

东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产评估项目

资产评估报告

REPORT OF ASSETS APPRAISAL

中天和资产[2015]评字第 90021 号

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO., LTD

报告日期：2015年7月20日

目 录

评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	1
1.委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	1
2.评估目的	2
3.评估对象和评估范围	2
4.价值类型和定义	2
5.评估基准日	3
6.评估依据	3
7.评估方法	4
8.评估程序实施过程 and 情况	5
9.评估假设	7
10.评估结论	7
11.特别事项说明	7
12.评估报告使用限制说明	7
13.评估报告日	8
附件	14

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO., LTD

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清单由委托方、被评估单位(或者产权持有单位)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的资产进行现场调查；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。

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO., LTD

东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产评估项目

评估报告摘要

中天和资产〔2015〕评字第 90021 号

北京中天和资产评估有限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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产在 2015 年 6 月 30 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：

本次评估目的是为东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产价值提供参考依据。

本次评估的特定目的为出资。

二、评估对象和评估范围：

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，确定评估对象是东软集团股份有限公司的单项资产，账面原值 2,250,073.93 元，账面净值 1,634,817.95 元。委估资产共 273 台（项），其中 270 项电子设备，主要是计算机、测试设备等，办公用车辆 3 台。

经评估人员核对，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的。

三、价值类型

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资

评估机构：北京中天和资产评估有限公司

地址：北京市西城区车公庄大街 9 号院 2 号楼 3 门 904 室

产的使用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

四、评估基准日：2015年6月30日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论：

经评估，委估资产账面价值 1,634,817.95 元，评估值 1,736,176.00 元。

七、评估有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内(即从 2015 年 6 月 30 日开始生效至 2016 年 6 月 29 日止失效)实现时，并无重大期后事项的，可以使用评估结论。超过一年，需重新进行资产评估。

八、特别事项说明：

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

本报告无特别事项。

九、评估报告日：**2015年7月20日**

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中天和资产评估有限公司

BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO., LTD

东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产评估项目

资产评估报告

中天和资产〔2015〕评字第 90021 号

东软集团股份有限公司：

北京中天和资产评估有限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、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产在 2015 年 6 月 30 日（评估基准日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果介绍如下：

一、委托方和委托方以外的其他评估报告使用者

(一)委托方即被评估企业（或称资产占有方）简介：

委托方即被评估企业名称：东软集团股份有限公司

住所：沈阳市浑南新区新秀街 2 号

法定代表人：刘积仁

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

成立日期：1991 年 06 月 17 日。

注册号：210100402001491

注册资本：壹拾贰亿贰仟柒佰伍拾玖万肆仟贰佰肆拾伍元人民币

经营范围：计算机软、硬件、机电一体化产品开发、销售、安装，计算机软件技术开发、技术转让、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，安防设施设计与施工，建筑职能化工程的施工，医用电子仪器设备批发、临床检

验分析仪器批发，健康信息管理及咨询服务（以上经营项目不含诊疗）。经营本企业自产产品及技术进出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定或禁止进出口的商品及技术除外。

(二)其他评估报告使用者

根据委托方和评估机构在资产评估业务约定书中的约定，除委托方外本次评估报告的其他使用者为国有资产管理部门等国家法律、法规明确的评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为东软集团股份有限公司拟出资涉及的单项资产价值提供参考依据。

本次评估的特定目的为出资。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

根据本次评估的经济行为和本次的评估目的，确定评估对象是东软集团股份有限公司的单项资产。

(二)评估范围

委估资产账面原值 2,529,105.96 元，账面净值 1,649,209.58 元。主要为 270 项电子设备，主要是计算机、测试设备等，另有办公车辆 3 台。

具体评估对象和评估范围详见被评估单位填写的评估明细表。

经评估人员核对，纳入评估范围的资产与委托评估时确定的范围是一致的

(三)纳入评估范围的资产法律权属状况、经济状况和物理状况：

纳入本次评估范围的资产共 273 台（项），其中 270 项电子设备，主要是计算机、测试设备等，办公车辆 3 台，委估资产现均在资产占有方公司内正常使用。

四、价值类型和定义

根据本次评估特定的目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态，本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

资产评估的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。

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

(一)本项目资产评估基准日是 2015 年 6 月 30 日。

(二)该基准日与业务约定书明确的基准日一致。

(三)评估中所采用的价格标准是评估基准日 2015 年 6 月 30 日当地货币购买力的标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据

评估机构与委托方签定的《资产评估业务约定书》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2.国务院国资委第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3.中华人民共和国财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 4.国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 5.原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 6.其他与资产评估有关的法律、法规等。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》；
- 2.《资产评估职业道德准则—基本准则》；

- 3.《资产评估准则—评估程序》；
- 4.《资产评估准则—评估报告》；
- 5.《资产评估准则—业务约定书》；
- 6.《资产评估价值类型指导意见》；
- 7.《资产评估准则—机器设备准则》
- 8.《关注评估对象法律权属指导意见》；
- 9.《企业国有资产评估报告指南》。

(四)权属依据

- 1.公司提供的《机动车行驶证》复印件；
- 2.公司填列的清查评估明细表。

(五)取价依据和其他参考依据

- 1.评估人员现场勘查记录；
- 2.委托方提供的有关资料；
- 3.评估人员掌握的其他市场调查资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

资产评估的基本方法有收益法、成本法和市场法三种。市场法是求取评估对象市场价值的最直接方法,但由于无法取得较多的与评估对象相似的交易案例,无法满足市场法对公开市场的基本要求,故市场法并不适用于本次评估。收益法是从未来收益的角度衡量评估对象价值的方法,本次评估中,评估对象不具有独立获利能力且不宜量化,故收益法也不适用。成本法是从重置的角度衡量评估对象价值的方法,评估对象做为单项资产,完全可以满足运用成本法的条件。

综上,根据本次评估目的、价值类型、评估对象的特点和资料收集情况等条件,本次评估采用成本法对委估的单项资产进行评估。

(二)成本法评估思路

根据委估对象的特点和所收集的资料，本次评估采用成本法。首先计算出委估资产重新购建的重置成本，然后求取其成新率，根据以上两项计算出评估值。

评估主要采用成本法确定评估值。

评估值=重置成本×成新率

电子设备重置成本=购置价

车辆重置成本=车辆购置价+购置税+其它费用

(三)对于成新率采用年限法和观察法分析确定。

(1)使用年限法

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

(2)观察法成新率的确定:

该车辆用观察分析法确定成新率，经过现场调查和有关人员对该车的主要组成单项和主要性能进行观察，并按百分比的方法与全新车辆进行比较

(3)权重系数法

即在求出年限法成新率和观察法成新率的基础上，综合测算成新率。计算公式为:

成新率=年限法成新率×权重系数+观察法成新率×权重系数

年限法权重系数一般取40%，观察法权重系数一般取60%

八、评估程序实施过程和情况

我们接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目组，项目组于2015年7月16日现场开始评估工作。整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、编制提交报告等，具体过程如下:

(一)评估前期准备工作阶段

1.了解资产占有方及评估对象的基本情况，分析评估风险，签订资产评估业务约定书;

- 2.明确评估目的、评估对象及范围；
- 3.选定评估基准日，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路；
- 4.指导资产占有方搜集、准备有关评估资料；

(二)现场评估阶段

根据国有资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1.听取有关人员介绍资产现状；
- 2.对资产占有方填报的资产评估申报表进行核对，并与企业有关财务记录数据进行核实，检查有无漏项，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善；
- 3.根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；通过与资产管理人员进行交谈，了解资产的管理状况，为确定固定资产的成新率，搜集委估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，对权属资料不完善、权属不清晰的情况，提请企业核实；
- 4.根据评估资产的实际状况和特点，制订资产的具体评估方法。

(三)评定估算阶段

根据资产的评估结果进行汇总并对成本法评估结论分析，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对成本法初步评估结果进行调整、修改和完善，形成最终的评估结论。

(四)编制和提交报告阶段

- 1.编写资产评估报告，汇集整理资产评估工作底稿；
- 2.评估机构内部复核；
- 3.提交资产评估报告书，并按规定报送有关材料。

(五)工作底稿归档阶段

根据准则要求，将本次评估的工作底稿进行复核、完善并归档。

九、评估假设

(一)交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

(二)公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

(三)资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

在上述假设条件不成立的情况下，评估结论一般会失效。。

十、评估结论

经评估，委估资产账面价值 1,634,817.95 元，评估值 1,736,176.00 元。评估值与账面值相比，绝对增值额 101,358.05 元，相对增值率 6.20%。

十一、特别事项说明

本报告所称特别事项，是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业范围、执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

本报告无特别事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告是根据所设定的评估目的而出具的，它不得应用于其他用途；

(二)评估报告的全部或者单项内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(三)本评估报告只能由委托方和评估报告载明的其它评估报告使用者使用；

(四)根据现行有关规定，本次评估结论的有效使用期限为 1 年，即自 2015 年 6 月 30 日起，至 2016 年 6 月 29 日止。当评估目的在评估基准日起 1 年内实现时，要以评估结果作为底价或依据，还需结合基准日后的期后事项的调整。超过 1 年，需要重新评估；

十三、评估报告日

本评估报告日为 **2015 年 7 月 20 日**。

(本页无正文)

被授权签字人：副总经理

项目负责人：注册评估师

复 核 人：注册评估师

北京中天和资产评估有限公司

2015年7月20日