

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让非流动金融资产涉及其持有的  
5项投资基金份额价值项目

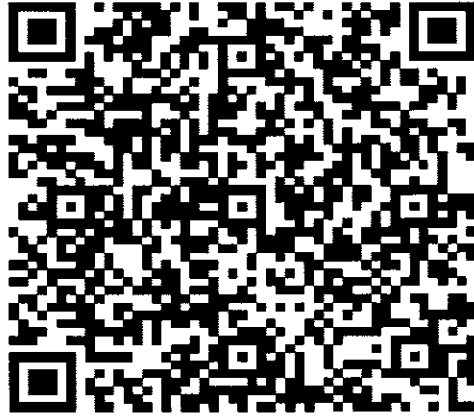
## 资产评估报告

华亚正信评报字【2021】第A02-0010号

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二一年五月十九日

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

该回执所附报告涉密

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。

**珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让非流动金融资产涉及其持有的  
5 项投资基金份额价值项目  
资产评估报告**

华亚正信评报字【2021】第A02-0010号

**目 录**

资产评估报告声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况 .....	7
二、评估目的 .....	8
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	17
五、评估基准日 .....	17
六、评估依据 .....	17
七、评估方法 .....	19
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	22
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	26
十二、评估报告使用限制说明 .....	30
十三、资产评估报告日 .....	30
资产评估报告附件 .....	32

## 资产评估报告声明

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清单由委托人、产权持有人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的基金公司进行现场调查；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关注并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。

**珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让非流动金融资产涉及其持有的  
5项投资基金份额价值项目  
资产评估报告摘要**

华亚正信评报字【2021】第 A02-0010 号

珠海华发实体产业投资控股有限公司、珠海华发华宜投资控股有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法对珠海华发华宜投资控股有限公司拟转让非流动金融资产所涉及的 5 项投资基金份额在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为珠海华发华宜投资控股有限公司拟转让非流动金融资产所涉及的 5 项投资基金份额在评估基准日的市场价值。

评估范围是珠海华发华宜投资控股有限公司申报拟转让非流动金融资产所涉及的 5 项投资基金份额，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	基金名称	基金类型	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	账面价值
1	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-2-8	99.80%	99.80%	47,538.05
2	和谐并购安华私募投资基金	契约型基金	2016-7-14	150,000,000.00 份		20,450.63
3	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2019-8-1	91.36%	91.36%	10,272.23
4	珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2017-1-9	16.83%	15.66%	48,000.00
5	珠海金锺铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-3-5	1.67%	1.83%	3,079.34
	合 计					129,340.25

珠海华发华宜投资控股有限公司对以上 5 项投资基金均以货币出资，账面价值包含投资成本及未分配的收益。

评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，价值类型为市场价值。

在持续经营前提下，截止评估基准日，珠海华发华宜投资控股有限公司所持有的拟转让非流动金融资产账面价值 129,340.25 万元，评估值为 143,350.45 万元，评估增值 14,010.20 万元，增值率为 10.83%。具体如下：

## 资产评估结果汇总表

产权持有人：珠海华发华宜投资控股有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018-2-8	99.80%	99.80%	47,538.05	54,312.45	6,774.40	14.25
2	和谐并购安华私募投资基金	2016-7-14	150,000,000.00 份		20,450.63	22,020.00	1,569.37	7.67
3	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	2019-8-1	91.36%	91.36%	10,272.23	10,265.00	-7.23	-0.07
4	珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	2017-1-9	16.83%	15.66%	48,000.00	53,423.98	5,423.98	11.30
5	珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2018-3-5	1.67%	1.83%	3,079.34	3,329.02	249.68	8.11
	合计				129,340.25	143,350.45	14,010.20	10.83

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

1. 截止评估基准日，部分基金合伙人尚未按合伙协议约定认缴额完成出资，本次评估根据合伙协议约定按截止评估基准日产权持有人实际出资比例确定评估值。

2. 本次评估中部分基金（主要包括珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙））属于非委托人关联方进行管理的基金，评估人员未能就该等基金流动资产进行函证，未对其所投资的项目进行现场核查，就上述限制，评估师的替代程序主要是向外部基金管理人就投资项目主要情况（包括基准日持股比例、最近一次融资协议、近年收入、净利润等情况）与基金公司档案资料进行逐项对照、核实，通过替代程序，对评估对象基本情况进行了必要了解。综合分析，替代程序完整呈现基金投资项目的核心要素，部分程序限制对评估结论没有产生重大影响。本次评估也参考了基金管理人编制的投后定期报告对投资项目的分析判断，提醒报告使用人注意。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上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。



**珠海华发华宜投资控股有限公司  
拟转让非流动金融资产涉及其持有的  
5项投资基金份额价值项目  
资产评估报告正文**

华亚正信评报字【2021】第 A02-0010 号

**珠海华发实体产业投资控股有限公司、珠海华发华宜投资控股有限公司：**

北京华亚正信资产评估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，对珠海华发华宜投资控股有限公司拟转让非流动金融资产所涉及的 5 项投资基金份额在评估基准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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况**

本次资产评估项目的委托人之一为珠海华发实体产业投资控股有限公司，委托人之二及产权持有人为珠海华发华宜投资控股有限公司。

**（一）委托人之一概况**

企业名称：珠海华发实体产业投资控股有限公司

经营场所：珠海市横琴新区荣澳道 153 号 4 幢一层 A8 单元

法定代表人：郭瑾

统一社会信用代码：91440400MA53BUA553

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2019 年 06 月 06 日

经营范围：创业投资、股权投资、资产管理及基金管理，实体产业投资并购、运营管理，高新技术产业园区、孵化器开发运营，公共服务基础设施运营管理，商务综合管理服务，企业管理及咨询。（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）

**（二）委托人之二暨产权持有人概况**

企业名称：珠海华发华宜投资控股有限公司

住所：珠海市横琴新区十字门大道 9 号 9 栋二层 2-24

法定代表人：王喆

统一社会信用代码：91440400MA4UQH8D7A

企业性质：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2016年06月8日

注册资本：10,000.00万人民币

经营范围：以自有资金进行项目投资、实业投资；项目投资引进信息咨询，消费品信息咨询，财务顾问。（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）。

### （三）委托人与产权持有人之间的关系

本次资产评估委托人为珠海华发实体产业投资控股有限公司及珠海华发华宜投资控股有限公司。珠海华发华宜投资控股有限公司为产权持有人及资产出让方；珠海华发实体产业投资控股有限公司为资产受让方。珠海华发华宜投资控股有限公司及珠海华发实体产业投资控股有限公司最终控制人均均为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

### （四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人珠海华发实体产业投资控股有限公司、珠海华发华宜投资控股有限公司，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、行政法规规定的其他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。

## 二、评估目的

根据《关于华实控股拟协议受让华宜投资部分基金类资产的请示》，珠海华发华宜投资控股有限公司拟向珠海华发实体产业投资控股有限公司转让非流动金融资产所涉及的5项投资基金份额。为此，需对珠海华发华宜投资控股有限公司所持有的5项投资基金份额在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是珠海华发华宜投资控股有限公司拟转让非流动金融资产所涉及的5项投资基金份额在评估基准日的市场价值。

## （二）评估范围

1. 评估范围是珠海华发华宜投资控股有限公司申报拟转让非流动金融资产所涉及的 5 项投资基金份额，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	基金名称	类型	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	账面价值
1	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-2-8	99.80%	99.80%	47,538.05
2	和谐并购安华私募投资基金	契约型基金	2016-7-14	150,000,000.00 份		20,450.63
3	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2019-8-1	91.36%	91.36%	10,272.23
4	珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2017-1-9	16.83%	15.66%	48,000.00
5	珠海金镡铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-3-5	1.67%	1.83%	3,079.34
	合 计					129,340.25

珠海华发华宜投资控股有限公司对以上 5 项投资基金均以货币出资，账面价值包含投资成本及未分配的收益。

## 2、评估范围内基金项目情况

（1）珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“同达基金”）

### ①合伙企业基本情况

统一社会信用代码：91440400MA51BP742M

成立日期：2018-2-8

认缴出资额：人民币 50,100.00 万元

实缴出资额：人民币 50,100.00 万元

注册地址：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-44469(集中办公区)

执行事务合伙人及普通合伙人：珠海铎盈投资有限公司

备案编码：SCU060

主要经营范围：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）。

珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）自营业执照签发之日起成立，合伙期限为五年，其中前 4 年为投资期，后 1 年为退出期。

投资范围主要是符合国家产业政策的具有良好发展潜力的战略新兴产业，包括金融行业、医疗健康、TMT、高端制造装备、文化传媒、节能环保等，投资市场上知名优质基金。

同达基金认缴出资额 50,100.00 万元,其中普通合伙人珠海铎盈投资有限公司出资额 100.00 万元,有限合伙人出资额 50,000.00 万元。

截止评估基准日珠海华金同达股权投资基金合伙企业(有限合伙)实缴出资额为 50,100.00 万元,股权结构如下:

金额单位:人民币万元

序号	名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额	实缴出资比例	承担表现方式
1	珠海铎盈投资有限公司	100.00	0.20%	100.00	0.20%	无限责任
2	珠海华发华宜投资控股有限公司	50,000.00	99.80%	50,000.00	99.80%	有限责任
26	合计	50,100.00	100.00%	50,100.00	100.00%	

## ②合伙企业前两年及评估基准日资产负债及经营状况

金额单位:人民币元

序号	项目	2018 年	2019 年	评估基准日
1	总资产	493,490,660.94	490,297,414.81	476,815,680.35
2	总负债	0.00	15,000.00	15,000.00
3	净资产	493,490,660.94	490,282,414.81	476,800,680.35
4	业务收入	0.00	0.00	0.00
5	营业利润	-6,709,339.06	-3,208,246.13	47,476,971.54
6	净利润	-6,709,339.06	-3,208,246.13	47,476,971.54

上述同达基金财务数据经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具标准无保留意见《审计报告》。

## ③同达基金对外投资情况

截止评估基准日,同达基金共有 4 项对外投资,投资总成本为 183,353,378.00 元,账面价值 183,353,378.00 元,具体情况如下:

金额单位:人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值	备注
1	珠海普罗华金澎赋股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2018 年 6 月	14.43	29,126,150.00	29,126,150.00	普罗华金基金投资 1 个项目
2	深圳岚锋创视网络科技有限公司	2019 年 1 月	3.9909	45,003,152.00	45,003,152.00	完成 E 轮融资
3	义乌和谐锦弘股权投资合伙企业(有限合伙)	2017 年 6 月	2.78	95,224,076.00	95,224,076.00	义乌和谐锦基金投资 7 个项目

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值	备注
4	珠海华金创盈五号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	2019年1月	23.33	14,000,000.00	14,000,000.00	创盈五号基金投资1个项目
				183,353,378.00	183,353,378.00	

## （2）和谐并购安华私募投资基金（以下简称“安华基金”）

### ①合伙企业基本情况

基金名称：和谐并购安华私募投资基金

管理人名称：和谐浩数投资管理（北京）有限公司

托管人名称：国信证券股份有限公司

基金类型：契约型基金

基金运作方式：封闭式

成立日期：2016年9月13日

备案编码：SM0046

和谐并购安华私募投资基金为封闭式基金，基金的初始销售面额为 1.00 元/份，为均等份额，每份份额享有同等的合法权益，赎回价格采用未知价原则，为赎回开放日的基金单位净值（即每份基金份额的净值）计算，不收取赎回费，赎回价格=赎回份数×赎回价格。

珠海华发华宜投资控股有限公司作为投资者出资购买《和谐并购安华私募投资基金》份额，共出资 15,000.00 万元，折合基金份额 15,000.00 万份。

截止评估基准日基金出资额、基金份额情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	合伙人姓名	出资方式	实缴出资	基金份额(万)	实缴出资比例
1	珠海华发华宜投资控股有限公司	货币	15,000.00	15,000.00	43.32%
2	珠海华发实体产业投资控股有限公司	货币	19,627.53	19,627.53	56.68%
	合计		34,627.53	34,627.53	100.00%

## （3）珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）（以下简称“华实基金”）

### ①合伙企业基本情况

统一社会信用代码：91440400MA53B3H48M

成立日期：2019-05-31

认缴出资额：人民币 60,200.00 万元

实缴出资额：人民币 11,365.46 万元

注册地址：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-67466(集中办公区)

执行事务合伙人及普通合伙人：珠海华金领创基金管理有限公司

备案编码：SJU798

经营范围：股权投资，创业投资。（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）

珠海华实创业实体产业发展投资基金有限合伙）自营业执照签发之日起成立，合伙期限为 8 年，其中前 5 年为投资期，后 3 年为退出期。

出资期限：各合伙人认缴出资按照执行合伙人缴资通知书的要求分期、同比例缴付，执行合伙人每次要求有限合伙人缴付出资时，应向每一有限合伙人发出书面缴资通知。

投资范围主要是投资先进制造业、大健康、新一代信息技术、人工智能、金融科技、新能源材料、节能环保等产业链及相关行业具有良好成长性和发展前景的企业。

华实基金认缴出资额 60,200.00 万元，其中普通合伙人珠海华金领创基金管理有限公司出资额 200.00 万元，有限合伙人出资 60,000.00 万元。

截止评估基准日珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）实缴出资额为 11,365.46 万元，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	合伙人姓名	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例	承担表现方式
1	珠海华金领创基金管理有限公司	货币	200.00	0.33%	37.75	0.33%	无限责任
2	珠海华发华宜投资控股有限公司	货币	55,000.00	91.36%	10,383.72	91.36%	有限责任
3	珠海华发实体产业投资控股有限公司	货币	5,000.00	8.31%	943.97	8.31%	有限责任
	合计		60,200.00	100.00%	11,365.46	100.00%	

## ② 合伙企业前两年及评估基准日资产负债及经营状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2019 年	评估基准日
1	总资产	0.00	112,449,207.67
2	总负债	0.00	15,000.00
3	净资产	0.00	112,434,207.67
4	业务收入	0.00	0.00

序号	项目	2019 年	评估基准日
5	营业利润	0.00	34,647,714.66
6	净利润	0.00	34,647,714.66

上述华实基金财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见《审计报告》。

### ③合伙企业对外投资情况

截止评估基准日，华实基金共有 1 项投资，投资成本为 65,704,612.00 元，账面价值 65,704,612.00 元，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值	备注
1	义乌和谐锦弘股权投资合伙企业（有限合伙）	2017 年 6 月	1.9163	65,704,612.00	65,704,612.00	义乌和谐锦投资 7 个项目
	合计			65,704,612.00	65,704,612.00	

（4）珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）（以下简称“知行并进基金”）

### ①合伙企业基本情况

统一社会信用代码：91440400MA4W5ABN6E

成立日期：2017-01-9

认缴出资额：人民币 356,565.6565 万元

实缴出资额：人民币 306,460.5766 万元

注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 1889 号 17 栋 201 室-67 号（集中办公区）

执行事务合伙人及普通合伙人：西藏知行并进创业投资管理有限公司、深圳市普泰投资发展有限公司及珠海华金智行投资管理有限公司

备案编码：SR7665

经营范围：以自有资金进行文化产业投资；股权投资；以自有资金进行项目投资；以自有资金进行实业投资；投资咨询。（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）

珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）合伙期限为自首次交割日起 7 年。

出资期限：各合伙人认缴出资按照执行合伙人缴资通知书的要求分期、同比例缴付。

投资范围主要是投资文化、旅游、娱乐产业及周边行业中具有高成长性的未上市企业，兼顾该等行业已上市公司的投资机会。

知行并进基金认缴出资 356,565.6565 万元，其中普通合伙人西藏知行并进创业投资管理有限公司、深圳市普泰投资发展有限公司、珠海华金智行投资管理有限公司合计出资额 3,565.6565 万元，有限合伙人出资额 353,000.00 万元。

截止评估基准日珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）实缴出资额为 306,460.5766 万元，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	合伙人	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例	承担表现方式
1	普通合伙人	货币	3,565.6565	1.00%	3,460.5766	1.13%	无限责任
2	有限合伙人	货币	353,000.00	99.00%	303,000.00	98.87%	有限责任
	合计		356,565.6565	100.00%	306,460.5766	100.00%	

评估基准日，珠海华发华宜投资控股有限公司所持有的珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）实缴出资额的 15.66% 股权

### ② 合伙企业前两年及评估基准日资产负债及经营状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2018 年	2019 年	评估基准日
1	总资产	2,982,771,105.98	2,878,417,745.74	3,817,949,432.39
2	总负债	3,898,660.27	2,711,027.40	122,808.23
3	净资产	2,978,872,445.71	2,875,706,718.34	3,817,826,624.16
4	业务收入	87,522,634.45	9,569,128.65	916,685,701.60
5	营业利润	-18,188,967.21	-63,165,726.37	863,372,724.82
6	净利润	-18,188,967.21	-63,165,726.37	863,372,724.82

上述知行并进基金财务数据经德勤永华会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》。

### ③ 合伙企业对外投资情况

截止评估基准日，知行并进基金共有 8 个投资项目，投资总成本 2,245,740,000.00 元，账面价值 3,132,242,643.40 元，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	投资成本	账面价值	备注
1	西安可视网络科技股份有限公司	2018-2-1	40.00%	35,000,000.00	35,000,000.00	
2	江苏茗岭窑湖小镇旅游有限公司	2018-6-1	43.23%	602,500,000.00	1,512,968,300.00	



序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	投资成本	账面价值	备注
4	北京新爱体育传媒科技有限公司	2018-8-1	2.47%	100,000,000.00	143,920,000.00	
5	西藏知行并进旅游文化有限公司	2018-12-1	93.36%	703,000,000.00	703,000,000.00	
6	珠海嘉伟上杰股权投资合伙企业(有限合伙)	2018-12-1	99.76%	236,060,000.00	205,304,880.40	基金投资 1 个项目
7	潮尚(天津)文化传媒有限公司	2019-9-1	10.00%	20,000,000.00	20,000,000.00	
8	天津瑾育管理咨询有限公司	2019-11-1	不适用	300,000,000.00	300,000,000.00	债券投资
9	中青旅红奇(横琴)旅游产业投资基金(有限合伙)	2020-11-1	13.20%	131,180,000.00	153,049,463.00	新投资项目
	合 计			2,245,740,000.00	3,132,242,643.40	

(5) 珠海金镒铭股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“金镒铭基金”)

① 合伙企业基本情况

统一社会信用代码：91440400MA51CR153X

成立日期：2018-03-5

认缴出资额：人民币 300,000.00 万元

实缴出资额：人民币 163,590.00 万元

注册地址：珠海市横琴新区宝华路 6 号 105 室-45056(集中办公区)

执行事务合伙人及普通合伙人：珠海金镒衡企业管理合伙企业(有限合伙)

备案编码：SCN344

经营范围：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)

珠海金镒铭股权投资基金合伙企业(有限合伙)合伙期限为自合伙企业成立日起 8 年。

出资期限：合伙企业将分三期向有限合伙人提取实缴出资款，原则上各有限合伙人首期提款金额为认缴出资额的 20%，第二期、第三期分别为认缴出资额的 40%、40%，普通合伙人应向各有限合伙人发出书面提款通知，普通合伙人的实缴比例原值上与有限合伙人同比例缴付。

投资范围主要是投资于消费升级和产业升级领域中具有投资价值和发展潜力的企业。

金镒铭基金认缴出资额 300,000.00 万元，其中普通合伙人珠海金镒衡起亚管理合伙企业（有限合伙）出资额 6,000.00 万元，有限合伙人出资额 294,000.00 万元。

截止评估基准日珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）实缴出资额 163,590.00 万元，股权结构如下：

截止评估基准日认缴股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	合伙人	出资方式	认缴出资	认缴出资比例	实缴出资	实缴出资比例	承担表现方式
1	普通合伙人	现金	6,000.00	2.00%	3,600.00	2.20%	有限责任
2	有限合伙人	现金	294,000.00	98.00%	159,990.00	97.80%	有限责任
	合计		300,000.00	100.00%	163,590.00	100.00%	

截至评估基准日，珠海华发华宜投资控股有限公司所持有珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）实缴出资比例为 1.83%。

### ②合伙企业前两年及评估基准日资产负债及经营状况

金额单位：人民币元

序号	项目	2018 年	2019 年	评估基准日
1	总资产	249,037,924.05	693,006,021.07	1,952,399,134.03
2	总负债	102,193.98	3,775,513.70	1,617,755.13
3	净资产	248,935,730.07	689,230,507.37	1,950,781,378.90
4	业务收入			
5	营业利润	-17,064,269.93	100,294,777.30	233,104,485.52
6	净利润	-17,064,269.93	100,294,777.30	233,104,485.52

上述金镒铭基金财务数据经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见《审计报告》。

### ③合伙企业对外投资情况

截止评估基准日，金镒铭基金共投资 8 个项目，投资总成本 718,500,000.00 元，账面价值 1,182,324,521.43 元，具体如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	成本	账面价值	备注
1	华熙生物科技股份有限公司	2018 年 7 月	4,304,161.00	150,000,000.00	433,004,521.43	已上市
2	重庆洪九果品股份有限公司	2019 年 11 月	D 轮后 1.6	75,000,000.00	115,460,000.00	D 轮融资

序号	被投资单位名称	投资日期	持有数量	成本	账面价值	备注
3	日日顺供应链科技股份有限公司	2018 年 7 月	0.6603%	75,000,000.00	75,570,000.00	
4	MINGISOGROUPHOLDINGLIMITED	2020 年 5 月	0.67%	208,500,000.00	307,920,000.00	纽交所上市、
5	杭州火希地科技股份有限公司	2020 年 6 月	2.01%	60,000,000.00	100,370,000.00	
6	广东德尔玛科技股份有限公司	2020 年 7 月	2.84%	150,000,000.00	150,000,000.00	
	合 计			718,500,000.00	1,182,324,521.43	

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

3. 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  
本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

#### 四、价值类型

根据本次评估目的，确定评估对象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

评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，评估基准日选定会计期末并与审计截止日保持一致，能够较全面完整地反映委估资产及负债的账面情况。

#### 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

##### （一）经济行为依据

1. 《关于华实控股拟协议受让华宜投资部分基金类资产的请示》。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第四十五号）；
2. 《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第四次修正）；
3. 《中华人民共和国合伙企业法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议修订通过）；

- 4.《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）；
- 5.《国有资产评估管理办法》（1991年国务院91号令）；
- 6.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001年财政部令第14号）；
- 7.《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）；
- 8.《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令第378号）；
- 9.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令2005年8月25日）；
- 10.《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）；
- 11.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资发产权[2009]941号）；
- 12.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
- 13.《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 14.《珠海市市属国有企业资产评估管理办法》（2019年5月13日）；
- 15.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 16.《私募投资基金监督管理暂行办法》（中国证券监督管理委员会令第105号）。

### （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——评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4.《资产评估执业准则——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——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11.《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）。

#### （四）权属依据

- 1.合伙协议、增资协议等；
- 2.工商登记信息等有关产权证明文件。

#### （五）取值依据

- 1.企业提供的近三期财务报表、审计报告；
- 2.基金管理人出具的《基金管理报告》；
- 3.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
- 4.其他与本次资产评估有关的资料。

#### （六）其他参考依据

- 1.资产评估委托合同；
- 2.企业提供的资产评估申报明细表；
- 3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；
- 4.北京华亚正信资产评估有限公司信息库；
- 5.《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》；
- 6.《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

本次资产评估拟转让非流动金融资产所涉及的投资基金公司共 5 项，具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	基金名称	类型	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	账面价值
1	珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-2-8	99.80%	99.80%	47,538.05
2	和谐并购安华私募投资基金	契约型基金	2016-7-14	150,000,000.00 份		20,450.63
3	珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2019-8-1	91.36%	91.36%	10,272.23
4	珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）	有限合伙基金	2017-1-9	16.83%	15.66%	48,000.00
5	珠海金镡铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）	有限合伙基金	2018-3-5	1.67%	1.83%	3,079.34
	合计					129,340.25

评估范围内的 5 个基金项目包括 4 个有限合伙私募基金和一个契约型基金。

评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法是指以各项目在基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法是指通过将各项目预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将各项目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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

按照评估规范及评估法等相关规定，执行评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用资产基础法。

评估方法选择理由：

收益法的基础是经济学的预期效用理论，预期企业未来所能够产生收益且收益可以可靠预测。本次评估涉及的投资项目主要是非流动金融资产，至评估基准日，投资项目均处在投资期，退出时间未能确定，无法可靠预测未来的收益情况，不具备采用收益法评估条件，另外，本次评估范围内涉及的投资项目属于 PE 投资，主要通过股权转让或被投资对象上市来实现收益，不同于一般的长期股权投资，故本次评估不适宜采用收益法。

基金的估值与基金规模、投资项目类型及投资阶段相关。由于难以获得与评估范围内的各项有限合伙企业或基金在投资规模、投资类型、投资阶段相类似的交易案例，故本次评估无法采用市场法。

资产基础法，是指以各项目在评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。结合本次评估情况，各基金项目的会计报表可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，基本可以对各基金的资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

## （二）资产基础法

资产基础法是指以评估范围内各项目在评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内各项资产、负债价值，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

流动资产主要采用核实对账单、财务凭证、合同协议等方式进行核实，按核实后的账面价值确定评估值。

#### 2. 非流动资产

本次评估涉及各项目的非流动资产主要是其他非流动金融资产。

评估人员对各项投资的相关情况核实，由于大部分投资持股比例较小、投资方不具有控制权也不直接参与企业经营管理，故本次参考中国证券投资基金业协会发布的《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》、《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》及各投资标的自身情况和市场环境，采用不同方法确定评估值。具体如下：

（1）对非上市公司股权，若被投资企业近期进行过市场融资，则按最近融资价格法确定评估值。

（2）对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，且基金管理人或被投资企业计划回购股权，且被投资企业具备明确回购能力，则按投资协议约定的回购条款计算确定其评估值。

（3）对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，且基金管理人或被投资企业暂无回购计划，公开市场具有可比上市公司或可比交易案例的，则采用市场乘数法（市场法）确定其评估值。

（4）对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，投资时间较短，基金管理人或被投资企业暂无回购计划，公开市场不具有可比上市公司或可比交易案例，投资后被投资企业经营状况无明显变化的，则按投资成本确定其评估值。

（5）对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，基金管理人或被投资企业暂无回购计划，投资后被投资企业经营状况不良，未达投资预期，则按评估基准日占被投资企业账面净资产比例确定评估值。

（6）对持有的债券，则按债券投资协议约定的利率等条款计算确定评估值；

（7）对契约型封闭基金，按评估基准日基金每份份额净值计算确定评估值；

(8) 对于持有的上市企业受限流通的股票，根据《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》所规定的评估方法估值，扣除交易手续费及税金确定评估值。

流通受限股票按以下公式评估确定其价值：

$$FV = S \times (1 - \text{LoMD}) - \text{交易手续费} - \text{税金}$$

其中：

FV：估值日该流通受限股票的价值；

S：估值日在证券交易所同一股票的市场价值；

LoMD：该流通受限股票剩余限售期对应的流动性折扣。

$$\text{LoMD} = P/S,$$

P 是估值日看跌期权的价值。

$$P = S e^{-qt} \left[ N \left( \frac{v\sqrt{T}}{2} \right) - N \left( -\frac{v\sqrt{T}}{2} \right) \right]$$

$$v\sqrt{T} = \left\{ \sigma^2 T + \ln \left[ 2 \left( e^{\sigma^2 T} - \sigma^2 T - 1 \right) \right] - 2 \ln \left( e^{\sigma^2 T} - 1 \right) \right\}^{\frac{1}{2}}$$

其中：

S：估值日在证券交易所同一股票的市场价值

T：剩余限售期，以年为单位表示

$\sigma$ ：股票在剩余限售期内的股价的预期年化波动率

q：股票预期年化股利收益率

N：标准正态分布的累积分布函数

### 3. 流动负债

流动负债参考流动资产评估方法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员于 2021 年 4 月 15 日至 2021 年 5 月 19 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：



### （一）接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

### （二）前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；指导产权持有人做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

### （三）现场调查

评估人员于 2021 年 4 月 25 日至 2021 年 5 月 5 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的经营管理状况等进行了必要的调查。

#### 1. 资产核实

（1）指导产权持有人的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关经营财务资料等。

（2）初步审查和完善产权持有人填报的资产评估申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有人对“资产评估申报表”进行完善。

（3）现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法，对 5 家基金公司的资产、负债进行了较全面的了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了评估对象权益状况相关的协议、合同、章程、股权证明等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 评估范围内各项目的历史沿革、普通合伙人及有限合伙人持股比例、基金认缴额、截止评估基准日实缴额、合伙协议约定的管理费、分配方案、基金投资范围等；

(2) 评估范围内各项目的资产、财务、经管理状况及盈利模式；

(3) 评估范围内各项目以往的交易情况、基金公司对外投资项目情况；

(4) 评估范围内各项目享有的税收优惠情况；

(5) 其他相关需调查的事项。

### (四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人、产权持有人和评估范围内各项目提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

### (五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

## （六）内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1. 交易假设：是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：是指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条件下进行的。

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

4. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

5. 假设和产权持有人相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后产权持有人的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

7. 假设产权持有人完全遵守所有相关的法律法规；

8. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被产权持有人造成重大不利影响。

### （二）特殊假设

1. 假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设评估基准日后产权持有人在现有管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前保持一致;

3. 假设产权持有人及相关当事方提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立, 当上述假设条件发生较大变化时, 签名资产评估师及本评估机构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

在持续经营前提下, 截止评估基准日, 珠海华发华宜投资控股有限公司所持有的拟转让非流动金融资产账面价值 129,340.25 万元, 评估值为 143,350.45 万元, 评估增值 14,010.20 万元, 增值率为 10.83%。具体如下:

### 资产评估结果汇总表

产权持有人: 珠海华发华宜投资控股有限公司

金额单位: 人民币万元

序号	项目名称	投资日期	认缴出资比例	实缴出资比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	珠海华金同达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2018-2-8	99.80%	99.80%	47,538.05	54,312.45	6,774.40	14.25
2	和谐并购安华私募投资基金	2016-7-14	150,000,000.00 份		20,450.63	22,020.00	1,569.37	7.67
3	珠海华实创业实体产业发展投资基金(有限合伙)	2019-8-1	91.36%	91.36%	10,272.23	10,265.00	-7.23	-0.07
4	珠海知行并进文化产业投资基金(有限合伙)	2017-1-9	16.83%	15.66%	48,000.00	53,423.98	5,423.98	11.30
5	珠海金锚铭股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2018-3-5	1.67%	1.83%	3,079.34	3,329.02	249.68	8.11
	合计				129,340.25	143,350.45	14,010.20	10.83

## 十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项:

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》, 产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料, 并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露, 不代表对评估对象的权属提供任何保证, 对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

## （二）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论。

（三）截止评估基准日，部分基金合伙人尚未按合伙协议约定认缴额完成出资，本次评估根据合伙协议约定按截止评估基准日产权持有人实际出资比例确定评估值。

## （四）评估程序受限有关情况，采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

本次评估中部分基金（主要包括珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）、珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙））属于非委托人关联方进行管理的基金，管理人基于商业保密原因，评估人员未能就该等基金流动资产进行函证，未对其所投资的项目进行现场核查，就上述限制，评估师的替代程序主要是向外部基金管理人就投资项目主要情况（包括基准日持股比例、最近一次融资协议、近年收入、净利润等情况）与基金公司档案资料进行逐项对照、核实，通过替代程序，对评估对象基本情况进行了必要了解。综合分析，替代程序完整呈现基金投资项目的核心要素，部分程序限制对评估结论没有产生重大影响。本次评估也参考了基金管理人编制的投后定期报告对投资项目的分析判断，提醒报告使用人注意。

## （五）底层项目评估情况说明

本次评估涉及的底层项目共 26 个。

根据《私募投资基金非上市股权投资估值指引（试行）》、《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》，本次对基金公司投资的底层项目主要采用以下六种方式进行估值。

1. 对非上市公司股权，若被投资企业近期进行过市场融资，则按最近融资价格法确定评估值，共 14 家。

2. 对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，且基金管理人或被投资企业计划回购股权，且被投资企业具备明确回购能力，则按投资协议约定的回购条款计算确定其评估值，共 1 家。

3. 对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，且基金管理人或被投资企业暂无回购计划，公开市场具有可比上市公司或可比交易案例的，则采用市场乘法（市场法）确定其评估值，共 4 家。

4. 对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，投资时间较短，在一年以内，基金管理人或被投资企业暂无回购计划，公开市场不具有可比上市公司或可比交易案例，投资后被投资企业经营状况无明显变化的，则按投资成本确定其评估值，共 2 家。

5. 对非上市公司股权，若被投资企业近期没有发生过股权交易，基金管理人或被投资企业暂无回购计划，投资后被投资企业经营状况不良，未达投资预期，则按评估基准日占被投资企业账面净资产比例确定评估值，共 1 家。

6. 对持有的债券，则按债券投资协议约定的利率等条款计算确定评估值，共 1 家。

7. 对契约型封闭基金，按评估基准日基金每份份额净值计算确定评估值，共 1 家。

8. 对于持有的上市企业受限流通的股票，根据《证券投资基金投资流通受限股票估值指引（试行）》所规定的评估方法估值，确定评估值，共 2 家。

#### （六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

（七）本次资产评估结论是以委托人及产权持有人提供的相关资料或相关产权持有单位提供给我们其他有关分析资料客观、真实、准确、完整，无刻意隐瞒和重大舞弊情况为基础，经分析测算而得到的结果。若委托人及产权持有人提供资料违背真实、准确等原则，则无法保证本次评估结果的有效性。

#### （八）其他需要披露的事项

1. 根据《珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）第三次提款通知》，珠海华发华宜投资控股有限公司对珠海知行并进文化产业投资基金（有限合伙）进行第三次出资，本次出资金额为 12,000.00 万元，珠海华发华宜投资控股有限公司已于 2021 年 1 月 6 日委托银行进行支付。

2. 根据 2021 年 4 月 16 日《关于向华实基金完成尾款实缴出资的申请》，珠海华发华宜投资控股有限公司于 2019 年参与投资珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙），认缴出资 5.5 亿元，至评估基准日已出资 1.1 亿元。

珠海华发华宜投资控股有限公司拟计划投资珠海华实普罗新科技产业投资基金合伙企业（有限合伙），作为基金 LP 参与认缴 3 亿元。

华金领创作为华金共赢基金及华实基金的执行合伙人，已向个合伙人发出《交款通知书》，珠海华发华宜投资控股有限公司需要实缴出资 4.4 亿元。

珠海华发华宜投资控股有限公司已 2021 年 5 月 11 日支付上述款项。

3. 根据 2021 年 4 月 15 日《关于向金镒铭基金完成第三期实缴出资的申请》，珠海华发华宜投资控股有限公司于 2019 年存与投资珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙），认缴出资 5,000.00 万元，至评估基准日已实缴出资 3,000.00 万元。

金镒铭基金认缴总规模 30.00 亿元，已实际出资 16.359 亿元，已投 7.08 亿元。根据未来投资计划，基金管理人向全体合伙人发出的第三期的交款通知，本轮交款比例为认缴金额的 30%，珠海华发华宜投资控股有限公司为有限合伙人，本次实缴金额为 1,500.00 万元。

珠海华发华宜投资控股有限公司已于 2021 年 5 月 6 日支付上述款项。

4. 根据《珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）第二次现金分配说明》，2021 年 3 月 9 日，珠海华金同达股权投资基金合伙企业（有限合伙）根据基金合伙协议第九条“分配与亏损分担”有关约定，将华金同达基金账面可分配收入人民币 9,677,490.00 元按照各合伙人的实缴出资比例分配，珠海华发华宜投资控股有限公司分配金额为人民币 9,658,174.00 元。

5. 根据《珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）第一次现金分配说明》，2021 年 3 月 9 日，珠海华实创业实体产业发展投资基金（有限合伙）根据基金合伙协议第九条“分配与亏损分担”有关约定，将华实创业基金账面可分配收入人民币 6,677,468.00 元按照各合伙人的实缴出资比例分配，珠海华发华宜投资控股有限公司分配金额为人民币 6,100,676.74 元。

本次评估基准日为 2020 年 12 月 31 日，提醒报告使用人关注资本市场股价的变化以及其他投资项目价值的变化。

本次评估未考虑基准日后资本市场变化及基金公司新投资项目等期后事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人；委托人以外的其他使用人为法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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；

（三）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报告使用人外，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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

（六）本评估报告需提交国有资产监督管理部门，备案后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2021 年 5 月 19 日。

（本页以下为盖章页，无正文）



(本页为签字盖章页)

资产评估师: \_\_\_\_\_  
邱旭东

资产评估师 邱旭东  
44000789

资产评估师: \_\_\_\_\_  
张野

资产评估师 张野  
44180024

资产评估机构: 北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二一年五月十九日