

民生控股股份有限公司拟转让  
民生财富投资管理有限公司  
全部股权项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2016]第 002015 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年十月二十五日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
资产评估报告 .....	2
摘 要 .....	2
一、 委托方、被评估单位以及其他报告使用者简介 .....	6
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和评估范围 .....	8
四、 价值类型及其定义 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	9
七、 评估方法 .....	10
八、 评估程序实施过程和情况 .....	15
九、 评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十一、 特别事项说明 .....	19
十二、 评估报告使用限制说明 .....	20
十三、 评估报告日 .....	20
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 .....	21
附件目录 .....	22



## 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。



# 民生控股股份有限公司拟转让 民生财富投资管理有限公司 全部股权项目 资产评估报告

## 摘 要

中瑞评报字[2016]第 002015 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民生控股股份有限公司拟转让民生财富投资管理有限公司的全部股权需要。对其涉及的民生财富投资管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供价值参考。

二、评估对象及范围：评估对象为民生财富投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围是民生财富投资管理有限公司的全部资产和负债。

三、评估基准日：2016年8月31日。

四、价值类型：市场价值

五、评估方法：本次采用成本法对民生财富投资管理有限公司的全部股东权益进行估算。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估单位的调查了解，被评估单位收入主要来源为顾问咨询业务及私募基金管理业务。被评估单位成立时间较短，处于发展初期，业绩不稳定；2016年以来，财富管理及私募基金行业监管趋严，后续行业发展的不确定性增强；被评估单位于2016年1-8月出现亏损，在后续的一段时期内盈利波动性较大。综上，被评估单位未来的行业发展不确定性较大，盈利状况波动性较大，因此不宜采用收益法进行评估。



市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用成本法进行评估。

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资产账面价值 40,332.71 万元，评估值 40,410.67 万元；负债账面价值 6,889.30 万元，评估值 6,889.30 万元；净资产账面价值 33,443.41 万元，评估值为 33,521.37 万元，即人民币叁亿叁仟伍佰贰拾壹万叁仟柒佰元整，评估增值 77.96 万元，增值率 0.23%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

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%
流动资产	1	37,345.84	37,345.84	-	-
非流动资产	2	2,986.87	3,064.83	77.96	2.61
固定资产	3	482.16	560.13	77.96	16.17
无形资产	4	146.00	146.00	-	-
长期待摊费用	5	309.33	309.33	-	-
递延所得税资产	6	1,786.26	1,786.26	-	-
其他非流动资产	7	263.11	263.11	-	-
<b>资产总计</b>	<b>8</b>	<b>40,332.71</b>	<b>40,410.67</b>	<b>77.96</b>	<b>0.19</b>
流动负债	9	6,870.96	6,870.96	-	-
非流动负债	10	18.34	18.34	-	-
<b>负债总计</b>	<b>11</b>	<b>6,889.30</b>	<b>6,889.30</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>12</b>	<b>33,443.41</b>	<b>33,521.37</b>	<b>77.96</b>	<b>0.23</b>



评估结果与账面值变动情况比较说明：评估增值主要为设备增值，列入资产评估范围内的电子设备由于企业购买电脑等办公设备均为批量购买，稍低于正常市场价格，故造成入账价值稍低，又由于企业计提的设备折旧年限短于设备实际经济耐用年限，故评估成新率较高于企业折旧率，造成评估增值。

## 八、特别事项说明

以下事项可能对评估结论产生影响，敬请评估报告使用者予以重点关注。

（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，若资产市场价格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）本次评估结果仅为民生控股股份有限公司拟转让民生财富投资管理有限公司的全部股权提供参考意见，不能作为其他目的使用。

（四）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。

（五）评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证，但对评估对象的法律权属不提供保证。

（六）民生财富投资管理有限公司 2016 年 8 月 31 日会计报表已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信审字（2016）第 000688 号审计报告，本次评估是在审计基础上进行的。



(七) 民生财富投资管理有限公司的固定资产中有 7 台佳能复印机为融资租入的固定资产，除此之外，没有其他融资租赁及抵押担保情况。

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 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 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。



## 民生控股股份有限公司拟转让

### 民生财富投资管理有限公司

### 全部股权项目资产评估报告

中瑞评报字[2016]第 002015 号

民生控股股份有限公司：

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受民生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，为满足民生控股股份有限公司拟转让民生财富投资管理有限公司全部股权项目需要，对所涉及的民生财富投资管理有限公司的全部股东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，对民生财富投资管理有限公司股东全部权益在 2016 年 8 月 31 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）委托方为民生控股股份有限公司

###### 1、企业名称及注册情况

企业名称：民生控股股份有限公司

统一社会信用代码：913702001635665274

注册地址：青岛市崂山区株洲路 151 号

法定代表人：王宏

注册资本：人民币 53,187.15 万元整

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：股权投资、资产管理、资本经营及相关咨询与服务。（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）。

##### （二）被评估单位为民生财富投资管理有限公司

###### 1、企业名称及注册情况

企业名称：民生财富投资管理有限公司

企业法人营业执照注册号：310101000640122





注册地址：上海市黄浦区西藏中路 336 号 1807-2 室

法定代表人：王宏

注册资本：人民币 35,000.00 万元整

企业类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：金融信息服务（除金融许可）；资产管理，投资管理，投资咨询，企业管理咨询，经济信息咨询。

## 2、企业股权结构

该公司的唯一股东为民生控股股份有限公司。

## 3、企业简介

2014 年设立之初，民生财富定位为独立第三方财富管理公司，主要为高净值客户提供理财规划、综合资产配置方案服务。为包括个人、企事业单位在内的各类客户提供研报信息、产品信息、资产配置方案以及其他增值服务。

2015 年，民生财富开始大力发展私募基金管理业务。2015 年、2016 年 1-8 月，民生财富的私募基金管理业务收入逐渐上升。同时，民生财富也陆续在全国开始布局业务，相继在全国多地设立了分公司并开展业务。截至目前，民生财富已为特定客户群开发发行了“尊悦”、“尊逸”、“至盈”等一系列投资基金。

自 2016 年以来，行业主管部门为进一步提高资管业务的规范化运作水平，收紧对相关业务的实际监管口径，相继出台了一系列业务规则。财富管理及私募基金行业监管趋严，监管力度加大。民生财富由于成立时间较短，相关业务的发展及未来业务的拓展面临的政策限制增多，后续行业发展前景的不确定性增强。

2015 年以及 2016 年 1-8 月，民生财富的营业收入分别为 18,057.28 万元和 18,059.23 万元，同期净利润分别为 1,040.20 万元和 -1,728.41 万元，主要系行业竞争加剧，民生财富收入增长放慢，同时营业费用大幅增加所致，民生财富 2016 年 1-8 月利润下滑幅度较大。

### （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

本次评估是为了满足民生控股股份有限公司拟转让其持有的民生财富投资管理有限公司的股权需要。对其涉及的民生财富的股东全部权益价值进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为民生财富投资管理有限公司的股东全部权益价值，评估范围是民生财富投资管理有限公司的全部资产和负债。

本次评估以民生财富投资管理有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 40,332.71 万元，其中：流动资产 37,345.84 万元，非流动资产 2,986.87 万元；截至评估基准日的账面负债总值 6,889.30 万元；其中：流动负债 6,870.96 万元，非流动负债 18.34 万元；截至评估基准日账面净资产 33,443.41 万元。

本次纳入评估范围的会计报表已经山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信审字（2016）第 000688 号审计报告审计认定。

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) 资产权利状况

列入评估范围的机器设备的产权均为民生财富投资管理有限公司所有，其产权明晰。机器设备中，有 7 台佳能复印机为融资租入的固定资产，除此之外，没有其他融资租赁及抵押担保情况。

## 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民生财富投资管理有限公司截至评估基准日的股东全部权益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 8 月 31 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 8 月 31 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、《北京市企业国有资产评估管理暂行办法》京国资发（2008）5 号；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日修正）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 10 月 1 日）；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《中华人民共和国证券法》；
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规和规章制度等。

### (二) 资产评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 2、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230 号）；
- 3、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 4、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 5、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2011]230 号）；
- 7、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；
- 9、《资产评估准则——机器设备》（中评协[2007]189 号）；
- 10、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 11、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国资产评估协会 2003）；



12、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；

（三）经济行为依据

1、民生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、部分设备购置合同或发票复印件；
- 2、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 3、其他产权证明文件。

（五）取价标准依据及主要参考资料

- 1、北京科技出版社《最新资产评估常用数据参数手册》；
- 2、国家统计局公布的历年固定资产投资价格指数；
- 3、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 4、网上公示的及经销单位提供的现行厂价信息资料；
- 5、委托方提供的历史的与现行的设备价格资料；
- 6、中国人民银行公布的现行贷款利率；
- 7、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等；
- 8、委托方及被评估单位申报的《资产评估申报明细表》；
- 9、委托方及被评估单位提供的关于进行资产评估有关事项的说明；
- 10、山东和信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的和信审字（2016）第 000688 号审计报告；
- 11、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 12、评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》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，选取适当的方法进行评估。



企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值。通过对被评估单位的调查了解，被评估单位收入主要来源为顾问咨询业务及私募基金管理业务。被评估单位成立时间较短，处于发展初期，业绩不稳定；2016年以来，财富管理及私募基金行业监管趋严，后续行业发展的不确定性增强；被评估单位于2016年1-8月出现亏损，在后续的一段时期内盈利波动性较大。综上，被评估单位未来的行业发展不确定性较大，盈利状况波动性较大，因此不宜采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，目前难以找到类似股权交易案例，而且在交易市场上也难以找到与被评估企业经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司、非上市公司的资料，因此不宜采用市场法进行评估。

成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。由于被评估企业持续经营，具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用成本法进行评估。

### 成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

#### （一）对流动资产的评估

##### 1、货币资金

##### （1）现金

现金采用盘点倒推的评估办法，其计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金实盘数+基准日至盘点日现金支出数-基准日至盘点日现金收入数。

##### （2）银行存款

银行存款开户银行为民生银行北京正义路支行、江苏银行上海黄浦支行、北京分公



司基本户—民生正义路支行、北京银行商务中心区支行、中国工商银行上海市中山南路支行、农业银行深圳中心区支行等。对银行存款审阅其基准日的银行对账单及银行存款余额调节表。评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，查阅了现金日记账、银行存款日记账并与总账和报表核对相符。本次对银行存款中的人民币账户以核实后的账面价值作为评估值。

### 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产主要内容为公司购买的信托理财及资管产品的本期预计收益。评估人员首先核实该金融资产相关信息以及收益方式，核实对应的理财产品截至评估基准日的公允价值变动损益，以审计认定的账面价值作为评估值。

### 3、应收款项

应收款项主要业务内容为正常业务经营产生的应收账款。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次应收款项以清查核实后账面原值减去评估风险损失作为评估值。

### 4、预付账款

对于预付账款的评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。由于没有取得形成坏账的确凿证据，故本次预付账款以审计认定后的账面价值作为评估值。

### 5、应收利息

应收利息为应收的民生控股股份有限公司借款的利息。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了应交税费的计提、入账凭证，其计提、入账符合规定。故本次评估对应收利息以审计认定后的账面价值作为评估值。

### 6、其他应收款



其他应收款主要业务内容为房租押金、物业保证金，以及民生控股股份有限公司与被评估单位之间的借款等。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次其他应收款以清查核实后账面原值减去评估风险损失作为评估值。

#### 7、一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要业务内容为将在一年内摊销完毕的各分公司装修款待摊费用。评估人员核对了该款项待摊费用发生时的凭证，确认实际发生金额与原始入账金额相符，检查了其开始使用日期，确认了已摊销金额正确。这部分资产尚可为企业带来收益，因此以审计认定后的账面价值作为评估值。

#### 8、其他流动资产

其他流动资产主要业务内容为被评估单位购买的信托理财及资管产品、预缴税金等。评估人员首先核实相关理财产品相关信息以及收益方式，核实理财产品截至评估基准日的投资收益，核对了预缴税金；由于预计收益已经计入以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产科目，因此以审计认定后的账面价值作为评估值。

### (二) 非流动资产的评估

#### 1、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

#### (1) 重置价值的确定



### 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

#### (2) 综合成新率的确定

电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

#### (3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

## 2、无形资产评估说明

无形资产-其他无形资产主要为企业各种系统软件，上述软件为企业外购，法律权属在受益期内均属企业所有。评估人员查验了各项无形资产的合法性、合理性和真实性，对无形资产的摊销期限进行了审核，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

## 3、长期待摊费用

长期待摊费用为民生财富投资管理有限公司各分公司装修费用在基准日的摊销余额。评估人员核对了长期待摊费用发生时的凭证，确认实际发生金额与原始入账金额相符，检查了其开始使用日期，确认了已摊销金额正确。这部分资产尚可为企业带来收益，因此以审计认定后的账面价值作为评估值。

## 4、递延所得税资产

递延所得税资产是计提的应收账款和其他应收款坏账准备以及弥补亏损而造成的递延所得税资产。评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，核实往来账交易，核对了弥补亏损以及计提的坏账准备金而形成的计税基础变动。与企业账面值核实无误，以审计认定后的账面价值作为评估值。

## 5、其他非流动资产





其他非流动资产为企业持有的金融资产以及软件预付款等。评估人员核对了各项目发生时的凭证，确认实际发生金额与原始入账金额相符，检查了其投入日期，确认了金额无误。核实该些项目相关信息以及收益方式，截至评估基准日有投资收益的已在其他科目体现，以审计认定后的账面价值作为评估值。

### （三）关于负债的评估

关于负债中应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、长期应付款及递延所得税负债等科目的评估：对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 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，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权所有者作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类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

本组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員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性能、状态、经济技术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，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

## 2、有关经营资料的收集和分析

(1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；

(2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；

(3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；



(4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料;

(5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料;

(6) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料;

(7) 收集相关价格信息资料。

#### (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。

6、民生财富投资管理有限公司的会计政策与核算方法无重大变化。

#### 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资产账面价值 40,332.71 万元，评估值 40,410.67 万元；负债账面价值 6,889.30 万元，评估值 6,889.30 万元；净资产账面价值 33,443.41 万元，评估值为 33,521.37 万元，即人民币叁亿叁仟伍佰贰拾壹万叁仟柒佰元整，评估增值 77.96 万元，增值率 0.23%。

具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

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%
流动资产	1	37,345.84	37,345.84	-	-
非流动资产	2	2,986.87	3,064.83	77.96	2.61
固定资产	3	482.16	560.13	77.96	16.17
无形资产	4	146.00	146.00	-	-
长期待摊费用	5	309.33	309.33	-	-
递延所得税资产	6	1,786.26	1,786.26	-	-
其他非流动资产	7	263.11	263.11	-	-
资产总计	8	40,332.71	40,410.67	77.96	0.19
流动负债	9	6,870.96	6,870.96	-	-
非流动负债	10	18.34	18.34	-	-
负债总计	11	6,889.30	6,889.30	-	-



净资产（所有者权益）	12	33,443.41	33,521.37	77.96	0.23
------------	----	-----------	-----------	-------	------

评估结果与账面值变动情况比较说明：评估增值主要为设备增值，列入资产评估范围内的电子设备由于企业购买电脑等办公设备均为批量购买，稍低于正常市场价格，故造成入账价值稍低，又由于企业计提的设备折旧年限短于设备实际经济耐用年限，故评估成新率较高于企业折旧率，造成评估增值。

## 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、如资产市场价格标准发生变化，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）本次评估结果仅为民生控股股份有限公司拟转让民生财富投资管理有限公司的全部股权提供参考意见，不能作为其他目的使用。

（四）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。

（五）评估报告中所涉及的有关权属证明文件、数据、相关的法律资料均由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占有方对其真实性、合法性、完整性承担法律责任。评估人员对委托方提供的产权证明文件资料进行了必要的验证，但对评估对象的法律权



属不提供保证。

(六) 民生财富投资管理有限公司 2016 年 8 月 31 日会计报表已经山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的和信审字(2016)第 000688 号审计报告,本次评估是在审计基础上进行的。

(七) 民生财富投资管理有限公司的固定资产中有 7 台佳能复印机为融资租入的固定资产,除此之外,没有其他融资租赁及抵押担保情况。

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。

(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 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 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

评估报告出具日期为 2016 年 10 月 25 日。

(以下无正文)

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

  


注册资产评估师

  


中瑞国际资产评估(北京)有限公司





## 附件目录

1. 民生控股股份有限公司、民生财富投资管理有限公司企业法人营业执照(复印件);
2. 被评估单位资产负债表;
3. 委托方和被评估单位承诺函;
4. 注册资产评估师承诺函;
5. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件);
6. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件);
7. 签字资产评估师资格证书(复印件)。