本报告依据中国资产评估准则编制

派斯林数字科技股份有限公司拟转让股权所涉及的吉林省六合房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

中企华评报字(2023)第 6197 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年五月七日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	47110201104709012023000051
合同编号：	PG20211123166000
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	中企华评报字(2023)第6197号
报告名称：	派斯林数字科技股份有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	1,158,209,372.01元
评估报告日：	2023年05月07日
评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签名人员：	郑晓芳　（资产评估师）　会员编号：36000014 王广宇　（资产评估师）　会员编号：47050005

（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。

备案回执生成日期：2023年05月05日

目 录

声明 **3**

资产评估报告摘要 **5**

资产评估报告正文 **7**

一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ... 7

二、 评估目的 10

三、 评估对象和评估范围 11

四、 价值类型 13

五、 评估基准日 14

六、 评估依据 14

七、 评估方法 17

八、 评估程序实施过程和情况 23

九、 评估假设 25

十、 评估结论 26

十一、 特别事项说明 27

十二、 资产评估报告使用限制说明 28

十三、 资产评估报告日 29

资产评估报告附件 **30**

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、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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。

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和使用评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、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。

七、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。

八、资产评估师对存货等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进

行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，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。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

派斯林数字科技股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下:

评估目的: 派斯林数字科技股份有限公司拟转让所持有的吉林省六合房地产开发有限公司股权，为此需要对评估基准日所涉及的吉林省六合房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象: 吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

评估范围: 吉林省六合房地产开发有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。

评估基准日: 2022 年 12 月 31 日

价值类型: 市场价值

评估方法: 资产基础法

评估结论: 本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下:

吉林省六合房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为 109,953.55 万元，评估价值为 118,974.28 万元，增值额为 9,020.73 万元，增值率为 8.20%；总负债账面价值为 3,153.34 万元，评估价值为 3,153.34 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 106,800.21 万元，评估价值为 115,820.94 万元，增值额为 9,020.73 万元，增值率为 8.45%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 12 月 31 日　　金额单位：人民币万元

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	109,943.20	118,955.45	9,012.25	8.20
非流动资产	10.35	18.83	8.48	81.93
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	10.23	15.60	5.37	52.49
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.12	3.23	3.11	2,591.67
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	**109,953.55**	**118,974.28**	**9,020.73**	**8.20**
流动负债	3,153.34	3,153.34	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	**3,153.34**	**3,153.34**	**0.00**	**0.00**
净资产	**106,800.21**	**115,820.94**	**9,020.73**	**8.45**

经评估，吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益评估值为 115,820.94 万元。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

派斯林数字科技股份有限公司拟转让股权所涉及的吉林省六合房地产开发有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

派斯林数字科技股份有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对派斯林数字科技股份有限公司拟股权转让所涉及的吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益在 2022 年 12 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、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为派斯林数字科技股份有限公司，被评估单位为吉林省六合房地产开发有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

(一) 委托人简介

名称：派斯林数字科技股份有限公司（以下简称：“派斯林”）

住所：长春市经济开发区南沙大街 2888 号

法定代表人：吴锦华

注册资本：46,503.288 万元人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

经营范围：一般项目：工业自动控制系统装置制造；工业自动控制系统装置销售；机械电气设备制造；机械电气设备销售；智能控制系统集成；信息系统集成服务；物联网技术服务；工业互联网数据服务；人工智能行业应用系统集成服务；数据处理和存储支持服务；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服

务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；货物进出口；以自有资金从事投资活动。（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）

统一社会信用代码：91220101124067880U

成立日期： 1993-06-26

营业期限：1993-06-26 至 2053-06-26

(二)被评估单位简介

1.公司简况

名称：吉林省六合房地产开发有限公司(以下简称：“吉林六合”)

住所：经开区自由大路 5188 号（租赁时限至 2025 年 7 月 14 日）

法定代表人：倪伟勇

注册资本：96,210 万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围：房地产开发、销售（取得资质证后方可经营）。

统一社会信用代码：9122010169146504lX

成立日期：2009-08-13

营业期限：2009-08-13 至无固定期限

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

(1)公司设立

吉林省六合房地产开发有限公司系由股东陈土和、股东魏宝武共同出资组建的有限公司，于 2009 年 8 月 3 日取得吉林省工商行政管理局核发的吉名称预核内字【2009】地 0900143019 号《企业名称预先核准通知书》，注册资本为人民币 1000 万元，并由长春利博会计师事务所出具了长利会验字【2009】第 491 号验资报告。公司设立时股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元）	持股比例(%)	出资方式
1	陈土和	800.00	80.00	货币出资
2	魏宝武	200.00	20.00	货币出资
	合计	1,000.00	100.00	

(2)第一次股权转让

2010 年 7 月 21 日，股东陈土和、魏宝武分别将持有的股权转让给长春经开国资控股集团有限公司，股权转让后股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元）	持股比例(%)	出资方式
1	长春经开国资控股集团有限公司	1,000.00	100.00	货币出资
	合计	1,000.00	100.00	

(3)第一次增加注册资本

2010 年 9 月 30 日，吉林六合增加注册资本 95,210.00 万元，新增后注册资本为人民币 96,210.00 万元，并由吉林众诚会计师事务所出具了吉众验字【2010】第 068 号验资报告，本次增资完成后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元）	持股比例(%)	出资方式
1	长春经开国资控股集团有限公司	96,210.00	100.00	货币出资
	合计	96,210.00	100.00	

2010 年 12 月 10 日，长春经开国资控股集团有限公司与长春经开（集团）股份有限公司签订《资产置换协议》，将其持有的吉林六合 100%股权置换给长春经开（集团）股份有限公司；长春经开（集团）股份有限公司后续更名为派斯林数字科技股份有限公司。

本次转让完成后，股权结构如下表所示：

序号	股东名称	出资额(万元）	持股比例(%)	出资方式
1	派斯林数字科技股份有限公司	96,210.00	100.00	货币出资
	合计	96,210.00	100.00	

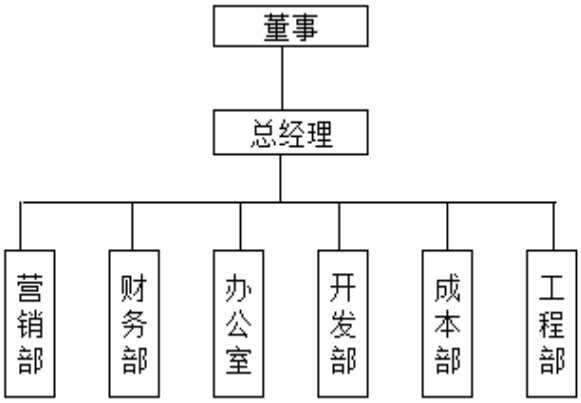
截至评估基准日，股权未发生其他变动。

3.公司产权和经营管理结构

(1)截至评估基准日，吉林省六合房地产开发有限公司的产权结构图如下：



(2)截至评估基准日，吉林省六合房地产开发有限公司的组织架构图如下:



4.近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 12 月 31 日
资产总计	123,475.71	116,108.32	109,953.55
负债总计	21,976.99	10,083.58	3,153.34
所有者权益	101,498.71	106,024.75	106,800.21

被评估单位近三年的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	16,113.37	21,855.32	9,853.09
利润总额	3,684.04	6,107.63	1,021.67
净利润	2,689.10	4,526.03	775.46

（注：应注明数据为审计后报表数据）

被评估单位评估基准日、2021 年度、2020 年度的会计报表均经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

派斯林数字科技股份有限公司拟转让所持有的吉林省六合房地产开发有限公司股权，需对评估基准日所涉及的吉林省六合房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述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

评估对象是吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是吉林省六合房地产开发有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产，总资产账面价值为 109,953.55 万元；负债包括流动负债，总负债账面价值为 3,153.34 万元；净资产账面价值 106,800.21 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、负债账面价值已经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的实物资产为存货和设备类资产。实物资产的类型及特点如下:

1.存货-开发项目概况

本次纳入评估范围的开发项目为吉林六合持有的截至基准日已建设并对外销售、正在开发建设及目前尚未规划的土地，各区土地概况如下:

编号	证号	土地使用权人	座落	宗地编号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m2）
A	长国用（2010）第 071010763 号	吉林六合	长春经济技术开发区长石公路以南，南区丙六街以东	53-102-146	住宅用地	出让	2060-09-26	72,798.00
A	长国用（2010）第 071010764 号	吉林六合	长春经济技术开发区长石公路以南，南区丙六街以东	53-102-146	商服用地	出让	2060-09-26	12,847.00

编号	证号	土地使用权人	座落	宗地编号	地类（用途）	使用权类型	终止日期	使用权面积（m2）
B	长国用（2010）第 071010765 号	吉林六合	长春经济技术开发区长石公路以南，合肥路以西	53-102-147	住宅用地	出让	2060-09-26	122,921.00
B	长国用（2010）第 071010766 号	吉林六合	长春经济技术开发区长石公路以南，合肥路以西	53-102-147	商服用地	出让	2060-09-26	21,692.00
C	长国用（2010）第 071010757 号	吉林六合	合肥路以南、朝阳东路以东	53-102-141	住宅用地	出让	2060-09-12	59,673.40
C	长国用（2010）第 071010758 号	吉林六合	合肥路以南、朝阳东路以东	53-102-141	商服用地	出让	2060-09-12	10,530.60
D	长国用（2010）第 071010759 号	吉林六合	长春经济技术开发区合肥路以北、南区丙六街以西	53-102-142	住宅用地	出让	2060-09-12	53,059.00
D	长国用（2010）第 071010760 号	吉林六合	长春经济技术开发区合肥路以北、南区丙六街以西	53-102-142	商服用地	出让	2060-09-12	9,363.00
E	长国用（2010）第 071010761 号	吉林六合	长春经济技术开发区合肥路以南、南区丙六街以西	53-102-143	住宅用地	出让	2060-09-12	29,209.00
E	长国用（2010）第 071010762 号	吉林六合	长春经济技术开发区合肥路以南、南区丙六街以西	53-102-143	商服用地	出让	2060-09-12	5,154.00

吉林六合目前共有 A、B、C、D、E 五区，A 分为 A1、A2，B 分为 B1、B2、D 分为 D1、D2，E 分为 E1、E2，项目共有 9 期；A1、B1、D1、D2 和 E1 为开发产品，除 D2 期外，其他几期目前已基本对外销售完成，A2、B2、C 及 E2 为开发成本，目前暂时未有建设计划及经营计划。

各区地块各期占地面积如下:

地块	占地面积（m2)	开发类型
A 区一期（A1)	68,486.00	开发产品
A 区二期（A2)	17,159.00	开发成本
B 区一期（B1)	52,467.00	开发产品
B 区二期（B2)	92,146.00	开发成本
C 区	70,204.00	开发成本
D 区一期（D1)	39,034.00	开发产品
D 区二期（D2)	23,388.00	开发产品
E 区一期（E1)	16,188.00	开发产品
E 区二期（E2)	18,175.00	开发成本
合计	397,247.00	

(1)开发产品

本次纳入评估范围的开发产品为企业已竣工但尚未销售完成及已预售但尚未结转收入的房产，主要为A区地块一期、B区地块一期、D区地块一期、D区地块二期及E区地块一期未销售完成的住宅、商铺及车位等。截至评估基准日，以上开发项目均取得相应的土地证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证及预售许可证。

(2)开发成本

本次纳入评估范围的开发成本主要为A区二期、B区二期、C区及E区二期地块，目前暂未取得规划，尚未进行开发建设。

2.设备类资产

设备类资产主要为车辆及电子设备。

车辆主要为红旗轿车、面包车及电动车等，评估基准日维护保养良好，可正常使用。

电子设备主要为台式电脑、笔记本电脑、空调、投影仪、打印机和会议桌等办公设备及家具，评估基准日可正常使用。

3.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为其他无形资产，主要为企业购买的成本预算软件、销售管理软件和财务软件等，评估基准日可正常使用。

4.企业申报的其他表外资产情况

无。

5.引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本次评估利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是2022年12月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，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的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1.《派斯林数字科技股份有限公司董事会办公室会议纪要》[2022]003号。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日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.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(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第三次修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(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);

8.《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);

9.《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);

10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号,国务院令第 709 号修订);

11. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号、国务院令第 732 号修订);

12. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36 号);

13. 《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);

14. 《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);

15. 《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第 36 号);

16. 《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〔2009〕941 号);

17. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕 64 号);

18. 《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);

19. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号);

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第 691 号);

21. 《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);

22. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32 号);

23. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

24. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日国务院令第709号第四次修订);

25. 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)。

(三)评估准则依据

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—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—机器设备》(中评协〔2017〕39号);

11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42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. 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

16. 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

1.国有土地使用证;

2.不动产权证书;

3.机动车行驶证;

4.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行);

2.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行);

3.被评估单位提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;

4.企业提供的相关工程预决算资料;

5.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

6.企业提供的在建工程付款进度统计资料及相关付款凭证;

7.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

8.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

9.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);

2.《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

3.《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

4.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号);

5.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

6.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

7.中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告;

8.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。

收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则—资产评估方法》、《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择采用理由如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估单位类似或相近的可比性较强的企业，在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在较大的差异，可比性较低，各项指标难以修正。目前国内资本市场股权交易信息公开度不高，缺乏或难以取得类似企业的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

根据被评估单位人员介绍，企业目前建设完成的项目已基本对外销售，存货中剩余部分待售的房产，其余地块目前暂无投资计划及经营规划，无法合理的提供未来相关的预测数据，未来收益不能合理进行预测，因此不适宜采用收益法进行评估。

吉林六合各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐全，能够通过采用合适方法评定估算各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

(一)资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括现金、银行存款、其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单等，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于很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，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算。

(3)预付账款，评估人员查阅相关的合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面值作为评估值。

(4)存货-开发产品

对于吉林六合 A1 期、B1 期、D1 期、D2 期及 E1 期开发产品中未销售部分，已签约的按照销售合同台账确定房地产价值，未签约的参考已签约的交易价格确定房地产价值

评估具体测算步骤如下:

A.估算预测于评估基准日时的房地产销售金额;

B.估算预计房地产销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税、所得税;

由于房地产开发产品属于存货，故在市场法评估结果基础上需扣除企业应缴纳的税费。则基本公式如下:

评估价值=开发产品销售收入-增值税-销售费用-税金及附加-管理费用-土地增值税-所得税-适当扣除净利润

(5)存货-开发成本

本次纳入评估范围的开发成本，因尚未开发建设且未取得详细规划，对于该地块采用市场法进行评估，并扣除相应的土地增值税和企业所得税作为开发成本评估值。

①市场法

存货-开发成本为无明确开发计划及项目规划开发条件、尚未开发的房地产项目（空地），对于存货-开发成本，首先选用适当的方法评估土地使用权价值，再扣减土地增值税、所得税及加回已支付的其他工程费用作为开发成本评估值。计算公式:

评估价值（空地）=土地使用权价值-土地增值税-所得税+其他费用

A.土地使用权价值的确定

土地使用权价值的确定采用市场比较法。市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似土地交易案例进行比较，对这些类似土地交易案例的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地的客观合理价格或价值的方法。基本公式如下:

$$V = V_B \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$$

式中：V—待估宗地价格;

VB—比较实例价格;

K1—交易情况修正系数;

K2—交易日期修正系数;

K3—规划用途修正系数;

K4—土地年期修正系数;

K5—区域因素修正系数;

K6—个别因素修正系数。

B.土地增值税的确定

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下:

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%;

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%;

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%;

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

根据《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43号规定，土地增值税纳税人转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

C.所得税的确定

所得税的确定方式同开发产品

D.其他费用的确定

根据企业开发成本费用明细，已支付的其他费用以核实无误后的账面值确认评估值。

(6)其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，按核实后账面值确定评估值。

2.设备类资产

根据企业提供的设备类资产明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

本次对纳入评估范围的设备类资产主要为车辆及电子设备，其中红旗、江淮轿车车辆购置时间较早，市场上该类型的全新车辆已暂停销售，难以获取同类型的车辆报价，无法采用成本法进行评估；根据市场调查，该类型车辆二手市场交易活跃，因此采用市场法进行评估；其余车辆及设备主要采用成本法进行评估，部分设备采用市场法评估。

(1)成本法

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次采用成本法评估的设备及车辆的重置成本根据当地市场信息网及近期网上交易价格确定。

②综合成新率的确定

对于电子设备、空调设备、电动车等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。

综合成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

③评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×综合成新率

(2)市场法

市场法是将被评估的车辆和二手市场近期已销售的相同或相类似的车辆相比较，找出评估对象与每个参照物之间的车辆价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的评估值。

对于搜集到的具有可比性的交易实例，主要掌握交易价格、交易时间、交易时车辆状况（车辆的外观、内饰、发动机运行状况、保养状况、行驶里程等），然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时进行修正的车辆状况综合得出评估基准日评估对象的评估值。计算公式如下:

待估车辆价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正

部分电子设备采用市场二手价确定评估值。

3.其他无形资产

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。对于已没有市场交易但仍可以按原用途继续使用的软件，参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，其他无形资产计算公式如下:

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

4.负债

负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进

行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2023年02月07日至2023年05月07日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2023年02月07日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后,项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三) 现场调查

评估人员于2023年02月15日至2023年02月28日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的调查。

1. 资产核实

(1) 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权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等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查

“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、设备类等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的调查。调查的主要内容如下:

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构;

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况;

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息;

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况;

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素;

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景;

(7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并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。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二) 假设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，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三) 假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用;

(四) 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;

(五) 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营;

(六) 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

(七) 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务;

(八) 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规;

(九) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响;

(十) 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

(十一) 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致;

(十二) 假设吉林六合以现有取得的土地进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售房地产项目后，不再开发其他房地产项目;

(十三) 假设本次评估范围内的已取得许可证的项目销售收入能够如期实现;

(十四) 假设目前暂未取得相应规划及施工许可证的项目状况后续不会发生较大变化，未考虑若取得证书进行开发建设对项目的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构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。

十、评估结论

吉林省六合房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为109,953.55万元，评估价值为118,974.28万元，增值额为9,020.73万元，增值率为8.20%;总负债账面价值为3,153.34万元，评估价值为3,153.34万元，无增减值变化；净资产账面价值为106,800.21万元，评估价值为115,820.94万元，增值额为9,020.73万元，增值率为8.45%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2022年12月31日　　金额单位：人民币万元

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	109,943.20	118,955.45	9,012.25	8.20
非流动资产	10.35	18.83	8.48	81.93
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	

项　　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	10.23	15.60	5.37	52.49
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.12	3.23	3.11	2,591.67
其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	**109,953.55**	**118,974.28**	**9,020.73**	**8.20**
流动负债	3,153.34	3,153.34	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	**3,153.34**	**3,153.34**	**0.00**	**0.00**
净资产	**106,800.21**	**115,820.94**	**9,020.73**	**8.45**

根据上述分析,本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：吉林省六合房地产开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 115,820.94 万元。

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评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项:

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)本次评估利用了中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2023 年 4 月 27 日出具的中兴财光华审会字（2023）第 318121 号审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第 12 条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财

务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)本次对于企业持有的 A2、B2、C 和 E2 期地块按照现有状态和投入资金情况进行分析评估，未考虑企业后续若取得相应规划、施工许可证并开发建设对评估结论的影响。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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专业人员不承担责任。

(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和使用评估结论，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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 05 月 07 日。

资产评估师：王广宇　　资产评估师：郑晓芳

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二三年五月七日

资产评估报告附件

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件;

附件二、被评估单位专项审计报告;

附件三、委托人和被评估单位营业执照;

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料;

附件五、委托人和其他相关当事人的承诺函;

附件六、签名资产评估师的承诺函;

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件;

附件八、从事证券服务业务资产评估机构名录;

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件;

附件十、资产评估师职业资格证书登记卡复印件。