

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟股权转让
事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司
股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2018]329号

共壹册，第壹册



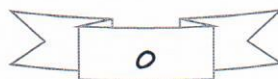
开元资产评估有限公司

CAREAAssetsAppraisalCo.,Ltd

二零一八年五月二十三日

目录

| | |
|------------------------------------|----|
| 声明 | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 3 |
| 资产评估报告 | 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 | 17 |
| 三、评估对象和评估范围 | 17 |
| 四、价值类型 | 18 |
| 五、评估基准日 | 18 |
| 六、评估依据 | 19 |
| 七、评估方法 | 21 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 29 |
| 九、评估假设 | 31 |
| 十、评估结论 | 33 |
| 十一、特别事项说明 | 35 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 35 |
| 十三、资产评估报告日 | 36 |
| 资产评估报告附件 | 38 |



声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及签字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国家法律、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本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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当未来经济环境以及被评估单位的经营范围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原

则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
拟股权转让事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设
有限责任公司股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]329号

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司:

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“中关村科技”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对贵公司拟股权转让事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司(以下简称“哈尔滨中关村”)的股东全部权益于评估基准日2017年12月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:

一、评估目的

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟股权转让事宜,需对该经济行为所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司于评估基准日2017年12月31日的股东全部权益的市场价值进行评估,以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故:

本次评估的目的是为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司提供拟股权转让事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的股东全部权益于评估基准日2017年12月31日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为哈尔滨中关村开发建设有限责任公司于评估基准日2017年12月31日股东全部权益价值。

本次评估的范围为哈尔滨中关村开发建设有限责任公司于评估基准日2017年12月31日的全部资产及负债。

三、价值类型

本评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2017年12月31日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法(成本法)的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日2017年12月31日,哈尔滨中关村开发建设有限责任公司申报评估并经中兴财光华会计师事务所审定的资产总额账面值为31,110.38万元、负债总额账面值为22,613.83万元、所有者(股东)权益账面值为8,496.55万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的市场价值评估值为12,612.34万元,较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益8,496.55万元,增值额4,115.79万元,增值率48.44%。评估结果详见下表:

各类资产和负债评估结果汇总表

金额单位:万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|-----------|-----------|----------|-------|
| 流动资产 | 29,804.32 | 33,535.10 | 3,730.78 | 12.52 |
| 非流动资产 | 1,306.06 | 1,690.88 | 384.82 | 29.46 |
| 固定资产 | 1,306.06 | 1,690.88 | 384.82 | 29.46 |
| 资产总计 | 31,110.38 | 35,226.17 | 4,115.79 | 13.23 |
| 流动负债 | 22,613.83 | 22,613.83 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 22,613.83 | 22,613.83 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 8,496.55 | 12,612.34 | 4,115.79 | 48.44 |

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结,并经本公司内部三级复核,对初步评估结果进行合理调整、修改和完善,确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此,本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为12,612.34万元(大写为人民币壹亿贰仟陆佰壹拾贰万叁仟肆佰元整)。按现行规定,本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年,该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时,应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告中涉及的被评估单位评估基准日会计报表业经中兴财光华会计师事务所审计,并出具中兴财光华审会字(2018)第213086号无保留意见审计报告

告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的房屋建筑物-中关村国际6#楼,截至评估基准日尚未办理产权证,建筑面积为1,146.76m²,建筑结构为钢混,建成时间为2012年10月,哈尔滨中关村开发建设有限责任公司承诺该房地产为自有资金建设,产权归其所有,不存在产权纠纷。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、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

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

在存货的评估过程中估算需缴纳的土地增值税,并假设被评估单位将按上述估算金额缴纳土地增值税。但项目土地增值税汇算清缴数额,应以当地税务部门最终核算数据为准。

在存货的评估过程中估算了未来需缴纳的企业所得税,并予以扣除。但项目所得税汇算清缴数额,应以当地税务部门最终核算数据为准。

(九) 其他特别说明事项

本公司对哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的资产只进行价值估算并发表专业意见,为报告使用人提供价值参考依据,对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围,我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时,可能发生的交易对资产价值的影响,哈尔滨中关村开发建设有限责任公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

八、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年5月23日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**北京中关村科技发展(控股)股份有限公司
拟股权转让事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设
有限责任公司股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2018]329号

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司:

开元资产评估有限公司接受贵公司(以下简称“委托人”或“中关村科技”)的委托,按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定,坚持独立、客观、公正原则,采用资产基础法(成本法),按照必要的评估程序,对贵公司拟股权转让事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司(以下简称“哈尔滨中关村”)的股东全部权益于评估基准日2017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

(一)委托人概况

本次评估的委托人是北京中关村科技发展(控股)股份有限公司(以下简称“委托人”或“中关村科技”)。其概况如下:

1. 主要登记事项

委托人于评估基准日的《企业法人营业执照(副本)》载明的主要内容如下:

统一社会信用代码: 91110000700225606B

名称: 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司

类型: 其他股份有限公司(上市)

股票简称: 中关村

证券代码: 000931.SZ

上市地: 深圳证券交易所

法定代表人: 侯占军

注册资本: 75312.6982万元人民币

成立日期: 1999年6月8日

住所：北京市海淀区中关村南大街32号

经营范围：互联网接入服务；高新技术和产品的开发、销售；科技项目、建设项目投资；各类工业、民用、能源、交通、市政、地铁、城市铁路、高速公路建设项目工程总承包；建筑设计；建筑装饰、装修；设备安装；房地产开发；销售商品房；物业管理；购销金属材料、木材、建筑材料、机械电器设备；经济信息咨询；技术服务；机动车公共停车场服务。（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。）

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是哈尔滨中关村开发建设有限责任公司（简称“公司”或“哈尔滨中关村”或“被评估单位”）。其概况如下：

1. 被评估单位基本情况

（1）主要登记事项

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：912301097563271770

名称：哈尔滨中关村开发建设有限责任公司

类型：一人有限责任公司

法定代表人：侯占军

注册资本：5000万元人民币

成立日期：2004年3月11日

住所：哈尔滨市松北新区怡园路18号

经营范围：按资质证书核定的范围从事建筑开发、施工总承包；销售商品房。

（2）历史沿革、主要股东及持股比例

哈尔滨中关村开发建设有限责任公司是一家以房地产项目开发和商品房销售为主营业务的房地产开发企业。公司于2004年3月11日成立，取得哈尔滨市松北区市场监督管理局颁发的企业法人营业执照（注册号：912301097563271770），注册资本为人民币5,000万元，出资人分别为北京中关村开发建设股份有限公司、北京汉森维康投资有限公司、哈尔滨盛泰松北建设开发有限公司具体出资比例如下：

金额单位：人民币万元

| 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 认缴比例(%) | 实缴比例(%) |
|------------|-------|-------|---------|---------|
| 北京中关村开发建设股 | 3500 | 3500 | 70 | 70 |

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的
哈尔滨中关村开发建设有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

| | | | | |
|---------------------|------|------|-----|-----|
| 份有限公司 | | | | |
| 北京汉森维康投资有限 公司 | 1000 | 1000 | 20 | 20 |
| 哈尔滨盛泰松北建设开 发有限公司 | 500 | 500 | 10 | 10 |
| 合计 | 5000 | 5000 | 100 | 100 |

2008年5月20日,北京中关村开发建设股份有限公司与北京汉森维康投资有
限公司签订股权转让协议,北京汉森维康投资有限公司同意将其所持有的哈尔
滨中关村开发建设有限责任公司的20%股份出资合计人民币1000万元整转让给
北京中关村开发建设股份有限公司。此次股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

| 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 认缴比例(%) | 实缴比例(%) |
|---------------------|-------|-------|---------|---------|
| 北京中关村开发建设 股份有限公司 | 4500 | 4500 | 90 | 90 |
| 哈尔滨盛泰松北建设 开发有限公司 | 500 | 500 | 10 | 10 |
| 合计 | 5000 | 5000 | 100 | 100 |

2011年4月8日,北京中关村开发建设股份有限公司与北京中关村科技发展
(控股)股份有限公司签订股权转让协议,北京中关村开发建设股份有限公司同
意将拥有哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的4500万元占公司注册资金的
90%的股权,以货币形式转让给北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。此次
股权转让后股权结构如下:

金额单位:人民币万元

| 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 认缴比例(%) | 实缴比例(%) |
|-------------------------|-------|-------|---------|---------|
| 北京中关村科技发展(控 股)股份有限公司 | 4500 | 4500 | 90 | 90 |
| 哈尔滨盛泰松北建设开 发有限公司 | 500 | 500 | 10 | 10 |
| 合计 | 5000 | 5000 | 100 | 100 |

2011年9月28日,哈尔滨盛泰松北建设开发有限公司与北京中关村科技发展
(控股)股份有限公司签订股权转让协议,经各方协商同意,哈尔滨盛泰松北建
设开发有限公司所持有的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的10%股权以人
民币1250万元转让给北京中关村科技发展(控股)股份有限公司。此次股权转让
后,截至评估基准日,哈尔滨中关村开发建设有限责任公司股权结构如下:

金额单位:人民币万元

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟股权转让事宜所涉及的
哈尔滨中关村开发建设有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告

| 股东姓名 | 认缴出资额 | 实缴出资额 | 认缴比例(%) | 实缴比例(%) |
|---------------------|-------|-------|---------|---------|
| 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司 | 5000 | 5000 | 100 | 100 |
| 合计 | 5000 | 5000 | 100 | 100 |

2. 被评估单位近三年的财务状况

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 |
|------|----------------|-----------------|----------------|
| 总资产 | 557,457,985.28 | 386,5386,330.87 | 311,103,674.51 |
| 总负债 | 470,808,504.96 | 301,158,507.40 | 226,138,289.27 |
| 股东权益 | 86,649,480.32 | 85,227,823.47 | 84,965,385.24 |

3. 被评估单位近三年的经营成果

金额单位：人民币元

| 项目 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 |
|---------|----------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入 | 133,384,111.76 | 184,746,997.93 | 89,393,035.59 |
| 减：营业成本 | 114,193,686.74 | 156,819,129.98 | 75,280,466.26 |
| 营业税金及附加 | 23,644,819.64 | 11,733,377.09 | 5,525,703.50 |
| 销售费用 | 7,090,518.43 | 5,197,448.49 | 5,585,899.50 |
| 管理费用 | 5,230,801.73 | 10,678,728.61 | 4,224,432.19 |
| 财务费用 | -38,790.81 | -17,122.71 | -27,404.88 |
| 资产减值损失 | 15,710.26 | -26,488.54 | 70,203.30 |
| 二、营业利润 | -16,752,634.23 | 361,925.01 | -1,266,264.28 |
| 加：营业外收入 | 71,966.33 | - | 1,003,826.05 |
| 减：营业外支出 | - | - | - |
| 三、利润总额 | -16,680,667.90 | 361,925.01 | -262,438.23 |
| 减：所得税费用 | - | 1,783,581.86 | - |
| 四、净利润 | -16,680,667.90 | -1,421,656.85 | -262,438.23 |

2017年12月31日财务数据经中兴财光华会计师事务所审计，并出具中兴财光华审会字[2018]213086号审计报告，上述审计报告均为标准无保留意见审计报告。

4. 被评估单位的重要资产状况

重要资产的种类主要为存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备。
资产的主要分布及特点是：

存货：存货是由开发产品和开发成本组成。主要为被评估单位待建或已建成的住宅、商服及车位，主要分布在中关村松北商贸区内。

房屋建筑物为中关村国际6#楼，目前为售楼处和办公用房，总建筑面积为1,146.76平方米，建成于2012年，尚未办理产权证。

机器设备：纳入评估范围内的机器设备主要为扫雪机、扬雪机、巡逻车及扫地机等。

车辆：纳入评估范围内的车辆主要为生产办公服务的奥迪轿车、别克GL8商务轿车、奥德赛等共6项，均能正常使用。

电子设备：纳入评估范围内的电子设备主要为公司日常经营、管理配备的电脑、复印机、打印机、空调以及各类办公家具等共177项电子设备，至评估基准日大部分能正常使用。

5. 被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 被评估单位现采用的主要会计政策：

① 会计期间

公司会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

② 营业周期

公司的营业周期为12个月。

③ 记账本位币

公司及子公司以人民币为记账本位币。

④ 应收款项

A、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

| | |
|----------------------|--|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 期末余额达到 1000 万元(含 1000 万元)以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。 |

B、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

| 组合名称 | 坏账准备计提方法 |
|--------------------|----------|
| 账龄组合 | 账龄分析法 |
| 行业组合 | 余额百分比法 |
| 其他组合(合并范围内公司之间往来款) | |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

| 组合名称 | 应收账款计提比例 | 其他应收款计提比例 |
|------|----------|-----------|
| 行业组合 | 1.00% | 5.00% |

C、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

| | |
|-------------|-----------------------------|
| 单项计提坏账准备的理由 | 涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备 |

⑤存货

A、存货的分类

公司存货分为原材料、低值易耗品、物料用品、库存商品、开发成本、开发产品、出租开发产品、在产品、周转材料、委托加工物资等。

B、发出存货的计价方法

公司存货取得时按实际成本计价。

原材料、在产品、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

开发成本、开发产品、出租开发产品等按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

C、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。公司

通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

D、存货的盘存制度

公司存货盘存制度采用永续盘存制。

E、低值易耗品和包装物的摊销方法

公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

⑥固定资产

(1) 确认条件

公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 折旧方法

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限 | 残值率 | 年折旧率 |
|---------|-------|-------|-----|--------------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 30-40 | 3 | 3.23%-2.43% |
| 机器设备 | 年限平均法 | 4-14 | 3 | 24.25%-6.93% |
| 运输设备 | 年限平均法 | 6-12 | 3 | 16.17%-8.08% |
| 电子设备及其他 | 年限平均法 | 4-12 | 3 | 24.25%-8.08% |

⑦职工薪酬

A、短期薪酬的会计处理方法

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

B、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划，设定提存计划包括基本养老保险、失业保险等。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划，对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

a. 服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

b. 设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

c. 重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，公司将上述 a 和 b 项计入当期损益；c 项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

C、辞退福利的会计处理方法

公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿(如正常养老退休金)，按照离职后福利处理。

D、其他长期职工福利的会计处理方法

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

⑧收入

A、一般原则

a. 销售商品

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与

所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

b. 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；交易的完工程度能够可靠地确定；交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

c. 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，公司确认收入。

d. 建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：合同总收入能够可靠地计量；与合同相关的经济利益很可能流入企业；实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

B、收入确认的具体方法

公司房地产销售收入在房产完工验收合格、达到销售合同约定的交付条件、将房产交付买方、取得买方按销售合同约定的全部价款时确认销售收入的实现。

公司药品销售收入，在货物发出后取得对方确认收到货物的凭证时确认收

入。

公司建安施工收入在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额,但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额,确认当期提供劳务收入;同时,按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额,结转当期劳务成本。

⑨其他重要的会计政策和会计估计

公司根据历史经验和其它因素,包括对未来事项的合理预期,对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下:

A、商誉减值

公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时,公司需要估计未来来自资产组的现金流量,同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

B、开发支出

确定资本化的金额时,管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

C、递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内,应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额,结合纳税筹划策略,以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(2) 主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 征收率或税率(%) |
|---------|--------|-----------|
| 增值税 | 应税收入 | 5、11 |
| 城市维护建设税 | 应纳流转税额 | 7 |
| 教育费附加 | 应纳流转税额 | 3 |
| 地方教育费附加 | 应纳流转税额 | 2 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25 |

6. 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概况

本评估报告除提供给委托人使用外,其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位(或个人),具体为被评估单位、拟受让股权的单位(或个人)以及国家法律法规规定的评估报告使用者(证券监督管理部门等)。

二、评估目的

北京中关村科技发展(控股)股份有限公司拟转让股权事宜,需对该经济行为所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司于评估基准日2017年12月31日的股东全部权益的市场价值进行评估,以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。故:

本次评估的目的是为北京中关村科技发展(控股)股份有限公司提供拟转让股权事宜所涉及的哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的股东全部权益于评估基准日2017年12月31日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为哈尔滨中关村开发建设有限责任公司于评估基准日2017年12月31日的股东全部权益价值。本次委托评估的评估范围为哈尔滨中关村开发建设有限责任公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下:

哈尔滨中关村开发建设有限责任公司申报评估的资产总额账面值为31,110.38万元(其中:流动资产账面值为29,804.32万元、固定资产账面值为1,306.06万),负债总额账面值为22,613.83万元(其中流动负债账面值为22,613.83万元),所有者权益账面值为8,496.55万元。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值业经中兴财光华会计师事务所审计,并出具中兴财光华审会字(2018)第213086号无保留意见审计报告。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

(二) 市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是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

本次评估的评估基准日是2017年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1. 评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2. 评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3. 评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，

使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 北京中关村科技发展(控股)股份有限公司第六届董事会2018年度第三次临时会议决议公告。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号, 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. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

3. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正);

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号);

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号, 经财政部、国家税务总局令第65号修订);

9. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)

10. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

11. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

12. 其他与资产评估相关的法律、法规。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财政部财资[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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34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[2017]36号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

(四) 资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等(复印件);
2. 被评估单位的业务经营许可证等(复印件);
3. 被评估单位的机动车行驶证(复印件);
4. 被评估单位的国有土地使用证(或者国有土地使用权出让合同)、预售许可证(复印件)及建设工程规划许可证等;
5. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等(复印件);
6. 其他相关权属依据。

(五) 评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告;
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料;
3. 国家统计局、黑龙江省(市)统计局发布的统计资料;
4. 资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料;
5. 被评估单位所在行业的相关资料;
6. 北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》;
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
8. 《中国汽车网》;

9. 机械工业信息研究院编制的2017年《中国机电产品报价手册》;
10. 被评估单位的未来投资计划与发展规划;
11. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
12. 其他相关资料。

(六)其他参考依据

1. 宏观经济分析资料;
2. 行业统计资料及行业内专家研究报告;
3. 被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料;
4. wind资讯金融终端的相关资料;
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

(一)评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法(成本法)三种。

1. 收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现,确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法;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,该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估;现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法,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两种。

(1)企业自由现金流折现模型基本公式为:

企业整体价值=未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值+预测期后价值评估值

即:

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P—评估对象整体价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确预测期第 i 年预期企业自由现金流量；

A_t—未来第 t 年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

n—收益预测期限。

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 + 利息 × (1 - 所得税率) - 资本性支出 - 净营运资金追加额

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

(2) 股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

式中：P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t—明确预测期；

A_i—明确预测期第 i 年预期股权自由现金流量；

A_t—未来第 t 年预期股权自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧及摊销 - 营运资金追加额 - 资本性支出 + 付息债务增加(减：减少)

2. 市场法

企业价值评估中的市场法，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，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值 = \sum 被评估单位相应价值指标 \times 可比企业价值比率 (或价值乘数) \times 调整因素 \times 权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值 = (比准价格1 + 比准价格2 + 比准价格3 + …… + 比准价格n) / n

股东全部权益价值 = 股权的市场价值

3. 资产基础法(成本法)

企业价值评估中成本法称为资产基础法，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。其基本公式如下：

股东全部权益(净资产)价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

(二) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法(资产基础法)三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1. 评估方法的适用性分析

(1) 收益法

1) 收益法应用的前提条件：

① 评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；

②收益所对应的风险能够度量;

③收益期限能够确定或者合理预期。

2) 收益法的适用性分析

鉴于被评估单位为房地产项目公司, 主要业务为在开发的房地产项目, 项目完成后项目公司将不再持续经营下去, 对于未来的经营, 项目公司未进行土地储备, 其未来的经营状况及收益情况存在很大的不确定性, 故此次评估不采用收益法。

(2) 市场法

1) 市场法应用的前提条件:

①评估对象或者可比参照物具有公开的市场, 以及相对活跃的交易;

②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

2) 市场法的适用性分析

①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市, 在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多, 能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知: 在中国大陆资本市场上, 与被评估单位处于同一行业的上市公司较多, 能够满足市场法评估的可比企业(案例)的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中, 根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知: 与被评估单位基本可比的上市公司较多(不少于3家), 能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

③只要满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”以及“可比性”三个基本要求, 就可以选取市场法进行评估。

(3) 资产基础法(成本法)

1) 成本法应用的前提条件:

①评估对象以持续使用为前提;

②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

2) 资产基础法(成本法)的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、存货的销售价格的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法(成本法)。

2. 本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

故本次评估选取资产基础法进行评估。

(三) 本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

(1) 流动资产

①货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

②应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收款项的发生时间，

核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零。

③存货

本次评估的存货为开发产品和开发成本，为被评估单位开发及待开发投建的房产项目。

根据被评估单位提供的评估申报表，核对存货的总账、明细账以及相应的房屋所有权证，并对委估的房产项目进行现场勘察，且编制现场勘查记录。

首先，对房产项目进行现场勘察评估，按照《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的《房产项目清查评估明细表》所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，抽样进行现场勘察核实；结合查阅主要建筑物的相关图纸和资料；现场了解重要房产项目的结构特征和各部位完损状况。

对于开发产品，本次评估采用假设开发法，评估人员预估开发后房地产价值，并根据被评估单位提供相关资料，扣除后续成本及相关费用金额，假设开发法(剩余法)的基本原理是以房地产按规划用途、条件开发后预期可获得的价值为基础，扣除尚需支付开发成本、投资利息、销售税费及合理的续建开发利润，计算出开发项目价值。

计算公式为：评估价值=税前评估价值-所得税

税前评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-销售税金及附加-土地增值税-投资利息-投资利润

对于待开发的开发成本-土地，本次评估采用假设开发法，具体评估如下：

假设开发法又称剩余法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算待估开发项目价值的方法。其基本计算公式为：

存货开发项目=开发完成后的不动产价值-后续开发成本-管理费用-投资利息-销售税费及附加-开发利润-开发项目应负担的土地增值税

(2) 固定资产

①房屋建筑物类固定资产

房屋建筑物评估方法选取的依据(理由)、评估公式及参数选取等参照投资性房地产的评估方法。

房屋是已建造完成并已投入使用的资产。

房地产评估通行的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法;收益性房地产的估价,应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下,可采用成本法作为主要的估价方法。

委托评估的房屋建筑物所在区域的二手交易案例较多,较易获取足够数量的可比交易案例,故宜选取市场法进行评估。

市场法的计算公式为:

待估房地产价格=交易实例的交易价格×(正常交易情况/交易实例的交易情况)×(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/交易实例的房地产个别因素值)×(待估房地产评估基准日价格指数/交易实例的房地产交易日价格指数)

②设备类固定资产

根据本次评估的目的、被评估单位提供的资料和委托评估设备的具体情况,对待报废的设备类固定资产按其评估基准那日的可变现净值确认评估值;对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估,其基本估算公式为:

评估净值=评估原值×成新率

其中:评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算;成新率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

评估原值的估算:

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

A、设备购置价的估算

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备,按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等),按评估基准日市场价格(含税)行情估算;

B、运杂费:根据设备的重量、运距以及包装难易程度,按设备含税购置价的0%—5%计费;

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应

纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备(如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等), 运杂费按含税运杂费价格估算。

C、安装调试费: 根据设备安装的复杂程度, 按设备购置价的0%—30%计费;

D、资金成本: 对设备价值高、安装建设期较长的设备, 方考虑其资金成本; 建设期六个月以下, 一般不考虑资金成本;

建设期半年至一年(含一年), 利率为4.35%;

建设期一年至三年(含三年), 利率为4.75%;

E、其他费用: 按具体情况考虑。。

B、车辆评估原值的估算:

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中:

购置价: 按评估基准日现行市价估算;

购置附加税: 按委估车辆不含增值税购置价的10%估算;

其他: 主要考虑上牌发生的费用, 按基准日实际发生费用估算。

成新率的估算:

在估算设备成新率时, 根据各种设备自身特点及使用情况, 综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

A、对于主要设备, 如扫雪机、扬雪机等, 采用综合分析法, 即以使用年限法为基础, 先考虑该类设备综合状况评定耐用年限N, 并据此初定该设备的尚可使用年限n, 再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等情况, 估算以下各系数成新率, 进而估算该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类, 公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围, 成新率调整系数范围如下:

设备利用系数项目代号各系数调整范围

设备利用系数C1(0.85—1.15)

设备负荷系数C2(0.85—1.15)

设备维护保养系数C3(0.85—1.15)

设备原始制造质量系数C4(0.90—1.10)

设备工作环境系数C5(0.95—1.05)

设备故障系数C6(0.85—1.15)

则: 成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

B、对于价值小的电子设备、办公设备等，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

C、对于车辆，以年限法(成新率1)，行驶里程法(成新率2)，现场打分法(成新率3)分别估算成新率，并以三者中较低者估算为车辆成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率1} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{成新率2} = (\text{规定行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

成新率3的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数(即发动机系统0.4，底盘0.3，车身及装饰0.1，电气设备0.2，权重系数合计为1)，以加权平均确定成新率3。即：

$$\text{成新率3} = (\text{发动机系统得分} \times 0.4 + \text{底盘得分} \times 0.3 + \text{车身及装饰得分} \times 0.1 + \text{电气设备得分} \times 0.2) / 100 \times 100\%$$

(3) 负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值估算其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

(一) 评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1. 明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、

《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

(二) 尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2. 现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面(或抽样)核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3. 访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4. 收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5. 确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6. 评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产(负债)的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

(三) 汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

(四) 出具评估报告

履行上述工作步骤后,在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下,与委托人就评估初步结果交换意见,在充分考虑委托人的有关合理意见后,按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后,由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定,资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景,考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上,对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

(一) 前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中,评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场(区域性的、全国性的或国际性的市场)之中,在该市场中,拟交易双方的市场地位彼此平等,彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间;交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的,以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下,交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定,而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位(评估对象所及其包含的资产)按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态,还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

(二) 一般条件假设

1. 假设国家和地方(被评估单位经营业务所涉及地区)现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化;本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

(三) 特殊条件假设

1. 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, 无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响, 假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

2. 假设有关信贷利率、税赋基准及税率和政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设被评估单位的经营者是负责的, 且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。并假设能保持现有的管理、业务团队的相对稳定, 或变化后的管理、业务团队对公司经营管理无重大影响。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上, 经营范围、方式与目前方向保持一致, 针对评估基准日资产的实际状况。

6. 假设被评估单位未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估单位的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

7. 存货案例中销售收入各项评估单价是开发完成后的房地产实体状况在估价时点的房地产市场状况下的单价, 考虑到国家的房地产的宏观调控面的逐步收紧, 假设建成后至销售完成其单价变化不大。

8. 假设被评估企业各类固定资产的经济寿命为机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》制定的标准。

10. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(四) 上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响, 上述评估假设设定了评估对象所包含

资产的使用条件、市场条件等,对评估值有较大影响。根据资产评估的要求,资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理;当未来经济环境发生较大变化时,签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时,评估结论即告失效。

十、评估结论

(一)评估结果分析及评估结论

截至评估基准日2017年12月31日,哈尔滨中关村开发建设有限责任公司申报评估并经中兴财光华会计事务所审定的资产总额账面值为31,110.38万元、负债总额账面值为22,613.83万元、所有者(股东)权益账面值为8,496.55万元。

1. 被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法评估的市场价值评估值为12,612.34万元,较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益8,496.55万元,增值额4,115.79万元,增值率48.44%。评估结果详见下表:

各类资产和负债评估结果汇总表

单位:万元

| 项目 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|-----------|-----------|----------|-------|
| 流动资产 | 29,804.32 | 33,535.10 | 3,730.78 | 12.52 |
| 非流动资产 | 1,306.06 | 1,690.88 | 384.82 | 29.46 |
| 固定资产 | 1,306.06 | 1,690.88 | 384.82 | 29.46 |
| 资产总计 | 31,110.38 | 35,226.17 | 4,115.79 | 13.23 |
| 流动负债 | 22,613.83 | 22,613.83 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 22,613.83 | 22,613.83 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产(所有者权益) | 8,496.55 | 12,612.34 | 4,115.79 | 48.44 |

经各专业评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结,并经本公司内部三级复核,对初步评估结果进行合理调整、修改和完善,确认评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此,本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为12,612.34万元(大写为人民币壹亿贰仟陆佰壹拾贰万叁仟肆佰元整)。

2. 增减值原因分析

(1)流动资产增值是由于存货增值,增值原因由于哈尔滨市近几年土地价格

上涨较快，而企业取得土地时间较早，土地取得成本较低；且账面价值仅体现了项目实际发生的成本，而评估值中包含了已发生成本预计可实现的利润，故造成评估增值。

(2)房屋建筑物增值原因为房屋的售价比建造房屋的成本价高，另房产价值中包含了土地价值，土地价格较评估基准日上涨综合所致。

(3)设备增值原因：

设备类固定资产评估增值主要是被评估单位设备折旧年限短于机器设备经济寿命年限造成成新率增加而导致评估增值。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项(期后重大事项)及其对评估结论的影响。

(二)评估结论成立的条件

1. 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

2. 本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3. 本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

(1)过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；

(3)评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。

(4)如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

(三)评估结论的效力

1. 本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2. 本评估报告的评估结论是在评估对象于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本评估报告的评估结论仅在仍

保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

本评估报告中涉及的被评估单位评估基准日会计报表业经中兴财光华会计师事务所审计，并出具中兴财光华审会字(2018)第213086号无保留意见审计报告。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的房屋建筑物-中关村国际6#楼，截至评估基准日尚未办理产权证，建筑面积为1,146.76m²，建筑结构为钢混，建成时间为2012年10月，哈尔滨中关村开发建设有限责任公司承诺该房地产为自有资金建设，产权归其所有，不存在产权纠纷。

(三) 评估程序受到限制的情形

无。

(四) 评估资料不完整的情形

无。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(六) 抵押、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

无。

(七) 评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

无。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

在存货的评估过程中估算需缴纳的土地增值税，并假设被评估单位将按上述估算金额缴纳土地增值税。但项目土地增值税汇算清缴数额，应以当地税务部门最终核算数据为准。

在存货的评估过程中估算了未来需缴纳的企业所得税，并予以扣除。但项目所得税汇算清缴数额，应以当地税务部门最终核算数据为准。

(九)其他特别说明事项

本公司对哈尔滨中关村开发建设有限责任公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，哈尔滨中关村开发建设有限责任公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

2. 本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

3. 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的价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

4. 若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

5. 评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年5月23日。

(此页为报告签章页, 无报告正文)

开元资产评估有限公司



中国·北京

资产评估师:



资产评估师:

