



京都

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司
拟转让深圳市深信西部房地产有限公司
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 0369 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.....	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日	22
评估报告附件.....	24



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
拟转让深圳市深信西部房地产有限公司
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0369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，对深圳市深信西部房地产有限公司（以下简称“西部房地产”）于评估基准日 2015 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行了评估。

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西部房地产之股权，为此需对涉及的西部房地产股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为西部房地产于评估基准日的股东全部权益，评估范围为西部房地产的全部资产和负债，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，西部房地产于评估基准日总资产账面值 9,152.12 万元，评估值 14,001.24 万元，增值额 4,849.12 万元，增值率 52.98%；负债账面值 6,775.10 万元，评估值 6,775.10 万元，无增减值变动。股东全部权益账面值 2,377.02 万元，评估值 7,226.14 万元，增值额 4,849.12 万元，增值率 204.00%。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	8,035.17	11,301.89	3,266.72	40.66
非流动资产	1,116.95	2,699.35	1,582.40	141.67
其中：长期股权投资	84.28	84.08	-0.20	-0.24
固定资产	1,005.15	2,587.75	1,582.60	157.45
长期待摊费用	27.52	27.52	-	-
资产总计	9,152.12	14,001.24	4,849.12	52.98
流动负债	6,775.10	6,775.10	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,775.10	6,775.10	-	-
净资产（股东全部权益）	2,377.02	7,226.14	4,849.12	204.00

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

深圳市深信西部房地产有限公司-资产评估报告书

深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司 拟转让深圳市深信西部房地产有限公司 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0369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，对深圳市深信西部房地产有限公司（以下简称：“西部房地产”）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西部房地产有限公司，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：35,797.3531 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：深圳市深信西部房地产有限公司

注册号：440306103505065

注册地址：深圳市宝安区新安街道 67 区隆昌路 8 号飞扬科技园座 B 座二楼

注册资本：6,230 万元人民币

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法人代表：晏群

成立日期：1990 年 02 月 18 日

营业期限：1990 年 02 月 18 日至 2030 年 02 月 18 日

经营范围：在深圳市范围内从事房地产开发经营业务；兴办实业（具体项目另行审批）；国内商业（不含专营、专卖、专控商品）。

2. 历史沿革

西部房地产原名深圳市华宝（集团）西部房地产有限公司，于 1990 年 2 月 28 日正式成立，原注册资本为人民币 5,600 万元；2001 年 11 月 30 日，深圳市华宝（集团）饲料有限公司以人民币 623.00 万元对公司进行增资，并变更注册资本，由人民币 5,600 万元增加至 6,230 万元。此次增资完毕后的股东及出资情况具体如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	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	5,607.00	5,607.00	90.00%
2	深圳市华宝（集团）饲料有限公司	623.00	623.00	10.00%
合计		6,230.00	6,230.00	100.00%

2002 年 3 月 29 日，公司名称变更为深圳市深信西部房地产有限公司，领取注册号为 440306103505065 的企业法人营业执照。



2010 年，公司进行重整，重整完毕后，深圳市深信泰丰（集团）股份有限公司持有公司 100%的股权，并已办理完工商变更登记手续。

公司重整完毕后的股东及出资情况具体如下：

序号	股东名称	注册资本 (万元)	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	6,230.00	6,230.00	100.00%
合计		6,230.00	6,230.00	100.00%

此后至评估基准日，西部房地产股权结构未发生变更。

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	9,152.12	8,374.48	4,595.69
负债总计	6,775.10	5,411.60	1,444.90
净资产	2,377.02	2,962.89	3,150.79
项目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度
营业收入	-	296.00	-
营业成本	-	36.61	-
利润总额	-523.09	-187.90	1,232.04
净利润	-523.09	-187.90	1,232.04
流动比率	1.19	1.33	2.35
净资产收益率	-22.01%	-6.34%	39.10%
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西部房地产 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》，深信泰丰拟转让西部房地产之股权，为此需要对西部房地产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）评估对象为西部房地产于评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围为西部房地产的全部资产和负债，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	8,035.17
非流动资产	1,116.95
其中：长期股权投资	84.28
固定资产	1,005.15
长期待摊费用	27.52
资产总计	9,152.12
流动负债	6,775.10
非流动负债	-
负债合计	6,775.10
净资产（股东全部权益）	2,377.02

1. 资产

（1）流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款和存货。

存货账面值 5,109.86 万元，主要包括产成品和在产品。产成品为西部房地产历史上开发的小区楼盘——锦绣花园（D）因历史原因留下的账面值，未进行账务处理，目前无实物资产。在产品为西部房地产持有的待开发的锦翠花园土地和 81 区土地。

（2）非流动资产

非流动资产包括长期股权投资、固定资产和长期待摊费用。

1) 长期股权投资

长期股权投资共计 1 项，为深圳市华宝西部物业管理有限公司，具体情况如下：



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	35%	105.00	84.28
合计			105.00	84.28

2) 固定资产

固定资产账面原值为 2,044.73 万元，账面净值为 1,005.15 万元，包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产。

房屋建筑物类固定资产，主要为房屋建筑物。房屋建筑物共计 2 项，包括房屋所有权证编号为粤房证第 4070851 号的二十二区厂房和工人宿舍，建筑面积 5,023.00 平方米；房屋所有权证编号为粤房字第 2286294 号宝安 29 区宿舍，建筑面积 2487.69 平方米。房屋建筑物均为框架结构，于 1990 年后建成并投入使用，目前能满足日常使用要求。

设备类固定资产，主要包括车辆和电子设备。车辆共计 1 项，为汉兰达轿车 TOYOTA GTM6480GSL；电子设备共计 15 项，主要为电脑、空调、摄像机等。设备及车辆运行良好，维修及时，能正常使用。

3) 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值 27.52 万元，主要为飞扬科技办公楼装修款。

2. 负债

负债主要为流动负债。流动负债包括预收账款、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

西部房地产账面没有无形资产，也没有申报未记录的无形资产，评估人员也没有发现未记录的无形资产。

(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）对西部房地产的财务报表进行了审计，以瑞华深圳审字[2015]48360174 号出具了标准无保留意见的审计报告。审计报告认为西部房地产财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了西部房地产公司 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——机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协〔2012〕244号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《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);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
14. 《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. 房屋所有权证
2. 设备购置发票及合同;
3. 机动车辆行驶证;
4. 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;
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. 中国机械工业信息研究院2015年《机电产品报价手册》;
6. 向有关设备供应商询价取得的资料及价格信息资料;
7. 其他有关询价资料和参数资料。



七、 评估方法

本次评估对象为西部房地产股东全部权益，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西部房地产的实际情况分析如下：

市场法：经评估人员市场调查，与西部房地产类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故西部房地产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。西部房地产的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，但是作为房地产开发公司，其土地储备严重不足，仅有的一块土地，也因为其他原因未得以开发、销售。因此，西部房地产未来收益难以合理预测，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，西部房地产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。

1. 流动资产

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

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。

(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。本次评估对应收款项计提的坏账准备评估值确定为零。

(3) 存货

存货包括产成品和在产品。

产成品为西部房地产历史开发的小区楼盘——锦绣花园(D)历史原因留下的账面值，未进行账务处理，目前无实物资产。在产品为西部房地产持有的待开发的锦翠花园土地和81区土地。

对于产成品，评估人员根据企业申报的评估明细表，查询了相关的历史资料，调查了账面价值形成的具体情况。经核实，该房产已在1999年公司重组时转让给宝安区政府，在此之后对部分零星工程进行结算，但未对结算差异进行账务处理。因上述实物资产不存在，以零作为其评估值。

对于在产品，评估人员根据企业申报的评估明细表，对其进行了盘点勘查，查询了相关历史资料，核对了有关权属资料和说明，结合土地的实际情况，对待开发的土地采用假设开发法进行评估。

假设开发法，又称剩余法，倒算法或预期开发法。它是指在估算未来不动产正常交易价格的基础上，减去地上建筑物、附着物建造成本、专业费、利息、利润、税费等费用，最后得到的剩余值即为土地的价格的一种方法。

根据上述假设开发法的原理，结合待估地块的开发现状，具体计算公式为：



评估价值（地价）= 预期楼价 - 后续开发成本 - 后续工程管理费 - 销售费用 - 销售税金 - 投资利息 - 所得税 - 投资利润

2. 非流动资产

包括长期股权投资、固定资产、长期待摊费用。

（1）长期股权投资

长期股权投资系西部房地产对深圳市华宝西部物业管理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	35%	105.00	84.28
合计			105.00	84.28

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。

本次对深圳市华宝西部物业管理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”】，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。

（2）固定资产

固定资产包括房屋建筑物类固定资产和设备类固定资产。

1) 房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物类固定资产，主要为房屋建筑物。根据本次评估范围内的房屋建筑物的特点，采用收益法进行评估。

收益法是指房屋建筑物在预测期内的未来各期的正常净收益，在选用适当的报酬率情况下，将其折现到评估基准日时点上的现值并求和，从而得出被评估房屋建筑物的公开市场价格的方法。



收益法的具体计算公式为:

$$PV = A \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n] \div (r - g)$$

其中:

PV—被评估对象的收益价格(总价)

A—年净收益

r—资本化率

g—年净收益增长率

n—未来收益年限(即被评估对象剩余可使用年限)

采用收益法评估结果为房地合一价,结合被评估建筑物的实际情况,根据《深圳市人民政府关于加强房地产登记历史遗留问题处理工作的若干意见(深府(2010)66号)》、《深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则(试行)》的通知》计算需缴纳的土地出让金。

(补缴)宗地地价 = $\sum$ 基准地价 $\times$ 建筑面积 $\times$ 适用类型修正系数

评估值 = 房地合一评估值 - 补缴地价

2) 设备类资产

设备类固定资产为车辆和电子设备,具体采用成本法或市场法进行评估。

① 成本法

成本法是指用现时条件下重新购置和建造一个全新状态的被评估对象所需的全部成本乘以成新率确定被评估对象价值的一种方法。成本法的具体计算公式为:

评估值 = 重置成本 $\times$ 成新率

因西部房地产适用于营业税的征收范畴,不需缴纳增值税,故固定资产的重置成本中包含增值税。

A. 重置成本的确定

此次评估采用的是更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料,并根据现代标准、设计及格式,以现时价格生产或建造具有同等功能的全新资产所需的成本。

电子设备,因其市场上有同型号设备销售,属于同城购买,商家对购买产品包运输、上门安装调试服务,因此:重置成本 = 含税购置价。



B. 成新率的确定

成新率是评估对象的现行价值与其全新状态重置价值的比率。这里所指的是综合成新率。

对于电子设备，根据设备的使用状况按年限法确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

C. 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

② 市场法

对于车辆及部分电子设备，按照评估基准日的二手车市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

在近期二手车交易市场中选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的汽车交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对尚可使用年限、尚可行驶里程、交易日期因素和交易车辆状况等影响二手车市场价格的因素进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。计算公式如下：

比准价格=可比实例价格×车辆行驶里程修正系数×车辆使用年限修正系数×其他个别因素修正系数

比准价格=(案例 A 修正价格+案例 B 修正价格+案例 C 修正价格)÷3

车辆市场法评估值=比准价格

(3) 长期待摊费用

长期待摊费用为飞扬科技办公楼装修款。

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。

3. 负债

负债主要为流动负债。流动负债包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。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，以构成西部房地产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6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，对西部房地产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，评估人员开始指导西部房地产进行资产清查，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,西部房地产于评估基准日总资产账面值 9,152.12 万元,评估值 14,001.24 万元,增值额 4,849.12 万元,增值率 52.98%;负债账面值 6,775.10 万元,评估值 6,775.10 万元,无增减值变动。股东全部权益账面值 2,377.02 万元,评估值 7,226.14 万元,增值额 4,849.12 万元,增值率 204.00%。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	8,035.17	11,301.89	3,266.72	40.66
非流动资产	1,116.95	2,699.35	1,582.40	141.67
其中：长期股权投资	84.28	84.08	-0.20	-0.24
固定资产	1,005.15	2,587.75	1,582.60	157.45
长期待摊费用	27.52	27.52	-	-
资产总计	9,152.12	14,001.24	4,849.12	52.98
流动负债	6,775.10	6,775.10	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	6,775.10	6,775.10	-	-
净资产（股东全部权益）	2,377.02	7,226.14	4,849.12	204.00

评估结论详情情况见评估明细表。

十一、 特别事项说明

由西部房地产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，西部房地产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。审计报告是西部房地产资产评估申报的依据，也是资产评估的依据。

(二) 81 区土地的说明

被评估单位（1996 年时名称为“深圳市华宝（集团）西部房地产公司）在 1996 年与深圳市规划国土局签订过“深地合字（1996）4-143 号《深圳市土地使用权出让



合同书》，取得 8900.10 平方米商住用地（简称 81 区土地），土地使用年限 40 年，从 1996 年 5 月 10 日至 2036 年 5 月 9 日止，约定总价款 8,603,837.00 元。企业与深圳市规划国土局签订该协议后，未缴纳地价款，未取得该地块的土地使用权登记证书。2000 年 6 月，被评估单位与深圳市新辉轻化有限公司签订了《合作经营合同》，将该地块中约 2500 平方米的土地投入该合同项下的合作经营项目（加油站），占该项目 20% 的股份，同月，双方签订《补充协议》，被评估单位 20% 的股份以 160 万元对价转让给深圳市新辉轻化有限公司。2002 年 8 月，国土部门将该地块进行分宗处理，划出部分土地用于建设居民拆迁安居房。至评估基准日，剩余土地面积 1,697.46 余平方米，仍未缴纳土地地价款。根据深圳市宝安 103-19&20 号片区（西乡老城区）法定图则，该地块被规划为公共加油加气站用地，目前剩余土地面积闲置，闲置多年，很可能被政府无偿收回。企业多年来因为该地块发生各种相关费用计入该地块账面值，至评估基准日，账面值为 1,167,792.38 元，主要为该地块经过多次分割后，剩余部分的账面成本 38.38 万元，以及 2012 年开始企业委托中介机构帮忙缴交地价、规划申请事宜所支付的前期费用近 80 万元，但未获成功。因企业及评估人员无法对该地块未来是否能够给企业带来实质性经济利益做出合理判断，故本次评估以账面值列示该资产价值。

（三）锦翠花园土地的说明

西部房地产在开发锦翠花园土地（土地权证编号“深房地字第 5000629951 号”）过程中，由于地块所处位置特殊（地块相邻的三面均为他人所有，一面为广深高速公路，自身区域没有出入路径，进出施工地块必须经由翠湖花园和锦绣花园两个小区），多次受到翠湖花园和锦绣花园小区居民暴力阻扰，并提出巨额补偿）。由此，西部房地产董事会决议，同意公司对翠湖花园和锦翠花园业主进行补偿，补偿金额不超过人民币二千万整。本次评估，考虑了这一因素对评估结果的影响，如果实际补偿金额非二千万时，可能会对评估结论造成较大影响；

对于该地块实际所缴纳的土地增值税与本次评估计算的金额（人民币 80,084,790.19 元）出现较大差异时，将对评估结论造成较大影响。

锦翠花园土地（土地权证编号“深房地字第 5000629951 号”）于 1991 年取得，距



离取得的时间较长且一直没有开发完成销售,存在被政府相关部门收回的风险。本次评估没有考虑这一因素对评估结论可能产生的影响。

(四) 权属资料存在瑕疵的情形

1、22区房产由宝安区西部经济发展总公司(被评估单位历史用名)于1993从宝兴引进贸易公司购买,取得“粤房证第4070851号”《房屋所有权证》,证载面积5023平方米,混合四层,竣工于1990年,房屋用途厂房,经被评估单位与深圳市国土部门咨询核实,该房产所占用土地未缴纳土地出让金,未取得土地使用权证书。

2、29区房产由宝安县西部经济发展总公司(被评估单位历史用名)自建,取得“粤房字第2286294号”《房屋所有权证》,框架结构,六层,登记建筑面积2938平方米,其中住宅建筑面积2487.69平方米,非住宅建筑面积450.31平方米,其中非住宅已于1992年出售,目前实际拥有建筑面积为2487.69平方米,全部为住宅。经被评估单位与深圳市国土部门咨询核实,该房产所占用土地未缴纳土地出让金,未取得土地使用权证书。

由于西部房地产只提供了22区、29区房屋的房屋产权证,而未能提供其所占用土地的相关土地使用证、土地购买合同、付款记录等资料,评估人员无法判断相关土地的法律状态及是否归属于西部房地产,故本次评估仅对相关房屋建筑物进行了评估,评估价值为房屋建筑物的价值,未包含房屋所占用土地使用权的价值。

(五) 纳入评估范围内的其他应收款一应收深圳市泰丰科技有限公司账面余额18,580,771.30元,计提减值准备5,574,231.39元,账面价值13,006,539.91元;应收--深圳市深信泰丰投资发展有限公司账面余额2,315,353.81元,计提减值准备1,246,293.21元,账面价值1,069,060.60元。本次评估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合计6,820,524.60元,从上述资产总额中扣除评估风险损失得到上述资产的评估值,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,西部房地产从债务人深圳市泰丰科技有限公司、深圳市深信泰丰投资发展有限公司实际收回的款项分别超过13,006,539.91元、1,069,060.60元时,将对评估结论产生较大影响。

(六) 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。

(七) 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。

(八) 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。



京都

深圳市深信西部房地产有限公司- 资产评估报告书

(此页无正文)

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

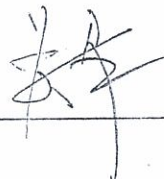
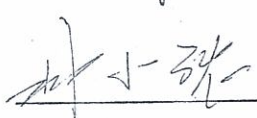
地 点：集团公司会议室

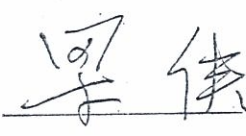
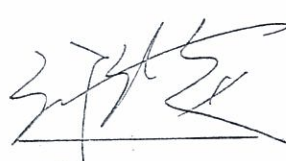
与会人员：晏 群、张小立、梁 侠、林小浓、孙德志

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，

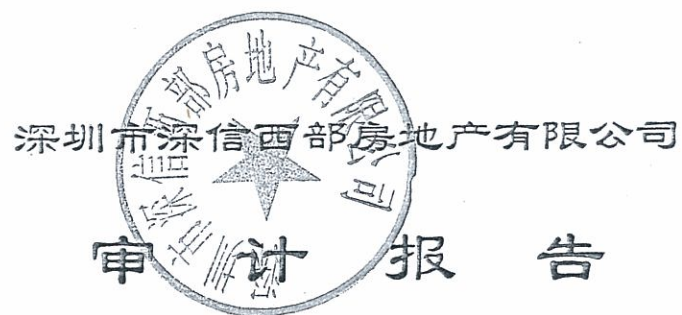
出席会议人员签名：







瑞华深圳审字[2015]48360174 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]48360174 号

深圳市深信西部房地产有限公司董事会：

我们审计了后附的深圳市深信西部房地产有限公司（以下简称“西部房地产公司”）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西部房地产公司管理层的责任。这种责任包括：

（1）按照企业会计准则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。

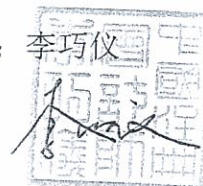
三、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深圳市深信西部房地产有限公司 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。



中国·深圳

中国注册会计师：李巧仪



中国注册会计师：李花



二〇一五年十月二十三日

资产负债表

2015年6月30日

编制单位：深圳市深信西部房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
流动资产：			
货币资金	六、1	15,041,878.97	7,269,031.08
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		
预付款项			830,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、3	14,211,257.73	18,384,521.87
存货	六、4	51,098,611.37	45,713,151.53
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		80,351,748.07	72,196,704.48
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、5	842,764.90	932,654.54
投资性房地产			
固定资产	六、6	10,051,529.60	10,308,540.66
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		275,164.00	306,916.00
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		11,169,458.50	11,548,111.20

(承上页)

资产负债表(续)

2015年6月30日

编制单位: 深圳市深信西部房地产有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	期末数	期初数
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			
预收款项	六、7	2,000.00	2,000.00
应付职工薪酬	六、8	196,108.96	129,682.96
应交税费	六、9	216,449.68	280,853.19
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六、10	67,336,481.88	53,703,426.14
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		67,751,040.52	54,115,962.29
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		67,751,040.52	54,115,962.29
所有者权益:			
实收资本	六、11	118,300,000.00	118,300,000.00
其他权益工具			
资本公积	六、12	133,494,647.66	133,494,647.66
其他综合收益		86,561.78	
专项储备			
盈余公积	六、13	6,555,625.91	6,555,625.91
一般风险准备			
未分配利润	六、14	-234,666,669.30	-228,721,420.18
所有者权益合计		23,770,166.05	29,628,853.39
负债和所有者权益总计		91,521,206.57	83,744,815.68

载于第8页至第38页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

利润表

2015年1-6月

编制单位：深圳市深信西部房地产有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期数	上期数
一、营业收入	六、15		2,960,000.00
减：营业成本	六、15		366,098.25
营业税金及附加			165,760.00
销售费用			
管理费用		1,607,869.46	1,921,107.61
财务费用	六、16	-12,335.90	40.30
资产减值损失	六、17	4,173,264.14	2,153,946.51
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）	六、18	-176,451.42	-226,044.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-176,451.42	-226,044.27
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-5,945,249.12	-1,872,996.94
加：营业外收入			
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出			6,004.71
其中：非流动资产处置损失			630.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-5,945,249.12	-1,879,001.65
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-5,945,249.12	-1,879,001.65
五、其他综合收益的税后净额		86,561.78	
（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		86,561.78	
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		86,561.78	
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
六、综合收益总额		-5,858,687.34	-1,879,001.65

载于第8页至第38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：深圳市深信西部房地产有限公司

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			2,960,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		33,139,497.74	61,631,122.06
经营活动现金流入小计		33,139,497.74	64,591,122.06
购买商品、接受劳务支付的现金		3,701,009.94	31,519,408.62
支付给职工以及为职工支付的现金		958,341.75	1,592,042.64
支付的各项税费		97,302.30	252,073.64
支付其他与经营活动有关的现金		20,601,395.86	25,423,646.61
经营活动现金流出小计		25,358,049.85	58,787,171.51
经营活动产生的现金流量净额		7,781,447.89	5,803,950.55
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			100.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		8,600.00	15,984.00
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		8,600.00	15,984.00
投资活动产生的现金流量净额		-8,600.00	-15,884.00
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		7,772,847.89	5,788,066.55
加：期初现金及现金等价物余额	六、19	7,269,031.08	1,480,964.53
六、期末现金及现金等价物余额		15,041,878.97	7,269,031.08

载于第8页至第38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：

所有者权益变动表
2015年1-6月

2015年1-6月

市深信西部房地产有限公司

目	本期数							上期数								
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
额	118,300,000.00	133,494,647.66			6,555,625.91		-228,721,420.18	29,628,853.39	118,300,000.00	133,494,647.66			6,555,625.91		-226,842,418.53	31,507,855.04
变更																
正																
额	118,300,000.00	133,494,647.66			6,555,625.91		-228,721,420.18	29,628,853.39	118,300,000.00	133,494,647.66			6,555,625.91		-226,842,418.53	31,507,855.04
动金额(减少以“-”																
总额			86,561.78				-5,945,249.12	-5,858,687.34							-1,879,001.65	-1,879,001.65
入和减少资本			86,561.78				-5,945,249.12	-5,858,687.34							-1,879,001.65	-1,879,001.65
资本																
持有者投入资本																
所有者权益的金额																
准备																
配																
益内部结转																
资本(或股本)																
资本(或股本)																
小亏损																
额	118,300,000.00	133,494,647.66	86,561.78		6,555,625.91		-234,666,669.30	23,770,166.05	118,300,000.00	133,494,647.66			6,555,625.91		-228,721,420.18	29,628,853.39

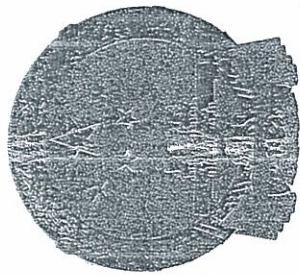
载于第8页至第38页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

载于第8页至第38页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

财务报表由以下人士签署:

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 深圳信泰丰(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

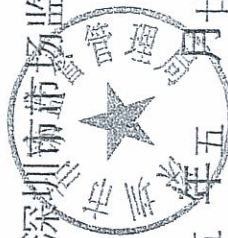
成立日期 一九八二年六月一日

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 深圳市市场监督管理局



二〇一五年五月廿二日





注册- $\frac{\text{Area}}{V_{\text{ref}}}$ -440306103505065

企业名称

深圳市宝安区宝城23区华宝新苑(凤采轩)5号楼社区服务中心三楼302房(仪作办公)

人來求我

成立日期 一九九〇年二月十八日

[illegible]

登记机关 深圳市市场监督管理局



权 利 人

深圳市深信西部房地产有限公司[100%]*****

土 地

地 号	A120-0241	宗地面积	4512.3m ²
地用途	二类居住用地	所 在 区	宝安区

地位置 宝安区西乡街道

年限 70年, 从1991年10月11日至2061年10月10日止。

深房地字第 5000629951 号

(正本)

深圳市房地产权登记中心(印章)

登记日期 2014年08月18日

建 筑 物 及 其 附 着 物

房地产名称	无		
建筑面积	无	套内建筑面积	无
用 途	无	竣 工 日 期	无
登 记 价	人民币22647343.01		

他 项 权 利 摘 要 及 附 记

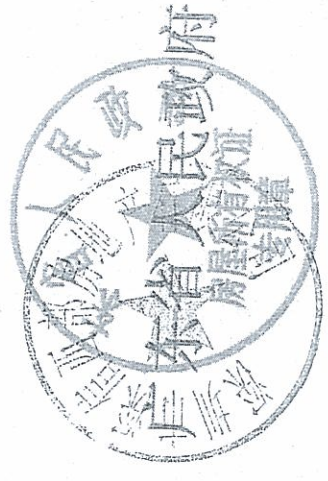
1、本宗地权属来源为协议,土地用途为商业、住宅用地,土地性质为商品性,用地价款为人民币22647343.01元; 2、本宗地其他方面的权利、责任按宝地划(92-153)号《基本建设用地合同书》和深地协字(2014)18012号《协议书》的有关规定执行。以下空白

房屋所有权证

粤房字第 2256289 号

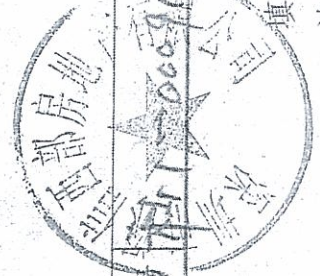


根据中华人民共和国宪法规定精神，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房屋，经审查属实，特发此证。



所有权人		宝安县西部经济发展总公司			
国籍	贯籍	身份证号码	宝安县西部经济发展总公司		
所有权性质		所有权来源			
全民		全部			
房屋座落		宝安县西部经济发展总公司			
地址	地号	宝安县西部经济发展总公司			
房屋四归	东	南	西	北	
四至	围墙	围墙	围墙	围墙	
建筑结构及层数		框架结构			
基底面积	平方米	100.00			
建筑面积	平方米	100.00			
其中	住宅	100.00			
其中	非住宅	100.00			
使用土地面积		宝安县西部经济发展总公司			

房屋共有权保持证摘要	共有权保持证号	共有权保持证号	共有权保持证号	共有权保持证号
房屋他项权证摘要	权利种类	权利范围	权利价值	权利设定日期
契税摘要	契税种类	契税税率	契税金额	契税金额 (元)
附记				



填发机关：宝安县西部房地产管理局
填发日期：1998年10月10日



所有权人		西安西部经济发展总公司		
国籍	身份证号码	执照号码		
所有性质		所有权人占有份额		
全民	全部	购买		
房屋座落	地址	宝城二区公园路宝号丁房		
地号				
房屋归属	东	南	西	北
四至	围墙	围墙	围墙	围墙
建筑结构及层数	宝地好 公园路丁房 混合四层			
基底面积	壹仟肆佰	平方米	零	平方分米
建筑面积	伍仟零玖拾叁	平方米	零	平方分米
其中住宅		平方米		平方分米
非住宅	伍仟零玖拾叁	平方米	零	平方分米
使用土地面积	叁仟贰佰	平方米	零	平方分米
土地证使用证号	叁仟贰佰	平方米	零	平方分米
字第		字第		号

房屋共有权保持证摘要	共有权保持证号	占有份额	共有权保持证号	占有份额	共有权保持证号
房屋他项权证摘要	权利种类	权利范围	权利价值	权利设定日期	
契据摘要	契价	契税种类	契税率	契税金额(元)	
附记					
登记字号	141-001244		核准日期 12月31日		

填发机关: 房产所有权证(盖章)
填发日期: 12月31日

中华人民共和国机动车行驶证
Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码 Plate No. 粤BX711B 车辆类型 Vehicle Type 小型普通客车

所有人 Owner 深圳市深信西部房地产有限公司

住址 Address 广东省深圳市宝安区宝城23区华宝新苑(凤采轩)5号楼2区服务中心三楼302房

使用性质 Use Character 非营运 品牌型号 Model 丰田牌GTM6480GSL

广东省深圳 车辆识别代号 VIN LVGES46A3BG034075

市公安局交 发动机号码 Engine No. J454695

通警察支队 注册日期 Register Date 2011-11-16 发证日期 Issue Date 2011-11-16

号牌号码 粤BX711B 档案编号 440300899638

核定载人数 7人 总质量 2720kg

整备质量 2020kg 核定载质量 --

外廓尺寸 4785×1910×1760mm 准牵引总质量 --

备注

检验有效期至2013年11月粤B(14)

检验记录

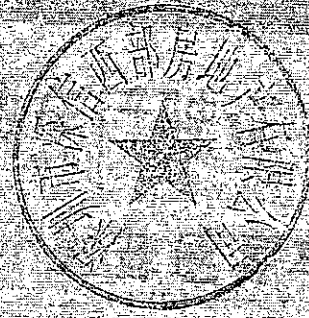


4490011651011



粤 BX711B 检验有效期至 2015 年 11 月 粤 B(04)

粤 BX711B 检验有效期至 2017 年 11 月 粤 B(99)



中华人民共和国

国土资源部

建设用地使用权

出让合同书

合同编号: 京地出(2011)001号

甲方: 北京市国土资源局

乙方: 北京城市副中心建设投资有限公司

签订日期: 2011年1月1日

签订地点: 北京市国土资源局

合同有效期: 自签订之日起至2011年12月31日止

合同份数: 一式两份, 甲乙双方各执一份

合同生效日期: 2011年1月1日

合同解释权: 归甲方所有

合同附件: 北京市国土资源局建设用地使用权出让合同书附件

合同盖章: 北京市国土资源局

合同编号: 京地出(2011)001号



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：深圳市深信西部房地产有限公司

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西部房地产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

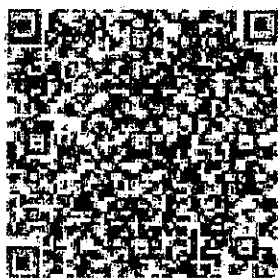


营业执照

(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。

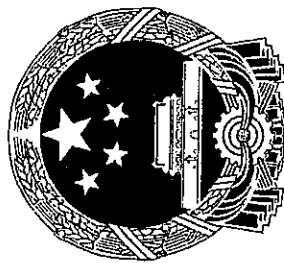


在线扫码获取详细信息

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

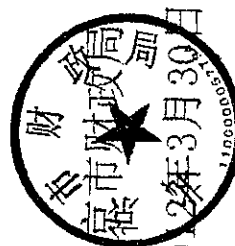
证书编号：11020078

批准机关：

北京市财政局

发证时间：

2012年3月30日

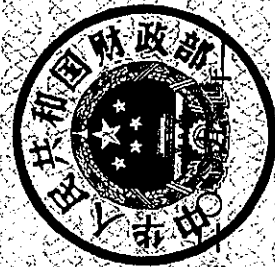


序列号：00006514

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: 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:

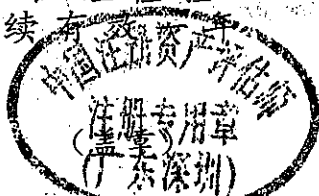
李辉

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效



2011年3月30日

本证经检验
继续有效一年



检验登记

本证经检验
继续有效



2013年3月30日

本证经检验
继续有效一年



转 所 记 录

机构名称

北京京都中新安子洋行有限公司
深圳分公司

转入时间

2014.8.5

经手人

周红

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

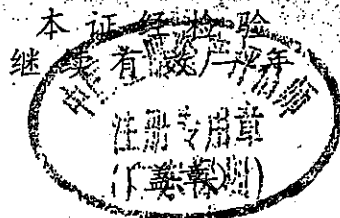
本人签名:

李巨林

本人印鉴



检验登记



2011年3月20日

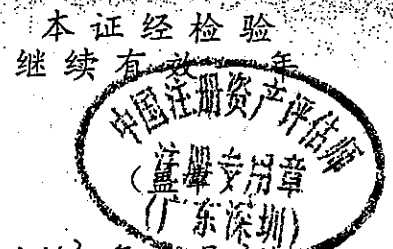
本证经检验
继续有效一年



2012年3月20日



检验登记



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

经手人
周红

转入时间
2013.5.15

深圳银信资产评估有限公司
北京总部 中新资产评估
有限公司深圳分公司

2013.9.3

2014.11.4

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