共壹册　第壹册

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海
宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第928号

北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2017年10月15日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层
邮编：100077　　电话：010-68090001　　传真：010-68090099

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估报告书目录

资产评估师声明 1

资产评估报告书摘要 2

资产评估报告书 4

一、委托方、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者 4

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 6

四、价值类型及其定义 8

五、评估基准日 8

六、评估依据 8

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程和情况 11

九、评估假设 12

十、评估结论 13

十一、特别事项说明 14

十二、评估报告使用限制说明 15

十三、评估报告日 15

资产评估报告书附件 17

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估师声明

宝湾物流控股有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让股权行为涉及的佛山南海宝湾物流有限公司（以下简称“南海宝湾”）股东全部权益于评估基准日2017年9月30日的市场价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在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。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估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。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的情况进行了如实披露。

5.我们出具的评估报告中的分析、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。

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第928号

宝湾物流控股有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的资产在现状利用和公开市场为前提，采用资产基础法，对宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权经济行为涉及的佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益价值，评估范围是佛山南海宝湾物流有限公司申报的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债，评估基准日为2017年9月30日，价值类型为市场价值。具体评估结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,860.54	1,859.01	-1.53	-0.08
非流动资产	2	34,320.38	46,640.15	12,319.77	35.90
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,961.55	14,597.82	3,636.27	33.17
在建工程	6	1,160.27	1,928.75	768.48	66.23
无形资产	7	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其中：土地使用权	8	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其他非流动资产	9	93.06	93.06	-	-
资产总计	10	36,180.92	48,499.16	12,318.24	34.05

流动负债	11	26,460.08	26,460.08	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	26,460.08	26,460.08	-	-
净资产	14	9,720.84	22,039.08	12,318.24	126.72

1. 本次评估，仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

2.本次委托评估的实物资产均系佛山南海宝湾物流有限公司股东宝湾物流控股有限公司于2016年8月16日通过司法拍卖取得，根据被评评估单位提供的佛山市中级人民法院《民事裁定书》（（2015）佛中法民二破字第14-142号）裁定：将宝湾物流控股有限公司买受的广东银一百创新铝业有限公司位于佛山市南海区狮山镇的5宗国有土地使用权和14处建筑物及配套设施根据宝湾物流控股有限公司拍卖成交前的约定交付、过户给佛山南海宝湾物流有限公司。截至本评估报告日，上述的土地使用权及房屋建筑物等正在办理完成产权过户登记手续。

3. 本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估报告书

中同华评报字（2017）第928号

宝湾物流控股有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或“我公司”） 接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的资产在现状利用和公开市场为前提，采用资产基础法，对宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权经济行为涉及的佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为宝湾物流控股有限公司，被评估单位为佛山南海宝湾物流有限公司，资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的评估报告使用者。

（一）委托方概况

名称：宝湾物流控股有限公司

住所：深圳市南山区蛇口赤湾石油大厦14楼1425房

法定代表人：王世云

注册资本：250000万人民币

经营范围：投资物流行业、商贸行业及相关投资咨询，仓储代理，机械设备租赁，国内货运代理，货物装卸、分拣业务，物流信息、商务信息咨询，国内贸易（以上法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

名　　称：佛山南海宝湾物流有限公司

住　　所：广东省佛山市南海区桂城街道佛平三路1号金色领域广场1座3820室

法定代表人：舒谦

注册资本：10000 万人民币

企业类型： 有限责任公司

成立日期：2016 年 9 月 13 日

统一社会信用代码：91440605MA4UUKKC5R

经营范围：道路货物运输；其他仓储业；货物运输代理；物业管理；其他机械与设备租赁；其他道路运输辅助活动（专业停车场服务）；装卸搬运；金属制品修理（金属集装箱专业修理）；其他互联网服务（物联网信息服务）；其他未列明商务服务业（供应链管理）；信息技术咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

2. 公司概况

佛山南海宝湾物流有限公司于 2016 年 9 月 13 日，经佛山市南海区工商行政管理局批准成立，并领取统一社会信用代码为 91440605MA4UUKKC5R 的营业执照；设立时公司注册资本 10000 万元，宝湾物流控股有限公司于 2017 年 9 月将注册资本缴足；截至评估基准日，南海宝湾的股权结构情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）	出资方式
宝湾物流控股有限公司	10000	100.00	货币
合计	10000	100.00	货币

3. 评估基准日财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项　　目	2017 年 9 月 30 日
流动资产	1,860.54
非流动资产	34,320.38
总资产	36,180.92
流动负债	26,460.08
非流动负债	
负债	26,460.08
净资产	9,720.84
项目	2017 年 1~9 月
营业总收入	-
营业总成本	-
利润总额	-372.22
净利润	-279.17

以上评估基准日数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了专项审计，并

出具了瑞华审字【2017】48460161号无保留意见《审计报告》。

4.适用的主要税项及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托方和被评估单位的关系

委托方系被评估单位股东，拟转让被评估单位股权。

二、评估目的

根据佛山南海宝湾物流有限公司2017年9月股东会决议及资产评估委托合同，宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司的股权，需对佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益价值进行评估，为此次股权转让行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益价值，涉及的范围为佛山南海宝湾物流有限公司申报的于评估基准日的资产和负债，具体资产类型和专项审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**18,605,353.82**
货币资金	3,530,385.99
预付账款	14,767,198.76
存货	299,186.12
其他流动资产	8,582.95
二、非流动资产合计	**343,203,772.25**
固定资产	109,615,450.15
其中：建筑物类	102,975,146.42
设备类	6,640,303.73
在建工程	11,602,734.22
无形资产	221,055,027.50
递延所得税资产	930,560.38
三、资产总计	**361,809,126.07**
四、流动负债合计	**264,600,807.17**
应交税费	50,000.00
其他应付款	264,550,807.17
五、非流动负债合计	

科目名称	账面价值
六、负债合计	264,600,807.17
七、净资产(所有者权益)	97,208,318.90

1.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。

2. 企业申报的无形资产情况

企业申报的账面无形资产为土地使用权，账面价值 221,055,027.50 元。

3.本次评估未引用其他机构出具的报告。

4.实物资产情况

南海宝湾申报评估的实物资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程和土地使用权。资产账面构成主要为不含增值税的资产取得价格，实物资产分布情况及特点如下：

南海宝湾申报评估的实物资产主要为存货、房屋建筑物、构筑物、在建工程和土地使用权。

土地使用权系位于佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组“芦狄围”地段的 5 宗工业用地，宗地面积合计 368,802.52 平方米，已取得国有土地使用权证，证号分别为佛府南国用（2008）第 0600694 号、佛府南国用（2008）第 0600695 号、佛府南国用（2008）第 0600696 号、南府国用（2006）第特 0800043 号、南府国用（2006）第特 0800045 号，土地使用权人为广东银一百创新铝业有限公司（南海宝湾于 2017 年 8 月通过司法拍卖方式取得上述土地使用权，截至评估基准日，该等土地使用权证的更名过户手续尚在办理中），使用期限至 2054 年 12 月 28 日。

房屋建筑物共 12 项，建筑面积合计 136761.18 平方米；其中 10 项建筑物已办理《房地产权证》，由于委估资产系被评估单位通过司法拍卖方式取得的资产包，截至评估基准日，委估房产尚未更名过户至被评估单位名下。房屋类型为厂房、宿舍、办公楼等，房屋建成于 2006~2013 年。

在建工程为建设于佛山市南海区南海宝湾厂区工业用地上的 1 栋厂房及 1 栋宿舍楼，建筑面积为 15,354.36 平方米。委估在建工程系南海宝湾通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估在建工程停工多年，缺乏必要的维修保养及维护。

机器设备：共计 98 台（套），包括电动单梁桥式起重机、地磅、发电机、变压器等，分布于南海宝湾厂区内，于 2006 年至 2013 年投入使用。

存货：主要为在用低值易耗品，包括办公家私、电脑、打印机、铁架床等，启用时间均在2013年以前。

四、价值类型及其定义

本次是为股权转让行为涉及的股东权益公允价值进行评估，为此次股权转让行为提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用资产现状利用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

资产现状利用在本报告中是指被评估单位的资产会按其现状持续利用下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

根据资产评估委托合同之约定，本次评估的评估基准日为2017年9月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年9月30日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 佛山南海宝湾物流有限公司 2017 年 9 月股东会决议；

（二）法律法规依据

1.中华人民共和国主席令第 8 号《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日）；

2.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；

3.国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》（1991 年 11 月 16 日）；

4.原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》（1992 年 7 月 18 日）；

5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》（2003 年 12 月 31 日）；

6.国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年 8 月 25 日）；

7.国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（2006 年 12 月 12 日）；

8.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64 号）；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政令第 32 号）

10. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

11. 《中华人民共和国土地管理法》;

12. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号);

2. 中评协关于关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号);

3. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31号);

4. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32号);

5. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号);

6. 中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2017〕34号);

7. 中评协关于印发《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》的通知（中评协〔2017〕35号);

8. 中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协〔2017〕36号);

9. 中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知（中评协〔2017〕37号);

10. 中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协〔2017〕38号);

11. 中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协〔2017〕39号);

12. 中评协关于印发修订《企业国有资产评估报告指南》的通知（中评协〔2017〕42号);

13. 中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号);

14. 中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号);

15. 中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》;

16. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权证；

2. 房屋所有权证；

3. 佛山市中级人民法院《民事裁定书》（(2015）佛中法民二破字第 14-142 号）

4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

2. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

3. 《广东省建筑与装饰工程综合定额（2010）》、《广东省安装工程综合定额（2010）》、《广东省市政工程综合定额（2010）》和《广东省房屋建筑与装饰工程工程量清单计价指引》（2013）；

4. 《国家计委、建设部关于<工程勘察设计收费管理规定>的通知》（计价格[2002]10 号）；

5. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534 号）；

6. 广东省物价局、广东省建设厅发布的《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》粤价[2003]160 号；

7. 国家发展改革委、建设部发布的《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格[2003]857 号）；

8. 广东省物价局、广东省建设厅发布的《关于执行建筑工程施工图技术审查中介服务收费标准的通知》粤建设函[2004]353 号；

9. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670 号）；

10. 原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

11. 《国土部发布实施全国工业用地出让最低价标准通知》；

12. 《广东省佛山市南海区基准地价》(2014 年)；

13. 搜集的相关价格信息；

14. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 委托方与中同华签订的《资产评估委托合同》；

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；

3. 被评估单位提供的评估基准日审计报告、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

4. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

由于南海宝湾成立时间不长，通过司法拍卖取得土地及房屋建筑物后，尚未对未来经营方向作出规划，公司对未来预期收益及可能承担的风险也不能作出合理预测，因此不适宜采用收益法进行评估；同时，由于南海宝湾尚未进入持续运营状态，也无法在公开市场上找到合适的可比交易案例或交易数据，因此不适宜采用市场法进行评估。考虑到南海宝湾已开始建账，有相关财务账册可供查询，因此本次评估确定采用资产基础法对南海宝湾的企业价值进行估值。

（二）评估方法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(四) 编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营；

4、被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

本次评估采用资产基础法对佛山南海宝湾物流有限公司的股东全部权益价值进行评估。佛山南海宝湾物流有限公司经专项审计后资产账面价值为36,180.92万元，负债为26,460.08万元，净资产为9,720.84万元。

截至评估基准日，南海宝湾股东全部权益评估价值为22,039.08万元，比专项审计后净资产增值12,318.24万元，增值率为126.72%。评结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,860.54	1,859.01	-1.53	-0.08
非流动资产	2	34,320.38	46,640.15	12,319.77	35.90
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,961.55	14,597.82	3,636.27	33.17
在建工程	6	1,160.27	1,928.75	768.48	66.23
无形资产	7	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其中：土地使用权	8	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其他非流动资产	9	93.06	93.06	-	-
资产总计	**10**	**36,180.92**	**48,499.16**	12,318.24	**34.05**
流动负债	11	26,460.08	26,460.08	-	-
非流动负债	12				
负债总计	**13**	**26,460.08**	**26,460.08**	-	-
净资产	**14**	**9,720.84**	**22,039.08**	12,318.24	**126.72**

评估值的主要增减值原因：

1、固定资产-房屋建筑物增值3,881.05万元，主要原因是企业通过司法拍卖取得房屋建筑物价格偏低，因此该等资产的入账成本较低，从而导致评估增值；固定资产-机器设备评估减值244.78万元，主要原因是该类资产系企业通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估设备闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，多数设备存在一定程度的破损和配件缺失，设备使用性能严重下降，从而导致设备评估净值减值。以上两项合计导致固定资产增值3,636.27万元。

2、在建工程增值768.48万元，无形资产-土地使用权增值7,915.02万元，主要原因是企业通过司法拍卖取得在建工程、土地使用权等的价格偏低，因此该等资产的入账成本较低，从而导致评估增值。

3、存货-在用低值易耗品减值1.53万元，主要原因是该类资产系企业通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估低值易耗品闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，多数资产存在一定程度的破损和配件缺失，从而导致评估净值减值。

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在资产现状利用、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3.本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4.本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5.委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

6.本次委托评估的实物资产均系宝湾物流控股有限公司通过司法拍卖取得，根据被评估单位提供的佛山市中级人民法院《民事裁定书》((2015)佛中法民二破字第14-142号）裁定：将宝湾物流控股有限公司买受的广东银一百创新铝业有限公司位于佛山市南海区狮山镇的5宗国有土地使用权和14处建筑物及配套设施根据宝湾物流控股有限公司拍卖成交前的约定交付、过户给佛山南海宝湾物流有限公司。截至本评估报告日，上述的土地使用权及房屋建筑物等正在办理产权过户登记手续。

7.本次委估的房屋建筑物中，铝模板车间1#-2#-3#、熔铸车间二等2栋建筑物已

完工投入使用多年，但未办理房屋产权证；另有宿舍C及1栋厂房尚未完工，截至评估基准日处于停工状态。该等建筑物的建筑面积、工程完工程度及续建成本等数据均由被评估单位提供，如最终测量结果及续建成本等与预计数据存在偏差，可能会对评估结果产生影响。

8.由于本次委估的实物资产系被评估单位通过司法拍卖取得，拍卖前原资产持有人已破产清算，委估资产长期闲置，设备类缺乏必要的维修保养及维护，厂房中的主要生产设备因另行处置已拆除。因现场工作条件受限，本次评估未对设备类资产做运行测试，亦未对房屋结构质量等方面进行测试。我们不承担对委估对象建筑结构质量、设备资产完整性和运行准确性及其相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估委托合同的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2.本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案，评估结论不得被使用。

3.未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4.本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年10月15日。

（本页以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：　　贺梅英

资产评估师：　　石　　俍

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年十月十五日

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估报告书附件

目　录

附件一：有关经济行为文件复印件

1. 佛山南海宝湾物流有限公司2017年9月股东会决议

附件二：评估基准日审计报告复印件

附件三：委托方、被评估单位法人营业执照复印件

附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件

1.佛山市中级人民法院《民事裁定书》（(2015）佛中法民二破字第 14-142 号）

附件五：委托方、被评估单位承诺函原件

附件六：签字资产评估师承诺函原件

附件七：评估机构资格证书复印件

附件八：评估机构法人营业执照副本复印件

附件九：签字资产评估师资格证书复印件

附件十：评估机构法定代表人授权书

资产评估师承诺函

宝湾物流控股有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让股权经济行为涉及的佛山南海宝湾物流有限公司股东全部权益的市场价值，以2017年9月30日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

1.具备相应的执业资格。

2.评估对象和评估范围与评估委托合同的约定一致。

3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。

4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。

5.充分考虑了影响评估价值的因素。

6.评估结论合理。

7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：贺梅英

资产评估师：石　俍

资产评估师
贺梅英
61030025

资产评估师
石 俍
47020002

二〇一七年十月十五日

共壹册　第壹册

宝湾物流控股有限公司拟转让佛山南海
宝湾物流有限公司股权评估项目

资产评估说明

中同华评报字（2017）第928号

北京中同华资产评估有限公司
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

报告日期：2017年10月15日

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院 中海地产广场西塔3层
邮编：100077　　电话：010-68090001　　传真：010-68090099

资产评估说明目录

第一部分　评估说明使用范围声明.....1
第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明.....2
第三部分　评估对象与评估范围说明.....3
第四部分　资产核实情况总体说明.....5
第五部分　资产基础法评估技术说明.....7
第一　流动资产评估技术说明.....7
第二　非流动资产--非固定资产类评估技术说明.....9
第三　非流动资产--建构筑物类评估技术说明.....9
第四　非流动资产--设备类评估技术说明.....16
第五　非流动资产—在建工程评估技术说明.....19
第六　非流动资产--无形资产评估技术说明.....21
第七　流动负债评估技术说明.....32
第六部分　评估结论及分析.....33
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明.....35

第一部分　评估说明使用范围声明

本评估说明供国有资产监督管理机构（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。

二〇一七年十月十五日

第二部分　关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托方与被评估单位提供，原件附后）

第三部分　评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为佛山南海宝湾物流有限公司（以下简称“南海宝湾”）股东全部权益价值，涉及的范围为佛山南海宝湾物流有限公司申报的于评估基准日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账价值见下表：（金额单位：人民币元）

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	**18,605,353.82**
货币资金	3,530,385.99
预付账款	14,767,198.76
存货	299,186.12
其他流动资产	8,582.95
二、非流动资产合计	**343,203,772.25**
固定资产	109,615,450.15
其中：建筑物类	102,975,146.42
设备类	6,640,303.73
在建工程	11,602,734.22
无形资产	221,055,027.50
递延所得税资产	930,560.38
三、资产总计	**361,809,126.07**
四、流动负债合计	**264,600,807.17**
应交税费	50,000.00
其他应付款	264,550,807.17
五、非流动负债合计	
六、负债合计	**264,600,807.17**
七、净资产(所有者权益)	**97,208,318.90**

二、实物资产分布情况及特点

南海宝湾申报评估的实物资产主要为存货、房屋建筑物、构筑物、在建工程和土地使用权。

土地使用权系位于佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组“芦狄围”地段的5宗工业用地，宗地面积合计368,802.52平方米，已取得国有土地使用权证，证号分别为佛府南国用（2008）第0600694号、佛府南国用（2008）第0600695号、佛府南国用（2008）第0600696号、南府国用（2006）第特0800043号、南府国用（2006）第特0800045号，土地使用权人为广东银一百创新铝业有限公司（南海宝湾于2017年8月通过司法拍卖方式取得上述土地使用权，截至本评估报告日，该等土地使用权证的更

名过户手续尚在办理中），使用期限至2054年12月28日。

房屋建筑物共12项，建筑面积合计136761.18平方米；其中10项建筑物已办理《房地产权证》，由于委估资产系被评估单位通过司法拍卖方式取得的资产包，截至本评估报告日，委估房产尚未更名过户至被评估单位名下。房屋类型为厂房、宿舍、办公楼等，房屋建成于2006~2013年。

在建工程为建设于佛山市南海区南海宝湾厂区工业用地上的1栋厂房及1栋宿舍楼，建筑面积为15,354.36平方米。委估在建工程系南海宝湾通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估在建工程停工多年，缺乏必要的维修保养及维护。

机器设备：共计98台（套），包括电动单梁桥式起重机、地磅、发电机、变压器等，分布于南海宝湾厂区内，于2006年至2013年投入使用。由于本次委估的实物资产系被评估单位通过司法拍卖取得，拍卖前原资产持有人已破产清算，委估资产长期闲置，设备类缺乏必要的维修保养及维护，部分设备存在局部损坏及配件缺失情况。

存货：主要为在用低值易耗品，包括办公家私、电脑、打印机、铁架床等，启用时间均在2013年以前，由于闲置时间较长，多数资产已无法正常使用。

三、企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的账面无形资产为土地使用权，账面价值221,055,027.50元。

四、本次评估未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）

第四部分　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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组核实工作期间为2017年9月29日至2017年10月5日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

（一）流动资产核实情况

主要对企业的非实物性流动资产进行了核实。

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

（二）设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员的交流较充分地了解设备的历史变更情况；对重要设备，根据现场勘查和向企业管理人员核实，作为设备评估成新率的参考依据。

（三）在建工程核实情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、开工日期、实际完工程度和工程量等，并到在建工程现场对工程的实际状况进行勘查。

（四）无形资产核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证（尚未办理过户）和原始出让合同，到现场进行实地勘查。

（五）负债核实情况

负债科目包括应交税费、其他应付款等。清查中对负债主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

1、本次委托评估的实物资产均系宝湾物流控股有限公司通过司法拍卖取得，根据被评估单位提供的佛山市中级人民法院《民事裁定书》（（2015）佛中法民二破字第14-142号）裁定：将宝湾物流控股有限公司买受的广东银一百创新铝业有限公司位于佛山市南海区狮山镇的5宗国有土地使用权和14处建筑物及配套设施根据宝湾物流控股有限公司拍卖成交前的约定交付、过户给佛山南海宝湾物流有限公司。截至本评估报告日，上述的土地使用权及房屋建筑物等尚未办理产权过户登记手续。

2、本次委估的房屋建筑物中，铝模板车间1#-2#-3#、　熔铸车间二等2栋建筑物已完工投入使用多年，但未办理房屋产权证；另有宿舍C及1栋厂房尚未完工，截至评估基准日处于停工状态。该等建筑物的建筑面积、工程完工程度及续建成本等数据均由被评估单位提供，尚未得到房管部门的最终测量。

3、由于本次委估的实物资产系被评估单位通过司法拍卖取得，拍卖前原资产持有人已破产清算，委估资产长期闲置，设备类缺乏必要的维修保养及维护，厂房中的主要生产设备因另行处置已拆除。因现场工作条件受限，本次评估未对设备类资产做运行测试，亦未对房屋结构质量等方面进行测试，也未对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视。

除上述事项外，纳入评估范围内的资产及负债账账、账表、账实相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

第五部分　资产基础法评估技术说明

南海宝湾纳入本次评估范围的资产和负债为于2017年9月30日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的全部资产及负债，总资产为361,809,126.07元，总负债为264,600,807.17元。依据南海宝湾提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

第一　流动资产评估技术说明

一、 货币资金的评估

（一）评估范围

货币资金为银行存款，账面价值共计3,530,385.99元。其中人民币账户1个。

（二）评估程序及方法

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项；对货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

货币资金的评估价值为3,530,385.99元，评估无增减值。

二、 应收款项的评估

（一）评估范围

应收款项包括预付账款，是预付的土地交易增值税，账面余额14,767,198.76元，坏账准备0元，账面净值14,767,198.76元。

（二）评估程序及方法

首先对应收款项进行核对，查看其是否账表相符。并抽查相关业务合同，核实业务的真实性；

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估预付账款共1笔，账面余额14,767,198.76元，账龄1年以内，占余额合计的100%；经核实，预付账款为企业预付的土地交易增值税，经被评估单位向税务部门沟通核实，可以取得增值税专用发票，预计可以抵扣，因此按经核实的账面余额确定评估值。

（三）评估结果

其他应收款的评估价值为 14,767,198.76 元，评估无增减值。

三、 存货的评估

委估存货主要包括在用低值易耗品，账面价值合计 403,711.40 元，已计提存货跌价准备 104,525.28 元，存货净值 299,186.12 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据被评估单位提供的存货清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据企业提供的存货盘点表对其进行了抽查，并了解存货保管情况。

由于库存实物品种及数量繁多，主要存放于办公楼各办公室、车间及宿舍楼等处，存放地点分散，评估人员对存货进行了适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，对其进行重点核实，逐项核对；对于数量较多金额较小的存货归为一类，对其以企业提供的盘点表为基础，对部分存货进行抽查，并编制抽查盘点表，以增强评估结果的可靠性。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

（四）低值易耗品的评估

1．评估范围：低值易耗品是不作为固定资产核算的各种在用用具物品。在用低值易耗品主要为企业通过司法拍卖方式随同其他资产包一同购入的低价值办公设备、办公家具等，账面净值 299,186.12 元。

2．评估程序及方法：评估人员经盘点核实确认无核实调整事项，对在用低值易耗品，采用重置成本法进行评估。将相同或相似低值易耗品的现行购置价格作为重置全价，再根据实际使用状况和使用年限综合确定成新率，二者相乘后得出其评估值。由于委估低值易耗品投入使用时间较长，多数办公资产及设备因闲置时间较长，缺乏维护保养，资产可使用性能已严重下降，因此本次评估以同类资产的二手市场价格确定评估值。

3．评估结果：低值易耗品的评估价值为 283,930.00 元，评估减值额为 15,256.12 元，减值率为 5.10%。

四、 其他流动资产的评估

（一）评估范围

其他流动资产为待抵扣增值税进项税，账面价值 8,582.95 元。

（二）评估程序及方法

评估人员调查核实了企业享受的增值税抵扣政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，经核实账面价值无误，无核实调整事项。以经核实无误的账面值作为评估值。

（三）评估结果

其他流动资产的评估价值为 8,582.95 元，评估无增减值

第二　非流动资产--非固定资产类评估技术说明

一、 递延所得税资产的评估

（一）评估范围

递延所得税资产为南海宝湾确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 930,560.38 元。

（二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的交易合同，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无需要调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

（三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为 930,560.38 元，评估无增减值。

第三　非流动资产--建构筑物类评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的建构筑物类资产包括建筑物和构筑物，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项　目	项数	建筑面积（m²）	账面原值	账面净值	减值准备
合　计		12	136,761.18	103,345,474.78	102,975,146.42	
1	建筑物	12	136,761.18	103,345,474.78	102,975,146.42	

二、产权状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 12 项，其中 10 项已办理《房地产权证》，由于委估资产系被评估单位通过司法拍卖方式取得的资产包，截至评估基准日，委估房产尚未更名过户至被评估单位名下。房屋类型为厂房、宿舍、办公楼等，房屋建成于 2006~2013 年。

三、建构筑物概况

（一）建筑物概况

委估建筑物均为被评估单位通过司法拍卖方式取得，均位于佛山市南海区虹岭路南海宝湾公司园区内。委估建筑物建成于 2006~2013 年，施工质量较好，现场勘测未发现基础有明显不均匀沉陷，由于委估建筑物自原持有方自 2015 年开始破产重整后一直闲置，因此缺乏必要的维护保养，部分建筑物存在墙体开裂风化等现象。委估资产的具体情况如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	账面价值	
						原值	净值
1	粤房地权证佛字第0200002405 号 A	挤压车间三期	框架 1 层	2006 年	18584	14,043,044.72	13,991,930.19
2	粤房地权证佛字第0200002406 号 A	氧化车间	框架 1 层	2006 年	20699.97	15,642,218.27	15,585,282.99
3	粤房地权证佛字第0200002400 号 A	宿舍 B	框架 6 层	2006 年	7624.77	5,761,762.77	5,747,396.17
4	粤房地权证佛字第0200075868 号 A	办公楼	钢混 6 层	2006 年	11271.88	8,517,751.82	8,497,161.83
5	粤房地权证佛字第C4834735 号	一期车间	框架 1 层	2006 年	35506.9	26,831,279.44	26,726,383.49
6	粤房地权证佛字第C4834734 号	挤压车间	框架 1 层	2006 年	11581.58	8,751,780.90	8,717,566.12
7	粤房地权证佛字第C4834733 号	变配电房	框架 3 层	2006 年	2150.49	1,625,047.47	1,612,496.29
8	粤房地权证佛字第C4834898 号	管理人员宿舍	框架 7 层	2006 年	3883.4	2,934,544.85	2,926,735.84
9	粤房地权证佛字第C4834897 号	普通员工宿舍	框架 7 层	2006 年	3721.82	2,812,444.70	2,804,960.60
10	粤房地证字第C6449725 号	熔铸车间	排架 1 层	2006 年	4377.6	3,307,993.91	3,295,373.05
11	建字第440605201360169	铝模板车间1#、2#、3#	钢结构 1 层	2013 年	9721.05	7,345,845.71	7,319,107.96
12	建字第440605200901085	熔铸车间二	钢结构 1 层	2011 年	7638	5,771,760.22	5,750,751.90

（二）评估程序及方法

1、核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建构筑面

积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

2、现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对建构筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

3、资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

4、确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，采用重置成本法计算确定委估建筑物资产的评估价值。

重置成本法的基本计算公式为：评估价值＝重置价值×成新率

重置价值=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

四、评估参数的确定

（一）重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

1．建安工程造价：根据《广东省建筑与装饰工程综合定额（2010）》、《广东省安装工程综合定额（2010）》和《广东省房屋建筑与装饰工程工程量清单计价指引》（2013），测算出被评估建筑物的建安工程造价。

2．前期费用及其他费用：主要包括勘测费、设计费、工程监理费、工程质量监督费、建设单位管理费以及佛山市规定收取的建设工程相关费用等。

工程建设前期及其他费用

序号	费用名称	费率（含税）	费率（不含税）	取费基数	取费依据
一	项目建设管理费	2.00%	2.00%	建安总造价（含税）	财建[2016]504号
二	工程勘察设计费	1.00%	0.94%	建安总造价（含税）	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
三	工程监理费	1.20%	1.13%	建安总造价（含税）	发改价格[2007]670号、发改价格[2011]534号
四	招标代理服务费	0.10%	0.09%	建安总造价（含税）	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号

五	城市基础设施配套费	4.00%	4.00%	工业、仓储建筑计算基数 830 元/m2	佛禅府办函〔2012〕79 号
小计		8.30%	8.16%		
一	施工图设计文件审查费	2 元/m²	2 元/m²	建筑面积	发改价格[2011]534 号
二	新型墙材料专项基金	10 元/m²	10 元/m²	建筑面积	财综[2007]77 号、粤财综(2009)53 号
小计		12 元/m²	12 元/m²		

3．资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，本次对 1 年以内工期的建筑物采用 1 年期年利率为 4.35%，对 1~3 年工期的建筑物采用 1~3 年期年利率为 4.75%，。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=（建安工程造价+前期费用+其他费用）×年利率×1/2×建设工期

（二）成新率的确定

成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中:年限法权重取 40%，观察法权重取 60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

1．观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2．年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限／（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

五、评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面净值	评估价值	增值额	增值率%

房屋建筑物	102,975,146.42	141,785,700.00	38,810,553.58	37.69
合　　计	102,975,146.42	141,785,700.00	38,810,553.58	37.69

建（构）物评估增值原因主要是：

1．委估建筑物系南海宝湾通过司法拍卖获取资产包的方式取得，因拍卖成交价较低，因此建筑物入账成本较低，从而导致评估增值。

六、评估案例

案例一、　挤压车间三期 [房屋建筑物评估明细表序号 1]

（一）建筑物概况

挤压车间三期于 2009 年建成并交付使用，钢架结构，单层，建筑面积为 18583.72 平方米。建筑物外墙为彩钢板围护，屋面为彩钢板加透明玻璃瓦覆盖，室内为水泥地面，墙面刷防锈漆，铝合金门窗。

（二）重置价值的计算

重置价值=建安工程造价+前期费用+其他费用+资金成本

1.建安工程造价

根据《广东省建筑与装饰工程综合定额（2010）》、《广东省安装工程综合定额（2010）》和《广东省房屋建筑与装饰工程工程量清单计价指引》（2013），测算出被评估建筑物的建安工程造价为 23,193,303 元（详见建安工程造价计算表）。

2.前期费用及其他费用

主要包括可研咨询费、勘察设计费、工程建设监理费、建设单位管理费等，前期费用及其他费用合计 1,837,296 元（详见前期费用及其他费用计算表）。

3.资金成本

该房屋建筑物的正常建设工期为 1 年，1 年期的年贷款利率为 4.35%，假设资金均匀投入，则：

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×年贷款利率×1/2

=（23,193,303 +1,837,296）×4.35%×1×1/2

=　544,415.53（元）

4.房屋建造所发生的增值税进项税额

房屋建造所发生的增值税进项税额＝建安工程造价/(1+11%)×11%+前期费用及其他费用（不含管理费）/(1+6%)×6%

＝2,328,630 元

5.重置价值的确定

重置价值=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-房屋建造所发生的增值税进项税额

=23,193,303 +1,837,296+544,415.53 -2,328,630

= 23,246,400（元）　　取整

重置价值单价 = 23,246,400 元/ 18583.72 平方米 =1251 元/平方米

（三）成新率的确定

成新率按年限法和观察法综合确定。

计算公式如下：

综合成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

挤压车间三期为钢混框架结构，耐用年限为 50 年，该厂房建成于 2009 年 1 月，截至评估基准日已使用年限为 8.75 年，剩余使用年限为 41.25 年，截至评估基准日其所占土地的终止日期为 2054 年 12 月 28 日，剩余年限为 37.27 年，根据孰短原则，确定委估建筑物尚可使用年限为 37.27 年。

年限法成新率=尚可使用年限 /（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

=37.27/(8.75+37.27) ×100%

=80.9%

观察法成新率为 71%（详见成新率评定表）。

综合成新率＝80.9%×40%+71%×60%=75%　　取整

（四）评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

= 23,246,400 × 75%

= 17,434,800（元）

建安工程造价计算表

序号	费用项目	计算公式	基价金额	费率	工程金额
一	直接费	(一)+(二)			19,657,525
(一)	分项直接工程费	1+2+3			17,468,697
1	人工费	建筑面积×单价	18,583.72	260	4,645,930
2	材料费	建筑面积×单价	18,583.72	680	12,079,418
3	机械费	建筑面积×单价	18,583.72	50	743,349
(二)	措施费	4+5+...+11			2,188,828
4	安全文明施工费	(一)×费率	17,468,697	3.00%	524,061
5	夜间施工费	(一)×费率	17,468,697	0.05%	8,734

6	冬雨季施工增加费	(一)×费率	17,468,697	0.15%	26,203
7	已完工程及设备保护	(一)×费率	17,468,697	0.03%	5,241
8	临时设施费	(一)×费率	17,468,697	2.00%	349,374
9	混凝土、钢筋混凝土模板及支架	定额直接费	17,468,697	2.00%	349,374
10	脚手架	定额直接费	17,468,697	4.30%	751,154
11	垂直运输及超高工程	定额直接费	17,468,697	1.00%	174,687
二	间接费	12+13			530,753
12	规费	一×费率	19,657,525	0.20%	39,315
13	企业管理费	一×费率	19,657,525	2.50%	491,438
三	利润	(一+二)×费率	20,188,278	3.50%	706,590
四	税金	(一+二+三)×费率	20,894,867	11.00%	2,298,435
五	工程总造价	一+二+三+四			23,193,303

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率（含税）	金额（元）	取费依据
一	项目建设管理费	建安总造价（含税）	2.00%	463,866	财建[2016]504 号
二	工程勘察设计费	建安总造价（含税）	1.00%	231,933	计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号
三	工程监理费	建安总造价（含税）	1.50%	278,320	发改价格[2007]670 号、发改价格[2011]534 号
四	招标代理服务费	建安总造价（含税）	0.10%	23,193	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
五	城市基础设施配套费	工业、仓储建筑计算基数 830 元/m2	4.00%	616,980	佛禅府办函（2012）79 号
小计			8.90%	1,614,292	
一	施工图设计文件审查费	建筑面积	2 元/m²	37,167	发改价格[2011]534 号
二	新型墙材料专项基金	建筑面积	10 元/m²	185,837	财综[2007]77 号、粤财综（2009）53 号
小计			12 元/m²	223,005	
合计				1,837,296	

房屋建筑物勘察评定表

房屋结构构造及现状				标准分	评定分
结构部分 G	1.地基基础	天然地基	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	25	23
		条形基础			
	2.承重构件	钢架梁	足够承载力，部分有磨损	25	20
		钢筋混凝土板	足够承载力，部分有磨损		
		钢架柱	足够承载力，部分有磨损		
	3.非承重墙	彩钢板	有锈蚀，局部有破损	15	8
	4.屋面	彩钢板屋面	局部渗漏	20	12
	5.地面	水泥	部分破损	15	8
	小计：			100	71

装修部分S	6.门窗	铝合金窗户	开关不灵活，玻璃破损、五金不齐全	30	25
	7.外墙	外墙涂刷	局部锈蚀破损	25	15
	8.内墙	涂刷类	局部锈蚀	25	15
	9.顶棚	防锈漆	局部破损	20	15
	小计：			100	70
设备部分B	10.水卫	管道基本畅通，各种器具基本可使用		20	16
	11.电照	基本完好，个别部件受损		40	30
	12.通风	部分损坏		40	25
	小计：			100	71
观察法评定分数（P）：P=G*70%+S*15%+B*15%=71%					

第四　非流动资产--设备类评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备。根据被评估单位提供的固定资产—机器设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项　目	数量（台、套）	账面原值	账面净值	减值准备
1	机器设备	98	8,796,240.27	8,705,332.44	
2	减：减值准备			2,065,028.71	
合　计		98	8,796,240.27	6,640,303.73	

南海宝湾公司的机器设备主要是电动单梁起重机、地磅、变压设备等，于 2006 年至 2013 年投入使用。由于本次委估的设备类资产系被评估单位通过司法拍卖取得，拍卖前原资产持有人已破产清算，委估设备长期闲置，资产缺乏必要的维修保养及维护，多数设备存在一定程度的破损和配件缺失，因此无法观察设备资产的运行情况。

二、评估程序及方法

1. 根据设备的评估范围，首先确定评估方案、评估标准与测算方法。

2. 作好评估前的准备工作，保证评估工作正常有序地进行，包括：审查企业填报的评估申报明细表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等的分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，保证工作质量与效率；收集重点设备的购置合同和发票。

3. 在委托方有关人员的配合下，对委估设备进行现场勘查。现场核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况与维

护保养及大修理情况。

4. 在现场勘查的基础上，对委估设备的技术性能和完好状况进行判断，对重点设备的组成和保养状况进行全面的检查和分析，以确定设备的成新率。

5. 对重点设备分别填写现场勘查表。

6. 按照评估基准日市场的价格标准，逐台确定委估设备重置成本。

7. 在确定设备重置成本基础上，计算设备评估值。

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

三、评估参数的确定

1．重置价值的确定

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

2．成新率的确定

综合成新率=年限成新率×权重 40%+勘察成新率×权重 60%

年限成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

勘察成新率是评估人员对委估设备进行现场勘察，了解其工作环境、外观及完整性、技术状况、利用率与负荷率、维护保养及技术改造情况等后，对其主要价值组成部分设定权重并对各组成部分的状况进行打分确定总体设备的成新率的一种方式。

四、评估结果

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表，详细内容见《固定资产-机器设备评估明细表》。

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资　产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	6,640,303.73	4,192,500.00	-2,447,803.73	-36.86

合　计	6,640,303.73	4,192,500.00	-2,447,803.73	-36.86

增减变动的主要原因：企业机器设备系通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估设备闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，多数设备存在一定程度的破损和配件缺失，设备使用性能严重下降，从而导致评估净值减值。

五、案例

案例　　电动单梁起重机（机器设备评估明细表序号 3）

1.设备概况

明细表序号：　　机器设备评估明细表 3 号

规格型号:　　单梁桥式-3T

生产厂家：　　广东南桂起重机械有限公司

启用日期：　　2009 年 4 月

账面原值：　　23,660.90 元

账面净值：　　23,286.27 元

电动单梁起重机一般用于机械制造、装配、仓库等场所，主要用于室内重型货物吊装搬运，是工业生产型企业车间内吊装运输的主要工作设备之一。具体参数如下：

起重机类型：单梁桥式　　操作形式：地操

跨度：25 米　　有效起升高度：9 米

额定起重量：5 吨　　大车运行速度 30m/min

2.重置价值的确定

经向该设备的生产厂家——广东南桂起重机械有限公司咨询，该型号的电动单梁起重机目前的含税售价为 51,800.00 元，售价中包含运费、安装调试费及其他费用。该设备从采购到安装调试完毕投入生产时间较短，不再考虑资金成本，则其重置价值为：

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

=51,800.00+0.00+0.00+0.00+0.00 - 51,800.00/1.17*17%= 44,300 元

3.成新率的确定

（1）年限成新率

委估设备系被评估单位通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估设备闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，零部件存在一定的缺

失，也没有起重设备年检记录。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，该设备于2009年4月正式启用，主要构件基本完整。该设备的经济寿命年限一般为18年，目前已使用8.5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9.5年。则：

年限成新率 ＝尚可使用年限/（已使用年限＋尚可使用年限）×100%

=9.5/（8.5+9.5）×100%

=53%

（2）观察法成新率

序号	设备部位	技术状态	标准分	评估分
1	基础、端梁部分	基础及端梁结构相对稳定，有锈蚀	20	10
2	主梁及轨道	结构完整，无明显变形	15	7
3	大车及纵向运动部分	有一定磨损，电机缺保养	15	6
4	小车及水平运动系统	有磨损锈蚀，操控系统零件缺失	15	6
5	电动葫芦及提升系统	磨损锈蚀较重，操控系统零件缺失	15	6
6	供电系统	操控不灵活，锈蚀较重	10	4
7	信号系统及其他配件	零件缺失，有磨损	10	4
	合计		100	43

（3）综合成新率

综合成新率=年限法成新率×0.4+观察法成新率×0.6=47%

4.评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

＝44,300 ×47%

＝20,800 元　　取整

第五　非流动资产—在建工程评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围内的在建工程主要包括土建工程，账面价值11,602,734.22元。

被评估在建工程为南海宝湾位于佛山市南海区虹岭路厂区内的未完工建筑物，包括 1 栋宿舍楼和 1 栋厂房（已取得“建字第 440605200901085 号”《建设工程规划许可证》），建筑面积合计为 15,354.36 平方米。委估在建工程系南海宝湾通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估在建工程停工多年，缺乏必要的维修保养及维护。在建工程具体情况如下：

宿舍楼：已取得“建字第 440605201260542 号”《建设工程规划许可证》，规划建筑面积 8,957.60 平方米，六层框架结构，室内为水泥地面，外墙贴瓷片，内墙面刷乳胶漆，铝合金门窗。截至评估基准日，委估建筑物已封顶，室内水电及装饰未完成。

厂房：已取得“建字第 440605201260542 号”《建设工程规划许可证》，规划建筑面积 6,396.76 平方米，为三层框架结构建筑物；室内为水泥地面，墙面刷白灰，铝合金门窗。截至评估基准日，委估建筑物已封顶，室内水电及装饰未完成。

二、评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑定额标准对在建工程中发生的各项支出进行核实，同时了解付款进度情况。

截至评估基准日，委估建筑物主体工程已完工，外墙装饰及门窗工程已完工，内部水电及装饰工程尚未完工。根据被评估单位的预计和现场勘查情况，在建工程完工程度约为 90%，本次评估采用重置成本法对在建工程进行估值，即按照厂区内同类建筑物重置原值扣减未完工的建造成本，再扣除相应的实体性损耗，最终得出在建工程的评估值。

案例：厂房(在建工程-土建工程评估明细表第 1 项)

委估在建工程为单层钢筋混泥土排架结构，建筑面积为 6,396.76 平方米。截至评估基准日，委估在建工程主体工程已完工，外墙装饰及门窗工程已完工，内部水电及装饰工程尚未完工，根据被评估单位的预计和现场勘查情况，完工程度约 90%，尚需投入的建造成本约为重置价的 10%。虽然建筑物尚未投入使用，但由于建筑物在原资产持有人破产清算后一直荒置，缺乏必要的维护，因此建筑物有一定的实体性损耗，结合现场勘查情况，综合确定建筑物的成新率为 95%。

根据前述房屋建筑物的评估测算过程，厂区内同类厂房的不含税重置单价为 1251 元/平方米，则：

在建工程评估值=1251 × 6,396.76 ×（1-10% ）×95% =6,842,000.00 元　　取整

三、评估结果

经评估，在建工程的评估值为 19,287,500.00 元，评估增值 7,684,765.78 元，增值率为 66.23%。

第六　非流动资产--无形资产评估技术说明

一、无形资产-土地使用权

（一）　评估对象概况

1. 土地登记状况

纳入本次评估范围的土地使用权共计 5 宗，原始入账价值是 222,044,088.02 元，账面净值 221,055,027.50 元。待估宗地的具体登记情况见下表。

估价对象土地登记状况表

项目		宗地概况				
土地使用者		佛山南海宝湾物流有限公司（证载权利人为广东银一百创新铝业有限公司）				
宗地位置		佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组“芦狄围”地段				
土地使用权证号		佛府南国用（2008）第 0600694 号	佛府南国用（2008）第 0600695 号	佛府南国用（2008）第 0600696 号	南府国用（2006）第特 0800043 号	南府国用（2006）第特 0800045 号
土地面积（m²）		29,863.20	19,246.10	23,273.70	169,354.50	127,065.02
登记用途		工业				
使用权类型		出让				
权利终止日期		2054/12/28				
四至	东至	金达路				
	南至	虹岭路				
	西至	人民路				
	北至	金荣路				

截至评估基准日，未发现委估宗地设立抵押等他项权利的事项。

2. 土地利用状况

根据委托方提供的资料和评估人员现场查勘：委估宗地位于佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组；土地用途均为工业，土地开发程度均为“六通一平”（即宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气，场地内平整）。测算时，根据委托方提供的资料及待估宗地周边土地利用强度进行修正计算。

（二）　评估原则

遵循真实性、科学性、可行性原则，依照国家规定的标准、程序和方法进行评定估算。

（三）　价值定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气）及宗地红线内“一平”，估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”及宗地红线内“一平”。

本次评估价格是指在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，现状利用条件下于上述估价设定的开发程度，工业用途，剩余土地使用年限为 37.27 年的国有出让土地使用权价格。

（四）　评估依据

1.　《国土部发布实施全国工业用地出让最低价标准通知》；

2.　《中华人民共和国城市房地产管理法》；

3.　中华人民共和国行业标准《城镇土地估价规程》；

4.　《中华人民共和国土地管理法》；

5.　《广东省佛山市南海区基准地价》（2014 年）；

6.　《国有土地使用权证》：佛府南国用（2008）第 0600694 号、佛府南国用（2008）第 0600695 号、佛府南国用（2008）第 0600696 号、南府国用（2006）第特 0800043 号、南府国用（2006）第特 0800045 号；

7.　人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

（五）　影响地价因素说明

1. 一般因素

佛山，简称禅，广东省第三大城市，为省辖市，位于广东省中部，地处珠三角腹地，东接广州，南邻中山，历史上是中国天下四聚、四大名镇之一，如今发展为中国先进制造业基地、广东重要的制造业中心并创造其独特的佛山模式使佛山制造响誉海内外。佛山与广州地缘相连、历史相承、文化同源，是广佛都市圈、广佛肇经济圈、珠三角经济圈、粤桂黔高铁经济带的重要组成部分，在广东省经济发展中处于领先地位。佛山是国家级历史文化名城，中国龙舟龙狮文化名城，也是粤剧的发源地，岭南文化分支广府文化发源地和兴盛地之一，崇文尚武彰显佛山精神。佛山享有全国文明城市、世界美食之都、品牌之都、最具浪漫城市等美誉。

佛山现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区，全市总面积 3797.72 平方公里，常住人口 735.06 万人，其中户籍人口 385.61 万人。

2. 区域因素

佛山市下辖 5 个市辖区：禅城区、顺德区、南海区、三水区、高明区。具体情况如下：

区划	面积（平方公里）	人口（人）	政府驻地
禅城区	154	1,101,077	石湾镇街道岭南大道
南海区	1,074	2,588,844	桂城街道南海大道
顺德区	806	2,461,701	大良街道德民路
三水区	874	622,645	西南街道人民三路 139 号
高明区	960	420,044	荷城街道文汇路

佛山位于中国广东省中南部，地处珠江三角洲腹地，东倚广州，毗邻港澳，与香港、澳门分别相距 231 公里和 143 公里。位于东经 113° 06'，北纬 23° 02'，佛山气候温和，雨量充沛，四季如春，属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 23.2° C，自古就是富饶的鱼米之乡。珠江水系中的西江、北江及其支流贯穿佛山全境，属典型的三角洲河网地区。

3. 个别因素

委估宗地的个别因素见下表：

项目		宗地概况				
土地使用者		佛山南海宝湾物流有限公司				
宗地位置		佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组“芦狄围”地段				
土地使用权证号		佛府南国用（2008）第 0600694 号	佛府南国用（2008）第 0600695 号	佛府南国用（2008）第 0600696 号	南府国用（2006）第特 0800043 号	南府国用（2006）第特 0800045 号
土地面积（m²）		29,863.20	19,246.10	23,273.70	169,354.50	127,065.02
登记用途		工业				
使用权类型		出让				
权利终止日期		2054/12/28				
四至	东至	金达路				
	南至	虹岭路				
	西至	人民路				
	北至	金荣路				

（六）　评估方法

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

估价对象处于佛山市南海有色工业园区内，基准地价系统比较完善，且经过期日修正的基准地价水平能够反映所在区域的地价的平均水平，可参照基准地价系数修正法评估；佛山市近期内有可比的工业用地交易案例，所以可以采用市场比较法法进行评估。故，本次评估采用市场法和基准地价系数修正法进行评估。取两种方法的算术平均值作为本次评估的最终结果。

1. 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

市场法的计算公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

运用市场法评估一般采用以下步骤：

- 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；
- 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；
- 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；
- 求取比准价格；
- 计算待估房产的评估单价和评估总价。

2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用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，就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，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下：

$Pi = P \times K1 \times K2 \times (1 \pm \sum K)$

式中：Pi——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

$\sum K$——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

（七）　评估过程

案例：南海宝湾公司工业用地（无形资产-土地使用权评估明细表序号 4）

1. 市场比较法

1）选择比较实例

比较实例一：佛山市南海区狮山镇狮北经济联合社地段

成交时间：2017 年 6 月 27 日；

土地面积：32,356 平方米；

成交价格：总价 2,184 万元，单价 675 元/M²；

宗地位置：南海区狮山镇狮北经济联合社；

开发程度 “三通一平”（“三通”指宗地外通路、通电、通上水；“一平”指宗地内场地平整）的形式挂牌出让。

比较实例二：南海区丹灶镇建沙路东侧大金智地二期地块

成交时间：2017 年 2 月 20 日；

土地面积：89,178 平方米；

成交价格：总价 6,421 万元，单价 720 元/M²；

宗地位置：南海区丹灶镇建沙路；

开发程度 “三通一平”（ “三通”指宗地外通上水、通电、通路；“一平”指宗地内场地平整）的形式挂牌出让。

比较实例三：佛山市南海区狮山镇松岗松夏工业园地段

成交时间：2016 年 11 月 30 日；

土地面积：12,199 平方米；

成交价格：总价 915 万元，单价 750 元/M²；

宗地位置：狮山镇松岗松夏工业园；

开发程度 “三通一平”（ “三通”指宗地外通上水、通电、通路；“一平”指宗地内场地平整）的形式挂牌出让。

2）编制比较因素描述表

待估宗地及比较实例 比较因素	待估宗地	案例一	案例二	案例三
待估宗地及比较案例位置	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组“芦狄围”地段	佛山市南海区狮山镇狮北经济联合社地段	南海区丹灶镇建沙路东侧大金智地二期地块	佛山市南海区狮山镇松岗松夏工业园地段
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易日期	2017/9/30	2017/6/27	2017/2/20	2016/11/30
交易情况(方式)	正常	正常（挂牌）	正常（挂牌）	正常（挂牌）
交易价格（元/平方米）	待估	675.00	720.00	750.00

土地使用年限（年）		37.27	50	50	50
价格类型		出让	出让	出让	出让
区域因素	工业集聚程度	周围工业企业分布少量集中	周围工业企业分布分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业分布分散
	基础设施及公用设施完善度	六通一平	三通一平	三通一平	三通一平
	道路通达度	临工业园区主干道	临乡村道路	临乡村干道	临工业园区主干道
	对外交通便捷度	一般便捷	有一定难度	稍便捷	一般便捷
个别因素	宗地面积(平方米)	169354.5	32,356.00	89,178.00	12,199.00
	地形坡度	地形坡度对土地利用无不良影响	地形坡度对土地利用无不良影响	地形坡度对土地利用无不良影响	地形坡度对土地利用无不良影响
	宗地形状	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	形状较规则，形状对土地利用无不良影响
	规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制	无规划限制

3）编制比较因素条件指数表和修正系数表

将影响评估对象的各因素条件，对照《工业用地修正系数说明表》确定影响程度的档次，确定每个影响因素的修正系数，最终确定总的区域及个别因素修正系数。其中，由于比较案例的开发程度均为“三通一平”，而估价对象的开发程度为“六通一平”，根据估价对象的实际情况，本次评估对于“基础设施及公用设施完善度”因素的修正，参照佛山市《集体工业用地土地开发程度加价修正表》进行修正。

具体修正因素表及修正结果如下：

工业用地修正系数说明表

因素名称		优劣程度及修正系数				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业集聚程度	周围集聚城市大型企业，形成一定规模	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
	道路通达度	临城市主干道	临城市次干道	临支路	临乡村道路	不临路
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
	对外交通便捷程度	便捷	较便捷	一般便捷	有一定难度	对外交通困难

		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
个别因素	宗地面积(平方米)	≥100000 平方米	30000 平方米-100000 平方米	10000 平方米-30000 平方米	5000 平方米-10000 平方米	≤5000 平方米
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
	地形坡度	地形平坦，土地利用充分	地形平坦，土地可利用充分	地形坡度对土地利用无不良影响	地形坡度对土地利用有一定的不良影响	地形坡度对土地利用影响较大
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
	宗地形状	形状规则，土地利用充分	形状规则，土地可利用充分	形状较规则，形状对土地利用无不良影响	形状不规则，形状对土地利用有一定的不良影响	形状不规则，形状对土地利用影响较大
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%
	规划限制	-	-	无特殊规划限制	有一定规划限制	有严重规划限制
		4~5%	1~3%	0%	-1~3%	-4~5%

工业用地修正系数结果表

比较因素 \ 待估宗地及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/平方米）		待估	675	720	750
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	99.20	97.61	95.96
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限（年）		93.69	100	100	100
价格类型		100	100	100	100
区域因素	工业集聚程度	100	98	98	98
	道路通达度	100	97	98	100
	对外交通便捷度	100	97	98	100
个别因素	宗地面积(平方米)	100	100	100	100
	地形坡度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
“基础设施及公用设施完善度”修正前比准价格（元/平方米）		724	691	734	747

“基础设施及公用设施完善度”修正前比准价格＝（691+734+747）÷3

＝724（元/m²）

4）基础设施及公用设施完善度的修正：

佛山市《集体工业用地土地开发程度加价修正表》

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本			合计
	通讯	通排水	通燃气	
数据统计范围	10-50	15-45	20-40	45-135
取值	30	30	30	90

5）评估价格的计算

评估价格＝“基础设施及公用设施完善度”修正前价格+开发程度加价修正

＝724+90 =814（元/㎡）　取整

2. 基准地价系数修正法

基准地价反映的是不同级别不同用途土地的平均地价水平，区域内的宗地由于各项条件的差异导致宗地的地价存在着差异。因此可以通过对影响宗地地价的各项因素进行分析，利用基准地价系数修正法求算待估宗地的价格。

1）基准地价内涵

基准地价定义为：是指在城市规划区范围内，某一评估基准日各土地级别或均质区域内，在现状平均开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。用地类型按商业、住宅、工业用途区分，各类用地使用年期均为法定最高出让年限。本次所指开发程度为：“五通一平”（宗地外通路、通电、通上水、通下水、通讯和宗地内场地平整）。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$Pi = P \times K1 \times K2 \times (1 \pm \sum K)$

式中：Pi——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

$\sum K$——影响地价区位状况修正系数之和

2）确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据佛山市现行土地基准地价，确定待估宗地位于南海区，对应基准地价标准为490元/平方米。

3）确定期日修正系数K1

基准地价基准日为2014年12月31日，根据佛山市公布的城市地价动态监测数据，2014年底至评估基准日佛山市的工业用地价格上涨约13.56%，则本次评估期日修正系数取1.1356。

4）确定土地使用权年期修正系数K2

$$K_2=\frac{1-\frac{1}{(1+R)^n}}{1-\frac{1}{(1+R)^N}}$$

K2为年期修正系数

n为待估宗地剩余使用年限，待估两宗地土地使用权终止日期均为2054年12月28日，剩余年限为37.27年。

N为法定最高出让年限，本次取50年

R为土地还原率，据《城镇土地估价规程》，土地还原利率至少应高于5年期存款利率（评估基准日为2.75%），据评估人员经验，土地不同于其他商品，具有明显的稀缺性和垄断性，其开发风险程度在各行业中相对较低，尤其是工业用地，国内各地的土地还原利率一般也高于土地开发周期相应的贷款利率相近，评估基准日的1至5年期贷款利率为4.75%，考虑到一定的个体风险因素，本次评估土地还原率取整为6%。

经计算，年期修正系数为K2=0.9369。

5）确定区域因素及个别因素修正系数ΣK

将影响评估对象的各因素条件，对照《工业用地基准地价修正因素说明表》确定影响程度的档次，对照《工业用地基准地价修正因素系数表》对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数。

工业用地基准地价修正因素说明表

工业用地	优	较优	一般	较劣	劣
内部交通便捷度	好	较好	一般	较差	差
集聚效应	好	较好	一般	较差	差
工厂与原料地、市场配合	好	较好	一般	较差	差
环境质量优劣状况	好	较好	一般	较差	差

区域公共设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
区域土地利用限制	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制
区域道路级别	交通型主干道	混合型主干道	次干道	支路	巷道
地质状况与地基承载力	良好	较好	一般	较差	差
宗地自然灾害危害程度	无	较弱	中等	较强	强
宗地临路宽度	长边均临路	长、短边临路	短边临路	部分短边临路	不临路
宗地临路条件	四侧临路	三侧临路	二侧临路	一侧临路	不临路
宗地面积	适中	较大	过大	较小	过小
宗地形状	矩形	近似矩形	有一定影响	不规则	很不规则
供水保证度	100%	90—100%	80—90%	60—80%	小于 60%
供电保证率	100%	80—100%	70—80%	60—70%	小于 60%
基础设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

工业用地基准地价修正因素系数表

工业用地	优	较优	一般	较劣	劣
内部交通便捷度	3	1.5	0	-1.5	-3
集聚效应	3	1.5	0	-1.5	-3
工厂与原料地、市场配合	1	0.5	0	-0.5	-1
环境质量优劣状况	1	0.5	0	-0.5	-1
区域公共设施完善度	3	1.5	0	-1.5	-3
区域土地利用限制	1	0.5	0	-0.5	-1
区域道路级别	3	1.5	0	-1.5	-3
地质状况与地基承载力	2	1	0	-1	-2
宗地自然灾害危害程度	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地临路宽度	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地临路条件	3	1.5	0	-1.5	-3
宗地面积	1	0.5	0	-0.5	-1
宗地形状	3	1.5	0	-1.5	-3
供水保证度	2	1	0	-1	-2
供电保证率	3	1.5	0	-1.5	-3
基础设施	3	1.5	0	-1.5	-3

估价对象区位条件及区位修正系数表

工业用地	区位条件说明	优劣度	修正系数
内部交通便捷度	好	优	3
集聚效应	周围产业集聚形成规模	优	3
工厂与原料地、市场配合	优	优	1
环境质量优劣状况	好	优	1
区域公共设施完善度	好	一般	0
区域土地利用限制	无限制	优	1
区域道路级别	混合型主干道	优	3
地质状况与地基承载力	地质承载力好	优	2
宗地自然灾害危害程度	中等	较优	0.5
宗地临路宽度	长、短边临路	优	3
宗地临路条件	优	优	3
宗地面积	较大	优	1
宗地形状	近似矩形	优	3
供水保证度	90—100%	优	2
供电保证率	80—100%	优	3
基础设施	完善	一般	0

合计	29.5

因素修正系数=1+∑K=1+29.5%=1.295。

由于基准地价设定的开发程度为“五通一平”，而估价对象实际的开发程度为“六通一平”，根据估价对象的实际情况，本次评估对于开发程度因素的修正，参照佛山市《集体工业用地土地开发程度加价修正表》进行修正。则：

佛山市《集体工业用地土地开发程度加价修正表》

单位：元/平方米

土地开发程度	开发项目及成本
	通燃气
数据统计范围	20-40
取值	30

6）计算评估对象在基准日下的评估价值

基准地价法评估单价＝490×1.1356×0.9369×1.295+30

＝705（元/㎡）

3. 估价结果确定

上述两种估价方法均有依据，但估价要点各有不同。由于基准地价主要是作为政府出让国有土地使用权时的基准衡量价格，而政府出让土地又受到用地出让指标的限制，无法足量供应市场需要的土地，因此在土地资源日益稀缺的情况下，基准地价与市场交易价格存在一定的脱节；考虑到市场比较法能够更真实的反映委估宗地所在区域的市场交易情况，因此本次评估采用市场比较法的结果作为本次评估的最终结果。即：评估单价=814(元/㎡)

评估总价=814×169,354.50　= 137,854,600.00 元　　已取整

（八）　评估结果及增减值原因分析

委估宗地的账面价值 221,055,027.50 元，评估价值 300,205,200.00 元。评估增值 79,150,172.50 元，增值率 35.81%。

评估增值的主要原因是：委估宗地系南海宝湾通过司法拍卖获取资产包的方式取得，因拍卖成交价较低，因此土地入账成本较低，从而导致评估增值。

第七　流动负债评估技术说明

一、应付款项的评估

（一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项为其他应付款，主要为应付关联单位的往来款、应付保安费、应付评估费、应付测绘费及手续费等，账面价值 264,550,807.17 元，账龄均在一年以内。

（二）评估程序及方法

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。

应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

其他应付款的评估价值为 264,550,807.17 元，评估无增减值。

二、应交税费的评估

（一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括应交印花税，账面价值 50,000.00 元。

（二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解南海宝湾适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应交税费的评估价值为 50,000.00 元，评估无增减值。

第六部分　评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对佛山南海宝湾物流有限公司股东全部权益价值进行评估。佛山南海宝湾物流有限公司经专项审计后资产账面价值为 36,180.92 万元，负债为 26,460.08 万元，净资产为 9,720.84 万元。

截至评估基准日，南海宝湾股东全部权益评估价值为 22,039.08 万元，比专项审计后净资产增值 12,318.24 万元，增值率为 126.72%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,860.54	1,859.01	-1.53	-0.08
非流动资产	2	34,320.38	46,640.15	12,319.77	35.90
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,961.55	14,597.82	3,636.27	33.17
在建工程	6	1,160.27	1,928.75	768.48	66.23
无形资产	7	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其中：土地使用权	8	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其他非流动资产	9	93.06	93.06	-	-
资产总计	**10**	**36,180.92**	**48,499.16**	12,318.24	**34.05**
流动负债	11	26,460.08	26,460.08	-	-
非流动负债	12				
负债总计	**13**	**26,460.08**	**26,460.08**	-	-
净资产	**14**	**9,720.84**	**22,039.08**	12,318.24	**126.72**

评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

评估值主要增减值原因为：

1、 固定资产-房屋建筑物增值3,881.05万元，主要原因是企业通过司法拍卖取得房屋建筑物价格偏低，因此该等资产的入账成本较低，从而导致评估增值；固定资产-机器设备评估减值244.78万元，主要原因是该类资产系企业通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估设备闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，多数设备存在一定程度的破损和配件缺失，使用性能严重下降，从而导致

评估净值减值。以上两项合计导致固定资产增值3,636.27万元。

2、 在建工程增值768.48万元，无形资产-土地使用权增值7,915.02万元，主要原因是企业通过司法拍卖取得在建工程、土地使用权等的价格偏低，因此该等资产的入账成本较低，从而导致评估增值。

3、 存货-在用低值易耗品减值1.53万元，主要原因是该类资产系企业通过司法拍卖获得资产包的方式取得，由于原资产持有人已破产清算，委估低值易耗品闲置多年，缺乏必要的维修保养及维护，多数资产存在一定程度的破损和配件缺失，从而导致评估净值减值。

本评估结论根据以上评估工作得出。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币万元

项　目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,860.54	1,859.01	-1.53	-0.08
非流动资产	2	34,320.38	46,640.15	12,319.77	35.90
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	10,961.55	14,597.82	3,636.27	33.17
在建工程	6	1,160.27	1,928.75	768.48	66.23
无形资产	7	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其中：土地使用权	8	22,105.50	30,020.52	7,915.02	35.81
其他非流动资产	9	93.06	93.06	-	-
资产总计	**10**	**36,180.92**	**48,499.16**	12,318.24	**34.05**
流动负债	11	26,460.08	26,460.08	-	-
非流动负债	12				
负债总计	**13**	**26,460.08**	**26,460.08**	-	-
净资产(所有者权益)	**14**	**9,720.84**	**22,039.08**	12,318.24	**126.72**

评估机构：北京中同华资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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**	**18,605,353.82**	**18,590,097.70**	**-15,256.12**	**-0.08**
2	货币资金	3,530,385.99	3,530,385.99	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项	14,767,198.76	14,767,198.76	-	-
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货	299,186.12	283,930.00	-15,256.12	-5.10
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	8,582.95	8,582.95	-	-
13	**二、非流动资产合计**	**343,203,772.25**	**466,401,460.38**	**123,197,688.13**	**35.90**
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	109,615,450.15	145,978,200.00	36,362,749.85	33.17
20	其中：建筑物类	102,975,146.42	141,785,700.00	38,810,553.58	37.69
21	设备类	6,640,303.73	4,192,500.00	-2,447,803.73	-36.86
22	在建工程	11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	无形资产	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81
28	其中：土地使用权	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81
29	其他无形资产				
30	开发支出				
31	商誉				
32	长期待摊费用				
33	递延所得税资产	930,560.38	930,560.38	-	-
34	其他非流动资产				
35	**三、资产总计**	**361,809,126.07**	**484,991,558.08**	**123,182,432.01**	**34.05**
36	**四、流动负债合计**	**264,600,807.17**	**264,600,807.17**	-	-
37	短期借款				
38	交易性金融负债				
39	应付票据				
40	应付账款				
41	预收款项				
42	应付职工薪酬				-
43	应交税费	50,000.00	50,000.00	-	-
44	应付利息				
45	应付股利				
46	其他应付款	264,550,807.17	264,550,807.17	-	-
47	一年内到期的非流动负债				
48	其他流动负债				

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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%
49	五、非流动负债合计				
50	长期借款				
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	六、负债合计	264,600,807.17	264,600,807.17	-	-
58	七、净资产(所有者权益)	97,208,318.90	220,390,750.91	123,182,432.01	126.72

评估机构：北京中同华资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表3

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3--1	货币资金	3,530,385.99	3,530,385.99	-	-
3--2	交易性金融资产				
3--3	应收票据				
3--4	应收账款				
3--5	预付款项	14,767,198.76	14,767,198.76	-	-
3--6	应收利息				
3--7	应收股利				
3--8	其他应收款				
3--9	存货	299,186.12	283,930.00	-15,256.12	-5.10
3--10	一年内到期的非流动资产				
3--11	其他流动资产	8,582.95	8,582.95	-	-
流动资产合计		18,605,353.82	18,590,097.70	-15,256.12	-0.08

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年10月3日

评估人员：石俍

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表3-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3--1--1	现金				
3--1--2	银行存款	3,530,385.99	3,530,385.99	-	-
3--1--3	其他货币资金				
货币资金合计		3,530,385.99	3,530,385.99	-	-

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页 第1页

填表日期：2017年10月3日

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-1-2

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	开户银行	账号	币种	账面价值			评估价值	增减值	增值率%	备注
				外币	汇率	人民币				
1	招行佛山三水支行	757903244010828	人民币			3,530,385.99	3,530,385.99			
合　计						3,530,385.99	3,530,385.99			

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-5

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	是否内部往来	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	预计风险损失率	预计风险损失额	备注
1	佛山市南海区狮山地税	预付土地增值税	17.09	1年内	否	14,767,198.76	14,767,198.76					可抵扣
账面余额合计						14,767,198.76	14,767,198.76	0.00				
减：坏账准备												
减：预计风险损失												
账面净值合计						14,767,198.76	14,767,198.76	0.00				

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3--9--1	原材料				
3--9--2	材料采购				
3--9--3	在库低值易耗品				
3--9--4	包装物				
3--9--5	委托加工材料				
3--9--6	产成品(库存商品)				
3--9--7	在产品				
3--9--8	发出商品				
3--9--9	在用低值易耗品	299,186.12	283,930.00	-15,256.12	-5.10
3--9--10	委托代销商品				
3--9--11	受托代销商品				
3--9--12	开发产品				
3--9--13	开发成本				
3--9--14	工程施工				
存货合计		299,186.12	283,930.00	-15,256.12	-5.10

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年10月3日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
1	木衣柜	木质	个	1,992.72		宿舍A	71	1,992.72	71	20.00		1,420.00	-572.72	-28.74	二手价
2	书桌	木质	张	3,389.02		宿舍A	69	3,389.02	69	50.00		3,450.00	60.98	1.80	二手价
3	木床	木质	张	3,953.87		宿舍A	77	3,953.87	77	40.00		3,080.00	-873.87	-22.10	二手价
4	空调	格力1.5P	台	27,986.76		宿舍A	75	27,986.76	75	350.00		26,250.00	-1736.76	-6.21	二手价
5	木柜	木质	个	1,449.25		宿舍A	71	1,449.25	71	20.00		1,420.00	-29.25	-2.02	二手价
6	洗衣机	小天鹅	台	408.24		宿舍A	1	408.24	1	200.00		200.00	-208.24	-51.01	二手价
7	冰箱	170L	台	216.88		宿舍A	1	216.88	1	300.00		300.00	83.12	38.32	二手价
8	木桌	木质	张	642.97		宿舍A培训中心	16	642.97	16	50.00		800.00	157.03	24.42	二手价
9	木凳	木质	张	1,377.81		宿舍A培训中心	60	1,377.81	60	20.00		1,200.00	-177.81	-12.91	二手价
10	讲台	复合密度板组装	张	315.75		宿舍A培训中心	1	315.75	1	100.00		100.00	-215.75	-68.33	二手价
11	空调	3P柜机	台	1,837.08		宿舍A培训中心	2	1,837.08	2	500.00		1,000.00	-837.08	-45.57	二手价
12	投影仪	国产	台	401.86		宿舍A培训中心	1	401.86	1	200.00		200.00	-201.86	-50.23	二手价
13	写字白板	白板	个	137.78		宿舍A培训中心	1	137.78	1	50.00		50.00	-87.78	-63.71	二手价
14	台球台	国产	张	280.66		宿舍A棋艺室	1	280.66	1	200.00		200.00	-80.66	-28.74	二手价
15	乒乓球台	国产	张	306.18		宿舍A棋艺室	2	306.18	2	200.00		400.00	93.82	30.64	二手价
16	空调	3P柜机	台	816.48		宿舍A棋艺室	1	816.48	1	500.00		500.00	-316.48	-38.76	二手价
17	上下铁床	铁质	张	21,968.41		宿舍B	246	21,968.41	246	80.00		19,680.00	-2288.41	-10.42	二手价
18	铁柜	铁质	个	7,348.32		宿舍B	120	7,348.32	120	50.00		6,000.00	-1348.32	-18.35	二手价
19	空调	格力1.5P	台	22,886.95		宿舍B	69	22,886.95	69	350.00		24,150.00	1263.05	5.52	二手价
20	胶长凳	胶质	张	133.96		宿舍B	24	133.96	24	5.00		120.00	-13.96	-10.42	二手价
21	电视机	32吋	台	120.56		宿舍B	3	120.56	3	40.00		120.00	-0.56	-0.46	二手价
22	电视柜	复合密度板组装	个	147.35		宿舍B	3	147.35	3	40.00		120.00	-27.35	-18.56	二手价
23	上下铁床	铁质	张	893.02		宿舍B司机房	10	893.02	10	80.00		800.00	-93.02	-10.42	二手价
24	空调	格力1.5P	台	765.45		宿舍B司机房	2	765.45	2	350.00		700.00	-65.45	-8.55	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共17页，第1页

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
25	太阳能热水器	100L	台	117.37		宿舍B司机房	1	117.37	1	200.00		200.00	82.63	70.40	二手价
26	不锈钢桶	小	个	61.23		宿舍B司机房	10	61.23	10	10.00		100.00	38.77	63.31	二手价
27	书架	铁质	个	642.97		宿舍B图书室	8	642.97	8	50.00		400.00	-242.97	-37.79	二手价
28	电脑	组装机	台	631.49		宿舍B图书室	1	631.49	1	100.00		100.00	-531.49	-84.16	二手价
29	空调	3P柜机	台	918.54		宿舍B图书室	1	918.54	1	500.00		500.00	-418.54	-45.57	二手价
30	单铁床	铁质	张	2,480.06		宿舍C图书室	48	2,480.06	48	40.00		1,920.00	-560.06	-22.58	二手价
31	空调	3P柜机	台	37,315.67		宿舍C图书室	100	37,315.67	100	500.00		50,000.00	12684.33	33.99	二手价
32	铁柜	铁质	个	20,047.13		宿舍C图书室	291	20,047.13	291	50.00		14,550.00	-5497.13	-27.42	二手价
33	上下铁床	铁质	张	49,730.17		宿舍C图书室	495	49,730.17	495	80.00		39,600.00	-10130.17	-20.37	二手价
34	电视柜	复合密度板组装	个	315.75		宿舍C图书室	5	315.75	5	40.00		200.00	-115.75	-36.66	二手价
35	胶长凳	胶质	张	287.05		宿舍C图书室	40	287.05	40	5.00		200.00	-87.05	-30.32	二手价
36	电视机	32吋	台	206.67		宿舍C图书室	4	206.67	4	40.00		160.00	-46.67	-22.58	二手价
37	电脑	YT T2900	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
38	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
39	电脑	YT M2600C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
40	电脑	YT M4880	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
41	打印机	LQ 635K	台	210.50		三楼档案室	1	210.50	1	200.00		200.00	-10.50	-4.99	二手价
42	打印机	HP 1020	台	290.23		三楼档案室	1	290.23	1	200.00		200.00	-90.23	-31.09	二手价
43	打印机	L11121E	台	84.84		三楼档案室	1	84.84	1	200.00		200.00	115.16	135.73	二手价
44	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
45	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
46	电脑	YT T4911D	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
47	电脑	YT M2600C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
48	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
49	电脑	YT T4911D	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
50	电脑	YT T2900	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
51	打印机	LQ 680K	台	342.54		三楼档案室	1	342.54	1	200.00		200.00	-142.54	-41.61	二手价
52	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
53	打印机	LQ 1600K	台	491.16		三楼档案室	1	491.16	1	200.00		200.00	-291.16	-59.28	二手价
54	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
55	电脑	YT M2600C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
56	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
57	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
58	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
59	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
60	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
61	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
62	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
63	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
64	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
65	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
66	电脑	YT M2600C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
67	电脑	组装机	台	401.86		三楼档案室	1	401.86	1	100.00		100.00	-301.86	-75.12	二手价
68	电脑	YT M5700C	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价
69	电脑	YT M4600C	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
70	电脑	YT M2620V	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
71	电脑	YT M2620C	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
72	打印机	LQ 635K	台	210.50		三楼档案室	1	210.50	1	200.00		200.00	-10.50	-4.99	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
73	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
74	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
75	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
76	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
77	电脑	锋行X4052	台	841.99		三楼档案室	1	841.99	1	100.00		100.00	-741.99	-88.12	二手价
78	打印机	三星 ML	台	162.66		三楼档案室	1	162.66	1	200.00		200.00	37.34	22.96	二手价
79	电脑	YT T4900V	台	829.24		三楼档案室	1	829.24	1	100.00		100.00	-729.24	-87.94	二手价
80	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
81	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
82	打印机	LQ 760K	台	315.75		三楼档案室	1	315.75	1	200.00		200.00	-115.75	-36.66	二手价
83	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
84	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
85	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
86	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
87	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
88	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
89	电脑	YT M4600C	台	701.66		三楼档案室	1	701.66	1	100.00		100.00	-601.66	-85.75	二手价
90	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
91	电脑	YT M2620C	台	797.34		三楼档案室	1	797.34	1	100.00		100.00	-697.34	-87.46	二手价
92	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
93	电脑	QT M6900	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
94	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
95	电脑	QT M7130C	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
96	电脑	QT M7130C	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
97	电脑	QT M7130C	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
98	电脑	QT M7160	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
99	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
100	电脑	QT M7130C	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
101	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
102	电脑	QT M697E	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
103	电脑	QT M7390	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
104	电脑	YT M4600C	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
105	电脑	QT M4360	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
106	电脑	QT M716A	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
107	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
108	电脑	QT M4360	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
109	电脑	QT M716A	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
110	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
111	电脑	QT M7130C	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
112	电脑	QT M716A	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
113	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
114	电脑	QT M7390	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
115	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
116	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
117	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
118	电脑	QT M697E	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
119	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
120	电脑	YT T4911D	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
121	电脑	YT M4900V	台	669.77		三楼档案室	1	669.77	1	100.00		100.00	-569.77	-85.07	二手价
122	电脑	YT M6900	台	701.66		三楼档案室	1	701.66	1	100.00		100.00	-601.66	-85.75	二手价
123	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
124	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
125	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
126	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
127	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
128	电脑	YT M4630C	台	631.49		三楼档案室	1	631.49	1	100.00		100.00	-531.49	-84.16	二手价
129	电脑	YT T2900	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
130	电脑	YT M697E	台	701.66		三楼档案室	1	701.66	1	100.00		100.00	-601.66	-85.75	二手价
131	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
132	电脑	YT M3120V	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
133	电脑	YT M6900	台	701.66		三楼档案室	1	701.66	1	100.00		100.00	-601.66	-85.75	二手价
134	电脑	YT M7130	台	701.66		三楼档案室	1	701.66	1	100.00		100.00	-601.66	-85.75	二手价
135	打印机	LQ 680K	台	342.54		三楼档案室	1	342.54	1	200.00		200.00	-142.54	-41.61	二手价
136	打印机	LQ 630K	台	373.16		三楼档案室	1	373.16	1	200.00		200.00	-173.16	-46.40	二手价
137	打印机	LQ 635K	台	210.50		三楼档案室	1	210.50	1	200.00		200.00	-10.50	-4.99	二手价
138	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
139	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
140	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
141	打印机	LQ 635K	台	210.50		三楼档案室	1	210.50	1	200.00		200.00	-10.50	-4.99	二手价
142	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
143	电脑	YT T4900	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
144	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共17页，第6页

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
145	电脑	YT T4900V	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
146	电脑	QT M697E	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
147	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
148	打印机	LQ 680K	台	342.54		三楼档案室	1	342.54	1	200.00		200.00	-142.54	-41.61	二手价
149	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
150	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
151	电脑	YT M2600C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
152	打印机	LQ 635	台	392.29		三楼档案室	1	392.29	1	200.00		200.00	-192.29	-49.02	二手价
153	电脑	YT M2620V	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
154	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
155	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
156	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
157	打印机	LQ 680K	台	342.54		三楼档案室	1	342.54	1	200.00		200.00	-142.54	-41.61	二手价
158	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
159	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
160	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
161	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
162	打印机	LQ 735K	台	306.18		三楼档案室	1	306.18	1	200.00		200.00	-106.18	-34.68	二手价
163	电脑	QT M697E	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
164	打印机	LQ 300K	台	280.92		三楼档案室	1	280.92	1	200.00		200.00	-80.92	-28.81	二手价
165	电脑	YT M5100C	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价
166	电脑	YT M3100	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价
167	电脑	YT T4900	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价
168	电脑	YT M2600C	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
169	电脑	YT M3100C	台	685.72		三楼档案室	1	685.72	1	100.00		100.00	-585.72	-85.42	二手价
170	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
171	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
172	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
173	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
174	电脑	YT M4630C	台	631.49		三楼档案室	1	631.49	1	100.00		100.00	-531.49	-84.16	二手价
175	电脑	QT M4880	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
176	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
177	电脑	笔记本	台	746.31		三楼档案室	1	746.31	1	100.00		100.00	-646.31	-86.60	二手价
178	电脑	笔记本联想	台	918.54		三楼档案室	1	918.54	1	100.00		100.00	-818.54	-89.11	二手价
179	打印机	HP 1010	台	81.49		三楼档案室	1	81.49	1	200.00		200.00	118.51	145.43	二手价
180	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
181	打印机	LQ 735K	台	306.18		三楼档案室	1	306.18	1	200.00		200.00	-106.18	-34.68	二手价
182	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
183	电脑	QT M4880	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
184	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
185	电脑	YT M4880	台	637.87		三楼档案室	1	637.87	1	100.00		100.00	-537.87	-84.32	二手价
186	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
187	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
188	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
189	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
190	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
191	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
192	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
193	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
194	电脑	QT M4880	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
195	电脑	QT M6900	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
196	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
197	电脑	QT M2700	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
198	打印机	L11121E	台	84.84		三楼档案室	1	84.84	1	200.00		200.00	115.16	135.73	二手价
199	打印机	CANON	台	89.31		三楼档案室	1	89.31	1	200.00		200.00	110.69	123.95	二手价
200	电脑	YT T4900V	台	590.04		三楼档案室	1	590.04	1	100.00		100.00	-490.04	-83.05	二手价
201	打印机	LQ 730K	台	267.91		三楼档案室	1	267.91	1	200.00		200.00	-67.91	-25.35	二手价
202	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
203	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
204	打印机	L11121E	台	84.84		三楼档案室	1	84.84	1	200.00		200.00	115.16	135.73	二手价
205	电脑	YT T4911D	台	605.98		三楼档案室	1	605.98	1	100.00		100.00	-505.98	-83.50	二手价
206	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
207	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
208	打印机	HP 1010	台	36.84		三楼档案室	1	36.84	1	200.00		200.00	163.16	442.88	二手价
209	电脑	QT M6900	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
210	电脑	QT M4880	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
211	电脑	QT M4880	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
212	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
213	电脑	QT M7156	台	459.27		三楼档案室	1	459.27	1	100.00		100.00	-359.27	-78.23	二手价
214	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
215	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价
216	电脑	组装机	台	312.56		三楼档案室	1	312.56	1	100.00		100.00	-212.56	-68.01	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
217	电脑	YT M2620C	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
218	电脑	YT T4900V	台	574.09		三楼档案室	1	574.09	1	100.00		100.00	-474.09	-82.58	二手价
219	办公桌	复合密度板组装	张	1,176.69		G楼司机办公室	8	1,176.69	8	50.00		400.00	-776.69	-66.01	二手价
220	办公椅	木质	张	463.32		G楼司机办公室	9	463.32	9	30.00		270.00	-193.32	-41.72	二手价
221	文件柜	复合密度板组装	个	411.84		G楼司机办公室	4	411.84	4	50.00		200.00	-211.84	-51.44	二手价
222	木沙发3人座	木质3人座	个	617.76		G楼司机办公室	3	617.76	3	200.00		600.00	-17.76	-2.88	二手价
223	沙发	单人座	个	1,985.67		G楼司机办公室	3	1,985.67	3	100.00		300.00	-1685.67	-84.89	二手价
224	茶几	木质	个	308.89		一楼	2	308.89	2	100.00		200.00	-108.89	-35.25	二手价
225	前台桌	复合密度板组装	个	588.34		一楼	1	588.34	1	50.00		50.00	-538.34	-91.50	二手价
226	电风扇	落地扇	个	44.12		一楼	1	44.12	1	25.00		25.00	-19.12	-43.34	二手价
227	椅子	木质	张	88.25		一楼	2	88.25	2	30.00		60.00	-28.25	-32.01	二手价
228	会议椅	木质	张	4,188.28		二楼培训室	67	4,188.28	67	30.00		2,010.00	-2178.28	-52.01	二手价
229	前台桌	复合密度板组装	个	588.34		二楼培训室	1	588.34	1	50.00		50.00	-538.34	-91.50	二手价
230	音箱	国产	台	1,765.04		二楼培训室	1	1,765.04	1	200.00		200.00	-1565.04	-88.67	二手价
231	玻璃展柜	玻璃组合	组	113.99		二楼会客室1	1	113.99	1	100.00		100.00	-13.99	-12.28	二手价
232	玻璃桌	圆桌	张	117.67		二楼会客室1	1	117.67	1	50.00		50.00	-67.67	-57.51	二手价
233	椅子	办公椅	张	275.78		二楼会客室1	5	275.78	5	30.00		150.00	-125.78	-45.61	二手价
234	办公椅	办公椅	张	411.84		二楼会客室2	8	411.84	8	30.00		240.00	-171.84	-41.72	二手价
235	玻璃会议桌	玻璃质	个	311.46		二楼会客室2	1	311.46	1	50.00		50.00	-261.46	-83.95	二手价
236	玻璃展柜	玻璃组合	个	227.99		二楼会客室2	2	227.99	2	100.00		200.00	-27.99	-12.28	二手价
237	办公椅	木质	张	1,389.97		二楼会客室3	27	1,389.97	27	30.00		810.00	-579.97	-41.73	二手价
238	大会议桌	木质	张	845.75		二楼会客室3	1	845.75	1	300.00		300.00	-545.75	-64.53	二手价
239	玻璃展柜	玻璃组合	组	113.99		二楼会客室3	1	113.99	1	100.00		100.00	-13.99	-12.28	二手价
240	会议桌	木质	张	165.47		二楼会客室5	1	165.47	1	50.00		50.00	-115.47	-69.78	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
241	玻璃展柜	玻璃组合	组	113.99		二楼会客室5	1	113.99	1	100.00		100.00	-13.99	-12.28	二手价
242	椅子	办公椅	张	496.41		二楼会客室5	9	496.41	9	30.00		270.00	-226.41	-45.61	二手价
243	茶几	玻璃质	个	154.44		二楼会客室6	1	154.44	1	100.00		100.00	-54.44	-35.25	二手价
244	文件柜	复合密度板组装	组	102.96		二楼会客室6	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
245	茶柜	玻璃质	张	257.41		二楼会客室6	2	257.41	2	50.00		100.00	-157.41	-61.15	二手价
246	椅子	木质	个	441.26		储物间	10	441.26	10	30.00		300.00	-141.26	-32.01	二手价
247	圆桌	木质	张	132.38		储物间	3	132.38	3	50.00		150.00	17.62	13.31	二手价
248	3人沙发	3人座皮质	个	514.80		三楼；东	1	514.80	1	200.00		200.00	-314.80	-61.15	二手价
249	2人沙发	2人座木质	个	261.08		工会办公室	1	261.08	1	200.00		200.00	-61.08	-23.39	二手价
250	办公椅	办公椅	张	154.44		工会办公室	3	154.44	3	30.00		90.00	-64.44	-41.73	二手价
251	办公椅	办公椅	张	463.32		休息室	9	463.32	9	30.00		270.00	-193.32	-41.72	二手价
252	文件柜	复合密度板组装	组	102.96		休息室	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
253	办公椅	办公椅	张	698.66		秘书室	5	698.66	5	30.00		150.00	-548.66	-78.53	二手价
254	文件柜	木质	张	102.96		秘书室	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
255	文件柜	复合密度板组装	个	1,029.60		综合办公室	10	1,029.60	10	50.00		500.00	-529.60	-51.44	二手价
256	办公椅	办公椅	个	1,544.41		综合办公室	30	1,544.41	30	30.00		900.00	-644.41	-41.73	二手价
257	办公椅	皮质	张	698.66		总裁室	5	698.66	5	50.00		250.00	-448.66	-64.22	二手价
258	保险柜	铁质	个	220.63		总裁室	1	220.63	1	200.00		200.00	-20.63	-9.35	二手价
259	茶几	木质	张	478.03		总裁室	2	478.03	2	200.00		400.00	-78.03	-16.32	二手价
260	沙发	单人座	套	956.06		总裁室	1	956.06	1	500.00		500.00	-456.06	-47.70	二手价
261	文件柜	木质	张	205.92		总裁室	2	205.92	2	50.00		100.00	-105.92	-51.44	二手价
262	办公椅	办公椅	张	1,184.04		财务部	23	1,184.04	23	30.00		690.00	-494.04	-41.73	二手价
263	文件柜	铁皮柜	个	514.80		财务部	5	514.80	5	50.00		250.00	-264.80	-51.44	二手价
264	办公椅	办公椅	张	617.76		出纳室	12	617.76	12	30.00		360.00	-257.76	-41.73	二手价

被评估单位填表人：吕运华
填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
265	文件柜	铁皮柜	个	514.80		出纳室	5	514.80	5	50.00		250.00	-264.80	-51.44	二手价
266	玻璃柜	玻璃质	个	110.32		出纳室	1	110.32	1	100.00		100.00	-10.32	-9.35	二手价
267	3人皮沙发	皮质3人座	张	956.06		出纳室	2	956.06	2	200.00		400.00	-556.06	-58.16	二手价
268	沙发	单人座	套	845.75		总经理办	1	845.75	1	100.00		100.00	-745.75	-88.18	二手价
269	办公椅	皮质	张	698.66		总经理办	5	698.66	5	50.00		250.00	-448.66	-64.22	二手价
270	文件柜	木质	个	205.92		总经理办	2	205.92	2	50.00		100.00	-105.92	-51.44	二手价
271	办公椅	皮质	张	419.20		副总办	3	419.20	3	50.00		150.00	-269.20	-64.22	二手价
272	文件柜	木质	个	102.96		副总办	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
273	沙发	单人座	个	808.97		副总办	1	808.97	1	100.00		100.00	-708.97	-87.64	二手价
274	茶几	木质	个	239.02		副总办	1	239.02	1	150.00		150.00	-89.02	-37.24	二手价
275	前台桌	复合密度板组装	个	588.34		三楼；西	1	588.34	1	150.00		150.00	-438.34	-74.50	二手价
276	展柜	铁皮柜	组	0.00		会议室1	1	0.00	1	50.00		50.00	50.00	#DIV/0!	二手价
277	办公椅	办公椅	张	1,544.41		营销中心	30	1,544.41	30	30.00		900.00	-644.41	-41.73	二手价
278	文件柜	复合密度板组装	个	2,368.09		营销中心	23	2,368.09	23	50.00		1,150.00	-1218.09	-51.44	二手价
279	3人木沙发	木质3人座	张	330.95		营销中心	1	330.95	1	200.00		200.00	-130.95	-39.57	二手价
280	茶几	玻璃质	张	154.44		营销中心	1	154.44	1	150.00		150.00	-4.44	-2.88	二手价
281	办公椅	皮质	张	698.66		副总1	5	698.66	5	50.00		250.00	-448.66	-64.22	二手价
282	茶柜	木质	个	128.70		副总1	1	128.70	1	50.00		50.00	-78.70	-61.15	二手价
283	文件柜	木质	个	102.96		副总1	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
284	文件柜	木质	个	102.96		副总2	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
285	办公椅	皮质	张	419.20		副总2	3	419.20	3	50.00		150.00	-269.20	-64.22	二手价
286	茶柜	木质	张	128.70		副总2	1	128.70	1	50.00		50.00	-78.70	-61.15	二手价
287	3人沙发	3人座皮质	张	551.58		副总2	1	551.58	1	200.00		200.00	-351.58	-63.74	二手价
288	小沙发	单人座	个	250.05		副总3	2	250.05	2	100.00		200.00	-50.05	-20.02	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
289	文件柜	木质	个	102.96		副总3	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
290	办公椅	皮质	张	279.47		副总3	2	279.47	2	50.00		100.00	-179.47	-64.22	二手价
291	茶柜	木质	张	128.70		副总3	1	128.70	1	50.00		50.00	-78.70	-61.15	二手价
292	3人沙发	3人座皮质	个	551.58		副总4	1	551.58	1	200.00		200.00	-351.58	-63.74	二手价
293	办公椅	皮质	张	419.20		副总4	3	419.20	3	50.00		150.00	-269.20	-64.22	二手价
294	文件柜	木质	个	102.96		副总4	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
295	椅子	办公椅	张	220.63		计划管理部	5	220.63	5	30.00		150.00	-70.63	-32.01	二手价
296	文件柜	铁皮柜	个	617.76		计划管理部	6	617.76	6	50.00		300.00	-317.76	-51.44	二手价
297	文件柜	铁皮柜	个	411.84		档案室	4	411.84	4	50.00		200.00	-211.84	-51.44	二手价
298	皮沙发	皮质	套	441.26		销售二部	1	441.26	1	100.00		100.00	-341.26	-77.34	二手价
299	办公椅	办公椅	张	992.83		销售二部	9	992.83	9	30.00		270.00	-722.83	-72.81	二手价
300	3人沙发	3人座皮质	张	478.03		工业营销部	1	478.03	1	200.00		200.00	-278.03	-58.16	二手价
301	茶几	玻璃质	张	154.44		工业营销部	1	154.44	1	150.00		150.00	-4.44	-2.88	二手价
302	椅子	办公椅	张	220.63		工业营销部	5	220.63	5	30.00		150.00	-70.63	-32.01	二手价
303	文件柜	木质	组	102.96		工业营销部	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
304	椅子	木质	张	926.65		储物间	21	926.65	21	30.00		630.00	-296.65	-32.01	二手价
305	茶几	木质	个	239.02		邝董办公室	1	239.02	1	200.00		200.00	-39.02	-16.32	二手价
306	文件柜	木质	个	102.96		邝董办公室	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
307	办公椅	皮质	张	419.20		邝董办公室	3	419.20	3	50.00		150.00	-269.20	-64.22	二手价
308	皮沙发	皮质	套	441.26		邝董办公室	1	441.26	1	500.00		500.00	58.74	13.31	二手价
309	文件柜	木质	组	102.96		邝董办公室	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
310	茶几	木质	个	154.44		财务总监办	1	154.44	1	150.00		150.00	-4.44	-2.88	二手价
311	文件柜	木质	个	102.96		财务总监办	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
312	办公椅	皮质	张	838.39		财务总监办	6	838.39	6	50.00		300.00	-538.39	-64.22	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
313	沙发	单人座	套	808.97		财务总监办	1	808.97	1	500.00		500.00	-308.97	-38.19	二手价
314	文件柜	复合密度板组装	个	617.76		工共办公区	6	617.76	6	50.00		300.00	-317.76	-51.44	二手价
315	办公椅	办公椅	张	1,441.45		工共办公区	28	1,441.45	28	30.00		840.00	-601.45	-41.73	二手价
316	会议椅	木质	张	1,437.77		会议室	23	1,437.77	23	30.00		690.00	-747.77	-52.01	二手价
317	会议椅	木质	张	500.10		接待室	8	500.10	8	30.00		240.00	-260.10	-52.01	二手价
318	文件柜	复合密度板组装	个	102.96		接待室	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
319	椅子	木质	张	44.12		茶水间	1	44.12	1	30.00		30.00	-14.12	-32.01	二手价
320	文件柜	木质	组	102.96		财务部	1	102.96	1	50.00		50.00	-52.96	-51.44	二手价
321	电脑柜	木质	张	147.09		财务部	1	147.09	1	40.00		40.00	-107.09	-72.80	二手价
322	3人沙发	3人座皮质	张	478.03		六楼结算中心	1	478.03	1	200.00		200.00	-278.03	-58.16	二手价
323	文件柜	铁皮柜	张	308.89		六楼结算中心	3	308.89	3	50.00		150.00	-158.89	-51.44	二手价
324	风扇	落地扇	台	44.12		六楼结算中心	1	44.12	1	25.00		25.00	-19.12	-43.34	二手价
325	办公椅	办公椅	张	360.36		六楼企业管理	7	360.36	7	30.00		210.00	-150.36	-41.72	二手价
326	风扇	落地扇	台	88.25		六楼企业管理	2	88.25	2	25.00		50.00	-38.25	-43.34	二手价
327	文件柜（小）	铁皮柜	张	176.51		六楼企业管理	4	176.51	4	50.00		200.00	23.49	13.31	二手价
328	文件柜（大）	铁皮柜	张	257.41		六楼企业管理	2	257.41	2	50.00		100.00	-157.41	-61.15	二手价
329	蒸饭柜	不锈钢	台	3,393.49		饭堂	2	3,393.49	2	300.00		600.00	-2793.49	-82.32	二手价
330	冰柜	225L	台	2,143.26		饭堂	2	2,143.26	2	500.00		1,000.00	-1143.26	-53.34	二手价
331	冰箱	170L	台	1,339.54		饭堂	2	1,339.54	2	300.00		600.00	-739.54	-55.21	二手价
332	消毒碗柜	不锈钢	台	2,455.82		饭堂	5	2,455.82	5	100.00		500.00	-1955.82	-79.64	二手价
333	牛角风扇	牛角扇	台	641.86		饭堂	23	641.86	23	25.00		575.00	-66.86	-10.42	二手价
334	空调	3P柜机	台	4,822.33		饭堂	18	4,822.33	18	500.00		9,000.00	4177.67	86.63	二手价
335	柜式空调	3P柜机	台	1,428.84		饭堂	2	1,428.84	2	500.00		1,000.00	-428.84	-30.01	二手价
336	沙发	单人座	套	1,696.75		饭堂	2	1,696.75	2	100.00		200.00	-1496.75	-88.21	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
337	三轮摩托车	三轮	台	982.33		饭堂	1	982.33	1	300.00		300.00	-682.33	-69.46	二手价
338	文件柜	复合密度板组装	个	107.16		氧化车间	2	107.16	2	50.00		100.00	-7.16	-6.68	二手价
339	锁柜	铁皮柜	个	321.49		氧化车间	3	321.49	3	50.00		150.00	-171.49	-53.34	二手价
340	饮水机	安吉尔	台	30.62		氧化车间	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
341	锁柜	铁皮柜	个	214.32		包装车间	2	214.32	2	50.00		100.00	-114.32	-53.34	二手价
342	空调5P	5P柜机	台	1,632.96		包装车间	1	1,632.96	1	600.00		600.00	-1032.96	-63.26	二手价
343	文件柜	复合密度板组装	个	160.74		包装车间	3	160.74	3	50.00		150.00	-10.74	-6.68	二手价
344	锁柜	铁皮柜	个	107.16		车间品质部	1	107.16	1	50.00		50.00	-57.16	-53.34	二手价
345	文件柜	复合密度板组装	个	482.23		车间品质部	9	482.23	9	50.00		450.00	-32.23	-6.68	二手价
346	空调2P	格力2P	台	2,551.50		车间品质部	4	2,551.50	4	350.00		1,400.00	-1151.50	-45.13	二手价
347	空调3P	3P柜机	台	4,898.88		车间品质部	6	4,898.88	6	500.00		3,000.00	-1898.88	-38.76	二手价
348	风扇	落地扇	台	232.18		车间品质部	8	232.18	8	25.00		200.00	-32.18	-13.86	二手价
349	空调1.5P	格力1.5P	台	1,071.63		车间物控部	3	1,071.63	3	350.00		1,050.00	-21.63	-2.02	二手价
350	空调2P	格力2P	台	2,551.50		车间物控部	4	2,551.50	4	350.00		1,400.00	-1151.50	-45.13	二手价
351	空调3P	3P柜机	台	1,632.96		车间物控部	2	1,632.96	2	500.00		1,000.00	-632.96	-38.76	二手价
352	空调5P	5P柜机	台	1,632.96		车间物控部	1	1,632.96	1	600.00		600.00	-1032.96	-63.26	二手价
353	文件柜	复合密度板组装	个	321.49		车间物控部	6	321.49	6	50.00		300.00	-21.49	-6.68	二手价
354	锁柜	铁皮柜	个	107.16		车间物控部	1	107.16	1	50.00		50.00	-57.16	-53.34	二手价
355	饮水机	安吉尔	台	30.62		车间物控部	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
356	风扇	落地扇	台	87.07		车间物控部	3	87.07	3	25.00		75.00	-12.07	-13.86	二手价
357	空调3P	3P柜机	台	2,449.44		车间隔热木纹	3	2,449.44	3	500.00		1,500.00	-949.44	-38.76	二手价
358	风扇	落地扇	台	58.05		车间隔热木纹	2	58.05	2	25.00		50.00	-8.05	-13.86	二手价
359	锁柜	铁皮柜	个	428.65		车间隔热木纹	4	428.65	4	50.00		200.00	-228.65	-53.34	二手价
360	饮水机	安吉尔	台	30.62		车间隔热木纹	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
361	空调5P	5P柜机	台	1,632.96		车间ERP管理室	1	1,632.96	1	600.00		600.00	-1032.96	-63.26	二手价
362	文件柜	复合密度板组装	个	803.72		车间综合办公室	15	803.72	15	50.00		750.00	-53.72	-6.68	二手价
363	空调5P	5P柜机	台	1,632.96		车间综合办公室	1	1,632.96	1	600.00		600.00	-1032.96	-63.26	二手价
364	风扇	落地扇	台	261.21		车间综合办公室	9	261.21	9	25.00		225.00	-36.21	-13.86	二手价
365	风扇	落地扇	台	58.05		车间生产计划部	2	58.05	2	25.00		50.00	-8.05	-13.86	二手价
366	锁柜	铁皮柜	个	214.32		车间生产计划部	2	214.32	2	50.00		100.00	-114.32	-53.34	二手价
367	风扇	落地扇	台	29.02		挤压车间	1	29.02	1	25.00		25.00	-4.02	-13.86	二手价
368	文件柜	复合密度板组装	个	267.91		挤压车间	5	267.91	5	50.00		250.00	-17.91	-6.69	二手价
369	锁柜	铁皮柜	个	1,393.12		挤压车间	13	1,393.12	13	50.00		650.00	-743.12	-53.34	二手价
370	饮水机	安吉尔	台	30.62		挤压车间	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
371	风扇	落地扇	台	58.05		喷涂车间	2	58.05	2	25.00		50.00	-8.05	-13.86	二手价
372	饮水机	安吉尔	台	30.62		喷涂车间	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
373	文件柜	复合密度板组装	个	589.39		模具车间	11	589.39	11	50.00		550.00	-39.39	-6.68	二手价
374	空调3P	3P柜机	台	816.48		模具车间	1	816.48	1	500.00		500.00	-316.48	-38.76	二手价
375	空调5P	5P柜机	台	4,898.88		模具车间	3	4,898.88	3	600.00		1,800.00	-3098.88	-63.26	二手价
376	风扇	落地扇	台	145.12		模具车间	5	145.12	5	25.00		125.00	-20.12	-13.86	二手价
377	饮水机	安吉尔	台	30.62		模具车间	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
378	文件柜	复合密度板组装	个	160.74		熔铸车间	3	160.74	3	50.00		150.00	-10.74	-6.68	二手价
379	空调5P	5P柜机	台	1,632.96		熔铸车间	1	1,632.96	1	600.00		600.00	-1032.96	-63.26	二手价
380	风扇	落地扇	台	29.02		熔铸车间	1	29.02	1	25.00		25.00	-4.02	-13.86	二手价
381	饮水机	安吉尔	台	30.62		熔铸车间	1	30.62	1	30.00		30.00	-0.62	-2.01	二手价
382	风扇	落地扇	台	58.05		车间企管部	2	58.05	2	25.00		50.00	-8.05	-13.86	二手价
383	饮水机	安吉尔	台	61.23		车间企管部	2	61.23	2	30.00		60.00	-1.23	-2.01	二手价
384	空调1.5P	格力1.5P	台	1,428.84		车间企管部	4	1,428.84	4	350.00		1,400.00	-28.84	-2.02	二手价

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

存货-在用低值易耗品评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-9-9

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	原始购置单价	启用日期	使用部门	账面价值		实际数量	评估价值			增减值	增值率%	备注
							数量	金额		评估单价	成新率%	金额			
385	风扇	落地扇	台	116.09		车间设备部	4	116.09	4	25.00		100.00	-16.09	-13.86	二手价
386	空调3P	3P柜机	台	1,633.00		车间设备部	2	1,633.00	2	500.00		1,000.00	-633.00	-38.76	二手价
387	文件柜	复合密度板组装	个	160.74		车间设备部	3	160.74	3	50.00		150.00	-10.74	-6.68	二手价
合　计							2,889	403,711.40	2,889	***	***	283,930.00	-119,781.40	-29.67	
减：跌价准备								104,525.28					-104,525.28	-100.00	
净　值							***	299,186.12	***	***	***	283,930.00	-15,256.12	-5.10	

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表3-11

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	待抵扣进项税	17.09	待抵扣进项税		8,582.95	8,582.95			
合　计					8,582.95	8,582.95	0.00		

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页，第1页

填表日期：2017年9月30日

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表4

金额单位：人民币元

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产	109,615,450.15	145,978,200.00	36,362,749.85	33.17
4-6-1	其中：建筑物类	102,975,146.42	141,785,700.00	38,810,553.58	37.69
4-6-2	设 备 类	6,640,303.73	4,192,500.00	-2,447,803.73	-36.86
4-7	在建工程	11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23
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	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81
4-12-1	其中：土地使用权	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81
4-12-2	其他无形资产				
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	930,560.38	930,560.38	-	0.00
4-17	其他非流动资产				
	非流动资产合计	**343,203,772.25**	**466,401,460.38**	**123,197,688.13**	**35.90**

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年10月3日

评估人员：石俍

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	**建筑物类合计**	103,345,474.78	102,975,146.42	189,946,800.00	141,785,700.00	86,601,325.22	38,810,553.58	83.80	37.69
4-6-1-1	房屋建筑物	103,345,474.78	102,975,146.42	189,946,800.00	141,785,700.00	86,601,325.22	38,810,553.58	83.80	37.69
4-6-1-2	构筑物及其他								
4-6-1-3	管道及沟槽								
4-6-2	**设备类合计**	8,796,240.27	6,640,303.73	11,859,000.00	4,192,500.00	3,062,759.73	-2,447,803.73	34.82	-36.86
4-6-2-1	机器设备	8,796,240.27	6,640,303.73	11,859,000.00	4,192,500.00	3,062,759.73	-2,447,803.73	34.82	-36.86
4-6-2-2	车辆								
4-6-2-3	电子设备								
4-6-3	**固定资产—土地**								
固定资产合计		**112,141,715.05**	**109,615,450.15**	201,805,800.00	145,978,200.00	**89,664,084.95**	**36,362,749.85**	**79.96**	**33.17**

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共 1 页 第 1 页

填表日期：2017年10月3日

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6-1-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m²)	他项权利	成本单价(元/m²)	地址	土地证号	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m²)	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	[illegible]	挤压车间三期	框架1层	09.01	18584	无	755.66	[illegible]		14,043,044.72	13,991,930.19	23,246,400	75	17,434,800	24.61	1,250.90	
2	[illegible]	氧化车间（2#车间）	框架1层	09.01	20699.97	无	755.66	[illegible]		15,642,218.27	15,585,282.99	25,895,700	75	19,421,800	24.62	1,251.00	
3	[illegible]	宿舍B（1#宿舍）	框架6层	08.01	7624.77	无	755.66	[illegible]		5,761,762.77	5,747,396.17	12,390,300	75	9,292,700	61.69	1,625.01	
4	[illegible]	办公楼	钢混6层	10.01	11271.88	无	755.66	[illegible]		8,517,751.82	8,497,161.83	27,052,500	78	21,101,000	148.33	2,400.00	
5	[illegible]	一期车间（3#车间）	框架1层	06.12	35506.9	无	755.66	[illegible]		26,831,279.44	26,726,383.49	44,419,100	71	31,537,600	18.00	1,251.00	
6	[illegible]	挤压车间（4#车间）	框架1层	06.12	11581.58	无	755.66	[illegible]		8,751,780.90	8,717,566.12	14,488,600	71	10,286,900	18.00	1,251.00	
7	[illegible]	变配电房	框架3层	06.12	2150.49	无	755.66	[illegible]		1,625,047.47	1,612,496.29	2,903,200	71	2,061,300	27.83	1,350.02	
8	[illegible]	管理人员宿舍（2#宿舍）	框架7层	06.12	3883.4	无	755.66	[illegible]		2,934,544.85	2,926,735.84	6,310,500	74	4,669,800	59.56	1,624.99	
9	[illegible]	普通员工宿舍（3#宿舍）	框架7层	06.12	3721.82	无	755.66	[illegible]		2,812,444.70	2,804,960.60	6,048,000	74	4,475,500	59.56	1,625.01	
10	[illegible]	熔铸车间（5#车间）	排架1层	06.12	4377.6	无	755.66	[illegible]		3,307,993.91	3,295,373.05	5,476,400	71	3,888,200	17.99	1,251.01	
11	[illegible]	熔铸车间二（6#车间）	钢结构1层	13.01	9721.05	无	755.66	[illegible]		7,345,845.71	7,319,107.96	12,161,000	82	9,972,000	36.25	1,251.00	
12	粤房字第4406052010901085	熔铸车间二（7#车间）	钢结构1层	11.01	7638	无	755.66	[illegible]		5,771,760.22	5,750,751.90	9,555,100	80	7,644,100	32.92	1,251.00	
账面余额合计					136,761.18					103,345,474.78	102,975,146.42	189,946,800		141,785,700	37.69		
减：减值准备																	
账面净值合计										103,345,474.78	102,975,146.42	189,946,800		141,785,700	37.69		

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页，第1页

填表日期：2017年9月30日

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6-2-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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	重量(T)	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	他项权利	账面价值		评估价值			增值率%	备注
												原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	CP001-001	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	1#自动仓库	1#自动仓库	22,017.68	21,669.07	44,300	30	13,300	-38.62	未年检
2	CP001-002	1#自动仓行车	5T	南桂		台	1	17.09	10.06	1#自动仓库	1#自动仓库	8,805.67	8,666.25	49,100	53	26,000	200.01	未年检
3	CP002-001	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	09.04	2#自动仓库	2#自动仓库	23,660.90	23,286.27	44,300	47	20,800	-10.68	未年检
4	CP002-002	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	09.04	2#自动仓库	2#自动仓库	23,660.90	23,286.27	44,300	47	20,800	-10.68	未年检
5	CP003-001	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	08.06	3#自动仓库	3#自动仓库	21,954.09	21,606.49	44,300	42	18,600	-13.91	未年检
6	CP003-002	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	09.02	3#自动仓库	3#自动仓库	25,501.19	25,097.42	44,300	46	20,400	-18.72	未年检
7	CP003-003	吊机	3T	南桂		台	1	17.09	10.09	3#自动仓库	3#自动仓库	23,660.90	23,286.27	44,300	55	24,400	4.78	未年检
8	CP003-004	吊机	3T	南桂		台	1	17.09	10.09	3#自动仓库	3#自动仓库	23,660.90	23,286.27	44,300	55	24,400	4.78	未年检
9		电动单梁起重机	3T	南桂		台	2	17.09	10.09	2#自动仓库	包装	47,321.80	46,572.54	88,500	55	48,700	4.57	未年检
10		电动单梁起重机	3T	南桂		台	3	17.09	10.09	1#自动仓库	包装	70,982.71	69,858.82	132,800	55	73,000	4.50	未年检
11	RZ002-413	起重机	3T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	26,998.55	26,571.08	44,300	55	24,400	-8.17	未年检
12	RZ002-414	起重机	3T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	26,998.55	26,571.08	44,300	55	24,400	-8.17	未年检
13	RZ002-415	起重机	3T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	26,998.55	26,571.08	44,300	55	24,400	-8.17	未年检
14	RZ002-416	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	58,905.95	57,973.28	54,100	55	29,800	-48.60	未年检
15	RZ002-417	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	58,905.95	57,973.28	54,100	55	29,800	-48.60	未年检
16	RZ002-418	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	58,905.95	57,973.28	54,100	55	29,800	-48.60	未年检
17	RZ002-419	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	58,905.95	57,973.28	54,100	55	29,800	-48.60	未年检
18	RZ002-420	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	58,905.95	57,973.28	54,100	55	29,800	-48.60	未年检
19	RZ002-421	起重机	10T	佛山顺发		台	1	17.09	10.09	熔铸二车间	熔铸二车间	63,054.26	62,055.90	54,100	55	29,800	-51.98	未年检
20	RZ001-405	双梁桥式起重机	5T+5T	南桂		台	1	17.09	06.03	熔铸一车间	熔铸一车间	24,059.19	23,678.26	125,800	30	37,700	59.22	未年检
21	RZ001-406	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	熔铸一车间	熔铸一车间	24,865.39	24,471.69	44,300	30	13,300	-45.65	未年检
22	RZ001-407	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	熔铸一车间	熔铸一车间	25,160.60	24,762.23	44,300	30	13,300	-46.29	未年检
23	RZ001-408	电动双梁起重机	5T+5T	南桂		台	1	17.09	06.03	熔铸一车间	熔铸一车间	17,891.39	17,608.11	125,800	30	37,700	114.11	未年检
24		双梁桥式吊机	16T	南桂		台	1	17.09	13.12	挤压四车间	挤压四车间	128,597.55	126,561.41	125,800	73	91,800	-27.47	未年检

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍

填表日期：2017年9月30日

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6-2-1

被评估单位名称： 佛山南海宝湾物流有限公司

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	重量(T)	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	他项权利	账面价值		评估价值			增值率%	备注
												原值	净值	原值	成新率%	净值		
25		单梁吊机	5T	南桂		台	1	17.09	13.12	挤压四车间	挤压四车间	43,472.89	42,784.57	49,100	73	35,800	-16.32	未年检
26		单梁吊机	3T	南桂		台	1	17.09	13.01	挤压四车间	挤压四车间	34,168.77	33,627.77	44,300	68	30,100	-10.49	未年检
27	JY201	起重机	10T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	32,799.06	32,279.74	54,100	30	16,200	-49.81	未年检
28	JY202	起重机	10T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	32,799.06	32,279.74	54,100	30	16,200	-49.81	未年检
29	JY203	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	23,490.62	23,118.68	44,300	30	13,300	-42.47	未年检
30	JY204	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	23,490.62	23,118.68	44,300	30	13,300	-42.47	未年检
31	JY205	起重机	5T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	23,840.05	23,462.59	49,100	30	14,700	-37.35	未年检
32	JY206	起重机	5T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	23,840.05	23,462.59	49,100	30	14,700	-37.35	未年检
33	JY207	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	22,632.73	22,274.38	44,300	30	13,300	-40.29	未年检
34	JY208	起重机	3T	南桂		台	1	17.09	06.03	挤压一车间	挤压一车间	22,632.73	22,274.38	44,300	30	13,300	-40.29	未年检
35	JY209	电动单梁起重机	10T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	26,403.97	25,985.90	54,100	37	20,000	-23.04	未年检
36		电动单梁起重机	10T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	26,403.97	25,985.90	54,100	37	20,000	-23.04	未年检
37	JY210	电动单梁起重机	5T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	16,839.83	16,573.20	49,100	37	18,200	9.82	未年检
38	JY211	电动单梁起重机	5T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	16,839.83	16,573.20	49,100	37	18,200	9.82	未年检
39	JY212	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	37,275.71	36,685.51	44,300	37	16,400	-55.30	未年检
40	JY213	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	37,275.71	36,685.51	44,300	37	16,400	-55.30	未年检
41	JY214	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	37,275.71	36,685.51	44,300	37	16,400	-55.30	未年检
42		电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压二车间	挤压二车间	37,275.71	36,685.51	44,300	37	16,400	-55.30	未年检
43	JY215	电动单梁起重机	5T	南桂		台	1	17.09	07.06	挤压三车间	挤压三车间	37,275.71	36,685.51	49,100	37	18,200	-50.39	未年检
44	JY217	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	08.06	挤压三车间	挤压三车间	24,461.74	24,074.43	44,300	42	18,600	-22.74	未年检
45	JY218	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	08.06	挤压三车间	挤压三车间	24,461.74	24,074.43	44,300	42	18,600	-22.74	未年检
46	JY219	电动单梁起重机	3T	南桂		台	1	17.09	08.06	挤压三车间	挤压三车间	24,461.74	24,074.43	44,300	42	18,600	-22.74	未年检
47	MJ001-712	电动葫芦双梁桥式起重机	LH10-21A	南桂		台	1	17.09	12.07	模具制造中心	模具	107,424.55	105,723.66	157,900	65	102,600	-2.95	未年检
48	MJ001-724	行车	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	模具制造中心	模具	23,230.51	22,862.69	44,300	37	16,400	-28.27	未年检

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6-2-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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	重量(T)	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	他项权利	账面价值		评估价值			增值率%	备注
												原值	净值	原值	成新率%	净值		
49	MJ001-725	行车	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	模具制造中心	模具	23,230.51	22,862.69	44,300	37	16,400	-28.27	未年检
50	MJ001-726	行车	3T	南桂		台	1	17.09	07.06	模具制造中心	中转	23,230.51	22,862.69	44,300	37	16,400	-28.27	未年检
51	MJ001-733	行车	0.5T	南桂		台	1	17.09	07.06	模具制造中心	中转	17,284.61	17,010.94	44,300	37	16,400	-3.59	未年检
52	PT000-005	起重机		南桂		台	2	17.09	06.03	喷涂前处理	氮化	15,762.39	15,512.81	88,500	30	26,600	71.47	未年检
53	PT201	行车	3T	南桂		台	2	17.09	06.03	喷涂车间	中转	17,108.66	16,837.77	88,500	30	26,600	57.98	未年检
54	YH001-705	伺服驱动器		启祥机械		台	1	17.09	11.02	电泳氧化1车间		8,296.62	8,165.25	-		-	-100.00	配件
55		吊车	3T	南桂		台	6	17.09	06.03	包装车间	喷涂	142,887.63	140,625.23	265,600	30	79,700	-43.32	未年检
56	CP001-101	地磅	3T			台	1	17.09	07.01	1#自动仓库		1,226.19	1,177.65	6,600	15	1,000	-15.09	已拆待修复
57	CP001-102	地磅	3T			台	1	17.09	07.04	1#自动仓库		1,305.31	1,253.64	6,600	15	1,000	-20.23	已拆待修复
58	CP002-101	地磅	3T			台	1	17.09	07.12	2#自动仓库		71,317.60	68,494.61	6,600	15	1,000	-98.54	已拆待修复
59	CP002-102	地磅	3T			台	1	17.09	11.11	2#自动仓库		5,936.18	5,701.21	6,600	15	1,000	-82.46	已拆待修复
60	CP002-103	3T电子地磅	3T			台	1	17.09	10.11	2#自动仓库		3,289.75	3,159.53	6,600	15	1,000	-68.35	已拆待修复
61	CP003-101	3T电子地磅	3T			台	1	17.09	12.12	3#自动仓库		5,582.42	5,361.45	6,600	15	1,000	-81.35	已拆待修复
62	CP003-102	3吨地磅	3T			台	1	17.09	10.06	3#自动仓库		2,868.44	2,754.90	6,600	15	1,000	-63.70	已拆待修复
63	CP003-103	3吨地磅	3T			台	1	17.09	10.06	3#自动仓库		2,868.44	2,754.90	6,600	15	1,000	-63.70	已拆待修复
64	CP003-104	3吨地磅	3T			台	1	17.09	10.06	3#自动仓库		2,868.44	2,754.90	6,600	15	1,000	-63.70	已拆待修复
65	CP003-105	电子地上衡	3T			台	1	17.09	10.06	3#自动仓库		5,582.42	5,361.45	6,600	15	1,000	-81.35	已拆待修复
66	CP003-106	移动式电子地磅	3T			台	1	17.09	12.05	3#自动仓库		4,895.82	4,702.03	6,600	15	1,000	-78.73	已拆待修复
67		3吨地磅	3T			台	1	17.09	11.10	包装车间		4,567.44	4,386.65	6,600	15	1,000	-77.20	已拆待修复
68	GR001-407	地磅	3吨			台	1	17.09	11.10	隔热车间		4,039.05	3,879.17	6,600	15	1,000	-74.22	已拆待修复
69	RZ001-434	电子地衡(电子磅)	10T			台	1	17.09	11.10	熔铸一车间		7,775.69	7,467.90	8,500	15	1,300	-82.59	已拆待修复
70		3吨地磅	3T			台	1	17.09	09.06	包装车间		2,716.58	2,609.05	6,600	15	1,000	-61.67	已拆待修复
71	RZ001-403	全电子汽车衡	SCS-80T	广东南方衡器厂有限公司		台	1	17.09	07.01	熔铸一车间		37,690.97	36,199.04	45,300	15	6,800	-81.21	已拆待修复
72		发电机				台	1	17.09	06.03			70,485.16	69,369.15	182,800	33	60,300	-13.07	部分配件被偷

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石狼

填表日期：2017年9月30日

固定资产-机器设备评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-6-2-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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	重量(T)	计量单位	数量	购置日期	启用日期	存放地点	他项权利	账面价值		评估价值			增值率%	备注
												原值	净值	原值	成新率%	净值		
73		变压器	10KV，1600KVA			台	1	17.09	06.03	挤压车间		157,555.07	156,307.76	177,900	33	58,700	-62.45	部分配件被盗
74		变压器	10KV，1600KVA			台	1	17.09	06.03	挤压车间		157,555.07	156,307.76	177,900	33	58,700	-62.45	部分配件被盗
75		变压器	10KV，1600KVA			台	1	17.09	06.03	挤压车间		157,555.07	156,307.76	177,900	33	58,700	-62.45	部分配件被盗
76		变压器	10KV,2000KVA			台	1	17.09	06.03	挤压车间		174,139.81	172,761.20	218,200	33	72,000	-58.32	部分配件被盗
77		变压器	10KV,2000KVA			台	1	17.09	06.03	熔铸车间		174,139.81	172,761.20	218,200	33	72,000	-58.32	部分配件被盗
78		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
79		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
80		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
81		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
82		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
83		变压器	10KV,1600KVA			台	1	17.09	06.03	氧化车间		157,555.07	156,307.76	177,900	30	53,400	-65.84	电缆被盗
84		变压器	10KV,1000KVA			台	1	17.09	06.03	包装车间		191,362.43	189,847.48	133,700	33	44,100	-76.77	部分配件被盗
85		变压器	10KV,1000KVA			台	1	17.09	06.03	包装车间		191,362.43	189,847.48	133,700	33	44,100	-76.77	部分配件被盗
86		变压器	10KV,630KVA			台	1	17.09	06.03	办公楼		138,737.76	137,639.42	78,600	33	25,900	-81.18	部分配件被盗
87		变配电工程	厂区配套			套	1	17.09	06.03	厂区		2,109,757.84	2,093,055.59	2,846,500	33	939,300	-55.12	部分配件被盗
88		变配电工程	厂区配套			套	1	17.09	06.03	厂区		2,205,474.20	2,188,014.20	2,975,700	33	982,000	-55.12	部分配件被盗
账面余额合计												8,796,240.27	8,705,332.44	11,859,000		4,192,500	-51.84	
减：减值准备													2,065,028.71				-100.00	
账面净值合计												8,796,240.27	6,640,303.73	11,859,000		4,192,500	-36.86	

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共4页，第4页

填表日期：2017年9月30日

在建工程评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表4-7

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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%
4-7-1	土建工程	11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23
4-7-2	设备安装工程				
在建工程合计		11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页 第1页

填表日期：2017年10月3日

在建工程-土建工程评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-7-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积/容积	开工日期	预计完工日期	形象进度	付款比例%	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	厂房	钢混3层	6,396.76	2012年	17.12	0.90		4,833,800.05	6,842,000.00	2,008,199.95	41.54	
2	宿舍C	钢混6层	8,957.60	2012年	17.12	0.90		6,768,934.17	12,445,500.00	5,676,565.83	83.86	
账面余额合计								11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23	
减：减值准备												
账面净值合计								11,602,734.22	19,287,500.00	7,684,765.78	66.23	

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页，第1页

填表日期：2017年9月30日

无形资产评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表4-12

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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%
4-12-1	无形资产-土地使用权	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81
4-12-2	无形资产-矿业权				
4-12-3	无形资产-其他无形资产				
无形资产合计		221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页 第1页

填表日期：2017年10月3日

无形资产-土地使用权评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-12-1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	地号	用途	土地等级	使用权类型	证载终止日期	来源	取得日期	准用年限	开发程度	面积(m2)	他项权利	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	佛府南国用（2008）第0600694号	广东银一百创新铝业有限公司	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组"芦狄围"地	0608032188	工业		出让	2054-12-28	出让	05.06	50.00	熟地	29,863.20	无	17,979,668.39	17,899,580.79	24,308,600.00	6,409,019.21	35.81	
2	佛府南国用（2008）第0600695号	广东银一百创新铝业有限公司	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组"芦狄围"地	0608032189	工业		出让	2054-12-28	出让	05.06	50.00	熟地	19,246.10	无	11,587,455.32	11,535,840.82	15,666,300.00	4,130,459.18	35.81	
3	佛府南国用（2008）第0600696号	广东银一百创新铝业有限公司	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组"芦狄围"地	0608032190	工业		出让	2054-12-28	出让	05.06	50.00	熟地	23,273.70	无	14,012,343.22	13,949,927.44	18,944,800.00	4,994,872.56	35.81	
4	南府国用（2006）第特0800043号	广东银一百创新铝业有限公司	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组"芦狄围"地	0608032081	工业		出让	2054-12-28	出让	05.06	50.00	熟地	169,354.50	无	101,962,875.70	101,508,698.08	137,854,600.00	36,345,901.92	35.81	
5	南府国用（2006）第特0800045号	广东银一百创新铝业有限公司	佛山市南海区狮山镇西村华凤村民小组"芦狄围"地	0608032079	工业		出让	2054-12-28	出让	05.06	50.00	熟地	127,065.02	无	76,501,745.39	76,160,980.37	103,430,900.00	27,269,919.63	35.81	
合 计													368,802.52		222,044,088.02	221,055,027.50	300,205,200.00	79,150,172.50	35.81	

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

递延所得税资产评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表4-16

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	可抵扣亏损	17.09	930,560.38	930,560.38			
合 计			930,560.38	930,560.38	0.00		

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年9月30日

表5

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　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%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收款项				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	50,000.00	50,000.00	-	0.00
5-8	应付利息				
5-9	应付股利				
5-10	其他应付款	264,550,807.17	264,550,807.17	-	0.00
5-11	一年内到期的非流动负债				
5-12	其他流动负债				
流动负债合计		264,600,807.17	264,600,807.17	-	0.00

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页 第1页

填表日期：2017年10月3日

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表5-7

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	税费种类	税/费率%	发生日期	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	佛山市南海区狮山地税局	应交印花税	0.05	17.09	50,000.00	50,000.00		
合 计					50,000.00	50,000.00		

被评估单位填表人：吕运华

填表日期：2017年9月30日

评估人员：石俍

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年9月30日

表5-10

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名 （结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	宝湾物流控股有限公司	17.09	往来款	263,410,000.00	263,410,000.00		
2	广州威诚保安服务有限公司	17.09	保安费	25,788.00	25,788.00		
3	广东京华资产评估房地产土地估价有限公司	17.09	评估费	50,000.00	50,000.00		
4	广州宝湾物流有限公司	17.09	往来款	77,463.00	77,463.00		
5	其他	17.09	计提测绘费、房产交易手续费、评估费	987,556.17	987,556.17		
合　计				264,550,807.17	264,550,807.17		

被评估单位填表人：吕运华　　评估人员：石俍　　共1页，第1页

填表日期：2017年9月30日

公司对外担保情况明细表

评估基准日：2017年9月30日

附表1

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	被担保人	担保金额	担保责任	担保起止日期	是否有反担保	相关担保资料
合　计		0.00				

被评估单位填表人：

填表日期：　　年　月　日

评估人员：

共1页，第1页

公司涉及诉讼及争议的事项明细表

评估基准日：2017年9月30日

附表2

被评估单位名称：佛山南海宝湾物流有限公司　　金额单位：人民币元

序号	诉讼/争议事项	原告	被告	涉及金额	其中本金	审理机构	目前进展情况	可能的结果	相关资料
合　计				0.00					

被评估单位填表人：

填表日期：　年　月　日

评估人员：