

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

永鼎集团有限公司拟股权转让所涉及的
北京永鼎欣益信息技术有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

苏中资评报字(2018)第 6065 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年六月一日

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	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	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	9
五、 评估基准日.....	9
六、 评估依据.....	9
七、 评估方法.....	11
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	13
九、 评估假设.....	15
十、 评估结论.....	15
十一、 特别事项说明.....	16
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	17
十三、 资产评估报告日.....	17
资产评估报告附件.....	19

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

四、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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

北京永鼎欣益信息技术有限公司：

江苏中企华中天资产评估有限公司接受北京永鼎欣益信息技术有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：股权转让

评估对象：北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值

评估范围：北京永鼎欣益信息技术有限公司申报的经审计后会计报表所列示的全部资产以及相关负债，包括流动资产、投资性房地产、固定资产和流动负债。

评估基准日：2018年3月31日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

北京永鼎欣益信息技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,961.88 万元，评估价值为 6,452.43 万元，增值额为 3,490.55 万元，增值率为 117.85%；总负债账面价值为 323.71 万元，评估价值为 323.71 元，增值额为 0.00 万元；净资产账面价值为 2,638.17 万元，净资产评估价值为 6,128.72 万元，增值额为 3,490.55 万元，增值率为 132.31%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018年3月31日

金额单位：人民币万元

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%
一、流动资产	1	89.40	89.40	-	-
二、非流动资产	2	2,872.48	6,363.03	3,490.55	121.52%

永鼎集团有限公司拟股权转让所涉及的北京永鼎欣益信息技术有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

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%
其中： 投资性房地产	3	675.02	1,510.47	835.45	123.77%
固定资产	4	2,197.45	4,852.56	2,655.11	120.83%
无形资产	5				
其中： 土地使用权	6				
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	2,961.88	6,452.43	3,490.55	117.85%
三、流动负债	11	323.71	323.71		
四、非流动负债	12				
负债总计	13	323.71	323.71		
净资产	14	2,638.17	6,128.72	3,490.55	132.31%

北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值评估结果为 6,128.72 万元，金额大写人民币陆仟壹佰贰拾捌万柒仟贰佰圆整。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

特别事项：

(一)委评房产 1506 室分为投资性房产和自用两部分，出租面积是租赁双方共同确定，永鼎欣益据此记入相应资产科目，评估人员分别根据账面记录的面积进行了评估，总面积与房产证记载面积一致。

(二)评估基准日时，永鼎欣益与北京永鼎致远网络科技有限公司签订有 2 份房屋出租合同，出租面积共计 275.20 m²，租金均为 5 元/m²/天，租赁期限 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日。目前，租赁合同已到期，根据永鼎欣益介绍：北京永鼎致远网络科技有限公司仍在使用的，但租赁合同尚未正式签订。无特殊原因，租赁合同将续签，租期一年，续签合同除租期外其他保持不变。由于北京永鼎致远网络科技有限公司为永鼎欣益的关联方，该租约可提前解除。故本次评估假设该预计续签的租约可提前终止，不考虑该租赁事项对委评房产市场价值的影响。

(三)本次评估未考虑因资产评估增减值而可能产生的所得税税赋影响。

(四)本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑因交易而产生相关税费对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**永鼎集团有限公司拟股权转让所涉及的
北京永鼎欣益信息技术有限公司股东全部权益价值
资产评估报告正文**

苏中资评报字(2018)第 6065 号

北京永鼎欣益信息技术有限公司:

江苏中企华中天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、公正的原则,采用资产基础法,按照必要的评估程序,对永鼎集团有限公司拟实施股权转让行为涉及的北京永鼎欣益信息技术有限公司股东全部权益在 2018 年 3 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

本次评估的委托人和被评估单位均为北京永鼎欣益信息技术有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括由法律、行政法规规定的使用人。

(一) 委托人(被评估单位)简介

1. 公司简况

企业名称: 北京永鼎欣益信息技术有限公司

法定住所: 北京市海淀区北四环西路 9 号 15 层 1506-4

法定代表人: 莫林弟

注册资本: 1000 万元

企业性质: 有限责任公司(法人独资)

主要经营范围: 计算机技术开发、技术服务、技术咨询;销售计算机、软件及辅助设备、电子产品;出租商业用房。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期: 2013 年 07 月 31 日

营业期限: 2013 年 07 月 31 日至 2023 年 07 月 30 日

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

北京永鼎欣益信息技术有限公司（公司原名北京直真软件信息技术有限公司，2014年8月27日变更为现名，以下简称“永鼎欣益”或“公司”）成立于2013年07月31日，由法人北京直真节点技术开发有限公司投资组建。设立时注册资本为人民币300万元，实收资本300万元。北京中立鸿会计师事务所有限责任公司于2013年7月25日出具了“中立鸿验字（2013）005号”验资报告对上述出资予以验证。

2013年8月6日，经公司股东会决议，公司注册资本由300万元增加为1,000万元，由股东北京直真节点技术开发有限公司以其拥有的位于北京市海淀区北四环西路9号银谷大厦1504室、1506室的房屋对公司进行实物增资。北京首佳联合资产评估有限公司对上述用于出资的房屋进行了评估，并出具了“首资评报字（2013）1672号”评估报告，确认上述房屋评估价值3,356万元。汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司于2013年11月23日出具了“汇亚昊正验字[2013]1011号”验资报告，股东确认实物资产价值为3,356万元，其中计入实收资本700万元，资本公积2,656万元。增资后北京直真节点技术开发有限公司出资1,000万元，持股比例为100%。公司已于2013年11月28日办妥注册资本（实收资本）变更工商登记手续。

2014年1月9日，经公司股东会决议，北京直真节点技术开发有限公司将其持有的100%的股权转让给北京直真科技股份有限公司，转让后股权结构变更为：北京直真科技股份有限公司出资1,000万元，持股比例为100%。公司已于2014年1月10日办妥股权变更工商登记手续。

2014年10月15日，经公司股东会决议，北京直真科技股份有限公司将其持有的40%的股权转让永鼎集团有限公司。转让后股权结构变更为：北京直真科技股份有限公司出资600万元，持股比例为60%；永鼎集团有限公司出资400万元，持股比例为40%。公司已于2014年10月30日办妥股权变更工商登记手续。

2014年10月29日，经公司股东会决议，北京直真科技股份有限公司将其持有的60%的股权转让永鼎集团有限公司。转让后股权结构变更为：永鼎集团有限公司出资1,000万元，持股比例为100%。公司已于2014年11月17日办妥股权变更工商登记手续。

截至评估基准日2018年3月31日，公司的股权未再发生变化，股权结构为：永鼎集团有限公司出资1,000万元，持股比例为100%。

3. 产品及服务状况简介

永鼎欣益因暂未找到合适的项目以及核心人员，暂未开展主营业务，目前公司将部分房产出租获取房屋租赁收入。

4. 评估基准日及前两年的资产、财务和经营状况

评估基准日及前两年的财务状况如下表：

永鼎集团有限公司拟股权转让所涉及的北京永鼎欣益信息技术有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	6.98	80.05	89.40
投资性房地产	-	688.38	675.02
固定资产	2,950.42	2,240.95	2,197.45
长期待摊费用	110.93	-	-
资产总计	3,068.34	3,009.38	2,961.88
流动负债	275.03	317.34	323.71
非流动负债	-	-	-
负债合计	275.03	317.34	323.71
所有者权益	2,793.31	2,692.04	2,638.17
其中：归属母公司所有者 权益	2,793.31	2,692.04	2,638.17

评估基准日及前两年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 3 月
一、营业收入	-	48.09	12.02
减：营业成本	-	53.45	13.36
营业税金及附加	-	29.33	7.70
销售费用	-	-	-
管理费用	321.51	189.95	44.84
财务费用	0.07	0.09	-0.01
资产减值损失	-	-	-
加：投资收益	-	-	-
二、营业利润	-321.58	-224.72	-53.87
加：营业外收入	2.09	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	-319.50	-224.72	-53.87
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润	-319.50	-224.72	-53.87
其中：归属母公司所有者的 净利润	-319.50	-224.72	-53.87

注：上述数据为审计后报表数据。

被评估单位 2016 年度的会计报表经北京东审会计师事务所（普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。2017 年度和 2018 年 1-3 月的会计报表经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

5. 委托人与被评估单位之间的关系

同一家。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使

用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

永鼎集团有限公司拟转让北京永鼎欣益信息技术有限公司股权，为此需要对评估基准日时北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

（一） 评估对象

评估对象是北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值。

（二） 评估范围

1、评估范围为北京永鼎欣益信息技术有限公司申报的经审计后会计报表所列示的全部资产以及相关负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产和固定资产，总资产账面价值为 2,961.88 万元；负债包括流动负债，账面价值 323.71 万元；净资产账面价值 2,638.17 万元。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见审计报告。

2、评估范围内主要资产的情况如下：

永鼎欣益的实物资产主要为房屋建筑物，共计 2 项，包括：海淀区北四环西路 9 号 15 层 1504 和 1506。

房产位于北京海淀区北四环西路 9 号银谷大厦，房屋结构钢筋混凝土结构，玻璃幕墙外立面，总楼层 25 层，评估对象所在楼层为 15 层。办公区域方块地毯地坪，石膏板吊顶，石膏板及钢化玻璃隔断，房屋使用情况良好。

房屋建筑物权属状况：(1)不动产权所有人为北京永鼎欣益信息技术有限公司，不动产权证号：京（2017）海不动产权第 0032672 号，共有情况：房屋单独所有；坐落：海淀区北四环西路 9 号 15 层 1504；不动产单元号：110108 011001 GB00126 F00010372；用途：综合，产权性质：出让/商品房；面积：共有宗地面积 13713.17 m²/房屋建筑面积 175.2m²。(2)不动产权证号：京（2017）海不动产权第 0025899 号，共有情况：房屋单独所有；坐落：海淀区北四环西路 9 号 15 层 1506；不动产单元号：110108 011001 GB00126 F00010559；用途：综合，产权性质：出让/商品房；面积：共有宗地面积 13713.17 m²/房屋建筑面积 995.67 m²。

上述 2 项房产权证面积总计 1170.87 m²，其中 1504 室房产证面积 175.20 m²，全部出租，计入投资性房地产。1506 室房产证面积 995.67 m²，其中面积 100.00 m² 出租，计入投资性房地产，剩余面积 895.67 m²，为公司自用，计入固定资产。

评估基准日时，永鼎欣益与北京永鼎致远网络科技有限公司签订有 2 份房屋出租合同，出租面积共计 275.20 m²，租金均为 5 元/m²/天，租赁期限 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日。目前，租赁合同已到期，根据永鼎欣益介绍：北京永鼎致远网络科技有限公司仍在正常使用，但租赁合同尚未正式签订。无特殊原因，租赁合同将续签，租期一年，续签合同除租期外其他保持不变。由于北京永鼎致远网络科技有限公司为永鼎欣益的关联方，该租约可提前解除。

3、企业申报的表外资产的类型、数量

无

4、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

无

四、 价值类型

根据《资产评估价值类型指导意见》：当资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

本报告评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托方确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

六、 评估依据

（一）经济行为依据

1. 北京永鼎欣益信息技术有限公司拟股权转让的经济行为说明。

(二) 法律法规依据

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》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号);
4. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)。

(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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
12. 《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号)。

(四) 权属依据

1. 不动产权证书。

(五) 取价依据

1. 企业提供的以前年度的财务报表;
2. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
3. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 北京永鼎欣益信息技术有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
3. 江苏中企华中天资产评估有限公司信息库。

七、 评估方法

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

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,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定,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、资料收集等情况,分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性,选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的,资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为:资产基础法。评估方法选择理由如下:

市场法需要一个活跃成熟的资本市场,在公开市场上有可比的交易案例,且市场交易数据比较充分。目前难以找到类似股权交易案例,而且在交易市场上也难以找到与被评估单位经营规模、经营范围、资本结构相类似的可比公司及参考企业,因此不宜采用市场法进行评估。

被评估单位自成立以来未开展主营业务,目前唯一收入为房屋出租收入。公司管理层无未来经营规划,未来收益无法预测,因此不宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位的各项资产均可单独评估,具备进行资产基础法评估的条件。

因此,本次评估对北京永鼎欣益信息技术有限公司采用资产基础法评估,最终取资产基础法评估结果作为公司的评估值。

(一) 资产基础法

1. 流动资产

(1) 货币资金,包括现金和银行存款,通过现金盘点、核实银行对账单等,以核实后的价值确定评估值。

2. 投资性房地产

根据评估对象、资料收集情况和数据来源等相关条件,参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定,对于投资性房地产的评估方法通常包括市场法和收益法。

评估人员对本次评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件进行了分析。经调查委评房地产附近存在相同或相类似资产交易实例资料,因此市场法适用。

经评估人员于华融鑫通写字楼租售中介处及银谷地产询价得知,目前市场租金约为 7.5-8.5 元/m²/天。按收益法评估,采用适当的折现率,估算房地产

价格明显偏离市场价格。原因为目前房地产市场上房价相比较租金更高，房价涨幅超过租金涨幅，租售比较低。故综合考虑不采用收益法。

房地产的市场比较法是通过与近期交易的房地产进行比较，并对一系列因素进行修正，而得到待估房地产在估价期日的市场状况下的价格水平。这些因素主要有交易情况因素、交易日期修正、区域因素和个别因素四类。通过交易情况修正，将可比交易实例修正为正常交易情况下的价格；通过交易日期因素修正，将可比交易实例价格修正为评估期日时的价格；通过区域因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象所处区域条件下的价格；通过个别因素修正，将可比交易实例价格修正为待估对象自身状况下的价格。市场比较法的基本公式是：

$$P_x = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

其中：P_x——待估房地产评估价格

P' ——可比交易实例价格

A=100/ () =正常交易情况指数/可比实例交易情况指数

B= () /100=估价期日价格指数/可比实例交易时价格指数

C=100/ () =待估对象所处区域因素条件指数/可比实例所处区域因素条件指数

D=100/ () =待估对象个别因素条件指数/可比实例个别因素条件指数

在一般情况下我们选取三个可比参照对象 A、B、C 对其分别求取比准价格，然后按简单算术平均确定评估对象的评估价值，其公式为：

$$P = (PA + PB + PC) / 3$$

其中：PA——按参照对象 A 所求取的比准价格

PB——按参照对象 B 所求取的比准价格

PC——按参照对象 C 所求取的比准价格

评估值=评估单价×面积

注：采用市场法评估的房屋建筑物，其评估值中包括其所占土地面积的土地使用权价值。

3. 固定资产

评估方法同投资性房地产，见上。

4. 负债

负债为流动负债，具体包括应交税费、其他应付款和其他流动负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，同时对截至现场清查日负债的支付情况进行了调查核实，对于截至现场清查日尚未支付的大额款项核对了审计函证，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

八、 评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2018 年 3 月 29 日至 2018 年 6 月 1 日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

2018 年 3 月 29 日, 我公司与委托人就评估目的、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、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案
2. 组建评估团队
3. 实施项目培训

(1) 对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作, 确保评估申报材料的质量, 我公司准备了企业培训材料, 对被评估单位相关人员进行培训, 并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率, 贯彻落实拟定的资产评估方案, 我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路 and 具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 4 月 2 日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实, 对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上, 按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等, 对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报, 同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料, 了解纳入评估范围的具体资产的详细状况, 然后仔细审查各类“资产评估明细表”, 检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况, 并根据经验及掌握的有关资料, 检查“资产评估明细表”有无漏项等, 同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围其他无形资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

1. 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;
2. 针对评估基准日资产的实际状况, 假设企业持续经营;
3. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
4. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的, 且有能力担当其职务;
5. 除非另有说明, 假设公司完全遵守所有有关的法律法规;
6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
2. 评估人员对房地产的现场勘察仅限于房地产的外观和使用状况, 并未对结构等内在质量进行测试, 故不能确定其有无内在缺陷。本报告以房地产内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提;
3. 评估基准日时, 永鼎欣益与北京永鼎致远网络科技有限公司签订有 2 份房屋出租合同, 出租面积共计 275.20 m², 租金均为 5 元/m²/天, 租赁期限 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日。目前, 租赁合同已到期, 根据永鼎欣益介绍: 北京永鼎致远网络科技有限公司仍在使用的, 但租赁合同尚未正式签订。无特殊原因, 租赁合同将续签, 租期一年, 续签合同除租期外其他保持不变。由于北京永鼎致远网络科技有限公司为永鼎欣益的关联方, 该租约可提前解除。故本次评估假设该预计续签的租约可提前终止, 不考虑该租赁事项对委评房产市场价值的影响。

资产评估报告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, 签名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。

十、 评估结论

资产基础法评估结果

北京永鼎欣益信息技术有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,961.88 万

永鼎集团有限公司拟股权转让所涉及的北京永鼎欣益信息技术有限公司
股东全部权益价值资产评估报告

元，评估价值为 6,452.43 万元，增值额为 3,490.55 万元，增值率为 117.85%；总负债账面价值为 323.71 万元，评估价值为 323.71 元，增值额为 0.00 万元；净资产账面价值为 2,638.17 万元，净资产评估价值为 6,128.72 万元，增值额为 3,490.55 万元，增值率为 132.31%。资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

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%
一、流动资产	1	89.40	89.40	-	-
二、非流动资产	2	2,872.48	6,363.03	3,490.55	121.52%
其中：投资性房地产	3	675.02	1,510.47	835.45	123.77%
固定资产	4	2,197.45	4,852.56	2,655.11	120.83%
无形资产	5				
其中：土地使用权	6				
长期待摊费用	7				
递延所得税资产	8				
其他非流动资产	9				
资产总计	10	2,961.88	6,452.43	3,490.55	117.85%
三、流动负债	11	323.71	323.71		
四、非流动负债	12				
负债总计	13	323.71	323.71		
净资产	14	2,638.17	6,128.72	3,490.55	132.31%

本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：北京永鼎欣益信息技术有限公司的股东全部权益价值评估结果为 6,128.72 万元，金额大写人民币陆仟壹佰贰拾捌万柒仟贰佰圆整。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价、没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为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专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)委评房产 1506 室分为投资性房产和自用两部分，出租面积是租赁双方共同确定，永鼎欣益据此记入相应资产科目，评估人员分别根据账面记录的面积

进行了评估，总面积与房产证记载面积一致。

(二)评估基准日时，永鼎欣益与北京永鼎致远网络科技有限公司签订有 2 份房屋出租合同，出租面积共计 275.20 m²，租金均为 5 元/m²/天，租赁期限 2017 年 6 月 1 日至 2018 年 5 月 31 日。目前，租赁合同已到期，根据永鼎欣益介绍：北京永鼎致远网络科技有限公司仍在使用的，但租赁合同尚未正式签订。无特殊原因，租赁合同将续签，租期一年，续签合同除租期外其他保持不变。由于北京永鼎致远网络科技有限公司为永鼎欣益的关联方，该租约可提前解除。故本次评估假设该预计续签的租约可提前终止，不考虑该租赁事项对委评房产市场价值的影响。

(三)本次评估未考虑因资产评估增减值而可能产生的所得税税赋影响。

(四)本次评估没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响，也未考虑因交易而产生相关税费对评估结果的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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；

(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评估对象可实现价格的保证；

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用；

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产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评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期为 2018 年 6 月 1 日。

(此页为签字盖章页)

资产评估师:



资产评估师:



江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇一八年六月一日



资产评估报告附件

- 附件一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 附件二、被评估单位评估基准日审计后报表；
- 附件三、委托人和被评估单位营业执照；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六、资产评估资格备案公告文件复印件；
- 附件七、营业执照副本复印件；
- 附件八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。

附件一

与评估目的相对应的经济行为文件

北京永鼎欣益信息技术有限公司

拟股权转让经济行为说明

根据北京永鼎欣益信息技术有限公司 2018 年办公会议决定，永鼎集团有限公司拟进行股权转让，为此需对所涉及的本公司股东全部权益的市场价值进行评估。

就上述经济行为，特委托江苏中企华中天资产评估有限公司对本公司的股东全部权益价值进行评估。

北京永鼎欣益信息技术有限公司

2018 年 3 月 29 日



附件二

被评估单位评估基准日审计后报表

资产负债表

会企01表

单位：元

编制单位：北京永鼎欣益信息技术有限公司

项 目	附注	2018-3-31	2017-12-31	项 目	附注	2018-3-31	2017-12-31
流动资产：				流动负债：			
货币资金	5-01	481,223.82	511,567.22	短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融资产		-	-	衍生金融负债		-	-
应收票据		-	-	应付票据		-	-
应收账款	5-02	412,800.00	288,960.00	应付账款		-	-
预付款项		-	-	预收款项		-	-
应收利息		-	-	应付职工薪酬	5-06	-	-
应收股利		-	-	应交税费	5-07	75,054.23	14,992.46
其他应收款		-	-	应付利息		-	-
存货		-	-	应付股利		-	-
持有待售资产		-	-	其他应付款	5-08	3,150,000.00	3,150,000.00
一年内到期的非流动资产		-	-	持有待售负债		-	-
其他流动资产		-	-	一年内到期的非流动负债		-	-
				其他流动负债	5-09	12,023.30	8,416.31
流动资产合计		894,023.82	800,527.22	流动负债合计		3,237,077.53	3,173,408.77
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		-	-	长期借款		-	-
持有至到期投资		-	-	应付债券		-	-
长期应收款		-	-	其中：优先股		-	-
长期股权投资		-	-	永续债		-	-
投资性房地产	5-03	6,750,213.97	6,883,829.59	长期应付款		-	-
固定资产	5-04	21,974,546.19	22,409,491.33	长期应付职工薪酬		-	-
在建工程		-	-	专项应付款		-	-
工程物资		-	-	预计负债		-	-
固定资产清理		-	-	递延收益		-	-
生产性生物资产		-	-	递延所得税负债		-	-
油气资产		-	-	其他非流动负债		-	-
无形资产		-	-	非流动负债合计		-	-
开发支出		-	-	负债合计		3,237,077.53	3,173,408.77
商誉		-	-	所有者权益：			
长期待摊费用		-	-	实收资本	5-10	10,000,000.00	10,000,000.00
递延所得税资产	5-05	-	-	其他权益工具		-	-
其他非流动资产		-	-	其中：优先股		-	-
				永续债		-	-
				资本公积	5-11	26,560,000.00	26,560,000.00
				减：库存股		-	-
				其他综合收益		-	-
				专项储备		-	-
				盈余公积		-	-
				未分配利润	5-12	-10,178,293.55	-9,639,560.63
非流动资产合计		28,724,760.16	29,293,320.92	所有者权益合计		26,381,706.45	26,920,439.37
资产总计		29,618,783.98	30,093,848.14	负债和所有者权益总计		29,618,783.98	30,093,848.14

法定代表人：莫林第

主管会计工作负责人：董艳英

会计机构负责人：董艳英

利润表

编制单位：北京永鼎欣益信息技术有限公司

会企02表
单位：元

项 目	附注	2018年度1-3月	2017年度
一、营业收入	5-13	120,233.01	480,932.04
减：营业成本	5-13	133,615.62	534,462.51
税金及附加	5-14	77,021.61	293,287.80
销售费用		-	-
管理费用	5-15	448,429.14	1,899,548.36
财务费用	5-16	-100.44	883.23
资产减值损失		-	-
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-	-
资产处置收益		-	-
其他收益		-	-
二、营业利润		-538,732.92	-2,247,249.86
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		-	-
三、利润总额		-538,732.92	-2,247,249.86
减：所得税费用	5-17	-	-
四、净利润		-538,732.92	-2,247,249.86
（一）持续经营净利润		-538,732.92	-2,247,249.86
（二）终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		-	-
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-	-
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额		-	-
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-	-
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		-	-
4. 现金流量套期利得或损失的有效部分		-	-
5. 外币财务报表折算差额		-	-
6. 其他		-	-
六、综合收益总额		-538,732.92	-2,247,249.86
七、每股收益			
（一）基本每股收益		—	—
（二）稀释每股收益		—	—

法定代表人：莫林弟

主管会计工作负责人：董艳英

会计机构负责人：董艳英

附件三

委托人和被评估单位营业执照



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 91110114074105147A

名称 北京永鼎欣益信息技术有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市海淀区北四环西路9号15层1506-4
法定代表人 莫林弟
注册资本 1000万元
成立日期 2013年07月31日
营业期限 2013年07月31日至2023年07月30日
经营范围 计算机技术开发、技术服务、技术咨询；销售计算机、软件及辅助设备、电子产品；出租商业用房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

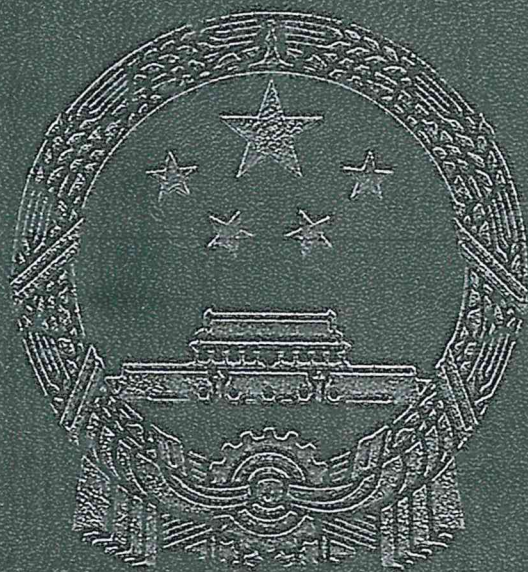


2017 年 12 月 27 日

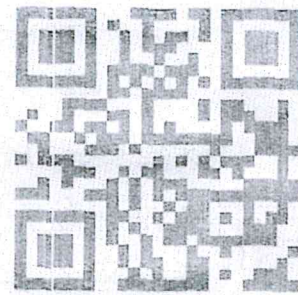
提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统
报送上一年度年度报告并公示。

附件四

评估对象涉及的主要权属证明资料



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

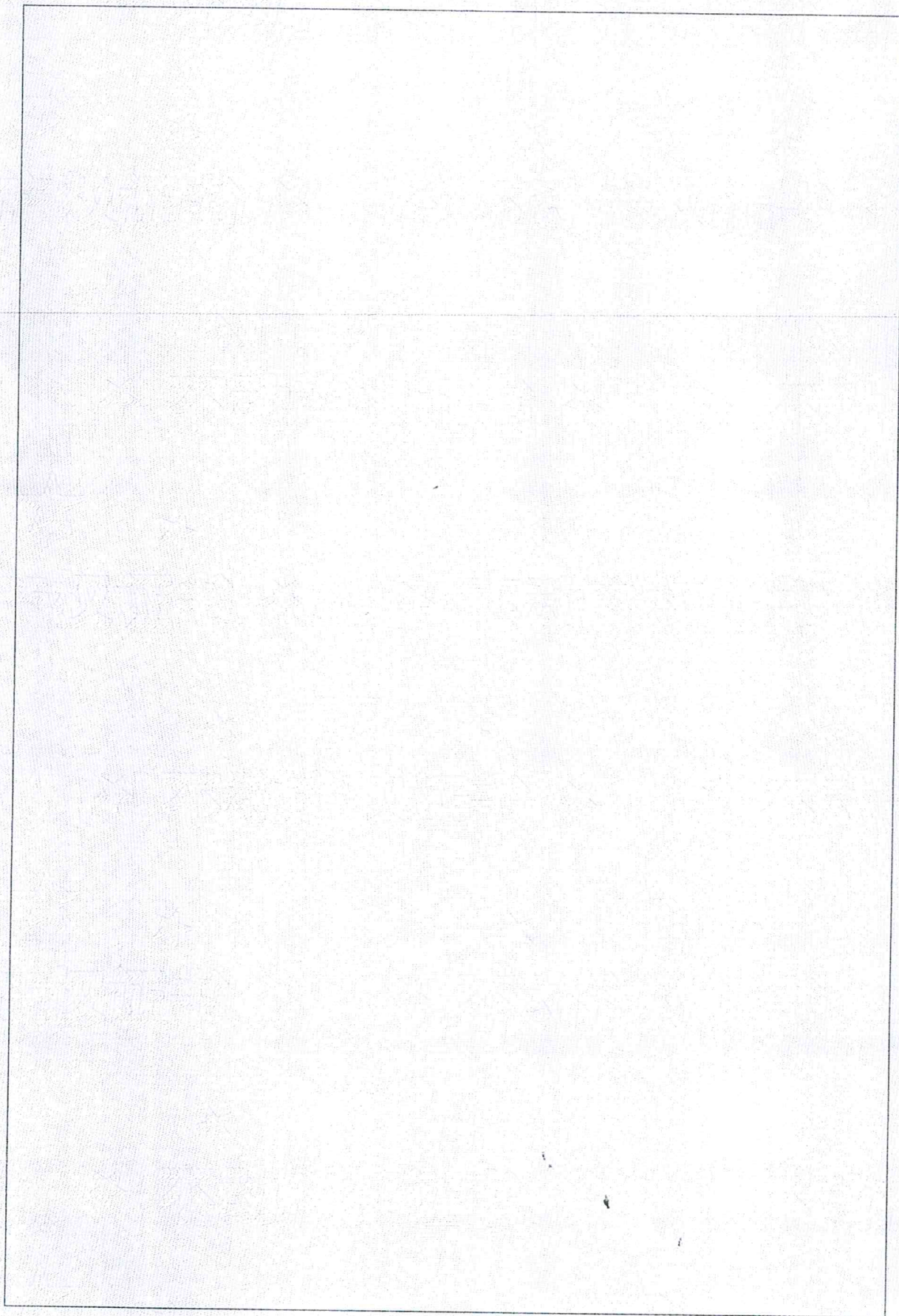
2017 年05 月12 日

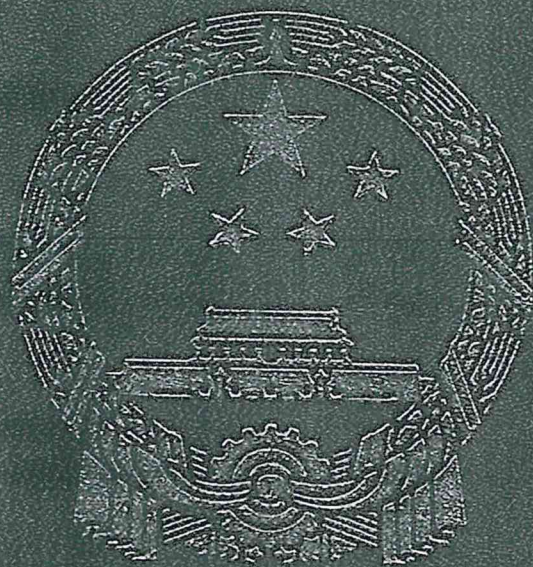
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11001083506

权利人	北京永鼎欣益信息技术有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	海淀区北四环西路9号15层1504
不动产单元号	110108 011001 GB00126 F00010372
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	综合
面积	共有宗地面积13713.17m ² / 房屋建筑面积175.2m ²
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 25, 房屋所在层: 15

附 记





中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2017 年 04 月 06 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 11000936679

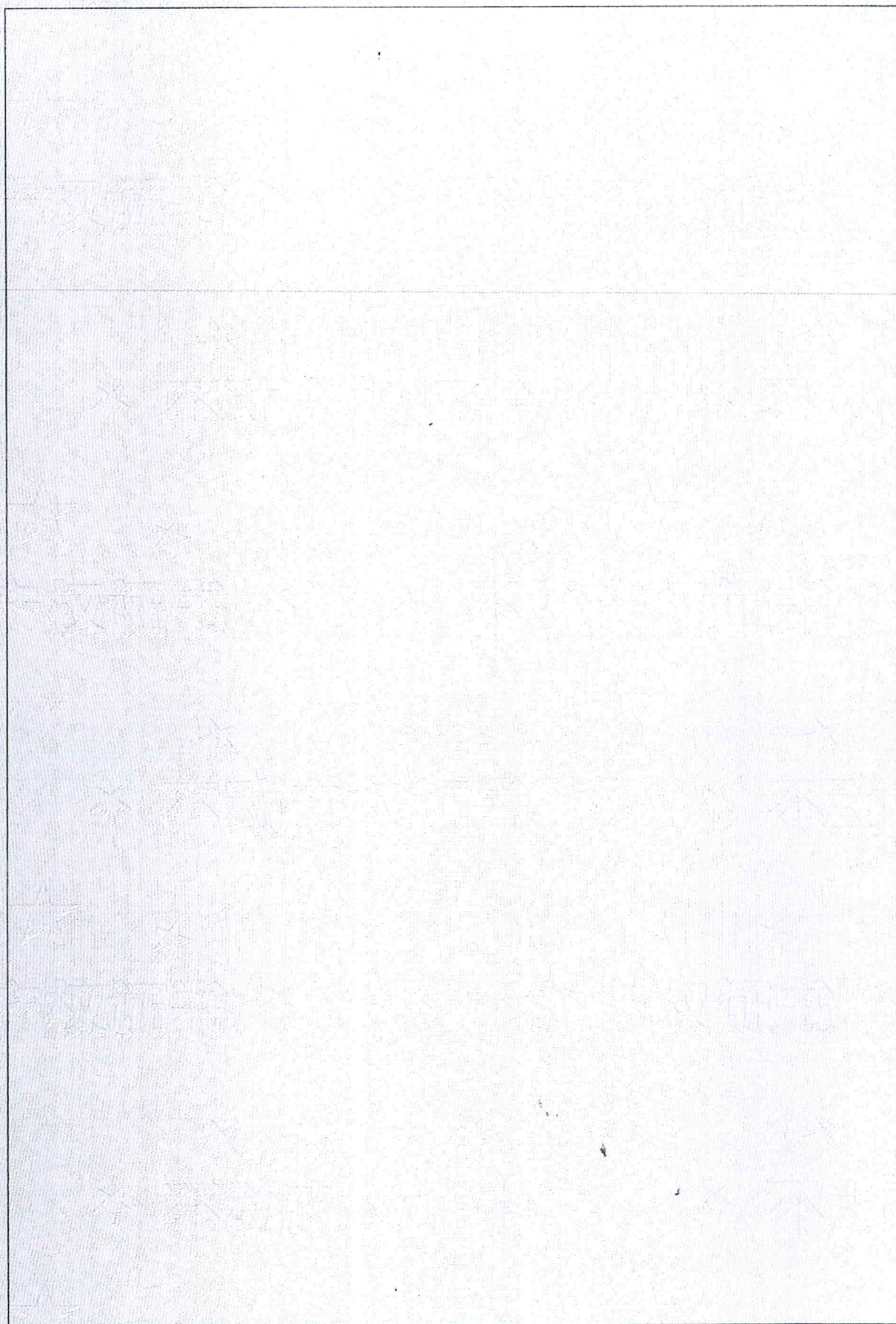
京 (2017) 海

不动产权第0025899

号

权利人	北京永鼎欣益信息技术有限公司
共有情况	房屋单独所有
坐落	海淀区北四环西路9号15层1506
不动产单元号	110108 011001 GB00126 F00010559
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 商品房
用途	综合
面积	共有宗地面积13713.17m ² / 房屋建筑面积995.67m ²
使用期限	
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土 房屋总层数: 25, 房屋所在层: 15

附 记



附件五

委托人和其他相关当事人的承诺函

北京永鼎欣益信息技术有限公司

承 诺 函

江苏中企华中天资产评估有限公司：

因 股权转让 事宜，本公司委托你公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定，并已经得到批准；
- 二、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实充分揭示；
- 三、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 四、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 五、纳入资产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；
- 六、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至资产评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 七、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 八、所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

北京永鼎欣益信息技术有限公司(印章)



法定代表人（签字）



2018年6月1日

附件六

资产评估资格备案公告文件复印件

特此公告。



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕22号

备案公告

江苏中企华中天资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为江苏中企华中天资产评估有限公司，组织形式为有限公司。

二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为谢肖琳。

三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

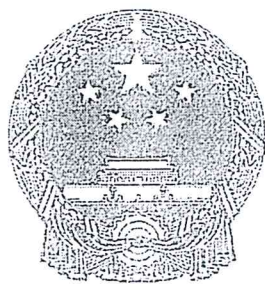
江苏省财政厅办公室

2018年1月19日印发

附件七

营业执照副本复印件

编号 320402000201712250115



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中企华中天资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号
法定代表人 谢肖琳
注册资本 1000万元整
成立日期 1993年03月02日
营业期限 1993年03月02日至*****
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年12月25日

附件八

资产评估师职业资格证书登记卡复印件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谢顺龙

性别：男

登记编号：32000239



单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司苏州分公司



初次登记时间：1998-07-17

年检信息：通过（2018-05-04）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：谈亚君

性别：女

登记编号：32000246

单位名称：江苏中企华中天资产评
估有限公司苏州分公司



初次登记时间：2000-03-01

年检信息：通过（2018-05-04）



（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

谈亚君

本人印鉴：



打印时间：2018年5月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>