

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
让其持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工
业区投资性房地产项目
资产评估报告**

深中企华评报字(2025)第 079 号

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司
二〇二五年十月二十二日

目 录

声明	3
资产评估报告摘要	5
资产评估报告正文	8
一、 委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	8
二、 评估目的	10
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	12
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程和情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	24
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	26
十三、 资产评估报告日	28
资产评估报告附件	29

声明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

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

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

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查

验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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、资产评估师对投资性房地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资质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

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况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、珠海斗门大横琴电子有限公司：

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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，采用市场法、收益法，对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产在**2025年6月30日**的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让其持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产，需对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

评估对象：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产(包含地上建筑物及分摊的土地使用权)。

评估范围：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产(包含地上建筑物及分摊

的土地使用权)房屋建筑物建筑面积合计 **23,156.81** 平方米，土地面积 **19,192.9** 平方米。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法、收益法

评估结论：评估基准日，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的投资性房地产账面价值为 **94.82** 万元，评估价值为 **8,687.25** 万元，增值额为 **8,592.43** 万元，增值率为 **9,061.83 %**，具体明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减值	增值率%
1	成霖洁具工业 区一栋 101	844.4	94.82	6,691.55	-	-
2	成霖洁具工业 区一栋 102	1,727.40				
3	成霖洁具工业 区一栋 103	1,734.30				
4	成霖洁具工业 区一栋 201	797.9				
5	成霖洁具工业 区一栋 202	1,727.40				
6	成霖洁具工业 区一栋 203	1,734.30				
7	成霖洁具工业 区二栋一层	1,588.40				
8	成霖洁具工业 区-无证厂房 部分	13,002.71		1,995.70		
合计		23,156.81	94.82	8,687.25	8,592.43	9,061.83

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

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让其持有的位于深 圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产项目

资产评估报告正文

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海斗门大横琴电子有限公司：

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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用市场法、收益法，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持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产在市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、珠海斗门大横琴电子有限公司，产权持有单位为深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

(一)委托人、产权持有单位简介

1.委托人一暨产权持有单位

名称：深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司

住所：深圳市南山区粤海街道科技园社区科苑路 8 号讯美科技广场 2 号楼 810

法定代表人：李鹏

注册资本：151624.8693 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

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)。

统一社会信用代码：91440300618884987N

成立日期：1993-04-30

营业期限：1993-04-30 至无固定期限

2. 委托人二

名称：珠海斗门大横琴电子有限公司

住所：珠海市斗门区乾务镇志远路 199 号 1 栋(公共服务中心)

法定代表人：陈建军

注册资本：10,000.00 万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：一般项目：电子元器件制造；电子元器件与机电组件设备制造；电子元器件与机电组件设备销售；电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；电子测量仪器制造；电子测量仪器销售；电子专用设备制造；电子专用设备销售；光电子器件制造；光电子器件销售；半导体分立器件制造；半导体分立器件销售；电子真空器件制造；

电子真空器件销售；新材料技术研发；智能家庭消费设备制造；智能家庭消费设备销售；通用设备制造(不含特种设备制造)；工业设计服务；工业工程设计服务；工业控制计算机及系统制造；工业控制计算机及系统销售；工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；工业机器人制造；工业机器人销售；智能机器人的研发；配电开关控制设备制造；配电开关控制设备销售；半导体器件专用设备制造；半导体器件专用设备销售；物料搬运装备制造；物料搬运装备销售；智能车载设备制造；智能车载设备销售；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；以自有资金从事投资活动；餐饮管理；电池制造；电池销售；汽车零部件及配件制造；储能技术服务；电池零配件生产；电机制造；新能源汽车生产测试设备销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)

统一社会信用代码：**91440403MABPNFWXXY**

成立日期：**2022-06-08**

营业期限：**2022-06-08** 至无固定期限

(二)委托人与产权持有单位的关系

委托人一暨产权持有单位，委托人二为相关资产的收购方，委托人一和委托人二为同一控制下的关联公司。

(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

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让其持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产，需对深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产(包含地上建筑物及分摊的土地使用权)。

(二)评估范围

评估范围是深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业区投资性房地产(包含地上建筑物及分摊的土地使用权)房屋建筑物建筑面积合计 **23,156.81** 平方米，土地面积 **19,192.9** 平方米。评估基准日，评估范围内的投资性房地产账面价值为 **94.82** 万元。具体信息如下：

1.房产登记情况

序号	房产证号	房产证载权利人	房屋名称	使用情况	房产用途	建成年月	建筑面积(m ²)	登记价(元)
1	深房地字第 5000632162 号	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	成霖洁具工业区一栋 101	出租	厂房	1994-09	844.40	1,380,902.00
2	深房地字第 5000632158	深圳市宝鹰建设控股股份有	成霖洁具工业区一栋 102	出租	厂房	1994-09	1,727.40	1,574,497.72

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让其持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业
区投资性房地产项目资产评估报告

序号	房产证号	房产证载权利人	房屋名称	使用 情况	房产 用途	建成 年月	建筑面 积(m ²)	登记价(元)
	号	限公司						
3	深房地字第 5000632156 号	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	成霖洁具工 业区一栋 103	出租	厂房	1994 -09	1,734. 30	1,580,789.96
4	深房地字第 5000632157 号	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	成霖洁具工 业区一栋 201	出租	厂房	1994 -09	797.90	1,304,858.00
5	深房地字第 5000632163 号	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	成霖洁具工 业区一栋 202	出租	厂房	1994 -09	1,727. 40	1,574,497.72
6	深房地字第 5000632160 号	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	成霖洁具工 业区一栋 203	出租	厂房	1994 -09	1,734. 30	1,580,789.96
7	深房地字第 5000632159 号	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	成霖洁具工 业区二栋一 层	出租	厂房	1994 -09	1,588. 40	1,624,581.24
8	无产权	-	成霖洁具工 业区	出租	厂房	1994 -09	13,002 .71	-

2. 房地产证中对应土地使用权登记情况

宗地编号	证载权利人	位置	是否空地	取得日期	终止日期	土地 性质	土地 用途	宗地面积
A924-0002	深圳市宝鹰建设 控股集团股份有 限公司	宝安区 观澜街 道福民	否	1992/10/18	2042/10/17	出 让	工 业 用 地	19,192.9 m ²

纳入评估范围内的成霖洁具工业区，由于历史用地遗留问题，委托人无法提供《深圳市土地出让合同》，但提供了深地协字(2013)58002 号《协议书》和深房地字第 5000632156、5000632157、5000632158、5000632159、5000632160、5000632162、5000632163 号《房地产证》权利资料，该权利资料载明：该宗地编号为 A924-0002，权属来源为协议，在 2013 年 3 月补交人民币

1,188,830.00 元地价款，**A924-0002** 宗地内的房地产转为商品性质，该宗地土地使用年限为 **50** 年，自 **1992 年 10 月 18 日-2042 年 10 月 17 日**。

评估对象使用土地为国有出让工业用地，宗地面积为 **19,192.90** 平方米，评估对象所在宗地地势平坦、形状规则，地质条件较好，土地承载力较强。宗地内外基础设施均达到五通(通路，通电、通讯、给水、排水)，使用期限自 **1992 年 10 月 18 日至 2042 年 10 月 17 日**，准用年限为 **50** 年，四至:东靠工业区，南为富民村用地，西接狮径路北临福前路，宗地内地上建有建筑物。

3.待估房产建筑物基本情况

委估房产位于深圳市龙华区福前路成霖工业区内，于 **1994** 年建成，建筑面积合计为 **23,156.81** 平方米，其中有证房产 **10,154.10** 平方米，无证房产 **13,002.71** 平方米，结构为钢混+砖混结构，层高约为 **3** 米；部分栋外观贴砖，部分栋外观水泥抹平，新旧程度一般；室内地面部分水泥抹平，另铺设地坪环氧树脂，部分水磨石地面，部分贴砖，内墙及天棚白色水泥漆抹灰；室内水、电、消防、照明、宽带设施设备较齐全；目前已整体对外出租，维护状况一般。

厂区内各房产平面位置图如下：



4.评估基准日时点待估房产的租赁情况如下：

序号	房屋名称	是否出租	出租对象	出租面积(m²)	租赁期间	租金水平
1	成霖洁具工业 区一有证部分房产	是	深圳市汉坤世纪科 技有限公司	10,154. 10	2020/1/1- 2037/12/3 1	租赁期 18 年，起 始租金为 18 元/ 月/m²，租赁期限 内租金自第 4 年 起每 3 年在上一 年度租金标准基 础上调增 10 %
2	成霖洁具工 业区一无证 部分房产	是	深圳市汉坤世纪科 技有限公司	13,002. 71	2020/1/1- 2037/12/3 1	租赁期 18 年，起 始租金为 18 元/ 月/m²，租赁期限 内租金自第 4 年 起每 3 年在上一 年度租金标准基 础上调增 10 %

四、价值类型

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

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 **2025 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。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.宝鹰股份 **2025 年第十五次总经理办公会会议纪要**。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(**2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过**)；

2.《中华人民共和国公司法》(**2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订**)；

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);
- 5.《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第三次修正);
- 6.《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);
- 7.《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);
- 8.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号,2019年3月2日第二次修订);
- 9.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(国务院令第17号,2019年3月2日第四次修订);
- 10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第134号,2017年11月19日第二次修订);
- 11.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号,财政部令第97号修订);
- 12.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,2020年11月29日修订);
- 13.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第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.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);
- 16.《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);
- 17.《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);

18.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

19.《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65号);

20.《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);

21.《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);

22.关于印发《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》的通知(珠国资〔2025〕11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——不动产》(中评协〔2017〕38号);
8.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
12.《投资性房地产评估指导意见》(中评协〔2017〕53号)。

(四)权属依据

- 1.房屋所有权证或者不动产权证书；
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率 LPR；
- 2.深圳市住房和建设局关于印发《深圳市各类物业建筑安装工程总造价标准》的通知；
- 3.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；
- 2.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
- 3.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 4.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)；
- 5.《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；
- 6.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 7.《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号)；
- 8.被评估单位提供的资产清单和评估申报表；
- 9.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

根据《资产评估准则——不动产》(中评协[2017]38号)、《以财务报告为目的的评估指南》(中评协[2017]45号)、《投资性房地产评

估指导意见》(中评协[2017]53号)及《企业会计准则第3号——投资性房地产》，投资性房地产常用的评估方法有市场法、收益法等。

根据评估对象的现状及评估目的、评估对象特点等，由于评估对象为已建成并投入使用的房地产，评估对象所处区域房地产市场较发达，重置成本仅能体现评估对象在评估基准日价格水平下的建造价格，却反应不了评估基准日房地产市场或房地产分类市场的供求关系，故不宜采用成本法进行评估。评估范围内的房产分为无证房产和有证房产两部分，对于有证房产交易市场比较活跃，交易实例较多，故适宜采用市场法进行评估；由于有证厂房已对外租赁，可通过预测其未来客观收益采用收益法进行评估；对于无证厂房，因该部分房产尚未办理房地产权属证书，属于无证物业，如果该部分无证物业未取得相关报批、报建文件，例如没有取得批准建设文件，且没有补办相关登记手续，则属于没有合法报批报建手续的建筑，无法办理转移登记手续，无法采用市场法评估，可通过预测其未来客观收益采用收益法进行评估。

1.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。

评估对象市场价值(V)=比较实例价格×交易情况修正×交易期日修正×区位状况修正×权益状况修正×实物状况修正

2.收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值的方法。

评估对象市场价值(V)=收益期内价值+收益期外价值
 $=V_1+V_2$

$$V_1 = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中： V_1 ——评估基准日评估对象在收益期内的价值；

F_i ——评估基准日后第*i*年纯收益；

i——收益期第*i*年；

n——收益期；

r——折现率。

V_2 ——收益期结束时起计算的土地使用权剩余价值现值或在收益期结束时房屋建筑的剩余价值现值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2025 年 9 月 20 日至 2025 年 10 月 22 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程 and 情况如下：

(一)接受委托

2025 年 9 月 20 日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

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

(三)现场调查

评估人员于**2025年9月25日**对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.指导产权持有单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

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

2.初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对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,并和产权持有单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的投资性房地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。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事人获取的资料，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的分析、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的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

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

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

(五)假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响；

(六)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用；

(七)假设评估范围内资产是在公开市场上进行交易的，资产交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

(八)本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

(九)没有考虑基准日已设定的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

(十)对于无证或未办证委估房产面积由企业及资产评估专业人员共同测量并结合相关资料确定，最终建筑面积应以取得后的房屋所有权证为准。本次评估假设房产面积与实际相符；

(十一)评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

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

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

评估结论：评估基准日，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司持有的投资性房地产账面价值为 **94.82** 万元，评估价值为 **8,687.25** 万元，增值额为 **8,592.43** 万元，增值率为 **9,061.83 %**，具体明细如下：

序号	房屋名称	建筑面积	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减值	增值率%
1	成霖洁具工业 区一栋 101	844.4	94.82	6,691.55	-	-
2	成霖洁具工业 区一栋 102	1,727.40				
3	成霖洁具工业 区一栋 103	1,734.30				
4	成霖洁具工业 区一栋 201	797.9				
5	成霖洁具工业 区一栋 202	1,727.40				
6	成霖洁具工业 区一栋 203	1,734.30				
7	成霖洁具工业 区二栋一层	1,588.40				
8	成霖洁具工业 区-无证厂房 部分	13,002.71		1,995.70		
合计		23,156.81	94.82	8,687.25	8,592.43	9,061.83

评估增值原因主要是委估房产历史收购成本较低，且已全额计提完折旧，账面为残值，期间房地产市场变化巨大，历史年度正常升值累计造成评估增值。

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)纳入评估范围的投资性房地产中无证房产共计 **13,002.71** 平方米，属于无证物业，本次评估未能获得该批物业相关报批、报建文件、登记手续等信息，存在无法办理转移登记手续的风险，提请报告使用人注意，产权持有单位承诺评估范围内所有房屋所有权归其所有，并承担由于产权等引起的纠纷或其他法律责任。

(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对资产评估对象的法律权属提供保证；

(四)本次评估未考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项评估基准日后可能发生的对评估结论的影响。

(五)本次评估市场法、收益法评估结果均为含税价。

(六)委估房产共签订两份整租合同，承租方均为深圳市汉坤世纪科技有限公司，租赁合同主要信息如下

序号	房屋名称	是否出租	出租对象	出租面积(m ²)	租赁期间	租金水平
1	成霖洁具工业区一有证部分房产	是	深圳市汉坤世纪科技有限公司	10,154.10	2020/1/1-2037/12/31	租赁期 18 年，起始租金为 18 元/月/m ² ，租赁期限内租金自第 4 年起每 3 年在上一

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司拟转让其持有的位于深圳市龙华区福前路成霖工业
区投资性房地产项目资产评估报告

序号	房屋名称	是否出租	出租对象	出租面积(m ²)	租赁期间	租金水平
						年度租金标准基础上调增 10 %
2	成霖洁具工业一无证部分房产	是	深圳市汉坤世纪科技有限公司	13,002.71	2020/1/1-2037/12/31	租赁期 18 年, 起始租金为 18 元/月/m ² , 租赁期限内租金自第 4 年起每 3 年在上一年度租金标准基础上调增 10 %

(七)根据被评估单位与深圳市汉坤世纪科技有限公司签订的房屋租赁合同,在合同承租期内,深圳市汉坤世纪科技有限公司需每年一次性向深圳市悦兴二股份合作公司、深圳市福民狮径宏远股份合作公司支付农民生活补偿费共计 11.8 万元。本次无证厂房的收益法评估中,由于租期内该笔费用由承租方承担,故租期内不再考虑该笔费用支出,租赁期外按分摊的补偿费计算费用支出。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

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

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

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

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

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

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

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四)对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此不承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(五)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其评估对象可实现价格的保证。

(六)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2025 年 10 月 22 日。

资产评估师：向绪茨

资产评估师：彭娟

会员编号：47070014

会员编号：47180079

深圳中企华土地房地产资产评估有限公司

二〇二五年十月二十二日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；

附件二、委托人与产权持有单位营业执照；

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件四、评估现场照片；

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；

附件六、签名资产评估师的承诺函；

附件七、深圳中企华土地房地产资产评估有限公司资产评估资
格证及备案公告；

附件八、深圳中企华土地房地产资产评估有限公司营业执照副
本复印件；

附件九、评估机构信用信息记录复印件；

附件十、中国资产评估师协会正式会员登记卡复印件；

附件十一、资产评估委托合同；

附件十二、资产评估结果明细表。