

深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠
深圳市迅宝投资发展有限公司全部股权项目
资产评估报告书

同致信德评咨字（2015）第031号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一五年十一月五日

深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠
深圳市迅宝投资发展有限公司全部股权项目
资产评估报告书

同致信德评咨字（2015）第031号

目 录

一、声 明	3
二、资产评估报告书摘要	5
三、资产评估报告书正文	9
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况	10
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及定义	15
五、评估基准日	15
六、评估依据	16
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程 and 情况	20
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告日	25
四、资产评估报告书附件	27
附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件	28
附件二：委托方和被评估单位法人营业执照复印件	29
附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	30
附件四：委托方和相关当事方的承诺函	31
附件五：签字注册资产评估师的承诺函	32
附件六：评估机构资格证书复印件	33
附件七：评估机构法人营业执照副本复印件	34
附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件	35
附件九：资产评估结果汇总表及明细表	36

附件十：专项审计报告37

附件十一：深国艺评字[2015]第 S035 号资产评估报告38

一、声 明

注册资产评估师声明

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；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。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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。

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，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。

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。

二、资产评估报告书摘要

深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠
深圳市迅宝投资发展有限公司全部股权评估项目
资产评估报告书

同致信德评咨字（2015）第031号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受深圳市元维财富投资管理有限公司（以下简称：元维财富）委托，对深圳市元维财富投资管理有限公司控股公司深圳市中元鼎股权投资有限公司拟根据重整计划捐赠所接管的深圳市迅宝投资发展有限公司（以下简称：迅宝投资）所涉及的经剥离债权债务并经审计的迅宝投资的股东全部权益完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为深圳市元维财富投资管理有限公司。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估单位：深圳市迅宝投资发展有限公司

三、评估目的：根据2015年9月21日深圳市迅宝投资发展有限公司、深圳迅宝环保股份有限公司、深圳市迅宝投资发展有限公司（以下简称：迅宝系）重整计划，元维财富拟将迅宝投资的债权债务接管至其控股的深圳市中元鼎股权投资有限公司及拟发起设立的基金公司，并将剥离后的迅宝投资发展有限公司的股东全部权益捐赠给深圳中浩（集团）股份有限公司。

对剥离债权债务并经审计的深圳市迅宝投资发展有限公司股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠深圳市迅宝投资发展有限公司的全部股权提供价值参考。

四、评估对象和范围：本项目评估对象为深圳市迅宝投资发展有限公司的股东全部

权益，评估范围为剥离债权债务并经审计后的深圳市迅宝投资发展有限公司全部资产。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2015 年 9 月 30 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经评估，在评估基准日深圳市迅宝投资发展有限公司的总资产帐面值 76,335.41 万元，评估值 108,970.07 万元，增值额 32,634.66 万元，增值率 42.75%；股东全部权益帐面值 76,335.41 万元，评估值 108,970.07 万元，增值额 32,634.66 万元，增值率 42.75%。迅宝投资的股东全部权益价值于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估值为 108,970.07 万元。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：深圳市迅宝投资发展有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75
3 固定资产	23,544.79	32,581.93	9,037.14	38.38
4 在建工程	49,189.35	76,362.30	27,172.95	55.24
5 无形资产	3,601.27	25.84	-3,575.43	-99.28
6 其他非流动资产	-	-	-	
7 资产总计	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75
8 流动负债	-	-	-	
9 非流动负债	-	-	-	
10 负债合计	-	-	-	
11 净资产（所有者权益）	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75

备注：对列入评估范围内的玉石评估结果引用自深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司基准日 2015 年 9 月 30 日深国艺评{2015}第 S035 号资产评估报告，报告中该批玉石的评估值为 8,057.80 万元，评估方法为成本法与市场比较法相结合，价值类型为市场价值，市场价值的级别为国内珠宝批发市场，因未提供相关的计算过程，我们未能对其进行核查，仅以评估结果进行列示。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，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。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（此页以下无正文）

三、资产评估报告书正文

深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠
深圳市迅宝投资发展有限公司全部股权评估项目

资产评估报告书

同致信德评咨字（2015）第031号

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受深圳市元维财富投资管理有限公司委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对深圳市元维财富投资管理有限公司控股公司深圳市中元鼎股权投资有限公司拟根据重整计划捐赠所接管的深圳市迅宝投资发展有限公司所涉及的经剥离债权债务审计后的深圳市迅宝投资发展有限公司的股东全部权益进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，对委估企业的股东全部权益价值在2015年9月30日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方概况

企业名称：深圳市元维财富投资管理有限公司（以下简称：“元维财富”）

住所：深圳市福田区民田路新华保险大厦12楼

法定代表人：马骧

注册资本：1,500 人民币万元

经济性质：有限责任公司

成立时间：1999年12月14日

注册号：440301102814691

经营范围：投资管理；兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；信息咨询（不含限制项目）。（以上各项不含法律、行政法规、国务院决定规定需前置审批的项目。）

（二）被评估单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：深圳市迅宝投资发展有限公司（以下简称：“迅宝投资”）

注册资本：12,000.00 万元人民币

企业类型：非上市股份有限公司

法定代表人：刘关清

住所：深圳市龙岗区葵涌街道金涌小区迅宝工业园

成立时间：1998 年 3 月 27 日

经营期限：1998 年 3 月 27 日至 2048 年 3 月 27 日

营业执照号码：440301103266882

经营范围：兴办实业(具体项目另行审批)；国内商业、物资供销业（以上不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（具体按“深贸进准字第【2001】1055 号资格证书”执行）；经营废旧塑料的回收、加工业务（营业执照另行办理，回收、储存及分拣整理场所另设）（按深经贸函【2002】187 号文办理）；普通货运（《道路运输经营许可证》有效期至 2016 年 7 月 26 日）

2. 历史沿革

（1）成立

深圳市迅宝投资发展有限公司是经深圳市工商行政管理局核准，于 1998 年 3 月 27 日成立的有限责任公司，注册号 440301103266882，其中：刘关清认缴出资人民币 600 万元（股权比例 60.00%）、刘添发认缴的出资人民币 400 万元（股权比例 40.00%）。经营期限 50 年（1998 年 3 月 27 日至 2048 年 3 月 27 日）。设立时的股权结构如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
刘关清	600.00	60.00%	货币
刘添发	400.00	40.00%	货币
合计	1,000.00	100%	

（2）第一次增资

2003 年 5 月 6 日，迅宝投资股东刘关清、刘添发对公司进行增资，本次增资后公司及持股情况如下：

股东	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
刘关清	3,000.00	60.00%	货币

刘添发	2,000.00	40.00%	货币
合计	5,000.00	100%	

(3) 第一次股权转让

2008年3月18日，迅宝投资进行股权转让，本次股权转让后公司股东及持股情况如下；

股东	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
刘关清	5,000.00	100%	货币
合计	5,000.00	100%	

(4) 第二次增资

2009年7月9日，迅宝投资股东刘关清对公司进行增资，本次增资后公司股东及持股情况如下；

股东	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
刘关清	9,000.00	100%	货币
合计	9,000.00	100%	

(5) 第三次增资

2010年5月25日，迅宝投资股东刘关清对公司进行增资，本次增资后公司股东及持股情况如下；

股东	认缴出资额（万元）	出资比例	出资方式
刘关清	12,000.00	100%	货币
合计	12,000.00	100%	

3. 深圳市迅宝投资有限公司重整情况

迅宝因不能清偿到期债务，且资产不足以清偿全部债务。2014年7月10日，深圳市中级人民法院分别作出（2014）深中法破字第27、28、29号《民事裁定书》，依法裁定受理债权人对深圳市迅宝投资发展有限公司、深圳市迅宝投资发展公司及迅宝股份有限公司(以下简称迅宝系)的重整申请，并于2014年7月17日，作出（2014）深中法破第27、28、29号《指定管理人决定书》，指定北京市中伦（深圳）律师事务所和深圳市理恪德清算事务有限公司担任上述三家公司企业重整管理人，制定公司重整计划，开展公司重整工作。

《指定管理人决定书》准许“迅宝系”在管理人监督下自行管理财产和营业事务。

“迅宝系”依据《企业破产法》第七十九条、第八十条、第八十一条之规定，在法律、法规及司法解释允许的范围内，经与各利益相关方进行充分沟通，在尊重“迅宝系”客同致信德（北京）资产评估有限公司

观情况的基础上制定了重整计划。

“迅宝系”重整计划方案为引入深圳市元维财富投资管理有限公司作为重组方，通过重整程序对“迅宝系”实施重组。重整计划中元维财富拟将“迅宝系”的债权债务接管至其控股的深圳市中元鼎股权投资有限公司及拟发起设立的基金公司，并将剥离后的“迅宝系”的股东全部权益及涉及的案外资产捐赠给深圳中浩（集团）股份有限公司。本重整方案经《深圳市中级人民法院民事判决书》（2014）深中法破字第 27-2、28-2、29-2 号于 2015 年 11 月 4 日批准。

4. 关于经营状况的说明

因迅宝投资被纳入“迅宝系”重整计划方案，为引入深圳市元维财富投资管理有限公司作为重组方，通过重整程序对“迅宝系”实施重组，公司目前处于非正常经营状态，有少量订单生产中。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方为深圳市元维财富投资管理有限公司，作为“迅宝系”重整计划方案的重组方，被评估单位为深圳市迅宝投资发展有限公司，为“迅宝系”重整计划方案的被重组方。

（四）其他评估报告使用者：除委托方及产权持有者外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据 2015 年 9 月 21 日“迅宝系”重整计划，元维财富拟将迅宝投资的债权债务接管至其控股的深圳市中元鼎股权投资有限公司及拟发起设立的基金公司，并将剥离后的迅宝投资的股东全部权益捐赠给深圳中浩（集团）股份有限公司。

对剥离债权债务后的深圳市迅宝投资发展有限公司的并经审计的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为深圳市中元鼎股权投资有限公司拟捐赠深圳市迅宝投资发展有限公司的股权提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：《深圳市中级人民法院民事判决书》（2014）深中法破字第 27-2 号及《重整计划》。

三、评估对象和评估范围

（一）本次企业价值评估对象

本项目评估对象为剥离债权债务并经审计后深圳市迅宝投资发展有限公司的股东全部权益。

（二）纳入评估范围的资产情况

评估范围为剥离债权债务并经审计的深圳市迅宝投资发展有限公司全部资产。资产的类型为非流动资产，主要包括：固定资产和无形资产。

根据利安达会计师事务所有限公司出具的深利安达专字[2015]粤 A1124 号审计报告，评估范围内的各项资产于评估基准日 2015 年 9 月 30 日账面价值如下：

资产总计 76,335.41 万元，全部为非流动资产，其中：固定资产：23,544.79 万元
在建工程：49,189.35 万元，无形资产：3,601.27 万元。

在固定资产中有玉石一批，共有 201 项（223 件）。包括有 18K 金翡翠吊坠、18K 金翡翠挂件、翡翠摆件等，存放于迅宝投资公司内，本次对评估范围内的玉石评估结果直接引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司基准日 2015 年 9 月 30 日深国艺评{2015}第 S035 号资产评估报告。该报告的评估基准日为 2015 年 9 月 30 日，价值类型为市场价值，市场等级为国内珠宝批发市场，采用的评估方法为成本法和市场比较法相结合，评估值为 8,057.80 万元。

本次评估对象和评估范围与业务约定书委托的评估对象和评估范围一致。

（三）主要资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

房屋为 A 厂房和 3 号厂房，位于广东省深圳市龙岗区葵涌镇迅宝工业园内，尚未办理房产证，A 厂房建成于 2006 年 10 月，现使用正常。3 号厂房主体完工于 2012 年 3 月，目前属毛坯房，水电尚未进行安装，处于空置中。

机器设备均安置于各厂房、车间内，购置时间 2006-2013 年。主要生产设备为密封式双槽全自动真空成型机、PP 片材生产线，翻转成型模具等，另包含有珠宝共有 201 项（223 件）。包括有 18K 金翡翠吊坠、18K 金翡翠挂件、翡翠摆件等。

车辆有奥迪 A8、丰田小客车，共计 4 台，车辆行驶证上注明的权属人为深圳市迅宝投资发展有限公司，均购置于 2008 年之后。

在建工程为 B 厂房、仓库等，位于广东省深圳市龙岗区葵涌镇迅宝工业园内，尚未办理房产证，其中 B 厂房、办公及研发中心、员工宿舍及专家楼、仓库等已完工，目前在使用中，1 号厂房、2 号厂房、1 号仓库、2 号仓库、高级研发厂房和 1、2、3 号员工宿舍主体工程已完工，房屋水、电设施未安装。

无形资产为三宗土地使用权和世纪海景会籍费。土地位于深圳市大鹏新区葵涌镇，工业用地，已取得房产证，地上现建有 A 厂房、3 号厂房、B 厂房、仓库等建筑物，具

具体情况如下表:

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	面积(m ²)
深房地字第 6000385108号	宗地号: G15309 -0010	深圳市大鹏 新区葵涌镇	2009年1月1日	工业用地	50年	28,479.98
深房地字第 6000132285号	宗地号: G15308 -0010	深圳市大鹏 新区葵涌镇	2004年4月13日	工业用地	50年	52,746.12
深房地字第 6000385109号	宗地号: G15309 -0009	深圳市大鹏 新区葵涌镇	2009年1月1日	工业用地	50年	57,296.19

土地的抵押情况如下表所示:

序号	土地证书编号	抵押权人	抵押登记日期
1	深房地字第 6000385109 号	中国建设银行股份有限公司深圳分行	2009-12-29
2	深房地字第 6000132285 号	广发银行股份有限公司深圳分行	2013-4-12 及 2014-3-3
3	深房地字第 6000385108 号	中信银行股份有限公司深圳分行	2011-8-29

世纪海景会籍费为会员会费,形成于2010年7月,原始入账价值为138万元,账面余额为258,366.67元。

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义: 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。

(三) 价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况, 确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2015年9月30日。

确定评估基准日的相关事项说明:

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的公允价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 经评估机构与委托方及企业一致商定, 确定本项目资产评估基准日为2015年9月30日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

(三) 本评估结论的有效期为一年, 即自2015年9月30日至2016年9月29日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

◇ 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国破产法》;
- 2、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 3、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》。

◇ 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号《资产评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》;
- 2、资产评估具体准则:《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——业务约定书》(中国资产评估协会中评协[2011]230号);
《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——工作底稿》(中国资产评估协会中评协[2007]189号);
- 3、《资产评估准则——无形资产》(中国资产评估协会中评协[2008]217号);
- 4、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;
- 5、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;
- 6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 7、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。

◇ 经济行为依据

- 1、《深圳市中级人民法院民事判决书》(2014)深中法破字第27-2号及《重整计划》;
- 2、资产评估业务约定书。

◇ 产权证明依据

- 1、房产证;
- 2、车辆行驶证;
- 3、重大设备订货合同及发票、报关单等;
- 4、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建设工程报批文件。

◇ 取价依据及参考依据

- 1、资产评估常用数据与参数手册；
- 2、中国机电产品报价光盘（2015版）；
- 3、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》（2012年第12号）；
- 4、企业财务会计资料；
- 5、近期发行的五年期国债利率；
- 6、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率；
- 7、评估基准日外汇汇率；
- 8、市场调查及询价资料；
- 9、互联网信息资料；
- 10、现场勘察记录；
- 11、深利安达专字[2015]粤A1122号审计报告；
- 12、《深圳市地税局关于印发〈房产税、车船使用税若干政策问题的解答〉的通知》（深地税发[1999]374号）；
- 13、深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司基准日2015年9月30日深国艺评{2015}第S035号《资产评估报告》。

◇参考资料及其他

- 1、迅宝投资提供的《成本法资产评估申报明细表》及其他资料；
- 2、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 3、评估范围内各生产工艺流程图；
- 4、企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。

资产基础法是指以被评估单位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。

深圳市迅宝投资发展有限公司的债权债务被剥离并经审计后，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产可以识别，可识别的各项资产都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估单位不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产，故可

以采用资产基础法。

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。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本报告被评估单位因资不抵债将启动重整程序，未来收益和风险不能预测及量化，故不采用收益法进行评估。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

由于被评估单位资不抵债将启动重整程序，处于非正常经营状态中，评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

综上分析，结合本次评估目的，我们选择资产基础法作为本次评估的方法。

（一）资产基础法

评估思路及公式如下：

- 1、评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。
- 2、计算公式：全部股东权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值
- 3、具体方法

（1）设备（含车辆等）

对设备中的珠宝评估引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司深国艺评{2015}第 S035 号资产评估报告，其评估方法为成本法与市场比较法相结合，价值类型为市场价值，市场价值的级别为国内珠宝批发市场。

对其他机器设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

机器设备评估时首先根据被评估单位提供的机器和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

A、机器设备重置全价的确定：

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

重置全价以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

B、运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费等；

C、运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

D、成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

对于车辆则参照国家规定的强制报废标准进行评估，以年限法成新率结合勘察成新率确定。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零。

(2) 房屋建筑物

对于企业所属的房屋建（构）筑物，房屋建（构）筑物为企业自建，但因企业处于破产重整中，相关工程资料未得到妥善保存，企业未能提供出评估所需较完整的工程资料，不具有成本法评估的条件；房屋建（构）筑物为工业厂房，周边类似的交易案例较少，不适用于市场比较法评估；房屋建（构）筑物所处地出租市场较活跃，相关的租金水平可取得，因此本次评估采用收益法。计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \dots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\dots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的帐外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

1、假设本次元维财富拟将迅宝投资发展有限公司的债权债务接管至其控股的深圳市中元鼎股权投资有限公司及拟发起设立的基金公司，并将剥离后的迅宝投资发展有限公司的股东全部权益捐赠给深圳中浩（集团）股份有限公司的重整计划是成立的且能够得以实施。

2、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值的反映为假设条件。

3、本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（1）评估结果

经评估，在评估基准日深圳市迅宝投资发展有限公司的总资产帐面值 76,335.41 万元，评估值 108,970.07 万元，增值额 32,634.66 万元，增值率 42.75%；股东全部权益帐面值 76,335.41 万元，评估值 108,970.07 万元，增值额 32,634.66 万元，增值率 42.75%。迅宝投资的股东全部权益价值于评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估值为 108,970.07 万元。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年9月30日

被评估单位：深圳市迅宝投资发展有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75
3 固定资产	23,544.79	32,581.93	9,037.14	38.38
4 在建工程	49,189.35	76,362.30	27,172.95	55.24
5 无形资产	3,601.27	25.84	-3,575.43	-99.28
6 其他非流动资产	-	-	-	
7 资产总计	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75
8 流动负债	-	-	-	
9 非流动负债	-	-	-	
10 负债合计	-	-	-	
11 净资产（所有者权益）	76,335.41	108,970.07	32,634.66	42.75

备注：对列入评估范围内的玉石评估结果引用自深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司基准日2015年9月30日深国艺评{2015}第S035号资产评估报告，报告中该批玉石的评估值为8,057.80万元，评估方法为成本法与市场比较法相结合，价值类型为市场价值，市场价值的级别为国内珠宝批发市场，因未提供相关的计算过程，我们未能对其进行核查，仅以评估结果进行列示。

（2）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估总资产评估变动增加额32,634.66万元，增值率42.75%。主要原因如下：1、随着深圳的发展，房屋及在建工程价值有了较大的提高。2、玉石引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司基准日2015年9月30日深国艺评{2015}第S035号资产评估报告，较账面值有较大的评估增值。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

（三）本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

（四）在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以

及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。企业未能提供车辆行驶公里数，车辆因外出未进行逐一核实。

(五)对评估范围内的玉石评估结果引用深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司深国艺评{2015}第 S035 号资产评估报告，报告中该批玉石的评估值为 8,057.80 万元。因未提供相关的计算过程，本次评估仅列未结果，该结果的公允性由深圳国艺珠宝艺术品资产评估有限公司负责。

(六)对房屋及在建工程的建筑面积我们根据委托方及被评估单位的申报，同时查阅了相关的规划许可证进行查验，未进行实际测量。

(七)在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(八)迅宝投资公司因银行贷款事宜，企业土地使用权、部分房屋、部分设备分别抵押于民生银行、农业银行、交通银行。报告使用者不应依赖于本报告对是否存在抵押担保等事项的描述作出决策，本报告的使用者应当不依赖于本报告而对资产状态作出独立的判断。

(九)由于企业目前处于非正常经营状态，有些评估资料不能提供，使评估清查范围受到一定限制，被评估单位也就此事项作了有关说明。

(十)除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三)根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四)本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目

的使用和送交资产评估主管机关审查使用。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。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2015 年 11 月 5 日。

(此页无正文)



同致信德(北京)资产评估有限公司

法定代表人: 杨鹏

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一五年十一月五日