

**广东宝丽华新能源股份有限公司拟收购
深圳市东方富海投资管理股份有限公司
部分股权所涉及的
该公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告书**

中林评字[2017]23 号

(共一册，第一册)



报告日期: 二零一七年二月二十一日

北京中林资产评估有限公司

BEIJING ZHONGLIN ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

目录

资产评估师声明 1

评估报告摘要 2

资产评估报告 5

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者 5

二、评估目的 9

三、评估对象与评估范围 9

四、价值类型及定义 13

五、评估基准日 13

六、评估依据 14

七、评估方法 16

八、评估程序实施过程 and 情况 19

九、评估假设 20

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 23

十二、评估报告使用限制说明 25

十三、评估报告日 26

附件目录 28

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、被评估单位 申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和被评估单位 及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证； 我们对已经发现的问题进行了如实披露。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

评估报告摘要

中林评字[2017]23号

北京中林资产评估有限公司接受广东宝丽华新能源股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对深圳市东方富海投资管理股份有限公司的股东全部权益价值于评估基准日进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：广东宝丽华新能源股份有限公司拟收购深圳市东方富海投资管理股份有限公司部分股东权益，需要了解公司股东全部权益价值，本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象及评估范围：本次评估对象为深圳市东方富海投资管理股份有限公司于评估日归属于母公司股东全部权益，评估范围为深圳市东方富海投资管理股份有限公司截至2016年12月31日的全部资产及负债。资产总额209,352.52万元，其中：流动资产84,354.99万元，非流动资产124,997.53万元；负债总额34,534.49万元，其中流动负债31,431.82元，非流动负债3,102.67万元；净资产174,818.03万元，其中归属于母公司的净资产为172,934.77万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2016年12月31日。

五、评估方法：收益法、市场法。

六、评估结论：

本次评估以企业持续经营为前提，采用收益法结论，深圳市东方富海投资管理股份有限公司于评估基准日的归属于母公司股东全部权益（净资产）账面值172,934.77万元，评估值479,400.00万元，评估增值306,465.23万元，增值率177.21%。

七、评估报告日：二零一七年二月二十一日。

八、有关说明

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

提醒报告使用者特别关注以下几项：

1. 东方富海作为基金管理企业其经营模式主要为以作普通合伙人的形式成立普通合伙人企业（基金），其主要收入为收取各基金（合伙企业）管理费，并根据运营基金的收益提取奖励作为投资收益核算，如果管理水平下降，可能面临的经营情况是普通投资人不愿意再出资，新成立基金难以募资等情况，会直接导致东方富海管理费收入和投资收益的下降，本次评估假设的是现管理团队能继续维持现有管理水平，维持现有基金规模，人员结构相对稳定，若基准日后因各种原因出现较大人员变动，基金规模出现连续性下降，则本评估报告假设条件失效，评估结论自然失效。提请委托方关注此种变化的可能性或使用有效手段能维持现有情况。

2. 东方富海提供了未来三年的收益预测表，评估师已经按照东方富海能实现收益的途径对收益预测进行了梳理分析，对确切有历史收益的收入口径进行了确认，根据多数基金合伙协议，在满足计提Carry的条件后的项目退出收益，除作为管理人可分取20%的Carry外，东方富海可以以GP身份收取退出金额剩余80%的所占全体投资人份额的GP出资比例的投资收益，东方富海没有预测东方富海作为普通合伙人（GP）的投资收益，出于谨慎，评估师也认可没有预测GP收入的做法，但实际可能性而言，会产生GP口径的投资收益。

3. 2016年12月23日，深交所向东方富海发监管函，公告指出“截至 2016 年 12 月 11 日，东方富海持有山西永东化工股份有限公司（以下简称“永东股份”）股票 1800 万股，占永东股份总股本的比例为 12.16%，为永东股份持股 5%以上的股东。2016 年 12 月 12 日，东方富海以 29.00 元/股的价格卖出永东股份股票 6,000 股，以 28.14 元/股的价格买入永东股份股票 6,000 股。东方富海的上述股票买卖行为构成《证券法》第四十七条所界定的短线交易。东方富海上述行为违反了深交所《股票上市规则（2014 年修订）》第 1.4 条、第 3.1.8 条和第 3.1.9 条的规定。请你公司充分重视上述问题，吸取教训，及时整改，杜绝上述问题的再次发生。”上述监管发函对公司有负面影响，本次评估对该事项有所考虑。

4. 纳入评估范围的位于宜良县汤池镇阳宗海东岸云岭山房产因开发商原因未办理房产产权证，本次评估未考虑相应办证所需费用，明细如下：

序号	购买合同编号	建筑物名称	结构	建成	计量单	建筑
----	--------	-------	----	----	-----	----

				年月	位	面积
1	35-202	A 区 35 栋第 2 单元第 1-2 层 202 号	框架	2014 年	平方米	119.76
2	35-203	A 区 35 栋第 2 单元第 3 层 203 号	框架	2014 年	平方米	54.23
3	35-102	A 区 35 栋第 1 单元第 1-2 层 102 号	框架	2014 年	平方米	119.76
4	35-103	A 区 35 栋第 1 单元第 3 层 103 号	框架	2014 年	平方米	54.23

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2016年12月31日起，至2017年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

广东宝丽华新能源股份有限公司拟收购
深圳市东方富海投资管理股份有限公司
部分股权所涉及的
该公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

中林评字[2017]23 号

广东宝丽华新能源股份有限公司：

北京中林资产评估有限公司（以下简称“中林评估”）接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对深圳市东方富海投资管理股份有限公司股东全部权益价值进行评估，对其在评估基准日2016年12月31日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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托方及被评估单位

1. 委托方工商登记信息

①名称：广东宝丽华新能源股份有限公司（以下简称“宝新能源”）

②统一社会信用代码：914414006179309884

③类型：其他股份有限公司（上市）

④住所：广东省梅县华侨城香港花园香港大道宝丽华综合大楼

⑤法定代表人：宁远喜

⑥注册资本：人民币21,7588.7862万元

⑦成立日期：1997年1月20日

⑧营业期限：长期

⑨经营范围：洁净煤燃烧技术发电和可再生能源发电；新能源电力生产、销售、开

发（凭资质证书经营）；新能源电力生产技术咨询、服务；房屋建筑、公路、桥梁、市政等基础设施工程的设计、承揽与施工（凭资质证书经营）；新能源产业投资；对外直接股权投资、创业投资、受托投资、受托管理投资、投资咨询、财务咨询；企业信用信息采集、整理、咨询服务；企业信誉评估服务、企业资质服务。（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。）

2. 委托方简要介绍

宝新能源1997年在深圳证券交易所上市（证券简称：宝新能源 000690），以“新能源电力+新金融控股”为双核心业务。

自上市以来，宝新能源先后入选上证300、深证100等多个重要指数样本股，连年名列“中国上市公司综合绩效百强榜”、“上市公司整体价值百强排行榜”、“最佳成长上市公司50强”、“中国新能源行业最具影响力品牌”，多次获得“广东十大和谐企业”、“广东省模范集体”、“广东省先进集体”、“中国上市公司董事会金圆桌奖——十佳董事会”、“中国上市公司董事会金圆桌奖——董事会建设特别贡献奖”等荣誉称号。

3. 被评估单位工商登记情况

①名称：深圳市东方富海投资管理股份有限公司（以下简称“东方富海”）

②统一社会信用代码：914403007938893712

③主体类型：非上市股份有限公司

④注册资金：(人民币)40000.00万元

⑤住所：深圳市福田区沙头街道深南西路天安数码时代大厦主楼2501

⑥法定代表人：陈玮

⑦成立日期：2006年10月10日

⑧经营期限：永续经营。

⑨经营范围：投资兴办实业、投资管理、投资咨询、受托资产管理、企业管理咨询。（不含限制项目）。

4. 被评估单位简介

东方富海是由数位在中国创业投资领域从业时间长、有丰富实战经验、优秀投资业绩、在业内有较大影响力的专业人士发起设立的专业性创业投资管理公司。

东方富海参照国际模式建立自己的运营机制，公司管理严格细致，投资决策高效，并能根据需要为被投资企业提供个性化的增值服务。自成立后累计管理基金规模超过100亿元人民币。目前已投资项目超过300个。投资方向涵盖信息技术、节能环保、医疗健康、新材料与先进制造业、影视文化等领域。

5. 被评估单位股东构成：

截止评估基准日，东方富海股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例	出资方式
陈玮	5,988.78	5,988.78	14.9720%	净资产出资
程厚博	2,238.81	2,238.81	5.5970%	净资产出资
刘青	335.82	335.82	0.8396%	净资产出资
梅健	895.53	895.53	2.2388%	净资产出资
谭文清	335.82	335.82	0.8396%	净资产出资
刘世生	503.73	503.73	1.2593%	净资产出资
刁隽桓	895.53	895.53	2.2388%	净资产出资
萍乡市富海久泰投资咨询合伙企业（有限合伙）	15,671.64	15,671.64	39.1791%	净资产出资
萍乡市富海聚利投资咨询合伙企业（有限合伙）	3,134.34	3,134.34	7.8359%	净资产出资
浙江浙银资本管理有限公司	2,000.00	2,000.00	5.0000%	货币出资
深圳市安林珊资产管理有限公司	1,000.00	1,000.00	2.5000%	货币出资
深圳市创新投资集团有限公司	500.00	500.00	1.2500%	货币出资
珠海金控股权投资基金管理有限公司	300.00	300.00	0.7500%	货币出资
扬州杨子高新产业创业投资基金中心（有限合伙）	200.00	200.00	0.5000%	货币出资
新余富好投资管理中心（有限合伙）	744.90	744.90	1.8623%	货币出资
新余民盈投资管理中心（有限合伙）	291.00	291.00	0.7275%	货币出资
新余海丰投资管理中心（有限合伙）	187.00	187.00	0.4675%	货币出资
渤海国际信托股份有限公司	4,000.00	4,000.00	10.0000%	货币出资
宁波天华投资管理中心（有限合伙）	212.40	212.40	0.5310%	货币出资
新余中原民享投资管理中心（有限合伙）	564.70	564.70	1.4118%	货币出资
总计	40,000.00	40,000.00	100.0000%	

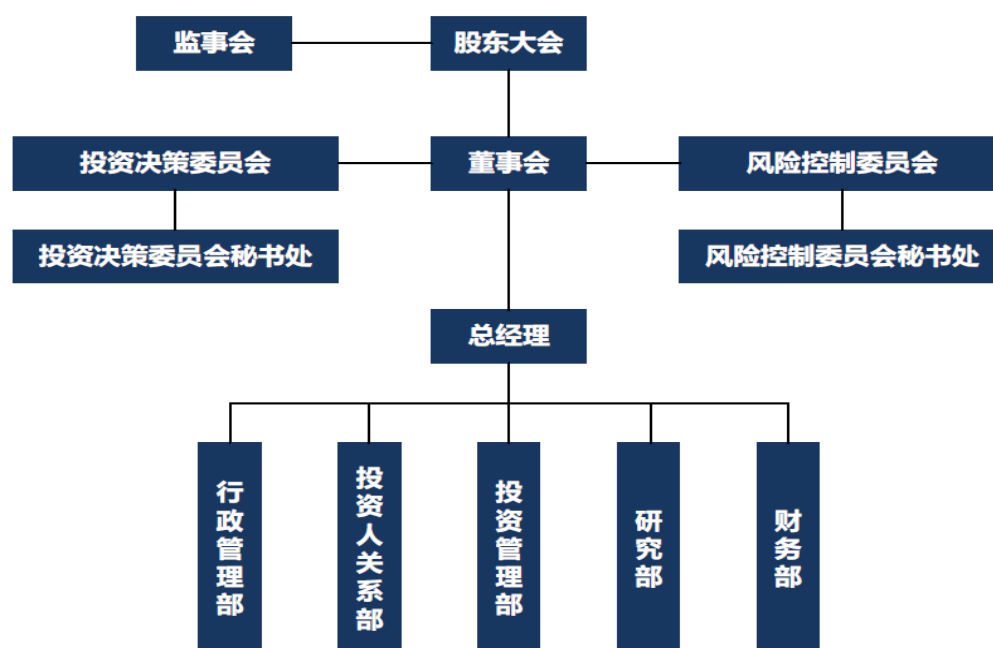
6. 公司主营业务概况

公司经营范围为：受托资产管理、投资管理（不得从事信托、金融资产管理、证券

资产管理、保险资产管理及其它限制项目)；投资咨询、企业咨询管理(不含限制项目)；投资兴办实业(具体项目另行申报)。

公司的母公司为萍乡市富海久泰投资咨询合伙企业(有限合伙)，公司的实际控制人为陈玮和程厚博。

7. 公司组织结构及人力资源



8. 被评估单位资产、财务及经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	136,815.72	106,171.90	209,352.52
负债	71,075.64	29,964.37	34,534.49
净资产	65,740.08	76,207.53	174,818.03
归属于母公司净资产	64,505.99	74,902.14	172,934.77
	2014 年度	2015 年度	2016 年度
主营业务收入	9,591.98	12,677.08	33,696.66
利润总额	13,525.68	19,648.55	20,286.90
净利润	12,843.44	20,607.76	21,567.60
归属于母公司净利润	12,822.56	20,589.83	21,460.12
审计机构	中汇会计师事务所 (特殊普通合伙)	兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告号	中汇会审[2015]3589 号	(2017) 京会兴审字第 03020001 号	

(二) 委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位部分股东权益。

（三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方以及按照相关法律法规可以审阅该报告的监管机构。

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

宝新能源拟收购东方富海部分股权的需要，需要了解东方富海股东全部权益价值，本次评估为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象与评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象及范围为深圳市东方富海投资管理股份有限公司合并报表截至2016年12月31日的归属于母公司全部股东全部权益，评估范围包括全部资产及负债。资产总额为2,093,525,243.70 元，其中：流动资产为843,549,945.67 元，非流动资产为1,249,975,298.03 元；负债总额为345,344,936.57元，其中流动负债314,318,214.21元，非流动负债31,026,722.36元；净资产为1,748,180,307.13 元，其中归属于母公司的净资产为1,729,347,734.49 元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	金额
一、流动资产合计	843,549,945.67
货币资金	79,656,453.09
交易性金融资产	105,395.35
应收账款	1,746,186.48
预付款项	144,866.04
其他应收款	102,303,682.85
其他流动资产	659,593,361.86
二、非流动资产合计	1,249,975,298.03
可供出售金融资产	1,029,766,747.21
长期股权投资	150,109,252.07
固定资产	8,217,475.10
无形资产	1,337,158.25
商誉	1,977,369.02

长期待摊费用	5,741,196.70
递延所得税资产	26,726,099.68
其他非流动资产	26,100,000.00
三、资产总计	2,093,525,243.70
四、流动负债合计	314,318,214.21
短期借款	99,957,686.93
预收款项	13,197,520.76
应付职工薪酬	12,402,068.36
应交税费	17,268,504.58
应付利息	159,432.53
其他应付款	171,333,001.05
五、非流动负债合计	31,026,722.36
递延所得税负债	31,026,722.36
六、负债总计	345,344,936.57
七、净资产	1,748,180,307.13
八、少数股东权益	18,832,572.64
九、归属于母公司净资产	1,729,347,734.49

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。上述财务数据业经兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具“（2017）京会兴审字第03020001号”无保留意见审计报告。

（二）长期股权投资概况

被评估单位所有长期股权投资及可供出售金融资产如下所示：

	被投资单位名称	投资比例	2016年12月31日账面值
1	EhangholdingsLimited	0.5600%	12,735,188.79
2	北京傲天动联技术股份有限公司	4.1100%	7,408,644.00
3	广东中盈盛达担保投资股份有限公司	12,622,500.00	15,581,514.42
4	杭州凌感科技有限公司	1.6276%	6,541,400.00
5	和创（北京）科技股份有限公司	0.8300%	3,500,000.00
6	上海歌诗玛化妆品有限公司	3.6280%	500,000.00
7	深圳火橙创业加速器有限公司	18.0000%	5,000,000.00
8	沈阳和世泰实业有限公司	2.0000%	5,000,000.00
9	四川富海长虹股权投资管理有限公司	12.0000%	1,200,000.00
10	浙银富海（深圳）资本管理有限公司	15.0000%	1,500,000.00
11	伽利略（青岛）投资管理企业（有限合伙）	10.0000%	200,000.00
12	深圳市远致富海投资管理有限公司	30.0000%	23,076,776.58
13	深圳前海富海融通保理有限公司	31.7500%	33,399,153.30

14	深圳市富海民享财富管理有限公司	27.0000%	58,539,157.75
15	深圳国新南方知识产权研究院	16.6700%	300,000.00
16	深圳市移动互联投融资促进会	100.0000%	300,000.00
按财务报表确认加回的可供出售金融资产及参股长期股权投资-小计			174,781,834.84
17	厦门天健咨询有限公司	70.0000%	3,242,869.84
合并报表范围内整体评估的加回的控股长期股权投资小计			3,242,869.84
18	东方富海（上海）创业投资企业（有限合伙）	15.2100%	20,000,000.00
19	东方富海（芜湖）二号股权投资基金（有限合伙）	1.2900%	10,000,000.00
20	东方富海（芜湖）股权投资基金（有限合伙）	2.4500%	40,000,000.00
21	东方富海（芜湖）移动创新股权投资基金（有限合伙）	12.5000%	5,000,000.00
22	富海博晖（杭州）健康智慧医疗股权投资基金合伙企业（有限合伙）	9.4757%	30,000,000.00
23	富海深湾（芜湖）移动创新股权投资基金（有限合伙）	13.2353%	18,000,000.00
24	南京帆成影视文化投资中心（有限合伙）	2.7800%	3,560,000.00
25	萍乡市富海新能投资中心（有限合伙）	0.14%	2,000,000.00
26	青岛富海大千影视文化基金	6.0000%	10,000,000.00
27	厦门富海天健创业投资合伙企业（有限合伙）	1.0000%	10,000,000.00
28	上海鉴睿创业投资中心（有限合伙）	11.9000%	5,000,000.00
29	深圳富海创新创业投资基金企业（有限合伙）	8.57%	12,000,000.00
30	深圳富海股投邦一号股权投资基金（有限合伙）	0.5882%	1,000,000.00
31	深圳富海臻界物流二号投资企业（有限合伙）	0.9800%	3,000,000.00
32	深圳市东方富海创业投资企业（有限合伙）	0.2500%	800,000.00
33	深圳市东方富海壹号创业投资企业（有限合伙）	0.8300%	2,000,000.00
34	深圳市富海新材股权投资基金（有限合伙）	12.26%	45,000,000.00
35	深圳市富海鑫湾股权投资基金企业（有限合伙）	14.63%	6,000,000.00
36	深圳英诺厚德投资企业（有限合伙）	3.75%	8,000,000.00
37	深圳远致富海并购投资基金合伙企业（有限合伙）	1.0000%	10,000,000.00
38	天津东方富海股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3.0300%	23,000,000.00
39	芜湖富海浩研创业投资基金（有限公司）	12.0000%	30,000,000.00
40	扬州富海国龙影视投资中心（有限合伙）	5.3190%	10,000,000.00
41	扬州富海扬帆互联网文化投资中心（有限合伙）	14.45%	33,000,000.00
42	扬州市富海永成股权投资合伙企业（有限合伙）	12.1600%	36,000,000.00
43	杨凌东方富海现代农业生物产业股权投资企业（有限合伙）	3.51%	3,000,000.00
44	珠海富海华金创业投资基金（有限合伙）	8.63%	12,800,000.00
45	珠海富海铎创信息技术创业投资基金（有限合伙）	4.0323%	25,000,000.00
46	青岛鉴睿创业投资中心（有限合伙）	30.0000%	22,699,806.58
47	佛山创大微加投资中心（有限合伙）	22.2200%	10,000,000.00
48	安顺富海高技术服务业创业投资基金合伙企业（有限合伙）	1.1900%	1,500,000.00

49	皖江（芜湖）物流产业投资基金管理企业（有限合伙）	30.0000%	15,485,725.18
已在收益法中体现评估值的可供出售金融资产-小计			463,845,531.76
50	深圳市东方富海投资创业管理有限公司	100.00%	10,000,000.00
51	天津富海股权投资基金管理中心（有限合伙）	100.00%	19,590,921.93
52	东方富海（芜湖）股权投资基金管理企业（有限合伙）	100.00%	34,406,611.57
53	东方富海（香港）投资有限公司	100.00%	25,752,327.00
54	东方富海（上海）投资管理合伙企业（有限合伙）	100.00%	10,374,729.17
55	上海富海万盛投资管理有限公司	100.00%	10,000,000.00
56	上海富海国龙投资管理有限公司	51.00%	5,100,000.00
57	珠海市富海铎创创业投资管理有限公司	80.00%	4,000,000.00
58	深圳市富海鑫湾股权投资基金管理企业（有限合伙）	99.00%	9,900,000.00
59	浙银富海（深圳）财富管理中心有限公司	70.00%	8,400,000.00
60	芜湖富海蓝域投资基金管理中心（有限合伙）	99.00%	1,200,000.00
已在收益法中体现评估值的合并口径内评估的长期股权投资-小计			138,724,589.67

如上表所示，被评估单位共有或参股或控股60家单位：

其中第1~16项，为被评估单位的可供出售金融资产及参股长期股权投资，该部分的可供出售金融资产及参股长期股权投资于企业经营活动的相关性不大，故采用按基准日财务报表或市值（上市公司）来确认可供出售金融资产/参股长期股权投资评估价值；

第17项为控股长期股权投资，按权益法核算，但被投资单位的经营业务类型与被评估单位相去较大，不适合在合并口径内采用收益法进行评估，在收益法未来预测测算过程中，剔除该公司相关的收入、费用进行预测，单独对其进行整体评估后将评估值加回；

第18~49项为被评估单位作为普通合伙人、有限合伙人投资的基金，该部分金融资产能够直接为被评估单位带来经济效益，其收益体现在合并口径下收益法的主营业务收入及投资收益中，在合并报表的基础上采用收益法进行评估；

第50~60项为被评估单位控股的长期股权投资，在合并报表的基础上采用收益法进行评估。

（三）实物资产状况

东方富海是一家基金管理公司，其主要实物资产为固定资产-房屋建筑物及设备类资产。

1、房屋建筑物共计4套，位于云南省昆明市宜良县“云岭山生态旅游运动中心服务设施区-A区”，为企业购买的预售房，截止评估基准日，开发商已经交房，但尚未办理

房地产证，根据销售合同，4套房产建筑面积合计约347.98平方米。

2、电子设备共计171项，主要为办公电脑、打印机等办公设备及少数办公家具、电视、冰箱等电器。

3、运输设备共计16辆，主要为企业自用的奥迪轿车、奔驰梅赛德斯商务车、丰田阿尔法小客车等。

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

被评估单位账面记录的无形资产为企业外购的财务、管理软件，具体情况如下所示：

序号	项目	原值	起摊年月	摊销年限（年）	基准日帐面净值
1	OA 系统软件	600,000.00	2012/9/30	5	27,000.00
2	邮箱系统	390,807.00	2015/11/30	5	307,434.85
3	金蝶 OA 系统软件	1,208,635.00	2015/11/30	5	954,048.40
4	金蝶云 K3 软件	49,500.00	2016/11/30	5	48,675.00
5	合计	2,248,942.00			1,337,158.25

（五）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（六）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

四、价值类型及定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估基准日是2016年12月31日。基准日的选取主要根据经济行为实现的可能性，同时考虑到距目的实现日较近等因素。

此基准日是由委托方结合此次的经济行为确定的，与业务约定书约定的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托方“股权投资流程表”。
2. 委托方与本公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
3. 《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第24号）；
4. 《中华人民共和国合伙企业法》（主席令第55号）；
5. 《创业投资企业管理暂行办法》（发改委令第39号）；
6. 《私募投资基金管理人登记和基金备案办法》（中基协发[2014]1号）；
7. 《国家发展改革委办公厅关于进一步规范试点地区股权投资企业发展和备案管理工作的通知》（发改办财金[2011]253号）；
8. 《国家发展改革委办公厅关于促进股权投资企业规范发展的通知》（发改办财金[2011]2864号）；
9. 《国家发展和改革委员会关于加强创业投资企业备案管理严格规范企业募资行为的通知》（发改财金 [2009]1827 号）；
10. 《关于促进创业投资企业发展的有关税收政策的通知》（财税[2007]31号）；
11. 《关于实施创业投资企业所得税优惠问题的通知》（国税发[2009]87号）；
12. 《私募投资基金监督管理暂行办法》（证监会令第105号）
13. 中华人民共和国证券法（2014年）；
14. 《中华人民共和国合同法》（主席令9届第15号）；
15. 《中华人民共和国物权法》（主席令第62号）；
16. 《金融工具确认和计量暂行规定（试行）》（财会[2005]14号）
17. 其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（财政部财企〔2004〕20号）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（财政部财企〔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）；
5. 《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
6. 《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
7. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；
8. 《资产评估准则—工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
9. 《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
10. 《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；
12. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
14. 《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
15. 《评估机构内部治理指引》（中评协〔2010〕121号）。

（四）产权依据

1. 商品房预售合同；
2. 机动车行驶证；
3. 投资协议；
4. 公司营业执照、公司章程；
5. 委托方提供的相关资产权属承诺书；
6. 与被评估单位取得的相关会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

1. 《机电产品报价手册》2016版；
2. 京东网、搜房网、汽车之家等信息；

3. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院294号令，2000年10月22日）；
5. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
6. 被评估单位提供的其它评估相关资料；

（六）其它依据

1. wind资讯金融终端；
2. 《投资估价》（【美】Damodaran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
3. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第4版）》（【美】蒂姆·科勒等著，高建、魏平、朱晓龙等译，电子工业出版社）；
4. 《达摩达兰论估价（第2版）》（【美】阿斯沃斯·达摩达兰 著，罗菲 主译，刘淑莲 审校，东北财经大学出版社）；
5. 《资产评估申报表》。
6. 兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的相应审计报告。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以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。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以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参考企业比较法和并购案例比较法。

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方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：收益法和市场法。选择理由如下：

本次评估目的是为委托方收购东方富海股东权益提供价值参考依据，东方富海是一家私募管理机构，其企业价值不来源于资产的重新购建，而主要来源于基金管理人运营该基金的能力，该能力由收益能力及管理规模体现，收益法能从收益口径体现这种能力，市场法能直接从可比公司中比较衡量企业价值，故综合考虑，本次评估采用收益法和市场法进行评估。

（二）评估方法简介

1. 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

（1）计算模型

$$E=V-D \text{ 公式一}$$

$$B=P+C_1+C_2+E' \text{ 公式二}$$

上式中：

E：股东全部权益价值；

V：企业价值；

D：付息债务评估价值；

P：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值P按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \text{ 公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第t期的企业自由现金流

t：明确预测期期数1,2,3, …, n；

r：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g：永续期的增长率，本次评估g=0；

n：明确预测期第末年。

3. 收益期的确定

（1）模型中关键参数的确定

① 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×（1-税率T）-资本性支出-营运资金变动。

② 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2017年1月1日至2023年12月31日，在此阶段企业认为投资收益能够得到较为准确的预测；第二阶段2024年1月1日起为永续经营，在此阶段考虑将收益平均化定为永续水平。

③ 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）确定。

④ 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长、短期借款及一年到期非流动负债，按其市场价值确定。

⑤ 溢余资产及非经营性资产评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

⑥ 长期股权投资评估价值的确定

对可以合理单独确认的长期股权投资企业采用企业价值评估方法进行单独评估。

2. 市场法

本次市场法评估采用上市公司比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

具体步骤：

- ①搜集上市公司信息，选取和确定比较样本公司；
- ②分析比较样本公司和待估对象，选取比较指标，确定比较体系；
- ③通过每个样本公司的股权市场价值、全投资资本市场价值与每项指标计算各指标对应价值比率；
- ④对各样本公司的价值比率进行加权平均，确定标的公司对应的价值比率；
- ⑤对标的公司每个指标参数乘以对应的价值比率，得到评估对象未扣除流动性的估值；
- ⑥考虑流动性折扣和控股权溢价调整后，确定评估对象的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2017年1月5日，我公司接受宝新能源的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、

评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

（二）前期准备

2017年1月6日至10日，根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

（三）资产清查及现场调查

2017年1月11日至2017年2月5日，评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方及被评估单位有关人员对企业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门等进行访谈；收集资料；现场勘察，对设备进行了现场勘察。

（四）评定估算

2017年2月5日至2017年2月13日，评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告初稿。

（五）内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

2017年2月14日至2017年2月20日，将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

（六）提交报告

2017年2月21日，根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的

交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是指评估时需根据被评估企业按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）收益法假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 企业管理层及主要业务人员不发生重大变化，企业目前的管理水平能持续现有水平乃至领先；

4. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围未考虑或有资产及或有负债；

6. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

7. 本次评估范围内各基金约定经营年限在3-12年之间，根据企业历年经营情况，认为未来专业基金运营年限约在7年左右，本次评估假设各专业基金运营7年；

8. 评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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，签字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。

（三）市场法假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；
2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；
3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；
4. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
6. 国内资本市场总体平稳，股价真实反映了企业价值；
7. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

中林评估受宝新能源的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用收益法和市场法两种评估方法对东方富海的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）收益法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，东方富海总资产账面价值为209,352.52万元，负债账面价值34,534.49万元，净资产账面价值为174,818.03万元，其中归属于母公司的净资产账面价值172,934.77万元。

采用收益法评估后的归属于母公司股东全部权益价值为479,400.00万元，评估增值306,465.23万元，增值率177.21%。

（二）市场法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，东方富海总资产账面价值为209,352.52万元，

负债账面价值34,534.49万元，净资产账面价值为174,818.03万元，其中归属于母公司的净资产账面价值172,934.77万元。

经市场法评估，东方富海归属于母公司股东全部权益价值为507,600.00万元，评估增值334,665.23万元，增值率为193.52%。

（三）评估结果的差异分析及最终确定

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的归属于母公司股东全部权益价值为479,400.00万元，市场法测算得出的归属于母公司股东全部权益价值为507,600.00万元，市场法评估值较收益法评估值高28,200.00万元，高5.88%。

两种方法评估结果差异不大，收益法是从企业自身收益角度对企业自身价值进行测算，该方法比较贴合企业实际情形，市场法考虑的是资本市场给予的定价，该定价随资本市场的波动而波动。

2. 评估结果的选取

通过以上分析，我们认为市场法受资本市场影响较大，随着未来宏观政策的不确定，世界经济形势越发复杂，而收益法更多的是微观和企业自身经营效益的考量，与企业内含价值较为接近，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论，由此得到东方富海股东全部权益在基准日时点的价值为479,400.00万元。

十一、特别事项说明

（一）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（二）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（三）其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估

工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 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，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 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，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 于评估基准日，深圳市实行了机动车摇号政策，机动车牌照的取得变得较为困难，具有随机性，本次评估采用收益法结论，不受该政策影响。

5. 在评估基准日以后的有效期内，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，委托方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，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6. 东方富海作为基金管理企业其经营模式主要为以作普通合伙人的形式成立普通合伙人企业（基金），其主要收入为收取各基金（合伙企业）管理费，并根据运营基金的收益提取奖励作为投资收益核算，如果管理水平下降，可能面临的经营情况是普通投资人不愿意再出资，新成立基金难以募资等情况，会直接导致东方富海管理费收入和投资收益的下降，本次评估假设的是现管理团队能继续维持现有管理水平，维持现有基金规模，人员结构相对稳定，若基准日后因各种原因出现较大人员变动，基金规模出现连续性下降，则本评估报告假设条件失效，评估结论自然失效。提请委托方关注此种变化的可能性或使用有效手段能维持现有情况。

7. 东方富海提供了未来三年的收益预测表，评估师已经按照东方富海能实现收益的途径对收益预测进行了梳理分析，对确切有历史收益的收入口径进行了确认，根据多数基金合伙协议，在满足计提Carry的条件后的项目退出收益，除作为管理人可分取20%的Carry外，东方富海可以以GP身份收取退出金额剩余80%的所占全体投资人份额的GP出资比例的投资收益，东方富海没有预测东方富海作为普通合伙人（GP）的投资收益，

出于谨慎，评估师也认可没有预测GP收入的做法，但实际可能性而言，会产生GP口径的投资收益。

8. 2016年12月23日，深交所向东方富海发监管函，公告指出“截至 2016 年 12 月 11 日，东方富海持有山西永东化工股份有限公司（以下简称“永东股份”）股票 1800 万股，占永东股份总股本的比例为 12.16%，为永东股份持股 5%以上的股东。2016 年 12 月 12 日，东方富海以 29.00 元/股的价格卖出永东股份股票 6,000 股，以 28.14 元/股的价格买入永东股份股票 6,000 股。东方富海的上述股票买卖行为构成《证券法》第四十七条所界定的短线交易。东方富海上述行为违反了深交所《股票上市规则（2014 年修订）》第 1.4 条、第 3.1.8 条和第 3.1.9 条的规定。请你公司充分重视上述问题，吸取教训，及时整改，杜绝上述问题的再次发生。”上述监管发函对公司有负面影响，本次评估对该事项有所考虑。

9. 纳入评估范围的位于宜良县汤池镇阳宗海东岸云岭山房产因开发商原因未办理房产产权证，本次评估未考虑相应办证所需费用，明细如下：

序号	购买合同编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单 位	建筑 面积
1	35-202	A 区 35 栋第 2 单元第 1-2 层 202 号	框架	2014 年	平方米	119.76
2	35-203	A 区 35 栋第 2 单元第 3 层 203 号	框架	2014 年	平方米	54.23
3	35-102	A 区 35 栋第 1 单元第 1-2 层 102 号	框架	2014 年	平方米	119.76
4	35-103	A 区 35 栋第 1 单元第 3 层 103 号	框架	2014 年	平方米	54.23

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）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- （三）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- （四）本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自经济行为完成时失效；
- （五）本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；
- （六）本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表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；

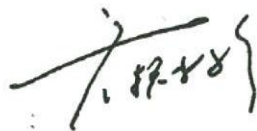
（七）本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十三、评估报告日

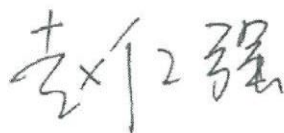
评估报告日为：二零一七年二月二十一日。

(本页无正文,为“宝新能源拟收购东方富海股东部分权益价值评估项目”签字盖章
页)

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师
赵仁强
47140022

资产评估师:



资产评估师
魏 婧
11150033

北京中林资产评估有限公司



二零一七年二月二十一日

附件目录

1. 与评估目的相对应的经济行为文件(复印件);
2. 专项审计报告（复印件）;
3. 评估对象涉及的主要权属资料（复印件）;
4. 委托方和被评估单位营业执照（复印件）;
5. 委托方和被评估单位承诺函（复印件）;
6. 资产评估师资格证书（复印件）;
7. 评估机构资格证书（复印件）;
8. 证券期货相关业务评估资格证书（复印件）;
9. 评估机构营业执照（复印件）;
10. 评估结果明细表。