

本报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司
拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份
有限公司的股权所涉及的该公司股东全
部权益价值项目
资产评估报告**

深中企华评报字(2024)第 079 号
(共一册, 第一册)

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司
二〇二四年十一月二十六日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	27
三、评估对象和评估范围	27
四、价值类型	31
五、评估基准日	31
六、评估依据	31
七、评估方法	35
八、评估程序实施过程 and 情况	47
九、评估假设	49
十、评估结论	50
十一、特别事项说明	51
十二、资产评估报告使用限制说明	56
十三、资产评估报告日	57
资产评估报告附件	58

声明

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

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

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

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

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

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

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

八、资产评估师对实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

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

珠海大横琴集团有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司：

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司股权 100%拟转让，股权转让方为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（包括其下属全资子公司深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司），珠海大横琴集团有限公司为受让方。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的 99.9259%股权，深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 0.0741%股权，为此，需要对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司于评估基准日申报的资产及负债。

资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、长期股权投资、使用权资产、无形资产及其他非流动资产，负债包括流动负债、非流动负债。

评估基准日：2024年6月30日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。

截至评估基准日，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司总资产账面价值为837,067.96万元，评估价值为846,821.11万元，增值额为9,753.15万元，增值率为1.17%；总负债账面价值767,991.63万元，评估价值为767,991.63万元，增值额为0.00万元，增值率为0.00%；净资产账面价值为69,076.33万元，净资产评估价值为78,829.48万元，增值额9,753.15万元，增值率为14.12%。

资产评估基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	649,165.57	649,211.19	45.62	0.01
非流动资产	187,902.39	197,609.92	9,707.53	5.17
其中：长期股权投资	87,578.82	94,989.68	7,410.86	8.46
投资性房地产	2,673.27	1,783.75	-889.52	-33.27
固定资产	3,256.34	4,865.94	1,609.60	49.43
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	11.59	1,613.69	1,602.10	13,820.72
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	94,382.38	94,356.86	-25.52	-0.03
资产总计	837,067.96	846,821.11	9,753.15	1.17
流动负债	767,702.69	767,702.69	0.00	0.00
非流动负债	288.94	288.94	0.00	0.00
负债总计	767,991.63	767,991.63	0.00	0.00
净资产	69,076.33	78,829.48	9,753.15	14.12

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

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、

限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

**深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司
拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份
有限公司的股权所涉及的该公司股东全
部权益价值项目
资产评估报告正文**

珠海大横琴集团有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司：

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下：

**一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估
报告使用人**

本次评估的委托人为珠海大横琴集团有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司，被评估单位为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

（一）委托人

1、委托人之一：珠海大横琴集团有限公司

企业名称：珠海大横琴集团有限公司

法定住所：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层

法定代表人：胡嘉

注册资本：1021130.22113 万元人民币

成立日期：2009-04-23

企业性质：有限公司（国有独资企业）

统一社会信用代码：91440400688630990W

主要经营范围：承担横琴新区基础设施开发、招商引资、物业管

理、项目管理、咨询服务、产业开发、风险投资等业务，是横琴新区的投资建设管理机构。

2、委托人之二：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司

企业名称：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“宝鹰股份”）

法定住所：深圳市南山区沙河街道华侨城东部工业区 F1 栋 107 号

经营场所：深圳市福田区车公庙泰然四路 303 栋 3 楼

法定代表人：胡嘉

注册资本：： 151624.8693 万元人民币

成立日期：1993 年 04 月 30 日

经营期限：1993-04-30 至长期

企业性质：股份有限公司(上市)

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

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司（以下简称“宝鹰建设”）

法定住所：深圳市南山区沙河街道华侨城东部工业区 F1 栋 107C 号

法定代表人：肖家河

注册资本：222600 万元人民币

成立日期：1994 年 04 月 11 日

营业期限：1994 年 04 月 11 日至无固定期限

公司性质：股份有限公司

统一社会信用代码：91440300192264106H

主要经营范围：承担各类建筑（包括车、船、飞机）的室内外装饰工程的设计与施工；各类型建筑幕墙工程设计、制作、安装及施工；承接公用、民用建设项目的建筑智能化、消防设施工程的设计与施工；承接公用、民用建设项目的机电设备、金属门窗、钢结构工程的安装与施工；家具和木制品的设计、安装；建筑装饰石材销售、安装；建筑装饰设计咨询；新型建筑装饰材料的设计、研发及销售（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定需报经审批的项目，涉及有关主管部门资质许可证需取得资质许可后方可经营）从事货物及技术进出口业务；建材批发、销售；机械设备、五金产品、电子产品批发、销售及租赁（不包括金融租赁活动）；有色金属材料、金属制品的销售；国内贸易；投资兴办实业（具体项目另行申报）。许可经营项目是：二类、三类医疗器械销售。

宝鹰建设成立于 1994 年 4 月，作为全国领先的综合建筑装饰工程承建商和高新技术企业，其是我国最早一批从事建筑装饰工程业务和行业内拥有最齐全专业资质的企业之一。

宝鹰建设在资质及品牌、技术创新、营销网络与人力资源开发、国资控股和混合所有制等方面已形成较强的综合竞争实力，在业务发展上，宝鹰建设依靠国资控股和混合所有制优势，业务来源主要是参与地方政府工程及承接国资背景的母公司部分业务。

宝鹰建设公司设立了工业化、技术研发、设计研发三大中心，致力于利用新技术促进传统装饰行业的转型升级，通过科技成果转化、创新科技孵化、产业资本对接等方式加快产业结构升级。在工业化中心，宝鹰建设提供实验场地，对石材、木制品、幕墙等进行技术升

级；在技术研发中心，宝鹰建设不断提高 BIM 技术水平，利用 BIM 管理优势提高沟通和协调效率，进一步提升经济效益及减少资源消耗；在设计研发中心，宝鹰建设利用技术升级不断提高设计水平，同时积极将专利技术转化为实用工程技术，满足客户的个性化需求。

经过多年发展，宝鹰建设的营销网络布局已覆盖全国绝大部分省会城市，以深圳总部为中心辐射华东、华中、华北等各大区域，由省会城市项目带动周边城市业务，科学布局和巩固深挖国内市场。

宝鹰建设主要的业务收入是公共装修业务、幕墙装饰等，受材料成本上涨及劳动力成本上升等因素，近几年企业的毛利率呈现逐年下降的趋势，另一方面，因宏观经济、成本控制、业主支付情况等多方面因素的影响，施工款结算慢导致宝鹰建设回款困难，宝鹰建设承接的建筑装饰项目需要前期垫资金，资金不足限制企业参与大型或高价值工程项目的投标，从而加大企业的资金成本，对企业盈利能力产生影响。

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

(1) 1994 年 4 月，设立

宝鹰建设前身为深圳欧凯艺术装饰工程公司，经深圳市建设局、深圳市文化局（深建复[1994]31 号）《关于成立深圳欧凯艺术装饰工程公司的批复》，及深圳市民政局（深社登字[1994]017 号）《关于成立深圳欧凯艺术装饰工程公司的批复》批准同意，由深圳东方艺术研究会出资设立深圳欧凯艺术装饰工程公司，设立时的注册资本为人民币 200 万元。

1994 年 4 月 11 日，深圳欧凯艺术装饰工程公司在深圳市工商行政管理局登记注册。

1994 年 4 月 22 日，深圳中洲会计师事务所出具深中洲（94）验字第 317 号《验资报告》对前述出资进行了验证确认。

深圳欧凯艺术装饰工程公司设立时的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	------	---------	---------

1	深圳东方艺术研究会	货币	200.00	100.00
	合计	-	200.00	100.00

(2) 1994年7月，增资

1994年6月27日，深圳东方艺术研究会作出决定，决定将深圳欧凯艺术装饰工程公司注册资金增加至500万元，名称变更为深圳市宝鹰装饰设计工程公司。1994年6月24日，深圳中洲会计师事务所出具深圳中洲(94)验字第443号《验资报告》对前述出资进行了验证确认。

1994年7月9日，深圳市工商行政管理局作出《企业法人名称变更登记公告》，深圳欧凯艺术装饰工程公司更名为深圳市宝鹰装饰设计工程公司。

本次增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例(%)
1	深圳东方艺术研究会	货币	500.00	100.00
	合计		500.00	100.00

(3) 1996年9月，股权转让

1996年8月29日，深圳市光明会计师事务所受托出具光明评估报字[1996]第032号《资产评估报告书》，评估确认：截至1996年7月31日，深圳市宝鹰装饰设计工程公司的账面值净资产值为541,992.79元，评估净资产值为493,464.87元。同日，深圳东方艺术研究会与古少明、罗娘检签订《深圳市宝鹰装饰设计工程公司股权转让合同书》，约定，经深圳东方艺术研究会理事会研究决定转让深圳市宝鹰装饰设计工程公司给古少明、罗娘检。深圳东方艺术研究会同意根据合同所规定的条件以人民币五十捌万元将其在深圳市宝鹰装饰设计工程公司拥有的100%股权转让给古少明、罗娘检，各占50%。

1996年8月30日，深圳东华会计师事务所出具深东华会验(1996)第甲128号《验资报告》，验证确认，截至1996年8月29日，深圳市宝鹰装饰设计工程公司已收到古少明、罗娘检补充投入的

资金人民币 500 万元，其中古少明、罗娘检分别投入 250 万元。

1996 年 9 月 1 日，深圳东方艺术研究会向深圳市产权交易所出具了《转让决定》，表明：深圳东方艺术研究会有权直接处置深圳市宝鹰装饰设计工程公司 100% 股权，经理事会研究决定，同意向古少明、罗娘检各转让深圳市宝鹰装饰设计工程公司 50% 股权。1996 年 9 月 3 日，深圳市产权交易所在《股权转让合同书》上盖章确认。1996 年 9 月 5 日，深圳市福田区公证处作出（96）深福证字第 1412 号《公证书》，证明，转让方深圳东方艺术研究会代表人罗虹与受让方古少明、罗娘检于 1996 年 8 月 29 日签订了股权转让合同。

1996 年 9 月 19 日，深圳市工商行政管理局作出《企业法人名称变更登记公告》，公告深圳市宝鹰装饰设计工程公司更名为深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司。

本次股权转让完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	250.00	50.00
2	罗娘检	货币	250.00	50.00
	合计		500.00	100.00

（4）1997 年 11 月，增资

1997 年 11 月 8 日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司注册资本增加至 1,000 万，古少明、罗娘检的出资比例均为 50%。1997 年 11 月 19 日，深圳北成会计师事务所出具北成验字（97）第 320 号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。

本次增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	------	---------	---------

1	古少明	货币	500.00	50.00
2	罗娘检	货币	500.00	50.00
	合计		1,000.00	100.00

(5) 2003年4月，增资

2003年4月1日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，古少明、罗娘检按原股权比例增加公司注册资本1,000万，公司注册资本增至2,000万元。2003年4月2日，深圳中鹏会计师事务所出具深鹏会验字[2003]第252号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。

本次增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	1,000.00	50.00
2	罗娘检	货币	1,000.00	50.00
	合计		2,000.00	100.00

(6) 2004年3月，股权转让及增资

2003年12月18日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，同意古少明将所持有的深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司50%股权转让给深圳市宝鹰实业有限公司。2004年3月3日，深圳市宝鹰实业有限公司与古少明签订《股权转让协议书》，约定现古少明将其占公司50%的股权以人民币1,000万元转让给深圳市宝鹰实业有限公司。2004年3月15日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，将深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司注册资本增加至3,000万，深圳市宝鹰实业有限公司及罗娘检的出资比例均为50%。2004年3月24日，深圳中鹏会计师事务所出具深鹏会验字[2004]第220号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。

本次股权转让和增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市宝鹰实业有限公司	货币	1,500.00	50.00
2	罗娘检	货币	1,500.00	50.00
	合计		3,000.00	100.00

(7) 2006年2月，增资

2006年1月25日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，同意将深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司注册资本增加至5100万，其中，深圳市宝鹰实业有限公司出资3,600万元，占注册资本70.59%；罗娘检出资1,500万元，占注册资本29.41%。2006年2月8日，深圳中瑞华正会计师事务所出具深中瑞华正验字[2006]第063号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2006年2月25日，深圳市工商行政管理局作出《变更通知书》，核准本次增资。

本次增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	深圳市宝鹰实业有限公司	货币	3,600.00	70.59
2	罗娘检	货币	1,500.00	29.41
	合计		5,100.00	100.00

(8) 2006年2月，股权转让

2006年2月16日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，同意深圳市宝鹰实业有限公司分别向古少明及罗娘检转让所持有的深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司51%及19.59%的股权。同日，深圳市宝鹰实业有限公司与古少明、罗娘检签订了相应的《股权转让协议书》。2006年2月28日，深圳市工商行政管理局作出《变更通知书》，核准本次股东变更。

本次股权转让完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权

结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	2,601.00	51.00
2	罗娘检	货币	2,499.00	49.00
	合计		5,100.00	100.00

（9）2006年3月，增资

2006年2月27日，经深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司股东会决议，同意将深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司注册资本增加至5,188万元，其中古少明出资2,645.88万元，占注册资本51%；罗娘检出资2,542.12万元，占注册资本49%。2006年2月28日，深圳中瑞华正会计师事务所出具深中瑞华正验字[2006]第073号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2006年3月3日，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司在深圳市工商行政管理局办理完毕工商变更登记手续。

本次增资完成后，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	2,645.88	51.00
2	罗娘检	货币	2,542.12	49.00
	合计		5,188.00	100.00

2006年4月4日，深圳市宝鹰装饰设计工程有限公司更名为“深圳市宝鹰建设集团股份有限公司”。本次变更虽然在工商登记的企业性质上由有限责任公司变为股份有限公司，但并未进行验资及评估，在股份公司设立的程序上存在瑕疵。

2012年8月17日，深圳市市场监督管理局出具《关于深圳市宝鹰建设集团股份有限公司公司改制有关问题的复函》：宝鹰股份2006年4月4日在办理变更登记时提交了由法定会计师事务所出具的公司审计报告，该报告显示公司净资产额高于实收注册资本，但因未提交验资

报告，属于登记瑕疵，依法应予规范登记，鉴于该公司已于 2011 年 5 月 18 日依法将公司类型由股份有限公司变更为有限责任公司，以及 2011 年 7 月 1 日依法将公司类型由有限公司变更为股份有限公司，上述两次变更登记应视为公司对 2006 年 4 月 4 日变更登记瑕疵的主动规范登记行为，因此，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司改制过程中的登记瑕疵已规范登记完毕，已不存在行政处罚的情形。

(10) 2008 年 3 月，股东资格继承

2008 年 3 月 24 日，经宝鹰建设股东会决议，同意李素玉继承罗娘检的股东资格。2008 年 3 月 26 日，深圳市工商行政管理局作出《变更通知书》，核准本次股东变更。

本次变更后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	2,645.88	51.00
2	李素玉	货币	2,542.12	49.00
	合计		5,188.00	100.00

(11) 2010 年 12 月，股权转让

2010 年 12 月 22 日，经宝鹰建设股东大会决议，同意李素玉将其持有的宝鹰建设 1,037.6 万股、1,141.36 万股分别以 1,954.42 万元及 2,149.86 万元转让给宝信投资和宝贤投资。同日，李素玉与宝贤投资签订了相应的《股份转让协议》，约定李素玉愿意将其持有的宝鹰建设 11,413,600 股，占注册资本的 22%转让给宝贤投资；李素玉与宝信投资签订了相应的《股份转让协议》，约定李素玉愿意将其持有的宝鹰建设 10,376,000 股，占注册资本的 20%转让给宝信投资。2010 年 12 月 30 日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次股东变更。

本次股权转让完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
----	------	------	---------	---------

1	古少明	货币	2,645.88	51.00
2	深圳市宝贤投资有限公司	货币	1,141.36	22.00
3	深圳市宝信投资有限公司	货币	1,037.60	20.00
4	李素玉	货币	363.16	7.00
	合计		5,188.00	100.00

(12) 2011年5月，整体变更设立有限责任公司

2011年4月12日，宝鹰建设召开2011年第一次临时股东大会，决议通过将公司形式由股份公司变更为有限责任公司，名称变更为深圳市宝鹰建设集团有限责任公司，并以2011年1月31日为基准日对宝鹰建设进行审计，将经审计净资产中的一部分折合为有限公司成立后的注册资本5,188万元，其余净资产列入有限公司的资本公积金。2011年4月21日，中审国际会计师事务所有限公司出具中审国际验字[2011]01020140号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2011年5月18日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准变更设立有限责任公司，变更名称为深圳市宝鹰建设集团有限责任公司。

本次变更后，深圳市宝鹰建设有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	2,645.88	51.00
2	深圳市宝贤投资有限公司	货币	1,141.36	22.00
3	深圳市宝信投资有限公司	货币	1,037.60	20.00
4	李素玉	货币	363.16	7.00
	合计		5,188.00	100.00

(13) 2011年5月，新增股东和增资

2011年5月21日，经深圳市宝鹰建设集团有限责任公司股东会决议，同意新增股东东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）、北

京联创晋商股权投资中心（有限合伙）、深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）、北京市龙柏翌明创业投资管理中心（有限合伙）、北京瑞源投资中心（有限合伙）向公司投入资金合计人民币 16,520 万元，其中人民币 5,764,444.44 元计入公司注册资本，人民币 159,435,555.56 元计入本公司资本公积；深圳市宝鹰建设集团有限公司注册资本由人民币 51,880,000.00 元增加至人民币 57,644,444.44 元。2011 年 5 月 25 日，中审国际会计师事务所有限公司出具中审国际验字 [2011]09030034 号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2011 年 5 月 26 日，深圳市市场监督管理局作出《变更通知书》，核准本次变更，变更后深圳市宝鹰建设集团有限公司注册资本为人民币 57,644,444.44 元，股东为古少明、李素玉、宝信投资、宝贤投资、东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）、北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）、深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）、北京市龙柏翌明创业投资管理中心（有限合伙）、北京瑞源投资中心（有限合伙）。

本次新增股东和增资完成后，深圳市宝鹰建设集团有限责任公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例（%）
1	古少明	货币	2,645.88	45.90
2	深圳市宝贤投资有限公司	货币	1,141.36	19.80
3	深圳市宝信投资有限公司	货币	1,037.60	18.00
4	李素玉	货币	363.16	6.30
5	东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）	货币	282.46	4.90
6	北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）	货币	115.29	2.00
7	深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）	货币	77.82	1.35
8	北京瑞源投资中心（有限合伙）	货币	63.40	1.10
9	北京市龙柏翌明创业投资	货币	37.47	0.65

	管理中心（有限合伙）			
	合计		5,764.44	100.00

(14) 2011年7月，股份改制

2011年6月26日，经深圳市宝鹰建设集团有限公司股东会决议，同意变更公司形式，整体改组为股份有限公司，同意以截至2011年5月31日的净资产值（人民币371,458,916.37元）折合为股份公司成立后的股本总额13,500万元（每股面值人民币1.00元），注册资本13,500万元人民币，由各股东按照目前各自出资比例持有相应数额的股份，其余236,458,916.37元列入股份有限公司的资本公积金。

2011年6月30日，中审国际会计师事务所有限公司出具中审国际验字[2011]01020204号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2011年7月1日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次变更，变更后宝鹰建设注册资本为13,500万元人民币，企业性质变更为非上市股份有限公司。

整体变更后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	古少明	6,196.50	45.90
2	深圳市宝贤投资有限公司	2,673.00	19.80
3	深圳市宝信投资有限公司	2,430.00	18.00
4	李素玉	850.50	6.30
5	东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）	661.50	4.90
6	北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）	270.00	2.00
7	深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）	182.25	1.35
8	北京瑞源投资中心（有限合伙）	148.50	1.10
9	北京市龙柏翌明创业投资管理中心（有限合伙）	87.75	0.65
	合计	13,500.00	100.00

(15) 2012年6月，新增股东和增资

2012年5月4日，经宝鹰建设2012年第一次临时股东大会决议，同意宝鹰建设发行250万股普通股，每股面值人民币1元，由吴玉琼、李素玉以位于深圳市福田区车公庙厂房303栋第四层的房产认购（据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的《资产评估报告》【深国众联评字(2011)-1-815号】，截至2011年7月15日，上述房产评估值为人民币3101万元。李素玉、吴玉琼将人民币3101万元中的250万元计入公司注册资本，其余人民币2,851万元列入公司的资本公积金）。宝鹰建设的注册资本由人民币13,500万元增加至人民币13,750万元。

2012年6月15日，中审国际会计师事务所有限公司出具中审国际验字[2012]01020131号《验资报告》，对前述出资进行了验证确认。2012年6月21日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次变更，变更后宝鹰建设注册资本为13,750万元人民币，股东为古少明、李素玉、吴玉琼、宝信投资、宝贤投资、东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）、北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）、深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）、北京市龙柏翌明创业投资管理中心（有限合伙）、北京瑞源投资中心（有限合伙）。

本次新增股东和增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	古少明	6,196.50	45.07
2	深圳市宝贤投资有限公司	2,673.00	19.44
3	深圳市宝信投资有限公司	2,430.00	17.67
4	李素玉	975.50	7.09
5	东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）	661.50	4.81
6	北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）	270.00	1.96
7	深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）	182.25	1.33

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

8	北京瑞源投资中心（有限合伙）	148.50	1.08
9	吴玉琼	125.00	0.91
10	北京市龙柏翌明创业投资管理 中心（有限合伙）	87.75	0.64
	合计	13,750.00	100.00

（16）2012年6月，资本公积转增股本

2012年6月24日，经宝鹰建设2011年度股东大会决议，同意以2012年6月24日的公司总股本13,750万股为基数，按每10股转增2股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额2,750万股，每股面值1元，计增加股本2,750万元。转增后宝鹰建设总股本为16,500万股。

2012年6月25日，中审国际会计师事务所有限公司出具中审国际验字[2012]01020139号验资报告，对前述增资进行了验证确认。2012年6月27日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次变更，变更后宝鹰建设注册资本为16,500万元。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量（万股）	持股比例（%）
1	古少明	7,435.80	45.07
2	深圳市宝贤投资有限公司	3,207.60	19.44
3	深圳市宝信投资有限公司	2,916.00	17.67
4	李素玉	1,170.60	7.09
5	东方富海（芜湖）二号股权投资 投资基金（有限合伙）	793.80	4.81
6	北京联创晋商股权投资中心 （有限合伙）	324.00	1.96
7	深圳市长华宏信创业投资合伙 企业（有限合伙）	218.70	1.33
8	北京瑞源投资中心（有限合 伙）	178.20	1.08
9	吴玉琼	150.00	0.91
10	北京市龙柏翌明创业投资管理 中心（有限合伙）	105.30	0.64
	合计	16,500.00	100.00

(17) 2013年11月，股份转让

2013年11月各方签订股份转让协议书，根据协议书约定，李素玉、吴玉琼、宝贤投资、宝信投资、东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）、北京联创晋商股权投资中心（有限合伙）、深圳市长华宏信创业投资合伙企业（有限合伙）、北京市龙柏翌明创业投资管理中心（有限合伙）、北京瑞源投资中心（有限合伙）分别将所持有的宝鹰建设的全部股份转让给成霖股份；同时，古少明将其持有的宝鹰建设44.07%的股份转让给成霖股份，将其持有的宝鹰建设1%股份转让给深圳市宝鹰投资控股有限公司。2013年11月29日，宝鹰建设作出相关《变更决定》。2013年12月2日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次变更，变更后宝鹰建设股东为成霖股份和深圳市宝鹰投资控股有限公司，分别持股99%和1%。

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳成霖洁具股份有限公司	16,335.00	99
2	深圳市宝鹰投资控股有限公司	165.00	1
合计		16,500.00.	100.00

(18) 2014年4月，增资

2014年4月11日，经宝鹰建设2014年第三次临时股东大会决议，同意宝鹰股份采取货币的形式向宝鹰建设增资28,500万元。增资后，宝鹰建设的注册资本由16,500万元增至45,000万元。中国建设银行股份有限公司深圳市罗湖支行出具了《银行询证函回函》确认，宝鹰股份已于2014年4月14日向宝鹰建设实缴了投资款28,500万元。2014年4月16日，深圳市市场监督管理局作出《变更（备案）通知书》，核准本次变更，变更后宝鹰建设注册资本为45,000万元。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	44,835.00	99.63
2	深圳市宝鹰投资控股有限公司	165.00	0.37

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
	合计	45,000.00	100.00

注：成霖股份于 2014 年 1 月 23 日变更名称为“深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司”。

(19)2015 年 9 月，增资

2015 年 9 月 16 日，宝鹰建设出具《变更决定》，表示已根据《公司法》和公司章程规定的议事方式和表决程序，作出下列变更决定：公司注册资本由人民币 45,000 万元变更为 68,000 万元；公司股份总数由 45,000 万股变更为 68,000 万股，其中宝鹰股份持有 67,835 万股，持股比例为 99.76%，深圳市宝鹰投资控股有限公司持有 165 万股，持股比例为 0.24%。上述宝鹰建设增资事宜已经瑞华会计师事务所审验，其于 2015 年 7 月 31 日出具了瑞华深圳验字[2015]48250002 号验资报告。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	67,835.00	99.76
2	深圳市宝鹰投资控股有限公司	165.00	0.24
	合计	68,000.00	100.00

(20)2019 年 10 月，增资

2019 年 8 月 20 日，经宝鹰建设股东大会决议，宝鹰建设的注册资本由人民币 68,000 万元增加至人民币 100,000 万元，其中新增注册资本人民币 32,000 万元，由宝鹰股份以货币方式增资。上述宝鹰建设增资事宜已经深圳正声会计师事务所审验，并于 2019 年 10 月 16 日出具了深正声（内）验字【2019】第 49 号验资报告。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	99,835.00	99.835
2	深圳市宝鹰投资控股有限公司	165.00	0.165
	合计	100,000.00	100.00

(21)2020 年 5 月，增资

2020年5月27日，经宝鹰建设股东大会决议，宝鹰建设的注册资本由人民币100,000万元增加至人民币150,000万元，其中新增注册资本人民币50,000万元，由宝鹰股份以货币方式增资。上述宝鹰建设增资事宜已经深圳正声会计师事务所审验，其于2020年6月30日出具了深正声（内）验字[2020]第7号验资报告。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	149,835.00	99.89
2	深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司	165.00	0.11
合计		150,000.00	100.00

(22)2023年6月，增资

2023年6月28日，经宝鹰建设股东大会决议，宝鹰建设的注册资本由人民币150,000万元增加至人民币222,600万元，其中新增注册资本人民币72,600万元，由宝鹰股份出资。上述宝鹰建设增资事宜已经深圳市知信会计师事务所审验，其于2023年6月29日出具了深知信验字[2023]0012号验资报告。该次增资系宝鹰股份以债权转股的方式进行，增资金额72,600万元人民币，即宝鹰股份将应收宝鹰建设72,600万元人民币债权认缴本次增加的全部注册资本。该次增资前后，宝鹰股份直接并通过宝鹰慧科间接持有宝鹰建设100%股份。该次增资事项已于2023年6月12日经宝鹰股份第八届董事会第五次会议和第八届监事会第五次会议审议通过，并于2023年6月28日经宝鹰建设股东大会及宝鹰股份2023年第三次临时股东大会决议。

本次增资完成后，宝鹰建设的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数量	持股比例(%)
1	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	222,435.00	99.9259
2	深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司	165.00	0.0741
合计		222,600.00	100.00

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

序号	公司简称	简称	持股比例	级次	经营状况
1	深圳市天高技术有限公司	深圳市天高技术	60%	一级	未开展经营业务
2	珠海建赢投资有限公司	珠海建赢	44.30%	一级	未开展经营业务
3	深圳市宝鹰幕墙门窗有限公司	深圳市宝鹰幕墙门窗	100%	一级	停业
4	深圳市神工木制品有限公司	深圳市神工木制品	100%	一级	停业
5	广东宝鹰幕墙门窗有限公司	广东宝鹰幕墙门窗	100%	一级	正常经营
6	深圳市宝文设计有限公司	深圳市宝文设计	100%	一级	正常经营
6-1	深圳高文安设计有限公司	深圳高文安设计	60%	二级	正常经营
6-2	惠州宝鹰精密智造有限公司	惠州宝鹰精密智造	1%	二级	停业
6-2-1	高文安设计有限公司	高文安设计	100%	三级	停业
7	宝鹰国际建设投资有限公司	宝鹰国际建设	100%	一级	正常经营
7-1	缅甸宝鹰建设有限公司	缅甸宝鹰	99.98%	二级	正常经营
7-2	太平洋未来有限公司	太平洋未来	9.91%	二级	未开展经营业务
7-2-1	宝鹰太平洋未来有限公司	宝鹰太平洋未来	49.00%	三级	未开展经营业务
7-3	越南宝鹰建设有限公司	越南宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-4	澳洲宝鹰建设有限公司	澳洲宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-5	印尼宝鹰投资有限公司	印尼宝鹰	51%	二级	未开展经营业务
7-6	中国宝鹰建设有限公司	中国宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-7	柬埔寨宝鹰建设公司	柬埔寨宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-7-1	QBJC 国际有限公司	QBJC 国际	51%	三级	未开展经营业务
7-8	宝鹰太平洋未来有限公司	宝鹰太平洋未来	51%	二级	未开展经营业务
7-8-1	AR 未来有限公司	AR 未来有限	70%	三级	未开展经营业务
7-9	马来西亚宝鹰建设有限公司	马来西亚宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-10	澳门宝鹰建设有限公司	澳门宝鹰	99.90%	二级	未开展经营业务
7-11	新西兰宝鹰建设有限公司	新西兰宝鹰	100%	二级	未开展经营业务
7-12	英国宝鹰建设有限公司	英国宝鹰	100%	二级	未开展经营业务

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

7-13	香港通海夷道文化有限公司	香港通海夷道	100%	二级	未开展经营业务
8	美国宝鹰建设有限公司	美国宝鹰	100%	一级	未开展经营业务
8-1	泽西中央电力投资公司	泽西中央电力	28.41%	二级	正常经营
9	普宁市宝鹰供应链管理有限公司	普宁市宝鹰供应链管理	99%	一级	停业
9-1	深圳市夷道建材有限公司	深圳市夷道建材	100%	二级	停业
10	惠州宝鹰精密智造有限公司	惠州宝鹰精密智造	99%	一级	停业

注：二级公司的持股比例为其一级公司持有二级公司股权比例，三级公司列示的股权比例为其二级公司对其持有股权比例。

5.被评估单位二年一期的财务数据

被评估单位近二年一期的财务状况如下表（合并口径）：

金额单位：人民币万元

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/6/30
资产总计	874,938.89	872,356.08	846,185.81
负债总计	859,747.17	880,763.59	767,898.79
所有者权益	15,191.72	-8,407.51	78,287.02
其中：归属于母公司所有者权益	12,288.45	-10,582.91	76,128.78

被评估单位近二年一期的财务状况如下表（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022/12/31	2023/12/31	2024/6/30
资产总计	880,263.37	873,894.70	837,067.96
负债总计	859,907.82	881,819.97	767,991.63
所有者权益	20,355.55	-7,925.27	69,076.33

被评估单位近二年一期的经营状况如下表（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	370,869.52	385,943.85	113,817.23
利润总额	-249,177.30	-103,842.53	-30,237.27
净利润	-217,943.96	-95,085.97	-29,087.40

其中：归属于母公司所有者的净利润	-217,230.67	-94,312.46	-29,052.50
------------------	-------------	------------	------------

被评估单位近二年一期的经营状况如下表（母口径）

金额单位：人民币万

项目	2022 年度	2023 年度	2024 年 1-6 月
营业收入	363,463.28	380,802.70	111,958.07
利润总额	-238,780.53	-108,854.54	-41,097.57
净利润	-208,131.03	-98,384.02	-39,941.90

2022 年、2023 年、2024 年 6 月 30 日的财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告。

6. 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为被评估单位控股股东。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

评估目的：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司股权 100%拟转让，股权转让方为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（包括其下属全资子公司深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司），珠海大横琴集团有限公司为受让方。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所持有的 99.9259% 股权，深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 0.0741% 股权，为此，需要对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司于评估基准日申报的资产及负债。资产包括流动资产、投资性房地产、固定资产、长期股权投资、使用权资产、无形资产及其他非流动资产，负债包括流动负债、非流动负债。总资产账面价值 837,067.96 万元；总负债账面价值 767,991.63 万元；净资产账面价值 69,076.33 万元。

委托评估对象和评估范围与评估目的涉及的评估对象和评估范围一致。

(三)评估范围内主要实物资产分布情况及特点

1.存货

存货主要为原材料、库存商品等。原材料及库存商品均为企业外购的材料及商品。

2.机器设备

机器设备主要分布在子公司生产设备，主要包括全自动切料机、四轴加工中心 9 米（配光幕）、三轴加工中心 7 米（配光幕）、重型数控复合角双头锯、冲击钻、电焊机、钻床等工业设备。机器设备放置在生产作业区域，被评估单位的设备管理制度健全，机器设备的使用、维护、保养状况良好，设备均能正常使用。

3.车辆

车辆主要用于企业人员日常出行及工作使用，为丰田塞纳、奥迪、上海大众系列等，车辆在设计许可的负荷下运行，日常维护保养正常，并经过年检合格，车辆可以正常使用。

4.电子设备

电子设备包括电脑、空调、打印机、办公家具等，主要分布在公司各办公室，部分办公设备使用时间较长，功能贬值大。

5.房屋建筑物

珠海玖龙汇四套房地产、奥园梅江天韵 6#-909、梅州恒大御景半岛

10 号楼 (A29) -501、10 号楼 (A29) -502、深圳罗湖笋岗中心万象华府 C 座 1 单元 2607 号、万象华府 C 座 1 单元 5009 号房万象华府 C 座 1 单元 1417 号均为工程款抵债方式取得，目前闲置为毛坯交楼。

梅州恒大御景半岛 10 号楼 (A29) -501 (粤 (2021) 梅州市不动产权 0026295 号)、梅州恒大御景半岛 10 号楼 (A29) -502 (粤 (2021) 梅州市不动产权第 0016337 号) 产权登记人为古柳青且出具相关的代持承诺，除自然人名下的房地产外，其余房地产均为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所有。

6. 投资性房地产。

投资性房地产包括毕节福朋喜来登酒店第八层、毕节城市花园 C 幢 2 层 4 号商铺，产权人为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司。

万科深南广场 T2 座 2106、2107 号房，产权人为古朴。

昆山中冶昆庭 2204、昆山中冶昆庭 2313、昆山中冶昆庭 2605、昆山中冶昆庭 2704、昆山开发区太湖中路 18 号中冶昆庭 1、2、3 号楼 23 室，产权人为古柳青。

上述房屋登记在自然人名下的房产均为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所有，且出具相关的代持承诺。

7. 其他无形资产

企业申报的无形资产为其他无形资产，主要为日常经营的办公软件、管理系统软件、广联达软件等。

(四) 企业申报的其他表外资产情况

深圳市宝鹰建设集团股份有限公司拥有专利技术 166 项，其中：发明专利 14 项 (处于实质审查阶段 6 项)，实用新型及外观设计专利 152 项，软件著作权 73 项、商标 23 项、域名 1 项。上述无形资产在形成过程中发生的成本、费用直接费用化，账面值为零。

深圳高文安设计有限公司拥有软件著作权 28 项、商标 5 项、域名 1 项。上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益，未在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。

广东宝鹰幕墙门窗有限公司拥有专利技术 48 项，其中：发明专利 2 项（处于初审合格阶段 1 项），实用新型专利 16 项，上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益，未在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。

(五)业务资质

截至基准日，宝鹰建设持有以下与经营活动相关的资质及许可

序号	证书名称	证书编号	有效期限	颁证单位	发证日期
1	建筑业企业资质证书（建筑装修装饰工程专业承包一级；建筑幕墙工程专业承包一级；消防设施工程专业承包一级；电子与智能化工程专业承包一级；建筑机电安装工程专业承包一级；建筑工程施工总承包二级）	D244073802	至 2028.12.25	广东省住房和城乡建设厅	2024.6.17
2	建筑业企业资质证书（钢结构工程专业承包二级）	D344099107	至 2028.12.27	深圳市住房和建设局	2024.6.17
3	建筑业企业资质证书（施工劳务不分等级）	DL34400344	至2029.7.3	深圳市南山区住房和建设局	2024.7.3
4	工程设计资质证书（建筑装饰工程设计专项甲级；建筑智能化系统设计专项甲级；消防设施工程设计专项乙级；建筑幕墙工程设计专项甲级）	A244070612	至 2026.6.25	广东省住房和城乡建设厅	2023.8.9
5	安全生产许可证（许可范围：建筑施工）	（粤）JZ安许证字（2023）008464	2022.7.5- 2025.7.5	广东省住房和城乡建设厅	2024.6.28
6	高新技术企业证书	GR202244201153	三年	深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局	2022.12.14

				务局	
--	--	--	--	----	--

(六) 引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估利用了大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

本评估报告利用了卓健律师事务所出具的法律意见书。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2024年6月30日。

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

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《宝鹰股份 2024 年第十二次总经理办公会会议纪要》

《关于启动置出宝鹰建设经济行为的决议》

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（在2023年12月29日由第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
8. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正）；
9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号、国务院令第732号修订）；
12. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发〔1992〕36号）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
18. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（国务院令第691号）；
20. 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
22. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）；
23. 《上市公司重大资产重组管理办法》【第214号令】（经2023年2月17日中国证券监督管理委员会2023年第2次委务会议审议通过）；
24. 关于联合印发《资产评估机构从事证券服务业务备案办法》的通知（财资〔2020〕114号）；
25. 关于发布《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第8号——重大资产重组（2023年修订）》的通知；
26. 《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》的通知（珠国资〔2020〕236号）；
27. 《广东省省属企业国有资产评估管理实施办法》（粤国资产权〔2005〕265号）；

28. 《关于建立国有资产评估工作年度检查制度有关问题的通知》（珠国资[2006]258号）。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
11. 《评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；
17. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

18. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
19. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 2.机动车行驶证；
- 3.专利技术证书；
- 4.软件著作权、商标证书；
- 5.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号，自 2013 年 5 月 1 日起施行)；
- 2.评估基准日贷款市场报价利率及外汇汇率；
- 3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 4.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 5.2024 年《中国机电产品报价手册》
- 6.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 2.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3.《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第 678 号）。
- 4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 5.大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 6.深圳中企华土地房地产资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

(一)评估方法简介

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其

价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

(二)评估方法的选择

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，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因素，审慎分析收益法、市场法、资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。宝鹰建设近几年净利润为负，主要原因是装修行业准入门槛较低，竞争十分激烈，因此以降低成本的低价竞争策略成为企业抢夺市场份额的主要方式。宝鹰建设因房地产市场调控政策导致高毛利率的住宅精装修业务、工程设计业务下降明显且裁撤部分设计人员及关停部分分支机构。宝鹰建设主要的业务收入是公共装修业务、幕墙装饰等，业务来源于承接政府工程及承接母公司的部分业务，受材料成本上涨及劳动力成本上升等因素，近几年企业的毛利率呈现逐年下降的趋势，另一方面，因宏观经济、成本控制、业主支付情况等多方面因素的影响，施工款结算慢导致宝鹰建设回款困难，宝鹰建设承接的建筑装饰项目需要前期垫资金，资金不足限制

企业参与大型或高价值工程项目的投标，从而加大企业的资金成本，对企业盈利能力产生影响。

随着市场参与者的增多，建筑装饰行业的竞争愈发激烈，企业的盈利空间非常有限，历史年度企业的毛利率逐年下降及应收账款占比提高，企业应收账款周转压力及坏账风险提高，影响企业的现金流和盈利能力，宝鹰建设管理层对未来的经营收益无法合理预测，因此不适宜采用收益法评估。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，评估师从外部也收集到满足资产基础法所需的资料，对被评估企业资产及负债进行全面的清查和评估，资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，所以具备资产基础法评估的条件。

(三)各资产及负债项目具体评估方法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证、资金账户对账单等，以核实后的价值确定评估值。其中外币按评估基准日人民银行公布外币中间价折算为人民币确定其价值。

(2)应收账款、其他应收款、合同资产，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，

估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因，并对预付账款的凭证及合同进行了抽查。评估人员在对预付账款核实无误的基础上，根据所能收回的权利价值确定评估值。对于能够收回相应权利的，按核实无误的账面值作为评估值。

(4) 应收票据

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同号和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(5) 存货

被评估单位的存货包括原材料、库存商品。被评估单位所用的原材料、库存商品均为外购，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证、查阅购货发票及其他相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。对于原材料、库存商品按市场法进行评估。

(6) 其他流动资产

其他流动资产为项目预缴所得税，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，按核实后账面值确定评估值。

2. 长期股权投资及其他权益工具投资

评估人员核对长期股权投资及其他权益工具投资的股权投资比例，公司章程、验资报告、公司经营情况等。

(1) 控股长期股权投资

对控股长期股权投资采用资产基础法进行整体评估，首先评估获

得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

(2)非控股长期股权投资

对非控股的长期股权投资单位一泽西中央电力投资公司，由于不具备整体评估的条件，评估人员根据被投资单位的实际情况，取得被投资单位评估基准日财务报表，对被投资单位财务报表进行适当分析后，采用被投资单位净资产乘以持股比例确定该类非控股长期股权投资的评估值。对于参股的太平洋未来有限公司因无法取得报表，按账面值确定评估值。

3.投资性房地产

根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，对于投资性房地产的评估采用市场法、收益法进行评估。

(1)收益法

收益法评估可采用报酬资本化法及直接资本化法，本次采用报酬资本化法测算。

评估对象具有潜在收益，租金收入实例较充分，本次评估采用全剩余寿命模式测算。收益价值。

具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{Rn+1}{(1+r)^n}$$

式中：

P—收益价值；

i—第i年收益年度；

Ri--第i年净收益；

r—报酬率；

n—收益年限；

Rn+1——预测期后残值回收

(2)市场法

市场法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- 1)搜集交易实例；
- 2)选取可比实例；
- 3)建立比较基准；
- 4)进行交易情况修正；
- 5)进行市场状况调整；
- 6)进行房地产状况调整；
- 7)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待评房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数=房地产区位状况调整系数×房地产实物状况调整系数×房地产权益状况调整系数

4.设备类资产

设备类资产主要包括机器设备、车辆及电子设备。

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

A.机器设备

因本次评估机器设备建设安装周期较短，无大型安装设备，故不考虑资金成本等，因此：

设备重置成本=购置价(不含税)+运杂费+安装调试费

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格为准加运杂费、安装调试费等合理的费用来确定设备的重置价格；

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，加运杂、安装调试费等合理费用来确定设备的重置成本。

对于机器设备，其运杂费、安装费视具体情况而定，若运杂费和安装费包含在设备购置价中，则不考虑上述费用。

B.运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置成本，计算公式如下：

重置成本=不含税购置价+车辆购置税+新车上户手续费

C.电子设备

对于价值量较小、不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，按照国家相关税收政策对购置固定资产的增值税进项税进行抵扣，设备重置成本计算公式如下：

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税额

设备的购置价根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置成本。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \end{aligned}$$

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \end{aligned}$$

C.对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

③评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

对于部分运输车辆、电子设备、办公家具，按照评估基准日的二手市场价格或可变现价值测算，采用市场法进行评估。

车辆市场法是将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较，找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而

得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

应用市场法中的交易实例主要通过下列途径获得：

- ①查阅网上各种相同或相近车辆的出售及交易资料；
- ②与出售的经办人员洽谈；
- ③从二手车行获取资料。

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时的状况(车辆的外观、发动机运行状况、已使用年期、保养状况等)，通过交易情况修正、交易日期修正、个别因素修正等，最后得出评估基准日评估对象的评估值。

计算公式为：

待估车辆价格=可比实例价格×交易状况修正×交易日期修正×个别因素修正

5.房屋建筑物类资产

本次对房屋建筑物采用市场法评估。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提：

- A.存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；
- B.公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

本次纳入评估的房地产在评估基准日近期存在类似房地产的交易，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立比较基准；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行市场状况调整；
- (6)进行房地产状况调整；

(7) 求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待评房地产比准单价=建立比较基准后可比实例的价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中房地产状况调整系数=房地产区位状况调整系数×房地产实物状况调整系数×房地产权益状况调整系数

6. 其他无形资产

其他无形资产主要为日常经营的办公软件。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，因企业购入软件每年均有维护升级，故以现行市场价格确定评估值。对于企业定制化的管理类软件，核实其使用情况，参考企业原始购置成本采用成本法评估，并参照经济寿命年限及已使用年限确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=重置价格×(1-贬值率)

7. 无形资产—专利、软件著作权、商标、域名

(1) 评估方法的选择

依据无形资产评估准则，无形资产评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用收益法、市场法或成本法。

收益法是通过预测无形资产所产生的未来预期收益并将其折现来确定无形资产价值的方法。一般而言，采用收益法评估的无形资产需要对企业的营业收入产生贡献，带来稳定的现金流，且可以合理确定收益期限及折现率。纳入本次评估范围的无形资产，其未来产生的收入无法可靠预计，故不适用收益法。

市场法是将评估无形资产与可比无形资产的交易案例进行比较修正后确定无形资产价值的方法。由于纳入本次评估范围的无形资产是企业自主研发，具有独特性和不可复制性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，难以从市场中选择参照物，故不适用市场法。

成本法是通过估算无形资产重置成本和贬值率来评估无形资产价值的方法。无形资产的成本包括研制或取得、持有期间的全部物化劳

动和活劳动的费用支出。根据调查了解，纳入本次评估范围的无形资产在研发及申请注册过程中发生的成本费用归集完整，即重置上述无形资产技术上可行，重置其所需要物化劳动易于计量，故适用成本法评估。

（2）基本公式

本次评估采用成本法，成本法是指根据重建或重置的思路，利用重新取得全新无形资产的费用，扣除截止到评估基准日被评估无形资产发生的贬值因素而得到评估结论的评估方法。

成本法基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times (1 - \text{贬值率})$$

A. 重置成本确定

专利技术及著作权重置成本是将开发的各项支出按现行价格和费用标准逐项累加，并考虑相应的创作环境配套成本和合理利润确定重置成本。

商标的重置成本包括设计成本、注册及续延成本、维护使用成本各项支出按现行价格标准计算各项成本及费用。

域名重置成本包括首年注册费、每年需要缴纳的续展费和研制或取得、网站维护费用及持有期间的全部物化劳动和活劳动的费用支出。

B. 贬值率的确定

专利技术的贬值体现在功能性和经济型方面的贬值，且贬值通过其经济寿命的减少和缩短体现。评估时，把无形资产的贬值以其剩余经济寿命的减少来体现。无形资产的贬值率计算如下：

$$\text{贬值率} = \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

商标及域名到期后可以续期，无使用年限限制，故不考虑贬值率。

8. 使用权资产

使用权资产核算内容为公司租用办公租赁费，经核实租赁合同、

会计凭证等资料，评估值以经核实的账面值确认。

9.长期待摊费用

长期待摊费用主要是厂房及办公楼的装修费用，对长期待摊费用的评估，评估人员抽查了所有的原始入账凭证、合同、发票等，核实其核算内容的真实性和完整性，经核实，长期待摊费用原始发生额真实、准确，摊销余额正确，对于自有房地产装修的待摊费用归入房屋建筑物中评估，此部分费用评估为零。除此之外的长期待摊费用的评估值按账面值列示。

10.递延所得税资产

递延所得税资产主要是坏账及亏损计提形成。对于递延所得税资产，评估人员核对了原始凭证和相关账簿，了解企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，查看企业明细账、总账、报表数、纳税申报数是否相符；核实所得税的计算依据，取得纳税凭证，核对是否相符。经核实，该科目核算的金额符合企业会计准则税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

11.其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产核算的内容为抵债房产，宝鹰建设与房地产项目开发商签署《楼款抵扣工程合同款协议》，所抵工程款涉及的房地产分为期房、现房。工抵房目前最新进展为部分办理网签、部分签定预售合同及部分尚未交楼的情况。评估人员查阅抵债协议、相关的记账凭证等资料，核实其真实性和账面价值的准确性，了解抵债房产办证情况，评估对出报告日已办理产权证的房地产按市场价评估，其他非流动资产中尚未办理产权证，评估值按账面值列示。

12.负债

被评估单位的负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债和一年内到期的非流动负债、租赁负债、递延所得税负债。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款

项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2024 年 8 月 13 日至 2024 年 11 月 26 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

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

(二)前期准备

- 1.拟定评估计划
- 2.组建评估团队
- 3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

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

(2)对评估人员培训

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

(三)现场调查

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

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

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

(3)现场实地勘查

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

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

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

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围房产、车辆、机器设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

- (2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;
- (3)被评估单位所在行业的发展状况与前景;
- (4)其他相关信息资料。

(四)资料收集

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

(五)评定估算

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

(六)内部审核

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

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

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

(二)针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(三)假设评估基准日后,与被评估单位及各子公司相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等除已知事项外不发生重大变

化；

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

(五)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(六)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

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

(八)假设企业未来的经营管理人员尽职，企业继续保持现有的经营管理模式持续经营；

(九)资产持续使用假设，即假设被评估资产按照其目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效的持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。假设处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去；

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

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

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

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

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

十、评估结论

截至评估基准日，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司总资产账面价值为 837,067.96 万元，评估价值为 846,821.11 万元，增值额为 9,753.15 万元，增值率为 1.17%；总负债账面价值 767,991.63 万元，评估价值为 767,991.63 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；净资产账面价值为 69,076.33 万元，净资产评估价值为 78,829.48 万元，增值额 9,753.15 万元，增值率为 14.12%。

资产评估基础法评估结果汇总表

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%
流动资产	649,165.57	649,211.19	45.62	0.01
非流动资产	187,902.39	197,609.92	9,707.53	5.17
其中：长期股权投资	87,578.82	94,989.68	7,410.86	8.46
投资性房地产	2,673.27	1,783.75	-889.52	-33.27
固定资产	3,256.34	4,865.94	1,609.60	49.43
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	11.59	1,613.69	1,602.10	13,820.72
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	94,382.38	94,356.86	-25.52	-0.03
资产总计	837,067.96	846,821.11	9,753.15	1.17
流动负债	767,702.69	767,702.69	0.00	0.00
非流动负债	288.94	288.94	0.00	0.00
负债总计	767,991.63	767,991.63	0.00	0.00
净资产	69,076.33	78,829.48	9,753.15	14.12

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法的评估结果，即：深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股东全部权益价值评估结果为 78,829.48 万元。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

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

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

(二) 大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具深圳市宝鹰建设集团股份有限公司审计报告(大华审字[2024]0011029376号),评估利用了上述出具的审计报告,根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定:资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

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

(四) 账上未记录的无形资产。

宝鹰建设拥有专利技术 166 项,其中:发明专利 14 项(处于实质审查阶段 6 项),实用新型及外观设计专利 152 项,软件著作权 82 项、商标 23 项、域名 1 项。上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益,未在账内反映,本次作为表外资产进行了申报。无形资产具体明细详见“宝鹰建设评估说明第三章资产基础法评估技术说明第八节专利技术、商标、软件著作权、域名评估技术说明”。

深圳高文安设计有限公司拥有软件著作权 28 项、商标 5 项、域名 1 项。上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益,未

在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。无形资产具体明细详见“附件五深圳市宝鹰建设集团股份有限公司长期股权投资深圳高文安设计有限公司资产评估说明”。

广东宝鹰幕墙门窗有限公司拥有专利技术 18 项，其中：发明专利 2 项（处于初审合格阶段 1 项），实用新型专利 16 项，上述无形资产在形成过程中发生的费用直接记入了当期损益，未在账内反映，本次作为表外资产进行了申报。无形资产具体明细详见“附件二、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司长期股权投资广东宝鹰幕墙门窗有限责任公司资产评估说明”。

（五） 房地产的产权情况说明

1、投资性房地产万科深南广场 T2 座 2106、2107 号房，产权人为古朴。昆山中冶昆庭 2204、昆山中冶昆庭 2313、昆山中冶昆庭 2605、昆山中冶昆庭 2704、昆山开发区太湖中路 18 号中冶昆庭 1、2、3 号楼 23 室，产权人为古柳青。上房屋登记在自然人名下的房产均为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所有，且出具相关的代持承诺。

2、固定资产房屋建筑物列示的梅州恒大御景半岛 10 号楼（A29）-501（粤（2021）梅州市不动产权第 0026295 号）、梅州恒大御景半岛 10 号楼（A29）-502（粤（2021）梅州市不动产权第 0016337 号）产权登记人为古柳青，上述房屋登记在自然人名下的房产均为深圳市宝鹰建设集团股份有限公司所有，且出具相关的代持承诺。

3、其他非流动资产核算是以房地产抵扣工程款，宝鹰建设与房地产项目开发商签署《楼款抵扣工程合同款协议》，所抵工程款涉及的房地产分为期房、现房，工抵房目前最新进展为部分办理网签、部分签定预售合同及部分尚未交楼的情况。

截止评估报告出具日，其他非流动资产有一处物业位于佛山泮景 003 宗地-19 号地块，佛山市禅城区前进路 19 号 14 座-1721 号房屋已办理产权证，建筑面积为 33.9 平方米，产权证号：粤（2024）佛禅不动产权第 0081202 号，土地用途为商业金融用地/办公，产权证登记人为：深圳

市宝鹰建设集团股份有限公司。

评估对出报告日已办理产权证的房地产按市场价评估，其他非流动资产中尚未办理产权证，评估值按账面值列示。

4、印尼宝鹰其他非流动资产核算内容为印尼宝鹰接收深圳市宝鹰建设集团股份有限公司指定的办公单元-印度尼西亚雅加达首都特区省南雅加达市星展银行大厦(雅加达徐清华世界一号办公大楼)1706室的所有权及所有相关权利。该房地产于评估报告出具日已办理产权证。本次采用市场法对其评估。

上述登记在自然人名下的房地产，评估报告中未考虑代持安排对房地产评估结果的影响。

(六) 借款及担保合同

截至评估基准日，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司正在履行的借款合同如下：

序号	贷款方	合同编号	基准日贷款余额(万元)	借款期间	担保提供人
1	建行深圳市分行	《供应链融资额度合同》	18,000.00	2023.8.8- 2024.6.20	宝鹰股份、深圳市宝贤投资有限公司、古少明、吴玉琼、大横琴集团
2	建行深圳市分行	HTZ4420080280TLX2023N036	10,000.00		
3	建行深圳市分行	《授信业务总协议》 HTZ4420080280TLX2023N035	21,000.00		
4	光大银行深圳分行	《综合授信协议》 ZH39182302001	12,000.00	2023.2.17- 2024.2.16	宝鹰股份、古少明、吴玉琼、古少波
5	华夏银行深圳分行	《最高额融资合同》SZ03(融资)20240002	18,287.50	2024.2.8- 2025.2.8	宝鹰股份、古少明、吴玉琼；珠海大横琴集团有限公司
6	浦发银行深圳分行	《流动资金借款合同》79252023280433	9,000.00	2023.12.18- 2024.12.18	珠海大横琴集团有限公司、宝鹰股份
7	东莞银行深圳分行	《循环额度借款合同》东银(9699)2022年额度贷字第029310号	11,000.00	2022.8.24- 2023.8.23	宝鹰股份、古少明、吴玉琼、古少波、航空城集团

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司的股权
所涉及的该公司股东全部权益价值项目资产评估报告

8	渤海银行前海分行	《流动资金借款合同》渤前分流贷(2024)第3号	20,000.00	2024.1.31-2025.1.30	宝鹰股份、珠海大横琴集团有限公司
9	宁波银行深圳分行	《线上流动资金贷款总协议》	5,000.00	2024.3.18-2025.3.17	宝鹰股份、珠海大横琴集团有限公司
10	江苏银行深圳分行	《流动资金借款合同(直通式业务板)》JK2024031310076487	4,800.00	2024.3.13-2024.9.12	宝鹰股份、古少明、吴玉琼;珠海大横琴集团有限公司
11	开泰银行深圳分行	《流动资金借款合同》LNSZ20230114	10,000.00	2023.9.21-2024.9.20	宝鹰股份、珠海大横琴集团有限公司
12	平安银行离岸金融中心	《离岸借款合同》OSCOLN20240014	9,542.79	2024.3.19-2025.3.18	珠海大横琴集团有限公司
13	珠海横琴金投商业保理有限公司	《商业保理合同(有追索权保理)》JTBL-BLYW-2024-002	15,000.00	12个月	珠海大横琴集团有限公司
		《商业保理合同(有追索权保理)》JTBL-BLYW-2024-003	15,000.00	12个月	珠海大横琴集团有限公司

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

(八) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响,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原则等发生变化时,评估结果一般会失效。

(九)其他需要说明的事项

1、太平洋未来有限公司因参股公司持股比例较小,无法取得报表,在其他权益工具核算这家公司按审定的账面值确认;

2、美国宝鹰集团有限公司有对 Jersey Central Power Investment LLC 投资,因持股比例较小,按企业提供审定后的净资产乘以所持股权比例来确定被投资单位的评估值;

3、AR未来有限公司、英国宝鹰集团有限公司、香港通海夷道文化有限公司自成立后未开展业务，基准日无报表。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效。

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

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

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

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

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

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论

不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为：2024年11月26日。

法定代表人：向绪茨

资产评估师：彭娟

资产评估师：向绪茨

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司

二〇二四年十一月二十六日