

**深圳市皇庭国际企业股份有限公司
拟进行股权转让涉及的深圳市同心投资基金股份公司的
股东全部权益价值评估项目
资产评估报告**

京亚评报字[2018]第 110 号



亚洲（北京）资产评估有限公司

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	3
评 估 报 告	7
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	7
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	21
六、评估依据	21
七、评估方法	23
八、评估程序实施过程 and 情况	31
九、评估假设	32
十、评估结论及说明	32
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	40

附 件

评估明细表

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估执业准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

七、评估对象涉及的资产评估所需资料由委托人、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和相关当事方的责任。

八、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。

九、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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；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，本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 拟进行股权转让涉及的深圳市同心投资基金股份公司的 股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2018]第 110 号

摘 要

重要提示：以下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，本摘要不得单独使用。

亚洲（北京）资产评估有限公司接受深圳市皇庭国际企业股份有限公司的委托，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让而涉及的深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况简要报告如下：

◇ **委托方：**深圳市皇庭国际企业股份有限公司。

◇ **被评估单位：**深圳市同心投资基金股份公司。

◇ **评估目的：**因深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让的需要，需对深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为深圳市皇庭国际企业股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

◇ **评估对象和评估范围：**

1、评估对象为深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值。

2、评估范围为深圳市同心投资基金股份公司申报的于评估基准日的资产和负债，包流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和流动负债。

◇ **价值类型：**本报告采用的评估价值类型为市场价值，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。

◇ 评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

◇ 评估方法：本次评估分别采用收益法及资产基础法进行评估，采用收益法估算结果作为评估结论。

◇ 评估结论：深圳市同心投资基金股份公司于 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值为 237,217.90 万元（大写：人民币贰拾叁亿柒仟贰佰壹拾柒万玖仟元整）。

◇ 特别事项说明：

1、可供出售金融资产中的爱心人寿保险股份有限公司由于未能对被投资方实施控制，无法对被投资单位进行全面评估，本次评估仅收集到被投资单位未经审计的财务报表，账面价值为 20,000.00 万元，根据被评估单位提供的被投资单位的未经审计的财务报表进行评估后的价值为 16,133.56 万元，提请报告使用人关注。

2、可供出售金融资产中深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）的投资，实为债权，固定收益 10%；同心文鼎新三板 1 号基金是按季度计算基金净值，只能提供截止 9 月 30 日净值为 0.945 元/份；中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品要在卖出时才能确定收益。此 3 项的账面价值为 29,210.81 万元，评估值为 29,210.81 万元，提请报告使用人关注。

3、长期股权投资中，被投资单位广东省粤科资产管理股份有限公司、深圳市同心文鼎基金管理有限公司、深圳市信庭投资有限公司、深圳市同心科创金融服务有限公司及由于未能对被投资方实施控制，无法对被投资单位进行全面评估，本次评估仅收集到被投资单位未经审计的财务报表，账面价值为 11,568.48 万元，根据被评估单位提供的被投资单位的财务报表及持股比例进行计算后的评估价值为 11,509.95 万元，提请报告使用人关注。

4、截止评估基准日被评估单位账面的奔驰 RM-320 车辆的登记在深圳市皇庭房地产开发有限公司名下，根据被评估单位及深圳市皇庭房地产开发有限公司出具的产权申明，相关的产权为被评估单位所有。此车辆的账面价值为 7.49 万元，评估值为 55.53 万元，提请报告使用人关注。

5、本部的其他应付款中的“其他”，账面金额为 47,836,843.81 元；深圳市同心行供应链管理有限公司的其他应付款中“其他”，账面金额 8,165,487.72 元；深圳市同心行融资担保有限公司的其他应付款中“其他”，账面金额 5,768,486.96 元。以上三项金额合计 61,770,818.49 元，系公司 2015 年调整数据，无法确定应付的单位。本次评估根据账面金额进行列示，提请报告使用人关注。

6、2018年9月13日，深圳市同心投资基金股份公司与北京银行股份有限公司深圳分行签订了最高额保证合同，为深圳市同心小额再贷款有限公司与北京银行股份有限公司深圳分行订立编号0506260的《综合授信合同》。担保主债权本金为1亿元人民币以及利息、罚息等，担保有限期为2018年9月13日至2019年9月12日。截止2018年10月31日，北京银行股份有限公司深圳分行累计发放贷款5,000.00万元人民币。

7、2016年11月21日，深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷公司”）与深圳市茂商会小额贷款有限公司（以下简称“茂商会公司”）签订了《授信额度合同》，并于2016年11月22日在授信合同下签订了十份《借款合同》，深圳市智伟龙实业有限公司（以下简称“智伟龙实业”）为茂商会公司在主合同项下的全部债务向同心再贷公司提供连带责任保证担保。根据担保合同，其担保的金额为5,000.00万元及利息。

由于资金周转问题，茂商会公司到期无法归还上述借款，茂商会公司与智伟龙实业于2017年11月9日与同心再贷公司签订了《展期合同》，展期期限至2018年5月21日，展期的贷款年利率为12%，智伟龙实业为此向同心再贷公司提供连带责任保证担保并签订《保证合同》。同时，深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心融资担保公司”）为此《展期合同》项下的全部债务本金及利息等提供连带责任保证，并与同心再贷公司签订了《保证合同》。茂商会公司与同心融资担保公司签订了《借款担保合同》；智伟龙实业、温家珑与同心融资担保公司签订了《反担保抵押合同》，同意为同心融资担保公司向同心再贷公司提供的连带责任保证担保提供连带保证责任的反担保。

截至2018年8月23日，茂商会公司未能归还借款本金5,000.00万元及利息。

2018年9月7日，连带保证责任担保人同心融资担保公司向同心再贷公司代偿了借款本金人民币500.00万元。

2018年10月9日同心融资担保公司向深圳前海合作区人民法院提起诉讼并向法院提交财产保全申请，案件尚未开庭。提请报告使用人关注。

8、2016年11月21日，深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心行融资担保”）与深圳市兴派建筑工程有限公司（以下简称“兴派建筑公司”）签订了编号：同心行融（2018）保字第03001号《担保合同书》，同心行融资担保同意为兴派建筑公司与深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷公司”）签

订的编号为同贷（2108）借字第 03001 号《借款合同》和编号为同贷（2108）展字第 03001 号《展期合同》下的 200.00 万元债务提供连带责任担保，担保期限：自同心再贷公司发放借款之日起至兴派建筑公司履行期限届满之日后两年。

9、深圳市同心投资基金股份公司的注册资本为 294,000.00 万元，实收资本为 188,400.00 万元，提请报告使用人关注。

10、根据藏财发【2012】28 号关于《西藏自治区促进创业投资企业发展暂行办法》的通知，创业投资企业和创业投资管理企业享受 15% 的所得税税率。在企业营业之日起，在区内交纳的企业所得税按照地方财政留成 40% 部分的 70% 予以奖励，西藏辉腾创业投资有限责任公司企业所得税税率按 9% 缴纳。因此，本次评估假设企业目前的税率不会发生变化，根据合并口径的利润总和西藏辉腾创业投资有限责任公司预测的利润总进行加权平均计算所得税税率，提请报告使用人关注。

11、截止评估报告日未能收集到相关的经济行为文件，提请报告使用人关注。

◇ 评估报告使用限制说明：本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

◇ 评估报告日：本评估报告日为 2018 年 12 月 7 日。评估报告日是专业意见形成日。

深圳市皇庭国际企业股份有限公司 拟进行股权转让涉及的深圳市同心投资基金股份公司的 股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2018]第 110 号

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

亚洲（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以持续经营和公开市场为前提，分别采用资产基础法及收益法，对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让而涉及的深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值在 2018 年 10 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、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

企业名称：深圳市皇庭国际企业股份有限公司（简称“皇庭国际”）；

统一社会信用代码：914403001921790834

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元；

法定代表人：郑康豪；

注册资本：人民币 117,534.54 万元；

公司类型：已上市的中外合资股份有限公司；

成立日期：1985 年 1 月 19 日；

营业期限：自 1985 年 1 月 19 日起至 2035 年 1 月 19 日止。

经营范围：经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干鲜果品、进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理（凡属专营商品按规定办）、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品。

（二）被评估单位

1、企业概况

企业名称：深圳市同心投资基金股份公司（简称“同心基金”）；

统一社会信用代码：91440300074370098M

住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）；

法定代表人：郑康豪；

注册资本：人民币294,000.00万元；

公司类型：非上市股份有限公司；

成立日期：2013年7月23日；

营业期限：永续经营。

经营范围：一般经营项目：股权投资基金；股权投资基金管理；创业投资；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；投资管理；投资咨询；投资顾问（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；自有物业租赁；物业管理，从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营），国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。许可经营项目：财务咨询；从事网上贸易、网上咨询、网络商务服务、数据库服务、数据库管理。

2、历史沿革

（1）同心基金成立于2013年7月，成立时的注册资本为276,000.00万元，注册地址为深圳市粤兴二道6号武汉大学深圳产学研大楼B815房（入驻深圳市前海商务秘书有限公司），由郑康豪、马兴田等58个股东出资设立，法定代表人为黄光苗，设立时公司股东实际出资金额55,200.00万元，已由亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所出具亚会深验字（2013）030号验资报告验证。

（2）2014年03月31日，公司变更实收资本。变更前实收资本为人民币55,200.00万元，变更后实收资本为人民币120,400.00万元，已由亚太（集团）会计师事务所有限公司深圳分所出具亚会深验字（2014）第012号验资报告验证。

（3）2014年05月16日，公司变更注册资本、实收资本和经营范围。

公司变更注册资本由276,000.00万元变更为290,000.00万元。实收资本也由120,400.00万元，变更为128,940.00万元。经营范围由“股权投资基金；股权投资基金管理；创业投资；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；投资管理；投

资咨询；投资顾问（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；自有物业租赁；物业管理。^财务咨询。”变更为“股权投资基金；股权投资基金管理；创业投资；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资兴办实业（具体项目另行申报）；从事担保业务（不含融资性担保业务）；投资管理；投资咨询；投资顾问（不含证券、期货、保险及其他金融业务）；自有物业租赁；物业管理，从事广告业务（法律法规、国务院规定需另行办理广告经营审批的，需取得许可后方可经营），国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）。^财务咨询；从事网上贸易、网上咨询、网络商务服务、数据库服务、数据库管理。”

（4）2014年05月20日注册地址由“深圳市粤兴二道6号武汉大学深圳产学研大楼B815房（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）”变更为“深圳市前海深港合作区前湾一路鲤鱼门街1号前海深港合作区管理局综合办公楼A栋201室（入驻：深圳市前海商务秘书有限公司）”

（5）2014年06月13日，实收资本由128,940.00万元变更为131,740.00万元。

（6）2014年07月15日，实收资本由131,740.00万元变更为136,540.00万元。

（7）2014年09月01日，变更注册资本和实收资本。注册资本由290,000.00万元，变更为294,000.00万元。实收资本由136,540.00万元变更为138,940.00万元。

（8）2016年05月06日，公司的法定代表人变更为郑康豪，注册地变更为“深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）”

（9）2016年06月11日，实收资本由138,800.00万元变更为168,800.00万元，由深圳中企华南会计师事务所（普通合伙）出具中企会验字（2016）010号验资报告验证。

（10）2016年8月4日，深圳市鹏瑞投资集团有限公司将其认缴注册资本5,850.00万元，实缴注册资本3,250.00万元转让给深圳市中恒泰控股集团有限公司；认缴注册资本3,150.00万元，实缴注册资本1,750.00万元转让给深圳市皇庭基金管理有限公司。深圳市嘉源启航创业投资企业（有限合伙）将其认缴注册资本4,000.00万元，实缴资本2,400.00万元转让给深圳市中恒泰控股集团有限公司，上述股权转让经深圳市联合产权交易所股份有限公司签证。

（10）2016年8月18日，实收资本由168,800.00万元变更为173,000.00万元，经深圳中企华南会计师事务所（普通合伙）出具中企会验字（2016）016号验资报告验证。

(11) 2016年9月26日,实收资本由173,000.00万元变更为186,000.00万元,经深圳中企华南会计师事务所(普通合伙)出具中企会验字(2016)017号验资报告验证。

(11) 2016年1月11日,实收资本由186,000.00万元变更为188,400.00万元,经深圳华众杰会计师事务所(普通合伙)出具华众杰验字(2016)第57号验资报告验证。

截止评估基准日,公司的股权结构如下表:

金额单位:万元

	股东名称	认缴资本	认缴比例 (%)	实缴资本	实缴比例 (%)
1	深圳市皇庭基金管理有限公司	101,475.00	34.52	90,675.00	48.13
2	陈少东	12,000.00	4.08	7,200.00	3.82
3	深圳中洲集团有限公司	10,000.00	3.40	6,000.00	3.18
4	深圳市信义房地产开发有限公司	10,000.00	3.40	6,000.00	3.18
5	马兴田	10,000.00	3.40	6,000.00	3.18
6	深圳市齐贤贸易有限公司	10,000.00	3.40	6,000.00	3.18
7	深圳市京基资本管理有限公司	10,000.00	3.40	6,000.00	3.18
8	深圳市汇聪投资有限公司	10,000.00	3.40	3,600.00	1.91
9	卓越置业集团有限公司	5,000.00	1.70	5,000.00	2.65
10	深圳市中恒泰控股集团有限公司	4,925.00	1.68	4,925.00	2.61
11	佳宁娜(深圳)投资有限公司	4,000.00	1.36	4,000.00	2.12
12	深圳市富源实业(集团)有限公司	6,000.00	2.04	3,600.00	1.91
13	深圳市新二金达城实业有限公司	4,000.00	1.36	2,400.00	1.27
14	纪力驹	4,000.00	1.36	2,400.00	1.27
15	广东长和控股有限公司	4,000.00	1.36	2,400.00	1.27
16	深圳海王集团股份有限公司	4,000.00	1.36	2,400.00	1.27
17	深圳市钜盛华股份有限公司	10,000.00	3.40	2,000.00	1.06
18	大百汇实业集团有限公司	10,000.00	3.40	2,000.00	1.06
19	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	10,000.00	3.40	2,000.00	1.06
20	年年丰集团有限公司	10,000.00	3.40	2,000.00	1.06
21	深圳市金活实业有限公司	2,000.00	0.68	2,000.00	1.06
22	深圳市润恒投资管理有限公司	1,800.00	0.61	1,800.00	0.96
23	深圳市乐安居投资集团有限公司	1,800.00	0.61	1,800.00	0.96
24	闽泰集团有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
25	深圳长江家具有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
26	深圳市豪德投资有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
27	宇龙计算机通信科技(深圳)有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64

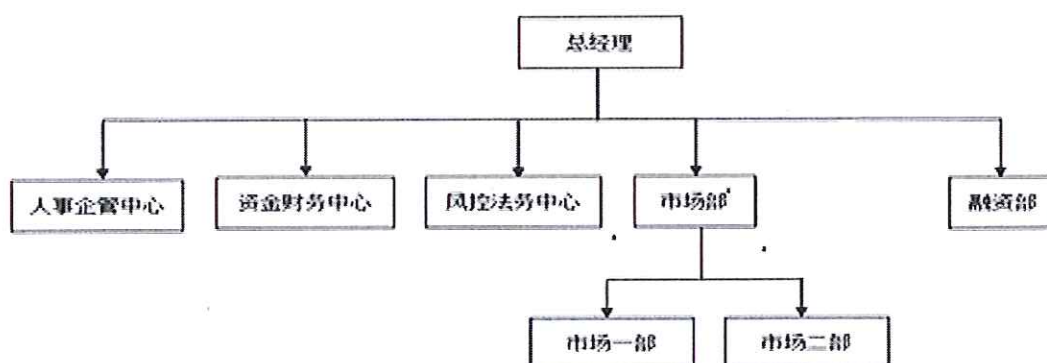
28	深圳市庞源投资集团有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
29	深圳市得润电子股份有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
30	深圳市广胜达建筑工程有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
31	深圳明德控股发展有限公司	2,000.00	0.68	1,200.00	0.64
32	深圳市鹏瑞投资集团有限公司	1,000.00	0.34	1,000.00	0.53
33	深圳祥祺集团有限公司	1,000.00	0.34	1,000.00	0.53
34	广州恒阳投资咨询服务有限公司	1,000.00	0.34	1,000.00	0.53
35	王力平	4,000.00	1.36	800.00	0.42
36	深圳市华瀚科技控股有限公司	4,000.00	1.36	800.00	0.42
37	深圳市立业集团有限公司	2,000.00	0.68	400.00	0.21
38	张春华	2,000.00	0.68	400.00	0.21
39	深圳市美丽集团有限公司	2,000.00	0.68	400.00	0.21
40	深圳市多彩实业有限公司	2,000.00	0.68	400.00	0.21
41	文沛荣	2,000.00	0.68	400.00	0.21
42	万泽集团有限公司	2,000.00	0.68	-	0.00
合 计		294,000.00	100.00	188,400.00	100.00

截止评估基准日，深圳市皇庭基金管理有限公司持有深圳市同心投资基金股份公司 34.5153%股份，实际出资比例 48.13%。

3、企业介绍

深圳市同心投资基金股份公司成立于 2013 年 7 月，注册资本 29 亿元。同心基金现有股东 42 位，均为深圳市同心俱乐部骨干成员，为深港两地经济上有实力、社会上有影响的工商界知名人士。同心基金凭借强大的股东背景和优秀的管理团队，致力于服务股东、资金融通、银行过桥、融资担保等领域，同时拓展外部股权投资、城镇开发、城市更新等项目，以打造全国最具特色的服务于民营经济发展的金融控股平台。

3、同心基金经营管理结构及组织结构如下图所示：



4、可供出售金融资产包括对爱心人寿保险股份有限公司、深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）、同心文鼎新三板 1 号基金和中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品的投资。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持有比例%	账面价值
1	爱心人寿保险股份有限公司	2017-01	11.75%	200,000,000.00
2	深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）	2017-8	24.97%	220,000,000.00
3	同心文鼎新三板 1 号基金	2015-5	33.33%	3,780,000.00
4	中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品	2018-4	1.183%	68,328,080.07
合 计				492,108,080.07

5、长期股权投资是对深圳市同心行供应链管理有限公司和深圳市同心股权投资基金管理有限公司等 6 家全资子公司及深圳市同心小额再贷款有限公司等 5 家参股公司的投资。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	广东省粤科资产管理股份有限公司	2015-12	21.00%	67,614,468.62
2	深圳市同心文鼎基金管理有限公司	2014-10	19.80%	22,474,413.79
3	深圳市影浩达投资有限公司	2015-1	100.00%	20,000,000.00
4	深圳市信庭投资有限公司	2016-6	50.00%	5,613,414.81
5	深圳市同心小额再贷款有限公司	2014-4	30.00%	344,965,950.84
6	深圳市同心行供应链管理有限公司	2016-5	100.00%	200,000,000.00
7	深圳市同心行融资担保有限公司	2014-10	100.00%	100,000,000.00
8	深圳市同心科创金融服务有限公司	2014-8	15.71%	29,982,523.83
9	深圳市同心股权投资基金管理有限公司	2017-4	100.00%	25,000,000.00
10	西藏辉腾创业投资有限责任公司	2018-2	100.00%	100,000,000.00
11	深圳市同心创想文化传媒有限公司	2014-5	100.00%	-
合 计				915,650,771.89

6、近三年一期企业财务状况和经营业绩

（1）深圳市同心投资基金股份公司历史近 3 年 1 期母公司资产、经营数据如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
货币资金	1,564,053.13	21,213,745.10	339,102.82	374,098.57
交易性金融资产	0.00	100,044,750.94	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00	0.00	0.00
预付款项	94,718.16	23,974.21	7,170.07	17,607.00
应收利息	11,162,502.25	17,219,877.78	18,214,559.66	37,464,138.71
应收股利	0.00	88,111,725.30	0.00	350,184.29
其他应收款	1,078,749,339.84	797,210,790.14	881,091,833.79	1,213,145,114.25
存货	0.00	29,238.32	0.00	0.00
其他流动资产	3,000,000.00	315,844,000.00	50,000,000.00	0.00
一年内到期非流动资产	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00
流动资产合计	1,094,570,613.38	1,339,698,101.79	949,652,666.34	1,351,351,142.82
可供出售金融资产	179,016,574.90	253,418,203.36	223,808,378.28	492,108,080.07
持有至到期投资			100,000,000.00	
长期股权投资	1,134,512,278.00	1,012,079,786.06	1,190,926,843.27	915,650,771.89
固定资产	918,356.25	1,131,370.58	745,301.85	532,800.25
在建工程				
无形资产	7,260.00	93,190.85	232,581.26	185,820.36
长期待摊费用	1,211,153.28	214,580.33	156,028.03	129,509.49
递延所得税资产	25,240,597.97	26,276,195.27	13,322,927.19	3,813,334.12
其他非流动资产	0.00	204,000,000.00	204,000,000.00	
非流动资产合计	1,340,906,220.40	1,497,213,326.45	1,733,192,059.88	1,412,420,316.18
资产总计	2,435,476,833.78	2,836,911,428.24	2,682,844,726.22	2,763,771,459.00
短期借款				
应付账款			51,000.00	
预收款项			4,694,444.44	
应付职工薪酬	2,015,860.67	2,438,663.67	751,404.82	167,831.17
应交税费	2,754,934.05	29,740,297.18	30,827,367.81	32,161,828.03
应付利息	1,022,666.67	27,777.78	1,452,798.07	2,165,665.71
应付股利	12,740,000.00	12,740,000.00	5,943,402.72	148,842,984.59
其他应付款	1,116,195,196.99	775,107,556.82	510,760,626.09	457,567,038.56
其他流动负债				2,706,072.63
流动负债合计	1,134,728,658.38	820,054,295.45	554,481,043.95	643,611,420.69
长期借款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	1,134,728,658.38	820,054,295.45	554,481,043.95	643,611,420.69
实收资本	1,388,000,000.00	1,884,000,000.00	1,884,000,000.00	1,884,000,000.00
资本公积	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00
其他综合收益	-83,425.10	-110,396.64	-191,621.72	-212,905.43
减：库存股				
盈余公积	12,648,227.15	34,661,280.05	65,167,754.74	65,167,754.74
未分配利润	-101,216,626.65	96,905,709.38	177,987,549.25	169,805,189.00
所有者权益合计	1,300,748,175.40	2,016,857,132.79	2,128,363,682.27	2,120,160,038.31
负债和所有者权益总计	2,435,476,833.78	2,836,911,428.24	2,682,844,726.22	2,763,771,459.00

利润表

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
一、营业收入	89,371,843.43	210,708,054.70	156,185,774.91	116,794,157.40
减：营业成本	15,280,722.21	150,520,166.40	40,871,693.10	14,807,179.78
营业税金及附加	2,671,030.73	3,858,791.69	1,592,819.43	731,214.12
销售费用	740,183.89	1,633,947.65	2,786,308.28	1,805,583.90
管理费用	16,368,928.01	17,971,351.40	8,027,345.58	4,019,334.74
财务费用	10,516,633.33	6,951.45	-18,377.97	-407.02
资产减值损失	111,822,391.87	786,743.50	-59,509,048.33	1,933,249.42
加：公允价值变动收	0.00	44,750.94	-44,750.94	
投资收益	18,281,778.00	169,748,284.12	218,846,318.92	149,818,078.51
二、营业利润	-49,746,268.61	206,023,137.67	381,136,602.80	243,316,080.97
加：营业外收入	0.00	30,672,291.85	105,004.60	174,132.63
减：营业外支出	11,476,350.00	420,152.43	28,975,178.84	90.60
三、利润总额	-61,222,618.61	236,275,277.09	352,266,428.56	243,490,123.00
减：所得税费用	-19,765,326.28	22,422,731.79	47,207,081.67	45,213,271.32
四、净利润	-41,457,292.33	213,852,545.30	305,059,346.89	198,276,851.68

(2) 深圳市同心投资基金股份公司历史近3年1期合并口径的资产、经营数据如下表：

资产负债表(合并)

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
货币资金	124,149,381.82	22,210,784.10	43,390,099.57	2,939,412.18
交易性金融资产	10,000,000.00	100,044,750.94	-	-
应收票据	75,020,774.01	143,354,913.55	950,000.00	6,079,828.97
应收账款	1,224,318,942.10	-	-	-
预付款项	9,809,085.51	23,974.21	2,745,503.40	839,273.63
应收利息	16,553,141.15	23,786,544.45	19,102,902.98	52,533,650.67
应收股利	-	88,111,725.30	-	-
其他应收款	1,106,888,621.04	895,883,970.71	1,013,945,381.73	1,677,890,712.22
存货	0.00	29,238.32	0.00	0.00
其他流动资产	34,015,047.94	606,356,657.66	50,000,097.31	3,000,000.00
一年内到期非流动资产	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00
流动资产合计	2,600,754,993.57	1,879,802,559.24	1,130,133,984.99	1,843,282,877.67
可供出售金融资产	179,016,574.90	273,418,203.36	244,008,378.28	514,121,777.77
持有至到期投资	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
长期股权投资	84,512,278.00	692,079,786.06	845,926,843.27	470,650,771.89
固定资产	3,883,686.37	1,144,201.43	755,702.04	541,175.04
在建工程				

无形资产	163,871.13	103,302.01	239,499.45	190,077.75
长期待费用	1,726,598.28	214,580.33	156,028.03	129,509.49
递延所得税资产	25,240,597.97	27,532,944.59	13,670,741.11	7,252,943.51
其他非流动资产	0.00	204,000,000.00	204,000,000.00	0.00
非流动资产合计	294,543,606.65	1,198,493,017.78	1,408,757,192.18	992,886,255.45
资产总计	2,895,298,600.22	3,078,295,577.02	2,538,891,177.17	2,836,169,133.12
短期借款	230,000,000.00	72,790,000.00	0.00	0.00
应付票据	10,000,000.00	0.00	0.00	0.00
应付账款			51,000.00	
预收款项	1,200,500.00	-	4,694,444.44	-
应付职工薪酬	3,423,153.14	2,899,723.26	1,834,170.45	451,819.70
应交税费	35,717,679.28	38,878,618.86	38,958,567.89	38,210,478.19
应付利息	2,103,920.83	1,469,123.36	55,000.00	1,948,680.96
应付股利	12,740,000.00	12,740,000.00	5,943,402.72	148,842,984.59
其他应付款	1,121,138,243.45	829,206,890.91	315,782,421.48	486,412,674.32
其他流动负债				3,763,356.74
流动负债合计	1,416,323,496.70	957,984,356.39	367,319,006.98	679,629,994.50
长期借款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	1,416,323,496.70	957,984,356.39	367,319,006.98	679,629,994.50
实收资本	1,388,000,000.00	1,884,000,000.00	1,884,000,000.00	1,884,000,000.00
资本公积	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00	1,400,000.00
其他综合收益	-83,425.10	-110,396.64	-191,621.72	-212,905.43
一般风险准备			10,000.00	10,000.00
减：库存股				
盈余公积	12,648,227.15	34,661,820.05	65,167,754.74	65,167,754.74
未分配利润	30,167,738.96	200,359,797.22	221,186,037.17	200,078,508.23
归属于母公司所有者权益合计	1,432,132,541.01	2,120,311,220.63	2,171,572,170.19	2,150,443,357.54
少数股东权益	46,842,562.51	-	-	6,095,781.08
所有者权益合计	1,478,975,103.52	2,120,311,220.63	2,171,572,170.19	2,156,539,138.62
负债和所有者权益总计	2,895,298,600.22	3,078,295,577.02	2,538,891,177.17	2,836,169,133.12

利润表(合并)

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年10月31日
一、营业收入	689,568,060.28	799,894,498.04	191,551,996.99	165,540,243.97
减：营业成本	426,011,280.23	598,618,813.27	37,889,243.63	19,020,976.24
营业税金及附加	16,582,312.11	8,980,648.16	1,903,513.98	1,027,603.55
销售费用	17,573,839.89	12,923,191.31	4,536,155.78	3,209,853.49
管理费用	26,157,486.60	27,502,302.14	11,186,235.35	8,336,554.40
财务费用	10,134,902.57	171,194.12	-29,909.47	-21,208.86

资产减值损失	113,582,391.87	3,682,625.63	-67,162,788.10	18,541,399.02
加：公允价值变动收益	0.00	44,750.94	-44,750.94	
投资收益	1,649,779.39	53,431,400.10	126,816,111.39	118,611,437.31
二、营业利润	81,175,626.40	201,491,874.45	330,000,906.27	234,036,503.44
加：营业外收入	994.00	30,690,053.24	1,640,913.13	181,477.73
减：营业外支出	11,476,624.70	420,652.43	28,975,178.84	654.93
三、利润总额	69,699,995.70	231,761,275.26	302,666,640.56	234,217,326.24
减：所得税费用	20,806,438.92	54,461,888.42	57,852,893.59	48,869,862.17
四、净利润	48,893,556.78	177,299,386.84	244,813,746.97	185,347,464.07

上述 2016 年、2017 年财务数据摘自天衡会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所“天衡（深）审字[2017]009 号、天衡（深）审字[2018]009 号”无保留意见的审计报告，2018 年 10 月 31 日财务数据摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）“勤信审字【2018】第 1512 号”无保留意见的审计报告。

7、深圳市同心投资基金股份公司执行的主要会计政策

（1）会计制度：执行企业会计准则。

（2）会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（3）记账本位币：人民币。

（4）记账方法：借贷记账法。

（5）记账基础和计价原则：采用权责发生制记账基础，资产计价原则采用实际成本法。

（6）坏账准备的核算方法：采用备抵法。

（7）坏账准备计提方法：

A. 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额为人民币 100 万元以上的应收账款、金额为人民币 100 万以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

B. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

① 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法

组合划分依据	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	按账龄计提坏账准备
其他组合	余额百分比法
合并报表范围内公司组合	不计提坏账准备
员工备用金、押金、各类保证金、应收政府款项等	不计提坏账准备

② 账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5.00	5.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00	10.00
2—3 年 (含 3 年)	15.00	15.00
3—4 年 (含 4 年)	30.00	30.00
4—5 年 (含 5 年)	50.00	50.00
5 年以上	100.00	100.00

C. 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明其发生减值的
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失。

(8) 固定资产及其折旧：固定资产按成本计价，折旧按年限平均法计提。

(9) 主要税种及税率

A. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、9%

B. 不同企业所得税税率纳税主体如下

纳税主体名称	所得税税率
深圳市同心行供应链管理有限公司	25%
深圳市同心行融资担保有限公司	25%

纳税主体名称	所得税税率
深圳市同心创想文化传媒有限公司	25%
深圳市影浩达投资有限公司	25%
深圳市同心股权投资基金管理有限公司	25%
西藏辉腾创业投资有限责任公司	9%

C. 税收优惠及批文

根据藏财发【2012】28号关于《西藏自治区促进创业投资企业发展暂行办法》的通知，创业投资企业和创业投资管理企业享受15%的所得税税率。在企业营业之日起，在区内交纳的企业所得税按照地方财政留成40%部分的70%予以奖励，西藏辉腾创业投资有限责任公司企业所得税税率按9%缴纳。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为被评估单位的关联方。深圳市皇庭基金管理有限公司持有深圳市同心投资基金股份公司34.5153%股份，实际出资比例48.13%。深圳市皇庭资产管理有限公司持有深圳市皇庭基金管理有限公司100%股份，深圳市深国商管理咨询有限公司持有深圳市皇庭资产管理有限公司100%股份，深圳市皇庭国际企业股份有限公司持有深圳市深国商管理咨询有限公司100%的股份。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，资产评估委托合同中未约定有其他评估报告使用者。

二、评估目的

因深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权转让的需要，需对深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为深圳市皇庭国际企业股份有限公司股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围内容

- 1、评估对象为深圳市同心投资基金股份公司的股东全部权益价值。
- 2、评估范围为深圳市同心投资基金股份公司申报的于评估基准日的资产和负债，包括流动资产、可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产及流动负债。具体如下：

(1) 流动资产：包括货币资金、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款和一年内到期的非流动资产，账面价值合计 1,351,351,142.82 元；

(2) 可供出售金融资产包括对爱心人寿保险股份有限公司、深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）、同心文鼎新三板 1 号基金和中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品的投资。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持有比例%	账面价值
1	爱心人寿保险股份有限公司	2017-01	11.75%	200,000,000.00
2	深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）	2017-8	24.97%	220,000,000.00
3	同心文鼎新三板 1 号基金	2015-5	33.33%	3,780,000.00
4	中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品	2018-4	1.183%	68,328,080.07
合 计				492,108,080.07

(3) 长期股权投资是对深圳市同心行供应链管理有限公司和深圳市同心股权投资基金管理有限公司等 6 家全资子公司及深圳市同心小额再贷款有限公司等 5 家参股公司的投资。具体情况如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	账面价值
1	广东省粤科资产管理股份有限公司	2015-12	21.00%	67,614,468.62
2	深圳市同心文鼎基金管理有限公司	2014-10	19.80%	22,474,413.79
3	深圳市影浩达投资有限公司	2015-1	100.00%	20,000,000.00
4	深圳市信庭投资有限公司	2016-6	50.00%	5,613,414.81
5	深圳市同心小额再贷款有限公司	2014-4	30.00%	344,965,950.84
6	深圳市同心行供应链管理有限公司	2016-5	100.00%	200,000,000.00
7	深圳市同心行融资担保有限公司	2014-10	100.00%	100,000,000.00
8	深圳市同心科创金融服务有限公司	2014-8	15.71%	29,982,523.83
9	深圳市同心股权投资基金管理有限公司	2017-4	100.00%	25,000,000.00
10	西藏辉腾创业投资有限责任公司	2018-2	100.00%	100,000,000.00
11	深圳市同心创想文化传媒有限公司	2014-5	100.00%	-
合 计				915,650,771.89

(4) 固定资产：包括运输工具和电子设备及办公设备。运输工具包括埃尔法小客车、别克商务车和奔驰 RM-320，电子设备及办公设备主要为各型号电脑和办公家具等，账面价值合计 532,800.25 元；

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	2,368,144.29	532,800.25
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-
4-6-5	固定资产-车辆	1,604,571.74	380,421.44
4-6-6	固定资产-电子设备	763,572.55	152,378.81
	固定资产合计	2,368,144.29	532,800.25
	减：固定资产减值准备		-
	固定资产合计	2,368,144.29	532,800.25

(5) 无形资产：购买的泛微 OA 协同商务软件、金碟财务软件和邮件系统，截止评估基准日还正常使用，账面价值 185,820.36 元；

(6) 长期待摊费用：长期待摊费用为办公室装修费、万得软件等，账面价值为 129,509.49 元；

(7) 递延所得税资产：由计提的坏账准备和公允价值变动引起的递延所得税资产，账面价值为 3,813,334.12 元；

(8) 流动负债：包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和其他流动负债等，账面价值合计 643,611,420.69 元。

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，上述账面值摘自中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“勤信审字【2018】第 1512 号”无保留意见的审计报告。

3、实物资产的分布情况

本次清查的实物资产包括深圳市同心投资基金股份公司在基准日时拥有的设备类固定资产。

(1) 设备类固定资产包括车辆和电子设备。

①法律权属状况

经核对固定资产的购置合同、发票和产权证明等资料，认为列入评估范围的固定资产来源合法、产权清晰。

②经济状况

纳入本次评估范围的设备物类固定资产主要包括深圳市同心投资基金股份公司申报的至评估基准日 2018 年 10 月 31 日账面反映的包括车辆和电子设备及办公设备。

账面原值 2,368,144.29 元, 账面净值 532,800.25 元。其中, 车辆账面原值 1,604,571.74 元, 账面净值 380,421.44 元; 电子设备及办公设备账面原值 763,572.55 元, 账面净值 152,378.81 元。

③物理状况

车辆为三辆办公用车, 购于 2013 年至 2016 年, 现场勘查时均可正常使用; 电子设备及办公设备包括办公用电脑、办公家私等, 购于 2013 年至 2018 年之间, 现场勘查时均可正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

购买的泛微 OA 协同商务软件、金碟财务软件和邮件系统, 截止评估基准日还正常使用, 账面价值 185,820.36 元。

本次评估被评估单位除上述财务软件外无未申报的其他无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及其定义

本报告采用的评估价值类型为市场价值, 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

(一) 本次资产评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

(二) 评估基准日与评估委托合同约定的评估基准日一致, 是委托方根据本次评估目的确定的。

(三) 执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、无。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》;
- 2、《中华人民共和国企业所得税法》;

3. 《中华人民共和国证券法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
6. 《地方金融企业财务监督管理办法》；
7. 财政部、中国人民银行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、金融、税收和资产管理方面的政策、法规；
8. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
7. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017]36号）；
8. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
9. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
12. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；
14. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）。

（四）权属依据

1. 公司章程；
2. 车辆行驶证、登记簿；
3. 设备购置合同、发票、凭证及相关协议复印件；
4. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
2. 深圳市同心投资基金股份公司提供的财务会计资料；

- 3、中国机电产品数据网产品报价库；
- 4、太平洋汽车网车辆报价信息；
- 5、中关村在线电子产品报价信息；
- 6、同花顺 iFinD；
- 7、评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估通常包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，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。成本法也称资产基础法，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。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强等特点。由于可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本

市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估方法简介

●收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业整体价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C₁：溢余资产评估价值；

C₂：非经营性资产评估价值；

E'：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流；

t：明确预测期期数 1，2，3，···，n；

r：折现率；

R_{n+1} : 永续期企业自由现金流;

g : 永续期的增长率, 本次评估 $g = 0$;

n : 明确预测期第末年。

2. 模型中关键参数的确定

(1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 $\times$ (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动。

(2) 收益期的确定

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2018 年 11 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2023 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

(3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 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) 确定。

(4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

(5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产, 一般指超额货币资金和交易性金融资产等; 非经营性资产是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

● 资产基础法

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。

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、预付账款、应收利息、应收股利、其他应收款和一年内到期的非流动资产。

(1) 货币资金：为银行存款

对人民币存款评估采取向银行函证以及同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认评估值；对外币存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，余额调节平衡相符后，根据中国人民银行公布的基准汇率折算为人民币金额作为评估值。

(2) 预付账款

预付账款为预付中国石化销售有限公司广东深圳石油分公司的车辆油卡充值。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额估计值作为评估值。

(3) 应收利息

应收利息为贷款利息。

评估人员首先是在对应收利息核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，采用个别认定与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失，对很可能收不回的部分款项，且难以确定收不回账款数额的扣除其关联方账款数额后，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。应收利息以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

(4) 应收股利

应收股利全部为应收深圳市同心创想文化传媒有限公司 2017 年度的股利。

评估人员通过检查发放股利公司的股东会决议、会计凭证、核对总账及明细账等程序进行了检查核实，以核实后的账面价值确认为评估值。

(5) 其他应收款

其他应收款均为应收的贷款和各类保证金等。

对其他应收款，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

对发放贷款评估的核心为风险评价，本次对同心基金的发放贷款清查评估是按贷款正常、关注、次级、可疑、损失五级分类情况进行清查评估，以清查后账面余额减去贷款坏账损失确定评估值的方法进行评估和列示。

A. 核对贷款各科目总账、分账户，取得借款凭证、借据、合同，核对是否一致。

B. 调查贷款管理情况，通过查阅信贷档案，审查各营业网点主管信贷人员贷款发放程序合规性、合法性，审查对内部责任人授权和对企业授信情况。对各项贷款风险进行调查分析。我们通过审阅企业信贷资料和到企业现场调查，了解贷款户的运营情况、经营收入和以前还本付息记录等信用情况，分析借款人偿还能力；了解担保和抵、质押物的合法和有效情况。

在对贷款进行如上清查后评估人员参考《不良贷款认定暂行办法》和《银行贷款损失准备计提指引》（以下简称“《准备计提指引》”）制定的具体标准和方法，划分贷款形态。评价贷款风险及损失情况。从贷款户的经营状况以及欠息、抵押、质押和担保等方面分析风险，按“五级分类”等级划分方法评估贷款质量，并由此确定贷款的风险损失率，估算出贷款的价值。

贷款损失准备是根据《银行贷款损失准备计提指引》对信贷资产进行风险分类后，按照《金融企业呆账准备提取管理办法》（财金【2005】49 号）计提的用于弥补贷款损失的准备，贷款损失准备按正常类贷款余额的 1%、关注类贷款余额的 3%、

次级类贷款余额的 30%、可疑类贷款余额的 60%、损失类贷款余额的 100%提取。其他应收款以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

(6) 一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产为中诚信托匡时 1 号集合资金信托计。

评估人员检查了投资合同、会计凭证、核对总账及明细账等程序进行了检查核实。经评估人员核实，中诚信托匡时 1 号集合资金信托计系固定收益，收益率为 8%，每季付息，评估基准日相关的收益均已确认，故以核实后账面值作为评估值。

2、非流动资产

纳入本次评估范围的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产。

(1) 可供出售金融资产

可供出售金融资产包括对爱心人寿保险股份有限公司、深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）、同心文鼎新三板 1 号基金和中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品的投资。

评估人员根据企业提供的可供出售金融资产评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。对于控股的长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以成本法为主；对于非控股的长期投资项目，通过对被投资单位的经营情况、基准日的资产结构状况等详细分析判断后，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估；对于个别投资金额小，持股比例低的投资项目，按照经核实后的账面值确定评估；对于被投资单位已名存实亡、事实上企业已无法取得任何投资回报或其他补偿的非控股长期投资项目，评估为零。

根据本次纳入评估范围的可供出售金融资产的性质采用下述方法进行评估：

因深圳市同心投资基金股份公司未对被投资单位造成实际控制，我们对根据被投资单位提供的未经审计的财务报表，以被投资单位在评估时点账面净资产乘以投资单位的实际出资比例得出可供出售金融资产的评估价值。计算公式为：

可供出售金融资产评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

对于深圳市信庭二号投资企业（有限合伙）的投资，实为债权，固定收益 10%，再扣除所得税、增值税和附加税。评估基准日相关的收益已确认，因此，本次评估以核实后的账面价值进行确认。

同心文鼎新三板 1 号基金是按季度计算基金净值，截止 9 月 30 日净值为 0.945 元/份。评估人员由于无法获取 2018 年 10 月 31 日的净值，因此根据 9 月 30 日净值为 0.945 元/份确认评估值。

中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品要在卖出时才能确定的收益，因此，本次评估以核实后账面价值确认为评估值。

（2）长期股权投资

长期股权投资是对深圳市同心行供应链管理有限公司和深圳市同心股权投资基金管理有限公司等 6 家全资子公司及深圳市同心小额再贷款有限公司等 5 家参股公司的投资。

评估人员根据企业提供的长期股权投资评估明细表，通过盘点，函证，查阅记账凭证、有关投资协议、被投资单位公司章程、验资报告和会计报表等程序对各投资项目的原始投资额、评估基准日余额、持股比例、投资收益计算方法和历史收益额等内容进行核实。对于控股的长期股权投资项目，通过对被投资企业进行整体评估，确定其净资产的价值，然后与占被投资单位的股权比例相乘确定长期股权投资的价值，评估人员通过到被投资单位现场进行全面评估确定其净资产的价值，评估方法以成本法为主；对于非控股的长期投资项目，通过对被投资单位的经营情况、基准日的资产结构状况等详细分析判断后，根据被投资单位会计报表列示的净资产结合投资比例确定评估；对于个别投资金额小，持股比例低的投资项目，按照经核实后的账面值确定评估；对于被投资单位已名存实亡、事实上企业已无法取得任何投资回报或其他补偿的非控股长期投资项目，评估为零。

计算公式为：

长期投资评估值=被投资单位评估值后净资产×持股比例

对于纳入合并范围的全资子公司，由于本次评估采用合并口径的收益法进行了评估，所以，评估人员根据成本法评估的结果列入长期股权投资的评估值。

（3）固定资产

固定资产全部为设备类资产。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点，采用成本法进行评估。计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

A、重置全价

a、车辆

参照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综合考虑车辆购置税和其他费用（新车牌照工本费等）后予以确定重置全价。计算公式为：

重置全价=车辆购置成本+车辆购置税+其他费用

b、电子设备及办公设备

电子设备及办公设备重置全价根据评估基准日最新市场报价及成交价格确定，在此基础上计入运杂费、安装调试费等（供货商负责运输、安装调试者除外），确定其重置全价。对于不需安装的设备，主要以现行市价确定其重置全价。

B、综合成新率

a、车辆

对于车辆采用行驶里程成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。

基本公式为：

成新率=行驶里程成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估人员依据车辆的实际行驶里程和国家规定的强制报废总行驶里程来确定其里程成新率。基本公式为：

行驶里程成新率=尚可行驶里程/强制报废总行驶里程×100%

评估人员依据现场勘查的情况，结合车辆的制造技术、发动机变速箱的运行状况、车架的状态、维修保养情况、车辆的行驶环境和存放条件等方面进行详细的现场勘察，以实地勘查鉴定的结果结合车辆的主要部件运行情况和状态，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该车辆的现场勘察成新率。基本公式为：

现场勘察成新率=Σ单项分数

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

b、电子设备

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济使用年限，综合确定其综合成新率。

（4）无形资产-其他无形资产

根据深圳市同心投资基金股份公司提供的采购合同，若软件为无使用期限限制的无形资产采用基准日与其相同产品的市场价格作为评估值（市场上已无与其相同的软件，选取与其类似的参照物再根据功能和技术先进性、适用性对参照物的价格作适当调整）；若软件为有期限限制的产品，采用基准日与其相同产品的市场价格（市场上已无与其相同的软件，选取与其类似的参照物再根据功能和技术先进性、适用性对参照物的价格作适当调整）为基础乘以成新率（等于尚可使用年限/总使用年限）为评估值。

（5）长期待摊费用

长期待摊费用为办公室装修费和购买的万得软件等。

评估人员根据企业提供的长期待摊费用评估明细表，主要通过查阅有关账簿和记账凭证经过核实，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实。评估人员以核实后的账面值作为评估值。

（6）递延所得税资产

评估人员根据企业提供的递延所得税资产评估明细表，主要通过查阅有关账簿和记账凭证经过核实，获取有关交易信息等方式对其金额进行核实。纳入评估范围的递延所得税资产是由计提的坏账准备引起的，经向欠款单位发函及其他手段判断评估风险损失，以核实后的账面值作为评估值。

3、流动负债

纳入本次评估范围的流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款和其他流动负债，按实际需要承担的债务确认其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

本公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后与委托方签订资产评估委托合同，正式受理该项资产评估业务。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员听取企业有关人员介绍企业情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行审核，与企业有关财务记录数据进行核对；对固定资产中的车辆和电子设备等逐项进行清查核实；查阅收集委估资产的产权证明文件；对企业活动的主要方面进行考察，了解企业情况等；获取企业的相关财务资料和评估所需的企业的其他资料等。

（四）收集评估资料

根据项目的情况选择评估方法，按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料。

（五）评定估算

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择合适的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成评估结果。

（六）编制和提交评估报告

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3.持续使用假设:持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态,其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下,没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件,其评估结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设:是将企业整体资产作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体,在所处的外部环境下,按照经营目标,持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任;企业合法经营,并能够获取适当利润,以维持持续经营能力。

5.不考虑通货膨胀因素的影响,资金的无风险报酬率保持目前的水平。

(二) 具体假设

1.假设评估对象所涉及的实物资产无影响其持续使用的重大技术故障,假设关键部件、材料无潜在的重大质量缺陷;

2.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;

3.评估范围仅以委托方及被评估单位提供的相关资料为准,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、或有负债以及可能承担的抵押、担保事宜;

4.收益法涉及的假设

(1) 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。

(2) 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。

(3) 除非另有说明,假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

(4) 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。

(5) 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前方向保持一致。

(6) 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。

(7) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(8) 假设经营期限内每年的收入支出均匀发生;

(9) 假设企业经营期限为无限年期, 且企业自第 2023 年起按照固定不变的规模及收益持续经营下去。

(10) 简单再生产的假设

企业提取的固定资产折旧全部用于原有固定资产的维护和更新, 并假定此种措施足以并恰好保持企业的经营能力维持不变, 企业的经营利润全部作为红利回报股东而不参与经营。

(11) 根据藏财发【2012】28 号关于《西藏自治区促进创业投资企业发展暂行办法》的通知, 创业投资企业和创业投资管理企业享受 15% 的所得税税率。在企业营业之日起, 在区内交纳的企业所得税按照地方财政留成 40% 部分的 70% 予以奖励, 西藏辉腾创业投资有限责任公司企业所得税税率按 9% 缴纳。因此, 本次评估假设企业目前的税率不会发生变化, 根据合并口径的利润总和西藏辉腾创业投资有限责任公司预测的利润总进行加权平均计算所得税税率。

(11) 在可预见经营期内, 未考虑公司经营可能发生的非经常性损失, 包括但不限于以下项目: 处置长期股权投资、固定资产、无形资产、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出。

根据资产评估的要求, 认定这些假设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, 将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论及说明

(一) 评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法进行评估。

1. 资产基础法评估结果

采用资产基础法得出于评估基准日 2018 年 10 月 31 日, 采用资产基础法得出于评估基准日 2018 年 10 月 31 日深圳市同心投资基金股份公司股东全部权益的市场价值为 219,806.69 万元 (大写: 人民币贰拾壹亿玖仟捌佰零陆万陆仟玖佰元)。其中:

资产总计账面值为 276,377.14 万元, 评估值为 284,167.83 万元, 增值额 7,790.69 万元, 增值率 2.82%;

负债总计账面值为 64,361.14 万元, 评估值为 64,361.14 万元, 增值额 0.00 万元, 增值率 0.00%;

股东全部权益账面值为 212,016.00 万元, 评估值为 219,806.69 万元, 增值额 7,790.69 万元, 增值率 3.67%。评估结果见下表:

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	135,135.11	135,135.11	-	0.00%
非流动资产	2	141,242.03	149,032.72	7,790.69	5.52%
其中：可供出售金融资产	3	49,210.81	45,344.37	-3,866.44	-7.86%
长期股权投资	4	91,565.08	103,108.44	11,543.36	12.61%
固定资产	5	53.28	159.34	106.06	199.06%
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	18.58	26.29	7.71	41.50%
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	12.95	12.95	-	-
递延所得税资产	10	381.33	381.33	-	-
资产总计	11	276,377.14	284,167.83	7,790.69	2.82%
流动负债	12	64,361.14	64,361.14	-	0.00%
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	64,361.14	64,361.14	-	0.00%
净资产	15	212,016.00	219,806.69	7,790.69	3.67%

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

2.收益法评估结果

深圳市同心投资基金股份公司于评估基准日2018年10月31日总资产账面价值为276,377.14万元，总负债账面价值为64,361.14万元，净资产账面价值为212,016.00万元；经采用收益法得到的净资产评估价值为237,217.90万元，评估增值25,201.90万元，增值率为11.89%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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	135,135.11	-	-	-
非流动资产	2	141,242.03	-	-	-
其中：可供出售金融资产	3	49,210.81	-	-	-
长期股权投资	4	91,565.08	-	-	-
固定资产	5	53.28	-	-	-
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	18.58	-	-	-
其中：土地使用权	8	-	-	-	-
长期待摊费用	9	12.95	-	-	-

递延所得税资产	10	381.33	-	-	-
资产总计	11	276,377.14	-	-	-
流动负债	12	64,361.14	-	-	-
非流动负债	13	-	-	-	-
负债总计	14	64,361.14	-	-	-
净资产	15	212,016.00	237,217.90	25,201.90	11.89%

收益法评估结论详细情况见收益法评估明细表。

3.评估结论

深圳市同心投资基金股份公司股东全部权益股东全部权益采用两种方法得出的评估结论分别为：

采用资产基础法市场价值评估值为 219,806.69 万元；收益法市场价值评估值为 237,217.90 万元，两种方法的评估结果差异 17,411.21 万元，差异率 7.92%。

产生差异的主要原因：资产基础法为从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、专利、商誉、人力资源等无形资产的价值。收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、雄厚的产品研发能力等。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

(二) 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任;资产评估师的责任是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。

(三) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(四) 引用其他机构出具的报告结论的情况, 并说明已了解所引用报告结论的取得过程, 承担引用报告结论的相关责任;

无。

(五) 权属资料不全面或者权属存在瑕疵的情形:

截止评估基准日被评估单位账面的奔驰 RM-320 车辆的登记在深圳市皇庭房地产开发有限公司名下, 根据被评估单位及深圳市皇庭房地产开发有限公司出具的产权申明, 相关的产权为被评估单位所有。此车辆的账面价值为 7.49 万元, 评估值为 55.53 万元, 提请报告使用人关注。

(六) 评估程序受到的限制情形:

1、本次评估中, 资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

2、可供出售金融资产中的爱心人寿保险股份有限公司由于未能对被投资方实施控制, 无法对被投资单位进行全面评估, 本次评估仅收集到被投资单位财务报表, 账面价值为 20,000.00 万元, 根据被评估单位提供的被投资单位的财务报表进行评估后的价值为 16,133.56 万元, 提请报告使用人关注。

3、可供出售金融资产中深圳市信庭二号投资企业(有限合伙)的投资, 实为债权, 固定收益 10%, 再扣除所得税、增值税和附加税; 同心文鼎新三板 1 号基金是按季度计算基金净值, 仅能提供截止 9 月 30 日净值为 0.945 元/份; 中意资产-招商银行-定增精选 49 号资产管理产品要在卖出时才能确定收益。此 3 项的账面价值为 29,210.81 万元, 评估值为 29,210.81 万元, 提请报告使用人关注。

4、长期股权投资中, 被投资单位广东省粤科资产管理股份有限公司、深圳市同心文鼎基金管理有限公司、深圳市信庭投资有限公司、深圳市同心科创金融服务有限公司由于未能对被投资方实施控制, 无法对被投资单位进行评估, 本次评估仅收集到被投资单位财务报表, 账面价值为 11,568.48 万元, 根据被评估单位提供的被投

资单位的财务报表及持股比例进行计算后的价值为 11,509.95 万元，提请报告使用人关注。

5、本部的其他应付款中的“其他”，账面金额为 47,836,843.81 元；深圳市同心行供应链管理有限公司的其他应付款中“其他”，账面金额 8,165,487.72 元；深圳市同心行融资担保有限公司的其他应付款中“其他”，账面金额 5,768,486.96 元。以上三项金额合计 61,770,818.49 元，系公司 2015 年调整数据，无法确定应付的单位。本次评估根据账面金额进行列示，提请报告使用人关注。

6、2018 年 9 月 13 日，深圳市同心投资基金股份公司与北京银行股份有限公司深圳分行签订了最高额保证合同，为深圳市同心小额再贷款有限公司与北京银行股份有限公司深圳分行订立编号 0506260 的《综合授信合同》。担保主债权本金为 1 亿元人民币以及利息、罚息等，担保有限期为 2018 年 9 月 13 日至 2019 年 9 月 12 日。截止 2018 年 10 月 31 日，北京银行股份有限公司深圳分行累计发放贷款 5,000.00 万元人民币。

7、2016 年 11 月 21 日，深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷公司”）与深圳市茂商会小额贷款有限公司（以下简称“茂商会公司”）签订了《授信额度合同》，并于 2016 年 11 月 22 日在授信合同下签订了十份《借款合同》，深圳市智伟龙实业有限公司（以下简称“智伟龙实业”）为茂商会公司在主合同项下的全部债务向同心再贷公司提供连带责任保证担保。根据担保合同，其担保的金额为 5,000.00 万元及利息。

由于资金周转问题，茂商会公司到期无法归还上述借款，茂商会公司与智伟龙实业于 2017 年 11 月 9 日与同心再贷公司签订了《展期合同》，展期期限至 2018 年 5 月 21 日，展期的贷款年利率为 12%，智伟龙实业为此向同心再贷公司提供连带责任保证担保并签订《保证合同》。同时，深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心融资担保公司”）为此《展期合同》项下的全部债务本金及利息等提供连带责任保证，并与同心再贷公司签订了《保证合同》。茂商会公司与同心融资担保公司签订了《借款担保合同》；智伟龙实业、温家珑与同心融资担保公司签订了《反担保抵押合同》，同意为同心融资担保公司向同心再贷公司提供的连带责任保证担保提供连带保证责任的反担保。

截至 2018 年 8 月 23 日，茂商会公司未能归还借款本金 5,000.00 万元及利息。

2018年9月7日，连带保证责任担保人同心融资担保公司向同心再贷公司代偿了借款本金人民币500.00万元。

2018年10月9日同心融资担保公司向深圳前海合作区人民法院提起诉讼并向法院提交财产保全申请，案件尚未开庭。提请报告使用人关注。

8、2016年11月21日，深圳市同心行融资担保有限公司（以下简称“同心行融资担保”）与深圳市兴派建筑工程有限公司（以下简称“兴派建筑公司”）签订了编号：同心行融（2018）保字第03001号《担保合同书》，同心行融资担保同意为兴派建筑公司与深圳市同心小额再贷款有限公司（以下简称“同心再贷公司”）签订的编号为同贷（2108）借字第03001号《借款合同》和编号为同贷（2108）展字第03001号《展期合同》下的200.00万元债务提供连带责任担保，担保期限：自同心再贷公司发放借款之日起至兴派建筑公司履行期限届满之日后两年。

9、深圳市同心投资基金股份公司的注册资本为294,000.00万元，实收资本为188,400.00万元，提请报告使用人关注。

10、根据藏财发【2012】28号关于《西藏自治区促进创业投资企业发展暂行办法》的通知，创业投资企业和创业投资管理企业享受15%的所得税税率。在企业营业之日起，在区内交纳的企业所得税按照地方财政留成40%部分的70%予以奖励，西藏辉腾创业投资有限责任公司企业所得税税率按9%缴纳。因此，本次评估假设企业目前的税率不会发生变化，根据合并口径的利润总和西藏辉腾创业投资有限责任公司预测的利润总进行加权平均计算所得税税率，提请报告使用人关注。

11、截止评估报告日未能收集到相关的经济行为文件，提请报告使用人关注。

（七）同心基金营业执照的注册地为：“深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）”，实际经营地址为：“深圳市福田区金田路2028号皇岗商务中心24楼”。

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）评估报告未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（三）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（四）评估结论的有效使用期限。评估结论在评估基准日成立，市场环境未发生较大变化时，在基准日后一年内有效，按现行规定，评估结论的使用有效期为一年，即从2018年10月31日至2019年10月30日，该评估结论有效；超过一年，需重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效；

（五）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（六）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为2018年12月7日。

资产评估师：



欧阳春竹

资产评估师：



宋一斌

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一八年十二月七日

附 件

- 一、资产评估委托合同复印件；
- 二、被评估单位于评估基准日的审计报告复印件；
- 三、委托方与被评估单位法人营业执照复印件；
- 四、委托方与被评估单位产权登记证复印件；
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、签字注册资产评估师的承诺函；
- 八、评估机构资格证书复印件；
- 九、评估机构法人营业执照复印件；
- 十、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 十二、资产评估汇总表（或明细表）。