

北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎
有限公司持有的番禺富门花园
房地产有限公司股权项目
资产评估报告
中瑞评报字[2016]第002145号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一六年十二月十三日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告.....	2
摘要.....	2
一、委托方和被评估方简介.....	5
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	19
十一、特别事项说明.....	20
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附件目录.....	24

注册资产评估师声明

本评估报告旨在帮助委托方完成评估目的所涉及经济事项而提供的价值参考意见。

一、注册资产评估师恪守独立、客观、公正的原则，依据《资产评估准则》，遵循有关法律、法规和资产评估的规定，编写本评估报告，并承担相应的责任。

二、本评估报告记载了我们的工作程序和评估价值意见，供委托方及相关方使用。评估报告的分析意见和评估结论以评估报告中披露的假设和使用限制条件为前提。

三、本评估报告中的基础信息由委托方提供，我们对评估报告中的该等信息的准确性和完整性不承担任何责任。

四、本评估报告的使用权归委托方所有。评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。本评估报告为保密文件，未经委托方及我们书面许可，不得拷贝、复制、分发、传送第三方或公开。

五、我们对评估对象和范围的法律权属状况给予了必要的关注，但不对它们的法律权属作出任何形式的保证。

六、我们提请报告使用者注意，评估结论不应该被认为是被评估企业股东全部权益价值在市场上可实现价格的保证。

北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的 番禺富门花园房地产有限公司股权项目

资产评估报告摘要

中瑞评报字[2016]第002145号

一、评估目的：因涉及北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的番禺富门花园房地产有限公司股权事宜，我公司接受番禺富门花园房地产有限公司委托，对该经济行为所涉及的番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

二、价值类型及其定义：本次资产评估确定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压制的情况下，评估对象在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

三、评估对象和评估范围：本次评估对象为番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估范围是评估对象于评估基准日涉及的股东全部权益价值。

四、评估基准日：2016年10月31日。评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、评估方法：采用成本法（资产基础法）对番禺富门花园房地产有限公司的股东全部权益价值进行估算。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，此次评估采用成本法，资产评估结果如下：

截至评估基准日委估的账面总资产账面价值 15,508.11 万元，评估值 16,969.34 万元；负债账面价值 2,542.98 万元，评估值 2,542.68 万元；净资产账面价值 12,965.13 万元，评

估值为 14,426.66 万元，评估增值 1,461.53 万元，增值率 11.27%。

具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：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%
1	流动资产	14,904.81	16,854.63	1,949.82	13.082
2	非流动资产	603.30	114.71	-488.59	-80.99
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	13.95	12.23	-1.72	-12.33
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	0.02	0.60	0.58	2,900.00
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	589.33	101.88	-487.45	-82.71
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	15,508.11	16,969.34	1,461.23	9.42
21	流动负债	2,542.98	2,542.68	-0.30	-0.01
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	2,542.98	2,542.68	-0.30	-0.01
24	净资产（所有者权益）	12,965.13	14,426.66	1,461.53	11.27

经采用成本法（资产基础法）对番禺富门花园房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，番禺富门花园房地产有限公司的股东全部权益价值为 14,426.66 万元。

七、评估报告使用限制说明：按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

八、报告提出日期：2016年12月13日。

以上内容摘自评估报告书，欲了解本次评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书正文。本摘要与评估报告书正文具有同等法律效力。

北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的 番禺富门花园房地产有限公司股权项目 资产评估报告

中瑞评报字[2016]第002145号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司（以下简称“我公司”）接受番禺富门花园房地产有限公司的委托，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，按照公认的资产评估方法，对北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的番禺富门花园房地产有限公司股权事宜所涉及的于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委托评估企业的股东全部权益价值在 2016 年 10 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。现将资产的评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方和被评估方简介

委托方和被评估方均为番禺富门花园房地产有限公司。

（一）委托方和被评估方简介

企业名称：番禺富门花园房地产有限公司

统一社会信用代码：9144011561878533XM

注册地址：广州市南沙区黄阁镇（黄阁所）

法定代表人：张雅辉

注册资本：壹亿零伍佰万元整（人民币）

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：房地产业（具体经营项目请登录广州市商事主体信息公示平台查询。经营范围以审批机关核定的为准，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）。

（二）被评估方简介

番禺富门花园房地产有限公司（以下简称“富门公司”）成立于 1992 年。开初，由番禺县黄阁镇房地产开发公司、番禺县房地产联合开发总公司与香港义鼎有限公司三方共同合作经营。后经过多次股权转让，于 2007 年 12 月由北方万坤置业有限公司占注册资本的 75%（于 2014 年 4 月更名为北方国际地产有限公司，以下简称“北方国际地产”），香港义鼎有限公司（以下简称“义鼎公司”）占注册资本的 25%，属中外合资企业。

富门公司在 1992 至 2016 年期间负责“富门花园”与“南沙境界家园”项目的开发建设。项目规划总用地面积为 213334 平方米（一期 3177.8）规划建筑面积为 288537 平方米，计容建筑面积 249600 平方米（一期 21412 平方米），容积率 1.17。

（三）历史沿革

番禺富门花园房地产有限公司系经广州市对外经济贸易委员会以“穗外经贸业【1992】406 号”文件批准，由番禺黄阁镇房地产开发公司（以下简称“甲方”）、番禺区房地产联合开发总公司（以下简称“乙方”）和香港义鼎有限公司（以下简称“丙方”）以合作经营方式设立的中外合作经营企业，于 1992 年 9 月 29 日成立，公司投资总额 6,333.00 万元，注册资本 3,500.00 万元，合作期限 15 年。

2003 年甲方、乙方和丙方签订了《合作企业番禺富门花园房地产有限公司的股权转让及乙方退出的协议书》，三方约定：乙方无偿退出公司，同时甲方将其在公司的 11.43% 的股权转让给丙方，并将公司由原来的中外合作经营企业变更为中外合资经营企业。2003 年 6 月 19 日，广州市番禺区对外贸易经济合作局以“番外经变资【2003】304 号”《关于合作企业番禺富门花园房地产有限公司申请股权转让并变更为合资企业的批复》同意了上述变更，公司在广州市工商行政管理局进行了变更登记。

2007 年 5 月公司对公司章程进行了修改，新章程规定公司的注册资本为 10,500.00 万元，新增加的注册资本 7,000.00 万元由甲方以 214.7 亩土地使用权作价缴足。2007 年 5 月 31 日，广东世纪人土地与房地产评估咨询有限公司对甲方拥有所有权的富门花园 214.7 亩土地使用权进行了估计，并以“粤世房评报字【2007】第 0078 号”出具了土地估价报告，对上述土地的估价为 7,582.83 万元。广州业勤会计师事务所有限公司以“业会验【2007】087 号”验资报告对上述出资进行了验证。公司变更后的注册资本为 10,500.00 万元，其中：甲方出资 7,520.80 万元，占注册资本的 71.63%；丙方出资 2,979.20 万元，占注册资本的 28.37%。

2007 年 7 月 18 日，甲方与丙方达成了股权转让协议，丙方同意以 7,800.00 万元的价格收购甲方持有的公司 71.63% 的股权。2007 年 8 月 30 日，广州南沙开发区经济发展局以“穗南指经复【2007】118 号”《关于合资企业番禺富门花园房地产有限公司股权转让的批复》同意了上述股权转让。

2007 年 11 月 15 日，香港义鼎有限公司与北方万坤置业有限公司（以下简称“万坤置业”）签订了股权转让协议，万坤置业同意以 10,650.00 万元受让香港义鼎有限公司持有的公司 75% 的股权。公司于 2007 年 12 月 7 日在广州市工商行政管理局作了变更登记。

2015 年 4 月 22 日，投资人（股权）变更由原北方万坤置业有限公司;香港义鼎有限公司，变更为北方国际地产有限公司;香港义鼎有限公司。

（四）被评估方 2016 年 10 月资产负债及经营状况（单位：人民币元）

项目	2016 年 10 月 31 日
主营业务收入	4,341,426.93
利润总额	3,131,072.60
净利润	2,338,331.03
总资产	155,081,131.58
净资产	129,651,353.02

（五）被评估方股权结构

番禺富门花园房地产有限公司股东情况表

单位:人民币万元

投资者名称	投资金额	投资比例
北方国际地产有限公司	7875	75%
香港义鼎有限公司	2625	25%
合计	10500	100%

（五）其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不

北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的番禺富门花园房地产有限公司股权项目评估报告

能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

因涉及北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的番禺富门花园房地产有限公司股权事宜，我公司接受番禺富门花园房地产有限公司委托，对该经济行为所涉及的番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。评估账面总资产账面价值 15,508.11 万元，负债账面价值 2,542.98 万元，净资产账面价值 12,965.13 万元。

（二）评估范围

本次评估范围是评估对象涉及的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、开发支出和流动负债。具体账面价值情况如下表：

金额单位：人民币万元

资产项目	账面价值
流动资产	14,904.81
固定资产	13.95
无形资产	0.02
递延所得税资产	589.33
资产合计	15,508.11
流动负债	2,542.98
负债合计	2,542.98
净资产	12,965.13

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。委托评估的资产已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了瑞华专审字[2016]01300110 号无保留意见审计报告。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

本次评估所称的市场价值，是针对本次评估对象番禺富门花园房地产有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值而言的市场价值。

市场价值指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未接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

本经济行为的评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

一切计价标准均为评估基准日有效价格标准，所有资产均为评估基准日实际存在的资产。

此评估基准日是距评估经济行为计划实现日较为接近的日期，由委托方、评估师等中介机构共同确定。

六、评估依据

(一)主要法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《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（2005 年）；
- 3、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第 36 号）；
- 4、《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）；
- 5、《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的意见》（国办发[2001]102 号）；
- 6、《资产评估操作规范意见(试行)》（中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布）；
- 7、《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）；
- 8、其他与本次评估有关的法律、法规。

(二)资产评估准则依据

- 1、中评协[2007]《中国资产评估准则 2007》；

2、中注协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》;

3、中评协[2008]218号《中国资产评估协会关于印发<企业国有资产评估报告指南>的通知;

4、中评协[2007]《中国资产评估准则 2007-评估报告》;

5、中评协[2007]《中国资产评估准则 2007-评估程序》;

(三) 经济行为依据

1、番禺富门花园房地产有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书;

2、番禺富门花园房地产有限公司关于本次评估的说明。

(四) 权属依据

1、番禺富门花园房地产有限公司《中华人民共和国企业法人营业执照》、《税务登记证》;

2、番禺富门花园房地产有限公司提供的“资产评估清单”;

3、番禺富门花园房地产有限公司提供的机器设备购置发票及 2016 年 10 月的财务报表等相关资料;

4、其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1、中国机械工业电子出版社出版的《2016 年中国机电产品价格手册》;

2、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》;

3、评估人员收集的当前市场价格信息资料;

4、番禺富门花园房地产有限公司有关人员对委估资产情况的介绍;

5、评估人员现场踏勘结果;

6、委托方及被评估方提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

(六) 参考资料及其它

番禺富门花园房地产有限公司提供的其他的相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取适当的方法进行评估。

企业价值评估常用三种评估方法：市场法、收益法、成本法（又称资产基础法）。

收益法是指根据评估对象预期收益折现获得其评估价值，以评估对象持续经营为前提。通过对被评估企业的调查了解，收益现值法是以评估对象持续经营为前提，根据委估番禺富门花园房地产有限公司七届二次董事会决议，公司不再持续经营，成立清算小组，负责公司清算注销工作。故本次评估不用收益法评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值。而市场法要求在公开市场上有可比的交易案例，且市场交易数据比较充分。在本次评估中，无法在公开市场上有可比的交易案例，因此本次评估没有采用市场法进行评估。

成本法也称资产基础法，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。由于被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，采用成本法进行评估。

成本法

成本法是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，即求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值后得出净资产评估值。按委估资产类型选择的评估方法如下：

（一）对流动资产的评估

1、货币资金

通过核对银行对账单及银行存款询证函，确认银行实际存款余额，并审核企业提供的银行存款余额调节表，对未达账项进行分析，确认无影响净资产的因素后，以账面价值确定评估值。

2、应收款项

对于应收账款、其他应收款评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于

历史资料和现在调查了解的情况，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。根据具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，应收账款账龄1年以内(含1年)为5%，1~2年(含2年)为10%，2~3年(含3年)为20%，3~5年(含5年)为50%，5年以上为100%。其他应收款账龄1年以内(含1年)3个月以内0，4~12个月为10%，1~2年(含2年)为30%，2~3年(含3年)为50%，3~5年(含5年)为80%，5年以上为100%。

以核实后账面余额减去评估风险损失作为评估值，账面坏账准备评估为零。

3、应收利息

应收利息主要业务内容为存入厦门国际银行有限公司珠海分行的人民币“步步为赢”结构性存款产品的应收的收益。评估人员首先核对明细账、总账、报表和合同，根据合同对此笔存款进行收益测算，经测算无误，本次应收利息以清查核实后账面价值作为评估值。。

4、存货

本次评估的存货主要为产成品，包括建造完成尚未销售的停车位、商铺等。评估人员首先对其提供的产成品清查评估明细表中的数量、单价、金额等进行了复核，然后组织评估人员进入产成品现场进行了抽查盘点，以盘点结果为基础加减基准日至盘点日的收、发数量，倒轧出基准日的账面数量，并与基准日账面数量核对，从而核实基准日账面数量。

列入评估范围的产成品为正常销售产品及部分滞销产品，本次对产成品按产品的市场含税销售价格减去全部税金及一定税后净利润确定评估单价，再乘以数量确认评估值。

具体公式为：

评估价值=数量×含税销售单价×{1-销售税金率-利润率×[所得税率+(1-所得税率)×0.5]}。

5、其他流动资产

列入本次评估范围的其他流动资产主要为增值税期末留抵税额，评估人员查验了各项资产的合法性、合理性和真实性，了解了其他流动资产的情况，按照其基准日账面价值确定其评估值。

（二）非流动资产的评估

1、机器设备

机器设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对机器设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估价值=重置全价×综合成新率

1. 重置全价

（1）设备重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到全新使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其它费用和资金成本等）综合确定，计算公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本。

① 购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2016 年机电产品报价目录》等价格资料及参考近期同类设备的合同价格确定。

② 运杂费

以购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。

③ 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。

④ 设备基础费

大型设备基础按相关土建方法计算费用或者根据机械工业企业设备基础费率指标确定。

⑤ 工程建设其它费用

按国家相关规定、有关取费文件和现场实际情况确定。

⑥ 资金成本，根据建设工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑。

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 设备基础费 + 工程建设其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

对建设安装周期较短、价值量较小的部分设备，不计资金成本。

(2) 运输车辆重置全价的确定

根据车辆市场信息《太平洋汽车网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价：

重置全价 = 现行不含税购价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

(3) 电子设备重置全价的确定

根据市场信息及《办公设备及家用电器报价》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价 = 购置价

2. 综合成新率

(1) 机器设备综合成新率的确定

① 对大型、关键设备

A. 对于其已使用年限在经济寿命年限期内的设备

采用年限法与现场勘察鉴定法，分别测算其年限成新率和现场勘察成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

年限成新率，按设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定年限成新率，公式如下：

年限成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) × 100%

勘察成新率，通过现场勘察设备的技术状况，了解其利用率、日常营运负荷率、工作环境、运行能力、制造质量、磨损情况，查阅其大修和维护保养等档案资料，根据各

因素与价值量设定权重，对设备各组成部分结合专业判断打分，确定设备现场勘察成新率。

B. 对于已使用年限已经超过其经济寿命年限的设备

通过现场勘察，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料，结合专业判断综合分析确定其尚可使用年限，确定其综合成新率，即：

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%。

② 对一般小型设备

根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济使用年限来确定其综合成新率。

（2）车辆综合成新率的确定

车辆综合成新率采用理论成新率和年限成新率加权平均计算确定。

① 理论成新率

根据商务部、发展改革委、公安部和环境保护部 2012 年 8 月 24 日《机动车强制报废标准规定》（2013 年 5 月 1 日起实施），按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

使用年限成新率 $R1 = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$

行驶里程成新率 $R2 = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$

理论成新率 $R3 = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

② 勘察成新率

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，确定车辆现场勘察成新率 $R4$ 。

③ 综合成新率

综合成新率 $R = \text{理论成新率 } R3 \times 40\% + \text{现场勘察成新率 } R4 \times 60\%$

（3）电子设备综合成新率的确定

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限并结合现场勘察情况直接确定的。

3. 评估值

评估值=重置全价×综合成新率

2、无形资产的评估

无形资产主要为广联达软件成本造价软件，法律权属在受益期内均属企业所有。评估人员查验了各项无形资产的合法性、合理性和真实性，对无形资产的摊销期限进行了审核，按照其基准日以后市场价值减去升级费用确定其评估值。

3、递延所得税资产

纳入本次评估范围的递延所得税资产的内容主要为存货跌价准备、坏账准备、预收账款所形成的递延所得税资产，评估人员查验了各项递延所得税资产的合法性、合理性和真实性，了解为所得税费用及计提存货跌价准备、坏账准备、预收账款引起的所得税计算差异。存货跌价准备递延所得税资产由于存货评估增值，存货跌价准备递延所得税资产该差异在企业未来可以转回一部分，按照账面值减去未来不可以转回部分的差额做为评估值；坏账准备递延所得税资产、预收账款引起的所得税计算差异企业未来可以转回，经核实坏账准备、预收账款递延所得税资产以评估基准日的账面值作为评估值。

（三）关于负债的评估

关于负债中应付款项、预收账款、职工薪酬、应交税费等科目的评估，对于负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关资产评估的规定，依据资产评估准则的要求，我们的评估程序实施过程主要包括了接受委托、现场调查、资料收集与分析、评定估算、评估汇总、撰写报告等，评估程序实施过程及情况说明如下：

（一）明确评估业务基本事项、签订业务约定书

听取公司有关人员对公司情况及委估资产历史和现状的介绍，进行前期尽职调查、访谈调研工作，了解产权持有者的财务核算制度、会计科目设置和基本核算方法，了解评估目的、明确评估对象及评估范围等。在明确评估业务基本事项基础上，听取委托方介绍评估资产的范围、类别、评估目的和时间进度要求，并深入现场，对委估资产状况做初步了解，在此基础上，根据本次评估目的及可能实现日，与委托方商定评估基准日，签定了“资产评估业务约定书”。

（二）编制评估计划

评估接受委托，确定该项目总协调人和项目负责人，并挑选相关专业的评估人员组建项目团队。根据“资产评估业务约定书”结合项目的具体情况，拟订初步的评估工作计划，包括各类资产拟采用的技术方案、人员配备及时间安排进度；与此同时，根据评估工作的需要，请产权持有人作好资产评估前的各项准备工作，包括资产清查核实、填写各类资产评估申报明细表及准备与评估有关的各种经济、技术资料。

（三）现场调查、收集评估资料

1、资产清查

（1）清查组织工作

2016年12月05日，本组评估人员到达评估现场，对申报评估资产进行现场清查。

根据企业申报评估资产类型，评估人员按照相关要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（2）清查主要步骤

①指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话等方式指导企业相关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“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

②初步审查产权持有人提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

③现场实地勘察

针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，评估人员通过核查账簿、原始凭证，并对大额款项进行函证或相关替代程序进行清查核实；对企业存货的内部管理及会计核算进行了解。

④根据国家有关规定及行业发展趋势，参考企业自身因素对企业未来的生产经营状况及发展趋势，分析企业预测的合理性。

⑤核实产权证明文件

2、有关经营资料的收集和分析

- (1) 收集被评估企业类型、评估对象相关权益状况及有关法律文件；
- (2) 收集被评估企业的历史沿革、现状和前景；
- (3) 收集被评估企业内部管理制度、管理层构成等经营管理状况；
- (4) 收集被评估企业历史财务资料和财务预测信息资料；
- (5) 收集被评估企业所处行业、国家相关政策、所处地区、行业未来发展前景及企业发展规划等相关资料；

(8) 收集被评估企业主要品种的市场价格信息、市场占有率、技术发展的趋势及企业自身所拥有的技术在行业中的先进性等资料；

(9) 收集相关价格信息资料。

(四) 评定估算

2016 年 12 月 07 日至 12 月 13 日，评估人员根据项目组制定的作价原则，结合委估资产情况，进行评定估算工作。根据资产评估初步结果进行评估结论分析、撰写报告、说明。

(五) 编制和提交评估报告

- (1) 对评估结果进行汇总、分析、调整修改；
- (2) 将评估结果提供给委托方并听取其意见；
- (3) 根据实事求是的原则结合委托方的反馈意见进一步检查调整评估结果；
- (4) 撰写资产评估报告书；
- (5) 按我公司内部三级复核程序，逐级进行复核；
- (6) 根据复核意见，修正 评估报告；
- (7) 正式出具评估报告书并提交委托方。

九、 评估假设

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设被评估方持续经营的前提

下，根据公开市场的原则确定现行市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，中瑞国际资产评估（北京）有限公司对番禺富门花园房地产有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，此次评估采用成本法资产评估结果如下：

截至评估基准日委估的账面总资产账面价值 15,508.11 万元，评估值 16,969.34 万元；负债账面价值 2,542.98 万元，评估值 2,542.68 万元；净资产账面价值 12,965.13 万元，评估值为 14,426.66 万元，评估增值 1,461.53 万元，增值率 11.27%。

具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 10 月 31 日

单位：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%
1	流动资产	14,904.81	16,854.63	1,949.82	13.082
2	非流动资产	603.30	114.71	-488.59	-80.99
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	13.95	12.23	-1.72	-12.33
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	0.02	0.60	0.58	2,900.00

北方国际地产有限公司拟收购香港义鼎有限公司持有的番禺富门花园房地产有限公司股权项目评估报告

15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	589.33	101.88	-487.45	-82.71
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	15,508.11	16,969.34	1,461.23	9.42
21	流动负债	2,542.98	2,542.68	-0.30	-0.01
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	2,542.98	2,542.68	-0.30	-0.01
24	净资产（所有者权益）	12,965.13	14,426.66	1,461.53	11.27

经采用成本法（资产基础法）对番禺富门花园房地产有限公司的股东全部权益价值进行了评估，在评估基准日 2016 年 10 月 31 日，番禺富门花园房地产有限公司的股东全部权益价值为 14,426.66 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能力所能评定估算的有关事项：

（一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时、出具期后事项和或有事项时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）评估基准日后、有效期以内，若资产政府定价标准及预期收益发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。即：

- 1、政府定价标准发生变化，委托方应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、若预期收益等发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新进行评估。

（三）本报告评估结果包括评估对象所占有的国有土地使用权的价值。

（四）本报告评估结果没有考虑委托方或有负债因素、快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的抵押到期清偿、权利转移等因素对评估对象房屋价值的影

响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对评估对象房屋价值的影响。

（五）清查中发现账面未记录固定资产-房屋建筑物两处。

1、粤房地权证穗字第 0450017140 号；房地产权属人：番禺富门花园房地产有限公司；房屋所有权取得方式：自建；规划用途：幼儿园；登记时间：2011 年 9 月 23 日；房屋坐落：南沙区黄阁镇市南公路 290 号南沙境界家园境界大街 2 号；房屋结构：钢筋混凝土结构；2 层；建筑面积：1796.08 平方米；自用面积 920.33 平方米；已征收国有土地使用权出让金，使用年限 50 年，从 1993 年 3 月 8 日起。

2、粤房地权证穗字第 0450017141 号；房地产权属人：番禺富门花园房地产有限公司；房屋所有权取得方式：自建；规划用途：公建配套活动用房和餐厅；登记时间：2011 年 9 月 23 日；房屋坐落：南沙区黄阁镇市南公路 290 号南沙境界家园境界大街 4 号；房屋结构：钢筋混凝土结构；2 层；建筑面积：2661.80 平方米；自用面积 1591.58 平方米；已征收国有土地使用权出让金，使用年限 40 年，从 1993 年 3 月 8 日起。

此两处房屋建筑物根据广州市国土资源和房屋管理局 2013 年 4 月 15 日发布的《广州市房地产开发项目公共服务设施房地产权登记管理规定》的通知，属于无偿移交归口行政管理部门的配套设施。账面未记录，没有账面值，此处不做评估。

评估报告使用者应能够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）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未征得注册资产评估师及其所在评估机构同意，评估报告不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（四）按现行有关规定，本评估结果的使用有效期为一年，自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。当本次评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为评估目的所对应的经济行为实现时作价的参考依据，超过一年，其评估结果失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

（五）评估报告法律效力

1、本评估报告在评估机构及注册评估师签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力。

十三、评估报告日：

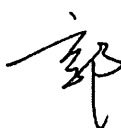
评估报告出具日期为二〇一六年十二月十三日。

(此页无正文，为签字盖章专用页)

资产评估机构法定代表人：



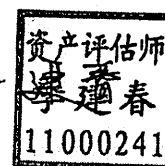
注册资产评估师



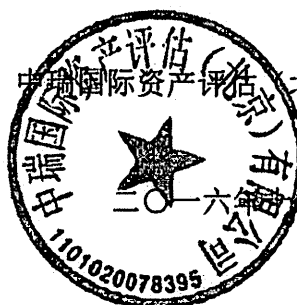


注册资产评估师





中瑞国际资产评估(北京)有限公司



二〇一六年二月十三日

附件目录

1. 成本法评估明细表;
2. 业务约定书;
3. 权属文件;
4. 番禺富门花园房地产有限公司企业法人营业执照(复印件);
5. 番禺富门花园房地产有限公司 2016 年 10 月报表和审计报告;
6. 委托方及被评估方承诺函;
7. 资产评估人员承诺函;
8. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司资产评估资格证书(复印件);
9. 中瑞国际资产评估(北京)有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字资产评估师资格证书(复印件);
11. 评估说明。