

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

# 资产评估说明

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

<b>第一部分</b>	<b>关于评估说明使用范围的声明.....</b>	<b>1</b>
<b>第二部分</b>	<b>企业关于进行资产评估有关事项的说明.....</b>	<b>2</b>
<b>第三部分</b>	<b>资产清查核实情况说明.....</b>	<b>3</b>
	一、评估对象与评估范围说明.....	3
	二、资产核实情况总体说明.....	5
<b>第四部分</b>	<b>资产基础法评估说明.....</b>	<b>11</b>
	一、流动资产评估技术说明.....	11
	二、长期股权投资评估技术说明.....	16
	三、固定资产评估技术说明.....	24
	四、无形资产评估技术说明.....	28
	五、长期待摊费用评估技术说明.....	29
	六、递延所得税资产评估技术说明.....	30
	七、以摊余成本计量的金融资产评估技术说明.....	30
	八、负债评估技术说明.....	31
<b>第五部分</b>	<b>评估结论.....</b>	<b>34</b>

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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。

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年十一月十日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位负责人和被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

### 第三部分 资产清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一)评估对象与评估范围内容

评估对象为华融创新投资股份有限公司股东全部权益价值，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负债，截至评估基准日，根据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审定的财务报表，华融创新投资股份有限公司资产、负债及股东全部权益价值如下表所示。

表 1 华融创新投资股份有限公司 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国际会计师事务所(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。

##### (二)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。

### **(三)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。

### **(四)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。

### **(五)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(或者评估值)

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国际会计师事务所(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。

## 二、资产核实情况总体说明

### (一)资产核实人员组织、实施时间和过程

根据本次评估的特点，评估机构确定了资产核实的主要内容是华融创新投资股份有限公司的资产及负债的存在与真实性，具体以被评估单位提供的评估基准日的经审计资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

- 1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；
- 3.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；
- 4.评估对象执行的税收政策（如税率、税费及纳税）及其变动情况；
- 5.华融创新投资股份有限公司的行业监管要求及执行情况；
- 6.华融创新投资股份有限公司主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

7.近年经审计的资产负债表、利润表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表；

8.有关对外股权投资以及下属单位机构的情况；

9.与本次评估有关的其他情况。

## (二)影响资产核实的事项及处理方法

### 1.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。

### 2.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	500,000,000.00	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。

## 3.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。

## 4.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。

### **(三)资产清查核实和尽职调查的过程**

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业主要业务经营场所进行。首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料；其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符；对各项金融资产进行清查核实，并与相关业务部门进行访谈，了解各金融资产对应底层资产情况、了解债权类项目的投放金额、收益率、收息情况及投后管理情况、了解股权类资产所对应公司的相关情况。通过与企业的管理、财务人员进行交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### **(四)尽职调查的程序**

为满足上述尽调内容和目标，根据项目特点，实施了如下尽调程序：

#### **1.华融创新投资股份有限公司主要部门访谈**

根据华融创新投资股份有限公司的组织结构和管理模式，我们对华融创新投资股份有限公司的计划财务部、融资部、资产经营部、合规风险部、各业务部门等主要部门进行了访谈，了解华融创新投资股份有限公司的业务和财务开展情况，以及财务会计政策、发展规划等情况。

## 2.通过实地勘察的形式核实相关资产

我们对纳入评估范围的华融创新投资股份有限公司的各项资产进行调查，调查固定资产中的电子设备等，并搜集相关权证。调查投资类资产，收集评估基础日所有相关业务合同，并与各业务部门领导访谈，了解投资业务的进展情况与收益情况。

## 3.其他方式

通过查阅华融创新投资股份有限公司提供的资料，了解华融创新投资股份有限公司的历史情况，现状以及未来的发展方向，对华融创新投资股份有限公司有了更清楚的定位，并且通过网络、杂志、统计报告和统计年鉴等了解企业经营的有关情况。

### **(五)资产清查复核与尽职调查结论**

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通。

## 第四部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收利息、应收股利、其他应收款和其他流动资产。

#### (二)评估程序

- 1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需要进行评估的流动资产的具体内容。
- 2.根据企业填报的流动资产评估申报表，进行现场作业，具体包括：核对账务，查验原始凭证。
- 3.收集整理与评估相关的文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需资料的基础上分别进行评定估算，得出评估结论。

#### (三)评估方法

##### 1.流动资产评估方法

对于流动资产，主要采用重置成本法进行评估。具体为：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，通过核查原始凭证及投资协

议,根据能够获得资料情况,选取适用的方法确认评估值;对应收利息、应收股利、其他应收等债权资产,以核对无误的账面价值为基础,根据实际收回的可能性确定评估值;对于其他流动资产,经查阅原始凭证及形成依据,以核对无误的账面价值确定评估值。

## 2.各项流动资产的评估

### (1) 货币资金

货币资金账面价值为 1,039,633,875.80 元,全部为银行存款。

对所有银行存款账户进行了函证,以证明银行存款的真实存在,核对企业银行对账单,检查有无未入账的款项。经核查企业银行存款账面价值与银行对账单一致,无未入账的款项。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。银行存款评估值 1,039,633,875.80 元。

综上所述,货币资金评估值为 1,039,633,875.80 元。

### (2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产账面价值 2,546,148,816.00 元,为被评估单位参与投资的非上市公司股权等固定收益类-基金项目。

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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产评估值为

2,546,148,816.00 元。

#### 案例 东旭光电定向增发股权投资项目 序号 4

该项目为固定收益类-基金，评估人员现场取得华融总部以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的估值模板，并针对该资产估值过程进行分析，通过核查入账明细及相关凭证核对账面价值其真实性及完整性。该项目采用非结构化固定收益资产测算模板，测算过程如下：

表 1-1 非结构化固定收益资产测算明细表

金额单位：人民币元

主办单位	华融创新投资股份有限公司		测试时点	2018/6/30	
项目名称 <sup>1</sup>	东旭光电定向增发股权投资项目		项目编号	84170077	
组织机构代码	10439598-3		资产编号		
客户名称	东旭光电科技股份有限公司		资产类型 <sup>2</sup>	固定收益类-基金	
估值时点公允价值评估					
资产回收计划					
估值日	2018/6/30		隐含利差	5.02%	
期数	第一期	第二期	第三期	第四期	第五期
计划回款日期	2018/3/4	2018/6/4	2018/9/4	2018/12/4	2019/3/4
计划回款金额	¥9,413,424.66	¥9,830,136.99	¥9,830,136.99	¥9,723,287.67	¥14,794,520.55
折现因子	-	-	0.99	0.97	0.95
期数	第六期	第七期	第八期	第九期	第十期
计划回款日期	2019/6/4	2019/9/4	2019/12/4	2020/3/4	2020/6/4
计划回款金额	¥15,123,287.67	¥15,123,287.67	¥14,958,904.11	¥14,958,904.11	¥615,123,287.67
折现因子	0.93	0.91	0.89	0.87	0.85
估值时点公允价值				613,083,246.40	

由于该基金为华融创新投资股份有限公司为唯一收益方，故直接以资产估值确认该项金融资产价值，评估值为 613,083,246.40 元。

#### (3) 应收利息

应收利息账面价值 3,976,722.24 元，为应收的存单利息。评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。

应收利息评估值为 3,976,722.24 元。

#### （4）应收股利

应收股利账面值 32,958,845.77 元，为应收北京乾盛丰泽投资管理中心（有限合伙）、北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）。

评估人员查阅了应收股利形成的原因、账面值和实际状况进行核实，查阅了财务凭证、签报单等资料，以确定应收股利的真实性和完整性。本次评估以核实后账面值确定评估值。

应收股利评估值为 32,958,845.77 元。

#### （5）其他应收款

其他应收款账面值 1,167,282,217.74 元，计提坏账准备 11,250,000.00 元，账面净值 1,156,032,217.74 元，为办公室房租保证金、与有限合伙企业的往来款及个人借款等。

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，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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、信用等。经核实其他应收款真实，金额准确，以核实



后账面值确定评估值。

评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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，应收利息采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对发生时间 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间在 3 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失为，为经审计审定的按个别认定的对北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）计提的坏账准备 11,250,000.00 元。

以其他应收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。

其他应收款评估值为 1,156,032,217.74 元。

#### （6）其他流动资产

其他流动资产账面值 1,628,445.40 元，为待抵扣的增值税、企业所得税等。

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。

其他流动资产评估值为 1,628,445.40 元。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### （一）评估范围

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。

#### （四）各子公司评估说明

##### 1、华融中盛资产管理有限公司

###### （1）公司财务数据及股东情况

###### ① 公司财务数据

截至评估基准日，根据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 审定的财务报表，华融中盛资产管理有限公司资产、负债及股东全部权益价值如下表所示。

华融中盛资产管理有限公司 2018 年 6 月 30 日财务状况表

单位：万元

项目	母公司口径
资产总额	72,341.96

负债总额	69,556.44
净资产	2,785.52

上述资产与负债数据经天职国际会计师事务所(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。

## ② 股东状况

截止至评估基准日，被评估单位股权结构如下：

### 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	华融创新投资股份有限公司	50000.00	100
	合计	5,0000.00	100.00

## (2) 各科目评估方法

详见华融中盛资产管理有限公司评估说明。

## (3) 评估结果

资产账面价值 72,341.96 万元，评估值 73,712.96 万元，评估增值 1,371.00 万元，增值率 1.90%。

负债账面价值 69,556.44 万元，评估值 69,556.44 万元，无增减变化。

净资产账面价值 2,785.52 万元，评估值 4,156.52 万元，评估增值 1,371.00 万元，增值率 49.22%。

华融中盛资产管理有限公司评估值 41,565,130.73 元。

## 2、北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）

### （1）公司财务数据及股东情况

#### ① 公司财务数据

截至评估基准日，根据经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 审定的财务报表，北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）资产、负债及股东全部权益价值如下表所示。

北京汇银融新企业管理中心（有限合伙）2018年6月30日财务状况表

单位：万元

项目	账面价值
资产总额	50,259.84
负债总额	49,367.29
净资产	892.55

上述资产与负债数据经天职国际会计师事务所(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。

#### ② 股东状况

截止至评估基准日，被评估单位股权结构如下（按实缴比例）：

股东名称、出资额和出资比例

姓名（名称）	实缴出资额	承担责任方式
北京中瀚盛通企业管理中心（有限合伙）	0.00	有限责任
华融创新投资股份有限公司	50.00	无限责任
合计	50.00	

### （2）各科目评估方法

### ① 货币资金

货币资金账面价值为 8,133,223.28 元，全部为银行存款。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，核对企业银行对账单，检查有无未入账的款项。经核查企业银行存款账面价值与银行对账单一致，无未入账的款项。对于人民币账户以核实后的账面值确认其评估值。银行存款评估值 8,133,223.28 元。

综上所述，货币资金评估值为 8,133,223.28 元。

### ② 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产账面余额为 500,744,960.48 元，计提减值准备 6,279,765.70 元，账面净值 494,465,194.78 元。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：

A.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。

B.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。

以摊余成本计量的金融资产评估价值为 494,465,194.78 元。

### ③ 应交税费

应交税费账面值 486,037.73 元，主要为应缴未缴的增值税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性。以清查核实后账面值确认为评估值。

应交税费评估值 486,037.73 元。

### ④ 应付股利

应付股利账面值为 28,670,746.56 元，主要为应付未付的华融创



新投资股份有限公司股利，评估人员通过对企业的凭证及往来账款入账依据进行查证，证实企业应付股利计算的正确性。以清查核实后账面值确认为评估值。

应付股利评估值为 28,670,746.56 元。

#### ⑤ 其他应付款

其他应付款账面值为对华融创新投资股份有限公司往来款。款项为近期发生，滚动余额，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 464,516,146.93 元。

### (3) 评估结果

资产账面价值 502,598,418.06 元，评估值 502,598,418.06 元，无评估增减值。

负债账面价值 493,672,931.22 元，评估值 493,672,931.22 元，无评估增减值。

净资产账面价值 8,925,486.84 元，评估值 8,925,486.84 元，无评估增减值。

北京汇银融新企业管理中心(有限合伙)评估值=8,925,486.84 元。

### (五) 长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期投资账面值 13,000,000.00 元，评估值 50,490,617.57 元，评估增值 37,490,617.57 元，增值率 288.39%，长期股权投资评估增值的主要原因为由于：被投资单位经营状况良好，基准日报表净资产高于初始投资成本，进而造成评估增值。

#### 长期投资评估结果表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位瓯子	投资日期	协议投资期限	投资成本	持股比例%	账面价值	评估价值	增值率%
1	华融中盛资产管理有限公司	2016/12/20	长期	12500000	100	12,500,000.00	41,565,130.73	232.52
2	北京汇银融新企业管理中心 (有限合伙)	2016/11/24	长期	500000	100	500,000.00	8,925,486.84	1,685.10

长期投资评估结果的详细情况见被投资单位的《资产清查评估明细表》。

### 三、固定资产评估技术说明

#### (一) 设备类资产评估技术说明

##### 1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为被评估单位的电子设备，评估基准日的账面值情况如下：

表 4-1 设备类资产账面值

序号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
	设备类合计	1,394,513.66	862,390.69
4-6-5	固定资产-机器设备	-	-
4-6-6	固定资产-车辆	-	-
4-6-7	固定资产-电子设备	1,394,513.66	862,390.69

##### 2、设备概况

委估设备中电子设备 271 台/套，为被评估单位办公用的电脑、打印机、家具等，以上设备均于 2016、2017 年间购置，处于正常使用状态，使用于公司办公区。

##### 3、评估过程

###### (1) 清查核实

①为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导

该企业根据实际情况填写资产清查评估明细表。核对抽查重点设备的原始凭证和账面构成，对账面价值异常情况进行分析，并以此作为评估的基础。

②针对资产清查评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片，以抽查的方式对实物进行清查核实。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注本次评估范围内设备的产权问题，如：查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## （2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

## （3）评估汇总

对设备类资产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。

## （4）撰写评估技术说明

按国有资产评估报告指南的要求，编制“设备评估技术说明”。

## 4、评估方法

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

### (1)重置全价的确定

电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价。

### (2)成新率的确定

电子设备成新率

采用尚可使用年限法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

### (3)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 5、评估结果及增减值分析

### (1) 评估结果

纳入本次评估范围的设备类资产评估结果详见下表：

表 4-2 设备类资产评估结果汇总表

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	1,394,513.66	862,390.69	1,255,900.00	966,540.00	-9.66	12.08
4-6-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-电子设备	1,394,513.66	862,390.69	1,255,900.00	966,540.00	-9.66	12.08

### (2) 评估结果增减值原因分析

电子设备评估原值减值的主要原因是由于企业的电子设备主要为

电脑、其他办公设备和家具，因为电脑等办公电子资产技术更新速度比较快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平；评估净值增值主要原因为企业折旧年限短于资产经济耐用年限，故评估净值增值。

## 6、典型案例

### 案例：办公用中端商务笔记本电脑(评估明细表电子设备序号 21)

#### (1) 设备概述

设备名称：办公用中端商务笔记本电脑

规格型号：Think pad X260

生产厂家：联想

数 量：1 台

启用日期：2016 年 12 月

账面原值： 7,051.28 元

账面净值： 3,525.64 元

#### (2) 主要技术参数：

CPU：Intel 酷睿 i3

内存：4GB

存储设备：500GB

显卡：集成

## 2、重置全价的确定

经市场调查及网上询价，确定该设备评估基准日购置单价 6,999.00 元（含税），即

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{数量} \times \text{不含税购置价} \\ &= \text{数量} \times \text{含增值税的购置价} / (1 + \text{增值税率}) \\ &= 1 \times 6,999.00 / (1 + 0.16) \\ &= 6,000.00 \text{ 元 (取整)}.\end{aligned}$$

### 3、成新率确定

该设备自 2016 年 12 月购置并启用，至评估基准日已使用 1.54 年。经评估人员现场勘察后认为：该设备功能尚完好，运行情况正常，无并无重大故障记录，可正常使用。评估人员现场与设备使用和管理人员进行了沟通，了解该设备使用情况和技术状况，参照同类电子产品的经济使用年限，确定该设备尚可使用 4 年，成新率计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 4 / (1.54 + 4) \times 100\% \\ &= 72\%\end{aligned}$$

### 4、评估价值计算

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 6,000.00 \times 72\% \\ &= 4,320.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

## 四、无形资产评估技术说明

无形资产账面值 22,976.01 元，账面记录 1 项，为企业购买的可信安全应用系统 V8.0 软件，经过与被评估单位确认，截至基准日 2018 年 6 月 30 日，以上软件均处于正常使用状态。

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。

无形资产评估值为 27,586.21 元。

## 五、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面价值 15,341,230.13 元，为企业支付的绿植租摆费。

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。

长期待摊费用摊销过程表

序号	费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	绿植租摆	2018/4/1	20,873.79	6	10,436.90	10,436.90	-	
2	房租	2018/5/30	2,646,320.00	3	1,764,213.32	1,764,213.32	-	
3	车位租金	2018/5/31	81,428.57	3	54,285.72	54,285.72	-	
4	物业管理费	2018/5/31	123,578.15	3	82,385.42	82,385.42	-	
5	车位管理费	2018/5/31	16,132.07	3	10,754.71	10,754.71	-	
6	订阅 2018 年全年报刊	2018/1/1	29,302.91	12	14,651.45	14,651.45	-	
7	万德软件	2018/1/31	49,245.28	12	28,726.43	28,726.43	-	
8	技术服务费	2017/11/2	175,471.70	12	58,490.58	58,490.58	-	
9	英皇装修款等	2017/11/16	15,330,793.23		13,317,285.60	13,317,285.60	-	尚未进行摊销

长期待摊费用评估值 15,341,230.13 元。

## 六、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 33,403,241.80 元,为企业计提减值准备产生的递延所得税资产。

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和完整性。

递延所得税资产评估值,为 33,403,241.80 元。

## 七、以摊余成本计量的金融资产评估技术说明

以摊余成本计量的金融资产账面余额为 4,243,981,348.53 元,计提减值准备 113,829,026.90 元,账面净值 4,130,152,321.63 元。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。

以摊余成本计量的金融资产评估价值为 4,130,152,321.63 元。

## 八、负债评估技术说明

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括短期借款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款，非流动负债为长期借款。本次评估是在经清查核实的账面值基础上进行

的。

### 1.短期借款

短期借款账面值为 3,340,000,000.00 元，为向民生银行股份有限公司北京分行、中信银行股份有限公司总行营业部、大连银行股份有限公司北京分行等金融机构借入的一年以内未到期借款，共计 11 笔。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。以核实后账面值确定评估值。

短期借款评估值为 3,340,000,000.00 元。

### 2.预收账款

预收账款账面值 2,450,000.00 元，主要为项目管理费，评估人员抽查有关账簿记录和有关合同，确定预收款项的真实性和完整性，核实结果账表单金额相符，均为在未来应支付相应的权益或资产，故以清查核实后账面值确定为评估值。

预收账款评估值 2,450,000.00 元。

### 3.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 10,732,948.10 元，为工资及计提的工会经费、职工教育经费等。评估人员查阅了相关财务凭证，核实了应付职工薪酬的提取及使用情况。经核实应付职工薪酬账表单相符。应付职工薪酬以核实后的账面值确定为评估值。

应付职工薪酬评估值为 10,732,948.10 元。

### 4.应交税费

应交税费账面值 14,407.75 元，主要为应缴未缴的增值税附加税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性。

应交税费评估值为 14,407.75 元。

#### 5.应付利息

应付利息账面值 13,607,077.83 元，主要为计提的长短期借款利息、应付银行借款的利息。评估人员通过对利息计提计算表、相应借款计息利率、付息凭证的查证，证实企业应付利息计算的正确性。以清查核实后账面值确认为评估值。

应付利息评估值 13,607,077.83 元。

#### 6.其他应付款

其他应付款账面值 2,229,094,387.29 元，主要为总部流动性支持（本金）、总部流动性利息计提、总部担保费计提、往来款等。款项多为近期发生，滚动余额，以清查核实后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 2,229,094,387.29 元。

#### 7.长期借款

长期借款账面值为 2,869,500,000.00 元，为向民生银行股份有限公司北京分行、华夏银行股份有限公司北京分行、等金融机构借入的一年以上未到期借款，共计 8 笔。评估人员查阅了借款合同、有关凭证，核实了借款期限、借款利率等相关内容，并向银行函证，确认以上借款是真实完整的。以核实后账面值确定评估值。

长期借款评估值为 2,869,500,000.00 元。

## 第五部分 评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对华融创新投资股份有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和估算，得出如下结论：

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对华融创新投资股份有限公司在纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

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	-	-	-	
<b>21</b>	<b>资产总计</b>	<b>897,316.10</b>	<b>901,076.04</b>	<b>3,759.94</b>	<b>0.42</b>
22	流动负债	559,589.88	559,589.88	-	-
23	非流动负债	286,950.00	286,950.00	-	-
<b>24</b>	<b>负债合计</b>	<b>846,539.88</b>	<b>846,539.88</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>25</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>50,776.22</b>	<b>54,536.16</b>	<b>3,759.94</b>	<b>7.40</b>

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。