

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长春经开（集团）股份有限公司拟转让
长春经开大厦物业服务有限公司股权项目

资产评估报告

中联评报字[2018]第 1440 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年八月十五日

目 录

资产评估师声明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	5
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	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	26
备查文件目录	28

资产评估师声明

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对其提供资料的真实性、完整性、合法性的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及相关资料由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。

长春经开（集团）股份有限公司拟转让 长春经开大厦物业服务有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1440 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受长春经开（集团）股份有限公司的委托，就长春经开（集团）股份有限公司拟转让长春经开大厦物业服务有限公司股权之经济行为所涉及的长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益，评估范围是长春经开大厦物业服务有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

本次评估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，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对长春经开大厦物业服务有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

长春经开大厦物业服务有限公司净资产账面价值 1,920.10 万元，评估值 5,024.95 万元，评估增值 3,104.85 万元，增值率 161.70 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告

中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。

以上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，应当阅读资产评估报告全文。

长春经开（集团）股份有限公司拟转让 长春经开大厦物业服务有限公司股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 1440 号

长春经开（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对长春经开（集团）股份有限公司拟转让长春经开大厦物业服务有限公司股权之经济行为所涉及的长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 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、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为长春经开（集团）股份有限公司，被评估企业为长春经开大厦物业服务有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：长春经开（集团）股份有限公司

公司地址：长春市自由大路 5188 号

法定代表人：吴锦华

注册资本：46503.2880 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

统一社会信用代码/注册号：91220101124067880U

经营范围：房地产开发；公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、

管理；实业与科技投资。

（二）被评估单位概况

公司名称：长春经开大厦物业服务有限公司

公司地址：经济开发区自由大路 5188 号

法定代表人：朱微

注册资本：300 万元人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业执照注册号：91220101245102179L

1. 公司简介

长春经开大厦物业服务有限公司成立于 1997 年 7 月 7 日，长春经开（集团）股份有限公司出资比例 100%。

2. 经营范围

物业管理及物业综合服务，会议及展览服务，餐饮服务，商务代理，建筑装饰装潢工程施工，房屋修缮，水电工程施工、维护（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）。

3. 资产、财务及经营状况

公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	4,169.09	4,386.56
负债总额	2,370.28	2,466.46
净资产	1,798.81	1,920.10
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	2,073.89	2,821.56
利润总额	35.95	161.73
净利润	26.96	121.29
审计机构	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	

（三）委托方与被评估企业之间的关系

委托方长春经开（集团）股份有限公司拟转让被评估企业长春经开大厦物业服务有限公司股权。本次交易前，长春经开（集团）股份有限

公司为被评估企业控股股东。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《长春经开（集团）股份有限公司会议纪要》，长春经开（集团）股份有限公司拟转让长春经开大厦物业服务有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为长春经开（集团）股份有限公司转让长春经开大厦物业服务有限公司股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是长春经开大厦物业服务有限公司股东全部权益。评估范围为长春经开大厦物业服务有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额为 4,386.56 万元，负债 2,466.46 万元，净资产额为 1,920.10 万元。具体包括流动资产 1,972.37 万元；非流动资产 2,414.19 万元；流动负债 2,466.46 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的长春经开大厦物业服务有限公司 2017 年 12 月 31 日的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

被评估企业本次评估范围中的主要资产为存货、投资性房地产、固定资产和无形资产等。

(一) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 2,395.96 万元，占评估范围内总资产的 54.62%。主要为存货、投资性房地产和固定资产等。这些资产具有以下特点：

1. 实物资产主要分布在被评估企业仓库、办公场所和公司院内等地。

2. 存货为原材料。主要存放于经开大厦 3 楼的食堂仓库内。

3. 房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产主要为开发大厦 1、3、4、10、11、12、15、17、18 层多间办公用房，位于长春经济技术开发区自由大路 5188 号，共计建筑面积 8242.67 平方米。其中 1193.54 平方米为自用，属固定资产-房屋建筑物；其余 7049.13 平方米对外出租，属投资性房地产。上述房屋建筑物建成于 1994 年年底，利用率较高。

委估房屋建筑物结构类型为框架结构。

4. 设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其中：

机器设备：纳入本次评估范围的机器设备为拖水机、蒸饭车、双层工作台等。

运输设备：纳入本次评估范围的运输设备主要包括金杯、帕萨特、捷达、丰田等办公用车。

电子设备：纳入本次评估范围的电子设备主要是管理部门用于办公的电脑、打印机、办公桌椅等。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估企业申报的评估范围内账面记录的无形资产为购买的金蝶财务软件和金蝶工资软件服务费等。

账面未记录的无形资产为委估房屋建筑物占用的土地使用权。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，被评估企业申报的评估范围内无表外资产。

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

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2017 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

《长春经开（集团）股份有限公司会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人大常委会第六次会议修订)；
2. 《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令〔2014〕第 14 号)；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国

人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；

4. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；

5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号）；

6. 《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 29 号，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修订）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

8. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号）；

9. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号，2003 年 5 月 27 日）；

11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令 第 32 号，2016 年 6 月 24 日发布）；

12. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号）；

13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资发产权[2006]274 号）；

14. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 第 12 号，2005 年 8 月 25 日）；

15. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权（2006）306 号）；

16. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资

发产权(2013)64号)；

17. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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-评估报告》(中评协[2017]32号)；
4. 《资产评估执业准则-评估程序》(中评协[2017]31号)；
5. 《资产评估执业准则-企业价值》(中评协[2017]36号)；
6. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号)；
7. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协[2017]38号)；
8. 《资产评估执业准则-机器设备》(中评协[2017]39号)；
9. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；
10. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协[2017]34号)；
11. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
15. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
17. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
18. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号)；
19. 《企业会计准则第1号-存货》等39项具体准则(财会[2006]3号)；
20. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 《国有土地使用证》；

2. 《房屋所有权证》；
3. 《机动车行驶证》；
4. 重要资产购置发票或凭证；
5. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号，2000 年 10 月 22 日)；
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)；
3. 《2017 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
4. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
6. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 长春经开大厦物业服务有限公司评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项

资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让，资产基础法从重置角度反映了企业的价值，本次评估选择资产基础法进行评估。

截至评估基准日，企业主要经营租赁房屋业务与内部餐饮业务，近年来企业经营逐渐下降，处于非盈利状态，且未来收益难以预测和量化，因此本次评估未选择收益法进行评估。

由于难以取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金为银行存款

对银行存款的评估，评估人员对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。以核实后账面值确认评估值。

(2) 应收类账款(应收账款、其他应收款)

对应收类账款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为

0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，1年以内(含1年)为5%，1~2年(含2年)为10%，2~3年(含3年)为15%，3~4年(含4年)为20%，4~5年(含5年)为25%，5年以上为30%。

以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3) 预付账款

预付账款主要是预付的车用油费、保险费、电费等。评估人员查阅了相关材料采购合同、相关协议、入账的会计凭证等文件，具体分析预付账款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，了解评估基准日至评估现场勘查期间已接受的服务情况，以清查核实后账面值确定评估值。

(4) 存货

原材料主要是主要是餐厅食堂所需的材料。原材料账面值由购买价和合理费用构成，其价格变化不大的原材料及周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以经核实后的账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产-房屋与固定资产-房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次采用市场比较法进行评估投资性房地产-房屋与固定资产-房屋建筑物。

市场比较法是在求取一宗待估房地产的价格时，根据替代原则，将

待估房地产与较近时期内已发生交易的类似房地产实例加以比较对照，依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估基准日房地产价格的一种方法。

运用市场比较法一般按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；

④进行交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全竞争市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除；

⑤进行市场状况调整；

⑥进行房地产状况调整：区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整；

⑦求得比准价格，调整确定被评估房地产的评估值。

市场比较法计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估对象价格} &= \text{可比实例价格} \times 100 / (\quad) \times (\quad) / 100 \times 100 / (\quad) \\ &= \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{房地产状况调整系数}。 \end{aligned}$$

(2) 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

①机器设备重置全价

委估机器设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费等部分构成。

机器设备重置全价 = 设备购置价（不含税）+ 运杂费（不含税）+ 安装调试费（不含税）

A、设备购置价

主要通过向设备的生产厂家、代理商及经销商询价或参照《2017机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

根据2009年1月1日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）、《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50号）及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）的相关规定，自2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（统称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。

B、运杂费的确定

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计取运杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

C、安装调试费的确定

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度。参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

②运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购置价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)文件规定，购置车辆增值税可以抵扣。

综上确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费

A、现行不含税购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

B、车辆购置税：根据国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格（不含税）×10%。

C、新车上户牌照手续费：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

③电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格。

重置全价 = 购置价（不含税）

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

（2）成新率的确定

①机器设备成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

② 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

或

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调。即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

③ 电子设备成新率

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无需计算成新率

(3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(3) 无形资产-其他

被评估企业申报的账面记录的其他无形资产为企业外购的办公软件等摊销后的余额。

外购软件为金蝶财务软件和金蝶工资软件，评估人员查阅相关的合

同，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证，经核实表明账、表金额相符。本次评估按询价后市场价格确定其评估值。

(4) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1. 委托方召集本项目各中介进行协调，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2. 配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2018年4月至6月。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评

估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

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) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 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国内有效价格为依据；

4. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法，得出被评估企业在评估基准日 2017 年 12 月 31

日的评估结论：

总资产账面值 4,386.56 万元，评估值 7,491.41 万元，评估增值 3,104.85 万元，增值率 70.78 %。

负债账面值 2,466.46 万元，评估值 2,466.46 万元，无增减值。

净资产账面值 1,920.10 万元，评估值 5,024.95 万元，评估增值 3,104.85 万元，增值率 161.70 %。详见下表。

资产评估结果汇总表

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,972.37	1,972.37	-	-
2 非流动资产	2,414.19	5,519.04	3,104.85	128.61
3 长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	1,988.08	4,639.03	2,650.95	133.34
5 固定资产	407.07	860.79	453.72	111.46
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	1.10	1.28	0.18	16.36
8 递延所得税资产	17.94	17.94	-	-
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	4,386.56	7,491.41	3,104.85	70.78
11 流动负债	2,466.46	2,466.46	-	-
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	2,466.46	2,466.46	-	-
14 净资产（所有者权益）	1,920.10	5,024.95	3,104.85	161.70

被评估企业净资产评估值 5,024.95 万元，与账面值比较，评估增值 3,104.85 万元，增值率 161.70%。主要是固定资产-房屋建筑物和投资性房地产评估增值。主要有以下 2 个原因：①办公楼的评估价值中包括房屋所分摊的土地使用权价值；②办公楼房屋建成于 1994 年，随着房地产市场的变化，长春办公用房的房地产销售市场价格上涨较大。由于以上 2 点原因，造成评估原值增值，同时导致评估净值增值。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1. 房屋建筑物产权瑕疵事项如下：

委估房屋建筑物共计建筑面积 8242.67 平方米。其中 1193.54 平方

米为自用，属固定资产-房屋建筑物；其余 7049.13 平方米对外出租，属投资性房地产。委估房屋建筑物已办理房屋所有权证。房屋所有权证号为长房权字第 4030001139 号，房屋所有权人为长春经济技术开发区开发大厦物业管理处；土地使用权证号为长国用（2007）第 071004451 号，土地使用权人为长春经济技术开发区开发大厦物业管理处。长春经济技术开发区开发大厦物业管理处于 2015 年 3 月 18 日名称变更为长春经开大厦物业服务有限公司（核准变更通知书-经开核变通内字【2015】第 1500149227 号）。截至评估基准日，房屋所有权证和土地使用权证证载权利人尚未变更。

2. 车辆

长春经开大厦物业服务有限公司纳入评估范围的 5 台车辆，车辆行驶证证载权利人为长春经济技术开发区开发大厦物业管理处，具体情况见下表：

车辆行驶证证载权利人不一致情况

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	证载权利人
1	吉 AL6803	金杯 SY6480A1BME	沈阳金杯客车制造有限公司	2004/03/01	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处
2	吉 AH2341	帕萨特轿车 SVW7183LJI	上海大众汽车有限公司	2006/10/25	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处
3	吉 AJ4507	捷达轿车 FV7160CIFE3	一汽大众汽车有限公司	2008/06/03	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处
4	吉 AJM192	捷达轿车 FV7160FG	一汽大众汽车有限公司	2010/11/08	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处
5	吉 ASW017	丰田汉兰达 GTM6490HSW	广汽丰田汽车有限公司	2015/05/01	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处

长春经济技术开发区开发大厦物业管理处为被评估单位前身。长春经开大厦物业服务有限公司承诺车辆权属归长春经开大厦物业服务有限公司所有，不存在产权纠纷，如因车辆产权引起的纠纷，长春经开大厦物业服务有限公司承担全部责任。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(三) 抵押、质押、担保事项

无。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

(五) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3. 长春经开大厦物业服务有限公司纳入评估范围的1台车辆，车辆行驶证于评估基准日未年检。具体情况见下表：

未年检的车辆统计表

序号	车辆牌号	车辆名称及型号	生产厂家	购置日期	证载权利人
1	吉 AL6803	金杯 SY6480A1BME	沈阳金杯客车制造有限公司	2004/03/01	长春经济技术开发区开发大厦物业管理处

本次评估未考虑车辆年检事项对评估值的影响。

4. 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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

5. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

6. 根据财政部、国家税务总局印发的《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），“自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%”。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

7. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

8. 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。

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) 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师不承担责任。

(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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年八月十五日。

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人：

胡为

资产评估师：

郝俊虎



资产评估师：



2018年8月15日

备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业企业法人营业执照(复印件);
3. 审计报告(复印件);
4. 评估对象涉及的主要权属证明（复印件）;
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 签字资产评估师资格证书(复印件)。