

北京宝利鑫达企业管理有限公司

拟进行股权转让项目

评估报告

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



评估报告目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
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	13
九、评估假设	14
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
十四、评估机构和资产评估师签章	19
附件	20

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京宝利鑫达企业管理有限公司

拟进行股权转让项目

评估报告摘要

国融兴华评报字[2017]第 040055 号

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的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对北京宝利鑫达企业管理有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让，为此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，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象北京宝利鑫达企业管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象所对应的审计后全部资产及相关负债。具体包括：流动资产、非流动资产（长期股权投资）。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年9月30日。

五、评估方法：本项目采用资产基础法进行评估。

六、评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体如下：

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%。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，

即从 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日止的期限内有效,超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、对评估结论产生影响的特别事项:

未发现对评估结论产生影响的特别事项。

九、评估报告日:本评估报告日为 2017 年 10 月 29 日。

以上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,应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注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。

北京宝利鑫达企业管理有限公司

拟进行股权转让评估项目

评估报告正文

国融兴华评报字[2017]第 040055 号

西藏神铁创业投资有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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，对北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让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在 2017 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

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	5,000.00	100%
合计		5,000.00	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)	45,833,266.29	47,290,328.86
总负债(元)	48,544,400.00	0.00
股东权益(元)	-2,711,133.71	47,290,328.86
经营业绩	2016年度	2017年1-9月
营业收入(元)	0.00	0.00
利润总额(元)	0.00	1,462.57
净利润(元)	0.00	1,462.57

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%	45,833,266.29	45,833,266.29	正常经营

(1) 注册登记情况

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	7,345.56	60.21%
神州高铁技术股份有限公司	货币、实物	4,854.44	39.79%
合计		12,200.00	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	4,854.44	100%
合计		4,854.44	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
北京保利鑫达企业管理有限公司	货币、实物	4,854.44	100%
合计		4,854.44	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）	179,4305.00	-1,744,444.94	99,234.72

注：2015 年报表已经大信会计师事务所审计，并出具大信审字（2016）第 1-00399 号审计报告；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。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方和被评估单位外，其他评估报告使用者包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用者。

（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、评估目的

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、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

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	

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
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	
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审计，并发表了无保留意见。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

四、价值类型及其定义

根据评估目的实现的要求，结合评估对象自身的功能、使用方式和利用状态等条件的制约，本次评估价值类型选用市场价值。

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压制的情况下，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

（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,由委托方确定评估基准日。

(三)本次资产评估的工作中,评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等,均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)行为依据

资产评估业务约定书。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令(第四十六号);
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第【2003】378号令);
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于2008年10月28日通过);
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
- 5、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国务院办公厅文件国办发[2001]102号);
- 6、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国发产权[2006]274号);
- 7、《中华人民共和国公司法》;
- 8、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
- 9、其它相关的法律法规文件。

(三)评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4、《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 8、中国注册会计师协会关于印发《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 10、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 13、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 14、《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协[2009]211号）；
- 15、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知中》（评协[2011]230号）；
- 16、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；

（四）产权依据

- 1、设备购买合同或发票；
- 2、房地产权证明
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、被评估单位提供的其它相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、网上查询相关报价资料；
- 3、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其他参考依据

- 1、大信会计师事务所出具的大信专审字（2017）第 1-01214 号审计报告；
- 2、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

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方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上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：资产基础法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，收益法的应用前提：

- A. 评估对象必须具备持续经营能力，剩余经济寿命显著；
- B. 能够而且必须用货币来衡量评估对象的未来收益；
- C. 能够用货币来衡量评估对象承担的未来风险；
- D. 评估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

从北京宝利鑫达企业管理有限公司的历史经营情况看，很难测算出企业绩效的各项指标及变化趋势，对其未来收益的估算也就缺乏合理的依据。未来收益状况的预测，主要是以资产未来连续稳定获利为基础，没有稳定的预期收益，未来收益难以预测，即被评资产是无法用货币衡量其未来收益的整体资产，企业所承担的风险也无法用货币来衡量。

从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的历史经营情况看，公司的收入均来源于租金收入，评估人员认真分析了所掌握的资料并进行实地调查，深圳市宝利豪实业有限公司的收益房地产为仓库和管

理楼，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，收益法价值不能体现出其公允市场价值，因此不宜采用收益法评估。

从上述母公司-北京保利鑫达企业管理有限公司及其子公司-深圳市保利豪实业有限公司两个角度分析，本次评估不宜采用收益法。

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。

（二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金。

（1）货币资金：对货币资金中的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。

2、非流动资产

（1）长期股权投资

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。

八、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、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，最终决定与委托方资产评估业务约定书。

（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、产权权属证明材料、设备的市场价格信息、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

项目经理召集评估小组成员对评估结论进行分析，并由项目经理撰写评估报告，经三级审核后向委托方提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）宏观及外部环境的假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不

发生重大变化。

4、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

5、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响。

（二）交易假设

1、交易原则假设，即假设所有待评资产已经处在交易过程中，评估师根据待估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场及公平交易假设，即假设在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易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去进行的。

3、假设评估范围内的资产和负债真实、完整，不存在产权瑕疵，不涉及任何抵押权、留置权或担保事宜，不存在其它其他限制交易事项。

（三）特定假设

1、假设被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

2、假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营。

3、资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

4、假设委托方及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

5、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

6、假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的重大质量缺陷。

十、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

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

本评估报告使用者应对特别事项对评估结论产生的影响予以关注。

(一) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

1、评估基准日期后事项系评估基准日至评估报告提出日期之间发生的重大事项；

2、在评估基准日后，当被评估资产因不可抗力而发生拆除、毁损、灭失，往来账款产生坏账等影响资产价值的期后事项时，不能直接使用评估结论；

3、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估价值进行相应调整。

(二) 需要说明的其他问题

1、本评估报告是在独立、客观公正、科学的原则下做出的，遵循了有关的

法律、法规和资产评估准则的规定。我公司及所有参加评估的人员与委托方及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

2、本评估报告中涉及的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件及相关资料由委托方及被评估单位负责提供，对其真实性、合法性由委托方及被评估单位承担相关的法律责任；同时根据中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协{2003}18号）的规定，注册评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出了注册资产评估的执业范围，因此评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

3、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

4、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、本评估结论由本公司出具。受本公司评估人员的执业水平和能力的影响，评估结论不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

6、评估报告附件与报告正文配套使用方为有效。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本报告只能用于评估报告所载明的评估目的和用途，本公司不对报告使用者运用本报告于本次评估目的以外的经济行为所产生的后果负责。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本评估结论使用有效期为自评估基准日起1年，即从2017年9月30日至2018年9月29日止的期限内有效，超过1年有效期需重新进行评估。

（四）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容并征得本公司书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

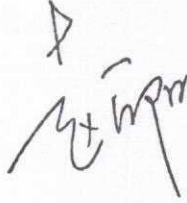
（五）本报告复印无效，未加盖本公司骑缝章无效。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 10 月 29 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

评估机构法定代表人：



资产评估师：

资产评估师
刘麟
11060107



资产评估师：

资产评估师
肖宇
11140030



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2017年10月29日

附件

- 附件一： 被评估单位审计后报表
- 附件二： 委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件
- 附件三： 被评估单位权属证明资料
- 附件四： 委托方和被评估单位承诺函
- 附件五： 资产评估师承诺函
- 附件六： 资产评估师资格证书复印件
- 附件七： 资产评估机构资格证书复印件
- 附件八： 资产评估机构营业执照复印件
- 附件九： 资产评估明细表



合并资产负债表

编制单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	六、（一）	3,169,918.13	619,726.48
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（二）	15,539,829.27	415,125.96
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		18,709,747.40	1,034,852.44
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产	六、（三）	29,409,445.09	45,784,998.64
固定资产	六、（四）	125,533.07	133,966.26
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六、（五）	-	5,347.26
其他非流动资产			
非流动资产合计		29,534,978.16	45,924,312.16
资产总计		48,244,725.56	46,959,164.60

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



并资产负债表(续)

编制单位: 北京圣利鑫达企业管理有限公司

单位: 人民币元

项	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬	六、(六)	16,644.92	53,500.00
应交税费	六、(七)	98,330.86	332,212.11
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、(八)	1,025,483.46	49,569,883.46
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,140,459.24	49,955,595.57
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		-	-
负债合计		1,140,459.24	49,955,595.57
所有者权益:			
实收资本(或股本)	六、(九)	50,000,000.00	-
其他权益工具			
资本公积		-	-
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六、(十)	-2,895,733.68	-2,996,430.97
归属于母公司所有者权益合计		47,104,266.32	-2,996,430.97
少数股东权益			
所有者权益合计		47,104,266.32	-2,996,430.97
负债和所有者权益总计		48,244,725.56	46,959,164.60

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

编制单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

单位：人民币元

项	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,457,062.57	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,457,062.57	
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、（一）	45,833,266.29	45,833,266.29
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		45,833,266.29	45,833,266.29
资产总计		47,290,328.86	45,833,266.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司资产负债表 (续)

编制单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年9月30日	2016年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款			48,544,400.00
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			48,544,400.00
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计			48,544,400.00
所有者权益：			
实收资本（或股本）		50,000,000.00	-
其他权益工具			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		-2,709,671.14	-2,711,133.71
所有者权益合计		47,290,328.86	-2,711,133.71
负债和所有者权益总计		47,290,328.86	45,833,266.29

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

单位：人民币元

项	附注	2017年1-9月	2016年度
一、营业收入	六、(十一)	1,416,474.89	1,897,938.88
减：营业成本	六、(十一)	1,758,313.97	2,935,024.38
税金及附加	六、(十二)	342,035.44	42,190.26
销售费用			
管理费用	六、(十三)	246,534.52	618,045.93
财务费用		-2,096.26	1,520.19
资产减值损失	六、(十四)	-21,389.05	21,216.87
加：公允价值变动收益		-	-37,706.00
投资收益	六、(十五)	882,760.42	-127,443.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		-24,163.31	-1,885,208.73
加：营业外收入	六、(十六)		121,562.25
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、(十七)	799.90	1,099.80
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		-24,963.21	-1,764,746.28
减：所得税费用		-125,660.50	-20,301.34
四、净利润		100,697.29	-1,744,444.94
其中：归属于母公司所有者的净利润		100,697.29	-1,744,444.94
少数股东损益			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(3) 其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4) 现金流量套期损益的有效部分			
(5) 外币财务报表折算差额			
(6) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		100,697.29	-1,744,444.94
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		100,697.29	-1,744,444.94
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-	-
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

单位：人民币元

项目	附注	2017年1-9月	2016年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加			
销售费用			
管理费用			
财务费用		-1,462.57	-
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		1,462.57	-
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		1,462.57	-
减：所得税费用		-	-
四、净利润		1,462.57	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
1. 以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
(2) 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(3) 其他			
2. 以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
(1) 权益法核算的在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
(2) 可供出售金融资产公允价值变动损益			
(3) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(4) 现金流量套期损益的有效部分			
(5) 外币财务报表折算差额			
(6) 其他			
六、综合收益总额		1,462.57	-
七、每股收益			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



ལས་གཉེན་ལག་ཁྱེད་ 营业执照

བུ་དེབ་
(副本)

ཕྱི་རྒྱལ་ཡིད་ཀྱི་དུ་བཅིག་ཕུར་གྲངས་ཚུགས་

统一社会信用代码 91540091MA6T1JCC6P

སྐོ་
名

称 西藏神铁创业投资有限公司

འགན་ཁུར་ཁུངས་

类

型 一人有限责任公司

ཡོད་གནས་

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

འགན་ཁུར་གྱི་ཚུ་གཙོ་

法定代表人 李义明

འགན་ཁུར་གྱི་ཚུ་གཙོ་

注册资本 叁仟万圆整

འགན་ཁུར་གྱི་ཚུ་གཙོ་

成立日期 2016年10月21日

ལས་གཉེན་ལག་ཁྱེད་ཚུ་གཙོ་

营业期限 / 长期

ལས་གཉེན་ལག་ཁྱེད་ཚུ་གཙོ་

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；计算机系统集成服务；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】。



仅凭此证评估
使用，不得用于其他
用途。

2016 10 21



营业执照

(副本) (3-3)

统一社会信用代码 91110108MA002QPU3Y

名称 北京宝利鑫达企业管理有限公司
 类型 有限责任公司(法人独资)
 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
 成立日期 2015年12月28日
 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。)



仅供此次评估
使用, 用于其他无效



在线扫码获取详细信息



登记机关



2016年11月28日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 91440300319381693U

名称 深圳市宝利豪实业有限公司
主体类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人
 独资)
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
成立日期 2014年10月23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管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.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



2017年02月13日

权 利 人

深圳市宝利豪实业有限公司[100%] *****

土 地

宗地号	T102-0012	宗地面积	8200.34m ²
土地用途	工业用地	所在区	南山区
土地位置	内环路		

使用年限 50年，从1983年12月10日至2033年12月09日止。



深房地字第 4000601288 号

(正 本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2014年11月18日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	蛇口11号饲料仓		
建筑面积	3654m ²	套内建筑面积	**m ²
用 途	仓库	竣工日期	1988年08月01日
登 记 价	人民币19040000.00		

其 他 项 权 利 摘 要 及 附 记

市场商品房。该权利人因作价入股取得产权，作价入股协议签订日期：2014-11-03。于2014-11-07申请转移登记。原证记载：“登记价含地价。”

权利人

深圳市宝利豪实业有限公司 [100%] *****

土地

宗地号	T102-0012	宗地面积	8200.34m ²
土地用途	工业用地	所在区	南山区
土地位置	内环路		
使用年限	50年, 从1983年12月10日至2033年12月09日止。		



深房地字第 4000601287 号

(正本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2014年11月18日

建筑物及其附着物

房地产名称 蛇口饲料仓库管理楼

建筑面积	2222.51m ²	套内建筑面积	**m ²
用途	办公	竣工日期	1989年07月26日
登记价	人民币13960000.00		

他项权利摘要及附记

市场商品房。该权利人因作价入股取得产权, 作价入股协议签订日期: 2014-11-03。于2014-11-07申请转移登记。原证记载: “登记价含地价。”

委托方承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让事宜委托贵公司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，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的有关资产评估相关资料客观、真实、科学、合理；
- 3、不干预评估工作。

委托方（盖章）：西藏神铁创业投资有限公司



法定代表人：



年 月 日

被评估单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的北京宝利鑫达企业管理有限公司的股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：北京宝利鑫达企业管理有限公司

法定代表人：



年 月 日

被评估单位承诺函

北京国融兴华资产评估有限责任公司：

因北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的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的股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：深圳市宝利豪实业有限公司

法定代表人：



年 月 日



资产评估师承诺函

西藏神铁创业投资有限公司：

受贵公司的委托，我们对北京宝利鑫达企业管理有限公司拟进行股权转让项目以 2017 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 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、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师（签字、盖章）：



资产评估师（签字、盖章）：





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘骥

性别：女

登记编号：11060107

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次登记时间：2006-12-18

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：



本人印鉴：



打印时间：2016年8月3日

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：肖华

性别：女

登记编号：11140030

单位名称：北京国融兴华资产评估
有限责任公司

初次登记时间：2014-02-17

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：肖华

本人印鉴：
资产评估师
肖华
11140030



打印时间：2016年8月3日

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 资格证书

(副本)

证书编号: 11000000000000000000

批准机关: 北京市财政局

发证日期: 2004年6月28日



序列号: 00006482

机构名称	北京国越兴华资产评估有限责任公司
办公地址	北京市西城区裕民路18号7层705
首席合伙人 (法定代表人)	赵向阳
批准文号	京财企许可[2011]0055号
资产评估范围:	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

北京国融兴华资产评估有限责任公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100027010

变更日期：财办企[2011]10号

序列号：000113

发证时间： 年 月 日





营业执照

(副本) (6-1)

统一社会信用代码 91110102718715937D

名称 北京国融兴华资产评估有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区裕民路18号23层2507室
法定代表人 赵向阳
注册资本 1000万元
成立日期 1999年11月05日
营业期限 1999年11月05日至2019年11月04日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(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。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2017年 04月 19日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

北京宝利鑫达企业管理有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

企业负责人：李义明

财务负责人：王守俊

被评估单位填表人：曹海娟

填表日期：2017-10-18

资产评估结果汇总表

表1

第1页, 共1页
金额单位: 人民币万元

评估基准日: 2017年09月30日

被评估单位: 北京宝利鑫达企业管理有限公司

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	145.71	145.71	-	-
2 非流动资产	4,583.33	32,440.91	27,857.58	607.80
3 其中: 可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	4,583.33	32,440.91	27,857.58	607.80
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,729.04	32,586.62	27,857.58	589.07
21 流动负债	-	-	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	-	-	-	-
24 净资产 (所有者权益)	4,729.04	32,586.62	27,857.58	589.07

评估机构: 北京国融兴华资产评估有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年09月30日

第1页，共2页

金额单位：人民币元

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	1,457,062.57	1,457,062.57	-	-
2	货币资金	1,457,062.57	1,457,062.57	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	45,833,266.29	324,409,052.59	278,575,786.30	607.80
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	45,833,266.29	324,409,052.59	278,575,786.30	607.80
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

第2页，共2页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	47,290,328.86	325,866,115.16	278,575,786.30	589.08
32	四、流动负债合计	-	-	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	-	-	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	-	-	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	47,290,328.86	325,866,115.16	278,575,786.30	589.08

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司



货币资金评估汇总表

表3-1

第1页，共1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：北京宝利鑫达企业管理有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-	-	
3-1-2	银行存款	1,457,062.57	1,457,062.57	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
	合 计	1,457,062.57	1,457,062.57	-	-	

评估人员：孙艳南

货币资金—银行存款评估明细表

表3-1-2

第1页, 共1页

评估基准日: 2017年09月30日

被评估单位: 北京宝利鑫达企业管理有限公司

金额单位: 人民币元

序号	开户银行	账号	币种	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	建设银行北京长河湾支行	11050174530000000103	人民币		1,457,062.57	1,457,062.57	-	-	
合 计					1,457,062.57	1,457,062.57	-	-	

被评估单位填表人: 曹海娟
填表日期: 2017-10-18

评估人员: 孙艳南

深圳市宝利豪实业有限公司

资产评估明细表

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

企业负责人：胡于丹

财务负责人：史智敏

被评估单位填表人：史智敏

填表日期：2017-10-18

资产评估结果分类汇总表

表2


评估基准日：2017年09月30日

第2页，共2页

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	46,787,662.99	325,549,511.83	278,761,848.84	595.80
32	四、流动负债合计	1,140,459.24	1,140,459.24	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	-	-	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	16,644.92	16,644.92	-	-
39	应交税费	98,330.86	98,330.86	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	1,025,483.46	1,025,483.46	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	1,140,459.24	1,140,459.24	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	45,647,203.75	324,409,052.59	278,761,848.84	610.69

评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司


资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2017年09月30日

第1页，共1页

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

金额单位：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	1,725.27	1,725.27	-	-
2 非流动资产	2,953.49	30,829.68	27,876.19	943.84
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	2,940.94	30,825.21	27,884.27	948.14
8 固定资产	12.55	4.47	-8.08	-64.38
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	4,678.76	32,554.95	27,876.19	595.80
21 流动负债	114.05	114.05	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	114.05	114.05	-	-
24 净资产（所有者权益）	4,564.71	32,440.90	27,876.19	610.69



评估机构：北京国融兴华资产评估有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

表2

第1页, 共2页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2017年09月30日

被评估单位: 深圳市宝利豪实业有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	17,252,684.83	17,252,684.83	-	-
2	货币资金	1,712,855.56	1,712,855.56	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	15,539,829.27	15,539,829.27	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	29,534,978.16	308,296,827.00	278,761,848.84	943.84
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	29,409,445.09	308,252,103.00	278,842,657.91	948.14
19	固定资产	125,533.07	44,724.00	-80,809.07	-64.37
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-

货币资金评估汇总表

表3-1
第1页，共1页
金额单位：人民币元

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-	-	
3-1-2	银行存款	1,712,855.56	1,712,855.56	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
合 计		1,712,855.56	1,712,855.56	-	-	

评估人员：孙艳南

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

第1页，共1页
金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	建行深圳海月支行	4420101000052510428	人民币	-		1,712,855.56	1,712,855.56	-	-	
合 计						1,712,855.56	1,712,855.56	-	-	

评估人员：孙艳南

被评估单位填表人：史智敏
填表日期：2017-10-18

投资性房地产——房屋评估明细表

(采用成本模式计量)

表4.5
第1页,共1页
金额单位:人民币元

评估基准日: 2017年09月30日

被评估单位: 深圳市宝利泰实业有限公司

序号	权证编号	房屋名称	来源 (外购、自建、自用 转入、存货转入等)	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面积	占用宗地 证号	占用宗地 性质	土地剩余 使用年限	证载权利人	实际权利人	使用状况	是否设定 他项权利	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		评估增值		备注	
																原值	净值	原值	成新率%	净值	增值率%		
1	深房地字第4000601287号	蛇口烟料仓库管理楼	投资入股	框架	1989年7月26日	m ²	2,222.51	T102-0012	工业用地	16	宝利泰实业有限公司	宝利泰实业有限公司	出租+自用	无	6,476.01	14,363,002.53	12,440,477.20	4,506,470.00	42%	1,892,777.00	-84.79	2,027.65	
2	深房地字第4000601288号	蛇口1号烟料仓	投资入股	框架	1988年9月1日	m ²	3,664.00	T102-0012	工业用地	16	宝利泰实业有限公司	宝利泰实业有限公司	出租	无	5,372.81	19,632,237.00	16,968,967.89	7,085,105.00	42%	2,975,745.00	-82.46	1,939.00	
合 计																34,025,239.53	29,409,446.09	11,591,576.00		4,868,462.00	-83.45		
合 计																34,025,239.53	29,409,446.09	11,591,576.00		4,868,462.00	-83.45		

被评估单位填表人: 史智敏
填表日期: 2017-10-18

评估人: 孙世清

固定资产评估汇总表

表4-6

评估基准日：2017年09月30日

被评估单位：深圳市宝利豪实业有限公司

第1页，共1页

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
	设备类合计	152,070.70	125,533.07	59,147.00	44,724.00	-92,923.70	-80,809.07	-61.11	-64.37
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-6	固定资产-电子设备	152,070.70	125,533.07	59,147.00	44,724.00	-92,923.70	-80,809.07	-61.11	-64.37
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	152,070.70	125,533.07	59,147.00	44,724.00	-92,923.70	-80,809.07	-61.11	-64.37
	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	固定资产合计	152,070.70	125,533.07	59,147.00	44,724.00	-92,923.70	-80,809.07	-61.11	-64.37

评估人员：孙艳南

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

第1页, 共2页

金额单位: 人民币元

评估基准日: 2017年09月30日

被评估单位: 深圳市宝利豪实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	净值			
1	00001	台式电脑	DELL Inspiron3647	戴尔	台	1	2015年2月	2015年2月	4,000.00	684.44	2,564.00	47	1,205.00	76.06	
2	00002	打印机	映美FP-620K+	映美	台	1	2015年3月	2015年3月	1,180.00	-	785.00	48	377.00	-	
3	00003	一体机电脑	联想C5030	联想	台	1	2015年8月	2015年8月	3,599.00	1,199.67	2,564.00	57	1,461.00	21.78	
4	00004	吸尘器	莱克CW3002	莱克	台	1	2016年6月	2016年6月	2,399.00	1,375.43	1,965.00	73	1,434.00	4.26	
5	00005	打印机	HP CP1025	惠普	台	1	2017年4月	2017年4月	1,800.00	1,560.00	1,795.00	90	1,616.00	3.59	
6	00060	变压器	-	-	套	1	2004-12-24	2004-12-24	98,674.00	95,800.00	20,000.00		20,000.00	-79.12	
7	00048	显示器	联想1+1	联想	台	1	2002-09-30	2002-09-30	919.58	892.80	100.00		100.00	-88.80	
8	00054	打印机	HP 1015	惠普	台	1	2004-01-31	2004-01-31	241.02	234.00	100.00		100.00	-57.26	
9	00063	打印机	航天信息AISINO	航天	台	1	2006-08-28	2006-08-28	334.53	324.79	100.00		100.00	-69.21	
10	00066	显示器	联想D185WD	联想	台	1	2008-01-24	2008-01-24	767.35	745.00	100.00		100.00	-86.58	
11	00094	落地空调	科龙KF-50LWNIY	科龙	台	1	2003-01-31	2003-01-31	352.34	342.08	300.00		300.00	-12.30	
12	00095	落地空调	科龙KF-70GWD	科龙	台	1	2003-01-31	2003-01-31	352.34	342.08	300.00		300.00	-12.30	
13	00096	落地空调	科龙KF-70GWD	科龙	台	1	2003-01-31	2003-01-31	352.34	342.08	300.00		300.00	-12.30	
14	00097	挂墙空调	科龙KF-33GWIK	科龙	台	1	2003-01-31	2003-01-31	352.34	342.08	300.00		300.00	-12.30	
15	00098	挂墙空调	科龙KF-70GWA	科龙	台	1	2003-01-31	2003-01-31	352.35	342.09	300.00		300.00	-12.30	
16	00068	笔记本电脑	联想G-450	联想	台	1	2010-03-23	2010-03-23	561.48	479.90	400.00		400.00	-16.65	
17	00069	一体机电脑	联想3000 C305	联想	台	1	2010-03-23	2010-03-23	467.88	399.90	400.00		400.00	0.03	
18	00070	一体机电脑	联想3000 C305	联想	台	1	2010-03-23	2010-03-23	467.88	399.90	400.00		400.00	0.03	
19	00071	一体机电脑	联想idea centre B305	联想	台	1	2010-03-23	2010-03-23	467.88	399.90	400.00		400.00	0.03	
20	00072	挂墙空调	格力CFR-35GW	格力	台	1	2010-07-22	2010-07-22	380.25	325.00	400.00		400.00	23.08	
21	00075	一体机电脑	联想idea centre B305	联想	台	1	2010-12-21	2010-12-21	426.58	364.60	400.00		400.00	9.71	
22	00076	一体机电脑	联想idea centre B305	联想	台	1	2010-12-21	2010-12-21	426.58	364.60	400.00		400.00	9.71	
23	00077	显示器	联想L1950WD	联想	台	1	2010-12-21	2010-12-21	389.96	333.30	200.00		200.00	-39.99	
24	00078	打印机	HP 5200L	惠普	台	1	2010-12-31	2010-12-31	840.06	718.00	200.00		200.00	-72.14	
25	00079	一体机电脑	联想idea centre B305	联想	台	1	2011-07-26	2011-07-26	439.69	375.80	400.00		400.00	6.44	
26	00080	一体机电脑	联想idea centre B305	联想	台	1	2011-07-26	2011-07-26	530.13	453.10	400.00		400.00	-11.72	
27	00081	挂墙空调	美的KF-26GW	美的	台	1	2011-10-27	2011-10-27	349.34	229.61	400.00		400.00	74.21	
28	00082	一体机电脑	联想3000 C305	联想	台	1	2011-12-31	2011-12-31	660.07	352.60	400.00		400.00	13.44	
29	00084	显示器	联想D186WAB	联想	台	1	2012-08-15	2012-08-15	301.39	92.00	200.00		200.00	117.39	
30	00085	笔记本电脑	HP Probook 4431s	惠普	台	1	2012-10-31	2012-10-31	1,904.18	603.75	500.00		500.00	-17.18	
31	00086	显示器	联想LXM-L17AB	联想	台	1	2012-10-31	2012-10-31	398.97	126.50	200.00		200.00	58.10	
32	00087	VPN防火墙	SECCN G20		套	1	2013-01-31	2013-01-31	3,115.13	1,200.00	3,419.00	33	1,128.00	-6.00	

固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6

第2页, 共2页

评估基准日: 2017年09月30日

金额单位: 人民币元

被评估单位: 深圳市宝利豪实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
33	00089	笔记本电脑	明基X41-DC03C	明基	台	1	2013-07-09	2013-07-09	1,557.01	747.61	700.00		700.00	-6.37	
34	00090	挂墙空调	格力KF-23GW	格力	台	1	2013-08-27	2013-08-27	1,287.74	634.13	600.00		600.00	-5.38	
35	00091	电脑主机	家悦E2535	家悦	台	1	2013-08-28	2013-08-28	2,300.13	1,132.57	800.00		800.00	-29.36	
36	00099	挂墙空调	格力KF-72GW/K	格力	台	1	2013-08-31	2013-08-31	3,311.74	1,630.72	800.00		800.00	-50.94	
37	00100	笔记本电脑	三星K105CN	三星	台	1	2014-04-25	2014-04-25	2,917.14	1,654.98	2,564.00	31	795.00	-51.96	
38	00101	冰箱	容声G22	容声	台	1	2014-07-14	2014-07-14	2,704.75	1,590.45	3,419.00	46	1,573.00	-1.10	
39	00102	笔记本电脑	HP 584029-AA	惠普	台	1	2014-12-17	2014-12-17	4,054.05	2,499.75	4,273.00	44	1,880.00	-24.79	
40	00103	打印机	富士施乐2011NDA	富士	台	1	2015年4月	2015年4月	6,134.50	3,897.86	5,299.00	52	2,755.00	-29.32	
合计															
减: 电子设备减值准备									152,070.70	125,533.07	59,147.00		44,724.00	-64.37	
合计									152,070.70	125,533.07	59,147.00		44,724.00	-64.37	

被评估单位填表人: 史智敏

填表日期: 2017-10-18

评估人员: 孙艳南

