



吉林圣祥茗达资产评估有限公司
Jilin Shengxiangmingda Asset Appraisal Ltd

报告书

REPORT

中国·吉林



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜

涉及的在建工程价值评估项目

资产评估报告

吉圣祥评报字[2024]第 008 号

吉林圣祥茗达资产评估有限公司

二〇二四年二月二十六日



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告	5
一、委托人及其他评估报告使用人	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	17
十三、资产评估报告日	17
资产评估报告附件	19



资产评估报告声明

一、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、客观和公正的原则，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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

四、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。

五、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。

六、本资产评估机构及其资产评估专业人员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，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

七、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受评



估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当充分关注评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、特别事项说明和使用限定说明，并考虑其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，仅做为经济行为的参考，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。资产评估机构及其资产评估专业人员并不承担相关当事人决策的责任。

十、资产评估报告及其所披露的评估结论仅限于资产评估报告载明的评估目的，仅在资产评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及其资产评估专业人员无关。



长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜

涉及的在建工程价值评估项目

资产评估报告

吉圣祥评报字[2024]第 008 号

摘 要

长春际华投资建设有限公司：

吉林圣祥茗达资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，采用假设开发法，对长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程在评估基准日的市场价值进行了评估。

因长春际华投资建设有限公司拟编制财务报告，需对该经济行为涉及的在建工程-运动中心部分的市场价值进行评估，为其拟编制财务报告涉及的资产减值准备事宜提供价值参考依据。

根据本次评估目的，评估对象为长春际华投资建设有限公司所拥有的拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程的市场价值。评估范围为长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程-运动中心部分，申报在建工程共计 1 项，具体信息详见资产评估明细表。

本次评估的价值类型为市场价值。本项目评估基准日为 2023 年 12 月 31 日。评估师履行了必要的评估程序，以资产的公开市场等为前提，采用假设开发法进行了评定估算。并将其评估结果作为评估报告的最终结论。

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对委估资产进行了评估。根据



以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，长春际华投资建设有限公司本次委估资产账面原值为 262,968,045.53 元，续建项目费用 11,430,200.00 元，委估的资产评估价值为 265,993,300.00 元，人民币大写为贰亿陆仟伍佰玖拾玖万叁仟叁佰元整，资产增值为 3,025,254.47 元，增值率为 1.15%。（详见资产评估明细表）

本项目资产评估报告日为 2024 年 2 月 26 日。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2023 年 12 月 31 日起一年内有效。

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、正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜

涉及的在建工程价值评估项目

资产评估报告

吉圣祥评报字[2024]第 008 号

长春际华投资建设有限公司：

吉林圣祥茗达资产评估有限公司(以下简称“本资产评估机构”)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、客观和公正的原则,采用假设开发法,按照必要的评估程序,对长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程在评估基准日 2023 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、委托人及其他评估报告使用人

(一) 委托人

委托人为长春际华投资建设有限公司。

注册情况

名称: 长春际华投资建设有限公司

统一社会信用代码: 91220101586210709U

法定代表人: 郭晨光

地址: 长春兴隆综合保税区机场大路 9666 号

成立日期: 2011 年 12 月 15 日

营业期限: 2011 年 12 月 15 日至无固定期限

注册资本: 10000 万元人民币

企业类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 烟草制品零售; 酒类经营;



品销售；出版物零售；道路货物运输（不含危险货物）；餐饮服务；住宿服务；游艺娱乐活动；高危险性体育运动（攀岩）。（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：五金产品批发；光缆销售；五金产品零售；电线、电缆经营；服装服饰零售；鞋帽零售；针纺织品销售；办公用品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；食品销售（仅销售预包装食品）；钟表销售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；电子产品销售；珠宝首饰零售；金银制品销售；以自有资金从事投资活动；装卸搬运；国内货物运输代理；停车场服务；体育场地设施经营（不含高危险性体育运动）；会议及展览服务；组织文化艺术交流活动；广告制作；广告设计、代理；酒店管理；露营地服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；健身休闲活动；商业综合体管理服务；剧本娱乐活动；企业管理咨询；体育竞赛组织；体育赛事策划；项目策划与公关服务；组织体育表演活动；游乐园服务；建筑材料销售；建筑用钢筋产品销售；金属材料销售；日用百货销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；游览景区管理；水族馆管理服务。（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）

（二）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、评估目的

因长春际华投资建设有限公司拟编制财务报告，需对该经济行为涉及的在建工程-运动中心部分的市场价值进行评估，为其拟编制财务报告涉及的资产减值准备事宜提供价值参考依据。



三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为长春际华投资建设有限公司所拥有的拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程的市场价值。

(二) 评估范围为长春际华投资建设有限公司拟进行资产减值准备事宜所涉及的在建工程-运动中心部分，申报在建工程共计 1 项，具体信息详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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

本评估报告的评估基准日是 2023 年 12 月 31 日。

评估基准日是依据本次评估的经济行为的性质和评估目的确定的。评估范围的界定、评估参数的选取等，均以该日资产状况、外部经济环境以及市场情况确定。该评估基准日经由委托方确定，评估基准日与本次经济行为实现日尽可能接近，有利于保证评估结果有效服务于评估目的。

六、评估依据

(一) 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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
3. 《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第六次会议通过）；



4. 《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）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
6. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
7. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；
8. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；
9. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
10. 国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
11. 《金融企业国有资产评估监督管理暂行办法》（财政部令第47号）；
12. 其他与本次评估相关的法律、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. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；



10. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协（2017）38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. 《金融企业国有资产评估报告指南》（中评协（2017）43号）；
15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协（2017）48号）。

（三）行为依据

评估委托合同。

（四）权属依据

1. 国有土地使用权证
2. 建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；
3. 综合测绘成果报告。

（五）取价依据

1. 评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；
2. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
3. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
4. 《中国人民银行贷款利率表》
5. 企业提供的资产评估申报明细表；
6. 际华园·长春目的地中心初步可研（集团公司网上公告版）；
7. 评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法。



市场法也称比较法、市场比较法，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。

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

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

假设开发法是求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得到利润得到评估对象价值或价格的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产评估。

(二) 评估方法选择

按照《资产评估法》和资产评估准则要求，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，根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

不适宜采用的评估方法：

1. 评估对象作为在建房地产项目，根据其实体状况和使用性质，近期市场几乎没有类似的交易实例，市场依据不充分，因此不适宜采用市场法。

2. 评估对象作为具有收益性的房地产，理论上可以采用收益法，但项目房地产未来收益具有较大的不确定性，如何从经营利润中剥离出房地产的收益在理论上也不成熟，且在评估实践中也极少采用，故不适宜采用收益法评估。



3. 成本法所评估的价值是以当前房地产的重新开发建设成本以及历史损耗为依据的,其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价格,与房地产的未来运用效率无关。因此,成本法评估的价值是会计价值。在此需要注意的是:房地产成本的增加不一定能增加其价值,投入的成本不多也不一定说明其价值不高,但是在运用成本法评估时,投入成本的增加就意味着房地产价格的上升,其求得的积算价格与房地产的实际价值会产生一定的差距。故不宜采用成本法。

适宜采用的评估方法:

假设开发法又称剩余法、倒算法或预期开发法。假设开发法是将被估资产组合开发后的预期价值,扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后,依据该剩余值测算被估房地产价值的方法。在评估在建开发项目价值时,假设开发法运用较为广泛。

综上所述,根据本次评估目的和评估对象的特点,以及评估方法的适用条件,选择假设开发法进行评估。

(1) 基本思路

运用该方法评估必须为有投资开发和在开发潜力的房地产,其未来的用途应该合法和符合最高最佳使用原则时,首先要估算开发完成后资产组合未来投资价值,然后扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用,以价值余额来确定被估项目价值。

(2) 操作步骤

调查资产组合的基本情况,确定被评估资产组合的最佳开发利用方式,先用净现值(NPV)法求取开发完成后的价值,测算开发总投资,预测开发利润,测算投资利息和税费,估算待估对象价值。

其计算公式为:

评估价值=开发完成后的资产组合价值-续建成本-续建管理费用-



销售费用—销售税费—应缴土地增值税—应缴企业所得税—后续投资利息—后续投资净利润—土地使用权价值，其中：

开发完成后的资产组合价值：是一项投资所产生的未来现金流的折现值。

续建成本：指达到完工可使用状态尚需投入的建设成本，主要包括应付未付的土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施建设费、建筑安装工程费、公共配套设施费和开发间接费等。

续建管理费用：是指房地产开发企业的行政管理部门为管理和组织房地产开发经营活动而发生的各项费用，一般按照续建成本的比例测算，可参照开发单位完工项目的管理费用占成本的比例，一般比例为2-5%。

销售费用：指销售房地产需要发生的销售前期费、销售推广费、合同交易费等、销售代理费和其他费用等，本次以预期房地产收入为取费基数，参考行业销售费率测算销售费用。

销售税费：应交增值税及税金附加（不含土地增值税和所得税），增值税：本次评估基于《国家税务总局公告2016年第18号》，房地产开发项目，增值税率9%考虑。税金附加主要是城市建设维护费和教育费附加。

应缴土地增值税：是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，并按照30%-60%的四级超率累进税率进行征收。

应缴企业所得税：是对中国内资企业和经营单位的生产经营所得和其他所得征收的一种税。房地产开发企业季度预缴企业所得税时应以会计利润额加上预售收入计算出的预计利润减去以前年度的待弥补亏损后的余额为应纳税所得额预缴企业所得税。

后续投资利息：开发经营期间发生的投资利息，计息期间起点是（假设）取得评估对象（待开发房地产）的日期（即评估时点），终点是开发完成后的



房地产经营结束的日期。计息项目主要为后续开发成本。

续建利润：未完工部分的投资利润，本次参照行业利润水平测算投资总利润，按照完工百分比测算后续利润。

土地使用权价值：本次土地使用权价值依据委托方提供的《际华园·长春目的地中心初步可研（集团公司网上公告版）》。

八、评估程序实施过程和情况

吉林圣祥茗达资产评估有限公司接受委托，对长春际华投资建设有限公司所申报的在建工程的市场价值进行了评估，评估基准日为2023年12月31日。评估工作于2024年02月21日正式开始，2024年02月26日出具报告。整个评估过程包括接受委托、资产清查核实、收集资料并分析整理、评定估算、评估汇总、提交报告、工作底稿的归档等。主要评估程序实施过程如下：

评估业务基本事项起到工作底稿归档工作过程中，分八个过程进行资产评估，这八个过程依次为：

（一）明确评估业务基本事项

资产评估机构和人员在接受资产评估委托业务委托前，采取与委托人讨论、阅读基础资料、进行必要初步调查等方式，共同明确资产评估目的、评估对象和范围、价值类型、资产评估基准日、评估报告使用限制、评估报告的提交方式及时间、评估费用等基本事项。

（二）签定业务约定书

在明确上述基本事项后，经资产评估专业人员根据评估业务具体情况，对专业胜任能力、独立性业务风险进行综合分析和评价，决定承接该业务。由评估机构经理与业务合作方签定资产评估业务约定书。

（三）编制资产评估计划

资产评估机构和人员根据所承受的具体资产评估项目情况，编制合理



的资产评估计划，并根据执行资产评估业务中具体情况，及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

在接受委托确定估价对象后，评估工作小组会同委托方人员对评估对象进行现场勘察。并与相关人员进行交谈，了解资产的基本信息状况，根据勘察情况填写现场勘查记录表。

（五）收集资产评估资料

资产评估机构和人员根据资产评估项目及情况收集资产评估相关资料。资产评估机构和资产评估专业人员进行市场调查，收集与资产评估业务相关的资料。

（六）评定估算

资产评估机构人员对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。对不可比信息进行必要分析调整。在此基础上恰当选择适当的评估方法形成初步评估结论。在形成初步资产评估结论的基础上，对信息资料、参数的数量、质量和选取的合理性等进行综合分析，以形成资产评估结论。

（七）编制和提交资产评估报告

资产评估机构和资产评估专业人员在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按有关资产评估报告的规范，编制资产评估报告书。向委托方提交资产评估明细表，在委托方“无异议”反馈后或在答疑后进行修改，出具评估报告正式稿。

（八）资产评估工作档案归档

资产评估机构和资产评估专业人员在向委托方提交资产评估报告书后，将资产评估工作档案(底稿)归档。



九、评估假设

1、公开市场假设

本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

2、本次评估不考虑与列入评估范围的资产有关系的其他抵押、查封、担保、或有资产等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

3、宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结果有一个合理的使用期。

4、假设评估对象现场勘察日资产状况与评估基准日资产状况一致。

5、本评估报告是假定委托方所提供资料全部真实有效的基础上得出的评估结论。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，评估结果失效，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法对委估资产进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，长春际华投资建设有限公司本次委估资产账面原值为 262,968,045.53 元，续建项目费用 11,430,200.00 元，委估的资产评估价值为 265,993,300.00 元，人民币大写为贰亿陆仟伍佰玖拾玖万叁仟叁佰元整，资产增值为 3,025,254.47 元，增值率为 1.15%。（详见资产评估明细表）



十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下，评估人员已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响：

（一）本评估机构对被评估单位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，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。

（二）提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托人和被评估单位的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托人及被评估单位提供，委托人及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、完整性及有效性承担责任。

（三）在评估结论有效期以内，若纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化，并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

（四）本评估报告只能用于载明的评估目的，即资产减值准备，不可用于资产抵押、转让、融资等评估目的。因使用不当造成的后果与签字资产评估专业人员及其所在的评估机构无关。

（五）本次评估依据委托方提供的《际华园·长春目的地中心初步可研（集团公司网上公告版）》作为评估数据支撑，若初步可研报告数据进行更改，本评估报告结论失效。

上述特别事项可能会对评估结论产生影响，特提醒评估报告使用人注



意。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 评估报告的结论是以持续经营为前提条件。

(二) 资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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评估对象可实现价格的保证。

(三) 资产评估报告只能由资产评估报告载明的评估报告使用人使用。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) 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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(五) 资产评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2024 年 12 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(七) 资产评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用资产评估报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、资产评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二四年二月二十六日。



(此页无正文)

资产评估师:



资产评估师:



吉林圣祥茗达资产评估有限公司

二〇二四年二月二十六日



资产评估报告附件

附件一、资产评估明细表；

附件二、委托人提供的材料；

附件三、委托人承诺函；

附件四、资产评估师承诺函；

附件五、吉林圣祥茗达资产评估有限公司营业执照复印件；

附件六、吉林圣祥茗达资产评估有限公司备案公告复印件；

附件七、签字资产评估师职业资格证书复印件。



在建工程明细表

评估基准日：2023年12月31日

序号	项目名称	建筑面积	完工比例	续建项目费用	账面价值	评估价值	增减值	增减率%	备注
1	建筑工程（运动中心）				221,242,187.50	223,787,418.00	2,545,230.50	1.15%	
1.1	管理费				1,065,518.90	1,077,777.00	12,258.10	1.15%	
1.2	设计费				2,890,832.13	2,924,089.00	33,256.87	1.15%	
1.3	检测费				123,745.05	125,169.00	1,423.95	1.15%	
1.4	手续费				1,117.00	1,130.00	13.00	1.16%	
1.5	勘测费				474,409.76	479,867.00	5,457.24	1.15%	
1.6	工程费				209,636,435.93	212,048,149.00	2,411,713.07	1.15%	
1.7	咨询费				946,907.14	957,801.00	10,893.86	1.15%	
1.8	监理费				1,680,164.65	1,699,494.00	19,329.35	1.15%	
1.9	保加利亚攀岩岩设备				3,949,818.97	3,995,259.00	45,440.03	1.15%	
1.10	水上乐园				287,073.12	290,376.00	3,302.88	1.15%	
1.11	其他		98.00%	11,430,200.00	186,164.85	188,307.00	2,142.15	1.15%	
2	安装工程（运动中心）				41,725,858.03	42,205,882.00	480,023.97	1.15%	
2.1	设备用品				172,566.37	174,552.00	1,985.63	1.15%	
2.2	工程费				6,046,030.82	6,115,586.00	69,555.18	1.15%	
2.3	保加利亚攀岩岩设备				28,942,364.65	29,275,325.00	332,960.35	1.15%	
2.4	水上乐园				1,974,863.07	1,997,582.00	22,718.93	1.15%	
2.5	游乐场				438,538.56	443,584.00	5,045.44	1.15%	
2.6	冲浪设备				136,312.98	137,881.00	1,568.02	1.15%	
2.7	风洞冲浪设备				770,642.20	779,508.00	8,865.80	1.15%	
2.8	风洞设备				2,348,315.82	2,375,330.00	27,014.18	1.15%	
2.9	电玩城				812,400.00	821,746.00	9,346.00	1.15%	
2.10	其他				83,823.56	84,888.00	1,064.44	1.15%	
	合计			11,430,200.00	262,968,045.53	265,993,300.00	3,025,254.47	1.15%	

产权持有单位填表人：

填表日期：2024年2月21日

评估人员：

2724003

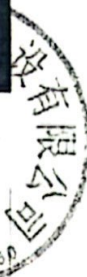


中华人民共和国



建设工程 规划许可证

中华人民共和国住房和城乡建设部监制



中华人民共和国 建设工程规划许可证

许可证号: J20040011 N2 10114

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定,经审核,本建设工程符合城乡规划要求,颁发此证。



建设工程规划许可证核发之日起,建设单位不得擅自更改规划许可内容,否则按有关法律、法规追究法律责任。

许可名称 个人: 某某区某某路某某号

建设单位名称: 某某房地产开发有限公司

项目名称: 某某区某某路某某号

建设规模: 10000.00平方米

发证日期: 2004年11月11日

发证机关: 某某区规划局

备注: 《建设工程规划许可证》附件
附图: 1. 1:200地形图现状图 2. 建设工程设计方案 3. 审批流程图

遵守事项

1. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设,不得擅自变更规划许可内容。
2. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设,不得擅自变更规划许可内容。
3. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设,不得擅自变更规划许可内容。
4. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设,不得擅自变更规划许可内容。
5. 建设单位应当按照规划许可内容进行建设,不得擅自变更规划许可内容。



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

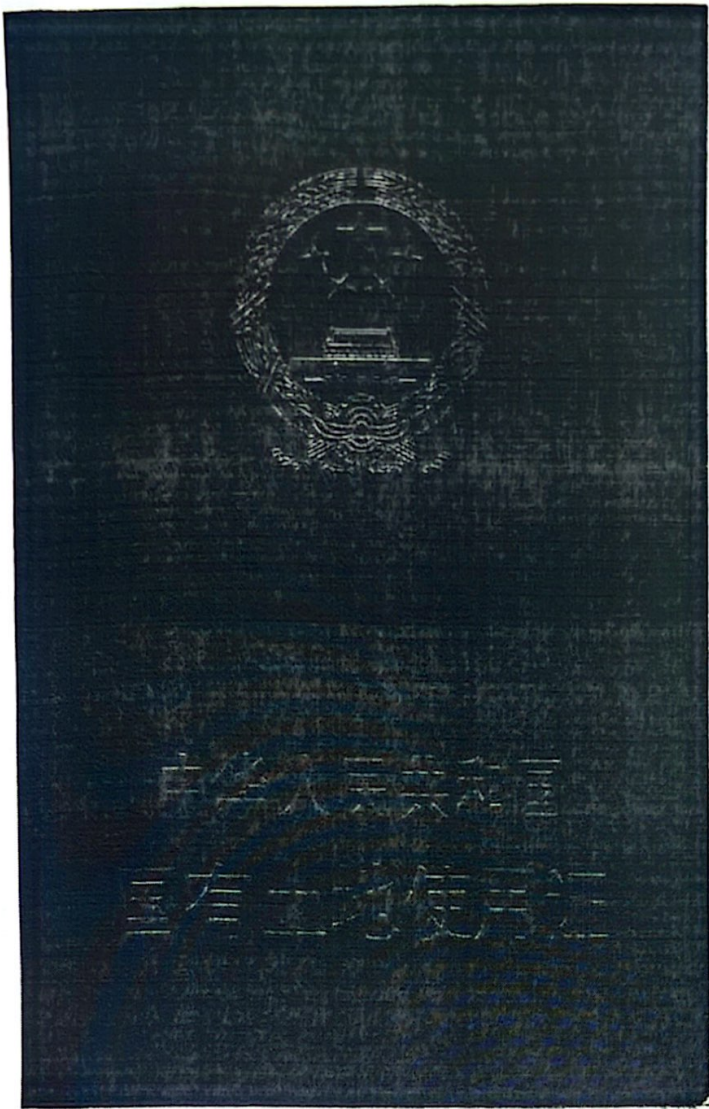


建设单位	长春经济技术开发区建设局		
工程名称	长春经济技术开发区... (text obscured)		
建设单位	长春经济技术开发区建设局		
监理单位	长春经济技术开发区建设局		
设计单位	长春经济技术开发区建设局		
施工单位	长春经济技术开发区建设局		
监理单位	长春经济技术开发区建设局		
建设单位项目负责人	姓名	职务	职称
监理单位项目负责人	姓名	职务	职称
施工单位项目负责人	姓名	职务	职称
监理单位项目负责人	姓名	职务	职称
监理单位	长春经济技术开发区建设局		

特别提示:

1. 本证为建设单位办理工程开工手续的凭证。
2. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
3. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
4. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
5. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
6. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
7. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
8. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
9. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。
10. 建设单位应当在取得本证后,按照本证规定的条件和期限,办理工程开工手续。





长... 国用(2014)第071000108号

土地使用权人	长春际华投资建设有限公司		
座落	经济开发区乙四街以西, 机场路以南		
地号	05010585GB00059	图号	/
地类(用途)	其他商服用地	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2054-4-27
使用权面积	367459 M ²	其中 独用面积	367459 M ²
		分摊面积	/ M ²



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

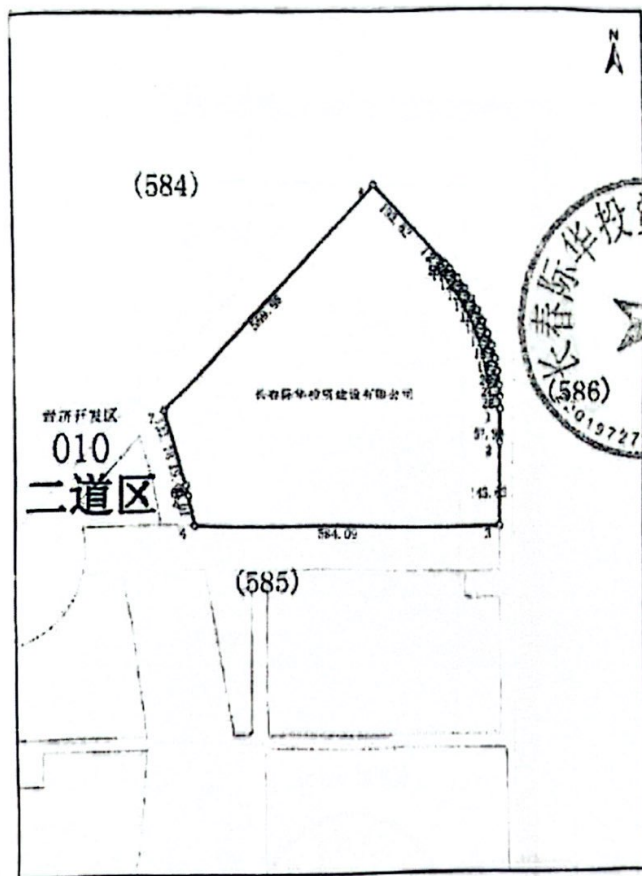
长春市人民政府 (章)
2014年04月28日



宗地图

宗地代码: 220105010585G00059
 产业名称: 长春际华投资建设有限公司

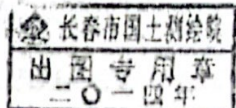
图号: 201401150166
 宗地面积: 267459平方米
 建筑占地面积: 600平方米
 土地用途: 其他服务业用地



宗地代码:
 绘图日期: 2014-01-16
 打印日期: 2014-04-15

1:8,000

测量员: 赵韵佳
 绘图员: 庞梦琪
 检查员: 周健





记事

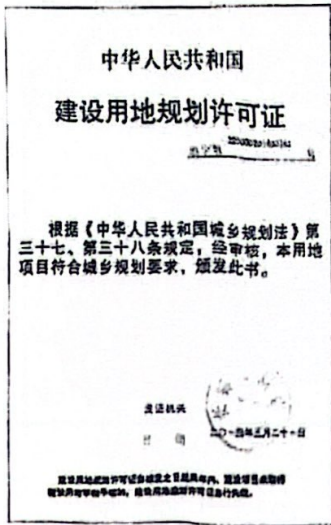
登记机关

证书监制机关





22000020287



长春市投资建设有限公司

项目名称	2010年、2011年建设项目
用地项目名称	2010年、2011年建设项目
用地性质	商业用地
用地面积	地上建筑面积
用地范围	2010年、2011年
备注	

遵守事项

- 一、本证是建设用地规划管理部门核发，超过有效期后重新核发。
- 二、本证有效期内，不得擅自改变用地性质、占用土地、新建建筑物。
- 三、本证有效期内，不得擅自改变土地用途。
- 四、本证有效期内，不得擅自改变土地用途。



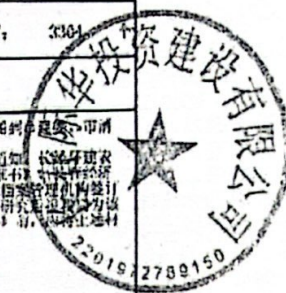
建设工程规划许可证（附件）

工划编号： (2017)0055号

建字第220000201700039 号

证号： No. 0010181

建设单位名称	长春际华投资建设有限公司		
建设项地址	经济技术开发区 北区机场路		
建设项口选址意见书	无	建设用地规划许可证	地字第220000201400161
总用地面积	287459 m ²	建筑占地面积	m ²
建筑密度	38.26 %	容积率	1.28
建筑高度（最高）	M	绿地率	25.13 %
供热方式	集中供热	主要出入口方向	见附图
建设工程名称	际华园·长春开物地中心运动中心	规划用地性质	商业服务业设施用地
子项名称	栋数	层数	建筑面积（m ² ）
公共建（运动中心）	1	2、1	22829.27（含地下6129.71）
合计	1 栋		22829.27（含地下6129.71） m ²
机动车停车位	3796（项目总体） 个	地上：	室内： 个 室外： 492 个 地下： 3304
建筑日照间距系数	对内： 长日照：	对外： 高层：	
规划要求、注意事项	<p>1、建设单位在建设项目开工建设前，必须持《建设工程规划许可证》及附件、附图到长春市人防支队、市人防办、市园林绿化局办理相关审批手续，方可开工建设。</p> <p>2、该项目已取得长春经济技术开发区管委会会议纪要（2014）14号、[2016]25号通知、《长春市城乡规划（2014）6号批复、长春市国土资源局长春市[2014]sp用字第0122号《建设用地批准书》、长春市经济技术开发区规划局初审表、曾未取得长春市城乡规划主管部门批准书和与城建档案馆内签订的《建设工程档案报送责任书》。经长春市基本建设委员会第二路委员会批准书及长春市规划局出具的《建设工程规划许可证》，即要求建设单位在领取《建设工程规划许可证》前，将上述材料交至长春市政府政务公开办公室。</p> <p>3、各项指标天内统一平面，其他未尽事宜详见附图。</p>		
注意事项	<p>1、到城建管理部门办理占（挖）道路或树木砍伐手续。</p> <p>2、遇有地上（下）物时与有关单位联系，协商妥善处理。</p> <p>3、《建设工程规划许可证》及附件、附图批准的建设工程项目，开工前必须按照申请定位、放线，并发给《定位放线合格通知书》后方可开工。</p> <p>4、建设工程竣工后交付使用前必须向规划行政主管部门申请竣工规划核实。</p> <p>5、建设工程规划许可证自核发之日起两年内，建设项目未依法取得建设工程规划许可证的，建设工程规划许可证自行失效。</p>		



委托人（产权持有人）承诺函

吉林圣祥茗达资产评估有限公司：

因我公司拟进行资产减值准备事宜，需要确定所涉及的在建工程在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值，现委托评估机构对该经济行为所涉及的相关资产进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业经营管理资料客观、真实、合理；
- 5、所出具的复印件与原件相一致；
- 6、不干预评估工作。



委托人（产权持有人）（盖章）：长春际华投资建设有限公司

法定代表人（盖章）：



日期： 年 月 日



资产评估师承诺函

长春际华投资建设有限公司：

受贵单位的委托，我们对长春际华投资建设有限公司所拥有的在建工程在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值进行认真的调查核实和评定估算，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

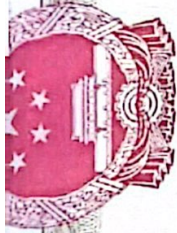
- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



资产评估师签章：





营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

912201047911386382



扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、
许可、监管信息。

名称 吉林圣祥茗达资产评估有限公司
类型 有限责任公司（自然人投资或控股）

注册资本 贰佰万元整
成立日期 2006年09月21日

法定代表人 韩冰

住所

长春市朝阳区延安大街99号富苑盛世城盛世城A区【幢】5010号房

经营范围 从事各类单项资产评估；估企业整体资产评估；房地产土地评估；资产评估；车辆机器设备、森林资源资产评估；矿业评估；生物资产评估；流动资产、长期投资、股权投资、商誉评估及市场所需的其他资产评估或者项目评估（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）。

登记机关 关



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



CS 扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

吉林省财政厅

吉财公告〔2024〕7号

变更备案公告



吉林圣祥茗达资产评估有限公司报来的《资产评估机构变更事项备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、变更事项如下：2024年1月11日，公司法定代表人由徐永智变更为韩冰。原股东苗新瑞、白敬忠和徐永智三人，变更为现股东韩冰、白敬忠和苗新瑞三人，其出资（股权）比例分别为90%、5%和5%。

二、吉林圣祥茗达资产评估有限公司，类型为有限责任公司，法定代表人为韩冰。

三、吉林圣祥茗达资产评估有限公司的变更信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：厅监督局，吉林省资产评估协会，吉林圣祥茗达资产评估有限公司。





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：41030153

会员姓名：苗新瑞

证件号码：412925*****5

所在机构：吉林圣祥茗达资产评估有限公司



年检情况：通过（2023-04-25）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

苗新瑞



(有效期至 2024-04-30 日止)





中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：15170004

会员姓名：朱晓明

证件号码：152301*****2

所在机构：吉林圣祥茗达资产评估有限公司



年检情况：通过（2023-04-25）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

朱晓明



(有效期至 2024-04-30 日止)

