

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资行为所涉及  
广东德舜投资有限公司股东全部权益价值  
**资产评估报告**  
鲁正信评报字(2016)第 0162 号  
(本报告共一册, 本册为第一册)

山东正源和信资产评估有限公司  
二〇一六年十二月二十四日

# 目 录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 资产评估师声明 .....                       | 1  |
| 资产评估报告摘要 .....                      | 2  |
| 资产评估报告 .....                        | 7  |
| 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 ..... | 7  |
| 二、评估目的 .....                        | 9  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                   | 9  |
| 四、价值类型及其定义 .....                    | 14 |
| 五、评估基准日 .....                       | 14 |
| 六、评估依据 .....                        | 14 |
| 七、评估方法 .....                        | 17 |
| 八、评估程序实施过程和情况 .....                 | 23 |
| 九、评估假设 .....                        | 26 |
| 十、评估结论 .....                        | 27 |
| 十一、特别事项说明 .....                     | 28 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....                 | 34 |
| 十三、评估报告日 .....                      | 34 |
| 附件目录 .....                          | 35 |

## 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、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；与委托方和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

六、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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。

**山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资行为所涉及  
广东德骏投资有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告摘要  
鲁正信评报字(2016)第 0162 号**

山东正源和信资产评估有限公司接受山东晨鸣纸业集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资经济行为所涉及广东德骏投资有限公司股东全部权益在 2016 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

(一) 评估目的

本次评估目的是对广东德骏投资有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟对广东德骏投资有限公司增加注册资本的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为广东德骏投资有限公司股东全部权益价值，评估范围是广东德骏投资有限公司截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日经审计的全部资产和负债。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 5 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，选择资产基础法评估结果作为广东德骏投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 5 月 31 日市场价值的最终评估结论，即 105,978.56 万元，大写人民币壹拾亿伍仟玖佰柒拾捌万伍仟陆佰元，具体评估结论如下：

**广东德骏投资有限公司资产评估结果汇总表**



截止日期：2016年5月31日

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        | 322.56     | 322.56     | -         | -          |
| 2 非流动资产       | 305,968.61 | 378,299.57 | 72,008.40 | 23.51      |
| 3 其中：可供出售金融资产 | 191.29     | 437.53     | 246.24    | 128.73     |
| 4 持有至到期投资     | -          | -          | -         | -          |
| 5 长期应收款       | -          | -          | -         | -          |
| 6 长期股权投资      | 279,292.15 | 279,292.15 | -         | -          |
| 7 投资性房地产      | 20,581.90  | 91,901.63  | 71,319.73 | 346.52     |
| 8 固定资产        | 5,903.27   | 6,345.70   | 442.43    | 7.49       |
| 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       | 306,291.17 | 378,299.57 | 72,008.40 | 23.51      |
| 21 流动负债       | 264,229.25 | 264,229.25 | -         | -          |
| 22 非流动负债      | 8,091.75   | 8,091.75   | -         | -          |
| 23 负债合计       | 272,321.00 | 272,321.00 | -         | -          |
| 24 净资产（所有者权益） | 33,970.16  | 105,978.56 | 72,008.40 | 211.98     |

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

#### (七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日2016年5月31日起计算，一年内有效，即自2016年5月31日至2017年5月30日止。

#### (八)特别事项

1. 按照财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部 国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕第106号）、《财政部 国家税务总局关于将电信业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2014〕43号），购置的车辆进项税可以进行抵扣。本次对运输车辆类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了运输车辆购置时发生的增值税进项税，其相应资产的评估价值不包含增值税额，但未

考虑 2013 年 8 月以前购置的运输车辆因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意此事项对本报告评估结论的影响。由于被评估单位从事租赁业务的收入按照 5% 的增值税税率简易征收增值税，则与此相关的房地产评估价值为包含增值税的价值。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 被评估单位位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层的 26 套房产，未办理房屋所有权证，具体情况如下表：

| 序号 | 建筑物名称         | 结构 | 建成年月   | 建筑面积/体积<br>(m <sup>2</sup> )/(m <sup>3</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|---------------|----|--------|--|--------------|--------------|
|    |               |    |        |  | 原值           | 净值           |
| 1  | 正佳东方国际广场 3901 | 钢混 | 2015 年 | 118.00   | 3,173,675.00 | 3,022,925.44 |
| 2  | 正佳东方国际广场 3902 | 钢混 | 2015 年 | 64.77  | 1,742,524.00 | 1,659,754.11 |
| 3  | 正佳东方国际广场 3903 | 钢混 | 2015 年 | 65.31  | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 4  | 正佳东方国际广场 3904 | 钢混 | 2015 年 | 67.40  | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |
| 5  | 正佳东方国际广场 3905 | 钢混 | 2015 年 | 66.88  | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 6  | 正佳东方国际广场 3906 | 钢混 | 2015 年 | 68.47  | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |
| 7  | 正佳东方国际广场 3907 | 钢混 | 2015 年 | 67.24  | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |
| 8  | 正佳东方国际广场 3908 | 钢混 | 2015 年 | 68.12  | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 9  | 正佳东方国际广场 3909 | 钢混 | 2015 年 | 65.55  | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 10 | 正佳东方国际广场 3910 | 钢混 | 2015 年 | 64.43  | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 11 | 正佳东方国际广场 3911 | 钢混 | 2015 年 | 60.52  | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 12 | 正佳东方国际广场 3912 | 钢混 | 2015 年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 13 | 正佳东方国际广场 3913 | 钢混 | 2015 年 | 222.70   | 5,988,660.00 | 5,704,198.65 |
| 14 | 正佳东方国际广场 3914 | 钢混 | 2015 年 | 222.76   | 5,990,274.00 | 5,705,735.99 |
| 15 | 正佳东方国际广场 3915 | 钢混 | 2015 年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 16 | 正佳东方国际广场 3916 | 钢混 | 2015 年 | 60.52  | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 17 | 正佳东方国际广场 3917 | 钢混 | 2015 年 | 64.43  | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 18 | 正佳东方国际广场 3918 | 钢混 | 2015 年 | 65.55  | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 19 | 正佳东方国际广场 3919 | 钢混 | 2015 年 | 68.12  | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 20 | 正佳东方国际广场 3920 | 钢混 | 2015 年 | 67.24  | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |

|    |               |    |        |          |              |              |
|----|---------------|----|--------|----------|--------------|--------------|
| 21 | 正佳东方国际广场 3921 | 钢混 | 2015 年 | 68.47    | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |
| 22 | 正佳东方国际广场 3922 | 钢混 | 2015 年 | 66.88    | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 23 | 正佳东方国际广场 3923 | 钢混 | 2015 年 | 67.40    | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |
| 24 | 正佳东方国际广场 3924 | 钢混 | 2015 年 | 65.31    | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 25 | 正佳东方国际广场 3925 | 钢混 | 2015 年 | 64.70    | 1,740,642.00 | 1,657,961.51 |
| 26 | 正佳东方国际广场 3926 | 钢混 | 2015 年 | 80.47    | 2,164,637.00 | 2,061,816.76 |
| 合计 |               |    |        | 2,230.56 |              |              |

被评估单位已出具了产权声明，以上房屋建筑物确系被评估单位所有，无任何产权纠纷。

4. 被评估单位位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层的 26 套房产，未办理房屋所有权证，对尚未取得房产证房屋建筑面积按预售合同和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，可能与房产测绘部门确定建筑面积不一致，应以房产测绘部门确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本报告评估结论的调整。

5. 被评估单位所有的投资性房地产、房屋建筑物，均已办理抵押登记，为第三方提供借款担保，具体情况如下表：

| 担保/质押/抵押名称  | 房产面积<br>(平方米) | 担保/质押/<br>抵押起日 | 担保/质押/<br>抵押止日 | 抵押金额<br>(万元) | 担保/质押/抵押<br>合同                | 借款单<br>位        | 银行名称             |
|---|---------------|----------------|----------------|--------------|-------------------------------|-----------------|------------------|
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路 1065 号 5 办公 1 房地产权证号：沪房地卢字(2010)第 002852 号  | 282.96        | 2010/11/20     | 2015/11/20     | 453.00       | 湛江分行第二支行 2010 年高抵字第(090-11 号) | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层 3901-3926 房   | 2230.56       | 2014/6/26      | 2017/6/25      | 8000         | 2014 年南粤寸金最高抵字第 003 号         | 湛江定进商贸有限公司      | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |
| 上海市卢湾区中山南一路 1065 号 1705 室、2201 室、2202-2204 室、2206-2207 室、2001-2004 室、2006-2007 室、1201-1203 室、1206-1207 室、1501-1507 室、2401-2407 室、2701-2707 室，沪房地卢字第(2009)第 003301 号、003302 号、003304 号、003305 号、003307 号、003308 号、003309 号 | 4,812.93      | 2014/6/20      | 2017/11/21     | 16,603.14    | 2014 年南粤寸金最高抵字第 007 号         | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |

|   |         |           |           |           |                             |                 |                  |
|---|---------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号裙房2、3层5263.52平方米(沪房地卢字(2009)第003303号) | 2564.9  | 2013/7/16 | 2018/7/15 | 7,346.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号1楼精品屋、2、4、6层(沪房地卢字(2009)第003306号)     | 2698.62 | 2013/7/16 | 2018/7/15 | 6,179.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 上海市中山南一路1065号(沪房地卢字(2010)第001239号)                                | 4739.24 | 2016/7/27 | 2019/7/26 | 16,301.90 | (2015)湛银最抵字第10990822004-02号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |
| 上海市四川中路653-663号(沪房地黄字(2010)第004053号)                              | 2955.9  | 2016/7/27 | 2019/7/26 | 15,981.63 | (2016)湛银最抵字第10990822004-01号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |

6. 截至评估基准日，可供出售金融资产中尚未完成的项目如下：

| 基金名称     | 融通优势基金 |      | 融通成长基金 |      |
|----------|--------|------|--------|------|
|          | 基金投资情况 | 绿能高科 | 吉林博大   | 华迪新能 |
| 投资金额(万元) | 1000   | 3500 | 1000   | 5000 |

对上述项目进行评估时，由于被评估单位无法提供未完成项目的详细信息，评估人员仅以已完成项目的历史收益情况为依据，对未完成项目未来收益进行预测。

7. 2015年11月26日，广东德骏投资有限公司与北京华汇亚辰资产管理有限公司签订“合作框架协议”，双方一致同意，广东德骏投资有限公司出资279,292.15万元，持有北京华汇亚辰资产管理有限公司40%的股权。截至评估基准日，被评估单位对北京华汇亚辰资产管理有限公司的投资款尚有53,525.35万元未支付。由于该投资为近期新购入，时间较短，故本次评估对长期股权投资以核实后的账面值确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资行为所涉及  
广东德骏投资有限公司股东全部权益价值**资产评估报告**

鲁正信评报字(2011)第 0162 号

**山东晨鸣纸业集团股份有限公司：**

山东正源和信资产评估有限公司接受山东晨鸣纸业集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资的行为所涉及广东德骏投资有限公司股东全部权益在 2016 年 5 月 31 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者****(一)委托方简介**

本次评估的委托方为山东晨鸣纸业集团股份有限公司(以下通称委托方)。

**1. 委托单位简介**

中文名称：山东晨鸣纸业集团股份有限公司

统一社会信用代码：913700006135889860

注册地址：山东省寿光市圣城街 595 号

成立时间：1993 年 5 月 5 日

注册资本：193640.5467 万人民币

法定代表人：陈洪国

企业类型：股份有限公司(台港澳与境内合资、上市)

**2. 经营业务范围**

经营范围：机制纸、纸板等纸品和造纸原料、造纸机械的生产加工、销售。国家禁止外商投资的行业除外，国家限制外商投资的行业或有特殊规定的，须依法履行相关程序。

(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，有效期以许可证为准)

**(二)被评估单位简介****1. 被评估单位简介**

本次评估的被评估单位为广东德骏投资有限公司(以下广东德骏投资有限公司通称被评估单位)。

中文名称：广东德骏投资有限公司

统一社会信用代码：914400006788657103

注册地址：广州市越秀区环市东路 339 号 A 附楼 20D 房

成立时间：2008 年 09 月 01 日

注册资本：人民币伍亿元

实收资本：人民币伍亿元

法定代表人：虞建明

企业类型：有限责任公司（法人独资）

## 2. 被评估单位企业历史沿革

广东德骏投资有限公司于 2008 年 9 月 1 日成立，注册资本 3000 万元，其中叶金元出资 60 万元，陈建明出资 2940 万元。2009 年 6 月，经过股权变更及增资，注册资本 1 亿元，其中朱赛琴出资 200 万元，陈建明出资 9800 万元。2015 年 1 月 26 日，朱赛琴与陈建明签订股权转让协议，陈建明将其持有的被评估单位股权转让给朱赛琴，股权转让后，朱赛琴持有被评估单位 100% 的股权。2015 年 12 月 22 日，根据股东会决议及公司章程，上海中能企业发展（集团）有限公司收购朱赛琴持有的被评估单位股权，并增资至 5 亿元，增资后，上海中能企业发展（集团）有限公司持有被评估单位 100% 的股权。

## 3. 被评估单位经营业务范围

项目投资（专项审批项目除外）；房屋租赁；销售；化工材料（不含危险化学品），金属材料，建筑材料，造纸材料及纸，水泥，钢材，矿产品（不含钨、锡、铋），电器设备及元件，机械设备，电子产品，五金交电，劳保用品，农副产品；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外；法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（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。）

## 4. 被评估单位近年来财务状况

被评估单位近年来资产、财务、负债状况和经营业绩如下表：

单位：元

| 项目 \ 年度 | 2016 年 1-5 月/<br>2016. 5. 31 |
|---------|------------------------------|
| 总资产     | 3,062,911,671.63             |
| 总负债     | 2,723,210,048.05             |
| 净资产     | 339,701,623.58               |
| 营业收入    | 4,200,985.12                 |
| 利润总额    | 24,908,099.70                |
| 净利润     | 24,908,099.70                |

广东德骏投资有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对截止 2016 年 5 月 31 日的会计报表进行审计并出具了“瑞华专审字[2016]37020006 号”无保留意见的审计报告。

### (三)委托方与被评估单位的关系

本项目委托方为山东晨鸣纸业集团股份有限公司，被评估单位为广东德骏投资有限公司，委托方拟增资被评估单位。

### (四)其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是对广东德骏投资有限公司的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围概况

评估对象为广东德骏投资有限公司股东全部权益价值，评估范围是广东德骏投资有限公司截止评估基准日 2016 年 5 月 31 日的全部资产和负债。

广东德骏投资有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对截止 2016 年 5 月 31 日的会计报表进行审计并出具了“瑞华专审字[2016]37020006 号”无保留意见的审计报告。

广东德骏投资有限公司资产配置表

单位：万元

| 项目 |             | 账面价值       | 资产分布  |
|----|-------------|------------|-------|
|    |             | A          |       |
| 1  | 流动资产        | 322.56     |       |
| 2  | 非流动资产       | 305,968.61 |       |
| 3  | 其中：可供出售金融资产 | 191.29     |       |
| 4  | 持有至到期投资     | -          |       |
| 5  | 长期应收款       | -          |       |
| 6  | 长期股权投资      | 279,292.15 |       |
| 7  | 投资性房地产      | 20,581.90  | 上海    |
| 8  | 固定资产        | 5,903.27   | 上海、广州 |

|    |                   |                   |  |
|----|-------------------|-------------------|--|
| 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 | <b>资产总计</b>       | <b>306,291.17</b> |  |
| 21 | 流动负债              | 264,229.25        |  |
| 22 | 非流动负债             | 8,091.75          |  |
| 23 | <b>负债合计</b>       | <b>272,321.00</b> |  |
| 24 | <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>33,970.16</b>  |  |

## (二) 评估对象基本情况

广东德骏投资有限公司股东全部股权未发现质押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

## (三) 评估范围内主要资产状况

### 1. 评估范围内主要资产状况

#### (1) 可供出售金融资产

此次评估的可供出售金融资产为被评估单位从广东粤财信托有限公司购买的《粤财信托·融通优势和融通成长股权投资基金集合资金信托计划》，初始投资成本为 500.00 万元，将信托资金用于向融通优势基金和融通成长基金出资，成为该等有限合伙企业的有限合伙人。截至评估基准日，可供出售金融资产账面值 1,912,854.79 元。

#### (2) 长期股权投资

2015 年 11 月 26 日，广东德骏投资有限公司与北京华汇亚辰资产管理有限公司签订“合作框架协议”，双方一致同意，广东德骏投资有限公司出资 279,292.15 万元，持有北京华汇亚辰资产管理有限公司 40% 的股权。截至评估基准日，被评估单位对北京华汇亚辰资产管理有限公司的投资款尚有 53,525.35 万元未支付。

#### (3) 投资性房地产



此次评估的投资性房地产类资产共计 80 套，其中 76 套位于上海市卢湾区中山南一路 1065 号天歌大厦，建筑面积 14964.42 平方米，包括公寓，办公楼、商铺等，大厦共计 28 层，竣工时间为 1998 年，大部分已出租，有 8 套房屋闲置中；另外 4 套位于上海市黄浦区四川中路 653-663 号的四层公寓楼，建筑面积 2955.90 平方米，已整体出租给上海派怡酒店管理有限公司使用。以上建筑物主体结构良好，无明显不均匀沉降、开裂变形；装饰、安装部分老化；经现场勘察建筑物各项功能仍能满足正常使用需要。

#### (4) 房屋建筑物

此次评估的房屋建筑类资产为被评估单位外购，清单数量 27 套，实有数量 27 套，其中一套位于上海市卢湾区中山南一路 1065 号天歌大厦 2075 室，目前为被评估单位自用的办公场所使用中；另 26 套全部位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层，建筑面积 2230.56 平方米，该房屋建筑物于 2011 年完工交房，毛坯房尚未装修，闲置中。

#### (5) 设备类资产

此次评估的设备类资产包括车辆及电子设备，清单数量共计 50 台套，实有数量 50 台套，其中，车辆 3 辆，电子设备 47 台。购置时间为 2010 年 7 月至 2016 年 1 月。委估资产分别安装和使用在广东德骏投资有限公司办公区内。

①车辆：至评估基准日委估车辆清单数量为 3 辆，实有数量 3 辆。主要包括丰田汉兰达、丰田埃尔法和捷达轿车；经现场勘察及企业有关技术人员介绍，车辆技术状况差别也较大，均在正常使用中。

②电子设备：至评估基准日委估电子设备清单数量为 47 台，实有数量 47 台，包括电脑、打印机、办公家具等。经现场勘察及企业有关技术人员介绍，上述设备为购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大。除 11 台已报废无法使用，其他设备均在正常使用中。

## 2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 被评估单位位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层的 26 套房产，未办理房屋所有权证，具体情况如下表：

| 序号 | 建筑物名称            | 结构 | 建成年月   | 建筑面积/体积<br>(m <sup>2</sup> )/(m <sup>3</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|------------------|----|--------|--|--------------|--------------|
|    |                  |    |        |  | 原值           | 净值           |
| 1  | 正佳东方国际广场<br>3901 | 钢混 | 2015 年 | 118.00   | 3,173,675.00 | 3,022,925.44 |
| 2  | 正佳东方国际广场<br>3902 | 钢混 | 2015 年 | 64.77  | 1,742,524.00 | 1,659,754.11 |
| 3  | 正佳东方国际广场<br>3903 | 钢混 | 2015 年 | 65.31  | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 4  | 正佳东方国际广场<br>3904 | 钢混 | 2015 年 | 67.40  | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |

|    |                  |    |       |          |              |              |
|----|------------------|----|-------|----------|--------------|--------------|
| 5  | 正佳东方国际广场<br>3905 | 钢混 | 2015年 | 66.88    | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 6  | 正佳东方国际广场<br>3906 | 钢混 | 2015年 | 68.47    | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |
| 7  | 正佳东方国际广场<br>3907 | 钢混 | 2015年 | 67.24    | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |
| 8  | 正佳东方国际广场<br>3908 | 钢混 | 2015年 | 68.12    | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 9  | 正佳东方国际广场<br>3909 | 钢混 | 2015年 | 65.55    | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 10 | 正佳东方国际广场<br>3910 | 钢混 | 2015年 | 64.43    | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 11 | 正佳东方国际广场<br>3911 | 钢混 | 2015年 | 60.52    | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 12 | 正佳东方国际广场<br>3912 | 钢混 | 2015年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 13 | 正佳东方国际广场<br>3913 | 钢混 | 2015年 | 222.70   | 5,988,660.00 | 5,704,198.65 |
| 14 | 正佳东方国际广场<br>3914 | 钢混 | 2015年 | 222.76   | 5,990,274.00 | 5,705,735.99 |
| 15 | 正佳东方国际广场<br>3915 | 钢混 | 2015年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 16 | 正佳东方国际广场<br>3916 | 钢混 | 2015年 | 60.52    | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 17 | 正佳东方国际广场<br>3917 | 钢混 | 2015年 | 64.43    | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 18 | 正佳东方国际广场<br>3918 | 钢混 | 2015年 | 65.55    | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 19 | 正佳东方国际广场<br>3919 | 钢混 | 2015年 | 68.12    | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 20 | 正佳东方国际广场<br>3920 | 钢混 | 2015年 | 67.24    | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |
| 21 | 正佳东方国际广场<br>3921 | 钢混 | 2015年 | 68.47    | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |
| 22 | 正佳东方国际广场<br>3922 | 钢混 | 2015年 | 66.88    | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 23 | 正佳东方国际广场<br>3923 | 钢混 | 2015年 | 67.40    | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |
| 24 | 正佳东方国际广场<br>3924 | 钢混 | 2015年 | 65.31    | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 25 | 正佳东方国际广场<br>3925 | 钢混 | 2015年 | 64.70    | 1,740,642.00 | 1,657,961.51 |
| 26 | 正佳东方国际广场<br>3926 | 钢混 | 2015年 | 80.47    | 2,164,637.00 | 2,061,816.76 |
| 合计 |                  |    |       | 2,230.56 |              |              |

被评估单位已出具了产权声明，以上房屋建筑物确系被评估单位所有，无任何产权纠纷。

(2) 被评估单位所有的投资性房地产、房屋建筑物，均已办理抵押登记，为第三方提供借款担保，具体情况如下表：

| 担保/质押/抵押名称   | 房产面积<br>(平方米) | 担保/质押/<br>抵押起日 | 担保/质押/<br>抵押止日 | 抵押金额<br>(万元) | 担保/质押/抵押<br>合同             | 借款单<br>位        | 银行名称             |
|--|---------------|----------------|----------------|--------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号5办公1房地产权证号：沪房地卢字(2010)第002852号 | 282.96        | 2010/11/20     | 2015/11/20     | 453.00       | 湛江分行第二支行2010年高抵字第(090-11号) | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |

|   |          |           |            |           |                             |                 |                  |
|---|----------|-----------|------------|-----------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| 广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场372号39层3901-3926房   | 2230.56  | 2014/6/26 | 2017/6/25  | 8000      | 2014年南粤寸金最高抵字第003号          | 湛江定进商贸有限公司      | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |
| 上海市卢湾区中山南一路1065号1705室、2201室, 2202-2204室, 2206-2207室, 2001-2004室, 2006-2007室, 1201-1203室, 1206-1207室, 1501-1507室, 2401-2407室, 2701-2707室, 沪房地卢字第(2009)第003301号、003302号、003304号、003305号、003307号、003308号、003309号 | 4,812.93 | 2014/6/20 | 2017/11/21 | 16,603.14 | 2014年南粤寸金最高抵字第007号          | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号裙房2、3层5263.52平方米(沪房地卢字(2009)第003303号)   | 2564.9   | 2013/7/16 | 2018/7/15  | 7,346.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号1楼精品屋、2、4、6层(沪房地卢字(2009)第003306号)   | 2698.62  | 2013/7/16 | 2018/7/15  | 6,179.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 上海市中山南一路1065号(沪房地卢字(2010)第001239号)  | 4739.24  | 2016/7/27 | 2019/7/26  | 16,301.90 | (2015)湛银最抵字第10990822004-02号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |
| 上海市四川中路653-663号(沪房地黄字(2010)第004053号)  | 2955.9   | 2016/7/27 | 2019/7/26  | 15,981.63 | (2016)湛银最抵字第10990822004-01号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |

(3) 除以上事项外，所有纳入评估范围的资产产权清晰，未发现其他抵押、诉讼、担保等事项。

### 3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产，没有发现经济性贬值现象的存在。

#### (四) 其他特别事项

##### 1. 被评估资产历史评估情况

被评估单位资产均为实际取得成本，没有根据以往资产评估结论进行调账。

2. 纳入评估范围的资产、负债与委托方及被评估单位申报评估的资产、负债范围一致，与审计结果一致。

#### 四、价值类型及其定义

##### (一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

##### (二) 价值类型的选取理由

本次评估为山东晨鸣纸业集团股份有限公司拟增资的经济行为提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

#### 五、评估基准日

##### (一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2016 年 5 月 31 日；

##### (二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末，便于财务核算。

##### (三) 取价标准

评估中的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) 评估行为依据：

委托方与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

##### (二) 法律法规：

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，2016 年 12 月 1 日起实施）；
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第十次会议修订）；
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第十次会议通过）；

4. 《上市公司证券发行管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 30 号);
5. 《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);
6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
7. 《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 50 号, 经财政部、国家税务总局令第 65 号修订);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号, 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修订);
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 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. 《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)。
5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189 号);
6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
9. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227 号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
12. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
13. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》中评协[2009]211 号;
14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
15. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号);
16. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248 号);
17. 《会计监管风险提示第 5 号——上市公司股权交易资产评估》;
18. 深圳证券交易所主板上市公司信息披露业务备忘录;

19. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
20. 《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(2014 年 7 月 23 日);
21. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18 号);
22. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

(四)权属依据:

1. 委托方及被评估单位提供的房地产所有权证及权属说明;
2. 委托方及被评估单位提供的机动车行驶证及权属说明;
3. 委托方及被评估单位提供的设备购置合同、发票等相关资料;
4. 委托方及被评估单位提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料;
5. 其他权属证明材料。

(五)取价依据:

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 评估机构及评估人员积累资料;
3. 评估人员现场勘察与市场调查资料;
4. 原城乡建设环境保护部 1984 年颁发的房屋耐用年限标准经济寿命年限;
5. 《2016 年中国机电产品报价手册》;
6. 向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价, 以及企业提供的有关价格资料;
7. 财政部国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号);
8. 《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);
9. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);
10. 财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税(2013)第 106 号);
11. 上市公司年度报告等其他参考资料。
12. 房地产挂牌、成交或出租资料;
13. 中国房地产指数系统(CREIS);
14. 上海市、广州市房地产市场行情。

(六)其他参考依据

1. 被评估单位有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
2. 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2016]37020006号《审计报告》；
3. 委托方及被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 其它相关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

#### 1. 市场途径适用性分析

市场途径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等评估思路。

由于被评估单位属非上市公司，且与被评估单位相关行业、相关规模企业的交易案例很少，所以相关参考企业和交易案例的经营和财务信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

#### 2. 收益途径适用性分析

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

本次评估中，对能否采用收益法对被评估单位进行估算，从企业总体情况、本次评估目的和企业前几年财务报表分析等三个方面对其进行了分析判断：

（1）总体情况判断。根据对被评估单位历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面的综合分析，评估人员认为本次评估所涉及的被评估单位整体资产具有以下特征：

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其它经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡

量；

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2)评估目的判断。本次评估目的是为晨鸣纸业拟增资被评估单位提供价值参考依据，委托方要求评估人员对被评估企业的市场价值予以客观的反映。收益法是把企业作为一个有机整体来考虑，以企业未来的整体的获利能力来体现股东全部权益价值，因此可以采用收益法。

(3)对企业会计报表的判断。根据被评估单位提供的近几年的会计报表，公司近几年的营业收入、净利润等均保持稳步增长，企业的主要业务收入、生产成本和期间费用能够可靠计量，企业未来几年的收益能力从前几年的运行来看是可以合理预期的。

综合以上三方面因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上可以采用收益法对其整体资产进行估算。

### 3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，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的评估思路。运用资产基础法评估企业价值，就是以资产负债表为基础，对各单项资产及负债的现行公允价格进行评估，并在各单项资产评估值加和基础上扣减负债评估值，从而得到企业的股东全部权益。基本公式为：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-负债评估值。

被评估单位资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

经评估途径适用性分析，本次对被评估单位股东全部权益价值可以采用成本途径、收益途径进行评估，但考虑到本次评估的主要资产为投资性房地产和房屋建筑物类资产，均采用市场比较法进行评估，市场比较法的评估结果更能体现该类资产的真实市场情况，故本次仅采用成本途径而没有采用收益途径进行评估。

#### (二)评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对广东德骏投资有限公司股东全部权益价值评估分别采用成本途径和收益途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

##### 1. 成本途径评估简介：

###### (1)流动资产的评估

###### ①货币资金的评估



货币资金包括现金、银行存款。

对于现金的评估，在核对现金账账、账表、清单一致的基础上，评估中对现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日审计后账面值确定评估值。

对于银行存款的评估，通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，以审计后账面值确定评估值。

### ②预付账款的评估

经核实，预付账款为预付正佳东方国际广场购房款尾款，固定资产评估值已包含该预付款，因此将预付账款评估为零。

### ③债权性资产的评估

债权性资产包括应收账款、其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

#### (2)可供出售金融资产的评估

根据《粤财信托·融通优势和融通成长股权投资基金集合资金信托计划》中约定的收益分配方案、被评估单位已经收到的收益明细情况，对可供出售金融资产采用收益法进行评估：

①收益现值法是指通过估算被评估资产未来可能带来的预期收益，并按一定的折现率将其折算为现值，以该现值作为被评估资产价值的一种资产评估方法。

#### ②计算公式：

选用的收益法公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n [r_t(1+r)^{-t}]$$

#### ③公式中涉及的参数说明。

$P$  为可供出售金融资产评估价值；

$t$  为预测年度；

$r$  为折现率，考虑安全利率及风险程度综合确定；

$r_t$  为第  $t$  年的投资收益，在分析以前年度项目收益的基础上进行预测；

$n$  为年限，在分析信托项目约定期限后确定。

### (3) 长期股权投资的评估

2015年11月26日，广东德骏投资有限公司与北京华汇亚辰资产管理有限公司签订“合作框架协议”，双方一致同意，广东德骏投资有限公司出资 279,292.15 万元，持有北京华汇亚辰资产管理有限公司 40%的股权。截至评估基准日，被评估单位对北京华汇亚辰资产管理有限公司的投资款尚有 53,525.35 万元未支付。由于该投资为近期新购入，时间较短，故本次评估对长期股权投资以核实后的账面值确定评估值。

### (4) 投资性房地产及房屋建筑物类固定资产的评估

根据被评估对象是否存在租约限制，分别采用以下评估方法进行评估：

#### ①对于有租约限制房地产评估：

有租约限制的，经查询租金价格不低于正常周边租赁价格，评估对象周边同类物业市场交投较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用市场比较法评估评估对象的市场价值。

市场比较法是指在求取评估对象房地产价格时，依据替代原理，将评估对象房地产与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产已知价格修正得出评估对象房地产最可能实现的合理价格的一种评估方法。计算公式：

比准价格 = 比较案例价格 × 交易日期修正 × 交易情况修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

市场比较法的评估过程如下：

1) 搜集交易实例，具体包括：交易双方情况及交易目的、交易实例房地产状况、交易价格、交易日期、付款方式等。

2) 按照交易实例与评估对象房地产相类似、交易日期与评估基准日相近、交易价格为正常价格或可修正为正常价格的原则，从以上搜集的交易实例中选取 3 个可比实例(指用作比较参照的交易实例)。

3) 建立价格可比基础，即对可比实例的成交价格进行换算处理，建立价格可比基础，统一其表达方式和内涵。

#### 4) 交易情况修正

可比实例的成交价格可能是正常的，也可能不是正常的。由于要求评估的是评估对象的市场价值，如可比实例的成交价格不是正常价格，则应将其调整为正常价格，如此才可修正为评估对象的比准价格。

#### 5) 交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期的价格，而要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格，如果成交日期与评估基准日不同，房地产的市场状况可能发生了变化，价格就有可能不同。交易日期修正就是将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格。

#### 6) 房地产状况修正：包括区域状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

a. 区域状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在交通便捷程度、繁华程度、环境景观、公共设施完备程度、临路状况、朝向、楼层等区域状况上的优劣进行增价(或减价)修正。

b. 权益状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在土地使用年限、城市规划限制条件(如容积率)等权益状况上的优劣进行增价(或减价)修正。

c. 实物状况修正：主要考虑评估对象与可比实例在土地的面积大小、形状、基础设施完备程度、土地平整度、地势、地质条件以及建筑物的新旧程度、建筑结构、建筑规模、设施与设备、平面布置、装修、工程质量及使用年限等实物状况上的优劣进行减价(或增价)的修正。

7) 选取的多个可比实例的价格经过上述各种修正后，根据具体情况计算求出一个综合结果，作为比准价格。

8) 以比准价格乘以评估对象的房屋建筑面积求出评估对象房地产的市场价值。

#### ②对于无租约限制房地产评估

由于评估对象周边同类物业市场交投较为活跃，在市场上有可供参照的交易案例，故我们采用市场比较法评估评估对象的市场价值。

#### (5)对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×成新率

#### A: 重置成本的确定

对于电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+其他费用。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。

对于车辆，其重置成本计算公式为：重置成本=购置成本+车辆购置税+其他费用。其中其他费用主要为牌照费用等费用。

B: 成新率的确定:

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%。

对于行驶车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，分别采用年限法和工作量法确定理论成新率，然后与技术状况成新率加权确定综合成新率。

计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×60%+技术状况成新率×40%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低值。

里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)÷经济行驶里程×100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%。

(6) 负债的评估

负债包括流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付账款、其他应付款、应交税费、一年内到期非流动负债；非流动负债包括长期借款。

①短期借款

短期借款评估，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

②应付款项

应付款项包括：应付账款、其他应付款。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，评估中以审计后账面值确定评估值。

③应交税费

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，主要为企业期末应缴或预交的增值税、个人所得税、企业所得税等，均为评估基准日需实际承担的债务，评估以审计后账面值确定评估值。

#### ④一年内到期非流动负债

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

#### ⑤长期借款

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料、借款与保证抵押合同等相关资料进行了解分析，确认为评估基准日需实际承担的债务后以审计后账面值确定评估值。

### 八、评估程序实施过程和情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

#### (一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解被评估单位(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、被评估单位工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### (二)签订业务约定书

根据评估业务具体情况，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，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

#### (三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规

划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

#### (四)现场调查

##### 1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2016年12月3日，组织评估人员检查流动资产和流动负债的账务清查情况，核对债权债务并进行函证，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2016年12月4日—12月5日，组织评估人员对实物类资产进行现场盘点；请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款、银行贷款的函证和对当地房地产价格的调查和收集工作，以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

(3)2016年12月6日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明资料，并对资产清查结果予以核实。

##### 2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

##### (1)指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产、负债逐一登记填报；同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

##### (2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整，并确认企业历史经营的财务数据是否真实。

##### (3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的房屋、机器设备包括车辆和电子设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的建筑面积、外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

#### (4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地以及重大债权债务权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

#### (5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，并结合会计师的审计结论，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

#### (6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

#### (五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

#### (六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

#### (七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

#### (八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

#### (九) 工作底稿归档

在执行上述评估程序完成后，编制评估工作底稿，范围覆盖整个评估过程，经内部复

核后，按准则要求及时归档。

## 九、评估假设

### (一) 前提假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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：是假定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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设：针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营，并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. 资产持续使用假设：首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将原地原用途继续使用下去。

### (二) 基本假设

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

### (三) 具体假设

1. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

2. 假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

3. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

4. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

5. 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。

### (四) 特别假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。



2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
3. 假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
4. 不考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也不考虑流动性对评估对象的影响。
5. 不考虑产权变动交易税费对评估对象的影响。
6. 仅考虑增值税进项税额对机器设备类资产重置成本的影响，不考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。由于被评估单位从事租赁业务的收入按照 5% 的增值税税率简易征收增值税，则与此相关的房地产价值为包含增值税的价值。
7. 不考虑评估增减值而产生的相关税费。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对广东德骏投资有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估，评估结果为 105,978.56 万元，大写人民币壹拾亿伍仟玖佰柒拾捌万伍仟陆佰元，具体评估结论如下：

资产：账面值 306,291.17 万元，评估值 378,299.57 万元，增减值 72,008.40 万元，增值率 23.51%；

负债：账面值 272,321.00 万元，评估值 272,321.00 万元，增减值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产：账面值 33,970.16 万元，评估值 105,978.56 万元，增减值 72,008.40 万元，增值率 211.98%。详见下表：

### 广东德骏投资有限公司评估结果汇总表

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        | 322.56     | 322.56     | -         | -          |
| 2 非流动资产       | 305,968.61 | 378,299.57 | 72,008.40 | 23.51      |
| 3 其中：可供出售金融资产 | 191.29     | 437.53     | 246.24    | 128.73     |

|    |                   |                   |                   |                  |               |
|----|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|---------------|
| 4  | 持有至到期投资           | -                 | -                 | -                |               |
| 5  | 长期应收款             | -                 | -                 | -                |               |
| 6  | 长期股权投资            | 279,292.15        | 279,292.15        | -                | -             |
| 7  | 投资性房地产            | 20,581.90         | 91,901.63         | 71,319.73        | 346.52        |
| 8  | 固定资产              | 5,903.27          | 6,345.70          | 442.43           | 7.49          |
| 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 | <b>资产总计</b>       | <b>306,291.17</b> | <b>378,299.57</b> | <b>72,008.40</b> | <b>23.51</b>  |
| 21 | 流动负债              | 264,229.25        | 264,229.25        | -                | -             |
| 22 | 非流动负债             | 8,091.75          | 8,091.75          | -                | -             |
| 23 | <b>负债合计</b>       | <b>272,321.00</b> | <b>272,321.00</b> | <b>-</b>         | <b>-</b>      |
| 24 | <b>净资产（所有者权益）</b> | <b>33,970.16</b>  | <b>105,978.56</b> | <b>72,008.40</b> | <b>211.98</b> |

详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场 372 号 39 层的 26 套房产，未办理房屋所有权证，具体情况如下表：

| 序号 | 建筑物名称            | 结构 | 建成年月   | 建筑面积/体积<br>(m <sup>2</sup> )/(m <sup>3</sup> ) | 账面价值         |              |
|----|------------------|----|--------|--|--------------|--------------|
|    |                  |    |        |  | 原值           | 净值           |
| 1  | 正佳东方国际广场<br>3901 | 钢混 | 2015 年 | 118.00   | 3,173,675.00 | 3,022,925.44 |
| 2  | 正佳东方国际广场<br>3902 | 钢混 | 2015 年 | 64.77  | 1,742,524.00 | 1,659,754.11 |
| 3  | 正佳东方国际广场<br>3903 | 钢混 | 2015 年 | 65.31  | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 4  | 正佳东方国际广场<br>3904 | 钢混 | 2015 年 | 67.40  | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |
| 5  | 正佳东方国际广场<br>3905 | 钢混 | 2015 年 | 66.88  | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 6  | 正佳东方国际广场<br>3906 | 钢混 | 2015 年 | 68.47  | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |

|    |                  |    |       |          |              |              |
|----|------------------|----|-------|----------|--------------|--------------|
| 7  | 正佳东方国际广场<br>3907 | 钢混 | 2015年 | 67.24    | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |
| 8  | 正佳东方国际广场<br>3908 | 钢混 | 2015年 | 68.12    | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 9  | 正佳东方国际广场<br>3909 | 钢混 | 2015年 | 65.55    | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 10 | 正佳东方国际广场<br>3910 | 钢混 | 2015年 | 64.43    | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 11 | 正佳东方国际广场<br>3911 | 钢混 | 2015年 | 60.52    | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 12 | 正佳东方国际广场<br>3912 | 钢混 | 2015年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 13 | 正佳东方国际广场<br>3913 | 钢混 | 2015年 | 222.70   | 5,988,660.00 | 5,704,198.65 |
| 14 | 正佳东方国际广场<br>3914 | 钢混 | 2015年 | 222.76   | 5,990,274.00 | 5,705,735.99 |
| 15 | 正佳东方国际广场<br>3915 | 钢混 | 2015年 | 134.66   | 3,621,600.00 | 3,449,574.00 |
| 16 | 正佳东方国际广场<br>3916 | 钢混 | 2015年 | 60.52    | 1,628,257.00 | 1,550,914.79 |
| 17 | 正佳东方国际广场<br>3917 | 钢混 | 2015年 | 64.43    | 1,733,383.00 | 1,651,047.31 |
| 18 | 正佳东方国际广场<br>3918 | 钢混 | 2015年 | 65.55    | 1,763,495.00 | 1,679,728.99 |
| 19 | 正佳东方国际广场<br>3919 | 钢混 | 2015年 | 68.12    | 1,832,593.00 | 1,745,544.83 |
| 20 | 正佳东方国际广场<br>3920 | 钢混 | 2015年 | 67.24    | 1,808,933.00 | 1,723,008.68 |
| 21 | 正佳东方国际广场<br>3921 | 钢混 | 2015年 | 68.47    | 1,842,002.00 | 1,754,506.91 |
| 22 | 正佳东方国际广场<br>3922 | 钢混 | 2015年 | 66.88    | 1,799,253.00 | 1,713,788.48 |
| 23 | 正佳东方国际广场<br>3923 | 钢混 | 2015年 | 67.40    | 1,813,234.00 | 1,727,105.39 |
| 24 | 正佳东方国际广场<br>3924 | 钢混 | 2015年 | 65.31    | 1,757,042.00 | 1,673,582.51 |
| 25 | 正佳东方国际广场<br>3925 | 钢混 | 2015年 | 64.70    | 1,740,642.00 | 1,657,961.51 |
| 26 | 正佳东方国际广场<br>3926 | 钢混 | 2015年 | 80.47    | 2,164,637.00 | 2,061,816.76 |
| 合计 |                  |    |       | 2,230.56 |              |              |

被评估单位已出具了产权声明，以上房屋建筑物确系被评估单位所有，无任何产权纠纷。

### (三) 评估程序受到限制的情形

本次评估未发现评估程序受到限制的情形。

### (四) 评估资料不完整的情形

本次评估未发现评估资料不完整的情形。

### (五) 关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估未发现经济行为本身对评估结论的影响。

### (六) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估未发现评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

### (七) 抵押、担保、租赁等或有事项

1. 被评估单位所有的投资性房地产、房屋建筑物，均已办理抵押登记，为第三方提供借款担保，具体情况如下表：

| 担保/质押/抵押名称  | 房产面积(平方米) | 担保/质押/抵押起日 | 担保/质押/抵押止日 | 抵押金额(万元)  | 担保/质押/抵押合同                  | 借款单位            | 银行名称             |
|---|-----------|------------|------------|-----------|-----------------------------|-----------------|------------------|
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号5办公1房地产权证号：沪房地卢字(2010)第002852号  | 282.96    | 2010/11/20 | 2015/11/20 | 453.00    | 湛江分行第二支行2010年高抵字第(090-11号)  | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场372号39层3901-3926房   | 2230.56   | 2014/6/26  | 2017/6/25  | 8000      | 2014年南粤寸金最高抵字第003号          | 湛江定进商贸有限公司      | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |
| 上海市卢湾区中山南一路1065号1705室、2201室、2202-2204室、2206-2207室、2001-2004室、2006-2007室、1201-1203室、1206-1207室、1501-1507室、2401-2407室、2701-2707室，沪房地卢字第(2009)第003301号、003302号、003304号、003305号、003307号、003308号、003309号 | 4,812.93  | 2014/6/20  | 2017/11/21 | 16,603.14 | 2014年南粤寸金最高抵字第007号          | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 广东南粤银行股份有限公司寸金支行 |
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号裙房2、3层5263.52平方米(沪房地卢字(2009)第003303号)   | 2564.9    | 2013/7/16  | 2018/7/15  | 7,346.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 广东德骏投资有限公司位于上海市卢湾区中山南一路1065号1楼精品屋、2、4、6层(沪房地卢字(2009)第003306号)   | 2698.62   | 2013/7/16  | 2018/7/15  | 6,179.00  | 湛江分行第二支行2013高抵字第071-7号      | 华德力集团湛江润宝发展有限公司 | 工商银行股份有限公司湛江第二支行 |
| 上海市中山南一路1065号(沪房地卢字(2010)第001239号)  | 4739.24   | 2016/7/27  | 2019/7/26  | 16,301.90 | (2015)湛银最抵字第10990822004-02号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |
| 上海市四川中路653-663号(沪房地黄字(2010)第004053号)  | 2955.9    | 2016/7/27  | 2019/7/26  | 15,981.63 | (2016)湛银最抵字第10990822004-01号 | 湛江晨力商贸有限公司      | 广发银行股份有限公司湛江分行   |

2. 被评估单位已将所有的位于上海中山南一路天歌大厦的以及黄浦四川中路 653-663 号的公寓出租，具体情况如下表：

| 位置        | 房间号            | 租赁单位名称           | 面积        | 租金         |           |            | 合同签订日      | 合同到期日      |            |
|-----------|----------------|------------------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|------------|
|           |                |                  |           | 房租         | 管理费       | 合计         |            |            |            |
| 四川中路      | 653-663 号整栋    | 上海派怡酒店管理有限公司     | 2,955.90  | 433,333.33 |           | 433,333.33 | 2015.9.1   | 2025.8.31  |            |
| 中山南一路天歌大厦 | 301-303        | 上海智迅创源医疗用品有限公司   | 537.95    | 11,547.54  | 1,452.46  | 13,000.00  | 2016.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 裙房 1、4 层       | 上海卢湾大浪淘沙沐浴餐饮有限公司 | 2,470.72  | 228,908.20 | 7,412.16  | 244,015.06 | 2014.1.7   | 2022.1.6   |            |
|           | 裙房 2、3 层       |                  | 2,564.90  |            | 7,694.70  |            |            |            |            |
|           | 1 仓库           |                  | 75.66     |            |           |            |            |            |            |
|           | 主楼 4 层         |                  | 857.39    |            | 2,314.95  |            |            |            |            |
|           | 主楼 5 楼         |                  | 820.48    |            | 2,215.29  |            |            |            |            |
|           | 1202-1203      | 浪淘沙              | 254.69    | 8,312.34   | 687.66    | 9,000.00   | 2014.7.24  | 2017.7.23  |            |
|           | 1201           | 上海里顿投资咨询有限公司     | 131.28    | 5,145.54   | 354.46    | 5,500.00   | 2014.10.26 | 2016.10.25 |            |
|           |                |                  |           | 5,445.54   | 354.46    | 5,800.00   | 2016.10.26 | 2018.10.25 |            |
|           | 602\603        | 上海浪森制版印刷有限公司     | 282.95    | 8,536.04   | 763.96    | 9,300.00   | 2016.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 604            | 上海升臣办公设备有限公司     | 86.41     | 4,266.70   | 233.30    | 4,500.00   | 2016.2.1   | 2017.1.31  |            |
|           | 605            | 上海建生医疗用品有限公司     | 196.51    | 6,969.35   | 530.65    | 7,500.00   | 2015.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 701            | 上海协诚建筑装饰工程有限公司   | 183.68    | 7,304.06   | 495.94    | 7,800.00   | 2016.4.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 701            | 晶 金融服务(上海)有限公司   |           | 9,437.58   | 362.42    | 9,800.00   | 2015.10.1  | 2016.9.30  |            |
|           | 1503           |                  | 134.23    |            |           |            |            |            |            |
|           | 704            | 上海市中航律师事务所       | 147.95    | 4,800.54   | 399.46    | 5,200.00   | 2016.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 705            | 上海维东数码图文有限公司     | 135.00    | 4,835.50   | 364.50    | 5,200.00   | 2015.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 706            | 上海岷颀律师事务所        | 149.12    | 5,297.38   | 402.62    | 5,700.00   | 2016.12.1  | 2016.12.31 |            |
|           | 1206           | 上海索润电器有限公司       | 134.23    | 5,637.58   | 362.42    | 6,000.00   | 2015.5.1   | 2017.4.30  |            |
|           | 1207           | 上海世君旅游用品有限公司     | 120.46    | 4,674.76   | 325.24    | 5,000.00   | 2015.5.8   | 2017.5.7   |            |
|           | 1705           | 上海约克时代纳米技术有限公司   | 134.23    | 4,637.58   | 362.42    | 5,000.00   | 2016.4.1   | 2017.3.31  |            |
|           | 2001           | 上海智沛办公设备有限公司     | 131.28    | 4,945.54   | 354.46    | 5,300.00   | 2015.7.15  | 2016.7.14  |            |
|           |                |                  |           |            |           |            | 2016.7.15  | 2017.7.14  |            |
|           | 2004           | 上海汇山文化传媒有限公司     | 86.41     |            | 3,966.70  | 233.30     | 4,200.00   | 2015.10.1  | 2016.9.30  |
|           |                |                  |           |            | 3,966.70  | 233.30     | 4,200.00   | 2016.10.1  | 2017.9.30  |
|           | 2203           | 上海中生科技有限公司       | 134.23    | 5,637.58   | 362.42    | 6,000.00   | 2016.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 2206           | 上海雪虎服饰有限公司 2     | 134.23    | 5,137.58   | 362.42    | 5,500.00   | 2016.1.1   | 2016.12.31 |            |
|           | 2207           | 上海涵泽办公设备有限公司     | 120.46    |            | 5,174.76  | 325.24     | 5,500.00   | 2015.11.1  | 2016.10.31 |
| 5,174.76  |                |                  |           |            | 325.24    | 5,500.00   | 2016.11.1  | 2017.10.31 |            |
| 2401、2407 | 上海泉评商务服务有限公司   | 251.74           | 11,320.30 | 679.70     | 12,000.00 | 2016.3.1   | 2017.2.28  |            |            |
| 2701      | 尚拓国际贸易(上海)有限公司 | 131.28           | 5,445.54  | 354.46     | 5,800.00  | 2016.7.10  | 2017.7.9   |            |            |
| 2702      | 上海鼎荣公共关系服务有限公司 | 120.45           |           | 4,674.76   | 325.24    | 5,000.00   | 2015.2.1   | 2016.1.31  |            |
|           |                |                  |           | 4,674.76   | 325.24    | 5,000.00   | 2016.2.1   | 2017.1.31  |            |
| 2704      | 上海元熙实业发展有限公司   | 86.41            | 4,566.70  | 233.30     | 4,800.00  | 2016.1.1   | 2018.12.31 |            |            |
| 2706、2707 | 上海臻典企业营销有限公司   | 254.69           | 10,312.34 | 687.66     | 11,000.00 | 2014.1.15  | 2018.1.14  |            |            |

#### (八) 期后事项

1. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现广东德骏投资有限公司有其他影响资产评估结论的重大期后事项发生。

2. 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

3. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4. 委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托方承担。

5. 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。

#### (九) 对评估结论产生重大影响的其他事项

1. 本次评估没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性对评估对象的影响。

2. 按照财政部、国家税务总局近日联合下发《财政部国家税务总局关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税(2013)第106号)，购置的车辆进项税可以进行抵扣。本次对运输车辆类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了运输车辆购置时发生的增值税进项税，其相应资产的评估价值不包含增值税额，但未考虑2013年8月以前购置的运输车辆因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响，再此提醒报告使用者注意此事项对本报告评估结论的影响。由于被评估单位从事租赁业务的收入按照5%的增值税税率简易征收增值税，则与此相关的房地产价值为包含增值税的价值。

3. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

4. 被评估单位位于广州市越秀区环市东路正佳东方国际广场372号39层的26套房产，未办理房屋所有权证；对尚未取得房产证房屋建筑面积按预售合同和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据，将来办理产权登记手续时，可能与房产测绘部门确定建筑面积不一致，应以房产测绘部门确定建筑面积为准，并按证载面积考虑对本报告评估结论的调整。

5. 截至评估基准日，可供出售金融资产中尚未完成的项目如下：

| 基金名称     | 融通优势基金   |          | 融通成长基金   |           |
|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 基金投资情况   | 绿能<br>高科 | 吉林<br>博大 | 华迪<br>新能 | 科利亚<br>项目 |
| 投资金额(万元) | 1000     | 3500     | 1000     | 5000      |

对上述项目进行评估时，由于被评估单位无法提供未完成项目的详细信息，评估人员仅以已完成项目的历史收益情况为依据，对未完成项目未来收益进行预测。

6. 2015年11月26日，广东德骏投资有限公司与北京华汇亚辰资产管理有限公司签订“合作框架协议”，双方一致同意，广东德骏投资有限公司出资279,292.15万元，持有北京华汇亚辰资产管理有限公司40%的股权。截至评估基准日，被评估单位对北京华汇亚辰资产管理有限公司的投资款尚有53,525.35万元未支付。由于该投资为近期新购入，时间较短，故本次评估对长期股权投资以核实后的账面值确定评估值。

7. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

8. 针对本次评估目的，山东晨鸣纸业集团股份有限公司已委托瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)对广东德骏投资有限公司2016年5月31日的会计报表进行了审计，并出具了“瑞华专审字[2016]37020006号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后且企业申报的资产与负债的基础上进行的。以委托方和被评估单位申报评估的资产为限，评估机构和签字的注册评估师对委托方所定评估范围以外的资产不承担发表意见的责任。

9. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

10. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

11. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

12. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的

原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 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评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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. 评估报告的使用有效期：

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2016 年 5 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告，即自 2016 年 5 月 31 日至 2017 年 5 月 30 日。

## 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一六年十二月二十四日。

广东德骏投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 5 月 31 日市场价值为 105,978.56 万元，大写人民币壹拾亿伍仟玖佰柒拾捌万伍仟陆佰元。

**评估机构法定代表人：**

**签字资产评估师：**

**签字资产评估师：**

**山东正源和信资产评估有限公司**

**二〇一六年十二月二十四日**



# 附件目录

- (一) 被评估单位专项审计报告；
- (二) 委托方和被评估单位法人营业执照；
- (三) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (四) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (五) 签字资产评估师的承诺函；
- (六) 评估机构资格证书；
- (七) 评估机构法人营业执照副本；
- (八) 签字资产评估师资格证书；
- (九) 评估业务约定书；
- (十) 资产清查评估明细表。

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016年5月31日

共30页第1页

金额单位：人民币万元

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 项 目           | 账面价值       |            | 评估价值      |            | 增值率%   |
|---------------|------------|------------|-----------|------------|--------|
|               | A          | B          | C=B-A     | D=C/A*100% |        |
| 1 流动资产        | 322.56     | 322.56     | -         | -          | -      |
| 2 非流动资产       | 305,968.61 | 377,977.01 | 72,008.40 | 23.53      | 7.68   |
| 3 其中：可供出售金融资产 | 191.29     | 437.53     | 246.24    | 128.73     | 67.31  |
| 4 持有至到期投资     | -          | -          | -         | -          | -      |
| 5 长期应收款       | -          | -          | -         | -          | -      |
| 6 长期股权投资      | 279,292.15 | 279,292.15 | -         | -          | -      |
| 7 投资性房地产      | 20,581.90  | 91,901.63  | 71,319.73 | 346.52     | 168.45 |
| 8 固定资产        | 5,903.27   | 6,345.70   | 442.43    | 7.49       | 1.27   |
| 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       | 306,291.17 | 378,299.57 | 72,008.40 | 23.51      | 7.68   |
| 21 流动负债       | 264,229.25 | 264,229.25 | -         | -          | -      |
| 22 非流动负债      | 8,091.75   | 8,091.75   | -         | -          | -      |
| 23 负债合计       | 272,321.00 | 272,321.00 | -         | -          | -      |
| 24 净资产（所有者权益） | 33,970.16  | 105,978.56 | 72,008.40 | 211.98     | 624.11 |

评估机构名称：山东正源和信资产评估有限公司



# 资产评估结果分类汇总表

表2

共30页第2页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 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    | 3,225,615.05     | 3,225,611.05     | -4.00          | -0.00   |
| 2  | 货币资金        | 1,079,883.41     | 1,079,883.41     | -              | -       |
| 3  | 交易性金融资产     | -                | -                | -              | -       |
| 4  | 应收票据        | -                | -                | -              | -       |
| 5  | 应收账款        | 2,143,530.06     | 2,143,530.06     | -              | -       |
| 6  | 预付款项        | 4.00             | -                | -4.00          | -100.00 |
| 7  | 应收利息        | -                | -                | -              | -       |
| 8  | 应收股利        | -                | -                | -              | -       |
| 9  | 其他应收款       | 2,197.58         | 2,197.58         | -              | -       |
| 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   | 3,059,686,056.58 | 3,779,770,055.58 | 720,083,999.00 | 23.53   |
| 14 | 可供出售金融资产    | 1,912,854.79     | 4,375,292.89     | 2,462,438.10   | 128.73  |
| 15 | 持有至到期投资     | -                | -                | -              | -       |
| 16 | 长期应收款       | -                | -                | -              | -       |
| 17 | 长期股权投资      | 2,792,921,505.50 | 2,792,921,505.50 | -              | -       |
| 18 | 投资性房地产      | 205,819,013.94   | 919,016,300.00   | 713,197,286.06 | 346.52  |
| 19 | 固定资产        | 59,032,682.35    | 63,456,957.19    | 4,424,274.84   | 7.49    |
| 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      | -                | -                | -              | -       |
| 29 | 递延所得税资产     | -                | -                | -              | -       |
| 30 | 其他非流动资产     | -                | -                | -              | -       |
| 31 | 三、资产总计      | 3,062,911,671.63 | 3,782,995,666.63 | 720,083,995.00 | 23.51   |

金额单位：人民币元



# 资产评估结果分类汇总表

表2

共30页第3页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 序号 | 科目名称         | 账面价值             | 评估价值             | 增减值            | 增值率%   |
|----|--------------|------------------|------------------|----------------|--------|
| 32 | 四、流动负债合计     | 2,642,292,548.05 | 2,642,292,548.05 | -              | -      |
| 33 | 短期借款         | 80,000,000.00    | 80,000,000.00    | -              | -      |
| 34 | 交易性金融负债      | -                | -                | -              | -      |
| 35 | 应付票据         | -                | -                | -              | -      |
| 36 | 应付账款         | 2,616,500.00     | 2,616,500.00     | -              | -      |
| 37 | 预收款项         | -                | -                | -              | -      |
| 38 | 应付职工薪酬       | -                | -                | -              | -      |
| 39 | 应交税费         | 486,256.47       | 486,256.47       | -              | -      |
| 40 | 应付利息         | -                | -                | -              | -      |
| 41 | 应付股利         | -                | -                | -              | -      |
| 42 | 其他应付款        | 2,253,159,791.58 | 2,253,159,791.58 | -              | -      |
| 43 | 一年内到期的非流动负债  | 306,030,000.00   | 306,030,000.00   | -              | -      |
| 44 | 其他流动负债       | -                | -                | -              | -      |
| 45 | 五、非流动负债合计    | 80,917,500.00    | 80,917,500.00    | -              | -      |
| 46 | 长期借款         | 80,917,500.00    | 80,917,500.00    | -              | -      |
| 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       | 2,723,210,048.05 | 2,723,210,048.05 | -              | -      |
| 54 | 七、净资产(所有者权益) | 339,701,623.58   | 1,059,795,618.58 | 720,083,995.00 | 211.98 |

评估机构名称：山东正源和信资产评估有限公司



















# 应收账款评估明细表

表3-4  
共30页第8页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称（结算对象）     | 业务内容 | 发生日期      | 帐龄(月) | 账面价值         | 评估价值         | 增减值         | 增值率%    | 备注 |
|----|------------------|------|-----------|-------|--------------|--------------|-------------|---------|----|
| 1  | 上海智迅创源医疗用品有限公司   | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 23,672.46    | 23,672.46    | -           | -       |    |
| 2  | 上海卢湾大浪淘沙沐浴餐饮有限公司 | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 641,922.66   | 641,922.66   | -           | -       |    |
| 3  | 上海里顿投资咨询有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 10,548.35    | 10,548.35    | -           | -       |    |
| 4  | 上海浪森制版印刷有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 17,498.88    | 17,498.88    | -           | -       |    |
| 5  | 上海升臣办公设备有限公司     | 应收租金 | 2016-5月   | 2.00  | 4,266.70     | 4,266.70     | -           | -       |    |
| 6  | 上海建生医疗用品有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 14,287.17    | 14,287.17    | -           | -       |    |
| 7  | 上海协诚建筑装饰工程有限公司   | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 14,973.33    | 14,973.33    | -           | -       |    |
| 8  | 上海申航律师事务所        | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,841.10     | 9,841.10     | -           | -       |    |
| 9  | 上海维东数码图文有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,912.78     | 9,912.78     | -           | -       |    |
| 10 | 上海岷顿律师事务所        | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 10,859.63    | 10,859.63    | -           | -       |    |
| 11 | 上海索润电器有限公司       | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 11,557.04    | 11,557.04    | -           | -       |    |
| 12 | 上海世君旅游用品有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,583.26     | 9,583.26     | -           | -       |    |
| 13 | 上海约克时代纳米技术有限公司   | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,507.04     | 9,507.04     | -           | -       |    |
| 14 | 上海智浦办公设备有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 10,138.36    | 10,138.36    | -           | -       |    |
| 15 | 上海汇山文化传媒有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 8,131.74     | 8,131.74     | -           | -       |    |
| 16 | 上海申生科技有限公司       | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 11,557.04    | 11,557.04    | -           | -       |    |
| 17 | 上海雪虎服饰有限公司       | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 10,532.04    | 10,532.04    | -           | -       |    |
| 18 | 上海涵泽办公设备有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 10,608.26    | 10,608.26    | -           | -       |    |
| 19 | 上海泉评商务服务有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 23,206.62    | 23,206.62    | -           | -       |    |
| 20 | 尚拓国际贸易（上海）有限公司   | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 11,163.36    | 11,163.36    | -           | -       |    |
| 21 | 上海鼎桑公共关系服务有限公司   | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,583.26     | 9,583.26     | -           | -       |    |
| 22 | 上海元熙实业发展有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 9,361.74     | 9,361.74     | -           | -       |    |
| 23 | 上海臻典企业营销有限公司     | 应收租金 | 2016-4/5月 | 2.00  | 21,140.30    | 21,140.30    | -           | -       |    |
| 24 | 广东省第二建筑工程有限公司    | 货款   | 2013年     | 36-48 | 1,756,681.42 | 1,756,681.42 | -           | -       |    |
|    | 合计               |      |           |       | 2,670,534.49 | 2,670,534.49 | -           | -       |    |
|    | 减：坏账准备           |      |           |       | 527,004.43   | 527,004.43   | -527,004.43 | -100.00 |    |
|    | 减：评估风险损失         |      |           |       |              |              |             |         |    |
|    | 净额               |      |           |       | 2,143,530.06 | 2,143,530.06 |             |         |    |

被评估单位填表人：刘艳

填表日期：2016年11月30日

评估人员：张雅楠、王明磊











# 非流动资产汇总表

表4

共30页第11页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

金额单位：人民币元

| 编号   | 科目名称     | 审计后账面价值          | 评估价值             | 增值额            | 增值率%   |
|------|----------|------------------|------------------|----------------|--------|
| 4-1  | 可供出售金融资产 | 1,912,654.79     | 4,375,292.89     | 2,462,438.10   | 128.73 |
| 4-2  | 持有至到期投资  | -                | -                | -              |        |
| 4-3  | 长期应收款    | -                | -                | -              |        |
| 4-4  | 长期股权投资   | 2,792,921,505.50 | 2,792,921,505.50 | -              |        |
| 4-5  | 投资性房地产   | 205,819,013.94   | 919,016,300.00   | 713,197,286.06 | 346.52 |
| 4-6  | 固定资产     | 59,032,682.35    | 63,456,957.19    | 4,424,274.84   | 7.49   |
| 4-7  | 在建工程     | -                | -                | -              |        |
| 4-8  | 工程物资     | -                | -                | -              |        |
| 4-9  | 固定资产清理   | -                | -                | -              |        |
| 4-10 | 生产性生物资产  | -                | -                | -              |        |
| 4-11 | 油气资产     | -                | -                | -              |        |
| 4-12 | 无形资产     | -                | -                | -              |        |
| 4-13 | 开发支出     | -                | -                | -              |        |
| 4-14 | 商誉       | -                | -                | -              |        |
| 4-15 | 长期待摊费用   | -                | -                | -              |        |
| 4-16 | 递延所得税资产  | -                | -                | -              |        |
| 4-17 | 其他非流动资产  | -                | -                | -              |        |
|      |          |                  |                  |                |        |
|      |          |                  |                  |                |        |
|      |          |                  |                  |                |        |
|      |          |                  |                  |                |        |
| 4    | 合计       | 3,059,686,056.58 | 3,779,770,055.58 | 720,083,999.00 | 23.53  |

被评估单位填表人：刘艳

填表日期：2016年11月30日















投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日: 2016年5月31日

被评估单位: 广东德骏投资有限公司

| 序号 | 权证编号                | 房产名称            | 来源 | 结构    | 建成年月  | 计量单位           | 建筑面积 (m2) | 成本单价 (元/m2) | 账面价值          |              | 评估价值          |               | 增值率%     | 评估单价 (元/m2) | 备注 |
|----|---------------------|-----------------|----|-------|-------|----------------|-----------|-------------|---------------|--------------|---------------|---------------|----------|-------------|----|
|    |                     |                 |    |       |       |                |           |             | 原值            | 净值           | 原值            | 净值            |          |             |    |
| 1  | 沪房地卢字(2010)第002852号 | 中山南一路1065号5办公1  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96    | 9,251.77    | 2,617,880.60  | 2,086,570.64 | 10,335,500.00 | 10,335,500.00 | 395.33   | 36,526.36   |    |
| 2  |                     | 中山南一路1065号2201室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28    | 9,251.77    | 1,214,572.26  | 988,069.67   | 7,106,700.00  | 7,106,700.00  | 634.11   | 54,133.91   |    |
| 3  |                     | 中山南一路1065号2202室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11   | 54,134.15   |    |
| 4  |                     | 中山南一路1065号2203室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11   | 54,133.95   |    |
| 5  | 沪房地卢字(2009)第003301号 | 中山南一路1065号2204室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 86.41     | 9,251.77    | 799,445.37    | 637,194.55   | 4,724,500.00  | 4,724,500.00  | 641.45   | 54,675.38   |    |
| 6  |                     | 中山南一路1065号2206室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11   | 54,133.95   |    |
| 7  |                     | 中山南一路1065号2207室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,381,100.00  | 6,381,100.00  | 618.36   | 52,972.77   |    |
| 8  |                     | 中山南一路1065号1201室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28    | 9,251.77    | 1,214,572.26  | 988,069.67   | 6,635,900.00  | 6,635,900.00  | 585.48   | 50,547.68   |    |
| 9  |                     | 中山南一路1065号1202室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,149,300.00  | 6,149,300.00  | 592.27   | 51,048.48   |    |
| 10 | 沪房地卢字(2009)第003302号 | 中山南一路1065号1203室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 6,852,200.00  | 6,852,200.00  | 592.27   | 51,048.20   |    |
| 11 |                     | 中山南一路1065号1206室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 6,852,200.00  | 6,852,200.00  | 592.27   | 51,048.20   |    |
| 12 |                     | 中山南一路1065号1207室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,149,300.00  | 6,149,300.00  | 592.27   | 51,048.48   |    |
| 13 |                     | 中山南一路1065号裙房2层  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 1,316.06  | 9,251.77    | 12,175,883.32 | 9,704,736.18 | 51,836,900.00 | 51,836,900.00 | 434.14   | 39,387.95   |    |
| 14 | 沪房地卢字(2009)第003303号 | 中山南一路1065号裙房3层  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 1,248.84  | 9,251.77    | 11,563,979.40 | 9,209,050.30 | 49,675,500.00 | 49,675,500.00 | 439.42   | 39,777.31   |    |
| 15 |                     | 中山南一路1065号2401室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28    | 9,251.77    | 1,214,572.26  | 988,069.67   | 7,106,700.00  | 7,106,700.00  | 634.11   | 54,133.91   |    |
| 16 |                     | 中山南一路1065号2402室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11   | 54,134.15   |    |
| 17 |                     | 中山南一路1065号2403室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11   | 54,133.95   |    |
| 18 | 沪房地卢字(2009)第003304号 | 中山南一路1065号2404室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 86.41     | 9,251.77    | 799,445.37    | 637,194.55   | 4,724,500.00  | 4,724,500.00  | 641.45   | 54,675.38   |    |
| 19 |                     | 中山南一路1065号2405室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,339,100.00  | 7,339,100.00  | 641.46   | 54,675.56   |    |
| 20 |                     | 中山南一路1065号2406室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11   | 54,133.95   |    |
| 21 |                     | 中山南一路1065号2407室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11   | 54,134.15   |    |
| 22 |                     | 中山南一路1065号1501室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28    | 9,251.77    | 1,214,572.26  | 988,069.67   | 6,775,400.00  | 6,775,400.00  | 599.89   | 51,610.30   |    |
| 23 |                     | 中山南一路1065号1502室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,278,600.00  | 6,278,600.00  | 606.83   | 52,121.87   |    |
| 24 |                     | 中山南一路1065号1503室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 6,996,300.00  | 6,996,300.00  | 606.82   | 52,121.73   |    |
| 25 | 沪房地卢字(2009)第003305号 | 中山南一路1065号1504室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 86.41     | 9,251.77    | 799,445.37    | 637,194.55   | 4,548,900.00  | 4,548,900.00  | 613.89   | 52,643.21   |    |
| 26 |                     | 中山南一路1065号1505室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 7,066,200.00  | 7,066,200.00  | 613.89   | 52,642.48   |    |
| 27 |                     | 中山南一路1065号1506室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23    | 9,251.77    | 1,241,864.97  | 989,823.21   | 6,996,300.00  | 6,996,300.00  | 606.82   | 52,121.73   |    |
| 28 |                     | 中山南一路1065号1507室 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46    | 9,251.77    | 1,114,468.11  | 888,282.08   | 6,278,600.00  | 6,278,600.00  | 606.83   | 52,121.87   |    |
| 29 |                     | 中山南一路1065号1精品屋  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 75.66     | 9,251.77    | 699,988.85    | 557,923.15   | 6,164,500.00  | 6,164,500.00  | 1,004.90 | 81,476.34   |    |
| 30 |                     | 中山南一路1065号2办公1  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96    | 9,251.77    | 2,617,880.60  | 2,086,570.64 | 10,335,500.00 | 10,335,500.00 | 395.33   | 36,526.36   |    |
| 31 |                     | 中山南一路1065号2办公2  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95    | 9,251.77    | 2,617,788.08  | 2,086,496.89 | 10,335,100.00 | 10,335,100.00 | 395.33   | 36,526.24   |    |
| 32 |                     | 中山南一路1065号2物业1  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 221.51    | 9,251.77    | 2,049,359.39  | 1,633,433.21 | 8,010,800.00  | 8,010,800.00  | 390.43   | 36,164.51   |    |
| 33 |                     | 中山南一路1065号2物业2  | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 21.25     | 9,251.77    | 196,600.09    | 156,699.27   | 766,500.00    | 766,500.00    | 390.43   | 36,164.71   |    |

金额单位: 人民币元



投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号                | 房产名称            | 来源 | 结构 | 建成年月  | 计量单位           | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值         |              | 评估价值          |               | 增值率%   | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注 |
|----|---------------------|-----------------|----|----|-------|----------------|-----------------------|-------------------------|--------------|--------------|---------------|---------------|--------|-------------------------|----|
|    |                     |                 |    |    |       |                |                       |                         | 原值           | 净值           | 原值            | 净值            |        |                         |    |
| 34 |                     | 中山南一路1065号2盥洗室  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 58.17                 | 9,251.77                | 538,175.41   | 428,950.43   | 2,103,700.00  | 2,103,700.00  | 390.43 | 36,164.69               |    |
| 35 |                     | 中山南一路1065号4办公1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96                | 9,251.77                | 2,617,880.60 | 2,086,570.64 | 10,335,500.00 | 10,335,500.00 | 395.33 | 36,526.36               |    |
| 36 |                     | 中山南一路1065号4办公2  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95                | 9,251.77                | 2,617,788.08 | 2,086,496.89 | 10,335,100.00 | 10,335,100.00 | 395.33 | 36,526.24               |    |
| 37 | 沪房地卢字(2009)第003306号 | 中山南一路1065号4厨房   | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 145.65                | 9,251.77                | 1,349,370.53 | 1,075,510.06 | 5,274,600.00  | 5,274,600.00  | 390.43 | 36,164.55               |    |
| 38 |                     | 中山南一路1065号4更衣   | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 75.66                 | 9,251.77                | 699,988.85   | 557,923.15   | 2,736,200.00  | 2,736,200.00  | 390.43 | 36,164.42               |    |
| 39 |                     | 中山南一路1065号4物业1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 11.81                 | 9,251.77                | 109,263.39   | 87,087.92    | 427,100.00    | 427,100.00    | 390.42 | 36,164.27               |    |
| 40 |                     | 中山南一路1065号4盥洗室  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 58.17                 | 9,251.77                | 538,175.41   | 428,950.43   | 2,103,700.00  | 2,103,700.00  | 390.43 | 36,164.69               |    |
| 41 |                     | 中山南一路1065号6办公1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96                | 9,251.77                | 2,617,880.60 | 2,086,570.64 | 10,335,500.00 | 10,335,500.00 | 395.33 | 36,526.36               |    |
| 42 |                     | 中山南一路1065号6办公2  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95                | 9,251.77                | 2,617,788.08 | 2,086,496.89 | 10,335,100.00 | 10,335,100.00 | 395.33 | 36,526.24               |    |
| 43 |                     | 中山南一路1065号6物业   | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 53.13                 | 9,251.77                | 491,545.50   | 391,785.05   | 1,921,400.00  | 1,921,400.00  | 390.42 | 36,164.13               |    |
| 44 |                     | 中山南一路1065号6游戏房  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 221.51                | 9,251.77                | 2,049,359.39 | 1,633,433.21 | 8,010,800.00  | 8,010,800.00  | 390.43 | 36,164.51               |    |
| 45 |                     | 中山南一路1065号6盥洗室  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 58.17                 | 9,251.77                | 538,175.41   | 428,950.43   | 2,103,700.00  | 2,103,700.00  | 390.43 | 36,164.69               |    |
| 46 | 沪房地卢字(2009)第003307号 | 中山南一路1065号1705室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 47 |                     | 中山南一路1065号2701室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28                | 9,251.77                | 1,214,572.26 | 988,069.67   | 7,106,700.00  | 7,106,700.00  | 634.11 | 54,133.91               |    |
| 48 |                     | 中山南一路1065号2702室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46                | 9,251.77                | 1,114,468.11 | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11 | 54,134.15               |    |
| 49 |                     | 中山南一路1065号2703室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 50 | 沪房地卢字(2009)第003308号 | 中山南一路1065号2704室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 86.41                 | 9,251.77                | 799,445.37   | 637,194.55   | 4,677,700.00  | 4,677,700.00  | 634.11 | 54,133.78               |    |
| 51 |                     | 中山南一路1065号2705室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 52 |                     | 中山南一路1065号2706室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46                | 9,251.77                | 1,114,468.11 | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11 | 54,134.15               |    |
| 53 |                     | 中山南一路1065号2707室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 131.28                | 9,251.77                | 1,214,572.26 | 988,069.67   | 7,106,700.00  | 7,106,700.00  | 634.11 | 54,133.91               |    |
| 54 |                     | 中山南一路1065号2001室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46                | 9,251.77                | 1,114,468.11 | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 55 |                     | 中山南一路1065号2002室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.78               |    |
| 56 | 沪房地卢字(2009)第003309号 | 中山南一路1065号2003室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 57 |                     | 中山南一路1065号2004室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 86.41                 | 9,251.77                | 799,445.37   | 637,194.55   | 4,677,700.00  | 4,677,700.00  | 634.11 | 54,133.78               |    |
| 58 |                     | 中山南一路1065号2005室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,864.97 | 989,823.21   | 7,266,400.00  | 7,266,400.00  | 634.11 | 54,133.95               |    |
| 59 |                     | 中山南一路1065号2006室 | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 120.46                | 9,251.77                | 1,114,468.11 | 888,282.08   | 6,521,000.00  | 6,521,000.00  | 634.11 | 54,134.15               |    |
| 60 |                     | 中山南一路1065号3办公1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96                | 9,251.77                | 2,617,880.60 | 2,086,570.64 | 10,335,500.00 | 10,335,500.00 | 395.33 | 36,526.36               |    |
| 61 |                     | 中山南一路1065号3办公2  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95                | 9,251.77                | 2,617,788.08 | 2,086,496.89 | 10,335,100.00 | 10,335,100.00 | 395.33 | 36,526.24               |    |
| 62 |                     | 中山南一路1065号3物业1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 33.06                 | 9,251.77                | 305,863.49   | 243,787.20   | 1,195,600.00  | 1,195,600.00  | 390.43 | 36,164.55               |    |
| 63 |                     | 中山南一路1065号3物业2  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 75.66                 | 9,251.77                | 699,988.85   | 557,923.15   | 2,736,200.00  | 2,736,200.00  | 390.43 | 36,164.42               |    |
| 64 |                     | 中山南一路1065号3物业3  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 87.68                 | 9,251.77                | 811,195.12   | 646,559.63   | 3,170,900.00  | 3,170,900.00  | 390.43 | 36,164.46               |    |
| 65 |                     | 中山南一路1065号3盥洗室  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 58.17                 | 9,251.77                | 538,175.41   | 428,950.43   | 2,103,700.00  | 2,103,700.00  | 390.43 | 36,164.69               |    |
| 66 |                     | 中山南一路1065号5办公2  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95                | 9,251.77                | 2,617,788.08 | 2,086,496.89 | 10,335,100.00 | 10,335,100.00 | 395.33 | 36,526.24               |    |
| 66 |                     | 中山南一路1065号5物业1  | 外购 | 钢混 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 33.06                 | 9,251.77                | 305,863.49   | 243,787.20   | 1,195,600.00  | 1,195,600.00  | 390.43 | 36,164.55               |    |



# 投资性房地产—房屋评估明细表(采用成本模式计量)

表4-5-1  
共30页第17页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号                | 房产名称             | 来源 | 结构    | 建成年月  | 计量单位           | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值           |                | 评估价值           |        | 增值率%           | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注         |    |  |
|----|---------------------|------------------|----|-------|-------|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------|----------------|----------------|--------|----------------|-------------------------|------------|----|--|
|    |                     |                  |    |       |       |                |                       |                         | 原值             | 净值             | 原值             | 成新率%   |                |                         |            | 净值 |  |
| 67 | 沪房地卢字(2010)第001239号 | 中山南一路1065号5物业2   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 75.66                 | 9,251.77                | 699,988.85     | 557,923.15     | 2,736,200.00   | 100.00 | 2,736,200.00   | 390.43                  | 36,164.42  |    |  |
| 68 |                     | 中山南一路1065号5物业3   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 87.68                 | 9,251.77                | 811,195.12     | 646,559.63     | 3,170,900.00   | 100.00 | 3,170,900.00   | 390.43                  | 36,164.46  |    |  |
| 69 |                     | 中山南一路1065号5物业4   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 58.17                 | 9,251.77                | 538,175.41     | 428,950.43     | 2,103,700.00   | 100.00 | 2,103,700.00   | 390.43                  | 36,164.69  |    |  |
| 70 |                     | 中山南一路1065号7办公1   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.96                | 9,251.77                | 2,617,880.60   | 2,086,570.84   | 10,335,500.00  | 100.00 | 10,335,500.00  | 395.33                  | 36,526.36  |    |  |
| 71 |                     | 中山南一路1065号7办公2   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 282.95                | 9,251.77                | 2,617,788.08   | 2,086,496.89   | 10,335,500.00  | 100.00 | 10,335,500.00  | 395.33                  | 36,526.24  |    |  |
| 72 |                     | 中山南一路1065号7办公3   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 149.12                | 9,251.77                | 1,379,623.82   | 1,099,623.31   | 5,392,900.00   | 100.00 | 5,392,900.00   | 390.43                  | 36,164.53  |    |  |
| 73 |                     | 中山南一路1065号7办公4   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 183.68                | 9,251.77                | 1,699,364.96   | 1,354,471.54   | 6,642,700.00   | 100.00 | 6,642,700.00   | 390.43                  | 36,164.83  |    |  |
| 74 |                     | 中山南一路1065号7物业    | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 11.81                 | 9,251.77                | 109,263.39     | 87,087.92      | 427,100.00     | 100.00 | 427,100.00     | 390.42                  | 36,164.27  |    |  |
| 75 | 沪房地黄字(2010)第004053号 | 中山南一路1065号裙房1层   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 1,221.88              | 9,251.77                | 11,304,551.70  | 9,010,245.01   | 99,553,700.00  | 100.00 | 99,553,700.00  | 1,004.89                | 81,475.84  |    |  |
| 76 |                     | 中山南一路1065号裙房4层   | 外购 | 钢筋混凝土 | 1998年 | m <sup>2</sup> | 1,248.84              | 9,251.77                | 11,553,979.40  | 9,209,050.30   | 48,671,700.00  | 100.00 | 48,671,700.00  | 428.52                  | 38,973.53  |    |  |
| 77 |                     | 黄浦四川中路653-663号二层 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1936年 | m <sup>2</sup> | 920.11                | 39,273.70               | 36,136,120.23  | 29,777,860.58  | 73,645,600.00  | 100.00 | 73,645,600.00  | 147.82                  | 80,040.00  |    |  |
| 78 |                     | 黄浦四川中路653-663号三层 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1936年 | m <sup>2</sup> | 920.16                | 39,273.70               | 36,138,083.79  | 29,719,475.48  | 50,792,800.00  | 100.00 | 50,792,800.00  | 70.91                   | 55,199.97  |    |  |
| 79 |                     | 黄浦四川中路653-663号四层 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1936年 | m <sup>2</sup> | 391.11                | 39,273.70               | 15,360,335.11  | 12,682,133.60  | 13,798,400.00  | 100.00 | 13,798,400.00  | 9.23                    | 35,280.10  |    |  |
| 80 |                     | 黄浦四川中路653-663号一层 | 外购 | 钢筋混凝土 | 1936年 | m <sup>2</sup> | 724.52                | 39,273.70               | 28,454,577.98  | 23,400,663.34  | 86,942,400.00  | 100.00 | 86,942,400.00  | 271.54                  | 120,000.00 |    |  |
|    |                     | 合 计              |    |       |       |                |                       |                         | 254,536,476.47 | 205,819,013.94 | 919,016,300.00 |        | 919,016,300.00 | 346.52                  |            |    |  |
|    |                     | 净 额              |    |       |       |                |                       |                         | 254,536,476.47 | 205,819,013.94 | 919,016,300.00 |        | 919,016,300.00 | 346.52                  |            |    |  |

被评估单位填表人：刘艳

填表日期：2016年11月30日

评估人员：黄飞翔、王明磊



# 固定资产评估汇总表

表4-6  
共30页第18页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 编号    | 科目名称            | 审计后账面价值       |               | 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        | 61,241,861.42 | 58,931,188.48 | 62,751,169.19 | 62,751,169.19 | 1,509,307.77 | 3,819,980.71 | 2.46   | 6.48   |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物      | 61,241,861.42 | 58,931,188.48 | 62,751,169.19 | 62,751,169.19 | 1,509,307.77 | 3,819,980.71 | 2.46   | 6.48   |
| 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           | 1,363,518.22  | 101,493.87    | 1,237,338.00  | 705,788.00    | -126,180.22  | 604,294.13   | -9.25  | 595.40 |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备       | 1,258,843.45  | 86,668.13     | 1,162,042.00  | 685,149.00    | -96,801.45   | 588,480.87   | -7.69  | 690.54 |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆         | 104,674.77    | 14,825.74     | 75,296.00     | 20,639.00     | -29,378.77   | 5,813.26     | -28.07 | 39.21  |
| 4-6-6 | 固定资产-电子设备       | -             | -             | -             | -             | -            | -            | -      | -      |
| 4-6-7 | 固定资产-土地         | -             | -             | -             | -             | -            | -            | -      | -      |
|       | 固定资产合计          | 62,605,379.64 | 59,032,682.35 | 63,988,507.19 | 63,456,957.19 | 1,383,127.55 | 4,424,274.84 | 2.21   | 7.49   |
|       | 减：固定资产减值准备      | -             | -             | -             | -             | -            | -            | -      | -      |
|       | 固定资产净值          | 62,605,379.64 | 59,032,682.35 | 63,988,507.19 | 63,456,957.19 | 1,383,127.55 | 4,424,274.84 | 2.21   | 7.49   |

被评估单位填表人：刘艳  
填表日期：2016年11月30日



# 固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4-6-1  
共30页第19页

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德盈投资有限公司

| 序号          | 产权证编号               | 建筑物名称           | 结构 | 建成年月  | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 成本单价(元/m <sup>2</sup> ) | 账面价值          |               | 评估价值          |        | 增值率%          | 评估单价(元/m <sup>2</sup> ) | 备注        |
|-------------|---------------------|-----------------|----|-------|-----------------------|-------------------------|---------------|---------------|---------------|--------|---------------|-------------------------|-----------|
|             |                     |                 |    |       |                       |                         | 原值            | 净值            | 原值            | 成新率%   |               |                         |           |
| 1           | 庐房地卢字(2009)第003308号 | 中山南一路1065号2705室 | 钢混 | 1998年 | 134.23                | 9,251.77                | 1,241,855.42  | 989,525.64    | 7,265,412.19  | 100.00 | 7,265,412.19  | 634.33                  | 54,134.04 |
| 2           | 无证                  | 正佳东方国际广场3901    | 钢混 | 2015年 | 118.00                | 26,895.55               | 3,173,675.00  | 3,064,800.32  | 2,946,700.00  | 100.00 | 2,946,700.00  | -3.85                   | 24,972.03 |
| 3           | 无证                  | 正佳东方国际广场3902    | 钢混 | 2015年 | 64.77                 | 26,903.26               | 1,742,524.00  | 1,682,745.75  | 1,617,439.00  | 100.00 | 1,617,439.00  | -3.88                   | 24,972.04 |
| 4           | 无证                  | 正佳东方国际广场3903    | 钢混 | 2015年 | 65.31                 | 26,903.11               | 1,751,042.00  | 1,696,765.70  | 1,630,924.00  | 100.00 | 1,630,924.00  | -3.88                   | 24,972.04 |
| 5           | 无证                  | 正佳东方国际广场3904    | 钢混 | 2015年 | 67.40                 | 26,902.58               | 1,813,234.00  | 1,751,030.00  | 1,685,115.00  | 100.00 | 1,685,115.00  | -3.88                   | 24,972.03 |
| 6           | 无证                  | 正佳东方国际广场3905    | 钢混 | 2015年 | 66.88                 | 26,902.71               | 1,799,253.00  | 1,737,528.63  | 1,670,130.00  | 100.00 | 1,670,130.00  | -3.88                   | 24,972.04 |
| 7           | 无证                  | 正佳东方国际广场3906    | 钢混 | 2015年 | 68.47                 | 26,902.32               | 1,842,002.00  | 1,776,811.10  | 1,709,635.00  | 100.00 | 1,709,635.00  | -3.88                   | 24,972.03 |
| 8           | 无证                  | 正佳东方国际广场3907    | 钢混 | 2015年 | 67.24                 | 26,902.63               | 1,808,933.00  | 1,746,876.55  | 1,679,120.00  | 100.00 | 1,679,120.00  | -3.88                   | 24,972.04 |
| 9           | 无证                  | 正佳东方国际广场3908    | 钢混 | 2015年 | 68.12                 | 26,902.42               | 1,832,593.00  | 1,769,724.88  | 1,701,095.00  | 100.00 | 1,701,095.00  | -3.88                   | 24,972.03 |
| 10          | 无证                  | 正佳东方国际广场3909    | 钢混 | 2015年 | 65.55                 | 26,903.05               | 1,763,486.00  | 1,702,997.32  | 1,636,917.00  | 100.00 | 1,636,917.00  | -3.88                   | 24,972.04 |
| 11          | 无证                  | 正佳东方国际广场3910    | 钢混 | 2015年 | 64.43                 | 26,903.35               | 1,733,383.00  | 1,673,918.33  | 1,608,948.00  | 100.00 | 1,608,948.00  | -3.88                   | 24,972.03 |
| 12          | 无证                  | 正佳东方国际广场3911    | 钢混 | 2015年 | 60.52                 | 26,904.44               | 1,626,257.00  | 1,572,398.74  | 1,511,307.00  | 100.00 | 1,511,307.00  | -3.89                   | 24,972.03 |
| 13          | 无证                  | 正佳东方国际广场3912    | 钢混 | 2015年 | 134.66                | 26,894.40               | 3,621,600.00  | 3,497,359.00  | 3,335,802.00  | 100.00 | 3,335,802.00  | -4.62                   | 24,772.03 |
| 14          | 无证                  | 正佳东方国际广场3913    | 钢混 | 2015年 | 222.70                | 26,891.15               | 5,989,680.00  | 5,783,215.69  | 5,516,732.00  | 100.00 | 5,516,732.00  | -4.61                   | 24,772.03 |
| 15          | 无证                  | 正佳东方国际广场3914    | 钢混 | 2015年 | 222.76                | 26,891.16               | 5,990,274.00  | 5,784,774.32  | 5,518,218.00  | 100.00 | 5,518,218.00  | -4.61                   | 24,772.03 |
| 16          | 无证                  | 正佳东方国际广场3915    | 钢混 | 2015年 | 134.66                | 26,894.40               | 3,621,600.00  | 3,497,359.00  | 3,335,802.00  | 100.00 | 3,335,802.00  | -4.62                   | 24,772.03 |
| 17          | 无证                  | 正佳东方国际广场3916    | 钢混 | 2015年 | 60.52                 | 26,904.44               | 1,626,257.00  | 1,572,398.74  | 1,505,255.00  | 100.00 | 1,505,255.00  | -4.27                   | 24,872.03 |
| 18          | 无证                  | 正佳东方国际广场3917    | 钢混 | 2015年 | 64.43                 | 26,903.35               | 1,733,383.00  | 1,673,918.33  | 1,602,505.00  | 100.00 | 1,602,505.00  | -4.27                   | 24,872.03 |
| 19          | 无证                  | 正佳东方国际广场3918    | 钢混 | 2015年 | 65.55                 | 26,903.05               | 1,763,486.00  | 1,702,997.32  | 1,630,362.00  | 100.00 | 1,630,362.00  | -4.27                   | 24,872.04 |
| 20          | 无证                  | 正佳东方国际广场3919    | 钢混 | 2015年 | 68.12                 | 26,902.42               | 1,832,593.00  | 1,769,724.88  | 1,694,283.00  | 100.00 | 1,694,283.00  | -4.26                   | 24,872.03 |
| 21          | 无证                  | 正佳东方国际广场3920    | 钢混 | 2015年 | 67.24                 | 26,902.63               | 1,808,933.00  | 1,746,876.55  | 1,673,396.00  | 100.00 | 1,673,396.00  | -4.26                   | 24,872.04 |
| 22          | 无证                  | 正佳东方国际广场3921    | 钢混 | 2015年 | 68.47                 | 26,902.32               | 1,842,002.00  | 1,776,811.10  | 1,702,988.00  | 100.00 | 1,702,988.00  | -4.26                   | 24,872.03 |
| 23          | 无证                  | 正佳东方国际广场3922    | 钢混 | 2015年 | 66.88                 | 26,902.71               | 1,799,253.00  | 1,737,528.63  | 1,663,442.00  | 100.00 | 1,663,442.00  | -4.26                   | 24,872.04 |
| 24          | 无证                  | 正佳东方国际广场3923    | 钢混 | 2015年 | 67.40                 | 26,902.58               | 1,813,234.00  | 1,751,030.00  | 1,676,375.00  | 100.00 | 1,676,375.00  | -4.26                   | 24,872.03 |
| 25          | 无证                  | 正佳东方国际广场3924    | 钢混 | 2015年 | 65.31                 | 26,903.11               | 1,751,042.00  | 1,696,765.70  | 1,624,393.00  | 100.00 | 1,624,393.00  | -4.27                   | 24,872.04 |
| 26          | 无证                  | 正佳东方国际广场3925    | 钢混 | 2015年 | 64.70                 | 26,903.28               | 1,740,642.00  | 1,660,928.31  | 1,609,221.00  | 100.00 | 1,609,221.00  | -4.27                   | 24,872.04 |
| 27          | 无证                  | 正佳东方国际广场3926    | 钢混 | 2015年 | 80.47                 | 26,899.93               | 2,164,637.00  | 2,090,377.97  | 2,001,453.00  | 100.00 | 2,001,453.00  | -4.25                   | 24,872.04 |
| 合计          |                     |                 |    |       |                       |                         | 61,241,861.42 | 58,851,188.48 | 62,751,169.19 |        | 62,751,169.19 | 6.48                    |           |
| 减：房屋建筑物减值准备 |                     |                 |    |       |                       |                         |               |               |               |        |               |                         |           |

评估人员：黄飞翔、王明磊

被评估单位联系人：刘艳  
填表日期：2016年11月30日







# 固定资产—电子设备评估明细表

表4-6-6  
共30页第21页

评估基准日：2016年9月31日

被评估单位：广东德投投资有限公司

| 序号         | 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%      |           |        |           |       |
| 1          | 电脑(配置)          | S7813L                       | 宏碁股份有限公司       | 台    | 1  | 2008/9/30  | 2008/9/30  | 2,830.00 | 141.40   | 1,400.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 2          | 电脑(配置)          | S7813L                       | 宏碁股份有限公司       | 台    | 1  | 2008/9/30  | 2008/9/30  | 2,830.00 | 141.40   | 1,400.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 3          | 电脑(联想)          | D170WA                       | 联想控股有限公司       | 台    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 3,440.00 | 171.80   | 1,700.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 4          | 电脑(惠普)          | HP a3818-w2207               | 中国惠普有限公司       | 台    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 6,000.00 | 300.00   | 3,000.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 5          | 复印机             | AR2620S                      | 夏普商贸(中国)有限公司   | 套    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 4,800.00 | 240.00   | 4,800.00   | 20.00     | 300.00    |        |           |       |
| 6          | 办公家具(长茶几+方茶几)   |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 套    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 914.21   | 45.71    | 944.00     | 25.00     | 236.00    | 416.29 |           |       |
| 7          | 办公家具(方茶几)       |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 个    | 2  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 617.24   | 30.86    | 638.00     | 25.00     | 160.00    | 418.44 |           |       |
| 8          | 办公家具(真皮沙发1+1+3) |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 套    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 3,726.72 | 186.34   | 3,850.00   | 25.00     | 963.00    | 416.81 |           |       |
| 9          | 办公家具(会议台)       |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 张    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 2,313.67 | 115.68   | 2,390.00   | 25.00     | 598.00    | 416.93 |           |       |
| 10         | 办公家具(会议椅)       |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 张    | 10 | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 3,835.42 | 191.77   | 3,962.00   | 25.00     | 991.00    | 416.76 |           |       |
| 11         | 办公家具(真皮大班椅)     |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 张    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 1,145.19 | 57.26    | 1,183.00   | 25.00     | 296.00    | 416.94 |           |       |
| 12         | 办公家具(大班椅)       |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 张    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 1,929.35 | 96.47    | 1,993.00   | 25.00     | 498.00    | 416.23 |           |       |
| 13         | 办公家具(四门文件柜)     |                              | 广州红树湾家具有限公司    | 个    | 1  | 2008/10/16 | 2008/10/16 | 1,928.20 | 96.11    | 1,992.00   | 25.00     | 498.00    | 418.16 |           |       |
| 14         | 电脑(联想)          | M6600N                       | 联想控股有限公司       | 台    | 1  | 2008/12/31 | 2008/12/31 | 4,230.77 | 211.37   | 2,000.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 15         | 多功能一体机          | 4521F                        | 三星电子有限公司       | 台    | 1  | 2009/1/30  | 2009/1/30  | 2,800.00 | 140.20   | 1,499.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 16         | 电脑(配置业务员)       | S9815                        | 惠科电子(深圳)有限公司   | 台    | 3  | 2009/1/30  | 2009/1/30  | 9,095.50 | 404.78   | 4,200.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 17         | 打印机             | 3018                         | 佳能(中国)有限公司     | 台    | 1  | 2009/1/30  | 2009/1/30  | 430.50   | 21.22    | 840.00     | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 18         | 电脑(惠普笔记本)       | HP 5310M-214                 | 中国惠普有限公司       | 台    | 1  | 2010/1/31  | 2010/1/31  | 6,360.00 | 318.00   | 3,000.00   | -         | -100.00   | 待报废    |           |       |
| 19         | 电脑(联想)          | 家悦E R201                     | 联想控股有限公司       | 台    | 2  | 2010/3/31  | 2010/3/31  | 6,900.00 | 345.00   | 5,800.00   | 20.00     | 1,160.00  | 236.23 |           |       |
| 20         | 办公家具(电脑台)       |                              | 联想控股有限公司       | 张    | 3  | 2010/9/30  | 2010/9/30  | 1,580.00 | 79.00    | 1,608.00   | 44.00     | 708.00    | 796.20 |           |       |
| 21         | 办公家具(电脑椅)       |                              | 佳能(中国)有限公司     | 张    | 1  | 2010/9/30  | 2010/9/30  | 490.00   | 24.20    | 499.00     | 44.00     | 220.00    | 809.09 |           |       |
| 22         | 传真机(佳能)         | L 140                        | 佳能(中国)有限公司     | 台    | 1  | 2010/1/30  | 2010/1/30  | 2,050.00 | 102.40   | 1,999.00   | 16.00     | 320.00    | 212.50 |           |       |
| 23         | 电脑(联想)          | A4600K                       | 联想控股有限公司       | 台    | 1  | 2010/12/31 | 2010/12/31 | 2,290.00 | 114.50   | 1,200.00   | 20.00     | 240.00    | 109.61 |           |       |
| 24         | 电脑(惠普)          | 家悦                           | 联想控股有限公司       | 台    | 1  | 2010/12/31 | 2010/12/31 | 3,380.00 | 168.70   | 1,700.00   | 20.00     | 340.00    | 101.54 |           |       |
| 25         | 电脑(惠普)          | W270                         | 中国惠普有限公司       | 台    | 1  | 2011/1/17  | 2011/1/17  | 4,750.00 | 237.40   | 2,400.00   | 20.00     | 480.00    | 102.19 |           |       |
| 26         | 电脑(戴尔)          | DELL V230SR-426 双核E5700 2G内存 | 戴尔(中国)公司       | 台    | 1  | 2011/5/31  | 2011/5/31  | 6,198.00 | 308.60   | 4,000.00   | 20.00     | 800.00    | 158.40 |           |       |
| 27         | 保险柜             | 杰宝大王                         | 上海杰宝大王企业发展有限公司 | 个    | 2  | 2011/6/24  | 2011/6/24  | 2,900.00 | 190.72   | 2,851.00   | 50.00     | 1,426.00  | 647.69 |           |       |
| 28         | 电脑              | ET-0007-T                    | 明基BenQ         | 台    | 1  | 2011/7/12  | 2011/7/12  | 5,050.00 | 412.32   | 3,500.00   | 20.00     | 500.00    | 21.27  |           |       |
| 29         | 四合一体机(惠普)       | HP425DW打印机                   | 中国惠普有限公司       | 台    | 1  | 2015/11/24 | 2015/11/24 | 4,340.00 | 3,927.68 | 3,550.00   | 91.00     | 3,231.00  | -17.74 |           |       |
| 30         | 电脑主机            | T4900C                       | 联想控股有限公司       | 台    | 2  | 2016/1/8   | 2016/1/8   | 6,520.00 | 6,003.85 | 6,398.00   | 94.00     | 6,014.00  | 0.17   |           |       |
| 合 计        |                 |                              |                |      |    |            |            |          |          |            |           |           |        |           |       |
| 减：电子设备减值准备 |                 |                              |                |      |    |            |            |          |          | 104,674.77 |           | 75,296.00 |        | 20,639.00 | 39.21 |
| 合 计        |                 |                              |                |      |    |            |            |          |          | 104,674.77 | 14,825.74 | 75,296.00 |        | 20,639.00 | 39.21 |

评估人员：张维楠、王明磊

被评估单位负责人：刘艳  
填表日期：2016年11月30日











# 应付账款评估明细表

表5-4  
共30页第24页  
金额单位：人民币元

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 序号  | 户名（结算对象）       | 业务内容      | 发生日期     | 账面价值         | 评估价值         | 备注 |
|-----|----------------|-----------|----------|--------------|--------------|----|
| 1   | 东亚联合控股（集团）有限公司 | 四川中路改扩建尾款 | 2015/6/1 | 2,616,500.00 | 2,616,500.00 |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
|     |                |           |          |              |              |    |
| 合 计 |                |           |          | 2,616,500.00 | 2,616,500.00 |    |

被评估单位填表人：刘艳  
评估人员：张雅楠、王明磊

填表日期：2016年11月30日





# 其他应付款评估明细表

表5-10

共30页第26页

金额单位：人民币元

评估基准日：2016年5月31日

被评估单位：广东德骏投资有限公司

| 序号 | 户名（结算对象）         | 业务内容    | 发生日期       | 账面价值       | 评估价值       | 备注 |
|----|------------------|---------|------------|------------|------------|----|
| 1  | 上海元熙实业发展有限公司     | 上海出租房押金 | 2011/1/27  | 6,000.00   | 6,000.00   |    |
| 2  | 上海中蓝企业发展有限公司     | 上海出租房押金 | 2011/1/27  | 6,800.00   | 6,800.00   |    |
| 3  | 上海申生科技有限公司       | 上海出租房押金 | 2011/1/31  | 9,000.00   | 9,000.00   |    |
| 4  | 上海约克时代纳米技术有限公司   | 上海出租房押金 | 2013/7/1   | 4,500.00   | 4,500.00   |    |
| 5  | 上海维东数码图文有限公司     | 上海出租房押金 | 2012/1/1   | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 6  | 上海智迅创源医疗用品有限公司   | 上海出租房押金 | 2012/1/1   | 15,000.00  | 15,000.00  |    |
| 7  | 上海协诚建筑装饰工程有限公司   | 上海出租房押金 | 2012/5/1   | 13,000.00  | 13,000.00  |    |
| 8  | 上海申航律师事务所        | 上海出租房押金 | 2012/12/18 | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 9  | 上海涵泽办公设备有限公司     | 上海出租房押金 | 2014/12/1  | 5,500.00   | 5,500.00   |    |
| 10 | 上海卢湾大浪淘沙沐浴餐饮有限公司 | 上海出租房押金 | 2013/12/31 | 125,222.00 | 125,222.00 |    |
| 11 | 上海岷颀律师事务所        | 上海出租房押金 | 2013/3/29  | 10,000.00  | 10,000.00  |    |
| 12 | 上海雪虎服饰有限公司       | 上海出租房押金 | 2013/3/14  | 20,000.00  | 20,000.00  |    |
| 13 | 上海素润电器有限公司       | 上海出租房押金 | 2013/6/1   | 11,000.00  | 11,000.00  |    |
| 14 | 上海世君旅游用品有限公司     | 上海出租房押金 | 2013/5/8   | 9,600.00   | 9,600.00   |    |
| 15 | 上海智沛办公有限公司       | 上海出租房押金 | 2013/7/15  | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 16 | 尚拓国际贸易（上海）有限公司   | 上海出租房押金 | 2013/6/30  | 11,000.00  | 11,000.00  |    |
| 17 | 上海浪森制版印刷有限公司     | 上海出租房押金 | 2014/3/1   | 8,500.00   | 8,500.00   |    |
| 18 | 上海臻典企业营销有限公司     | 上海出租房押金 | 2013/12/30 | 11,000.00  | 11,000.00  |    |
| 19 | 上海鼎桑公共关系服务有限公司   | 上海出租房押金 | 2014/1/31  | 5,000.00   | 5,000.00   |    |
| 20 | 上海里顿投资咨询有限公司     | 上海出租房押金 | 2014/10/26 | 11,000.00  | 11,000.00  |    |
| 21 | 上海建生医疗用品有限公司     | 上海出租房押金 | 2015/1/1   | 15,000.00  | 15,000.00  |    |
| 22 | 上海泉评商务服务服务有限公司   | 上海出租房押金 | 2016/2/28  | 12,000.00  | 12,000.00  |    |
| 23 | 上海道臣投资有限公司       | 上海出租房押金 | 2011/1/27  | 9,000.00   | 9,000.00   |    |
| 24 | 上海钧腾科贸有限公司       | 上海出租房押金 | 2012/12/31 | 3,600.00   | 3,600.00   |    |
| 25 | 上海东翊办公设备有限公司     | 上海出租房押金 | 2011/9/28  | 8,000.00   | 8,000.00   |    |











