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股权转让所涉及的长春经开集团物业服务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 6198 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：	47110201104709012023000 52
合同编号：	PG20221122872000
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6198号
报告名称：	派斯林数字科技股份有限公司拟股权转让所涉及的长春经开集团物业服务有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告
评估结论：	2,118,135.35元
评估报告日：	2023年05月05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 10

四、 价值类型 11

五、 评估基准日 12

六、 评估依据 12

七、 评估方法 15

八、 评估程序实施过程和情况 22

九、 评估假设 24

十、 评估结论 25

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 30

资产评估报告附件 **31**

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、负债清单及企业经营预测资料由委托人、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、资产评估师对机器设备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，对长春经开集团物业服务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长春经开集团物业服务有限公司股权，需对长春经开集团物业服务有限公司的股东全部权益于评估基准日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：长春经开集团物业服务有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：长春经开集团物业服务有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、固定资产和流动负债。

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、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

长春经开集团物业服务有限公司评估基准日总资产账面价值为 628.82 万元；总负债账面价值为 599.68 万元；净资产账面价值为 29.14 万元，股东全部权益评估价值为 211.81 万元，评估值增值 182.67 万元，增值率 626.83%。

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股权转让所涉及的长春经开集团物业服务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、收益法，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长春经开集团物业服务有限公司股东全部权益在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，被评估单位为长春经开集团物业服务有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(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：长春经开集团物业服务有限公司(以下简称:“经开物业”)

住所：经济开发区自由大路 5188 号

法定代表人：宋肖凌

注册资本：880 万元人民币

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：一般项目：物业管理；住房租赁；会议及展览服务；商务代理代办服务；建筑物清洁服务；专业保洁、清洗、消毒服务；家政服务；专业设计服务；总质量 4.5 吨及以下普通货运车辆道路货物运输（除网络货运和危险货物）；停车场服务。（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）

统一社会信用代码：91220101586204229N

成立日期：2011-11-21

营业期限：2011-11-21 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

长春经开集团物业服务有限公司由派斯林数字科技股份有限公司投资设立，公司设立时注册资本为人民币 500 万元，实收资本为人民币 500 万元。公司设立时的股东名称、出资金额和出资比例情况如下:

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	500.00	100.00	货币出资
合计		500.00	100.00	

(2)第一次增加注册资本

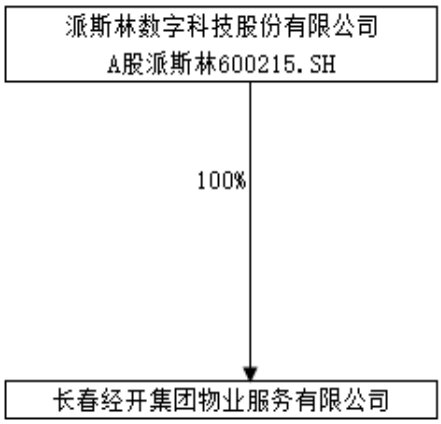
2022 年 10 月 09 日，派斯林增加注册资本 380.00 万元，新增后注册资本为人民币 880.00 万元，本次增资完成后，股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	派斯林数字科技股份有限公司	880.00	100.00	货币出资
合计		880.00	100.00	

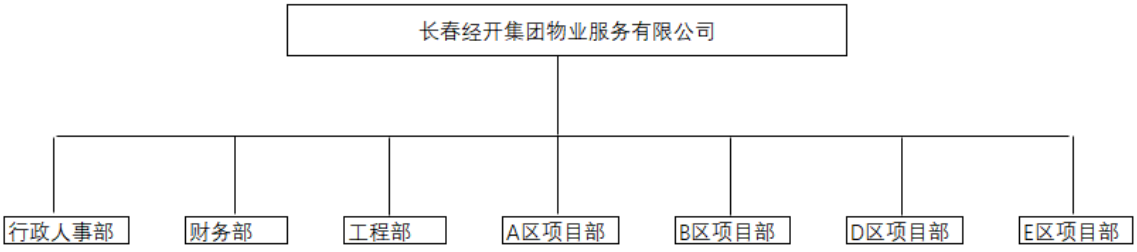
截至评估基准日，股权未发生其他变更。

3.公司产权和经营管理结构

(1)截至评估基准日，长春经开集团物业服务有限公司的产权结构图如下:



(2)截至评估基准日，长春经开集团物业服务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
资产总计	396.29	327.29	628.82
负债总计	923.74	820.29	599.68
所有者权益	-527.46	-492.99	29.14

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	994.74	1,001.41	1,085.81
利润总额	100.95	34.46	142.14
净利润	100.95	34.46	142.14
其中:归属母公司净利润	100.95	34.46	142.14

(注: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

委托人持有被评估单位 100%股权。

(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长春经开集团物业服务有限公司股权,需对长春经开集团物业服务有限公司的股东全部权益于评估基准日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

评估对象是长春经开集团物业服务有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围是长春经开集团物业服务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,总资产账面价值为 628.82 万元;负债包括流动负债,总负债账面价值为 599.68 万元;净资产账面价值 29.14 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:

本次纳入评估范围的资产主要为设备类资产，具体如下:

1.机器设备

机器设备为公司日常运营的设备，主要为压面机、消毒柜、洗地机、扫雪机等，维护保养良好，能够正常使用。

2.车辆

车辆主要为公司日常业务所使用的捷达轿车、自卸汽车等，维护保养良好，能够正常使用。

3.电子设备

电子设备主要为电脑、打印机、投影仪等电子及办公设备，维护保养良好，能够正常使用。

4.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,其他无形资产主要包括外购的办公软件，评估基准日可正常使用。

5.企业申报的其他表外资产情况

无。

6.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);

7.《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);

8.《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);

9.《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);

10.《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);

11.《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);

12.《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);

13.《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);

14.《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);

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

16.《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);

17.《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);

18.《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);

19.《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);

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

21.《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);

22.有关其他法律、法规、通知文件等。

(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.机动车行驶证;

2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《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);

2.评估基准日外汇汇率及贷款市场报价利率LPR;

3.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

4.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

5.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;

6.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.《资产评估专家指引第 9 号—数据资产评估》(中评协〔2019〕40 号);

3.《资产评估专家指引第 12 号—收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协〔2020〕38 号);

4.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

5.中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;

6.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。

收益法,是指将评估对象预期收益资本化或者折现,确定其价值的评估方法。

市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定其价值的评估方法。

资产基础法,是指以评估对象在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,确定其价值的评估方法。

《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、收益法。评估方法选择采用理由如下:

通过对经开物业的收益分析,公司目前运营正常,相关收益的历史数据能够获取,具有持续经营能力和较为稳定的获利能力,未来收益能够进行合理预测,因此适宜采用收益法进行评估。

采用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源较少，因此，市场法不适用于本次评估。

资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件。

(一) 资产基础法

1.流动资产

(1)货币资金，包括库存现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，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，按全部其他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)其他流动资产，主要为预缴的税费及待抵扣进项税，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

根根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。对于部分购置日期久远设备，采用市场法，取二手价作为评估值。

(1)成本法

成本法计算公式如下:

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

A.机器设备重置成本的确定

重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、其他费用和扣减增值税。

设备重置成本计算公式如下：

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+其他费用-可抵扣的增值税

a.设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《2022 年机电产品报价手册》中设备报价或向生产厂家咨询评估基准日的市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定；对使用时间较长、无法询到同类型全新的车辆及电子设备市场价且存在活跃二手交易市场的车辆及电子设备采用市场法评估。

b.运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

运杂费=设备购置价×运杂费率

c.安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。对无须安装的设备，不考虑安装调试费。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

d.其他费用

其他费用主要为设备的基础费，根据设备的特点，分别以含税设备购置价为基础，资产评估专业人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

e.可抵扣的增值税

根据“财税[2016]36 号”、“财税〔2018〕32 号”及“财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13×13%

可抵扣的设备运费增值税：按照国家相关税收政策对固定资产运费的增值税进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.09×9%

可抵扣设备的安装费的增值税：按照国家税收政策，以一定的增值税比例进行抵扣。公式为：

可抵扣的设备安装的增值税=安装费/1.06×6%

可抵扣的设备基础费的增值税=设备基础费/1.09×9%

B.对于车辆重置成本的确定

选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置税和其他费用后予以确定，其计算公式如下：

车辆重置成本=购置价+购置价/1.13×购置税税率+牌照费-可抵扣增值税

购置税率为车辆不含税购置价的 10%。

C.电子设备重置成本的确定

纳入本次分析的电子设备均为小型设备，设备构成相对简单，不需要安装，一般购买价格含运杂费，故不需计算安装调试费及运杂费。同时，根据“财税[2016]36 号”、“财税〔2018〕32 号”及“财政部、税务 总局、海关总署公告 2019 年第 39 号”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的 ，设备重置成本应该扣除相应的增值税。则其他设备重置成本=设备含税购置价-可抵扣的增值税

设备购置价主要是通过向生产厂家咨询或通过查询分析基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②综合成新率的确定

A.对于专用设备和通用机器设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于电子设备、空调设备等小型设备，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。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限－已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

C.对于车辆，主要依据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令)，以车辆里程法成新率、年限法成新率两种成新率孰低原则确定理论成新率。计算公式如下:

使用年限成新率=尚可使用年限／(已使用年限+尚可使用年限)×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程－已行驶里程)／规定行驶里程×100%

理论成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)

综合成新率=理论成新率×调整系数

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

对于部分购置时间较长的设备，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

3.其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购的金碟 K3 软件。

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，公式如下:

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

4.流动负债

被评估单位的负债包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债。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。

(二)收益法

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值，企业整体价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活动无关的非经营性资产价值构成，对于经营性资产价值的确定选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出。计算模型如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部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:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

(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。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^{(i-0.5)}}+\frac{F_t}{r\times(1+r)^{(n-0.5)}}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产价值；

Fi：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；

Ft：预测期后的企业自由现金流量(终值)；

r：折现率(加权平均资本成本，WACC)；

n：详细预测期

i：预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

其中，折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E+D} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{E+D}$$

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益的市场价值；

D：付息债务的市场价值；

t：所得税率。

其中，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：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2)溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。被评估单位的溢余资产为超出维持企业正常经营的营业性现金外的富余现金，本次评估采用成本法评估。

(3)非经营性资产、非经营性负债价值

非经营性资产、非经营性负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估，本次评估采用成本法进行评估。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，被评估单位无付息债务。

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机器设备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) 假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出。

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

(一)收益法评估结果

长春经开集团物业服务有限公司评估基准日总资产账面价值为628.82万元,总负债账面价值为599.68万元,净资产账面价值为29.14万元。

收益法评估后的股东全部权益为211.81万元,评估值增值182.67万元,增值率626.83%。

(二)资产基础法评估结果

长春经开集团物业服务有限公司评估基准日总资产账面价值为628.82万元,评估价值为635.12万元,增值额为6.30万元,增值率为1%;总负债账面价值为599.68万元,评估价值为599.68万元,增值额为0.00万元,增值率为0%;净资产账面价值为29.14万元,评估价值为35.44万元,增值额为6.30万元,增值率为21.61%。

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	605.10	605.10	0.00	0.00
非流动资产	23.71	30.02	6.31	26.59
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	23.71	29.72	6.01	25.32
在建工程	0.00	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.30	0.30	
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	**628.82**	**635.12**	**6.30**	**1.00**
流动负债	599.68	599.68	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	**599.68**	**599.68**	**0.00**	**0.00**
净资产	**29.14**	**35.44**	**6.30**	**21.61**

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 211.81 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 35.44 万元，两者相差 176.37 万元，差异率为 83.27%。

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。

收益法是评估人员在对企业历史经营状况专业分析及未来收益预测的基础上做出合理预测而得出的结论，考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业拥有的行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。

两种评估方法结果差异主要原因是：两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的，反映的是企业单项资产的市场价值；收益法是从企业的未来获利角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

经开物业主要从事物业管理服务，经营所依赖的主要资源除了固定资产、营运资金之外，还包括管理团队、客户资源等重要的无形资源。收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值，能全面反映企业品牌、商誉等非账面资产的价值。

收益法中预测的主要参数与基于评估假设推断出的情形一致，对未来收益的预测有比较充分、合理的依据，对细分行业、细分市场的历史、现状及未来进行了严谨分析，预测符合市场规律。评估程序实施充分，已经合理考虑所获得的评估基准日至报告日期间相关信息可能产生的影响。因此收益法评估结果能够很好地反映企业的预期盈利能力，体现出企业的股东权益价值。而资产基础法是立足于资产重置的角度，通过评估各单项资产价值并考虑有关负债情况，来评估企业价值。相比较而言，资产基础法评估企业价值的角度和途径是间接的，难以全面反映企业非账面资产的价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：长春经开集团物业服务有限公司的股东全部权益价值评估结果为211.81万元。

由于客观条件限制，本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

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 04 月 27 日出具的中兴财光华审会字（2023）第 318122 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)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。

(四)《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》，财政部、税务总局公告 2023 年第 1 号；增值税加计抵减政策允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31，经开物业享受应予减免的增值税，本次评估考虑上述政策对评估结果的影响。

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。