

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中民护培（武汉）咨询管理有限公司
拟股权收购所涉及的
建创中民创业投资管理（昆山）有限公司的
股东部分权益价值
资产评估报告

信资评报字[2021]第 040158 号



上海立信资产评估有限公司

2022 年 1 月 18 日

目 录

声明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 5 -
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、评估目的	- 8 -
三、评估对象和评估范围	- 9 -
四、价值类型	- 10 -
五、评估基准日	- 10 -
六、评估依据	- 11 -
七、评估方法	- 13 -
八、评估程序实施过程和情况	- 16 -
九、评估假设	- 17 -
十、评估结论	- 19 -
十一、特别事项说明	- 20 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 24 -
十三、资产评估报告日	- 25 -
附件	- 27 -

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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

（三）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本资产评估报告的使用人。

（四）本资产评估机构及其资产评估专业人员提示本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为评估对象可实现价格的保证。

（五）本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）本资产评估机构及其资产评估专业人员按委托人指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产和负债的详细清单由委托人和被评估单位提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

（七）本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象在过去、现时和将来都没有利益关系；与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

（八）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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作

出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

（九）本资产评估机构及其资产评估专业人员对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请资产评估报告使用人应当密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”。

（十）本资产评估机构及其资产评估专业人员执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

（十一）本资产评估报告仅供委托人为本报告所列明的评估目的服务和送交资产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中民护培（武汉）咨询管理有限公司
拟股权收购所涉及的
建创中民创业投资管理（昆山）有限公司的
股东部分权益价值
资产评估报告
摘 要

信资评报字[2021]第 040158 号

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受中民护培（武汉）咨询管理有限公司的委托，按照有关法律、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，对中民护培（武汉）咨询管理有限公司拟实施股权收购而涉及的建创中民创业投资管理（昆山）有限公司（以下简称：“管理公司”）的股东部分权益在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估对象：管理公司的股东部分权益价值。

评估范围：管理公司的全部资产和负债。根据管理公司在 2021 年 10 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 694.18 万元，负债账面值为 14.02 万元，净资产账面值为 680.16 万元。

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

评估目的：股权收购

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经评估，管理公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币 3,950.78 万元，管理公司在评估基准日的 25% 股东权益价值为人民币 987.70 万元，大

写人民币玖佰捌拾柒万柒仟元。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	694.18	5,091.75	4,397.57	633.49
资产总计	694.18	5,091.75	4,397.57	633.49
流动负债	0.60	0.60	-	-
非流动负债	13.42	1,140.37	1,126.95	8,397.54
负债总计	14.02	1,140.97	1,126.95	8,038.16
净资产（所有者权益）	680.16	3,950.78	3,270.62	480.86

评估结论使用有效期：本评估结论的使用有效期为一年，即自 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日有效。

对评估结论产生影响的重大假设前提和特别事项：

本次评估过程中，在对以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产评估时，计算得出的投资项目系截止至评估基准日的市场价值，但该结论不等同于未来实际退出项目时可获得的现金分配金额，故本次评估结论仅按照合伙协议中对合伙企业投资的项目的收益分配条款，在不考虑未来项目退出时所需缴纳的相关税费等因素的前提下，测算截止评估基准日有限合伙人和普通合伙人可分配金额，具体可实现的分配金额和分配方案仍需在项目退出时按合伙协议分配相关收益，提请报告使用者予以关注。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“资产评估报告声明”、“评估假设”、“特别事项说明”和“资产评估报告使用限制说明”及其对评估结论的影响。

除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本资产评估机构和签字资产评估师书面许可，本报告摘要不得被摘抄、引用或披露于任何公开的媒体。

中民护培（武汉）咨询管理有限公司
拟股权收购所涉及的
建创中民创业投资管理（昆山）有限公司的
股东部分权益价值
资产评估报告
正文

信资评报字[2021]第 040158 号

中民护培（武汉）咨询管理有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对贵公司拟实施股权收购而涉及的建创中民创业投资管理（昆山）有限公司（以下简称：“管理公司”）的股东部分权益在 2021 年 10 月 31 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

企业名称：中民护培（武汉）咨询管理有限公司

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：武汉市江岸区劳动街道惠济路 40 号武汉会议中心 1 号楼
1-2 层办公室、会议室

法定代表人：习文

注册资本：人民币 20,000 万元

统一社会信用代码：91420102MA49FJ5E23

营业期限：2020年5月1日至无固定期限

经营范围：企业管理咨询；医疗管理服务；医疗信息咨询；健康咨询（以上均不含诊疗）；商务信息咨询（不含投资咨询）；第一、二类医疗器械的租赁、批发兼零售；软件开发及批发兼零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（二）被评估单位

1. 企业注册登记信息

企业名称：建创中民创业投资管理（昆山）有限公司

注册地址：昆山市玉山镇前进西路1899号1号房

法定代表人：王晓坤

注册资本：人民币500万元

实收资本：人民币500万元

统一社会信用代码：91320583MA1QEGWJ1W

成立日期：2017年8月31日

营业期限：2017年8月31日至2037年8月30日

经营业务范围：投资管理，资产管理，股权投资。（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）

2. 企业性质及历史沿革

管理公司系由建银国际产业投资（珠海）有限公司、中民未来控股集团有限公司和昆山高新集团有限公司于2017年8月31日共同设立。

截至评估基准日，管理公司各股东的出资及所占比例如下表：

单位：人民币万元

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
建银国际产业投资（珠海）有限公司	325.00	65.00%	325.00	65.00%
中民未来控股集团有限公司	125.00	25.00%	125.00	25.00%

股东名称	认缴金额	认缴比例	实缴金额	实缴比例
昆山高新集团有限公司	50.00	10.00%	50.00	10.00%
合计	500.00	100.00%	500.00	100.00%

3. 资产、负债结构和经营状况

管理公司近三年和评估基准日的资产、负债结构和净资产如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年10月31日
总资产	501.64	531.05	582.76	694.18
负债	0.62	2.10	14.02	14.02
净资产	501.02	528.95	568.74	680.16

管理公司近三年和评估基准日的经营状况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-10月
一、营业收入				
减：营业成本				
税金及附加				
销售费用				
研发费用				
管理费用	0.20	0.50	0.50	0.50
财务费用	0.21	0.13	-0.01	0.00
加：其他收益				
投资收益			0.01	1.70
公允价值变动损益			53.70	110.22
资产处置收益				
信用减值损失（损失为“-”）				
资产减值损失（损失为“-”）				
二、营业利润	-0.41	-0.63	53.22	111.42
加：营业外收入		30.00		
减：营业外支出				
三、利润总额	-0.41	29.37	53.22	111.42
减：所得税费		1.45	13.42	
四、净利润	-0.41	27.92	39.80	111.42

注：上述 2018-2019 年财务数据摘自北京中永恒会计师事务所有限责任公司出具的（文号为：中永恒审字[2020]第 6084 号）审计报告，2020 年财务数据摘自北京中永恒会计师事务所有限责任公司出具的（文号为：中永恒审字[2021]第 6067 号）审计报告，评估基准日财务数据摘自管理公司未经审计的财务报表。

4. 企业经营场所情况介绍

管理公司主要经营场地位于昆山市玉山镇前进西路 1899 号 1 号房。

5. 企业业务概况

管理公司系建创中民（昆山）创业投资企业（有限合伙）（以下简称：合伙企业）的普通合伙人，对合伙企业的债务承担无限责任。

合伙企业成立时的认缴出资总额为人民币 30,500 万元，首次出资日后至后续募集期届满之日止，管理公司按照合伙企业的目标认缴出资总额，可独立决定接纳新的有限合伙人认缴合伙企业出资或接纳现有有限合伙人增加认缴合伙企业的出资，并相应增加合伙企业的认缴出资总额。

截止至评估基准日，合伙企业认缴出资额为 30,500 万元，实缴 30,500 万元，其中，管理公司对合伙企业的认缴出资额为人民币 500 万元，天津诺德投资有限公司、中民未来控股集团有限公司和昆山高新集团有限公司分别认缴人民币 1 亿元。

（三）委托人与被评估单位的关系

中民护培（武汉）咨询管理有限公司拟收购本评估项目的被评估单位管理公司 25% 股权。

（四）其他评估报告使用者

除与该经济行为相关的法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，无其他评估报告使用者。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人共同确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

本项评估的目的是股权收购。

根据中民护培（武汉）咨询管理有限公司《股东会决议》，中民护培（武汉）咨询管理有限公司拟收购中民未来控股集团有限公司持有的管理公司 25% 股权，由中民护培（武汉）咨询管理有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为涉及的管理公司股东部分权益价值进行评估，为实现本经济行为目的提供价值参考依据。

已取得的经济行为文件：

中民护培（武汉）咨询管理有限公司《股东会决议》。

三、评估对象和评估范围

本次评估的对象为管理公司的股东部分权益价值。评估范围为管理公司的全部资产和负债。根据管理公司在 2021 年 10 月 31 日的资产负债表，总资产账面值为 694.18 万元，负债账面值为 14.02 万元，净资产账面值为 680.16 万元。具体为：

（一）评估对象和范围

企业申报的表内资产及负债对应的会计报表未经审计，其具体类型和账面金额如下：

项目	账面金额（元）
货币资金	302,596.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产	6,639,202.00
资产总额	6,941,798.09
其他应付款	5,960.00
递延所得税负债	134,245.25
负债合计	140,205.25
所有者权益合计	6,801,592.84
负债及所有者权益总额	6,941,798.09

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）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，申报范围内无表外资产。

（三）评估范围中的主要资产情况

以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产账面值 6,639,202.00 元，其中投资成本 5,000,000.00 元，主要为投资的合伙企业。管理公司系合伙企业的普通合伙人，对合伙企业的债务承担无限责任。截止至评估基准日，合伙企业认缴出资额为 30,500 万元，实缴 30,500 万元，其中，管理公司对合伙企业的认缴出资额为人民币 500 万元，天津诺德投资有限公司、中民未来控股集团有限公司和昆山高新集团有限公司分别认缴人民币 1 亿元。

（四）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

北京中永恒会计师事务所有限责任公司出具的审计报告。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，管理公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产及负债，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

月末会计报表完整准确，便于资产清查；

尽可能接近评估目的的实现日期。

本次评估中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

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7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第13届全国人大常委会第六次会议修正）；
3. 财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
4. 其他有关法规和规定。

（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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《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）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《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）；
13. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）；
14. 财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）经济行为依据

中民护培（武汉）咨询管理有限公司《股东会决议》。

（四）权属依据

1. 营业执照；
2. 章程；
3. 投资单位营业执照；
4. 投资单位合伙协议；
5. 其他产权证明资料。

（五）取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR），中国人民银行公布的长期国债利率、汇率等；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件；
3. 北京中永恒会计师事务所有限责任公司出具的审计报告；
4. 公司提供的部分合同、协议等；
5. 上市公司经营数据；
6. 评估人员现场勘察记录；

7. 同花顺资讯;
8. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估执业准则——资产评估方法》的相关规定，资产评估方法是指评定估算资产价值的途径和手段，主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

（二）评估方法选择

依据相关准则，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的一种评估方法。能够采用市场法评估

的基本前提条件是评估对象的可比参照物具有公开的市场以及活跃的交易、有关交易的必要信息可以获得。

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的一种评估方法。收益法的基本原理是任何一个理智的购买者在购买一项资产时所愿意支付的货币额不会高于所购置资产在未来能给其带来的回报。运用收益法评估资产价值的前提条件是评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量、预期收益所对应的风险能够度量、收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法），是以企业的资产负债表为基础，对委估企业所有可辨认的资产和负债逐一按其公允价值评估后代数累加求得总值，并认为累加得出的总值就是企业整体的市场价值。正确运用资产基础法评估企业价值的关键首先在于对每一可辨认的资产和负债以其对企业整体价值的贡献给出合理的评估值。

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值，它们的独立存在说明不同的方法之间存在着差异。三种方法所评估的对象内涵并不完全相同，三种方法所得到的结果也不会相同。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素，并且还受制于人们的价值观。

本项评估为企业整体价值评估，由于目前国内类似企业股权交易案例较少，或虽有案例但相关交易背景信息、可比因素信息等难以收集，可比因素对于企业价值的影响难以量化；同时在资本市场上也难以找到与被评估单位在资产规模及结构、经营范围与盈利能力等方面相类似的可比公司信息，因此本项评估不适用市场法。

收益法的适用前提为被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产，被评估单位所承担的风险也必须是能用货币来衡量的，而本次被评估单位系合伙企业的普通合伙人，合伙企业的存续

期最长不超过7年，其中投资期3年，退出期2年，经合伙人大会同意，基金的期限可最多延长2年。合伙企业存续期结束后，被评估单位将无收入来源，未来经营情况存在较大不确定性，不适用于收益法评估。

资本市场的大量案例证明了在一定条件下，在一定的范围内，以各项资产加总扣减负债的结果作为企业的交易价值是被市场所接受的。因此本次评估适用资产基础法。

与此同时，被评估单位的主要资产系对合伙企业的投资，对该核心资产逐项打开进行评估。鉴于此，本次对管理公司股东部分权益价值采用资产基础法进行评估，并且最终选用资产基础法作为评估结论。

◆ 成本法（资产基础法）有关各科目评估方法的简介

（一）流动资产的评估

流动资产是指企业生产经营活动中，在一年或超过一年的一个营业周期内变现或耗用的资产。

评估中根据不同流动资产的特性，选用不同的评估方法评估。本次委估的流动资产为货币资金和以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产。

1. 货币资金的评估

货币资金均为银行存款。货币资金通常按调整后经核实的账面价值作为评估值。评估人员查阅银行存款对账单、银行存款余额调节表，并对企业银行存款账户进行函证后，按核实调整后的账面值作为评估值。

2. 公允价值计量且其变动计入当期损益的资产的评估

公允价值计量且其变动计入当期损益的资产为企业以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，系管理公司投资的合伙企业。

本次对合伙企业打开评估，以被投资单位整体评估后，普通合伙人实际可分配金额确定评估价值。

（二）递延税款的评估

递延所得税，简称递延税款，无论是借方还是贷方，应当根据其产生的原因分别逐一评估。由于减值准备或升值预期而产生的递延税款是一种时间性差异造成的资产（或负债），应当还原到它产生的源头合并重新评估，并按资产评估的常规，处理相关的所得税事项。

（三）负债的评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿付的经济债务。

负债评估值根据评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1. 接受委托，签订资产评估委托合同

本公司评估人员与委托人接洽，在了解了评估目的、委估资产范围及评估基准日等评估业务基本事项后与委托人正式签订了资产评估委托合同。

2. 前期准备，组织培训材料拟定相关计划

公司安排适合的项目人员组成项目小组，项目小组在项目经理带领下初步制定资产评估工作计划，并完成前期准备工作。

（1）准备培训材料及拟定评估方案；

（2）组建评估队伍及工作组织方案；

（3）根据需要开展项目团队培训。

3. 收集资料，由被评估单位提供委估资产明细表及相关财务数据

评估工作开展以后，由被评估单位提供了委估资产的全部清单和有关的会计凭证。我们对企业负责人进行访谈，听取了资产占有单位有关

人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，进一步修改评估方案和计划。

4. 对委估资产进行清查核实

本公司评估人员随同被评估单位相关人员至委估资产所在地对委估资产进行了清查核实，并对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

期间按企业提供的资产清查评估明细表，根据填报的内容，与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理状况。

根据企业申报评估范围内的资产，查阅收集委估资产的权属材料并进行权属查验核实；统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷。

根据委估资产的实际状况和特点，确定目标企业具体评估方法。

5. 评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

6. 编制和提交评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，评估报告经公司内部三级审核后，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，将评估结果与委托人（被评估单位）进行必要沟通。根据沟通意见对评估报告进行修改和完善，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1. 持续经营假设

即假定管理公司委估的资产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2. 公开市场假设

即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得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，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 交易假设

任何资产的价值来源均离不开交易，不论委估资产在与评估目的相关的经济行为中是否涉及交易，我们均假定评估对象处于交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

（二）一般假设

1. 企业所在的行业保持稳定发展态势，所遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响；
3. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）特定假设

1. 委估企业的资产在评估基准日后不改变用途，仍持续使用；
2. 委估企业在评估目的实现后，仍将按照现有的经营模式持续经营，继续经营原有产品或类似产品，企业的供销模式、与关联企业的利益分配等运营状况均保持不变；
3. 本次评估假设企业能够根据经营需要筹措到所需资金，不会因融资事宜影响企业经营；

4. 本次评估假设公司相关经营许可证到期后能够正常延续；
5. 本次评估假设公司新投资项目的进度能够按照计划节点顺利推进；
6. 来源于同花顺资讯的上市公司相关数据真实可靠；
7. 可比上市公司所在的证券交易市场均为有效市场，其股票交易价格公允有效。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）评估结论

经评估，管理公司在评估基准日 2021 年 10 月 31 日的总资产账面值为 694.18 万元，评估值为 5,091.75 万元，增值 4,397.57 万元，增值率 633.49%。总负债账面值为 14.02 万元，评估值为 1,140.97 万元，增值 1,126.95 万元，增值率为 8,038.16%。净资产账面值为 680.16 万元，评估值为 3,950.78 万元，增值额 3,270.62 万元，增值率 480.86%。

评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	694.18	5,091.75	4,397.57	633.49
资产总计	694.18	5,091.75	4,397.57	633.49
流动负债	0.60	0.60	-	-
非流动负债	13.42	1,140.37	1,126.95	8,397.54
负债总计	14.02	1,140.97	1,126.95	8,038.16
净资产（所有者权益）	680.16	3,950.78	3,270.62	480.86

主要资产增值原因分析如下：以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产增值 4,397.57 万元，系对投资的合伙企业打开评估所致。

因此，管理公司在评估基准日的股东全部权益价值为人民币

3,950.78 万元，管理公司在评估基准日的 25% 股东权益价值为人民币 987.70 万元。

（二）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

本次评估过程中，由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论有效期

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2021 年 10 月 31 日至 2022 年 10 月 30 日有效。

超过评估结论使用有效期不得使用本评估报告结论。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

委托人已按要求提供评估所需的其他关键资料。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

北京中永恒会计师事务所有限责任公司出具的无保留意见的审计报告。

该审计报告的意见为：“我们审计了管理公司财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的资产负债表，2018 年度、2019 年度、2020 年的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的财务状况以及 2018 年度、2019 年度、2020 年的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

根据现行评估准则的相关规定，我们对利用相关专业报告仅承担引用不当的相关责任。

（五）重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，我们未发现被评估单位发生了对评估结论产生重大影响的事项，委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次资产评估不存在评估程序受限的有关情况。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

企业经营场所系租赁，其未申报除经营场所租赁外的其他相关事项。评估师通过现场调查，亦未发现相关事项。基于资产评估师核查手段的局限性，我们不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（九）其他需要说明的事项

1. 评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。

2. 本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的委估资产的市场价值，没有考虑业已存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也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它不可抗力对资产价值的影响。

3. 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，委托人及其他相关当事人对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。资产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，被评估单位对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。本资产评估机构及其资产评估专业人员对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，依法对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

4. 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。

5. 本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求资产占有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资产占有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。

6. 除非另有说明，在评估股东权益价值时，评估结论是股东全部权益的客观市场价值。我们未考虑股权发生实际交易时交易双方所应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

7. 自 2020 年初开始，新型冠状病毒肺炎疫情已扩散至全球多个国家和地区，各国政府已采取不同程度的管控措施以限制人员流动和疫情的进一步扩散。但由于当前全球疫情尚未完全得到控制，且其对于全球经济的影响程度目前难以准确估计，上述不确定性因素有可能对被评估单位未来发展规划产生影响。

8. 在评估基准日以后的评估结论有效期内，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）对评估基准日后，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。

9. 本次评估过程中，在对以公允价值计量且其变动计入当期损益的资产评估时，计算得出的投资项目系截止至评估基准日的市场价值，但该结论不等同于未来实际退出项目时可获得的现金分配金额，故本次评估结论仅按照合伙协议中对合伙企业投资的项目的收益分配条款，在不考虑未来项目退出时所需缴纳的相关税费等因素的前提下，测算截止评估基准日有限合伙人和普通合伙人可分配金额，具体可实现的分配金额和分配方案仍需在项目退出时按合伙协议分配相关收益，提请报告使用者予以关注。

以上特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用人应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

2. 本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的使用者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，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

3. 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的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

4. 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。

5. 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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2022 年 1 月 18 日。

（本页系信资评报字[2021]第 040158 号的报告签署页）

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：杨伟瞰

资产评估师：周逸清



资产评估师：蔡玲



2022 年 1 月 18 日

联系地址：上海市浦东新区沈家弄路 738 号 8 楼

邮政编码：200135

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn

公司网址：www.lixin.cn

附件

（除特别注明的以外，以下均为复印件）

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托人法人营业执照
- 三、被评估单位法人营业执照
- 四、委托人和相关当事人承诺函（原件）
- 五、资产评估机构及资产评估师承诺函（原件）
- 六、上海立信资产评估有限公司法人营业执照副本和资格证明文件
- 七、资产评估师资格证明文件
- 八、资产评估汇总表
- 九、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论）