

北京宝利鑫达企业管理有限公司
拟进行股权转让项目
评估说明

国融兴华评报字[2017]第 040055 号

(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 10 月 29 日

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
（一）评估对象与评估范围内容	3
（二）企业申报的表外资产的类型、数量	4
二、资产核实情况总体说明	4
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程	4
（二）影响资产核实的事项及处理方法	5
三、评估技术说明	5
（一）资产基础法	5
1、货币资金	5
2、长期股权投资	6
四、评估结论及分析	7
（一）评估结论	7
（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因	7

第一部分关于评估说明使用范围的声明

评估说明供委托方、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

2017年10月29日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受西藏神铁创业投资有限公司委托，对北京宝利鑫达企业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托方、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为北京宝利鑫达企业管理有限公司股权全部权益价值。

评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日的审计后全部资产及负债。资产总额为 47,290,328.86 元，其中：流动资产为 1,457,062.57 元，非流动资产为 45,833,266.29 元；负债总额为 0.00 元，其中：流动负债为 0.00 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 47,290,328.86 元。详见下表：

2017 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	1,457,062.57	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	
其他应收款		应交税费	
存货		其他应付款	
其他流动资产		其他非流动资产	
流动资产合计	1,457,062.57	流动负债合计	
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资	45,833,266.29	长期借款	
投资性房地产		应付债券	
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：建（构）筑物类		非流动负债合计	
设备类		负债合计	
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额		实收资本	50,000,000.00
其中：建（构）筑物类		资本公积	
设备类		盈余公积	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-2,709,671.14
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	47,290,328.86
非流动资产合计	45,833,266.29	所有者(股东)权益合计	47,290,328.86
三、资产总计	47,290,328.86	负债和所有者权益总计	47,290,328.86

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前,成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组,制定了现场清查核实实施计划,对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从2017年10月13日开始,到2017年10月16日结束。

清查核实工作主要包括以下过程:

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

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

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

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表,对申报资产进行现场勘察。

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

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

（三）核实结论

经清查，企业其他各项资产、负债产权清晰；各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账表相符、账实相符。

三、评估技术说明

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

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 1,457,062.57 元，包括银行存款 1,457,062.57。

（1）银行存款

银行存款账面价值为 1,457,062.57 元，币种为人民币。开户行为建设银行北京长河湾支行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响股东权益，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响股东权益。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 1,457,062.57 元，评估价值为 1,457,062.57 元。

货币资金账面价值为 1,457,062.57 元，评估价值为 1,457,062.57 元，无增减值变化。

2、长期股权投资

长期股权投资账面价值为 45,833,266.29 元。长期股权投资单位共 1 家，包括控股公司深圳市宝利豪实业有限公司，具体情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	投资成本	账面价值	经营情况
1	深圳市宝利豪实业有限公司	2016 年 11 月	100	45833266.29	45833266.29	正常

根据长期股权投资明细表收集有关的投资协议、被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。经核实无清查调整事项。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估价值。

上述长期股权投资中深圳市宝利豪实业有限公司为拥有控制权且被投资单位正常经营，由于该公司成立时间在 1 年以上，本次评估采用资产基础法对其进行整体评估，以评估后的净资产乘以股权比例作为长期股权投资评估价值。具体评估说明详见其评估技术说明分册，被投资单位的资产基础法评估方法同母公司北京宝利鑫达企业管理有限公司的评估方法。

根据以上评估方法，长期股权投资的评估价值为 324,409,052.59 元，评估增值 278,575,786.30 元，增值率为 607.80%，增值的原因主要为：1）长期股权投资为全资控股公司，企业财务核算时，账面价值为长期股权投资的历史成本，企业在经营过程中所形成的未分配利润部分没有在长期股权投资的账面价值中反映，本次评估以被投资单位评估净资产作为长期股权投资的评估价值，该评估价值包括未分配利润，从而评估增值；2）被投资单位深圳市宝利豪实业有限公司的投资性房地产增值，增值的主要原因是该投资性房地产-土地使用权价格上涨，从而投资性房地产增值，投资性房地产增值也是本次评估增值的主要原因。

各长期投资单位的评估结果如下（单位：人民币元）：

序号	被投资单位名称	持股比例（%）	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	---------	---------	------	------	-----	------

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号 23 层 2507 室
 电话：010-51667811 传真：82253743

1	深圳市宝利豪实业有限公司	100	45647203.75	324409 052.6	2785757 86.3	6 07.8
合计		100	45647203.75	324409 052.6	2785757 86.3	6 07.8

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对北京宝利鑫达企业管理有限公司的股权全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在持续经营条件下，北京宝利鑫达企业管理有限公司经审计的总资产账面价值 4,729.04 万元，总负债账面价值 0.00 万元，所有者权益总额账面价值 4,729.04 万元。经资产基础法评估，北京宝利鑫达企业管理有限公司总资产评估价值 32,586.62 万元，增值 27,857.58 万元，增值率 589.07%；总负债评估价值 0.00 万元，无增减值变化；所有者权益总额评估价值 32,586.62 万元，增值 27,857.58 万元，增值率 589.07%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	145.71	145.71	-	-
非流动资产	4,583.33	32,440.91	27,857.58	607.80
其中：长期股权投资	4,583.33	32,440.91	27,857.58	607.80
资产总计	4,729.04	32,586.62	27,857.58	589.07
流动负债			-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计			-	-
所有者权益	4,729.04	32,586.62	27,857.58	589.07

经资产基础法评估，北京宝利鑫达企业管理有限公司所有者权益价值为 32,586.62 万元。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 27,857.58 万元，增值率为 589.07%。与账

面价值比较，其中：

- （1）流动资产：评估价值为 145.71 万元，与账面价值比较无增减值变化。
- （2）长期股权投资：评估价值为 32,440.91 万元，与账面价值比较增值 27,857.58 万元，增值率为 607.80%。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在长期股权投资，主要是因为：

1) 长期股权投资为全资控股公司，企业财务核算时，账面价值为长期股权投资的历史成本，企业在经营过程中所形成的未分配利润部分没有在长期股权投资的账面价值中反映，本次评估以被投资单位评估净资产作为长期股权投资的评估价值，该评估价值包括未分配利润，从而评估增值；2) 被投资单位深圳市宝利豪实业有限公司的投资性房地产增值，增值的主要原因是该投资性房地产-土地使用权价格上涨，从而投资性房地产增值，投资性房地产增值也是本次评估增值的主要原因

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方为西藏神铁创业投资有限公司，被评估单位为北京宝利鑫达企业管理有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：西藏神铁创业投资有限公司

统一社会信用代码：91540091MA6T1JCC6P

住所：拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 4 幢 3 单元 2 层 2 号

法定代表人：李义明

注册资本：叁仟万圆整

公司类型：一人有限责任公司

成立日期：2016 年 10 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）；创业投资管理（不含公募基金；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务；不得从事房地产和担保业务）；计算机技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机、软件、电子产品、机械设备的研发及销售；计算机系统服务；货物进出口、技术进出口；企业商务信息管理；【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

（二）被评估单位概况

1、注册登记情况

名称：北京宝利鑫达企业管理有限公司

统一社会信用代码：91110108MA002QPU3Y

住所：北京市海淀区高粱桥斜街 59 号院 1 号楼 16 层 1607

法定代表人：李义明

注册资本：5000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

营业期限：2015 年 12 月 28 日至 2035 年 12 月 27 日

经营范围：企业管理；技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；销售机械设备；经济贸易咨询；市场调查。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2、历史沿革

北京宝利鑫达企业管理有限公司于 2015 年 12 月 28 日成立，由西藏神铁创业投资有限公司以货币出资 5000.00 万元组建，占注册资本的 100%。

截至评估基准日，被评估单位股东情况如下表：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
西藏神铁创业投资有限公司	货币	5000.00	100%
合计		5000.00	100.00%

3、近一年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产（元）	45833266.29	47290328.86
总负债（元）	48544400.00	0.00
股东权益（元）	-2711133.71	47290328.86
经营业绩	2016 年度	2017 年 1-6 月
营业收入（元）	0.00	0.00
利润总额（元）	0.00	1462.57
净利润（元）	0.00	1462.57

注：2016 年及 2017 年 9 月 30 日报表均已经大信会计师事务所审计，并出具大信专审

字（2017）第 1-01214 号审计报告。

4、公司下属子公司介绍

截至评估基准日，公司共设立全资子公司 1 家，具体情况见下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	投资成本	账面价值	经营情况
1	深圳市宝利豪实业有限公司	2016 年 11 月	100%	45833266.29	45833266.29	正常经营

（三）委托方与被评估单位关系

委托方西藏神铁创业投资有限公司为被评估单位北京宝利鑫达企业管理有限公司的母公司。

二、关于经济行为的说明

北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让，本次评估目的即对该经济行为所涉及的北京宝利鑫达企业管理有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、关于评估对象和范围的说明

本项目评估对象为北京宝利鑫达企业管理有限公司股权全部权益价值。

评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日的审计后全部资产及负债。资产总额为 47,290,328.86 元，其中：流动资产为 1,457,062.57 元，非流动资产为 45,833,266.29 元；负债总额为 0.00 元，其中：流动负债为 0.00 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 47,290,328.86 元。详见下表：

2017 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	1,457,062.57	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	
其他应收款		应交税费	
存货		其他应付款	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
其他流动资产		其他非流动资产	
流动资产合计	1,457,062.57	流动负债合计	
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资	45,833,266.29	长期借款	
投资性房地产		应付债券	
固定资产原价		其他非流动负债	
其中：建（构）筑物类		非流动负债合计	
设备类		负债合计	
减：累计折旧		六、所有者（股东）权益	
固定资产净额		实收资本	50,000,000.00
其中：建（构）筑物类		资本公积	
设备类		盈余公积	
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-2,709,671.14
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	47,290,328.86
		益	
非流动资产合计	45,833,266.29	所有者（股东）权益合计	47,290,328.86
三、资产总计	47,290,328.86	负债和所有者权益总计	47,290,328.86

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所审计，并发表了无保留意见。

四、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

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

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

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

（一）列入清查范围的资产负债情况

列入本次清查范围的资产及负债是 2017 年 9 月 30 日资产负债表所列示的全

部资产及负债，具体如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	1,457,062.57
非流动资产	45,833,266.29
长期股权投资	45,833,266.29
资产总计	47,290,328.86
流动负债	0.00
负债总计	0.00
净资产	47,290,328.86

（二）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于2017年10月6日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于2017年10月10日结束。

（三）清查核实采取的措施

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查措施：

1、实物资产的清查：对照账、表、卡，采用重点抽盘核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

对长期股权投资，了解基本情况和核算方法等情况，由企业提供投资协议、出资证明，对形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性。

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

（五）清查结论

企业各项资产、负债产权清晰；各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账表相符、账实相符。

七、资料清单

- （一）资产评估申报明细表；
- （二）基准日和前两年的审计报告；
- （三）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （四）重大合同、协议等；

（五）其他资料。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托方：西藏神铁创业投资有限公司



法定代表人：



年 月 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

法定代表人：



年 月 日

北京宝利鑫达企业管理有限公司
拟进行股权转让项目
子公司-深圳市宝利豪实业有限公司评估说明
国融兴华评报字[2017]第 040055 号
(共一册第一册)

评估机构名称：北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日：2017 年 10 月 29 日

评估说明目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
（一）评估对象与评估范围内容	3
（二）实物资产的分布情况及特点	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况	4
（四）企业申报的表外资产的类型、数量	4
二、资产核实情况总体说明	4
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程	4
（二）影响资产核实的事项及处理方法	5
三、评估技术说明	5
（一）资产基础法	6
1、货币资金	6
2、其他应收款	6
3、投资性房地产	6
4、设备类固定资产	25
5、其他应付款	28
6、应付职工薪酬	29
7、应交税费	29
四、评估结论及分析	29
（一）评估结论	29
（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因	30

第一部分关于评估说明使用范围的声明

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

北京国融兴华资产评估有限责任公司



第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受西藏神铁创业投资有限公司委托，对北京宝利鑫达企业管理有限公司的全资子公司深圳市宝利豪实业有限公司股东全部权益价值进行评估，有关说明详见后附：委托方、被评估单位共同编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为深圳市宝利豪实业有限公司股权全部权益价值。

评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日的审计后全部资产及负债。资产总额为 46,787,662.99 元，其中：流动资产为 17,252,684.83 元，非流动资产为 29,534,978.16 元；负债总额为 1,140,459.24 元，其中：流动负债为 1,140,459.24 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 45,647,203.75 元。详见下表：

2017 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	1,712,855.56	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	16,644.92
其他应收款	15,539,829.27	应交税费	98,330.86
存货		其他应付款	1,025,483.46
其他流动资产		其他非流动资产	
流动资产合计	17,252,684.83	流动负债合计	1,140,459.24
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资		长期借款	
投资性房地产	29,409,445.09	应付债券	
固定资产原价	152,070.69	其他非流动负债	
其中：建（构）筑物类		非流动负债合计	
设备类	152,070.69	负债合计	1,140,459.24
减：累计折旧	26,537.62	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	125,533.07	实收资本	48,544,400.00
其中：建（构）筑物类		资本公积	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
设备类	125,533.07	盈余公积	267,425.09
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-3,164,621.34
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	45,647,203.75
非流动资产合计	29,534,978.16	所有者（股东）权益合计	45,647,203.75
三、资产总计	46,787,662.99	负债和所有者权益总计	46,787,662.99

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产-房屋 2 项，包括蛇口饲料仓库管理楼和蛇口 1 号饲料仓，分别位于深圳是宝利豪实业有限公司厂区内。

2、投资性房地产-土地使用权 1 项，土地证号：深房地字第 4000601287、4000601288 号，土地用途为工业，所在区域为南山区。

3、电子设备共计/40 项，主要为电脑、空调、打印机等办公设备，位于深圳市宝利豪实业有限公司办公室内。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

深圳市宝利豪实业有限公司申报的投资性房地产-土地使用权为一宗工业用地，土地证号：深房地字第 4000601287、4000601288，土地用途为工业；使用权类型为出让；使用权面积为 8200.34 平方米；所在区域为南山区；宗地号为 T102-0012；使用年限 50 年，从 1983 年 12 月 10 日至 2033 年 12 月 09 日止。截止评估基准日，该宗土地使用权未涉及抵押担保事项。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了

现场清查核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2017 年 10 月 11 日开始，到 2017 年 10 月 22 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

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

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

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

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。

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

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

（三）核实结论

经清查，企业其他各项资产、负债产权清晰；各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账表相符、账实相符。

三、评估技术说明

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

（一）资产基础法

1、货币资金

货币资金账面价值为 1,712,855.56 元，包括银行存款 1,712,855.56 元。

（1）银行存款

银行存款账面价值为 1,712,855.56 元，币种为人民币。开户行为建行深圳海月支行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响所有者权益，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款账面价值为 1,712,855.56 元，评估价值为 1,712,855.56 元。

货币资金账面价值为 1,712,855.56 元，评估价值为 1,712,855.56 元，无增减值变化。

2、其他应收款

其他应收款账面余额为 15,539,829.27 元，坏账准备 0.00 元，账面价值为 15,539,829.27 元；主要是备用金、代员工垫款、往来款等。

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

其他应收款账面价值为 15,539,829.27 元，评估价值为 15,539,829.27 元。

3、投资性房地产

（1）评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产为深圳市宝利豪实业有限公司申报的两处房地产，共计 2 项。其中投资性房地产-房屋的总建筑面积为 5,876.51 平方米，

投资性房地产-土地使用权面积为 8,200.34 平方米, 账面原值 34,025,239.53 元, 账面净值 29,409,445.09 元。详见下表:

2017 年 9 月 30 日投资性房产-房产汇总表

序号	房屋产权证号	房屋坐落	房屋用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	账面价值
1	深房地字第 4000601287 号	深圳市南山区内环路	办公	框架	2,222.51	12,440,477.20
	深房地字第 4000601288 号	深圳市南山区内环路	仓库	框架	3,654.00	16,968,967.89
	合计				5,876.51	29,409,445.09

2017 年 9 月 30 日投资性房产-土地使用权汇总表

序号	投资性土地使用权名称	土地证号	土地用途	使用权 类型	使用权面积(m ²)	账面价值
1	宝利豪房产用地	深房地字第 4000601288、 4000601287 号	工业用地	出让	8200.34	包含在房产中

(2) 房屋建筑物类资产概况

1) 房屋建筑物用途分类

深圳市宝利豪实业有限公司申报的投资性房地产-房屋主要为蛇口饲料仓库管理楼和蛇口 1 号饲料仓; 面积共 5,876.51 平方米, 现管理楼为被评估单位自用, 饲料仓现用途为出租。上述房产均来源于投资入股。截止评估基准日, 上述房屋未涉及抵押担保事项。

2) 房屋建筑物主要结构特征

深圳市宝利豪实业有限公司的房屋建筑物主要为蛇口饲料仓库管理楼和蛇口 1 号饲料仓, 位于深圳市宝利豪实业有限公司厂区内。

主体结构: 独立基础柱、地梁; 砌筑工程: 混凝土砌块内外墙; 混凝土工程: 钢筋混凝土构造柱、圈梁、平板; 屋面及防水工程: 改性沥青防水卷材, 隔热砌块; 楼地面: 细石混凝土地面, 陶瓷块料, 一般地砖; 门窗: 铝合金玻璃窗、铝合金玻璃窗、防火门, 木门; 外装饰: 内外墙抹灰、刮腻子, 刷涂料; 给排水: 钢塑给水管, UPVC 排水, 市政给水; 电气: 配电箱, 配线, 灯具, 监控, 网络。

3) 利用状况与日常维护

深圳市宝利豪实业有限公司的房屋均为正常使用, 根据房屋的使用情况, 能对房屋进行一般维修。

（3）土地使用权资产概况

深圳市宝利豪实业有限公司申报的投资性房地产-土地使用权为一宗工业用地，土地证号：深房地字第 4000601287、4000601288 号，土地用途为工业；使用权类型为出让；使用权面积为 8200.34 平方米；所在区域为南山区；宗地号为 T102-0012；使用年限 50 年，从 1983 年 12 月 10 日至 2033 年 12 月 09 日止。截止评估基准日，该总土地使用权未涉及抵押担保事项。

（4）相关会计政策

账面原值构成

深圳市宝利豪实业有限公司申报的投资性房地产原值主要为当时投资入股的房屋评估价值及办理产权变更时的费用。

（5）核实过程

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

2) 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件；收集了相关的合同；收集了厂区平面图等评估相关资料。

3) 现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物、土地使用权等名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

经现场查勘，委托评估项目的基本状况如下：投资性房地产-房屋，总体施工质量较好，现场勘测未发现因基础发生不均匀沉陷导致墙体和地面开裂现象，装修保持良好，水电设施运行正常，总体使用情况尚好。

4) 现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格

信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

5) 评估人员认为本次评估范围内的投资性房地产，均具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

(6) 评估方法

1) 估价方法的确定

依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，采用房屋建筑物选用成本法，土地使用权评估选用市场法。

根据《资产评估准则——不动产》、《投资性房地产评估指导意见（试行）》，房地产评估方法有市场比较法、收益法、成本法等。估价方法的选择应按照准则的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

2) 选择评估方法的依据

收益法是通过预测资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。在本次评估方法的选择过程中，评估人员遵循估价原则，结合评估目的，认真分析了所掌握的资料并进行实地调查。待估房地产主要为仓库和管理楼，为商用房地产，由于目前中国房地产市场上商业的租金水平与价格已经严重背离，不能体现出其公允市场价值，因此不宜采用收益法评估。

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的评估值的方法。如果参照物与被评估对象不是完全相同，需要根据评估对象与参照物之间的差异对价值的影响做出调整。其中现阶段与本报告估价对象用途及功能类似的房产交易案例较少，估价房产在同等供求范围内均找不到规定数量要求的交易实例作为可比实例，故本次估价房产不宜选用比较法进行估价；

土地使用权的交易案例较多，估价土地使用权在同等供求范围内可以找到足够数量要求的交易实例作为可比实例，故本次估价土地使用权价值选用市场比较法进行估价；

成本法是在现时条件下，被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实

北京国融兴华资产评估有限责任公司 地址：北京市西城区裕民路 18 号 23 层 2507 室
电话：010-51667811 传真：82253743

体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值的方法。本法多用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，故本报告房屋建筑物选用成本法进行估价。

(7) 评估案例一 蛇口饲料仓库管理楼 (评估明细表 4-5-1)

1) 评估对象概况

该建筑物位于深圳市南山区内环路，证载建筑面积为 2,222.51 平方米。主体结构：独立基础柱、地梁；砌筑工程：混凝土砌块内外墙；混凝土工程：钢筋混凝土构造柱、圈梁、平板；屋面及防水工程：改性沥青防水卷材，隔热砌块；楼地面：细石混凝土地面，陶瓷块料，一般地砖；门窗：铝合金玻璃窗、铝合金玻璃窗、防火门，木门；外装饰：内外墙抹灰、刮腻子，刷涂料；给排水：钢塑给水管，UPVC 排水，市政给水；电气：配电箱，配线，灯具，监控，网络。建成于 1989 年 7 月。

2) 重置全价的确定

①建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰、电气安装的总价。建安工程造价采用工程单价类比法进行计算。

由于委托方未能提供工程结算资料，无法依据工程资料计算准确工程量，因此，本案例采用工程单价类比法测算工程建安造价，即以功能相同、建筑形式相近的同类建筑基于评估基准日同期的平均造价水平经修正得出建安工程造价。测算过程结果参见如下表格：

建安造价类比法测算表

案例：宿舍楼					评估：管理楼		
		建筑面积	5380			2,222.51	
序号	项目名称	项目特征	工程造价	单方造价	项目特征	调整系数	单方造价
	层高	六层 层高 3.5 米			5 层 层高 3 米		
	结构	框架			框架		
一	建筑工程						
1	土石方工程	人工挖土方，机挖运土方。切割预制桩头	58473	10.87	人工挖土方，机挖运土方	2	21.74
2	基础混凝土工程	独立基础柱，地梁	353509	65.71	独立基础柱，地梁	1	65.71

3	基础钢筋工程	柱、梁的园钢、罗纹钢	428392	79.63	柱、梁的园钢、罗纹钢	1	79.63
4	砌筑工程	蒸压加气混凝土砌块内外墙	591096	109.87	混凝土砌块内外墙	0.8	87.9
5	混凝土工程	钢筋混凝土矩型柱、矩型梁、平板。	1385997	257.62	钢筋混凝土构造柱、圈梁、平板。	1	257.62
6	钢筋工程	现浇构件螺纹钢筋	2294999	426.58	现浇构件螺纹钢筋	0.9	383.92
7	屋面及防水工程	改性沥青防水卷材，聚合物水泥防水涂料。隔热砌块	309149	57.46	改性沥青防水卷材，隔热砌块	0.9	51.71
8	其它工程	窗户防护栏，楼梯栏杆，散水，地沟	360938	67.09	窗户防护栏，楼梯栏杆，散水，地沟	0.9	60.38
二	装修工程						
9	楼地面工程	细石混凝土地面，陶瓷块料	886621	164.8	细石混凝土地面，陶瓷块料，一般地砖	1	164.8
10	墙面工程	内外涂料，部分镶贴陶瓷面砖	1381516	256.79	内外墙抹灰、刮腻子，刷涂料	0.9	231.11
11	门窗工程	玻璃幕墙，不锈钢门、铝合金玻璃窗、防火门	772180	143.53	铝合金玻璃窗、铝合金玻璃窗、防火门、木门	0.9	129.18
12	天棚工程	抹灰面 乳胶漆底油二遍面油二遍 天棚面	442216	82.2	抹灰面 乳胶漆底油二遍面油二遍 天棚面	0.8	65.76
三	安装工程						
13	电气工程	配电箱，配线，荧光灯具安装，吊风扇，金属线槽安装，监控，网络等	1258336	233.89	配电箱，配线，灯具，监控，网络	0.8	187.11
14	消防报警工程	自动报警系统装置，室内消火栓，管道	65678	12.21	在门口有个消火栓，管道	1	12.21
15	给水工程	钢塑给水管，管道刷油 热沥青，淋浴器组成、安装，锅炉给水泵，不锈钢生活水箱	1082691	201.24	钢塑给水管，UPVC 排水，市政给水	0.8	160.99
16	给排水工程	塑料排水管，坐蹲式大便器安装，地漏	202471	37.63	塑料排水管，蹲式大便器安装，	0.8	30.1

					地漏		
	建安工程单方造价	合		2207	含税建安工程 单方造价		1989.90

修正后含税建安工程单方造价为 1,990.00 元/平方米（取整）

工程总造价（含税）=单方造价×面积

=1,990.00×2,222.51

=4,422,795.00 元

②前期费及其他费

前期费及其他费计算表

序号	项目名称	计费基础	计费标准			含税金额 元	除税金额 元
			含税费率	除税费率	费用元 /m2		
	建安工程总造价					4,422,795.00	
	建筑面积					2,222.51	
1	勘察、设计费	建安工程造价	3.09%	2.92%		136664.37	129145.61
2	工程施工监理费	建安工程造价	1.90%	1.79%		84033.11	79168.03
3	建设单位管理费	建安工程造价	1.13%	1.13%		49977.58	49977.58
4	环境评估费	建安工程造价	0.10%	0.09%		4422.80	3980.52
5	招标代理费	建安工程造价	0.31%	0.29%		13710.66	12826.11
6	施工图审查费	建安工程造价	0.19%	0.18%		8403.31	7961.03
7	人防工程易地建设费	建筑面积			60	133350.60	133,350.60
	前期费用合计		6.72%	6.40%	60	430562.43	416409.48

含税前期费及其他费=430,562.43 元

不含税前期费及其他费=416,409.48 元

③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据《全国统一建筑安装工程工期定额》标准，整个建设项目建设工期为 1 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\
 &= (4,422,795.00 + 430,562.43) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\
 &= 105,561.00 \text{ 元（取整）}
 \end{aligned}$$

④重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价（不含税）} + \text{前期及其它费用（不含税）} + \text{资金成本} \\ &= 4,422,795.00 \div (1+11\%) + 416,409.48 + 105,561.00 \\ &= 4,506,470.00 \text{（取整）} \end{aligned}$$

2) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{现场勘察成新率} \times 50\%$$

①理论成新率：该建筑物为 1989 年 7 月建成，评估基准日为 2017 年 9 月 30 日，距评估基准日已经使用 28.20 年，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物经济寿命年限为 60 年，建筑物剩余使用年限为 31.20 年，房屋建筑物所占用土地剩余年限为 16.20 年。根据孰低原则，本次剩余年限选取土地剩余年限 16.20 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% \\ &= 16.20 / (28.20 + 16.20) \\ &= 36\% \end{aligned}$$

②现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

序号	分 项		标准分	评定分	评 定 依 据
1	结构	基础	25	10	有一定的承载力
2		承重构件	25	10	有一定的承载力
3		非承重结构	15	10	坚固基本完好
4		屋面	20	10	有渗漏
5		地面	15	10	有磨损及损坏
A	小计		100	50	(1+2+3+4+5)×权重(55%)=27.50%
1	装修	门窗	30	15	开启一般性灵活,
2		外装修	25	10	有风化
3		内装修	30	12	有起皮
4		天棚	15	10	有起皮

B	小计		100	47	$(1+2+3+4) \times \text{权重}(15\%)=7.05\%$
1	设备	电气照明	50	20	电路绝缘性基本良好
2		给排水	30	20	管道尚可使用
3		消防	20	5	不可使用
C	小计		100	45	$(1+2+3) \times \text{权重}(30\%)=13.50\%$
成新率		A+B+C=48.05			

现场勘查成新率取整为 48%

成新率=现场勘察成新率 $\times$ 50%+理论成新率 $\times$ 50%

=48% $\times$ 50%+36% $\times$ 40%

=42%

3) 评估价值的确定

评估价值=重置全价 $\times$ 成新率

=4,506,470.00 $\times$ 42%

=1,892,717.00 元

(8) 评估案例二 投资性房地产-土地使用权 (评估明细表 4-5-4 序号 1)

本次纳入评估范围内的土地使用权共 1 宗, 面积共计 8200.34 平方米, 土地使用权类型为出让, 土地性质为国有, 土地用途为工业, 账面价值包含在投资性房地产-房屋价值中。

1) 土地使用权概况

①土地的登记状况

根据国土资源部《关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》等文件的要求, 在对进入了解土地资产范围内的土地使用权进行清查的基础上, 并按照《土地登记规则》的要求进行了确权、测量和登记工作。

全部待估宗地在提交评估报告时皆已完成了土地登记工作, 并取得了国有土地使用权证。宗地的土地位置、面积、用途等均以委托方提供的国有土地使用权证书、规划条件为准。

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积 (m ²)
1	深房地字第 4000601287、 4000601288 号	深圳市南山区 内环路	2033/12/09	出让	工业	五通一平	8200.34

②土地权利状况

截止评估基准日, 待估宗地土地所有权属国家所有, 证载土地使用者为深圳

市宝利豪实业有限公司，土地使用权类型为出让，用途为工业用地，土地使用权终止年期为 2033 年 12 月 09 日。截止评估基准日，待估宗地未涉及担保抵押事项。

③土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地地势平坦、土地面积适中，地基承载力良好，地上物主要为管理楼、仓库。截至评估基准日，宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯）及红线内场地平整。

2) 地价定义

地价内涵：本次所估地价是指在评估基准日 2017 年 9 月 30 日、现状利用条件下、设定的开发程度与用途、法定剩余使用年限的国有出让土地使用权价格。

3) 地价影响因素分析

①一般因素

A. 概况

深圳，简称“深”，别称鹏城，中国四大一线城市之一，广东省省辖市、计划单列市、副省级市、国家区域中心城市、超大城市。地处广东南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。

B. 行政区划

截至 2016 年，全市下辖罗湖区、龙岗区、龙华区、福田区、宝安区、南山区、盐田区、坪山区 8 个行政区和 2 个新区：光明新区和大鹏新区。

C. 资源

深圳市耕地总资源 2446.7 公顷，水果种植面积 9946.7 公顷，林业用地 7.97 万公顷。盛产龙岗“三黄鸡”、南头荔枝、南山桃、石岩沙梨、金龟桔和龙华方柿等农副产品。沙井蚝是深圳的另一大特产。栖息、繁衍的国家级野生保护动物有虎纹蛙、蟒蛇、猕猴、大灵猫、金钱豹和穿山甲等；经济价值较大的两栖类动物 5 种、爬行类动物 23 种、鸟类 30 种、兽类 33 种

D. 气候条件及自然灾害

深圳市位于广东省中南沿海地区，珠江入海口之东偏北，所处纬度较低，属亚热带海洋性气候。由于深受季风的影响，夏季盛行偏东南风，时有季风低压、热带气旋光顾，高温多雨；其余季节盛行东北季风，天气较为干燥，气候温和，年平均气温 22.4℃。雨量充足，每年 4~9 月为雨季，年降雨量 1933.3 毫米。日照时间长，平均年日照时数 2120.5 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4~5 次。

E. 交通发展情况

一是交通物流产业稳步发展。加快推进铜鼓航道拓宽浚深工程、太子湾邮轮母港码头工程；建设 7 个内陆港货站和无水港，落实国家“一带一路”战略，与泰国林查班港等 4 个国际港口建立友好港关系；制订实施盐田港后方陆域交通改善方案，提升港区服务能力。制订《基地航空公司及国际航线财政专项资金扶持办法》（初稿），新开国际航线 5 条，新开通航空航线 2 条；深圳机场实现双跑道向北独立离场和 24 小时通关，高峰小时容量从 48 架次提高至 55 架次。认定重点物流企业 15 家、现代物流项目 5 项、公共物流信息服务平台 2 个，物流业增加值达 1783 亿元，占全市 GDP 的 10.2%。

二是固定资产投资加快推进。深中通道工程可行性研究报告获得国家批复，深中通道深圳侧接线机场互通立交开工建设。沙河西路接西部通道侧接线等 6 个城市道路项目开工，东部过境高速、坂银通道、南坪三期等 23 个项目加快推进，坂李大道、香蜜湖路-红荔路节点改造等 12 个项目完工，春风隧道、梅观高速市政化改造等 22 个项目前期工作加快推进。制订《打通断头路三年行动计划（2015-2017）》，全年打通断头路 37 条。轨道交通 6、8、10 号线以及 2、3、5、9 号线延长线、龙华有轨电车试验线开工，7、9、11 号线建设加快推进。亚洲最大地下火车站广深港高铁福田站启用，厦深铁路深圳北站与坪山站之间实现捷运化，轨道四期建设规划方案编制完成。

三是城市交通治理有序推进。全市路网高峰时段平均车速 30.3 公里/小时，同比上升 3.1%。龙大高速深圳段以及南光、盐排、盐坝四条高速公路取消收费。深入推进交通拥堵综合治理，完成二线 15 个关口、24 个耕作口拆除工作，启动 16 个关口综合交通改善；推进改善深圳湾口岸、高新园片区、深圳北站等重点

区域，滨河春风高架、原跨二线道路等主要通道，以及主要立交节点、路口的交通拥堵。加强道路管养，路况水平大幅提高，路域环境全面提升，顺利通过交通运输部组织的“十二五”全国干线公路养护管理检查。完善路边停车收费管理，优化充值缴费方式，调整收费标准，动态调整泊位设置，泊位周转率提高 49%，宜停车注册用户近 100 万户。有序推进小汽车增量调控管理，组织完成 11 期小汽车增量指标摇号、竞价工作。

四是公共交通服务逐步提升。优化调整公交线路 113 条，解决了南山高新区、保障房周边等 80 多个区域公交出行问题，优化新建公交专用道 100 公里，推广纯电动公交车 3616 辆、纯电动出租车 2746 辆，新建公交候车亭 656 座，投放公共自行车 2500 辆。加强出租车行业管理，研究制订改革总体方案，积极稳妥推进行业改革。挖掘地铁运能，压缩行车间隔，完成 4 号线“4 改 6”工程，提升地铁运营服务。

五是智能交通体系日益完善。以 35 个信息化系统为支撑，汇聚 GPS、视频、“深圳通”刷卡、车流车速检测和交运通 5 大类数据，形成综合交通大数据中心。依托道路交通运行指数，实时监测全市 9500 多条道路、108 个交通小区、13 条高速公路运行状态。强化出租车、道路客运车、危货车、泥头车等运行监测，日均超速次数下降 32.5%。完善智慧交通管理系统，日均受理智慧交通案件 1841 件，办结率达 99.9%，案件平均修复时长同比下降 11%。优化完善“e 行网”网站和交委政务微博，推出“交通在手 4.1”版及微信公众号，搭建“交委-市民”双向信息沟通平台。

F. 经济

初步核算，深圳市 2016 年本地生产总值 19492.60 亿元，比上年增长 9.0%。其中，第一产业增加值 6.29 亿元，下降 3.7%；第二产业增加值 7700.43 亿元，增长 7.0%；第三产业增加值 11785.88 亿元，增长 10.4%。第一产业增加值占全市生产总值的比重不到 0.1%；第二和第三产业增加值占全市生产总值的比重分别为 39.5%和 60.5%。人均生产总值 167411 元，增长 3.7%，按 2016 年平均汇率折算为 25176 美元。

在现代产业中，现代服务业增加值 8278.31 亿元，比上年增长 11.6%；先进

制造业增加值 5428.39 亿元，增长 8.5%；高技术制造业增加值 4762.87 亿元，增长 9.8%。

在第三产业中，交通运输、仓储和邮政业增加值 594.81 亿元，比上年增长 10.0%；批发和零售业增加值 2103.05 亿元，增长 3.7%；住宿和餐饮业增加值 359.36 亿元，增长 2.8%；房地产业增加值 1866.18 亿元，下降 0.5%。

四大支柱产业中，金融业增加值 2876.89 亿元，比上年增长 14.6%；物流业增加值 1984.50 亿元，增长 9.4%；文化及相关产业增加值 1100.91 亿元，增长 15.4%；高新技术产业增加值 6560.02 亿元，增长 12.2%。

七大战略性新兴产业中，新一代信息技术产业增加值 4052.33 亿元，比上年增长 9.6%；互联网产业增加值 767.50 亿元，增长 15.3%；新材料产业增加值 373.40 亿元，增长 19.6%；生物产业增加值 222.36 亿元，增长 13.4%；新能源产业增加值 592.25 亿元，增长 29.3%；节能环保产业增加值 401.73 亿元，增长 8.2%。文化创意产业增加值 1949.70 亿元，增长 11.0%。

四大未来产业中，海洋产业增加值 382.83 亿元，比上年下降 9.0%；航空航天产业增加值 84.68 亿元，增长 5.8%；机器人、可穿戴设备和智能装备产业增加值 486.42 亿元，增长 20.2%；生命健康产业增加值 72.35 亿元，增长 17.9%

②区域因素

A. 概况

南山区位于广东省深圳市西部，介于纬 $22^{\circ}24'$ - $22^{\circ}39'$ ，东经 $113^{\circ}53'$ - $114^{\circ}1'$ 之间，行政区域东起车公庙与福田区相邻，西至南头安乐村、赤尾村与宝安区毗连，北背羊台山与宝安区接壤，南临蛇口港、大铲岛和内伶仃岛与香港元朗相望。东距汕头 272.8 公里，东南隔海距香港元朗 5.5 公里，东北距惠州 61.6 公里，西北距东莞 61.3 公里，西距广州 102.4 公里，西南距珠海、澳门 59.1 公里。

B. 南山区经济概况

南山区实现本地生产总值 1940.1 亿元，同比增长 9.0%，高于去年同期 0.6 个百分点，经济总量位居全省区（县）第一。南山区是深圳市高新技术产业基地。辖区内有科技园、留仙洞工业园等大型高新技术园区及大批高新技术企业。南山

区内初步形成电子、纺织印染、港口仓储业、房地产、电力、旅游、食品、机械加工、生物工程、新型材料等为主体的多元化产业体系。

③个别因素

估价对象位于深圳市南山区内环路。距市行政中心 7 公里，宗地内地势平坦、土地面积适中，地基承载力较好，宗地基础设施达到红线外“五通”及红线内场地平整。基础设施状况如下：

通路：北面临主道路、道路状况较优；

通电：深圳市供电局，供电保证率 100%；

供水：深圳市自来水厂，供水保证率 90%；

排水：市政排水；

通讯：深圳电信电话局；

④土地使用权核实方法和结果

本次纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，评估人员首先取得国有土地权属证深房地字第 4000601287/288 号，根据权证登记内容进行核查，通过验证土地使用证原件，必要时向土地部门询证、政府网站查询等方式，确定土地使用权证的真实性。在确定权证真实无误的基础上，经过现场勘察，以确定土地的地形、地势、利用状况、地上附着物等情况。

经过核实，土地使用权状况与权证登记内容一致。

4) 估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

①合法原则

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

②供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性

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

③协调原则

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

④替代原则

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

⑤变动原则

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

⑥报酬递增、递减原则

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

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、

合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

5) 土地使用权评估价值内涵

价值内涵：本次所估价格是估价对象在估价基准日 2017 年 9 月 30 日正常市场条件下设定完全产权公开市场价值（包括土地使用权出让金）。

6) 估价方法

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

根据本次评估目的及待估宗地的实际情况，本次土地评估采用市场比较法计算待估宗地的价值。

市场法

①比较实例选择

根据市场调查，考虑同一级别范围内选取比较案例，搜集的与待估宗地类似的土地出让实例如下：

地块项目名称	位置	面积(平方米)	用途	容积率	成交价(万元)	出让方式	成交时间	成交单价(元/平方米)	宗地开发程度
乐普总部	深圳市南山区	16384.44	工业	1.0-8.5	74000	挂牌	2017/1/24	45,164.80	五通一平
留仙洞总部基地 DY02-13 东侧（深圳 传音控股有限公司）	深圳市南山区	4998.04	工业	1.0-11	27300	挂牌	2017/5/11	54,621.41	五通一平
留仙洞总部基地 DY02-13 西侧（深圳 市天珑移动技术有 限公司）	深圳市南山区	5617.19	工业	1.0-11	28500	挂牌	2017/5/11	50,737.11	五通一平

注：上述案例数据均来源于中国土地市场网（www.landchina.com）

②比较因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，我们选择影响地价的主要因素有：

交易时间因素：指由于土地使用权交易（出让或转让等）的时间不同，造成

土地交易价格不同。

交易情况因素：指土地交易中交易双方的公开、公正及客观程度等。

区域因素：主要指交通便捷度、产业聚集程度、基础设施状况、区域土地利用方向、环境质量优劣度等。

个别因素：临路状况、土地面积、容积率、土地剩余使用年期、宗地形状、规划条件等。

③比较因素条件说明

待估宗地于比较实例的比较因素条件详述见表。

比较因素条件说明表

项目名称		估价对象	案例一	案例二	案例三
位置		宝利豪待估土地	乐普总部	留仙洞总部基地 DY02-13 东侧(深圳传音控股有限公司)	留仙洞总部基地 DY02-13 西侧(深圳市天珑移动技术有限公司)
用途		工业	工业	工业	工业
土地级别		三级	三级	三级	三级
土地面积(平方米)		8,200.34	16,384.44	4,998.04	5,617.19
销售价格(元/m ²)			45,164.00	54,621.41	50,737.11
类型		出让	出让	出让	出让
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地剩余年限		16.20	30.00	30.00	30.00
交易时间		2017/9/30	2017/1/24	2017/5/11	2017/5/11
价格内涵		地面价	地面价	地面价	地面价
区域因素	产业集聚规模	较优	较优	较优	较优
	区域土地利用方向	一般	较优	较优	较优
	基础设施完备度	较好	较好	较好	较好
	交通便捷度	较优	一般	一般	一般
	环境条件	较优	较优	较优	较优
个别因素	临路状况	一般	一般	一般	一般
	宗地面积	中	大	中	中
	形状	规则	规则	规则	规则
	地形、坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
	地质条件	优	优	优	优
	开发情况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平

	规划条件限制	有限制	有限制	有限制	有限制
--	--------	-----	-----	-----	-----

注：土地使用权剩余年限 16.20 年。

④编制比较因素条件指数表

宗地因素条件指数表

项目名称		估价对象	案例一	案例二	案例三
单位地价			45,164.00	54,621.41	50,737.11
土地用途、级别		100	100	100	100
类型		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地剩余年限		100.00	135.18	135.18	135.18
交易时间		100	100	100	100
区域因素	产业集聚规模	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	103	103	103
	基础设施完备度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	98	98	98
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	临路状况	100	100	100	100
	宗地面积	100	98	100	100
	形状	100	100	100	100
	地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发情况	100	100	100	100
	规划条件限制	100	100	100	100

⑤编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表。

宗地比较因素修正系数表

项目名称	案例一	案例二	案例三
单位地价	45,164.00	54,621.41	50,737.11
土地用途、级别	100/100	100/100	100/100
类型	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100

土地剩余年限		100/135.18	100/135.18	100/135.18
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	产业集聚规模	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/103	100/103	100/103
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/98	100/98	100/98
	环境条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/98	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/100
	地形、坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	开发情况	100/100	100/100	100/100
	规划条件限制	100/100	100/100	100/100

⑥编制因素比较计算表

项目名称		案例一	案例二	案例三
		45,164.00	54,621.41	50,737.11
土地用途、级别		1	1	1
类型		1.00	1.00	1.00
交易方式		1	1	1
交易情况		1	1	1
土地剩余年限		0.74	0.74	0.74
交易时间		1	1	1
区域因素	产业集聚规模	1.00	1.00	1.00
	区域土地利用方向	0.97	0.97	0.97
	基础设施完备度	1.00	1.00	1.00
	交通便捷度	1.02	1.02	1.02
	环境条件	1.00	1.00	1.00
个别因素	临路状况	1.00	1.00	1.00
	宗地面积	1.02	1.00	1.00
	形状	1.00	1.00	1.00
	地形、坡度	1.00	1.00	1.00
	地质条件	1.00	1.00	1.00
	开发情况	1.00	1.00	1.00
	规划条件限制	1.00	1.00	1.00
比准价		33775.79	40030.15	37183.48
修正结果(单价)		36,996.47	元/平方米	

⑦实例修正后的地价计算

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估待估宗地的最终地面价格为=（33,775.79 +40,030.15 +37,183.48）/3=36,996.47 元/平方米。

7)最终评估结果的确定：

待估宗地总价=36,996.47×8,200.34=303,383,641.00 元 取整

（9）投资性房地产评估结果

投资性房地产账面价值 29,409,445.09 元，评估价值 308,252,103.00 元，增值 278,842,657.91 元。

（10）增值原因分析

投资性房地产增值的主要原因为投资性房地产-土地使用权价值评估增值，今年来深圳市南山区的工业用地的供应价格高涨，是导致本次评估增值的主要原因。

4、设备类固定资产

（1）评估范围

本次评估范围为深圳市宝利豪实业有限公司所拥有的电子设备，共 40 台，账面原值为 152,070.67 元，账面净值为 125,533.07 元，具体情况如下：

设备类资产账面价值

科目名称	数量（台）	账面原值（元）	账面净值（元）
设备类合计	40	152,070.67	125,533.07
固定资产--电子设备	40	152,070.67	125,533.07

（2）设备概况

1) 分布

设备主要分布在深圳市宝利豪实业有限公司办公区内。

2) 概况

深圳市宝利豪实业有限公司的电子设备主要为空调、电脑及打印机等办公设备。

3) 管理

公司设备部有专人负责设备管理工作。

4) 利用状况与日常维护

至评估基准日各种设备均在正常使用，设备的日常维护、保养正常。

5) 相关会计政策

①账面原值构成

设备的账面原值主要由设备购置价。深圳市宝利豪实业有限公司为增值税一般纳税人资格，所以本次评估的设备账面原值凡是符合抵扣标准的均为不含税价格。

②折旧方法

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

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
电子设备	3.00	4.00	34.67%

(3) 核实过程

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

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

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

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

5) 清查核实结果：通过现场勘查发现，深圳市宝利豪实业有限公司的设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

（4）评估方法

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

1) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价，对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

②成新率的确定

电子设备的综合成新率主要依据设备的经济使用年限，综合确定。其中：
年限成新率=（1－实际已使用年限 / 经济使用年限）×100%。

（5）典型案例

案例：打印机 （ 电子设备评估明细表 4-6-6 序号 5）

1) 设备概况

名称：打印机

型号：HP CP1025

生产厂家：惠普

购入日期：2017 年 04 月 1 日

启用日期：2017 年 04 月 1 日

账面原值：1,800.00 元

账面净值：1,560.00 元

数量：1

2) 配置参数：

产品类型： 彩色激光打印机

进纸盒容量： 标配：150 页

最大打印幅面： A4

（普 通纸）

黑白打印速度： 16ppm

网络打印： 不支持网络打印

最高分辨率： 600×600dpi

双面打印： 手动

耗材类型： 鼓粉分离

3) 重置全价的确定

经网上查询（中关村在线），得知该设备于评估基准日市场销售价格为 2100.00 元（含税价格），电子产品无需运杂费及安装调试费，则重置成本：

$$2,100/1.17 = 1,795.00 \text{ 元。}$$

4) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。根据《国家有关分类设备的折旧年限》的规定，以及《资产评估常用数据与参数手册》的规定确定该设备的经济寿命为 5 年，该打印机于 2017/4/1 购置并投入使用，至评估基准日该设备已运行 0.5 年，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.5/5) \times 100\% \\ &= 90\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

5) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,100.00 \times 90\% \\ &= 1,890.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(6) 评估结果

设备类固定资产：账面原值 152,070.67 元，账面净值 125,533.07 元；评估原值 59,147.00 元，评估净值 44,724.00 元；评估减值 80,809.07 元，减值率为 64.37%。

(7) 增减值原因分析

电子产品市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值，部分电子设备已超过经济使用年限，评估价值按二手同类电子设备价值评估，导致评估净值减值。

5、其他应付款

其他应付款账面价值为 1,025,483.46 元，主要内容为租金保证金和退股撤资款等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款账面价值为 1,025,483.46 元，评估价值为 1,025,483.46 元。

6、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 16,644.92 元，主要为企业应付工资、奖金和职工福利费。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬账面价值为 16,644.92 元，评估价值为 16,644.92 元。

7、应交税费

应交税费是企业应缴纳的增值税、房产税、土地使用税、个人所得税及教育费附加等各种税费，账面价值为 98,330.86 元。

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

应交税费账面价值为 98,330.86 元，评估价值为 98,330.86 元。

四、评估结论及分析

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对深圳市宝利豪实业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用了资产基础法，评估结论根据以上评估工作得出，其评估结果如下：

（一）评估结论

截止评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在持续经营条件下，深圳市宝利豪实业有限公司经审计的总资产账面价值 4,678.76 万元，总负债账面价值 114.05 万元，所有者权益账面价值 4,564.71 万元。经资产基础法评估，深圳市宝利豪实业有限公司总资产评估价值 32,554.95 万元，增值 27,876.19 万元，增值率 595.80 %；总负债评估价值 114.05 万元，无增减值变化；所有者权益评估价值 32,440.90 万元，增值 27,876.19 万元，增值率 610.69%。详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,725.27	1,725.27		
非流动资产	2,953.49	30,829.68	27876.19	943.84
其中：投资性房地产	2,940.94	30,825.21	27884.27	948.14
固定资产	12.55	4.47	-8.08	-64.38
资产总计	4,678.76	32,554.95	27876.19	595.80
流动负债	114.05	114.05	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	114.05	114.05	-	-
净资产（所有者权益）	4,564.71	32,440.90	27,876.19	610.69

经资产基础法评估，深圳市宝利豪实业有限公司所有者权益价值为 32,440.90 万元。

（二）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结果与账面价值比较变动情况

评估结果与账面价值比较，增值 27,876.19 万元，增值率为 610.69%。与账面价值比较，其中：

（1）流动资产：评估价值为 1,725.27 万元，与账面价值比较无增减值变化。

（2）投资性房地产，评估价值为 30,825.21 万元，与账面价值比较增值 27,884.27 万元，增值率为 948.14%

（3）固定资产：评估价值为 4.47 万元，与账面价值比较减值 8.08 万元，减值率为 64.38%。

（4）负债：评估价值为 114.05 万元，与账面价值比较无增减值变化。

2、评估结果分析

评估结果与委评资产的账面价值比较，出现部分增减值。

主要表现在以下几方面：

（1）投资性房地产，主要是因为：投资性房地产增值的主要原因为投资性房地产-土地使用权价值评估增值，今年来深圳市南山区的工业用地的供应价格高涨，是导致本次评估增值的主要原因

（2）固定资产减值主要原因：

电子产品市场价格整体呈现下降趋势，导致评估原值减值，部分电子设备已超过经济使用年限，评估价值按二手同类电子设备价值评估，导致评估净值减值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本评估项目的委托方为西藏神铁创业投资有限公司，被评估单位为深圳市宝利豪实业有限公司。

（一）委托方概况

1、注册登记情况

名称：西藏神铁创业投资有限公司

统一社会信用代码：91540091MA6T1JCC6P

住所：拉萨市金珠西路 158 号世通阳光新城 4 幢 3 单元 2 层 2 号

法定代表人：李义明

注册资本：叁仟万圆整

公司类型：一人有限责任公司

成立日期：2016 年 10 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：创业投资（不得从事担保和房地产业务；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务）；创业投资管理（不含公募基金；不得参与发起或管理公募或私募证券投资基金、投资金融衍生品；不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务；不得从事房地产和担保业务）；计算机技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机、软件、电子产品、机械设备的研发及销售；计算机系统服务；货物进出口、技术进出口；企业商务信息管理；【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】。

（二）被评估单位概况

名 称：深圳市宝利豪实业有限公司

统一社会信用代码：91440300319381693U

住 所：深圳市南山区东滨路 4285 号锦兴小区管理楼二楼

法定代表人：胡于丹

注册资本：4854.44 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2014 年 10 月 23 日

经营范围：投资兴办实业；投资管理；国内贸易；自有物业租赁。

（2）历史沿革

深圳市宝利豪实业有限公司系由神州高铁技术股份有限公司（原名为广东宝利来投资股份有限公司）和深圳市彩虹压型钢板房屋工厂有限公司共同出资设立。成立时认缴注册资本 12200 万元。

截止到 2015 年 2 月 11 日，深圳市宝利豪实业有限公司已收到股东缴纳的注册资本累计 12200 万元。第一次 6000 万元（神州高铁技术股份有限公司以实物出资 3300 万元，占注册资本的 55%；深圳市彩虹压型钢板房屋工厂有限公司以货币出资 2700 万元，占注册资本的 45%），6000 万元的出资已经深圳诚至信会计师事务所审验，并出具诚至信验报字（2014）023 号验资报告；第二次 2535.56 万元经中国建设银行股份有限公司深圳海月支行函证确认；第三次 3644.44 万元（深圳市彩虹压型钢板房屋工厂有限公司以货币出资 2110 万元，神州高铁技术股份有限公司以实物出资 1554.44 万元，本次出资已经深圳诚至信会计师事务所审验，并出具诚至信验报字（2015）004 号验资报告）。

截止 2015 年 2 月 11 日，深圳市宝利豪实业有限公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
深圳市彩虹压型钢板房屋工厂有限公司	货币	7345.56	60.21%
神州高铁技术股份有限公司	货币、实物	4854.44	39.79%
合计		12200.00	100.00%

根据 2015 年 4 月 30 日股东会决定，根据公司经营情况，经决定减少注册资

本至 4854.44 万元，并于 2015 年 05 月 12 日在《深圳特区报》A24 版上刊登了减资公告。减资后股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
神州高铁技术股份有限公司	货币、实物	4854.44	100%
合计		4854.44	100.00%

经多次股权变更，截止到评估基准日 2017 年 9 月 30 日，深圳市宝利豪实业有限公司的股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例
北京宝利鑫达企业管理有限公司	货币、实物	4854.44	100%
合计		4854.44	100.00%

（3）近两年一期企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

财务指标	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 9 月 30 日
总资产（元）	49,269,508.63	46,959,164.60	46,787,662.99
总负债（元）	1,977,094.66	1,411,195.57	1,140,459.24
股东权益（元）	47,292,413.97	45,547,969.03	45,647,203.75
经营业绩	2015 年度	2016 年度	2017 年 1-6 月
营业收入（元）	1,669,091.78	1,897,938.88	1,416,474.89
利润总额（元）	3,098,198.64	-1,764,746.28	-26,425.78
净利润（元）	179,435.00	-1,744,444.94	99,234.72

（三）委托方与被评估单位关系

被评估单位深圳市宝利豪实业有限公司的母公司北京宝利鑫达企业管理有限公司为委托方西藏神铁创业投资有限公司全资子公司。

二、关于经济行为的说明

北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让，本次评估目的即对该经济行为所涉及的北京宝利鑫达企业管理有限公司子公司深圳市宝利豪实业有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供基准日价值参考依据。

三、关于评估对象和范围的说明

本项目评估对象为深圳市宝利豪实业有限公司股权全部权益价值。

评估范围为截止 2017 年 9 月 30 日的审计后全部资产及负债。资产总额为 46,787,662.99 元，其中：流动资产为 17,252,684.83 元，非流动资产为

29,534,978.16 元；负债总额为 1,140,459.24 元，其中：流动负债为 1,140,459.24 元，非流动负债为 0.00 元；所有者权益总额为 45,647,203.75 元。详见下表：

2017 年 9 月 30 日资产负债表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产		四、流动负债	
货币资金	1,712,855.56	短期借款	
交易性金融资产		应付票据	
应收票据		应付账款	
应收账款		预收款项	
预付款项		应付职工薪酬	16,644.92
其他应收款	15,539,829.27	应交税费	98,330.86
存货		其他应付款	1,025,483.46
其他流动资产		其他非流动资产	
流动资产合计	17,252,684.83	流动负债合计	1,140,459.24
二、非流动资产		五、非流动负债	
长期股权投资		长期借款	
投资性房地产	29,409,445.09	应付债券	
固定资产原价	152,070.69	其他非流动负债	
其中：建（构）筑物类		非流动负债合计	
设备类	152,070.69	负债合计	1,140,459.24
减：累计折旧	26,537.62	六、所有者（股东）权益	
固定资产净额	125,533.07	实收资本	48,544,400.00
其中：建（构）筑物类		资本公积	
设备类	125,533.07	盈余公积	267,425.09
在建工程		一般风险准备	
无形资产		未分配利润	-3,164,621.34
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益	45,647,203.75
非流动资产合计	29,534,978.16	所有者（股东）权益合计	45,647,203.75
三、资产总计	46,787,662.99	负债和所有者权益总计	46,787,662.99

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目评估基准日为 2017 年 9 月 30 日。

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

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

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

(一) 列入清查范围的资产负债情况

列入本次清查范围的资产及负债是 2017 年 9 月 30 日资产负债表所列示的全部资产及负债，具体如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
流动资产	17,252,684.83
非流动资产	29,534,978.16
投资性房地产	29,409,445.09
固定资产	125,533.07
资产总计	46,787,662.99
流动负债	1,140,459.24
负债总计	1,140,459.24
所有者权益	45,647,203.75

(二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围的实物资产包括：投资性房地产、设备类资产。实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产-房屋 2 项，包括蛇口饲料仓库管理楼和蛇口 1 号饲料仓，分别位于深圳是宝利豪实业有限公司厂区内。

2、投资性房地产-土地使用权 1 项，土地证号：深房地字第 4000601288、4000601287 号，土地用途为工业，所在区域为南山区。

3、电子设备共计/40 项，主要为电脑、空调、打印机等办公设备，位于深

圳市宝利豪实业有限公司办公室内。

（三）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作于 2017 年 10 月 6 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于 2017 年 10 月 10 日结束。

（四）清查核实采取的措施

对实物性资产和非实物性资产分别采用不同的清查措施：

1、实物资产的清查：对照账、表、卡，采用重点抽盘核实，对账实不符的情况查明原因作好记录。

2、对非实物性资产及负债的清查：对内外部往来款项、存款及各项负债，主要从账面上进行清查核实，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录。

（五）清查结论

企业各项资产、负债产权清晰；各类资产使用和运行情况正常。资产的清查情况与清查评估明细表相互对应，账表相符、账实相符。

七、资料清单

（一）资产评估申报明细表；

（二）基准日和前两年的审计报告；

（三）资产权属证明文件、产权证明文件；

（四）重大合同、协议等；

（五）其他资料。

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

委托方：西藏神铁创业投资有限公司



法定代表人：



年 月 日

(此页无正文，为进行资产评估有关事项说明签字盖章页)

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司



法定代表人：



年 月 日