

本评估报告共一册

本册为第一册

深圳市奋达科技股份有限公司
拟股权收购深圳市富诚达科技有限公司项目
评估报告

中天华资评报字[2017]第1036号

北京中天华资产评估有限责任公司

2017年4月18日



评估报告目录

声 明.....	1
摘 要.....	2
评估报告.....	8
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	8
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	19
四、价值类型及其定义	22
五、评估基准日	22
六、评估依据	22
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程 and 情况	33
九、评估假设	34
十、评估结论	35
十一、特别事项说明.....	37
十二、评估报告使用限制说明.....	42
十三、评估报告日.....	44

附件

声 明

一、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。

二、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、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，但不对其法律权属做任何形式的保证。

五、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。

六、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。本评估报告仅供评估报告使用者在评估结论有效期内用于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与本评估机构及签字资产评估师无关。

七、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，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对其可实现价格的保证。

深圳市奋达科技股份有限公司
拟股权收购深圳市富诚达科技有限公司项目
评估报告
摘 要

中天华资评报字[2017]第1036号

北京中天华资产评估有限责任公司接受深圳市奋达科技股份有限公司的委托，对深圳市奋达科技股份有限公司拟股权收购所涉及深圳市富诚达科技有限公司股东全部权益进行了评估，为拟进行的股权收购行为提供价值参考依据。

根据评估目的，本次评估对象为深圳市富诚达科技有限公司股东全部权益，评估范围是深圳市富诚达科技有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，具体评估范围以深圳市富诚达科技有限公司提供的资产负债表和资产评估申报表为基础。

评估基准日为2016年12月31日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对深圳市富诚达科技有限公司进行整体评估，然后加以分析比较，并最后确定评估结论。

在评估过程中，本公司评估人员对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，具体包括：清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序。

根据以上评估工作，在评估前提和假设条件充分实现的条件下，得出如下评估结论：

资产基础法评估结果：深圳市富诚达科技有限公司总资产账面价值为65,802.01万元，评估价值为80,929.13万元，增值额为15,127.12万元，增值率为22.99%；负债账面价值为49,106.10万元，评估价值为49,106.10万元，增值额为0.00万元；净资产账面价值为16,695.91万元，净资产评估价值为31,823.03万元，增值额为15,127.12万元，增值率为90.60%。

收益法评估结果：深圳市富诚达科技有限公司在评估基准日2016年12月31日的净资产账面值为16,695.91万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为289,851.35万元，评估增值273,155.44万元，增值率1636.06%。

合并口径下归属母公司的所有者权益为25,000.00万元，采用收益法评估后的股

东全部权益价值为289,851.35万元,评估增值264,851.35万元,增值率1059.41%。

两种评估方法结果差异主要原因是:

资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值,资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期综合获利能力的角度评价资产,符合市场经济条件下的价值观念,从理论上讲,收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

深圳市富诚达科技有限公司是一家主要从事消费电子产品精密金属结构件研发、生产和销售的高新技术企业。随着近几年全球智能手机出货量增加,金属结构件渗透率逐步提高,精密金属结构件市场也将保持快速增长。深圳市富诚达科技有限公司长期致力于精密结构件的研发和创新,技术实力强,产品质量稳定,已成为众多国内外知名移动终端厂商的精密金属结构件供应商,强大的市场需求和自身的经验积累也为深圳市富诚达科技有限公司未来快速增长提供了保证。

综上分析,收益法从企业的未来获利角度考虑,综合考虑了企业的品牌竞争力、客户资源价值、人力资源价值、企业管理价值、技术经验价值等各项资源的价值,因而我们认为收益法评估结果更能客观合理地反映本次评估目的所申报的股东全部权益价值。

因此,本次评估以收益法评估结果为最终评估结论。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结论自评估基准日起一年内有效,即资产评估报告结论使用期至2017年12月30日。超过一年,需重新进行评估。

在使用本评估结论时,提请相关当事方关注以下事项:

1. 抵押保证事项

1) 2014年5月12日富诚达与星展银行深圳分行签订了合同编号为P/0460/14(b)的授信借款合同,借款期限为2014年5月27日至2017年5月26日,利率为放款日中国人民银行公告的相应档次的法定贷款利率上浮50%,信贷额度为598.2万元,截至到评估基准日富诚达科技借款金额为1,103,204.38元,该授信借款担保人为董小林、张敬明、文忠泽,保证人为深圳市肯百特电子科技有限公司。同时富诚达以机器设备(22台CNC机台)进行抵押,抵押合同编号为P/0460/14(b)-MTG001。

2) 截至评估基准日富诚达香港与东亚银行长期借款共计两笔,借款金额共计1,090,335.39元,上述借款合同号分别为11202-2101936001、11202-2101936002,其中11202-2101936001号合同借款期限为2014年6月13日至2017年6月12日,借款利率为年固定利率12%;11202-2101936002号合同借款期限为2014年9月10日至2017年9

月9日，借款利率为年固定利率12%；同时富诚达以机器设备（C型曲轴机械冲床36台）进行抵押，同时董小林、文忠泽、张敬明提供保证。

2. 租赁事项

1) 房屋租赁事项

截至评估基准日，富诚达无房屋所有权，其使用的房屋均为租赁，具体租赁情况如下：

序号	承租人	出租人	坐落	面积 (m ²)	租赁期限	用途
1	富诚达	深圳市天润贸易有限公司	深圳市龙华新区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园厂房 (1) 一楼、四楼、五楼	5,598	2014.08.01-2017.07.31	厂房
2	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道 326 号天润厂房 (2) 1 楼 B 区	583	2015.12.05-2017.07.31	厂房
3	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道 326 号天润厂房 (2)	1,279	2016.06.09-2017.07.31	厂房
4	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道 326 号天润宿舍 (1) 四楼 401-407、413-418、六楼 601-615	1,176	2014.08.01-2017.07.31	宿舍
5	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道 326 号天润宿舍 (2) 二楼中间	425	2014.08.01-2017.07.31	宿舍
6	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道 326 号天润宿舍 (2) 一单元 401、502、602，三单元 501、四单元 4 至 6 楼	780	2014.10.01-2017.07.30	宿舍
7	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A1 栋、A2 栋、A4 栋 1-2 楼	13,734	2016.12.01-2018.11.30	厂房
			观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区宿舍综合楼 1 单元 2-6 层、B2 栋	4,700		宿舍
8	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7 栋一层	900	2015.06.01-2017.05.31	厂房
9	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7 栋二层	1,750	2016.12.01-2018.11.30	厂房
10	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区 B1 栋二、三楼	1,540	2016.06.01-2017.05.31	厂房

序号	承租人	出租人	坐落	面积 (m ²)	租赁期限	用途
11	富诚达	深圳市金 光亮投资 发展有限 公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙 工业区厂房 A8 栋一层	1,510	2016.07.15- 2018.07.14	厂房
			观澜街道樟坑径社区牛角龙 工业区 B4 栋 1-2 楼宿舍 7 间	—		宿舍
12	富瑞泽	刘翠贤	龙华新区观湖办事处上坑社 区上围工业区厂房、宿舍及 配套设施	18,000	2016.06.01- 2019.05.30	厂房、 宿舍

根据深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门以及天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业的确认：富诚达目前承租的上述位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产属于农村城市化历史遗留建筑，均未取得权属证书。其中：①位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园厂房（1）、厂房（2）、宿舍（1）、宿舍（2）的权属人为天润贸易；②深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A1、厂房 A2、宿舍 B1 的权属人为樟坑径公司；③深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A4、宿舍楼 B2 的权属人为白鸽湖公司；④深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7、厂房 A8、宿舍楼 B4 的权属人为下围实业；⑤深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区宿舍综合楼一单元的权属人为上围实业。

根据天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业分别出具确认：陈琳有权向富诚达出租上述位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园的房产、金光亮投资有权向富诚达出租上述位于深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产。

根据深圳市龙华区城市更新局于 2017 年 3 月 3 日出具的深龙华更新函[2017]70 号《深圳市龙华区城市更新局关于富诚达科技有限公司租赁地块相关情况的复函》，截至复函出具之日，富诚达租赁的厂房所在地块未列入深圳市 2016 年土地整备计划及龙华区 2017 年土地整备计划申报范围，未列入深圳市城市更新单元计划及深圳市龙华区城市更新局已受理的城市更新单元计划申报范围内。

深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门以及天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业亦分别确认：近三年内，其没有对以上房产实施改变用途或者拆除意向。

上述租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响及拟采取的保障措施如下：

①上述租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响

富诚达对所租赁的厂房拥有优先续租权，同时深圳市工业化程度较高，厂房租赁市场活跃，若届时提前续约上述租赁厂房遇到障碍，富诚达可以在较短时间内找

到符合条件的替代厂房。同时，富诚达生产条件对厂房的要求不高，一般厂房经过简单装修后均可使用。富诚达侧重于制造服务，产品生产主要依靠产品设计、模具设计开发、精密加工设备组成的自动化生产线，安装程序较为简单，易于搬迁。即使遇到租赁厂房被迫搬迁的情形，亦不会对富诚达持续经营产生重大不利影响。

②拟采取的保障措施

富诚达股东文忠泽、张敬明、董小林、富众达已出具《承诺函》，如富诚达无法继续承租上述房产，应在该等事实出现之日起 1 个月内为富诚达寻找新的合适房产，确保富诚达的生产经营不受影响；如富诚达由于无法承租上述房产遭受经济损失的，该等损失均由文忠泽、张敬明、董小林、富众达或者富诚达承担。

为降低富诚达租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响，深圳市奋达科技股份有限公司做出承诺如下：本次交易完成（包括但不限于：本次交易获得中国证监会的批准、在工商主管部门办理完毕工商变更登记）后，若富诚达租赁的位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产因未取得房产权属文件、政府规划调整等因素而无法续租。深圳市奋达科技股份有限公司承诺将向富诚达以公允价格出租拥有自有产权的房产（如：公司建设的消费电子产业园或其他合适的经营场所），为富诚达提供稳定的生产场所，并与富诚达协商签署包括租赁期限、租金等条款的《租赁合同》。

富诚达承租位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产虽然因属于农村城市化历史遗留建筑而未能办理房产权属证书，但上述房屋权属已经深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门予以确认，房产所有权人、出租方对富诚达租赁上述房产事宜均无异议，且富诚达股东文忠泽、张敬明、董小林、富众达等及深圳市奋达科技股份有限公司已采取相应解决保障措施，确保富诚达生产经营不受影响。因此，承租上述房产不会对富诚达的生产经营产生重大不利影响。

2) 机器设备融资租赁事项

截至评估基准日，富诚达正在履行的融资租赁合同情况如下：

序号	承租人	出租人	合同编号	租赁物	总租金 (万元)	签署日期	租赁期 数(月)
1	富诚达	远东国际 租赁有限 公司	IFELC14D0311 21-L-01	“FANUC” Brand 小型加工 中心 50 台	1,920.00	2014.3.27	36
2	富诚达	拉赫兰顿 融资租赁 (中国)有 限公司	MT14071701 (5)	高速钻攻中心 -TC500R/21 把刀(50 台)	1,325.00	2014.8.26	36

3) 截至评估基准日，富诚达正在履行的经营性租赁合同情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁物	数量 (台)	总租金 (万元)	租赁 期间
1	富诚达	沈阳机床股份有限公司	立式钻攻中心	100	1,200.00	2015.05-2017.05
2	富诚达	深圳市星诚鑫模具制品有限公司	开式固定台压力机	2	6.96	2016.07.01-2017.06.30
3	富瑞泽	优尼斯融资租赁上海有限公司	立式钻攻中心	100	540.00	2016.04-2017.04 (已到期续租至2017.07)
4	富瑞泽	优尼斯融资租赁上海有限公司	立式钻攻中心	100	540.00	2016.01-2017.01 (已到期续租至2017.07)
5	富瑞泽	优尼斯融资租赁上海有限公司	立式钻攻中心	80	864.00	2016.11-2018.11

本次假设以上所租赁设备在合同期满时可以正常续租，保证企业的正常经营。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

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。

深圳市奋达科技股份有限公司 拟股权收购深圳市富诚达科技有限公司项目 评估报告

中天华资评报字[2017]第1036号

深圳市奋达科技股份有限公司：

北京中天华资产评估有限责任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、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市奋达科技股份有限公司拟实施股权收购行为所涉及的深圳市富诚达科技有限公司股东全部权益在2016年12月31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奋达科技股份有限公司。被评估单位为深圳市富诚达科技有限公司，评估报告使用者包括委托方、业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者。除上述之外，任何得到报告的第三方都不应被视为评估报告使用者，评估机构和资产评估师也不对该等第三方因误用评估报告而产生的损失承担任何责任。

（一）委托方简介：

1. 公司名称：深圳市奋达科技股份有限公司
2. 公司地址：深圳市宝安区石岩洲石路奋达科技园
3. 法定代表人：肖奋
4. 注册资本：124712.90万人民币
5. 经济性质：股份有限公司(上市)（股票代码002681）
6. 成立日期：1993年4月14日

7. 经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业；货物及技术进出口（以上均不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批和禁止的项目）。电声产品、玩具产品、塑胶产品、电子产品及其元器件的产销；普通货运（《道路运输经营许可证》有效期内经营）。

（二）被评估单位简介

网址：<http://www.caa-bj.com.cn>

电话：010-88395166

传真：010-88395661

邮编：100044

地址：北京市西城区车公庄大街9号院五栋大楼B1栋13层

邮箱：zhongtianhua@zthcpv.com

1. 公司名称：深圳市富诚达科技有限公司（以下简称“富诚达”）
2. 类型：有限责任公司
3. 住所：深圳市龙华新区观澜街道上坑社区牛角龙工业区天润工业园1栋5楼
4. 法定代表人：文忠泽
5. 注册资本：8000万人民币
6. 成立日期：2009年07月28日
7. 营业期限：2009年07月28日至2020年12月31日

8. 经营范围：自动化设备及零部件、机电设备及零部件、光电设备及零部件、仪器仪表、模具、治具、电子产品、五金零组件、塑胶零组件、特种金属材料成型的设计、研发与销售；国内贸易，经营进出口业务。自动化设备及零部件、机电设备及零部件、光电设备及零部件、仪器仪表、模具、治具、电子产品、五金零组件、塑胶零组件、特种金属材料成型的生产与加工。

9. 富诚达历史沿革及基准日股权情况

1) 2009年7月，深圳市富亚通科技有限公司（以下简称富亚通）设立

2009年7月9日，文忠泽、张敬明、董小林、董林斌、阳正华共同签署了《深圳市富亚通科技有限公司章程》，约定出资200万元设立富亚通，其中文忠泽出资70万元、张敬明出资50万元、董小林出资40万元、董林斌出资30万元、阳正华出资10万元，各方均以货币出资。

2009年7月20日，深圳中兴信会计师事务所出具“中兴信验字[2009]第1190号”《验资报告》，经审验，截至2009年7月20日，富亚通已收到文忠泽、张敬明、董小林、董林斌、阳正华以货币缴纳的注册资本合计200万元。

2009年7月28日，富亚通取得了深圳市工商行政管理局核发的注册号为440306104179158的《企业法人营业执照》。

富亚通设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	70.00	70.00	35.00
2	张敬明	50.00	50.00	25.00
3	董小林	40.00	40.00	20.00
4	董林斌	30.00	30.00	15.00
5	阳正华	10.00	10.00	5.00
合计		200.00	200.00	100.00

2) 2009年12月，第一次股权转让及第一次增资

2009年11月24日，富亚通召开股东会决议，同意文忠泽将其持有的富亚通5%股

权(即10万元出资额)以10万元的价格转让给熊全杰,张敬明将其持有的富亚通4%股权(即8万元出资额)以8万元的价格转让给董小林,董林斌将其持有的富亚通15%股权(即30万元出资额)以30万元的价格转让给余红芳,其他股东放弃优先购买权。

2009年11月25日,上述股权转让的转让方与受让方签署了《股权转让协议书》,并经深圳国际高新技术产权交易所股份有限公司出具的“深高交所见(2009)字第10384号”《股权转让见证书》予以见证。

该次股权转让完成后,富亚通的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	60.00	60.00	30.00
2	董小林	48.00	48.00	24.00
3	张敬明	42.00	42.00	21.00
4	余红芳	30.00	30.00	15.00
5	阳正华	10.00	10.00	5.00
6	熊全杰	10.00	10.00	5.00
合计		200.00	200.00	100.00

2009年11月30日,富亚通召开股东会决议,同意富亚通注册资本由200万元增加至800万元,新增注册资本600万元由文忠泽、董小林、张敬明、余红芳、阳正华、熊全杰按照各自对富亚通的持股比例以货币分别认缴180万元、144万元、126万元、90万元、30万元、30万元。

2009年12月16日,深圳中兴信会计师事务所出具“中兴信验字[2009]2292号”《验资报告》,经审验,截至2009年12月16日,富亚通已收到文忠泽、董小林、张敬明、余红芳、熊全杰、阳正华以货币缴纳的新增注册资本合计600万元。

2009年12月29日,富亚通就上述事宜完成工商变更登记手续。该次增资完成后,富亚通的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	240.00	240.00	30.00
2	董小林	192.00	192.00	24.00
3	张敬明	168.00	168.00	21.00
4	余红芳	120.00	120.00	15.00
5	阳正华	40.00	40.00	5.00
6	熊全杰	40.00	40.00	5.00
合计		800.00	800.00	100.00

3) 2010年3月,第二次股权转让

2010年3月4日,富亚通召开股东会决议,同意董小林、张敬明、余红芳、阳正华将其持有的富亚通24%股权(即192万元出资额)、富亚通21%股权(即168万元出资额)、15%股权(即120万元出资额)、5%股权(即40万元出资额)分别以192万元、168

万元、120万元、40万元的价格转让给文忠泽，其他股东放弃优先购买权。

2010年3月5日，上述股权转让的转让方与受让方签署了《股权转让协议书》，并经深圳联合产权交易所股份有限公司出具的见证书编号为“JZ20100305023”《股权转让见证书》予以见证。

2010年3月24日，富亚通就上述事宜完成工商变更登记手续。该次股权转让完成后，富亚通的股权结构如下：

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	760.00	760.00	95.00
2	熊全杰	40.00	40.00	5.00
合计		800.00	800.00	100.00

4) 2010年7月，第三次股权转让、公司名称变更

2010年7月1日，富亚通召开股东会决议，同意文忠泽将其持有的富亚通90%股权(即720万元出资额)、熊全杰将其持有的公司5%股权(即40万元出资额)分别以720万元、40万元的价格转让给深圳肯百特，其他股东放弃优先购买权。

2010年7月5日，上述股权转让的转让方与受让方签署了《股权转让协议书》，并经深圳联合产权交易所股份有限公司出具的见证书编号为“JZ20100705015”《股权转让见证书》予以见证。

2010年7月5日，富亚通召开股东会决议，同意公司名称由“深圳市富亚通科技有限公司”变更为“深圳市富诚达科技有限公司”。

2010年7月15日，富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。该次股权转让完成后，富诚达的股权结构如下：

序号	股东姓名/名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	深圳肯百特	760.00	760.00	95.00
2	文忠泽	40.00	40.00	5.00
合计		800.00	800.00	100.00

5) 2014年10月，第四次股权转让

2014年6月18日，富诚达通过股东会决议，同意深圳肯百特将其持有的公司38.50%股权(即308万元出资额)以308万元的价格转让给文忠泽，深圳肯百特将其持有的公司28.50%股权(即228万元出资额)以228万元的价格转让给张敬明，深圳肯百特将其持有的公司28.00%股权(即224万元出资额)以224万元的价格转让给董小林，其他股东放弃优先购买权。

2014年7月8日，上述股权转让的转让方与受让方签署了《股权转让协议书》，并经深圳联合产权交易所股份有限公司出具的见证书编号为“JZ20140708163”《股权转让见证书》予以见证。

2014年10月8日,富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。该次股权转让完成后,富诚达的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	348.00	348.00	43.50
2	张敬明	228.00	228.00	28.50
3	董小林	224.00	224.00	28.00
合计		800.00	800.00	100.00

6) 2015年3月,第二次增资

2014年11月18日,富诚达通过股东会决议,同意公司注册资本由800万元增加至3,500万元,新增注册资本2,700万元由文忠泽、张敬明、董小林按照各自对公司的持股比例以货币分别认缴1,174.50万元、769.50万元、756.00万元。

2014年12月17日,深圳惠隆会计师事务所(普通合伙)出具“惠隆验字[2014]852号”《验资报告》,对公司该次新增注册资本到位情况进行验证。根据该报告,经审验,截至2014年11月24日,公司已收到文忠泽、张敬明、董小林以货币缴纳的新增注册资本合计2,700万元。

2015年3月10日,富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。该次增资完成后,富诚达的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	1,522.50	1,522.50	43.50
2	张敬明	997.50	997.50	28.50
3	董小林	980.00	980.00	28.00
合计		3,500.00	3,500.00	100.00

7) 2015年5月,第三次增资

2015年4月28日,富诚达通过股东会决议,同意公司注册资本由3,500万元增加至5,000万元,新增注册资本1,500万元由文忠泽、张敬明、董小林认缴652.5万元、427.5万元、420万元。

2015年5月20日,富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。

2015年6月4日,深圳惠隆会计师事务所(普通合伙)出具“惠隆验字[2015]148号”《验资报告》,经审验,截至2015年5月8日,富诚达已收到文忠泽、张敬明、董小林以货币缴纳的新增注册资本合计1,500万元。该次增资完成后,富诚达的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	2,175.00	2,175.00	43.50
2	张敬明	1,425.00	1,425.00	28.50
3	董小林	1,400.00	1,400.00	28.00

合计	5,000.00	5,000.00	100.00
----	----------	----------	--------

8) 2015年10月, 第四次增资

2015年9月15日, 富诚达通过股东会决议, 同意富诚达注册资本由5,000万元增加至8,000万元, 新增注册资本3,000万元由文忠泽、张敬明、董小林认缴1,305万元、855万元、840万元。

2015年9月15日, 深圳惠隆会计师事务所(普通合伙)出具“惠隆验字[2015]182号”《验资报告》, 经审验, 截至2015年9月11日, 富诚达已收到文忠泽、张敬明、董小林以货币缴纳的新增注册资本合计3,000万元。

2015年10月15日, 富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。该次增资完成后, 富诚达的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	3,480.00	3,480.00	43.50
2	张敬明	2,280.00	2,280.00	28.50
3	董小林	2,240.00	2,240.00	28.00
合计		8,000.00	8,000.00	100.00

9) 2017年3月, 第五次股权转让

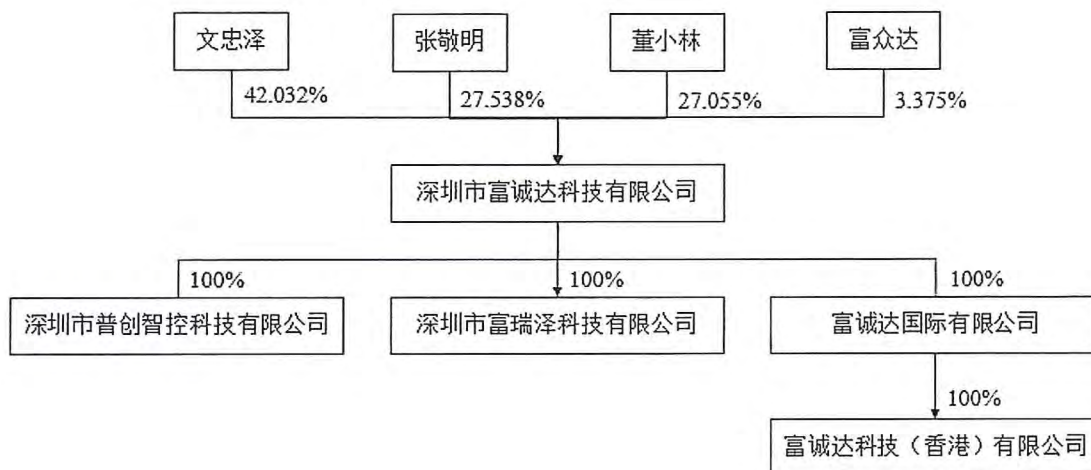
2017年3月27日, 富诚达通过股东会决议, 同意将文忠泽、张敬明、董小林合计持有的富诚达3.3750%股权转让给深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙), 其中文忠泽转让所持有的富诚达1.4681%股权给深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙), 转让作价为960.73万元; 张敬明转让所持有的富诚达0.9619%股权给深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙), 转让作价为629.45万元; 董小林转让所持有的富诚达0.9450%股权给深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙), 转让作价为618.40万元。

2017年3月28日, 富诚达就上述事宜完成工商变更登记手续。该次股权转让完成后, 富诚达的股权结构如下:

序号	股东姓名	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	文忠泽	3,362.55	3,362.55	42.0319
2	张敬明	2,203.05	2,203.05	27.5381
3	董小林	2,164.40	2,164.40	27.0550
4	深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙)	270.00	270.00	3.3750
合计		8,000.00	8,000.00	100.00

深圳市富众达投资合伙企业(有限合伙)为富诚达员工持股平台, 除持有标的公司股权外, 未从事其他生产经营活动, 亦未持有其他公司权益。

10. 截至评估基准日富诚达股权结构图



11. 子公司基本情况:

深圳市富诚达科技有限公司纳入合并财务报表的范围共3家核算单位, 具体明细见下表:

金额单位: 人民币元

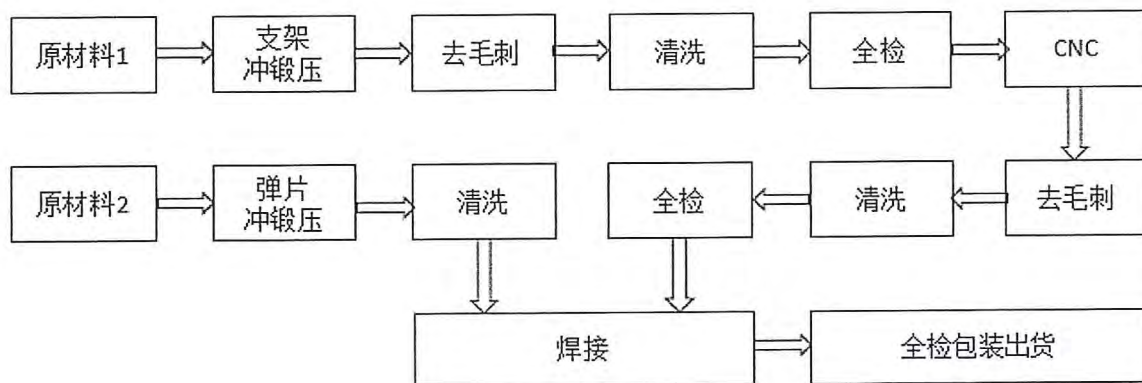
企业名称	投资日期	投资协议期限	投资成本	持股比例 (%)
深圳市富瑞泽科技有限公司	2014-09-30	长期	8,000,000.00	100.00
富诚达国际有限公司	2015-10-31	长期	127,010.00	100.00
深圳市普创智控科技有限公司	2016-12-23	长期	-	100.00
合计			8,127,010.00	

截至评估基准日, 深圳市富诚达科技有限公司尚未对其全资子公司深圳市普创智控科技有限公司实际出资, 且深圳市普创智控科技有限公司尚未开展经营活动。

12. 主要工艺流程图

富诚达生产的主要产品精密金属结构件根据不同的原材料及设计要求, 产品的工艺流程有所不同, 其中最具代表性的包括静音键支架、电源键支架、智能手表表壳等, 主要的工艺流程图如下所示:

(1) 手机结构件支架:



1) 支架冲锻压/弹片冲锻压：利用安装在冲锻压设备上的模具对不锈钢原材料施加压力，使其产生分离和变形，从而获得支架/弹片零件。

2) 去毛刺：去除前面工序留下的披锋毛刺等。

3) 清洗：利用清洁液和水加温后，对手机后盖切削后的表面残留的油污进行清除干净，再烘干表面。

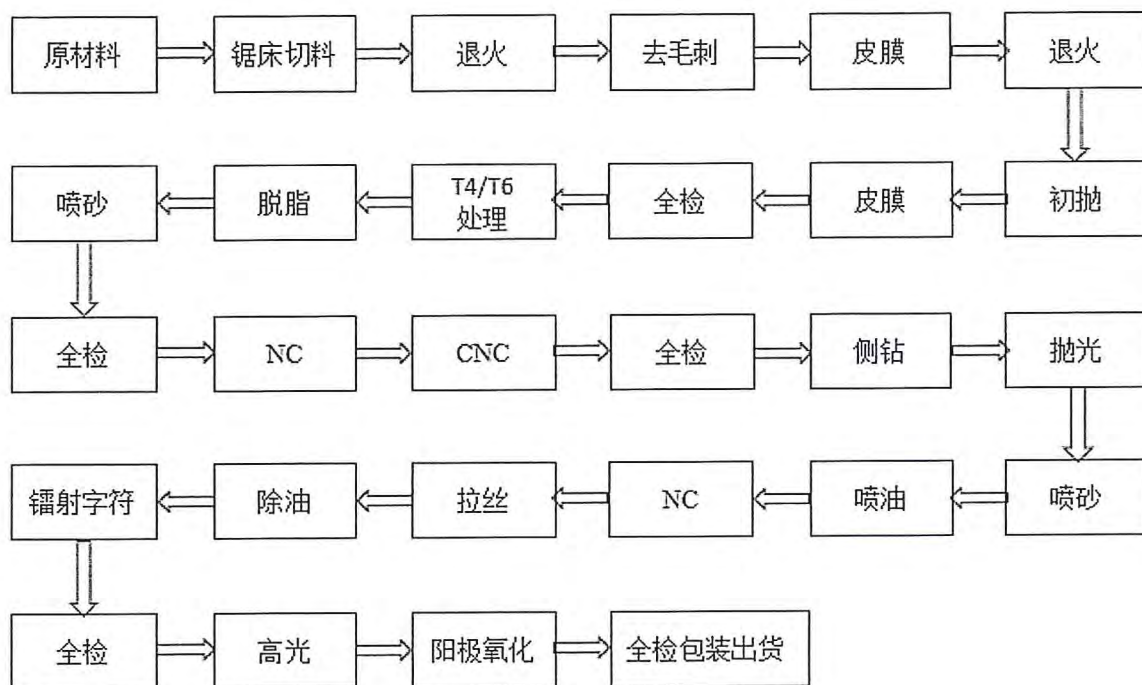
4) 全检：产品进行下一个制程时对前面制程的半成品结构、外观、重点尺寸等，进行全面检验，保证进行到下一个制程的半成品都是良品。

5) CNC：利用切削刀具在 CNC 上直接加工所需要的产品形状和尺寸等。

6) 焊接：以加热、高温或者高压的方式接合金属或其他热塑性材料。

7) 全检：产品出货前对结构、外观、重点尺寸等进行全面检验，保证出货产品都是良品。

(2) 智能手表表壳



注：T4/T6 处理、阳极氧化工序属于外包工序

1) 来料检查：原材料在生产前的第一个控制品质的关卡，主要控制原材料来料不良。

2) 锯床切料：用锯床按照图纸加工，从而获得产品初步所需形状和尺寸。

3) 退火：降低产品材料硬度，消除应力，方便模具准确加工。

4) 去毛刺：去除前面工序留下的披锋毛刺等。

5) 皮膜：表面处理，将产品表面覆盖皮膜，起到保护产品表面，防止刮花和压伤等作用。

6) 成型：成型的全称为“锻压成型”，锻造和冲压的合称，是利用锻压机械的锤头、砧块、冲头或通过模具对铝片施加压力，使之产生塑性变形，从而获得产品所需形状和尺寸。

7) 粗抛/抛光：起到增强产品表面的光泽和亮度的作用。

8) 全检：产品进行下一个制程时对前面制程的半成品结构、外观、重点尺寸等，进行全面检验，保证进行到下一个制程的半成品都是良品。

9) T4/T6 处理：T4 即回火处理，用以提高产品材料的硬度和强度，T6 加硬度处理。

10) 脱脂：去除油脂。

11) 喷砂：使产品达到表面磨砂等客户所需的效果。

12) NC: 即车床加工。

13) CNC 加工: 利用切削刀具在 CNC 上直接加工所需要的产品形状和尺寸等。

14) 侧钻: 在产品侧面按照图纸要求加工孔位。

15) 喷油: 保护产品喷砂面不被后面拉丝工序刮花。

16) 拉丝: 对产品进行拉丝处理以得到拉丝纹路, 同时起到增加产品表面粗糙度的效果。

17) 除油: 去除前面喷油工序的油污, 保证后面工序顺利进行。

18) 镭雕字符: 在产品表面增加客户所需要 Logo 或图案或特殊标记。

19) 高光: 利用切削刀具在 CNC 上直接加工, 达到客户要求的亮面效果。

20) 阳极氧化: 阳极氧化的全称为“阳极氧化处理”, 为了使产品外表性质稳定、不被汗液等外界因素干扰, 就必须对其进行一到两次阳极处理。同时这也是为产品上色的过程, 通过阳极氧化处理使铝的本色变为银色/金色/深锖色或其他客户要求的颜色。

21) 全检: 产品出货前对结构、外观、重点尺寸等进行全面检验, 保证出货产品都是良品。

22) 吸塑+泡棉包装: 按客户标准进行产品包装, 保护运输过程中不产生不良品。

13. 富诚达2015年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下:

金额单位: 人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	658,020,112.55	652,442,788.93
负债总额	491,061,008.51	328,456,409.20
净资产	166,959,104.04	323,986,379.73
项 目	2016 年度	2015 年度
营业收入	711,678,253.81	760,742,193.35
利润总额	101,352,672.18	215,926,549.56
净利润	87,469,662.59	164,110,620.50

富诚达2015年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（合并口径）如下:

金额单位: 人民币元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	731,501,316.11	670,024,268.62
负债总额	481,501,316.11	324,876,024.10
净资产	250,000,000.00	345,148,244.52
项 目	2016 年度	2015 年度

营业收入	747,351,627.98	782,173,276.47
利润总额	170,849,746.04	237,283,194.92
净利润	144,790,683.20	180,553,625.97

以上财务数据来自富诚达提供的财务报表，其中：2015年度、2016年度的财务报表已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了CAC证审字[2017]0255号标准无保留意见审计报告。

14. 主要会计政策及税项

（1）主要会计政策

富诚达持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和41项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定的规定进行确认和计量。

（2）主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%、16.5%或25%计缴。

富诚达及子公司企业所得税税率如下：

纳税主体名称	所得税税率
深圳市富诚达科技有限公司	25%、15%
深圳市富瑞泽科技有限公司	25%
富诚达国际有限公司	16.5%
富诚达科技（香港）有限公司	16.5%

（3）税收优惠

富诚达于2016年11月15日被深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合认证为国家高新技术企业（证书编号：GR201644200300），有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳市富诚达科技有限公司所得税税率自2016年起三年内享受减免10%优惠，即按15%的所得税税率征。

15. 委托方和被评估单位之间的关系

深圳市奋达科技股份有限公司（委托方）拟收购深圳市富诚达科技有限公司（被

评估单位) 100%股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者简介

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照监管规定报送备案的相关监管机构。

二、 评估目的

根据深圳市奋达科技股份有限公司董事会文件《深圳市奋达科技股份有限公司第三届董事会第六次会议决议》，深圳市奋达科技股份有限公司拟收购深圳市富诚达科技有限公司 100%股权，本次评估为深圳市奋达科技股份有限公司拟进行的收购股权行为提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为深圳市富诚达科技有限公司的股东全部权益。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为深圳市富诚达科技有限公司于评估基准日全部资产及负债。

评估基准日经审计后的总资产账面值为 65,802.01 万元，流动资产账面值为 52,433.99 万元，非流动资产账面值为 13,368.02 万元，总负债账面值为 49,106.10 万元，流动负债账面值为 49,106.10 万元，非流动负债账面值为 0.00 万元，净资产账面值为 16,695.91 万元。

富诚达纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	52,433.99
非流动资产	13,368.02
其中：长期应收款	274.62
长期股权投资	812.70
固定资产	9,517.78
在建工程	733.19
无形资产	118.40
长期待摊费用	39.75
递延所得税资产	61.95
其他非流动资产	1,809.63
资产总计	65,802.01
流动负债	49,106.10
非流动负债	0.00
负债总计	49,106.10

项目	账面价值
净 资 产	16,695.91

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况；

(1) 长期股权投资

长期股权投资包括对深圳市富瑞泽科技有限公司、富诚达国际有限公司、深圳市普创智控科技有限公司共计3家直接投资单位。

(2) 存货：存货是由原材料、在库周转材料、产成品和发出商品等组成，存货权属状况无争议，存放于企业车间和仓库内，周转、保管良好。

(3) 设备类资产：设备类资产主要包括生产设备、车辆和办公设备。

企业经营所用的设备主要为生产类设备，主要包括CNC机台、冲压机、雕刻机等。企业实行、设备动态保养及定期维护保养制度。设备管理良好，运行环境良好，运行正常，符合设备的性能要求。机器设备主要位于深圳市龙华新区观澜街道上坑社区牛角龙工业区天润工业园内，总体能满足企业经营的生产需要。

运输设备包括丰田汉兰达轿车，车辆行驶证且在年检期内，证载产权人为富诚达。

电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机等生产、办公用设备，分布在各办公室内。

2. 截至评估基准日企业拥有的无形资产

(1) 专利

截至评估基准日，富诚达拥有的专利情况如下：

序号	专利号	专利名称	专利类型	授权日期
1	ZL201420556077.2	用于手机框加工的多夹位定位系统	实用新型	2015年1月28日
2	ZL201420556961.6	用于手机框加工的夹位定位装置	实用新型	2015年1月28日
3	ZL201420548331.4	用于手机音量键支架加工的反向基准定位系统	实用新型	2015年1月28日
4	ZL201420548264.6	用于手机音量键支架加工的反向基准定位装置	实用新型	2015年1月28日
5	ZL201420556112.0	用于手机框加工的夹位定位装置底座装配结构	实用新型	2015年3月4日
6	ZL201420548333.3	用于手机音量键支架加工的反向基准定位装置用互换件	实用新型	2015年3月4日
7	ZL201620374128.9	L形金属件的冷挤压成型模具	实用新型	2016年9月14日
8	ZL201520463748.5	浮动支撑式高光加工夹具	实用新型	2015年12月2日

9	ZL201520466290.9	高效型五金件加工模具	实用新型	2015年12月9日
10	ZL201520466309.X	薄型壳类产品内侧扣位加工用夹具	实用新型	2015年12月9日
11	ZL201520892749.1	慢走丝线切割加工用零件定位治具	实用新型	2016年3月30日
12	ZL201520892092.9	裙边翻边厚度不同的产品加工用冲压模具	实用新型	2016年3月30日
13	ZL201520890965.2	电火花加工用零件定位治具, 电极及系统	实用新型	2016年3月30日
14	ZL201520890175.4	异形零件定位治具	实用新型	2016年3月30日
15	ZL201521107600.4	分中定位夹具	实用新型	2016年6月29日
16	ZL201521099610.8	互换载板及夹具	实用新型	2016年5月25日
17	ZL201530559238.3	CNC 加工互换载板	外观专利	2016年6月8日
18	ZL201510003964.6	金属件加工模具	发明专利	2016年6月22日
19	ZL201620372025.9	金属外壳边沿折弯脚的冲压成型模具	实用新型	2016年10月12日

(2) 软件著作权

截至评估基准日, 富诚达拥有的软件著作权情况如下:

序号	证号	名称	类型	授权日期
1	2015SR002238	284 内长内宽检测设备控制软件 V1.0	软件著作权	2015年1月6日
2	2015SR000855	自动尺寸检测设备控制软件 V3.0	软件著作权	2015年1月5日
3	2015SR006074	405 自动尺寸检测控制软件 V1.0	软件著作权	2015年1月12日
4	2015SR002462	143 尺寸检测设备控制软件 V1.8.3	软件著作权	2015年1月6日
5	2015SR002574	自动摆盘机器人控制软件 V4.0	软件著作权	2015年1月6日
6	2015SR002246	6919 自动检测设备控制软件 V3.0	软件著作权	2015年1月6日

3) 商标

截至评估基准日, 富诚达在中国境内拥有的注册商标情况如下:

序号	权利人	商标	注册证号	注册类别	核定使用商品/服务项目	有效期限
1	公司		17868851	40	研磨; 研磨抛光; 打磨; 定做材料装配(替他人); 金属处理; 铁器加工; 焊接服务; 激光划线; 光学玻璃研磨; 玻璃窗着色处理(表面涂层)	2016.10.21-2026.10.20

2	公司		17868691	14	钟表发条装置；钟表盘(钟表制造)；表壳；钟表机件；手表；表玻璃；表链；精密计时器；手表带；簧片(钟表制造)	2016.10.21- 2026.10.20
---	----	---	----------	----	---	---------------------------

(三) 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。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的及具体评估对象，本次评估采用市场价值类型。

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

五、 评估基准日

根据评估目的，经委托方、资产占有方共同商定，本项目评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

本次评估工作中所采用的价格均为评估基准日的有效价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《深圳市奋达科技股份有限公司第三届董事会第六次会议决议》；
- 2、评估业务约定书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日最新修订)；
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过)；
5. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 109 号)；

6. 《上市公司非公开发行股票实施细则》（证监发行字（2007）302 号）；
7. 财政部、国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财政部、国家税务总局，财税〔2008〕170 号）；
8. 财政部、国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》财税〔2009〕113 号；
9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
10. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248 号）；
4. 《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189 号）（中评协〔2011〕230 号）；
5. 《资产评估准则—业务约定书》；
6. 《资产评估准则—评估程序》（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—机器设备》（中评协〔2007〕189 号）；
9. 《资产评估准则—无形资产》（中评协〔2008〕217 号）；
10. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2008〕217 号）；
11. 《著作权资产评估指导意见》；
12. 资产评估专家指引第 6 号—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189 号）；
14. 《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）。

（四）权属依据

1. 机动车行驶证、专利证书、著作权证书；
2. 重要资产购置合同或凭证；
3. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、法律文件及其他资料。

（五）取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号);
2. 《机动车强制报废标准规定》(2012 年 8 月 24 日经商务部第 68 次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意,自 2013 年 5 月 1 日起施行);
3. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行;
4. 国家外汇管理局公布的 2016 年 12 月 31 日人民币基准汇价;
5. 富诚达规划资料;
6. 富诚达提供的历史经营数据;
7. 富诚达未来年度经营预算资料;
8. 评估人员现场座谈、勘察记录;
9. 评估人员市场调查所了解、收集的资料;
10. 其他相关资料。

(六) 其他参考资料

1. 富诚达提供的资产清查申报明细表、收益法预测申报表;
2. 富诚达 2015 年度、2016 年度的财务报表;
3. 富诚达 2015 年度、2016 年度审计报告
4. wind 资讯相关数据
5. 其他相关资料。

七、 评估方法

(一) 评估方法的选择

进行企业价值评估时,要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

依据中国资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种评估基本方法。

企业价值评估中的收益法,是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。企业价值评估中的资产基础法,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。

根据我们对富诚达经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

由于被评估企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代，因此本次评估也可采用资产基础法。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 关于流动资产的评估

（1）货币资金：评估人员通过对申报单位评估现场工作日库存现金进行监盘并倒推到评估基准日的方法确定评估，对于银行存款以银行对账单和银行存款余额调节表进行试算平衡。核对无误后，对于币种为人民币的货币资金，以清查核实后账面值为评估值；对币种为外币的以评估基准日账面值乘以汇率确定评估值。

（2）应收款项（应收账款、预付账款及其他应收款等）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

（3）存货：包括原材料、在库周转材料、在库低值易耗品、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品及发出商品。

A. 原材料

评估人员通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。对其中失效、变质、残损、报废、无用的，根据现场勘察的实际情况，通过分析计算，扣除相应的贬值数额后，确定评估值。跌价准备按零确定评估值。

B. 产成品

本次评估中按不含税出厂销售价格减去销售费用、所得税及适当的净利润后作为评估价值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-各项费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为利润实现风险折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

C. 在产品

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据公司的成本核算程序，查阅相关凭证和生产成本明细账，验证其核算的合理性和准确性，然后对在产品进行抽查盘点，核查完工入库记录。经核实账面生产成本分摊合理、完整，对于发生减值的产成品对应的在产品以可变现净值确定评估值，未发生减值的产成品对应的在产品以核实后的账面价值确定评估值。

D. 发出商品评估方法参照产成品（库存商品）评估方法。

E. 在库低值易耗品

纳入本次评估范围的低值易耗品主要为铣刀、钻头等，其价格组成包括购买价、运杂费等。经调查，企业大部分低值易耗品周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的低值易耗品为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费，得出低值易耗品评估值。

F. 委托加工材料

对于上述存货，评估人员经核实其企业账面成本，对材料价格与近期市场价格无较大差异且账面值构成合理的，以经核实的调整后账面值确认评估值。

G. 在库周转材料

评估人员对在库周转材料进行实地盘点，并审核了有关凭证及账簿，对基准日近期购入、账面值与基准日市价较接近的该部分存货以经核实调整后账面值确认为评估值。

(4) 一年内到期的非流动资产：一年内到期的非流动资产核算的内容主要为车

间的装修改造费用。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

(5) 其他流动资产：主要包括能够随时变现并且持有时间不准备超过 1 年的理财投资及待抵扣进项税等。根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，抽查相关的账簿及凭证或证券投资交割单，核实其账务记录正确无误，公允价值金额计算正确。评估人员对其他流动资产的发生时间及变现能力进行了调查和判断，收集评估基准日前后各项基金单位净值资料。

对于投资性质的理财产品在清查核实实际持有数量及比例，查明投资形成日期、原始投资成本、溢价、折价、约定利息等，以其可收回价值确认其评估值。

2. 关于长期应收款的评估：主要包括远东融资租赁保证金及相关未确认的融资收益等。我们根据企业提供的申报明细表，收集了相关融资租赁协议及记账凭证等资料，了解了约定还款期限及方式，对其真实性、完整性进行了清查核实，以经审核无误的账面价值确认评估值。

3. 关于长期股权投资的评估

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。

对具有控制权的长期股权投资，对被投资单位股东全部权益价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

4. 关于机器设备的评估

本次评估主要采用重置成本法。

(1) 重置全价

1) 重置全价的确定

设备的重置成本，主要由设备购置价（2009 年 1 月 1 日后购置设备扣除可抵扣的增值税）、运杂费、安装调试费、前期及其他费、资金成本构成。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣的增值税

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

2) 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

3) 设备购置价主要依据产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不加运输及安装费。

4) 对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

5) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

车辆重置全价 = 购置价 / (1 + 17%) × (1 + 10%) + 牌照等费用

(2) 成新率

1) 机器设备成新率的确定

根据设备经济寿命年限，通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率 = 理论成新率 + 勘察调整分值

理论成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

2) 车辆成新率的确定方法

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中相关规定，机动车辆分为有使用年限限制和无使用年限限制两种，其成新率的确定方法如下：

① 使用年限限制车辆成新率的确定：

根据 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》中相关规定，确定车辆规定报废使用年限，根据已使用年限计算年限成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构、发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，勘察成新率。年限成新率占比 40%，勘察成新率占比 60%。

年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定报废年限) × 100%

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

②无使用年限限制车辆成新率的确定:

根据 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》中相关规定, 确定车辆规定报废行驶里程, 并根据已行驶里程计算理论成新率, 并结合现场勘察车辆的外观、整车结构, 发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况, 确定勘察成新率。里程成新率占比 40%, 勘察成新率占比 60%。

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定报废行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{里程成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

3) 电子设备成新率的确定方法

对于计算机、打印机、办公用设备等一般小型设备主要按使用年限计算其成新率。

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

5. 在建工程

在建工程为设备安装工程, 主要为设备购置费等。

对于以上款项, 因其基本反映了评估基准日的购建成本, 以清查核实后账面值加上资金成本作为评估值。资金成本按在建工程的合理工期、资金均匀投入确定。对于开工时间距评估基准日在六个月以内且未完工的工程, 以经核实后的账面值作为评估值; 对于开工时间距评估基准日六个月以上且未完工的工程, 在核实账面值的基础上, 根据被评估单位提供的工程进度资料及现场勘察情况, 设备价格变化情况并计取资金成本, 以确定评估值。

纳入本次评估范围内的设备安装工程距评估基准日日期较近, 账面价值基本能反映设备的市场价值, 本次以核实后的账面值确认评估值。

6. 关于无形资产-其他无形资产的评估

对评估范围内的无形资产, 我们根据公司提供的相关资料, 经过逐项核实, 在账表一致的基础上, 采取适用的评估方法, 确定其在评估基准日的公允价值。

本次评估根据无形资产的特点选用不同的评估方法。

①对于日常办公财务管理软件及计价软件的评估

评估人员了解上述无形资产的主要功能和特点, 核查了相关资料, 其产权文件齐全, 不存在权属纠纷情况, 根据被评估单位财务人提供的资料, 以评估基准日市场价值进行评估。

②对于专利、软件著作权的评估

常用评估方法包括收益法、市场法及成本法。

由于纳入本次评估范围的专利、软件著作权在被评估单位各业务流程中共同发挥作用，本次确定对专利、软件著作权等无形资产组合采用收益法进行评估，具体采用收入分成法进行评估。采用收入分成法较能合理测算专利权的价值，其基本公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{K \times R_t}{(1+i)^t}$$

式中：P—专利无形资产组合的评估价值；

K—分成率；

R_t—第 t 年无形资产组合相关产品的销售收入；

n—收益期限；

t—收益期限序号；

i—折现率。

③对于商标权的评估

富诚达主要从事手机通讯等消费电子类精密金属结构件的研发、生产和销售。商标主要作为其开展上述业务的识别性标识，对客户的购买选择并无直接、显著影响力，因而被评估单位商标权与其业绩的相关性较小，不适用收益法评估，本次采用成本法评估。

成本法评估模型

依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P = C1 + C2 + C3$$

式中：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

7. 关于长期待摊费用的评估

长期待摊费用核算的内容主要为车间的装修改造费用。评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

8. 关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于企业按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣

的损失准备及其他资产减值准备不同而形成的应交所得税差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对企业各类准备计提的合理性、递延税款借项形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。经核实递延所得税资产金额计算无误，确认其账面价值为评估值。

9. 其他非流动资产的评估

其他非流动资产为预付设备款项，根据富诚达提供的资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解其他非流动资产形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，合理确定其评估值。

10. 关于负债的评估

负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法评估介绍

1. 概述

根据《资产评估准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对股东全部权益价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，由于富诚达与下属子公司业务关联性高，存在关联交易，且均持有 100% 股权，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司合并会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的基准日的其他非经营性净资产、溢余资产的价值，得到整体企业价值，并由整体企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i$$

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n}$$

式中：

R_i：未来第 i 年的预期收益，本次评估收益口径为企业自由现金流量（合并口径）

R_n：为未来第 n 年及以后永续等额预期收益

r：折现率

n：未来预测收益期

ΣC_i：评估对象基准日存在的溢余性和非经营性资产（负债）的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

C₁：评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C₂：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价值

D：评估对象的付息债务价值

（2）收益指标

本次评估，使用企业自由现金流作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

R=税后净利润+折旧与摊销+扣税后付息债务利息-资本性支出-净营运资金变动

（3）预测期

富诚达为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

（4）折现率

本次评估采用加权平均资本成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = (1-t) \times r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

t：所得税率

W_d：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

W_e：评估对象的股权资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

r_e：股权资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定股权资本成本；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r_f：无风险报酬率；

r_m：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特性风险调整系数；

β_e：评估对象股权资本的预期市场风险系数。

八、 评估程序实施过程和情况

我公司自2017年1月5日至2017年4月18日实施本次评估工作，整个评估工作分四个阶段进行：

（一）前期准备阶段

1. 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

1. 听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、资产管理制度、经营状况、未来规划等情况。

2. 对企业提供的资产清查评估申报明细表、生产经营调查及预测表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产清查评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查核实,对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4. 对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。

5. 深入了解企业生产、管理、经营情况,如:人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等。

6. 对企业历史财务资料进行分析的基础上对经营状况和发展计划进行分析。

7. 查阅收集委估资产的产权证明文件及生产经营资料,对企业提供的权属资料进行查验。

8. 通过对企业的资产状况、经营模式和财务状况的综合分析,确定评估技术方案。

(三) 评估汇总阶段

对初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

九、 评估假设

(一) 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化,本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化,无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响;

(二) 针对评估基准日资产的实际状况,假设企业持续经营;

(三) 本次评估假设富诚达所租赁房屋在合同期满时可以正常续租,保证企业的正常经营;

(四) 富诚达于 2016 年 11 月 15 日被深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合认证为国家高新技术企业(证书编号:GR201644200300),有效期为三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定,深圳市富诚达科技有限公司所得税税率自 2016 年起三年内享受减免 10% 优惠,即按 15% 的所得税税率征。本次假设该税收优惠政策未来年度可以延续;

(五) 假设被评估单位的经营者是负责的,管理层有能力担当其职务,企业确定未来经营目标能得到有效执行;

(六) 被评估企业管理当局对企业经营负责任地履行了义务,并称职地实行了

有效的管理；经营、技术骨干不会产生重大的人员变化；

（七）假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，未来经营范围、方式与目前保持一致且公司能保持其现有行业竞争优势；

（八）假设被评估单位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）有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

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

（十一）本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

（十一）评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

（十二）本报告系依据被评估企业所提供之相关财务预测进行分析，我们的评估预测结论很大程度上依赖了被评估单位提供的申报资料数据。

特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、 评估结论

（一）资产基础法评估结果：

深圳市富诚达科技有限公司总资产账面价值为65,802.01万元，评估价值为80,929.13万元，增值额为15,127.12万元，增值率为22.99%；负债账面价值为49,106.10万元，评估价值为49,106.10万元，增值额为0.00万元；净资产账面价值为16,695.91万元，净资产评估价值为31,823.03万元，增值额为15,127.12万元，增值率为90.60%。

评估结果详见下表：

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	1	52,433.99	52,913.60	479.61	0.91
非流动资产	2	13,368.02	28,015.53	14,647.51	109.57
其中：长期应收款	3	274.62	274.62	0.00	0.00
长期股权投资	4	812.70	10,526.58	9,713.88	1,195.26

固定资产	5	9,517.78	11,081.05	1,563.27	16.42
在建工程	6	733.19	733.19	0.00	0.00
无形资产	7	118.40	3,488.76	3,370.36	2,846.59
长期待摊费用	8	39.75	39.75	0.00	0.00
递延所得税资产	9	61.95	61.95	0.00	0.00
其他非流动资产	10	1,809.63	1,809.63	0.00	0.00
资产总计	11	65,802.01	80,929.13	15,127.12	22.99
流动负债	12	49,106.10	49,106.10	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	14	49,106.10	49,106.10	0.00	0.00
净资产	15	16,695.91	31,823.03	15,127.12	90.60

（二）收益法评估结果：

深圳市富诚达科技有限公司在评估基准日2016年12月31日的净资产账面值为16,695.91万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为289,851.35万元，评估增值273,155.44万元，增值率1636.06%。

合并口径下归属母公司的所有者权益为25,000.00万元，采用收益法评估后的股东全部权益价值为289,851.35万元，评估增值264,851.35万元，增值率1059.41%。

（三）评估结果的选择：

1. 资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期综合获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观念，从理论上讲，收益法的评估结论能更好体现股东全部权益价值。

2. 深圳市富诚达科技有限公司是一家主要从事消费电子产品精密金属结构件研发、生产和销售的高新技术企业。随着近几年全球智能手机出货量增加，金属结构件渗透率逐步提高，精密金属结构件市场也将保持快速增长。深圳市富诚达科技有限公司长期致力于精密结构件的研发和创新，技术实力强，产品质量稳定，已成为众多国内外知名移动终端厂商的精密金属结构件供应商，强大的市场需求和自身的经验积累也为深圳市富诚达科技有限公司未来快速增长提供了保证。

综上分析，收益法从企业的未来获利角度考虑，综合考虑了企业的品牌竞争力、客户资源价值、人力资源价值、企业管理价值、技术经验价值等各项资源的价值，因而我们认为收益法评估结果更能客观合理地反映本次评估目的所申报的股东全部权益价值。

因此，本次评估以收益法评估结果为最终评估结论。

十一、特别事项说明

(一) 借款抵押保证事项

1. 2014年5月12日富诚达与星展银行深圳分行签订了合同编号为P/0460/14(b)的授信借款合同, 借款期限为2014年5月27日至2017年5月26日, 利率为放款日中国人民银行公告的相应档次的法定贷款利率上浮50%, 信贷额度为598.2万元, 截至到评估基准日富诚达科技借款金额为1,103,204.38元, 该授信借款担保人为董小林、张敬明、文忠泽, 保证人为深圳市肯百特电子科技有限公司。同时富诚达以机器设备(22台CNC机台)进行抵押, 抵押合同编号为P/0460/14(b)-MTG001。

2. 截至评估基准日富诚达香港与东亚银行长期借款共计两笔, 借款金额共计1,090,335.39元, 上述借款合同号分别为11202-2101936001、11202-2101936002, 其中11202-2101936001号合同借款期限为2014年6月13日至2017年6月12日, 借款利率为年固定利率12%; 11202-2101936002号合同借款期限为2014年9月10日至2017年9月9日, 借款利率为年固定利率12%; 同时富诚达以机器设备(C型曲轴机械冲床36台)进行抵押, 同时董小林、文忠泽、张敬明提供保证。

(二) 租赁事项

1. 房屋租赁事项

截至评估基准日, 富诚达无房屋所有权, 其使用的房屋均为租赁, 具体租赁情况如下:

序号	承租人	出租人	坐落	面积(m ²)	租赁期限	用途
1	富诚达	深圳市天润贸易有限公司	深圳市龙华新区观澜上坑社区五和大道326号天润工业园厂房(1)一楼、四楼、五楼	5,598	2014.08.01-2017.07.31	厂房
2	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道326号天润厂房(2)1楼B区	583	2015.12.05-2017.07.31	厂房
3	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道326号天润厂房(2)	1,279	2016.06.09-2017.07.31	厂房
4	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道326号天润宿舍(1)四楼401-407、413-418、六楼601-615	1,176	2014.08.01-2017.07.31	宿舍
5	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道326号天润宿舍(2)二楼中间	425	2014.08.01-2017.07.31	宿舍
6	富诚达	陈琳	观澜上坑社区五和大道326号天润宿舍(2)一单元401、502、602, 三单元501、四单元4至6楼	780	2014.10.01-2017.07.30	宿舍
7	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房A1栋、A2栋、A4栋1-2楼	13,734	2016.12.01-2018.11.30	厂房

序号	承租人	出租人	坐落	面积 (m ²)	租赁期限	用途
		公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区宿舍综合楼 1 单元 2-6 层、B2 栋	4,700		宿舍
8	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7 栋一层	900	2015.06.01-2017.05.31	厂房
9	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7 栋二层	1,750	2016.12.01-2018.11.30	厂房
10	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区 B1 栋二、三楼	1,540	2016.06.01-2017.05.31	厂房
11	富诚达	深圳市金光亮投资发展有限公司	观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A8 栋一层	1,510	2016.07.15-2018.07.14	厂房
			观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区 B4 栋 1-2 楼宿舍 7 间	—		宿舍
12	富瑞泽	刘翠贤	龙华新区观湖办事处上坑社区上围工业区厂房、宿舍及配套设施	18,000	2016.06.01-2019.05.30	厂房、宿舍

根据深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门以及天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业的确认：富诚达目前承租的上述位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产属于农村城市化历史遗留建筑，均未取得权属证书。其中：①位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园厂房（1）、厂房（2）、宿舍（1）、宿舍（2）的权属人为天润贸易；②深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A1、厂房 A2、宿舍 B1 的权属人为樟坑径公司；③深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A4、宿舍楼 B2 的权属人为白鸽湖公司；④深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区厂房 A7、厂房 A8、宿舍楼 B4 的权属人为下围实业；⑤深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区宿舍综合楼一单元的权属人为上围实业。

根据天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业分别出具确认：陈琳有权向富诚达出租上述位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园的房产、金光亮投资有权向富诚达出租上述位于深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产。

根据深圳市龙华区城市更新局于 2017 年 3 月 3 日出具的深龙华更新函[2017]70 号《深圳市龙华区城市更新局关于富诚达科技有限公司租赁地块相关情况

的复函》，截至复函出具之日，富诚达租赁的厂房所在地块未列入深圳市 2016 年土地整备计划及龙华区 2017 年土地整备计划申报范围，未列入深圳市城市更新单元计划及深圳市龙华区城市更新局已受理的城市更新单元计划申报范围内。

深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门以及天润贸易、樟坑径公司、白鸽湖公司、下围实业、上围实业亦分别确认：近三年内，其没有对以上房产实施改变用途或者拆除意向。

上述租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响及拟采取的保障措施如下：

①上述租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响

富诚达对所租赁的厂房拥有优先续租权，同时深圳市工业化程度较高，厂房租赁市场活跃，若届时提前续约上述租赁厂房遇到障碍，富诚达可以在较短时间内找到符合条件的替代厂房。同时，富诚达生产条件对厂房的要求不高，一般厂房经过简单装修后均可使用。富诚达侧重于制造服务，产品生产主要依靠产品设计、模具设计开发、精密加工设备组成的自动化生产线，安装程序较为简单，易于搬迁。即使遇到租赁厂房被迫搬迁的情形，亦不会对富诚达持续经营产生重大不利影响。

②拟采取的保障措施

富诚达股东文忠泽、张敬明、董小林、富众达已出具《承诺函》，如富诚达无法继续承租上述房产，应在该等事实出现之日起 1 个月内为富诚达寻找新的合适房产，确保富诚达的生产经营不受影响；如富诚达由于无法承租上述房产遭受经济损失的，该等损失均由文忠泽、张敬明、董小林、富众达或者富诚达承担。

为降低富诚达租赁房产瑕疵对富诚达生产经营的影响，深圳市奋达科技股份有限公司做出承诺如下：本次交易完成（包括但不限于：本次交易获得中国证监会的批准、在工商主管部门办理完毕工商变更登记）后，若富诚达租赁的位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产因未取得房产权属文件、政府规划调整等因素而无法续租。深圳市奋达科技股份有限公司承诺将向富诚达以公允价格出租拥有自有产权的房产（如：公司建设的消费电子产业园或其他合适的经营场所），为富诚达提供稳定的生产场所，并与富诚达协商签署包括租赁期限、租金等条款的《租赁合同》。

富诚达承租位于深圳市龙华区观澜上坑社区五和大道 326 号天润工业园、深圳市观澜街道樟坑径社区牛角龙工业区的房产虽然因属于农村城市化历史遗留建筑而未能办理房产权属证书，但上述房屋权属已经深圳市龙华区观湖街道办事处、深圳市龙华新区观湖办事处樟坑径社区工作站等有关部门予以确认，房产所有权人、出租方对富诚达租赁上述房产事宜均无异议，且富诚达股东文忠泽、张敬明、董小林、富众达等及深圳市奋达科技股份有限公司已采取相应解决保障措施，确保富诚达生产经营不受影响。因此，承租上述房产不会对富诚达的生产经营产生重大不利影响。

2. 机器设备融资租赁事项

截至评估基准日，富诚达正在履行的融资租赁合同情况如下：

序号	承租人	出租人	合同编号	租赁物	总租金 (万元)	签署日期	租赁期 数(月)
1	富诚达	远东国际 租赁有限 公司	IFELC14D0311 21-L-01	“FANUC” Brand 小型加工 中心 50 台	1,920.00	2014.3.27	36
2	富诚达	拉赫兰顿 融资租赁 (中国)有 限公司	MT14071701 (5)	高速钻攻中心 -TC500R/21 把刀(50 台)	1,325.00	2014.8.26	36

3. 截至评估基准日，富诚达正在履行的经营性租赁合同情况如下：

序号	承租人	出租人	租赁物	数量 (台)	总租金 (万元)	租赁 期间
1	富诚达	沈阳机床股 份有限公司	立式钻攻中心	100	1,200.00	2015.05-2017.05
2	富诚达	深圳市星诚 鑫模具制品 有限公司	开式固定台压 力机	2	6.96	2016.07.01-2017.06.30
3	富瑞泽	优尼斯融资 租赁上海有 限公司	立式钻攻中心	100	540.00	2016.04-2017.04 (已到期续租至 2017.07)
4	富瑞泽	优尼斯融资 租赁上海有 限公司	立式钻攻中心	100	540.00	2016.01-2017.01 (已到期续租至 2017.07)
5	富瑞泽	优尼斯融资 租赁上海有 限公司	立式钻攻中心	80	864.00	2016.11-2018.11

本次假设以上所租赁设备在合同期满时可以正常续租，保证企业的正常经营。

(三) 截至评估基准日企业拥有的无形资产

1. 专利

截至评估基准日，富诚达拥有的专利情况如下：

序号	专利号	专利名称	专利类型	授权日期
1	ZL201420556077.2	用于手机框加工的多夹位定位系统	实用新型	2015 年 1 月 28 日
2	ZL201420556961.6	用于手机框加工的夹位定位装置	实用新型	2015 年 1 月 28 日
3	ZL201420548331.4	用于手机音量键支架加工的反向基准定位系统	实用新型	2015 年 1 月 28 日
4	ZL201420548264.6	用于手机音量键支架加工的反向基准定位装置	实用新型	2015 年 1 月 28 日
5	ZL201420556112.0	用于手机框加工的夹位定位装置底座装配结构	实用新型	2015 年 3 月 4 日

6	ZL201420548333.3	用于手机音量键支架加工的反向基准定位装置用互换件	实用新型	2015年3月4日
7	ZL201620374128.9	L形金属件的冷挤压成型模具	实用新型	2016年9月14日
8	ZL201520463748.5	浮动支撑式高光加工夹具	实用新型	2015年12月2日
9	ZL201520466290.9	高效型五金件加工模具	实用新型	2015年12月9日
10	ZL201520466309.X	薄型壳类产品内侧扣位加工用夹具	实用新型	2015年12月9日
11	ZL201520892749.1	慢走丝线切割加工用零件定位治具	实用新型	2016年3月30日
12	ZL201520892092.9	裙边翻边厚度不同的产品加工用冲压模具	实用新型	2016年3月30日
13	ZL201520890965.2	电火花加工用零件定位治具, 电极及系统	实用新型	2016年3月30日
14	ZL201520890175.4	异形零件定位治具	实用新型	2016年3月30日
15	ZL201521107600.4	分中定位夹具	实用新型	2016年6月29日
16	ZL201521099610.8	互换载板及夹具	实用新型	2016年5月25日
17	ZL201530559238.3	CNC加工互换载板	外观专利	2016年6月8日
18	ZL201510003964.6	金属件加工模具	发明专利	2016年6月22日
19	ZL201620372025.9	金属外壳边沿折弯脚的冲压成型模具	实用新型	2016年10月12日

2. 软件著作权

截至评估基准日, 富诚达拥有的软件著作权情况如下:

序号	证号	名称	类型	授权日期
1	2015SR002238	284 内长内宽检测设备控制软件 V1.0	软件著作权	2015年1月6日
2	2015SR000855	自动尺寸检测设备控制软件 V3.0	软件著作权	2015年1月5日
3	2015SR006074	405 自动尺寸检测控制软件 V1.0	软件著作权	2015年1月12日
4	2015SR002462	143 尺寸检测设备控制软件 V1.8.3	软件著作权	2015年1月6日
5	2015SR002574	自动摆盘机器人控制软件 V4.0	软件著作权	2015年1月6日
6	2015SR002246	6919 自动检测设备控制软件 V3.0	软件著作权	2015年1月6日

3. 商标

截至评估基准日, 富诚达在中国境内拥有的注册商标情况如下:

序号	权利人	商标	注册证号	注册类别	核定使用商品/服务项目	有效期限
1	公司		17868851	40	研磨；研磨抛光；打磨；定做材料装配(替他人)；金属处理；铁器加工；焊接服务；激光划线；光学玻璃研磨；玻璃窗着色处理(表面涂层)	2016.10.21-2026.10.20
2	公司		17868691	14	钟表发条装置；钟表盘(钟表制造)；表壳；钟表机件；手表；表玻璃；表链；精密计时器；手表带；簧片(钟表制造)	2016.10.21-2026.10.20

(四) 其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化，且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

3. 我们获得了深圳市富诚达科技有限公司的盈利预测，该盈利预测是本评估报告收益法的主要依据之一。我们对深圳市富诚达科技有限公司盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，采信了深圳市富诚达科技有限公司盈利预测的相关数据。

我们对深圳市富诚达科技有限公司盈利预测的利用，不是对深圳市富诚达科技有限公司未来盈利能力的保证。

十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营

原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

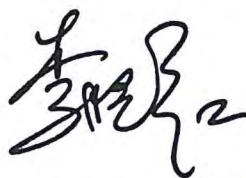
（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 12 月 31 日起计算，至 2017 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

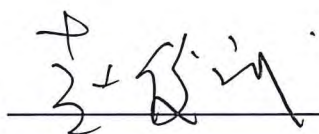
十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2017年4月18日。

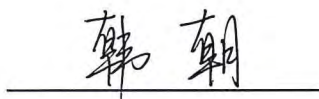
评估机构法定代表人



资产评估师



资产评估师



北京中天华资产评估有限责任公司

2017年4月18日



评估报告附件目录

- 经济行为文件；
- 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 深圳市富诚达科技有限公司基准日审计报告；
- 评估对象涉及的权属证明文件；
- 委托方和被评估方的承诺函；
- 签字资产评估师的承诺函；
- 评估机构资格证书；
- 评估机构法人营业执照副本；
- 签字资产评估师资格证书。