

东软集团股份有限公司 关于出售间接控股子公司股权及其他相关教育资产的 关联交易公告

重要提示：本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- **交易完成后对公司的影响：**本次交易完成后，公司预计取得资产转让收益增加净利润合计约 3,600 万元。
- **过去 24 个月与同一关联人的交易：**金额为 0 元。
- **本次交易尚需提交股东大会审议。**

名称说明：

- 东软集团股份有限公司，简称“本公司”、“公司”或“东软集团”；
- 沈阳东软信息技术服务有限公司，为本公司全资子公司，简称“东软信息技术”；
- 大连东软软件园产业发展有限公司，为东软信息技术控股子公司，简称“大连发展”；
- 成都东软学院，简称“成都学院”；
- 南海东软信息技术职业学院，简称“南海学院”；
- 大连东软信息学院，简称“大连学院”；
- 大连东软信息技术职业学院，简称“大连职业学院”；
- 成都学院、南海学院、大连学院、大连职业学院合称“四所学院”；
- 大连东软控股有限公司，为本公司关联法人，简称“东软控股”。

一、关联交易概述

公司六届六次董事会审议通过了《关于出售间接控股子公司股权及其他相关教育资产的议案》，具体内容如下：

（一）根据公司战略发展需要，为剥离公司非营利性教育资产，解决教育业务未来发展面临的后续投入问题，为公司股东创造价值，经与东软控股协商，董事会同意本公司、本公司全资子公司一东软信息技术作为转让方与受让方东软控股签订《转让协议》。根据协议，东软信息技术将教育资产所涉及的控股子公司股权，以及本公司将对四所学院的举办者出资全部转让给东软控股或其指定的子公司，具体包括：

- 1、本公司全资子公司一东软信息技术所持有的大连发展全部 60%股权；
- 2、本公司所持有的占成都学院 17.47%出资份额的全部举办者出资；
- 3、本公司所持有的占南海学院 12.82%出资份额的全部举办者出资；
- 4、本公司所持有的占大连学院 1.74%出资份额的全部举办者出资；
- 5、本公司所持有的占大连职业学院 60%出资份额的全部举办者出资。

依据北京中企华资产评估有限责任公司出具的评估报告，上述股权和举办者出资对应的评估总价值为 42,417.18 万元人民币。经协商，转让方与受让方确定以上交易的交易总价款为 44,234.38 万元人民币，较评估总价值溢价 4.28%，其中各项交易标的的成交价格分别为 42,601.57 万元、314.00 万元、314.00 万元、628.01 万元和 376.80 万元。上述款项支付方式为现金，分三笔支付。其中，第一笔款项为交易总价款的 20%，自《转让协议》生效之日起 20 日内支付；第二笔款项为总价款的 65%，自大连发展股权变更登记手续办理完成之日起 30 日内支付；第三笔款项为交易总价款的 15%，自四所学院举办者变更登记手续办理完成之日起 30 日内支付。《转让协议》自本公司股东大会批准之日起生效。

(二) 根据公司 2009 年度股东大会的决议，本公司为大连学院提供银行借款担保的总额度为 16,000 万元人民币，该额度期限为二年，即从 2009 年度股东大会通过之日起至 2011 年度股东大会召开之日止。经协商，董事会同意在《转让协议》生效后，本公司仅对《转让协议》生效前已向大连学院提供的担保继续履行义务，并不再为大连学院承担其他担保责任。

(三) 为保证四所学院对本公司人力资源的供给和培训，董事会同意公司与四所学院签订《战略合作协议》。根据协议，公司与四所学院将基于现有的市场化模式，继续在人才培养、实习、软件服务等方面开展合作，合作期限为十年。

由于本公司部分董事、监事在东软控股或其控股股东公司担任职务，根据上海证券交易所的相关规定，本交易构成了公司的关联交易。

2011 年 12 月 5 日，公司六届六次董事会以通讯表决方式召开，本次会议应到会董事 9 名，实到 9 名，会议的召开合法有效。会议审议通过了《关于出售间接控股子公司股权及其他相关教育资产的议案》，表决结果为同意 6 票，反对 0 票，弃权 0 票。关联董事刘积仁、王勇峰、王莉等 3 人回避表决。独立董事方红星、薛澜、高文对上述议案表示同意。

本次交易尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。本次关联交易不构成《重组办法》规定的重大资产重组。

二、关联方介绍

- 1、公司名称：大连东软控股有限公司（简称：东软控股）
- 2、成立日期：2011 年 11 月
- 3、注册地址：大连市甘井子区
- 4、企业类型：有限责任公司
- 5、法定代表人/董事长：刘积仁
- 6、董事成员：刘积仁、王勇峰、涂赣峰及其他 4 人
- 7、注册资本：2.5 亿元人民币
- 8、经营范围：项目投资、投资管理、受托资产管理
- 9、股东情况：

股东名称	出资额（万元人民币）	比例（%）
大连康睿道投资有限公司	14,800	59.2%
东北大学科技产业集团有限公司	5,000	20%
北京亿达投资有限公司	3,750	15%
其他股东	1,450	5.8%
合计	25,000	100%

东软控股的控股股东为大连康睿道投资有限公司。大连康睿道投资有限公司注册资本为 7,500 万元人民币，主要从事投资、资产管理、咨询与服务，董事长为刘积仁。该公司股东由 20 余名自然人组成，其中包括本公司董事刘积仁、王勇峰、王莉。该公司各股东持股相对分散，不存在控股股东和实际控制人。

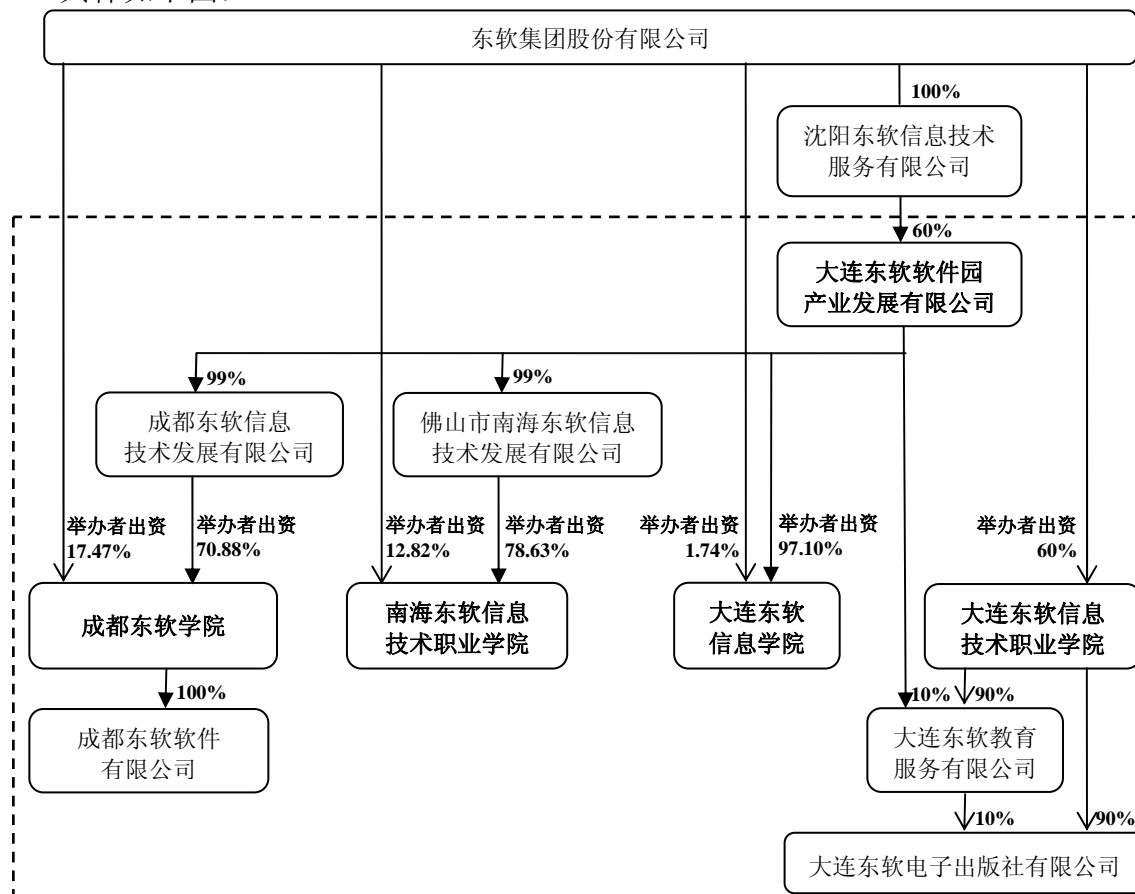
三、关联交易标的基本情况

(一) 标的范围

本次关联交易标的包括：

序号	交易标的
1	本公司全资子公司—东软信息技术所持有的大连发展全部 60%股权
2	本公司所持有的占成都学院 17.47%出资份额的全部举办者出资
3	本公司所持有的占南海学院 12.82%出资份额的全部举办者出资
4	本公司所持有的占大连学院 1.74%出资份额的全部举办者出资
5	本公司所持有的占大连职业学院 60%出资份额的全部举办者出资

具体如下图：



注：(1) “↓”为股权转让范围，“∇”为举办者出资转让范围。

(2) 大连发展其他 40%股权、四所学院的其他举办者出资均由亿达集团有限公司或其子公司持有。

(二) 标的单位基本情况介绍

1、大连东软软件园产业发展有限公司

(1) 公司简称：大连发展

(2) 成立时间：2002年7月

(3) 企业类型：有限责任公司

(4) 法定代表人/董事长：刘积仁

(5) 注册地址：大连市高新技术产业园区软件园东路2号

(6) 注册资本：35,900万元人民币

(7) 经营范围：计算机软件开发及技术服务；房屋租赁；物业管理；国内一般贸易、货物及技术进出口（法律、法规禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）。

(8) 股东情况：

股东	出资额	比例
沈阳东软信息技术服务有限公司	21,540 万元人民币	60%
大连亿达投资有限公司	14,360 万元人民币	40%

(9) 与本公司关系：为本公司全资子公司之控股子公司

(10) 业务情况：大连发展主要直接或间接从事对成都学院、南海学院、大连学院的出资，以及利用自有房产开展租赁、物业管理等业务。

(11) 主要财务指标：

单位：万元 币种：人民币

财务指标	2010年12月31日	2011年6月30日
	/2010年1月1日至12月31日	/2011年1月1日至6月30日
资产总额	92,459.06	78,403.87
负债总额	32,884.47	16,854.67
所有者权益合计	59,574.59	61,549.20
营业收入	18,243.31	1,803.09
净利润	4,784.17	1,974.61
扣除非经常性损益后的净利润	-252.26	137.78

注：大连发展对三所学院采用成本法核算，不纳入合并报表范围。2010年度、2011年半年度财务数据均经立信会计师事务所有限公司审计。其中，2010年度的营业收入和净利润中包括子公司出售资产给成都学院形成的收入14,304万元、转让收益3,946万元。

(12) 主要子公司情况

① 成都东软信息技术发展有限公司

注册地址：成都都江堰市青城山镇

企业类型：有限责任公司

法定代表人/董事长：刘积仁

注册资本：6,000万元人民币

主要业务：对成都东软学院的出资；计算机软硬件、教学课件开发、租赁、销售；场地租赁；信息技术、管理人才培养及顾问咨询服务。

股东情况：

股东	出资额	比例
大连东软软件园产业发展有限公司	5,940 万元人民币	99%
亿达集团有限公司	60 万元人民币	1%

② 佛山市南海东软信息技术发展有限公司

注册地址：南海市狮山区南海市软件科技园

企业类型：有限责任公司

法定代表人/董事长：刘积仁

注册资本：6,000 万元人民币

主要业务：对南海东软信息技术职业学院的出资；计算机软硬件、教学课件开发、租赁、销售；场地租赁；信息技术、管理人才培养及顾问咨询服务。

股东情况：

股东	出资额	比例
大连东软软件园产业发展有限公司	5,940 万元人民币	99%
亿达集团有限公司	60 万元人民币	1%

2、四所学院

四所学院均为经所在省人民政府批准、教育部备案的民办普通高等学校，系民办非企业单位（法人），具有独立的法人资格，具有校园和教育教学设施。学院招生纳入国家普通高等学校招生计划，国家承认其所颁发的学历。根据四所学院的章程，学院为非营利组织，不要求合理回报。财务处理按照《中国注册会计师协会专家技术小组消息公告第 7 号》第五条，即“根据国家有关法规的规定，出资人从学校获取回报的能力受到限制。因此，企业对自己举办的学校应当采用成本法进行核算，不应合并学校的会计报表”的规定，作为举办者对该部分出资按照成本法核算，作为长期股权投资在合并报表中列示。各学院具体情况如下：

（1）成都东软学院

① 学院简称：成都学院

② 成立时间：2003 年 6 月

③ 类型：民办非企业单位（法人）

④ 法定代表人：刘积仁

⑤ 住所：成都市都江堰青城山镇东软大道 1 号

⑥ 业务范围：计算机科学与技术、网络工程、软件技术、电子商务等普通本、专科层次高等学历教育；成教和各种短期培训。

⑦ 开办资金：1,717 万元人民币

⑧ 举办者出资情况：

学院名称	开办资金 (万元)	举办者	出资额 (万元)	比例
成都东软学院	1,717	成都东软信息技术发展有限公司	1,217	70.88%
		东软集团股份有限公司	300	17.47%
		亿达集团有限公司	200	11.65%

⑨ 运行情况：2011 年 5 月，经教育部批准，该学院升格为全日制普通本科高等院校，以实施本科教育为主，同时举办专科层次的高等职业教育。截至目前，该学院全日制在校生 6,389 人。2011 年，该学院全国招收新生 3,172 人，向社会输送毕业生 1,784 人，就业率 90.92%。

(2) 南海东软信息技术职业学院

- ① 学院简称：南海学院
- ② 成立时间：2003 年 4 月
- ③ 类型：民办非企业单位（法人）
- ④ 法定代表人：刘积仁
- ⑤ 住所：佛山南海区南海软件科技园
- ⑥ 业务范围：全日制 IT 类专科学历教育、开展 IT 类培训、技术咨询、技术开发、服务。
- ⑦ 开办资金：2,340 万元人民币
- ⑧ 举办者出资情况：

学院名称	开办资金 (万元)	举办者	出资额 (万元)	比例
南海东软信息技术职业学院	2,340	佛山市南海东软信息技术发展有限公司	1,840	78.63%
		东软集团股份有限公司	300	12.82%
		亿达集团有限公司	200	8.55%

⑨ 运行情况：南海学院是广东省首批省级示范性软件学院、广东省省级企业信息化培训基地。教育层次包括高中起点的普通三年制大专和示范性软件学院两年制大专。截至目前，该学院全日制在校生 7,272 人。2011 年，该学院全国招收新生 2,910 人，向社会输送毕业生 2,281 人，就业率 96.85%。

(3) 大连东软信息学院

- ① 学院简称：大连学院
- ② 成立时间：2004 年 4 月
- ③ 类型：民办非企业单位（法人）
- ④ 法定代表人：刘积仁
- ⑤ 住所：大连市甘井子区软件园路 8 号
- ⑥ 业务范围：高等学历教育
- ⑦ 开办资金：34,419 万元人民币
- ⑧ 举办者出资情况：

学院名称	开办资金 (万元)	举办者	出资额 (万元)	比例
大连东软信息学院	34,419	大连东软软件园产业发展有限公司	33,419	97.10%
		东软集团股份有限公司	600	1.74%
		亿达集团有限公司	400	1.16%

⑨ 运行情况：大连学院目前开展普通全日制本科教育、成人高等教育、高等教育自学考试及留学生教育等多种教育形式，并与东北大学合作开展研究生教育。学院是首批 35 所国家示范性软件职业技术学院建设单位，现开设 27 个本科专业和专业方向。截至目前，该学院全日制在校生 10,880 人。2011 年，该学院全国招收新生 3,693 人，向社会输送毕业生 2,266 人，就业率 93.95%。

(4) 大连东软信息技术职业学院

- ① 学院简称：大连职业学院
- ② 成立时间：2001 年 7 月
- ③ 类型：民办非企业单位（法人）
- ④ 法定代表人：刘积仁
- ⑤ 住所：大连市甘井子区软件园路 8 号

⑥ 业务范围：高职、高等职业学校、全日制

⑦ 开办资金：600 万元人民币

⑧ 举办者出资情况：

学院名称	开办资金 (万元)	举办者	出资额 (万元)	比例
大连东软信息 技术职业学院	600	东软集团股份有限公司	360	60%
		大连软件园股份有限公司	240	40%

⑨ 运行情况：大连职业学院是首批 35 所国家示范性软件职业技术学院建设单位。学院开展普通全日制高职专科教育。截至目前，该学院全日制在校生 2,102 人。2011 年，向社会输送毕业生 1,261 人，就业率 92.07%。按辽宁省教育厅的要求，该学院 2011 年的招生计划已全部并入大连东软信息学院。

(三) 关联交易标的评估情况

北京中企华资产评估有限责任公司对大连发展以及四所学院分别进行了评估，并出具了评估报告。评估基准日为 2011 年 6 月 30 日。根据评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次针对企业价值采用资产基础法进行评估。根据评估报告计算，大连发展 60% 股权以及本公司对四所学院的全部举办者出资对应的评估总价值为 42,417.18 万元人民币，较评估时点合并净资产账面价值增值 10.93%，其中公司直接或间接持有的四所学院的举办者出资汇总，即公司的全部教育资产对应的评估值为 24,245.21 万元人民币，较举办者原始出资增值 4.67%；大连发展 60% 股权中包括的非教育资产对应的评估值为 18,171.98 万元人民币，较评估时点合并净资产账面价值增值 17.37%。

本次出售资产中的公司全部教育资产，以及非教育资产的评估增值，均主要来源于房屋建筑物、投资性房地产及土地的增值。

房屋建筑物增值来自按重置全价与综合成新率计算得出的评估值的增加。重置全价包括建安综合工程造价、前期及其他费用、资金成本，其中：根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价；根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用；根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)；其中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

投资性房地产的增值来自于根据剩余使用年限的收益现值得出的评估值的增加。根据资产的使用状况，本次针对投资性房地产采用收益法进行评估，即运用适当的资本化率，根据房地产剩余的使用年限作为收益期，将估价对象未来各年的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出待估投资性房地产价值的方法。

土地使用权主要是根据当地区域公开市场的发展情况以及评估师所能收集的资料综合确定，对大连学院和南海学院采用了市场比较法，对成都学院采用了基准地价系数修正法。市场比较法是将估价对象土地与在近期已经发生交易的类

似土地加以比较对照，从已经发生了交易的类似土地的已知价格，修正得出估价对象土地价格的一种估价方法。在求取一待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内已发生交易的类似土地交易案例对照比较，并根据各实例的交易价格，进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等方面的修正，最终确定待估宗地地价的方法。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。

四、关联交易的主要内容和定价政策

(一)《转让协议》主要内容及履约安排

1、交易双方：

转让方：东软集团股份有限公司
沈阳东软信息技术服务有限公司

受让方：大连东软控股有限公司

2、交易标的：

- (1) 东软信息技术所持有的大连发展全部 60%股权；
- (2) 东软集团所持有的占成都学院 17.47%出资份额的全部举办者出资；
- (3) 东软集团所持有的占南海学院 12.82%出资份额的全部举办者出资；
- (4) 东软集团所持有的占大连学院 1.74%出资份额的全部举办者出资；
- (5) 东软集团所持有的占大连职业学院 60%出资份额的全部举办者出资。

3、交易总价：依据北京中企华资产评估有限责任公司所出具的评估报告，上述股权和举办者出资对应的评估总价值为 42,417.18 万元人民币。经协商，转让方与受让方确定以上交易的交易总价款为 44,234.38 万元人民币，较评估总价值溢价 4.28%，其中各项交易标的的成交价格分别为 42,601.57 万元、314.00 万元、314.00 万元、628.01 万元和 376.80 万元。

4、支付方式及期限：

上述款项支付方式为现金，分三笔支付。其中，第一笔款项为交易总价款的 20%，自《转让协议》生效之日起 20 日内支付；第二笔款项为总价款的 65%，自大连发展股权变更登记手续办理完成之日起 30 日内支付；第三笔款项为交易总价款的 15%，自四所学院举办者变更登记手续办理完成之日起 30 日内支付。《转让协议》自东软集团股东大会批准之日起生效。

5、合并报表：自上述股权工商登记变更完成之日起，东软信息技术不再持有大连发展股权，不再对大连发展合并财务报表。

6、协议成立和生效条件：《转让协议》自转让方和受让方签署之日起成立，自东软集团股东大会批准之日起生效。

7、担保安排：根据东软集团 2009 年度股东大会的决议，东软集团为大连学院提供银行借款担保的总额度为 16,000 万元人民币，该额度期限为二年，即从 2009 年度股东大会通过之日起至 2011 年度股东大会召开之日止。经协商，在《转让协议》生效后，东软集团仅对《转让协议》生效前已向大连学院提供的担保继续履行义务，并不再为大连学院承担其他担保责任。

8、违约责任：转让方逾期履行股权或举办者出资变更登记配合义务，给受让方造成损失的，应负责赔偿。受让方逾期支付转让对价，逾期超过 15 日的，每超过一日按逾期付款额的 0.5%支付违约金。

9、履约安排：《转让协议》为本次股权和举办者出资转让总体协议，交易双方将在本协议范围内签署分别的转让合同。经转让方同意，受让方可以将本协议下的权利、义务的部分或全部转让给其指定的子公司，并对其协议履行承担连带责任。

（二）《战略合作协议》主要内容及履约安排

1、交易双方：

甲方：东软集团股份有限公司

乙方：成都东软学院、南海东软信息技术职业学院、大连东软信息学院、大连东软信息技术职业学院（合称“四所学院”）

2、生效条件：自双方签署之日起生效

3、协议有效期：10年

4、协议主要内容：

根据协议，东软集团与四所学院将基于现有的市场化模式，继续在人才培养、实习、软件服务等方面开展合作，具体如下：

（1）四所学院将根据东软集团需求，为东软集团进行实用型软件人才的定制培养，为东软集团提供稳定、持续的人力资源；

（2）东软集团继续作为学院校外主要的实习、实训基地和教师的培训基地，为学生的实习、实训、教师培训提供服务；

（3）东软集团继续按照市场化原则，为学院信息化的建设和运行提供系统集成与软件方面的服务，接受学院的委托开发课件，以及将课件租赁给学院使用。

（三）关联交易定价依据

本次出售大连发展60%股权以及本公司对四所学院的全部举办者出资，实际意味着公司将直接、间接持有的对四所学院的举办者出资，即全部教育资产出售，同时在大连发展60%股权中的非教育资产也一并出售。

北京中企华资产评估有限责任公司对大连发展以及四所学院分别进行了评估，并出具了评估报告。按照评估报告计算，本次出售资产对应的评估总价值为42,417.18万元人民币。包括公司全部教育资产对应的评估值24,245.21万元人民币，较举办者原始出资增值4.67%。考虑到四所学院运行的统一性以及互补性，转让方与受让方确定教育资产以整体定价，成交价格为24,245.21万元人民币，其中对四所学院举办者出资的成交价格按照原始出资金额分别增值4.67%定价。另外，非教育资产对应的评估值为18,171.98万元人民币，转让方与受让方确定非教育资产的成交价格为19,989.17万元人民币，较评估值溢价10.00%。

根据以上定价方法，转让方与受让方确定本次出售股权和举办者出资的交易总价款为44,234.38万元人民币，较评估总价值溢价4.28%，其中各项交易标的的成交价格分别为42,601.57万元、314.00万元、314.00万元、628.01万元和376.80万元。

（四）交易款项收回可能性分析

本次交易的资产受让方为东软控股或其指定的子公司。东软控股的注册资本为2.5亿元人民币，目前账面货币资金为2亿元人民币。同时东软控股的股东已承诺向其提供3.6亿元人民币的资金支持，为交易款项的支付提供保障。

五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

2001年至2004年，公司原控股股东—东软集团有限公司与其他举办者共同出资设立了四所学院。为了使公司在高速成长期中持续获得稳定的人才供应，2008年本公司换股吸收合并原控股股东实现整体上市之时，四所学院被纳入到上市公司。由于学院的非营利性，公司承诺学院独立运行，不再对其追加投资。经过十年的发展，四所学院逐步建立了面向应用的一体化课程体系，为社会培养了大批IT应用型人才。学院作为东软集团重要的人才基地，为公司提供了大量的人力资源供给和培训，在东软品牌影响力、履行企业社会责任等方面做出了贡献。

由于政策环境的变化，对比学院举办初期到现在，在同等招生规模的情况下，教育主管部门对民办高等教育的办学标准，包括土地、房产和设施建设等硬件设施的投入要求越来越高，需要举办者追加投入。而作为四所学院的主要举办者，公司在整体上市时承诺不再对学院追加投资，因此，四所学院无法获得充足的外部资金支持，只能依靠自身办学积累发展，这已经严重限制了学院未来的可持续发展。

综上，过去十年，四所学院在东软人力资源供给及业务发展方面发挥了重要作用，但国家近年来对教育投资要求持续提高，以及学院作为社会公益性组织具有其特殊性，同时东软集团无法对教育进行追加投资，这些都对学院的未来持续发展产生不利影响。

为此，根据公司战略发展需要，公司决定将学院的主要举办者—大连发展的股权以及公司对学院直接出资全部出售给东软控股。四所学院剥离出上市公司后，可以充分利用受让方的资本和业务平台，解决后续投入问题，从而获得更好的发展空间，同时公司将集中资源促进主营业务的发展。主要表现在：

1、本次资产的受让方东软控股是由东北大学科技产业集团有限公司、大连康睿道投资有限公司、北京亿达投资有限公司等共同投资设立的。本次公司将教育资产转让给东软控股，学院可以通过东软控股的平台，获得资本的持续投入，为促进学院的发展创造更好的外部环境。

2、本次交易将有利于学院在未来获得持续的办学投入，提高办学质量，实现持续性发展。通过战略合作，学院继续为东软集团进行软件人才的定制培养，提供持续、规模化的人力资源，降低人力资源培训成本。

3、通过本次出售公司非营利性的教育资产，在解决教育业务后续投入问题的同时，将进一步调整公司资产结构，集中资源发展云计算、医疗、汽车信息系统等核心业务领域的研发和市场拓展，以加强公司主营业务领域的市场占有率，拉动主营业务发展，符合东软集团的整体发展战略，为股东创造价值。

4、大连发展作为学院的主要举办者，通过转让其股权，公司可以剥离大部分教育资产。大连发展的非教育资产主要是用于物业出租的自有房产和土地，该部分资产的出售对公司业务不产生重大影响。

5、全部交易完成后，公司不再是四所学院的直接或间接举办者，能够有效规避教育资产出资的不确定性带来的未来风险，保证东软集团的稳健运行。

6、本次资产出售对公司财务状况的影响：本次交易完成后，预计公司取得资产转让收益约为5,500万元，扣除相关税费，净利润增加约为3,600万元，增加货币资金或应收款项合计44,234万元，减少对大连发展合并净资产约为37,250万元，减少长期股权投资账面价值1,440万元。

六、其他事项

2008年，本公司第一大股东—东北大学科技产业集团有限公司在公司换股吸收合并之时作出承诺：从2008年4月28日起5年内，如教育资产对上市公司形成经济损失，则东北大学科技产业集团有限公司将按北京中企华资产评估有限责任公司出具的“中企华评报字[2007]第053号”评估报告对该教育资产的评估值作价进行收购。

鉴于本次公司将教育资产全部出售，其中教育资产出售成交价格为24,245.21万元人民币，与对应的评估值一致，较举办者原始出资高出1,081.27万元人民币，对本公司没有形成经济损失，因此东北大学科技产业集团有限公司不再承担上述承诺义务。

七、独立董事的意见

本公司独立董事认为，本次关联交易的决策程序符合法律、行政法规及《公司章程》的规定，关联董事进行了回避表决，本次关联交易标的由北京中企华资产评估有限责任公司进行了评估，公司作为转让方与受让方以高于评估总价值确定交易总价款，没有违反公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

独立董事：方红星、薛澜、高文

八、历史关联交易情况

东软控股与本公司的历史关联交易金额为0元。

九、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、《转让协议》；
- 4、《战略合作协议》；
- 5、审计报告；
- 6、资产评估报告。

东软集团股份有限公司董事会
二〇一一年十二月五日

大连东软软件园产业发展有限公司

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-2
二、	大连东软软件园产业发展有限公司财务报表	
	合并资产负债表和资产负债表	1-4
	合并利润表和利润表	5-6
	合并现金流量表和现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-44

审计报告

信会师报字[2011]第 13551 号

大连东软软件园产业发展有限公司全体股东：

我们审计了后附的大连东软软件园产业发展有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 31 日、2011 年 6 月 30 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度、2011 年 1-6 月的利润表和合并利润表、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表、现金流量表和合并现金流量表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

BDO



立信会计师事务所有限公司
立信会计师事务所管理有限公司成员所

地址: 上海市南京东路61号4楼
邮编: 200002
电话: 86-21-63391166
传真: 86-21-63392558

BDO CHINA SHU LUN PAN
Certified Public Accountants

4F, No. 61 Nan Jing Dong Road
Shanghai, China, 200002
Tel: 86-21-63391166
Fax: 86-21-63392558

我们相信, 我们获取的审计证据是充分、适当的, 为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为, 贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制, 在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 31 日、2011 年 6 月 30 日的财务状况以及 2010 年度、2011 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

立信会计师事务所有限公司



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·上海

二〇一一年十月十八日

大连东软软件园产业发展有限公司
合并资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注五	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(一)	74,861,627.97	40,260,983.14
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	40,846.35	64,753.36
预付款项	(三)	336.50	11,202.50
应收利息			201,605.56
应收股利			
其他应收款	(四)	1,046,541.11	1,931,073.54
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(五)	78,000,000.00	140,000,000.00
流动资产合计		153,949,351.93	182,469,618.10
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	(六)	104,687,596.53	211,358,242.26
长期股权投资	(七)	355,519,053.92	355,519,053.92
投资性房地产	(八)	136,330,764.02	139,023,692.39
固定资产	(九)	13,965,621.14	14,520,626.40
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(十)	18,656,778.73	20,565,765.77
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(十一)	665,058.80	599,727.25
递延所得税资产	(十二)	264,471.24	533,901.93
其他非流动资产			
非流动资产合计		630,089,344.38	742,121,009.92
资产总计		784,038,696.31	924,590,628.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
合并资产负债表（续）

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注五	2011年6月30日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款	（十三）	30,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	（十四）	7,827,322.03	12,096,039.32
预收款项	（十五）	2,869,956.78	2,158,787.38
应付职工薪酬	（十六）	422,499.53	422,009.18
应交税费	（十七）	6,078,035.14	3,184,314.14
应付利息			280,005.00
应付股利			
其他应付款	（十八）	15,833,633.03	12,594,332.80
一年内到期的非流动负债	（十九）		136,060,526.28
其他流动负债			
流动负债合计		63,031,446.51	196,796,014.10
非流动负债：			
长期借款	（二十）	104,000,000.00	129,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债	（二十一）	1,515,213.45	3,048,708.81
非流动负债合计		105,515,213.45	132,048,708.81
负债合计		168,546,659.96	328,844,722.91
所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）	（二十二）	359,000,000.00	359,000,000.00
资本公积	（二十三）	16,952,000.00	16,952,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	（二十四）	17,309,046.58	17,309,046.58
未分配利润	（二十五）	220,039,852.74	200,443,041.11
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		613,300,899.32	593,704,087.69
少数股东权益		2,191,137.03	2,041,817.42
所有者权益（或股东权益）合计		615,492,036.35	595,745,905.11
负债和所有者权益（或股东权益）合计		784,038,696.31	924,590,628.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：刘积仁

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
资产负债表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注十一	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(一)	14,599,967.35	23,085,601.00
交易性金融资产			
应收票据			
应收账款	(二)	40,846.35	64,753.36
预付款项		336.50	11,202.50
应收利息			201,605.56
应收股利			
其他应收款	(三)	10,486,172.54	1,921,573.54
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(四)	78,000,000.00	140,000,000.00
流动资产合计		103,127,322.74	165,284,735.96
非流动资产			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(五)	448,822,775.16	448,822,775.16
投资性房地产	(六)	127,096,072.70	129,621,645.23
固定资产	(七)	13,965,511.14	14,520,516.40
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		18,094,278.73	18,315,299.29
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		665,058.80	599,727.25
递延所得税资产		108.62	168.99
其他非流动资产			
非流动资产合计		608,643,805.15	611,880,132.32
资产总计		711,771,127.89	777,164,868.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
资产负债表（续）
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益（或股东权益）	附注十一	2011年6月30日	2010年12月31日
流动负债：			
短期借款	（八）	30,000,000.00	30,000,000.00
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款		495,037.04	487,517.19
预收款项		2,261,623.78	2,158,787.38
应付职工薪酬		405,073.56	404,583.21
应交税费		934,771.21	379,953.81
应付利息			280,005.00
应付股利			
其他应付款		58,496,289.85	104,089,859.19
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		92,592,795.44	137,800,705.78
非流动负债：			
长期借款	（九）	104,000,000.00	129,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		104,000,000.00	129,000,000.00
负债合计		196,592,795.44	266,800,705.78
所有者权益（或股东权益）			
实收资本（或股本）		359,000,000.00	359,000,000.00
资本公积		2,300,000.00	2,300,000.00
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		17,309,046.58	17,309,046.58
未分配利润		136,569,285.87	131,755,115.92
所有者权益（或股东权益）合计		515,178,332.45	510,364,162.50
负债和所有者权益（或股东权益）合计		711,771,127.89	777,164,868.28

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：刘积仁

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
合并利润表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	2011 年 1-6 月	2010 年度
一、营业总收入		18,030,907.03	182,433,052.27
其中：营业收入	(二十六)	18,030,907.03	182,433,052.27
二、营业总成本		6,226,224.26	143,295,592.02
其中：营业成本	(二十六)	10,174,100.75	138,535,383.17
营业税金及附加	(二十七)	1,534,668.92	10,809,950.96
销售费用		122,827.69	188,467.08
管理费用		952,478.61	2,124,302.98
财务费用	(二十八)	-5,471,194.28	-4,032,584.69
资产减值损失	(二十九)	-1,086,657.43	-4,329,927.48
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,804,682.77	39,137,460.25
加：营业外收入	(三十)	14,533,495.36	21,500,106.06
减：营业外支出	(三十一)	7,297.84	1,196,250.34
其中：非流动资产处置损失		7,297.84	1,195,816.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		26,330,880.29	59,441,315.97
减：所得税费用	(三十二)	6,584,749.05	11,599,664.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		19,746,131.24	47,841,650.99
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
归属于母公司所有者的净利润		19,596,811.63	47,415,011.82
少数股东损益		149,319.61	426,639.17
六、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
七、其他综合收益			
八、综合收益总额			
归属于母公司所有者的综合收益总额		19,596,811.63	47,415,011.82
归属于少数股东的综合收益总额		149,319.61	426,639.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：刘积仁

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
利润表
(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十一	2011 年 1-6 月	2010 年度
一、营业收入	(十)	16,094,057.91	33,287,764.97
减：营业成本	(十)	6,855,298.81	13,542,418.83
营业税金及附加	(十一)	1,087,518.98	1,975,398.06
销售费用		122,827.69	188,467.08
管理费用		870,637.70	1,528,754.23
财务费用	(十二)	738,246.67	9,185,587.40
资产减值损失		-9,176.16	134,840.78
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		6,428,704.22	6,732,298.59
加：营业外收入			
减：营业外支出		7,297.84	433.48
其中：非流动资产处置损失		7,297.84	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		6,421,406.38	6,731,865.11
减：所得税费用		1,607,236.43	1,554,132.03
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,814,169.95	5,177,733.08
五、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		4,814,169.95	5,177,733.08

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：刘积仁

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
合并现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注五	2011 年 1-6 月	2010 年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		18,757,594.72	39,017,880.29
收到的税费返还			180,751.86
收到其他与经营活动有关的现金	(三十三)	23,854,576.92	13,523,709.63
经营活动现金流入小计		42,612,171.64	52,722,341.78
购买商品、接受劳务支付的现金		1,598,492.73	2,153,491.70
支付给职工以及为职工支付的现金		819,240.13	1,572,682.83
支付的各项税费		6,694,511.68	16,607,661.80
支付其他与经营活动有关的现金	(三十三)	2,558,058.74	4,928,133.03
经营活动现金流出小计		11,670,303.28	25,261,969.36
经营活动产生的现金流量净额		30,941,868.36	27,460,372.42
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金			
取得投资收益所收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,753,087.00	79,617,087.18
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	(三十三)	150,551,241.81	2,103,388.89
投资活动现金流入小计		25,830,4328.81	81,720,476.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		184,931.50	11,620,245.40
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	(三十三)	85,000,000.00	155,204,044.43
投资活动现金流出小计		85,184,931.50	166,824,289.83
投资活动产生的现金流量净额		173,119,397.31	-85,103,813.76
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	30,000,000.00
偿还债务支付的现金		195,000,000.00	63,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,460,620.84	9,648,517.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		199,460,620.84	72,648,517.50
筹资活动产生的现金流量净额		-169,460,620.84	-42,648,517.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		34,600,644.83	-100,291,958.84
加：年初现金及现金等价物余额		40,260,983.14	140,552,941.98
六、期末现金及现金等价物余额		74,861,627.97	40,260,983.14

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：刘积仁

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
现金流量表
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2011年1-6月	2010年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,212,412.60	32,899,673.52
收到的税费返还		180,751.86
收到其他与经营活动有关的现金	1,011,205.87	3,220,181.27
经营活动现金流入小计	17,223,618.47	36,300,606.65
购买商品、接受劳务支付的现金		1,518,410.48
支付给职工以及为职工支付的现金	819,230.13	1,200,571.71
支付的各项税费	3,821,385.47	7,464,076.45
支付其他与经营活动有关的现金	2,497,957.49	4,639,041.19
经营活动现金流出小计	7,138,573.09	14,822,099.83
经营活动产生的现金流量净额	10,085,045.38	21,478,506.82
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,960.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	150,551,241.81	2,103,388.89
投资活动现金流入小计	150,556,201.81	2,103,388.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,260.00	80,869.00
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	85,000,000.00	140,000,000.00
投资活动现金流出小计	85,016,260.00	140,080,869.00
投资活动产生的现金流量净额	65,539,941.81	-137,977,480.11
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	30,000,000.00	30,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	72,500,000.00	58,000,000.00
筹资活动现金流入小计	102,500,000.00	88,000,000.00
偿还债务支付的现金	55,000,000.00	23,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	4,460,620.84	9,648,517.50
支付其他与筹资活动有关的现金	127,150,000.00	7,300,000.00
筹资活动现金流出小计	186,610,620.84	39,948,517.50
筹资活动产生的现金流量净额	-84,110,620.84	48,051,482.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-8,485,633.65	-68,447,490.79
加: 年初现金及现金等价物余额	23,085,601.00	91,533,091.79
六、期末现金及现金等价物余额	14,599,967.35	23,085,601.00

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
合并所有者权益变动表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	2011年1-6月								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	359,000,000.00	16,952,000.00			17,309,046.58	200,443,041.11		2,041,817.42	595,745,905.11
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	359,000,000.00	16,952,000.00			17,309,046.58	200,443,041.11		2,041,817.42	595,745,905.11
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						19,596,811.63		149,319.61	19,746,131.24
(一) 净利润						19,596,811.63		149,319.61	19,746,131.24
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						19,596,811.63		149,319.61	19,746,131.24
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期末余额	359,000,000.00	16,952,000.00			17,309,046.58	220,039,852.74		2,191,137.03	615,492,036.35

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
合并所有者权益变动表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2010 年度								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	359,000,000.00	16,952,000.00			16,791,273.27	153,545,802.60		1,615,178.25	547,904,254.12
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	359,000,000.00	16,952,000.00			16,791,273.27	153,545,802.60		1,615,178.25	547,904,254.12
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					517,773.31	46,897,238.51		426,639.17	47,841,650.99
(一) 净利润						47,415,011.82		426,639.17	47,841,650.99
(二) 其他综合收益									
上述(一)和(二)小计						47,415,011.82		426,639.17	47,841,650.99
(三) 所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额									
3. 其他									
(四) 利润分配					517,773.31	-517,773.31			
1. 提取盈余公积					517,773.31	-517,773.31			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配									
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本(或股本)									
2. 盈余公积转增资本(或股本)									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
四、本期末余额	359,000,000.00	16,952,000.00			17,309,046.58	200,443,041.11		2,041,817.42	595,745,905.11

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
所有者权益变动表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2011年1-6月						
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	359,000,000.00	2,300,000.00	-	-	17,309,046.58	131,755,115.92	510,364,162.50
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	359,000,000.00	2,300,000.00	-	-	17,309,046.58	131,755,115.92	510,364,162.50
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						4,814,169.95	4,814,169.95
(一) 净利润						4,814,169.95	4,814,169.95
(二) 其他综合收益							
上述(一)和(二)小计						4,814,169.95	4,814,169.95
(三) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 提取一般风险准备							
3. 对所有者(或股东)的分配							
4. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期末余额	359,000,000.00	2,300,000.00	-	-	17,309,046.58	136,569,285.87	515,178,332.45

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司
所有者权益变动表
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	2010 年度						
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	359,000,000.00	2,300,000.00			16,791,273.27	127,095,156.15	505,186,429.42
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额							
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	359,000,000.00	2,300,000.00			16,791,273.27	127,095,156.15	505,186,429.42
(一) 净利润					517,773.31	4,659,959.77	5,177,733.08
(二) 其他综合收益						5,177,733.08	5,177,733.08
上述(一)和(二)小计							
(三) 所有者投入和减少资本						5,177,733.08	5,177,733.08
1. 所有者投入资本							
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
(四) 利润分配							
1. 提取盈余公积					517,773.31	-517,773.31	
2. 对所有者(或股东)的分配					517,773.31	-517,773.31	
3. 其他							
(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
四、本期末余额	359,000,000.00	2,300,000.00	-	-	17,309,046.58	131,755,115.92	510,364,162.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 刘积仁

主管会计工作负责人:

会计机构负责人: 周颖

大连东软软件园产业发展有限公司 2010 年度、2011 年 1-6 月财务报表附注

一、公司基本情况

大连东软软件园产业发展有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是由东软集团有限公司、大连软件园股份有限公司、亿达集团有限公司和沈阳东软软件股份有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2002 年 7 月 10 日取得注册号为大工商企法字 2102311101786 的《企业法人营业执照》，注册资本 25,900 万元人民币。其中：东软集团有限公司出资 14,400 万元，占注册资本的 55.60%；大连软件园股份有限公司出资 5,180 万元，占注册资本的 20%；亿达集团有限公司出资 5,180 万元，占注册资本的 20%；沈阳东软软件股份有限公司出资 1,140 万元，占注册资本的 4.40%。根据本公司 2005 年 10 月 26 日股东会决议，同意沈阳东软软件股份有限公司将其所持有的 4.40% 的股份转让给东软集团有限公司，转让金额为 14,742,512.04 元人民币，并于 2006 年 1 月履行了股权转让手续。股权转让后东软集团有限公司出资 15,540 万元，占注册资本的 60%；大连软件园股份有限公司出资 5,180 万元，占注册资本的 20%；亿达集团有限公司出资 5,180 万元，占注册资本的 20%。根据本公司 2006 年 4 月 3 日股东会决议和修改后的合同、章程的规定，申请增加注册资本（人民币）10,000 万元，由东软集团有限公司以货币形式出资 6,000 万元、大连软件园股份有限公司以货币形式出资 2,000 万元、亿达集团有限公司以货币形式出资 2,000 万元，变更后的注册资本为（人民币）35,900 万元。其中：东软集团有限公司出资 21,540 万元，占注册资本的 60%；大连软件园股份有限公司出资 7,180 万元，占注册资本的 20%；亿达集团有限公司出资 7,180 万元，占注册资本的 20%。根据本公司 2006 年 7 月 18 日董事会决议，同意东软集团有限公司将其所持有的 60% 的股权转让给沈阳东软信息技术服务有限公司，转让金额为 299,879,128.08 元人民币，并于 2006 年 7 月 20 日履行了股权转让手续。股权转让后沈阳东软信息技术服务有限公司出资 21,540 万元，占注册资本的 60%；大连软件园股份有限公司出资 7,180 万元，占注册资本的 20%；亿达集团有限公司出资 7,180 万元，占注册资本的 20%。根据本公司 2007 年 4 月 5 日董事会决议，同意大连软件园股份有限公司将其所持有的 20% 的股权共计 7,180 万元全部转让给亿达集团有限公司。该股权转让后沈阳东软信息技术服务有限公司出资 21,540 万元，占注册资本的 60%；亿达集团有限公司出资 14,360 万元，占注册资本的 40%。根据本公司 2010 年 3 月 29 日董事会决议，同意亿达集团有限公司将其所合法持有的本公司 40% 的股权（14,360 万股），以原始出资额为价全部转让给亿达集团全资子公司——大连亿达投资有限公司。

公司经营范围为：计算机软件开发及技术咨询；房屋租赁；物业管理；国内一般贸易、货物及技术进出口（法律、法律禁止的项目除外，法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；

公司注册地址：大连市软件园东路 2 号；

公司法定代表人：刘积仁。

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一）财务报表的编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三）会计期间

本公司采用公历年度，自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（五）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，其余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司的，则不调整合并资产负债表期初数；将子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

在报告期内，本公司处置子公司，则该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（六）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（七）外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

（八）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其的未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。

原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

对于期末单项金额重大的应收账款、其他应收款单独进行减值测试。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

对于期末单项金额非重大的应收账款、其他应收款，单独进行减值测试，单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

单项金额重大是指应收账款单项金额 1000 万元以上，其他应收款单项金额 200 万元以上。

除已单独计提减值准备的应收款项外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例：

账龄情况	一般坏账准备提取比例
一年以内	1.0%
一至二年	2.0%
二至三年	5.0%
三至五年	10.0%
五年以上	100.0%

（九）存货

1、存货的分类

存货分类为：原材料、库存商品、在产品、发出商品、委托加工物资等。

2、发出存货的计价方法

存货发出时按移动平均法计价。

3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、存货的盘存制度

本公司采用永续盘存制。

（十）长期股权投资

1、初始投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券方式取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投

资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2、后续计量及损益确认

（1）后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3、被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营

决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4、减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十一) 投资性房地产

投资性房地产，是指公司为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。公司的投资性房地产按照成本模式进行计量，并按相关会计准则规定计提折旧或摊销。投资性房地产转换为其他资产或者将其他资产转换为投资性房地产，将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。公司出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

投资性房地产的资产减值准备的计提见资产减值相关会计政策。

(十二) 固定资产

1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

购置或新建的固定资产按取得时的成本作为入账价值。

2、各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

	预计使用年限	预计净残值率	年折旧率
房屋建筑物	30—50年	5%、0%	3—2%
房屋附属设备	10年	5%	9.5%
运输设备	10年	5%	9.5%
办公及电子设备	3—5年	5%	31.67%—19%

3、固定资产的减值准备计提

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十三）在建工程

1、在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

2、在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

（十四）借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使

用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（十五）无形资产

1、无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

类 别	摊销年限
土地使用权	40—50 年
房屋使用权	50 年
工业产权及专有技术	8—10 年
房产经营权	10 年
其他无形资产	5—10 年

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，若不符合上列资本化标准的，在发生时计入当期损益。

（十六）长期待摊费用

长期待摊费用包括装修费等已经支出但摊销期限在一年以上(不含一年)的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。如果长期待摊的费用不能使以后会计期间受益的，将尚未摊销完的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（十七）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2、预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十八）收入

本公司的业务收入主要包括软件服务及其他劳务收入、物业服务及租金收入等。业务收入以扣除销售折扣后之净额列示。

1、确认劳务收入的具体判断标准

劳务收入包括为客户订制软件、软件维护、软件升级、培训及网页制作等劳务收入。

在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入。

如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，在资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

2、确认物业服务及租金收入的具体判断标准

物业服务及租金收入采用直线法在租赁期内确认

3、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（十九）政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或

购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十）递延所得税资产和递延所得税负债

1、确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

（二十一）主要会计政策、会计估计的变更

1、会计政策变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更

本报告期公司主要会计政策未发生变更。

三、税项

公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	17%
营业税	营业税应税收入	5%
出租房产税	房产租金收入	12%
自用房产税	固定资产原值一定比例	1.2%
土地使用税	土地面积	6元，2元/平米
企业所得税	应纳税所得额	25%
城市维护建设税	营业税税额	5%，7%
教育费附加	营业税税额	3%
地方教育费	营业税税额	2%

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。

由本公司直接投资的未纳入合并范围的企业

公司名称	公司注册 地点及时间	法定代 表人	注册资本/ 开办资金	本公司投资额	本公司持有的 权益比例		经营范围
					直接	间接	
大连东软信息学院 (注1)	大连 2004年9月16日	刘积仁	344,188,827.00	330,022,775.16	97.10%	注2	高等学历教育
成都东软学院(注 1)	都江堰 2003年6月18日	刘积仁	17,170,000.00	12,118,333.92	70.88%	注2	高等学历教育
南海东软信息技术 职业学院(注1)	佛山 2003年4月28日	刘积仁	23,400,000.00	18,227,944.84	78.63%	注2	高等学历教育

注1：本公司及本公司之子公司作为举办者，对大连东软信息学院、成都东软学院、南海东软信息技术职业学院的投资，因学院章程中约定本公司及子公司“不要求取得合理回报”，根据2003年12月5日中注协专家技术援助小组信息公告第7号规定，“企业对自己举办的学校应当采用成本法进行核算，不应合并学校的会计报表”，故对上述三个学院采用成本法核算，不纳入合并报表范围。

注2：对大连东软信息学院97.10%的权益由本公司持有；对成都东软学院70.88%的权益由本公司之子公司成都东软信息技术发展有限公司持有；对南海东软信息技术职业学院78.63%的权益由本公司之子公司佛山市南海东软信息技术发展有限公司持有。

注3：成都东软学院原名为成都东软信息技术职业学院，2011年4月7日，经中华人民共和国教育部教发函[2011]85号文批准，在成都东软信息技术职业学院的基础上建立成都东软学院，学院代码：12636，同时撤销成都东软信息技术职业学院的建制。成都东软学院系本科层次的民办普通高校，以实施本科教育为主，同时举办专科层次高等职业教育。2011年9月16日取得四川省民政厅核发的（川）民政字第010057号《民办非企业单位登记证书》，学院更名为“成都东软学院”。

纳入合并财务报表范围的子公司

公司名称	公司注册 地点及时间	法定代 表人	注册资本	本公司投资额	本公司持有的 权益比例		主要业务
					直接	间接	
合并子公司							
一、南海东软 信息技术发展 有限公司	南海 2001年1月8日	刘积仁	60,000,000.00	59,400,000.00	99.00%		对南海东软信息技术学院的投资、建设与管理，信息技术、管理人才教育培训及咨询服务
二、成都东软 信息技术发展 有限公司	成都 2002年7月8日	刘积仁	60,000,000.00	59,400,000.00	99.00%		计算机软硬件、教育课件开发、租赁、销售；房地产开发、销售；物业管理、场地租赁；信息技术、管理人才培训及顾问、咨询服务

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
现金	10,396.95	8,563.38
银行存款	74,851,231.02	40,252,419.76
合计	74,861,627.97	40,260,983.14

(二) 应收账款

1、应收账款构成

账龄	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例
1年以内(含1年)	41,040.17	99.42	410.40	1%	65,188.67	99.63	651.89	1%
1-2年(含2年)				2%				2%
2-3年(含3年)				5%				5%
3-5年(含5年)	240.65	0.58	24.07	10%	240.65	0.37	24.07	10%
5年以上				100%				100%
合计	41,280.82	100.00	434.47		65,429.32	100.00	675.96	

种类	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的应收账款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款								
其他不重大应收账款	41,280.82	100.00	434.47	1%	65,429.32	100.00	675.96	1%
合计	41,280.82	100.00	434.47		65,429.32	100.00	675.96	

2、应收账款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2010年	12.03	56,361.82	55,698.89		675.96
2011年1-6月	675.96	9,763.38	10,004.87		434.47

3、期末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(三) 预付款项

1、账龄分析

账龄	2011年6月30日余额		2010年12月31日余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内			10,866.00	97.00
1至2年				
2至3年				
3年以上	336.50	100.00	336.50	3.00
合计	336.50	100.00	11,202.50	100.00

2、 期末预付款项中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他应收款

1、 其他应收款构成

账龄	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例	坏账准备	坏账准备比例
1年以内	1,044,848.12	82.25	10,448.48	1%	1,938,315.22	89.58	19,383.15	1%
1-2年				2%				2%
2-3年	10,000.00	0.79	500.00	5%	10,000.00	0.46	500.00	5%
3-5年	2,934.97	0.23	293.50	10%	2,934.97	0.14	293.50	10%
5年以上	212,561.71	16.73	212,561.71	100%	212,561.71	9.82	212,561.71	100%
合计	1,270,344.80	100.00	223,803.69		2,163,811.90	100.00	232,738.36	

种类	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	1,270,344.80	100	223,803.69	18%	2,163,811.90	100	232,738.36	11%
合计	1,270,344.80	100	223,803.69	18%	2,163,811.90	100	232,738.36	11%

2、 其他应收款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2010年	98,261.51	256,181.63	121,704.78		232,738.36
2011年1-6月	232,738.36		8,934.67		223,803.69

3、 期末其他应收款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(五) 其他流动资产

项目	单位	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
委托贷款	沈阳东软医疗系统有限公司	78,000,000.00	140,000,000.00

(六) 长期应收款

项目	2011年6月30日余额		2010年12月31日余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
成都东软学院	105,745,047.00	1,057,450.47	213,493,174.00	2,134,931.74

本公司之子公司成都东软信息技术发展有限公司在2010年向成都东软学院（“成都学院”）转让资产，包括位于成都市都江堰青城山镇的126,780平方米土地使用权、建筑面积共66,888平方

米的12幢科研办公楼和1幢配套楼及其占用范围内的相关附属设施、设备。依据四川华衡资产评估有限公司所出具的川华衡评报[2010]33号评估报告，上述资产评估值为213,493,174元。交易双方确定本交易依据评估值定价，交易价格为213,493,174元。上述款项支付方式为现金，自资产交割后1年起，即自2011年起，成都东软学院在8年期间内，于每年9月末前逐期向成都东软信息技术发展有限公司等额偿还本金，同时每年对于未付款部分按中国人民银行同期贷款基准利率向成都东软信息技术发展有限公司支付利息。至2011年6月末，该笔长期应收款期末计提一般坏账准备金为1,057,450.47元。

(七) 长期股权投资

1、长期股权投资明细

项目	2011年6月30日余额		2010年12月31日余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
按权益法核算的长期股权投资				
合营企业				
联营企业				
小计				
按成本法核算的长期股权投资	361,369,053.92	5,850,000.00	361,369,053.92	5,850,000.00
合计	361,369,053.92	5,850,000.00	361,369,053.92	5,850,000.00

2、按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2010年12月31日余额	本期增减变动	2011年6月30日余额	本期分回的现金红利
大连东软教育服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
大连东软信息学院	330,022,775.16	330,022,775.16		330,022,775.16	
成都东软学院	12,118,333.92	12,118,333.92		12,118,333.92	
南东软信息技术职业学院	18,227,944.84	18,227,944.84		18,227,944.84	
合计	361,369,053.92	361,369,053.92		361,369,053.92	

3、长期股权投资减值准备

被投资单位	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额	计提原因
成都东软学院	4,850,000.00			4,850,000.00	因成都地震造成损失,对账面价值与预计未来可收回金额之差确认减值
大连东软教育服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	持续亏损,净资产为负数,预计可回收金额低于账面价值的部分
合计	5,850,000.00			5,850,000.00	---

(八) 投资性房地产

项目	2010年12月31日余额	本期增加额	本期减少额	2011年6月30日余额
1. 原价合计	173,286,366.36			173,286,366.36
(1) 房屋、建筑物	164,033,045.99			164,033,045.99
(2) 土地使用权	9,253,320.37			9,253,320.37
2. 累计折旧或累计摊销合计	34,262,673.97	2,692,928.37		36,955,602.34
(1) 房屋、建筑物	33,032,593.28	2,597,147.04		35,629,740.32
(2) 土地使用权	1,230,080.69	95,781.33		1,325,862.02
3. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产账面价值合计	139,023,692.39		2,692,928.37	136,330,764.02
(1) 房屋、建筑物	131,000,452.71		2,597,147.04	128,403,305.67

(2) 土地使用权	8,023,239.68		95,781.33	7,927,458.35
-----------	--------------	--	-----------	--------------

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司为取得银行借款而被设定抵押的土地房产净值总额为 95,321,465.20 元，其中被抵押的投资性房地产净值为 84,071,291.16 元（另为固定资产 3,116,738.10 元，无形资产 8,133,435.94 元），除此之外投资性房地产中无抵押、担保情况。

(九) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类别	2010年12月31日 余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
房屋及建筑物	17,004,277.46			17,004,277.46
运输设备	780,534.66			780,534.66
电子设备	22,726,329.26	15,800.00	243,248.92	22,498,880.34
其他设备	1,546,682.00	460.00		1,547,142.00
合计	42,057,823.38	16,260.00	243,248.92	41,830,834.46

2、累计折旧

类别	2010年12月31日 余额	本期增加	本期提取	本期减少	2011年6月30日 余额
房屋及建筑物	5,345,230.57		380,763.48		5,725,994.05
运输设备	446,618.76		37,075.38		483,694.14
电子设备	20,313,003.90		133,709.97	231,086.47	20,215,627.40
其他设备	1,432,343.75		7,553.98		1,439,897.73
合计	27,537,196.98		559,102.81	231,086.47	27,865,213.32

3、固定资产净值

类别	2010年12月31日 余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
房屋及建筑物	11,659,046.89		380,763.48	11,278,283.41
运输设备	333,915.90		37,075.38	296,840.52
电子设备	2,413,325.36	15,800.00	145,872.42	2,283,252.94

其他设备	114,338.25	460.00	7,553.98	107,244.27
合 计	14,520,626.40	16,260.00	571,265.26	13,965,621.14

(1) 截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司为取得银行借款而被设定抵押的固定资产净额为 3,116,738.10 元。

(2) 截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司司已提足折旧仍然在继续使用的固定资产账面原值为 21,582,553.26 元，账面净值为 1,079,127.83 元。

(3) 报告期内固定资产未发生减值的情形，故未增加固定资产减值准备。

(4) 2011 年 1-6 月处置固定资产原值 243,248.92 元，净值 12,162.45 元。

(十) 无形资产

项 目	2010 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日余额
1、原价合计	76,748,130.63			76,748,130.63
(1).土地使用权	21,457,407.63			21,457,407.63
(2).专有技术及软件	55,290,723.00			55,290,723.00
2、累计摊销额合计	56,182,364.86	1,908,987.04		58,091,351.9
(1).土地使用权	3,142,108.34	221,020.56		3,363,128.90
(2).专有技术及软件	53,040,256.52	1,687,966.48		54,728,223.00
3、无形资产减值准备合计	0.00	0.00	0.00	0.00
(1).土地使用权				0.00
(2).专有技术及软件				0.00
4、无形资产账面价值合计	20,565,765.77		1,908,987.04	18,656,778.73
(1).土地使用权	18,315,299.29		221,020.56	18,094,278.73
(2).专有技术及软件	2,250,466.48		1,687,966.48	562,500.00

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司为取得银行借款而被设定抵押的无形资产净额为 8,133,435.94 元。

(十一) 长期待摊费用

项目	2010 年 12 月 31 日余额	本期增加额	本期摊销额	2011 年 6 月 30 日余额
装修费	459,727.65	137,780.00	52,448.47	545,059.18

其他	139,999.60		19,999.98	119,999.62
合计	599,727.25	137,780.00	72,448.45	665,058.80

(十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

已确认的递延所得税资产

项目	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
坏账准备	264,471.24	533,901.93

(十三) 短期借款

借款条件	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
信用借款	30,000,000.00	30,000,000.00

(十四) 应付账款

2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
7,827,322.03	12,096,039.32

(1) 上述应付账款主要是工程质保金及未到付款期的工程款，期后将依据合同条款支付。

(2) 2011 年 6 月 30 日余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(十五) 预收账款

项目	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
预收租金	2,869,956.78	2,158,787.38

2011 年 6 月 30 日余额中无预收持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

(十六) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬

项目	2010 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴		708,965.51	708,965.51	

大连东软软件园产业发展有限公司
2010 年度、2011 年 1-6 月
财务报表附注

(2) 职工福利费		22,722.56	22,722.56	
(3) 社会保险费	31,342.02	82,404.00	81,913.65	31,832.37
其中：医疗保险费	8,542.57	21,645.60	21,645.60	8,542.57
基本养老保险费	17,983.29	47,424.00	47,424.00	17,983.29
年金缴费	2,418.45	4,848.00	4,357.65	2,908.80
失业保险费	1,754.43	4,992.00	4,992.00	1,754.43
工伤保险费	350.88	1,497.60	1,497.60	350.88
生育保险费	292.40	1,996.80	1,996.80	292.40
(4) 住房公积金	95,225.14	33,660.00	33,660.00	95,225.14
(5) 工会经费和职工教育经费	295,442.02	2,848.00	2,848.00	295,442.02
(6) 非货币性福利				
(7) 因解除劳动关系给予的补偿				
(8) 其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	422,009.18	850,600.07	850,109.72	422,499.53

(十七) 应交税费

税费项目	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额	计缴标准
营业税	416,921.33	714,472.75	
城建税	22,073.76	40,554.28	
企业所得税	5,511,976.97	2,335,646.25	
个人所得税	4,925.28	4,938.85	
房产税	87,888.85	57,170.03	
土地使用税	12,300.00		
印花税		1,387.18	
教育费附加	21,948.95	27,455.93	

堤防费		2,688.87	
其他			
合计	6,078,035.14	3,184,314.14	

(十八) 其他应付款

账龄	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
1 年以内	6,138,555.24	2,885,816.93
1-年以上	9,695,077.79	9,708,515.87
合 计	15,833,633.03	12,594,332.80

2011 年 6 月 30 日余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项

(十九) 一年内到期的非流动负债

项目	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额
长期应付款		136,060,526.28

以上长期应付款系“成都三期基建款”，根据成都东软信息技术发展有限公司与都江堰青城信息产业有限公司于 2005 年 9 月 27 日签订的协议书，由都江堰市政府以无息贷款形式提供融资总额为 1.8 亿元的专项资金给成都东软信息技术发展有限公司，用于在青城山建设软件园产业基地，截至 2011 年 6 月 30 日，已清偿完毕。

(二十) 长期借款

贷款银行	借款类别	2011 年 6 月 30 日余额	2010 年 12 月 31 日余额	借款利率	借款期限	用途
中国建设银行股份有限公司 沈阳南湖科技开发区支行	抵押借款	104,000,000.00	129,000,000.00	5.94%	2007.6.11- 2015.6.11	基建

抵押借款为本公司以账面价值为 95,321,465.20 元的土地及房产作抵押，详见附注五（八）。

(二十一) 其他非流动负债

项目	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
递延收益	1,515,213.45	3,048,708.81

递延收益为本公司之子公司成都东软信息技术发展有限公司收到的与资产相关的，以及用于弥补以后期间发生的相关费用或损失的政府补助。

(二十二) 实收资本

1、2011年6月30日

投资者名称	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
沈阳东软信息技术服务有限公司	215,400,000.00			215,400,000.00
大连亿达投资有限公司	143,600,000.00			143,600,000.00
合计	359,000,000.00			359,000,000.00

2、2010年12月31日

投资者名称	2010年1月1日余额	本期增加	本期减少	2010年12月31日余额
沈阳东软信息技术服务有限公司	215,400,000.00			215,400,000.00
亿达集团有限公司	143,600,000.00		143,600,000.00	
大连亿达投资有限公司		143,600,000.00		143,600,000.00
合计	359,000,000.00	143,600,000.00	143,600,000.00	359,000,000.00

(二十三) 资本公积

1、2011年6月30日

项目	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
股权投资准备	14,652,000.00			14,652,000.00
其他资本公积	2,300,000.00			2,300,000.00
合计	16,952,000.00			16,952,000.00

2、2010 年 12 月 31 日

项目	2010 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2010 年 12 月 31 日余额
股权投资准备	14,652,000.00			14,652,000.00
其他资本公积	2,300,000.00			2,300,000.00
合 计	16,952,000.00			16,952,000.00

(二十四) 盈余公积

1、2011 年 6 月 30 日

项目	2010 年 12 月 31 日余额	本期增加	本期减少	2011 年 6 月 30 日余额
法定盈余公积	14,992,262.27			14,992,262.27
任意盈余公积	2,316,784.31			2,316,784.31
合 计	17,309,046.58			17,309,046.58

2、2010 年 12 月 31 日

项目	2010 年 1 月 1 日余额	本期增加	本期减少	2010 年 12 月 31 日余额
法定盈余公积	14,474,488.96	517,773.31		14,992,262.27
任意盈余公积	2,316,784.31			2,316,784.31
合 计	1,6791,273.27	517,773.31		17,309,046.58

本公司及本公司之子公司盈余公积的提列政策如下：

法定盈余公积是根据中国公司法和本公司及子公司章程，本公司及子公司须分别根据其按企业会计准则编制的法定账目税后利润（弥补以前年度亏损后）的 10%提取法定盈余公积。当该公积金余额累计已达各公司注册资本的 50%时可不再提取。法定盈余公积经批准后，可用于弥补亏损或转增资本，但使用该公积金后，其余额不得低于各公司注册资本的 25%。

任意盈余公积是依照公司章程，由董事会提出预案，经股东大会决议通过后，在提取法定盈余公积后计提。

(二十五) 未分配利润

项 目	2011 年 6 月 30 日	2010 年 12 月 31 日
调整前 上年末未分配利润	200,443,041.11	153,545,802.60
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后 年初未分配利润	200,443,041.11	153,545,802.60
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	19,596,811.63	47,415,011.82
减: 提取法定盈余公积		517,773.31
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	220,039,852.74	200,443,041.11

(二十六) 营业收入及营业成本

项 目	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	18,030,907.03	10,174,100.75	39,393,734.44	25,488,886.94
其他业务			143,039,317.83	113,046,496.23
合计	18,030,907.03	10,174,100.75	182,433,052.27	138,535,383.17

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房租及物业收入	16,025,907.03	8,364,863.11	32,350,627.53	17,795,102.56
(2) IT 技术服务及其他劳务	2,005,000.00	1,809,237.64	7,043,106.91	7,693,784.38
(3) 其他			143,039,317.83	113,046,496.23
合 计	18,030,907.03	10,174,100.75	182,433,052.27	138,535,383.17

2、2010 年度公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	金额	占全部收入比例
上海惠普有限公司	19,539,104.38	50%
阿尔派电子（中国）有限公司	8,391,258.60	21%
成都东软信息技术学院	3,650,000.00	9%
南海东软信息技术学院	2,129,166.67	5%
大连东软信息服务有限公司	1,757,818.10	4%
合计	35,467,347.75	89%

3、2011 年 1-6 月公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	金额	占全部收入比例
上海惠普有限公司	9,392,335.20	52%
阿尔派电子（中国）有限公司	4,195,629.30	23%
成都东软信息技术学院	1,825,000.00	10%
大连东软信息服务有限公司	1,103,691.00	6%
大连翰闻资讯有限公司	423,807.96	2%
合计	16,940,463.46	93%

(二十七) 营业税金及附加

项目	计缴标准	2011 年 1-6 月	2010 年度
营业税	5%	1,378,710.09	9,882,727.82
城市维护建设税	5%-7%	88,385.90	534,099.01
教育费附加	4%-5%	67,572.93	393,124.13
合计		1,534,668.92	10,809,950.96

(二十八) 财务费用

类别	2011 年 1-6 月	2010 年度
利息支出	4,180,615.84	9,652,642.50
减：利息收入	9,656,483.82	13,703,828.43
其他	4,673.70	18,601.24
合计	-5,471,194.28	-4,032,584.69

(二十九) 资产减值损失

项目	2011 年 1-6 月	2010 年度
坏账损失	-1,086,657.43	-4,329,927.48
长期股权投资减值损失		
其他		
合计	-1,086,657.43	-4,329,927.48

(三十) 营业外收入

项目	2011 年 1-6 月	2010 年度
处置非流动资产利得		18,433,115.34
其中：处置固定资产利得		
处置无形资产利得		18,433,115.34
政府补助	14,533,495.36	3,066,990.72
其他		
合计	14,533,495.36	21,500,106.06

(三十一) 营业外支出

项目	2011 年 1-6 月	2010 年度
非流动资产处置损失	7,297.84	1,195,816.86
其中：固定资产处置损失	7,297.84	1,195,816.86
其他		433.48
合计	7,297.84	1,196,250.34

(三十二) 所得税费用

项目	2011 年 1-6 月	2010 年度
当期所得税费用	6,315,318.36	12,120,215.74
递延所得税费用	269,430.69	-520,550.76
合计	6,584,749.05	11,599,664.98

(三十三) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2011年1-6月	2010年度
利息收入	9,931,729.57	11,398,833.98
收到政府补助	13,000,000.00	
收工程押金及房产出租保证金	30,000.00	595,234.18
代收水电采暖费等款项	892,847.35	120,920.27
其他		1,408,721.20
合计	23,854,576.92	13,523,709.63

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2011年1-6月	2010年度
交通及差旅费	20,224.77	78,857.25
业务宣传费		560.00
办公及网络、电话费	49,464.14	184,516.80
房租及物业费	1,726,080.26	3,844,082.73
运输及财产保险费	68,168.26	73,438.66
能源、汽车消耗及材料费	4,000.00	75,327.26
培训、咨询、研讨会议会	84,766.80	64,145.30
代理服务费		
科研项目支出		
其他	605,354.51	607,205.03
合计	2,558,058.74	4,928,133.03

3、收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2011年1-6月	2010年度
委托贷款本金-沈阳东软医疗系统有限公司	147,000,000.00	
委托贷款利息收入	3,551,241.81	2,103,388.89

合 计	150,551,241.81	2,103,388.89
-----	----------------	--------------

4、支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年度
委托贷款	85,000,000.00	140,000,000.00
成都发展资产处置		15,204,044.43
合 计	85,000,000.00	155,204,044.43

5、现金流量表补充资料

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	19,746,131.24	47,841,650.99
加：资产减值准备	-1,086,657.43	-4,329,927.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,252,031.18	10,257,174.13
无形资产摊销	1,908,987.04	5,919,102.63
长期待摊费用摊销	72,448.45	81,793.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	7,297.84	-39,448,313.45
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）		13,836.19
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）		
财务费用（收益以“一”号填列）	909,379.03	9,648,517.50
投资损失（收益以“一”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	269,430.69	-520,550.76
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）		
存货的减少（增加以“一”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-3,519,912.84	-6,375,306.55

经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	9,382,733.16	4,372,395.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	30,941,868.36	27,460,372.42
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	74,861,627.97	40,260,983.14
减：现金的期初余额	40,260,983.14	140,552,941.98
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	34,600,644.83	-100,291,958.84

6、现金和现金等价物的构成：

项 目	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
一、现 金	74,861,627.97	40,260,983.14
其中：库存现金	10,396.95	8,563.38
可随时用于支付的银行存款	74,851,231.02	40,252,419.76
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	74,861,627.97	40,260,983.14
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、关联方及关联交

(一) 关联方情况

1、控制本公司的关联方情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)	组织机构代码
沈阳东软信息技术服务有限公司	母公司	有限责任	沈阳	刘积仁	31,000.00	60.00	60.00	76439265-7

2、本公司的子公司情况:

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	持股比例(%)	表决权比例(%)	组织机构代码
成都东软信息技术发展有限公司	控股	有限责任	成都市	刘积仁	计算机软硬件、教育课件开发、租赁、销售; 场地租赁; 信息技术、管理人才培训及顾问、咨询服务	6,000.00	99	99	78005017-1
佛山市南海东软信息技术发展有限公司	控股	有限责任	佛山市	刘积仁	对南海东软信息技术学院的投资、建设与管理, 信息技术、管理人才教育培训及咨询服务	6,000.00	99	99	76439265-7

3、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
大连亿达投资有限公司	本公司之投资方
大连东软信息学院	本公司举办的教育机构
成都东软学院	本公司之子公司举办的教育机构
南海东软信息技术职业学院	本公司之子公司举办的教育机构
大连东软信息技术职业学院	东软集团举办的教育机构
大连东软教育服务有限公司	东软集团举办的教育机构之控股子公司
大连东软电子出版社有限公司	东软集团举办的教育机构之控股子公司
阿尔派电子(中国)有限公司	东软集团之投资方
东软集团(大连)有限公司	东软集团之子公司
东软集团(成都)有限公司	东软集团之子公司
辽宁东软创业投资有限公司	东软集团之子公司

诺基亚西门子东软通信技术有限公司	东软集团之联营公司
沈阳东软系统集成技术有限公司	东软集团之子公司
大连东软商业流程咨询服务有限公司	东软集团之子公司之子公司
沈阳东软信息技术服务有限公司	本公司之投资方，东软集团之子公司
东软越通软件技术（大连）有限公司	东软集团之子公司之子公司
沈阳东软医疗系统有限公司	东软集团之子公司
沈阳慧旭科技股份有限公司	东软集团之投资方
成都东软软件有限公司	本公司之子公司举办的教育机构之全资子公司

(二) 关联方交易

1、存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、购买商品、接受劳务的关联交易
无

3、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	2011年1-6月		2010年度	
				金额	占同类交易比例(%)	金额	占同类交易比例(%)
成都东软学院	提供劳务	技术服务	按市场价格协商确定	1,825,000.00	100.0%	3,650,000.00	51.2%
成都东软学院	销售商品	资金占用利息		6,193,658.00	100.0%	9,897,547.00	100.0%
成都东软学院	销售商品	房屋建筑物及附属设施、土地使用权	按市场价格协商确定			213,493,174.00	100.0%
成都东软软件有限公司	销售商品	旧固定资产	按市场价格协商确定			577,087.18	100.0%
南海东软信息技术职业学院	提供劳务	技术服务	按市场价格协商确定			2,129,166.67	29.9%
东软集团股份有限公司	提供劳务	管理服务	按市场价格协商确定			92,300.00	81.5%
东软集团（成都）有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定	111,849.12	0.7%	326,802.80	1.0%

大连东软软件园产业发展有限公司
2010年度、2011年1-6月
财务报表附注

阿尔派电子(中国)有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定	4,195,629.30	26.2%	8,391,258.60	26.1%
沈阳东软信息技术服务有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定			60,076.66	0.2%
沈阳东软信息技术服务有限公司	提供劳务	技术服务	按市场价格协商确定	50,100.00	27.8%	430,000.00	6.0%
大连东软商业流程咨询服务有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定			442,021.34	1.4%
大连东软商业流程咨询服务有限公司	提供劳务	技术服务	按市场价格协商确定			317,566.09	4.5%
辽宁东软创业投资有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定	14,220.90	0.1%	111,520.64	0.3%
沈阳东软系统集成技术有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定	26,271.84	0.2%	96,126.24	0.3%
沈阳慧旭科技股份有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定			52,730.41	0.2%
东软越通软件技术(大连)有限公司	提供劳务	房租及物业管理	按市场价格协商确定	86,276.46	0.5%	42,188.67	0.1%
沈阳东软医疗系统有限公司	借款	委托贷款利息		3,349,636.25	100.0%	2,304,994.45	100.0%
大连东软信息学院	提供劳务	技术服务	按市场价格协商确定			600,000.00	100.0%

4、关联方应收应付款项

项 目	关联方	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
应收账款			
	东软越通软件技术(大连)有限公司		42,188.67
应收利息			
	沈阳东软医疗系统有限公司		201,605.56
其他流动资产			
	沈阳东软医疗系统有限公司	78,000,000.00	140,000,000.00
长期应收款			
	成都东软学院	105,745,047.00	213,493,174.00
预收账款			
	辽宁东软创业投资有限公司	7,110.45	7,110.45
	沈阳东软信息技术服务有限公司	10,050.00	10,050.00
	东软越通软件技术(大连)有限公司	42,188.67	42,188.67
其他应付款			
	成都东软学院	3,624,882.00	
	阿尔派电子(中国)有限公司	772,302.75	772,302.75

	沈阳东软系统集成技术有限公司		8,300.60
	辽宁东软创业投资有限公司	4,872.15	4,872.15
	东软越通软件技术（大连）有限公司	28,908.09	28,908.09
	大连软件园股份有限公司	2,543,828.00	2,543,828.00

注：上述长期应收款-成都东软学院，本期末余额 105,745,047.00 元，为 2010 年本公司之子公司成都东软信息技术发展有限公司向成都东软学院转让资产而产生，详见附注五（六）。

5、其他关联交易事项

关于成都东软信息技术发展有限公司与成都东软学院的资产交易

a、根据公司 2010 年 4 月 15 日的临时董事会决议，同意公司控股子公司成都东软信息发展有限公司将其拥有的部分房屋建筑物、土地使用权及其部份配套设施以人民币 213,493,174 元的价格出让给成都东软学院。本次交易按评估值定价，依据四川华衡资产评估有限公司的川华衡评报[2010]33 号评估报告，评估值为 213,493,174 元。

本次交易价格高于资产账面价值 33.12%，具体评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年 3 月 31 日

产权持有者：成都东软信息技术发展有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面值	评估值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
房屋建筑物	1	11,265.62	14,106.47	2,840.85	25.22
土地使用权	2	761.80	3,169.50	2,407.70	316.05
构筑物及其他辅助设施	3	3,504.78	3,624.46	119.68	3.41
机器设备	4	505.75	448.88	-56.87	-11.24
资产总计	5	16,037.95	21,349.32	5,311.36	33.12

b、本次交易款项支付方式为现金，支付条件和期限为“成都东软学院自资产交割后 1 年起，即自 2011 年起，分八年于每年 9 月末前逐期向成都东软信息技术发展有限公司偿还本金，同时成都东软信息技术发展有限公司每年对于未付款部分按中国人民银行同期贷款基准利率向成都东软学院计收利息。”2010 年计收利息 6,340,747.00 元，2011 年 1-6 月计收利息 6,193,658.00 元。

c、成都东软信息技术发展有限公司 2010 年度取得资产转让收益 39,461,400.41 元，增加长期应收款 213,493,174.00 元，减少投资性房地产账面价值 112,125,048.88 元，减少固定资产账面价值 39,613,428.81 元，减少无形资产账面价值 7,101,689.67 元。

七、或有事项

截止2011年6月30日，本公司无需要披露的或有事项。

八、承诺事项

截止2011年6月30日，本公司无需要披露的承诺事项。

九、资产负债表日后事项

截止报告日，本公司无需要披露的日后事项。

十、其他重要事项说明

本公司无需要披露的其他重要事项。

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 货币资金

项目	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
现金	6,187.58	2,743.71
银行存款	14,593,779.77	23,082,857.29
合计	14,599,967.35	23,085,601.00

(二) 应收账款

1、应收账款构成

账龄	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例%	坏账准备	坏账准备比例
1年以内(含1年)	41,040.17	99.42	410.40	1.00%	65,188.67	99.63	651.89	1.00%
1-2年(含2年)				2.00%				2.00%
2-3年(含3年)				5.00%				5.00%
3-5年(含5年)	240.65	0.58	24.07	10.00%	240.65	0.37	24.07	10.00%
5年以上				100.00%				100.00%
合计	41,280.82	100.00	434.47		65,429.32	100.00	675.96	

种类	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额	坏账准备	坏账准	账面金额	占总额	坏账准备	坏账准

		比例(%)		备比例		比例(%)		备比例
单项金额重大的 应收账款								
单项金额不重大 但按信用风险特 征组合后该组合 的风险较大的应 收账款								
其他不重大应收 账款	41,280.82	100.00	434.47	0.01	65,429.32	100.00	675.96	0.01
合计	41,280.82	100.00	434.47		65,429.32	100.00	675.96	

2、应收账款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2010年	12.03	1,393.60	729.67		675.96
2011年1-6月	675.96	638.38	879.87		434.47

3、期末应收账款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(三) 其他应收款

1、其他应收款构成

账龄	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额 比例	坏账准备	坏账 准备 比例	账面金额	占总额 比例	坏账准备	坏账 准备 比例
1年以内	10,493,979.55	97.99	10,448.00	1%	1,938,315.22	89.99	19,383.15	1%
1-2年				2%				2%
2-3年				5%				5%
3-5年	2,934.97	0.03	293.50	10%	2,934.97	0.14	293.50	10%
5年以上	212,561.71	1.98	212,561.71	100%	212,561.71	9.87	212,561.71	100%
合计	10,709,476.23	100.00	223,303.69		2,153,811.90	100.00	232,238.36	

种类	2011年6月30日余额				2010年12月31日余额			
	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例	账面金额	占总额比例(%)	坏账准备	坏账准备比例
单项金额重大的其他应收款								
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款								
其他不重大其他应收款	10,709,476.23	100.00	223,303.69	0.02	2,153,811.90	100.00	232,238.36	0.11
合计	10,709,476.23	100.00	223,303.69		2,153,811.90	100.00	232,238.36	

2、其他应收款坏账准备的变动如下：

项目	年初账面余额	本期计提额	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
2010年	98,061.51	234,470.83	100,293.98		232,238.36
2011年1-6月	232,238.36		8,934.67		223,303.69

3、期末其他应收款中无持本公司5%以上（含5%）表决权股份的股东单位欠款。

(四) 其他流动资产

项目	单位	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
委托贷款	沈阳东软医疗系统有限公司	78,000,000.00	140,000,000.00

(五) 长期股权投资

项目	2010年12月31日余额		2011年6月30日余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
对子公司的长期股权投资	118,800,000.00		118,800,000.00	
其他按成本法核算的长期股权投资	331,022,775.16	1000,000.00	331,022,775.16	1000,000.00

合计	449,822,775.16	1000,000.00	449,822,775.16	1000,000.00
----	----------------	-------------	----------------	-------------

1、对子公司投资

子公司名称	初始金额	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
佛山市南海东软信息技术发展有限公司	59,400,000.00	59,400,000.00			59,400,000.00
成都东软信息技术发展有限公司	59,400,000.00	59,400,000.00			59,400,000.00
合计	118,800,000.00	118,800,000.00			118,800,000.00

2、按成本法核算的其他长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	2010年12月31日余额	本期增减变动	2011年6月30日余额	本期分回的现金红利
大连东软教育服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	
大连东软教育学院	330,022,775.16	330,022,775.16		330,022,775.16	
合计	331,022,775.16	331,022,775.16		331,022,775.16	

3、长期股权投资减值准备

被投资单位	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额	计提原因
大连东软教育服务有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00	持续亏损，净资产为负数，预计可回收金额低于账面价值的部分
合计	1,000,000.00			1,000,000.00	

(六) 投资性房地产

项目	2010年12月31日余额	本期增加额	本期减少额	2011年6月30日余额
1. 原价合计	162,459,223.28			162,459,223.28
(1) 房屋、建筑物	154,005,402.91			154,005,402.91

(2) 土地使用权	8,453,820.37			8,453,820.37
2. 累计折旧或累计摊销合计	32,837,578.05	2,525,572.53		35,363,150.58
(1) 房屋、建筑物	31,680,832.81	2,438,418.90		34,119,251.71
(2) 土地使用权	1,156,745.24	87,153.63		1,243,898.87
3. 投资性房地产减值准备累计金额合计				
(1) 房屋、建筑物				
(2) 土地使用权				
4. 投资性房地产账面价值合计	129,621,645.23		2,525,572.53	127,096,072.70
(1) 房屋、建筑物	122,324,570.10		2,438,418.90	119,886,151.20
(2) 土地使用权	7,297,075.13		87,153.63	7,209,921.50

截至 2011 年 6 月 30 日止，本公司为取得银行借款而被设定抵押的土地房产净值总额为 95,321,465.20 元，其中被抵押的投资性房地产净额为 84,071,291.16 元（另为固定资产 3,116,738.10 元，无形资产 8,133,435.94 元），除此之外投资性房地产中无抵押、担保情况。

(七) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产原价

类别	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
房屋及建筑物	17,004,277.46			17,004,277.46
运输设备	780,534.66			780,534.66
电子设备	22,724,129.26	15,800.00	243,248.92	22,496,680.34
其他设备	1,546,682.00	460.00		1,547,142.00
合计	42,055,623.38	16,260.00	243,248.92	41,828,634.46

2、累计折旧

类别	2010年12月31日余额	本期增加	本期提取	本期减少	2011年6月30日余额
房屋及建筑物	5,345,230.57		380,763.48		5,725,994.05
运输设备	446,618.76		37,075.38		483,694.14

电子设备	20,310,913.90		133,709.97	231,086.47	20,213,537.40
其他设备	1,432,343.75		7,553.98		1,439,897.73
合计	27,535,106.98		559,102.81	231,086.47	27,863,123.32

3、固定资产净值

类别	2010年12月31日余额	本期增加	本期减少	2011年6月30日余额
房屋及建筑物	11,659,046.89		380,763.48	11,278,283.41
运输设备	333,915.90		37,075.38	296,840.52
电子设备	2,413,215.36	15,800.00	145,872.42	2,283,142.94
其他设备	114,338.25	460.00	7,553.98	107,244.27
合计	14,520,516.40	16,260.00	571,265.26	13,965,511.14

(1) 截至2011年6月30日止，本公司为取得银行借款而被设定抵押的固定资产净额为3,116,738.10元。

(2) 截至2011年6月30日止，本公司已提足折旧仍然在继续使用的固定资产账面原值为21,582,553.26元，账面净值为1,079,127.83元。

(3) 报告期内固定资产未发生减值的情形，故未增加固定资产减值准备。

(4) 2011年1-6月处置固定资产原值243,248.92元，净值12,162.45元。

(八) 短期借款

借款条件	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额
信用借款	30,000,000.00	30,000,000.00

(九) 长期借款

贷款银行	借款类别	2011年6月30日余额	2010年12月31日余额	借款利率	借款期限	用途
中国建设银行股份有限公司 沈阳南湖科技开发区支行	抵押借款	104,000,000.00	129,000,000.00	6.60%	2007.6.11- 2015.6.11	基建

抵押借款为本公司以账面价值为95,321,465.20元的土地及房产作抵押，详见附注十一(六)。

(十) 营业收入及营业成本

项 目	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	16,094,057.91	6,855,298.81	33,287,764.97	13,542,418.83

1、按业务类别列示主营业务收入、主营业务成本

项 目	2011 年 1-6 月		2010 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
(1) 房租及物业收入	15,914,057.91	6,733,561.17	32,023,824.73	12,839,792.49
(2) IT 技术服务及其他劳务	180,000.00	121,737.64	1,263,940.24	702,626.34
合 计	16,094,057.91	6,855,298.81	33,287,764.97	13,542,418.83

2、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	2011 年 1-6 月	2010 年度
上海惠普有限公司	9,392,335.20	19,539,104.38
阿尔派电子（中国）有限公司	4,195,629.30	8,391,258.60
大连东软信息服务有限公司	1,103,691.00	1,757,818.10
大连东软商业流程咨询服务有限公司		705,961.59
大连东软信息学院		600,000.00
大连翰闻资讯有限公司	423,807.96	
大连博时企业管理有限公司	217,622.22	
合 计	15,333,085.68	30,994,142.67

(十一) 营业税金及附加

项目	计缴标准	2011 年 1-6 月	2010 年度
营业税	5%	972,184.73	1,779,637.95
城市维护建设税	7%	68,059.63	124,574.63
教育费附加	5%	47,274.62	71,185.48

合计		1,087,518.98	1,975,398.06
----	--	--------------	--------------

(十二) 财务费用

类别	2011 年 1-6 月	2010 年度
利息支出	4,180,615.84	12,671,606.50
减：利息收入	3,445,123.77	3,500,766.24
其他	2,754.60	14,747.14
合计	738,246.67	9,185,587.40

(十三) 现金流量表补充资料

项 目	2011 年 1-6 月	2010 年度
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	4,814,169.95	5,177,733.08
加：资产减值准备	-9,176.16	134,840.78
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,084,675.34	6,672,107.78
无形资产摊销	221,020.56	446,816.81
长期待摊费用摊销	72,448.45	81,793.31
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	7,297.84	
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	909,379.03	9,648,517.50
投资损失（收益以“－”号填列）		
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	60.37	13,182.18
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-8,319,044.27	-3,910,624.48
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	9,304,214.27	3,214,139.86

其 他		
经营活动产生的现金流量净额	10,085,045.38	21,478,506.82
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	14,599,967.35	23,085,601.00
减：现金的期初余额	23,085,601.00	91,533,091.79
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-8,485,633.65	-68,447,490.79

十二、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2011 年 10 月 18 日批准报出。

大连东软软件园产业发展有限公司

(加盖公章)

二〇一一年十月十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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	11
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	19
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	23
十二、 评估报告使用限制说明	24
十三、 评估报告日	24
评估报告附件	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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；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、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，并对已经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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受沈阳东软信息技术服务有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对沈阳东软信息技术服务有限公司拟实施股权转让行为所涉及的大连东软软件园产业发展有限公司股东权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：沈阳东软信息技术服务有限公司拟转让所持有的大连东软软件园产业发展有限公司股权，需要对大连东软软件园产业发展有限公司全部股东权益价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：大连东软软件园产业发展有限公司全部股东权益。

评估范围：大连东软软件园产业发展有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、投资性房地产、长期投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2011年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截止评估基准日，大连东软软件园产业发展有限公司总资产账面值为71177.11万元，评估值为92598.57万元，评估增值21421.46万元，增值率30.10%。

总负债账面值为 19659.28 万元，评估值为 19659.28 万元，无评估增减值。

股东权益账面价值为 51517.83 万元，评估值为 72939.29 万元，评估增值 21421.46 万元，增值率 41.58%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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	10312.73	10312.73	0.00	0.00
二、非流动资产	2	60864.38	82285.84	21421.46	35.20
其中：长期股权投资	3	44882.28	62225.33	17343.05	38.64
投资性房地产	4	12709.61	19715.55	7005.94	55.12
固定资产	5	1396.55	284.95	-1111.60	-79.60
在建工程			0.00	0.00	
油气资产	6		0.00	0.00	
无形资产	7	1809.43	0.00	-1809.43	-100.00
其中：土地使用权	8	1809.43	0.00	-1809.43	-100.00
其他非流动资产	9	66.52	60.01	-6.51	-9.78
资产总计	10	71177.11	92598.57	21421.46	30.10
三、流动负债	11	9259.28	9259.28	0.00	0.00
四、非流动负债	12	10400.00	10400.00	0.00	0.00
负债总计	13	19659.28	19659.28	0.00	0.00
股东权益	14	51517.83	72939.29	21421.46	41.58

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

**沈阳东软信息技术服务有限公司
拟转让所持有的
大连东软软件园产业发展有限公司
股权项目评估报告正文**

沈阳东软信息技术服务有限公司：

北京中企华资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法和收益法评估方法，按照必要的评估程序，对沈阳东软信息技术服务有限公司拟实施股权转让行为所涉及的大连东软软件园产业发展有限公司股东权益在2011年6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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：沈阳东软信息技术服务有限公司，被评估单位为：大连东软软件园产业发展有限公司。

(一) 委托方简介

企业名称：沈阳东软信息技术服务有限公司

法定住所：沈阳市浑南新区新秀街2号

法定代表人：王勇峰

注册资本：叁亿壹仟万元

实收资本：叁亿壹仟万元

企业性质：有限责任（外商投资企业投资）

主要经营范围：

计算机软、硬件开发与制造；信息技术服务与咨询；数据处理；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外。***

(二) 被评估单位简介

1. 简介

企业名称：大连东软软件园产业发展有限公司（以下简称：大连发展或该公司）

法定住所：大连高新技术产业园区软件园东路 2 号

法定代表人：刘积仁

注册资本：叁亿伍仟玖佰万元整

实收资本：叁亿伍仟玖佰万元整

企业性质：有限责任公司

业务范围：

计算机软件开发及技术咨询；房屋租赁；物业管理；国内一般贸易、货物及技术进出口（法律、法规禁止的项目除外；法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）***

2. 公司股权结构及变更情况

大连发展成立于 2002 年 7 月 10 日，由东软集团有限公司（已注销，存续公司为东软集团股份有限公司）、大连软件园股份有限公司、沈阳东软软件股份有限公司（现已更名为东软集团股份有限公司）共同出资组建的。经过多次股权变更，截止评估基准日，该公司的注册资本为 35900 万元，股东沈阳东软信息技术服务有限公司出资 21540 万元，占注册资本的 60%，大连亿达投资有限公司出资 14360 万元，占注册资本的 40%。

3. 公司股权和经营管理结构

公司的股权持有者：沈阳东软信息技术服务有限公司、大连亿达投资有限公司。

公司的经营管理结构：法定代表人：刘积仁。

4. 近三年资产、财务、经营状况

近三年来的财务状况如下表(合并口径)

金额单位：万元

项目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
流动资产	6596.50	14217.31	18246.96	15394.94
长期应收款	17430.36	7244.00	21135.82	10468.76
长期股权投资	35551.91	35551.91	35551.91	35551.91
投资性房地产	26015.80	25051.65	13902.37	13633.08
固定资产	6191.96	6535.71	1452.06	1396.56
在建工程				

项目	2008年	2009年	2010年	2011年6月
无形资产	4158.92	3380.22	2056.58	1865.68
其他非流动性资产	31.82	19.34	113.36	92.95
资产总计	95977.26	92000.13	92459.06	78403.87
流动负债	7787.19	4204.92	19679.60	6303.14
非流动负债	35398.71	33004.78	13204.87	10551.52
负债合计	43185.90	37209.70	32884.47	16854.67
所有者权益	52791.36	54790.43	59574.59	61549.20
其中：归属母公司所有者权益	52645.59	54628.91	59370.41	61330.09

近三年的经营业绩如下表(合并口径)

金额单位：万元

项目	2008年1-12月	2009年1-12月	2010年1-12月	2011年1-6月
一、营业收入	6229.42	4190.68	18243.31	1803.09
减：营业成本	4211.49	3049.50	13853.54	1017.41
营业税金及附加	392.50	274.23	1081.00	153.47
销售费用	119.53	26.88	18.85	12.28
管理费用	766.39	217.47	212.43	95.25
财务费用	282.63	229.87	-403.26	-547.12
资产减值损失	2451.53	-1373.09	-432.99	-108.67
加：投资收益	-486.15			
二、营业利润	-2480.80	1765.82	3913.75	1180.47
加：营业外收入	554.48	385.75	2150.01	1453.35
减：营业外支出	2923.04	0.46	119.62	0.73
三、利润总额	-4849.35	2151.12	5944.13	2633.09
减：所得税费用	80.60	152.05	1159.97	658.47
四、净利润	-4929.95	1999.06	4784.17	1974.61
归属于母公司净利润	-4948.22	1983.32	4741.50	1959.68

上述报表2008年度由万隆会计事务所有限公司大连分公司审计、2009年度由国富浩华会计师事务所有限公司大连分所审计、2010年度和评估基准日的财务报表由立信会计师事务所有限公司审计。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的控股股东。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

沈阳东软信息技术服务有限公司拟转让所持有的大连东软软件园产业发展有限公司的股权，为此需要对大连东软软件园产业发展有限公司进行评估，以确定在评估基准日时大连东软软件园产业发展有限公司全部股东权益价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大连东软软件园产业发展有限公司的全部股东权益。

(二) 评估范围

评估范围是大连东软软件园产业发展有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、投资性房地产、长期股权投资、固定资产、无形资产、长期待摊费用及递延所得税资产等，总资产账面值为 71177.11 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 19659.28 万元；股东权益为 51517.83 万元。

其长期股权投资如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	佛山市南海东软信息技术发展有限公司	2002 年 10 月	99.00%	5940.00	5940.00
2	成都东软信息技术发展有限公司	2002 年 10 月	99.00%	5940.00	5940.00
3	大连东软教育服务有限公司	2002 年 10 月	10.00%	100.00	100.00
4	大连东软信息学院	2006 年 12 月	97.10%	33002.28	33002.28
长期股权投资合计					44982.28
减：长期股权投资减值准备					100.00
长期股权投资净额					44882.28

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，其财务数据经立信会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

沈阳东软信息技术服务有限公司“关于沈阳东软信息技术服务有限公司拟转让大连东软软件园产业发展有限公司股权事项的决定”。

(二) 法律法规依据

1. 《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通过);
2. 《中华人民共和国证券法》(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通过);
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
4. 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
6. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年);
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》;
8. 《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);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号);
10. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》(2005 年 8 月 25 日);
11. 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
12. 《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;
13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》 国务院国资委国资产权发(2006)306 号;
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日);
15. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号, 2006 年);
16. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
10. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号);
11. 《投资性房地产评估指导意见(试行)》(中评协[2009]211 号);
12. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
13. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 出资证明;
2. 土地使用权证;
3. 房屋所有权证;
4. 机动车行驶证;
5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号);
2. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
3. 评估基准日银行存贷款基准利率;
4. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
5. 企业有关部门提供的未来年度经营计划、措施等;
6. 企业与相关单位签订的房屋租赁合同;
7. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
8. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 大连东软软件园产业发展有限公司提供的资产清单和评估申报表;
2. 立信会计师事务所有限公司的“信会师报字【2011】第 13551 号审计报告”;
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法,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评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法和收益法进行评估。

(一) 收益法

本次评估拟采用未来收益折现法中的企业自由现金流模型。

股东权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 + 长期股权投资价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的非流动负债和长期借款等。

在企业整体价值中的各项组成部分：

1. 经营性资产价值

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 (扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P —— 评估基准日的企业经营性资产价值

F_i —— 企业未来第 i 年预期自由现金流量

F_n —— 永续期预期自由现金流量

r —— 折现率

i —— 收益期计算年

n —— 预测期

其中，折现率(r)采用加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： k_e —— 权益资本成本

E —— 权益资本的市场价值

D —— 债务资本的市场价值

k_d —— 债务资本成本

t —— 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。CAPM模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM模型可用下列数学公式表示：

$$k_e = r_{f1} + \beta \times R_{PM} + r_c$$

其中： r_{f1} —— 无风险利率

β —— 权益的系统风险系数

R_{PM} —— 市场风险溢价

r_c —— 企业特定风险调整系数

2. 溢余资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要采用成本法确定评估值。

3. 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产，主要采用成本法确定评估值。

(二) 资产基础法（成本法）

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款和其他流动资产（委托贷款）等。

(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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算

评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 委托贷款和应收利息，查阅核实借款合同、利率，了解贷款企业的信誉和付息情况，对于能够收回相应资产或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资主要分为对控股公司的投资和对参股公司的投资。

对于控股公司的评估，由于被评估单位直接或者间接的投资了不以营利为目的高等民办学校，且没有其他的经营业务，因此采用资产基础法进行评估，并按估值后的股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

对于高等院校的评估，根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”结合本次评估目的，对于累计接受的国家资助和社会捐赠的资产，在评估的净资产中给予扣除。

对于参股公司的评估，由于被评估单位资产负债表上的股东权益基本能客观反映其市场价值，按被投资单位评估基准日资产负债表中股东权益乘以持股比例确定评估值。

3. 投资性房地产

根据投资性房地产的使用状况，本次评估采用收益法进行评估，即运用适当的资本化率，根据房地产剩余的使用年限作为收益期，将估价对象未来各年的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出待估投资性房地产价值的方法。

估价公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n R_t / (1+r)^t$$

式中：

P：投资性房地产评估值

R_t：第 t 年净收益

n：未来可获收益的年限（年）

r：折现率（%）

4. 房屋建（构）筑物

对于房屋建（构）筑物，主要是考虑了这些资产的使用性质。由于该公司目前的主要经营业务是房屋租赁，其在固定资产中核算的房屋建（构）筑物也是为房屋租赁的配套设施，因此，评估在投资性房地产中一并考虑。

5. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估，对于掌握二手市场交易价的部分电子设备，则采用市场法进行评估。

根据该公司提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符。在此基础上，组织评估人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备主要向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

对于设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$
$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

6. 无形资产—土地使用权

了解该土地的面积、入账价值及摊余情况。由于该公司目前的主要经营业务是房屋租赁，其在无形资产中核算的土地是为房屋建造的地上景观及配套设施用地。因此，评估值在投资性房地产中一并考虑。

7. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。对于尚存资产或权利的价值可根据权利属性按实际的市场价确定评估值，对于在其他类型资产中已计算过的，评估为零。

8. 递延所得税资产

递延所得税资产是由于应收账款和其他应收款的账面价值产生的公允价值变动收益与其计税基础不同，产生了在未来收回资产和收益的期间内，应纳税所得额减少并导致未来期间应交所得税减少形成的。以核实后的值确认评估值。

9. 负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款的及非流动负债的评估，我们根据企业提供的各项明细表，以经过审查核实后的审计数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2011 年 7 月 15 日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托方协商，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并按资产类型和专业配备了相关专业的评估人员。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据大连发展公司提供的评估申报资料，评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实。

1. 实物资产清查过程

(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“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、车辆、房产、土地的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

(6) 请企业有关业务人员协助对往来款、银行存款函证的调查和收集工作以及对企业主要设备向供货方进行价格询证等。

2. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度经营情况及其变化，分析主营业务收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务，分析各业务对企业主营业务收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项经营指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(四) 评定估算

评估人员根据收集到的资料情况，并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(五) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经

过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

（一）一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

4. 公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（二）特殊假设

1. 公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 该公司所在地区的房屋租赁行业的租金不会发生巨大的波动，并且租金可以完全收回。

4. 各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）完好无损。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

（一）收益法评估结果

大连东软软件园产业发展有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 71177.11 万元，总负债账面价值为 19659.28 万元，股东权益账面价值为 51517.83 万元，收益法评估后的股东权益价值为 68801.73 万元，增值额为 17283.90 万元，增值率为 33.55%。

(二) 资产基础法（成本法）评估结果

截止评估基准日，大连东软软件园产业发展有限公司总资产账面值为 71177.11 万元，评估值为 92598.57 万元，评估增值 21421.46 万元，增值率 30.10%。总负债账面值为 19659.28 万元，评估值为 19659.28 万元，无评估增减值。股东权益账面价值为 51517.83 万元，评估值为 72939.29 万元，评估增值 21421.46 万元，增值率 41.58%。

该公司对于控股公司的长期股权投资按照《企业会计准则》采用成本法核算，而评估时则对控股公司的长期股权投资进行整体评估，并按估值后的股东权益价值乘以持股比例确定评估值。二者之间形成差异，导致评估增值较大。根据信会师报字[2011]第 13551 号《审计报告》，截止评估基准日大连东软软件园产业发展有限公司合并会计报表中的归属于母公司所有者权益账面价值为 61330.09 万元，评估值为 72939.29 万元，评估增值 11609.20 万元，增值率 18.93%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 6 月 30 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	10312.73	10312.73	0.00	0.00
二、非流动资产	2	60864.38	82285.84	21421.46	35.20
其中：长期股权投资	3	44882.28	62225.33	17343.05	38.64
投资性房地产	4	12709.61	19715.55	7005.94	55.12
固定资产	5	1396.55	284.95	-1111.60	-79.60
在建工程	6		0.00	0.00	
油气资产	7		0.00	0.00	
无形资产	8	1809.43	0.00	-1809.43	-100.00
其中：土地使用权	9	1809.43	0.00	-1809.43	-100.00
其他非流动资产	10	66.52	60.01	-6.51	-9.78

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%
资产总计	11	71177.11	92598.57	21421.46	30.10
三、流动负债	12	9259.28	9259.28	0.00	0.00
四、非流动负债	13	10400.00	10400.00	0.00	0.00
负债总计	14	19659.28	19659.28	0.00	0.00
所有者权益	15	51517.83	72939.29	21421.46	41.58

1、其中长期投资单位采用了资产基础法进行评估，评估值如下表：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增值率%
1	佛山市南海东软信息技术发展有限公司	99.00%	5940.00	14193.90	138.95
2	成都东软信息技术发展有限公司	99.00%	5940.00	15514.24	161.18
3	大连东软教育服务有限公司	10.00%	100.00	0.00	
4	大连东软信息学院	97.10%	33002.28	32517.18	-1.47
长期股权投资合计			44982.28	62225.33	38.64
减：长期股权投资减值准备			100.00	0.00	-100.00
长期股权投资净额			44882.28	62225.33	38.64

表中：

大连东软信息学院评估结果详见“中企华评报字（2011）第 3461-1 号”资产评估报告。

佛山市南海东软信息技术发展有限公司（简称南海发展）和成都东软信息技术发展有限公司（简称成都发展）的评估结果见下面“南海发展资产评估汇总表”和“成都发展资产评估汇总表”。

南海发展资产评估结果汇总表

评估基准日： 2011 年 6 月 30 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	4687.38	4687.38	0.00	0.00
二、非流动资产	2	1822.81	9775.09	7952.28	436.27
其中：长期股权投资	3	1822.79	9775.07	7952.27	436.27
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.01	0.02	0.01	81.82
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8				
其中：土地使用权	9				

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%
其他非流动资产	10				
资产总计	11	6510.19	14462.47	7952.28	122.15
三、流动负债	12	125.19	125.19	0.00	0.00
四、非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	125.19	125.19	0.00	0.00
所有者权益	15	6385.00	14337.28	7952.28	124.55

其中：南海发展作为举办者之一对南海东软信息技术职业学院出资 1822.79 万元，对应的评估值为 9775.07 万元，详见“中企华评报字（2011）第 3461-2 号”资产评估报告。

成都发展资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 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	6018.62	6018.62	0.00	0.00
二、非流动资产	2	12201.75	12346.33	144.58	1.18
其中：长期股权投资	3	726.83	462.80	-264.04	-36.33
投资性房地产	4	923.47	1332.08	408.62	44.25
固定资产	5				
在建工程	6				
油气资产	7				
无形资产	8	56.25	56.25	0.00	0.00
其中：土地使用权	9				
其他非流动资产	10	10495.20	10495.20	0.00	0.00
资产总计	11	18220.37	18364.95	144.58	0.79
三、流动负债	12	2542.48	2542.48	0.00	0.00
四、非流动负债	13	151.52	151.52	0.00	0.00
负债总计	14	2694.00	2694.00	0.00	0.00
所有者权益	15	15526.37	15670.95	144.58	0.93

其中成都发展作为举办者之一对成都东软信息技术职业学院出资 1211.83 万元（长期投资减值准备为 485 万元），对应的评估值为 462.80 万元，详见“中企华评报字（2011）第 3461-3 号”资产评估报告。

2、综上所述，针对审计后归属大连发展母公司的股东权益，大连发展（含成都发展、南海发展）对三所学院的举办者出资及其它资产的评估结果如下：

单 位	帐面价值(万元)	评估价值(万元)	增值率 (%)	备注
其中：三所学院	35526.41	42652.66	20.06	学院举办资金中的出资额和母公司账面投资成本的差异为母公司房产及土地使用权出资时的评估溢价
其它资产	25803.68	30286.63	17.37	
合 计	61330.09	72939.29	18.93	

(三) 评估结论的选取

两种方法评估结果差异为 4137.56 万元人民币。产生差异的原因是在该公司的主营业务仅为房屋租赁的情况下，资产基础法中对于投资性房地产的评估结果中仅考虑房屋本身发生的相关费用，而收益法中要考虑企业在经营过程的包含房屋本身费用在内的所有费用，所以成本法的评估值高于收益法的评估值。由于企业经营中所产生的各种费用在预测过程中有一定的不确定性，因此本次收益法评估结果仅作为对资产基础法评估结果进行比较参考，最终以资产基础法评估结果作为评估结论。

(四) 评估结论

根据以上评估工作，本次评估结论采用资产基础法评估结果。大连东软软件园产业发展有限公司的股东权益价值为 72939.29 万元。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(三) 评估结论未考虑由于控股权等因素产生的溢价以及流动性对评估对象价值的影响;

(四) 由委托方、产权持有者、被评估单位的管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础。委托方及产权持有者、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责;

(五) 该公司的下属长期投资单位中的民办高等院校是民办非企业(法人)单位,执行的是《民间非营利组织会计制度》;评估结论中扣除了高等院校历年来接受的国家资助和社会捐赠的累计金额,评估结论中没有考虑因享受的税收优惠政策对评估对象价值的影响;

(六) 抵押事项

该公司因贷款事宜将 3 栋房产及 1 宗土地进行了抵押,其中房产抵押面积为 43093.45 平方米,土地抵押面积为 31992 平方米,抵押期限为 2007 年 6 月 11 日至 2015 年 6 月 11 日,他项权利人为中国建设银行股份有限公司沈阳南湖科技开发区支行;

(七) 该公司有 1 笔信用贷款,贷款金额为 3000 万元,贷款期限为 2011 年 3 月 28 日至 2012 年 3 月 27 日,贷款银行为兴业银行大连西安路支行;

(八) 该公司有 1 笔抵押贷款,贷款金额为 10400 万元,贷款期限为 2007 年 6 月 11 日至 2015 年 6 月 11 日,贷款银行为中国建设银行股份有限公司沈阳南湖科技开发区支行。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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;

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,在评估机构盖章,注册资产评估师签字后,本评估报告需提交国有资产监督管理部门备案后方可正式使用;

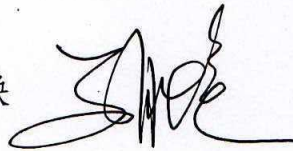
(四) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

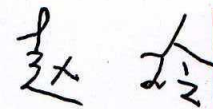
评估报告提出日期为 2011 年 11 月 18 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：于 凡

注册资产评估师：赵 玲



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一一年十一月十八日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、被评估单位权属证明资料；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字注册评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

东软集团股份有限公司拟转让
大连东软信息学院出资份额项目

评 估 报 告

中企华评报字(2011)第 3461-1 号
(共 一 册 , 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	21
十三、 评估报告日	21
评估报告附件	22

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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；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、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，并对已经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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受东软集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的大连东软信息学院全部净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息学院出资份额，需要对大连东软信息学院全部净资产价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。。

评估对象：大连东软信息学院的全部净资产。

评估范围：大连东软信息学院的全部资产和相关负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债。

评估基准日：2011年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告的评估结论如下：

截止评估基准日大连东软信息学院总资产账面价值为 64759.96 万元，评估值为 75928.30 万元，评估增值 11168.34 万元，增值率 17.25%。

负债账面价值为 38320.86 万元，评估值为 38320.86 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 26439.10 万元，评估值为 37607.44 万元，评估增值 11168.34 万元，增值率 42.24%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为 33488.34 万元，较学院举办者出资额 34419 万元增值率为-2.70%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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%
流动资产	1	25589.93	25589.93	0.00	0.00
长期股权投资	2				
固定资产	3	25229.23	26418.28	1189.05	4.71
在建工程	4				
无形资产	5	13940.80	23920.09	9979.29	71.58
资产总计	6	64759.96	75928.30	11168.34	17.25
流动负债	7	38320.86	38320.86	0.00	0.00
长期负债	8				
负债总计	9	38320.86	38320.86	0.00	0.00
净资产	10	26439.10	37607.44	11168.34	42.24
国家资助和社会捐赠累计	11		4119.10		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		33488.34		

大连东软信息学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 4119.10 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的净资产为 33488.34 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

东软集团股份有限公司拟转让 大连东软信息学院出资份额项目

评估报告正文

东软集团股份有限公司：

北京中企华资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的大连东软信息学院全部净资产在 2011 年 6 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：东软集团股份有限公司，被评估单位为：大连东软信息学院，

(一) 委托方简介

企业名称：东软集团股份有限公司

法定住所：辽宁省沈阳市浑南新区新秀街 2 号

法定代表人：刘积仁

注册资本：壹拾贰亿贰仟柒佰伍拾玖万肆仟贰佰肆拾伍人民币元

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

主要经营范围：计算机软、硬件、机电一体化产品开发、销售、安装。技术咨询服务、场地租赁、计算机软、硬件租赁。CT 机生产,物业管理,交通及通信、监控、电子工程安装。经营本企业自产产品及技术进出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外。***

(二) 被评估单位简介

1. 简介

企业名称：大连东软信息学院（以下简称：该院）

法定住所：大连市甘井子区软件园路 8 号

法定代表人：刘积仁

开办资金：叁亿肆仟肆佰壹拾玖万元

企业性质：民办非企业单位

业务主管单位：辽宁省教育厅

业务范围：高等学历教育

2. 该学院出资情况及变更情况

该院的前身为东北大学东软信息学院，是经教育部教发函[2004]66 号文批准设立，并由东北大学和东软集团有限公司合作试办。其间“东北大学东软信息学院的教学组织和管理由东北大学负责，办学所需的各项条件和设施由东软集团有限公司负责”。2004 年 6 月 3 日，东软集团出资人民币 500 万元，2004 年 9 月 16 日取得了辽宁省民政厅核发的辽民政字第 010071 号民办非企业单位登记证书。

2006 年 10 月 10 日，东北大学（甲方）、东软集团（乙方）、亿达集团有限公司（丙方）和大连东软软件园产业发展有限公司（丁方）共同签署《关于合作创办东北大学东软信息学院的协议书》，决定合作举办东北大学东软信息学院。按照协议规定举办资金为 34419 万元，其中乙方出资 600 万元人民币，占出资总额的 1.74%；丙方出资 400 万元人民币，占出资总额的 1.16%；丁方以教学和办公用房等设施及相关土地使用权出资 33419 万元，占出资总额的 97.10%。

2008 年 9 月 12 日东北大学东软信息学院全体股东签署《东北大学与东软集团、亿达集团、大连东软软件园产业发展有限公司终止合作举办东北大学东软信息学院暨善后事宜协议书》，该院重新转设。协议中规定在以东北大学东软信息学院名义招收的学生全部以毕业、结业和肄业等形式离校后，《终止合作协议书》及原《合作办学协议》均完全终止。

根据 2008 年 9 月 28 日教育部教发函[2008]287 号《教育部关于同意东北大学东软信息学院转设为大连东软信息学院的通知》和辽宁省教育厅辽教函[2008]395《辽宁省教育厅转发教育部关于同意东北大学东软信息学院转设为大连东软信息学院的通知》，该院正式更名为大连东软信息学院。

学院的举办者：大连东软软件园产业发展有限公司、东软集团股份有限公司、大连亿达集团有限公司；

学院的管理结构：法定代表人：刘积仁；院长：温涛。

4. 近三年资产、财务、经营状况

近三年来学院的财务状况

金额单位：万元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
流动资产	13743.97	14413.22	28389.92	25589.93
长期股权投资				
固定资产	28285.92	27087.08	25894.99	25229.23
在建工程	21.17			
无形资产	14814.66	14462.64	14110.19	13940.80
资产总计	56865.72	55962.94	68395.11	64759.96
流动负债	29032.49	28594.00	41698.30	38320.86
非流动负债				
负债合计	29032.49	28594.00	41698.30	38320.86
净资产	27833.22	27368.93	26696.80	26439.10

近三年学院的业务活动表

金额单位：万元

项 目	2008 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-6 月
一、收入				
其中：捐赠收入	766.35	849.74	252.33	50.08
提供服务收入	13341.62	15663.97	16117.81	8421.02
政府补助收入	33.26	345.73	381.31	482.97
其他收入	474.51	440.85	607.67	203.36
收入合计	14615.75	17300.28	17359.12	9157.43
二、费用				
(一)业务活动成本	13255.01	14751.09	14707.87	7664.81

项 目	2008年 1-12月	2009年 1-12月	2010年 1-12月	2011年 1-6月
(二)管理费用	2242.31	2241.93	2225.79	973.46
(三)筹资费用	1039.98	732.06	1047.31	755.36
(四)其他费用	46.71	39.49	50.28	21.51
费用合计	16584.00	17764.57	18031.25	9415.13
三、限定性净资产转为非限定性净资产				
四、净资产变动额	-1968.26	-464.29	-672.13	-257.71

上述报表中，2008年报表由天健光华（北京）会计师事务所有限公司大连分所审计；2009年报表由天健正信会计师事务所有限公司审计；2010年和评估基准日报表由大连瑞华会计师事务所有限公司审计。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的举办者之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和个人法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息学院的出资份额，为此需要对大连东软信息学院进行评估，以确定在评估基准日时大连东软信息学院的全部净资产价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大连东软信息学院的全部净资产。

(二) 评估范围

评估范围是大连东软信息学院的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产等，总资产账面值为 64759.96 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 38320.86 万元；净资产账面值为 26439.10 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经大连瑞华会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

东软集团股份有限公司“关于东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院等四家学院出资份额事项的决定”。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民办教育促进法》(2002 年 12 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 399 号)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)；
6. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；

8. 《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);

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号);

10. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》(2005年8月25日);

11. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日);

12. 《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;

13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国有资产发(2006)306号;

14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);

15. 财政部财会[2004]7号关于印发《民间非营利组织会计制度》的通知

16. 《民间非营利组织会计制度》

17. 《城镇土地估价规程》;

18. 根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)

19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

21. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
12. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 出资证明;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证;
4. 机动车行驶证;
5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);
6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);
7. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号);
8. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);

9. 评估基准日银行存贷款基准利率；
10. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第 678 号)；
11. 关于发布建设工程质量监督费的通知“价费字[1993]149 号”；
12. 国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知“计价格[2001]585 号”；
13. 《辽宁省民用建筑工程造价参考指标》；
14. 《辽宁省 2008 建设工程费用标准》；
15. 《辽宁省新型墙体材料专项基金征收和使用管理实施细则》的通知(辽财综字〔2003〕297 号)；
16. 《大连市人民政府关于改革城市基础设施配套费征收管理办法的通知》大政发[2004]83 号；
17. 学院提供的相关工程预决算资料；
18. 学院提供的以前年度的财务报表、审计报告；
19. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
20. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 大连东软信息学院提供的资产清单和评估申报表；
2. 大连瑞华会计师事务所有限公司出具的“大瑞会审字【2011】094 号”审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于大连东软信息学院是一所不以营利为目的的民办高等院校，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、预付账款、其他应收款等。

(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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

2. 机器设备

机器设备主要采用成本法进行评估，对于掌握二级市场交易价的部分电子设备，则采用市场法进行评估。

根据学院提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符。在此基础上，组织评估人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备主要向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费
(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据学院设备的特点，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况来确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 房屋建(构)筑物

对房屋建筑物、构筑物主要采用成本法进行评估。

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

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

4. 土地使用权

根据待估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，本次评估采用市场比较法。

市场比较法是将估价对象土地与在近期已经发生交易的类似土地加以比较对照，从已经发生了交易的类似土地的已知价格，修正得出估价对象土地价格的一种估价方法。

在求取一待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内已发生交易的类似土地交易案例对照比较，并根据各实例的交易价格，进行交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等方面的修正，最终确定待估宗地地价的方法。

基本公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地土地使用年限修正指数 / 比较实例土地使用年限修正指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

5. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

6. 负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应交税金、预收账款、其他应付款及预提费用的评估，我们根据学院提供的各项目明细表，以经过审查核实后的数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2011 年 7 月 15 日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并按资产类型和专业配备了相关专业的评估人员。资产核实及现场尽职调查。

根据大连东软信息学院提供的评估申报资料，评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、

核实,对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面,即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实。

实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集评估范围内资产的产权归属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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人員了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,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,检查资产评估明细表有无漏项等,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表,评估人員对申报的现金、固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果,进一步完善资产评估明细表,以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的土地、房屋、设备、车辆资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请学院进行核实。

(6) 请学院有关业务人員协助对往来款、银行存款函证的调查和收集工作以及对学院主要设备向供货方进行价格询证等。

(三) 评定估算

评估人員根据收集到的资料并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案,明确各类资产的具体评估参数和价格标准,最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

（一）一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 学院的管理者是负责的，且学院管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，学院完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响学院发展的重大违规事项。

4. 学院未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

（二）特殊假设

1. 学院在现有的管理方式和管理水平的基础上，教学、招生范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 学院的各种设备在评估基准日时能够满足其技术参数和性能要求以及学院的各种办公家具和教学用具能够满足其使用的要求；各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）完好无损。

4. 学院在存续期间能够一直租用学生公寓。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

大连东软信息学院截止评估基准日总资产账面价值为 64759.96 万元，评估值为 75928.30 万元，评估增值 11168.34 万元，增值率 17.25%；负债账面价值为 38320.86 万元，评估值为 38320.86 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 26439.10 万元，评估值为 37607.44 万元，评估增值 11168.34 万元，增值率 42.24%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为 33488.34 万元，较学院举办者出资额 34419 万元增值率为-2.70%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 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%
流动资产	1	25589.93	25589.93	0.00	0.00
长期股权投资	2	0.00			
固定资产	3	25229.23	26418.28	1189.05	4.71
在建工程	4	0.00			
无形资产	5	13940.80	23920.09	9979.29	71.58
资产总计	6	64759.96	75928.30	11168.34	17.25
流动负债	7	38320.86	38320.86	0.00	0.00
长期负债	8	0.00	0.00	0.00	
负债总计	9	38320.86	38320.86	0.00	0.00
净资产	10	26439.10	37607.44	11168.34	42.24
国家资助和社会捐赠累计	11		4119.10		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		33488.34		

大连东软信息学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 4119.10 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的净资产为 33488.34 万元。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(三) 由委托方、产权持有者、被评估单位的管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及产权持有者、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责；

(四) 对学院存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在该学院未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(五) 该学院是民办非企业（法人）单位，执行的是《民间非营利组织会计制度》；

(六) 评估结论中没有考虑因享受的税收优惠政策以及流动性对评估对象价值的影响；

(七) 产权情况

1、大房权证高字第 20065936 号、大房权证高字第 20065933 号、大房权证高字第 20065938 号、大房权证高字第 20065937 号、大房权证高字第 20065935 号、大房权证高字第 20065934 号 6 栋房屋所有权证书证载产权人为东北大学东软信息学院，尚未完成更名手续；

2、大国用（2007）第 05054 号、大国用（2008）第 05029 号和大国用（2008）第 05030 号 3 宗土地使用权证书证载使用权人为东北大学东软信息学院，尚未完成更名手续；

(八) 该学院共有 7 笔担保、保证贷款，其担保人分别是亿达集团有限公司、大连软件园股份有限公司和东软集团股份有限公司，总贷款金额

为 29000 万元，贷款银行分别是浦发银行大连学苑广场支行、招行银行大连软件园支行、中信银行沈阳分行营业部、建设银行大连高新园区支行和深圳发展银行大连分行。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (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；
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，本评估报告需提交国有资产监督管理部门备案后方可正式使用；
- (四) 本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除外；
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2011 年 11 月 18 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：于 凡

注册资产评估师：赵 玲





北京中企华资产评估有限责任公司



评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、民办学校办学许可证；
- 附件五、被评估单位权属证明资料；
- 附件六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件七、签字注册评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

东软集团股份有限公司拟转让大连
东软信息技术职业学院出资份额项目

评 估 报 告

中企华评报字(2011)第 3461-4 号
(共 一 册 , 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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	11
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	15
十、 评估结论	16
十一、 特别事项说明	17
十二、 评估报告使用限制说明	18
十三、 评估报告日	19
评估报告附件	20

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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；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、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，并对已经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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受东软集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的大连东软信息技术职业学院全部净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院出资份额，需要对大连东软信息技术职业学院全部净资产价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：大连东软信息技术职业学院的全部净资产。

评估范围：大连东软信息技术职业学院的全部资产和相关负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、流动负债。。

评估基准日：2011年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：

截止评估基准日大连东软信息技术职业学院总资产账面价值为7477.65万元，评估值为7751.66万元，评估增值274.01万元，增值率3.66%。

负债账面价值为12889.71万元，评估值为12889.71万元，无增减值变化。

净资产账面价值为-5412.06万元，评估值为-5138.05万元，评估增值274.01万元，增值率5.06%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为-6061.50万元，较学院举办者出资额600万元增值率为-1110.25%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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%
流动资产	1	6936.27	6936.12	-0.15	0.00
长期股权投资	2	0.00	83.98	83.98	
固定资产	3	360.14	477.98	117.84	32.72
在建工程	4		0.00		
无形资产	5	181.24	253.58	72.34	39.91
资产总计	6	7477.65	7751.66	274.01	3.66
流动负债	7	12889.71	12889.71	0.00	0.00
长期负债	8		0.00	0.00	
负债总计	9	12889.71	12889.71	0.00	0.00
净资产	10	-5412.06	-5138.05	274.01	5.06
国家资助和社会捐赠累计	11		923.45		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		-6061.50		

大连东软信息技术职业学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计923.45万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的净资产为-6061.50万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2011年6月30日起一年有效。

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。

东软集团股份有限公司拟转让大连 东软信息技术职业学院出资份额项目

评估报告正文

东软集团股份有限公司：

北京中企华资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的大连东软信息技术职业学院全部净资产在 2011 年 6 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：东软集团股份有限公司，被评估单位为：大连东软信息技术职业学院。

(一) 委托方简介

企业名称：东软集团股份有限公司

法定住所：辽宁省沈阳市浑南新区新秀街 2 号

法定代表人：刘积仁

注册资本：壹拾贰亿贰仟柒佰伍拾玖万肆仟贰佰肆拾伍人民币元

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

主要经营范围：计算机软、硬件、机电一体化产品开发、销售、安装。技术咨询服务、场地租赁、计算机软、硬件租赁。CT 机生产,物业管理,交通及通信、监控、电子工程安装。经营本企业自产产品及技术进出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外。***

(二) 被评估单位简介

1. 简介

名称：大连东软信息技术职业学院(以下简称：该院)

住 所：大连市甘井子区软件园路 8 号

法定代表人：刘积仁

开办资金：陆佰万元

业务主管单位：辽宁省教育厅

业务范围：高职、高等职业学校、全日制

2. 公司股权结构及变更情况

2004 年 4 月该院经由东软集团有限公司（已注销，存续公司为东软集团股份有限公司）和大连软件园股份有限公司共同出资 600 万元举办，东软集团有限公司出资 360 万元，占出资总额的 60%，大连软件园股份有限公司出资 240 万元，占出资总额的 40%。

3. 学院举办者和学院管理结构

举 办 者：东软集团股份有限公司、大连软件园股份有限公司。

管理结构：法人代表：刘积仁；院长：温涛。

4. 近三年资产、财务、经营状况

近三年来的财务状况如下表(合并口径)

金额单位：万元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
流动资产	2448.32	1645.70	6999.26	5851.87
长期股权投资			100.00	100.00
固定资产	800.05	753.66	555.62	468.72
在建工程	50.35			
无形资产	511.16	421.09	286.91	217.75
资产总计	3809.88	2820.45	7941.79	6638.34
流动负债	9049.18	8146.31	13660.98	13183.44
长期负债				
负债合计	9049.18	8146.31	13660.98	13183.44
净资产	-5239.29	-5325.86	-5719.18	-6545.10

近三年的业务活动如下表(合并口径)

金额单位：万元

项 目	2008年 1-12月	2009年 1-12月	2010年 1-12月	2011年 1-6月
一、收入				
其中：捐赠收入			84.68	
提供服务收入	5374.28	4729.63	4957.23	2059.18
商品销售收入	264.58	573.76	547.63	189.76
政府补助收入	106.92	220.02	178.83	157.49
其他收入	30.79	32.69	261.43	129.84
收入合计	5776.56	5556.10	6029.79	2536.27
二、费用				
(一)业务活动成本	5601.72	4983.45	5407.22	2817.10
其中：学历教育成本	5601.72	4829.91	5250.71	2664.71
政府补助支出		153.54	156.51	152.39
(二)管理费用	825.50	632.36	982.31	491.58
(三)筹资费用	58.49	-13.19	-11.47	-1.57
(四)其他费用	21.31	40.05	45.06	55.09
费用合计	6507.02	5642.67	6423.12	3362.19
三、限定性净资产转 为非限定性净资产				
四、净资产变动额	-730.45	-86.56	-393.32	-825.92

上述报表中，2008年报表由天健光华（北京）会计师事务所有限公司大连分所审计；2009年报表由天健正信会计师事务所有限公司审计；2010年和评估基准日报表由大连瑞华会计师事务所有限公司审计。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的举办者之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院的出资份额，为此需要对大连东软信息技术职业学院进行评估，以确定在评估基准日时大连东软信息技术职业学院的全部净资产价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估目的，评估对象是大连东软信息技术职业学院的全部净资产。

(二)评估范围

评估范围是大连东软信息技术职业学院的全部资产及相关负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产等，总资产账面值为 7477.65 万元；负债包括流动负债，总负债账面值为 12889.71 万元；净资产-5412.06 万元。

其长期股权投资如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例(%)	投资成本 (万元)	账面价值 (万元)	减值准备 (万元)
1	大连东软电子出版社有限公司	2005 年	90	27.00	27.00	27.00
2	大连东软教育服务有限公司	2003 年	90	900.00	900.00	900.00
长期股权投资合计					927.00	927.00
减：长期股权投资减值准备					927.00	
长期股权投资净额					0.00	

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经大连瑞华会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

东软集团股份有限公司“关于东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院等四家学院出资份额事项的决定”。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民办教育促进法》(2002 年 12 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》(中华人民共和国国务院令 399 号)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过)；
4. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
5. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
6. 《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)；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；
8. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》(2005 年 8 月 25 日)；

9. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日)；

10. 《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；

11. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306号；

12. 财政部财会[2004]7号关于印发《民间非营利组织会计制度》的通知

13. 《民间非营利组织会计制度》

14. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号)；

7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号)；

8. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号)；

10. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

11. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 出资证明；

2. 机动车行驶证；

3. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号)；

2. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；

3. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 大连东软信息技术职业学院提供的资产清单和评估申报表；

2. 大连瑞华会计师事务所有限公司出具的“大瑞会审字[2011]095号审计报告”；

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于大连东软信息技术职业学院是一所不以营利为目的的民办高等院校，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

(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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货主要为在库低值易耗品，经现场清查盘点，均为近期购入，且无失效、变质、残损的情况，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资，包括对控股子公司的投资。

对于控股的长期投资，采用企业价值估值的方法对被投资单位进行估值，并按估值后的净资产乘以股权比例确定基准日价值。

3. 机器设备

对于机器设备主要采用成本法进行评估，对于掌握二手市场交易价的部分电子设备，则采用市场法进行评估。

根据学院提供的机器设备明细清单，进行了核对，做到账表相符。在此基础上，组织评估人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备主要向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据学院设备的特点，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况来确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

4. 无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

5. 负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、应交税金、其他应付款和预提费用的评估，我们根据学院提供的各项目明细表，以经过审查核实后的数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一)接受委托

2011 年 7 月 15 日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并按资产类型和专业配备了相关专业的评估人员。资产核实及现场尽职调查。

根据大连东软信息技术职业学院提供的评估申报资料，评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实及其他重要事项调查。

1. 实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的设备、车辆资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请学院进行核实。

(6) 请学院有关业务人员协助对往来款、银行存款函证的调查和收集工作以及对学院主要设备向供货方进行价格询证等。

(三) 评定估算

评估人员根据收集到的资料并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

(一) 一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 学院的管理者是负责的，且学院管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，学院完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响学院发展的重大违规事项。

4. 学院未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(二) 特殊假设

1. 学院在现有的管理方式和管理水平的基础上，教学、招生范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 被评估单位目前在教学和办公场所都是无偿使用大连东软信息学院的，资产基础法的评估结论假设在评估基准日前无偿使用是合理的。

4. 该学院在评估基准日不存在或有负债。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

大连东软信息技术职业学院截止评估基准日总资产账面价值为7477.65万元，评估值为7751.66万元，评估增值274.01万元，增值率3.66%；负债账面价值为12889.71万元，评估值为12889.71万元，无增减值变化；净资产账面价值为-5412.06万元，评估值为-5138.05万元，评估增值274.01万元，增值率5.06%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为-6061.50万元，较学院举办者出资额600万元增值率为-1110.25%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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%
流动资产	1	6936.27	6936.12	-0.15	0.00

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%
长期股权投资	2	0.00	83.98	83.98	
固定资产	3	360.14	477.98	117.84	32.72
在建工程	4				
无形资产	5	181.24	253.58	72.34	39.91
资产总计	6	7477.65	7751.66	274.01	3.66
流动负债	7	12889.71	12889.71	0.00	0.00
长期负债	8				
负债总计	9	12889.71	12889.71	0.00	0.00
净资产	10	-5412.06	-5138.05	274.01	5.06
国家资助和社会捐赠累计	11		923.45		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		-6061.50		

大连东软信息技术职业学院自办学以来,累计取得国家资助和社会捐赠共计 923.45 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条:“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产,不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的,该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作,扣除资助和捐赠后的净资产为 -6061.50 万元。

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能力所能评定估算的有关事项:

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出,只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立;

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场原则确定的现行价格,没有考虑承担的抵押、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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时,评估结论一般会失效;

(三) 由委托方、产权持有者、被评估单位的管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料,是编制本报告的基础。委托方及产权持有者、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责;

(四) 对学院存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在该学院未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任;

(五) 该学院是民办非企业(法人)单位,执行的是《民间非营利组织会计制度》;

(六) 评估结论中没有考虑因享受的税收优惠政策以及流动性对评估对象价值的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;

(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;

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,在评估机构盖章,注册资产评估师签字后,本评估报告需提交国有资产监督管理部门备案后方可正式使用;

(四) 本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除外;

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

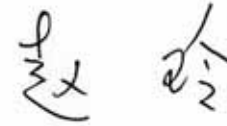
评估报告提出日期为 2011 年 11 月 18 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：于 凡

注册资产评估师：赵 玲



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一一年十一月十八日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、民办学校办学许可证；
- 附件五、被评估单位权属证明资料；
- 附件六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件七、签字注册评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

东软集团股份有限公司拟转让南海
东软信息技术职业学院出资份额项目

评 估 报 告

中企华评报字(2011)第 3461-2 号
(共 一 册 , 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	8
五、 评估基准日	9
六、 评估依据	9
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	22
评估报告附件	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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；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、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，并对已经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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受东软集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的南海东软信息技术职业学院的全部净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：东软集团股份有限公司拟转让南海东软信息技术职业学院出资份额，需要对南海东软信息技术职业学院全部净资产价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：南海东软信息技术职业学院的全部净资产。

评估范围：南海东软信息技术职业学院的全部资产和相关负债，包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债及长期负债。

评估基准日：2011年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告的评估结论如下：

截止评估基准日南海东软信息技术职业学院总资产账面价值为36049.76万元，评估值为46640.93万元，评估增值10591.17万元，增值率29.38%。

负债账面价值为33784.19万元，评估值为33784.19万元，评估增值0.00万元。

净资产账面价值为 2265.57 万元，评估值为 12856.74 万元，评估增值 10591.17 万元，增值率 467.48%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为 12431.72 万元，较学院举办者出资额 2340 万元增值率为 431.27%

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 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%
流动资产	1	4503.61	4503.61	0.00	0.00
长期股权投资	2	0.00	0.00	0.00	
固定资产	3	18582.96	20717.66	2134.70	11.49
在建工程	4	2937.71	2937.71	0.00	0.00
无形资产	5	10025.48	18481.95	8456.47	84.35
资产总计	6	36049.76	46640.93	10591.17	29.38
流动负债	7	14518.19	14518.19	0.00	0.00
长期负债	8	19266.00	19266.00	0.00	0.00
负债总计	9	33784.19	33784.19	0.00	0.00
净资产	10	2265.57	12856.74	10591.17	467.48
国家资助和社会捐赠累计	11		425.02		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		12431.72		

南海东软信息技术职业学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 425.02 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的学院净资产为 12431.72 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

东软集团股份有限公司拟转让南海 东软信息技术职业学院出资份额项目

评估报告正文

东软集团股份有限公司：

北京中企华资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的南海东软信息技术职业学院全部净资产在 2011 年 6 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：东软集团股份有限公司，被评估单位为：南海东软信息技术职业学院。

(一) 委托方简介

企业名称：东软集团股份有限公司

法定住所：辽宁省沈阳市浑南新区新秀街 2 号

法定代表人：刘积仁

注册资本：壹拾贰亿贰仟柒佰伍拾玖万肆仟贰佰肆拾伍人民币元

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

主要经营范围：计算机软、硬件、机电一体化产品开发、销售、安装。技术咨询服务、场地租赁、计算机软、硬件租赁。CT 机生产,物业管理,交通及通信、监控、电子工程安装。经营本企业自产产品及技术进出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外。***

(二) 被评估单位简介

1. 简介

企业名称：南海东软信息技术职业学院（以下简称：该院）

法定住所：佛山南海区南海软件科技园

法定代表人：刘积仁

开办资金：贰仟叁佰肆拾万元整人民币

企业性质：民办非企业单位

业务主管单位：广东省教育厅

业务范围：

全日 IT 类专科学历教育、开展 IT 类培训、技术咨询、技术开发、服务

2. 该学院出资情况及变更情况

2003 年 2 月，经广东省人民政府“粤府函[2003]54 号《关于同意建立南海东软信息技术职业学院的批复》”批复同意后，该院由佛山市南海东软信息技术发展有限公司出资 300 万元举办的。2006 年 10 月经学院董事会决议，该院申请增加办学资金 2040 万元，其中：佛山市南海东软信息技术发展有限公司以货币 781 元和实物作价 15399219 元进行出资，出资额共计 1540 万元；同时东软集团有限公司（已注销，存续公司为东软集团股份有限公司）和亿达集团有限公司以举办者的身份加入该学院，东软集团有限公司以现金方式向学院出资 300 万元人民币，亿达集团有限公司以现金方式向学院出资 200 万元人民币。增资后学院的出资资本金为 2340 万元人民币，其中佛山市南海东软信息技术发展有限公司出资 1840 万元，占出资总额的 78.63%；东软集团有限公司出资 300 万元，占出资总额的 12.82%；亿达集团有限公司出资 200 万元，占出资总额的 8.55%。

学院的举办者：佛山市南海东软信息技术发展有限公司、东软集团股份有限公司、亿达集团有限公司；

学院的管理结构：法定代表人：刘积仁；院长：杨利。

4. 近三年资产、财务、经营状况

近三年来学院的财务状况

金额单位：万元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
流动资产	6567.31	10629.70	11457.13	4503.61
长期股权投资				

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
固定资产	7293.80	6954.26	19003.38	18582.96
在建工程		76.78	1248.96	2937.71
无形资产	3726.04	2898.96	10142.01	10025.48
资产总计	17587.15	20559.69	41851.47	36049.76
流动负债	16440.41	13271.04	20309.81	14518.19
长期负债		5000.00	19266.00	19266.00
负债合计	16440.41	18271.04	39575.81	33784.19
净资产	1146.74	2288.65	2275.66	2265.57

近三年学院的业务活动表

金额单位：万元

项 目	2008 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-6 月
一、收入				
其中：捐赠收入		74.26	61.61	9.15
提供服务收入	7774.45	7787.29	7171.50	3401.43
政府补助收入				280.00
其他收入	29.57	101.63	67.70	42.39
收入合计	7804.01	7963.18	7300.81	3732.98
二、费用				
(一)业务活动成本	6080.97	6164.48	5834.70	2708.23
其中：学历教育成本				
(二)管理费用	731.38	582.75	896.12	557.54
(三)筹资费用	261.94	54.48	571.44	475.16
(四)其他费用	2.68	19.56	11.54	2.13
费用合计	7076.97	6821.27	7313.81	3743.06
三、限定性净资产转为非限定性净资产				

项 目	2008 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-6 月
四、净资产变动额	727.04	1141.92	-13.00	-10.08

上述财务报表已经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的举办者之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东软集团股份有限公司拟转让南海东软信息技术职业学院的出资份额，为此需要对南海东软信息技术职业学院进行评估，以确定在评估基准日时南海东软信息技术职业学院的全部净资产价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是南海东软信息技术职业学院的全部净资产。

(二) 评估范围

评估范围是南海东软信息技术职业学院的全部资产及相关负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债及长期负债等，总资产账面值为 36049.76 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为 33784.19 万元；净资产 2265.57 万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经广东正中珠江会计师事务所有限公司审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

东软集团股份有限公司“关于东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院等四家学院出资份额事项的决定”。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民办教育促进法》(2002 年 12 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》(中华人民共和国国务院令 399 号)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过)；
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过)；
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订)；
6. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年)；
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
8. 《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)；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 378 号)；

10. 国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理办法》(2005 年 8 月 25 日);
11. 国资委、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日);
12. 《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;
13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》国务院国资委国资产权发(2006)306 号;
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006 年 12 月 31 日);
15. 财政部财会[2004]7 号关于印发《民间非营利组织会计制度》的通知
16. 《民间非营利组织会计制度》
17. 《城镇土地估价规程》;
18. 根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
20. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
21. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189 号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189 号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189 号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214 号)
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);

11. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号)；

12. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 出资证明；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 机动车行驶证；
5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号)；
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号)；
7. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号)；
8. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；
9. 评估基准日银行存贷款基准利率；
10. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；

11. 2006 年《广东省建筑工程综合定额》、《广东省安装工程综合定额》；
12. 《佛山市实施 中华人民共和国人民防空法 细则》(佛府〔2001〕55 号)；
13. 《转发省人防办、省发改委、省物价局、省财政厅、省住房和城乡建设厅关于明确新建民用建筑修建防空地下室标准的通知》(佛人防〔2010〕27 号)；
14. 《关于建筑工程施工图技术审查中介服务收费的复函》粤价函[2004]393 号文；
15. 企业提供的相关工程预决算资料；
16. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
17. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；
18. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
19. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 南海东软信息技术职业学院提供的资产清单和评估申报表；
2. 广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的“广会所审字【2011】第 11005390011 号”审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于南海东软信息技术职业学院是一所不以营利为目的的民办高等院校，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及待摊费用等。

(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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

(4) 存货主要为在库低值易耗品，是办公用的常用物品。经现场清查盘点，均为近期购入，且无失效、变质、残损、无用的情况，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项资产的评估值。

(5) 待摊的费用

对于待摊的费用，主要了解其形成新资产和权利及尚存情况，对于评估目的实现后的尚存资产或权利的预付性质的待摊费用，按其账面余额计算评估值。

2. 电子设备

电子设备主要采用成本法进行评估，对于掌握二手市场交易价的部分电子设备，则采用市场法进行评估。

根据学院提供的电子设备明细清单，进行了核对，做到账表相符。在此基础上，组织评估人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

电子设备主要向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据学院设备的特点，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况来确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×综合成新率

3. 房屋建筑物

对校园内的房屋建筑物主要采用成本法进行评估。对于外购的商品房采用市场法进行评估。

成本法

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

对于房屋建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

市场法

对外购商品房，且当地房地产市场发达，有可供比较案例，则采用市场法进行评估。即选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数。

4. 在建工程

在建工程采用成本法评估。在建工程是一些还未完工的项目，且属于正常建设的在建项目。在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，按照账面价值确定其评估值。

5. 土地使用权

根据待估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，本次评估采用市场比较法。

市场比较法是将估价对象土地与在近期已经发生交易的类似土地加以比较对照，从已经发生了交易的类似土地的已知价格，修正得出估价对象土地价格的一种估价方法。

在求取一待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内已发生交易的类似土地交易案例对照比较，并根据各实例的交易价格，进行交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等方面的修正，最终确定待估宗地地价的方法。

基本公式：

$$V = VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：

V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数
= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

C：待估宗地土地使用年限修正指数 / 比较实例土地使用年限修正指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

6. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

$$\text{评估价值} = \text{原始购置价格} \times (1 - \text{贬值率})$$

7. 负债

关于流动负债中应付账款、预收账款、应交税金、其他应付款、预提费用及长期负债中的长期借款的评估，我们根据学院提供的各项目明细表，以经过审查核实后的数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一)接受委托

2011 年 7 月 15 日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并按资产类型和专业配备了相关专业的评估人员。
资产核实及现场尽职调查

根据南海东软信息技术职业学院提供的评估申报资料，评估人员于 2011 年 7 月 15 日至 2011 年 11 月 18 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实。

实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的土地、房屋、设备、车辆资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请学院进行核实。

(6) 请学院有关业务人员协助对往来款、银行存款函证的调查和收集工作以及对学院主要设备向供货方进行价格询证等。

(三) 评定估算

评估人员根据收集到的资料并结合学院实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

(一) 一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 学院的管理者是负责的，且学院管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，学院完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响学院发展的重大违规事项。

4. 学院未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(二) 特殊假设

1. 学院在现有的管理方式和管理水平的基础上，教学、招生范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 学院的各种设备在评估基准日时能够满足其技术参数和性能要求以及学院的各种办公家具和教学用具能够满足其使用的要求；各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）完好无损。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

南海东软信息技术职业学院截止评估基准日总资产账面价值为36049.76万元，评估值为46640.93万元，评估增值10591.17万元，增值率29.38%；负债账面价值为33784.19万元，评估值为33784.19万元，评估增值0.00万元；净资产账面价值为2265.57万元，评估值为12856.74万元，评估增值10591.17万元，增值率467.48%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为12431.72万元，较学院举办者出资额2340万元增值率为431.27%

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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%
流动资产	1	4503.61	4503.61	0.00	0.00
长期股权投资	2				
固定资产	3	18582.96	20717.66	2134.70	11.49
在建工程	4	2937.71	2937.71	0.00	0.00
无形资产	5	10025.48	18481.95	8456.47	84.35

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%
资产总计	6	36049.76	46640.93	10591.17	29.38
流动负债	7	14518.19	14518.19	0.00	0.00
长期负债	8	19266.00	19266.00	0.00	0.00
负债总计	9	33784.19	33784.19	0.00	0.00
净资产	10	2265.57	12856.74	10591.17	467.48
国家资助和社会捐赠累计	11		425.02		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		12431.72		

南海东软信息技术职业学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 425.02 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的学院净资产为 12431.72 万元。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(三) 由委托方、产权持有者、被评估单位的管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及产权持有者、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责；

(四) 对学院存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在该学院未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(五) 该学院是民办非企业（法人）单位，执行的是《民间非营利组织会计制度》；

(六) 评估结论中没有考虑因享受的税收优惠政策以及流动性对评估对象价值的影响；

(七) 该学院质押、抵押事项

(1) 质押

该学院于 2009 年 12 月 23 日与佛山市南海区农村信用合作联社狮山信用社签署了“最高额质押担保合同”，合同编号：狮山农信高质字 20090002 号，其质押物为单位存单（收费权质押），存单号为：65004900974，存款人：南海东软信息技术职业学院；币种：人民币，到期日：2014 年 11 月 21 日，最高抵押额为 5000 万元，质押期限：5 年；

(2) 抵押

该学院于 2010 年 6 月 25 日与佛山市南海区农村信用合作联社狮山信用社签署了“最高额抵押合同”，合同编号：（狮山）农信高抵字 2010 第 0057 号，最高抵押额为 1053 万元。抵押物为生活一区一号餐厅的土地和房屋，土地面积为 4930.80 平方米，房屋面积为 3662.94 平方米，抵押期限至 2020 年 12 月 31 日；

该学院于 2010 年 6 月 25 日与佛山市南海区农村信用合作联社狮山信用社签署了“最高额抵押合同”，合同编号：（狮山）农信高抵字 2010 第 0058 号，最高抵押额为 19169 万元。抵押物为一宗土地和 18 栋房屋，土地面积为 68089.50 平方米，房屋面积为 87208.81 平方米，抵押期限至 2020 年 12 月 31 日；

(八) 该学院有 1 笔长期质押贷款，贷款金额 4500 万元，贷款期限 2009 年 12 月 23 日至 2014 年 11 月 21 日；有 2 笔抵押贷款，贷款金额 14766 万元，贷款期限 2010 年 6 月 25 日至 2020 年 5 月 21 日，贷款银行为佛山市南海区农村信用合作联社狮山信用社。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途;
- (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;
- (三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论, 在评估机构盖章, 注册资产评估师签字后, 本评估报告需提交国有资产监督管理部门备案后方可正式使用;
- (四) 本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除外;
- (五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效, 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2011 年 11 月 18 日。

法定代表人: 孙月焕



注册资产评估师: 于 凡

注册资产评估师: 赵 玲



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、民办学校办学许可证；
- 附件五、被评估单位权属证明资料；
- 附件六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件七、签字注册评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；

东软集团股份有限公司拟转让成都
东软信息技术职业学院出资份额项目

评 估 报 告

中企华评报字(2011)第 3461-3 号
(共 一 册 , 第 一 册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要	3
评估报告正文	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
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	13
八、 评估程序实施过程和情况	17
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	22
评估报告附件	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、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；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、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，并对已经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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要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解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受东软集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的成都东软信息技术职业学院全部净资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：东软集团股份有限公司拟转让成都东软信息技术职业学院出资份额，需要对成都东软信息技术职业学院全部净资产价值进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

评估对象：成都东软信息技术职业学院的全部净资产。

评估范围：成都东软信息技术职业学院全部资产和相关负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产、流动负债及长期负债。

评估基准日：2011年6月30日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：本评估报告的评估结论如下：

截止评估基准日成都东软信息技术职业学院总资产账面价值为46632.13万元，评估值为54419.28万元，评估增值7787.14万元，增值率16.70%。

负债账面价值为43398.47万元，评估值为43398.47万元，无增减值变化。

净资产账面价值为3233.66万元，评估值为11020.81万元，评估增值7787.14万元，增值率240.81%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后的评估价值为 652.93 万元，较学院举办者出资额 1717 万元增值率为-61.97%。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 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%
流动资产	1	2836.04	2836.04	0.00	0.00
长期股权投资	2	1000.00	943.38	-56.62	-5.66
固定资产	3	36760.55	39505.56	2745.02	7.47
在建工程	4	953.25	953.25	0.00	0.00
无形资产	5	5082.30	10181.04	5098.75	100.32
资产总计	6	46632.13	54419.28	7787.14	16.70
流动负债	7	20823.97	20823.97	0.00	0.00
长期负债	8	22574.50	22574.50	0.00	0.00
负债总计	9	43398.47	43398.47	0.00	0.00
净资产	10	3233.66	11020.81	7787.14	240.81
国家资助和社会捐赠累计	11		10367.88		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		652.93		

成都东软信息技术职业学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 10367.88 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的净资产为 652.93 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2011 年 6 月 30 日起一年有效。

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。

东软集团股份有限公司拟转让成都 东软信息技术职业学院出资份额项目

评估报告正文

东软集团股份有限公司：

北京中企华资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法的评估方法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟实施出资份额转让行为所涉及的成都东软信息技术职业学院全部净资产在 2011 年 6 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、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为：东软集团股份有限公司，被评估单位为：成都东软信息技术职业学院。

(一) 委托方简介

企业名称：东软集团股份有限公司

法定住所：辽宁省沈阳市浑南新区新秀街 2 号

法定代表人：刘积仁

注册资本：壹拾贰亿贰仟柒佰伍拾玖万肆仟贰佰肆拾伍人民币元

企业性质：股份有限公司（中外合资、上市）

主要经营范围：计算机软、硬件、机电一体化产品开发、销售、安装。技术咨询服务、场地租赁、计算机软、硬件租赁。CT 机生产,物业管理,交通及通信、监控、电子工程安装。经营本企业自产产品及技术进出口业务和本企业所属的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定经营或禁止进出口的商品及技术除外。***

(二) 被评估单位简介

1. 简介

企业名称：成都东软信息技术职业学院（以下简称：该院）

法定住所：成都市都江堰青山镇东软大道 1 号

法定代表人：刘积仁

开办资金：叁佰万元

企业性质：民办非企业单位

业务范围：计算机应用与维护、软件、网络技术、信息管理、数据库与电子商务应用的高等职业教育

2. 该学院出资情况及变更情况

2003 年 6 月，经四川省民政厅“川民字第[2003]173 号《关于准予成都东软信息职业学院成立登记的批复》”同意后，该院由成都东软信息技术发展有限公司出资 300 万元举办的。2006 年 12 月根据学院股东会决议和修改后章程的规定，同意成都东软信息技术发展有限公司将教学辅助设施和土地使用权作为出资向学院增加出资 917 万元人民币；同意东软集团有限公司（已注销，存续公司为东软集团股份有限公司）和亿达集团有限公司以举办者的身份加入学院，同意东软集团有限公司以现金方式向学院出资 300 万元人民币；同意亿达集团有限公司以现金方式向学院出资 200 万元人民币。增资后学院的出资资本金为 1717 万元人民币，其中成都东软信息技术发展有限公司出资 1217 万元，占出资总额的 70.88%；东软集团有限公司出资 300 万元，占出资总额的 17.47%；亿达集团有限公司出资 200 万元，占出资总额的 11.65%。

学院的举办者：成都东软信息技术发展有限公司、东软集团股份有限公司、亿达集团有限公司；

学院的管理结构：法定代表人：刘积仁；院长：张应辉。

4. 近三年资产、财务、经营状况

近三年来的财务状况如下表(合并口径)

金额单位：万元

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
流动资产	6922.14	2046.02	2768.38	3824.46
长期投资				
固定资产	19542.30	20317.01	37405.48	36771.75
在建工程	688.10	21.76	804.65	953.25

项 目	2008 年	2009 年	2010 年	2011 年 6 月
无形资产	2099.66	2035.95	5118.56	5082.30
资产总计	29252.20	24420.73	46097.07	46631.77
流动负债	31256.74	25076.18	24083.16	20904.73
长期负债			21349.32	22574.50
负债合计	31256.74	25076.18	45432.48	43479.24
净资产	-2004.54	-655.44	664.59	3152.53

近三年的业务活动如下表(合并口径)

金额单位：万元

项 目	2008 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-6 月
一、收入				
其中：捐赠收入	350.68	129.31	79.28	1.80
提供服务收入	6357.94	6956.04	6481.82	3530.50
政府补助收入	14.77	766.75	2209.12	3763.92
其他收入	29.79	85.46	55.12	17.70
收入合计	6753.18	7937.57	8825.35	7313.92
二、费用				
(一)业务活动成本	4561.81	5138.40	5561.08	3238.92
其中：学历教育成本	4541.71	4271.09	4711.68	2624.53
培训成本	20.11	85.69	125.24	13.76
捐赠项目成本		14.46		
政府专项补助成本		767.16	527.28	301.52
软件公司 BPO 业务			196.88	299.11
(二)管理费用	584.07	621.82	731.24	584.85
(三)筹资费用	1171.18	801.99	1188.50	987.21
(四)其他费用	4061.53	26.26	24.50	15.00
费用合计	10378.59	6588.47	7505.32	4825.98

项 目	2008 年 1-12 月	2009 年 1-12 月	2010 年 1-12 月	2011 年 1-6 月
三、限定性净资产转为非限定性净资产				
四、净资产变动额	-3625.41	1349.10	1320.03	2487.94

上述报表中：2008 年财务报表经重庆天健会计师事务所有限公司四川分所审计；2009 年、2010 年和基准日财务报表经天健正信会计事务所有限公司四川分所审计。

5. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的举办者之一。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、产权持有单位或被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

东软集团股份有限公司拟转让成都东软信息技术职业学院的出资份额，为此需要对成都东软信息技术职业学院进行评估，以确定在评估基准日时成都东软信息技术职业学院的全部净资产价值，为此次经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是成都东软信息技术职业学院的全部净资产。

(二) 评估范围

评估范围是成都东软信息技术职业学院的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、长期投资、固定资产、在建工程、无形资产等，总资产账面值为 46632.13 万元；负债包括流动负债和长期负债，总负债账面值为 43398.47 万元；净资产 3233.66 万元。

其长期股权投资如下表：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值	减值准备
1	成都东软软件技术有限公司	2010年6月	100	1000.00	1000.00	
长期股权投资合计				1000.00	1000.00	0
减：长期股权投资减值准备					0	
长期股权投资净额				1000.00	1000.00	

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，并且经天健正信会计事务所有限公司四川分所审计。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

东软集团股份有限公司“关于东软集团股份有限公司拟转让大连东软信息技术职业学院等四家学院出资份额事项的决定”。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国民办教育促进法》(2002 年 12 月 28 日第九届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 399 号)；
3. 《中华人民共和国证券法》(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通过)；

4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订);
6. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》(1991年);
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》;
8. 《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);
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第378号);
10. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》(2005年8月25日);
11. 国资委、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003年12月31日);
12. 《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;
13. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》 国务院国资委国资产权发(2006)306号;
14. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2006年12月31日);
15. 财政部财会[2004]7号关于印发《民间非营利组织会计制度》的通知;
16. 《民间非营利组织会计制度》;
17. 《城镇土地估价规程》;
18. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
19. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
20. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

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. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

12. 其他准则。

(四) 权属依据

1. 出资证明;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证;
4. 机动车行驶证;
5. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文;
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号);
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
4. 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(计价格[2002]1980号);
5. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283);

6. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号)；

7. 国家经济贸易委员会、国家计划委员会、国内贸易部、机械工业部、公安部、环境保护局《关于发布汽车报废标准的通知》(国经贸经[1997]456号)；

8. 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；

9. 评估基准日银行存贷款基准利率；

10. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部(城住字[1984]第678号)；

11. 关于工程建设项目施工招标标底的编制、使用和管理的若干规定“计价格[2002]1980号”；

12. 《四川省建设工程费用标准》(2004年)；

13. 关于发布建设工程质量监督费的通知“价费字[1993]149号”；

14. 国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知“计价格[2001]585号”；

15. 四川省城市基础设施配套费“川价费[2001]157号”；

16. 关于四川省建设管理行政事业性收费规定的通知“川价字非[1992]107号”；

17. 四川省财政厅、四川省建设厅关于印发《四川省新型墙体材料专项基金征收和使用管理办法实施细则》的通知；

18. 企业提供的相关工程预决算资料；

19. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

20. 企业与相关单位签订的工程承发包合同；

21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

22. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 成都东软信息技术职业学院提供的资产清单和评估申报表；

2. 天健正信会计事务所有限公司四川分所出具的“天健正信审(2011)NZ字第040220号”审计报告；

3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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评估思路。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。由于成都职业学院是一非营利学校，在经营上不以盈利为目的，未来的收益难以量化，因此本次评估未采用收益法进行评估。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于市场上难以找到类似的交易案例，因此本此评估未采用市场法进行评估。

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

由于成都东软信息技术职业学院是一所不以营利为目的的民办高等院校，根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，本次评估选择资产基础法进行评估。

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、预付账款、其他应收款、存货及待摊费用等。

(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、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，按照账龄分

析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 预付账款,根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的,按核实后的账面值作为评估值。

(4) 在库低值易耗品,经现场清查盘点,均为近期购入,全部为学院日常使用的办公用品,单件价值量较小,且无失效、变质、残损的情况,因此按核实后的账面值作为评估值。

(5) 待摊费用,主要了解其形成新资产和权利及尚存情况,对于评估目的实现后的尚存资产或权利的预付性质的待摊费用,按其账面余额计算评估值。

2. 长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期投资,为控股全资子公司。

对于控股的长期投资,采用企业价值估值的方法对被投资单位进行估值,并按估值后的或净资产乘以股权比例确定基准日价值。

3. 机器设备

机器设备主要采用成本法进行评估,对于掌握二手市场交易价的部分电子设备,则采用市场法进行评估。

根据学院提供的机器设备明细清单,进行了核对,做到账表相符。在此基础上,组织评估人员对主要设备进行了必要的现场勘察和核实。

(1) 重置全价的确定

机器设备主要向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格,对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置的同类设备合同价格确定。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(车辆购置税=车辆不含税售价×10%)

(2) 成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

根据学院设备的特点，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况来确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，其公式为：

使用年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) / 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 调整系数

(3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置全价 × 综合成新率

4. 房屋建(构)筑物

对房屋建筑物、构筑物主要采用成本法进行评估。

(1) 房屋建筑物重置全价的确定

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

对于房屋建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

(2) 综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和

配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

5. 在建工程

在建工程采用成本法评估。在建工程是一些还未完工的项目，且属于正常建设的在建项目。在此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，按照账面值确定其评估值。

6. 土地使用权

根据待估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的有关资料，本次评估采用基准地价系数修正法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。

其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P1 = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \pm L$$

式中：P1 ——估价对象地价

P ——估价对象所在区域基准地价

K ——待估宗地所有影响地价因素总修正值

Y ——使用年期修正系数

T ——期日修正系数

D ——容积率修正系数

L ——土地开发程度修正值

7. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

8. 负债

关于流动负债中短期借款、应付账款、预收账款、应付工资、应交税金、其他应付款、预提费用及长期借款、长期应付款的评估，我们根据学院提供的各项目明细表，以经过审查核实后的数作为其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2011年7月15日至2011年11月18日对纳入此次评估范围内的资产和负债进行了评估。主要评估过程如下：

(一) 接受委托

2011年7月15日，接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并按资产类型和专业配备了相关专业的评估人员。
资产核实及现场尽职调查

根据成都东软信息技术职业学院提供的评估申报资料，评估人员于2011年7月15日至2011年11月18日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实。

1. 实物资产清查过程

(1) 指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属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。

(2) 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，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，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

(3) 现场实地勘察

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

(5) 查验产权证明文件资料

对评估范围内的土地、房屋、设备、车辆资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请学院核实。

(6) 请学院有关业务人员协助对往来款、银行存款函证的调查和收集工作以及对学院主要设备向供货方进行价格询证等。

(三) 评定估算

评估人员根据收集到的资料并结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

(四) 内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

九、评估假设

本次评估除了以企业持续经营为假设前提外，还包括：

(一) 一般假设

1. 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，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

2. 学院的管理者是负责的，且学院管理层有能力担当其职务。

3. 除非另有说明，学院完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响学院发展的重大违规事项。

4. 学院未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

(二) 特殊假设

1. 学院在现有的管理方式和管理水平的基础上，教学、招生范围、方式与目前方向保持一致。

2. 有关利率及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 学院的各种设备在评估基准日时能够满足其技术参数和性能要求以及学院的各种办公家具和教学用具能够满足其使用的要求；各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）完好无损。

根据资产评估的要求，认定这些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，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

成都东软信息技术职业学院截止评估基准日总资产账面价值为46632.13万元，评估值为54419.28万元，评估增值7787.14万元，增值率16.70%；负债账面价值为43398.47万元，评估值为43398.47万元，无增减值变化；净资产账面价值为3233.66万元，评估值为11020.81万元，评估增值7787.14万元，增值率240.81%。

扣除学院自成立以来累计接受国家资助和社会捐赠后针对举办者出资额的评估价值为652.93万元，较学院举办者出资额1717万元增值率为-61.97%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011年6月30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%
流动资产	1	2836.04	2836.04	0.00	0.00
长期股权投资	2	1000.00	943.38	-56.62	-5.66

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%
固定资产	3	36760.55	39505.56	2745.02	7.47
在建工程	4	953.25	953.25	0.00	0.00
无形资产	5	5082.30	10181.04	5098.75	100.32
资产总计	6	46632.13	54419.28	7787.14	16.70
流动负债	7	20823.97	20823.97	0.00	0.00
长期负债	8	22574.50	22574.50	0.00	0.00
负债总计	9	43398.47	43398.47	0.00	0.00
净资产	10	3233.66	11020.81	7787.14	240.81
国家资助和社会捐赠累计	11		10367.88		
扣除资助和捐赠后的净资产	12		652.93		

成都东软信息技术职业学院自办学以来，累计取得国家资助和社会捐赠共计 10367.88 万元。根据《中华人民共和国民办教育促进法实施条例》第五条：“国家的资助、向学生收取的费用和民办学校的借款、接受的捐赠财产，不属于民办学校举办者的出资。”因此根据本次评估目的，该部分资产应予以扣除。根据上述评估工作，扣除资助和捐赠后的净资产为 652.93 万元。

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能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑承担的抵押、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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效；

(三) 由委托方、产权持有者、被评估单位的管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及产权持有者、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性和完整性负责；

(四) 对学院存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在该学院未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

(五) 该学院是民办非企业（法人）单位，执行的是《民间非营利组织会计制度》；

(六) 评估结论中没有考虑因享受的税收优惠政策以及流动性对评估对象价值的影响；

(七) 截止评估基准日，该学院“民办非企业单位登记证书”上的开办资金为 300 万元，为首次出资的金额，首次举办人为成都东软信息技术发展有限公司；根据该学院的章程，董事会决议和验资报告，该学院的实际出资金额为 1717 万元人民币，举办人为成都东软信息技术发展有限公司、东软集团股份有限公司、亿达集团有限公司，其中成都东软信息技术发展有限公司出资 1217 万元，占出资总额的 70.88%；东软集团有限公司出资 300 万元，占出资总额的 17.47%；亿达集团有限公司出资 200 万元，占出资总额的 11.65%；

(八) 2011 年 4 月 7 日，经中华人民共和国教育部教发函【2011】85 号文批准，在成都东软信息技术职业学院的基础上建立成都东软学院，学校代码为 12636；同时撤销成都东软信息技术职业学院的建制。成都东软学院系本科层次的民办普通高校，以实施本科教育为主，同时可举办专科层次高等职业教育。2011 年 9 月 16 日取得四川省民政厅核发的（川）民政字第 010057 号《民办非企业单位登记证书》，学院更名为“成都东软学院”，开办资金为 300 万元；

(九) 该院于 2010 年 6 月 8 日与成都银行都江堰支行签署了“最高额信贷抵押合同”，合同编号：600410109000010201，其抵押物为学生公寓和食堂，最高抵押额为 4400 万元，抵押面积为 46966.01 平方米，抵押期限为 2010 年 6 月 8 日至 2013 年 6 月 7 日；

(十) 该学院有 1 笔短期抵押贷款，贷款金额为 4000 万元，贷款期限为 2011 年 6 月 12 日至 2012 年 6 月 11 日，贷款银行为成都银行都江堰支行；

(十一) 该学院有 1 笔担保长期借款，贷款金额为 12000 万元，贷款期限为 2011 年 4 月 13 日至 2016 年 12 月 31 日，贷款银行为成都银行，担保人为成都中小企业信用担保有限责任公司。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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；

(三) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，注册资产评估师签字后，本评估报告需提交国有资产监督管理部门备案后方可正式使用；

(四) 本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除外；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

评估报告提出日期为 2011 年 11 月 18 日。

法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：于 凡

注册资产评估师：赵 玲



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一一年十一月十八日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、被评估单位基准日审计报告；
- 附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件四、民办学校办学许可证；
- 附件五、被评估单位权属证明资料；
- 附件六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件七、签字注册评估师的承诺函；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十一、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；