

本报告依据中国资产评估准则编制

**华富基金管理有限公司拟增资扩股
所涉及的华富基金管理有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告**

中水致远评报字[2025]第 020729 号
(共一册, 第一册)

中水致远资产评估有限公司
二〇二五年十月二十八日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	3411020131341101202500948
合同编号：	ZSZY[2025]020749
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中水致远评报字[2025]第020729号
报告名称：	华富基金管理有限公司拟增资扩股所涉及的华富基金管理有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告
评估结论：	648,309,000.00元
评估报告日：	2025年10月28日
评估机构名称：	中水致远资产评估有限公司
签名人员：	徐向阳（资产评估师） 正式会员 编号：34090024 胡菲（资产评估师） 正式会员 编号：34190024 王礼超（资产评估师） 正式会员 编号：34220011
徐向阳、胡菲、王礼超已实名认可	
QR CODE (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2025年11月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声 明	- 2 -
摘 要	- 3 -
正 文	- 5 -
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	- 5 -
二、 评估目的	- 9 -
三、 评估对象和评估范围	- 9 -
四、 价值类型	- 12 -
五、 评估基准日	- 12 -
六、 评估依据	- 13 -
七、 评估方法	- 17 -
八、 资产基础法的具体评估方法应用	- 19 -
九、 收益法的具体评估方法应用	- 24 -
十、 评估程序实施过程和情况	- 26 -
十一、 评估假设	- 29 -
十二、 评估结论	- 31 -
十三、 特别事项说明	- 34 -
十四、 资产评估报告使用限制说明	- 38 -
十五、 资产评估报告日	- 39 -
资产评估报告附件	- 41 -

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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

五、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、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。

七、本报告不具有产权证明的法律属性，不能作为产权证明文件。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

华富基金管理有限公司拟增资扩股 所涉及的华富基金管理有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 020729 号

摘 要

中水致远资产评估有限公司接受华富基金管理有限公司的委托，对华富基金管理有限公司拟增资扩股所涉及的华富基金管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：华富基金管理有限公司拟增资扩股之事宜，中水致远资产评估有限公司接受华富基金管理有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的华富基金管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为华富基金管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为华富基金管理有限公司申报的经过审计后的全部资产和负债。于评估基准日 2025 年 7 月 31 日企业合并口径资产总额账面价值为 86,235.74 万元，负债总额账面价值为 16,513.39 万元，所有者权益账面价值为 69,722.35 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 63,976.62 万元。企业母公司口径资产总额账面价值为 72,681.86 万元，负债总额账面价值为 12,013.08 万元，所有者权益账面价值为 60,668.78 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2025 年 7 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法和收益法两种评估方法，评估结论采用资产基础法的测算结果。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2025 年 7 月 31 日，华富基金管理有限公司股东全部权益价值为 64,830.90 万元人民币，金额大写：人民币陆亿肆仟捌佰叁拾万玖仟元整。与合并口径归属于母公司所有者权益账面值 63,976.62 万元相比评估增值 854.28 万元，增值率 1.34%。

七、评估结论使用有效期：根据有关规定，本报告评估结论有效使用期原则上自评估基准日起一年。

八、对评估结论产生影响的特别事项：在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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，正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

华富基金管理有限公司拟增资扩股 所涉及的华富基金管理有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

中水致远评报字[2025]第 020729 号

正 文

华富基金管理有限公司：

中水致远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，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对华富基金管理有限公司拟增资扩股所涉及的华富基金管理有限公司股东全部权益在评估基准日 2025 年 7 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨被评估单位概况

1. 公司简介

公司名称：华富基金管理有限公司（以下简称：华富基金）

统一社会信用代码：91310000761608424C

住 所：中国（上海）自由贸易试验区栖霞路 26 弄 1 号 3 层、
4 层

法定代表人：余海春

注册资本：25000 万元

公司类型：其他有限责任公司

成立日期：2004 年 04 月 19 日

营业期限：2004 年 04 月 19 日 至 无固定期限

经营范围：基金募集、基金销售、资产管理、中国证监会许可的其他业务。【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】

2. 被评估单位基准日股权结构和出资情况

截止评估基准日股权结构和出资情况如下表：

序号	股东姓名（名称）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）	实缴注册资本（万元）	实缴比例（%）
1	华安证券股份有限公司	12,250.00	49.00	12,250.00	49.00
2	安徽省信用融资担保集团有限公司	6,750.00	27.00	6,750.00	27.00
3	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	6,000.00	24.00	6,000.00	24.00
合计		25,000.00	100.00	25,000.00	100.00

3. 历史沿革

（1）公司成立

华富基金于 2004 年 3 月 29 日经中国证监会证监基金字[2004]47 号文核准开业，于 2004 年 4 月 19 日在上海注册成立，注册资本 1.2 亿元。

设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）
1	华安证券股份有限公司	5,880.00	49.00
2	安徽省创新投资有限公司	3,240.00	27.00
3	中国华源集团有限公司	2,880.00	24.00
合计		12,000.00	100.00

（2）股权转让

2008 年 6 月，安徽省创新投资有限公司、中国华源集团有限公司分别将持有公司股权转让给安徽省信用担保集团有限公司、合肥

兴泰控股集团有限公司。

本次变更完成后股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）	实缴注册资本（万元）	实缴比例（%）
1	华安证券股份有限公司	5,880.00	49.00	5,880.00	49.00
2	安徽省信用担保集团有限公司	3,240.00	27.00	3,240.00	27.00
3	合肥兴泰控股集团有限公司	2,880.00	24.00	2,880.00	24.00
合计		12,000.00	100.00	12,000.00	100.00

（3）第一次增资

2015 年 9 月，华富基金召开股东会形成决议，同意公司现有股东同比例增资 8000 万元人民币。

本次变更完成后股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）	实缴注册资本（万元）	实缴比例（%）
1	华安证券股份有限公司	9,800.00	49.00	9,800.00	49.00
2	安徽省信用担保集团有限公司	5,400.00	27.00	5,400.00	27.00
3	合肥兴泰控股集团有限公司	4,800.00	24.00	4,800.00	24.00
合计		20,000.00	100.00	20,000.00	100.00

（4）第二次增资

2017 年 3 月，华富基金召开股东会形成决议，同意公司现有股东同比例增资 5000 万元人民币。

本次变更完成后股权结构如下：

序号	股东姓名（名称）	认缴注册资本（万元）	认缴比例（%）	实缴注册资本（万元）	实缴比例（%）
1	华安证券股份有限公司	12,250.00	49.00	12,250.00	49.00
2	安徽省信用融资担保集团有限公司	6,750.00	27.00	6,750.00	27.00
3	合肥兴泰金融控股（集团）有限公司	6,000.00	24.00	6,000.00	24.00
合计		25,000.00	100.00	25,000.00	100.00

4. 主营业务

华富基金科技主要从事基金募集、销售和管理业务。

5. 主要经营状况

华富基金（合并口径）资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
资产总额	90,315.55	85,595.97	86,235.74
负债总额	23,667.34	17,013.75	16,513.39
所有者权益	66,648.20	68,582.23	69,722.35
归属于母公司所有者 权益	60,920.65	62,827.71	63,976.62
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	36,064.33	31,435.41	18,500.94
营业利润	4,143.28	2,287.22	1,531.06
利润总额	5,640.07	4,114.74	1,531.58
净利润	3,934.90	3,134.02	1,140.12
归属于母公司所有者 的净利润	3,914.49	3,107.06	1,148.92

华富基金（母公司口径）资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 7 月 31 日
资产总额	74,728.94	71,186.90	72,681.86
负债总额	17,031.02	11,661.88	12,013.08
所有者权益	57,697.93	59,525.02	60,668.78
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-7 月
营业收入	33,140.32	29,349.01	17,278.67
营业利润	4,456.25	2,615.77	1,570.00
利润总额	5,953.05	3,983.29	1,570.53
净利润	4,227.90	3,027.09	1,143.75

上述数据摘自华富基金会计报表，2023、2024 年财务数据经天健会计师事务所（普通合伙）审计，2025 年 1-7 月财务报表经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定无其他资产评估报告使用人，本评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为资产评估报告使用人。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位为同一单位。

二、评估目的

华富基金拟增资之事宜，中水致远资产评估有限公司接受华富基金的委托，对上述经济行为所涉及的华富基金股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目评估对象是华富基金股东全部权益价值。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为华富基金申报的经过审计后的全部资产和负债。于评估基准日 2025 年 7 月 31 日企业合并口径资产总额账面价值为 86,235.74 万元，负债总额账面价值为 16,513.39 万元，所有者权益账面价值为 69,722.35 万元，归属于母公司所有者权益账面价值 63,976.62 万元。合并口径纳入评估范围的全部资产和负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	货币资金	47,547.54
2	结算备付金	60.00
3	拆出资金	60.00
4	应收款项	6,021.57

项 目		账面价值
5	买入返售金融资产	457.66
6	交易性金融资产	20,067.62
7	债权投资	4,628.77
8	固定资产	449.56
9	使用权资产	1,719.20
10	无形资产	1,397.07
11	递延所得税资产	2,978.66
12	其他资产	848.08
13	资产合计	86,235.74
14	负债合计	16,513.39
15	所有者权益	69,722.35
16	归属于母公司所有者权益合计	63,976.62

于评估基准日 2025 年 7 月 31 日所申报的企业母公司口径资产总额账面价值为 72,681.86 万元，负债总额账面值为 12,013.08 万元，所有者权益账面价值为 60,668.78 万元。母公司口径纳入评估范围的全部资产和负债情况如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	货币资金	36,914.76
2	结算备付金	60.00
3	拆出资金	60.00
4	应收款项	5,413.81
5	交易性金融资产	11,391.32
6	长期股权投资	13,760.09
7	固定资产	429.50
8	使用权资产	234.98
9	无形资产	1,378.25
10	递延所得税资产	2,396.19
11	其他资产	642.96
12	资产合计	72,681.86

项 目		账面价值
13	负债合计	12,013.08
14	所有者权益	60,668.78

以上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。

（三）母公司口径评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

1.长期股权投资

长期股权投资账面价值为 13,760.09万元，相关投资情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	长期股权投资单位	持股比例%	账面价值
1	上海华富利得资产管理有限公司（以下简称：华富利得）	74.78	13,760.09

2.交易性金融资产，交易性金融资产为企业购买的公募基金和理财产品。

3.固定资产

固定资产为设备类资产。

委估设备由车辆和电子设备组成，委估车辆为办公用车；委估电子设备分布在各职能科室，主要为电脑、空调、办公家具等设备。委估设备均在正常使用。

4.无形资产，委估无形资产主要为外购的经营、办公软件。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

企业账面未记录的无形资产为软件著作权等，具体情况如下：

作品/软件名称	登记日期	登记号
华富基金基于云原生的大数据平台	2024/02/27	2024SR0316101

华富基金承诺申报账外无形资产均属华富基金所有，无权属纠纷。如果上述账外无形产权属出现法律纠纷，华富基金承担全部

法律责任。

（五）利用专家工作

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值，经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具的无保留意见《审计报告》（报告号：容诚审字[2025]230Z5135号）。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 7 月 31 日。该评估基准日是由委托人确定的。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《华安党委会会议纪要》（华安党委纪要【2025】16号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，自 2017 年 6 月 1 日起施行，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修正）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
4. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
5. 《中华人民共和国证券法》（1998 年 12 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过，2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（2020 年 11 月 29 日修订通过）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36 号）；

- 9.《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号，2002 年 1 月 1 日起施行）
- 10.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2019 年 3 月 2 日国务院令第 709 号第二次修订）；
- 11.《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号，2001 年）；
- 12.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，2005 年 8 月 25 日）；
- 13.《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）；
- 14.《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，2016 年 6 月 24 日）；
- 15.《中华人民共和国证券投资基金法》（2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正）；
- 16.《金融资产管理公司条例》（国务院令第 297 号）（2000 年 11 月 1 日国务院第 32 次常务会议通过）；
- 17.《金融企业国有资产转让管理办法》（财政部令第 54 号）（2009 年 5 月 1 日起施行）；
- 18.《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第 47 号）（2008 年 1 月 1 日起施行）；
- 19.《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》（财金[2011]59 号）；
- 20.《证券投资基金管理公司管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 84 号）；

21.《公开募集证券投资基金风险准备金监督管理暂行办法》

（中国证券监督管理委员会令第94号）；

22.《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修正）；

23.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

24.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

25.其他相关法律、法规、通知文件等。

（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—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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；

8.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；

9.《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]43号）；

10.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；

- 11.《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）；
- 12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.企业法人营业执照；
- 2.企业出资证明文件（公司章程等）；
- 3.重要资产购置合同或凭证；
- 4.机动车行驶证；
- 5.软件著作权证等；
- 6.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.企业提供的资产清单和评估申报表；
- 2.被评估单位历史年度审计报告；
- 3.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；
- 4.评估基准日及前2年的财务报表及财务明细账；
- 5.企业提供的企业管理、市场销售等企业经营资料；
- 6.企业收入、成本、费用分析及预测资料；
- 7.企业固定资产折旧计提方法；
- 8.企业未来年度的发展规划、投资项目及所需资金的资料；
- 9.企业的财务会计核算制度；
- 10.企业职工工资福利政策及未来年度工资总额变化情况；

- 11.企业提供的部分合同、协议等;
- 12.企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
- 13.现行的国家和地方税收政策和规定;
- 14.基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
- 15.同花顺 iFinD 软件提供的 A 股上市公司的有关资料;
- 16.《资产评估常用方法与参数手册》;
- 17.企业提供的有关财务资料;
- 18.中国人民银行发布的评估基准日贷款报价利率 LPR;
- 19.资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

(六) 其他参考资料

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 2.资产评估专业人员进行的市场调查资料;
- 3.资产评估专业人员现场勘察的相关资料;
- 4.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- 5.企业相关部门及人员提供的相关材料;
- 6.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及资产评估机构收集的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据本项目的评估目的,评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—企业价值》和《资产评估执业准则—评估方法》等有关资产评估准则规定,资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。

企业价值评估中的市场法，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。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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估单位相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

企业价值评估中的收益法，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。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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次评估以评估对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可用货币量化，具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委托评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法和收益法进行评估。

（二）评估结论确定的方法

在采用两种评估方法分别形成各自测算结果的基础上，对两种评估方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及

测算结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的测算结果作为本报告的最终评估结论。

八、资产基础法的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员通过对被评估单位评估基准日库存现金进行盘点、对银行存款查阅银行对账单、调节表并对银行存款余额进行函证确认。对于人民币现金、银行存款和其他货币资金以核实后的账面价值确定为评估值。

2. 交易性金融资产

交易性金融资产账面价值主要为公司购买的公募基金和银行理财产品所投入的本金及公允价值变动金额。资产评估专业人员通过对企业总账、明细账、会计凭证和评估申报表核对一致的基础上，取得基金对账单、银行理财产品认购协议，核实评估基准日交易性金融资产的台账。对于基金，按照评估基准日公允的基金单位净值与核实后的基金份额计算确定评估值。对于理财产品，以核实无误的账面值确定评估值。

3. 结算备付金

结算备付金是公司根据备付金管理办法，在登记结算公司开立专门的资金结算账户，用于交易结算的资金。资产评估专业人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，对指定的金融机构出具的结算备付金对账单核对，结算备付金以清查核实后的账面值作为评估值。

4.存出保证金

存出保证金是华富基金为开展交易存于中国登记结算公司上海分公司、中国登记结算公司深圳分公司的交易保证金。资产评估专业人员对相关账簿记录及会计凭证进行了核查，并对存出保证金对账单进行核对，存出保证金以清查核实后的账面值作为评估值。

5.应收款项

对于应收款项，资产评估专业人员通过对企业总账、明细账、会计凭证和评估申报表核对一致的基础上，查阅相关合同、协议和原始凭证，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，估算风险损失，以应收款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

（二）关于长期股权投资的评估

资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面价值和实际状况进行了核实，并查阅被投资单位章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对纳入本次评估范围的有控股权的长期股权投资进行延伸整体评估，对评估结果进行分析，最终确定被投资单位的股东全部权益价值评估结论。

长期股权投资评估值=被投资单位的股东全部权益价值评估值×持股比例

（三）关于固定资产—设备类资产的评估方法

根据本次评估目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估值=重置价值-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或 评估值=重置价值×成新率

部分购置年代较久的设备存在一定功能性贬值，已在重置价值中考虑；主要机器设备均在正常使用，故本次评估机器设备未考虑经济性贬值。

1.重置价值的确定

（1）车辆重置价值的确定

车辆的重置价值由车辆现行市场价格、车辆购置附加税和其他杂费组成。即：

重置价值=车辆现行市场价格（不含税）+车辆购置附加税+其他杂费

（2）电子设备重置价值的确定

本次评估的电子设备，价值量小、不需安装即可使用，其重置价值通过市场询价直接确定。

重置价值=购置价（不含税）

2.成新率的确定

（1）车辆成新率的确定

根据商务部、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》，对于本次委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

（2）电子设备成新率的确定

电子设备成新率采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

（四）关于使用权资产的评估

使用权资产是企业租赁的办公场所。资产评估专业人员查阅了相关合同、协议、会计账簿及凭证，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，折旧期限合理、合规，折旧及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

（五）关于无形资产的评估

纳入评估范围内的无形资产——其他无形资产系企业外购的应用软件和软件著作权。

1.对纳入评估范围的外购应用软件，资产评估专业人员检查了相关会计账簿记录等资料，对其形成、产权状况、合法性、有效性、使用情况进行了解，以确认其是否存在，对原始发生额进行核对并分析复核摊销方法及摊销金额的合理性及正确性。对于企业的外购应用软件查询相同软件的现行市场价格并考虑一定的贬值率确定评估价值。

2.对于被评估单位申报的软件著作权，本次采用成本法进行评估，即通过计算技术类无形资产研发成本、相关手续费及代理费用并考虑一定的贬值率确定其价值。公式如下：

重置全价=研发成本+其他税费+资金成本+合理利润

贬值率=软件著作权已使用时间/法定可使用时间

（六）关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产主要是由于交易性金融资产公允价值变动、预提费用、租赁负债等原因形成的可抵扣暂时性差额。本次评估是在审计后的账面价值基础上，对于递延所得税资产，以核对后的账面价值确认评估值。

（七）关于其他资产的评估

其他资产包括预付款项和长期待摊费用。

对预付款项的评估，资产评估专业人员查阅并收集了相关采购合同，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。预付账款多数为近期发生，未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项，按照核实后的账面价值确定评估值。

长期待摊费用主要为房屋装修费，经核实，原始发生额真实、准确，摊销期限合理、合规，摊销及时、准确，账面值可以反映未来收益价值，长期待摊费用以其账面价值确定评估值。

（八）关于负债的评估方法

企业申报的负债包括应付职工薪酬、应交税费、应付款项、租赁负债、递延所得税负债和其他负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定评估结果。

九、收益法的具体评估方法应用

采用收益法评估，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等情况，本次收益法评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。即将未来收益年限内的企业自由现金流量采用适当折现率折现并加总，计算得到经营性资产价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产及负债价值，并减去带息债务价值，最终得到股东全部权益价值。

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点，本次评估以合并报表口径估算其权益资本价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 带息债务价值 - 少数股东权益价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产及负债价值

（一）关于经营性资产价值

经营性资产价值包括详细预测期的企业自由现金流量现值和详细预测期之后永续期的企业自由现金流量现值。

（二）关于收益口径——企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和带息债权人在内的所有投资者的现金流量，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(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

（三）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本(WACC)作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种,如股东投资、债券、银行贷款、租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业,都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重,对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为:

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中: E: 为评估对象目标股权价值;

D: 为评估对象目标债权价值;

Re: 为股权期望报酬率;

Rd: 为债权期望报酬率;

T: 为公司适用的企业所得税税率。

其中股权期望报酬率采用资本资产定价模型(CAPM)计算确定:

$$R_e = R_f + \beta(R_m - R_f) + \alpha$$

其中: Rf——无风险利率;

β ——股权系统性风险调整系数;

Rm- Rf——市场风险溢价;

α ——企业特定风险调整系数。

(四) 关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中,第一阶段为2025年8月1日至2030年12月31日,共计 5年1期,在此阶段根据华富基金的经营情况,收益状况处于变化中;第二阶段为2031年1月1日至永续

经营，在此阶段华富基金均按保持2031年预测的稳定收益水平考虑。

（五）收益法的评估计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P——为企业股东全部权益价值评估值；

A_i ——详细预测期的企业自由现金流量；

A——详细预测期之后永续期企业自由现金流量；

R——折现率；

n——详细预测期；

B——企业评估基准日带息债务的现值；

OE——企业评估基准日溢余资产、非经营性资产与负债总和的现值。

十、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，资产评估机构决定承接该评估业务，并与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围内资产的相关资料；
2. 要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签名、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

资产评估专业人员根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位

等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料等形式；

3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等。

4. 资产评估专业人员在对收集的评估资料进行分析、归纳和整理基础上，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1. 资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的价值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的测算结果。

2. 收益法评估的主要工作，资产评估专业人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的测算结果。

3. 对资产基础法和收益法的初步测算结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种评估方法的测算结果确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司对评

估报告初稿和工作底稿进行内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者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。完成上述资产评估程序后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

十一、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员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：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结论的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、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.假设华富基金各项业务相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5.假设被评估单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

7.假设评估基准日后被评估单位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。

8.假设评估基准日后被评估单位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。

9.假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

10.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11.假设被评估单位经营场地租用到期后可以在同等市场条件下续租，不因办公经营场所变化对生产经营产生重大影响。

12.评估范围以委托人提供的资产范围为准，未考虑其他可能存在的或有资产和或有负债。

13.假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

（三）评估限制条件

1. 本评估结论是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结论无效。

十二、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对华富基金的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法评估结果

1.评估结论

经资产基础法评估，华富基金总资产账面价值为 72,681.85 万元，评估价值为 76,843.98 万元，增值额为 4,162.13 万元，增值率为 5.73%；总负债账面价值为 12,013.08 万元，评估价值为 12,013.08 万元，评估无增减值；所有者权益账面价值为 60,668.78 万元，评估价值为 64,830.90 万元，增值额为 4,162.13 万元，增值率 6.86%。具体见评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 7 月 31 日

单位：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 %
1	货币资金	36,914.76	36,914.76	-	-
2	结算备付金	60.00	60.00	-	-
3	存出保证金	60.00	60.00	-	-
4	应收款项	5,413.81	5,413.81	-	-
5	交易性金融资产	11,391.32	11,391.32	-	-
6	长期股权投资	13,760.09	17,105.36	3,345.27	24.31
7	固定资产	429.50	446.13	16.63	3.87
8	使用权资产	234.98	234.98	-	-
9	无形资产	1,378.25	2,178.48	800.23	58.06
10	递延所得税资产	2,396.19	2,396.19	-	-
11	其他资产	642.96	642.96	-	-
12	资产总计	72,681.85	76,843.98	4,162.13	5.73
13	负债总计	12,013.08	12,013.08	-	-
14	所有者权益（或股东权益）	60,668.78	64,830.90	4,162.13	6.86

2.评估增减值原因分析:

（1）长期股权投资评估增值 3,345.27 万元，增值原因系被投资单位历史年度经营盈余积累所致。

（2）固定资产评估增值 16.63 万元，主要原因是部分委估设备经济寿命长于企业的财务折旧年限。

（3）无形资产评估增值 800.23 万元，主要原系部分在用外购软件已经摊销，本次采用市场价值评估所致。

（二）收益法测算结果

经评估，于评估基准日 2025 年 7 月 31 日，用收益法评估的华富基金股东权益价值为 64,200.00 万元人民币，金额大写：人民币陆

亿肆仟贰佰万元整。与合并口径归属于母公司所有者权益账面值 63,976.62 万元相比评估增值 223.38 万元，增值率 0.35%。

（三）两种方法测算结果分析

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法评估都有所增值，资产基础法的测算结果比收益法的测算结果比收益法的测算结果高 630.90 万元,差异率 0.97%。分析两种评估方法的基础与价值组成，可知：

收益法是从企业未来发展的角度，通过合理预测企业未来收益及其对应的风险，综合评估企业股东全部权益价值。资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使评估报告使用人很直观地了解企业的存量资产的价值构成。从测算结果受主观因素影响角度分析，采用收益法时，影响企业未来收益（净现金流）的收入、成本、费用、营运资金、资本性支出等每一个数据都是预测或在预测基础上的测算数据；而采用资产基础法，有形资产的评估值是根据相关资产在评估基准日的市场价格数据计算出来的。从预测的角度看，在收入预测的基础上，虽然尽可能按照业务历史数据进行比较测算，如税金及附加，业务及管理费用等，但在各项支出难以一个严格稳定的比例进行确定，需要在分析基础上进行预测。就本项目而言，企业管理基金规模和整体市场环境有关，未来盈利预测不确定性高，采用收益法评估受各种参数影响较大，未来盈利的变化对估值结果的影响较大。资产基础法的测算结果比收益法测算结果受主观因素影响的程度要小一些，更具可靠性。

综上所述，我们认为资产基础法的测算结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此本报告采用资产基础法的测算结果作为最终评估结论。

（四）评估结论

经评估，于评估基准日 2025 年 7 月 31 日，用资产基础法评估的华富基金股东权益价值为 64,830.90 万元人民币，金额大写：人民币陆亿肆仟捌佰叁拾万玖仟元整。与合并口径归属于母公司所有者权益账面值 63,976.62 万元相比评估增值 854.28 万元，增值率 1.34%。

本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自 2025 年 7 月 31 日至 2026 年 7 月 30 日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

十三、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由华富基金提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报

告的基础。被评估单位应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（五）本资产评估报告中所使用的资产负债账面值、财务指标等相关信息，系利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2025 年 09 月 22 日出具的容诚审字[2025]230Z5135 号审计报告，审计报告中经审计的财务数据是资产评估的基础，如果该财务数据发生变化，本次评估结论可能失效。

（六）本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在由华富基金管理层制定，并经华富基金确认的基础上的。华富基金对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在华富基金提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是被评估单位的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（七）本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对评估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的

实现程度。资产评估专业人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

（八）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

无。

（九）评估程序受到限制的说明，评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（十）借款事项

无。

（十一）抵押担保事项

无。

（十二）租赁事项

本次评估涉及的租赁事项如下：

序号	租赁物业	承租人	出租人	租赁期限	租赁面积 (m ²)	不含税月租金 (万元)
1	富汇大厦 3-5 楼	华富基金	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2019/10/1-2025/9/30	3241.34	101.28
2	富汇大厦 2 楼	华富基金/华富利得		2022/10/1 至 2025/9/30	1,009.01	31.37
3	富汇大厦 2-5 楼	华富基金	上海锦哲丰实业有限公司	2025/10/1-2030/9/30	4,250.35	112.80

（十三）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十四）评估资料不完整的说明

本次评估未发现重要评估资料存在不完整的情形。

（十五）委托人和被评估单位未提供的其他关键资料情况
无。

（十六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项的说明
子公司华富利得因涉诉导致货币资金被冻结，情况如下：

项 目	期末账面余额 (元)	期末账面价值 (元)	受限类型	受限原因
货币资金	104,930,629.76	104,930,629.76	冻结	华富利得公司司法冻结

根据企业提供有关事项说明载明如下：“华富利得管理的资管计划“华富资管-稳盈 7 号专项资产管理计划”投资了一个房地产私募基金，该私募基金通过股加债的模式投资成都鸿悦。因私募基金 GP 假借私募基金名义向成都鸿悦借款后未能偿还产生纠纷，成都鸿悦将私募基金全部合伙人列为共同被告，被要求承担赔偿责任。我司利得在案涉借款事项上无获益，无因果关系，无过错，理应不承担赔偿责任，且 2018 年借款发生前，我司已在 2016 年提前结束产品，收回投资并已实质退伙。2023 年 8 月，案件一审判决驳回成都鸿悦全部诉讼请求，我司无需承担责任。2025 年 1 月，二审法院裁定撤销原一审判决，发回重审。目前，重审正在进行中。”

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（十七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

无。

（十八）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。

无。

(十九) 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

(二十) 其他需要说明的事项

无。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十四、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途, 不得用于本评估目的之外的其他经济行为。

(二) 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。

(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。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 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。

(五) 本报告需经资产评估机构及至少两名资产评估师签名、盖章, 并依据国有资产管理的有关规定, 在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后, 方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）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，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十五、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2025 年 10 月 28 日。

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师: 徐向阳



资产评估师: 胡菲



资产评估师: 王礼超



中水致远资产评估有限公司



资产评估报告附件

- 1.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的无保留意见审计报告（报告号：容诚审字[2025]230Z5135号）；
- 2.委托人暨被评估单位营业执照（复印件）；
- 3.评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4.委托人暨被评估单位的承诺函；
- 5.签名资产评估师的承诺函；
- 6.资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- 7.北京市财政局备案公告（2017-0078号）（复印件）；
- 8.承办评估业务的资产评估师资格证明（复印件）。