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

拟股权转让所涉及的广州市宝鹰幕墙门窗有限公司的股东全部权益价值

评估报告

鹏信资评报字[2017]第 S107 号

评估基准日：2017 年 11 月 30 日

评估报告日：2017 年 12 月 21 日

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District,Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288　　传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555　　邮政编码(Postcode):518026

http://www.pengxin.com　　Email: px@pengxin.com

评估报告目录

资产评估师声明.....2
评估报告摘要.....3
评估报告正文.....4
一、委托人、被评估企业和业务约定书中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.....9
五、评估基准日.....9
六、评估依据.....10
七、评估方法.....11
八、评估程序实施过程和情况.....12
九、评估假设.....13
十、评估结论.....14
十一、特别事项说明.....14
十二、评估报告使用限制说明.....16
十三、评估报告日.....16
评估报告附件.....18

资产评估师声明

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、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专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

六、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司
拟股权转让所涉及的
广州市宝鹰幕墙门窗有限公司的股东全部权益价值

评估报告摘要

鹏信资评报字[2017]第 S107 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的委托，就深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟股权转让之经济行为，所涉及的广州市宝鹰幕墙门窗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，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拟转让广州市宝鹰幕墙门窗有限公司全部股权，为此，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司委托本公司对广州市宝鹰幕墙门窗有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：「广州宝鹰幕墙」股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为「广州宝鹰幕墙」申报的的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2017 年 11 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法对广州市宝鹰幕墙门窗有限公司股东全权益进行评估。

六、评估结论：

采用资产基础法评估的广州市宝鹰幕墙门窗有限公司股东全部于评估基准日的评估值为：8,264.66 万元人民币。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日）有效。评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。。

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司
拟股权转让所涉及的
广州市宝鹰幕墙门窗有限公司股东全部权益价值

评估报告正文

鹏信资评报字[2017]第 S107 号

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司:

本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，采用资产基础法，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广州市宝鹰幕墙门窗有限公司全部股权之行为涉及的广州市宝鹰幕墙门窗有限公司股东全部权益于 2017 年 11 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、被评估企业和业务约定书中约定的其他评估报告使用者

本次评估委托人为被评估企业的股东。

(一) 委托人概况

委托人名称:【深圳市宝鹰建设集团股份有限公司】(以下简称「宝鹰建设」、贵公司等)

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 万元人民币

公司性质:股份有限公司

主要经营范围: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)。

营业期限:自 1994 年 4 月 11 日至无固定期限

(二) 被评估企业概况

1.被评估企业简明工商信息

被评估企业名称:【广州市宝鹰幕墙门窗有限公司】(以下简称「广州宝鹰幕墙」)

法定住所:广州市白云区北太路 1633 号广州民营科技园科盛路 8 号配套服务大楼

C607-04 房（仅作办公用途）

法定代表人：古少波

注册资本：5000 万人民币

主要经营范围：门窗安装;建材、装饰材料批发;玻璃钢材料批发;装修用玻璃零售;玻璃钢材料零售;建筑材料设计、咨询服务;五金产品批发;货物进出口（专营专控商品除外）;技术进出口;(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

营业期限：2011-12-19 至无固定期限

2. 被评估企业股东状况

1.「宝鹰幕墙公司」于 2011 年 12 月 19 日设立时的股权结构

2011 年 12 月 19 日，经广州市白云区工商行政管理局登记，设立广州市宝鹰幕墙门窗有限公司（「广州宝鹰幕墙」，「广州宝鹰幕墙」设立时出资总额为人民币 5000 万元，。「广州市宝鹰幕墙门窗有限公司」，设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

序号	股东	出资方式	实缴出资额	
			金额：人民币万元	股份比例（%）
1	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	货币	5000.00	100.00
总计		-	5000.00	100.00

2.至评估基准日，「宝鹰幕墙公司」主要股东状况如下：

序号	股东	出资方式	实缴出资额	
			金额：人民币万元	股份比例（%）
1	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	货币	5000.00	100.00
总计		-	5000.00	100.00

7.被评估企业资产、负债及财务状况

截至 2017 年 11 月 30 日，公司资产总额为 57,385,600.83 元，净资产额为 41,099,694.47 元。公司评估基准日及近三年资产、负债及财务状况如下表：

金额单位：元

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 11 月 30 日
总资产	55,520,733.80	54,475,454.16	57,385,600.83
净资产	43,957,234.10	42,490,026.28	41,099,694.47
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年 11 月 30 日
主营业务收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-1,496,856.69	-1,467,207.82	-1,390,331.81
净利润	-2,633,333.99	-1,467,207.82	-1,390,331.81

以上数据均由委托方提供，未经审计。

6.委托人和被评估企业之间的关系

委托方为被评估企业的母公司。

(三) 资产评估委估合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的资产评估委估合同中约定的其他评估报告使用者是经济行为相关的当事方以及国家法律、法规规定的评估报告使用者。

二、 评估目的

「宝鹰建设」拟转让「广州宝鹰幕墙」全部股权，为此，「宝鹰建设」委托本公司对「广州宝鹰幕墙」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

除法律法规、规章、其他规范性文件的有关规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

三、 评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象为「广州宝鹰幕墙」的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围为「广州宝鹰幕墙」在评估基准日的全部资产及相关负债。「广州宝鹰幕墙」申报评估的 2017 年 11 月 30 日账面资产总额 5,738.56 万元，账面负债总额 1,628.59 万元，账面净资产总额 4,109.97 万元。具体如下表（金额单位为人民币元）。：

「广州宝鹰幕墙」申报评估的资产负债表

单位：广州市宝鹰幕墙门窗有限公司　　2017 年 11 月 30 日

资　　产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	115,820.56	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	5,770.72

资　　产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
应收股利		应交税费	135.64
其他应收款		应付利息	
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	16,280,000.00
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	0.00
流动资产合计	115,820.56	其他流动负债	
非流动资产：		流动负债合计	16,285,906.36
可供出售金融资产		非流动负债：	
持有至到期投资		长期借款	
长期应收款		应付债券	
长期股权投资		长期应付款	
投资性房地产		专项应付款	
固定资产		预计负债	
在建工程		递延所得税负债	
工程物资		其他非流动负债	
固定资产清理		非流动负债合计	
生产性生物资产		负债合计	16,285,906.36
油气资产		所有者权益（或股东权益）：	
无形资产	53,170,293.55	实收资本（或股本）	50,000,000.00
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长摊待摊费用	4,099,486.72	盈余公积	

资　　产	期末余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额
递延所得税资产		未分配利润	8,900,305.53
其他非流动资产		所有者权益（或股东权益）合计	41,099,694.47
非流动资产合计	57,269,780.27		
资产总计	57,385,600.83	负债和所有者权益（或股东权益）总计	57,385,600.83

1. 以上数据均由被评估单位提供，未经审计。

2、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。

(三)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

1.土地使用权的法律权属情况和基本状况

序号	名称	权利人	用途坐落	使用权类型	使用权面积	权利证号	登记日期	终止日期	他项权利设定
1	广东省白云区新广从公路东侧AB10066068地块	广州市宝鹰幕墙门窗有限公司	新广从公路东侧	出让	35770	T44011199996135699	2012/2/21	2062/2/21	无
2	广东省白云区新广从公路东侧AB10066075地块	广州市宝鹰幕墙门窗有限公司	新广从公路东侧	出让	27884	T44011199996135698	2012/2/21	2062/2/21	无

待估宗地	宗地1	宗地2
所在市县	广东省白云区	广东省白云区
土地使用权证号	T44011199996135699	T44011199996135698

地号	广东省白云区新广从公路东侧 AB10066068 地块	广东省白云区新广从公路东侧 AB10066075 地块
取得日期	2012/2/21	2012/2/21
宗地坐落	广东省白云区新广从公路东侧	广东省白云区新广从公路东侧
取得方式	出让	出让
土地用途	工业	工业
宗地面积（㎡）	35770	27884
出让年限	50	50
土地使用权终止日期	2062/2/21	2062/2/21

(五)申报评估的表外资产情况

本次评估中，企业未申报有表外资产。

(六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

未涉及引用其他评估机构出具的报告结论情况。

四、 价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本次评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

本次评估中所采用的取价标准（包括但不限于：价格、税率、费率、汇率、存贷款利率）均为评估基准日或与评估基准日较近的有效价格标准。

六、 评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 行为依据

1.委托人与本公司签订的《资产评估委托合同》（约定书编号：PXAL-A/S2017-A138）。

2.委托方董事会决议。

(二) 法律依据

1.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订；根据 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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正，2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号公布)。

2.《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）。

4.《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）；

5.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三) 准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31 号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32 号);

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

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 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——不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

(四) 权属依据

1.委托人和被评估企业的《企业法人营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。

3.被评估企业提供的土地证、土地出让合同。

4.其他与被评估企业业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五) 取价依据

1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。

2 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。

3.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。

4.与本次评估有关的其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1.被评估企业提供的资产评估申报表。

2.其他参考资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

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。

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，本次评估选用的评估方法为收益法、资产基础法。评估方法选择理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「广州宝鹰幕墙」的经营情况等分析，「广州宝鹰幕墙」近年连续亏损未来风险难以预测，故本次评估不宜采用收益法评估。

「广州宝鹰幕墙」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下:

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

(1)货币资金:对货币资金中的现金、银行存款的账面金额进行核实,人民币资金以核实后的账面价值确定评估价值;外币资金按评估基准日外汇中间价折合的人民币金额作为评估价值。

2.非流动资产

(1) 无形资产—土地使用权

土地使用权采用市场法评估,其模型如下:

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times \frac{\text{待估宗地估价情况指数(正常交易)}}{\text{比较实例发生时的交易情况指数}} \times \frac{\text{估价期日的价格指数}}{\text{比较实例实际交易日的价格指数}} \times \frac{\text{待估宗地区域条件因素指数}}{\text{比较案例区域条件因素指数}} \times \frac{\text{待估宗地个别条件因素指数}}{\text{比较案例个别条件因素指数}} \times \frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$$

$$= \text{比较实例宗地价格} \times \frac{100}{\text{比较案例相对于待估宗地估价情况(正常交易情况)的指数}} \times \frac{\text{估价基准日相对于比较案例交易发生日的价格指数}}{100} \times \frac{100}{\text{比较案例区域条件因素相对于待估宗地区域因素指数}} \times \frac{100}{\text{比较案例个别条件因素相对于待估宗地个别因素指数}} \times \frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$$

$$= \text{比较实例宗地价格} \times \frac{100}{\text{以正常买卖情况或待估宗地估价情况指数为100时,确定比较交易实例发生时的情况指数}} \times \frac{\text{以买卖当时的价格指数为100时,确定估价期日的价格指数}}{100} \times \frac{100}{\text{以待估宗地的区域因素条件指数为100,确定比较实例宗地的区域因素条件指数}} \times \frac{100}{\text{以待估宗地的个别因素条件指数为100时,确定比较实例宗地的个别因素条件指数}} \times \frac{1-(1+r)^{-t}}{1-(1+r)^{-50}}$$

r为还原利率
t为待估宗地剩余年限

(2) 长期待摊费用

评估人员采取核查原始记账凭证,进行核实、了解长期待摊费用的内容、发生日期、预计和已摊销月数以及基准日后尚存受益日期,经核实后的账面摊余价值确定评估值。

3.各类负债

对企业负债的评估,主要是进行审查核实,评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实,确认其真实性后,以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

八、 评估程序实施过程和情况

(一) 明确评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人、被评估单位、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二） 签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司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，最终决定与委托人资产评估委托合同。

（三） 编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四） 现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五） 收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、设备（根据资产类型而定）的市场价格信息、行业信息等。

（六） 评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七） 编制和提交评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行本公司内部审核程序后，向委托人提交评估报告。

九、 评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 基本假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 评估外部环境的假设

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．假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3．假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

(四) 有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「广州宝鹰幕墙」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

(一) 资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「广州宝鹰幕墙」于评估基准日 2017 年 11 月 30 日的评估结论如下：

总资产账面价值 5,738.56 万元，评估值 9,893.25 万元，评估增值 4,154.69 万元，增值率 72.40%。

总负债账面价值 1,628.59 万元，评估值 1,628.59 万元，无增减值变动。

净资产账面价值 4,109.97 万元，评估值 8,264.66 万元，评估增值 4,154.69 万元，增值率 101.09%。

即：采用资产基础法评估的「广州宝鹰幕墙」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 11 月 30 日的市场价值为：8,264.66 万元。

具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）。

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	11.58	11.58	-	-
2	非流动资产	5,726.98	9,881.67	4,154.69	72.55
7	无形资产	5,317.03	9,471.72	4,154.69	78.14
8	无形资产—土地使用权	5,317.03	9,471.72	4,154.69	78.14
9	其他	409.95	409.95	-	-
10	资产总计	5,738.56	9,893.25	4,154.69	72.40
11	流动负债	1,628.59	1,628.59	-	-
12	非流动负债				
13	负债总计	1,628.59	1,628.59	-	-
14	净资产(所有者权益)	4,109.97	8,264.66	4,154.69	101.09

评估增减值主要原因为：

无形资产-土地使用权：土地资源的稀缺性造成评估增值 4,154.69 万元。

十一、 特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

(三) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

（四） 重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现被评估企业存在重大诉讼事项。

（五） 产权瑕疵事项

纳入评估范围内的资产，未发现证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

（六） 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（七） 重大期后事项

本次评估中，未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

十二、 评估报告使用限制说明

1.评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2.评估报告只能由评估报告载明的报告使用者使用。

3.未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4.评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用。

5.评估报告所载评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估报告的使用有效期自评估基准日 2017 年 11 月 30 日至 2018 年 11 月 29 日止。

十三、 评估报告日

本公司资产评估师陆燕、王楠于 2017 年 12 月 21 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。

（以下无正文）

（本页无正文，为评估报告签署页）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

中国·深圳　　资产评估师：

资产评估师
王　楠
37000294

二〇一七年十二月二十一日　　资产评估师：

资产评估师
陈　燕
47000405

©深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

评估报告附件

附件一：委托人及被评估企业企业营业执照(复印件)；

附件二：委托人及被评估企业承诺函；

附件三：被评估企业主要资产的产权状况文件(复印件)；

附件四：被评估企业于评估基准日资产负债表；

附件五：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；

附件六：深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告(复印件)；

附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；

附件八：签字资产评估师承诺函；

附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)；

附件十：资产评估项目评估明细表。