本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让所持有的深圳市中建南方建设集团有限公司股权项目
资产评估报告

中企华评报字(2017)第 4327 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十二月八日

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 5

二、 评估目的 13

三、 评估对象和评估范围 13

四、 价值类型 21

五、 评估基准日 22

六、 评估依据 22

七、 评估方法 24

八、 评估程序实施过程和情况 28

九、 评估假设 31

十、 评估结论 32

十一、 特别事项说明 33

十二、 资产评估报告使用限制说明 42

十三、 资产评估报告日 43

资产评估报告附件 44

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、对于境外公司，由于项目客观原因，评估人员无法履行现场清查核实程序，通过收集境外公司的财务报表、工商资料、各项资产涉及的底稿资料作为替代程序。对于境内公司，资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

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

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市中建南方建设集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让股权，需对所涉及的深圳市中建南方建设集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳市中建南方建设集团有限公司股东全部权益价值

评估范围：深圳市中建南方建设集团有限公司的全部资产及负债，合并口径下总资产账面值为 144,460.93 万元，包括流动资产（货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产）、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产；总负债账面值为 119,849.86 万元，包括流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款）与非流动负债（应付债券），净资产账面值为 24,611.07 万元，归属于母公司的所有者权益账面值为 22,617.90 万元。

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

深圳市中建南方建设集团有限公司合并口径下总资产账面值为144,460.93 万元，总负债账面值为 119,849.86 万元，净资产账面值为24,611.07 万元，归属于母公司所有者权益账面值为 22,617.90 万元。

收益法评估后中建南方的归属于母公司股东权益价值为38,349.99 万元，评估增值 15,732.09 万元，增值率为 69.56%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让所持有的深圳市中建南方建设集团有限公司股权项目资产评估报告正文

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让股权所涉及的深圳市中建南方建设集团有限公司股东全部权益在2017年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司，被评估单位为深圳市中建南方建设集团有限公司。资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一) 委托人简介

1.企业简介

企业名称：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司

法定住所：深圳市罗湖区深南东路2028号罗湖商务中心2604-05单元

法定代表人：古少波

注册资本：68000万元

企业性质：股份有限公司

经营范围：承担各类建筑(包括车、船、飞机)的室内外装饰工程的设计与施工；各类型建筑幕墙工程设计、制作、安装及施工；承接公用、民用建设项目的建筑智能化、消防设施工程的设计与施工；承接公用、民用建设项目的机电设备、金属门窗、钢结构工程的安装与施工；家具和木制品的设计、安装；建筑装饰石材销售、

安装；建筑装饰设计咨询；新型建筑装饰材料的设计、研发及销售（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定需报经审批的项目，涉及有关主管部门资质许可证需取得资质许可后方可经营）从事货物及技术进出口业务；建材批发、销售；机械设备、五金产品、电子产品批发、销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

(二) 被评估单位简介

企业名称：深圳市中建南方建设集团有限公司(以下简称“中建南方”)

注册地址：深圳市南山区侨香路香年广场[北区]附楼（D 座）2A

注册资本：人民币 6,000.00 万元

法定代表人：刘慧永

企业类型：有限责任公司

成立时间：2000 年 6 月 2 日

经营范围：机电设备安装专业承包；建材购销；投资兴办实业（具体项目另行申报）；经营进出口业务；信息技术服务；自有物业租赁。（以上法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）建筑工程施工总承包；建筑工程设计；建筑装饰工程设计；建筑幕墙工程设计；消防工程设计；建筑装修装饰、建筑幕墙工程、智能化工程、钢结构工程、消防工程专业承包；园林绿化工程施工；建筑工程技术咨询；装饰工程技术咨询；园林绿化工程施工；建筑工程技术咨询；装饰工程技术咨询。

企业资质情况：

序号	资质	证书号
1	安全生产许可证	(粤)JZ 安许证字[2016]年 021355 延
2	对外承包工程资质证书	4403200700034
3	建筑装饰工程设计专项甲级	A144008865-6/3
4	建筑幕墙工程设计专项甲级	A144008865-6/3
5	建筑业企业资质证书	D244036618

2.公司历史沿革

(1)中建南方于 2000 年 6 月 2 日成立。成立时公司注册资本人民币 1,000.00 万元，其中：股东刘慧永出资 400.00 万元，股东孟建军出资 250.00 万元，股东程纪平出资 150.00 万元，股东邱彦珠及刘晓虎出

资 50.00 万元，股东刘佳豪出资 40 万元，股东黄永祥及吴子萍分别出资 30.00 万元，均为货币出资。

中建南方成立后，各股东出资额及出资比例如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	400.00	40.00
2	孟建军	250.00	25.00
3	程纪平	150.00	15.00
4	邱彦珠	50.00	5.00
5	刘晓虎	50.00	5.00
6	刘佳豪	40.00	4.00
7	黄永祥	30.00	3.00
8	吴子萍	30.00	3.00
合　计		1,000.00	100.00

(2)2005 年 8 月 12 日，中建南方经公司董事会成员一致决定，将公司注册资本增至 2,200.00 万元，其中: 股东刘慧永出资 748.00 万元，股东孟建军出资 467.50 万元，股东黄永祥出资 386.10 万元，股东程纪平出资 280.50 万元，股东邱彦珠及刘晓虎分别出资 93.50 万元，股东刘佳豪出资 74.80 万元及股东吴子萍出资 56.10 万元。

增资后各股东出资额及出资比例如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	748.00	34.00
2	孟建军	467.50	21.25
3	程纪平	280.50	12.75
4	邱彦珠	93.50	4.25
5	刘晓虎	93.50	4.25
6	刘佳豪	74.80	3.40
7	黄永祥	386.10	17.55
8	吴子萍	56.10	2.55
合　计		2,200.00	100.00

(3)2006 年 6 月 25 日，黄永祥将 0.75%股权作价 16.5 万元转让给苗志刚，刘晓虎将 4.25%股权作价 93.5 万元转让给苗志刚，转让后股权结构如下

此次股权转让完成后股东出资额及出资比例如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	748.00	34.00
2	孟建军	467.50	21.25
3	程纪平	280.50	12.75
4	邱彦珠	93.50	4.25
5	苗志刚	110.00	5.00
6	刘佳豪	74.80	3.40

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
7	黄永祥	369.60	16.80
8	吴子萍	56.10	2.55
合　计		2,200.00	100.00

(4)2010 年 3 月 10 日，股东孟建军退出，将持有的 21.25%股权分别转让给吴子萍 5.45%、范国平 5%、戴晖 5%、李俭华 3%、邱彦珠 0.55%和程纪平 2.25%；黄永祥将持有的 13.8%股权分别转让给刘慧永 5%、朱冠霖 5%、梁增明 3%、刘佳豪 0.6%、邱彦珠 0.2%，此次转让完成后股权结构如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	858.00	39.00
2	程纪平	330.00	15.00
3	吴子萍	176.00	8.00
4	苗志刚	110.00	5.00
5	邱彦珠	110.00	5.00
6	范国平	110.00	5.00
7	朱冠霖	110.00	5.00
8	戴晖	110.00	5.00
9	刘佳豪	88.00	4.00
10	黄永祥	66.00	3.00
11	李俭华	66.00	3.00
12	梁增明	66.00	3.00
合　计		2,200.00	100.00

(5)2010 年 9 月 8 日，中建南方股东决定，将公司注册资本增加 1,000.00 万元，注册资本变为 3,200.00 元，2012 年 11 月 29 日，中建南方股东再次增资 2,800.00 万元，注册资本变为 6,000.00 万元，由股东同比例缴足，本次增资由天职国际会计师事务所出具天职深 ZH[2012]T101 号验资报告验证，增资后股权结构如下增资后股权结构如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	2,340.00	39.00
2	程纪平	900.00	15.00
3	吴子萍	480.00	8.00
4	苗志刚	300.00	5.00
5	邱彦珠	300.00	5.00
6	范国平	300.00	5.00
7	朱冠霖	300.00	5.00
8	戴晖	300.00	5.00
9	刘佳豪	240.00	4.00
10	黄永祥	180.00	3.00
11	李俭华	180.00	3.00

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
12	梁增明	180.00	3.00
合　计		6,000.00	100.00

(6)2014 年 3 月 24 日，黄永祥将持有的 3%股权转让给杨成英，转让后股权结构如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	2,340.00	39.00
2	程纪平	900.00	15.00
3	吴子萍	480.00	8.00
4	苗志刚	300.00	5.00
5	邱彦珠	300.00	5.00
6	范国平	300.00	5.00
7	朱冠霖	300.00	5.00
8	戴晖	300.00	5.00
9	刘佳豪	240.00	4.00
10	杨成英	180.00	3.00
11	李俭华	180.00	3.00
12	梁增明	180.00	3.00
合　计		6,000.00	100.00

(7)2014 年 4 月 22 日，经深圳联合产权交易所书面见证，股东发生股权转让，其中吴子萍将 3%股权作价 180.00 万元转让给刘慧永，程纪平将 5%股权作价 300.00 万元转让给裴德平，戴晖将 5%股权作价 300.00 万元转让给张钰，杨成英将 3%股权分别转让给华晓锋、郑俊雄和严美文，三人各受让 1%，邱彦珠将 4%股权转让给胡小玲 2.5%、柳芳 1%、裴德平 0.5%，转让后股权结构如下:

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	刘慧永	2,520.00	42.00
2	程纪平	600.00	10.00
3	裴德平	330.00	5.50
4	吴子萍	300.00	5.00
5	苗志刚	300.00	5.00
6	范国平	300.00	5.00
7	朱冠霖	300.00	5.00
8	张珏	300.00	5.00
9	刘佳豪	240.00	4.00
10	李俭华	180.00	3.00
11	梁增明	180.00	3.00
12	胡小玲	150.00	2.50
13	邱彦珠	60.00	1.00
14	严美文	60.00	1.00
15	郑俊雄	60.00	1.00
16	柳芳	60.00	1.00
17	华晓峰	60.00	1.00

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
合　计		6,000.00	100.00

(8)2014 年 9 月 28 日，深圳市宝鹰建设集团股份公司（以下简称“宝鹰建设”与中建南方共同签署《股权转让协议》。根据协议，股权转让后，宝鹰建设持有 51%的股权，成为其控股股东。2014 年 9 月 28 日，中建南方召开了第五届董事会第十一次会议，会议通过了关于此次转让给宝鹰建设 51%股权的议案，此次转让完成后，股权结构如下：

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	宝鹰建设	3,060.00	51.00
2	刘慧永	1,234.80	20.58
3	程纪平	288.00	4.80
4	张珏	176.40	2.94
5	裴德平	158.40	2.64
6	吴子萍	144.00	2.40
7	苗志刚	144.00	2.40
8	范国平	144.00	2.40
9	朱冠霖	144.00	2.40
10	刘佳豪	115.20	1.92
11	李俭华	86.40	1.44
12	梁增明	86.40	1.44
13	胡小玲	72.00	1.20
14	严美文	28.80	0.48
15	郑俊雄	28.80	0.48
16	柳芳	60.00	1.00
17	车晓峰	28.80	0.48
合　计		6,000.00	100.00

(9)2016 年 1 月 7 日，股东李俭华将持有的 1.44%股权转让给股东刘慧永，转让完成后，股东刘慧永出资比例增至 22.02%，股东出资额及出资比例结构如下：

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	宝鹰建设	3,060.00	51.00
2	刘慧永	1,321.20	22.02
3	程纪平	288.00	4.80
4	张珏	176.40	2.94
5	裴德平	158.40	2.64
6	吴子萍	144.00	2.40
7	苗志刚	144.00	2.40
8	范国平	144.00	2.40
9	朱冠霖	144.00	2.40
10	刘佳豪	115.20	1.92
11	梁增明	86.40	1.44

序　号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
12	胡小玲	72.00	1.20
13	严美文	28.80	0.48
14	郑俊雄	28.80	0.48
15	柳芳	60.00	1.00
16	华晓峰	28.80	0.48
合　计		**6,000.00**	**100.00**

截止评估基准日，股权尚未发生其他变动。

3.公司产权和经营管理结构

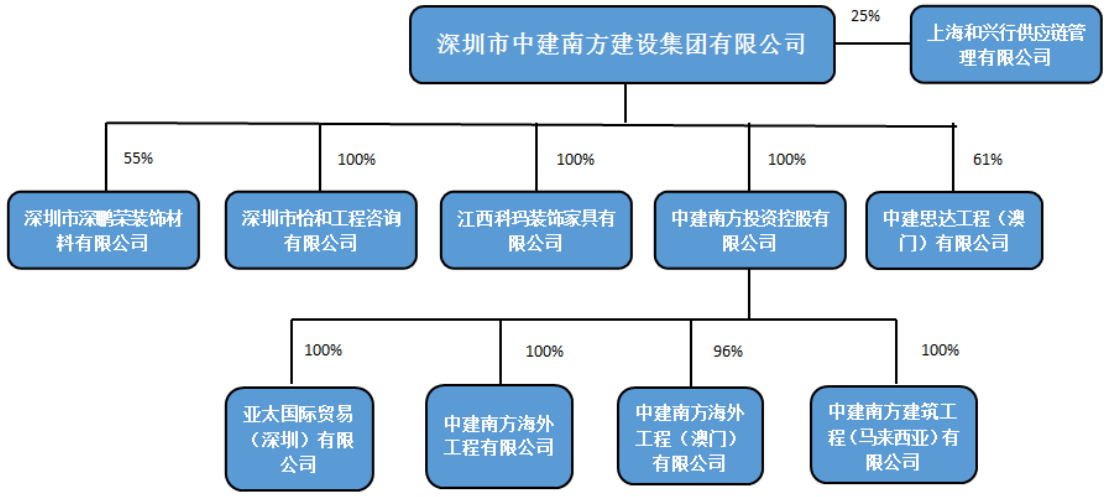
截至评估基准日，公司设有 6 家子公司和 4 家孙公司。子公司情况如下:

被投资企业名称	股权比例	注册地	业务性质
深圳市深鹏荣装饰材料有限公司	55%	深圳	未实质营业
深圳市怡和工程咨询有限公司	100%	深圳	未实质营业
江西科玛装饰家具有限公司	100%	萍乡	未实质营业
中建南方投资控股有限公司	100%	香港	建筑装饰
中建思达工程（澳门）有限公司	61%	澳门	建筑装饰
上海和兴行供应链管理有限公司	25%	上海	供应链管理

孙公司情况如下:

被投资企业名称	股权比例	注册地	业务性质
亚太国际贸易（深圳）有限公司	100%	深圳	贸易
中建南方海外工程有限公司	100%	澳门	建筑装饰
中建南方海外工程（澳门）有限公司	96%	澳门	建筑装饰
中建南方建筑工程（马来西亚）有限公司	100%	马来西亚	建筑装饰

截至评估基准日，企业的产权结构如下:



4.近两年一期的资产、财务和经营状况

被评估单位近两年一期经审计后的财务状况如下表(合并口径):

2015 年-2017 年 6 月 30 日资产负债表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015/12/31	2016/12/31	2017/6/30
流动资产	83,805.58	116,943.97	133,284.25
非流动资产	11,084.78	11,442.24	11,176.68
资产总计	94,890.36	128,386.20	144,460.93
流动负债	78,061.54	105,409.22	114,849.86
非流动负债	896.50	0.00	5,000.00
负债合计	78,958.05	105,409.22	119,849.86
所有者权益合计	15,932.31	22,976.98	24,611.07
归属母公司所有者权益	16,072.91	21,302.33	22,617.90

2015 年-2017 年 6 月 30 日资产负债表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
流动资产合计	80,634.58	104,924.54	115,123.11
非流动资产合计	12,161.28	13,881.42	14,042.84
资产总计	92,795.86	118,805.97	129,165.95
流动负债合计	76,867.51	101,083.29	106,714.69
非流动负债合计	896.50	-	5,000.00
负债合计	77,764.02	101,083.29	111,714.69
股东权益合计	15,031.85	17,722.68	17,451.25

2015 年-2017 年 1-6 月损益表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业收入	162,812.74	158,022.06	65,315.54
营业成本	147,144.97	138,166.54	58,098.81
营业税金及附加	4,987.15	1,350.20	127.57
销售费用	668.32	903.78	482.55
管理费用	4,085.71	8,230.95	2,977.46
财务费用	1,263.43	990.85	1,073.59
资产减值损失	967.01	1,761.66	973.72
投资收益	2.18	23.32	0.00
二、营业利润	3,698.32	6,641.40	1,581.85
加：营业外收入	396.98	485.24	35.78
减：营业外支出	27.83	4.29	1.13
三、利润总额	4,067.47	7,122.35	1,616.50
所得税费用	959.22	1,232.91	-17.69
四、净利润	3,108.25	5,889.45	1,634.19
归属母公司所有者净利润	3,127.27	5,436.81	1,315.67

2015 年-2017 年 1-6 月损益表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年 1-6 月
一、营业总收入	154,167.19	134,068.02	46,367.39
减：营业成本	140,316.45	119,217.96	42,960.91
营业税金及附加	4,987.15	1,349.57	124.56
销售费用	632.99	694.74	218.25
管理费用	3,533.86	7,213.91	2,205.17
财务费用	1,277.80	1,293.51	639.07
资产减值损失	888.53	1,303.80	588.13
加：投资收益	2.18	23.32	-
二、营业利润	2,532.59	3,017.86	-368.69
加：营业外收入	396.98	485.23	26.62
减：营业外支出	21.20	1.04	-
三、利润总额	2,908.38	3,502.06	-342.07
减：所得税费用	762.42	811.23	-70.64
四、净利润	2,145.95	2,690.83	-271.43

被评估单位 2015 年度、2016 年度会计报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告；评估基准日会计报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无。

二、评估目的

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让股权，需对所涉及的深圳市中建南方建设集团有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为深圳市中建南方建设集团有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为深圳市中建南方建设集团有限公司的全部资产及负债，合并口径下总资产账面值为 144,460.93 万元，包括流动资产（货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产）、长期股权投资、投资性房地产、在建工程、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及其他非流动资产；总负债账面值为 119,849.86 万元，包括流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款）与非流动负债（应付债券），净资产账面值为 24,611.07 万元，归属于母公司的所有者权益账面值为 22,617.90 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值均业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

1.实物资产

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建筑物、机器设备和投资性房地产等。实物资产的类型及特点如下:

(1)存货

存货为原材料和工程施工。

①原材料

原材料主要为各种类型的建筑材料，评估基准日，除深圳市深鹏荣装饰材料有限公司名下的原材料已经无实物外，其他原材料分布在企业各个仓库，均为近期购进，均能正常使用。

②工程施工

工程施工包括工程施工—建造合同形成的资产。

工程施工—建造合同形成的资产，核算企业实际发生的施工成本和实际确认的施工毛利，是已完工尚未办理竣工结算的工程施工项目所形成的累计施工成本。工程施工资产分布在全国的多个城市以及其

他国家。有越南岘港客房装修工程、凤凰酒店装修、渔人码头装修、益马样板间、缅甸 JS 项目等。

(2)房屋建(构)筑物

房屋建(构)筑物主要包括房屋建筑物。

本次纳入评估范围的房屋建(构)筑物共 1 项，为香年广场办公楼，房产证号为深房字第 4000469228 号。

该房屋建筑物总面积为 1,504.63 平方米，为外购取得，用于企业办公。房屋为框架结构。内部进行精装修，涂乳胶漆，吊天花，地面为大理石地板砖，铝合金窗，水电为暗管暗线，中央空调。

评估基准日，该房屋已经抵押给华夏银行，抵押额度为 25,000.00 万元。

(3)投资性房地产

投资性房地产为企业外购的位于海丽大厦的房屋，共三处，分别位于海丽大厦的 1 层、3 层、4 层。具体情况如下:

序号	房产证号	房产证载权利人	房屋名称	用途	结构	建成年月	建筑面积	现状
1	深房地字第 2000501959 号	深圳市中建南方建设集团有限公司	海丽大厦一层	办公	框架	1993-06	467.82	出租
2	深房地字第 2000501958 号	深圳市中建南方建设集团有限公司	海丽大厦三层	办公	框架	1993-06	1,314.88	出租
3	深房地字第 2000501956 号	深圳市中建南方建设集团有限公司	海丽大厦四层	办公	框架	1993-06	1,320.94	出租

(4)机器设备

设备类资产包括运输车辆和电子设备。

运输车辆主要为别克旅行车、奥迪小轿车、沃尔沃小轿车和埃尔法商务车等，在评估基准日均能正常使用。

电子设备主要为企业各部门办公用计算机、空调、打印机、文件柜以及叉车等电子设备，以上设备在评估基准日均能正常使用。

(5)在建工程

本次纳入评估范围的在建工程为土建工程。

土建工程项目为企业自用办公室的装修工程。

2.无形资产

(1)土地使用权具体登记情况如下表:

序号	土地权证编号	土地位置	到期日	土地用途	面积(m2)
1	栗 国用（2015）第 9418 号	上栗县赤山工业园	2064/12/29	工业用地	26,636.00

以上土地使用权为工业用地，出让取得，截至评估基准日，该宗地尚未取得产权证书。

(2)外购软件

外购软件为企业生产、管理服务的软件，为金蝶财务软件、工程软件和管理软件等，在评估基准日能正常使用。

3.企业存在的表外资产情况

截至资产评估报告出具日，企业申报的表外资产为无形资产，无形资产为 60 项专利技术、9 项注册商标、20 项软件著作权及 1 项域名。具体如下:

(1)专利技术

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
1	一种新型复合板	CN201610898235.6	2016-10-14	CN106320633A	2017-01-11	中建南方
2	一种新型廊桥扶手	CN201610898175.8	2017-01-25	CN106351410A	2017-01-25	中建南方
3	一种新型廊桥扶手	CN201621120485.9	2016-10-14	CN206110540U	2017-04-19	中建南方
4	一种新型复合板	CN201621126060.9	2016-10-14	CN206110580U	2017-04-20	中建南方
5	廊桥扶手（新型）	CN201630503065.8	2016-10-15	CN304229429S	2017-08-01	中建南方
6	可拆卸的小便装置	CN201530405248.1	2015-10-20	CN303730116S	2016-06-29	中建南方
7	一种设于天花板上的抽屉式检修口	CN201410568903.X	2014-10-23	CN105587105A	2016-05-18	中建南方
8	一种不锈钢旋转展示台	CN201510682618.5	2015-10-20	CN105193167A	2015-12-30	中建南方装饰公司
9	一种球形展示台	CN201510685143.5	2015-10-20	CN105193170A	2015-12-30	中建南方装饰公司
10	一种用于楼板间的伸缩缝结构	CN201510684103.9	2015-10-20	CN105201083A	2015-12-30	中建南方装饰公司
11	一种不锈钢屏风	CN201510681629.1	2015-10-20	CN105193172A	2015-12-30	中建南方装饰公司
12	一种用于扶手安装的装置	CN201510682686.1	2015-10-20	CN105201164A	2015-12-30	中建南方装饰公司
13	一种男厕中可拆卸的小	CN201510681577.8	2015-10-20	CN105297869A	2016-02-03	中建南方装饰公司

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
	便装置					
14	球形展示台	CN201530405446.8	2015-10-20	CN303606152S	2016-03-02	中建南方装饰公司
15	一种男厕中可拆卸的小便装置	CN201520812889.3	2015-10-20	CN205062976U	2016-03-02	中建南方装饰公司
16	不锈钢旋转展示台	CN201530404887.6	2015-10-20	CN303606151S	2016-03-02	中建南方装饰公司
17	一种不锈钢屏风	CN201520812887.4	2015-10-20	CN205053550U	2016-03-02	中建南方装饰公司
18	不锈钢屏风	CN201530404786.9	2015-10-20	CN303601964S	2016-03-02	中建南方装饰公司
19	一种球形展示台	CN201520815975.X	2015-10-20	CN205083108U	2016-03-16	中建南方装饰公司
20	楼板间的伸缩结构	CN201530405086.1	2015-10-20	CN303618739S	2016-03-16	中建南方装饰公司
21	一种用于扶手安装的装置	CN201520813428.8	2015-10-20	CN205088886U	2016-03-16	中建南方装饰公司
22	一种不锈钢旋转展示台	CN201520815113.7	2015-10-20	CN205083102U	2016-03-16	中建南方装饰公司
23	栏杆扶手	CN201530405012.8	2015-10-20	CN303623866S	2016-03-23	中建南方装饰公司
24	一种用于楼板间的伸缩缝结构	CN201520814942.3	2015-10-20	CN205100378U	2016-03-23	中建南方装饰公司
25	一种设于天花板上的抽屉式检修口	CN201420615431.4	2014-10-23	CN204126214U	2015-01-23	中建南方装饰公司
26	游泳池泵房地面石材活动检查口	CN201430382941.7	2014-10-11	CN303115012S	2015-02-25	中建南方装饰公司
27	跌级天花空调抽屉式检查口	CN201430382802.4	2014-10-11	CN303161028S	2015-04-08	中建南方装饰公司
28	别墅游泳池防儿童意外溺水安全网	CN201430382702.1	2014-10-11	CN303250963S	2015-06-17	中建南方装饰公司
29	一种旋转门上的穿电源线结构	CN201420463282.4	2014-08-15	CN203983897U	2014-12-03	中建南方装饰公司
30	一种游泳池地面检修口	CN201420463281.X	2014-10-23	CN204024131U	2015-01-23	中建南方装饰公司
31	一种设有安全防护网的游泳池	CN201420463283.9	2014-08-15	CN204199796U	2015-03-11	中建南方装饰公司
32	一种设有安全防护网的游泳池	CN201410403532.X	2014-08-15	CN104790694A	2015-07-22	中建南方装饰公司

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
33	一种游泳池地面检修口	CN201410403670.8	2014-08-15	CN104790695A	2015-07-22	中建南方装饰公司
34	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201310716890.1	2013-12-23	CN103669758A	2014-03-26	中建南方装饰公司
35	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201320856428.7	2014-06-18	CN203654637U	2014-06-18	中建南方装饰公司
36	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201310716890.1	2013-12-23	CN103669758B	2016-01-20	中建南方装饰公司
37	直管式楼梯扶手连接件	CN201330465546.0	2013-09-29	CN302762422S	2014-03-12	中建南方装饰公司
38	一种吸音天花	CN201310342860.9	2013-08-08	CN103397759A	2013-11-20	中建南方装饰公司
39	天花板	CN201330377544.6	2014-08-08	CN302710919S	2014-01-08	中建南方装饰公司
40	一种吸音天花	CN201320482155.4	2013-08-08	CN203441032U	2014-02-19	中建南方装饰公司
41	一种吸音天花	CN201310342860.9	2013-08-08	CN103397759B	2016-01-20	中建南方装饰公司
42	楼梯扶手的连接件	CN201330365375.4	2013-07-31	CN302773763S	2014-03-26	中建南方装饰公司
43	卫生间墙角的防水结构	CN201320132846.1	2013-03-22	CN203145199U	2013-08-21	中建南方装饰公司
44	一种影院隔音墙体结构	CN201320050493.0	2013-01-30	CN203113544U	2013-08-07	中建南方装饰公司
45	一种地漏结构	CN201320046239.3	2013-01-28	CN203113446U	2013-08-07	中建南方装饰公司
46	一种吸音墙	CN201320030665.8	2013-01-21	CN203097000U	2017-07-31	中建南方装饰公司
47	一种淋浴室地面排水结构	CN201320018337.6	2013-01-15	CN203034587U	2013-07-03	中建南方装饰公司
48	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201210331339.0	2012-09-10	CN102817449A	2012-12-12	中建南方装饰公司
49	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201220457048.1	2012-09-10	CN203113544U	2013-03-13	中建南方装饰公司
50	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201210331339.0	2012-09-10	CN203113446U	2015-03-04	中建南方装饰公司

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
51	一种消音墙结构	CN201220448678.2	2012-09-05	CN203097000U	2013-03-20	中建南方装饰公司
52	一种可调动隐形百叶的结构	CN201220444853.0	2012-09-04	CN202788573U	2013-03-13	中建南方装饰公司
53	一种球形反射灯台	CN201220416263.7	2012-08-22	CN202791806U	2013-03-13	中建南方装饰公司
54	墙面装饰铝板的连接结构	CN201220402168.1	2012-08-14	CN202787786U	2013-03-13	中建南方装饰公司
55	一种带防滑条的楼梯台阶结构	CN201220399024.5	2012-08-13	CN202787767U	2013-03-13	中建南方装饰公司
56	一种带灯带的天花装饰结构	CN201220399503.7	2012-08-13	CN202787622U	2013-03-13	中建南方装饰公司
57	透光软膜灯饰的安装结构	CN201220393920.0	2012-08-10	CN202791838U	2013-03-13	中建南方装饰公司
58	一种灯箱结构	CN201220394329.7	2012-08-10	CN202791839U	2013-03-13	中建南方装饰公司
59	一种天棚边缘与墙面之间的留缝装饰结构	CN201220393464.X	2012-08-09	CN202787620U	2013-03-13	中建南方装饰公司
60	一种墙面 U 型装饰槽的结构	CN201220381087.8	2012-08-03	CN202787902U	2013-03-13	中建南方装饰公司

截止评估基准日，上述专利权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

(2)注册商标

序号	类别	注册号	商标	注册日期	申请人
1	42	19236011	NINEFOLD	2017-04-14	中建南方
2	37	19235982	NINEFOLD	2017-04-14	中建南方
3	42	12672205	SOUTHDECORATION	2015-03-28	中建南方

序号	类别	注册号	商标	注册日期	申请人
4	42	12672146		2014-10-21	中建南方
5	42	12672113	中建南方	2014-10-21	中建南方
6	19	12671831	中建南方	2014-10-21	中建南方
7	37	9830918	NFZS	2012-10-14	中建南方
8	37	9830917	中建南方	2012-10-14	中建南方
9	37	4698574		2009-01-21	中建南方

截止评估基准日，上述注册商标权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

(3)软件著作权

序号	软件全称	登记号	分类号	版本号	登记日期	注册所有人
1	智能楼宇居家照明节能移动平台	2016SR235878	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
2	一种楼宇家庭环境智能感应系统	2016SR236937	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
3	一种建筑太阳能发电控制系统	2016SR235357	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
4	楼宇中央空调节能管理平台	2016SR236189	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
5	楼宇用电设备能耗优化控制平台	22016SR235369	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
6	楼宇家用热水高效节能控制软件	2016SR235371	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
7	节能型建筑能源综合控制平台	2016SR237149	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
8	建筑太阳能发电装置优化测试平台	2016SR237564	30200-0000	V1.0	2016/08/29	中建南方
9	中建南方智能家居管理系统软件	2015SR005505	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
10	中建南方智能建筑照明控制系统软件	2015SR004812	30200-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
11	中建南方家庭网络系	2015SR005564	30200-0000	V1.0	2015/0112	中建南方

序号	软件全称	登记号	分类号	版本号	登记日期	注册所有人
	统控制软件					
12	中建南方电柜装置综合管理系统软件	2015SR005971	40000-4400	V1.0	2015/01/12	中建南方
13	中建南方智能家居照明控制系统软件	2015SR004817	30000-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
14	中建南方智能建筑综合空调集成控制系统软件	2015SR004821	30000-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
15	中建南方楼宇可视化系统软件	2015SR006302	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
16	中建南方小区视频监控系统软件	2015SR005527	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
17	中建南方工程信息管理软件	2012SR066160	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
18	中建南方综合信息查询软件	2012SR066123	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
19	中建南方装饰工程ERP-全面预算管理软件	2012SR066125	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
20	中建南方配电设备智能远程监测管理软件	2012SR066128	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方

截止评估基准日，上述软件著作权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

(4)域名

序号	网站名称	域名	备案号	单位性质
1	中建南方工程实时管理系统	szsde.com	粤 ICP 备 15097684 号	企业

上述资产在取得过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

四、价值类型

本次价值类型为市场价值。本资产评估报告是为委托人转让股权所服务的，该经济行为是交易双方在公开市场上自愿的交易行为。根据经济行为与评估目的，确定价值类型为市场价值。

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

本报告评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《深圳市宝鹰建设集团股份有限公司第二届董事会第二十七次会议决议》。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修正);

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

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

7. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税【2016】

第36号);

10. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月30日国务院第163次常务会议通过);

11. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

2. 《资产评估执业准则——评估程序》(中评协[2017]31号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);

6. 《资产评估准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);

8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);

11. 《资产评估执业准则——基本准则》(财资[2017]43号);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)权属依据

1.房屋所有权证;

2.土地使用权证;

3.机动车行驶证;

4.专利证书;

5.商标注册证;

6.其他有关产权证明;

7.深圳市中建南方建设集团有限公司章程、验资报告等。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第 81 号，自 2016 年 9 月 1 日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行);

3.《中华人民共和国海关进出口税则》(2017 年);

4.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;

5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

6.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

7.企业与相关单位签订的原材料购买合同;

8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位提供的资产评估申报明细表和有关资产调查表;

2. 《资产评估常用数据与参数手册》;

3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

4. 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的瑞华深圳专审字【2017】48320002号审计报告;

5. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指以评估对象在评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用收益法和市场法两种方法对中建南方股东全部权益价值予以评估。

(一)收益法

中建南方是一家建筑装饰企业，与其子公司业务之间存在一定的关联关系，因此，合并报表能更好的反映中建南方及其子公司总体的财务状况和经营情况，采用合并报表口径进行评估能更准确的反映企业的价值。

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型，采用整个合并口径股东全部权益价值扣减少数股东权益价值的模型，具体公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值－付息债务价值－少数股东权益价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = F_0 \times \frac{1}{(1+r)^{6/24}} + \sum_{i=1}^{n} \frac{F_i}{(1+1)^{(i-0.5+6/12)}} + \frac{F_t}{r \times (1+r)^{(n-0.5+6/12)}}$$

其中：P：评估基准日的经营性资产价值;

F_0：2017 年 7-12 月的自由现金流量;

F_i：评估基准日后第 i 整年预期的自由现金流量；

F_t：永续期的自由现金流量；

r：折现率(加权平均资本成本，WACC)；

n：完整年度预测期（5 年）；

i：预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

自由现金流量=税后经营净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本，WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：K_e：权益资本成本；

K_d：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中：r_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为超出维持企业正常经营的营业性现金外的富余现金。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估，本次评估采用成本法进行评估。

(4)长期股权投资资产价值

长期股权投资资产价值是指不纳入合并预测范围的上海和兴行供应链管理有限公司归属于母公司股东权益价值。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。被评估单位的付息债务为短期借款。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

3.少数股东权益价值

少数股东权益为中建思达工程(澳门)有限公司 39%、深圳市深鹏荣装饰材料有限公司45%及中建南方海外工程(澳门)有限公司4%的股权，本次对少数股东权益单独评估后进行扣减。

(二)市场法

本次评估选用上市公司比较法，基本步骤具体如下:

1.选择可比企业

(1)选择资本市场

在明确被评估企业的基本情况后(包括评估对象及其相关权益状况，如企业性质、资本规模、业务范围、营业规模、市场份额、成长潜力等)，选择A股市场作为选择可比上市公司的资本市场。

(2)选择准可比企业

在明确资本市场后，选择与被评估单位属于同一行业、从事相同或相似的业务、交易类型一致、时间跨度接近、受相同经济因素影响的可比上市公司作为准可比上市公司。

(3)选择可比企业

对准参考可比上市公司的具体情况进行详细的研究分析，包括主要经营业务范围、主要目标市场、业务结构、经营模式、公司规模、盈利能力、所处经营阶段等方面。通过对这些准上市公司的业务情况和财务情况的分析比较，以选取具有可比性的上市公司。

2.分析调整财务报表

对所选择的上市公司的业务和财务情况与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集上市公司的各项信息，如上市公司审计报告、公告、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的业务、财务信息进行分析、调整，以使上市公司的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。

3.选择、计算、调整价值比率

在对上市公司财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

4.运用价值比率

在计算并调整上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到需要的权益价值或企业价值。并对被评估单位的非经营性资产负债价值和溢余资产进行调整。

被评估单位股东全部权益价值=被评估单位 P/E×被评估单位合并口径下归属于母公司的净利润×(1-缺少流通折扣率)+非经营性资产净值+长期股权投资价值

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2017 年 11 月 6 日至 2017 年 12 月 8 日对评估对象进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2017 年 11 月 6 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1.拟定评估方案

2.组建评估团队

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行了培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2017年11月6日至2017年11月15日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的设备、车辆、房屋建(构)筑物、土地使用权、无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下:

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出；

4.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

5.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平；

6.中建南方于2016年11月15日取得GR201644200603号高新技术企业证书,享受高新技术企业税收优惠政策的时间为2016年-2018年。假设中建南方高新技术企业认证时间到期后仍可持续通过高新技术企业认证，并享受15%优惠企业所得税税率政策。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 收益法评估结果

深圳市中建南方建设集团有限公司合并口径下总资产账面值为144,460.93 万元，总负债账面值为 119,849.86 万元，净资产账面值为24,611.07万元，归属于母公司所有者权益账面值为22,617.90万元。

收益法评估后中建南方的归属于母公司股东权益价值为38,349.99万元，评估增值15,732.09万元，增值率为69.56%。

(二) 市场法评估结果

深圳市中建南方建设集团有限公司合并口径下总资产账面值为144,460.93 万元，总负债账面值为 119,849.86 万元，净资产账面值为24,611.07万元，归属于母公司所有者权益账面值为22,617.90万元。

市场法评估后的归属于母公司股东权益价值为43,982.09万元,增值21,364.19万元，增值率94.46%。

(三) 评估结论

收益法评估的归属于母公司股东权益价值为38,349.99万元,市场法评估后的归属于母公司股东权益价值为43,982.09万元,两者差异为5,632.10万元，差异率为14.69%。

收益法是从未来收益的角度出发,以被评估单位未来可以实现的收益，经过折现后的收益之和作为被评估企业股权评估价值。市场法则是根据与被评估单位相同或相似的可比公司进行比较,通过分析对比公司与被评估单位各自特点分析确定被评估单位的股权评估价值。

在理性投资者眼中的股权价值是基于未来给投资者的预期现金流回报来估算的。收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了严谨分析，预测符合市场规律。因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。而市场法则需要在选择可比公司的基础上，对比分析被评估单位与可比公司的财务数据，并进行必要的调整，与收益法所采用的被评估单位自身信息相比，由于市场法采用的可比公司的细分市场和产品类别仍有差异、财务指标与同类型上市公司可比性相对较弱。鉴于本次评估的目的，投资者更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果，即:

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：深圳市中建南方建设有限公司归属于母公司股东权益价值评估结果为 38,349.99 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)被评估单位评估基准日会计报表均经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

被审计单位名称	报告名称	报告号	出具日期
深圳市中建南方建设集团有限公司	《审计报告》	瑞华深圳专审字【2017】48320002 号	2017 年 11 月 28 日

(二)根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估单位和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、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，不代表对评估对象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。

(三)评估基准日，香年广场办公楼已经抵押给华夏银行，抵押额度为 40,000.00 万元。

(四)评估基准日，企业存在短期借款和应付债券，借款明细如下:

金额单位：人民币元

序号	放款银行(或机构)名称	借款方式	发生日期	到期日	月利率%	借款金额
1	华夏银行	担保、抵押	2017-05-26	2018-05-26	0.51	50,000,000.00
2	中国银行	担保	2017-03-16	2018-03-16	0.46	50,000,000.00
3	宁波银行	担保	2017-06-09	2018-06-09	0.45	40,000,000.00
4	上海浦东发展银行	担保	2016-11-04	2017-11-03	0.47	17,254,686.08
5	上海浦东发展银行	担保	2016-11-28	2017-11-27	0.47	21,045,604.99
6	上海浦东发展银行	担保	2017-05-02	2018-05-02	0.46	10,000,000.00
7	中信银行	担保	2016-07-22	2017-07-22	0.45	70,000,000.00
合计						258,300,291.07

应付债券具体明细如下:

金额单位：人民币元

序号	债券发行单位	债券种类	发生日期	到期日	票面利率%	账面价值
1	深圳市中建南方建设集团有限公司	企业债券	2017-03-24	2019-03-24	5.70	50,000,000.00

(五)评估基准日，企业存在一项土地使用权尚未办理产权证书。具体如下:

序号	土地权证编号	土地位置	到期日	土地用途	面积(m2)
1	栗 国用（2015）第 9418 号	上栗县赤山工业园	2064/12/29	工业用地	26,636.00

(六)评估基准日，被评估单位涉诉事项具体如下表所示:

序号	涉诉时间	被告	涉诉事由	涉诉金额	相关当事人	案件进展
1	2013-08-23	重庆喜福置业有限公司	请求判令被告一立即支付剩余工程款人民 32,283,681.59 元及延期付款违约金暂计人民币 3,635,722.85 元	6,459.33	重庆喜福置业有限公司	一审审理完结，待判决。
2	2015-02-04	中建南方	原告称工程质量有缺陷，要求赔偿损失 1500 万元整	1,500.00	重庆喜福置业有限公司	2017 年 4 月，法院组织下选定了鉴定机构，目前处于鉴定阶段。
3	2015-12-27	西昌美丽阳光酒店	要求被告支付工程款及利息、违约金	11,948.98	西昌美丽阳光酒店	2017 年 7 月 10 日一审开庭审理，被告提出反诉并申请对已完工程量及成本价进行鉴定，法院尚未决定受理。双方基本完成证据质证。
4	2017-02-09	中建南方	要求支付货款及违约金	238.80	福建森源家具有限公司	一审判决我司支付森源剩余货款 29,3019.50 元，驳回

序号	涉诉时间	被告	涉诉事由	涉诉金额	相关当事人	案件进展
						其他诉讼请求，承担诉讼费 3,179 元，目前处于履行判决阶段。
5	2017-03-17	孙贤良	确认劳动关系争议		孙贤良	1、仲裁裁定存在劳动关系，我司不服仲裁裁定，向法院起诉，6.29 开庭，一审审理完毕。2、一审判决我司与孙贤良不存在劳动合同关系。
6	2016-04-07	青岛鹏博建筑工程有限公司	要求偿还投标保证金 10 万及利息 1.75 万	11.75	青岛鹏博建筑工程有限公司	强制执行，陈哲无赔付能力。
7	2016-04-14	中建南方	要求支付货物尾款 19 万及利息	19.00	杨艳辉	已确定鉴定单位，对印章进行鉴定，5 月 17 日支付鉴定费 5700
8	2017-06-22	中建南方	要求支付死亡赔偿金，丧葬费等费用	53.79	杨刚伟及亲属	一审开庭结束，待原告补充证据，如无新证据，法院择期判决
9	2016-05-24	中建南方	要求还清借款 368 万及利息	378.00	刘新利	再审裁定中止执行
10	2016-08-12	中建南方	要求支付结算货款	68.37	成都华铝装饰材料有限公司	和解支付三十余万，目前还欠 12 万。
11	2016-08-29	中建南方	要求支付结算货款 26 万	26.00	重庆耀旺物资有限公司	2016 年 6 月份已支付 4 万，还欠 10 多万慢慢支付给对方。
12	2016-09-02	中建南方	要求支付工程款 15 万及利息	15.00	曹志阳	第一次开庭结束，法院要求补充结算依据
13	2016-09-22	中建南方	要求支付货款 54.68	54.68	江苏红日防静电地板有限公司	目前跟材料商协商好，等材料商给出具合格发票后，四川分支付给对方
14	2016-11-29	中建南方	要求支付医疗费及伤残补助金	9.60	高明见	4.27 日一审判决赔偿对方 9.7 万，现四川分已上诉
15	2016-01-12	中建南方	要求支付货款及违约金	19.30	青岛艺德亚太建材有限公司	跟原告协商支付 10 万元，随后支付
16	2017-01-06	中建南方	要求支付工程款 130 万	130.00	毛志联、陈玉峰	已冻结公司 135 万，7.24 收到工程量鉴定报告，9 月 8 日开庭
17	2017-03-13	中建南方	要求支付劳务款及利息	12.00	张伯松	对方缺席，另行通知开庭时间
18	2017-05-04	中建南方	要求支付劳务费及利息	26.66	张景国	6.28 收到裁定，驳回管辖权异议。待开庭
19	2017-06-30	中建南方	要求支付工程款及利息	37.14	沈阳鑫业金属装饰材料有限公司	一审败诉，拟上诉
20	2017-07-03	中建南方	要求支付工程款	5.00	青岛华之鑫玻璃有限公司	管辖权异议被驳回，9 月 11 号开庭
21	2017-06-21	中建南方	要求支付货款	69.80	三亚荔枝沟鸿皓建材经营部	7.25 管辖权异议上诉，尚未收到回复

序号	涉诉时间	被告	涉诉事由	涉诉金额	相关当事人	案件进展
					vs 中建南方设计顾问有限公司	
22	2017-08-25	中建南方	要求支付石材款 89350 元	8.94	西双版纳展鹏石业有限责任公司	已提管辖权异议，尚未收到回复
23	2017-08-25	中建南方	要求支付货款	20.52	北京魏善庄繁昌建材门市部	一审开庭，我方申请印章鉴定
24	2017-04-11	中建南方	要求支付货款	80.84	北京建贸新科建材有限公司山西分公司	等待一审第二次开庭
25	2017-09-05	中建南方	要求支付壁纸货款	46.77	北京皇庭丽彩装饰有限公司	已提管辖异议，尚未收到回复
26	2017-05-11	中建南方	支付劳务费	5.72	邓金刚	已支付 4.5 万元结案
27	2017-03-25	中建南方	支付劳务费	166.68	叶国庆	等待一审判决
28	2017-01-09	中建南方	要求支付工程款项	30.93	广州市荆龙防水工程有限公司	等待一审判决
29	2017-05-26	中建南方	要求我司支付工程延期误工费以及扣减我司工程款	4,112.22	广州合生骏景房地产有限公司	已提交管辖异议，等待一审开庭
30	2017-03-25	中建南方	要求我司支付货款以及违约金	52.76	佛山市南海宏图建材有限公司	结案
31	2017-07-19	中建南方	要求我司支付货款以及违约金	22.69	广州市楷雅装饰材料有限公司	结案
32	2017-04-15	中建南方	要求我司支付货款	177.90	永信装饰（北京）有限公司	已提出管辖异议等待开庭
33	2017-09-22	中建南方	要求我司支付石材款	396.26	山西盈生石材有限公司	收到传票
34	2017-07-11	中建南方	1、要求支付我司拖欠工程款 8538547.29 2、利息 2576981	1,111.50	（被告） 1.石嘴山市建市五十周年重点项目建设管理办公室， 2.石嘴山市住房和城乡建设局 3.石嘴山市人民政府	9.18 开庭一审首次开庭
35	2017-10-16	中建南方	1.要求我司支付借款本金 150 万元 2.调款费用 50 万元、违约金 60 万元，逾期违约金 58750 元	265.88	许少群	提出管辖权异议
36	2017-10-14	中建南方	贴壁纸款项 175374 元	17.54	北京宏博建信装饰工程有限公司	提出管辖异议
37	2017-10-01	中建南方	支付欠款 3293964 元支付逾期违约金以及利息 668674 元	396.26	山西盈升石材有限公司	提出管辖权异议

(七)截至评估报告出具日，企业申报的表外资产为无形资产，无形资产为 60 项专利技术、9 项注册商标、20 项软件著作权及 1 项域名。具体如下:

1.专利技术

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
1	一种新型复合板	CN201610898235.6	2016-10-14	CN106320633A	2017-01-11	中建南方
2	一种新型廊桥扶手	CN201610898175.8	2017-01-25	CN106351410A	2017-01-25	中建南方
3	一种新型廊桥扶手	CN201621120485.9	2016-10-14	CN206110540U	2017-04-19	中建南方
4	一种新型复合板	CN201621126060.9	2016-10-14	CN206110580U	2017-04-20	中建南方
5	廊桥扶手（新型）	CN201630503065.8	2016-10-15	CN304229429S	2017-08-01	中建南方
6	可拆卸的小便装置	CN201530405248.1	2015-10-20	CN303730116S	2016-06-29	中建南方
7	一种设于天花板上的抽屉式检修口	CN201410568903.X	2014-10-23	CN105587105A	2016-05-18	中建南方
8	一种不锈钢旋转展示台	CN201510682618.5	2015-10-20	CN105193167A	2015-12-30	中建南方装饰公司
9	一种球形展示台	CN201510685143.5	2015-10-20	CN105193170A	2015-12-30	中建南方装饰公司
10	一种用于楼板间的伸缩缝结构	CN201510684103.9	2015-10-20	CN105201083A	2015-12-30	中建南方装饰公司
11	一种不锈钢屏风	CN201510681629.1	2015-10-20	CN105193172A	2015-12-30	中建南方装饰公司
12	一种用于扶手安装的装置	CN201510682686.1	2015-10-20	CN105201164A	2015-12-30	中建南方装饰公司
13	一种男厕中可拆卸的小便装置	CN201510681577.8	2015-10-20	CN105297869A	2016-02-03	中建南方装饰公司
14	球形展示台	CN201530405446.8	2015-10-20	CN303606152S	2016-03-02	中建南方装饰公司
15	一种男厕中可拆卸的小便装置	CN201520812889.3	2015-10-20	CN205062976U	2016-03-02	中建南方装饰公司
16	不锈钢旋转展示台	CN201530404887.6	2015-10-20	CN303606151S	2016-03-02	中建南方装饰公司
17	一种不锈钢屏风	CN201520812887.4	2015-10-20	CN205053550U	2016-03-02	中建南方装饰公司
18	不锈钢屏风	CN201530404786.9	2015-10-20	CN303601964S	2016-03-02	中建南方装饰公司
19	一种球形展示台	CN201520815975.X	2015-10-20	CN205083108U	2016-03-16	中建南方装饰公司
20	楼板间的伸	CN201530405086.1	2015-10-20	CN303618739S	2016-03-16	中建南方

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
	缩结构					装饰公司
21	一种用于扶手安装的装置	CN201520813428.8	2015-10-20	CN205088886U	2016-03-16	中建南方装饰公司
22	一种不锈钢旋转展示台	CN201520815113.7	2015-10-20	CN205083102U	2016-03-16	中建南方装饰公司
23	栏杆扶手	CN201530405012.8	2015-10-20	CN303623866S	2016-03-23	中建南方装饰公司
24	一种用于楼板间的伸缩缝结构	CN201520814942.3	2015-10-20	CN205100378U	2016-03-23	中建南方装饰公司
25	一种设于天花板上的抽屉式检修口	CN201420615431.4	2014-10-23	CN204126214U	2015-01-23	中建南方装饰公司
26	游泳池泵房地面石材活动检查口	CN201430382941.7	2014-10-11	CN303115012S	2015-02-25	中建南方装饰公司
27	跌级天花空调抽屉式检查口	CN201430382802.4	2014-10-11	CN303161028S	2015-04-08	中建南方装饰公司
28	别墅游泳池防儿童意外溺水安全网	CN201430382702.1	2014-10-11	CN303250963S	2015-06-17	中建南方装饰公司
29	一种旋转门上的穿电源线结构	CN201420463282.4	2014-08-15	CN203983897U	2014-12-03	中建南方装饰公司
30	一种游泳池地面检修口	CN201420463281.X	2014-10-23	CN204024131U	2015-01-23	中建南方装饰公司
31	一种设有安全防护网的游泳池	CN201420463283.9	2014-08-15	CN204199796U	2015-03-11	中建南方装饰公司
32	一种设有安全防护网的游泳池	CN201410403532.X	2014-08-15	CN104790694A	2015-07-22	中建南方装饰公司
33	一种游泳池地面检修口	CN201410403670.8	2014-08-15	CN104790695A	2015-07-22	中建南方装饰公司
34	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201310716890.1	2013-12-23	CN103669758A	2014-03-26	中建南方装饰公司
35	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201320856428.7	2014-06-18	CN203654637U	2014-06-18	中建南方装饰公司
36	一种楼梯扶手连接结构及其直管式楼梯扶手连接件	CN201310716890.1	2013-12-23	CN103669758B	2016-01-20	中建南方装饰公司
37	直管式楼梯	CN201330465546.0	2013-09-29	CN302762422S	2014-03-12	中建南方

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
	扶手连接件					装饰公司
38	一种吸音天花	CN201310342860.9	2013-08-08	CN103397759A	2013-11-20	中建南方装饰公司
39	天花板	CN201330377544.6	2014-08-08	CN302710919S	2014-01-08	中建南方装饰公司
40	一种吸音天花	CN201320482155.4	2013-08-08	CN203441032U	2014-02-19	中建南方装饰公司
41	一种吸音天花	CN201310342860.9	2013-08-08	CN103397759B	2016-01-20	中建南方装饰公司
42	楼梯扶手的连接件	CN201330365375.4	2013-07-31	CN302773763S	2014-03-26	中建南方装饰公司
43	卫生间墙角的防水结构	CN201320132846.1	2013-03-22	CN203145199U	2013-08-21	中建南方装饰公司
44	一种影院隔音墙体结构	CN201320050493.0	2013-01-30	CN203113544U	2013-08-07	中建南方装饰公司
45	一种地漏结构	CN201320046239.3	2013-01-28	CN203113446U	2013-08-07	中建南方装饰公司
46	一种吸音墙	CN201320030665.8	2013-01-21	CN203097000U	2017-07-31	中建南方装饰公司
47	一种淋浴室地面排水结构	CN201320018337.6	2013-01-15	CN203034587U	2013-07-03	中建南方装饰公司
48	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201210331339.0	2012-09-10	CN102817449A	2012-12-12	中建南方装饰公司
49	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201220457048.1	2012-09-10	CN203113544U	2013-03-13	中建南方装饰公司
50	一种楼梯扶手及其多功能连接件	CN201210331339.0	2012-09-10	CN203113446U	2015-03-04	中建南方装饰公司
51	一种消音墙结构	CN201220448678.2	2012-09-05	CN203097000U	2013-03-20	中建南方装饰公司
52	一种可调动隐形百叶的结构	CN201220444853.0	2012-09-04	CN202788573U	2013-03-13	中建南方装饰公司
53	一种球形反射灯台	CN201220416263.7	2012-08-22	CN202791806U	2013-03-13	中建南方装饰公司
54	墙面装饰铝板的连接结构	CN201220402168.1	2012-08-14	CN202787786U	2013-03-13	中建南方装饰公司
55	一种带防滑条的楼梯台阶结构	CN201220399024.5	2012-08-13	CN202787767U	2013-03-13	中建南方装饰公司
56	一种带灯带的天花装饰结构	CN201220399503.7	2012-08-13	CN202787622U	2013-03-13	中建南方装饰公司
57	透光软膜灯饰的安装结构	CN201220393920.0	2012-08-10	CN202791838U	2013-03-13	中建南方装饰公司
58	一种灯箱结	CN201220394329.7	2012-08-10	CN202791839U	2013-03-13	中建南方

序号	发明名称	申请号	申请日	公开号	公开日	申请人
	构					装饰公司
59	一种天棚边缘与墙面之间的留缝装饰结构	CN201220393464.X	2012-08-09	CN202787620U	2013-03-13	中建南方装饰公司
60	一种墙面 U 型装饰槽的结构	CN201220381087.8	2012-08-03	CN202787902U	2013-03-13	中建南方装饰公司

截止评估基准日，上述专利权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

2.注册商标

序号	类别	注册号	商标	注册日期	申请人
1	42	19236011	NINEFOLD	2017-04-14	中建南方
2	37	19235982	NINEFOLD	2017-04-14	中建南方
3	42	12672205	SOUTHDECORATION	2015-03-28	中建南方
4	42	12672146		2014-10-21	中建南方
5	42	12672113	中建南方	2014-10-21	中建南方
6	19	12671831	中建南方	2014-10-21	中建南方
7	37	9830918	NFZS	2012-10-14	中建南方
8	37	9830917	中建南方	2012-10-14	中建南方
9	37	4698574		2009-01-21	中建南方

截止评估基准日，上述注册商标权属清晰，不存在产权纠纷或潜

在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

3.软件著作权

序号	软件全称	登记号	分类号	版本号	登记日期	注册所有人
1	智能楼宇居家照明节能移动平台	2016SR235878	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
2	一种楼宇家庭环境智能感应系统	2016SR236937	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
3	一种建筑太阳能发电控制系统	2016SR235357	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
4	楼宇中央空调节能管理平台	2016SR236189	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
5	楼宇用电设备能耗优化控制平台	22016SR235369	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
6	楼宇家用热水高效节能控制软件	2016SR235371	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
7	节能型建筑能源综合控制平台	2016SR237149	10100-0000	V1.0	2016/08/26	中建南方
8	建筑太阳能发电装置优化测试平台	2016SR237564	30200-0000	V1.0	2016/08/29	中建南方
9	中建南方智能家居管理系统软件	2015SR005505	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
10	中建南方智能建筑照明控制系统软件	2015SR004812	30200-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
11	中建南方家庭网络系统控制软件	2015SR005564	30200-0000	V1.0	2015/0112	中建南方
12	中建南方电柜装置综合管理系统软件	2015SR005971	40000-4400	V1.0	2015/01/12	中建南方
13	中建南方智能家居照明控制系统软件	2015SR004817	30000-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
14	中建南方智能建筑综合空调集成控制系统软件	2015SR004821	30000-0000	V1.0	2015/01/09	中建南方
15	中建南方楼宇可视化系统软件	2015SR006302	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
16	中建南方小区视频监控系统软件	2015SR005527	30200-0000	V1.0	2015/01/12	中建南方
17	中建南方工程信息管理软件	2012SR066160	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
18	中建南方综合信息查询软件	2012SR066123	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
19	中建南方装饰工程ERP-全面预算管理软件	2012SR066125	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方
20	中建南方配电设备智能远程监测管理软件	2012SR066128	30200-0000	V1.0	2012/07/23	中建南方

截止评估基准日，上述软件著作权权属清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷；不存在抵押、担保或其他权利受到限制的情况。

4.域名

序号	网站名称	域名	备案号	单位性质
1	中建南方工程实时管理系统	szsde.com	粤 ICP 备 15097684 号	企业

上述资产在取得过程中发生的成本、费用直接费用化，未进行资本化，因此账面值为零。

(八)中建南方于 2016 年 11 月 15 日取得 GR201644200603 号高新技术企业证书，享受高新技术企业税收优惠政策的时间为 2016 年-2018 年。本次评估假设中建南方高新技术企业认证时间到期后仍可持续通过高新技术企业认证，并享受 15%优惠企业所得税税率政策。中建南方享受的研发费用税前加计扣除政策可以持续享有。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2017 年 12 月 8 日。

资产评估师：郑晓芳　　资产评估师：王爱柳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十二月八日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、委托人和被评估单位营业执照;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函;

附件六、签名资产评估师的承诺函;

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券期货相关业务评估资格证书复印件;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。