

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 3131020029202100894

资产评估报告名称： 珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产所涉及的部分房地产及车位市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 沪申威评报字（2021）第2059号

资产评估机构名称： 上海申威资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 杨一赞（资产评估师）、张哲（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产
所涉及的部分房地产及车位市场价值
资产评估报告**

沪申威评报字（2021）第2059号

上海申威资产评估有限公司

2021年8月13日



目录

声明.....	1
摘要.....	3
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 ..	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型	8
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、资产评估报告使用限制说明	21
十三、资产评估报告日	22
十四、资产评估机构	23
附件	25



声明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

五、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，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、产权持有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、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已经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。但我



们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。
本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

九、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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。



珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产 所涉及的部分房地产及车位市场价值 资产评估报告

沪申威评报字（2021）第 2059 号

摘要

以下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，应当阅读评估报告正文。

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为珠海世纪鼎利科技股份有限公司，产权持有人为珠海世纪鼎利科技股份有限公司、上海芯丛科技有限公司，资产评估报告使用人为委托人及其他国家法律法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产所涉及的珠海世纪鼎利科技股份有限公司所持有的位于北京市海淀区西三环北路 87 号 7 层 3-701、北京市海淀区西三环北路 87 号 8 层 3-801 的房地产，位于北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-305、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-309、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-310、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-311 的车位；珠海世纪鼎利科技股份有限公司全资子公司上海芯丛科技有限公司所持有的位于上海市浦东新区唐陆路 568 弄 14 号的房地产，由珠海世纪鼎利科技股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的部分资产市场价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让的部分资产市场价值。评估范围为珠海世纪鼎利科技股份有限公司所持有的位于北京市海淀区西三环北路 87 号 7



层 3-701、北京市海淀区西三环北路 87 号 8 层 3-801 的房地产，位于北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-305、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-309、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-310、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-311 的车位；珠海世纪鼎利科技股份有限公司全资子公司上海芯丛科技有限公司所持有的位于上海市浦东新区唐陆路 568 弄 14 号的房地产。（详见资产评估明细表）

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2021 年 7 月 31 日。

六、评估方法

采用市场法、收益法。

七、评估结论

经评估，以 2021 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，本次经济行为涉及的部分资产评估值为 92,619,100.00 元，大写：人民币玖仟贰佰陆拾壹万玖仟壹佰元整。评估值较账面值增值 39,821,573.06 元，增值率 75.42%。

评估结论使用有效期为一年，即在 2021 年 7 月 31 日到 2022 年 7 月 30 日期间内有效。

八、对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确使用评估结论，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。

本资产评估报告日为 2021 年 8 月 13 日。



珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产 所涉及的部分房地产及车位市场价值 资产评估报告 正文

沪申威评报字（2021）第2059号

珠海世纪鼎利科技股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，采用市场法及收益法，按照必要的评估程序，对珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让资产所涉及的部分房地产及车位在 2021 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人

（一）委托人暨产权持有人一：珠海世纪鼎利科技股份有限公司

统一社会信用代码：913100007505915918

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：珠海市港湾大道科技五路 8 号一层

法定代表人：李涛

注册资本：56003.6718 万人民币

成立日期：2001 年 10 月 19 日

营业期限：2001 年 10 月 19 日至无固定期限

经营范围：软件开发、系统集成、电力技术推广、技术服务；通信设备、仪器仪表、电子元件、电子产品的批发、零售；无线通信终端设备（含手机）的生产、研发及服务；教育投资、教育咨询服务，技术培训，教学设备代理销售；互联网信息服务业务；健康护理咨询服务；劳务派遣服务、人力资源服务；通信系统工程服务；通信



线路和设备的安装；通信设施安装工程服务；数据处理和存储服务；信息技术咨询服务；自由房产租赁；物业管理；企业管理服务；劳务分包；计算机及通信设备租赁。(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) 产权持有人二：上海芯丛科技有限公司

统一社会信用代码：91310115MA1K3K4R4G

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：中国（上海）自由贸易试验区唐陆公路 568 弄 14 号

法定代表人：胡中亮

注册资本：3500.0000 万人民币

成立日期：2016 年 12 月 01 日

营业期限：2016 年 12 月 01 日至 2036 年 11 月 30 日

经营范围：从事生物科技、农业科技、环保科技领域内的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让，市场营销策划，企业管理咨询，商务信息咨询，文化艺术交流活动策划，展示展览服务，餐饮企业管理，从事货物及技术的进出口业务，自有房屋租赁，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】

(三) 委托人与产权持有单位的关系

截止评估基准日，珠海世纪鼎利科技股份有限公司间接持有上海芯丛科技有限公司 100% 股权，上海芯丛科技有限公司系珠海世纪鼎利科技股份有限公司二级全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人：

除委托人、与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他评估报告使用人。



二、评估目的

珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让部分资产事宜，涉及珠海世纪鼎利科技股份有限公司所持有的位于北京市海淀区西三环北路 87 号 7 层 3-701、北京市海淀区西三环北路 87 号 8 层 3-801 的房地产，位于北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-305、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-309、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-310、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-311 的车位；珠海世纪鼎利科技股份有限公司全资子公司上海芯丛科技有限公司所持有的位于上海市浦东新区唐陆路 568 弄 14 号的房地产，由珠海世纪鼎利科技股份有限公司委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的部分资产市场价值进行估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象与评估范围

本次评估对象为珠海世纪鼎利科技股份有限公司拟转让的部分资产市场价值。评估范围为珠海世纪鼎利科技股份有限公司所持有的位于北京市海淀区西三环北路 87 号 7 层 3-701、北京市海淀区西三环北路 87 号 8 层 3-801 的房地产，位于北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-305、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-309、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-310、北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-311 的车位；珠海世纪鼎利科技股份有限公司全资子公司上海芯丛科技有限公司所持有的位于上海市浦东新区唐陆路 568 弄 14 号的房地产，包括总建筑面积为 3,529.28 平方米的房屋建筑物及其分摊的土地使用权。

具体以基准日产权持有人申报的资产范围为准，评估范围详见下表：

金额单位：人民币元



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)	账面原值	账面净值
1	京(2016)海淀区不动产权证第0018864号	世纪鼎利	北京车位3-305	钢混	2007年12月	53.09	216,300.00	99,369.00
2	京(2016)海淀区不动产权证第0018867号	世纪鼎利	北京车位3-309	钢混	2007年12月	53.09	216,300.00	99,369.00
3	京(2016)海淀区不动产权证第0018860号	世纪鼎利	北京车位3-310	钢混	2007年12月	52.27	216,300.00	99,369.00
4	京(2016)海淀区不动产权证第0018866号	世纪鼎利	北京车位3-311	钢混	2007年12月	52.27	216,300.00	99,369.00
5	京(2016)海淀区不动产权证第0016827号	世纪鼎利	北京写字楼3-701	钢混	2007年12月	541.78	11,596,045.23	5,063,286.03
6	京(2016)海淀区不动产权证第0018868号	世纪鼎利	北京写字楼3-801	钢混	2007年12月	541.78	11,772,708.29	5,482,565.08
7	沪(2017)浦字不动产权证第041563号	芯丛科技	浦东14号楼	钢混	2011年12月	2,235.00	43,225,354.29	34,838,482.35
8			浦东14号楼装修		2018年3月		8,474,001.05	7,015,717.48
	合计					3,529.28	75,933,308.86	52,797,526.94

(二) 实物资产的分布情况及特点

1. 北京写字楼及车位

1.1 区位状况

评估对象北京写字楼及车位位于北京市海淀区西三环北路87号北京国际财经中心，房屋总层数为19层（地下4层，地上15层），写字楼3-701、3-801分别位于7层和8层，四个车位位于地下三层。北京国际财经中心北侧隔北洼南路与国际文化大厦相临；西侧临水源三厂56000平方米绿地；南面紧邻中国外文大厦；东面是西三环路。国际财经中心位居中央政务区核心位置，拥有政务、金融、交通、教育、科技、人文、生态六大资源优势，与金融街、中关村共同构筑京西价值金三角。



北京国际财经中心周边配套完善，国家机构有全国政协、财政部、国家发展改革委员会；国家审计局、国家外汇管理局、国家工商行政管理局、国家统计局、国家航天局、国家外国专家局、国家外文出版社、国家信息中心、中国企业联合会等；金融产业有中国工商银行、中国建设银行、中央银行、北京市商业银行、交通银行北京分行、招商银行北京分行；中保集团、平安保险、华泰财产险、泰康人寿险、银河证券等；道亨银行、瑞银、高盛、加拿大皇家银行、美洲银行、摩根大通等金融资源；高校学府有北京大学、清华大学、中国人民大学、北京外国语大学、首都师范大学、中央民族大学、北京航空航天大学、北京科技大学、北京地质大学、北京农业大学、中国政法大学、中央财经大学；科研院所有中国企业发展研究中心、国家气象局、中国空间技术研究院、建设部城市建设研究院，以及中科院研究所 30 余所。

北京国际财经中心交通便利，公交便捷度较好。距地铁六号线花园桥站约 550 米，公交有 74 路、77 路、118 路、300 路内环、300 路外环、323 路、368 路内环、394 路、夜 30 路内环等。北京国际财经中心地下停车位数量 1030 个，停车较为方便。

评估对象所在区域为京西商务核心—紫竹桥商圈，市政基础设施完善，商服配套设施齐全，商务氛围较浓，工作环境良好。北京国际财经中心 B4-B2 为车库，人防，员工餐厅，管理用房，设备用房等；B1-F4 为商务配套型商业，包括银行、展厅、精品店、特色店、各类餐厅、咖啡厅等；F5-F15 为写字楼。周边有中国文化大厦、中国质量大厦、花园写字楼、豪柏大厦、海萌写字楼、天顺仁和写字楼等众多办公物业项目。

1.2 实物状况

北京国际财经中心为地下 4 层，地上 15 层钢筋混凝土结构建筑物，总建筑面积约 11 万平方米。其中写字楼 4.36 万多平方米，商业 3.14 万多平方米，包括甲级写字楼和高档商务配套型商业。双 L 围合造型，2000 m²阳光中庭，板式通透格局，多层次的立面设计，形成 4 栋可自由分割组合的独立写字楼，满足企业多样化办公需求写字



楼层高：标准层高 3.75 米，部分 LOFT 单位层高 7.5 米。商业层高：首层 5.1 米，2 层至 4 层分别为 4.2 米。外墙玻璃幕墙饰以外挂式彩釉玻璃遮阳片，楼内设有 13 部自动扶梯，27 部直梯，货梯 4 部。

1.3 权属状况

截至评估基准日，北京车位 3-305、3-309、3-310、3-311，北京写字楼 3-701、3-801 房地产已取得《中华人民共和国不动产权证书》，权利人为珠海世纪鼎利科技股份有限公司。评估对象来源于购买所得，不动产权属信息如下：

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	权利性质	用途	总层数	所在层数	建筑面积 m ²
1	京(2016)海淀区不动产权证第 0018864 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-305	出让/商品房	车位	15 (-04)	-3	53.09
2	京(2016)海淀区不动产权证第 0018867 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-309	出让/商品房	车位	15 (-04)	-3	53.09
3	京(2016)海淀区不动产权证第 0018860 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-310	出让/商品房	车位	15 (-04)	-3	52.27
4	京(2016)海淀区不动产权证第 0018866 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-3 层 3-311	出让/商品房	车位	15 (-04)	-3	52.27
5	京(2016)海淀区不动产权证第 0016827 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-7 层 3-701	出让/商品房	办公	15 (-04)	7	541.78
6	京(2016)海淀区不动产权证第 0018868 号	世纪鼎利	单独所有	北京市海淀区西三环北路 87 号-8 层 3-801	出让/商品房	办公	15 (-04)	8	541.78
	合计								1294.28

北京市海淀区西三环北路 87 号-7 层 3-701 已对外出租，租赁期限为 2020 年 4 月 16 日至 2022 年 6 月 15 日，承租方为北京辰希科技有限公司。

截至评估基准日，上述纳入评估范围的资产不存在其他抵押、租赁、担保等事项，亦无查封情况，资产权属清晰，合法。

2.浦东 14 号楼



2.1 区位状况

评估对象浦东 14 号楼位于上海市浦东新区唐陆路 568 弄金领之都 B 区东北侧，近唐陆路出口。金领之都 B 区坐落于金桥出口加工区北偏东位置，园区西临交通干道申江路，东靠唐陆路，南面距川桥路约 250 米。园区北接外高桥保税区、南接张江高科园区，比邻碧云国际社区。园区是以高新研发和商务办公为主的多功能综合性园区。周边配套较为完善，周边有中国银行、招商银行、浦东发展银行等金融机构。园区内电力配置充足，可通煤气。交通较为便利，距地铁 14 号线桂桥路站约 800 米，地铁 9 号线金粤路站约 1.1 公里。周边多条公交线路，有 573 路、777 路、987 路、浦东 17 路、上川专线、182 路、573 路。

2.2 实物状况

评估对象浦东 14 号楼为独栋 4 层钢筋混凝土结构，建筑面积 2235.00 平方米，其中地下面积 577.47 平方米。评估对象所在园区总建筑 42595.85 平方米，容积率 1.04，共由 18 栋 1200—2700 平方米的小独栋和 1 栋 12000 平方米的综合办公楼组成。

2.3 权属状况

截至评估基准日，浦东 14 号楼房地产已取得《不动产权证》，权利人为上海芯丛科技有限公司。评估对象来源于购买所得，不动产权属信息如下：

序号	不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	权利性质	用途	使用期限	建筑面积 m ²
1	沪（2017）浦字不动产权第 041563 号	芯丛科技	单独所有	唐陆路 568 弄 14 号全幢	出让	工业/厂房	2016/12/08 至 2054/08/05	2235.00

截至评估基准日，上述纳入评估范围的资产不存在抵押、租赁、担保等事项，亦无查封情况，资产权属清晰，合法。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 7 月 31 日。

根据产权持有单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、产权持有单位协商一致。

所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国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》（根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；
- 3、《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）；
- 4、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改）；



- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年财政部、国家税务总局令第65号）；
- 7、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 8、《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）；
- 9、《中华人民共和国证券法》（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）；
- 10、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
- 11、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）
- 12、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
- 13、其他有关法规和规定。

（二）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〔2018〕37号；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35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、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31 号）。

（三）经济行为依据

- 1、2021 年 8 月 10 日《珠海世纪鼎利科技股份有限公司总经理办公会议纪要》。

（四）权属依据

- 1、《中华人民共和国不动产权证书》（京(2016)海淀区不动产权证第 0016827 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018860 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018864 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018866 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018867 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018868 号、沪(2017)浦字不动产权第 041563 号）；

- 2、其他产权证明资料

- 3、委托人及产权持有单位承诺函。

（五）取价依据

- 1、当地有关计价取费标准的法规、规章；
- 2、国家有关部门发布的统计资料；
- 3、评估基准日有效的利率、汇率、税率；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

1. 评估方法选择的依据

- （1）《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、



收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——不动产》第十六条，“执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。”

2.评估方法的选择

办公用途房地产：

(1) 市场法适用性分析：选取市场法理由：

评估对象所在区域目前办公房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

(2) 收益法适用性分析：选取收益法理由：

评估对象办公房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

(3) 成本法适用性分析：未选取成本法理由：

由于评估对象为办公用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

(4) 假设开发法适用性分析：未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

车位用途房地产：

（1）市场法适用性分析：未选取市场法理由：

评估对象所在区域目前车位房地产交易情况不活跃，附近办公楼车位多数以出租形式对外提供服务，不符合市场法的应用条件及适用范围，故未选用市场法。

（2）收益法适用性分析：选取收益法理由：

评估对象车位房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

（3）成本法适用性分析：未选取成本法理由：

由于评估对象为车位用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

（4）假设开发法适用性分析：未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

工厂用途房地产：

位于唐陆路 568 弄金领之都 B 区证载用途为工厂，实际是浦东金桥较为成熟的商务园区。

（1）市场法适用性分析：选取市场法理由：

评估对象所在区域目前工厂用途房地产交易情况较为活跃，可供比较的房地产交易案例较多，符合市场法的应用条件及适用范围，故选用市场法。

（2）收益法适用性分析：选取收益法理由：

评估对象工厂用途房地产为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性



和持续性，且区域租赁市场较发达，符合收益法的应用条件及适用范围，故选用收益法。

(3) 成本法适用性分析：未选取成本法理由：

由于评估对象为工厂用途房地产，此类房地产价格取决于区域内同类房地产的市场供求状况和收益能力，而非房地产成本，因此市场法和收益法的评估结果相对于成本法的评估结果更能客观反映评估对象的市场价值，故本次评估未选取成本法进行评估。

(4) 假设开发法适用性分析：未选取假设开发法理由：

评估对象为已开发并投入使用项目，不符合假设开发法的应用条件及适用范围，故未选取假设开发法。

(二) 选择评估方法的定义

1. 市场法

定义：市场法是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

公式：评估对象市场价值 = 比较实例价格 × 交易情况修正 × 交易期日调整 × 区位状况调整 × 权益状况调整 × 实物状况调整

2. 收益法

定义：收益法是预测评估对象的未来收益，利用折现率将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

公式：

$$V = \frac{A}{r - g} \times \left[1 - \left(\frac{1 + g}{1 + r} \right)^n \right]$$

式中：

V——收益价格（元，元/平方米）；



A——年净收益（元，元/平方米）；

r——资本化率（%）；

g——净收益增长率（%）

n——未来可获收益的年限（年）

$g \neq r$

八、评估程序实施过程 and 情况

- 1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。
- 2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。
- 3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。
- 4、指导产权持有单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。
- 5、到产权持有单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料 and 成本资料，对产权持有单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与产权持有单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。
- 6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息 and 相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。
- 7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复 and 遗漏，对评估初步结果进行调整、修改 and 完善。
- 8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。



九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，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。

（一）基本假设

1、交易假设。

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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、资产持续使用假设。

资产持续使用假设是指资产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）一般假设

- 1、假设在评估基准日的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 2、评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让；
- 3、任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；
- 4、本次评估结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不



可抗力对评估结论的影响；

5、假设本报告以评估对象在评估基准日时的状况为依据进行的，且以该状况在评估报告使用期限内无重大变化为前提；

6、本报告评估结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生权利转移相关费用对评估对象房地产资产价值的影响，如上述条件发生变化，评估结果需做相应调整；

7、假设委托人和产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

十、评估结论

评估前委估部分资产账面原值为 75,933,308.86 元，账面净值为 52,797,526.94 元。

经评估，以 2021 年 7 月 31 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，本次经济行为涉及的部分资产评估值为 92,619,100.00 元，大写：人民币玖仟贰佰陆拾壹万玖仟壹佰元整。评估值较账面值增值 39,821,573.06 元，增值率 75.42%。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

(二)本报告评估结果含增值税，但未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

(三)本次评估对产权持有单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有单位未作特别说明而评估师和评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

(四)本次评估中评估专业人员对建筑物的实地勘查未借助任何质量检测仪器，对建筑物的现场勘查仅限于其区位、外观、内部房型和装修等可见部分。我们不承担对建筑物的结构质量及潜在缺陷进行调查的责任。

(五)本评估结论为评估基准日的资产市场价值，未考虑可能存在的相关负债。

(六)委评不动产中位于北京市海淀区西三环北路 87 号 7 层 3-701 已对外出租，租赁期限为 2020 年 4 月 16 日至 2022 年 6 月 15 日止。目前租金水平与市场租赁水平接近且评估基准日距离租赁期满已不足 1 年，考虑上述情况，本次评估未考虑上述情况对评估结果的影响。

(七)至评估基准日，产权持有单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

至评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，



在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

5、如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。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

6、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。

7、本评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至 2022 年 7 月 30 日止）。

8、本评估报告意思表示解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日为 2021 年 8 月 13 日。



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电话：021-31273006
传真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

十四、资产评估机构

本项目评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路 816 号置汇谷 C 楼

邮编：200083

联系电话：021—31273006

传真：021—31273013



上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路 816 号 C 楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail: shenwei_co@163.com

(本页无正文)

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华



资产评估专业人员：杨一斌 (中国资产评估师)



张哲



2021 年 8 月 13 日



附件

(除特别注明的外，其余均为复印件)

- 1、2021 年 8 月 10 日《珠海世纪鼎利科技股份有限公司总经理办公会议纪要》;
- 2、世纪鼎利科技股份有限公司营业执照;
- 3、上海芯丛科技有限公司营业执照;
- 4、《中华人民共和国不动产权证书》(京(2016)海淀区不动产权证第 0016827 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018860 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018864 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018866 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018867 号、京(2016)海淀区不动产权证第 0018868 号、沪(2017)浦字不动产权第 041563 号);
- 5、委托人、产权持有单位的承诺函 (原件);
- 6、资产评估机构和资产评估人员的承诺函 (原件);
- 7、资产评估机构资格证书;
- 8、评估人员资质证书;
- 9、资产评估机构营业执照;
- 10、资产评估委托合同;
- 11、资产评估汇总表 (或明细表)。

不动产评估明细表

评估基准日：2021年7月31日

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	账面原值	账面净值	评估值	产权持有单位	备注
1	京(2016)海淀区不动产权证第0018864号	北京车位-305	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	53.09	216,300.00	99,369.00	138,600.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
2	京(2016)海淀区不动产权证第0018867号	北京车位-309	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	53.09	216,300.00	99,369.00	138,600.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
3	京(2016)海淀区不动产权证第0018860号	北京车位-310	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	52.27	216,300.00	99,369.00	138,600.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
4	京(2016)海淀区不动产权证第0018866号	北京车位-311	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	52.27	216,300.00	99,369.00	138,600.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
5	京(2016)海淀区不动产权证第0016827号	北京写字楼3-701	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	541.78	11,596,045.23	5,063,286.03	21,075,200.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
6	京(2016)海淀区不动产权证第0018868号	北京写字楼3-801	钢筋混凝土	2007年12月19日	平方米	541.78	11,772,708.29	5,482,565.08	21,075,200.00	世纪鼎利科技股份有限公司	
7	沪(2017)浦字不动产权第041563号	浦东14号楼	钢筋混凝土	2011年12月9日	平方米	2,235.00	43,225,354.29	34,838,482.35	49,914,300.00	上海芯丛科技有限公司	
8	合计	浦东14号楼装修		2018年3月22日		3,529.28	8,474,001.05	7,015,717.48	92,619,100.00		与浦东房屋主体合并评估

评估人员：杨一赞、张哲

评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：马丽华

