

中安消股份有限公司
拟现金收购资产所涉及的部分房地产
资产评估报告书

信资评报字（2016）1027 号



上海立信资产评估有限公司

二〇一六年四月

目 录

上海立信资产评估有限公司签字注册资产评估师声明	- 3 -
中安消股份有限公司拟现金收购资产所涉及的部分房地产资产评估报告书摘要...	- 3 -
中安消股份有限公司拟现金收购资产所涉及的部分房地产资产评估报告书	- 5 -
一、委托方、委估资产所属单位概况和其他评估报告使用者	- 5 -
二、评估目的	- 6 -
三、评估对象、范围及其基本情况	- 6 -
四、价值类型及其定义	- 7 -
五、评估基准日	- 8 -
六、评估依据	- 8 -
七、评估方法	- 10 -
八、评估程序实施过程和情况	- 10 -
九、评估中的假设和限制条件	- 11 -
十、评估结论	- 12 -
十一、特别事项说明	- 12 -
十二、评估报告使用限制说明	- 13 -
十三、评估报告提出日期	- 14 -
备查文件	- 15 -

上海立信资产评估有限公司 签字注册资产评估师声明

本声明系信资评报字[2016]第 1027 号资产评估报告书不可分割的部分。

我们接受委托，遵循国家有关资产评估的法律法规，恪守资产评估准则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。我们谨就本项评估声明如下：

1、我们在本评估报告中陈述的事实是真实、客观的。本评估报告中的分析和结论是我们在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，我们没有受到他人的影响和制约。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

2、根据资产评估准则，“遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

3、我们按委托方指定的评估对象和范围进行了评估，委估资产的详细清单由委托方提供，并经其签章确认。我们对可能属于评估范围内的其他资产给予了应有的关注，我们敬请有关当事方高度注意交易对象、范围与评估对象、范围的一致性。

4、我们与被评估资产在过去、现时和将来都没有利益关系。我们与有关当事方及相关人员没有任何利益关系和偏见。

5、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行分析估算并发表自己的专业意见，我们不会为当事人的决策承担责任。我们敬请报告使用者注意，评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

6、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，对有关权属资料进行了例行查验，但是我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

7、我们对房屋建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们未受委托对它们的质量进行专业技

术检测和鉴定，我们的评估以委托方提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

8、我们对委估资产价值所做的分析、判断受本报告中的假设和限制条件的约束，评估结论仅在这些假设和限制条件下成立。为了合理地正确使用本评估报告，我们敬请评估报告使用者密切关注本报告的“评估中的假设和限制条件”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”。

9、本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

中安消股份有限公司 拟现金收购资产所涉及的部分房地产 资产评估报告书

摘 要

信资评报字[2016]第 1027 号

以下内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

本公司——上海立信资产评估有限公司接受中安消股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对委估资产进行了评估。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象及范围：本项评估对象为部分资产，评估范围为位于澳洲墨尔本 1 处独门独院的办公用房，建筑面积合计 1,052 平方米，委估资产权利人为 Compark Property Pty Ltd，账面价值不详。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

评估目的：资产收购

价值类型：市场价值

评估方法：市场比较法、收益法，最终选用市场比较法

评估结论：经评估，委估资产的市场价值为人民币 1,995.05 万元，大写人民币壹仟玖佰玖拾伍万零伍佰元。

本报告提出日期为 2016 年 4 月 11 日，评估结果的有效使用日期至 2016 年 12 月 30 日止。

为了正确使用评估结论，请报告使用者密切关注本报告中的“注册资产评估师声明”、“评估中的假设和限制条件”及“特别事项说明”。

中安消股份有限公司 拟现金收购资产所涉及的部分房地产 资产评估报告书

信资评报字（2016）第 1027 号

中安消股份有限公司：

本公司——上海立信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着客观、独立、公正、科学的态度，履行了必要的评估程序，采用了公认的资产评估方法——市场比较法和收益法，对部分房地产进行了评估。

本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查和询证，对委估资产截至 2015 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、委估资产所属单位概况和其他评估报告使用者

（一）委托方概况

委托方：中安消股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市）

住 所：上海市普陀区丹巴路 28 弄 5、6 号一楼

法定代表人：涂国身

注册资本：人民币 128,302.0992 万元整

成立日期：1991 年 12 月 31 日

营业期限：1991 年 12 月 31 日至不约定期限

证券代码：600654

证券简称：中安消

经营范围：计算机系统集成，计算机软件领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务，数据处理，企业管理咨询，物业管理，机电安装建设工程施工，建筑智能化建设工程施工，销售机械设备、五金交电、电子产品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）委估资产权利人

产权持有单位：Compark Property Pty Ltd（AG460528N 20/04/09）

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方。

二、评估目的

本次评估目的为部分资产收购。为此，中安消股份有限公司委托我公司对位于澳洲墨尔本 1 处独门独院的办公用房进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象、范围及其基本情况

本项资产评估的对象系部分房地产。

本项资产评估的范围为位于澳洲墨尔本 1 处独门独院的办公用房，建筑面积合计 1,052 平方米，委估资产权利人为 Compark Property Pty Ltd，账面价值不详。

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

委估资产的具体明细见清查评估明细表。

委估资产基本情况：

1、权属情况

委估资产位于同一宗地上，宗地总面积为 1,876 平方米，地上建筑物被人为分成 3 个地块，分户平面图的编号为 618578U，建筑面积合计为 1,052 平方米，房地产的权利人为 Compark Property Pty Ltd，土地使用年限为永久。

2、房地产实物情况

委估对象位于澳洲墨尔本 11 Compark Circuit Mulgrave, Victoria 3170，为钢混结构，共 2 层，房屋类型为办公，委估房地产建筑面积 1,052 平方米，其中 1 楼建筑面积 514 平方米，二楼建筑面积 538 平方米，土地面积 1,876 平方米，配有 41 个车位。建筑物外墙玻璃幕墙，内墙涂料，室内空间采用玻璃或铝板隔断，室内一层地面铺地毯，卫生间和厨房地面为陶瓷砖，其余部分采用复合地板。屋面采用吸声砖。室内采光采用嵌入式的荧光灯和筒灯组合而成。委估建筑物建成于 2009 年，现场勘查时未发现重大结构问题。

委估建筑物配有冷暖空调、热水系统、保安监控系统，消防设施系统齐全。

3、委估资产利用状况：

现场勘查时，委估房地产已出租给 Secure Group Management Pty Ltd 作为公司总部和指挥中心使用，租赁期限为 10 年，起租日为 2008 年 11 月 1 日，起租租金为 307,835 澳元/年+消费税，评估基准日时的租金为 420,000 澳元/年+消费税。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为委估资产的市场价值。

所谓市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何

强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、评估基准日尽可能接近评估目的所对应的经济行为发生日期。

所选定的评估基准日邻近期间，国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。

本项评估中与评估基准日有关的主要费率为：

澳洲储备银行 (RESERVE BANK OF AUSTRALIA)

隔夜市场利率 (Cash Rate) 2%/年

六、评估依据

(一)法规依据

- 1、《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)；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过)；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)(中华人民共和国住房和城乡建设部，2015 年 4 月 8 日)；
- 4、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 5、财政部《企业会计准则》、《企业财务通则》、《企业会计制度》；
- 6、其他有关法规和规定。

(二)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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（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—业务约定书》（中评协[2011]230号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 11、《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、财政部、中评协发布的其他相关资产评估准则、资产评估指南和资产评估指导意见。

（三）行为依据

- 1、资产评估业务约定书。

（四）产权依据

- 1、委托方企业法人营业执照；
- 2、房地产权属证书。

（五）取价依据

- 1、realcommercial.com.au 网站；
- 2、commercial real estate 网站；
- 3、房地产租赁合同；
- 4、评估人员现场勘察记录；
- 5、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

1、评估思路

资产评估所使用的方法可归纳为市场法、收益法和成本法三种。

评估人员深入细致地分析了估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，由于委估房产为办公楼，在市场上有较多买卖和租赁成交案例，故选用市场比较法和收益法进行评估。

2、评估方法

市场比较法

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。市场比较法评估公式如下

评估对象比准价格 = 交易案例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

收益法

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观价值的一种估价方法。收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现在价值。收益法基本公式如下

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中：V——房地产总价

r——资本化率

n——收益年限

F_i ——未来第 i 个收益期的预期收益额

八、评估程序实施过程 and 情况

根据中华人民共和国国务院第 91 号令《国有资产评估管理办法》的规定，本项评估我们实施了必要的评估程序，现简要说明如下：

1、接受委托，签订评估业务委托协议书

2016 年 1 月下旬，本公司评估人员开始与委托方接洽，在了解了评估目的及委估资产范围后与委托方于 2016 年 1 月正式签订了评估业务委托协议书。

2、收集资料，由委托方提供委估资产明细表及相关财务数据。

评估工作开展以后，我们听取了委托方有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍。根据评估目的、评估范围及对象，确定评估基准日，拟定评估方案和计划。

3、对委估资产进行清查核实

2016 年 1 月 27 日本公司评估人员随同委托方相关人员至委估资产所在地澳洲墨尔本 11 Compark Circuit Mulgrave 对委估资产进行了实地勘察和清查核实，现场工作时间 1 天。

4、评定估算

根据对委估资产的清查核实情况、委估资产的具体内容和所收集到的有关资料，分析、选择适用的评估方法，并开展逐项市场调研、询价工作。按所确定的方法对委估资产的现行价值进行评定估算。

5、对评估结果进行分析验证

评估人员将初步评估结果反馈给委托方，听取了委托方的意见后，按规定程序，由本评估机构审核人员进行三级审核最终完成评估报告。

九、评估中的假设和限制条件

1、持续使用假设

即假定委估房地产在评估目的实现后，仍将按照原来的使用目的、使用方式，持续地使用下去。

2、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观经济环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

3、不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

4、利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

十、评估结论

经评估，委估资产的市场价值为人民币 1,995.05 万元，大写人民币壹仟玖佰玖拾伍万零伍佰元。

十一、特别事项说明

1、评估结论仅反映委估资产于评估基准日的市场价值。所选定的评估基准日邻近期间，国际和国内市场未发生重大波动，各类商品、生产资料 and 劳务价格基本稳定，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内。根据现行规定，本报告评估结论有效期为一年（自评估基准日算起至 2016 年 12 月 30 日止）。评估报告使用者应充分关注房地产市场的变化，当基准日后委估资产状况或市场价格水平发生较大变动时，有关方面应当充分考虑这些变动对评估结论的影响，谨慎使用本评估报告，我们建议此时应对评估结论作适当调整或重新评估。

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

3、当上述条件以及评估中遵循的持续使用原则等其他情况发生变化时，评估结果将会失效。

4、本报告仅为中安消股份有限公司资产收购服务。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

5、企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、本评估公司未对委托方提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，恕不对上述资料的真实性负责。

7、本报告对被评资产所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，除非另有说明，评估结论是委估资产的客观市场价值。我们未考虑如果该等资产交易尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对委估资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

8、除非特别说明，本报告中的评估值以委托方对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于委托方尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们设定资产受让方与该等负债无关。

十二、评估报告使用限制说明

1、本报告仅供委托方和本报告载明的使用者为本报告所列明的评估目的服务，本评估报告的使用权归委托方所有。除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估公司和委托方均不得将本评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、资产评估报告的使用范围：

委托方。

十三、评估报告提出日期

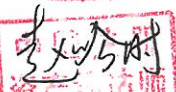
本评估报告提出日期为 2016 年 4 月 11 日。

上海立信资产评估有限公司

法定代表人：张美灵

注册资产评估师：赵吟时

注册资产评估师：施周静



2016 年 4 月 11 日

联系地址：上海市陆家嘴 丰和路 1 号（港务大厦）7 楼

邮政编码：200120

电话：总机 86-21-68877288

传真：86-21-68877020

公司电子邮箱：lixin@lixin.cn