



京都

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司拟转让
深圳市深信泰丰投资发展有限公司股权
所涉及的股东全部权益项目
资产评估报告

京都中新评报字（2015）第 0366 号
（共 1 册 第 1 册）

北京京都中新资产评估有限公司

2015 年 12 月 22 日

北

目 录

资产评估师声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书	5
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	16
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
评估报告附件	22



资产评估师声明

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

2. 评估对象涉及的资产、负债清单以及被评估单位历史经营状况和收益状况的统计数据由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验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。

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

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。



深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司拟转让 深圳市深信泰丰投资发展有限公司股权 所涉及的股东全部权益项目 资产评估报告书摘要

京都中新评报字（2015）第0366号

北京京都中新资产评估有限公司接受深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司（以下简称“深信泰丰”）委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市深信泰丰投资发展有限公司（以下简称“投资发展”）于评估基准日 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益进行了价值评估。

根据《深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》，深信泰丰拟转让其所持投资发展之股权，为此需对涉及的投资发展股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为投资发展股东全部权益，评估范围为投资发展的全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债。

本次评估的价值类型选用市场价值。

本项目评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

本项目使用的基本评估方法为资产基础法。

本项目评估结论：

在持续经营和其他假设前提下，投资发展于评估基准日总资产账面值 2,434.80 万元，评估值 3,444.05 万元，增值额 1,009.25 万元，增值率 41.45%；负债账面值 2,281.81 万元，评估值 2,281.81 万元，无增减值变动。股东全部权益账面值 152.99 万元，评估值 1,162.24 万元，增值额 1,009.25 万元，增值率 659.68%。各类资产负债的评估结果见下表：



资产评估结果汇总表

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	286.16	286.16	-	-
非流动资产	2,148.64	3,157.89	1,009.25	46.97
其中：可供出售金融资产	196.67	196.67	-	-
长期股权投资	1,095.00	1,776.53	681.53	62.24
固定资产	821.96	1,149.68	327.72	39.87
长期待摊费用	35.01	35.01	-	-
资产总计	2,434.80	3,444.05	1,009.25	41.45
流动负债	2,281.81	2,281.81	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	2,281.81	2,281.81	-	-
净资产（股东全部权益）	152.99	1,162.24	1,009.25	659.68

资产基础法评估结果详见评估明细表。

评估师对评估过程中发现的特别事项在评估报告中作了说明，提请评估报告使用者注意。评估报告书使用有效期为一年，即2015年6月30日至2016年6月29日。

重要事项说明：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。



深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司拟转让 深圳市深信泰丰投资发展有限公司股权 所涉及的股东全部权益项目 资产评估报告书

京都中新评报字（2015）第0366号

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称：“京都评估公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对深圳市深信泰丰投资发展有限公司（以下简称：“投资发展”）股东全部权益在2015年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本项目委托方为深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司（以下简称：深信泰丰），被评估单位为深圳市深信泰丰投资发展有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为证券监督管理部门。

（一）委托方概况

1. 基本情况

企业名称：深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司

注册号：440301103553063

注册地址：深圳市宝安区宝城67区隆昌路8号飞扬科技园B座2楼

注册资本：35797.3531万元人民币

企业性质：上市股份有限公司

法人代表：晏群

成立日期：1982年06月01日

营业期限：1982年06月01日至2032年06月01日

经营范围：国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）。进出口业务（按深贸管审证字056号文办理）；食用动物、肉类加工、果树种植；畜用药。



(二)被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：深圳市深信泰丰投资发展有限公司

注册号：440306103495295

注册地址：深圳市宝安区宝城五区建安一路53号华宝服务楼4楼

注册资本：5000万元人民币

企业性质：有限责任公司

法人代表：晏群

成立日期：1985年03月28日

营业期限：1985年03月28日至2035年03月28日

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；生产机电一体化产品。

2. 历史沿革

投资发展系由深信泰丰出资，于1985年3月28日在深圳正式成立的有限责任公司。企业法人营业执照注册号为440306103495295，经营期限为50年，注册资本为人民币5,000万元。

投资发展经多次股权转让后，截止评估基准日2015年6月30日，公司的股权结构如下：

序号	股东名称	实收资本(万元)	出资比例
1	深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司	4,500.00	90.00%
2	深圳市华宝(集团)饲料有限公司	500.00	10.00%
合计		5,000.00	100.00%

3. 近两年及评估基准日资产、负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2015年6月30日	2014年12月31日	2013年12月31日
资产总计	2,434.80	2,516.59	2,448.89
负债总计	2,281.81	2,311.46	2,479.56
净资产	152.99	205.13	-30.67

项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	233.48	459.46	435.45
营业成本	155.80	204.61	224.65
利润总额	-102.59	179.58	163.47
净利润	-102.59	179.58	163.47
流动比率	0.13	0.16	0.12
净资产收益率	-67.05%	87.54%	-532.99%
审计机构名称	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方深信泰丰持有被评估单位投资发展 90% 的股权，深圳市华宝（集团）饲料有限公司持有投资发展 10% 的股权，深信泰丰持有深圳市华宝（集团）饲料有限公司 100% 股权，因此委托方深信泰丰直接和间接持有被评估单位投资发展 100% 股权。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

其他报告使用者为证券监督管理机构。

二、 评估目的

根据《深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》，深信泰丰拟转让其所持投资发展之股权，为此需要对投资发展股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象为投资发展股东全部权益。

(二) 评估范围为投资发展的全部资产和负债，具体评估范围列示如下：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	286.16
非流动资产	2,148.64
其中：可供出售金融资产	196.67
长期股权投资	1,095.00
固定资产	821.96



项 目	账面价值
长期待摊费用	35.01
资产总计	2,434.80
流动负债	2,281.81
非流动负债	-
负债合计	2,281.81
净资产(股东全部权益)	152.99

1. 资产

(1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。

(2) 非流动资产

非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用。

1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面值 196.67 万元，主要为投资发展购买的深信泰丰流通股和深圳市泰丰通讯电子有限公司的 10% 股权，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股数量/比例	账面价值
1	深信泰丰(集团)股份有限公司	213,771.00 股	196.67
2	深圳市泰丰通讯电子有限公司	10%	3,700.75
合 计			3,897.42
减：可供出售金融资产-股票减值准备			3,700.75
合 计			196.67

2) 长期股权投资

长期股权投资共计 2 项，分别为深圳市华宝西部物业管理有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	深圳市华宝西部物业管理有限公司	65%	195.00	195.00
2	深圳市汇德祥贸易有限公司	90%	900.00	900.00
合 计			1,095.00	1,095.00



3) 固定资产

固定资产账面净值为 821.96 万元，主要为房屋建筑物类固定资产，包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物共计 13 项，包括平湖工业厂房 1 栋、平湖工业厂房 4 栋和工业厂房宿舍 3 栋等；构筑物及其他辅助设施共计 7 项，包括工业区水泥路及护栏、平湖站挡土墙和平湖站水泥路坪等。评估范围内的房屋建筑物类固定资产均于 1989 年 3 月后建成并投入使用，部分房屋建筑物办理了房屋所有权证，目前能满足日常使用要求。

4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 35.01 万元，包括 29 区宿舍翻新课程费和平湖消防改造工程费。

2. 负债

负债主要为流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

投资发展账面没有记录的无形资产，也没有申报账面外的无形资产，评估人员也没有发现账外的无形资产。

(四) 本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(五) 瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）对投资发展的财务报表进行了审计，以瑞华深圳审字[2015]48360176 号出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告认为投资发展财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了投资发展公司 2015 年 6 月 30 日的财务状况以及 2015 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

四、 价值类型及其定义

由于本次评估目的是为股权收购提供参考依据，该经济行为是一种独立、公允的市场交易，不存在特殊的交易背景，故本次评估的价值类型选用市场价值。

市场价值的定义为自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的, 根据委托方的需要, 确定资产评估基准日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

(一) 经济行为依据

《深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司总经理办公会会议纪要》。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过); 财政部、中国人民银行总行、国家税务局制定的其他有关企业财务、会计、税收等方面的政策、法规;

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令 第 50 号)。

(三) 资产评估准则依据

1. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

2. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企[2004]20号);

3. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2007]189号);

4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

5. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);



9. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
10. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 权属依据

1. 土地租赁协议;
2. 房屋所有权证;
3. 有关协议、合同、财务报表、会计凭证及与评估有关的其它资料;
4. 企业关于房屋产权的说明;
5. 其他有关资产产权归属的说明。

(五) 取价依据

1. 评估人员现场勘察、记录等;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(第二版);
3. 《深圳建设工程价格信息》;
4. 被评估单位提供的评估基准日的审计报告;
5. 其他有关询价资料和参数资料。

七、 评估方法

本次评估对象为投资发展股东全部权益,目前有市场法、收益法、资产基础法三种方法,三种方法各有其适用条件。评估人员根据评估时收集的资料情况和投资发展的实际情况分析如下:

市场法:经评估人员市场调查,与投资发展类似的股权交易案例较少,难以获取足够量的案例样本,故投资发展股东全部权益不适宜用市场法进行评估。

收益法:收益法的应用要满足二个前提条件,一是被评估资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产;二是资产所有者所承担的风险也必须是能用货币衡量的。投资发展主要的经营性资产——房屋建筑物所占用的土地系租赁所得。出租方为叶有福,租赁期为无限期,投资发展已于2010年停止向叶有福缴纳土地租金,房屋为自建,有部分房屋取得房屋所有权证。根据广东华商律师事务所出

具的《法律意见书》，意见书认为：第一，该租赁协议目前应处于无效状态；第二，平湖工业区所在地块目前已经有法定图则，法定图则把该片规划为医院和道路用地（规划编号为04-07，规划性质为GIC4）；第三，在政府征地过程中，因土地归属于村民集体组织，征地中的土地补偿全部归属村集体；第四，华宝公司平湖工业区未来能否取得地上附着物补偿没有法律依据，存在重大的不确定性。鉴于此，投资发展的主要收益权利、资产存在重大的不确定性，无法可靠预测未来收益，故不适宜用收益法进行企业价值评估。

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，经评估人员调查，投资发展各项资产的价值可根据其具体情况选用适当的评估方法得出，故适宜于用资产基础法进行评估。

根据本次评估目的对应经济行为的实际状况以及评估对象的具体情况，基本评估方法采用资产基础法。

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

(一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

对于现金，评估人员将企业填报的现金评估明细表与现金日记账、总账、报表进行核对，并进行实地盘点，并编制“库存现金盘点表”，经核实，账实相符。对于人民币现金，以清查核实后的账面值确定其评估值。

对于银行存款，评估人员将企业填报的银行存款评估明细表与银行日记账、总账和财务报表进行核对，并向各银行发函询证，根据询证回函和企业提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，核实结果与申报资料一致，涉及的未达款项，企业财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。对于银行存款，以清查核实后的账面值确定其评估值。

其他货币资金为证券交易账户保证金，评估人员将企业填报的其他货币资金评估明细表与总账和会计报表进行核对，并查阅证券交易账户，核实结果与申报资料一致。对于其他货币资金，以清查核实后的账面值确定其评估值。



2. 债权类流动资产

主要为应收账款和其他应收款。

对于应收账款及其他应收款，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查了应收账款形成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在应收款项账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力，了解到应收款项回收风险较小，参照财会上计提坏帐准备的方法，估算应收款项的评估风险损失，从应收款项总额中扣除评估风险损失得到应收款项的评估值。本次评估对应收账款计提的坏账准备评估值确定为零；其他应收款未计提坏账准备，故未对此项进行评估。

(二) 非流动资产

包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、长期待摊费用。

1. 可供出售金融资产

可供出售金融资产主要为投资发展购买的深信泰丰流通股，持股数量 213,771.00 股；以及深圳市泰丰通讯电子有限公司的 10% 股权，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股数量/比例	账面价值
1	深信泰丰（集团）股份有限公司	213,771.00 股	196.67
2	深圳市泰丰通讯电子有限公司	10%	3,700.75
合 计			3,897.42
减：可供出售金融资产-股票减值准备			3,700.75
合 计			196.67

对于可供出售金融资产，评估人员根据评估申报表，经与企业提供的资料及股票账户核对，确定其账实相符。经核实无误后，以评估基准日当天的收盘价（停牌的以停牌前最后一个交易日收盘价）乘以持股数量确定评估值。

根据深圳市市场监督管理局商事主体信息查询系统显示，深圳市市场监督管理局于 2015 年 2 月 5 日通过住所（经营场所）无法联系深圳市泰丰通讯电子有限公司，又因其近两年未按规定公示年度报告，经营出现异常，深圳市市场监督管理局南山分局分别以“深市监南异决字[2014]43776 号”、“深市监南异决字[2015]57655 号”决定书



告知该公司，将其载入商事主体经营异常名录。评估基准日，投资发展已对深圳市泰丰通讯电子有限公司全额计提减值准备，且又因其经营异常的事实，投资发展不能提供评估所需要的资料。因此，对深圳市泰丰通讯电子有限公司的评估按照零作为评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资系投资发展对深圳市华宝西部物业管理有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司的股权投资，具体明细详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	持股比例	投资成本	账面价值
1	深圳市华宝西部物业管理有限公司	65%	195.00	195.00
2	深圳市汇德祥贸易有限公司	90%	900.00	900.00
合计			1,095.00	1,095.00

在评估过程中，评估人员首先了解企业相关的投资控制制度，并就制度的执行情况与相关人员进行了沟通；其次抽取持有证明文件、投资协议、账务记录，与企业相关的财务报表进行核对，核实其持有数量和权属的真实性，检查其是否账证、账账、账表、账实相符，验证各投资项目的真实性和存在性。经核实账面价值无误，无核实调整事项。

对深圳市华宝西部物业管理有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司进行了整体评估【具体评估过程分别参见“京都中新评报字（2015）第 0367 号”、“京都中新评报字（2015）第 0363 号”】，按被投资单位股东全部权益评估净值乘以相应持股比例确定相应的长期股权投资的评估价值。

3. 固定资产

固定资产全部为房屋建筑物类固定资产，包括房屋建筑物和构筑物及其他辅助设施。根据本次评估根据房屋建筑物的特点，对已取得产权证明的房屋建筑物采用成本法进行评估；因投资发展无法获得其对应的土地权证，土地为租用，该等房屋建筑物的权益存在重大的不确定性，故对未取得产权证明的房屋建筑物按照核实后的账面价值作为评估值。

1) 成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需投资（简称重置价格）乘以成新率确定被评估房产价值的一种方法。成本法的具体计算公式为：



评估值=重置成本×综合成新率

重置成本=建安成本+前期及其他费用+资金成本

成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

① 重置成本的确定

A. 建安成本

本次评估查阅 2015 年《深圳建设工程价格信息》，运用典型工程差异系数调整法估算单方造价，以经修正后的同类建筑工程单方造价与建筑面积的乘积，作为待估房屋建筑物的建安成本。

B. 前期及其它费用

建设工程前期及其它费用如下：

序号	费用名称	计费基数	费率（%、元/m2）	取费依据
1	勘察设计费	建安成本	1.51%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	建安成本	1.20%	财建[2002]394号
3	招标代理服务费用	建安成本	0.35%	计价格[2002]1980号
4	工程监理费	建安成本	2.00%	发改价格[2007]670号
5	环境影响评价费	建安成本	0.12%	计价格[2002]125号
6	施工图技术审查费	建安成本	0.02%	发改价格[2011]534号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.000	粤财综[2009]53号
8	白蚁防治费	建筑面积	3.000	粤价[2003]370号

C. 资金成本

付款形式按工程款在建设期内均匀支付，具体计算方法如下：

资金成本=（建安成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

② 成新率的确定

采用理论成新率与勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的成新率。

理论成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

勘察成新率 = 结构部分打分值 × 权数 + 装修部分打分值 × 权数 + 安装部分打分值 × 权数

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率 = 理论成新率 × 0.4 + 勘察成新率 × 0.6

③ 评估值的确定



评估值=重置成本×综合成新率

4. 长期待摊费用

长期待摊费用为工程费用。包括 29 区宿舍翻新工程费和平湖消防改造工程费。

根据有关合同协议，该待摊费用的受益期为 5 年，评估时按尚存剩余受益期限的权利或资产摊余价值确定评估值。

(三) 负债

负债全部为流动负债。包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成投资发展实质性负债的金额作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，整个评估过程从 2015 年 11 月 16 日到 2015 年 12 月 22 日。

(一) 接受委托阶段

北京京都中新资产评估有限公司接受委托，对投资发展的资产和负债进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

(二) 评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导投资发展进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

(三) 评估估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，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，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 根据财产清册到现场对资产状况进行实地察看、核实，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项



目不明确现象，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情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

3. 核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。
4. 取得计价依据及市场价格资料。
5. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。
6. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。
7. 在评定估算过程中，要求不同专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

(四) 评估汇总阶段

根据初步评估结果，评估人员履行了下列评估程序：

1. 进行评估结论分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善；
2. 撰写评估说明及评估报告书；
3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明。

(五) 提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员进行讨论，对评估报告书再行补充、修改，在此基础上出具资产评估报告书交给委托方。

九、 评估假设

- (一) 公开市场假设；
- (二) 企业持续经营假设；
- (三) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- (四) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- (五) 企业所遵循的现行法律、法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- (六) 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- (七) 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- (八) 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- (九) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整；
- (十) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。



评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、 评估结论

在持续经营和其他假设前提下，投资发展于评估基准日总资产账面值 2,434.80 万元，评估值 3,444.05 万元，增值额 1,009.25 万元，增值率 41.45 %；负债账面值 2,281.81 万元，评估值 2,281.81 万元，无增减值变动。股东全部权益账面值 152.99 万元，评估值 1,162.24 万元，增值额 1,009.25 万元，增值率 659.68 %。各类资产负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	286.16	286.16	-	-
非流动资产	2,148.64	3,157.89	1,009.25	46.97
其中：可供出售金融资产	196.67	196.67	-	-
长期股权投资	1,095.00	1,776.53	681.53	62.24
固定资产	821.96	1,149.68	327.72	39.87
长期待摊费用	35.01	35.01	-	-
资产总计	2,434.80	3,444.05	1,009.25	41.45
流动负债	2,281.81	2,281.81	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	2,281.81	2,281.81	-	-
净资产（股东全部权益）	152.99	1,162.24	1,009.25	659.68

评估结论详情情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

由投资发展的管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，投资发展应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验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。



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能力所能评定估算的有关事项(包括但不限于):

(一)利用专家工作

本次评估利用瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告。审计报告是投资发展资产评估申报的依据,也是资产评估的依据。

(二)权属资料存在瑕疵的情形

1、本次评估申报的房屋建筑物中有8项房屋建筑物未办理《房地所有权证》,建筑面积共10,826.80平方米,具体明细见下表:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	工业厂房宿舍1栋	混合	1989.03	1,234.00
2	工业厂房宿舍2栋	混合	1989.03	493.00
3	工业厂房宿舍4栋	混合	1989.03	523.00
4	平湖工业区冲凉房	混合	1989.03	72.22
5	平湖新工业厂房	框架	1992.09	4,906.00
6	平湖新工业厂房宿舍	混合	1992.09	1,955.00
7	平湖站仓库	框架	1986.01	1,222.85
8	平湖站办公楼	混合	1989.03	420.73
合计				10,826.80

2、本次评估申报的房屋建筑物中有5项房屋已取得《房地所有权证》,建筑面积共8,166.15平方米,具体明细见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	粤房字第1220884号	平湖工业厂房1栋	框架	1989.03	5,146.55
2	粤房字第1220534号	平湖工业厂房4栋	混合	1989.03	2,350.30
3	粤房字第1220885号	工业厂房宿舍3栋	混合	1989.03	265.00
4	粤房字第1220532号	平湖工业区办公楼	混合	1989.03	142.70
5	粤房字第1220535号	平湖工业区食堂	混合	1989.03	261.60
合计					8,166.15

已取得产权证明的房屋建筑物,证载权利人为深圳市龙岗区华宝经济发展公司,深圳市龙岗区华宝经济发展公司已将相关房产转让给深圳市深信泰丰投资发展有限公司。由于房屋建筑物所占用的土地系租赁,相关房屋建筑虽已办理房屋所有权证,但无法办理更名手续。(注:深圳市龙岗区华宝经济发展公司及深圳市深信泰丰投资发展有限公司均属于深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司的全资子公司)。



3、纳入评估范围内的房屋建筑物所占用的土地系租赁所得。出租方为叶有福，租赁期为无限期，投资发展已于2010年停止向叶有福缴纳土地租金，房屋为自建，有部分房屋取得房屋所有权证。根据广东华商律师事务所出具的《法律意见书》，意见书认为：第一，该租赁协议目前应处于无效状态；第二，平湖工业区所在地块目前已经有法定图则，法定图则把该片规划为医院和道路用地（规划编号为04-07，规划性质为G1C4）；第三，在政府征地过程中，因土地归属于村民集体组织，征地中的土地补偿全部归属村集体；第四，华宝公司平湖工业区未来能否取得地上附着物补偿没有法律依据，存在重大的不确定性。基于上述各种因素的考虑，本次评估，对已取得产权证明的房屋建筑物，采用成本法进行了评估，对于没有取得产权证明的房屋建筑物，则按照核实后的账面价值作为评估值。如果未来取得的地上附着物补偿（如有）与上述存在差异，则对评估结论产生较大的影响。

本次评估没有考虑上述资产产权瑕疵可能对评估结果产生的影响。

(三) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估申报的可供出售金融资产为企业拥有的深信泰丰流通股股票（213,771股）。因基准日当天深信泰丰股票处于停牌状态，以停牌前最后一个交易日（2015年3月20日）收盘价（9.2元）乘以持股数量确定评估值。评估报告日（2015年12月22日）深信泰丰收收盘价为21.65元。本次评估没有考虑评估基准日至评估报告日之间股票收盘价的差异对评估值产生的影响。

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

(四) 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。

(五) 本评估报告未考虑委托方委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有资产及或有负债。

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。



十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (二) 评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需评估机构审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;
- (三) 本评估报告书需经评估机构及资产评估师签字盖章后, 并依据国家法律法规的有关规定发生法律效力;
- (四) 本评估报告书使用的有效期为一年, 起止日期为2015年6月30日至2016年6月29日。在此期间评估目的实现时, 可以该评估结果作为作价参考依据, 结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、评估报告日

本资产评估报告书报告日为2015年12月22日。

资产评估机构: 北京京都中新资产评估有限公司



评估机构法定代表人或授权人:

资产评估师:



资产评估师:





评估报告附件

一、与评估目的对应的经济行为文件

《深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司总经理办公会会议纪要》

二、被评估单位 2015 年 6 月 30 日审计报告

三、委托方及被评估单位法人营业执照

四、评估对象涉及的主要权属证明资料

五、委托方和相关当事方的承诺函

1. 委托方及被评估单位承诺函

2. 资产评估师承诺函

六、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件

1. 北京京都中新资产评估有限公司营业执照复印件

2. 北京京都中新资产评估有限公司资产评估资格证书复印件

3. 签字资产评估师资格证书复印件

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司

总经理办公会会议纪要

时 间：2015年8月5日

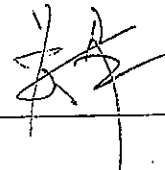
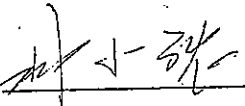
地 点：集团公司会议室

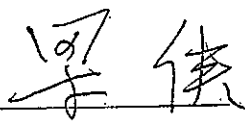
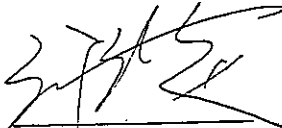
与会人员：晏 群、张小立、梁 侠、林小浓、孙德志

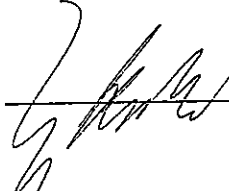
会议主持：晏 群

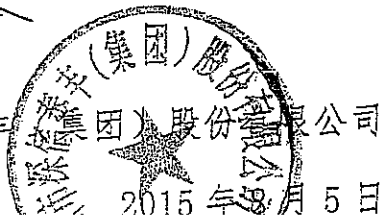
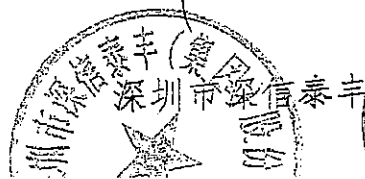
根据公司战略发展的需要，调整公司的业务结构；为公司股权转让提供参考依据，决定聘请有证券从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）和北京京都中新资产评估有限公司对本公司所持有的深圳市深信西部房地产公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司、深圳市华宝西部物业管理有限公司、深圳市华宝（集团）饲料有限公司（含惠州市华宝饲料有限公司）、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司、深圳市泰丰科技有限公司等公司2015年6月30日的全部股东权益进行审计和评估，

出席会议人员签名：





深圳市深信泰丰投资发展有限公司

审 计 报 告

瑞华深圳审字[2015]48360176号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 资产负债表	3
2、 利润表	5
3、 现金流量表	6
4、 所有者权益变动表	7
5、 财务报表附注	8



通讯地址：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 8-10 层

Postal Address: 8-10F, TaiPing Financial Building, No.6001 YiTian Road, Futian District, ShenZhen

邮政编码 (Post Code): 518035

电话 (Tel): +86(0755)82521871 传真 (Fax): +86(0755)82521870

审计报告

瑞华深圳审字[2015]48360176 号

深圳市深信泰丰投资发展有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳市深信泰丰投资发展有限公司（以下简称“投资发展公司”）的财务报表，包括 2015 年 6 月 30 日的资产负债表，2015 年 1-6 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是投资发展公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

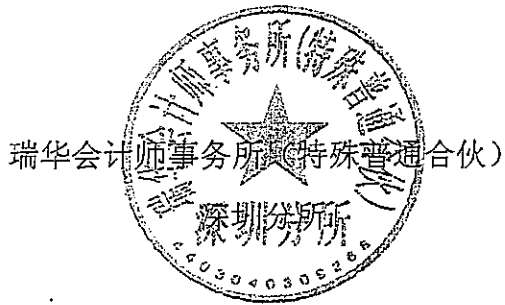
我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照财务报表附注、二所述企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制，公允反映了深圳市深信泰丰投资发展有限公司2015年6月30日的财务状况以及2015年1-6月的经营成果和现金流量。

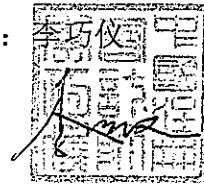
四、其他事项

如财务报表附注二所述，后附的投资发展公司财务报表及其附注只列示公司财务报表的相关信息，未包括公司合并报表的相关信息，因此仅供报表使用者了解投资发展公司财务状况之用，不做其他用途。



中国·深圳

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一五年十月二十三日

资产负债表

编制单位：深圳市深信泰丰投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015.6.30	2014.12.31
流动资产：			
货币资金	六、1	2,646,704.89	2,890,518.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、2	209,870.00	138,600.00
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	5,000.00	712,634.21
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,861,574.89	3,741,753.12
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、4	1,966,693.20	1,462,193.64
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、5	10,950,000.00	10,950,000.00
投资性房地产			
固定资产	六、6	8,219,646.81	8,518,163.73
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	六、7	350,096.85	493,742.53
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		21,486,436.86	21,424,099.90

(承上页)

资产负债表(续)

编制单位: 深圳市深信泰丰投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	2015.6.30	2014.12.31
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		40,000.00	
预收款项		6,000.00	
应付职工薪酬		8,872.25	8,822.25
应交税费	六、8	125,987.95	91,020.46
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、9	22,637,221.07	23,014,722.54
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		22,818,081.27	23,114,565.25
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		22,818,081.27	23,114,565.25
股东权益:			
实收资本	六、10	50,000,000.00	50,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、11	2,007,471.37	2,007,471.37
减: 库存股			
其他综合收益	六、12	119,711.76	-384,767.80
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	六、13	-50,597,252.65	-49,571,395.80
股东权益合计		1,529,930.48	2,051,267.77
负债和股东权益总计		24,348,011.75	25,165,833.02

利润表

编制单位：深圳市深信泰丰投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015年1-6月	2014年度
一、营业收入	六、14	2,334,750.00	4,594,627.00
减：营业成本	六、14	1,558,008.69	2,046,051.60
营业税金及附加		130,746.03	257,299.19
销售费用			
管理费用		1,517,371.17	505,598.01
财务费用	六、15	-1,695.93	-10,106.33
资产减值损失		140.00	
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-869,819.96	1,795,784.53
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		156,036.89	
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-1,025,856.85	1,795,784.53
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-1,025,856.85	1,795,784.53
五、其他综合收益的税后净额		504,499.56	562,217.73
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		504,499.56	562,217.73
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		504,499.56	562,217.73
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-521,357.29	2,358,002.26

载于第8页至第34页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市深信泰丰投资发展有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2015年1-6月	2014年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,275,867.81	4,483,127.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		56,859.31	6,413,403.23
经营活动现金流入小计		2,332,727.12	10,896,530.23
购买商品、接受劳务支付的现金		329,515.45	785,822.20
支付给职工以及为职工支付的现金		389,728.76	85,845.00
支付的各项税费		632,501.95	389,841.43
支付其他与经营活动有关的现金		1,224,794.98	9,585,148.76
经营活动现金流出小计		2,576,541.14	10,846,657.39
经营活动产生的现金流量净额		-243,814.02	49,872.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			34,875.00
投资支付的现金			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			34,875.00
投资活动产生的现金流量净额			-34,875.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-243,814.02	14,997.84
加：期初现金及现金等价物余额		2,890,518.91	2,875,521.07
六、期末现金及现金等价物余额		2,646,704.89	2,890,518.91

载于第8页至第34页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

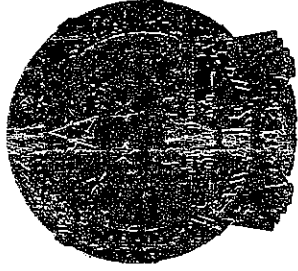
第3页至第7页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负

责人。



企业法人营业执照 (副本)

注册号 440301103553063

名称 深圳信丰(集团)股份有限公司
企业类型 股份有限公司

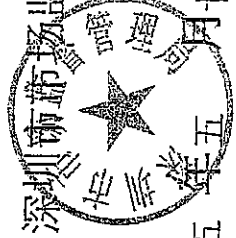
住所 深圳市宝安区宝城67区隆昌路8号飞扬科技园B座2楼

法定代表人 晏群

成立日期 一九八二年六月一日

- 重要提示**
- 1、经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
 - 2、注册资本：深圳市实行有限责任公司注册资本认缴登记制度。
 - 3、信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他监管信息，请登录深圳市市场监督管理局临时信用信息平台（网址：www.szcredit.com.cn）查询。

登记机关 深圳市场监督管理局



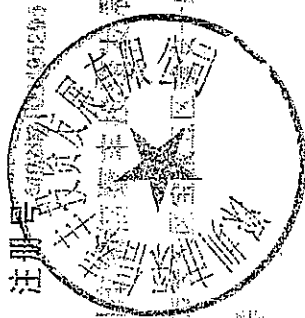
二〇一五年五月廿二日



企业法人营业执照

(副本)

注册号 440301105293



名称 深圳发展银行股份有限公司

住所 深圳市福田区华强北路53号华宇大厦4楼

法定代表人姓名 晏群

注册资本 5000万元

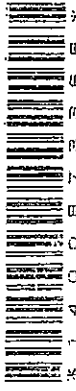
实收资本 5000万元

企业类型 有限责任公司

经营范围 批发零售业务（具体项目另打申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；生产制品一律化产品。

成立日期 一九八五年三月廿九日

营业期限 自一九八五年三月廿九日至二〇〇五年三月廿九日



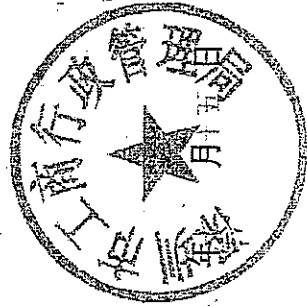
440301105293

须知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

--	--	--	--	--

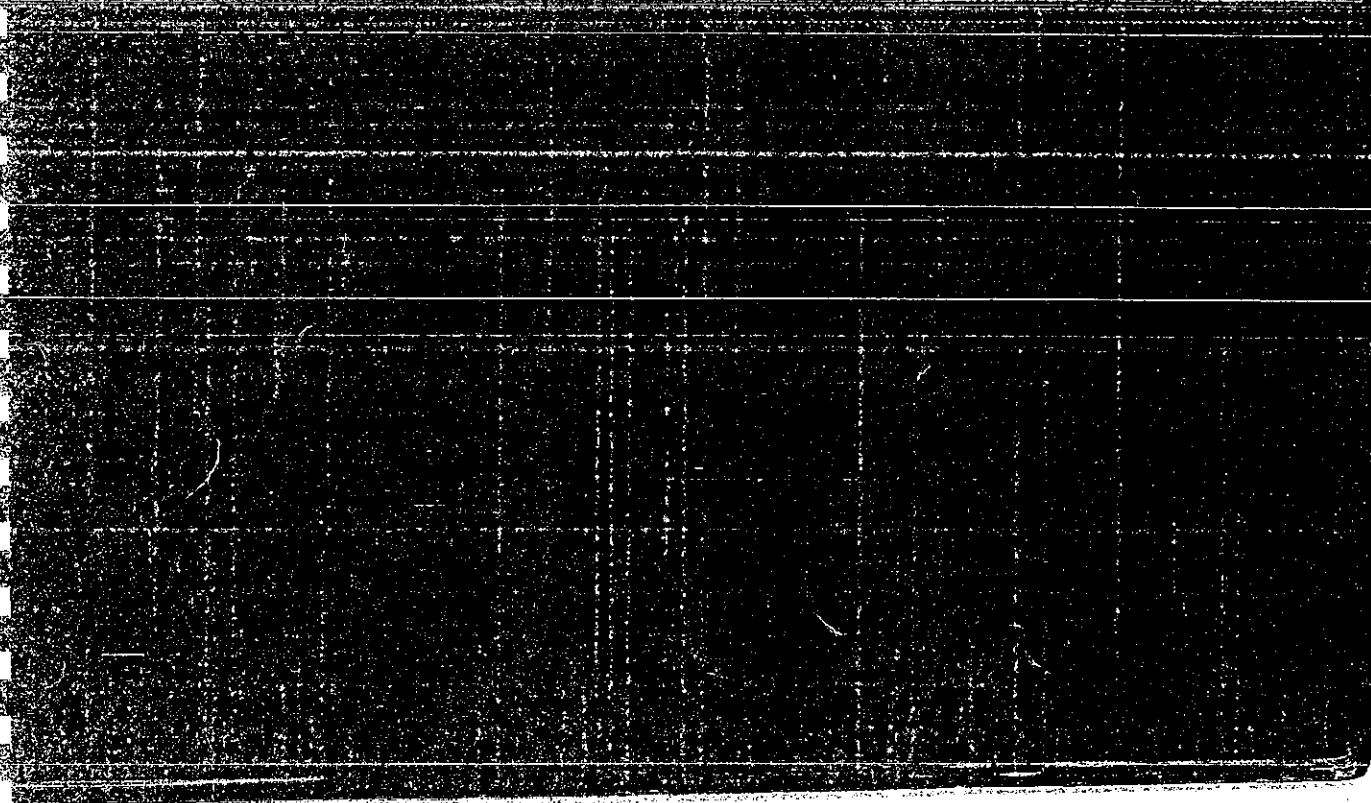


二〇〇九

深圳发展银行

房屋所有权证

粤房字第 123456789 号





权利人	深圳美安经济发展有限公司		所有权来源	
页籍	身份证号码	护照号码		
所有权性质	所有权人占有份额	新建		
地址	宝安县	宝安县外镇辅城坳村长		
地号	宝布(楚义楼)			
屋	东	南	西	北
墙	自墙	自墙	自墙	自墙
属	空地	空地	路	丁
至	混合二层			
建筑	钢筋混凝土			
底面积	平方米	平方米	平方米	平方米
筑面积	平方米	平方米	平方米	平方米
住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
非住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
土地面积	平方米	平方米	平方米	平方米
土地	平方米	平方米	平方米	平方米
地	平方米	平方米	平方米	平方米
号	字第	字第	字第	字第

房屋共有权证摘要	房屋他项权证摘要	契稅摘要	附	记
权利人	权利范围	权利价值	契稅种类	契稅税率
中国银行	全部	1000000.00	抵押	
占有人	占有份额	共有	占有份额	共有
契稅价	契稅种类	契稅税率	契稅金额(元)	
登记字号	核准日期	核准日期	核准日期	核准日期
10-000000	1992.10.10	1992.10.10	1992.10.10	1992.10.10

填发机关: (盖章)
填发日期: 1992年10月10日

房屋所有权证

粤房字第1220534号





所有权人	深圳宝安县经济发展有限公司		
国籍	身份证号码	护照号码	
所有权性质	所有权人占有份额		
全民	全部	新建	
房屋座落	宝安县平湖镇辅城场村东		
地址	文林		
地号	东	南	西
房屋四至	自墙	自墙	自墙
四至	路边	稻田	空地
建筑结构及层数	混合三层		
基底面积	平方米	平方米	平方米
建筑面积	平方米	平方米	平方米
其中	住宅	非住宅	
使用土地面积	平方米	平方米	平方米
土地证号	第	字	号

房屋共有权保持证摘要	房屋他项权证摘要	契税法摘要	附记
权利人	权利人	契价	
占有份额	占有份额	契税率	
共有保持证号	共有保持证号	契税种类	
共有权人	共有权人	契价	
权利范围	权利范围	契税率	
权利种类	权利种类	契税率	
抵押全部	抵押全部	契税率	
抵押全部	抵押全部	契税率	
权利设定日期	权利设定日期	契税率	
93.4.03至94.4.04		契税率	
纳税金额 (元)		契税率	
登记字号	核准日期	契税率	
15:10-000024	1994年10月10日	契税率	

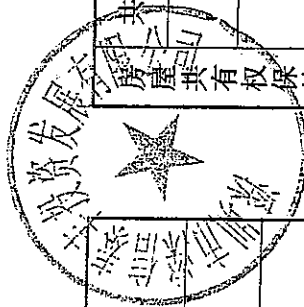


填发机关：
填发日期：

房屋所有权证

粤房字第 020135 号





所有权人	深圳宝安华宝经济发展公司			所有权来源	
国籍	身份证号码	护照号码			
所有权性质	全民全部			所有权来源	
房屋座落	地址	地号	宝安平湖镇辅城坳长方布	新建	1989年
房屋四至	东	南	西	北	
	自墙	自墙	自墙	自墙	
	空地	山坡	宿舍	空地	
建筑结构及层数	框架二层				
基底面积	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
建筑面积	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
其中	住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
	非住宅	平方米	平方米	平方米	平方米
使用土地面积	平方米	平方米	平方米	平方米	平方米
	土地使	土地使	土地使	土地使	土地使
	用证号	用证号	用证号	用证号	用证号

房屋共有权保持证摘要	房屋他项权证摘要	契税摘要	附记
共有人	共有权保持证号	共有权保持证号	共有权保持证号
占有份额	占有份额	占有份额	占有份额
契税种类	契税率	契税率	契税率
契价	契税金额 (元)	契税金额 (元)	契税金额 (元)
权利种类	权利范围	权利价值	权利设定日期
抵押	全部抵押	92.1.10至94.7.20	
登记字号	410-000253	核准日期	1991年12月7日

填发机关: (盖章)
填发日期: 一九九一年十二月十日

房屋所有权证

粤房字第 1220 84 号

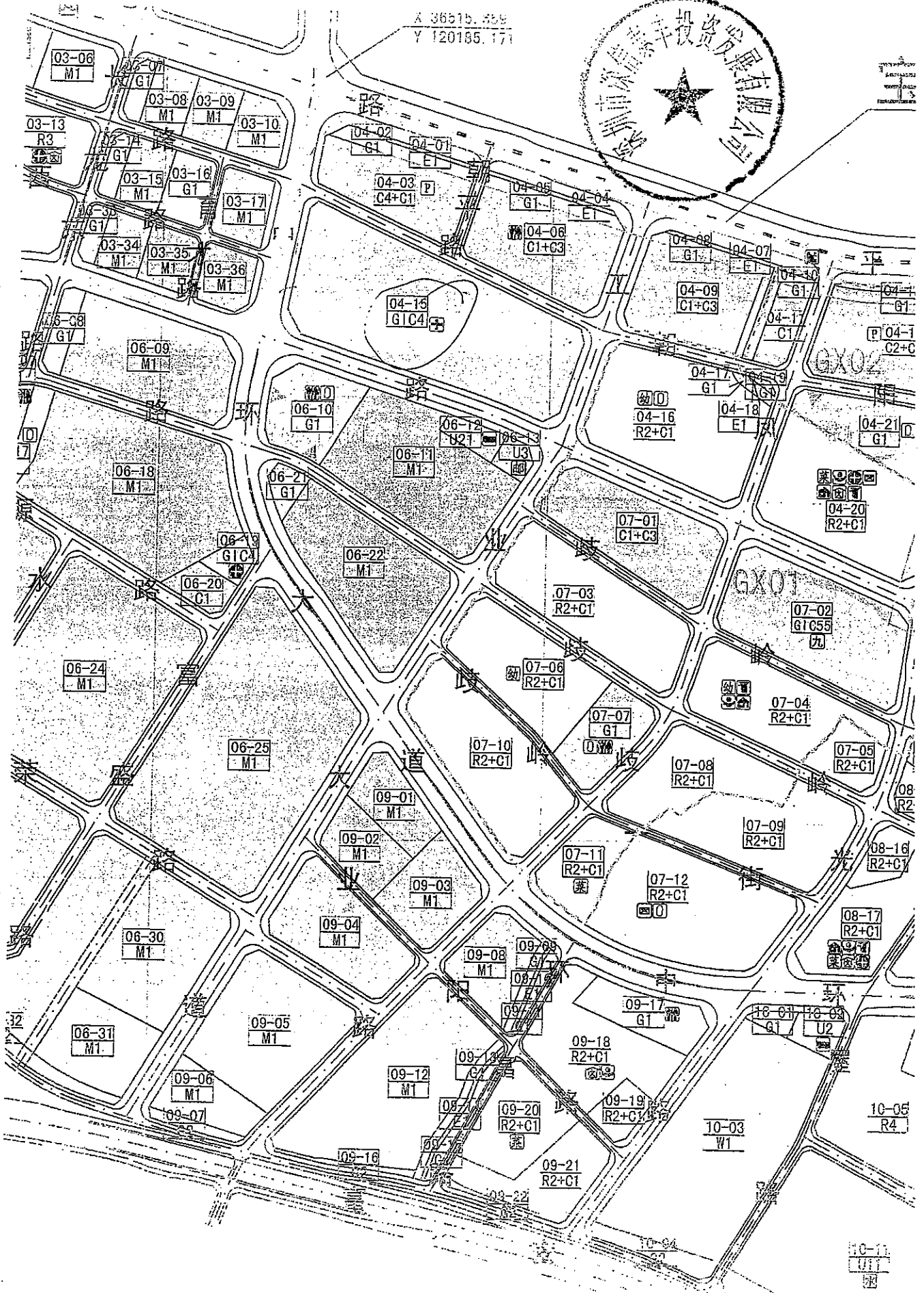
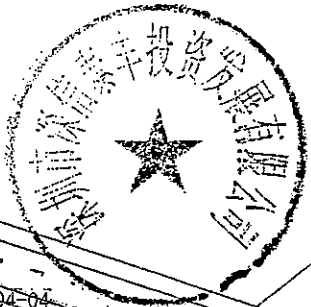


房屋所有权证

粤房字第 1230185 号



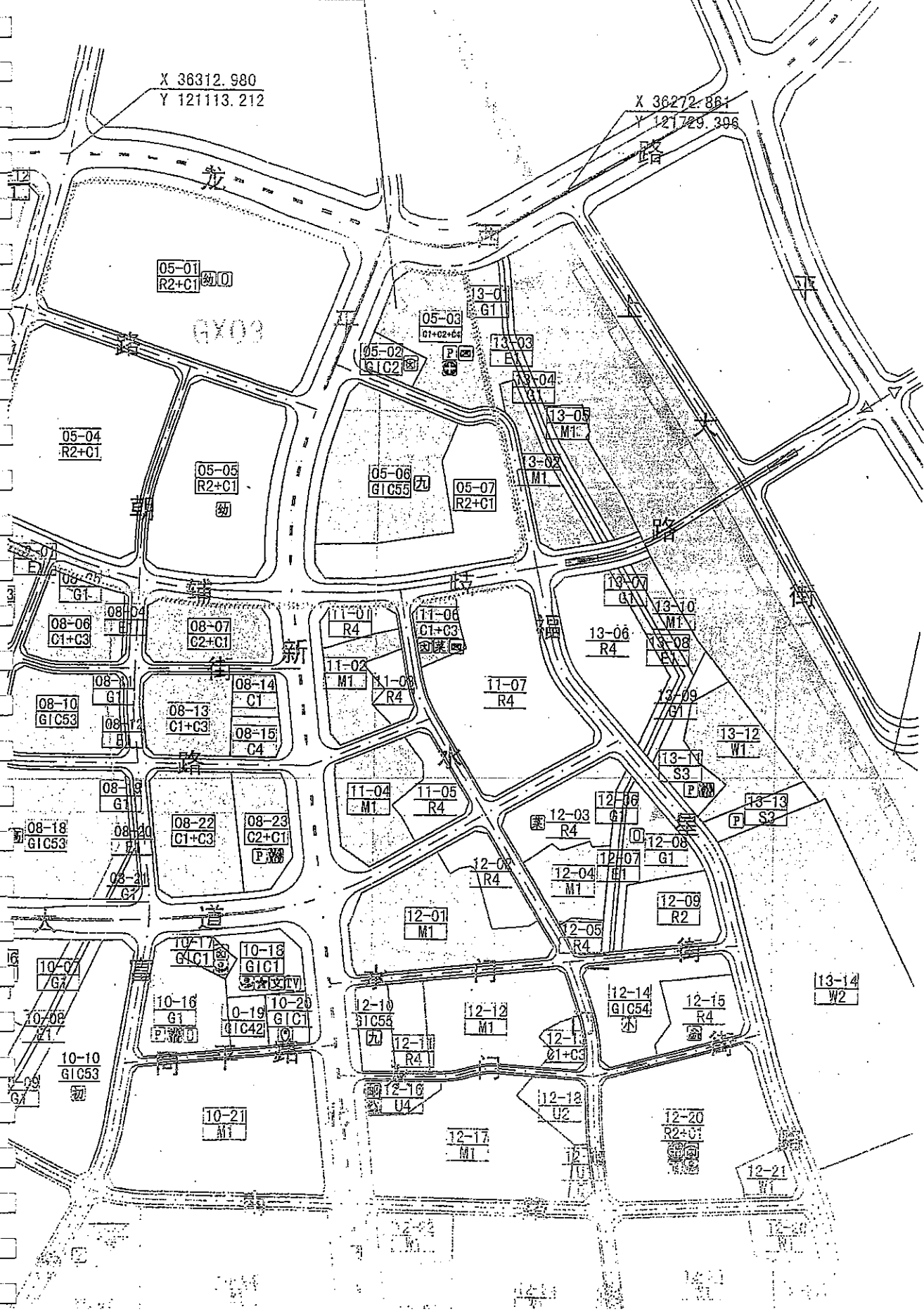
X 36515.554
Y 120185.171



平湖线

X 36312.980
Y 121113.212

X 36272.861
Y 121229.396



资产评估委托方承诺函

北京京都中新资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜，我公司委托贵公司对该经济行为所涉及的 深圳市深信西部房地产有限公司、深圳市华宝（集团）饲料有限公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司、深圳市泰丰科技有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司、深圳市华宝西部物业管理有限公司、惠州市华宝饲料有限公司 股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构的客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、本次资产评估所对应的经济行为符合国家规定并已获恰当的批准；
- 2、我方提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；
- 4、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 8、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托方印章：深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司

委托方法定代表人签字



被评估单位承诺函

北京京都中新资产评估有限公司：

因股权转让事宜，深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司委托贵公司对本次经济行为所涉及的我公司股东全部权益进行评估。为确保资产评估机构的客观、公证、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、我方提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项如实地揭示充分；

2、纳入评估范围的资产权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件完整，并合法有效；

3、我方提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；

5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

6、不干预评估结构和评估人员独立、客观、公正地执业；

7、我方所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

被评估单位印章：深圳市深信泰丰投资发展有限公司

法定代表人签字：



年 月 日

资产评估师承诺函

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让深圳市深信泰丰投资发展有限公司股权所涉及的股东全部权益价值进行了评估，并形成了资产评估报告书。为确保资产评估客观、公正、合理，在假设条件成立下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估的资产进行了合理的抽查、核实；
- 3、评估方法选用恰当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

资产评估师签字：



资产评估师签字：



2015年12月22日

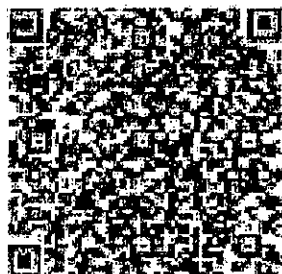


营业执照

(副本) (1-1)

注册号 110000002219540

名称	北京京都中新资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市朝阳区建外大街22号赛特广场五层
法定代表人	蒋建英
注册资本	200万元
成立日期	1993年01月11日
营业期限	2000年05月22日至2030年05月21日
经营范围	各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。

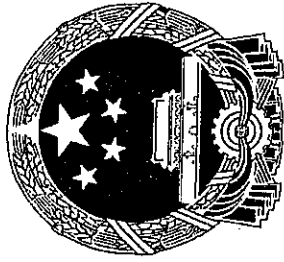


在线扫码获取详细数据

登记机关



2014年07月03日



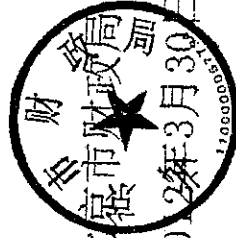
资产评估资格证书

经审查，北京京都中新资产评估有限公司 符合《资产评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：京财企许可【2012】0027号

证书编号：11020078

批准机关：北京市财政局
发证时间：2012年3月30日

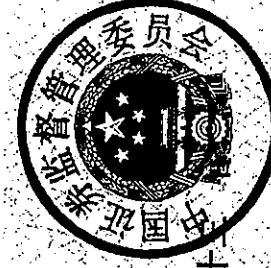
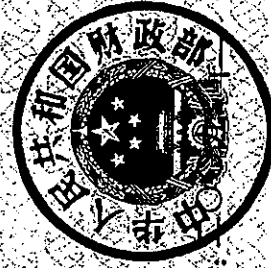


序列号：00006514

中华人民共和国财政部统一印制

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
京都中新资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100042018

发证时间：

序列号：000092

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 李辉

性别: 女

身份证号: 220621197405130522

机构名称: 北京国大资产评估有限公司
深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47100010

发证日期: 2010年6月12日

初次注册时间: 2010年4月1日

本人签名: 李辉 本人印鉴:

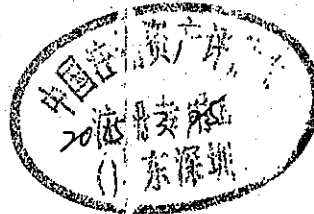
李辉



检验登记

本证经检验
继续有效一年
中国注册资产评估师
注册专用章
(广东深圳)
2011年3月20日

本证经检验
继续有效一年
中国注册资产评估师
注册专用章
(广东深圳)
2012年3月20日



检验登记

本证经检验
继续有效一年
中国注册资产评估师
注册专用章
(广东深圳)
2013年3月20日

本证经检验
继续有效一年
中国注册资产评估师
注册专用章
(广东深圳)
2014年3月20日

转所记录

机构名称

北京新发地农产品有限公司
深圳分公司

转入时间

2014.8.5

经手人

周强

转所记录

机构名称

转入时间

经手人



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名: 李巨林

性别: 男

身份证号: 430702197806094011

机构名称: 北京国友大正资产评估有限公司
深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47100005

发证日期: 2010年6月12日

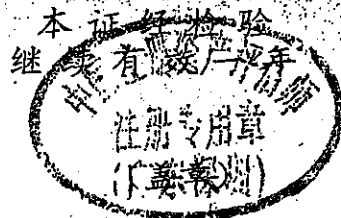
初次注册时间: 2010年4月1日

本人签名: 李巨林

本人印鉴



检验登记



2011年3月20日

本证经检验 继续有效一年



2012年3月20日



检验登记

本证经检验 继续有效一年



2013年3月20日

本证经检验 继续有效一年



2014年3月20日

转所记录

机构名称	转入时间	经手人
天津华夏基金资产管理股份有限公司 深圳分公司	2013.5.15	周松
深圳银信资产评估有限公司	2013.9.3	周松
北京京都华新资产评估有限公司 深圳分公司	2013.11.4	周松

转所记录

机构名称	转入时间	经手人
------	------	-----



京都

机密文件

业务约定书编号:

深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司(委托方)

资产评估业务约定书

2015 年 8 月 6 日

北京京都中新资产评估有限公司

中国北京市

朝阳区建国门外大街 22 号

赛特大厦 5 层

邮编 100004

电话 +86 10 8566 5329

传真 +86 10 8566 5330

Beijing Jingdu Zhongxin Assets Valuation Co. Ltd

5/F Scitech Tower

Jianguomen Wai Avenue

Beijing 100004, China

T +86 10 8566 5329

F +86 10 8566 5330

根据国家有关法律、法规和部门规章,甲乙双方经过友好协商,甲方决定委托乙方承接本业务约定书所约定的评估业务。为明确双方的权利、责任和义务,特签订本业务约定书。

1 委托方和评估机构的名称及住所

1.1 甲方(委托方):深圳市深信泰丰(集团)股份有限公司

注册地址:深圳市宝安区 67 区隆昌路 8 号飞扬科技园 B 栋 2 楼。

法定代表人:晏群

1.2 乙方(评估机构):北京京都中新资产评估有限公司

注册地址:北京建国门外大街 22 号赛特广场 5 层

法定代表人:蒋建英

2 评估目的

2.1 甲方拟转让其拥有的子公司深圳市深信西部房地产有限公司、深圳市华宝(集团)饲料有限公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司、深圳市泰丰科技有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司、深圳市华宝西部物业管理有限公司的股权,为此需对该等所属公司的股东全部权益进行价值评估,提供其在评估基准日的市场价值,为其本次经济行为提供价值参考。

2.2 该项评估要求工作成果为 法定 评估报告。

3 评估对象和评估范围

3.1 经甲乙双方充分沟通,根据本项评估业务的目的、要求和特点,明确本次评估所涉及的评估对象和评估范围。



京都

- 3.2 评估对象是甲方委托评估的被评估单位于评估基准日公司股东全部权益。
- 3.3 评估范围是被评估单位评估基准日的全部资产和负债（具体以资产评估明细表列示的内容为准）。

4 评估基准日

本次评估的评估基准日为 2015 年 6 月 30 日。

5 评估报告的使用者

- 5.1 本次评估所提供的评估报告仅供甲方和本业务约定书约定的其他评估报告使用者使用，法律、法规另有规定的除外。
- 5.2 本次评估的其他评估报告使用者为证券监督管理部门。
- 5.3 未经甲方书面许可，资产评估师和评估机构不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。
- 5.4 根据资产评估准则的规定，资产评估师和评估机构对甲方和其他报告使用者不当使用本评估报告所造成的后果不承担责任。
- 5.5 未征得乙方同意，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、法规另有规定或相关当事方另有约定的除外。

6 评估报告提交期限和方式

- 6.1 甲方或被评估单位在 T 日将与本次评估相关的文件资料准备齐全、相关配合人员安排到位，并为乙方执行评估业务提供必要的条件。评估工作的顺利执行以甲方及被评估单位及时、全面提供相关资料及相关人员予以密切配合为前提。
- 6.2 乙方收到甲方和被评估单位提供的全部评估相关资料后，将于 T+ 15 个工作日内向甲方提供评估报告初稿。初稿一般采用电子版本的形式提交，以乙方项目负责人发送评估报告初稿的电子邮件发出时间为评估报告初稿提交时间。
- 6.3 甲方在收到评估报告初稿后，应就评估报告初稿的内容在约定的时间内向乙方反馈，如甲方对评估报告无异议，乙方将于 5 个工作日内向甲方提供正式的评估报告，但最迟不得超过 2015 年 12 月 15 日。
- 6.4 乙方向甲方出具的正式书面评估报告为 5 份，这些报告供甲方和本业务约定书注明的其他报告使用者按照本业务约定书所约定的评估目的正确使用。凡因甲方及其他报告使用者对本评估报告使用不当所引发的责任与乙方无关。
- 6.5 乙方向甲方提交的评估报告版本为中文版本。



京都

6.6 评估报告复印件不具备法律效力。

7 评估服务费总额、支付时间和方式

7.1 根据国家发改委、财政部制定的资产评估收费标准，并参照目前行业惯例和此次评估之特定情况（包括但不限于复杂程度、专业投入、时间花费等等），经协商收取评估服务费为人民币叁拾伍万元整（小写 350,000.00 元），另有 3% 的增值税人民币壹万零伍佰元（小写 10,500.00 元），共计人民币叁拾陆万零伍佰元整（小写 360,500.00 元）。

7.2 具体付款方式为，在双方签订合同时支付全部评估服务费的 30%，即人民币壹拾万捌仟壹佰伍元整（小写 108,150.00 元）；在乙方提交评估报告初稿时支付评估服务费的 20%，即人民币柒万贰仟壹佰元整（小写 72,100.00 元），余款在提交正式报告时付清。

7.3 甲方应按照约定时间将相应的评估服务费汇入乙方如下指定账户。

开户名称：北京京都中新资产评估有限公司深圳分公司

开户银行：平安银行深圳中心区支行

银行账号：11014646887000

7.4 上述评估服务费不包括评估人员开展本次评估工作所发生的的食宿、交通、邮寄、办公等费用。

7.5 评估服务费以人民币为计价本位币。

8 甲方的其他权利和义务

8.1.1 甲方应知晓被评估单位向乙方提供必要的的数据及资料是执行本次评估业务的基础，保证所提供数据及资料真实、合法、完整，并恰当使用评估报告是甲方和相关当事方的责任。

8.1.2 甲方应协同被评估单位为乙方人员开展评估工作提供必要的条件和协助。根据评估业务需要，负责协调乙方评估人员与相关当事方之间的沟通。

8.1.3 督促、协调被评估单位进行财产清查，在对盘盈、盘亏、资产报废等会计事项进行处理的基础上，填制委托评估资产申报表，保证账账、账实、账单一致。

8.1.4 督促、协调被评估单位按照约定的日期向乙方提供与本次评估有关的经济、法律行为文件、评估对象的法律权属资料、财务会计资料和技术经济资料等，并要求被评估单位对所提供文件及资料的真实性、合法性、准确性和完整性承担责任。甲方和（或）被评估单位均应当对其提供的评估明细表及相关文件资料以签字、



盖章或者其他方式进行确认。

- 8.1.5 对于乙方在评估工作中需被评估单位配合的事宜，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应协调被评估单位指定相关管理人员、技术人员及其他有关人员积极配合，保证评估工作顺利进行。
- 8.1.6 对于评估过程中出现的任何问题（包括对乙方服务的任何疑虑或不满），应及时与乙方进行充分沟通，以便问题得到及时解决。
- 8.1.7 对乙方所提供的全部资料和信息，除法律另有规定外，未经乙方许可，不得向甲方以外的任何人透露。

9 乙方的其他权利和义务

- 9.1 遵守相关法律、法规和资产评估准则，独立、客观、公正地对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是资产评估师的责任。但乙方的责任不能替代、减轻或免除甲方的责任。
- 9.2 遵守职业道德，对在工作过程中知悉的商业秘密应予保密，对甲方和（或）被评估单位提供的内部资料和资产评估结果严守秘密。
- 9.3 乙方有义务主动做好与其他中介机构的协调工作，指派具有胜任能力的资产评估师负责本项目，以确保工作进度和质量；对乙方评估人员中可能涉及与甲方和（或）被评估单位有利害关系的人员提出回避。
- 9.4 乙方在甲方履行其责任与义务的前提下，将按双方约定时间出具评估报告；若甲方和（或）被评估单位不能按照规定时间提供相关材料，乙方有权相应延长交付评估报告的时间。
- 9.5 在资产评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工或工作量实质性增加，双方应另行协商增加评估服务费、延长出具评估报告的时间等相关事项，必要时可以签订补充协议或另行签订业务约定书。

10 约定事项的变更

- 10.1 本业务约定书签订后，如评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，或甲乙双方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，可以协商对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。
- 10.2 由于不可预见情况，影响评估报告如期完成或需提前出具报告，甲乙双方可要求变更约定事项或解除约定，但应及时通知对方，由双方协商解决。



京都

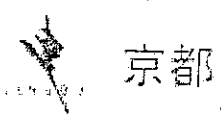
- 10.3 本业务约定书的权利或责任, 除非得到本业务约定书他方同意, 不可转让。
- 10.4 本业务约定书的任何修改必须以书面做成, 并由双方签字、盖章后方对双方产生法律约束力。

11 违约责任和争议的解决

- 11.1 本业务约定书签署后, 在执行评估工作过程中, 因甲方或被评估单位原因造成评估业务中止时, 甲方须按照乙方已完成的工作量支付相应的评估服务费; 如乙方已经提交评估报告初稿, 甲方应按照本业务约定书支付全部费用。由于乙方单方面原因终止约定时, 乙方须退回预收款项。
- 11.2 当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时, 乙方可以中止履行本业务约定书; 相关限制无法排除时, 乙方可以解除业务约定书, 并要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。
- 11.3 如一方违反本业务约定书, 应根据有关法律规定, 向对方支付相应责任的违约金, 违约金按评估服务费的 10% 支付; 如造成直接经济损失, 应进行相应赔偿。
- 11.4 甲乙双方因不可抗力无法履行业务约定书的, 根据不可抗力的影响, 部分或者全部免除责任, 法律另有规定的除外。
- 11.5 本业务约定书的解释权和法律有效性均适用中华人民共和国各项法律的规定。
- 11.6 本业务约定书履行地为乙方出具评估报告所在地, 因本业务约定书引起的或与本业务约定书有关的任何纠纷或争议, 双方协商确定采取以下第.....(2).....种方式予以解决:
 - (1) 提交北京仲裁委员会仲裁;
 - (2) 向有管辖权的人民法院提起诉讼。

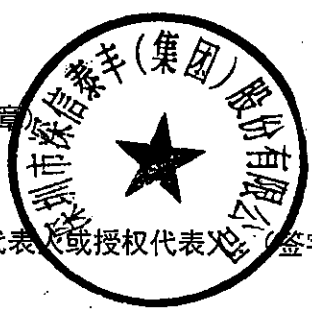
12 附属条款

- 12.1 本业务约定书经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。
- 12.2 本业务约定书正本一式二份, 经甲乙双方签章后, 甲乙双方各持一份, 二份正本具有同等法律效力。
- 12.3 其他未尽事宜, 由甲乙双方协商解决。



(此页无正文)

甲方：(签章)



甲方法定代表人或授权代表人：(签字)

日期：2015年8月6日

乙方：北京京都中新资产评估有限公司 (签章)



乙方法定代表人或授权代表人：(签字)

日期：2015年8月6日