

昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟转让股权事宜  
涉及的海口艺立实业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中铭评报字[2016]第 2098 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一六年十二月十五日

## 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 第一部分 注册资产评估师声明 .....              | 1  |
| 第二部分 资产评估报告摘要 .....               | 3  |
| 第三部分 资产评估报告正文 .....               | 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 .....                  | 7  |
| 五、评估基准日 .....                     | 7  |
| 六、评估依据 .....                      | 8  |
| 七、评估方法 .....                      | 9  |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 .....           | 11 |
| 九、评估假设 .....                      | 12 |
| 十、评估结论 .....                      | 13 |
| 十一、特别事项说明 .....                   | 13 |
| 十二、评估报告使用限制说明 .....               | 14 |
| 十三、评估报告日 .....                    | 15 |

## 第四部分 评估报告附件

- 1、委托方及被评估单位《企业法人营业执照》复印件
- 2、评估对象涉及的《中华人民共和国国有土地使用证》复印件
- 3、国有土地现场影像资料

- 4、委托方及被评估单位承诺函
- 5、签字资产评估师承诺函
- 6、评估机构法人营业执照副本
- 7、证券期货相关业务评估资格证书
- 8、签字资产评估师资格证书
- 9、参加本评估项目的人员名单
- 10、资产评估业务约定书
- 11、资产评估结果汇总表及资产评估明细表

## 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。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

四、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。

五、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，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已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。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，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关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们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，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、我们出具的评估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

的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

# 资产评估报告摘要

中铭评报字[2016]第 2098 号

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受昆吾九鼎投资控股股份有限公司的委托，对昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟转让股权事宜涉及的海口艺立实业有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场公允价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

本项目评估对象为海口艺立实业有限公司的股东全部权益价值；评估范围为海口艺立实业有限公司的全部资产和相关负债。

本项目的评估基准日为 2016 年 11 月 30 日。

本项目的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对海口艺立实业有限公司进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出海口艺立实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的评估值为 5,899.80 万元。

在使用本评估结论时，评估报告使用者应特别关注本评估报告第十一条“特别事项说明”以及第十二条“评估报告使用限制说明”。

本评估报告的使用有效期：通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。即从 2016 年 11 月 30 日起至 2017 年 11 月 29 日内有效。

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理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 资产评估报告正文

中铭评报字[2016]第 2098 号

昆吾九鼎投资控股股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股权事宜涉及的海口艺立实业有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场公允价值进行了评估。现将资产评估情况及结果报告如下：

## 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

本项目评估委托方为昆吾九鼎投资控股股份有限公司，被评估单位为海口艺立实业有限公司。委托方以外的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

### （一）委托方简介

名 称：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

住 所：江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号

法定代表人：康青山

注册资本：肆亿叁仟叁佰伍拾肆万零捌佰元整

经济性质：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

统一社会信用代码/注册号：91360000158309980U

股票代码：600053

经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁。（以上项目国家有专项规定的除外）。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司（原为江西中江地产股份有限公司，以下简称“公司”）。2015 年 5 月 15 日，同创九鼎投资管理集团股份有限公司（原北京

同创九鼎投资管理股份有限公司，简称“九鼎集团”）在江西省产权交易所通过电子竞价的方式，以 414,959.20 万元竞得江西中江集团有限责任公司 100%的股权。2015 年 5 月 20 日，九鼎集团与江西中江控股有限责任公司（以下简称“中江控股”）、大连一方集团有限公司等中江集团股东签署了《产权交易合同》，中江集团各股东将其所持中江集团 100%股权转让给九鼎集团。2015 年 9 月 18 日，国务院国有资产监督管理委员会出具《关于江西中江地产股份有限公司间接转让有关问题的批复》（[国资产权 2015]911 号）正式批准该次股转让。2015 年 9 月 22 日，中江集团在江西省工商行政管理局完成工商变更登记手续，九鼎投资持有中江集团 100%的股权，成为公司控股股东的控股股东。

2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年重大资产购买暨关联交易的标的资产—昆吾九鼎投资管理有限公司完成了工商变更登记手续，成为公司的全资子公司。2015 年 12 月 18 日，经公司 2015 年第二次临时股东大会审议，公司将名称由“江西中江地产股份有限公司”变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”，企业主要经营业务新增“投资管理、投资咨询”。2015 年 12 月 21 日经江西省工商行政管理局核准，江西中江地产股份有限公司法定名称变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”。2015 年 12 月 30 日，公司证券简称由“中江地产”变更为“九鼎投资”。

## （二）被评估单位简介

### 1、注册登记主要情况

名 称：海口艺立实业有限公司

住 所：海口市海秀路侨中里 18 号立达公寓 9 单元 602 室

法定代表人：黄俊龙

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：高科技产品开发、五金交电、制冷设备、化工产品及原料（除专营），纺织品，机械设备、建筑材料、钢材、机电产品、汽车摩托配件、室内外装饰工程、装饰材料、日用百货销售。（以上项目涉及许可经营的凭许可证经营）。

### 2、公司历史沿革

海口艺立实业有限公司于 1995 年 6 月 26 日在海南省海口市工商行政管理局注

册成立，是一家股份制民营企业，公司注册资本为 100 万元，公司股东为郭文艺、冯李娃。

1999 年 10 月 23 日，公司股东郭文艺将其所持 80% 的股份转让给邬汾星。

1999 年 11 月 18 日，公司股东冯李娃将其所持 20% 的股份转让给杜坚。

2000 年 10 月 26 日，公司股东和股本总额均发生变更，股东杜坚将其股权份转让给了王琪，同时股本总额由 100 万元增加到 1000 万元，其中邬汾星持股 500 万元，王琪持股 500 万元。

2008 年 1 月 15 日，公司股东和股权结构又发生变更，股东王琪、邬汾星分别将其股份全部或部分转让给刘庆初、许惠敏。股东和股权变更后公司股东邬汾星持股 50 万元，占股本总额的 5%；刘庆初持股 500 万元，占 50%；许惠敏持股 450 万元，占 45%。

2009 年 12 月 8 日，公司股东刘庆初、许惠敏分别将其全部股份转让给陈静，变更后陈静持股 950 万元，占股本总额的 95%；邬汾星持股 50 万元，占股本总额的 5%。

2012 年 3 月 31 日，根据江西省南昌市中级人民法院（2011）洪刑二终字第 137 号刑事判决书，公司股东和股权结构再次发生变更，公司股东陈静将其所持 95% 股份的 85.71% 变更至江西中江地产股份有限公司名下（其中国家追缴海口艺立实业有限公司 35.71% 的股权由南昌市湾里区人民法院委托江西中江地产股份有限公司代为持有），同时将剩余 9.29% 的股权变更至邬汾星名下，截至评估基准日，海口市工商行政管理局出具的资料显示的公司股东和股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东姓名           | 性质  | 出资比例%  | 备注                            |
|----|----------------|-----|--------|-------------------------------|
| 1  | 昆吾九鼎投资控股股份有限公司 | 法人  | 85.71  | 含国家予以追缴部分 35.71%，公司实际持有股份 50% |
| 2  | 邬汾星            | 自然人 | 14.29  |                               |
|    | 合计             |     | 100.00 |                               |

### 3、公司财务经营情况

海口艺立实业有限公司自成立以来未开展实质性的经营业务，未按照相关规定建立合法账册，也未见公司任何纳税申报记录，经我方与相关多方努力也未见实质

性潜在的资产和负债。

## 二、评估目的

本评估项目评估目的是为昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟转让所持有的海口艺立实业有限公司股权提供评估基准日价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

本评估项目评估对象为海口艺立实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，评估范围为海口艺立实业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。资产即为无形资产-土地使用权（两宗土地），海口艺立实业有限公司未申报相关负债。

| 序号 | 权证编号             | 土地用途 | 土地面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 剩余年限<br>(年) |
|----|------------------|------|---------------------------|-------------|
| 1  | 老城国用(2009)第1171号 | 商服用地 | 33,341.90                 | 28.94       |
| 2  | 老城国用(2009)第1172号 | 商服用地 | 33,323.82                 | 28.94       |

## 四、价值类型及其定义

### （一）价值类型

本次评估的采用的价值类型为市场价值。

### （二）价值类型定义

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。

### （三）选择价值类型的理由。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

## 五、评估基准日

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为2016年11月30日。

（二）评估基准日是委托方根据经济行为的具体情况确定的。

（三）本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

- 1、昆吾九鼎投资控股股份有限公司 2016 年第 12 次总经理办公会议纪要；
- 2、昆吾九鼎投资控股股份有限公司与中铭国际资产评估（北京）有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

### （二）法律依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《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）；
- 3、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》的决定”（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）（2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号全国人大常委会 2004 年 8 月 28 日修订）（2007 年 10 月 1 日起施行）及其实施条例；。
- 6、海南省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- 7、《海南省城市国有土地使用权出让和划拨管理条例》；
- 8、当地人民政府有关部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；
- 9、当地其它相关文件规定等；
- 10、其他有关法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》；
- 3、《资产评估准则——评估报告》；

- 4、《资产评估准则——评估程序》；
- 5、《资产评估准则——业务约定书》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——企业价值》；
- 8、《资产评估职业道德准则——独立性》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》；
- 12、其他准则依据。

#### （四）权属依据

- 1、企业法人营业执照；
- 2、中华人民共和国国有土地使用证；
- 3、其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

- 1、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《城市用地分类与规划建设用地标准 GB50137 - 2011》；
- 4、评估人员现场查询到的相关参数等资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、被评估单位提供的各类《资产清查评估明细表》；
- 2、委托方及被评估单位承诺函；
- 3、委托方及被评估单位提供的其他有关资料。

### 七、评估方法

根据本项目评估目的和评估对象的特点，鉴于海口艺立实业有限公司自成立以来未开展实质性的经营业务，实施收益法的前提条件不具备；采用市场法评估又难于找到与其类似的股权交易案例，故也不宜采用市场法评估。所以本次我们采用资

产基础法对海口艺立实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值进行了评估。

## 1、资产基础法介绍

### (1) 资产基础法定义

资产基础法(又称成本法),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思路,主要是从投入的角度来衡量企业价值。

### (2) 资产基础法适用性分析

① 纳入评估范围的全部资产可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息,满足采用成本途径评估的要求,在能满足评估目的前提下,可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

② 资产基础法以账面历史记录为基础,只要账面记录准确,使用资产基础法评估相对比较容易准确。能够较好地反映出企业整体资产的价值。

经核实,企业资产即为无形资产-土地使用权,本次企业未申报相关负债。故本次评估计算出无形资产-土地使用权的评估价值即为海口艺立实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。对于无形资产-土地使用权的评估方法介绍如下:

无形资产-土地使用权评估方法的选择应按照《城镇土地估价规程》,根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。根据宗地实际状况,本次评估拟采用市场比较法进行。

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估土地与具有替代性的,且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算土地价格视为客观合理的一种方法。在同一公开市场中,两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下:

$$P_b = P_b \times A \times B \times D \times E$$

式中:  $P_b$ ——待估宗地价格

$P_b$ ——比较案例价格

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

市场比较法在求取一宗待估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的用途交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的估价时点地价的方法。其公式为:

待估宗地价格=比较案例宗地价×待估宗地交易情况指数/比较案例宗地交易情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易期日地价指数×待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分以下四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

与委托方洽谈,明确评估业务基本事项,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价;接受委托,签订资产评估业务约定书,明确评估目的、评估范围、评估基准日;确定项目负责人,组成评估项目组,编制评估计划;辅导委托方及被评估单位填报资产评估申报表,准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况,按照评估程序准则和其他相关规定的要求,评估人员通过询问、核对、监盘、抽查等方式进行实地调查,从各种可能的途径获取评估资料,核实评估范围,了解评估对象现状,关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据;根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件,选择适用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成初步评估结果。

### (四) 编制和提交评估报告阶段

根据初步评估结果,编制评估说明,在核实确认评估结果准确无误,评估工作

没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据评估说明进行分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告。

## 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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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) 基本假设

1、本评估假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、本评估假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重

大变化。

3、除非另有说明，本评估假设企业完全遵守所有有关的法律法规。

4、本评估假设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、本评估假设企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

6、本评估假设企业无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

7、本评估假设企业存在的抵押担保事项、涉诉事项、或有资产及或有负债事项已全部揭示。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。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

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出海口艺立实业有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 11 月 30 日的评估值为 5,899.80 万元。

## 十一、特别事项说明

（一）本评估报告所涉及的有关法律证明文件和相关材料等由委托方和被评估单位提供，资料提供者应对其真实性、合法性、完整性承担责任。

（二）评估人员在整个评估过程中关注了本项目评估所涉及的评估对象的法律权属问题。评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。资料提供者应对其提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）产权瑕疵、未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、海口艺立实业有限公司拥有国有土地使用权两宗，面积合计为 66,665.72 m<sup>2</sup>。根据调查，海口艺立实业有限公司两宗土地的国有土地使用证现存放在南昌市湾里区人民法院，土地已经闲置多年，尽管处于被查封状态，但仍有被政府无偿收回等风险。

2、海口艺立实业有限公司自成立以来未开展实质性的经营业务，未按照相关规定建立合法账册，也未见公司任何纳税申报记录，经委托方与相关多方努力也未见除土地使用权外，其他实质性潜在的资产和负债。

对以上事项，委托方认为并承诺：委托方的股权已经法院和工商部门认定，上述事项也不会影响海口艺立实业有限公司法人主体的资格，虽存在不确定因素，但预计不会影响本次经济行为的实现，经济行为实现后也不会产生重大法律纠纷，如出现相关纠纷情况，由委托方承担相应责任，与承做本次资产评估的机构无关。

#### （四）重大期后事项

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。

#### （五）其他需要说明的问题

- 1、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化；
- 2、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响；
- 3、基于海口艺立实业有限公司现状，本次评估无法对除国有土地使用权之外的其他资产和负债进行评估，也无法确认国有土地使用权的账面价值。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

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

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2016 年 11 月 30 日起计算，至 2017 年 11 月 29 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2016 年 12 月 15 日。

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



法定代表人：



资产评估师：



资产评估师：



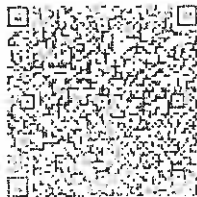
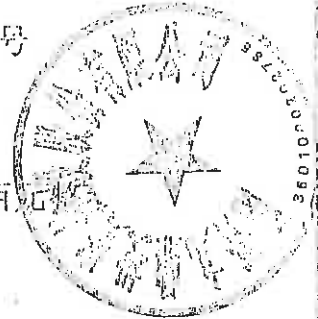
二〇一六年十二月十五日

证照编号:000010005422

# 营业执照

统一社会信用代码 91360000158309980L

|       |                                                                                                |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称    | 昆吾九鼎投资控股股份有限公司                                                                                 |
| 类型    | 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)                                                                            |
| 住所    | 江西省南昌市湾里区翠岩路1号                                                                                 |
| 法定代表人 | 康青山                                                                                            |
| 注册资本  | 肆亿叁仟叁佰伍拾肆万零捌佰玖拾玖元                                                                              |
| 成立日期  | 1997年04月14日                                                                                    |
| 营业期限  | 1997年04月14日至长期                                                                                 |
| 经营范围  | 投资管理;投资咨询;房地产开发经营;土地开发经营;对旅游项目的投资;装饰工程;建筑材料的生产、销售;建筑工程的设计与规划;物业管理;资产管理;自有房屋租赁。(以上项目国家有专项规定的除外) |

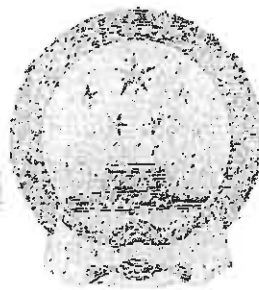


提示:请于每年1月1日至6月30日通过  
“企业信用信息公示系统”报送并  
向社会公示。

登记机关

2015 年 12 月 21 日变更

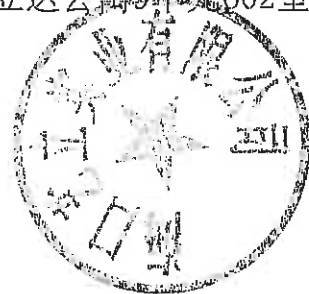




# 营业执照

注册号 460100000053087

|       |                                                                                                                                                                     |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 名称    | 海口艺立实业有限公司                                                                                                                                                          |
| 类型    | 有限责任公司(自然人投资或控股)                                                                                                                                                    |
| 住所    | 海口市海秀路侨中里18号立达公寓9单元602室                                                                                                                                             |
| 法定代表人 | 黄俊龙                                                                                                                                                                 |
| 注册资本  | 人民币壹仟万元                                                                                                                                                             |
| 成立日期  | 1995年06月26日                                                                                                                                                         |
| 营业期限  | 1995年06月26日至长期                                                                                                                                                      |
| 经营范围  | 高科技产品开发,五金交电、制冷设备、化工产品 & 原料(除专营)、纺织品、机械设备、建筑材料、钢材、机电产品、汽车摩托配件、室内外装饰工程、装饰材料、日用百货销售。(以上项目涉及许可经营的凭许可证经营)(一般经营项目自主经营,许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营)(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。) |



登记机关

2015 年 6 月 25 日



# 宗地图

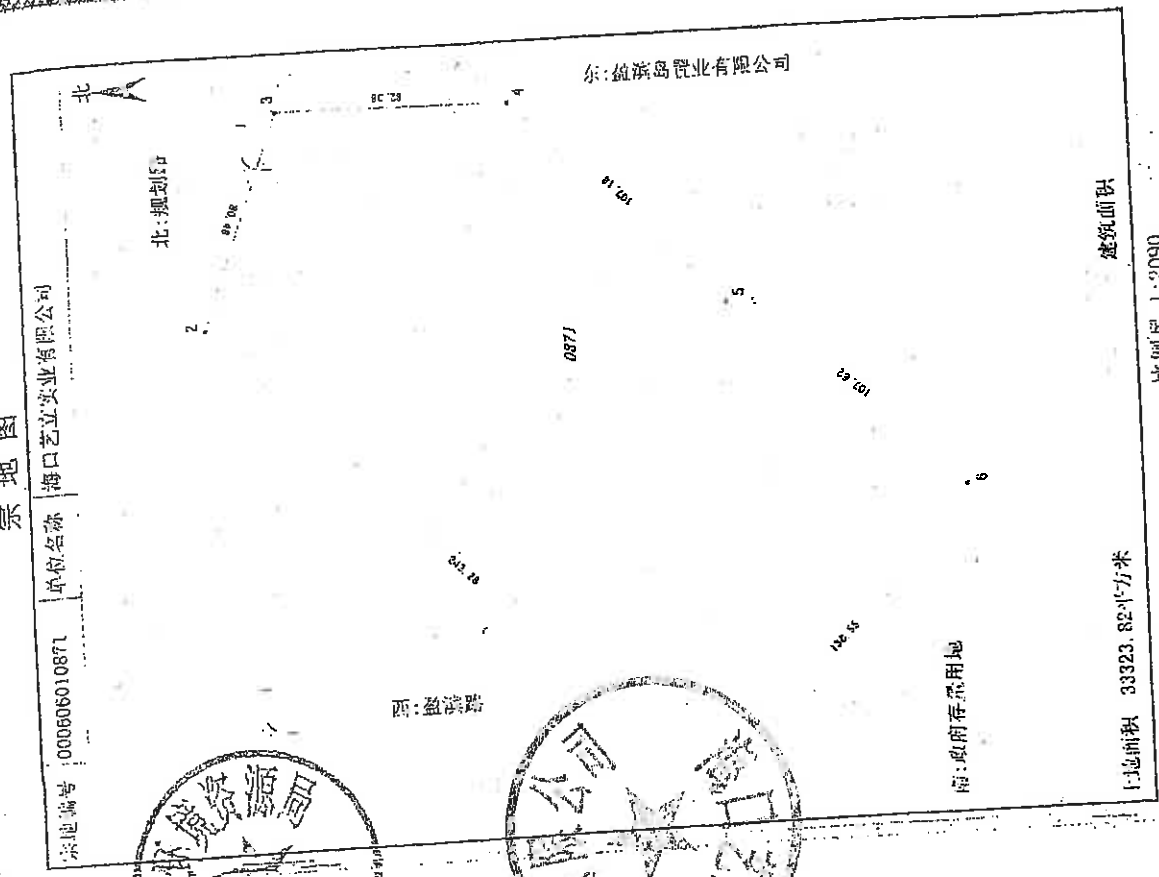
老城 国用 ( 2009 1172 号 ) 第 海口艺立实业有限公司

宗地编号 : 0000606010871 单位名称 : 海口艺立实业有限公司

|         |            |      |             |                |
|---------|------------|------|-------------|----------------|
| 土地使用权人  | 海口艺立实业有限公司 |      |             |                |
| 座落      | 老城开发区盈滨半岛  |      |             |                |
| 地号      | 606010871  | 图号   | B-49-5-A-06 |                |
| 地类 (用途) | 商服用地       | 取得价格 |             |                |
| 使用权类型   | 出让         | 终止日期 | 2045年11月1日  |                |
| 使用权面积   | *33323.82  | 其中   | 独用面积        | M <sup>2</sup> |
|         |            |      | 分摊面积        | M <sup>2</sup> |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。

澄迈县人民政府 (章)  
二〇〇九年十二月十一日



比例尺 : 1:2090  
绘图员 : 李远成  
审核员 : 李远成  
绘图日期 : 2009/10/26  
审核日期 : 2009/10/26



老城 国用 (

|         |
|---------|
| 土地使用权人  |
| 座 落     |
| 地 号     |
| 地类 (用途) |
| 使用权类型   |
| 使用权面积   |

|     |             |            |
|-----|-------------|------------|
| 界址点 | X纵坐标        | Y横坐标       |
| 1   | 2211413.994 | 408408.294 |
| 2   | 2211587.569 | 408577.350 |
| 3   | 2211558.189 | 408652.288 |
| 4   | 2211475.823 | 408650.557 |
| 5   | 2211399.040 | 408575.770 |
| 6   | 2211316.503 | 408507.091 |

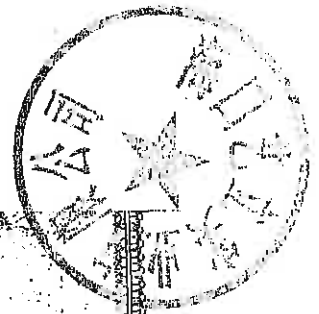
记 事

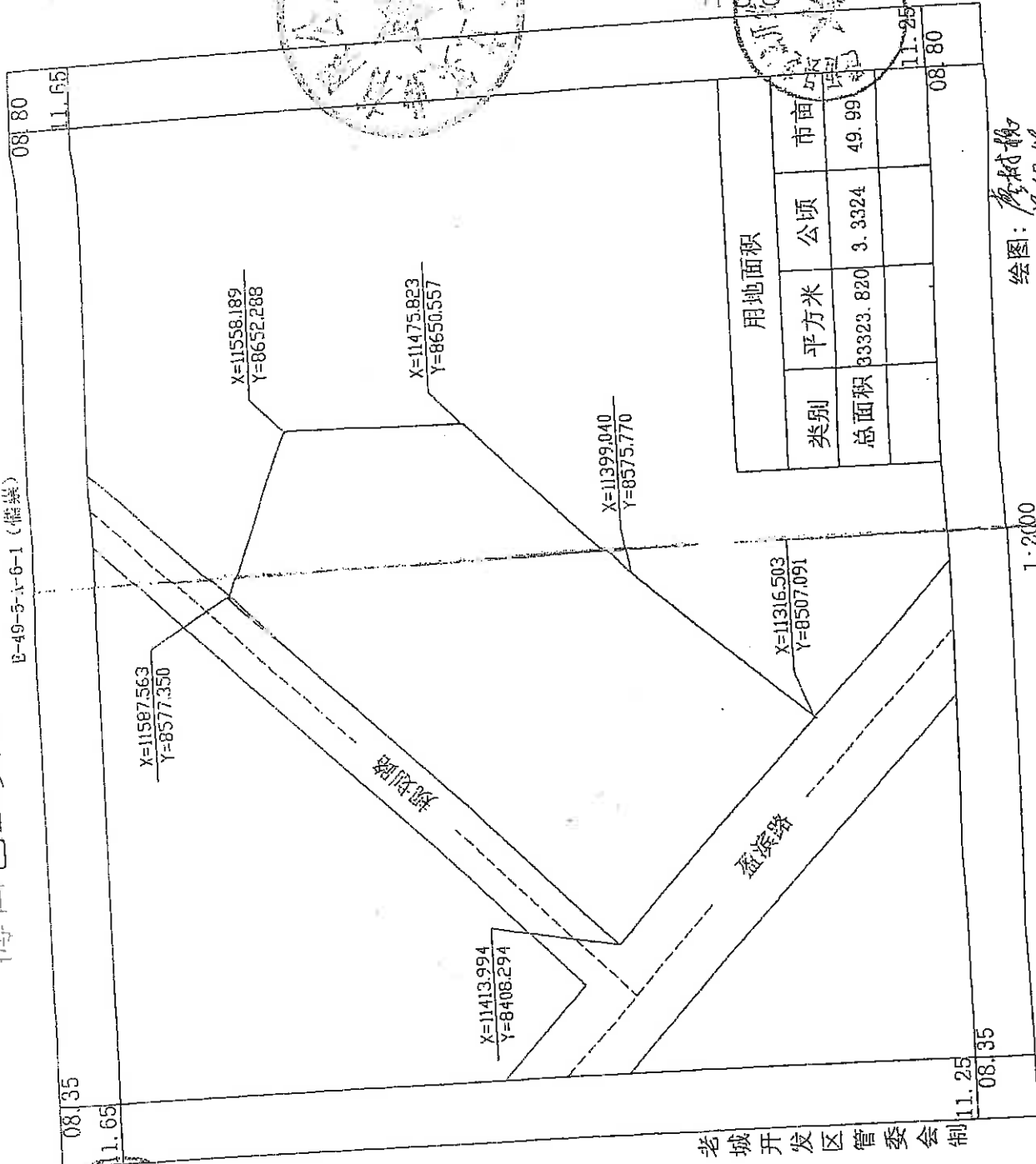
东至: 盈滨岛置业有限公司  
南至: 政府存登用地  
西至: 盈滨路  
北至: 规划路

根据  
人民共和国  
和城市房  
保护土地  
用权入申  
审查核实

登 记 机 关

证书监制机关





绘图: 廖树松  
检查: 廖树松

U-99-5-A-0-1 (100%)

08.35

11.65

08.18.11

11.65

$$\begin{array}{r} X=11587.563 \\ Y=8577.350 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=11558.189 \\ Y=8652.288 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=11475.823 \\ Y=8650.557 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=11399,040 \\ Y=8575,770 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=11316.503 \\ Y=8507.091 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=11413.994 \\ Y=6408.254 \end{array}$$

圖安縣

$$\begin{array}{r} 11.25 \\ \hline 08.35 \end{array}$$

|       |       |
|-------|-------|
| 11:25 | 08:80 |
|-------|-------|

独立坐标系;

海南榆林高程系, 等高距为1米

1:2000

绘图: 周儒明  
检查: 王广秀

二〇〇九年十一月

| 用地面积 |           |        |       |  |
|------|-----------|--------|-------|--|
| 类别   | 平方米       | 公顷     | 亩     |  |
| 总面积  | 33323.820 | 3.3324 | 49.99 |  |

迈县土地估价与测绘事务所制

老城 国用 ( 2009 ) 第 1171 号

|         |                         |      |              |
|---------|-------------------------|------|--------------|
| 土地使用权人  | 海口艺立实业有限公司              |      |              |
| 座 落     | 老城开发区盈滨半岛               |      |              |
| 地 号     | 606010872               | 图 号  | B-49-5-A-6-1 |
| 地类 (用途) | 商服用地                    | 取得价格 |              |
| 使用权类型   | 出让                      | 终止日期 | 2045年11月1日   |
| 使用权面积   | *33341.90 <sup>m²</sup> | 其 中  |              |
|         |                         | 独用面积 | m²           |
|         |                         | 分摊面积 | m²           |

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

澄迈县人民政府 (章)

二〇〇九年十二月二日

宗地编号 000606010872 单位名称 海口艺立实业有限公司

北:政府存黄地

南:内海

土地面积 33341.90平方米

比例尺 1:2269

宗地日期 2009/10/26

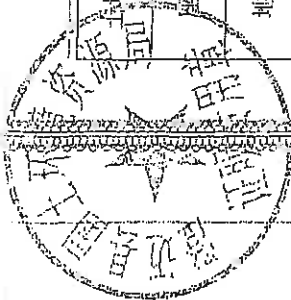
审核日期 2009/10/26

宗地号 宗地名称

宗地号 宗地名称

老城

国用(



土地使用权人

座

落

地

号

66

地类(用途)

使用权类型

使用权面积

根据《中  
人民共和国土地  
和国城市房地  
保护土地使用  
权人申请登  
审查核买, 准



界址点

1  
2  
3  
4  
5  
6

X纵坐标

2210929.172  
2210933.274  
2210933.730  
2210996.689  
2210840.206  
2210790.820

Y横坐标

408138.243  
408177.468  
408240.190  
408303.740  
408401.899  
408164.813

记 事

东至: 海南京杭投资管理有限

南至: 内海

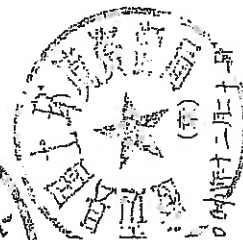
西至: 盈滨岛置业公司用地

北至: 政府存量用地



登记机关

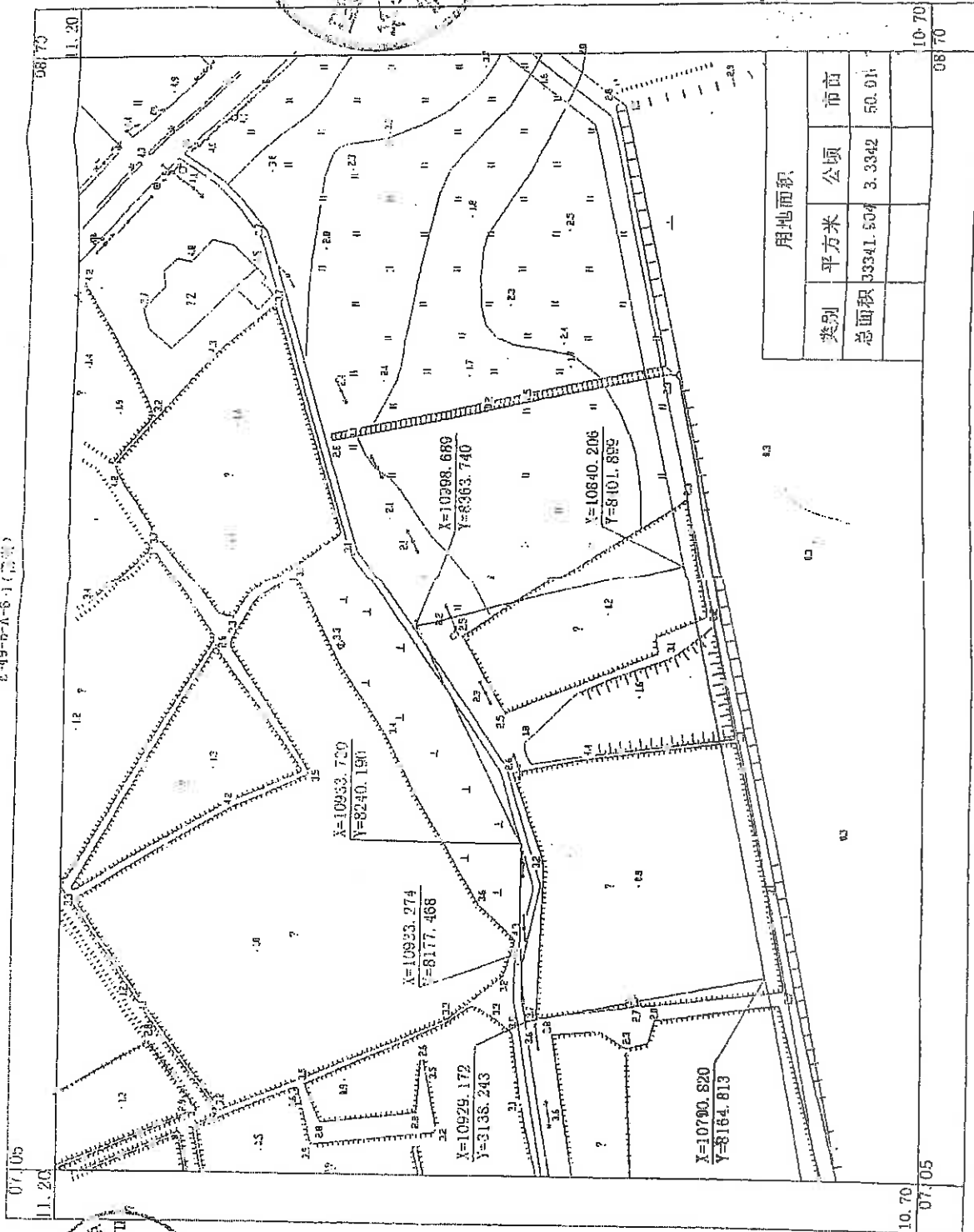
证书监制机关



No

# 海口艺立头业有限公司用地勘测定界图

E-49-B-A-6-1 (公顷)



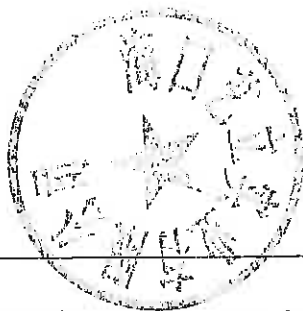
| 用地面积 |           |        |       |
|------|-----------|--------|-------|
| 类别   | 平方米       | 公顷     | 亩     |
| 总面积  | 33341.504 | 3.3342 | 50.01 |

绘图: 陈树松  
检查: 陈树松

1:2000

独立坐标系  
海南椰林高程系 等高线为1米

老城开发区管委会制



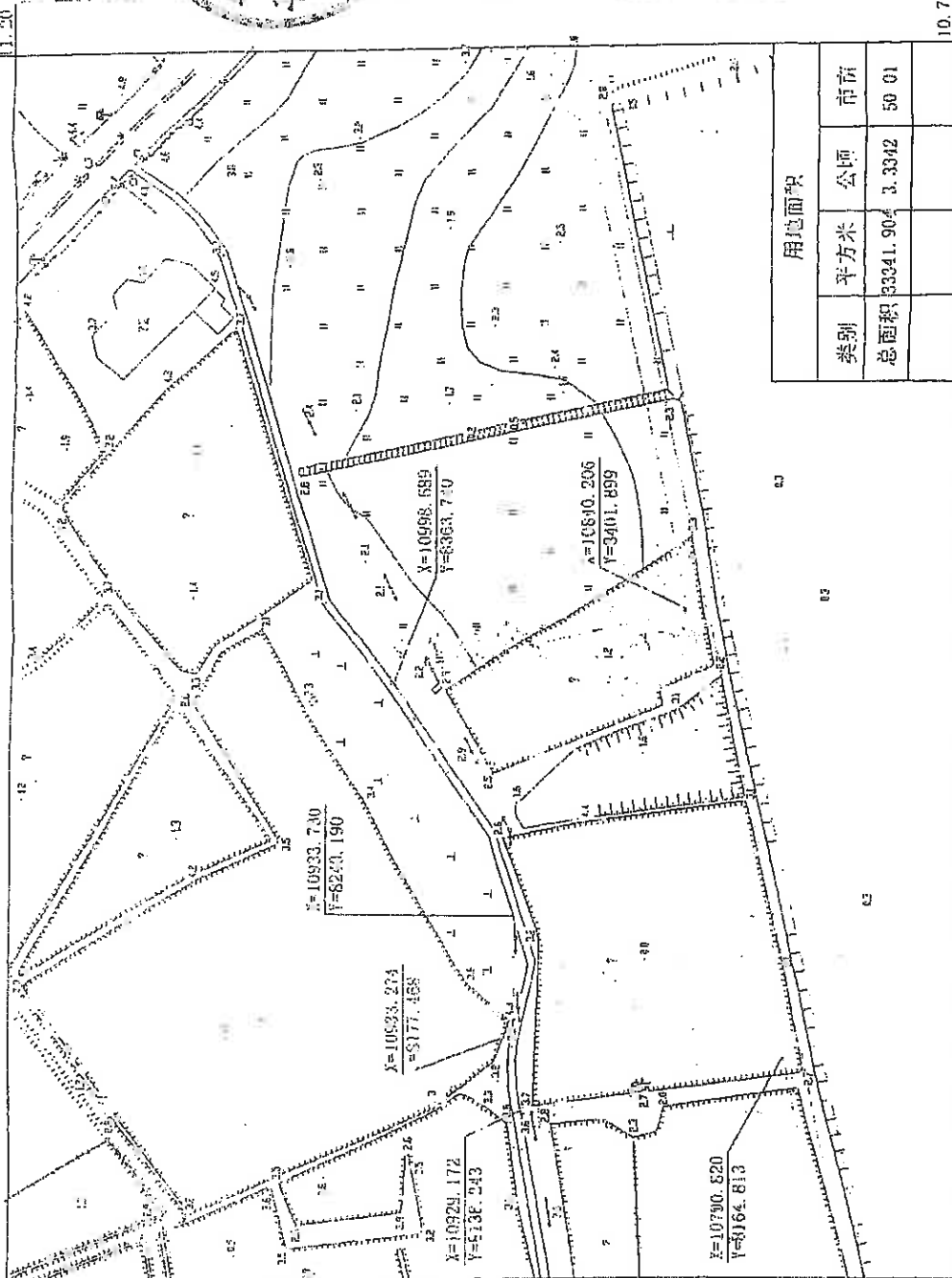
# 海口艺立实业有限公司用地勘测定界图

07.05

11.20

07.05

11.20



| 用地面积 |           |        |       |
|------|-----------|--------|-------|
| 类别   | 平方米       | 公顷     | 亩     |
| 总面积  | 33341.904 | 3.3342 | 50.01 |

10.70

08.70

澄迈县土地估价与测绘事务所制

独立坐标系:

距离榆林高程系, 等高距为1米

1:2500

绘图: 周偏明

检查: 王广秀

二〇〇九年十二月



1#地块



2#地块

## 委托方承诺函

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司:

因拟转让股权事宜,我公司委托你公司对该经济行为所涉及的海口艺立实业有限公司的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我单位承诺如下,并承担相应的法律责任。

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定(或已获得批准);
- 2、所提供的相关评估资料真实、准确、完整;
- 3、不干预评估工作。

委托方(盖章):



法定代表人(签字):



2016年12月5日

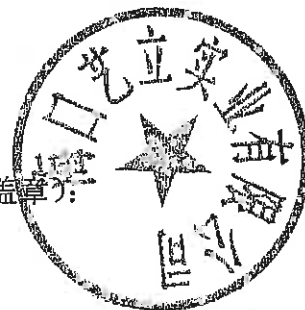
## 被评估单位承诺函

中铭国际资产评估(北京)有限责任公司:

因昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟转让持有的我公司股权事宜,昆吾九鼎投资控股股份有限公司委托你公司对该经济行为所涉及的我公司的全部资产及负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估,我公司承诺如下,并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定(或已获得批准);
2. 所提供的全部资料真实、准确、完整,有关重大事项揭示充分;
3. 纳入评估范围的资产权属明确,出具的资产权属证明文件合法有效,并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任;
4. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理;
5. 填列的资产清查评估明细表,数量、金额均为我公司经清查核实后的数量、金额,其不良资产已全部向评估机构反映,除此为正常经营的资产;
6. 我公司对外抵押、担保及其他或有事项均已披露;
7. 不干预评估工作。

被评估单位(盖章):



法定代表人(签字):



2015年12月5日

## 资产评估师承诺函

昆吾九鼎投资控股股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让股权事宜涉及的海口艺立实业有限公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场公允价值进行了评估。形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

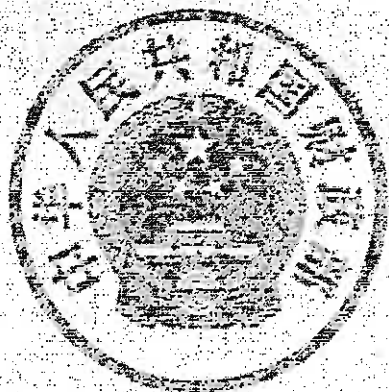
资产评估师：



资产评估师：



二〇一六年十二月十五日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 3500281

姓名: 胡梅根

性别: 男

身份证号: 260102197306051515

机构名称: 中裕国际资产评估(北京)有  
限责任公司江西分公司

批准机关: 中国资产评估协会

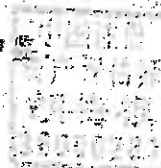
发证日期: 2013年11月5日

初次注册时间: 1995年6月12日

本人签名:

本人印

胡梅根



检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2013年2月27日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2014年2月24日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

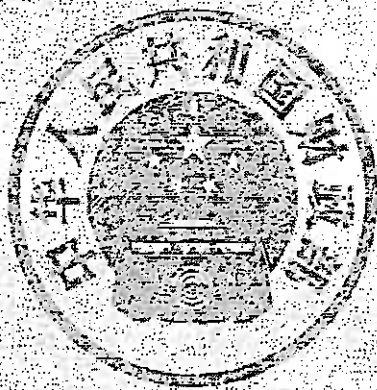
(盖章)

2015年3月3日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2016年3月11日



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 35000282

姓名: 刘洋

性别: 男

身份证号: 360102760101241

机构名称: 中铭国际资产评估(北京)有  
限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年6月12日

初次注册时间: 1998年6月12日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验  
继续有效一年



本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

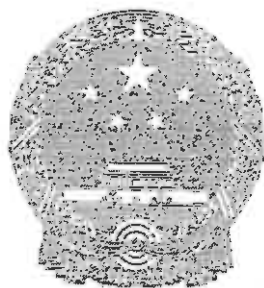
(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

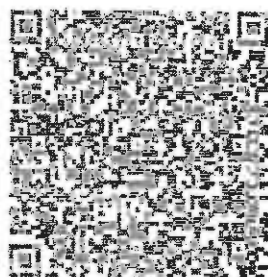


# 营业执照

(副本) (4-1)

注册号 110000011255945

|       |                                        |
|-------|----------------------------------------|
| 名称    | 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司                     |
| 类型    | 有限责任公司(自然人投资或控股)                       |
| 住所    | 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区                    |
| 法定代表人 | 黄世新                                    |
| 注册资本  | 200万元                                  |
| 成立日期  | 2008年08月06日                            |
| 营业期限  | 2008年08月06日至 2028年08月05日               |
| 经营范围  | 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。 |

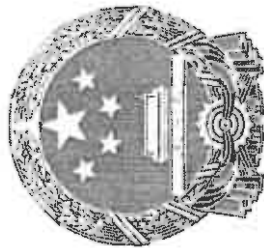


在线扫码获取详细信息

登记机关



2014 年 05 月 26 日



# 资产评估 资格证书

(副本)

京财企字可[2003]0122号

批准文号:

批准机关:

证书编号:

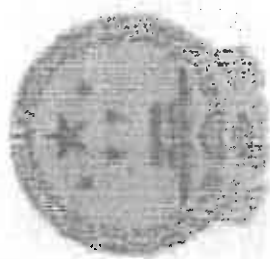
发证时间:

北京市财政局

1111204170

2003年7月28日

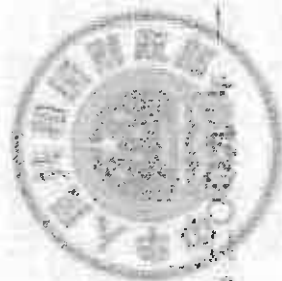
|                              |                                               |
|------------------------------|-----------------------------------------------|
| 机构名称                         | 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司                            |
| 首席合伙人<br>(法定代表人、<br>分支机构负责人) | 黄世新                                           |
| 资产评估范围:                      | 单项资产评估、资产组合评估、<br>企业价值评估、其他资产评估以及相<br>关的咨询业务。 |



# 证券期货相关业务评估资格证书

臺灣省立圖書館藏

资产评估(北京)有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



THE UNIVERSITY OF CHICAGO

\$119,000\*

## 参加评估人员名单

|     |       |
|-----|-------|
| 胡梅根 | 资产评估师 |
| 刘洋  | 资产评估师 |
| 刘仁浩 | 土地估价师 |
| 周达  | 高级经济师 |

# 资 产 评 估

中铭评约字[2016]第 2075 号

## 业 务 约 定 书



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd.

# 资产评估业务约定书

甲方（委托方）： 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

住所：江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号

受托方（乙方）：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

住所：北京市西城区阜外大街 1 号东座 18 层南区

根据《中华人民共和国合同法》及《资产评估准则——业务约定书》等有关文件规定，为使资产评估工作进行顺利，明确双方的权利、义务、违约责任和争议解决等内容，经双方协商一致，签订本业务约定书。

## 一、评估目的

本评估项目评估目的是为昆吾九鼎投资控股股份有限公司拟转让所持有的海口艺立实业有限公司股权提供评估基准日价值参考意见。

## 二、评估对象和范围

评估对象为海口艺立实业有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为海口艺立实业有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。

（委托方需以加盖公章的形式对申报的评估范围确认）。

## 三、评估基准日

本项目评估基准日确定为 2016 年 11 月 30 日。

## 四、评估报告使用者、使用范围及使用者的责任

（一）乙方应按约定的期限向甲方提交正式的《资产评估报告》，其中评估报告一式 份，由委托方分发并按评估目的使用。

（二）评估报告使用者仅为甲方，其他报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（三）评估报告供甲方使用，法律、法规另有规定的除外。乙方对甲方、本业务约定书约定的其他评估报告使用者及法律法规规定的使用者，不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

（四）甲方未征得乙方书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）未经甲方书面许可，资产评估师和乙方不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、法规另有规定的除外。

## 五、评估报告提交期限和方式

根据资产评估工作的时间安排，甲方应于 2016 年 月 日前完成资产清查工作，并提供乙方评估所需的资产清查评估申报表、权属证明及其他相关资料。乙方收到甲方应提供的全部资料后，于 2016 年 月 日前完成甲方委托的评估工作，并向甲方以书面或电子邮件的方式提交资产评估结果交换意见稿，经充分交换意见，在甲方对资产评估初步评估结果反馈意见后 个工作日内以邮寄（或自取）的方式提交正式的《资产评估报告》（一式 份）。

乙方应于本业务约定书签订后 7 日内，向甲方提交评估所需资料的清单，甲方按清单所列资料向乙方递交。

## 六、评估服务费总额、支付时间和方式

（一）评估服务费总额：经甲乙双方协商，确定了本次资产评估服务费价格为人民币 6 万元整（大写：陆万元整）。

（二）支付时间：提交评估报告后凭乙方开具的发票一次性付清。

（三）差旅、住宿费用由甲方负责。

（四）支付方式：按业务约定书中写明的开户行、户名、账号转账支付。

（五）甲方在本业务约定书约定的评估范围之外，另行增加评估内容或变更评估基准日而导致评估工作量增加，甲方向乙方支付的评估费也应作相应增加，增加金额由甲、乙双方协商确定并签订书面补充约定书。

（六）如本约定书因甲方原因或签约前不可预知原因而中止，甲方应按照乙方已完成的工作量支付乙方相应的评估服务费。

## 七、甲、乙双方的权利和义务

（一）根据《资产评估准则—基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任；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甲、乙双方和相关当事方的责任。

### （二）甲方及被评估单位的权利和义务

1. 甲方及被评估单位应及时提供评估所需要的全部资料，包括经济行为的批文、清查评估申报表、财务帐簿凭证、产权证明文件、经济合同及其他与评估有关资料，并以签字、盖章或者其他方式确认所提供文件、资料的真实性、完整性和合法性，对评估基准日前后重大事项、期后事项、或有事项应充分揭示。作为评估程序的一部分，并向乙方提供一式 贰 份由企业法定代表人或授权代表签字、单位盖章的《委托方及被评估单位承诺函》和《关于进行资产评估的有关事项说明》，以明确甲方及被评估单位的前述责任。

2. 被评估单位为乙方提供必要的工作条件，安排相应的人员协助乙方的工作，配合乙方进行现场勘查，对清查中产生的资产损益，提供有关鉴定依据，办理有关审批手续并按现行会计制度调整账户。

3. 甲方为乙方在工作过程中协调内部及与评估相关的其他各有关中介机构、外部管理部门的关系创造良好条件。

4. 被评估单位为乙方评估人员提供适当的办公条件。
5. 甲方按第六条的规定向乙方及时足额支付评估费用。

### （三）乙方的权利和义务

1. 根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，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，是资产评估师的责任，对所委托评估范围内的资产出具独立、客观、公允的资产评估报告书，不受甲方或其他人的主观意愿的影响；对出具《资产评估报告》承担相应的法律责任。
2. 在甲方及时提供符合评估规范要求的资料的前提下，乙方按照约定的时间，完成资产评估工作，提交真实、客观、符合法律法规要求的资产评估报告。
3. 遵守职业道德，对在评估过程中知悉的甲方的商业秘密保密。
4. 乙方有义务指派专人指导甲方人员进行财产清查、编制资产清查评估申报表、搜集有关评估资料，并应做好与其他中介机构的协调工作。

## 八、业务约定书的变更、中止、解除

（一）业务约定书签订后，签约各方发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，经协商一致后可对业务约定书相关条款进行变更，并签订补充协议或者重新签订业务约定书。

（二）业务约定书签订后，评估目的、评估对象、评估基准日发生变化，或者评估范围发生重大变化，评估机构应当与甲方签订补充协议或者重新签订业务约定书。

（三）当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时，乙方可以中止履行业务约定书；相关限制无法排除时，乙方可以解除业务约定书。

（四）业务约定书解除后，乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

## 九、违约责任和争议解决

（一）甲方应提供的必要资料应于 2016 年 月 日前提供，若不能按时提供，乙方提供评估报告的时间相应顺延，乙方不承担延误期限的责任。

（二）按本约定书的规定，甲方应及时向乙方足额支付评估费用。

（三）甲方因故取消或中止评估，乙方可以要求甲方按照已完成的工作量支付相应的评估服务费。

（四）乙方因故取消或中止评估，应退还已收取的全部费用，并根据对甲方造成的损失承担赔偿责任；

（五）业务约定书解除后，乙方根据已完成的工作量与甲方协商确定应收取或者退回的评估服务费。

（六）签约各方因不可抗力无法履行业务约定书的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，法律另有规定的除外。

（七）凡因本约定书或与本约定书有关的一切争议，甲、乙双方应友好协商解决，协商不成的，甲、乙双方任何一方均有权向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

## 十、约定书有效期

本业务约定书经甲、乙双方签章后生效，约定事项全部完成后终止。

## 十一、其他事项

涉及国有资产占有单位的资产评估项目，须按规定由甲方向其主管机关或国有资产管理部门报送资产评估核准申请或进行备案。

本业务约定书一式贰份，甲方壹份、乙方壹份，并具有同等法律效力，未尽事宜，由甲、乙双方协商解决。

(此页无正文，此页为盖章页)

甲方(委托方): 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

住 所: 江西省南昌市湾里区翠岩路1号

邮 编: \_\_\_\_\_

法定代表人或授权代表: \_\_\_\_\_ 电 话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_ 电子邮箱: \_\_\_\_\_



乙方(受托方): 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

住所: 北京市西城区阜外大街1号四川大厦东楼18层

邮编 100037

法定代表或委托授权人: \_\_\_\_\_

授权联系人: \_\_\_\_\_ 电话: 0791-86692054

邮编 330046

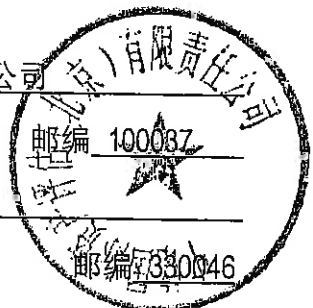
授权收款单位: 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司江西分公司

住所: 南昌市青山湖区紫阳大道3088号泰豪科技广场B座19楼

开户银行: 农行南昌市汇通支行营业部 开户账号: 14-318101040038153

签约地址: 江西 南昌

签约日期: 2016年12月1日



资产评估结果汇总表

表1  
共1页第1页

评估基准日:2016年11月30日

被评估单位:海口艺立实业有限公司

金额单位:人民币万元

| 项 目         |    | 账面价值<br>A | 评估价值<br>B | 增减值<br>C=B-A | 增值率%<br>D=C/A*100% |
|-------------|----|-----------|-----------|--------------|--------------------|
|             |    |           |           |              |                    |
| 流动资产        | 1  |           |           |              |                    |
| 非流动资产       | 2  |           | 5,899.80  | 5,899.80     |                    |
| 其中:可供出售金融资产 | 3  |           |           |              |                    |
| 持有至到期投资     | 4  |           |           |              |                    |
| 长期应收款       | 5  |           |           |              |                    |
| 长期股权投资      | 6  |           |           |              |                    |
| 投资性房地产      | 7  |           |           |              |                    |
| 固定资产        | 8  |           |           |              |                    |
| 在建工程        | 9  |           |           |              |                    |
| 工程物资        | 10 |           |           |              |                    |
| 固定资产清理      | 11 |           |           |              |                    |
| 生产性生物资产     | 12 |           |           |              |                    |
| 油气资产        | 13 |           |           |              |                    |
| 无形资产        | 14 |           | 5,899.80  | 5,899.80     |                    |
| 开发支出        | 15 |           |           |              |                    |
| 商 誉         | 16 |           |           |              |                    |
| 长期待摊费用      | 17 |           |           |              |                    |
| 递延所得税资产     | 18 |           |           |              |                    |
| 其他非流动资产     | 19 |           |           |              |                    |
| 资产总计        | 20 |           | 5,899.80  | 5,899.80     |                    |
| 流动负债        | 21 |           |           |              |                    |
| 非流动负债       | 22 |           |           |              |                    |
| 负债合计        | 23 |           |           |              |                    |
| 净资产(所有者权益)  | 24 |           | 5,899.80  | 5,899.80     |                    |

评估机构:中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

