

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

长春高新技术产业（集团）股份有限公司拟转
让所持长春高新房地产开发有限责任公司
全部股权项目资产评估报告

共二册 第一册

中科华评报字(2023)第 009 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇二三年三月三十一日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020041202300011
合同编号:	中科华(2023)1009号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	中科华评报字[2023]第009号
报告名称:	长春高新技术产业(集团)股份有限公司拟转让所持长春高新房地产开发有限责任公司全部股权项目
评估结论:	2,419,848,878.25元
评估机构名称:	北京中科华资产评估有限公司
签名人员:	曹宇 (资产评估师) 会员编号: 22000225 王兰 (资产评估师) 会员编号: 22140001
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2023年04月17日

目 录

资产评估报告声明	2
资产评估报告书摘要	3
资产评估报告书正文	7
一、委托人、被评估单位、报告使用人及使用范围	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程	25
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、评估报告使用限制说明	32
十三、评估报告法律效力	32
十四、评估报告出具日期	33
资产评估报告书附件	34

资产评估报告声明

一、我们在执行本评估业务中，遵循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，我们的分析、判断和推论以及出具评估报告符合资产评估相关规范要求。

二、评估对象涉及的资产清单由被评估单位申报并经其签章确认；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人和相关当事方的责任。

三、资产评估师与评估对象没有现存或者预期的利益关系；同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和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；并对其的法律权属状况给予必要的关注，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告的分析、判断和结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。资产评估师提醒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、特别事项说明等及其对评估结论的影响，

六、资产评估师执行资产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，仅作为实现经济行为的参考，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评估对象可实现价格的保证。

七、我们在评估过程中没有考虑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。

八、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的使用有效，评估报告使用者应当根据评估基准日后有效期内的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告，因使用不当造成的后果，评估机构和资产评估师不承担责任。

九、对企业可能存在的影响评估结论的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而评估人员已履行评估程序无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

长春高新技术产业（集团）股份有限公司拟转让所持 长春高新房地产开发有限责任公司全部股权项目 资产评估报告摘要

中科华评报字(2023)第 009 号

长春超达投资集团有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司委托，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，运用法定或公认的评估方法及程序，以长春超达投资集团有限公司股权转让为目的，对所涉及的长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估。委托人和被评估单位对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对该委托评估资产在 2022 年 12 月 31 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。本公司在对委托人指定的资产进行评估的过程中，依据国家有关的法律法规及规范化要求，严格遵循资产评估独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则及资产持续经营、替代性、公开市场等经济原则，强调评估程序的科学性，取价标准的公正性、资产状态确认的现实性。公正、客观、科学地对评估对象在评估基准日之公允价值进行评定估算。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、评估目的：

因长春高新技术产业（集团）股份有限公司拟转让所持长春高新房地产开发有限责任公司全部股权，需对所涉及的长春高新房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施股权转让之经济行为提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为长春高新房地产开发有限责任公司股东全部权益。

本次资产评估的范围是经大信会计师事务所审计后的长春高新房地产开发有限责任公司评估基准日资产负债表上所列示的全部资产及负债。

三、价值类型及其定义：本次资产评估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。

四、评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法评估及收益法评估。

六、评估结论：经实施资产评估程序和方法，长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

被评估单位：长春高新房地产开发有限责任公司

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	518,335.51	508,975.58	-9,359.93	-1.81
非流动资产	77,812.19	88,620.37	10,808.18	13.89
长期应收款	2,254.74	2,254.74	-	-
长期股权投资	17,902.59	28,377.03	10,474.44	58.51
投资性房地产	3,592.79	3,622.50	29.71	0.83
固定资产	29.61	69.72	40.11	135.46
在建工程	27,141.13	27,317.95	176.82	0.65
无形资产	15,285.93	15,373.03	87.10	0.57
递延所得税资产	3,886.73	3,886.73	-	-
其他非流动资产	7,718.66	7,718.66	-	-
资产总计	596,147.70	597,595.95	1,448.25	0.24
流动负债	352,048.76	352,048.76	-	-
非流动负债	3,562.30	3,562.30	-	-
负债合计	355,611.06	355,611.06	-	-
净资产（所有者权益）	240,536.64	241,984.89	1,448.25	0.60

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估，收益法股东全部权益账面价值240,536.64万元，评估结论为241,326.70万元，评估增值790.06万元，评估增值率为0.33%。

3) 评估结果的选择

此次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。长春高新房地产开发有限责任公司全部股东权益评估价值241,984.89万元。

该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

评估结论的使用有效期：评估结果的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2023年12月30日使用本评估结果无效。

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。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该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）未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据高新房地产及其子公司的承诺，确定纳入评估范围的其他资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（二）重大期后事项

营业执照 2023-2-22 经营范围变更，增加了一般项目：工程管理服务，招投标代理服务，工程造价咨询业务。

（三）评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中，评估专业人员对涉及的所评估存货开发产品、开发成本的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外，本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（四）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。

截止评估基准日，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

（五）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。根据高新房地产的承诺，确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

（六）本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（七）本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

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。

长春高新技术产业（集团）股份有限公司拟转让所持 长春高新房地产开发有限责任公司全部股权项目 资产评估报告

中科华评报字(2023)第 009 号

长春超达投资集团有限公司：

北京中科华资产评估有限公司接受贵公司委托，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，运用法定或公认的评估方法及程序，因长春超达投资集团有限公司股权转让事宜，对所涉及的长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。委托人和被评估单位对所提供的财务资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，我们的责任是对委估资产在 2022 年 12 月 31 日这一评估基准日的价值进行评估，并发表专业意见。在评估过程中，本公司的评估人员按照必要的评估程序，对评估范围内的资产进行了必要的查看核实，对被评估单位提供的财务资料、法律权属资料等进行了必要的审查与关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估的有关情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位、报告使用人及使用范围

（一）本次评估委托人为长春超达投资集团有限公司，其基本情况简介如下：

公司法定代表人：姜云涛

注册地址：高新开发区前进大街 2955 号 A 座 722 室

注册资本：500000 万人民币

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

登记机关：长春市市场监督管理局长春新区分局

统一社会信用代码：912201017944134208

营业期限：2006-12-15 至 2026-12-14

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业管理咨询；法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）；人力资源服务（不含职业中介活动、

劳务派遣服务);创业空间服务;住房租赁;物业管理;建筑材料销售;建筑装饰材料销售;五金产品零售;五金产品批发;机械设备销售;机械零件、零部件销售;专用设备制造(不含许可类专业设备制造);计算机软硬件及辅助设备零售;机械设备研发;电子产品销售;机械设备租赁;网络设备销售;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;通信设备制造;网络设备制造;光通信设备销售;采购代理服务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

委托人和被评估单位的关系:委托人拟收购被评估单位股权。委托人是被评估单位母公司长春高新技术产业(集团)股份有限公司的大股东。

(二)本次评估被评估单位为长春高新房地产开发有限责任公司,其基本情况简介如下:

1、公司基本情况:

住所:高新开发区荷园路 777 号怡众名城 G14 栋四单元 3-7 层

法定代表人:王志刚

注册资本:30000 万元人民币

统一社会信用代码:912201011240292781

登记机关:长春市市场监督管理局长春新区分局

公司类型:有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

营业期限:1992-04-01 至 无固定期限

经营范围:许可项目:房地产开发经营。(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,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:停车场服务;工程管理服务;招投标代理服务;工程造价咨询业务。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

2、公司历史沿革:

(1) 高新房地产设立的工商登记情况

1992 年 6 月 18 日,长春市工商局核发《企业法人营业执照》。高新房地产设立时的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	长春高新股份	5770	货币	100%
合计		5770		100.00%

（2）高新房地产第一次增资时的工商登记情况

2018年8月22日，本资增资24230万元，增资完成后，高新房地产的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	持股比例
1	长春高新股份	30000	货币	100%
合计		30000		100.00%

3、高新房地产近年企业的财务状况和经营状况

高新房地产2020年12月31日至2022年12月31日的财务状况，经营状况如下表：

财务状况表（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	514,699.86	572,250.45	562,569.37
非流动资产	49,348.17	55,541.64	65,297.51
资产总额	564,048.04	627,792.09	627,866.87
流动负债	378,276.54	455,105.23	385,197.68
非流动负债	32,963.19	11,301.42	3,562.30
负债总额	411,239.73	466,406.65	388,759.98
净资产	152,808.31	161,385.45	239,106.89

经营状况表（合并报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020年度	2021年度	2022年
一、营业收入	72,504.04	66,336.86	80,425.11
二、营业利润	19,102.1	11,237.35	8,241.18
三、利润总额	18,503.57	11,178.36	8,252.22
四、净利润	13,692.53	8,577.41	6,355.54
五、净资产收益率	9.38%	5.46%	3.17%

财务状况表（母公司单体报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产	447,773.83	488,929.54	518,335.51
非流动资产	48,220.44	69,617.82	77,812.19
资产总额	495,994.28	558,547.36	596,147.70
流动负债	310,599.18	394,745.67	352,048.76
非流动负债	32,963.18	11,301.41	3,562.30
负债总额	343,562.36	406,047.09	355,611.06
净资产	152,431.92	152,500.27	240,536.64

经营状况表（母公司单体报表口径）

金额单位：人民币万元

项目	2020 年度	2021 年度	2022 年
一、营业收入	37,721.84	7,593.00	40,325.31
二、营业利润	12,356.61	3.13	17,196.72
三、利润总额	11,758.41	-37.72	17,189.62
四、净利润	8,854.16	68.63	16,670.47
五、净资产收益率	5.98%	0.05%	6.93%

2020 年财务状况和经营状况已经由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信吉审字[2021]第 10015 号《审计报告》；2021 年财务状况和经营状况已经由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信吉审字[2022]第 00014 号《审计报告》；2022 年财务状况和经营状况已经由大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大信审字[2023]第 7-00018 号《审计报告》。

4、被评估单位对外投资和下属公司

截止基准日长春高新房地产下属 4 家子公司，具体情况见下表：

序号	子公司名称	所在地区	行业	账面价值（元）	持股比例（%）
1	高新物业公司	长春	物业		15
2	长春万拓房地产开发有限公司	长春	房地产	14,025,879.34	24
3	长春海容荟房地产开发有限责任公司	长春	房地产	165,000,000.00	100
4	长春深华房地产开发有限公司	长春	房地产		50

5、项目概况和未来发展规划

高新房地产主要从事房地产的开发及销售，多年来立足特色地产开发与经营，在长春市先后开发了高新·怡众名城、高新·和园、高新·慧园、高新·君园、高新·海容广场、高新·容园等项目。

发展规划：鉴于全国及长春市房地产近年来的房地产政策及销售价格变化趋势，本公司未来 1-2 年将根据长春当地市场情况适当进行房地产开发的规划。

（三）评估报告使用人及使用范围：根据资产评估业务约定书中的约定，本报告的使用人为委托人及本次经济行为的当事方、政府监管部门以及法律、法规规定的其他报告使用人。

二、评估目的：

因长春高新技术产业（集团）股份有限公司拟转让所持长春高新房地产开发有限责任公司全部股权，需对所涉及的长春高新房地产开发有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为实施股权转让之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围：

本次资产评估的对象为长春高新房地产开发有限责任公司股东全部权益。

本次资产评估的范围为经大信会计师事务所审计后的长春高新房地产开发有限责任公司评估基准日资产负债表上所列示的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括非存货类流动资产、存货类资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 596,147.70 万元；负债为流动负债、非流动负债，总负债账面价值为 355,611.06 万元；净资产账面价值 240,536.64 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产负债账面价值经大信会计师事务所审计，并出具了大信审字[2023]第 7-00018 号无保留意见审计报告。

（一）企业主要实物资产情况：

纳入本次资产评估范围内的实物资产主要包括存货-开发产品、存货-开发成本；

在建工程。具体情况如下：

1、存货-开发产品，主要是开发的住宅和写字楼。基准日共计 5 个大项目，账面价值 919,460,384.13 元。占基准日总资产的比率为 15.42%。

2、存货-开发成本，也是开发的住宅和写字楼。基准日共计 4 个大项目，账面价值 1,953,913,481.89 元。占基准日总资产的比率为 32.78%。

3、在建工程：纳入评估范围的在建工程是土建工程，账面价值合计 27,141.13 万元。全部为洲际酒店项目，2018 年开工，主体工程为 2022 年建设。

（二）基准日企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况：

账面记录的无形资产为土地使用权，情况如下：

土地证编号	证载用途	土地位置	土地使用权人	准用年限	面积m ²	备注
吉(2018)长春市不动产权第 0330060 号	商务金融	长春高新技术产业开发区东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	长春高新房地产开发有限责任公司	40 年	12,942.00	地上
吉(2018)长春市不动产权第 0330047 号	商务金融	长春高新技术产业开发区东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	长春高新房地产开发有限责任公司	40 年	19,143.00	地下空间使用权
吉(2018)长春市不动产权第 0330048 号	商务金融	长春高新技术产业开发区东至震宇街、南至南三环、西至前进大街、北至星火路	长春高新房地产开发有限责任公司	40 年	19,143.00	地下空间使用权
合计					51,228.00	

土地原始入账价值为 17,183.25 万元，账面价值为 15,285.93 万元。

四、价值类型及其定义：

本次资产评估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：

评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论,选择会计期末作为评估基准日,能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况,所以根据股权转让的要求,考虑此次评估的目的,本着保证评估结果有效的服务于评估目的的原则,评估机构根据经济行为的性质与委托人协商确定 2022 年 12 月 31 日作为本次评估的评估基准日,既能全面反映评估范围内资产的现实整体状况,又有利于本次评估目的的实现。

本次资产评估工作中,资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等,均已该日之企业财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本次资产评估中所采用计价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据:

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规,以及在评估中参考的文件资料主要有:

(一)法规依据:

1. 《中华人民共和国民法典》(2021 年 1 月 1 日实施);
2. 《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);
3. 《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日已修订);
4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正);
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017 年 11 月 19 日修订,中华人民共和国国务院令 第 691 号);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部、国家税务总局令 第 50 号、第 65 号);
7. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号);
8. 《中华人民共和国车辆购置税法》2018 年 12 月 29 日,第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过,自 2019 年 7 月 1 日起施行;
9. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令 第 86 号, 2017);

10. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
11. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
12. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
13. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令）；
16. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
17. 《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）；
18. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
19. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；
20. 《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
21. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）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. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协（2017）39号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协（2017）47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）；
15. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
16. 《资产评估准则术语》（中评协[2020]31号）；
17. 《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；
18. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协（2019）35号）。

（三）权属依据：

1. 长春高新房地产开发有限责任公司《企业法人营业执照》；
2. 长春高新房地产开发有限责任公司机动车登记证、房地产权证、各种规划开工许可证、房地产预售许可证、车辆行驶证；
3. 长春高新房地产开发有限责任公司提供的《资产清查评估申报明细表》；
4. 其他与资产的取得及使用有关的文件。

（四）取价依据：

1. 同花顺资讯系统；
2. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
3. 《易车网》、《中国机电数据网》；
4. 长春市车辆购置收费标准；
5. 《机动车强制报废标准》（2021年）；
6. 公司提供的有关设备订货合同、发票；
7. 有关部门发布的统计资料和技术标准资料以及价格信息资料和参数资料、本评估机构现场查看记录；
8. 长春高新房地产2020年、2021年、2022年审计报告；
9. 长春高新房地产提供的《资产评估申报明细表》；

10. 基准日银行贷款利率、汇率。

(五) 行为依据:

1. 长春高新房地产开发有限责任公司关于此次股权交易行为的董事会决议。
2. 长春超达投资集团有限公司和北京中科华资产评估有限公司签订的《资产评估业务委托合同》。

七、评估方法:

(一) 评估方法的选择

依据资产评估基本准则, 确定资产价值的评估方法包括资产基础法、收益法和市场法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况, 分析上述三种基本方法的适用性, 依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为: 收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下:

1. 选取收益法评估的理由: 收益法的基础是经济学的预期效用理论, 即对投资者来讲, 企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值, 但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产, 能完整体现企业的整体价值, 其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看, 由于企业具有独立的获利能力且高新房地产管理层提供了未来年度的盈利预测数据, 根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平, 并且未来收益、风险可以合理量化, 因此本次评估适用收益法。

2. 选取资产基础法评估的理由: 资产基础法是以资产负债表为基础, 合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值, 确定评估对象价值的评估方法。高新房地产评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别, 评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料, 可以对高新房地产资产及负债展开全面的清查和评估, 因此本次评估适用资产基础法。

3. 市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值, 它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。理由一: 由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场, 可比上市

公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响。理由二：由于高新房地产主营业务为房地产开发为主营业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例。理由三：由于本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此本次评估市场法不适用。

因此，本次评估选用收益法和资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

A：资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产具体评估方法

高新房地产纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产。

1) 货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、执行替代程序等，以核实后的账面价值确定评估值。

2) 应收账款及其他应收款：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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为评估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。评估风险损失：对各项应收账款进行了风险分析，参考企业财务估算坏账准备的方法和审计估计的风险损失率，确定评估风险损失，最后从应收账款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

3) 预付账款：各种预付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，按全部其他应收款计算评估值；对

于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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为评估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。评估风险损失：对各项应收账款进行了风险分析，参考企业财务估算坏账准备的方法和审计估计的风险损失率，确定评估风险损失，最后从其他应收款金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

4) 存货

①外购存货：主要包括原材料，评估人员通过现场查看仓储保管情况，了解仓库保管制度及定期盘点制度，抽查盘点实际库存等方法验证其账面数量的真实性和存货质量及周转情况。企业的正常原材料生产用量大、周转速度快。在核实账、表、实物数量相符的基础上，评估人员根据调查情况和企业提供的资料分析其账面价值的构成及购进时间。原材料账面价值中包含进货成本、运杂费、和仓储保管费用。原材料购置时间较近，并且材料的价格近年没有大的变化，其账面价值与评估基准日的市场价格接近，按账面价值确定评估值。

②开发产品：评估人员向长春高新房地产开发有限责任公司调查了解了开发产品的销售模式、供需关系、适销情况、市场价格信息等。采用如下评估方法：开发产品评估值=不含税销售收入-销售税金及附加费-销售费用-土地增值税-适当的利润

③开发成本：根据委估资产特点及账面价值的构成，对于委估对象形象进度较低，不具备运用假设开发法条件计算的，以账面价值确定评估值；对于委估对象已取得当地规划部门审定的规划建设指标，且所在区域房地产开发、交易市场较活跃，具备运用假设开发法的条件，选用假设开发法评估。基本公式如下：

待开发房地评估值=开发完成后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-增值税税金及附加-投资利息-投资利润-土地增值税

5) 其他流动资产

为预缴税金-城建税、企业所得税、土地增值税、预交增值税，根据核实后的账面值确定其评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

高新房地产纳入评估范围的非流动资产包括长期股权投资、其他权益工具投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产。

(1) 长期股权投资评估方法

①对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定其评估价值。

②对非控股公司的长期投资，针对具体情况分别采用不同的评估方法：

对于投资时间距评估基准日未超过一年，溢价投资的参股长期股权投资以核实后账面值确定其评估价值。

本次评估长期股权投资，被投资单位最终以资产基础法评估后的净资产乘以持股比例确定其评估价值。

(2) 其他权益工具投资评估方法

其他权益工具投资是指以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资。采用市场法评估，以评估基准日的公允价值确定其评估价值。

(3) 投资性房地产评估方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。投资性房地产应当能够单独计量和出售，采用市场法进行评估。

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

(4) 固定资产评估方法

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备类，包括车辆和电子设备。

评估值=重置全价×成新率

① 设备重置全价的确定

1) 车辆的重置成本是以现行购置价为基础加上购置附加费和其他杂费。

2) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、投影仪等设备，由经销商负责运送安

装调试，重置成本直接以市场采购价确定。计算公式为：

重置全价=购置价（不含税）

对于闲置、待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

对逾龄电子设备，部分市场流通性好的电子设备采用市场法进行评估。

② 成新率的确定

1) 车辆成新率采用年限法与行驶里程法孰低确定成新率。

2) 电子设备主要采用年限成新率确定。

年限成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

年限成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）÷经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限，但尚可使用的设备，成新率以 15%确认。

（5）在建工程的评估方法

在建工程采用资产基础法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

①对于评估基准日已完工，且已经结清工程款或已经确认应付工程款项目，按照固定资产的评估方法进行评估。

②主要设备或建筑主体已转固，但部分费用项目未转的在建工程，若其价值在固定资产评估值中已包含，则该类在建工程评估值为零。

③未完工项目

（A）对于开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余额作为评估值。

（B）对于开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若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，则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值；当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时，还需扣除各项贬值额，否则贬值额为零。

（6）无形资产—土地使用权评估方法

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，本次评估根据不同的土地性质及级别考虑，采用基准地价系数修正法进行评估。

（7）递延所得税资产评估方法

递延所得税资产是指企业计提坏账准备、存货跌价准备等引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算得出递延所得税资产评估价值。

（8）其他非流动资产评估方法

其他非流动资产是指除资产负债表上所列非流动资产项目以外的其他周转期限超过1年的长期资产，采用市场法评估，以评估基准日的公允价值确定评估价值。

3. 负债具体的评估方法

高新房地产纳入评估范围的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、递延所得税负债。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的高新房地产实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

B: 收益法基本思路、估值模型与基本公式

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。根据《资产评估执业准则—企业价值》之规定，资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。通常适用于具有控制权的全部股东权益价值的评估。

本次评估范围为全部股东权益，收益法选用现金流量折现法中的企业自由现金流；模型采用未来收益折现和收益资本化相结合的两阶段折现现金流模型；折现率采用加权平均资本成本（WACC）。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

全部股东权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1、企业整体价值的确定

企业整体价值是指全部股东权益价值和付息债务价值之和，根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业价值=经营性资产+溢余资产+非经营性资产净额+单独评估的长期股权价值

股东全部权益价值=企业价值-付息债务

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，主要是长、短期借款及其他应付款科目须付息的债务。

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

1) 公式：经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n}$$

式中：P 为经营性资产价值

R_i ：被评估企业未来第 i 年的净现金流（自由现金流量）

R_{n+1} ：被评估企业永续期的净现金流（自由现金流量）

r ：折现率（此处为加权平均资本成本，WACC）

n ：评估对象的未来预测期。

其中：企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

终值（ R_{n+1} ）的确定：

对于收益期按永续确定的，终值采用 Gordon 增长模型，公式为：

$$P_{n+1} = R_{n+1} \times (1+g) / (i-g)$$

式中： g 为预测期后的增长率，本次评估结合企业的实际情况以及长期预期的增长率确定 $g=0$ 。

公式可以简化为： $P_{n+1} = R_{n+1} / i$ 。

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。

现金流折现时间：按期末折现考虑。

2) 收益期和预测期的确定

收益期的确定：由于评估基准日被评估单位有未来发展决策，同时没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业经营期限、投资者所有权期限等进行限定，营业执照可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期按永续年期确定。

预测期的确定：评估人员经过综合分析，此次评估采用的预测期为 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，共 5 年。

3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

折现率（加权平均资本成本 WACC）计算公式如下：

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

式中： 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 ：被评估企业的所得税率

$k_d \times (1-t)$ ：税后债务成本

$E \div (D+E)$ ：所有者权益占总资本的比例

$D \div (D+E)$ ：债务占总资本的比例

权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。计算公式如下：

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：

$$\begin{aligned} E[Re] &= R_{f1} + \beta (E[R_m] - R_{f2}) + \text{Alpha} \\ &= R_{f1} + \beta \times \text{ERP} + a \end{aligned}$$

式中：E[Re]：权益期望回报率

R_{f1}：长期国债期望回报率，目前的无风险利率

β：权益的系统风险系数

E[R_m]：市场期望回报率

R_{f2}：长期市场预期回报率

Alpha：特别风险溢价，即企业特定的风险调整系数

(E[R_m] - R_{f2})为股权市场超额风险收益率，即市场风险溢价，称 ERP 权益系统风险系数的确定：

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下： $\beta L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta U$

式中：βL：有财务杠杆的权益的系统风险系数

βU：无财务杠杆的权益的系统风险系数

D/E：被评估企业的目标资本结构

(2) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指评估基准日与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，也是评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。

溢余资产采用重置资产基础法单独分析确定和评估。通常包括：预期收益（自由现金流量）中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值、预期收益（自由现金流量）中未计收益的在建工程价值、基准日呆滞或闲置设备、房产、土地等资产价值。

经评估师分析，评估基准日公司不存在溢余资产。

(3) 非经营性资产价值确定：非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，一类资产不产生收益；另一类资产虽然产生收益但在收益预测中未加以考虑。

(4) 非经营性负债价值的确定

非经营性资负债是指与企业正常经营收益无直接关系的，与评估预测收益无关的

负债，采用重置资产基础法单独分析确定和评估。

2. 付息债务价值的确定

付息债务是评估基准日被评估企业账面上需要付息的债务，包括短期借款、应付债券、一年内到期的长期借款和长期借款等。根据评估基准日审后数单独分析确认和评估。

八、评估程序实施过程：

按照委托人的要求，我所根据资产占有单位的实际情况，组织评估人员组成各评估小组，选派资产评估先遣人员进点，配合被评估单位进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻委估资产现场，对委估资产进行现场查看，开展资产评估工作。

本次评估经过前期准备工作、现场实地查看和评估作价汇总等各阶段工作，具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估企业、评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围；评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情

况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料。

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录。

4. 收集整理委估资产的合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况。

5. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料。

6. 对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、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。

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估企业经营状况和委估资产及现状，协助被评估企业收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估企业有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析被评估企业主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）未来盈利预测的复核

根据被评估企业主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的未来期间盈利预测进行复核。

（九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结果，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结果，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结果后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估企业等对资产评估结果的反馈意见并引导委托人、被评估企业、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结果，以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设：

根据本次资产评估目的以及评估对象的特点，评估中使用了以下评估假设：

（一）基础性假设

1. 交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2. 公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买

卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的；

3. 企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

1. 国家现行的经济政策方针无重大变化；
2. 在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
3. 被评估企业所在地区的社会经济环境无重大变化；
4. 被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
2. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
3. 除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1. 假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；
2. 假设评估对象所涉及资产在评估目的经济行为实现后，仍按照预定经营计划、经营方式持续开发或经营；
3. 被评估企业生产经营所耗费的原材料、辅料的供应及价格无重大变化；被评估企业的产品价格无不可预见的重大变化；
4. 假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水

平继续经营，不考虑该企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响。

5. 公司会计政策与核算方法无重大变化；
6. 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估企业经营造成重大影响；
7. 假设被评估企业的各项资质未来到期均能通过审批。

（五）限制性假设

1. 本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2. 除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论：

经实施资产评估程序和方法，长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益评估结果如下：

1) 资产基础法评估结论

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日

被评估单位：长春高新房地产开发有限责任公司

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	518,335.51	508,975.58	-9,359.93	-1.81
非流动资产	77,812.19	88,620.37	10,808.18	13.89
长期应收款	2,254.74	2,254.74	-	-
长期股权投资	17,902.59	28,377.03	10,474.44	58.51
投资性房地产	3,592.79	3,622.50	29.71	0.83
固定资产	29.61	69.72	40.11	135.46
在建工程	27,141.13	27,317.95	176.82	0.65
无形资产	15,285.93	15,373.03	87.10	0.57
递延所得税资产	3,886.73	3,886.73	-	-
其他非流动资产	7,718.66	7,718.66	-	-
资产总计	596,147.70	597,595.95	1,448.25	0.24
流动负债	352,048.76	352,048.76	-	-
非流动负债	3,562.30	3,562.30	-	-
负债合计	355,611.06	355,611.06	-	-
净资产（所有者权益）	240,536.64	241,984.89	1,448.25	0.60

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对长春高新房地产开发有限责任公司的股东全部权益进行了评估，收益法股东全部权益账面价值240,536.64万元，评估结论为241,326.70万元，评估增值790.06万元，评估增值率为0.33%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择

资产基础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，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。长春高新房地产开发有限责任公司成立时间较早，主要从事于房地产项目开发及销售以及代建业务。近年来，房地产行业波动较大，对公司的影响较大。未来年度，行业政策等因素均会对公司经营收益造成较大影响，从而早致未来收益预测存在一定的不确定性；而公司的主要资产为开发产品、房产、土地等具备储值增值能力的资产，且取得时间较早，资产基础法能够反映上述资产的投资增值情况。因此，资产基础法评估结果更能反映评估基准日长春高新房地产开发有限责任公司股东全部权益的市场价值。

此次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

长春高新房地产开发有限责任公司全部股东权益评估价值 241,984.89 万元。该评估结果未考虑少数股权折价及多数股权溢价对评估结果的影响。也未考虑流动性对评估对象价值的影响。

4) 评估报告的使用有效期：本报告评估结论使用有效期限为一年，即自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为交易价格参考依据，超过一年需重新进行评估。

十一、特别事项说明：

(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并持续经营，以及在评估基准日实际状况和外部经济环境前提下，为本报告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) 本次评估过程中，评估工作人员对有关资产虽查阅了长春高新房地产开发

发有限责任公司提供的资料,实施了现场调查程序,但没有使用仪器、仪表进行进一步的鉴定,评估结论也是在此基础上得出的。

(三) 在评估中,由于有关参数和资料的获得及选择的数量的有限性和时间的时限性,评估价值具有相对性。

(四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

根据高新房地产及其子公司的承诺,确定纳入评估范围的其他资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

(五) 重大期后事项

营业执照2023-2-22经营范围变更,增加了一般项目:工程管理服务,招投标代理服务,工程造价咨询业务。

(六) 评估程序受限情形、评估机构采取的弥补措施及对评估结论的影响情况

评估过程中,评估专业人员对涉及的所评估存货—开发产品、开发成本的外貌进行了观察,在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况,但并未进行任何结构和材质测试;在对设备进行勘察时,因检测手段限制及部分设备正在运行等原因,主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

除上述事项外,本次评估没有其他因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等,导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

(七) 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。

截止评估基准日,尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。根据高新房地产的承诺,确定评估对应的经济行为不会对评估结论产生重大影响。

(九) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变

化。

(十) 本资产评估报告是在委托人及被评估单位及相关当事方提供与评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；评估专业人员的责任是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。评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

本报告含有若干备查文件，备查文件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

本所提醒评估报告使用人及使用范围应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

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人及使用范围使用；

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本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。

十三、评估报告法律效力：

(一) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，评估工作中没有考虑将来可能承担的抵押、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格的影响，同时，本报告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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的假设和限定条件、持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效，评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本报告之评估结论，系评估专业人员依据国家法律法规的有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(三) 本评估报告评估结论是在以产权清晰、权属明确、持续经营为前提条件由专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

十四、资产评估报告出具日期：二〇二三年三月三十一日。

资产评估师：



资产评估师：



北京中科华资产评估有限公司

二〇二三年三月三十一日

资产评估报告附件

- 1、委托方及被评估单位企业法人营业执照
- 2、评估基准日审计报告(大信审字[2023]第 7-00018 号)
- 3、长春高新技术产业(集团)股份有限公司关于此次股权转让行为的董事会决议
- 4、长春高新房地产开发有限责任公司资质证书及车辆信息登记证
- 5、委托人、被评估单位的承诺函
- 6、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 7、评估机构北京市财政局备案公告
- 8、从事证券服务业务资产评估机构备案信息
- 9、评估机构营业执照复印件
- 10、签字资产评估师资格证书复印件
- 11、本次评估收益法未来收益预测计算表
- 12、本次评估资产基础法评估结果明细表