

**东软集团股份有限公司**  
**关于向成都东软信息技术职业学院出售资产的**  
**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：**2010年，因本次资产交易将使得公司合并报表的土地房产资产减少16,038万元，长期应收款增加21,349万元，扣除相关税费，2010年度净利润增加2,091万元（不含利息收入）。同时，公司将取得634万元的利息收入，净利润增加377万元。即2010年公司净利润共增加2,468万元。
- **过去24个月与同一关联人的交易：**累计4次，累计金额1,317万元。
- **本项交易尚需提交股东大会审议。**

**一、关联交易概述**

于2010年4月20日召开的公司五届十八次董事会，审议通过了《关于向成都东软信息技术职业学院出售资产的议案》，董事会同意本公司间接控股子公司一成都东软信息技术发展有限公司将位于成都市都江堰青城山镇的126,780平方米土地使用权，建筑面积共计为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、设备的所有权出售与成都东软信息技术职业学院。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。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，成都东软信息技术职业学院在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。

由于本公司董事长兼首席执行官刘积仁担任成都东软信息技术职业学院的董事长，根据《股票上市规则》的相关规定，本次交易构成了公司的关联交易。

董事会表决结果为：同意8票，反对0票，弃权0票，关联董事刘积仁回避表决。独立董事吕建、方红星、薛澜对上述议案表示同意。

此项交易尚须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

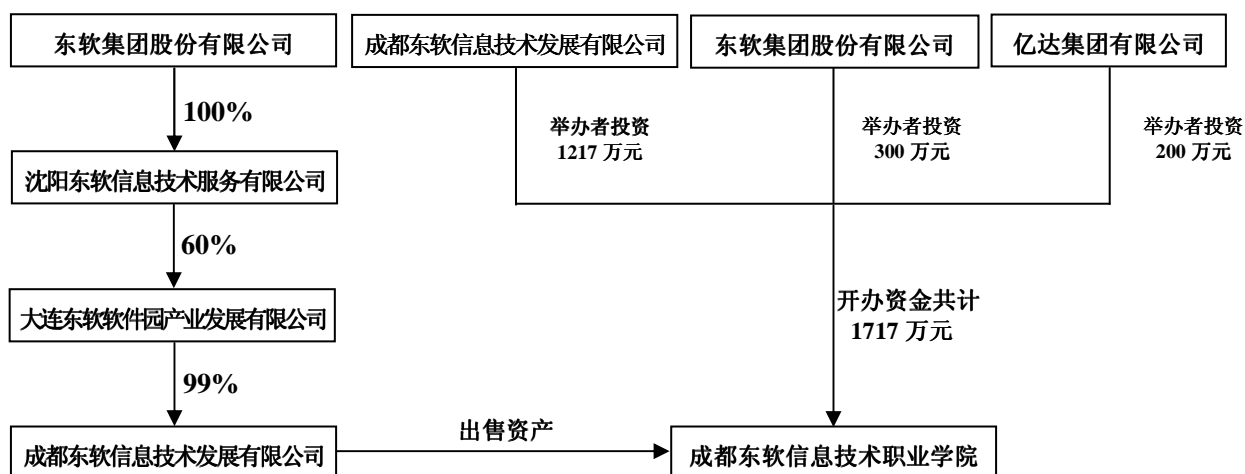
- 1、名称：成都东软信息技术职业学院（以下或简称“成都东软学院”）
- 2、注册地址：成都市都江堰青城山镇东软大道1号
- 3、法定代表人：刘积仁
- 4、开办资金：1717万元
- 5、业务范围：计算机应用与维护、软件、网络技术、信息管理、数据库与电子商务应用的高等职业教育。
- 6、历史沿革：成都东软学院创立于2002年8月。成都东软学院是四川省人民政府批准设置、教育部备案的全日制专科层次普通高等院校，首批国家示范性软件职业技术学院，学院的招生计划纳入国家普通高等学校招生计划。

截至目前，成都东软学院举办者出资情况为：

学院名称	开办资金 (万元)	举办者	投资额 (万元)
成都东软信息技术职业学院	1717	成都东软信息技术发展有限公司	1217
		东软集团股份有限公司	300
		亿达集团有限公司	200

7、财务数据：截至2009年12月31日，成都东软学院经审计的资产总额为24,421万元，负债总额为25,076万元，净资产-655万元，资产负债率为103%。2009年度取得学费等各项收入总额7,042万元，扣除成本费用后的当期净资产变动额为1,349万元（成都东软学院执行非营利组织会计制度）。

## 8、关联关系



本公司董事长兼首席执行官刘积仁担任成都东软信息技术职业学院的董事长，根据《股票上市规则》的规定，本交易为关联交易且须获得股东大会的批准。

## 三、关联交易标的基本情况

1、本次出售的资产包括：

(1) 土地使用权：本次出售的土地使用权为本公司间接控股子公司-成都东软信息技术发展有限公司拥有的位于成都市都江堰青城山镇的126,780平方米土地使用权。该土地使用权证书号码为都国用(2005)字第8058号(土地证记

载面积为 139,080 平方米，其中 126,780 平方米为本次交易标的，其余 12,300 平方米与本次交易无关，土地证书待变更)，该土地用途为科研设计用地，土地使用权终止日期为 2053 年 1 月 6 日。

(2) 地上建筑物及相关附属设施、设备：包括 12 幢科研办公楼、1 幢配套楼及其占用范围内的相关附属设施、设备，建筑面积共计为 66,888 平方米。本次出售的部分建筑在四川汶川地震中受到一定程度的损害，成都东软信息技术有限公司为此发生修复费用约 2,922 万元。至 2009 年 9 月上述修复工程已完成，受损建筑已投入正常使用。

2、本次交易的产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，没有涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、交易标的最近一期经审计财务报表的账面价值（截止 2009 年 12 月 31 日）：账面原值 18,090 万元，已计提的折旧、摊销额累计为 1,898 万元，减值准备提取金额为 0，账面净值 16,192 万元。评估基准日的账面价值（截止 2010 年 3 月 31 日）：账面原值 18,090 万元，已计提的折旧、摊销额累计为 2,052 万元，减值准备提取金额为 0，账面净值为 16,038 万元。

单位：人民币 万元

房产土地简称	证号	面积/平米	原值	累计折旧/ 摊销	减值 准备	截止 2010 年 3 月 31 日净 值
成都科研办公楼 B6 (1#)	都房权证第 0102391 号	2,620.67	530.67	59.12		471.55
成都科研办公楼 B3 (2#)	都房权证第 0102395 号	2,676.11	541.90	60.37		481.53
成都科研办公楼 B5 (3#)	都房权证第 0102394 号	2,574.37	521.29	58.07		463.22
成都科研办公楼 B2 (4#)	都房权证第 0102393 号	2,575.99	521.62	58.11		463.51
成都科研办公楼 C2 (5#)	都房权证第 0102397 号	2,995.13	606.50	67.57		538.93
成都科研办公楼 C5 (6#)	都房权证第 0102392 号	2,790.06	564.97	62.94		502.03
成都科研办公楼 C7 (7#)	都房权证第 0102390 号	2,759.36	558.75	62.25		496.51
成都科研办公楼 C6 (9#)	都房权证第 0102388 号	2,698.93	546.52	60.88		485.63
成都科研办公楼 C8 (10#)	都房权证第 0102384 号	2,692.27	545.17	60.73		484.44
成都科研办公楼 A6 (11#)	都房权证第 0102387 号	8,088.56	1,473.68	164.27		1,309.42
成都科研办公楼 A7 (12#)	都房权证第 0102386 号	8,101.87	1,476.11	164.54		1,311.57
成都科研办公楼 B1 (14#)	都房权证第 0102396 号	7,425.62	1,489.01	164.79		1,324.22
成都配套楼 D5D6 (15#)	都房权证第 0102398 号	18,889.37	3,301.12	368.06		2,933.06
<b>房屋建筑物小计</b>		<b>66,888.31</b>	<b>12,677.31</b>	<b>1,411.69</b>		<b>11,265.62</b>
土地使用权	都国用(2005)第 8058 号	126,780.00	824.05	62.25		761.80
构筑物及其他辅助设施			3,833.07	328.28		3,504.78
房产设备(机器设备)			755.22	249.47		505.75
<b>出售资产总计</b>			<b>18,089.65</b>	<b>2,051.69</b>		<b>16,037.96</b>

#### 四、关联交易的主要内容和定价政策

本次成都东软发展向成都东软学院出售资产的账面原值为 18,090 万元，截止 2010 年 3 月 31 日的账面净值为 16,038 万元，经四川华衡资产评估有限公司评估，评估值为 213,493,174 元。本交易依据评估值定价，交易价格为

213,493,174 元。

交易价格高于资产账面价值 33.12%，具体评估结果如下表：

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

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
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>16,037.95</b>	<b>21,349.32</b>	<b>5,311.36</b>	<b>33.12</b>

本次出售资产总体评估增值率为 33.12%，即成交价格与资产账面价值比增值 33.12%。其中，房屋建筑物增值 25.22%，土地增值 316.05%。

房屋建筑物增值来自按重置价值与成新率计算得出的评估值的增加。重置价值包括工程造价、工程建设应计的各类税费、资金成本、开发利润和销售税费，其中：工程造价按当地有关造价规定计算；工程建设应计的各类税费按国家及当地有关部门规定计取；工程建设资金成本根据国家有关部门对合理建设工期的规定及企业建筑物工程规模确定合理建设工期，按现行中国人民银行同期贷款利率计算；根据都江堰市类似物业年平均投资利润率确定评估对象的开发利润率；销售税费由交易手续费、转移登记费、营业税、教育附加费、城市建设维护费等构成。

土地使用权，采用基准地价修正法和成本法两种方法对评估对象进行评估，并根据评估对象的具体情况对两种方法的评估结果进行分析，取基准地价修正法评估结果和成本法评估结果的算术平均值作为评估对象的评估结果。

本次交易的付款方式为自资产交割后 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发展等额偿还本金，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发展支付利息。

成都东软学院执行非营利组织会计制度，2007、2008、2009 年的主要财务指标如下表。

单位：人民币 万元

项目	2007 年	2008 年	2009 年
资产总额	25,936	29,252	24,421
负债总额	24,315	31,257	25,076
办学资金	1,717	1,717	1,717
未分配利润	-96	-3,722	-2,372
净资产	1,621	-2,005	-655
收入	5,919	6,753	7,938
当期净资产变动额	533	-3,625	1,349
资产负债率	94%	107%	103%

其中：2008 年因受四川汶川地震影响，当期净资产变动额即亏损额 3,625 万元，如扣除地震损失，当期实际净收益约 649 万元，即其近三年的净收益是连续增长的。

近年来成都东软学院一直较高的资产负债率的主要原因是因为 2006 年受让教学所用的土地房产设备等资产共 20,998 万元，即学院建设前期投入产生的分期应付款的尾款，至 2009 年末此余额已降为 7,904 万元，并预计将按相关协议约定在 2010 年 10 月前全部偿还。

本次交易款项收回可能性分析：随着成都东软学院的发展，收入逐年递增，每年均可获得稳定的学费现金流入，同时成都东软学院将通过提高办学层次，扩大招生规模及质量，并积极依托东软的产业发展拓展与教学相关的培训业务，获得未来持续增长的现金流，预计未来 8 年内可通过自有资金的积累及对外融资偿还全部债务。目前成都东软学院在当地政府的协助下，正积极寻求当地银行的支持，计划融资 1.8 亿元，为预计还款提供一定保障。

## 五、该关联交易的目的以及对上市公司的影响

成都东软信息技术职业学院是公司举办的三地学院的重要组成部分。自 2002 年成立以来，作为全日制专科普通高等院校，成都东软学院在办学水平和教育质量方面逐年提升。为进一步提高办学层次和水平，培养高水平的人才，成都东软学院计划向政府主管部门申请由专科院校升格为本科院校。根据国家教育部关于普通本科学校设置的规定，目前成都东软学院在资产规模方面与国家要求的标准有一定的差距，通过本次受让资产成都东软学院可以弥补差距。成都东软学院升为本科院校后，将为公司在西南地区的业务发展提供充足的更高层次的 IT 人才人力资源支持。

几年来，公司成都软件园基地一直为成都东软学院提供房屋租赁服务。

鉴于以上情况，为支持成都东软学院的发展，进一步推动公司“产学研”一体化运营模式的可持续发展，并减少日常关联交易，公司同意向成都东软学院出售资产。

通过本次资产出售，将为公司在未来 8 年内累计带来 2 亿多元的现金流入，为公司主营业务的发展提供资金支持，同时将减少因向学院提供房屋租赁服务而发生的关联交易，利于公司治理体系的完善。本次资产出售后，公司在成都仍拥有建筑面积为 4,936 平方米的办公场所，可以满足员工的办公需求，不会对业务开展产生重大影响。

2010 年，因本次资产交易将使得公司合并报表的土地房产资产减少 16,038 万元，长期应收款增加 21,349 万元，扣除相关税费，2010 年度净利润（归属于普通股股东的净利润，以下简称净利润）增加 2,091 万元（不含利息收入）。同时，按交易双方约定，公司将取得 634 万元的利息收入，净利润增加 377 万元。即 2010 年公司净利润共增加 2,468 万元。

根据交易双方约定的付款方式，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发展等额偿还本金，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发展支付利息。按现行利率计算，该资产交易将使得公司在 2010 年取得利息收入 634 万元，在未来 8 年内累计取得利息收入 6,024 万元，累计收回长期应收款 21,349 万元，资金流入及计息的详细情况如下表。

单位：人民币 万元

项目	长期应收款 期初余额	长期应收款 期末余额	财务费用- 利息收入	货币资金增加
2010年	21,349.32	21,349.32	634.07	634.07
2011年	21,349.32	18,680.65	1,228.52	3,897.18
2012年	18,680.65	16,011.99	1,070.00	3,738.67
2013年	16,011.99	13,343.32	911.48	3,580.15
2014年	13,343.32	10,674.66	752.96	3,421.63
2015年	10,674.66	8,005.99	594.45	3,263.11
2016年	8,005.99	5,337.33	435.93	3,104.59
2017年	5,337.33	2,668.66	277.41	2,946.07
2018年	2,668.66	-	118.89	2,787.55
<b>合计</b>			<b>6,023.71</b>	<b>27,373.03</b>

## 六、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，其定价遵循等价有偿、价格公允的原则定价，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：吕建、方红星、薛澜

## 七、历史关联交易情况

成都东软学院近两年与本公司的主要关联交易如下，未发生逾期付款情况。

(1) 于 2006 年，成都东软发展向成都东软学院出售资产，总价款 20,998 万元。根据双方于 2007 年签订的协议，对于分期付款部分，即 15,808 万元，成都东软学院按照人民银行同期贷款利率向成都东软发展支付利息，并于 2009 年、2010 年的 10 月前分别支付 7,904 万元。2008 年度内，成都东软发展提前收到 395 万元的资产转让款，截止 2009 年末，成都东软发展已如期收回按协议应收的部分资产转让款。同时于各期也如期收到应计利息。截止目前，该资产转让款余额 7,904 万元，预计将按相关协议约定在 2010 年 10 月前收回。

同时，因成都东软学院 2008 年遭受地震损失以致所有者权益为负值，公司按企业会计准则的相关规定对相关资产进行减值测试，并提取了各项减值准备。其中成都东软发展提取长期应收款减值准备 2,453 万元，对持有的成都东软学院的长期投资提取减值准备 485 万元；本公司对持有的成都东软学院长期投资提取减值准备 120 万元。2008 年末，因成都东软学院净资产回升，成都东软发展转回部分长期应收款减值准备 500 万元。2009 年末，因成都东软学院当期经营有盈余、净资产回升，同时成都东软发展如期收回部分资产转让款，成都东软发展转回部分长期应收款减值准备 1,340 万元。成都东软发展和本公司已计提的长期股权投资减值准备共 605 万元，依据企业会计准则相关规定不做转回。

(2) 于 2008 年度、2009 年度内公司与成都东软学院发生的日常关联交易情况

成都东软发展和本公司分别为成都东软学院提供课件产品和服务，2009 年度和 2008 年度公司分别获得收入 594 万元和 637 万。成都东软发展在本次资产

交易前因成都东软学院使用房产而于 2009 年度和 2008 年度内分别收取房租及物业管理收入 0.4 万元和 86 万元（注：2008 年、2009 年度房租收入金额小是因为地震影响了房产的实际租赁情况），详见下表。

单位：人民币元

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	2009 年度发生额		2008 年度发生额	
				金额	占同类交易比例 (%)	金额	占同类交易比例 (%)
成都职业学院	销售商品	系统集成或软件	根据市场价格经协商确定	5,936,667	0.17%	6,368,462	0.22%
成都职业学院	提供劳务	房租及物业管理收入	根据市场价格经协商确定	4,420	0.00%	863,393	0.86%

截止 2009 年 12 月 31 日，成都东软学院已支付上述日常关联交易的全部款项。

## 八、备查文件目录

- 1、董事会决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、监事会决议；
- 4、相关的财务报表；
- 5、资产评估报告。

东软集团股份有限公司董事会  
二〇一〇年四月二十日

成都东软信息技术发展有限公司  
拟转让房屋建筑物、土地使用权及其部分配  
套设施资产评估项目

# 评估报告

川华衡评报〔2010〕33号

(声明、摘要、正文、附件)

四川华衡资产评估有限公司

二〇一〇年四月十三日



# 本册目录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	3
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型及其定义	5
五、评估基准日	6
六、评估假设	6
七、评估依据	7
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程 and 情况	12
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	14
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	15
评估报告附件	17

# 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成都东软信息技术发展有限公司申报并经其签章确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性以及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。

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。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们执行评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2010〕33号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

根据评估业务约定书，成都东软信息技术发展有限公司拟转让所拥有的位于都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内的部分房屋建筑物、土地使用权及其部分配套设施资产，四川华衡资产评估有限公司接受成都东软信息技术发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和评估准则、评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对该经济行为涉及的资产在2010年3月31日的市场价值进行了评估。

在满足评估假设条件下，成都东软信息技术发展有限公司纳入转让范围的资产在评估基准日的市场价值为21,349.32万元。

## 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	5,311.37	33.12

## 特别事项说明：

评估对象所在宗地的《国有土地使用证》登记的使用权总面积为139,080.00平方米，根据委托方介绍和提供的“四川省地矿局四〇五地质工程队出具的测绘成果图表”，本次评估取委估房屋建筑物占用范围内应分摊的土地使用权为126,780.00平方米。

本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2010年3月31日起，至2011年3月30日止。

# 成都东软信息技术发展有限公司 拟转让房屋建筑物、土地使用权及其部分配 套设施资产评估项目

## 评估报告

川华衡评报〔2010〕33号

### 成都东软信息技术发展有限公司：

根据评估业务约定书，成都东软信息技术发展有限公司拟转让所拥有的位于都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内的部分房屋建筑物、土地使用权及其部分配套设施资产，四川华衡资产评估有限公司(以下简称：四川华衡)接受成都东软信息技术发展有限公司的委托，根据有关法律、法规和评估准则、评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对该经济行为涉及的资产在2010年3月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

#### (一) 委托方与产权持有者概况

本次评估委托方与产权持有者均为成都东软信息技术发展有限公司。

#### 1、注册登记情况

法定中文名称：成都东软信息技术发展有限公司

(以下简称：成都东软)

住所：成都都江堰市青城山镇

法定代表人：刘积仁

成立日期：二零零二年七月八日

成都东软领取注册号为5101811801595的《企业法人营业执照》；公司类型为有限责任公司；注册资本为人民币陆仟万元；营业期限：二零零二年七月八日

至二零二二年七月七日；经营范围：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。

## 2、产权持有者简介

成都东软是由大连东软软件园产业发展有限公司和亿达集团有限公司共同投资组建的有限责任公司(其中：大连东软软件园产业发展有限公司出资 5,940 万元，占 99%的股份；亿达集团有限公司出资 60 万元，占 1%的股份)。

### (二)业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

业务约定书约定，其他评估报告使用者为国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外，任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据评估业务约定书，成都东软拟转让所拥有的位于都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内的部分房屋建筑物、土地使用权及其部分配套设施资产，需对拟转让资产的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### (一)评估对象和评估范围

本项目评估对象为成都东软所拥有的位于都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内的部分房屋建筑物、土地使用权及其部分配套设施资产，涉及的评估范围如下：

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	计量单位	数量	账面价值
1	房屋建筑物	m <sup>2</sup>	66,888.31	11,265.62
2	土地使用权	m <sup>2</sup>	126,780.00	761.80
3	构筑物及其他辅助设施	项	5	3,504.78
4	机器设备	台(套)	15	505.75
	合计			16,037.95

委托评估的资产权属归成都东软所有，成都东软承诺委估资产未设置任何抵押或其他权利限制，且不存在影响评估工作的其它重大或有负债、法律诉讼等事项。

## (二)评估对象基本情况

### 1、房屋建筑物

房屋建筑物共计 13 项，包括 12 幢科研办公楼、1 幢配套楼。房屋建筑物均分布在都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内，分布集中。房屋建筑物主要为 2006 年 9 月建成。

根据委托方提供的西南交通大学建设工程质量事故鉴定中心出具的《地震现场安全鉴定报告》和都顺达审字[2009]第 024 号《成都东软信息技术发展有限公司财产损失所得税税前扣除鉴证报告》及相关结算资料，评估对象中的房屋建筑物在 5.12 大地震中遭受了一定程度的损坏，多数建筑出现一定程度的破裂，需要修复才可以使用。地震造成成都东软发生修复费用约 2,922 万。至 2009 年 9 月上述修复工程已完成，投入正常使用。

### 2、构筑物及其他辅助设施

构筑物及其他辅助设施类固定资产共计 5 项，包括围墙、道路、绿化、外管线、电缆等。构筑物及其他辅助设施均分布在都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内，分布集中。构筑物及其他辅助设施均为委估房屋建筑物的配套设施，主要为 2006 年 9 月建成，均在正常使用中。

### 3、机器设备

机器设备类固定资产仅为机器设备，共 15 台(套)，包括程控交换机、水源热泵机组、发电机组、变压器、箱式变电站等。本次申报评估的机器设备均购置于 2006 年 9 月及 2006 年 12 月，设备维护保养状况较好，存放于都江堰市青城山镇“成都东软软件园”内，分布地点集中，均处于在用状态。

### 4、土地使用权

土地使用权共 1 宗，系委估房屋建筑物占用范围内应分摊的土地使用权，位于都江堰市青城山镇青城镇，成都东软已于 2005 年 11 月 10 日取得该整宗地的《国有土地使用证》（证号：都国用(2005)第 8058 号；登记使用权总面积为 139,080.00 平方米，根据委托方提供的“四川省地矿局四〇五地质工程队出具的测绘成果图表”，委估房屋建筑物占用范围内应分摊的土地使用权为 126,780.00 平方米；用途：科研设计用地；使用权类型：出让；终止日期：2053 年 1 月 6 日，截至评估基准日的剩余使用年限为 42.80 年）。

## 四、价值类型及其定义

在充分考虑了本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素下，注册资产评估师确定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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2010 年 3 月 31 日。评估基准日是由委托方根据资产转让工作进度安排确定的。

## 六、评估假设

根据评估准则，注册资产评估师认定下列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。

### (一)一般性假设

#### 1、继续使用假设

为满足资产转让之目的，需确定转让资产的市场价值。本次评估假设评估对象在原地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。

#### 2、交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，注册资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

#### 3、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，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做出理智的判断。

#### 4、外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### (二)特殊性假设

1、假设评估对象工程质量符合国家标准，能正常持续使用，维护保养良好。

2、对于评估结论所依据而由成都东软提供的信息资料，注册资产评估师假

定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但注册资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

## 七、评估依据

### (一)经济行为依据

- 1、评估业务约定书。

### (二)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法、国务院令[1990]第 55 号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》。

### (三)评估准则依据

- 1、经济科学出版社《中国资产评估准则 2007》(中国资产评估协会编);
- 2、经济科学出版社《2008 资产评估新准则》(中国资产评估协会编)。
- 3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

### (四)权属依据

- 1、成都东软企业法人营业执照复印件;
- 2、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件。

### (五)取价依据

- 1、《四川省建筑工程计价定额》(SGD1~7-2000);工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等;

- 2、《关于成都市等三个市“二〇〇〇”计价定额人工费调整的批复》(川建价发〔2010〕8号);

- 3、《都江堰市人民政府关于公布青城山镇、大观镇、蒲阳镇土地级别与基准地价的通知》(都府发[2007]118号)、《都江堰市人民政府办公室关于印发《都江堰市征地补偿安置暂行办法实施细则》的通知》(都办发(2004)191号);

- 4、机械工业出版社出版《2009 年中国机电产品报价大全》、《全国资产评估价格信息》、机械工业部《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》



1995.12、中国经济科学出版社《资产评估常用数据与参数手册》2006年10月出版；

5、评估基准日执行的贷款利率；

6、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

## 八、评估方法

### (一)房屋建筑物

本次评估房屋建筑物位于都江堰市青城山镇青城镇“成都东软软件园”内的办公及配套用房。由于5.12汶川地震后区域内类似房地产的市场交易案例较少且不宜获取，且租赁市场不活跃，根据本次委估房屋建筑物的性质、用途等实际情况，确定采用成本法，实行房屋建筑物与土地分离评估。房地费用分界线按照资产不重不漏原则划分，为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）开发费用和土地红线内“场平”（场地平整）开发费用计入土地价值中，房屋建筑物评估计价为自宗地红线内“场平”（不含）至竣工投产全过程的工程费和按政策应交纳的各种税费。其计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

#### 1、重置价值的确定

重置价值=重置单价×工程数量

重置单价包括工程造价、工程建设应计的各类税费、资金成本、开发利润和销售税费，其中：工程造价按当地有关造价规定计算；工程建设应计的各类税费按国家及当地有关部门规定计取；工程建设资金成本根据国家有关部门对合理建设工期的规定及企业建筑物工程规模确定合理建设工期，按现行中国人民银行同期贷款利率计算。

#### (1)工程造价

工程造价包括土建工程费用、安装工程费用、装饰工程费用三部分。

根据评估对象的竣工结算资料，结合都江堰市现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，通过工料机的价差调整后，合理确定其工程造价。

#### (2)工程建设应计的各类税费

工程建设应计的各类税费，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。包括的内容及

取费标准见下表:

工程建设应计的各类税费

序号	取费项目	取费基础	规定标准	取费依据
1	项目报建费用	建筑面积	110.30 元/m <sup>2</sup>	川价费(2001)157号及当地相关规定
2	勘察设计费	建安工程造价	4.05%	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)
3	前期工程管理费	建安工程造价	1.00%	
4	工程建设监理费	建安工程造价	1.00%	国家物价局、建设部【1992】价费字第479号
5	开发过程中的管理费率	建安工程造价	0.80%	财建[2002]394号

### (3)资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

$$\text{资金成本} = \frac{\text{前期费用}}{\text{工期}} * \text{合理利率} + \left[ \frac{\text{建安费用} + \text{工程建设其他费用}}{\text{工期}} \right] * \frac{1}{2} * \text{合理利率}$$

### (4)开发利润

根据都江堰市类似物业年平均投资利润率确定评估对象的开发利润率。

### (5)销售税费

销售税费由交易手续费、转移登记费、营业税、教育附加费、城市建设维护费等构成。按现行规定，计算应由卖方缴纳的税费。

### (6)重置价值的确定

重置单价=工程造价+工程建设应计的各类税费+资金成本+开发利润+销售税费

重置价值=重置单价×工程数量

## 2、成新率的确定

①对价值量大的房屋，按下式计算成新率:

成新率=年限成新率 N1 × 60% + 勘察成新率 N2 × 40%

$$\text{年限成新率} N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限:以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础,考虑房屋占用的土地使用权剩余年限及大修状况等合理确定。

勘察成新率 N2: 根据《房屋完损等级评定标准》,通过实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况,采用百分制打分法确定其完好分值,按下式计算确定:

$$\text{勘察成新率 } N_2 = \left( \frac{\text{结构完好分值}}{\text{结构完好分值}} \times G + \frac{\text{装饰完好分值}}{\text{装饰完好分值}} \times Z + \frac{\text{设备完好分值}}{\text{设备完好分值}} \times S \right) \%$$

G、Z、S 分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

②对价值量小的房屋建筑物,直接采用年限法确定成新率,计算公式:

$$\text{成新率} = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限的确定方法同上。

## (二)机器设备

本项目机器设备采用成本法评估。其计算公式为:

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

### 1、重置成本的确定

成都东软的机器设备均为国内生产需要安装的设备。机器设备的重置成本由现行市场购置价、运杂费、安装调试及基础费、资金成本、工程建设其他费用构成。

①现行市场购置价:主要依据机电产品报价手册并参考设备最新市场成交价格予以确定。

②各种费率确定依据见下表:

序号	费率名称	计算基础	取费依据
1	国内运杂费	设备购置价	参考原机械工业部机械计[1995]1041号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或根据实际发生
2	安装调试及基础费	设备购置价	参考原机械工业部机械计[1995]1041号文《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或根据实际发生
3	工程建设其他费用	工程费用	根据国家相关规定及企业实际发生

工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、勘察设计费、联合试运转费、环境影响评价费等构成。根据财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(2002年9月27日,财建[2002]394号),建设部(1992)价费字479号文件,原国家计委、建设部计价格[2002]10号文件,以及参考行业概算确定。计费基础为设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等费用之和。

③资金成本：即建设期投入资金的贷款利息，根据工厂建设合理工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按均匀投入考虑。

## 2、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。其计算公式：

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

已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础，视实际使用状况等因素予以调整。经济寿命年限根据现场勘查结果，按设备的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其行业设备运行特点等因素综合确定。

## (三)土地使用权

本次评估价格是指在满足土地价格定义表中设定的用途、容积率、权利状况、开发程度条件下，自评估基准日 2010 年 3 月 31 日未来剩余使用年期的土地使用权价格。

评估人员通过实地勘查，认真调查收集资料，在确定评估原则的基础上，根据评估对象的实际情况，结合本报告评估目的，采用基准地价修正法和成本法两种方法对评估对象进行评估，并根据评估对象的具体情况对两种方法的评估结果进行分析，取基准地价修正法评估结果和成本法评估结果的算术平均值作为评估对象的评估结果。

### 1、采用基准地价修正法测算评估对象的土地单价

基准地价修正法，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，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价估价时点、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在评估基准日的土地使用权价格。其基本公式为：

$$P_1 = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

式中：P<sub>1</sub> --- 估价对象修正后地价；

P --- 估价对象所在区域基准地价；

K --- 估价对象区域和个别因素的总修正系数；

Y --- 土地使用年期修正系数；

T --- 期日修正系数；

D ----容积率修正系数;

H ----他项权利修正系数;

L ----土地开发程度修正值。

## 2、采用成本法测算评估对象的土地单价

成本价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润

土地价格=成本价格+土地增值收益

评估对象土地单位地价=土地价格×相关修正系数

## 3、土地价格的确定

采用基准地价修正法评估结果和成本逼近法评估结果的算术平均值作为评估对象的土地单价

评估对象单位地价=(基准地价修正法评估结果+成本逼近法评估结果)÷2

评估对象占用范围内应分摊的土地使用权价值=单位地价×宗地面积+开发利润+销售税费

## 九、评估程序实施过程和情况

四川华衡接受评估委托后,于2010年4月1日配合企业进行评估前期准备工作,于2010年4月2日~2010年4月3日进驻资产现场开展评估工作,于2010年4月13日出具正式评估报告。

### (一)接受委托及前期准备

四川华衡在明确了本项目之评估目的、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用者等基本事项后,对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评估,于2010年3月25日接受评估委托,与委托方签订了业务约定书,组成评估项目组,确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划,包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。

### (二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导,包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员,主要涉及有关财会部门、资产管理部门、办公室、档案室等各部门的业务人员,对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

### (三)现场核实

在企业如实申报资产并对评估范围内资产进行全面自查的基础上,评估人员

抵达现场对评估对象及其所涉及资产进行核实。核实的内容包括对资产的账面金额、形成原因、产权状况以及资产的数量、位置等进行了清查核实，对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

现场工作期间主要完成了以下工作：

1、完善评估明细表。对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场核实及收集资料。现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素，核实方式主要通过询问、核对、勘查、检查等方式进行。获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产的现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。

①房屋建筑物。在产权核实的基础上，对各类房屋建筑物的状况逐一进行现场勘察，同时查阅主要房屋建筑物的工程图纸和竣工结算，并根据建筑物的现时状况，填写相应的现场勘察记录表。

②构筑物及其他辅助设施。在产权核实的基础上，对构筑物及其他辅助设施的状况逐一进行现场勘察，同时查阅主要构筑物的工程图纸和竣工结算，并根据构筑物及其他辅助设施的现时状况，填写相应的现场勘察记录表。

③机器设备。查阅主要设备的运行日志、大修等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原价各项费用的构成情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等；在设备管理人员的配合下，到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家，了解设备的历史变更及运行情况。

④土地使用权。对土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质以及土地的登记状况、权利状况、利用状况等进行核实，同时收集地价资料以及影响地价水平的一般因素、区域因素和个别因素。

#### (四) 评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择成本法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

#### (五) 内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿，根据内部审核流程对评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善，向委托方出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托方合理理解评估结论。

## (六)提交评估报告

2010年4月13日，将正式评估报告提交给委托方。

## 十、评估结论

在满足评估假设条件下，成都东软纳入转让范围的资产在评估基准日的市场价值为21,349.32万元。

### 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	5,311.37	33.12

## 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注册资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对评估结论所产生的影响。

### (一)期后事项说明

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象之资产状态、数量、相关参数、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

### (二)非注册资产评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项

1、根据委托方提供的西南交通大学建设工程质量事故鉴定中心出具的《地震现场安全鉴定报告》和都顺达审字[2009]第024号《成都东软信息技术发展有限公司财产损失所得税税前扣除鉴证报告》及相关结算资料，评估对象中的房屋建筑物在5.12汶川地震中遭受了一定程度的损坏，多数建筑出现一定程度的破裂，需要修复才可以使用。地震造成成都东软发生修复费用约2,922万。至2009年9月上述修复工程已完成，投入正常使用。

2、评估对象所在宗地的《国有土地使用证》登记的使用权总面积为139,080.00

平方米，根据委托方介绍和提供的“四川省地矿局四〇五地质工程队出具的测绘成果图表”，本次评估取委估房屋建筑物占用范围内应分摊的土地使用权为126,780.00平方米。

3、注册资产评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，未进行任何结构和材质测试，因此对被评估房屋建筑物可能存在的结构性损坏不发表任何意见，注册资产评估师依据成都东软提供的有关工程结算资料，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地查看做出判断。

4、委托方确认注册资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。注册资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托方希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

5、注册资产评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，注册资产评估师依据成都东软提供的有关技术资料 and 运行记录，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地查看做出判断。

## 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)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2010年3月31日起，至2011年3月30日止。

## 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一〇年四月十三日。



(此页无正文)

资产评估机构：四川华衡资产评估有限公司



评估机构法定代表人：屈仁斌

中国注册资产评估师：史万强

中国注册资产评估师：袁仕荣

# 评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、委托方和相关当事方企业法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方及产权持有者承诺函
- 五、签字注册资产评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字注册资产评估师资格证书
- 九、评估对象涉及的评估明细表和汇总表
- 十、涉及的主要评估对象照片(附后)

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2010年3月31日

产权持有者：成都东软信息技术有限公司

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	11,265.62	14,106.47	2,840.85	25.22
土地使用权	761.80	3,169.50	2,407.70	316.05
构筑物及其他辅助设施	3,504.78	3,624.46	119.68	3.41
机器设备	505.75	448.88	-56.87	-11.24
<b>资产总计</b>	<b>16,037.95</b>	<b>21,349.32</b>	<b>5,311.37</b>	<b>33.12</b>

评估机构：四川华衡资产评估有限公司

法定代表人：屈仁斌

项目负责人：袁仕荣

签字注册资产评估师：袁仕荣 史万强



# 固定资产——房屋建筑物评估明细表

表4-6-1

评估基准日：2010年3月31日

产权持有者：成都东软信息技术有限公司

金额单位：人民币元

序号	《房屋所有权证》证号	《房屋所有权证》丘号	《国有土地使用证》证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估值		增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
									原值	净值	原值	成新率			
1	都房权证字第0102391号	权0096068	都国用(2005)第8058号	科研办公楼B6(1#)	钢混	2006年9月	2,620.67	2,025	5,306,703.26	4,715,517.74	6,237,195.00	90%	2,380	成本法	
2	都房权证字第0102395号	权0096072	都国用(2005)第8058号	科研办公楼B3(2#)	钢混	2006年9月	2,676.11	2,025	5,418,966.01	4,815,273.85	6,369,142.00	90%	2,380	成本法	
3	都房权证字第0102394号	权0096071	都国用(2005)第8058号	科研办公楼B5(3#)	钢混	2006年9月	2,574.37	2,025	5,212,948.47	4,632,207.48	6,127,001.00	90%	2,380	成本法	
4	都房权证字第0102393号	权0096070	都国用(2005)第8058号	科研办公楼B2(4#)	钢混	2006年9月	2,575.99	2,025	5,216,228.88	4,635,122.25	6,130,856.00	90%	2,380	成本法	
5	都房权证字第0102397号	权0096074	都国用(2005)第8058号	科研办公楼C2(5#)	钢混	2006年9月	2,995.13	2,025	6,064,962.83	5,389,304.24	7,128,409.00	90%	2,380	成本法	
6	都房权证字第0102392号	权0096069	都国用(2005)第8058号	科研办公楼C5(6#)	钢混	2006年9月	2,790.06	2,025	5,649,708.09	5,020,310.37	6,640,343.00	90%	2,380	成本法	
7	都房权证字第0102390号	权0096067	都国用(2005)第8058号	科研办公楼C7(7#)	钢混	2006年9月	2,759.36	2,025	5,587,542.39	4,965,070.32	6,567,277.00	90%	2,380	成本法	
8	都房权证字第0102388号	权0096065	都国用(2005)第8058号	科研办公楼C6(8#)	钢混	2006年9月	2,698.93	2,025	5,465,175.17	4,856,335.25	6,423,453.00	90%	2,380	成本法	
9	都房权证字第0102384号	权0096062	都国用(2005)第8058号	科研办公楼C8(10#)	钢混	2006年9月	2,692.27	2,025	5,451,689.06	4,844,351.24	6,407,603.00	90%	2,380	成本法	
10	都房权证字第0102387号	权0096064	都国用(2005)第8058号	科研办公楼A6(11#)	钢混	2006年9月	8,088.56	1,822	14,736,829.35	13,094,157.51	19,250,773.00	90%	2,380	成本法	
11	都房权证字第0102386号	权0096063	都国用(2005)第8058号	科研办公楼A7(12#)	钢混	2006年9月	8,101.87	1,822	14,761,079.31	13,115,704.41	19,282,451.00	90%	2,380	成本法	
12	都房权证字第0102396号	权0096073	都国用(2005)第8058号	科研办公楼B1(14#)	钢混	2006年9月	7,425.62	2,005	14,890,084.53	13,242,233.28	17,672,976.00	90%	2,380	成本法	
13	都房权证字第0102398号	权0096075	都国用(2005)第8058号	配套楼D5D6(15#)	钢混	2006年9月	18,889.37	1,748	33,011,173.25	29,330,623.13	42,501,083.00	90%	2,250	成本法	
				合计			66,888.31		126,773,090.60	112,656,211.07	156,738,562.00			141,064,707.00	25.22

填表日期：2010年4月

评估人员：袁仕荣、刘波



# 固定资产——机器设备评估明细表

表4-6-4

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：人民币元

序号	设备序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值	
1		程控交换机		四川准达信息技术有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	655,143.72	437,308.62	629,600.00	65	409,240.00	
2		水源热泵机组	PSRHH2422	克莱门特捷联制冷设备(上海)有限公司	套	3	2006年9月	2006年10月	1,666,987.28	1,112,714.12	1,298,640.00	78	1,012,939.00	
3		发电机组	KC880GF	上海康诚发电设备	套	1	2006年9月	2006年10月	1,161,954.69	775,604.67	1,009,800.00	78	787,644.00	
4		变压器	1600KVA	海南金盘电气	台	1	2006年9月	2006年10月			257,060.00	78	200,507.00	
5		变压器	600KVA(有载)	海南金盘电气	台	1	2006年9月	2006年10月	1,217,141.21	812,441.81	328,560.00	78	256,277.00	
6		变压器	400KVA	海南金盘电气	台	4	2006年9月	2006年10月			417,120.00	78	325,354.00	
7		箱式变电站	ZBW-250/10	成都科星电力电器	台	1	2006年9月	2006年10月	580,471.05	387,464.25	251,900.00	78	196,482.00	
8		箱式变电站	ZBW-630/10	成都科星电力电器	台	1	2006年9月	2006年10月			252,560.00	78	196,997.00	
9		开关柜买卖(川开)	非标	川开电气有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	1,579,771.06	1,054,497.22	1,414,600.00	78	1,103,388.00	
10		A6楼空调安装工程		都江堰市吉瑞电器有限公司	套	1	2006年9月	2006年10月	690,763.00	477,489.94				含在房屋中评估
		合计				15			7,552,232.01	5,057,520.63	5,859,840.00		4,488,828.00	-11.24

产权持有者填表人：陈旭东

评估人员：徐万松

填表日期：2010年4月

