

泛海资本投资管理集团有限公司
转让可供出售金融资产项目
资产评估报告

中瑞评报字[2016]第 002161 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年十二月二十七日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要.....	2
一、 委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介	4
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围.....	7
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	10
九、 评估假设	11
十、 评估结论	12
十一、 特别事项说明	12
十二、 评估报告使用限制说明	13
十三、 评估报告日.....	14
十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字	
附件目录.....	15



注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。



泛海资本投资管理集团有限公司 转让可供出售金融资产项目 资产评估报告

摘 要

中瑞评报字[2016]第 002161 号

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，应当认真阅读评估报告正文。

一、评估目的：本次评估是为了满足泛海控股股份有限公司拟向泛海资本投资管理集团有限公司收购其所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益需要。对泛海资本投资管理集团有限公司所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、评估对象及范围：泛海资本投资管理集团有限公司所持有的可供出售金融资产——上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益。账面价值 1,980,000,000 元。

三、评估基准日：2016 年 9 月 30 日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法对上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益进行估算。

六、评估程序实施过程：经现场调查、资料收集与分析、评定估算等程序，得出评估结论。

七、评估结论：以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的泛海资本投资管理集团有限公司所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益账面价值 1,980,000,000 元。评估值 1,980,000,000 元。评估值取整大写：（人民币）拾玖亿捌仟万元。

八、特别事项说明



1、本次评估结果仅为泛海控股股份有限公司拟向泛海资本投资管理集团有限公司收购其所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益的需要事宜提供参考意见，不能作为其他目的使用。

2、被评估单位已于 2016 年 4 月 15 日、2016 年 8 月 31 日向上海云锋新呈投资中心（有限合伙）共支付 1,980,000,000 元的实缴出资。截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，泛海资本投资管理集团有限公司所投入的资金时间较短，尚未产生任何投资收益。

报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

九、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

泛海资本投资管理集团有限公司 转让可供出售金融资产项目 资产评估报告

中瑞评报字[2016]第 002161 号

泛海控股股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受泛海控股股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，为满足泛海控股股份有限公司拟向泛海资本投资管理集团有限公司收购其所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益的需要，对泛海资本投资管理集团有限公司所持有的可供出售金融资产——上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益在评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估企业实施了实地勘察、市场调查与询证，对泛海资本投资管理集团有限公司可供出售金融资产在 2016 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、被评估单位以及其他报告使用者简介

（一）委托方为泛海控股股份有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：泛海控股股份有限公司

注册号：911100006188158771

住所：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 C 座 22 层

法定代表人姓名：卢志强

注册资本：5196020.0656 万元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：投资及投资管理；资产管理；经营房地产业务及物业管理；自有物业租

赁；企业管理咨询；销售建筑材料、装饰材料、机械设备。（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目的经营活动）

成立日期：1989 年 5 月 9 日

营业期限：1989 年 5 月 9 日至长期

（二）被评估单位为泛海资本投资管理集团有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：泛海资本投资管理集团有限公司

注册号：91110000318380170N

住所：北京市东城区建国门内大街28号民生金融中心2幢2001-02单元

法定代表人姓名：卢志强

注册资本：1,000,000万元

实收资本：246,195万元(截止2016年11月30日)

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：投资管理；项目管理；投资咨询；企业管理咨询；资产管理；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查账报告、评估报告等文字材料。）（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。）

成立日期：2014年12月04日

营业期限：2014年12月04日至 长期

2、企业简介

泛海资本投资管理集团有限公司（简称“泛海资本”）是一家集投资管理、项目投



资、投资咨询、企业管理咨询、资产管理、财务咨询于一体的法人独资企业，是中国泛海控股集团资本投资业务板块的核心平台，全面负责集团有关资本投资、管理、运营相关业务。泛海资本成立于2014年12月，注册资本100亿元，公司主要业务：股权投资、证券投资、新三板投资、战略新兴板投资、定增投资、并购投资。

历史沿革：

- 1、2014年12月4日，泛海资本投资管理有限公司成立；
- 2、2015年6月，更名为泛海股权投资管理有限公司；
- 3、2015年9月，更名为泛海资本投资管理有限公司；
- 4、2016年2月，注册资本由100000万元，变更为1000000万元；
- 5、2016年6月，更名为泛海资本投资管理集团有限公司。

（1） 股东结构及资本比例

泛海资本是中国泛海控股集团有限公司的全资子公司。

（2） 主要经营内容、业绩

自公司成立，即积极开展国内外优秀项目的调研、投资。截至目前，已参与了弘毅、云锋等国内优秀私募基金，及公务机等项目的投资。

（三） 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。
- 2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、 评估目的

本次评估是为满足泛海控股股份有限公司拟向泛海资本投资管理集团有限公司收购其所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益的需要，对泛海资本投资管理集团有限公司所持有的可供出售金融资产——上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益在评估基准日的市场价值进行了评估。本次评估的公允价值仅供该经济行为提供价值参考。



三、评估对象和评估范围

泛海资本投资管理集团有限公司所持有的可供出售金融资产——上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益。账面价值 1,980,000,000 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。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象泛海资本投资管理集团有限公司截至评估基准日的可供出售金融资产价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本项目资产评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2016 年 9 月 30 日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

六、评估依据

（一）主要法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 12 号（2005 年）；

3、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；

4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；

5、《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）；

- 6、《中华人民共和国企业所得税法》;
- 7、《中华人民共和国证券法》;
- 8、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》(京国资发[2008]5号)
- 9、金融企业国有资产转让管理办法(财政部令第54号)
- 10、《北京市企业国有企业评估核准项目评审管理暂行规定》(京国资发(2012)

32号)

- 11、其他与本次评估有关的法律、法规。

(二) 资产评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协(2012)248号);
- 4、《资产评估准则——评估报告》(中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订);
- 5、《资产评估准则——评估程序》中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订);
- 6、《资产评估准则——业务约定书》中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订);
- 7、《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 10、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 11、财政部令第33号《企业会计准则——基本准则》(2006);
- 12、金融企业国有资产评估报告指南(中评协[2010]213号)

(三) 经济行为依据

- 1、泛海控股股份有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书。

(四) 权属依据

- 1、上海云锋新呈投资中心（有限合伙）经修订并重述之有限合伙协议
- 2、金融资产付款会计凭证
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 4、其他产权证明文件。

(五) 取价标准依据及主要参考资料

- 1、评估人员对评估范围内的资产进行了实地核实、分析、记录；
- 2、通过调查收集的市场信息、资料；
- 3、评估人员掌握的相关资料；
- 4、评估人员现场收集的其它资料；
- 5、其他与资产评估有关的资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《金融企业国有资产评估报告指南》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取成本法的方法进行评估。

本次可供出售金融资产为泛海资本投资管理集团有限公司持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益。上海云锋新呈投资中心（有限合伙）主要对互联网行业、文化传媒体育行业、高科技行业、消费产品行业、卫生健康行业等行业进行股权投资，从而实现优厚、长期的资本升值。

泛海资本投资管理集团有限公司已于2016年4月15日向上海云锋新呈投资中心（有限合伙）支付990,000,000元的实缴出资，并于2016年8月31日又向上海云锋新呈投资中心（有限合伙）支付了990,000,000元的实缴出资；在评估基准日前，上海云锋新呈投资中心（有限合伙）将该等款项部分用于向互联网金融服务领军企业浙江蚂蚁小微金融服务集团有限公司、北京奥源和力生物技术有限公司、先进供应链企业浙江心怡科技等项目等进行了投资。截止评估基准日2016年9月30日，泛海资本投资管理集团有限公司所投入的资金时间较短，尚未产生任何投资收益，所以本次评估采用成本法确定



评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划、技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有人作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料



在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映状态、经济指标等情况的文件资料进行收集。

②初步审查产权持有者提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证。

④核实产权证明文件

（四）评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

（五）编制和提交评估报告

- （1）对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- （2）将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- （3）根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- （4）撰写资产评估报告书；
- （5）按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- （6）根据复核意见，修正 评估报告；
- （7）正式出具评估报告书并提交委托方。

九、评估假设

1、基本假设：

- （1）本评估遵循交易假设，即假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象



的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

(2) 本评估遵循公开市场假设，即假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(3) 本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，在此基础上确定评估方法、参数和依据。

2、本评估结果为评估对象在评估基准日依持续经营假设的市场价值，资产未来经营战略和规划亦为根据资产目前状态进行持续经营制订，如改变经营方向，本评估结果不成立。

3、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

4、本评估假定近期内国家现行政策等无重大改变。

5、本评估假定近期内国家产业政策无重大变化。

十、评估结论

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的泛海资本投资管理集团有限公司所持有的上海云锋新呈投资中心（有限合伙）的合伙权益账面价值 1,980,000,000 元。评估值 1,980,000,000 元。评估值取整大写：（人民币）拾玖亿捌仟万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



(二) 评估基准日后、有效期以内, 若资产政府定价标准及预期收益发生变化, 对评估结论产生影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。即:

- 1、政府定价标准发生变化, 委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

(三) 本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式, 以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象资产价值的影响, 也未考虑国家宏观政策发生变化, 以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象价值的影响。

(四) 本次评估结果仅为泛海控股股份有限公司拟向泛海资本投资管理集团有限公司收购其所持有的上海云锋新呈投资中心(有限合伙)的合伙权益的需要事宜提供参考意见, 不能作为其他目的使用。

(五) 被评估单位已于 2016 年 4 月 15 日、2016 年 8 月 31 日向上海云锋新呈投资中心(有限合伙)共支付 1,980,000,000 元的实缴出资。截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日, 泛海资本投资管理集团有限公司所投入的资金时间较短, 尚未产生任何投资收益。

评估报告使用者应能够注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用, 本评估报告的使用权归委托方所有, 未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意, 评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体(但根据法律、法规、证券交易规则、政府机关、司法机构或证券交易所要求进行的披露除外)。

(四) 按现行有关规定, 本评估结果的使用有效期为一年, 自 2016 年 9 月 30 日至 2017 年 9 月 29 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时, 可用评估结果作为



评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

(五) 评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日：评估报告出具日期 2016 年 12 月 27 日。

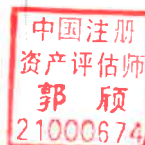
十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人签字：

资产评估机构法人代表：



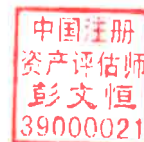
注册资产评估师：

郭 颖



注册资产评估师：

彭文恒



中瑞国际资产评估（北京）有限公司



2016 年 12 月 27 日