

## 评估报告目录

第一部分 资产评估师声明.....	1
第二部分 评估报告摘要.....	2
第三部分 评估报告正文.....	4
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	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.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	9
八、评估过程.....	11
九、评估假设.....	13
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、评估报告使用限制说明.....	15
十三、评估报告日.....	16
第四部分 附件.....	18

## 资产评估师声明

(一)我们在执行本资产评估业务中,遵循了相关法律法规和资产评估准则,恪守了独立、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;提供必要的资料并保证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)在执行本次评估程序过程中,对资产的法律权属,评估师进行了必要的、独立的核实工作,但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(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。资产评估师不承担相关当事人的决策责任。



# 上海财瑞资产评估有限公司

SHANGHAI CAI RUI ASSETS EVALUATION CO.,LTD

## 上海及的及科技有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报(2017)2019号

### 摘要

- 一、委托方：上海华鑫股份有限公司
- 二、评估报告使用者：根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的委托方及国家法律、法规规定的报告使用者，为本评估报告的合法使用者。
- 三、被评估单位：上海及的及科技有限公司
- 四、评估目的：股权协议转让
- 五、评估基准日：2017年4月30日
- 六、评估对象及评估范围：评估对象为上海及的及科技有限公司的股东全部权益，评估范围为上海及的及科技有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、固定资产及负债等，经审计的评估基准日资产评估申报表列示的账面净资产为969,249.25元。
- 七、价值类型：市场价值
- 八、评估方法：本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，采用资产基础法进行了评估。
- 九、评估结论：经评估，上海及的及科技有限公司在评估基准日2017年4月30日资产总额账面价值为1,557,684.29元，评估价值为1,557,684.29元，无增减值，负债总额账面价值为588,435.04元，评估价值为588,435.04元，无增减值，股东全部权益账面

价值 969,249.25 元，评估价值为 969,249.25 元，无增减值。（股东全部权益价值评估值大写：玖拾陆万玖仟贰佰肆拾玖元贰角伍分）。

十、评估结论使用有效期：自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。

十一、对评估结论产生影响的特别事项：

无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文。



# 上海及的及科技有限公司因股东股权转让行为涉及的 股东全部权益价值评估报告

沪财瑞评报（2017）2019号

## 正文

### 上海华鑫股份有限公司：

上海财瑞资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，对贵公司拟实施股权转让行为涉及上海及的及科技有限公司在2017年4月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

#### （一）委托方：上海华鑫股份有限公司

统一社会信用代码：9131000013220382XX

住所：中国（上海）自由贸易试验区金海路1000号

法定代表人：毛辰

注册资本：52408.235100万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：房地产开发经营，自有房屋租赁，物业管理，工程管理服务，建筑装饰装饰工程，对高新技术产业投资，实业投资，投资管理，生产经营机电产品、网络设备、电力设备、建筑材料，提供相关服务，包括公共安全设施的设计、施工、安装诸方面业务；经营自产产品和相关技术的出口及内销，生产自需的原辅材料、设备等和相关技术的进口，承办“三来一补”。【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】

经营期限：1992年11月05日至不约定期限

#### （二）被评估单位概况：

##### 1、注册登记情况

公司名称：上海及的及科技有限公司

统一社会信用代码：91310104MA1FR57081

住 所：上海市徐汇区田林路 200 号 B 幢第五层 526 室

法定代表：沈建宏

注册资本：人民币 300 万元整

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围：计算机信息科技、计算机软硬件科技、计算机网络科技、智能科技、环保科技、新材料科技、能源科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，环保产品、计算机、软件及辅助设备、数码产品、通讯设备的销售。【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】

经营期限：2016 年 09 月 01 日至 2026 年 08 月 31 日。

## 2、公司概况

上海及的及科技有限公司成立于 2016 年 9 月，注册资本人民币 300 万元，由股东上海华鑫股份有限公司以及同方泰德智能科技（上海）有限公司出资设立。

截止评估基准日股东及股权比例情况如下：

股东名称	注册资本（万元）	注册资本比例	实收资本（万元）
上海华鑫股份有限公司	90	30%	30
同方泰德智能科技（上海）有限公司	210	70%	70
合 计	300	100%	100

## 3、公司主营业务情况

上海及的及科技有限公司系主要从事 Google Developers Launchpad 众创空间的经营管理，目前尚处于开业前期，业务尚未完全开展，目前共有员工 5 人。

## 4、经营场所介绍

上海及的及科技有限公司经营场所位于上海市徐汇区桂林路 406 号华鑫中心展示厅，系上海华田置业有限公司无偿提供使用，期限为三年，从 2016 年 1 月 18 日至 2019 年 1 月 17 日止。

### 5、近一年及评估基准日资产、经营状况

近一年及评估基准日资产、负债、所有者权益情况:

项目	金额单位: 人民币元	
	2016年12月31日	2017年4月30日
资产总额	60,000.00	1,557,684.29
负债总额	52,698.65	588,435.04
所有者权益	56,52.69	969,249.25

近一年及评估基准日营业收入、营业利润、净利润情况:

项目	金额单位: 人民币元	
	2016年	2017年1-4月
营业收入	56,603.77	-1,648.66
营业利润	6,463.96	-36,398.02
净利润	56,52.69	-36,403.44

2017年1-4月数据摘自众华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《审计报告》(众会字(2017)第4917号)

### 6、执行的会计政策及相关税率

上海及的及科技有限公司执行中华人民共和国《企业会计准则》。增值税税率为6%，城建税税率为5%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，河道费1%，所得税税率为10%。

#### (三) 委托方与被评估单位关系

本次评估委托方上海华鑫股份有限公司系被评估单位上海及的及科技有限公司的股东，系本次经济行为的股权出让方。

#### (四) 其他评估报告使用者

本评估报告的其他使用者为本次经济行为的股权受让方及与本经济行为相关的法律、法规规定的报告使用者。

受让方基本信息:

公司名称: 华鑫置业(集团)有限公司

统一社会信用代码: 91310000784263457F

住所：上海市四平路 419 号 5 楼 - 6 楼

法定代表人：陈靖

注册资本：202100.00 万人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：商品房开发、经营，委托代建，咨询服务，销售建筑材料。【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】

经营期限：1992 年 09 月 05 日至 2060 年 12 月 31 日

## 二、评估目的

本次评估目的为股权协议转让。

根据上海仪电（集团）有限公司的批复、华鑫置业（集团）有限公司的请示、上海华鑫股份有限公司办公会议纪要，本次评估目的是为满足上海华鑫股份有限公司将其持有的上海及的及科技有限公司 30%股权转让给华鑫置业（集团）有限公司的需要，对涉及上海及的及科技有限公司股东全部权益市场价值进行估算，并发表专业意见。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象是上海及的及科技有限公司股东全部权益，评估范围为评估对象涉及的上海及的及科技有限公司的全部资产及负债，包括上海及的及科技有限公司截止 2017 年 4 月 30 日资产负债表反映的流动资产及负债等。与本次经济行为及委托方委托评估时的范围一致，其在评估基准日的资产类型和账面金额列表如下：

资产类型	账面金额（元）
流动资产	1,557,684.29
资产合计	1,557,684.29
流动负债合计	588,435.04
负债合计	588,435.04
净资产	969,249.25

资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产清查评估明细表。

上述账面金额，经众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（众会字(2017)第 4917 号）确认。



#### 四、价值类型和定义

本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值又称公开市场价值，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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估对象与范围在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

#### 五、评估基准日

(一) 本项目评估基准日是 2017 年 4 月 30 日；

(二) 确定本评估基准日的主要理由是经与委托方商定后确认，以使评估基准日尽可能地接近评估目的的实现日期。

#### 六、评估依据

##### (一) 法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日中华人民共和国主席令第八号)
- 2、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年中华人民共和国主席令第四十六号)
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年中华人民共和国主席令第五号)
- 4、《国有资产评估管理办法》(1991 年中华人民共和国国务院第 91 号令)
- 5、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令)
- 6、《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)
- 7、《上海市企业国有资产评估项目核准备案操作手册》(沪国资委评估(2012)468 号)

##### (二) 准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）
- 3、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）
- 5、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）
- 9、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）
- 10、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）
- 11、企业会计准则

### （三）经济行为依据

- 1、上海仪电（集团）有限公司的批复、华鑫置业（集团）有限公司的请示
- 2、上海华鑫股份有限公司办公会议纪要

### （四）权属依据

- 1、上海及的及科技有限公司营业执照、章程
- 2、经营场所使用授权书

### （五）取价及参考依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率
- 3、WIND 资讯系统
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料
- 5、评估人员现场勘察记录、市场询价和参数资料

## 七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

这三种评估方法分别从资产途径、收益途径和市场途径分析和估算评估对象的价值。在评估中究竟选择哪种方法，主要考虑经济行为所对应的评估目的和确定的价值类型，综合企业的经营和资产情况、特点，以及委托方的要求和资料、参数的来源等因素，选用适用的评估方法。

### （一）评估方法适用性分析及选择

1、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。

根据本次评估的企业特性，评估人员难以在公开市场上收集到与委估企业相类似的可比上市公司，且由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于搜集到足够的同类企业产权交易案例，无法在公开正常渠道获取上述影响交易价格的各项因素条件，也难以将各种因素量化成修正系数来对交易价格进行修正，所以采用市场比较法评估就存在评估技术上的缺陷，所以本次企业价值评估不宜采用市场法。

2、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。它是根据企业未来预期收益，按适当的折现率将其换算成现值，并以此收益现值作为股东全部权益的评估价值。

在企业生产经营状况正常，各项财务资料及预测数据完整的情况下，收益法是评估企业股东权益价值应优先考虑的方法之一。上海及的及科技有限公司主要从事 Google Developers Launchpad 众创空间的经营管理，成立时间较短，目前的业务尚在开展初期，盈利模式尚待建立，未来盈利情况尚无法确定，不符合收益法适用前提，故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

3、企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

考虑到被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，所以本次评估可以采用资产基础法。

综上所述，根据资产评估相关准则要求，本次评估充分考虑了评估目的、评估对象

和范围的相关要求，评估人员通过对评估对象的现场勘查及其相关资料的收集和分析，采用资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法的具体应用

资产基础法是指分别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，得出企业股东权益价值的一种方法。

基本计算公式：股东全部权益评估值 = 各项资产评估价值之和 - 各项负债评估价值之和

### 资产基础法中各项资产及负债的评估方法及主要过程

#### （1）关于流动资产的评估

对于货币资金的评估，评估人员通过对被评估单位评估基准日银行存款余额同评估基准日银行对账单核对并通过银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

#### （2）其他流动资产的评估

其他流动资产为未抵扣进项税，评估人员经核实纳税申报记录，入账凭证等确认其余额准确性。

#### （3）关于负债的评估

关于负债，根据企业提供的各项目明细表，以核实后企业实际承担的负债确认评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分五个阶段实施。

### （一）接受委托阶段

2017年6月17日，上海华鑫股份有限公司启动上海及的及科技有限公司股权转让项目，正式确定上海财瑞资产评估有限公司为本项目的评估机构，确定2017年4月30日为评估基准日。之后我公司与委托方签署了资产评估业务约定合同，明确了评估目的、评估范围和评估对象。

### （二）前期准备阶段

上海财瑞资产评估有限公司成立了资产评估项目小组（以下简称评估小组），确定了该项目负责人，并根据被评估单位资产量大小、资产分布和资产价值特点，组建评估队伍。

项目负责人针对本项目特点，为了保证评估质量，统一评估方法和参数，结合以往从事评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了《资产评估项目计划书》。

指导被评估单位清查资产并提供相关资料，以及填报资产清查评估明细表，检查核实资产和验证被评估单位提供的资料。

### （三）开展资产核实和现场调查工作阶段

在企业如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的全部资产和负债进行了全面清查，对企业财务、经营情况进行系统调查。现场调查工作时间为2017年4月30日。

资产清查过程如下：

1、指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估清查明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报。

2、评估人员审查各类资产评估清查明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估清查明细表有无漏项，根据调查核实的资料，对资产评估清查明细表进行完善。

3、请企业有关业务人员协助对往来款进行函证。

### （四）评定估算、汇总阶段

2017年6月17日至2017年6月18日，基本完成了评估计算和与其他中介机构进行初步数据核对工作。评估人员根据本项目特点、各类资产特性和相关资料的收集程度选择适当的评估方法，通过搜集市场信息，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，开始评定估算、撰写说明与报告，在对初稿数据进行分析汇总的基础上提交项目负责人进行审核。

### （五）内部审核和与委托方等进行沟通汇报，出具报告阶段

根据评估公司内部审核制度，由总师室对评估小组提交的评估报告、评估明细表、

评估说明和工作底稿进行全面审核，并重点安排评估数据链接的稽核工作。在审核工作结束后，评估小组对评估报告进行修改完善，同时与委托方进行了沟通，最后经总经理审核后出具正式报告。

## 九、评估假设

评估人员根据资产评估相关准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结果的责任。

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 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有效价格为依据；
3. 假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；
4. 假设评估对象在公开市场上进行交易，买卖双方在该市场都掌握了必要的市场信息，不因任何利益抬高或降低评估对象的真实价值；
5. 假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
6. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
7. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 评估结论

经采用资产基础法评估，上海及的及科技有限公司在评估基准日 2017 年 4 月 30 日资产总额账面价值为 1,557,684.29 元，评估价值为 1,557,684.29 元，无增减值，负债总额账面价值为 588,435.04 元，评估价值为 588,435.04 元，无增减值，股东全部权益账面价值 969,249.25 元，评估价值为 969,249.25 元，无增减值。(具体见下表)。

## 资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	155.77	155.77		
资产总计	155.77	155.77		
流动负债	58.84	58.84		
负债总计	58.84	58.84		
净资产(所有者权益)	96.92	96.92		

评估结论详细情况见评估明细表

(二) 评估结果与账面值比较增减原因分析

无。

### 十一、特别事项说明

(一) 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：

无。

(二) 由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

(三) 本次仅对股东全部权益发表意见，故不涉及控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

(四) 上海及的及科技有限公司在提供资料时未作特殊说明的，而本评估机构的评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五) 本评估机构及评估人员不对资产评估委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

(六) 本评估报告未考虑评估增减值所引起的税负问题, 委托方或被评估单位在使用本评估报告为评估目的服务时, 应当考虑税负问题, 并按照国家有关规定处理。

(七) 本次资产评估是在独立、客观、公正的原则下作出的, 本机构及参加评估人员与委托方、被评估单位确无任何特殊利益关系, 评估人员在评估过程中, 恪守职业规范, 进行了公正评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规, 以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告, 任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失, 将由报告使用者自行承担。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用, 评估人员不承担相关当事人决策的责任。本评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 评估报告未经备案, 评估结论不得被使用。

(四) 未征得评估机构同意, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论使用有效期为一年, 自 2017 年 4 月 30 日至 2018 年 4 月 29 日。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 以评估结论作为交易价值参考依据, 超过一年, 需重新确定评估结论;

(六) 如果存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项, 不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整; 若资产价格标准发生重大变化, 并对资产评估价值已经产生明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。



(七)当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 8 月 10 日。

谨此报告

(此页无正文)



法定代表人：孙磊

资产评估师：王飞霖

首席评估师：沈丰

资产评估师：汤捷

2017年8月10日

联系地址：上海市延安西路1357号

电话：021-62261357

传真：021-62257892

邮编：200050

E-mail: [mail@cairui.com.cn](mailto:mail@cairui.com.cn)