本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的应收票据的市场价值项目资产评估报告

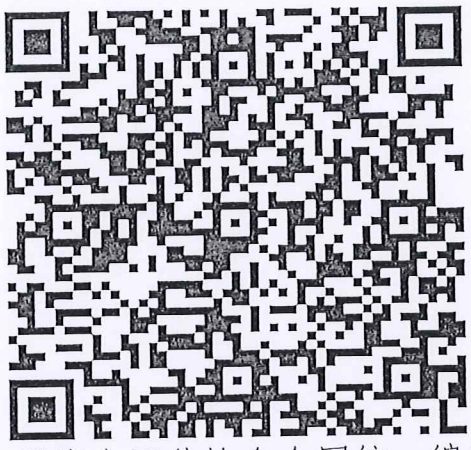
深中企华评报字（2021）第138号

（共一册，第一册）

深圳市中企华评资产评估有限公司

二〇二一年十一月一日

资产评估报告编码回执



（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	4747080003202100111
资产评估报告名称：	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟了解深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的应收票据的市场价值项目资产评估报告
资产评估报告文号：	深中企华评报字（2021）第138号
资产评估机构名称：	深圳市中企华评资产评估有限公司
签字资产评估专业人员：	向绪茨（资产评估师）、彭娟（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

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、产权持有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.....7

三、 评估对象和评估范围.....7

四、 价值类型.....7

五、 评估基准日.....8

六、 评估依据.....8

七、 评估方法.....10

八、 评估程序实施过程和情况.....10

九、 评估假设.....12

十、 评估结论.....13

十一、 特别事项说明.....13

十二、 资产评估报告使用限制说明.....14

十三、 资产评估报告日.....15

资产评估报告附件.....16

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、行政法规规定和本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，本资产评估机构及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和使用评估结论，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。

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

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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。

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

以下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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司：

深圳市中企华评资产评估有限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，采用成本法评估方法，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持有的应收票据在2021年9月30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：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的应收票据的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所申报的应收票据的市场价值。

评估范围：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所申报的应收票据。

评估基准日：2021年9月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司评估基准日申报的应收票据账面价值为45,000.03万元，评估价值为45,000.03万元，无增减值变化。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的应收票据的市场价值项目

资产评估报告正文

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司：

深圳市中企华评资产评估有限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，采用成本法，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持有的应收票据在2021年9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、产权持有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控股集团股份有限公司，产权持有单位为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司，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

名称：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司

住所：深圳市南山区沙河街道华侨城东部工业区F1栋107号

法定代表人：施雷

注册资本：1,341,296,921.00元

类型：上市股份有限公司

经营范围：智能系统工程设计、开发与集成、技术咨询；智慧城市项目投资(具体项目另行申报)；智能化工程、机电设备安装工程、

消防设施工程、幕墙工程、建筑节能技术、服务的方案咨询、规划设计、产品研发、设备提供、安装施工和相关技术服务；智慧建筑及装配式建筑技术研发；物联网系统的技术开发与技术服务；通信工程、通信信息网络系统集成服务；智能家居产品、个性化定制家居和木制品设计及安装；城市与建筑设计、室内外装饰设计及咨询；建筑工程施工(须取得相应的资质证后方可经营)；从事货物及技术进出口业务；供应链管理及服务；物联网项目投资（具体项目另行申报）、投资兴办实业（具体项目另行申报）。

(二) 产权持有单位简介

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"）

住所：深圳市南山区沙河街道华侨城东部工业区 F1 栋 107C 号

法定代表人：薛依东

注册资本：1,500,000,000.00 元

类型：非上市股份有限公司

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、销售及租赁（不包括金融租赁活动）；有色金属材料、金属制品的销售；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：二类、三类医疗器械销售。

(三) 委托人和产权持有单位之间的关系

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司系深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的应收票据的市场价值，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

评估对象是深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所申报的应收票据的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围是深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所申报的应收票据，账面价值为 45,000.03 万元。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的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2021年9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。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.《总经理办公会会议纪要》。

(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》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改);

6.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号)。

(三) 评估准则依据

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——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

7.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

8.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

9.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

10.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

11.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1.与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);

2.《资产评估专家指引第10号—在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号);

3.产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;

4.深圳市中企华评资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

资产评估的基本方法包括成本法、收益法和市场法。本次评估资产为应收票据，仅采用成本法评估。

(二)应收票据评估方法

应收票据在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收票据额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、承兑期限、出票人资金、信用、经营现状等综合分析。评估人员查阅了产权持有单位的应收票据备查簿，逐笔核实了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料，以证实应收票据的真实性、完整性，评估人员分析应收票据的可收回性，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2021年10月19日至2021年11月1日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2021年10月19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

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于2021年10月19日对评估对象涉及的应收票据进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有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.初步审查和完善产权持有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，同时反馈给产权持有单位对"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，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对资产进行了现场勘查。

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，并和产权持有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应收票据的产权证明文件资料进行查验。

(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

评估人员针对应收票据的具体情况，根据选用的评估方法，形成了初步评估结论。项目负责人对应收票据的初步评估结论进行汇总，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。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

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)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

(二)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

(三)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;

(四)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

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,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

根据以上评估工作得出评估结论如下:

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司评估基准日申报的应收票据账面价值为45,000.03万元,评估价值为45,000.03万元,无增减值变化。

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)本资产评估报告中,所有以万元为金额单位的表格或者文字表述,如存在总计数与各分项数值之和出现尾差,均为四舍五入原因造成。

(二)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》,委托人和相关当事人委托资产评估业务,应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(三)经与委托方沟通，纳入评估范围的应收票据不涉及法律、经济等未决事项，亦不涉及抵押、担保等事项。

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)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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和使用评估结论，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)资产评估报告是指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要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 1 日。

资产评估师：向绪茨　　资产评估师：彭娟

深圳市中企华评资产评估有限公司

二〇二一年十一月一日

资产评估师承诺函

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司：

受你单位的委托，我们对你单位持有的应收票据，以2021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：

一、具备相应的职业资格；

二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致；

三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；

四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法；

五、充分考虑了影响评估价值的因素；

六、评估结论合理；

七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：向绪茨

资产评估师：彭娟

二〇二一年十一月一日

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕88号

深圳市财政委员会关于深圳市中企华评资产评估有限公司登记备案公告

（深财资备案 [2017]042号）

深圳市中企华评资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市中企华评资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市中企华评资产评估有限公司法定代表人为向绪荻。

三、深圳市中企华评资产评估有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市中企华评资产评估有限公司原资产评估资格证书（证书编号:47080003，序列号：00006211，发证时间2008年10月7日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017年12月12日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处　　2017年12月13日印发

营业执照（副本）

统一社会信用代码 91440300682040500T

名　　称　深圳市中企华评资产评估有限公司

类　　型　有限责任公司

住　　所　深圳市福田区莲花街道福新社区益田路6013号江苏大厦A座3501

法定代表人　向绪茨

成立日期　2008年10月31日

重要提示

1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。

2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址http://www.szcredit.org.cn）或扫描执照的二维码查询。

3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2018年08月31日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

资产评估师职业资格证书
登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：向绪茨

性别：女

登记编号：47070014

单位名称：深圳市中企华评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2007-07-30

年检信息：通过（2021-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-18

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：彭娟

性别：女

登记编号：47180079

单位名称：深圳市中企华评资产评估有限公司

初次执业登记日期：2018-09-03

年检信息：通过（2021-04-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2021-05-19

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn