

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司
拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司所持有
深圳市创新投资集团有限公司**4.8922%**股权价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第17-000号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年四月二十八日

资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位概况及评估报告使用人	4
二、评估目的	38
三、评估对象和评估范围	38
四、价值类型及其定义	38
五、评估基准日	39
六、评估依据	39
七、评估方法	40
八、评估程序实施过程和情况	41
九、评估假设	44
十、评估结论	45
十一、特别事项说明	45
十二、评估报告使用限制说明	47
十三、评估报告日	48
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	49
附 件.....	50

声 明

（一）我们在执行本次资产评估业务中，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）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专业人员不承担责任。

（三）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。

（四）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。

（五）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，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。

（六）资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

（七）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。

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司 拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司所持有 深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第17-000号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我机构”或“北方亚事”）接受深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司拟进行股权转让所涉及的深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值于评估基准日（2018 年 12 月 31 日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权于 2018 年 12 月 31 日所体现的市场价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：本次是对深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让经济行为涉及深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让提供价值参考依据。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为深圳市立业集团有限公司持有的创新集团于 2018 年 12 月 31 日的 4.8922% 股权价值。评估范围为深圳市立业集团有限公司持有的创新集团于 2018 年 12 月 31 日的 4.8922% 股权价值。

评估方法：市场法。

价值类型：市场价值。

评估结果：

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、

公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）深圳市立集团有限公司持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行了评估，本次评估采用市场法评估方法确定评估结果，即深圳市立集团有限公司持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 的股权价值在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估价值为（人民币）126,235.85 万元。

特别事项说明：

本评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

本项目的资产评估师知晓资产的流动性对评估对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

报告使用人在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司 拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司所持有 深圳市创新投资集团有限公司4.8922%股权价值 资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第17-000号

深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场法对深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司拟进行股权转让之经济行为所涉及的深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日 2018 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、 委托人、被评估单位概况及评估报告使用人

本次评估的委托人为深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司；资产占有方为深圳市立业集团有限公司，被评估单位为深圳市创新投资集团有限公司；评估报告使用人为深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司。

（一）委托人

本次委托人为深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司，其基本信息如下：

1、深圳市立业集团有限公司基本信息

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

- (1) 名称：深圳市立业集团有限公司
- (2) 住所：深圳市福田区福华一路免税商务大厦塔楼 8 层 20-26 号单元
- (3) 法定代表人：林立
- (4) 注册资金：300,000.00 万元
- (5) 类型：有限责任公司
- (6) 统一社会信用代码：91440300192329539C
- (7) 成立日期：1995 年 04 月 13 日
- (8) 登记机关：深圳市市场监督管理局
- (9) 经营范围：投资电力行业和高科技项目，房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；计算机软件、通信产品的技术开发；房地产经纪。

2、华林创新投资有限公司基本信息

- (1) 名称：华林创新投资有限公司
- (2) 住所：拉萨市柳梧新区察古大道一号君泰国际大厦 C 座 7 层 1 号
- (3) 法定代表人：蓝映波
- (4) 注册资本：6,000.00 万元
- (5) 类型：有限责任公司
- (6) 统一社会信用代码：914403003193907251
- (7) 成立日期：2014 年 09 月 25 日
- (8) 登记机关：拉萨市工商行政管理局柳梧新区分局
- (9) 经营范围：创业投资（不得从事担保和房地产业务）；创业投资管理；企业管理。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】

(二) 资产占有方

1、深圳市立业集团有限公司基本信息

- (1) 名称：深圳市立业集团有限公司
- (2) 住所：深圳市福田区福华一路免税商务大厦塔楼 8 层 20-26 号单元
- (3) 法定代表人：林立
- (4) 注册资金：300,000.00 万元

(5) 类型：有限责任公司

(6) 统一社会信用代码：91440300192329539C

(7) 成立日期：1995 年 04 月 13 日

(8) 登记机关：深圳市市场监督管理局

(9) 经营范围：投资电力行业和高科技项目，房地产开发经营；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经济信息咨询（不含限制项目）；计算机软件、通信产品的技术开发；房地产经纪。

(三) 被评估单位

本次被评估单位为深圳市创新投资集团有限公司，其基本信息如下：

1、基本信息

(1) 名称：深圳市创新投资集团有限公司（以下简称“创新集团”或“公司”）

(2) 住所：深圳市福田区深南大道 4009 号投资大厦 11 层 B 区

(3) 法定代表人：倪泽望

(4) 注册资本：542,090.1882 万元

(5) 类型：有限责任公司

(6) 统一社会信用代码：91440300715226118E

(7) 成立日期：1999 年 08 月 25 日

(8) 登记机关：深圳市福田区

(9) 经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构；股权投资；投资股权投资基金；股权投资基金管理、受托管理投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动；不得从事公开募集基金管理业务）；受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券资产管理及其他限制项目）；投资咨询（根据法律、行政法规、国务院决定等规定需要审批的，依法取得相关审批文件后方可经营）；企业管理咨询；企业管理策划；全国中小企业股份转让系统做市业务；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营业务。

2、公司股权结构

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司
所持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	152843.4070	28.1952%
2	深圳市星河地产开发有限公司	108418.6696	20.0001%
3	深圳市远致投资有限公司	69350.3415	12.7931%
4	上海大众公用事业（集团）股份有限公司	58543.8000	10.7996%
5	深圳能源集团股份有限公司	27269.5179	5.0305%
6	深圳市立业集团有限公司	26520.1015	4.8922%
7	福建七匹狼集团有限公司	26520.1015	4.8922%
8	广东电力发展股份有限公司	19911.1101	3.6730%
9	深圳市亿鑫投资有限公司	17953.0529	3.3118%
10	深圳市福田投资控股有限公司	13253.1829	2.4448%
11	深圳市盐田港集团有限公司	12651.0909	2.3338%
12	广深铁路股份有限公司	7590.6789	1.4003%
13	中兴通讯股份有限公司	1265.1335	0.2334%
	合计	542,090.1882	100%

3、2018 年及评估基准日企业财务状况和经营业绩

资产及负债情况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	346,675.48	206,719.98
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产	29,298.70	11,785.88
应收票据及应收帐款	69,768.49	35,498.12
预付款项	16,597.13	8,397.11
其他应收款	12,334.61	13,262.58
存货	163,351.00	147,302.23
其他流动资产	13,459.99	11,089.41
流动资产合计	651,485.40	434,055.30
非流动资产：		
可供出售金融资产	1,421,417.11	1,490,725.59
长期股权投资	802,878.29	613,867.22
固定资产	8,407.53	6,674.89
在建工程	9,823.49	9,008.62
无形资产	3,979.53	3,938.00
商誉	22,996.09	22,853.06
长期待摊费用	326.32	434.31

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司
所持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值资产评估报告

递延所得税资产	69,923.76	47,120.58
其他非流动资产	625.00	625.00
非流动资产合计	2,340,377.12	2,195,247.26
资产总计	2,991,862.52	2,629,302.56
流动负债:		
短期借款	630,000.00	674,602.80
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	629.95	
应付票据及应付账款	9,378.80	12,964.79
预收款项	75,401.63	51,667.11
应付职工薪酬	78,095.33	57,862.87
应交税费	38,544.07	54,263.36
其他应付款	165,685.75	67,677.61
一年内到期的非流动负债	50,000.00	
其他流动负债	81.72	
流动负债合计	1,047,817.24	919,038.54
非流动负债:		
长期借款	24,117.92	
应付债券	310,000.00	215,000.00
长期应付款	78.00	60.54
预计负债	654.39	501.60
递延收益	28,789.11	28,468.56
递延所得税负债	51,119.76	107,206.85
非流动负债合计	414,759.18	351,237.56
负债合计	1,462,576.42	1,270,276.10
所有者权益（或股东权益）:		
实收资本（或股本）	457,485.28	420,224.95
资本公积	158,277.30	24,717.92
其他综合收益	225,686.62	368,268.97
盈余公积	80,488.73	72,201.26
未分配利润	455,544.63	349,586.07
归属于母公司所有者权益合计	1,377,482.56	1,234,999.17
少数股东权益	151,803.54	124,027.29
所有者权益（或股东权益）合计	1,529,286.10	1,359,026.47
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,991,862.52	2,629,302.56

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年	2017 年
一、营业总收入	155,821.81	100,700.40
其中：营业收入	155,821.81	100,700.40
利息收入		
二、营业总成本	195,953.06	175,077.18
其中：营业成本	16,066.12	13,868.19
利息支出		
税金及附加	4,511.99	6,058.12
销售费用	63,065.12	55,719.55
管理费用	19,324.41	13,292.36
研发费用	16,708.98	11,879.07
财务费用	48,351.73	32,971.04
其中：利息费用	53,544.88	34,434.35
利息收入	4,572.23	2,291.71
资产减值损失	27,924.72	41,288.87
加：公允价值变动收益（损失以号填列）	-622.49	-141.73
投资收益（损失以“-”号填列）	236,736.95	245,136.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	35,019.71	18,296.60
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-5.65	9.15
其他收益	8,781.61	5,516.14
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	204,759.16	176,143.09
加：营业外收入	1,930.22	176.87
减：营业外支出	754.42	1,021.21
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	205,934.96	175,298.75
减：所得税	25,933.45	37,142.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	180,001.51	138,156.05

以上财务数据来源于创新集团基准日经立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计出具信会师报字[2019]第 ZI20029 号审计报告报表数据。

（四）公司执行的会计制度

（一）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（二）记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

(三) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

(四) 合并财务报表编制方法

1、合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的被投资方可分割的部分）均纳入合并财务报表。

2、合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终

控制方收购该子公司而形成的商誉) 在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额, 冲减少数股东权益。

(1) 增加子公司或业务

在报告期内, 若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 则调整合并资产负债表的期初数; 将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表, 同时对比较报表的相关项目进行调整, 视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的, 视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资, 在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动, 分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内, 若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的, 则不调整合并资产负债表期初数; 将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表; 该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的, 对于购买日之前持有的被购买方的股权, 本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量, 公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的, 与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益, 由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降从而丧失控制权的，按照上述原则进行会计处理。

② 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将本公司持有的同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 外币业务和外币报表折算

1、外币交易

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

2、外币财务报表的折算

期末，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益中的其他综合收益项目反映。

(七) 金融工具

本公司的金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；贷款和应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

根据本公司投资业务实际情况，可供出售金融资产的具体分类为：1) 已上市的创业股权投资；2) 不以赚取差价为目的的证券投资；3) 未上市的创业股权投资；4) 委托理财；5) 其他可供出售金融资产。

2、金融工具的确认依据和计量方法

本公司初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

（3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

已上市的创业股权投资、及不以赚取差价为目的的证券投资，取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

未上市的创业股权投资、委托理财、其他可供出售金融资产，归类为在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，上述权益工具投资以及与该权益工具挂钩并须通过该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；

同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负

债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

(1) 存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场中的报价确定其公允价值。

(2) 金融工具不存在活跃市场的，采用估值技术确定其公允价值，在估值技术难以可靠计量公允价值的情况下，按成本计量。

(3) 初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

(4) 企业采用未来现金流量折现法确定金融工具公允价值时，以合同条款和特征在实质上相同的其他金融工具的市场收益率作为折现率。没有标明利率的短期应收款项和应付款项的现值与实际交易价格相差很小的，则按照实际交易价格计量。

(5) 通过首次公开发行上市并有明确锁定期的创业投资股权，按交易所上市同一股票市价估值，并综合考虑流动性折扣。

流动性折扣按照该限售股剩余解禁天数内应承担的融券成本计算。

具体公式如下：

公允价值=期末收盘价×持股数量×（1-融券年费率×限售股剩余解禁天数/365）

融券年费率通常为 10%，若市场情况发生大幅变化则需进行相应调整。

非公开发行有明确锁定期的股票的公允价值参照上述方法执行。

(6) 未上市创业投资和其他可供出售金融资产，以取得时的成本为公允价值。

6、金融资产（不含应收款项）减值准备的计提方法及核销原则

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

(1) 可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

(2) 持有至到期投资的减值准备

①上市流通的长期债权投资，应按照单项投资的市价与成本孰低计量，市价低于成本的部分，应当计提长期投资跌价准备。

②非上市流通的长期债权投资，投资期限即将届满预计能够全部收回的，不计提减值准备。对于会计期末未收回的长期债权投资，应当视以下情况计提减值准备：

A. 未逾期、但未按期收到债券利息的，应分析债券发行单位的性质及实际财务状况，如有确凿证据表明该项资产发生减值，应当计提减值准备；

B. 已经逾期的长期债权投资，根据逾期时间长短确定减值准备计提比例。计提比例参考以下标准确定：

逾期时间	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	10
1 年-2 年 (含 2 年)	30
2 年-3 年 (含 3 年)	60
3 年以上	100

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

C. 如果被投资单位已经宣告破产或进入破产、清算程序进行清理整顿而难以持续经营的，在取得相关政府批文、公告等条件下，应对该项债权投资全额计提减值准备。

③对于政府债券，一般均不计提减值准备。

(八) 应收款项

1、本公司将下列情形作为应收款项坏账损失确认标准：期末如果有客观证据表明应收款项发生了减值的，则将其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额计算确认减值损失。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将单项金额超过 300 万元的应收款项视为重大应收款项 其中，本公司的子公司中新赛克因业务形态不同，执行标准为：将单项金额超过 100 万元的应收款项或 50 万元的其他应收账款视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
账龄组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
集团合并范围内关联方	集团合并范围内子公司
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	按账龄分析法计提坏账准备
集团合并范围内子公司	不计提坏账准备

1) 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下：

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让涉及深圳市立业集团有限公司
所持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值资产评估报告

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
0 至 3 个月 (含 3 个月)	0	0
3 个月至 1 年 (含 1 年)	3	3
1 年至 2 年 (含 2 年)	10	10
2 年至 3 年 (含 3 年)	30	30
3 年至 5 年 (含 5 年)	50	50
5 年以上	100	100

其中, 本公司的子公司中新赛克因业务模式不同, 采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提比例如下:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 年至 2 年 (含 2 年)	25	25
2 年至 3 年 (含 3 年)	50	50
3 年以上	100	100

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大但按信用风险特征组合法组合后风险较大的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额, 计提坏账准备

(九) 存货

1、存货的分类

存货分类为: 在途物资、原材料、库存商品、开发成本、发出商品、周转材料、在产品、劳务成本等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时采用按加权平均法计价。

3、不同类别存货可变现净值的确定依据

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货, 在正常生产经营过程中, 以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额,

确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

除有明确证据表明资产负债表日市场价格异常外，存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

本期期末存货项目的可变现净值以资产负债表日市场价格为基础确定。

4、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

(十) 长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

- (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，在合并日根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值和应支付的相关税费确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投

资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

(2) 权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“四、（三）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”和“四、（四）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

(3) 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资、因其他投资方对子公司增资而导致本公司持股比例下降等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

处置的股权是因追加投资等原因通过企业合并取得的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

(十一) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用

权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

本公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十二) 固定资产

1、固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

在同时满足：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、固定资产分类及折旧政策

本公司固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	4.00	2.40
运输工具	5	1.00	19.80
办公设备	5	1.00	19.80
电子设备	5、3	1.00、0.00	19.80、33.33
其他设备	5	1.00	19.80
固定资产装修	5	5.00	19.00

3、固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

固定资产的更新改造等后续支出，满足本公司固定资产确认条件的，扣除被替换部分的账面价值后，计入固定资产成本；不满足本公司固定资产确认条件的固定资产修理费用等，应当在发生时计入当期损益。

4、融资租入固定资产的认定依据、计价方法

本公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

本公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费。

(十三) 在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(十四) 借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十五) 无形资产

1、无形资产的确认

无形资产，是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

2、无形资产的计价方法

- (1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之

间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）无形资产的后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十六) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分

摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(十七) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收

回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，且在以后会计期间不予转回。

(十八) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用是指已经支出，但应由当期及以后各期承担的摊销期限在 1 年以上(不含 1 年)的各项费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(十九) 职工薪酬

1、短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(二十) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十一）收入

1、销售商品收入的确认

公司销售商品收入，同时满足以下条件时予以确认：

第一，公司已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方；

第二，公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；

第三，收入的金额能够可靠地计量；

第四，相关经济利益很可能流入公司；

第五，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2、提供劳务收入的确认

本公司的提供劳务收入主要包括管理费用收入、财务顾问收入、业绩分成收入、投资顾问收入，担保费收入等。确认原则如下：

本公司在劳务总收入和总成本能够可靠地计量、与劳务相关的经济利益很可能流入本集团、劳务的完成进度能够可靠地确定时，确认劳务收入的实现。在资产负债表日，提供劳务交易的结果能够可靠估计的，按完工百分比法确认相关的劳务收入，完工百分比按已完工作的测量（已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例，或已经发生的成本占估计总成本的比例）确定；提供劳务交易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按已经发生的能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；提供劳务交

易结果不能够可靠估计、已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

3、让渡资产使用权收入的确认

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

(二十二) 政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2、确认时点

政府补助在同时满足下列条件的，才能予以确认：

(一) 企业能够满足政府补助所附条件；

(二) 企业能够收到政府补助。

3、会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，

直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

（二十三）递延所得税资产和递延所得税负债

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：商誉的初始确认；除企业合并以外的发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的其他交易或事项。

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（二十四）租赁

1、租赁业务的分类

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁（无论所有权最终是否转移）确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。本公司的租赁均为经营租赁。

2、经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

对于经营租赁租出的资产，按资产的性质包括在资产负债表中的相关项目内。对于经营租出的固定资产，按照公司对类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租出的资产，采用系统合理的方法进行摊销。

(五) 企业现行税率

1、主要税种及税率

公司适用的主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率
增值税	应税收入	3%、17%或16%、6%11%或10%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳流转税额	15%、25%

(六) 委托人与被评估单位的关系

本项目委托人深圳市立业集团有限公司持有创新集团 4.8922% 股权。

(七) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

评估报告使用人为深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司。

二、评估目的

本次是对深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让经济行为涉及深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司拟股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为深圳市立业集团有限公司持有的创新集团于 2018 年 12 月 31 日的股权价值。

（二）评估范围

评估范围为深圳市立业集团有限公司持有的创新集团于 2018 年 12 月 31 日的 4.8922% 股权价值。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估委托合同》中所载明的资产和负债范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

- (一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。
- (二) 资产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

本次评估工作中所遵循的具体经济行为依据、法律法规依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

(一) 经济行为依据

深圳市立业集团有限公司、华林创新投资有限公司与我机构签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

- 3、《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；
- 4、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 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——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》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——企业价值》中评协〔2018〕38号；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号；
- 10、《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）及之后修订增补的各相关准则。

（四）权属证明依据

- 1、创新集团的企业法人营业执照；
- 2、创新集团申报的资产评估明细表；
- 3、创新集团提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
- 4、创新集团出具的委托人和被评估单位承诺函；
- 5、公司提供持股证明等相关权属资料；
- 6、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 3、被评估单位提供的财务会计的资料；
- 4、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 2、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对委估资产的评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法，是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成

本中扣除而确定评估对象价值的评估思路；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确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估，由于深圳市立业集团有限公司占创新集团的 4.8922% 股权，为缺乏控制权股权，未能核查创新集团的各项资产及负债明细，也未能获悉创新集团未来年度的发展计划、收益预测、获利能力等因素，故不适用资产基础法和收益法进行评估。

本次评估中，由于被评估单位深圳市创新投资集团有限公司的股权在近期内有发生交易，对此，正常情况下，可以采用市场法，即按照近期交易价格确定被评估股权的价值。所谓正常情况是指市场发育正常，不存在非法炒作的现象。此时，市场价格可以代表评估时点被评估资产的价值；否则市场价格就不能完全作为评估的依据，而应以股权的内在价值作为评估股权的依据。通过对被评估企业的经营业绩、财务状况及获利能力等因素的分析，综合判断股权内在价值。除此之外。以控股为目的而长期持有公司的股票，其评估时一般可采用收益法进行评估其内在价值。

由于企业有最近可比成交实例，我们根据可比成交实例采用市场法评估确定被评估股票的价值。

（二） 市场法的评估方法说明

深圳市立业集团有限公司占创新集团的 4.8922% 股权，为缺乏控制权股权，评估人员通过履行现场核查、收集资料、访谈等必要的评估程序，收集到了深圳市创新投资集团有限公司近期的股权交易案例。

市场法的评估方法说明如下：

评估对象价值=由三个可比实例确定的评估单价×评估股票数量

2018 年 8 月 13 日，上海大众公用事业（集团）股份有限公司占深圳市创新投资集团有限公司股权比例约为 3.1319%，对应的投资总额为 80802.7 万元、对应注册资本数额为 16977.6554 万元。该股权以 4.76 元/注册资本的价格分别转让给深圳市星河房地产开发有限公司、福建七匹狼集团有限公司和深圳市立业集团有限公司。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

其中深圳市星河房地产开发有限公司受让上海大众公用事业（集团）股份有限公司拟转让的 3.1319% 的股权中的 2.6091% (对应投资总额 67314.78 万元)。

上海大众公用事业（集团）股份有限公司转让的 3.1319% 的股权中的剩余 0.5229% 由福建七匹狼集团有限公司、深圳市立业集团有限公司各自受让 0.2164% (分别对应投资总额 6743.96 万元)。

本次评估创新集团的 4.8922% 股权，持股比例与交易案例均为少数股权，持股比例接近，本次评估基准日为 2018 年 12 月 31 日，交易案例成交日期为 2018 年 8 月 13 日，时间相隔不足半年，故本次评估交易日期及交易数量均不进行修正。并且经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定的深圳市创新投资集团有限公司 2017 年度合并会计报表反映，2017 年 12 月 31 日深圳市创新投资集团有限公司合并所有者权益为实收资本的 3.23 倍，评估期间，经审定的深圳市创新投资集团有限公司 2018 年度合并会计报表反映，2018 年 12 月 31 日深圳市创新投资集团有限公司合并所有者权益为实收资本的 3.34 倍，与 2017 年 12 月 31 日的 3.23 倍基本一致。

计算公式：

每股评估值=成交实例①+成交实例②%+成交实例③=4.76 元/注册资本。

本次评估创新集团的 4.8922% 股权价值 = $542,090.1882 \times 4.8922\% \times 4.76 = 126,235.85$ 万元。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司的委托，对深圳市立业集团有限公司和华林创新投资有限公司拟股权转让所涉及的深圳市立业集团有限公司持有的深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场法对创新集团的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受

委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由我机构业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，我机构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，并由评估机构决定承接该评估业务。

(三) 前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产数量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

(四) 资产核实及现场调查

根据被评估单位提供的评估申报资料，对申报的资产进行了必要的清查、核实，主要内容如下：

1、资产清查过程

指导相关人员根据评估机构的需要提供相关资料，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善委托人提供的资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内具体对象的详细状况。然后，核对各项委托人提供的有关资料。

3、现场实地勘察

在资产核实工作中，因深圳市立业集团有限公司所持有深圳市创新投资集团有限公司的股权比例较小，现场工作主要为收集持股证明、访谈等，由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、审计报告等，是编制本报告的基础。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内股权的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

晰的情况，提请企业核实并出具相关说明或承诺。

(五) 评定估算

评估人员结合企业资产实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

对初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

(六) 内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我机构内部对资产评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人就资产评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1、交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

3、持续经营假设

持续经营假设是指假定被评估单位其经营活动在可预见的将来会继续下去，不拟也不必终止经营或破产清算。

(二) 一般假设

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、公司所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

4、评估中未考虑目前及将来可能承担的抵押担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

5、评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

6、本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

当前述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）深圳市立集团有限公司持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 股权价值进行了评估，本次评估采用市场法评估方法确定评估结果，即深圳市立集团有限公司持有深圳市创新投资集团有限公司 4.8922% 的股权价值在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的评估价值为（人民币）126,235.85 万元。

十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结果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, 没有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和其他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原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。

(二) 本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的, 评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系, 评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范, 并进行了充分的努力。

(三) 本项目引用的财务数据来源于创新集团基准日经立信会计师事务所(特殊普通合伙) 审计出具信快师报字(2019) 第 zi20029 号审计报告报表数据。

(四) 由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、审计报告等, 是编制本报告的基础; 针对本项目, 评估师进行了必要的、独立的核实工作, 委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

(五) 遵循相关法律、法规, 评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见, 对评估对象的法律权属状况给予必要的关注, 但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中, 评估人员已对被评估单位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。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估, 对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差, 评估机构及资产评估师不承担相关责任。

(六) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(七) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为前提。对企业

存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当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。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(九) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

(四) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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。

(五) 本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一九年
四月二十八日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估师

（签名并盖章）

（盖章）

资产评估师

（签名并盖章）

中国·北京市

二零一九年四月二十八日

附 件

- 1、创新集团营业执照复印件
- 2、创新集团评估基准日的财务报表
- 3、资产评估机构的营业执照、资产评估机构备案文件
- 4、资产评估师职业资格证书登记卡
- 5、资产权属证明资料