

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

西藏大禹投资有限公司拟收购
北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的
北京中昊泰睿投资有限公司
股东全部权益价值评估报告
银信评报字（2020）沪第 1183 号

银信资产评估有限公司

2020 年 12 月 23 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020026202002269

资产评估报告名称： 西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值评估报告

资产评估报告文号： 银信评报字（2020）沪第1183号

资产评估机构名称： 银信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 常奕(资产评估师)、徐咏梅(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声明	1
摘要	2
正文	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	18
十三、评估报告日	19
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	19
附件	20



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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

西藏大禹投资有限公司拟收购

北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的

北京中昊泰睿投资有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2020）沪第 1183 号

摘要

一、项目名称：西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：西藏大禹投资有限公司（以下简称：西藏大禹）、新疆国际实业股份有限公司（以下简称：国际实业）

三、其他评估报告使用人：国家法律法规规定的评估报告使用人

四、被评估单位：北京中昊泰睿投资有限公司（以下简称：北京中昊）

五、经济行为：股权收购

六、评估目的：因西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权，需对北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见。

七、评估对象：北京中昊截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：北京中昊截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2020 年 6 月 30 日

十一、评估方法：资产基础法

十二、评估结论：截止评估基准日，北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益的市场价值评估值为 54,737.82 万元（即人民币伍亿肆仟柒佰叁拾柒万捌仟贰佰圆整），较北京中昊泰睿投资有限公司（合并口径）账面归母净资产 54,896.33 万元，评估减值 158.51 万元，减值率 0.29%；较北京中昊泰睿投资有限公司（母公司）账面净资产 55,937.18 万元，评估减值 1,199.36 万元，减值率 2.14%。

十三、评估报告有效期：

本评估结论仅对西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十四、特别事项说明

（一）由于 2020 年新冠疫情在全球爆发并持续蔓延，使评估师未能按评估准则规范的程序要求，至中国大陆境外对资产和业务进行查验。

（二）截至 2020 年 11 月 30 日，倘若北京中昊于评估基准日所持的 A 股和港股股票组合和数量不变，股票组合市值为 37,797.25 万元，较评估基准日股票账面值（已按公允价值计量）36,256.33 万元，增加 1,540.92 万元，体现为公允价值变动收益。股票组合、数量及股价变动情况如下：

证券简称	证券代码	股数	630 收盘价 RMB	630 账面值	1130 收盘价	1130 公允值	股票增值 RMB
贵州茅台	600519.SH	8,100	1,462.88	11,849,328.00	1,713.91	13,882,671.00	2,033,343.00
新天绿能	600956.SH	1,387	5.04	6,990.48	8.93	12,385.91	5,395.43
北京银行	601169.SH	10,000,000	4.90	49,000,000.00	4.88	48,800,000.00	-200,000.00
荣盛发展	002146.SZ	1,225,700	8.10	9,928,170.00	7.31	8,959,867.00	-968,303.00
腾讯控股	0700.HK	641,100	455.12	291,778,765.49	477.80	306,317,580.00	14,538,814.51
合计				362,563,253.97		377,972,503.91	15,409,249.94

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

西藏大禹投资有限公司拟收购

北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的

北京中昊泰睿投资有限公司

股东全部权益价值评估报告

银信评报字（2020）沪第 1183 号

正文

西藏大禹投资有限公司、新疆国际实业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受双方共同委托，根据有关法律、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，对西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权涉及的北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值在 2020 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人 1：西藏大禹投资有限公司（以下简称：西藏大禹）

统一社会信用代码	91540000321353528D	名称	西藏大禹投资有限公司
类型	有限责任公司(自然人独资)	法定代表人	李琴
注册资本	500 万人民币	成立日期	2015 年 04 月 21 日
注册地址	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区工业园区 381 号		
经营状态	存续		
营业期限自	2015 年 04 月 21 日	营业期限至	2045 年 04 月 20 日
经营范围	对股权的投资（不得从事股权投资业务）；融资业务（不含金融业务）；进出口贸易。（从事以上经营不得以公开方式募集资金、吸收公众存款、发放贷款；不得从事证券、期货类投资；不得公开交易证券类投资产品或金融衍生产品；不得经营金融产品、理财产品和相关衍生业务。）【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

委托人 1 系本项目股权交易的买方。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

委托人 2：新疆国际实业股份有限公司（以下简称：国际实业）

统一社会信用代码	91650000712966815D	名称	新疆国际实业股份有限公司
类型	其他股份有限公司(上市)	法定代表人	丁治平
注册资本	48068.5993 万元人民币	成立日期	1999 年 03 月 28 日
住所	新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区北京南路 358 号大成国际大厦 9 楼		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		
营业期限自	1999 年 03 月 28 日	营业期限至	无固定期限
经营范围	经营进出口业务（具体事项以外经贸部的批复为准）；燃料油进口经营、焦炭出口；燃料油、重油、氧化剂和有机过氧化物的销售；焦煤、煤化工产品、煤制品的生产及销售（国家有专项审批规定的产品除外）；煤炭出口业务，边贸成品油出口业务；煤焦油、煤焦沥青、石脑油、溶剂油、石油原油、液化石油气（未经许可的危险化学品除外）的批发；麻黄素及麻黄素类产品的出口；股权投资；机电设备、化工产品（汽车及国家有专项规定的产品除外）、石油化工产品、轻工产品、建筑材料、金属材料、现代办公用品、畜产品、农副产品（粮食收储、批发）、针、棉纺织品的销售；番茄种植、加工及番茄制品的销售；房地产开发、销售、租赁；棉花销售；经营边境小额贸易业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

委托人 2 系本项目股权交易的卖方，被评估单位系委托人 2 的全资子公司。

（二）委托人以外的其他评估报告使用人

国家法律法规规定的评估报告使用人。

（三）被评估单位概况

1、被评估单位：北京中昊泰睿投资有限公司（以下简称：北京中昊）

统一社会信用代码	9111000055312736XR	名称	北京中昊泰睿投资有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	马永春
注册资本	20000 万元人民币	成立日期	2010 年 03 月 25 日
住所	北京市东城区灯市口大街 33 号 12 层(1201)B		
经营状态	在业		
营业期限自	2010 年 03 月 25 日	营业期限至	2040 年 03 月 24 日
经营范围	项目投资；投资管理；投资咨询；销售机械电器设备、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、建筑材料、金属材料、办公用品、轻纺织品；房地产开发；销售自行开发的商品房；技术进出口；代理进出口。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得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。）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

2、被评估单位股权结构

北京中昊成立于 2010 年 03 月 25 日，截至评估基准日，其股东及股权结构具体如下：

投资者名称	出资比例	认缴出资额（万元）
新疆国际实业股份有限公司	100.00%	20,000.00
合计	100.00%	20,000.00

注：上述投入资本摘自全国企业信用信息公示系统。

3、被评估单位及下属公司基准日概况

截至评估基准日，北京中昊及下属公司情况如下：

序号	级次	公司层级	单位名称	单位简称	合并控股比例	基准日状况
1	1	母公司	北京中昊泰睿投资有限公司	北京中昊		主营股票及股权投资
2	2	子公司	香港中昊泰睿集团有限公司	香港中昊	100.00%	主营股权及风险投资
3	3	孙公司	美国中昊泰睿有限责任公司	美国中昊	100.00%	主营股权及风险投资
4	3	孙公司	桦兴贸易有限公司	桦兴贸易	100.00%	未开展经营活动
5	3	孙公司	中亚小额贷款有限责任公司（吉国）	吉国小贷	99.75%	主营吉国小贷业务

4、被评估单位历史财务及经营情况

北京中昊及下属子公司香港中昊和美国中昊主营股票、股权及风险投资业务，桦兴贸易尚未开展经营活动，吉国小贷在吉尔吉斯斯坦从事小贷业务。

北京中昊（合并层面）资产负债情况如下：

单位：人民币 元

项目/报表日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
总资产	551,151,387.60	587,742,941.17	588,130,694.62
负债	54,666,829.63	60,488,256.36	39,160,736.28
所有者权益	496,484,557.97	527,254,684.81	548,969,958.34
其中：归母所有者权益	496,478,547.18	527,248,115.00	548,963,294.87

北京中昊（合并层面）经营情况如下：

单位：人民币 元

项目/报表期间	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业收入	844,272.41	1,008,173.36	577,991.54
减：税金及附加	7,084.86	4,111.64	538,905.14
管理费用	14,532,528.24	16,227,867.98	3,629,607.38
财务费用	796,528.39	-2,162,217.49	126,518.61
加：投资收益（损失以“-”号填列）	20,338,950.81	18,164,581.63	62,172,869.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-94,053,309.76	4,227,804.32	-23,517,863.69
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）		-5,904,328.96	-226,633.92
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,829,070.28		
加：资产处置收益（损失以“-”号填列）		-344,691.25	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-92,035,298.31	3,081,776.97	34,711,332.46



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

项目/报表期间	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
加：营业外收入			
减：营业外支出	1.26	48,522.40	
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-92,035,299.57	3,033,254.57	34,711,332.46
减：所得税费用	-23,484,445.95	1,081,486.68	4,620,534.08
四、净利润（损失以“-”号填列）	-68,550,853.62	1,951,767.89	30,090,798.38
五、归母净利润（损失以“-”号填列）	-68,551,462.38	1,951,339.40	30,090,807.96

北京中昊母公司资产负债情况如下：

单位：人民币 元

项目/报表日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 6 月 30 日
总资产	375,260,067.60	584,304,738.67	594,640,733.35
负债	52,296,493.54	57,056,623.66	35,268,884.99
所有者权益	322,963,574.06	527,248,115.01	559,371,848.36

北京中昊母公司经营情况如下：

单位：人民币 元

项目/报表期间	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-6 月
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	1,600.00	1,600.00	538,505.37
管理费用	3,399,755.54	2,919,160.51	1,378,591.46
财务费用	711,132.37	126,326.02	-6,693.96
加：投资收益（损失以“-”号填列）	16,313,338.12	18,164,581.63	62,172,869.66
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-94,053,309.76	4,227,804.32	-23,517,863.69
加：信用减值损失（损失以“-”号填列）		425.44	-335.67
加：资产减值损失（损失以“-”号填列）	313,432.08		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-81,539,027.47	19,345,724.86	36,744,267.43
加：营业外收入			
减：营业外支出	1.26		
三、利润总额（损失以“-”号填列）	-81,539,028.73	19,345,724.86	36,744,267.43
减：所得税费用	-23,513,327.44	1,056,951.08	4,620,534.08
四、净利润（损失以“-”号填列）	-58,025,701.29	18,288,773.78	32,123,733.35

以上合并报表和母公司报表摘自委托人国际实业提供的财务报表，未经审计。

二、评估目的

西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权，需对北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值进行评估，并提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是北京中昊截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是北京中昊截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

北京中昊母公司层面的财务数据如下：

流动资产账面金额：	367,247,710.29 元
其他权益工具投资账面金额：	41,300,000.00 元
长期股权投资账面金额：	185,995,205.65 元
固定资产账面金额：	97,817.41 元
资产合计账面金额：	594,640,733.35 元
流动负债账面金额：	13,349,102.62 元
非流动负债账面金额：	21,919,782.37 元
负债合计账面金额：	35,268,884.99 元
所有者权益账面金额：	559,371,848.36 元

截至评估基准日，北京中昊的其他权益工具投资及长期股权投资明细如下：

序号	被投资单位名称	被投资单位简称	持股比例	账面价值（元）
1	杭州德佳诚誉投资合伙企业（有限合伙）	杭州德佳	5.90%	41,300,000.00
2	香港中昊泰睿集团有限公司	香港中昊	100.00%	185,995,205.65
	合计			227,295,205.65

北京中昊合并层面财务数据如下：

流动资产账面金额：	451,177,627.69 元
其他权益工具投资账面金额：	134,154,616.23 元
固定资产账面金额：	2,793,597.72 元
递延所得税资产账面金额：	4,852.98 元
资产合计账面金额：	588,130,694.62 元
流动负债账面金额：	17,240,953.91 元
非流动负债账面金额：	21,919,782.37 元
负债合计账面金额：	39,160,736.28 元
所有者权益账面金额：	548,969,958.34 元
其中：归母所有者权益账面金额	548,963,294.87 元

北京中昊及下属子公司主要资产如下：

项目	账面值（元）	现状、特点
交易性金融资产	362,563,253.97	为 A 股和港股股票，基准日已按公允价值计量
其他权益工具投资-北京中昊	41,300,000.00	投资的杭州德佳合伙企业，其从事医药项目投资
其他权益工具投资-美国中昊	62,953,318.43	通过 Prado 公司从事风险投资
其他权益工具投资-香港中昊	29,901,297.80	对外投资的 3 个股权项目



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

北京中昊及下属公司的主要办公、经营场所系租赁取得，不纳入评估范围。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除北京中昊持有的北京银行 1,000 万股、腾讯控股 61.5 万股股票质押、北京银行 286 万应收股利质押外，未发现担保、抵押、质押、诉讼等他项权利事项。

上述列入评估范围的资产和负债，与委托评估时确定的范围一致。

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。

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

根据资产评估委托合同的约定，本项目评估基准日为 2020 年 6 月 30 日。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 3、《企业会计准则》（2006 年财政部令第 33 号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）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[2018]36 号）
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 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[2018]37 号）
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35 号）
- 8、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）

10、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）

11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）

12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）

12、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）

（三）产权依据

1、委托人及被评估单位企业法人营业执照；

2、被评估单位下属公司注册登记信息；

3、车辆登记信息；

4、主要设备购置发票；

5、其他有关产权证明。

（四）取价依据

1、《资产评估常用数据手册》；

2、评估基准日市场有关价格信息资料；

3、被评估单位及下属公司评估基准日财务报表；

4、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；

5、委托评估的各类资产和负债评估申报明细表；

6、各投资项目协议及出资证明；

7、同花顺数据库；

8、被评估单位提供的其他与评估有关的资料；

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

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。



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。

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。

（一）评估方法的选择

本次评估目的是为西藏大禹投资有限公司拟收购北京中昊泰睿投资有限公司股权所涉及的北京中昊泰睿投资有限公司股权价值提供参考，评估对象是北京中昊泰睿投资有限公司股东全部权益价值。

北京中昊及下属企业有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，具备采用资产基础法的基础条件。由于北京中昊及下属公司主要从事股票投资、股权投资等投资业务，历史年度的经营情况波动较大，另外，北京中昊及下属公司所从事的业务难以在资本市场上找到类似的可比上市公司，因此，不满足收益法和市场法适用条件。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。主要资产的评估如下：

1、关于流动资产的评估

①对于货币资金的评估，通过对盘点日库存现金进行盘点并倒推至评估基准日账面余额进行核对；对银行存款和其他货币资金的评估，同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，均按核实后的账面值确认评估值。

②对于交易性金融资产的评估，在核实持有的股票数量的基础上，乘以评估基准日股票的股价确定评估值。

③对于应收股利的评估，按核实后的账面值确认评估值。

④对于预付账款和其他应收款的评估，在核实账面值构成明细的基础上，借助于函证、阅读相关协议及抽查相关凭证等程序，按核实后的账面值确认评估值。

2、关于长期股权投资和其他权益工具投资的评估

上述科目核算对象均系非上市交易的股权投资。根据被投资单位的具体资产、盈利状况、股权比例、清查情况及其对评估对象价值的影响程度等因素，合理确定评估方法和评估程序。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

①对于本项目评估范围内子公司香港中昊、孙公司美国中昊和桦兴贸易均打开评估，按评估后的净资产结合投资比例，确定评估值。

②对于本项目评估范围内的孙公司——吉国小贷公司，评估人员通过与该公司经营层人员访谈，了解吉国的金融业细分行业的整体情况，小贷公司在吉国的经营情况，吉国的证券交易市场和同类型公司的股权交易情况，结合多方面信息分析：吉国无证券交易市场，同类型公司的股权交易记录亦无处可查，另外，吉国小贷公司自身经营始终微利状态，故本次按吉国小贷公司基准日报表账面净资产乘以投资比例，作为评估值。

③对于评估范围内美国中昊和香港中昊对外投资的股权投资项目（其他权益工具投资），在评估基准日的财务报表中，这些投资已按公允价值计量，故本次评估在阅读相关投资协议、核实投资金额后，基本认可账面值。

其中，香港中昊投资明细如下：

投资标的	投资日期	投资轮次	投资比例	账面值 RMB
Refuge Biotechnologies Inc.	2016/8/31	A 轮	占 A 轮投资 4.55%	1,415,697.80
Apexigen, Inc.	2019/11/27	C 轮	<1%	7,121,400.00
Centricity Vision, Inc.	2019/7/18	D 轮	<1%	21,364,200.00
合计				29,901,297.80

注：以上账面值已按公允价值计量。

其中，美国中昊投资明细如下：

投资标的	投资类型	持股数量	投资成本 RMB	账面值 RMB
Chemisense	普通股	48,586	1,448,984.14	-
Kepler Communications Inc	种子-II 轮	24,169	1,068,224.24	1,068,224.24
Prevedere, Inc.	A 轮优先股	24,933	1,478,637.65	1,818,570.55
Revcontent LLC	A 轮优先股	24,933	1,124,853.62	562,426.81
Insight Rx, Inc	A 轮优先股	829,187	712,140.00	712,140.00
Multerra Bio, Inc	A 轮优先股	516,880	1,958,385.00	1,958,385.00
MagicCube, Inc	A 轮优先股	285,741	785,461.93	1,933,132.52
Riffyn Ltd.	种子轮	127,307	712,140.00	1,686,283.43
InterVenn Biosciences (Fka: GlycoProx)	A 轮优先股	271,369	1,424,280.00	1,424,280.00
Omniscience Corp	A 轮优先股	262,309	1,602,706.68	1,602,706.68
Realii LLC	有限合伙企业		712,140.00	707,105.17
Costanoa Venture Capital II, LP	有限合伙企业		8,035,175.32	15,516,968.01
NextEquity Partners, LLC	有限合伙企业		22,916,095.49	33,783,323.40
Pathover, Inc.	简单未来协议		712,140.00	179,772.62
合计			44,691,364.07	62,953,318.43

注：以上账面值已按公允价值计量。

④对于评估范围内北京中昊对杭州德佳的投资（投资比例 5.9%），与杭州德佳投资团队访谈，了解其投资的各个项目近况后，认可其评估基准日财务报表和其向投资



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

人报告的项目信息，按杭州德佳财报的账面净资产乘以投资比例确定评估值。

3、关于设备（电子设备及车辆）的评估

按资产替代原则，采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估价值=重置全价×成新率

4、关于负债的评估

按核实后的实际应承担的负债确认评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、评估需求资料的沟通与准备，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人国际实业沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

北京中昊及下属公司的主要资产为上市股票和多个风险投资项目，因国际实业为A股上市公司，以上资产的高波动性易对上市公司的业绩造成扰动，国际实业拟寻找买方将其从上市公司中置出。2020年8月3日，国际实业与银信评估初次接触。根据以上评估业务的具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，决定接受国际实业的委托。并于2020年8月31日，正式签订资产评估委托合同。后来委托人国际实业告知买方确定为西藏大禹，经银信评估与西藏大禹控股股东沟通，向其介绍了北京中昊及下属公司所拥有的资产和所从事的风险投资业务，以及本次评估受新冠疫情影响，不能至中国大陆以外对相关投资进行实地调查，只能通过约定国际实业提供的电子资料进行验证的实际情况，确保买方理解评估团队的工作方式、工作结果以及工作局限，在考虑接受双方委托不影响银信评估的独立性立场且买方愿意接受工作局限的后果后，与西藏大禹、国际实业签订资产评估补充委托人协议，确定西藏大禹与国际实业是本次评估的共同委托人。

（三）编制评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。由于 2020 年新冠疫情在全球爆发并持续蔓延，本次对中国大陆以外（香港、美国及吉尔吉斯斯坦）的子公司业务运营及实物资产的情况没有进行实地调查，我们首先阅读委托人国际实业、北京中昊及下属子公司通过邮件和网盘方式提供的财务资料、重要合同、投资协议及银行等单据，与其填写并申报的资产评估申报表明细进行核对，了解境外资产的类型及具体明细，结合本项目各公司以前年度的审计报告披露的资产金额及附注进行分析性复核，通过以上工作，我们理解北京中昊及下属公司所从事的业务及其运营情况。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

1、交易假设：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、公开市场假设：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。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

在评估基准日 2020 年 6 月 30 日，北京中昊泰睿投资有限公司采用资产基础法评



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

估后的总资产价值 58,264.71 万元，总负债 3,526.89 万元，净资产为 54,737.82 万元
【大写：人民币伍亿肆仟柒佰叁拾柒万捌仟贰佰圆整】，较北京中昊泰睿投资有限公司（合并口径）账面归母净资产 54,896.33 万元，评估减值 158.51 万元，减值率 0.29%；
较北京中昊泰睿投资有限公司（母公司）账面净资产 55,937.18 万元，评估减值 1,199.36 万元，减值率 2.14%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 6 月 30 日

单位：人民币 万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	36,724.77	36,724.77		
非流动资产	22,739.30	21,539.94	-1,199.36	-5.27
其中：其他权益工具投资	4,130.00	3,932.08	-197.92	-4.79
长期股权投资	18,599.52	17,570.55	-1,028.97	-5.53
固定资产	9.78	37.31	27.53	281.49
资产总计	59,464.07	58,264.71	-1,199.36	-2.02
流动负债	1,334.91	1,334.91		
非流动负债	2,191.98	2,191.98		
负债总计	3,526.89	3,526.89		
净 资 产	55,937.18	54,737.82	-1,199.36	-2.14

注：以上账面值摘自北京中昊母公司单体报表。

本次评估母公司层面较合并层面多减值 1,000 余万元，原因为：按会计准则，在母公司层面控股的长期投资按投资成本核算，而合并层面对长期投资采用权益法核算后再进行合并抵消。

（三）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未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影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）由于 2020 年新冠疫情在全球爆发并持续蔓延，且接受委托并开始评估工



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

作时，国际实业所在的乌鲁木齐亦处于严格封闭之中，评估人员主要通过邮件沟通及电话等方式了解位于美国、香港及吉尔吉斯斯坦等地子公司的经营情况，未至中国大陆以外进行现场工作。评估范围内的境外公司主要通过电子邮件等通讯工具向评估人员提供了财务报表、合同、投资协议等资料。国际实业及北京中昊承诺评估范围内的各级公司所提供的全部资料、数据及信息均真实有效，但评估师未能按评估准则规范的程序要求至境外对资产和业务进行查验。

(二) 美国中昊有 1 笔可转债的投资，投资 1 家位于美国的公司，公司名称为 Say Say K, Inc. (简称：SSK)，截至 2020 年 6 月 30 日，对 SSK 的债权金额为 1,255.16 万美元，折合人民币 8,938.51 万元。该笔投资尚未转换为股权投资，国际实业年报审计师以前年度一直将其作为债权核算，并按国际实业计提坏账的方式于 2020 年半年报时计提坏账金额 1,283.26 万元。

本次未能对 SSK 公司进行有效调查，形成评估结论时，对该笔债权保持与国际实业半年报报告一致的判断，作为债权资产进行评估。提取的坏账准备金额与 2020 年半年报金额相同。

(三) 截至 2020 年 11 月 30 日，倘若北京中昊于评估基准日所持的 A 股和港股股票组合和数量不变，股票组合市值为 37,797.25 万元，较评估基准日股票账面值（已按公允价值计量）36,256.33 万元，增加 1,540.92 万元，体现为公允价值变动收益。股票组合、数量及股价变动情况如下：

证券简称	证券代码	股数	630 收盘价 RMB	630 账面值	1130 收盘价	1130 公允价值	股票增值 RMB
贵州茅台	600519.SH	8,100	1,462.88	11,849,328.00	1,713.91	13,882,671.00	2,033,343.00
新天绿能	600956.SH	1,387	5.04	6,990.48	8.93	12,385.91	5,395.43
北京银行	601169.SH	10,000,000	4.90	49,000,000.00	4.88	48,800,000.00	-200,000.00
荣盛发展	002146.SZ	1,225,700	8.10	9,928,170.00	7.31	8,959,867.00	-968,303.00
腾讯控股	0700.HK	641,100	455.12	291,778,765.49	477.80	306,317,580.00	14,538,814.51
合计				362,563,253.97		377,972,503.91	15,409,249.94

(四) 截至评估基准日，北京中昊持有的北京银行 1,000 万股、腾讯控股 61.5 万股股票已质押、北京银行 286 万应收股利已质押。

(五) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业所有者权益在此期间会发生变化，从而对评估价值产生影响。我们建议报告使用人以不同的时点的，以企业所有者权益与基准日的差额对评估结果进行调整。

(六) 企业存在的可能影响评估的瑕疵事项，在委托人及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，评估机构及评估人员不承担相关



责任。

(七) 资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(八) 本次评估未考虑控股权及少数股权对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告使用说明

1、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

2、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

(二) 限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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。

(三) 评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2020 年 6 月 30 日至 2021 年 6 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估公司进行评估。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 12 月 23 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师：常奕



资产评估师：徐咏梅



2020 年 12 月 23 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088
传真：021-63391116 邮编：200002

附件

- 1、委托人营业执照；
- 2、被评估单位营业执照；
- 3、被评估单位及下属公司基准日财务报表；
- 4、委托人承诺函；
- 5、被评估单位承诺函；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构企业法人营业执照复印件。