

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

华融创新投资股份有限公司

拟进行减资回购项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 2116 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十一月十日

目 录

声 明.....	1
摘 要.....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	23
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	25
十二、评估报告使用限制说明.....	28
十三、评估报告日.....	29
附 件.....	31

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对其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清单由委托人、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，正确使用评估报告是委托人和其他资产评估报告使用人的责任。

八、我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与资产评估报告使用人没有现存或者预期的利益关系，对资产评估报告使用人不存在偏见。

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，并对已经发现的问题进行了如实披露。

华融创新投资股份有限公司

拟进行减资回购项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 2116 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受华融创新投资股份有限公司的委托，就华融创新投资股份有限公司拟进行减资回购之经济行为，对所涉及的华融创新投资股份有限公司股东权益价值于评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为华融创新投资股份有限公司股东权益价值，评估范围是华融创新投资股份有限公司经审计的全部资产、负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2018 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对华融创新投资股份有限公司进行整体评估。考虑评估方法的适用前提和评估对象特点，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

华融创新投资股份有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的股东权益价值账面值为 50,776.22 万元，评估值 54,536.16 万元，评估增值 3,759.94 万元，增值率 7.40%。

根据国有资产评估管理的相关规定，本报告须经备案后使用，经备

案后的评估结果使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华融创新投资股份有限公司

拟进行减资回购项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 2116 号

华融创新投资股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华融创新投资股份有限公司拟进行减资回购事宜涉及的华融创新投资股份有限公司股东权益价值在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人及被评估单位均为华融创新投资股份有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

公司名称：华融创新投资股份有限公司（以下简称“华融创新”）

类型：其他股份有限公司（非上市）

住所：北京市西城区新街口外大街 28 号 102 号楼 272 室

法定代表人：邹俊

注册资本：50000 万元

成立日期：2016 年 01 月 07 日

营业期限：2016 年 01 月 07 日至长期

统一社会信用代码：91440300359841412B

1. 公司简介

华融创新投资股份有限公司原名为华融创新资本投资有限公司，成立于2016年01月07日，由华融国际信托有限责任公司投资设立。设立时注册资本为人民币20,000.00万元，截至2016年6月23日尚未实缴出资。2016年6月23日，华融致远投资管理有限责任公司以人民币1元的对价受让了华融创新资本投资有限公司100%股权。2016年6月27日，华融致远投资管理有限责任公司、北京金融街资本运营中心、视觉（中国）文化发展股份有限公司及河南信赖资产管理有限公司共同签署《增资协议》，一致同意新增注册资本人民币30,000.00万元，即华融创新资本投资有限公司注册资本变更为人民币50,000.00万元。截至2016年7月20日，所有注册资本已出资到位，其中华融致远投资管理有限责任公司、北京金融街资本运营中心、视觉（中国）文化发展股份有限公司及河南信赖资产管理有限公司投资金额分别为人民币25,500.00万元、人民币10,000.00万元、人民币10,000.00万元及4,500.00万元，出资比例分别为51%、20%、20%及9%。2016年8月9日，公司变更为股份有限公司，同时更名为华融创新投资股份有限公司。

截止至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

	股东名称	注册资本	
		金额（万元）	出资比例（%）
1	华融致远投资管理有限责任公司	25,500.00	51.00
2	北京金融街资本运营中心	10,000.00	20.00
3	视觉（中国）文化发展股份有限公司	10,000.00	20.00
4	河南信赖资产管理有限公司	4,500.00	9.00
	合计	50,000.00	100.00

华融创新组织机构如下：

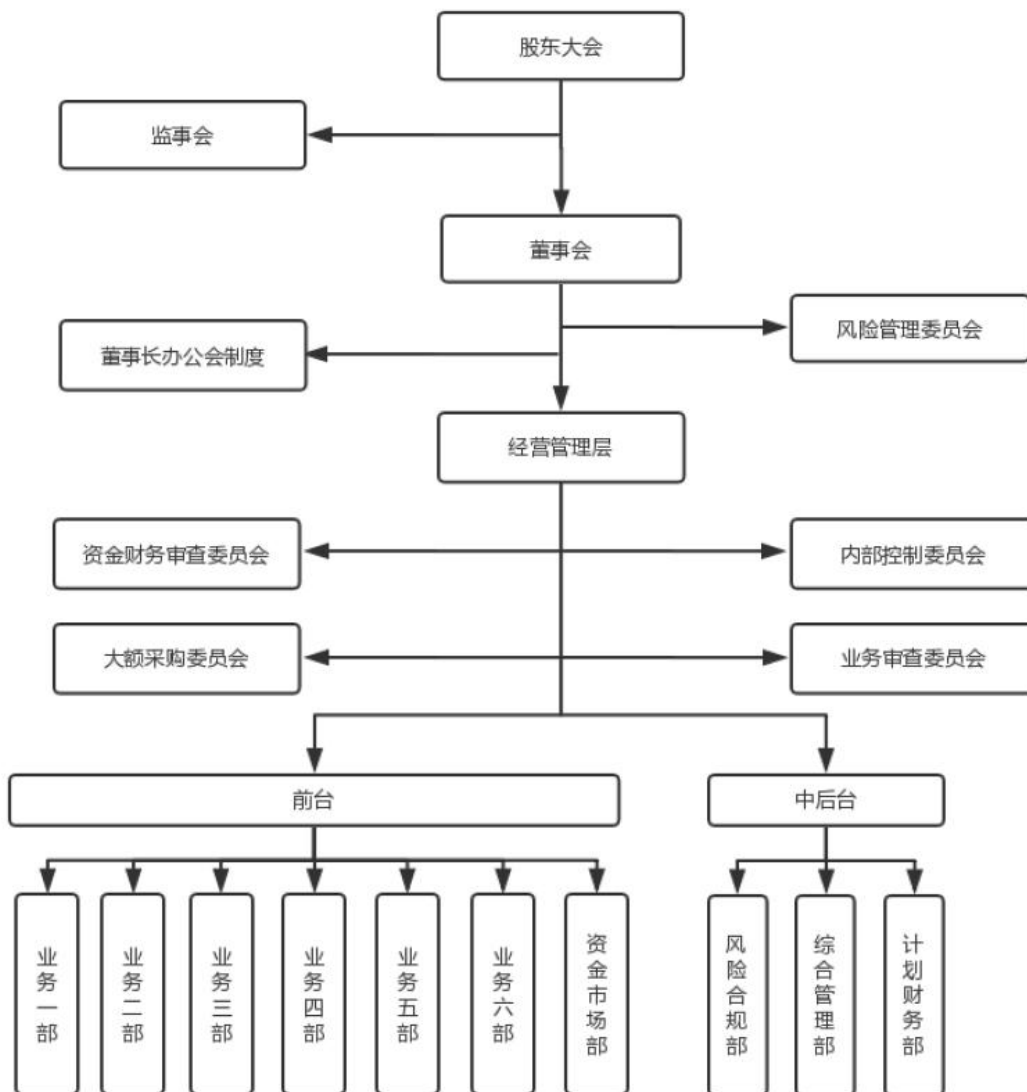


图 1：华融创新组织机构图

2.经营范围

投资管理；受托资产管理；投资顾问。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

3.资产、财务及经营状况

截止至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，华融创新合并报表资产总额 898,459.17 万元，负债总额 842,546.29 万元，净资产总额 55,912.88 万元；2018 年 1-6 月，合并实现营业收入 30,426.91 万元，归属于母公司股东的净利润 1,600.74 万元。

经审计的母公司报表资产总额 897,316.10 万元，负债总额 846,539.88 万元，净资产总额 50,776.22 万元；2018 年 1-6 月，母公司实现营业收入 26,603.89 万元，净利润 -2,508.10 万元。被评估单位近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 2 近 3 年及基准日资产、财务状况（合并口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
总资产	556,948.22	873,764.91	898,459.17
负债	503,946.86	816,515.08	842,546.29
归母净资产	53,001.36	57,249.84	55,912.88
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	11,873.40	55,188.13	30,426.91
利润总额	4,001.82	7,152.24	2,656.32
归母净利润	3,001.36	5,328.96	1,600.74
审计机构	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	天职会计师事务所（特殊普通合伙）	天职会计师事务所（特殊普通合伙）

表 3 近 3 年基准日资产、财务状况（母公司口径）

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 6 月 30 日
总资产	557,494.44	871,827.71	897,316.10
负债	503,946.86	815,605.69	846,539.88
净资产	53,547.59	56,222.02	50,776.22
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-6 月
营业收入	11,790.62	51,508.37	26,603.89
利润总额	4,548.04	5,053.47	-1,554.96
净利润	3,547.59	3,754.92	-2,508.10
审计机构	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	天职会计师事务所（特殊普通合伙）	天职会计师事务所（特殊普通合伙）

4、公司执行的主要会计政策

财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令 33 号，2014 年 7 月修订版）及《企业会计准则第 22 号-金融工

具确认和计量》等 42 项具体准则。

(三)委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位均为华融创新投资股份有限公司。

(四)委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除法律、行政法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

二、评估目的

根据华融创新投资股份有限公司文件《华融创新投资股份有限公司 2018 年 2 次临时股东大会会议案》，华融创新投资股份有限公司拟进行减资回购。

本次评估的目的是反映华融创新投资股份有限公司股东权益价值于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为华融创新投资股份有限公司股东权益价值，评估范围是华融创新投资股份有限公司经审计的全部资产及负债，截至评估基准日，根据经天职会计师事务所（特殊普通合伙）审定的财务报表，华融创新资产、负债及净资产总额如下表所示。

表 4 华融创新 2018 年 6 月 30 日财务状况表

单位：万元

项目	母公司口径	合并口径
资产总额	897,316.10	898,459.17
负债总额	846,539.88	842,546.29
净资产/归母净资产	50,776.22	55,912.88

上述资产与负债数据经天职会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了天职业字[2018]21484 号无保留意见审计报告。评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一)主要资产情况

在评估基准日华融创新投资股份有限公司母公司口径资产总额为 897,316.10 万元，主要资产包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产、其他应收款、以摊余成本计量的金融资产、长期股权投资、固定资产、无形资产、递延所得税资产及其他资产等。

其中：

以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产主要为华融创新投资股份有限公司在评估基准日持有的非上市公司股权、信托产品等，截至基准日余额合计 25.46 亿元。

以摊余成本计量的金融资产主要为华融创新投资股份有限公司通过并表基金投资的信托产品等固定收益类项目，截至基准日余额合计 41.30 亿元。

实物资产账面值 86.24 万元，占评估范围内总资产的 0.0096%。为电子设备及办公家具等。该类资产具有以下特点：

- 1.纳入评估范围电子设备及办公家具主要为被评估单位办公用的电脑、打印机及办公家具等，以上资产均处于正常使用状态。
- 2.实物资产主要分布在企业办公地点。

以上资产全部为华融创新投资股份有限公司所有。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2018 年 6 月 30 日，华融创新投资股份有限公司申报范围内的无形资产为可信安全应用系统 V8.0 软件，账面余额合计 2.30 万元。

此外无账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截止至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，华融创新投资股份有限公司申报范围内无表外资产。

(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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值数据引自天职会计师事务所(特殊普通合伙)审计的华融创新投资股份有限公司于评估基准日的资产负债表。

除此之外，未引用其他机构的报告内容。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2018 年 6 月 30 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

《华融创新投资股份有限公司 2018 年 2 次临时股东大会议案》。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017 年);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订);
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
5. 《中华人民共和国证券法》(根据 2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正);
6. 《金融资产管理公司条例》(国务院令第 297 号);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
9. 《关于进一步加强国有金融企业股权管理工作有关问题的通知》(财金[2016]122 号);
10. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》(财政部令第 47 号, 2007 年 10 月 12 日);
11. 《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》(财金[2011]59 号, 2011 年 6 月 16 日);
12. 《金融企业国有资产转让管理办法》(财政部令第 54 号, 2009 年 3 月 17 日);
13. 《金融资产管理公司监管办法》(银监发[2014]41 号);
14. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
15. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部第 14 号令, 2001 年);
16. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102 号);

17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
18. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法》（2008 年 1 月 1 日起施行）；
20. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年 1 月 1 日起施行）；
21. 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-资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；
4. 《资产评估执业准则-机器设备》（中评协[2017]39 号）；
5. 《资产评估执业准则-利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35 号）；
6. 《资产评估执业准则-企业价值》（中评协[2017]36 号）；
7. 《资产评估执业准则-资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；
8. 《资产评估执业准则-资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；
9. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43 号）；
15. 《资产评估专家指引第 1 号—金融企业评估中应关注的金融监管指标》（中评协[2015]62 号）；

- 16.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号）；
- 17.《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

(四)资产权属依据

- 1.合伙企业成立协议；
- 2.以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产投资协议；
- 3.以摊余成本计量的金融资产投资协议；
- 4.长期股权投资协议；
- 5.重要资产购置合同或凭证；
- 6.其他参考资料。

(五)取价依据

- 1.设备近期购置发票；
- 2.《2018机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 3.《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 4.中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 5.其他参考资料。

(六)其他参考资料

- 1.被评估单位2016-2017年及评估基准日审计报告；
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 3.wind资讯金融终端；
- 4.《投资估价》（[美]Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 5.《价值评估：公司价值的衡量与管理（第3版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 6.中国证券监督管理委员会、上海证券交易所、深圳证券交易所网站相关信息；
- 7.《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》；

8.《证券投资基金投资流通受限股票估值业务指引(试行)》；

9.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用市场法、收益法、资产基础法三种方法。

本次评估目的是进行减资回购。

收益法是指通过估算被评估单位未来所能获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。它的评估对象是企业的整体获利能力，其适用的基本条件是：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以量化。一是由于近期资本市场及金融市场宏观环境不稳定；二是由于资管新规的颁布、银保监会一系列相关文件及华融资管的要求，企业目前所做业务有部分不允许开展新业务、有部分要在一定期限内处置，并要求企业“缩表”，故对于未来企业发展方向及定位，其管理层无法确定，故无法对未来收益进行预测；综上，本次评估不采用收益法。

市场法是从市场价格实现的角度评价资产。由于无法取得与被评估单位相同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估，以上方法选择符合准则规定，符合评估法的要求。

(二)资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1) 货币资金：全部为银行存款。

对于银行存款，评估人员通过对银行存款账户进行函证以核实其实际数额，同时检查有无尚未入账的款项，检查“银行存款余额调节表”中未达账项的真实性以及评估基准日后的进账情况。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。

(2) 以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产

对于以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产，评估人员主要通过通过对以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料，原始凭证进行抽查核实，确定其真实性和可靠性，对企业账面公允价值变动的估值测算底稿进行复核，以复核结果确认评估值。

(3) 应收类账款

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，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，应收款项采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 应收利息

估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证、银行存单等相关资料，并进行了函证，核对了该款项的真实性、账龄、业务内容及金额等，核实结果账、表、单金额相符。

以核实计算后的账面值确定评估值。

(5) 应收股利

对应收股利，评估人员核对了账簿记录，并对投资单位的股东会决议及股利分配支付情况进行了核对，核实结果账、表、单金额相符。以核实后的账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实该款项的真实性、账龄和金额等，核实结果账、表金额相符。经核实其他流动资产完整性，金额准确，以核实后账面值确定评估值。

2.非流动资产

(1) 长期股权投资

纳入本次评估范围的长期股权投资，账面值为 13,000,000.00 元，计提减值准备 0.00 元，账面净值为 13,000,000.00 元。长期股权投资共有 2 项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

长期股权投资账面价值一览表

单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	营业期限/合伙期限	投资成本	持股比例%	子公司/企业类型	账面价值
1	华融中盛资产管理有限公司	2016/12/20	长期	12500000	100	一级附属公司	12,500,000.00
2	北京汇银融新企业管理中心(有限合伙)	2016/11/24	长期	500000	100	合伙企业	500,000.00

(二) 被投资单位概况

A. 华融中盛资产管理有限公司

名称：华融中盛资产管理有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号东座 3 层 307B

注册资金：50000 万元

成立日期：2016 年 12 月 20 日

营业期限：自 2016 年 12 月 20 日至长期

统一社会信用代码：91110102MA00AKUJ2C

经营范围：投资管理;项目管理;资产管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金;2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动;3、不得发放贷款;4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保;5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”;企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

B. 北京汇银融新企业管理中心(有限合伙)

名称：北京汇银融新企业管理中心(有限合伙)

类型：有限合伙企业

住所：北京市西城区复兴门内大街 28 号 3 层 309

执行事务合伙人：华融创新投资股份有限公司(委派廖琪为代表)

成立日期：2016 年 11 月 24 日

营业期限：2016 年 11 月 24 日至长期

统一社会信用代码：91110102MA009QPF9L

经营范围：企业管理；经济贸易咨询；市场调查。（下期出资时间为 2020 年 12 月 31 日；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）评估过程及方法

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，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，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据各项长期投资的具体情况，分别采取适当的评估方法进行评估。各长期投资的评估方法如下：

1) 对于华融创新投资股份有限公司投资的有限责任公司--华融中盛

资产管理有限公司。评估人员根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，然后综合考虑被投资单位经营内容等因素确定对其采用资产基础法进行整体评估，进而根据被投资单位持股比例计算长期投资评估值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

由于持股比例均为 100%，

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产

2) 对于有限合伙企业，北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）及北京天基融新投资管理中心（有限合伙），评估人员根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，综合考虑有限合伙企业经营内容等因素确定对其采用资产基础法进行整体评估；通过查阅合伙协议及各合伙企业穿透至底层的项目合同，根据合伙协议中的收益分配、亏损承担原则及项目合同中的相关条款，拆分各单位所对应的收益分配额/亏损承担额，依据该原则最终确定其评估值。

（2）固定资产

根据本次评估目的，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价

电子设备重置全价

根据当地市场信息、《中关村在线》、《京东》及企业近期购买发票等近期市场价格资料，因被评估单位为一般纳税人，增值税可以抵扣，故本次评估以其不含税购置价确定重置全价。

B.成新率

采用尚可使用法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

C.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3) 无形资产-其他

本次评估评估人员查阅相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。经核实表明账、表金额相符，对于购买的软件以基准日不含税市场价值确定评估值。

(4) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，查阅原始入账凭证、合同等相关资料，核查明细账与总账、及摊销政策，核对其账面余额，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。以核实后的账面值作为评估值。

(5) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。以核实后的账面值确定评估值。

(6) 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产为被评估单位母公司口径投资的固定收益类资产。该项资产指公司开展不良资产收购、投资和其他金融业务过程中形成的，通过合同约定明确的还款期限、收益率和还款方式等要素，以信用风险为主要风险特征的资产。

以摊余成本计量的金融资产应同时符合下列条件：

- 1)公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。
- 2)该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实

际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

被评估单位以华融总部模板对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

评估人员经核实各项以摊余成本计量的金融资产摊余成本计量方法及结果，核查对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试过程，并以核对无误后的账面价值确定评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 2018年10月，委托人召集本项目各中介协调会，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、填报资产清单、盈利预测样表等工作。

2018年10月中旬，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及盈利预测工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2018年10月15日至2018年10月16日。

主要工作如下：

1.审阅核对资料

对企业提供的申报资料进行审核、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。

2.重点清查

根据申报资料，对被评估单位办公场所、经营性资产进行重点清查。

3.尽职调查访谈

根据被评估单位提供的申报资料，与企业管理人员进行座谈，就未来发展趋势尽量达成一致。

4.确定评估途径及方法

根据委估资产实际状况和特点，确定资产评估的具体模型及方法。

5.进行评定估算。

根据共识确定评估模型并进行评估结果测算，起草相关文字说明。

(三)评估汇总阶段

2018年10月27日至2018年11月5日对评估的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，与委托人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反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2018年11月6日至2018年11月10日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

2. 假设评估基准日被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

3. 假设被评估单位遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

5. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

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) 资产基础法评估结论

资产账面价值 897,316.10 万元，评估值 901,076.04 万元，评估增值 3,759.94 万元，增值率 0.42%。

负债账面价值 846,539.88 万元，评估值 846,539.88 万元，评估增值 0.00 万元。

净资产账面价值 50,776.22 万元，评估值 54,536.16 万元，评估增值 3,759.94 万元，增值率 7.40%。

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	478,037.89	478,037.89	-	-
2	非流动资产	419,278.21	423,038.15	3,759.94	0.90
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	1,300.00	5,049.06	3,749.06	288.39
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	86.24	96.65	10.41	12.07
14	无形资产	2.30	2.76	0.46	20.00
17	长期待摊费用	1,534.12	1,534.12	-	-
18	递延所得税资产	3,340.32	3,340.32	-	-
19	应收款项投资	413,015.23	413,015.23	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产总计	897,316.10	901,076.04	3,759.94	0.42
22	流动负债	559,589.88	559,589.88	-	-

23	非流动负债	286,950.00	286,950.00	-	-
24	负债合计	846,539.88	846,539.88	-	-
25	净资产(所有者权益)	50,776.22	54,536.16	3,759.94	7.40

资产基础法评估结论详细情况详见资产评估明细表。

华融创新投资股份有限公司在评估基准日 2018 年 6 月 30 日的股东全部权益价值账面价值 50,776.22 万元，评估值 54,536.16 万元，评估增值 3,759.94 万元，增值率 7.40%。

本评估报告未考虑股权流动性及控股权溢价或少数股东权益折价对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

截止至评估基准日，被评估单位不存在产权瑕疵事项。

(二) 抵押担保

1. 被评估单位担保情况

关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	200,000,000.00	2016/12/15	2018/12/14	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	500,000,000.00	2016/12/22	2019/12/20	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	500,000,000.00	2016/12/22	2018/12/21	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	500,000,000.00	2017/9/18	2020/9/17	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	465,000,000.00	2017/10/26	2019/10/26	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	300,000,000.00	2017/12/12	2020/12/12	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	400,000,000.00	2017/12/14	2018/12/14	否

中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	500,000,000	2017/12/15	2018/12/15	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	500,000,000	2018/1/4	2019/1/3	否
中国华融资产管理股份有限公司	华融创新投资股份有限公司	335,000,000	2016/12/27	2018/12/27	否

注：以上担保均为银行借款担保。

2.被评估单位抵押、质押情况

截止至评估基准日，被评估单位用于借款的质押物为4亿银行存单，具体情况如下：

序号	欠款单位名称 (结算对象)	发生日期	原币币种	本金	备注
1	华夏银行	2018/6/30	人民币	100,000,000.00	本金包含在银行存款 13# 中，对应长期借款 5#
2	大连银行	2018/6/30	人民币	240,000,000.00	本金包含在银行存款 11# 中，对应短期借款 9#
3	浦发银行	2018/6/30	人民币	60,000,000.00	本金包含在银行存款 27# 中，对应短期借款 11#

此外不存在抵押、质押事项。

(三)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

1、被评估单位三级长期股权投资子公司北京润银融新企业管理中心（有限合伙）评估基准日应收类款项投资科目中北讯电信融资项目为固定收益类投资项目，债权本金余额 5 亿元，该项目在 2018 年 9 月 20 日前按期付息，2018 年 1、2 季度资产分类结果为正常类项目。但 2018 年 3 季度该项目受融资方母公司股价大跌影响，金融机构处于观望状态，停止续贷或新增融资，导致企业流动性出现问题。根据合同约定，应于 2018 年 9 月 20 日付息 971.11 万元，9 月 23 日还本息 10006.33 万元。但企业未按约定偿付资金，项目出现逾期，已构成违约。被评估单位已

于10月初启动了司法追索程序，并于2018年10月8日宣布全部债权到期，目前正在执行诉前财产保全工作。

鉴于上述关于北讯电信融资项目，评估基准日该项资产减值计提15,883,916.57元，根据被评估单位业务部门最新测算，若该项目调整为关注类，截至2018年11月7日对应资产摊余成本494,542,843.68元，项目应减值计提21,734,496.13元，较评估基准日时点增加5,850,579.56元。由于上述事项为后期发生事项，因此本次评估结果中，评估人员未考虑上述事项对评估值的影响，特提请报告使用者注意。

2、被评估单位全资子公司--北京润银融新企业管理中心（有限合伙），截至评估基准日GP华融创新投资股份有限公司认缴50万元，实缴0.00万元；LP为华融中盛认缴并实缴49950万元；LP为内蒙古金珂投资管理有限公司并实缴50万元。经评估人员现场核实，于2018年1月2日内蒙古金珂投资管理有限公司、与华融创新投资股份有限公司及华融中盛资产管理有限公司签订北京润银融新企业管理中心（有限合伙）退伙协议书，内蒙古金珂投资管理有限公司将退出北京润银融新企业管理中心（有限合伙）合伙企业；之后由华融中盛资产管理有限公司全资子公司--北京兴睿融新企业管理中心（有限合伙）注资北京润银融新企业管理中心（有限合伙）50万元，并退还内蒙古金珂投资管理有限公司股东价款50万元。于2018年10月16日办理完成北京润银融新企业管理中心（有限合伙）工商变更手续。评估人员以其工商变更手续办理完成日期作为该退伙事项完成日期。

截至评估报告出具日，被评估单位未提供其他影响评估结论的重大事项。

(五)其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的

所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 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，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 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，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 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，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

5. 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评估对象可实现价格的保证。

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人所有，未经委托人许可，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)根据国有资产评估管理的相关规定，本报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年十一月十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇一八年十一月十日

附 件

- 1.经济行为文件(复印件);
- 2.基准日审计报告(复印件);
- 3.委托人和被评估单位企业法人营业执照(复印件);
- 4.评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
- 5.委托人及被评估单位承诺函;
- 6.资产评估师承诺函;
- 7.中联资产评估集团有限公司备案公告(复印件);
- 8.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 9.资产评估师职业资格证书登记卡(复印件);
- 10.资产评估委托合同。