。

其他无形资产:

本次评估范围内的其他无形资产为用友 U8 财务软件,账面价值为 23,635.92 元,主要为外购管理软件。目前软件处于正常使用状态。评估人员经过核对账簿、凭证核实,同时对该企业摊销的正确性进行了验算,企业按 5 年期摊销。

经核实调查,未进行升级改造。对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件,按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件,以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估价值。

被评估单位其他无形资产为用友 U8 软件,固定资产管理模块,一个站点,在北京用友软件销售平台询价时,现在含税售价 23,000.00 元,因此不含税市场价格等于 $23,000.00 / 1.17 = 19,658.12$ 元(取整),因为不需要升级版本,因此升级费用为 0,评估值 $= 19,658.12 - 0 = 19,658.12$ 元(取整)。

其他无形资产账面价值为 23,635.92 元,评估价值为 19,658.12 元,减值 3,977.80 万元,减值率为 16.83 %。

因为技术发展，软件更替，因此造成减值。

7、递延所得税资产

递延所得税资产为可抵扣亏损，账面价值 3,568,690.57 元。评估人员了解了形成原因，并收集了相关资料，认为企业预计未来可弥补该亏损，因此按账面确认为评估值。

递延所得税资产评估值 3,568,690.57 元，无评估增减值。

8、预收款项

预收款项账面价值为 31,137.40 元，为预收货款等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证预收款项记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后被评估单位对预收款项实际需要承担的负债金额，在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收款项账面价值为 31,137.40 元，评估价值为 31,137.40 元。

9、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费，包括增值税、土地使用税、个人所得税等，账面价值为 110,358.16 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证，了解企业纳税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费账面价值为 110,358.16 元，评估价值为 110,358.16 元。

10、其他应付款

其他应付款账面价值为 39,706,479.00 元，主要内容为关联方的往来款。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 39,706,479.00 元，评估价值为 39,706,479.00 元。

11、一年内到期非流动负债

一年内到期非流动负债为应付土地补偿费，账面金额 232,802.50 元，评估人员核实了账面形成过程，并收集了计提凭证及附件，查阅了相关合同，按应支付的金额确认为评估值。

一年内到期非流动负债账面金额232,802.50 元，评估值 232,802.50 元。

12、长期应付款

长期应付款账面金额 5,881,304.11 元，为应付沙田镇土地储备中心土地补偿款。评估人员核对了账目形成过程，并收集了计提凭证及附件，查阅了相关合同，按应支付的金额确认为评估值。

长期应付款账面金额 5,881,304.11 元，评估值 5,881,304.11 元。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对广州刚添贸易有限公司及合并模拟全资子公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

截止评估基准日 2016 年 12 月 31 日，在持续经营条件下，广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司合并口径经审计的总资产账面价值 7,465.01 万元，总负债账面价值 4,596.21 万元，所有者权益账面价值 2,868.81 万元。经资产基础法评估，广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司合并口径总资产评估价值 7,622.54 万元，增值 157.53 万元，增值率 2.11 %；总负债评估价值 4,596.21 万元，无增减值变化；股东全部权益价值评估价值 3,026.33 万元，增值 157.53 万元，增值率 5.49 %。详见下表：

资产评估结果汇总表（合并口径）

被评估单位：广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司

金额单位：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	793.90	793.90	-	-
2 非流动资产	6,671.11	6,828.64	157.53	2.36
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	60.66	64.41	3.75	6.17
9 在建工程	347.22	164.48	-182.74	-52.63

北京国融兴华资产评估有限责任公司地址：北京市西城区裕民路 18 号北环中心 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

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	5,906.36	6,242.88	336.52	5.70
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	356.87	356.87	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	7,465.01	7,622.54	157.53	2.11
21	流动负债	4,008.08	4,008.08	-	-
22	非流动负债	588.13	588.13	-	-
23	负债合计	4,596.21	4,596.21	-	-
24	净资产（所有者权益）	2,868.81	3,026.33	157.53	5.49

经资产基础法评估，广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司合并口径股东全部权益价值为 3,026.33 万元。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 157.53 万元，增值率为 5.49 %。与账面价值比较，其中：

（1）流动资产：评估价值为 793.90 万元，无增减值变化。

（2）固定资产：评估价值为 64.41 万元，与账面价值比较增值 3.75 万元，增值率为 6.17 %。

（3）在建工程：评估价值为 164.48 万元，与账面价值比较减值 182.74 万元，减值率 52.63%。

（4）无形资产：评估价值为 6,242.88 万元，与账面价值比较增值 336.52 万元，增值率为 5.70 %。

（5）递延所得税资产：评估价值为 356.87 万元，无评估增减值。

（5）负债：评估价值为 4,596.21 万元，与账面价值比较无增减值变化。

2、评估结果分析

评估结果与委估资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

(1) 固定资产增值主要原因：

企业设备折旧年限和评估经济寿命年限存在一定差异；

(2) 在建工程减值主要由于工程已停建，未来工程需要重新规划设计，部分前期费用不再有价值。

(3) 无形资产—土地使用权，主要是近几年土地价格上涨较快，整体呈现增值。

(三) 股东全部权益价值的溢价（或者折价）、流动性的考虑

本次评估在确定广州刚添贸易有限公司及其模拟全资下属子公司的股东全部权益价值时，未考虑少数股权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方为平潭信正资产管理有限公司，被评估单位为广州刚添贸易有限公司和模拟全资子公司五矿电工（东莞）有限责任公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：平潭信正资产管理有限公司（以下或简称：平潭信正）

注册号/统一社会信用代码： 91350128MA2XR1588L

住所：平潭综合实验区金井湾片区商务营运中心

法定代表人：刘夷

注册资本：壹佰万元整

企业类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期： 2016 年 11 月 07 日

营业期限：2016 年 11 月 07 日至 2046 年 11 月 06 日

经营范围：企业资产管理；项目投资；企业管理咨询（以上均不含金融、证券、期货、财务）；仓储服务；物业管理；建筑材料批发兼零售（以上经营范围均不含危化品）；自营或代理各类商品和技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外；法律、法规及国务院决定未规定许可的，均可自主选择经营项目开展经营活动。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

母公司

名称：广州刚添贸易有限公司（以下或简称：广州刚添）

统一社会信用代码：91440106063301556W

住所：广州市天河区黄埔大道西 100 号之一-1508 房（本住所限办公用途）

法定代表人：舒适铭

注册资本：壹佰万元整

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2013 年 02 月 25 日

营业期限：2013 年 02 月 25 日至长期

经营范围：批发业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。
依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

子公司

名称：五矿电工（东莞）有限责任公司（以下或简称：五矿电工）

统一社会信用代码：91441900068491467H

住所：东莞市沙田镇齐沙村利澳花园 L11 栋别墅

法定代表人：杨骏

注册资本：人民币壹亿壹仟伍佰叁拾捌万元

企业类型：其他有限责任公司

成立日期：2013 年 05 月 08 日

营业期限：2013 年 05 月 08 日至 2044 年 07 年 03 日

经营范围：产销：电力变压器铁芯；销售：黑色金属、有色金属、煤炭、焦炭、矿砂、建筑材料、机械电气设备、电工产品、电工成套设备、电子产品的销售、储存、装卸、网上销售及相关信息咨询服务；钢材的剪切加工、检验检测；货物进出口、技术进出口。（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。）

2、历史沿革

广州刚添贸易有限公司成立于 2013 年 2 月 25 日，截止评估基准日注册资本 100 万元，实收资本 100 万元，于 2013 年 2 月 21 日出具了验资报告，股东为李迪文和苏柱强，各出资 50 万，出资比例均为 50%。股权结构如下：

股东名称	出资情况	出资比例	股权比例
李迪文	50 万	50%	50%
苏柱强	50 万	50%	50%

2015 年 7 月 1 日，李迪文将其全部股权转让给舒适铭，苏柱强将其全部股

权转让给苏炜。股权结构如下：

股东名称	出资情况	出资比例	股权比例
舒适铭	50 万	50%	50%
苏炜	50 万	50%	50%

截止评估基准日股权结构和股东情况尚未发生变化。

五矿电工（东莞）有限责任公司，原名东莞市五迁金属材料有限公司，成立于 2013 年 5 月 8 日，注册资本为 100 万元人民币。由广州刚添贸易有限公司出资设立。股权结构如下：

股东名称	出资情况	出资比例	股权比例
广州刚添贸易有限公司	100 万	100%	100%

2014 年 7 月 3 日，东莞市五迁金属材料有限公司名称变更为五矿电工（东莞）有限责任公司，注册资本由 100 万元人民币变更为 11538 万元人民币。股东由广州刚添贸易有限公司变更为五矿钢铁有限公司、广州刚添贸易有限公司、新荣国际商贸有限责任公司和北京首钢股份有限公司。股权结构如下：

股东名称	出资情况	出资比例	股权比例
广州刚添贸易有限公司	44,998,200.00	39%	39%
五矿钢铁有限公司	47,305,800.00	41%	41%
北京首钢股份有限公司	11,538,000.00	10%	10%
新荣国际商贸有限责任公司	11,538,000.00	10%	10%

截止评估基准日股权结构和股东情况尚未发生变化。

3、近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩（合并口径）

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产（元）	82,925,240.04	74,650,139.39
总负债（元）	82,002,086.66	45,962,081.17
股东权益（元）	923,153.38	28,688,058.22
经营业绩		
营业收入（元）	95,451,421.01	166,913,067.53
利润总额（元）	-1,301,355.10	-1,748,539.67
净利润（元）	-586,689.93	-305,899.29

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了报告号为（2017）京会兴专审字第 11010003 号的无保留意见审计报告。

4、企业目前主要经营情况

广州刚添贸易有限公司及模拟全资子公司五矿电工（东莞）有限责任公司主要经营仓储服务，经营的一期占地面积约为66,514.90平方米，目前为空地，计划建立一个厂房，建筑面积21,702.81平方米，用途为出租、一个办公楼，建筑面积为2,658.70平方米，用途为自用、一系列附属用房，建筑面积为1,131.96平方米，其中计容面积为840.32平方米，不计容面积为291.64平方米，用途为自用。截止评估基准日由于资金问题该项目已停工。

5、执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

执行主要会计政策为企业会计政策，不存在限制和优惠政策。

固定资产折旧政策为：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	5.00	2.11-4.75
机器设备	年限平均法	8-15	5.00	6.33-11.88
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00
运输设备	年限平均法	5	5.00	19.00
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

企业具体执行的税率政策为：

税种	计税依据	税率/额
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用	17%

税种	计税依据	税率/额
	税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	
营业税	应纳税营业额	5%
城建税	应纳流转税	5%
教育费附加	应纳流转税	3%
地方教育费附加	应纳流转税	2%
土地使用税	应税土地的实际占用面积	3.5 元/m ²
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托方与被评估单位关系

委托方与被评估单位无投资与被投资关系，委托方拟收购被评估单位股权。

五矿电工（东莞）有限责任公司为被评估单位广州刚添贸易有限公司模拟全资子公司。

二、关于经济行为的说明

根据《平潭信正资产管理有限公司股东决定》，广州刚添拟收购五矿电工其他股东股权，以实现对其 100%控股。平潭信正资产管理有限公司拟收购广州刚添贸易有限公司及模拟全资下属子公司 100%股权。

三、关于评估对象和范围的说明

(一) 评估对象和评估范围

本说明评估对象为广州刚添贸易有限公司及模拟全资口径下属子公司股东全部权益价值。

评估范围为截止 2016 年 12 月 31 日模拟全部资产及负债。资产总额为 74,650,139.39 元，其中：流动资产为 7,939,017.13 元，非流动资产为 66,711,122.26 元；负债总额为 45,962,081.17 元，其中：流动负债为 40,080,777.06 元，非流动负债 5,881,304.11 元；所有者权益总额为 28,688,058.22 元。详见下表：

2016 年 12 月 31 日资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	期末数	负债和所有者权益 (或股东权益)	期末数
流动资产:		流动负债:	
货币资金	3,075,238.63	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项	118,002.00	预收款项	31,137.40
应收利息		应付职工薪酬	
应收股利		应交税费	110,358.16
其他应收款	4,188,972.89	应付利息	
存货	556,803.61	应付股利	
一年内到期的非流动 资产		其他应付款	39,706,479.00
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	232,802.50
流动资产合计	7,939,017.13	其他流动负债	
非流动资产:		流动负债合计	40,080,777.06
可供出售金融资产		非流动负债:	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	5,881,304.11
投资性房地产		专项应付款	
固定资产	606,633.77	预计负债	
在建工程	3,472,171.18	递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	5,881,304.11

生产性生物资产		负债合计	45,962,081.17
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	59,063,626.74	实收资本（或股本）	29,428,998.00
开发支出		资本公积	
商誉		盈余公积	
长期待摊费用		未分配利润	-740,939.78
递延所得税资产	3,568,690.57	减：库存股	
其他非流动资产		所有者权益（或股东权益）合 计	28,688,058.22
非流动资产合计	66,711,122.26		
资产总计	74,650,139.39	负债和所有者（或股东权益） 合计	74,650,139.39

注：委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。
评估范围内的资产、负债账面价值已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审
计，并发表了报告号为（2017）京会兴专审字第 11010003 号的无保留意见审计
报告。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原
则，委托方与资产评估机构共同协商确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价
值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况
确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、2017 年 2 月 8 日，广州刚添贸易有限公司收购了北京首钢股份有限公司
10%股权，2017 年 2 月 13 日广州刚添贸易有限公司收购了新荣国际商贸有限责
任公司 10%股权和五矿钢铁有限公司 41%股权，截止出报告日，广州刚添贸易

有限公司持有五矿电工（东莞）有限责任公司 100%股权。

2、2017 年 2 月 9 日，广州刚添贸易有限公司股东舒适铭、舒炜以其持有的对广州刚添贸易有限公司债权共计 28,428,998.00 元转为股权。2017 年 2 月 18 日出具了报告号为粤中乾(验)字[2017]第 0003 号的验资报告，广州刚添贸易有限公司注册资本拟变更为 29,428,998.00 元，截止评估报告日广州市工商局天河分局已受理工商变更申请。

六、资产负债清查情况的说明

为了组织开展好资产清查工作，公司成立了资产清查领导小组，由财务部门统一负责组织清查和协调工作，并向相关部门下发了清查实施方案，经过了准备阶段、清查阶段以及总结检查阶段。

（一）列入清查范围的资产负债情况

列入本次清查范围的资产及负债是 2016 年 12 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及负债，具体如下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	793.90
2	非流动资产	6,671.11
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	60.66
9	在建工程	347.22
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	5,906.36
15	开发支出	-
16	商誉	-
17	长期待摊费用	-
18	递延所得税资产	356.87

19	其他非流动资产	-
20	资产总计	7,465.01
21	流动负债	4,008.08
22	非流动负债	588.13
23	负债合计	4,596.21
24	净资产（所有者权益）	2,868.81

（二）主要资产的分布情况及特点

纳入评估范围的主要资产包括：房屋建（构）筑物、设备类资产、在建工程、土地使用权等。实物资产的类型及特点如下：

- 1、存货共计 1 项，为取向电工钢，寄存于上海。
- 2、车辆共计 4 项，分别为别克威朗 1.5TVERAN02072 辆、别克汽车 GLS 2.0T1 辆和帕萨特汽车 1.8T1 辆，用途为商务。
- 3、电子设备共计 16 项，主要为电脑、空调、打印机和空气净化器等，位于各办公室，基准日维护使用正常。
- 4、在建工程 1 项，为钢铁配送中心，位于厂区，基准日由于资金问题停止建设。
- 5、土地使用权共计 1 项，位于东莞市沙田镇西太隆村三四围村民小组，证载权利人为广州刚添贸易有限公司全资子公司五矿电工（东莞）有限责任公司，规划用途为工业，目前闲置，土地使用权类型为出让，终止日期 2063 年 4 月 5 日，土地证载面积为 66,514.90 平方米，《土地使用权证》编号为东府国用（2013）第特 163 号。截止评估基准日土地出让金缴纳完全，未设定他项权利。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于 2017 年 1 月 1 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于 2017 年 1 月 7 日结束。

（四）清查核实采取的措施

1、实物资产的清查：对照明细账、盘点表，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。对照固定资产账、表、卡，采用全面盘点核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，

主要从账面上进行清查核实，查阅重大经济事项的原始凭证和合同，核对债权债务的发生对象、经济内容、发生日期及金额，判断债权债务实现的可能性。

（五）清查结论

实物与申报资产一致：

九、资料清单

- （一）资产评估申报明细表；
- （二）相关经济行为的批文；
- （三）基准日专项审计报告；
- （四）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （五）项目可研报告、设计图纸、规划文件、重大合同、协议等；
- （六）生产经营统计资料；
- （七）其他资料。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托方：平潭信正资产管理有限公司



法定代表人：



2017年1月8日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位：广州刚添贸易有限公司

法定代表人：



2016 年 1 月 8 日