

鼎立置业（淮安）有限公司拟转让  
鼎立置业（上海）有限公司股权评估项目

# 评估报告

卓信大华评报字(2016)第 8136 号

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一六年十一月二十九日

# 目 录

□注册资产评估师声明.....	1
□评估报告摘要.....	2
□评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	17
九、评估假设.....	18
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.....	21
十三、评估报告日.....	21
□评估明细表	
□附件	

## 注册资产评估师声明

北京卓信大华资产评估有限公司的签字注册资产评估师对鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有鼎立置业（上海）有限公司股权评估项目的评估报告特做如下声明：

一、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、负债清单由委托方、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、我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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。本评估意见仅作为交易各方对交易资产价值的参考依据，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

## 鼎立置业（淮安）有限公司拟转让 鼎立置业（上海）有限公司股权评估项目 评估报告摘要

北京卓信大华资产评估有限公司接受上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的委托，对鼎立置业（上海）有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

**经济行为：**上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有鼎立置业（上海）有限公司股权。

**评估目的：**对上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有鼎立置业（上海）有限公司股权所涉及鼎立置业（上海）有限公司股权的股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

**评估对象和评估范围：**评估对象为委托方指定的鼎立置业（上海）有限公司的股东全部权益价值；评估范围为评估基准日经审计后的全部资产及负债。账面资产总计 82,486.86 万元，其中：流动资产 80,271.75 万元；非流动资产 2,215.11 万元，包括：固定资产 118.39 万元，递延所得税资产 1,250.54 万元，其他非流动资产 846.18 万元；账面负债总计 66,202.18 万元，全部为流动负债；账面净资产 16,284.68 万元。

**价值类型：**评估对象在持续经营前提下的市场价值。

**评估基准日：**2016 年 6 月 30 日。

**评估方法：**采用资产基础法。

**评估结论：**评估前账面资产总计 82,486.86 万元，评估价值 67,768.96 万元，减值 14,717.90 万元，减值率 17.84%；账面负债总计 66,202.18 万元，评估价值 66,202.18 万元；账面净资产 16,284.68 万元，评估价值 1,566.78 万元，减值

14,717.90 万元，减值率 90.38%。

评估结论详细情况见评估明细表和评估报告。

评估结论使用有效期：本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过一年，需重新进行资产评估。

对评估结论产生影响的特别事项内容：评估报告的使用者应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

以上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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

鼎立置业（淮安）有限公司拟转让  
鼎立置业（上海）有限公司股权评估项目  
评估报告正文

卓信大华评报字（2016）第 8136 号

上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司：

北京卓信大华资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有鼎立置业（上海）有限公司股权所涉及鼎立置业（上海）有限公司股权的股东全部权益在 2016 年 6 月 30 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司，被评估单位为鼎立置业（上海）有限公司，其他评估报告使用者为相关监管机构。

（一）委托方

企业名称：上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司（以下简称“鼎立股份”）

法定住所：上海市浦东新区航津路 1929 号 1 幢第六层

经营场所：上海市浦东新区航津路 1929 号 1 幢第六层

法定代表人：张朋起

注册资本：人民币壹拾柒亿伍仟贰佰柒拾柒万叁仟柒佰伍拾捌元整

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

营业期限：1993 年 1 月 18 日至不约定期限

经营范围：在国家鼓励和允许的范围内进行投资（投资项目另行报批），研制、开发、生产销售计算机软件及配套系统，提供软件制作，软件售后服务及相关技术咨询服务，提供网络信息技术服务（不涉及增值电信）。以下业务限分支机构经营：新药科技开发、技术服务及技术转让，生物制药、保健品、化妆品及医疗器械等产品的研发及服务项目的信息咨询；房地产咨询及中介，仓储、物业开发及管理，自有房屋的出售和租赁；化工产品及其化工原料（不含危险化学品），橡胶、胶带制品的开发、生产和设备制造，销售公司自产产品；餐饮管理。【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

企业名称：鼎立置业（上海）有限公司

法定住所：上海市嘉定区华亭镇浏翔公路 7318 号 3 幢 102 室

经营场所：上海市嘉定区华亭镇浏翔公路 7318 号 3 幢 102 室

法定代表人：许宝星

注册资本：人民币壹亿叁仟叁佰贰拾陆万零肆佰元整

企业性质：一人有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

鼎立置业（上海）有限公司（以下简称“鼎立置业”），于 1997 年 1 月 16 日成立；由上海市嘉定区市场监督管理局注册登记，并取得注册号为统一社会信用代码 91310114607366471C 号《营业执照》，营业期限自 1997 年 1 月 16 日至 2047 年 1 月 15 日。

鼎立置业（上海）有限公司系由日本协和观光开发株式会社全额出资组建，初始注册资本 400 万美元，日本协和观光开发株式会社出资 400 万美元，占注册资本的 100%。

2008 年 4 月，根据董事会决议，日本协和观光开发株式会社将持有的全部股权转让给上海创置资产管理有限公司，企业类型由外商独资企业变更为内资企

业。变更后的注册资本 400 万美元，全部由上海创置资产管理有限公司出资，占注册资本的 100%。

2009 年 4 月，根据公司股东会议决议，上海创置资产管理有限公司将持有的全部股权转让给鼎立置业(淮安)有限公司。变更后的注册资本折算人民币 33,260,400.00 元，全部由鼎立置业（淮安）有限公司出资，占注册资本的 100%。

2010 年 11 月，根据公司章程，鼎立置业（淮安）有限公司增资 10,000.00 万元。变更后的注册资本 13,326.04 万元。

截至评估基准日 2016 年 6 月 30 日，“鼎立置业”的注册资本、实收资本均为 13,326.04 万元，全部由鼎立置业（淮安）有限公司出资，占注册资本的 100%。

主要经营范围：房地产开发、销售，拆房工程，市政工程，装修工程，水电、冷暖工安装、维修，物业管理。（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）。

经营管理组织结构：“鼎立置业”设立股东会、董事会、监事的法人治理结构。下设工程部、办公室、财务部。

近三年及评估基准日公司资产、负债、财务、经营状况：

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
流动资产	79,047.2	80,525.66	79,414.06	80,271.75
非流动资产	1,565.14	1,709.42	1,950.54	2,215.11
资产总计	80,612.39	82,235.08	81,364.59	82,486.86
流动负债	59,290.77	42,111.33	63,462.47	66,202.18
非流动负债		20,000.00		
负债总计	59,290.77	62,111.33	63,462.47	66,202.18
净资产	21,321.61	20,123.75	17,902.12	16,284.68
项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 6 月 30 日
营业收入	-	-	6.00	-
利润总额	-414.32	-1,582.87	-2,140.39	-1,617.44
净利润	-310.74	-1,197.86	-2,154.39	-1,617.44
经营性净现金流量	197.29	14.32	9.44	42.94



### （三）委托方和被评估单位之间的关系

被评估单位“鼎立置业”为委托方“鼎立股份”的全资孙公司。

### （四）委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告书仅供委托方“鼎立股份”及相关监管机构为本报告载明的评估目的使用，国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不得由评估机构承担。

## 二、评估目的

根据上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司总经理办公会议纪要，上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有“鼎立置业”100%的股权，本次评估目的是对拟转让股权之经济行为所涉及“鼎立置业”的股东全部权益在评估基准日2016年6月30日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本次评估对象为委托方所指定的应用于本次经济行为所涉及“鼎立置业”的股东全部权益价值。

### （二）评估范围

本次评估范围为“鼎立置业”经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	科目名称	帐面价值
流动资产合计	802,717,530.78	流动负债合计	662,021,798.24
货币资金	429,390.41	短期借款	300,000,000.00
应收帐款		应付账款	6,940,263.74
预付帐款	17,500,000.00	应付职工薪酬	
其他应收款	6,150,323.78	应交税费	
存货	778,637,816.59	应付利息	925,000.00
其他流动资产		其他应付款	354,156,534.50
非流动资产合计	22,151,113.16	非流动负债合计	-
固定资产	1,183,910.12	递延收益	-
无形资产		其他非流动负债	-
递延所得税资产	12,505,366.69	负债合计	662,021,798.24
其他非流动资产	8,461,836.35	所有者权益合计	162,846,845.70
资产总计	824,868,643.94	负债及所有者权益合计	824,868,643.94

本次评估对象和评估范围与上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司下属全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让所持有鼎立置业（上海）有限公司股权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，与同期审计范围一致。

“鼎立置业”2013 财务报表经大华会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，2014 年、2015 年的财务报表经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，且本次评估基准日的财务报表经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）中国注册会计师审计，并出具“京永审字【2016】第 19509 号”无保留意见《审计报告》。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属、经济、物理状况

#### 1、存货

存货为房地产开发产品——鼎立高尔夫花园。

鼎立高尔夫花园坐落于上海市嘉定区嘉行公路 3757 弄。由鼎立置业（上海）

有限公司开发，主要由中鑫建设集团有限公司、浙江天工建设集团有限公司建造，总用地面积为 94,030.00 平方米，建设用地规划许可证和建设工程规划许可证证的规划总建筑面积为 40016 平方米，容积率为 0.41，建筑密度为 24.60%，绿地率为 50%，项目于 2014 年 12 月完工。

鼎立高尔夫花园由 48 幢别墅、1 幢会所及门卫、垃圾房等组成。其中 48 幢别墅上海市房地产权证证载建筑面积为 37,187.80 m<sup>2</sup>，有 A1（单幢建筑面积为 1,069.41 m<sup>2</sup>，共计 16 幢）、B1（单幢建筑面积为 626.16 m<sup>2</sup>，共计 12 幢）、B2（单幢建筑面积为 633.65 m<sup>2</sup>，共计 12 幢）、B3（单幢建筑面积为 619.94 m<sup>2</sup>，共计 8 幢）共计 4 种户型；1 幢会所上海市房地产权证证载建筑面积为 2,588.76 m<sup>2</sup>（含业主共有的物业管理用房 248.51 m<sup>2</sup>和 871.47 m<sup>2</sup>的人防工程）。

截止到评估基准日，被评估单位已取得可销售的 48 幢别墅和会所的上海市房地产权证，房地产权证编号分别为沪房地嘉字（2016）第 003735 号、沪房地嘉字（2016）第 003746 号，房地产权证证载的权利人为鼎立置业（上海）有限公司。截止到现场勘查日，委估存货处于待售状态。

## 2、设备

纳入评估范围的车辆共计 7 辆，分别为奥迪 A6 轿车、劳斯莱斯幻影车、2 辆雷克萨斯车、林肯城市牌车、EQ7250AC 东风车和德国 WBAKB810 宝马车；车辆全部拥有车辆行驶证，车辆行驶证证载所有人为鼎立置业（上海）有限公司，权属清晰，按规定时间年检，平时维护保养状况较好，车辆安全行驶，无安全事故。现场勘查资产状况良好，能满足目前公司经营的办公要求。

电子设备包括办公室空调、冰箱和佳能复印机，共计 5 项 18 台，为 2009 年购置，使用时间较长，设备功能、配置落后。虽然正在使用但使用价值较低，部分已接近报废状态。

### （四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业未申报无形资产。

#### （五）申报的表外资产情况

本次评估委托方及被评估单位未申报表外资产、负债，评估人员亦无法获取表外资产、负债的迹象，故本次采用资产基础法评估仅对申报纳入评估范围的资产、负债予以评估。

#### （六）引用其他机构出具报告情况

纳入评估范围的资产及负债未涉及引用其他机构出具的报告。

### 四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

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

本项目评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托方协商，最终由委托方确定评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

本次评估基准日为一个年度中期的截止日，有关资料、财务数据较全面，具有较好的可比性，有利于经济行为的实现。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率等均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据，以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

### （一）行为依据

- 1、上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司总经理办公会议纪要；
- 2、委托方与北京卓信大华资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》。

### （二）主要法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 8、原国家国有资产管理局国资办发【1992】36号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 9、财政部【2001】第14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 10、国务院办公厅国办发【2001】102号《国务院办公厅转发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意见的通知》；
- 11、国资委、财政部【2003】第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 12、国务院【2003】第378号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 13、国资委【2005】第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

- 14、国资委产权【2006】274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 15、国资发产权【2013】64号《关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》；
- 16、国资委、财政部第32令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 17、1990年国务院令第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 18、1999年国务院令第256号《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 19、《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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72号，2007年8月30日公布并实施。）；
- 20、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发【2004】28号）；
- 21、《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发【2006】31号）。
- 22、财政部【2006】第33号令《企业会计准则—基本准则》；
- 23、财会【2006】3号《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则；
- 24、其他相关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、财企【2004】20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 2、中评协【2007】189号中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则及指导意见的通知；
- 3、会协【2003】18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 4、中评协【2008】218号《企业国有资产评估报告指南》；
- 5、中评协【2010】214号《评估机构业务质量控制指南》；
- 6、中评协【2011】227号《资产评估准则—企业价值》；
- 7、中评协【2012】244号《资产评估准则——利用专家工作》；

8、中评协【2012】248号《职业道德准则—独立性》。

（四）权属依据

- 1、上海市房地产权证；
- 2、车辆行驶证；
- 3、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估基准日中国人民银行贷款利率；
- 2、《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 3、国税局《房地产开发经营业务企业所得税处理办法》（国税发【2009】31号）；
- 4、财税【2016】36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 5、上海市地方税务局关于调整住宅开发项目土地增值税预征办法的公告（上海市地方税务局公告【2010】1号）；
- 6、评估人员收集到的上海市嘉定区房地产销售市场的相关交易资料；
- 7、上海市人民政府、嘉定区人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 8、财税【2008】170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
- 9、商务部令 2012年 第12号《机动车强制报废标准规定》；
- 10、慧聪网 <http://b2b.hc360.com/>、阿里巴巴网 <http://www.1688.com/>、中关村在线 <http://detail.zol.com.cn>、京东商城 <http://www.jd.com>、汽车之家 [www.autohome.com.cn](http://www.autohome.com.cn) 的价格信息等网站的价格信息；
- 11、其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“京永审字【2016】第19509号”无保留意见《审计报告》。
- 5、其它与评估有关的资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的适用性分析

注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，按照企业价值评估准则，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。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。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，以及评估现场所收集到的企业经营资料，“鼎立置业”2013年至2015年一直亏损，考虑“鼎立置业”近几年经营状况不稳定，且“鼎立置业”无土地储备，存货仅为已开发的鼎立高尔夫花园，未来经营和收益状况难以预测，不符合采用收益法的前提条件，故本次评估项目不适宜采用收益法。

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。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。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，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。

由于与被评估单位相类似或相同情况的公司较少以及相应的交易案例较少，故本次评估项目不适宜采用市场法进行评估。

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，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各项资产、负债价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的，具有较高的可靠性，且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债，因此本次评估适宜采用资产基础法。

## （二）资产基础法技术思路 and 模型

本项目采用的资产基础法是以重新建造一个与评估对象在评估基准日的表内、表外各项资产、负债相同的、具有独立获利能力的企业所需的投资额，作为确定企业整体资产价值的依据，将构成企业的各种要素资产、负债根据具体情况选用适当的具体评估方法确定的评估价值加总，借以确定评估对象评估价值的一种评估技术思路。资产基础法基于：（1）评估对象价值取决于企业整体资产的市场成本价值；（2）构成企业整体资产的各项资产、资产组合的价值受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法评估值计算公式：

股东全部权益价值=企业总资产价值—总负债价值

企业总资产价值=表内各项资产价值+表外各项资产价值

企业总负债价值=表内各项负债价值+表外各项负债价值

### （三）资产基础法评定过程

#### 1、流动资产

包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货。

##### （1）货币资金

包括：现金、银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估值。

##### （2）应收款项

包括：预付账款、其他应收款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额，按照索取认定坏账损失的证据，分析、测试坏账损失率，按照账龄分析法扣除应收款项的预计坏账损失，确定评估值。

预付账款根据能够收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数，本次评估按零值确定。

##### （3）存货

存货为房地产开发产品。

对于达到可销售的现房开发产品，采用市场法评估，以开发产品市场销售单价，扣除相关营业税费和合理的经营性净利润，乘以实际数量，确定评估值。计算公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-营业税金及附加-所得税-经营性净利润

#### 2、非流动资产

为固定资产-电子设备及车辆。本次评估主要采用成本法。以不含税价确定评估价值。

成本法是指在评估资产时首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

### （1）重置成本的确定

办公用电子设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

车辆则通过市场询价，加计车辆购置税、其他合理费用，确定重置成本。

### （2）成新率的确定

一般或低值机械设备成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

车辆成新率的确定：

对于非营运的载客小、微型客车、小型轿车，按照里程法计算成新率。

里程法成新率=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%

## 3、负债

全部为流动负债。具体包括：短期借款、应付账款、应付利息、其他应付款。

本次对负债项目的评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估值。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

1、委托方为实现拟转让股权目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对“鼎立置业”的股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托方协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估业务约定书。

2、按照资产评估准则——评估程序的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织评估人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的调查，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索

取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

3、按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估值。

4、评估结果汇总，分析评估结论，撰写评估报告，实施内部三级审核，并与委托方交换意见，提交评估报告。

## 九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营。
- 2、假设被评估单位采用简易计税模式的预征口径确定增值税及土地增值税。
- 3、假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，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，以便于对评估对象的交易价值作出理智的判断。
- 4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
- 5、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

## 十、 评估结论

在实施了上述评估方法和程序后，对上海鼎立科技发展（集团）股份有限公司的全资子公司鼎立置业（淮安）有限公司拟转让鼎立置业（上海）有限公司股权所涉及鼎立置业（上海）有限公司的股东全部权益，在2016年6月30日所表

现的市场价值，得出如下评估结论：

评估前账面资产总计 82,486.86 万元，评估价值 67,768.96 万元，减值 14,717.90 万元，减值率 17.84%；账面负债总计 66,202.18 万元，评估价值 66,202.18 万元；账面净资产 16,284.68 万元，评估价值 1,566.78 万元，减值 14,717.90 万元，减值率 90.38%。

### 资产评估结果表

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	80,271.75	65,874.35	-14,397.40	-17.94
存货	77,863.78	63,466.38	-14,397.40	-18.49
非流动资产	2,215.11	1,894.61	-320.50	-14.47
固定资产	118.39	1,048.43	930.04	785.57
递延所得税资产	1,250.54	-	-1,250.54	-100.00
其他非流动资产	846.18	846.18	-	-
<b>资产总计</b>	<b>82,486.86</b>	<b>67,768.96</b>	<b>-14,717.90</b>	<b>-17.84</b>
流动负债	66,202.18	66,202.18	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>66,202.18</b>	<b>66,202.18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>16,284.68</b>	<b>1,566.78</b>	<b>-14,717.90</b>	<b>-90.38</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

### 十一、特别事项说明

1、 根据被评估单位提供的《抵押合同》，委估存货中的 48 幢别墅（建筑面积合计为 37,187.80 m<sup>2</sup>）2016 年 2 月 1 日向吉林省信托有限责任公司办理了抵押，抵押期限为 1 年（自 2016 年 2 月 1 日起至 2017 年 1 月 31 日）。本次评估对抵押资产按正常评估方法和评估思路作出评估价值，未考虑因抵押事项在未来可能产生的资产损失因素。

2、 委估的 1 幢会所，其上海市房地产权证证载建筑面积为 2,588.76 m<sup>2</sup>，根

据上海市嘉定区住房保障和房屋管理局颁发的业主共有房地产认定证明规定：该幢房屋中有 248.51 m<sup>2</sup>的物业管理用房属业主共有；根据上海市房地产权证证载说明中规定该房屋中含有 871.47 m<sup>2</sup>的人防工程；上述两部分房屋不可销售。故该房屋可销售的建筑面积为 1,468.78 m<sup>2</sup>，本次按可销售的建筑面积确定评估价值。

3、 委估的 1 幢会所未取得上海市商品房销售方案备案证明，根据《上海市商品房销售方案备案管理暂行规定》（沪房管市【2009】213 号），本次评估将该房地产视同正常销售，按正常思路评估。提请报告使用者关注此事项对评估结果的影响。

4、 纳入评估范围的存货由于鼎立高尔夫花园项目工程未最终完成工程决算审核，工程欠款按施工合同暂估，本次存货评估按照现行市场价格，未考虑未来完成工程决算审核后可能存在的工程欠款或有负债事项对评估结果的影响。提请报告使用者特别关注。

5、 在评估基准日至本评估报告日之间，委托方及被评估单位未申报产生重大影响的期后事项，评估人员亦无法发现产生重大影响的期后事项。

6、 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料，缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据，本次评估结果未考虑流动性折价因素。

7、 对委托方和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托方和被评估单位未作特别说明，而评估人员已履行评估程序后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。

8、 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济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；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用者不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用者承担。

9、 本评估结论未考虑评估增减值所引起的税收责任，本项目评估报告使用者在使用本评估报告时，应考虑相关税收责任的影响。

10、在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请评估报告使用者关注其对经济行为的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，国家法律、法规另有规定的除外。

3、评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

4、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

5、评估报告使用有效期为一年，即自本报告载明的评估基准日2016年6月30日起至2017年6月29日止，超过本报告使用有效期不得使用评估报告。

6、评估报告解释权仅归本项目评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

## 十三、评估报告日

二〇一六年十一月二十九日。

（本页无正文）

评估机构法定代表人：  （林 梅）

中国注册资产评估师：  （张 峰）



中国注册资产评估师：  （余 勇）

