

本报告依据中国资产评估准则编制

长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜
涉及的该公司部分房地产

资产评估报告

中铭评报字[2019]第 5015 号

（共一册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一九年十一月二十四日

本册目录

声明..... 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 7

 一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用
 人概况..... 7

 二、评估目的 9

 三、评估对象和评估范围 9

 四、价值类型及其定义 10

 五、评估基准日 10

 六、评估依据 11

 七、评估方法 13

 八、评估程序实施过程 and 情况 17

 九、评估假设 18

 十、评估结论 18

 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 22

资产评估报告附件 23

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资

产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。



长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜 涉及的该公司部分房地产 资产评估报告摘要

中铭评报字[2019]第 5015 号

长春经开（集团）股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“长春经开集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，土地使用权分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法，房屋分别采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对长春经开集团拟出售资产涉及的部分房地产于 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2019 年 11 月 20 日长春经开集团《会议纪要[2019]15 号》显示，长春经开集团拟对外转让部分房地产。

二、评估目的：确定长春经开集团部分房地产评估基准日的市场价值，为其拟出售资产事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：为长春经开集团所拥有的部分房地产。

四、评估范围：为长春经开集团所拥有的部分房地产，详细见附表：

序号	名称	权证编号	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	大陆电子厂房	尚未办理	m ²	31,333.00	72,980,000.00	49,162,466.20
2	汽车电子研发中心楼	尚未办理	m ²	4,800.00	11,049,502.46	8,392,407.33
3	大陆电子厂房二期	尚未办理	m ²	8,290.00	52,430,477.81	45,545,522.37
4	大陆电子土地	长经开国用（2004）第 0000237 号	m ²	72,310.00	8,794,902.57	6,417,481.48
5	办公楼	吉（2019）长春市不动产权第 0536564 号	m ²	1,564.64	790,025.53	367,316.54
	合计			118,297.64	146,044,908.37	109,885,193.92

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日：2019 年 9 月 30 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格

标准。

七、评估方法：根据本次评估目的，按公开市场原则，采用重置成本法和市场法进行评估。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产经济耐用年限内在原地持续使用和公开市场原则的前提下市场价值为 13,307.47 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,328.95 万元，增值率为 21.10%，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：长春经开集团

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值为	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
大陆电子厂房	1	4,916.25	4,562.73	-353.52	-7.19
汽车电子研发中心楼	2	839.24	1052.46	213.22	25.41
大陆电子二期厂房	3	4,554.55	1,450.50	-3,104.06	-68.15
办公楼	4	36.73	702.84	666.10	1,813.43
大陆电子土地使用权	5	641.75	5,538.95	4897.20	763.10
合计	6	10,988.52	13,307.47	2318.95	21.10

评估结论详细情况详见评估明细表。

即委估资产评估价值 **13,307.47** 万元，即：人民币壹亿叁仟叁佰零柒万肆仟柒佰元整。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据持续使用原则和公开市场原则确定的市场价值，未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。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。

（三）在评估基准日后，至2020年9月29日止的有效期限以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

长春经开集团纳入评估范围的房屋 4 栋（项），其中未 3 栋办理房屋产权证，建筑面积合计为 44423m²；明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估净值	未更名或未办证原因
1	大陆电子厂房	31333	45,793,325.00	历史原因，尚未办理
2	汽车电子研发中心	4800	10,524,594.00	历史原因，尚未办理
3	大陆电子厂房二期	8290	14,504,951.00	历史原因，尚未办理
	合 计	44423	70,822,870.00	

根据长春经开集团承诺，确定纳入评估范围的资产权属归其所有，不存在产权瑕疵。

（六）评估程序受到限制的情形；

本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定委托人简称提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形；

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据长春经开集团的承诺，确定纳入评估范围的固定资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	未更名或未办证原因
1	大陆电子厂房	31333	历史原因，尚未办理
2	汽车电子研发中心	4800	历史原因，尚未办理
3	大陆电子厂房二期	8290	历史原因，尚未办理
	合 计	44423	

上述房地产均已出租给大陆汽车电子（长春）有限公司，土地证号为长经开国用（2004）第0000237号，总面积72,310.00平方米。

根据长春经开集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据长春经开集团的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）本次评估对委估资产的评估价值为含增值税价值，并且未考虑资产处置时所发生的处置税费。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜 涉及的该公司部分房地产 资产评估报告正文

中铭评报字[2019]第 5015 号

长春经开（集团）股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“长春经开集团”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，土地使用权分别采用成本逼近法和基准地价系数修正法，房屋分别采用重置成本法和市场法，按照必要的评估程序，对长春经开集团拟出售资产涉及的部分房地产于 2019 年 9 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、委托人暨产权持有者概况

（一）委托人暨产权持有者概况

1. 概况

名称：长春经开（集团）股份有限公司

统一社会信用代码：91220101124067880U

住所：经开区自由大路 5188 号

法定代表人：吴锦华

注册资本：肆亿陆仟伍佰零叁万贰仟捌佰捌拾元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

成立日期：1993 年 06 月 26 日

经营期限：1993 年 06 月 26 日至 2053 年 06 月 26 日

经营范围：房地产开发；公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资。

2. 企业历史沿革及简介

长春经开（集团）股份有限公司（以下简称“经开集团”）原名“长春经济技术开发区开发建设（集团）股份有限公司”，系经长春市经济体制改革委员会长体改联字[1993]129 号文批准，于 1993 年 3 月以定向募集方式设立的股份有限公司，设



设立时注册资本为 18,000 万元。1999 年 7 月经中国证监会证监发字[1999]89 号文批准，向社会公开发行境内上市的人民币普通股 7,500 万股，并于 1999 年 9 月在上海证券交易所上市挂牌交易，公司注册资本变更为 25,500 万元。经过 2000 年 5 月实施的送股利润分配方案和 2003 年 6 月经中国证监会证监发行字[2003]51 号文核准实施配股之后，长春经开公司注册资本增至 35,771.76 万元。2004 年 6 月公司名称变更为长春经开公司（集团）股份有限公司。2011 年 6 月 2 日实施每 10 股转增 3 股的资本公积转增股本方案，转增后注册资本增至 46,503.29 万元。

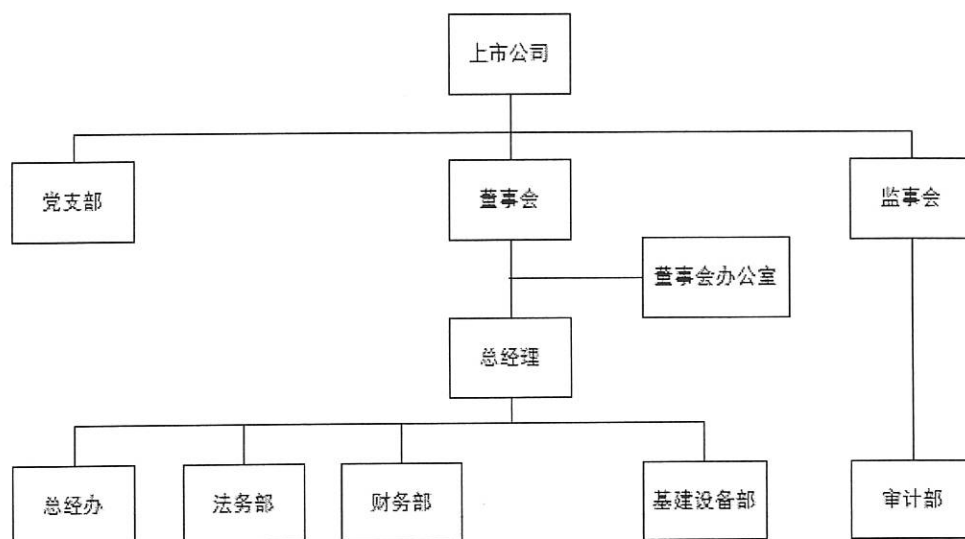
截至 2017 年 9 月 30 日，经开集团累计发行股本总数 46,503.29 万股。

公司在长春市工商行政管理局注册登记并取得企业法人营业执照，统一社会信用代码为 91220101124067880U。注册地址为长春市自由大路 5188 号，法定代表人：吴锦华，经营范围包括：房地产开发；公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、管理；实业与科技投资。

2018 年 3 月万丰锦源控股集团有限公司收购经开集团 21.88% 的股份，完成过户登记手续，成为公司控股股东，吴锦华成为法人代表。

3. 组织结构及人力资源

(1) 组织结构



(2) 人力资源

1) 员工专业结构

专业分类	人数（人）	占总人数比例
总经办	5	25.00%

专业分类	人数（人）	占总人数比例
董事会办公室	2	10.00%
审计部	4	20.00%
财务部	3	15.00%
法务部	2	10.00%
基建部	4	20.00%
合计	20	100.00%

2) 员工年龄分布

年龄分类	人数（人）	占总人数比例
26 岁-30 岁	4	20.00%
31 岁-40 岁	12	60.00%
41 岁-50 岁	2	10.00%
51 岁以上	2	10.00%
合计	20	100.00%

3) 员工学历状况

学历分类	人数（人）	占总人数比例
研究生以上	4	20.00%
本科	12	60.00%
大专及以下学历	4	20.00%
合计	20	100.00%

（二）其他评估报告使用者概况

无。

（三）委托人与产权持有者之间的关系

委托人与产权持有者之间为同一单位。

二、评估目的

确定长春经开集团部分房地产评估基准日的市场价值，为其拟出售资产事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于 2019 年 11 月 20 日长春经开（集团）股份有限公司《长春经开（集团）股份有限公司会议纪要[2019]15 号》文件批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为长春经开集团所拥有的部分房地产。评估范围为长春经开集团所拥有的部分房地产，详细见附表：

序号	名称	权证编号	计量单位	数量	账面原值	账面净值
1	大陆电子厂房	尚未办理	m ²	31,333.00	72,980,000.00	49,162,466.20
2	汽车电子研发中心楼	尚未办理	m ²	4,800.00	11,049,502.46	8,392,407.33
3	大陆电子二期厂房	尚未办理	m ²	8,290.00	52,430,477.81	45,545,522.37
4	大陆电子土地使用权	长经开国用（2004）第0000237号	m ²	72,310.00	8,794,902.57	6,417,481.48
5	办公楼	吉（2019）长春市不动产权第0536564号	m ²	1,564.64	790,025.53	367,316.54
	合计			118,297.64	146,044,908.37	109,885,193.92

四、价值类型及其定义

（一）价值类型

本次评估采用经济耐用年限内在原地持续使用前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

（二）价值类型定义

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。

持续使用在本报告中是指被评估房地产在经济耐用年限内在原地按设计用途持续使用，并在可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）关税区内产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

（三）选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

（一）根据资产评估业务委托合同之约定，本次评估的基准日为2019年9月30日。

（二）评估基准日的确定，经开股份公司根据以下具体情况协商择定的。

1. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询

价和资信调查的准确度、透明度。

2. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

（三）本次评估工作中所分别采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间，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，因而，评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。本次评估中与评估基准日有关的主要费率为：

中国人民银行贷款利率	1 年期及以下（含 1 年）	4.35%/年
	1-5 年期（含 5 年）	4.75%/年
	5 年以上	4.90%/年

六、评估依据

（一）行为依据

1. 《长春经开（集团）股份有限公司会议纪要[2019]15 号》。
2. 长春经开（集团）股份有限公司与本公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《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）；
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，[1991]）；
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第 378 号，[2003]）；
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令，[2005]）；
7. 《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）；
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权[2006]306 号）；
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权发[2009]941 号）；

10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令，2016 年 6 月 24 日）；

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；
7. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53 号）；
8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
9. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
10. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
11. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
16. 《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

（四）权属依据

1. 土地证、不动产权证；
2. 长春经开集团提供的其他有关产权证明。

（五）取价依据

1. 委托人提供的涉及委估资产的有关文件等原始资料；
2. 评估人员通过网络查询信息资料；
3. 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业

务管理制度》；

2. 长春经开集团与本公司签订的《资产评估委托合同》；
3. 委托人暨产权所有者撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
4. 委托人暨产权所有者承诺函；
5. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
6. 产权所有者提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）房屋类资产评估方法

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。资产评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是指估算被评估资产的重置成本和各种贬值，用重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法；市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象的价格；收益法也叫收益现值法，是通过预测委估资产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估资产的价值。

对投资性房地产的建筑物主要采用成本法进行评估。主要原因是此房产的收益不固定，本次不选用收益法评估。同时市场上未有同规模的工业厂房交易，所以本次也不宜用市场法评估。所以本次选用成本法评估投资性房地产。

对于商品办公房，采用市场法进行评估。主要原因是长春市有大量的商业办公用案例，市场法更能体现房产的价值，所以本次采用市场法评估商品办公房。

1. 成本法

评估值=重置全价×综合成新率

A. 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[含税]+其他费用[含税]+资金成本

（A）建安工程造价的确定

a. 决算调整法

对于大型、价值高、有决算资料的建（构）筑物，建安工程造价采用决算调整法。将委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算书、竣工决算资料和工程验

收报告等资料，核定其主要工程量，并根据现行预算定额确定造价，其他工程量及造价根据其现行预算定额的水平差异予以调整，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行定额费用标准计算出建安工程造价。

b. 类比推算法

对无决算资料的建（构）筑物采用类比推算法。将其他同类结构形式的建（构）筑物与该类的建（构）筑物相比较，调整其与可比建（构）筑物在结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类建（构）筑物的建安工程造价。

c. 单方造价法

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程造价。

（B）其他费用的确定

其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成，包括招标代理费、勘察设计费、工程监理费、项目建设管理费等。根据国家发展改革委发改价格[2015]299号《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》文件之规定，对建设项目工程勘察费、招标代理费、工程监理费的政府指导价放开，实行市场调节价。由于市场价没有标准，本次评估仍参考上述三项费用政府指导价文件规定的标准，计价基数为不含土地使用权的投资总额，确定建设项目的其他费用，该评估项目所在地现行其他费用标准如下：

序号	费用名称	计算公式	费率（含税）	取费依据
1	工程勘察费	建安工程造价×费率	2.93%	国家计委建设部计价格(2002)10号
2	招标费	建安工程造价×费率	0.24%	发改价格[2011]534号
3	建设单位管理费	建安工程造价×费率	1.29%	财政部财建[2016]504号
4	工程建设监理费	建安工程造价×费率	2.07%	发改价格[2007]670号
合计			6.53%	
5	市政公用设施配套费	建安面积×费额	145	吉财非税函[2011]549号

（C）资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，对于工程造

价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，建设期在三个月以下的项目不计算其资金成本。

资金成本率以评估基准日中国人民银行公布的贷款利率为准，按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1/2

评估基准日 2019 年 09 月 30 日执行的银行贷款利率如下：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

B. 综合成新率的确定

(A) 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

(a) 年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率(%)=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

(b) 勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘察，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

2. 市场比较法

对商品办公房，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×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×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

（二）土地使用权的评估方法

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

1) 基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。基本计算公式如下：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。基本计算公式如下：

A. 无限年期土地使用权价格

$$Vn=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：Vn：无限年期土地使用权价格

Ea：土地取得费

Ed：土地开发费

T：税费

R1：利息

R2：利润

R3：土地增值

B. 有限年期土地使用权价格

$$VN=Vn \times [1-1/(1+r)^n]$$

式中：VN：待估宗地有限年期土地使用权价格

Vn：无限年期土地使用权价格

r：土地还原率

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2019 年 10 月 15 日开始，至 2019 年 10 月 17 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；接受委托，签订资产评估业务委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导佛山内饰公司填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、监盘等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、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，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及

评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

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

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估资产造成重大不利影响。

5. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结果

经实施评估程序后，于评估基准日，委估资产经济耐用年限内在原地持续使用

和公开市场原则的前提下市场价值为 13,307.47 万元，评估价值较账面价值评估增值 2,328.95 万元，增值率为 21.10%，评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：长春经开集团

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值为	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
大陆电子厂房	1	4,916.25	4,562.73	-353.52	-7.19
汽车电子研发中心楼	2	839.24	1052.46	213.22	25.41
大陆电子二期厂房	3	4,554.55	1,450.50	-3,104.06	-68.15
办公楼	4	36.73	702.84	666.10	1,813.43
大陆电子土地使用权	5	641.75	5,538.95	4897.20	763.10
合计	6	10,988.52	13,307.47	2318.95	21.10

评估结论详细情况详见评估明细表。

（二）增减值因素分析

1. 大陆电子厂房账面价值 49,162,466.20 元，评估价值 45,627,289.00 元，评估减值 3,535,177.20 元，减值率为 7.19%。减值原因为前期土地平整入账成本较高，造成账面价值较高，所以造成减值。

2. 汽车电子研发中心楼账面价值 8,392,407.33 元，评估价值 10,524,594.00 元，评估增值 2,132,186.67 元，增值率为 25.41%。增值原因为近年来建筑材料、人工、机械费价格上涨和前期费用收费标准的提高；房屋建筑物评估的经济耐用年限大于会计的折旧年限，导致评估增值。

3. 大陆电子二期厂房账面价值 45,545,522.37 元，评估价值 14,504,951.00 元，评估减值 31,040,571.37 元，减值率为 68.15%。减值原因为该项目工程入账成本较高，所以造成的评估减值。

4. 办公楼账面价值 367,316.54 元，评估价值 7,028,363.00 元，评估增值 6,661,046.46 元，增值率为 1,813.43%。增值原因为随着长春的基础建设不断完善，同时随着经济的发展，长春近几年商业房产的房价不断攀升，造成评估增值。

5. 大陆电子土地使用权账面价值 6,417,481.48 元，评估价值 55,389,460.00 元，评估增值 48,971,978.52 元，增值率为 763.10 %。增值原因为土地在入账时出让价值较低，随着长春的基础建设不断完善，土地价格有较大幅度提升，故造成土地增值较大，导致评估增值。

即委估资产评估价值 13,307.47 万元，即：人民币壹亿叁仟叁佰零柒万肆仟柒佰元整。

十一、特别事项说明

评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据持续使用原则和公开市场原则确定的市场价值，未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至2020年9月29日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具报告结论。

（五）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形；

长春经开集团纳入评估范围的房屋 4 栋（项），其中未 3 栋办理房屋产权证，建筑面积合计为 44423m²；明细详见下表：

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	评估净值	未更名或未办证原因
1	大陆电子厂房	31333	45,793,325.00	历史原因，尚未办理
2	汽车电子研发中心	4800	10,524,594.00	历史原因，尚未办理
3	大陆电子厂房二期	8290	14,504,951.00	历史原因，尚未办理
	合 计	44423	70,822,870.00	

根据长春经开集团承诺，确定纳入评估范围的资产权属归其所有，不存在产权瑕疵。

（六）评估程序受到限制的情形；

本次评估中，评估专业人员未对各种建（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，房屋、构筑物评估结论是在假定委托人简称提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。

（七）评估资料不完整的情形；

根据清查核实的结果，本次评估不存在评估资料不完整的情形。

（八）评估基准日存在的法律、经济等未决事项；

根据长春经开集团的承诺，确定纳入评估范围的固定资产不涉及法律、经济等未决事项。

（九）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。

表中序号	建筑物名称	建筑面积（m2）	未更名或未办证原因
1	大陆电子厂房	31333	历史原因，尚未办理
2	汽车电子研发中心	4800	历史原因，尚未办理
3	大陆电子厂房二期	8290	历史原因，尚未办理
	合 计	44423	

上述房地产均已出租给大陆汽车电子（长春）有限公司，土地证号为长经开国用（2004）第0000237号，总面积72,310.00平方米。

根据长春经开集团的承诺，确定纳入评估范围的资产不涉及担保及其或有负债（或有资产）等事项。

（十）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据长春经开集团的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（十一）本次评估对委估资产的评估价值为含增值税价值，并且未考虑资产处置时所发生的处置税费。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章。

（七）本评估结论是在以 2019 年 9 月 30 日为评估基准日时，对被评估对象市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（八）根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即从 2019 年 9 月 30 日起至 2020 年 9 月 29 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人简称应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告正式提出日期为 2019 年 11 月 24 日。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：



评估报告附件

附件一：《长春经开（集团）股份有限公司会议纪要[2019]15 号》；

附件二：委托人暨产权所有者《法人营业执照》；

附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；

附件四：委托人暨产权持有者的承诺函；

附件五：《资产评估师的承诺函》原件；

附件六：评估机构《企业法人营业执照》复印件；

附件七：评估机构备案文件或者资格证明文件；

附件八：评估机构《证券期货相关业务评估资格证书》复印件。

长春经开(集团)股份有限公司会议纪要

〔2019〕15号

长春经开(集团)股份有限公司总经办

2019年11月20日

会议主题：大陆电子厂产权出让

会议时间：2019年11月20日

会议地点：21楼2109会议室

会议主持：倪伟勇

参加人员：倪伟勇、廖永华、廖金君、宋肖凌、吴跃宽

会议纪录：吴跃宽

根据公司发展需要，为促进公司转型升级，公司总经理倪伟勇主持召开专项办公会议。经会议讨论，决定：拟转让公司持有的位于长春经济技术开发区洋浦大街以西、公平路以北的大陆电子厂房及深圳街办公楼（大陆电子厂房土地证号：长经开国用〔2004〕第0000237号，深圳街办公楼产权证号：吉〔2019〕长春市不动产权第0536564号）。会议要求公司法务部和财务部按照上市公司规则做好资产转让相关工作。

呈报：吴董事长

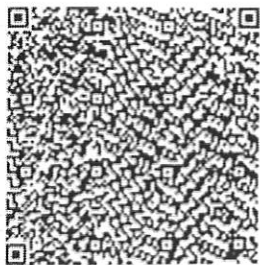


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91220101124067880U 1-1

名称 长春经开(集团)股份有限公司
类型 其他股份有限公司(上市)
住所 长春市自由大路5188号
法定代表人 吴锦华
注册资本 肆亿陆仟伍佰零叁万贰仟捌佰捌拾元整
成立日期 1993年06月26日
营业期限 1993年06月26日至2053年06月26日
经营范围 房地产开发;公用设施投资、开发、建设、租赁、经营、
管理;实业与科技投资



登记机关



2018 年 04 月 12 日

企业应当于每年1月1日至6月30日通过“企

业信用信息公示系统(网址: www.gsxt.gov.cn)进行年度报告;
自即时信息产生之日起20个工作日内予以公示

企业信用信息公示系统网址: <http://jl.gsxt.gov.cn/>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

JK 201701557

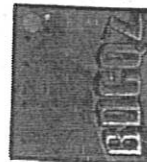


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 22100631887

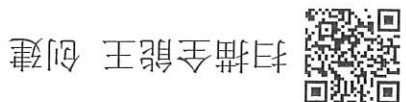


附 记

权 利 人	长春经开（集团）股份有限公司	
共有情况	按份共有	
坐 落	开发区深圳街3号	
不动产单元号	220105 001502 GB00014 F00010003	
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	
权利性质	出让	
用 途	其他商服用地/企业办公用房	
面 积	分摊土地面积:776.76m²/房屋建筑面积:433.0.59m²	
使用期限	国有建设用地使用权 2038年04月13日止	
权利其他状况	宗地面积: 911平方米 房屋结构: 混合结构 总层数: 6	

丘 (地) 号 5—76
7—5 3

长春经济技术开发区建筑工程有限公司、长春经开（集团）股份有限公司 按份共有该房产，长春经济技术开发区建筑工程有限公司占63.87%，长春经开（集团）股份有限公司占36.13%。



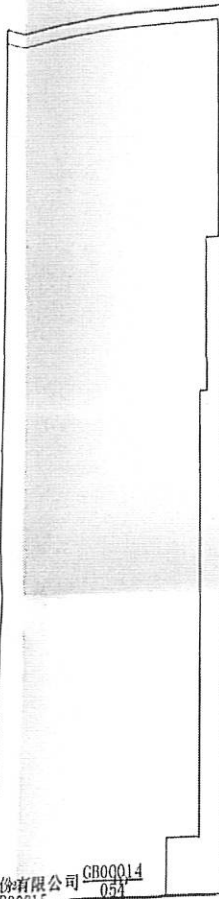
宗 地 图

单位: m.m²

宗地代码: 220105001502GB00014
所在图幅编号: 58.40-48.75

土地权利人: 长春经济技术开发区建筑工程有限公司, 长春经开
宗地面积: 911.00

北



长春经济技术开发区建筑工程有限公司, 长春经开(集团)股份有限公司
长春中加经贸有限公司

GB00014
054
2

长春市不动产登记局

2019年3月18日解析法测绘界址点
制图日期: 2019年3月18日
审核日期: 2019年3月18日

1:400

制图者: 孙宁夏
审核者: 周 懿



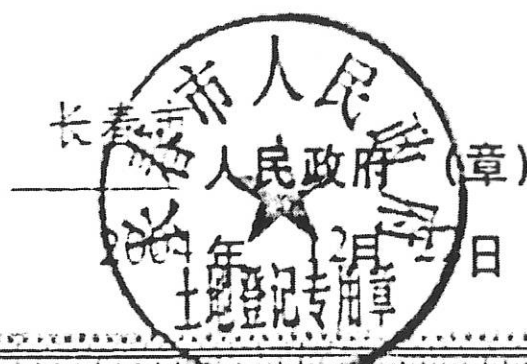
扫描全能王 创建

长经开 2004 0000237

国用 () 第 号

土地使用权人	长春经开(集团)股份有限公司		
座 落	长春经济技术开发区洋浦大街以西, 公平路以北		
地 号	53-21-03	图 号	
地类(用途)	工业	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2054年03月29日
使用权面积	72310 M ²	其中	
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规, 为保护土地使用权人的合法权益, 对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利, 经审查核实, 准予登记, 颁发此证。



扫描全能王 创建

记 事

此证须于2005年 12月 1日至12月31日交回
年检，逾期不年检，该证失去法律效力并作废，
由此产生的一切后果自负。

04.12.24 1.抵押面积:72310m²

2.抵押金额:2071.7万元. 武吉智康房地产开发有限公司

3.权利人:中国银行股份有限公司

4.他项权利证号:长房他项(2004)第2004047号

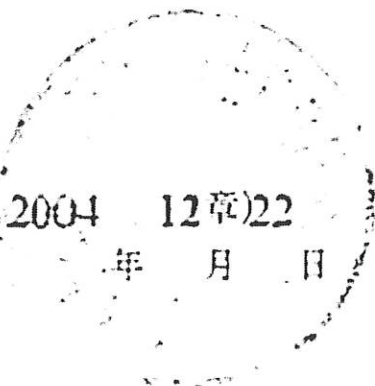
5.抵押期限:自2004年12月24日至2011年12月30日止。

2009年9月24日经网有现使用而抵押注销登记. 注销长房他项(2004)第2004047号他项权。

核
贴
线

登 记 机 关

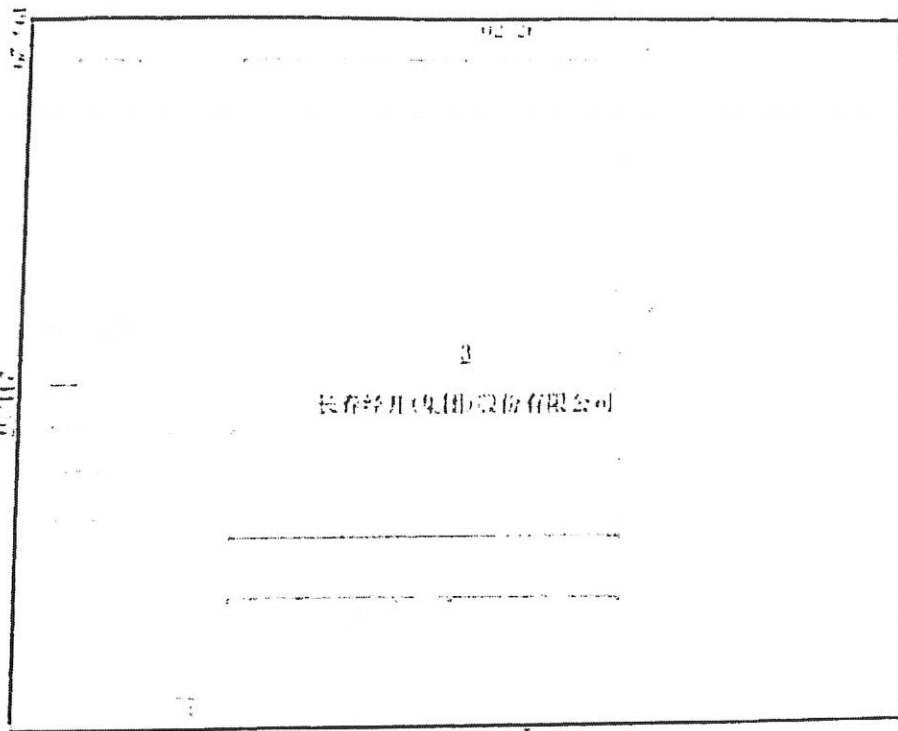
证书监制机关



扫描全能王 创建

宗地图

长春经开(集团)股份有限公司



红线范围内土地使用权面积为 $72310 m^2$

2004.12.22



扫描全能王 创建

委托人暨被评估单位承诺函

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司：

因长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜，对该经济行为涉及本公司部分房地产以 2019 年 9 月 30 日为基准日的市场价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行评估，本公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

一、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复，不遗漏；

二、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间无重大期后事项需披露；

三、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；

四、本公司们所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人法定代表人签章



(单位公章)



二〇一九年十月二十六日

资产评估师承诺函

长春经开（集团）股份有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟出售资产事宜涉及的该公司部分房地产以 2019 年 9 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。
- 八、评估工作已按照规定的程序和要求进行。

资产评估师：



资产评估师：

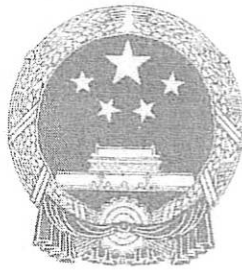


二〇一九年十一月二十四日



编号: 1 05440843

此件与原件相符, 再次复印无效
仅供 使用



营业执照

(副本) (4-1)

统一社会信用代码 9111010267820666X7

名称 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市西城区阜外大街1号东座18层南区
法定代表人 胡梅根
注册资本 500万元
成立日期 2008年08月06日
营业期限 2008年08月06日至 长期
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019年 01月 28日

企业信用信息公示系统网址:

qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

此件与原件相符，再次复印无效
仅供 使用

北京市财政局

2019-0015 号



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司法定代表人由黄世新变更为胡梅根。

二、中铭国际资产评估（北京）有限责任公司股东由黄世新（资产评估师证书编号：11001606）、刘建平（资产评估师证书编号：11001615）、胡梅根（资产评估师证书编号：36000281）、张晓君、廖惠熙（资产评估师证书编号：11030085）、柳春（资产评估师证书编号：45030034）、施韵波（资产评估师证书编号：13000143）、王荣（资产评估师职业资格证书登记卡（评估机构人员）登记编号：22040069）、柳秋莲（资产评估师证书编号：15060037）、胡利勇（资产评估师证书编号：11000875），变更为黄世新（资产评估师



11001606)、刘建平(资产评估师证书编号:
110016155)、胡梅根(资产评估师证书编号:36000281)、张
晓岩、廖惠熙(资产评估师证书编号:11030085)、柳春(资
产评估师证书编号:45030034)、施韵波(资产评估师证书
编号:13000143)、王荣(资产评估师职业资格证书登记卡
(评估机构人员)登记编号:22040069)、陈峰(资产评估
师证书编号:36000272)、周霖(资产评估师证书编号:
33001001)、柳秋莲(资产评估师证书编号:15060037)、胡
利勇(资产评估师证书编号:11000875)。

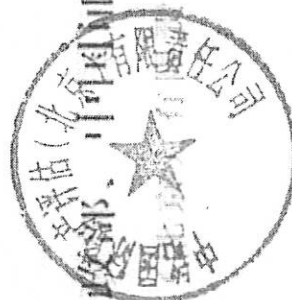
其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行
查询。

特此公告。



证券期货相关业务评估资格证

经财政部、中国人民银行批准，批准注册资产评估师



1. *Introduction*



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王荣

性别：女

登记编号：22040069

单位名称：中铭国际资产评估(北
京)有限责任公司

初次执业登记日期：2004-08-23

年检信息：通过(2019-07-22)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2019-10-21

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒋君丽

性别：女

登记编号：11050062



单位名称：中铭国际资产评估(北京)有限责任公司



初次执业登记日期：2005-08-19

年检信息：通过(2019-07-22)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

蒋君丽
11050062

本人印鉴：

打印日期：2019-10-21



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜

涉及的该公司部分房地产

评估汇总表及评估明细表

中铭评报字[2019]第5015号

（共一册）

二〇一九年十一月二十四日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表1

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币万元

	项 目	账面价值 A	评估价值 B	增值额 C=B-A	增值率% D=C/A*100%
1	流动资产	-	-	-	-
2	非流动资产	10,988.52	13,307.47	2,318.95	21.10
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	10,951.79	12,604.63	1,652.84	15.09
8	固定资产	36.73	702.84	666.11	1,813.43
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	-	-	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	10,988.52	13,307.47	2,318.95	21.10
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计	-	-	-	-
24	净资产（所有者权益）	10,988.52	13,307.47	2,318.95	21.10

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

项目负责人：王荣荣

法定代表人：胡梅根

签字资产评估师：王荣荣 蒋君丽



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年9月30日

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-	-	-
2	货币资金	-	-	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	-	-	-	-
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13					
14	二、非流动资产合计	109,885,193.92	133,074,657.00	23,189,463.08	21.10
15	可供出售金融资产	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-
18	长期股权投资	-	-	-	-
19	投资性房地产	109,517,877.38	126,046,294.00	16,528,416.62	15.09
20	固定资产	367,316.54	7,028,363.00	6,661,046.46	1,813.43
21	在建工程	-	-	-	-
22	工程物资				
23	固定资产清理				
24	生产性生物资产	-	-	-	-
25	油气资产	-	-	-	-
26	无形资产	-	-	-	-
27	开发支出	-	-	-	-
28	商誉	-	-	-	-
29	长期待摊费用	-	-	-	-
30	递延所得税资产	-	-	-	-
31	其他非流动资产	-	-	-	-
33	三、资产总计	109,885,193.92	133,074,657.00	23,189,463.08	21.10

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表2

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
35	四、流动负债合计	-	-	-	
36	短期借款	-	-	-	
37	交易性金融负债	-	-	-	
38	应付票据	-	-	-	
39	应付账款	-	-	-	
40	预收款项	-	-	-	
41	应付职工薪酬	-	-	-	
42	应交税费	-	-	-	
43	应付利息	-	-	-	
44	应付股利	-	-	-	
45	其他应付款	-	-	-	
46	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
47	其他流动负债	-	-	-	
48					
49	五、非流动负债合计	-	-	-	
50	长期借款	-	-	-	
51	应付债券	-	-	-	
52	长期应付款	-	-	-	
53	专项应付款	-	-	-	
54	预计负债	-	-	-	
55	递延所得税负债	-	-	-	
56	其他非流动负债	-	-	-	
57					
58	六、负债总计	-	-	-	
59					
60	七、净资产（所有者权益）	109,885,193.92	133,074,657.00	23,189,463.08	21.10

评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

签字资产评估师：王荣 蒋君丽

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表4
共1页第1页
金额单位：人民币元

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	109,517,877.38	126,046,294.00	16,528,416.62	15.09
4-6	固定资产	367,316.54	7,028,363.00	6,661,046.46	1,813.43
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	-	-	-	
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
	合 计	109,885,193.92	133,074,657.00	23,189,463.08	21.10

被评估单位填表人：王昊飞
填表日期：2019年10月8日

评估人员：王荣 蒋君丽

投资性房地产——房屋评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

(采用公允价值模式计量)

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

表4-5-1

共1页第1页

金额单位:人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积(m ²)	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m ²)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	无证	大陆电子厂房	钢构	2005/12/1	m ²	31333	2,329.17	72,980,000.00	49,162,466.20	57,756,062.00	79	45,627,289.00	-7.19	1,456.21	
2	无证	汽车电子研发中心楼	钢构	2008/12/1	m ²	4800	2,301.98	11,049,502.46	8,392,407.33	13,155,742.00	80	10,524,594.00	25.41	2,192.62	
3	无证	大陆电子厂房二期	钢构	2014/1/1	m ²	8290	6,324.54	52,430,477.81	45,545,522.37	17,475,845.00	83	14,504,951.00	-68.15	1,749.69	
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
								-	-	-		-			
投资性房地产余额合计							****	136,459,980.27	103,100,395.90	88,387,649.00	****	70,656,834.00	-31.47	****	*****
减：投资性房地产减值准备							*****				*****			*****	*****
投资性房地产净额合计							****	136,459,980.27	103,100,395.90	88,387,649.00	****	70,656,834.00	-31.47	****	*****

投资性房地产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-5-3

共1页第1页

金额单位:人民币元

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

[illegible]

固定资产评估汇总表

评估基准日：2019年9月30日

表4-6
共1页第1页
金额单位:人民币元

被评估单位: 长春经开（集团）股份有限公

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	790,025.53	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	6,238,337.47	6,661,046.46	789.64	1813.43
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	790,025.53	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	6,238,337.47	6,661,046.46	789.64	1813.43
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-井巷工程	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-8	固定资产-船舶	-	-	-	-	-	-		
4-6-9	固定资产-办公家具	-	-	-	-	-	-		
4-6-10	固定资产—土地	-	-	-	-	-	-		
固定资产净值合计		790,025.53	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	6,238,337.47	6,661,046.46	789.64	1,813.43
减：固定资产减值准备		-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产净额合计		790,025.53	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	6,238,337.47	6,661,046.46	789.64	1,813.43

被评估单位填表人：王昊飞
填表日期：2019年10月8日

评估人员：王荣 蒋君丽

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2019年9月30日

表4-6-1

共1页第1页

金额单位:人民币元

被评估单位：长春经开（集团）股份有限公司

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值				评估价值		增值率%	备注
							原值	净值	减值准备	净额	原值	净值		
1	房地产开发分公司办公楼	砖混	1995/12/1	m2	1,564.64		790,025.53	367,316.54	-	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	1,813.43	房地合一价格
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
							-	-	-	-	-	-		
	房屋建筑物净值合计				1,564.64	-	790,025.53	367,316.54	-	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	1,813.43	*****
	减：房屋建筑物减值准备							-						*****
	房屋建筑物净额合计				1,564.64	-	790,025.53	367,316.54	-	367,316.54	7,028,363.00	7,028,363.00	1,813.43	*****

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020166201900741

资产评估报告名称： 长春经开（集团）股份有限公司拟出售资产事宜
涉及的该公司的部分房地产

资产评估报告文号： 中铭评报字[2019]第5015号

资产评估机构名称： 中铭国际资产评估(北京)有限责任公司

签字资产评估专业人员： 王荣(资产评估师)、蒋君丽(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。