



京都

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司
拟转让深圳市华宝（集团）饲料有限公司
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 0365 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





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	9
六、评估依据	9
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	20
十三、评估报告日	20
评估报告附件	21



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。



京都

深圳市华宝（集团）饲料有限公司-资产评估报告书

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司
拟转让深圳市华宝（集团）饲料有限公司
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0365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，对深圳市华宝（集团）饲料有限公司（以下简称“深圳华宝”）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》，深信泰丰拟转让所持深圳华宝股权，为此需对涉及的深圳华宝股东全部权益进行价值评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为深圳华宝股东全部权益，评估范围为深圳华宝全部资产和负债，包括流动资产、非流动资产和流动负债。

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。

在企业持续经营和其他假设前提情况下，深圳华宝于评估基准日总资产账面值19,617.52万元，评估值26,001.72万元，增值额6,384.20万元，增值率32.54%；负债账面值19,125.75万元，评估值19,125.75万元，增值额0，增值率0。股东全部权益账面值491.77万元，评估值6,875.97万元，增值额6,384.20万元，增值率1,298.21%。



京都

深圳市华宝（集团）饲料有限公司-资产评估报告书

评估汇总情况见下表：

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%
1 流动资产	17,194.15	17,194.15	-	-
2 非流动资产	2,423.37	8,807.57	6,384.20	263.44
3 其中：可供出售金融资产	545.00	138.89	-406.11	-74.52
4 长期股权投资	1,000.00	1,949.68	949.68	94.97
5 其他非流动资产	878.37	6,719.00	5,840.63	664.94
6 资产总计	19,617.52	26,001.72	6,384.20	32.54
7 流动负债	19,125.75	19,125.75	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债合计	19,125.75	19,125.75	-	-
10 净资产（所有者权益）	491.77	6,875.97	6,384.20	1,298.21

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。



京都

深圳市华宝（集团）饲料有限公司-资产评估报告书

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司
拟转让深圳市华宝（集团）饲料有限公司
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0365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，对深圳市华宝（集团）饲料有限公司（以下简称：深圳华宝）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），被评估单位为深圳华宝，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）委托方及被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称：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

法人代表：晏群

企业类型：上市股份有限公司

成立时间：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：深圳市华宝（集团）饲料有限公司

注册地址：深圳市宝安区西乡街道广深路西乡段 329 号

注册资本：6,310 万元整

法人代表：晏群

企业类型：有限责任公司

成立时间：1984 年 07 月 06 日

经营期限：1984 年 07 月 06 日至 2031 年 07 月 06 日

经营范围：产销饲料（生产许可证有效期至 2015 年 12 月 3 日）；购销农副产品、浓缩饲料添加剂。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）。

2. 历史沿革

深圳华宝系经深圳市人民政府批准，于 1984 年 7 月 6 日正式成立。2001 年公司变更注册资本并改制为有限责任公司。注册资本为人民币 6130 万元，深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司持股 100%。

股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例%	出资形式
深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司	6,310.00	100.00	货币资金
合计	6,310.00	100.00	

此后至评估基准日，深圳华宝股权结构未发生变更。

3. 经营业务范围及主要经营业绩

经营业务范围：产销饲料（生产许可证有效期至 2015 年 12 月 3 日）；购销农副产品、浓缩饲料添加剂。（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须批准的项目除外）。

主要产品及提供的劳务：饲料。

4. 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	19,617.52	19,914.40	21,848.26
负债总计	19,125.75	19,148.52	19,148.39
净资产	491.77	765.88	2,699.87
项目	2015年1-6月	2014年度	2013年度
营业收入	12.78	29.16	-
营业成本	-	-	-
利润总额	-274.12	-1,933.99	-536.48
净利润	-274.12	-1,933.99	-536.48
流动比率	0.90	0.91	1.01
加权平均净资产收益率	-55.74%	-252.52%	-19.87%
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	无保留意见	无保留意见	无保留意见

(三)委托方和被评估单位之间的关系

委托方深信泰丰拟转让所持被评估单位深圳华宝 100%的股权,系被评估单位控股股东。

(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管机构。

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》，深信泰丰拟转让所持深圳华宝股权，为此需要对深圳华宝股东全部权益进行价值评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象为深圳华宝股东全部权益。

(二) 评估范围为深圳华宝全部资产和负债，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	17,194.15
非流动资产	2,423.37
其中：可供出售金融资产	545.00
长期股权投资	1,000.00
其他非流动资产	878.37
资产总计	19,617.52
流动负债	19,125.75
非流动负债	-
负债合计	19,125.75
净资产（所有者权益）	491.77

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、其他非流动资产。

1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产账面净值为 545 万元，为持有的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、深圳市华宝进出口有限公司的股权。

2) 长期股权投资

长期股权投资账面净值为 1000 万元，包括一家全资子公司惠州市华宝饲料有限公司。

3) 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 878.37 万元，为深圳华宝原厂区拆迁的固定资产和无形资产。

2. 负债

负债均为流动负债，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。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况



深圳华宝账面无无形资产，亦未申报账面未记录的无形资产，评估人员也未发现账面未记录的无形资产

(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）对深圳华宝的财务报表进行了审计，以瑞华深圳审字[2014]48360109号、瑞华深圳审字[2015]48360089号、瑞华深圳审字[2015]48360179号出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告认为深圳华宝财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳华宝公司2013年12月31日、2014年12月31日、2015年6月30日的财务状况以及2013年度、2014年度、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转让提供参考依据，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，并考虑未来产能的扩大支出，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——企业价值》(中评协[2011]227号);
8. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

(四) 权属依据

1. 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;
2. 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. 被评估单位提供的评估基准日财务报表及评估基准日的审计报告；
4. 同业上市公司有关资料；
5. 审计报告；
6. 各种新闻、杂志、网站、生产厂家或其他渠道收集的价格信息资料和其他资料；
7. 深圳华宝与深圳市满京华房地产开发有限公司签订的《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》
8. 其他有关询价资料和参数资料。

七、 评估方法

本次评估对象为深圳华宝股东全部权益，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深圳华宝的实际情况分析如下：

市场法：经评估人员市场调查，与深圳华宝类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故深圳华宝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；深圳华宝原有的生产饲料的经营性资产已搬迁至惠州并成立了全资子公司，目前深圳华宝除对外投资外，无实质性业务，因此，本次评估不适宜采用收益法进行评估。

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，深圳华宝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

货币资金为银行存款。

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价值确定其评估值。

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，参照财会上计提坏账准备的方法，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。本次评估对应收款项计提的坏账准备评估值确定为零。

(二) 非流动资产

包括可供出售金融资产、长期股权投资、其他非流动资产。

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产：可供出售金融资产为持有的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、深圳市华宝进出口有限公司的股权，具体如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值（万元）
1	深圳市深信泰丰投资发展有限公司	10%	500.00
2	深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司	10%	45.00
3	深圳市华宝进出口有限公司	10%	0.00
合 计			550.00
减：减值准备			5.00
合 计			545.00



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 0366 号”、“京都中新评报字（2015）第 0364 号”】，按被投资单位股东全部权益评估值乘以投资比例确定相应的可供出售金融资产的评估价值。

评估人员取得了深圳市华宝进出口有限公司评估基准日财务报表，该公司无业务。本次评估，按照其账面净资产乘以持股比例作为其评估值。

（2）长期股权投资

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，需对其进行整体评估，然后根据对被投资企业持股比例分别计算各长期投资企业评估值。

对于长期股权投资，本次评估采用了资产基础法和收益法进行评估，并最终采用了收益法作为评估结论。

1) 资产基础法

资产基础法下各项资产、负债的评估与母公司一致，不再详述。

2) 收益法

① 收益法简介

收益法是指通过估算被评估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关，资产的效用越大，获利能力越强，它的价值也就越大。



② 应用收益现值法评估资产必须具备的前提条件是:

第一, 企业的资产评估范围产权明确;

第二, 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;

第三, 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量;

第四, 企业预期获利年限可以预测。

③ 收益法的公式

本次收益法评估选用企业自由现金流量折现模型。其基本计算公式为:

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+税后利息-资本性支出-营运资金净增加额

股东权益价值计算, 股东全部权益价值是根据被评估企业实际经营情况, 以其正常经营条件下, 未来预测期内企业自由现金流量折现扣除付息债务后再加上单独评估资产现值确定的。计算公式: $P = P1 + P2$

公式中: P 为被评估公司股东全部权益价值;

P1 为企业经营活动产生的自由现金流量现值扣除付息债务后的价值 (也称作经营性资产价值); 计算公式为:

$$P1 = \sum_{i=1}^n R_i \times (1+r)^{-i} + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n} - \text{付息债务}$$

公式中: R_i 为第 i 年企业自由现金流量;

r 为加权平均资金成本;

i 为预测年度。

P2 为可以单独估算的资产价值。

④ 收益法的评估参数

收益预测, 评估人员审核了惠州饲料以前年度经营情况, 对公司提出的经营预测进行分析, 确定这些预测是依据目前经营条件、市场容量、市场份额、国内及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。评估人员查阅被评估企业提供的审计报告、会计账簿、了解企业执行的会计政策、享受的优惠政策等资料, 分析企业面对复杂的经济发展环境所采取的各种发展措施, 在此基础上进行市场调查和论证, 测算了未来企业的业务收入、成本、费用、税金以及净利润。



收益期限的确定，根据被评估企业的经营情况，本项目收益期采用永续期，具体预测期间至2019年。

折现率的确定，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC），即投资性资本报酬率，这是由股东权益资本与付息债务资本的结构和报酬率所决定的一种综合报酬率，也称投资性资本成本。计算公式为：

$$WACC=K_e \times W_e + K_d \times W_d$$

K_e ：股东权益资本成本

K_d ：债务资本成本（税后）

W_e ：股东权益资本在资本结构中的百分比

W_d ：付息债务资本在资本结构中的百分比

单独评估资产现值是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的资产、不参与营业现金流循环的资产、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产。单独评估资产一般可包括溢余资产、非经营性资产、非主业经营性资产、难以预测未来经营现金流的经营性资产等，上述资产于基准日可独立评估。单独评估资产评估值按资产基础法评估值确定。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后股东全部权益价值×持股比例

（3）其他非流动资产

本次评估的其他非流动资产，为深圳华宝原厂区拆迁的固定资产和土地使用权。

2013年，深圳华宝与深圳市满京华房地产开发有限公司（以下简称：“满京华公司”签订了《深圳市“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目拆迁补偿协议书》，该等协议书约定满京华公司为“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目唯一改造实施主体；满京华公司就“华宝饲料厂片区更新单元”城市更新项目范围内深圳深圳市华宝（集团）饲料有限公司名下厂房及土地使用权进行拆迁补偿，补偿金额为人民币1.9亿元。深圳华宝相应地将相关固定资产及无形资产净值转至其他非流动资产核算。对于其他非流动资产的评估，按照拆迁补偿款扣除需要缴纳的相关税费以后的金额作为评估值。

（三）负债

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,对照应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款所形成的内容,以构成深圳华宝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15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,对深圳华宝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,评估人员开始指导深圳华宝进行资产清查,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) 假设收到的深圳市满京华房地产开发有限公司支付的拆迁补偿款需要缴纳的土地增值税扣除范围、金额与实际缴纳时税务机关核实后可扣除范围、金额一致；
- (十一) 假设深圳华宝全资子公司惠州华宝未来继续享受免征增值税优惠政策；
- (十二) 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

在企业持续经营和其他假设前提情况下,深圳华宝于评估基准日总资产账面值 19,617.52 万元,评估值 26,001.72 万元,增值额 6,384.20 万元,增值率 32.54%; 负债账面值 19,125.75 万元,评估值 19,125.75 万元,增值额 0,增值率 0。股东全部权益账面值 491.77 万元,评估值 6,875.97 万元,增值额 6,384.20 万元,增值率 1,298.21%。

评估汇总情况见下表:

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%
1	流动资产	17,194.15	17,194.15	-	-
2	非流动资产	2,423.37	8,807.57	6,384.20	263.44
3	其中:可供出售金融资产	545.00	138.89	-406.11	-74.52
4	长期股权投资	1,000.00	1,949.68	949.68	94.97
5	其他非流动资产	878.37	6,719.00	5,840.63	664.94
6	资产总计	19,617.52	26,001.72	6,384.20	32.54
7	流动负债	19,125.75	19,125.75	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	19,125.75	19,125.75	-	-
10	净资产(所有者权益)	491.77	6,875.97	6,384.20	1,298.21

评估结论详情情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

由深圳华宝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,深圳华宝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。审计报告是深圳华宝资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

（二）产权瑕疵

无。

（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

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）深圳华宝收到的深圳市满京华房地产开发有限公司支付的拆迁补偿款需要缴纳的土地增值税以税务机关核定的金额为准，如果该金额与本次评估计算金额存在较大差异，则对评估结论产生较大影响；

（六）纳入评估范围内的其他应收款—应收深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司账面余额 175,104,753.52 元，计提减值准备 20,610,505.21 元，账面价值 154,494,248.31 元。本次对该项资产根据可能收回数额确定评估值，并参照财会上计提坏账准备的方法，估算其他应收账款的评估风险损失 20,610,505.21 元，从该项资产总额中扣除评估风险损失得到该项资产的评估值，本次评估对该项资产的坏账准备评估值确定为零。本次经济行为完成后，深圳华宝从债务人（深信泰丰）实际收回的款项超过这一金额（即 154,494,248.31 元）时，将对评估结论产生较大影响。

（七）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。



京都

深圳市华宝（集团）饲料有限公司-资产评估报告书

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中国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、被评估单位评估基准日审计报告

三、委托方法人营业执照

四、被评估单位法人营业执照

五、评估对象涉及的主要权属证明资料

六、委托方和相关当事方的承诺函

1. 委托方承诺函

2. 被评估单位承诺函

3. 资产评估师承诺函

七、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

八、深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司与北京京都中新资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》

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

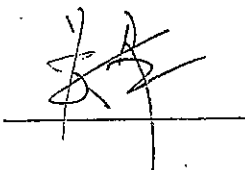
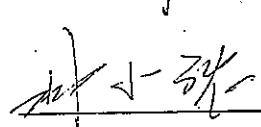
地 点：集团公司会议室

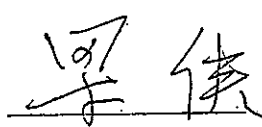
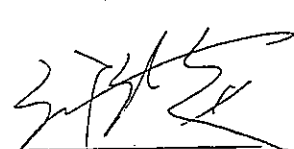
与会人员：晏 群、张小立、梁 侠、林小浓、孙德志

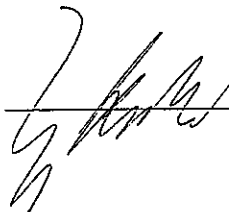
会议主持：晏 群

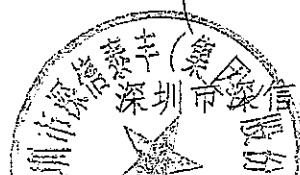
根据公司战略发展的需要，调整公司的业务结构，为公司股权转让提供参考依据，决定聘请有证券从业资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）和北京京都中新资产评估有限公司对本公司所持有的深圳市深信西部房地产公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司、深圳市华宝西部物业管理有限公司、深圳市华宝（集团）饲料有限公司（含惠州市华宝饲料有限公司）、深圳市龙岗区华宝经济发展有限公司、深圳市汇德祥贸易有限公司、深圳市泰丰科技有限公司等公司2015年6月30日的全部股东权益进行审计和评估，

出席会议人员签名：





15年1-6月

深圳市华宝(集团)饲料有限公司

审计报告

瑞华深圳审字[2015] 48360179 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]48360179 号

深圳市华宝（集团）饲料有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳市华宝（集团）饲料有限公司（以下简称“深圳饲料公司”）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深圳饲料公司管理层的责任。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，公允反映了深圳市华宝（集团）饲料有限公司 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

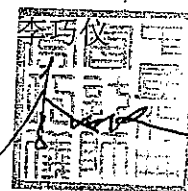
如财务报表附注二所述，后附的深圳饲料公司财务报表及其附注只列示公司财务报表的相关信息，未包括公司合并报表的相关信息，因此仅供报表使用者了解深圳饲料公司财务状况之用，不做其他用途。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）



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：深圳市华宝（集团）饲料有限公司

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	62,762.55	157,359.24
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	10,173.64	21,207.02
预付款项			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	171,868,530.60	174,184,702.15
存货	六、4		291,338.00
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		171,941,466.79	174,654,606.41
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、5	5,450,000.00	5,450,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、6	10,000,000.00	10,000,000.00
投资性房地产			
固定资产			
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			
递延所得税资产			
其他非流动资产	六、7	8,783,666.91	9,039,412.12
非流动资产合计		24,233,666.91	24,489,412.12
资产总计		196,175,133.70	199,144,018.53

资产负债表(续)

编制单位: 深圳市华宝(集团)饲料有限公司

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	六、8	265,237.82	265,237.82
预收款项	六、9	190,188,994.06	190,188,994.06
应付职工薪酬	六、10	113,459.15	113,459.15
应交税费	六、11	90,527.83	83,371.03
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、12	599,280.75	834,133.85
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		191,257,499.61	191,485,195.91
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		191,257,499.61	191,485,195.91
所有者权益:			
实收资本	六、13	61,300,000.00	61,300,000.00
资本公积	六、14	17,528,671.21	17,528,671.21
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	六、15	587,286.36	587,286.36
一般风险准备			
未分配利润	六、16	-74,498,323.48	-71,757,134.95
所有者权益合计		4,917,634.09	7,658,822.62
负债和所有者权益总计		196,175,133.70	199,144,018.53

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:

利润表

2015年1-6月

编制单位：深圳市华宝（集团）饲料有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、营业收入	六、17	127,800.00	291,600.00
减：营业成本			
营业税金及附加		7,156.80	16,329.60
销售费用			
管理费用		239,037.33	248,391.33
财务费用	六、18	-2,062.29	9,093.38
资产减值损失	六、19	2,291,528.80	19,356,466.78
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）		-2,407,860.64	-19,338,681.09
加：营业外收入		267.65	
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出	六、20	333,595.54	1,188.33
其中：非流动资产处置损失		36,700.00	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,741,188.53	-19,339,869.42
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,741,188.53	-19,339,869.42
五、其他综合收益的税后净额			
六、综合收益总额		-2,741,188.53	-19,339,869.42

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

2015年1-6月

编制单位：深圳市华宝（集团）饲料有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
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		127,800.00	291,600.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		774,059.72	5,015,523.47
经营活动现金流入小计		901,859.72	5,307,123.47
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			98,391.33
支付其他与经营活动有关的现金		996,456.41	5,297,455.42
经营活动现金流出小计		996,456.41	5,395,846.75
经营活动产生的现金流量净额		-94,596.69	-88,723.28
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			
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			
投资活动产生的现金流量净额			
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		-94,596.69	-88,723.28
加：期初现金及现金等价物余额		157,359.24	246,082.52
六、期末现金及现金等价物余额		62,762.55	157,359.24

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：

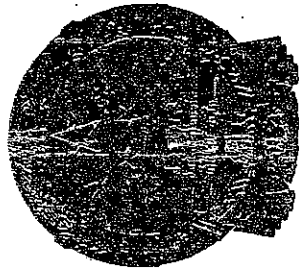
主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

別事張寧（張寧）同利有限公司

由财务报班山以下人士签署:

会计机构负责人:



企业法人营业执照

(副本)

注册号

440301103553063

名称 深圳深信丰(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

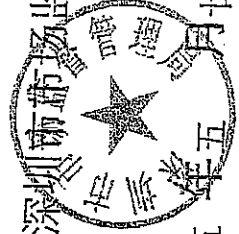
法定代表人 晏群

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。

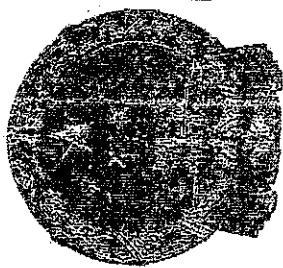
登记机关 深圳市场监督管理局



二〇一五年五月廿二日



440301103553063



企业法人营业执照

(副本)

注册号 440301103511803



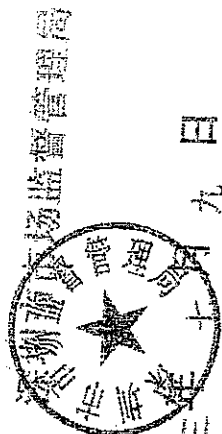
名称 深圳华盛大技术有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 深圳市宝安区西乡街道广深路西乡段329号

法定代表人 晏群

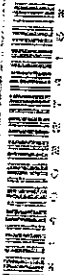
成立日期 一九八四年七月六日

- 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、行政法规规定须经批准的项目，取得许可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：商事主体在经营范围、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信用信息，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。

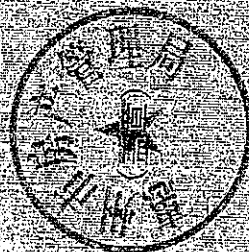
登记机关



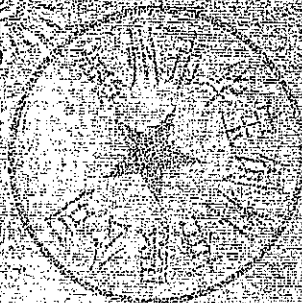
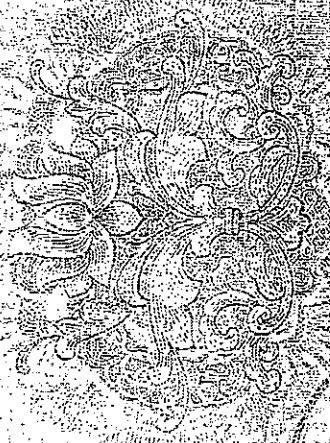
二〇一三年九月



根据《中华人民共和国物权法》, 房地产权证书是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。



登记初始:



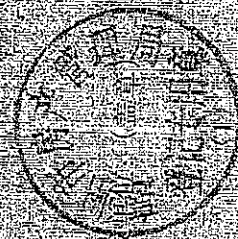
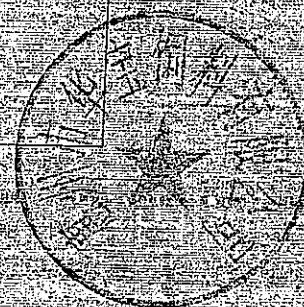
广东省建设厅监制(2012版)

建房注册号: 44081

粤房地权证·惠州字第01601580号

房地产权人	惠州华立科技有限公司				
身份证明号					
房屋性质		规划用途	车房		
房屋所有权取得方式	自建	共用情况	单独所有		
房屋编号		登记时间	2014年03月05日		
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇甘城村惠立科技园(本公司厂区)主车间				
房屋结构	钢筋混凝土	层数	六		
建筑面积(m ²)	12,953.53	总建筑面积(m ²)			
占地面积(m ²)	07,165.00	土地面积(m ²)	国有		
共用面积(m ²)	0	自用面积(m ²)			16,758.00
土地用途	工业	土地使用年限	50年		
土地取得方式	出让	土地取得时间	2014年03月05日		

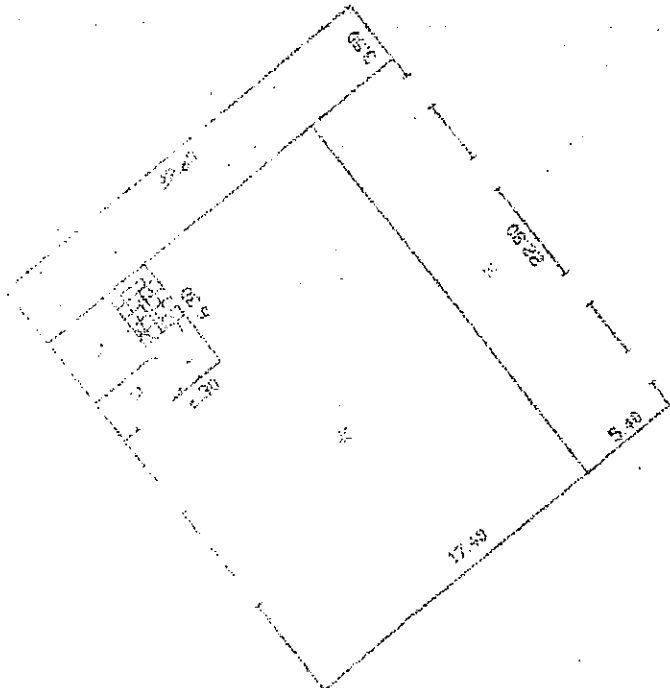
备注	备注
登记类型	房屋登记
登记情况	无
房屋编号	120405



房地产平面图

比例尺 1:300

北 ↑



设计人	李力强、邓伟聪、李海华	复核人	温朝阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

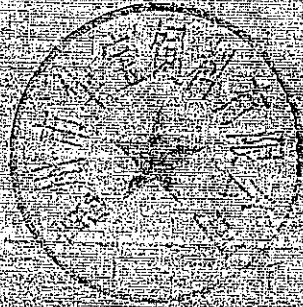
本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产权属。

本证记载的事项与房地产权属不一致的，除有证据证明房地产权属确有错误外，以房地产权属为准。

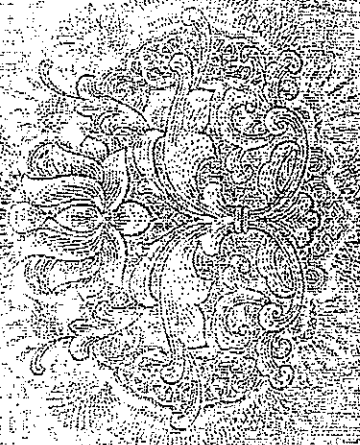
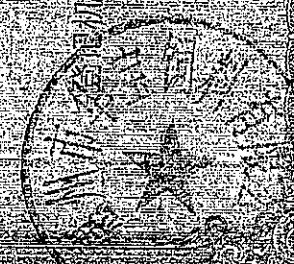
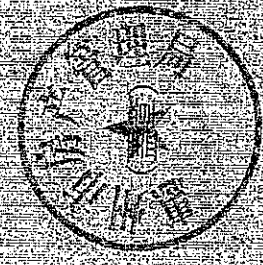
四、除房地产权属外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失，应及时补办。



编号: 00406888

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明。



国土资源部令(2012)第1号
《不动产登记暂行条例》

惠州 惠州 字第110110551号

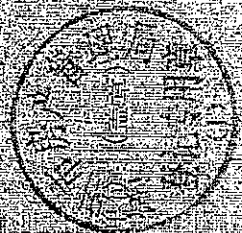
房地产权证人	惠州市花宝饲料有限公司				
身份证明号					
房屋性质		规划用途	车间		
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有		
房屋编号		登记时间	2010年03月05日		
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇甘岭村皇亚背地段(本公司厂区内)须退合饲料车间				
房屋结构	钢筋混凝土	层数	六		
建筑面积(m ²)	783.00	占地面积(m ²)			
土地	07-15-002	土地用途	国有		
土地使用权(m ²)	0	土地使用权(m ²)	15,758.00		
土地取得方式	出让	土地用途	工业用地		

附 记

登记类型: 初始登记

房屋编号: 121017

房屋用途: 工业

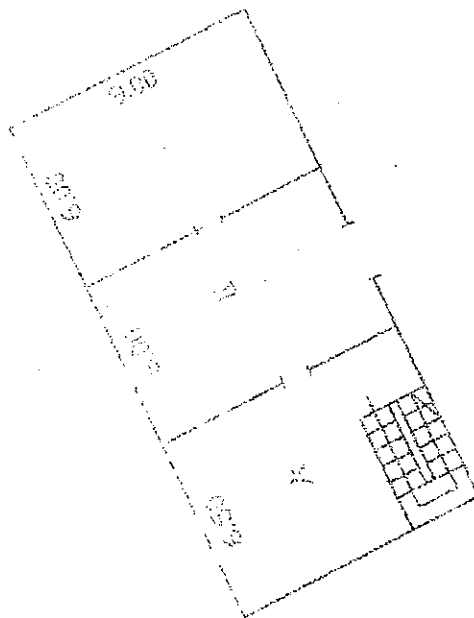




房地产平面图

比例尺: 200

北 ↑



查勘人	李乃强, 郭伟聪, 李海华	复核人	谭晓阳
测绘单位	武汉市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

本证是权利人享有房屋所有权及其所附着的土地使用权的证明。

一、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

二、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的, 除有证据证明房地产登记簿有错误外, 以房地产登记簿为准。

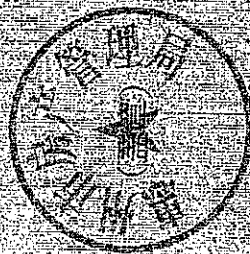
三、除房地产登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上涂改、添加印章。

四、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

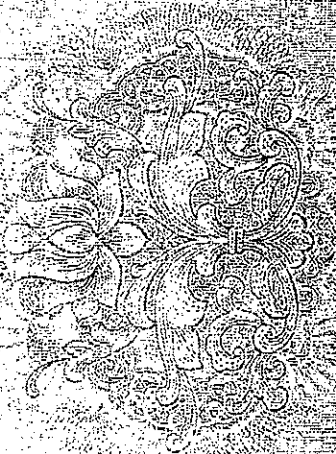


编号: 00108502

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明。



登记机关



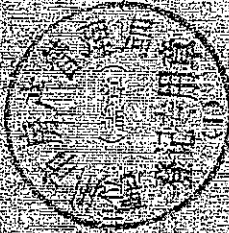
广东省住房和城乡建设厅(2012/1/1)

建房注册号: 44081

粤房地权证 惠州 字第440111585号

房地产权人		惠州市华宝物资有限公司	
身份证明号			
房屋性质	规划用途	车房	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2013年03月05日	
房屋情况			
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇广税村早更高地段(本公司厂区内)测绘1/2号		
房屋结构	房屋层数	房屋面积(m ²)	国有
254.82	1	254.82	
地号	土地用途	土地面积(m ²)	
10	工业用地	10	
土地权属状况	土地用途	土地面积(m ²)	
国有出让	工业用地	10	

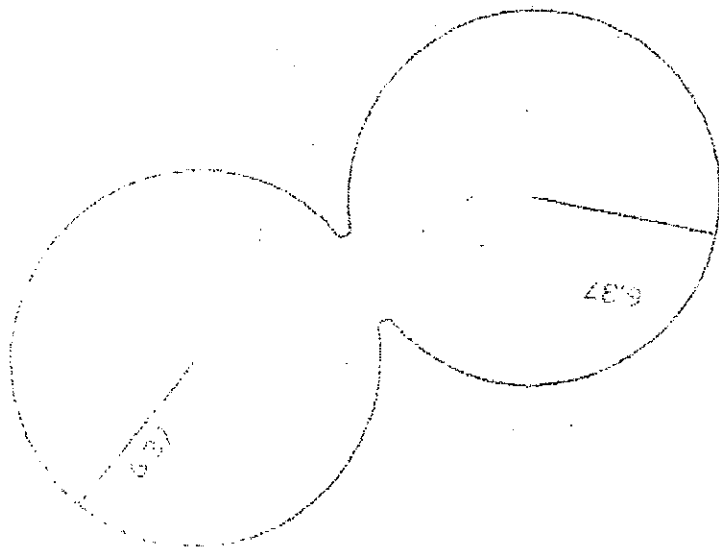
附记	登记类型: 初始登记 纳税情况: 否 房屋编号: 131473
----	---------------------------------------



房屋产权平面图

登记日期: 200

北 ↑



绘图人	李乃煜, 邓伟聪, 李游华	复核人	谢晓阳
测绘单位	郑州市惠阳区房地产测绘所		

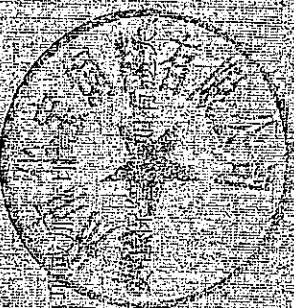
注意事项

一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的, 除有证据证明房地产登记簿有错误外, 以房地产登记簿为准。

四、除房地产登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上记载事项。



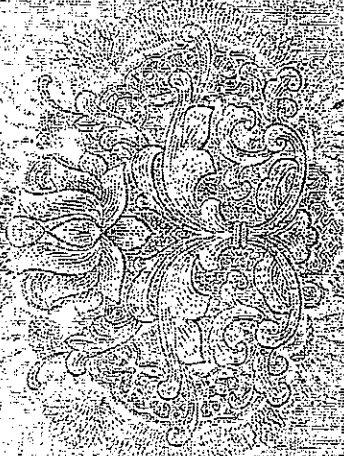
五、本证发生遗失、损毁的, 可申请补发。

编号: 00908553

根据《中华人民共和国物权法》、房
地产权证是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明。



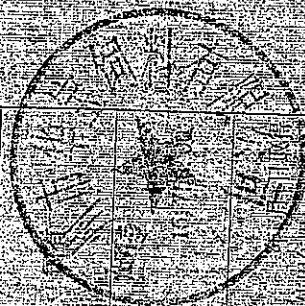
登记机关:



广东省建设厅监制(2010版)
地房证册号: 440001

房屋所有权证 惠州 字第110111389号

房地产权人	惠州市华丰饲料有限公司				
身份证明号					
房屋性质		规划用途	仓库		
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有		
房屋编号		登记时间	2014年03月06日		
房屋座落	惠州市惠城区江湾路日盛村早新黄地段(外公司厂区内)成昌库				
房屋结构	钢架结构	层数			
建筑面积(m ²)	2,418.50	套内建筑面积(m ²)			
地号	07-1-503	土地座落			
土地使用权取得方式	出让	土地用途	工业用地		



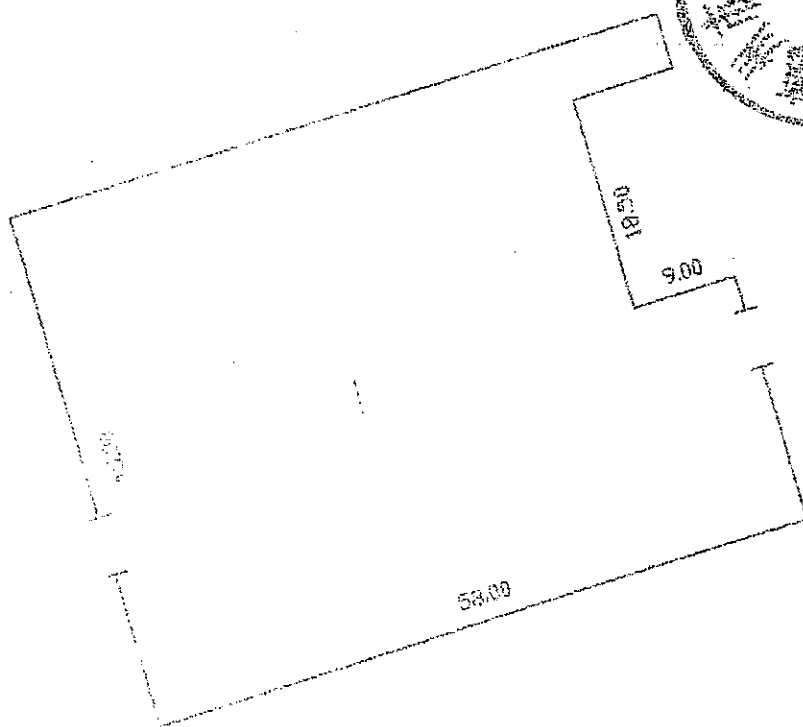
登记类型	初始登记	附记
纳税情况	无	
房屋编号	121173	



房地平面图

比例尺 1:500

北 ↑



查勘人	李乃煌, 单伟明, 李海生	复核人	曹晓晖
单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

本图是权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。

一、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构的依据查询房地产记载。

本证记载的事项与房地产权登记簿不一致的, 除有证据证明房地产权登记簿确有错误外, 以房地产权登记簿为准。

四、除房地产权登记机构外, 其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

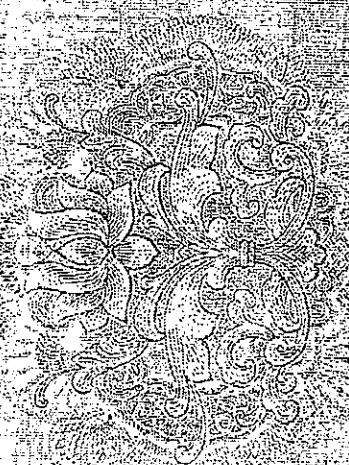
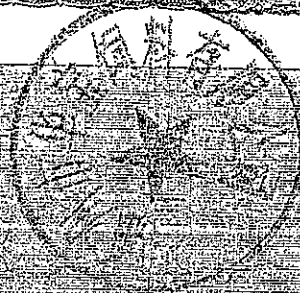
五、本证应妥善保管, 如有遗失、损毁的, 可申请补发。

编号 00008658

根据《中华人民共和国物权法》，房
地产证书是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明。



登记机关：



广东省住房和城乡建设厅(2012-11-23)
广东省住房和城乡建设厅(2012-11-23)

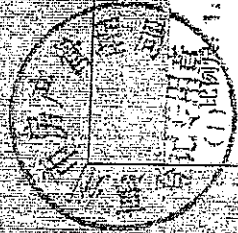
惠州地权证 字第 110011555 号

房地产权人	惠州市华宝锂矿有限公司		
身份证号码			
房屋座落	地划用途	性质	备注
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号	终止时间 2014年03月05日		
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇甘陂村草草基地(本公司厂区西侧)		
房屋结构	镇建房屋	层数	栋数
建筑面积 (m ²)	2,998.00	占地面积 (m ²)	
土地编号	07-15-001	土地用途	国有
土地面积 (m ²)		土地用途	
土地取得方式	出让	土地用途	有限



登记类型	初始登记
纳税情况	无
房屋编号	121174

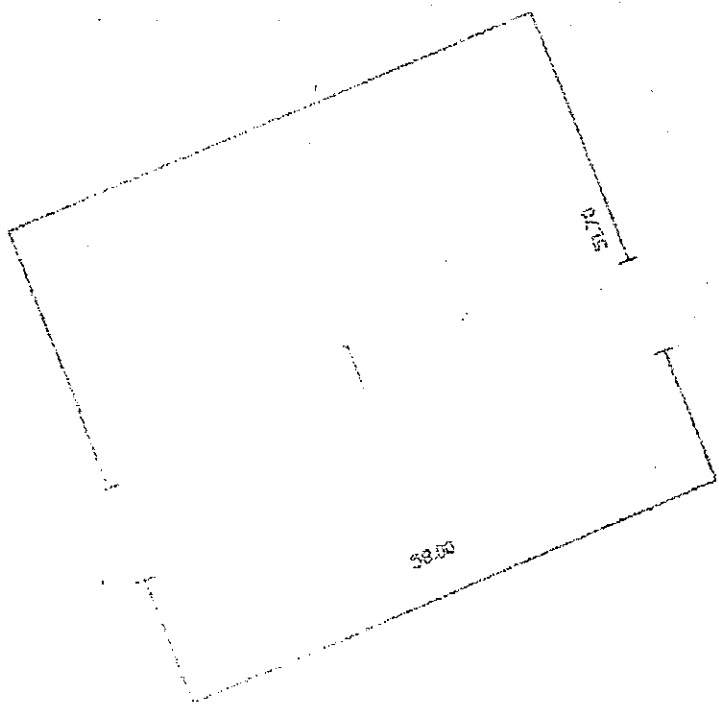




房地产平面图

比例尺 1:600

北 ↑



绘图人	李乃煌, 邓伟聪, 李海华	复核人	谭晓明
测绘单位	揭阳市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

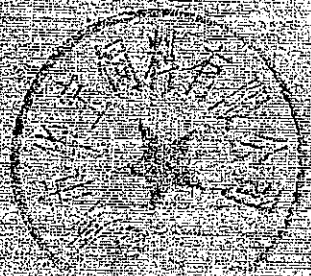
本证是证明房屋所有权及其附属设施使用权的证明。

房地产权利人、利害关系人可到房地产权登记机构依法查询房地产权登记簿。

三、本证记载的事项与房地产权登记簿不一致的，除有证据证明房地产权登记簿确有错误外，以房地产权登记簿为准。

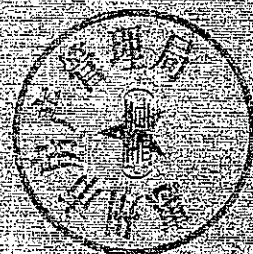
四、除房地产权登记机构外，其他单位或个人不得在本证上作任何记载或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失，持证的，可申请补发。

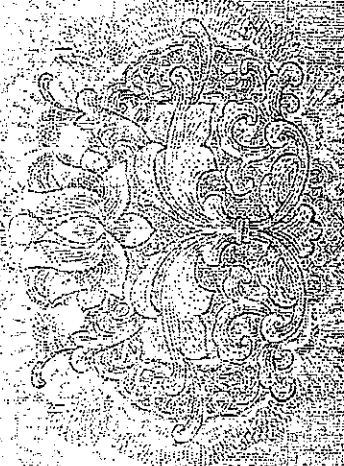


编号: 00106659

根据《中华人民共和国物权法》房
地产权证书是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明。



登记机构:



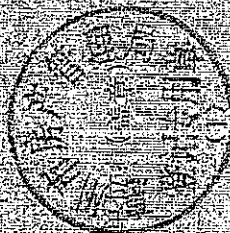
国土资源部
土地管理局

房屋产权证 惠州 字第 H0011157 号

房地产权属人	惠州市华宝饲料有限公司		
身份证明号			
房屋性质		规划用途	钢结构房
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2014年03月05日
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇甘陂村高正街地留(东公司)厂区旁(钢结构房)		
房屋结构	钢结构(柱上梁)	层数	
建筑面积 (m ²)	228.78	套内建筑面积 (m ²)	
地号	05-15-504	土地用途	商业
土地使用权 (m ²)	0	建设用地 (m ²)	135-708.00
土地取得方式	出让	土地用途	商业

附 记

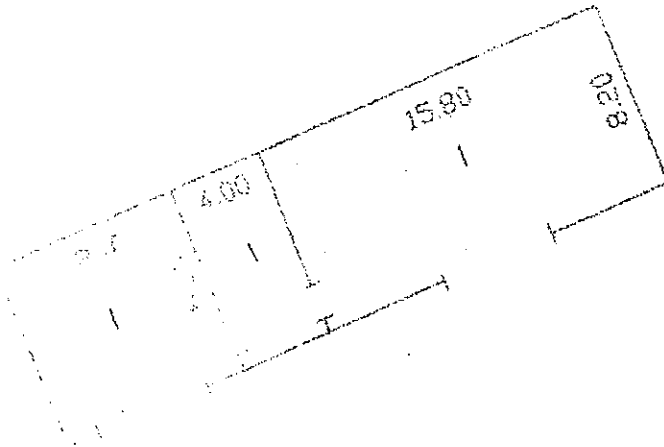
登记类型: 初始登记
 纳费情况: 无
 房 籍: 121470



房地产平面图

比例尺 1:250

北 ↑



注意事项

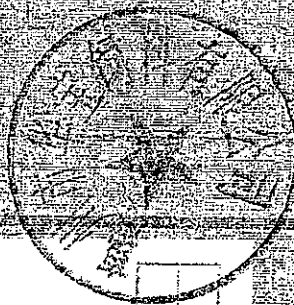
一、本证是权利人享有房屋所有权及其项上土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产权登记机构依法查询房地产登记簿。

三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产权登记簿有错误外，以房地产权登记簿为准。

四、除房地产权登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。

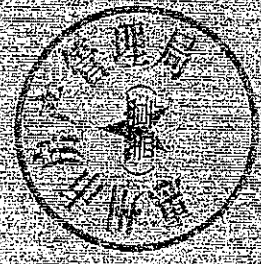
五、本证应妥善保管，如有遗失，应及时申请补发。



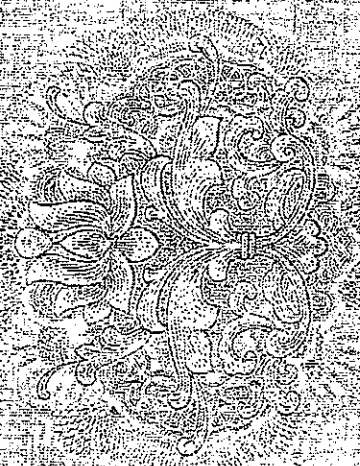
登记人	李乃博、郑伟明、李海华	复核人	潘晓阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

编号 001085511

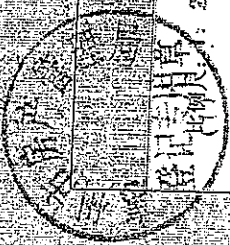
根据《中华人民共和国物权法》，房
地产证书是权利人享有房屋所有权及其
所占土地使用权的证明



登记机构

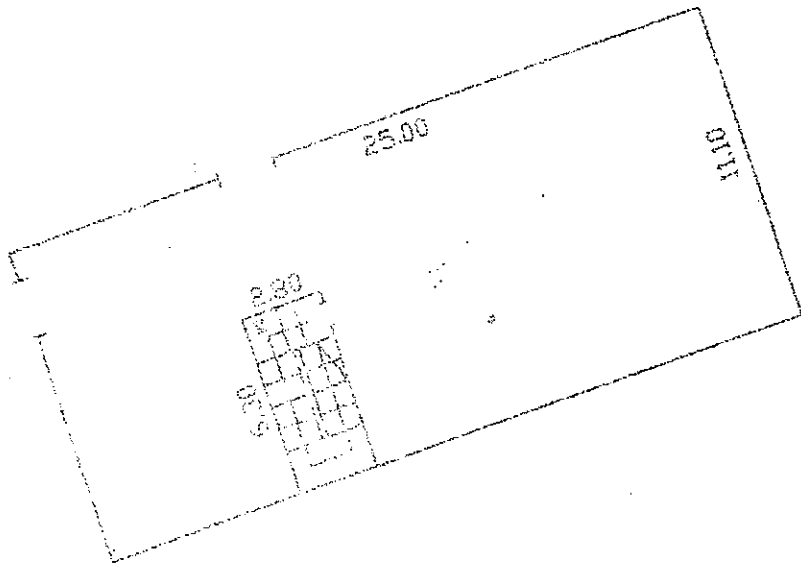


广东省住房和城乡建设厅 (2012版)
建房注册号 1403



房地产平面图

北 ↑



查勘人	李乃强, 邓伟聪, 李海华	复核人	谭晓阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

- 一、本证是反映权利人享有房屋所有权及其所占用土地使用权的证明。
- 二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。
- 三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。
- 四、除房地产权登记机构外，其他单位或个人不得在本证上登记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失，损毁的，可申请补发。

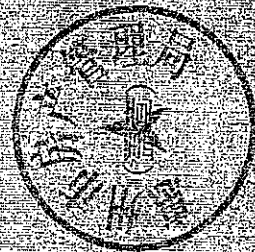


编号 050078896

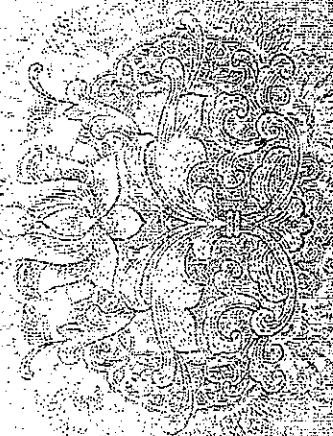
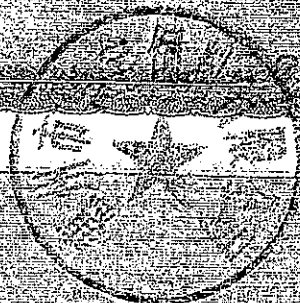
根据《中华人民共和国物权法》，房

地产权证书是权利人享有房屋所有权及其

所占土地使用权的证明。



登记机构：



广东省住房和城乡建设厅 (2012.12.31)

注册号：44081

粤房地权证 惠州 字第 11001564 号

房地产权属人	惠州市华宝饲料有限公司		
身份证明号			
房屋性质	规划用途	宿舍	
房屋所有权取得方式	自建	共有情况	单独所有
房屋编号	登记时间	2014年03月05日	
房屋坐落	惠州市惠阳区镇隆镇社政村卓亚背地段(本公司厂区内)项下的名称		
房屋结构	钢筋混凝土	层数	六
建筑面积 (m ²)	1271.72	基底建筑面积 (m ²)	
占地面积 (m ²)	07415.00	土地性质	国有
集体面积 (m ²)	0	自用面积 (m ²)	15756.00
土地用途	工业	土地用途	年月日取得

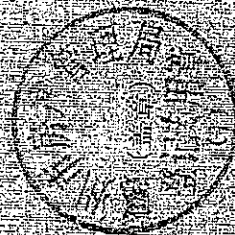
附 记

登记类型: 初始登记

纳税情况: 无

房屋编号: 121472

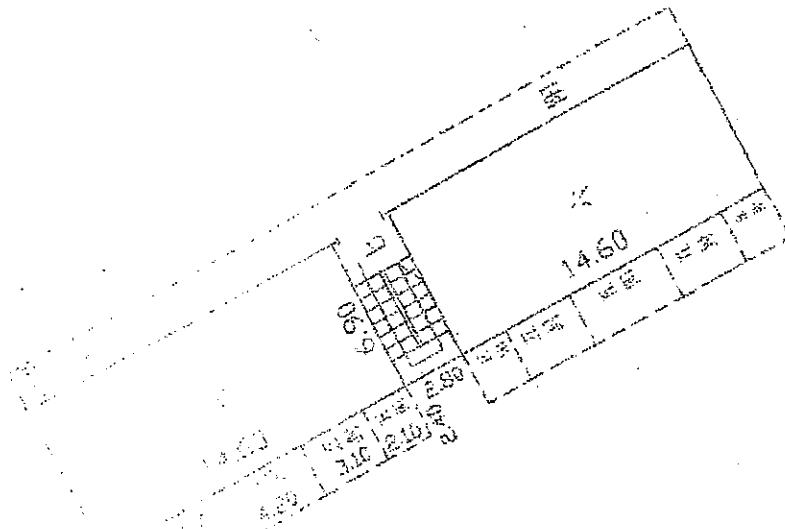
备注:



房地产平面图

北 ↑

比例尺 1:250



查勘人	李乃强、李海华	复核人	谭映阳
测绘单位	惠州市惠阳区房地产测绘所		

注意事项

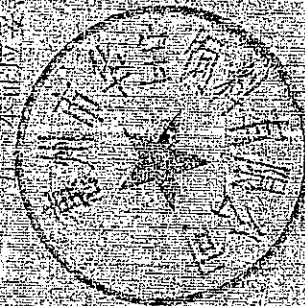
一、本证是权利人享有房屋所有权及其所占土地使用权的证明。

二、房地产权利人、利害关系人可到房地产登记机构依法查询房地产登记簿。

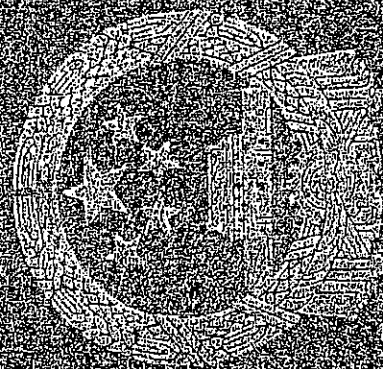
三、本证记载的事项与房地产登记簿不一致的，除有证据证明房地产登记簿确有错误外，以房地产登记簿为准。

四、除房地产权利人外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。

五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



编号 00408657



中华人民共和国

国有土地使用证

。本证是土地所有权的凭证，由土地权利人持有，其
证的内容受法律保护，本证并受法律保护，其证上

人民政府和土地登记机关同意盖章有效。

。土地登记内容发生变动时，其他权利人应
及时通知，当事人或利害关系人必须办理变更登记。

记。

。土地权利人必须按照规定办理登记，其证以本证作
为权利的证明。

。本证作为土地所有权的证明。

。本证应妥善保管，如有遗失，应及时向登记机关
申请补发。

。本证不得私自转让，其证上的土地所有权的
土地登记权利人应遵守。

。土地登记权利人应遵守。

中华人民共和国国土资源部

土地用途: 工业用地

土地使用者: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地编号: 07-15-503

批准日期: 2001年7月19日

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的宗地权利进行审查核实，准予登记，颁发此证。

宗地编号: 07-15-503

批准日期: 2001年7月19日

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地图

单位: m.m²

宗地编号: 07-15-503

批准日期: 2001年7月19日

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

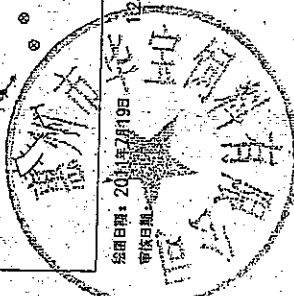
宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²

宗地坐落: 惠州市华宝塑料有限公司

宗地用途: 工业用地

宗地面积: 15758.00 m²



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：

年 月 日

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：深圳市华宝（集团）饲料有限公司

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华宝（集团）饲料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

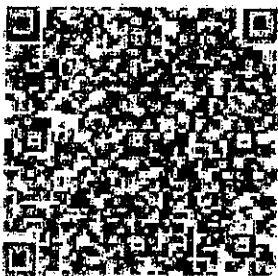


营业执照

(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。

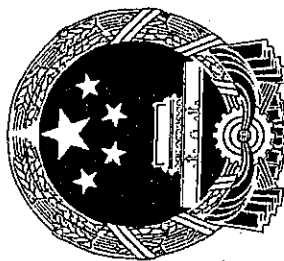


在线扫码获取详细数据

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

序列号：00006514



批准机关：北京市财政局

发证时间：2012年3月30日

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

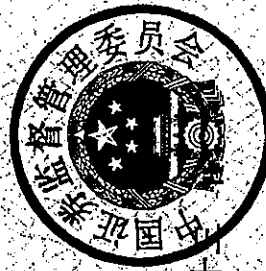
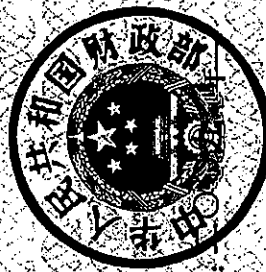
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京
京都中新资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0100042018

序列号：000092

发证时间：

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

证书编号: 47080013

姓名: 刘新华

性别: 女

身份证号: 432321197302052984

机构名称: 天津信金信资产评估有限公司
司深办公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年6月5日

初次注册时间: 2008年6月11日

本人签名:

本人印鉴:

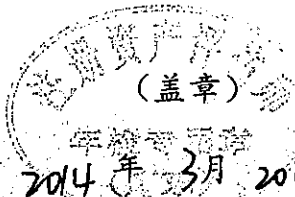


检验登记



2013年3月30日

本证经检验
继续有效一年



检验登记



2015年3月25日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

转 所 记 录

转入机构名称

北京京都中新资产评估有限公司深圳分公司

转入时间

2013.3.11

2014.11.12

经手人

胡敏 周礼



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
深圳分公司

批准机关: 中国资产评估协会

证书编号: 47100005

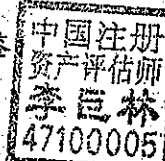
发证日期: 2010年6月12日

初次注册时间: 2010年4月1日

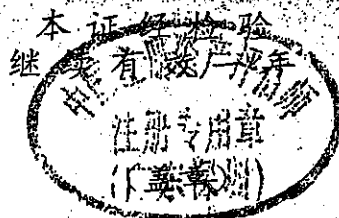
本人签名:

李巨林

本人印鉴



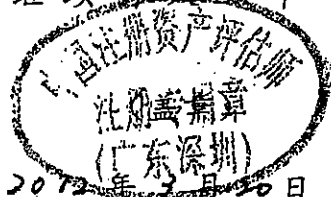
检验登记



2011年3月20日

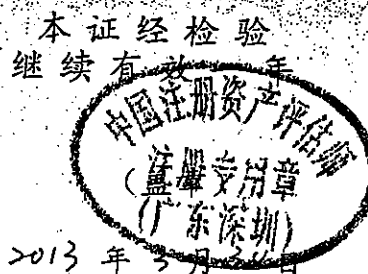


本证经检验
继续有效一年



2012年3月20日

检验登记



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
天津华夏金信资产评估有限公司
深圳分公司
深圳银信资产评估有限公司
北京京都中新资产评估
有限公司深圳分公司

经手人
周礼
周礼
周礼
转入时间
2013.5.15
2013.9.3
2013.11.4

转 所 记 录

机构名称

经手人
转入时间



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。

- 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，在双方签定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

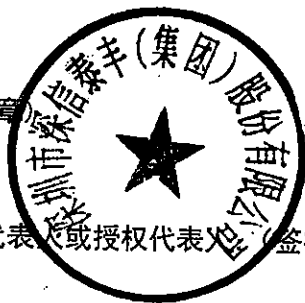
- 12.1 本业务约定书经双方法定代表人或授权代表人签字加盖公章后生效。
- 12.2 本业务约定书正本一式二份,经甲乙双方签章后,甲乙双方各持一份,二份正本具有同等法律效力。
- 12.3 其他未尽事宜,由甲乙双方协商解决。



京都

(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：201 5 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：201 5 年 8 月 6 日