

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  
资产评估说明

中瑞评报字[2016]第002145号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司  
2016年12月13日

## 目录

第一部分：关于资产评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分：资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分：资产清查核实情况说明.....	25
第四部分：评估依据的说明.....	27
第五部分 成本法评估说明.....	30
第六部分 收益法评估说明.....	50
第七部分：评估结论及其分析.....	51

## 第一部分：关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

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

## 第二部分：资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及被评估单位简介

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）公司简介及历史沿革

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。

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。

### (三)

## 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

## （四）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）公司采用的主要会计政策、会计估计

**1. 财务报表的编制基础**

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

**2. 遵循企业会计准则的声明**

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 10 月 31 日的财务状况及 2016 年 10 月的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 3. 会计期间

公司自公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

### 4. 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

### 5. 现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

### 6. 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

#### (1) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

#### (2) 金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：**A.**取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；**B.**属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；**C.**属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。



在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

### ③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### ④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### （3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

#### ① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

#### ② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过 20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### (4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### （5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### ① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### ② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### ③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

### (6) 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

### (7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

### (8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### 7. 应收款项的减值测试方法及减值准备计提方法

#### （1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

#### （2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	根据应收账款账龄计提
关联方组合	根据关联方关系计提

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	根据应收账款账龄计提
关联方组合	根据关联方关系计提

#### 采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账 龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）		
其中：3个月以内	5	0
4~12个月	5	10
1-2年	10	30
2-3年	20	50
3-4年	50	80
4-5年	50	80
5年以上	100	100

#### ③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；等等。

### （3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

## 8. 存货

### （1）存货的分类

存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

### （2）存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的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。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### （3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制/定期盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法/分次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## 9. 固定资产

(1) 固定资产确认条件

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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	5	5	19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 其他说明



与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

## 10. 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## 11. 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利

等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 12、收入

### （1）商品销售收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构因素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号-建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号-收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

#### ①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计

量；相关的经济利益很可能流入，并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时；确认销售收入的实现。

#### ②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已出售的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

#### ④代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

#### ⑤出租物业收入的确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

#### ⑥其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

#### （2）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

#### （3）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

### 13、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的

政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

#### 14、递延所得税资产/递延所得税负债

##### (1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

##### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认

有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### （3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

### （4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 15、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(1) 本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2) 本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(3) 本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 16、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

(六) 本公司适用主要税种及税率如下

税种	具体税率情况
增值税	本公司为增值税小规模纳税人，执行3%的税率。
营业税	按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	按增值额的超率累进税率计缴。

注：根据财税〔2016〕36号，“关于全面推开营业税改征增值税试点的通知”，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本公司作为增值税一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目、出租其2016年4月30日前取得的不动产适用简易计税方法计税，按照5%的征收率计税。

#### （七）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项目事宜，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
<b>资产合计</b>	<b>15,508.11</b>
流动负债	2,542.98
<b>负债合计</b>	<b>2,542.98</b>
<b>净资产</b>	<b>12,965.13</b>

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、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2016 年 10 月 31 日。

本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象的各种资产及负债的整体情况，同时与实际清查资产之日接近，因此评估基准日的选取是合理的。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项。

#### 六、资产负债清查情况的说明

##### （一）清查范围及资产分布

截至评估基准日的账面资产总值 15,508.11 万元，其中：流动资产 14,904.81 万元；固定资产净值 13.95 万元；无形资产 0.02 万元；递延所得税资产账面价值 589.33 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）清查工作的组织、实施

为保证资产评估的真实性和准确性，我公司成立了清查工作组，抽调了专管人员进行清查。清查工作自 2016 年 12 月 05 日开始至 2016 年 12 月 06 日清查工作全面结束。

本次清查采用全面清查与突出重点相结合的方法：对于资产进行重点清查。

##### （三）在资产清查过程中发现的问题

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。

#### （四）资产清查结论

经过与资产评估机构进行了充分的交流、沟通，评估机构对我公司的相关情况进行了核实，无清查调整事项。

### 七、资料清单

我们向资产评估机构提供如下资料：

- （一）各项资产清查评估申报明细表（由评估机构出具样式）；
- （二）相关经济行为的批准文件；
- （三）审计报告；
- （四）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （五）重大合同、协议等；
- （六）委托方、被评估单位承诺函；
- （七）企业法人营业执照复印件；
- （八）其他与评估有关的资料。

此处无正文

委托方及被评估方：番禺富门花园房地产有限公司

法定代表人：

二〇一六年 月 日

### 第三部分：资产清查核实情况说明

#### 一、资产清查核实内容

我公司评估人员对番禺富门花园房地产有限公司列入评估范围的资产清查核实的具体内容包括：截止评估基准日的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。本次评估对象包括：流动资产 14,904.81 万元；固定资产净值 13.95 万元；无形资产 0.02 万元；递延所得税资产账面价值 589.33 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。在具体清查过程中，评估人员对其产权状况逐项进行了落实；对其实物形态的资产数量、品质按其存放不同的地点及资产的特点进行了全面清查和核实。

#### 二、实物资产分布情况及特点

列入本次评估范围的实物资产主要包括存货和电子设备等。实物资产均分布于南沙区黄阁镇市南公路 290 号南沙境界家园院内及办公场所内，并由专人负责维护及保管。

#### 三、影响资产清查的事项

无。

#### 四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，基于本次受托评估资产的特点以及时间上的总体要求，我公司组织相关人员进行了培训并制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成财务小组，负责流动资产、负债等的清查核实；机器设备小组，负责机器设备的清查核实工作。整个清查时间到2016年12月6日结束。清查过程如下：

- 1、由项目负责人员介绍总体情况，并与参与评估的人员进行了沟通，统一了清查标准；
- 2、检查核实资产与验证资料

对企业提供的资产清查评估明细表与企业账簿、凭证记录进行抽查核实；对货币性资金进行了函证，对各种往来款项进行了函证，对固定资产采取逐项实地查看，确定资产的真实性和完整性；

### 3、核实产权文件

对列入评估范围的流动资产，索取了设备发票等，从而确认资产的权属；

### 4、设备运行状态的调查

设备采取重点核查的方式，查阅设备的运行记录并询问设备使用人员，实地观察设备运行状态；

### 5、对评估基准日的数量，我们是这样确定的：

评估基准日实际数量=清查实点数量+评估基准日至清查日出库数量-评估基准日至清查日入库数量

## 四、资产清查结论

经过与公司进行了充分的交流、沟通，无清查调整事项。

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。

## 第四部分：评估依据的说明

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

### 1. (一)主要法律依据

2. 《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订）；

3. 《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）；

4. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；

5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；

6. 《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）；

7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；

8. 《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）；

9. 《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）；

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

11. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (二)资产评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；

3. 《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号，中评协[2011]230号）；

4. 《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

5. 《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号，中评协[2011]230号）；

6. 《资产评估准则——工作底稿》（中评协 [2007] 189 号）；
7. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协 [2003] 18 号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协 [2007] 189 号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号，中评协[2011]230 号）；
10. 《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 30 日）；
11. 《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协 [2012] 248 号）；

### (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七届而次董事会决议。

### (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》；
- 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、2012 年的财务报表等相关资料；
- 4、不动产权证、机动车辆行驶证、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》
- 7、中瑞国际资产评估（北京）有限公司价格信息资料库相关资料；
- 8、生产厂家、代理公司报价及太平洋网上报价；
- 9、全国国产及进口汽车报价手册；
- 10、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

- 11、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第 294 号)；
- 12、财政部 国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）；
- 13、企业提供的财务会计经营方面的资料；
- 14、企业提供的未来年度经营收益、预测等有关资料；
- 15、资产占有方提供的有关产权资料以及协议书等；
- 16、被评估单位提供的审计报告等资料；
- 17、评估人员现场勘查及收集到的其他有关资料。

## 第五部分 成本法评估说明

### 流动资产评估说明

#### 一、评估范围

列入本次评估范围的番禺富门花园房地产有限公司流动资产包括：货币资金、应收账款、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产等。其具体情况列表如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>149,048,071.14</b>
货币资金	114,559,459.29
交易性金融资产	-
应收票据	-
应收账款	22,674.40
预付款项	-
应收利息	2,920,278.29
应收股利	-
其他应收款	914,757.13
存货	30,122,812.29
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	508,089.74

#### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

##### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表；

##### 第二阶段：现场调查阶段

1、由企业财务等部门的有关人员介绍流动资产的情况；



2、根据企业提供的申报明细表所列明细内容，依据工作的需要审查报表、总账、明细账和凭证；另外，对各项存货进行了实地考察，查看仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度及是否存在毁损、滞存等情况，制定盘点计划方案，并对存货进行抽样调查，抽查金额比率达到 100%。

### 第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的流动资产申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法和《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，确定其在评估基准日的清算价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产评估技术说明。

## 三、评估方法

### 1、货币资金的评估说明

列入本次评估范围的货币资金账面价值为 114,559,459.29 元。均为银行存款，银行存款开户银行为中国银行广州南沙金洲支行、中国建设银行股份有限公司广东自贸试验区南沙分行、厦门国际银行有限公司珠海分行。

评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，查阅了银行存款日记账并与总账和报表核对相符。对银行存款审阅其基准日的银行对账单及银行存款余额调节表。本次对银行存款以核实后的账面价值作为评估值。

### 2、应收账款评估说明

应收帐款账面净值为 22,674.40 元，其中应收帐款账面余额为 29,237.00 元，计提坏帐准备 25,905.05 元。主要为应收业主的面积差额等。

评估过程中，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，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，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%。

依据谨慎性原则，本次评估确认评估风险损失6,562.60元，本次应收账款评估值22,674.40元。

### 3、应收利息评估说明

应收利息账面价值为 2,920,278.29 元。其主要业务内容为存入厦门国际银行股份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、其它应收款评估说明

其他应收款账面净值为 914,757.13 元，其中其他应收款账面余额为 1,656,247.86 元，计提坏帐准备 741,490.73 元。主要为个人借款和代垫付的各种费用等。

评估过程中，评估人员首先核对明细账、总账和报表，然后对每笔往来款具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况、欠款人信用等因素，判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，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，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%。

依据谨慎性原则，本次评估确认评估风险损失 741,490.73 元，本次其他应收款评估值 914,757.13 元。

### 5、存货评估说明

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]}

根据历史数据分析确定，商铺销售费用率为0.1944，车位销售费用率为0.1706，净利润率根据每种产品的售价及成本分别确定。

例：四期车位（产成品评估明细表序号3项）

产成品第3项四期车位：账面数量12.00平方米，成本单价3,047.18元，金额36,566.13元。经向销售部门调查，该产成品的评估基准日出厂含税销售单价为92,800.00元/个。

评估价值=1×92,800.00×(1-0.1706-0.52×(0+(1-0)×0.5))  
= 52,840.32 元

按上述方法评估，产成品评估价值 49,621,078.55元。

另外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。

## 6、其他流动资产评估说明

列入本次评估范围的其他流动资产账面价值为508,089.74元，主要为预缴增值税等期末留抵税额，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。

## 四、评估结果

评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	114,559,459.29	114,559,459.29
交易性金融资产	-	-
应收票据	-	-
应收账款	22,674.40	22,674.40
预付账款	-	-
应收利息	2,920,278.29	2,920,278.29
应收股利	-	-
其他应收款	914,757.13	914,757.13
存货	30,122,812.29	49,621,078.55
一年内到期的非流动资产	-	-
其他流动资产	508,089.74	508,089.74

详细结果见流动资产评估汇总表及明细表。

## 固定资产-机器设备评估说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为番禺富门花园房地产有限公司评估基准日 2016 年 10 月 31 日申报的车辆和办公设备，账面原值 1,581,146.27 元，账面净值 139,497.78 元，纳入本次评估范围的设备类资产于评估基准日账面价值如下：

金额单位：人民币元

资产名称	单位	数量	账面原值	账面净值
车辆	辆	3	1,317,237.00	108,917.61
办公电子设备	台（套）	67	263,909.27	30,580.17
合计		70	1,581,146.27	139,497.78

### （二）评估对象概况

以上设备共计 70 台（套）设备，主要分布在企业内部，运行状态正常，可满足正常办公需求。车辆 3 辆，其中 1 辆待报废，其它 2 辆正常使用。

电子设备主要包括：电脑、笔记本、办公桌椅、空调等共计 67 台（套），至评估基准日均能满足办公需求。

### （三）评估依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
2. 机械工业信息研究院编《2016 年机电设备评估价格信息》；
3. CN51--0078《电脑商情报》月刊；
4. 全国办公设备及家用电器价格信息中心主办的 2016 年《全国办公设备及家用电器报价》月刊；
5. 《2016 中国机电产品报价目录》；
6. 生产厂家、代理公司报价及 IT 网上报价；
7. 该公司提供的清查评估明细表及其有关合同、协议；
8. 评估人员通过现场勘察所获取的资料；
9. 评估公司掌握其他有关资料。

### （四）评估过程

#### 1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

(2) 针对资产清查评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行实地考察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场查看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式进行清查核实。对受条件限制，评估人员不能到现场清查核实的设备，以核对财务明细账、固定资产卡片、设备调拨单和企业的设备更新报废台账来进行清查核实。

(3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

(4) 关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## 2、评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

## 3、评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

## 4、撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制机器设备评估技术说明。

## (五) 评估假设

- 1、假定近期内国家现行政策及相关产业政策等无重大改变；
- 2、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响；

### 3、假设资产按原有的用途持续使用；

本次评估不考虑车辆特殊交易方式及出租、抵押等他项权利、产权转让所需缴纳的相关税费对评估价值的影响。

## （六）评估方法

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：

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

### 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：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{工程建设其它费用} + \text{资金成本}。$$

#### 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=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%

行驶里程成新率 R2=（规定行驶里程-已行驶里程）÷规定行驶里程×100%

理论成新率 R3=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

##### ② 勘查成新率

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，确定车辆现场勘查成新率 R4。

##### ③ 综合成新率

综合成新率 R=理论成新率 R3×40%+现场勘察成新率 R4×60%

#### （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

### （七）评估案例

### 案例一：上海通用别克牌旅行车（序号：车辆评估明细表第 3#）

#### 1. 资产概况

设备名称：上海通用别克牌旅行车

品牌型号：别克牌旅行车 SGM6520ATA

数量：1 辆

车牌号：粤 AL833E

生产厂家：上海通用

注册登记日期：2012 年 6 月

已行驶里程：180000 公里

账面原值：338,400.00 元

账面净值：59,975.76 元

该车自投入运行以来，现运行状况良好未发生过交通事故，内饰普通，状态一般。

技术参数如下：

基本参数			
燃油类型：	93 号以上无铅汽油		
排量	2429ml	最大功率	123kw
变速器	8 挡手自一体	最高时速	180km/h
轴距	3088mm	轮距	1593/1601mm
外形尺寸	5056*1878*1772,1880mm	整备质量	1840kg
荷载人数	7 人		

#### 2. 重置全价的确定

重置全价 = 车辆购置价（不含税） + 购置附加税 + 上牌及其它费用

##### （1）车辆购置价

经向当地经销商咨询及市场调查，基准日市场价格约为 115,000.00 元（含税），故确定该车购置价格为 98,300.00 元。

##### （2）购置附加税

按照相关规定，购置附加税以车辆税前价格的 10% 计取，即

$$\begin{aligned}
 \text{购置附加税} &= \text{车辆购置价} \div 1.17 \times 10\% \\
 &= 98,300.00 \div 1.17 \times 10\% \\
 &= 9,830.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

##### （3）上牌及其它费用

按照当地交通管理部门取费标准，该类车辆上牌及其它费用为 500.00 元。

(4) 重置全价

重置全价 = 车辆购置价 (不含税) + 购置附加税 + 上牌及其它费用

$$= 98,300.00 + 9,830.00 + 500.00$$

$$= 108,630.00 \text{ 元 (取整后)}$$

3. 综合成新率的确定

(1) 使用年限成新率 R1

该车于 2012 年 6 月投入使用，至基准日已使用 4.34 年，该车的规定使用年限为 15 年，故

$$\text{使用年限成新率 } R1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 4.34/15) \times 100\%$$

$$= 71\%$$

(2) 行驶里程成新率 R2

该车至基准日已行驶 180,000.00 公里，该车规定行驶里程为 500,000.00 公里，故

$$\text{行驶里程成新率 } R2 = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$= (1 - 180,000.00 / 500,000.00) \times 100\%$$

$$= 64\%$$

(3) 理论成新率 R3

理论成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

$$= 64\%$$

(4) 确定现场鉴定成新率 R4 (打分法)

根据其组成及整体情况，根据各项功能和价值量设定权重，根据现场勘察及对有关技术资料的分析后判定的各部分成新率的情况见下表：

车辆技术状况鉴定表

序号	评定部位	评定依据/计算公式	权重	成新率	评分
1.1	发动机离合器总成	汽缸压力符合规定值，燃油消耗在正常范围内无断火，无敲缸及连杆、曲轴轴承振动等异常现象	30%	75%	22.5
1.2	变速箱总成	无脱档、跳档及异常声响，变速杆无抖动，密封部分无漏油，变速杆操作灵便	7%	71%	4.5

1.3	前桥总成	工字梁无变形及裂纹，转向系操作轻便，转向节无裂纹	8%	62%	4.5
1.4	后桥总成	差速器及半轴齿轮无敲击声，各结合部位无漏油现象	10%	60%	6
1.5	车架总成	车架无变形，各焊口无裂纹及损伤，各铆接件齐全，无松动现象，液压减震无漏油	10%	60%	6
1.6	车身总成	车身无碰伤、脱漆、锈蚀、门窗密封良好，座椅完好，仪表工作正常，空调制冷装置工作正常，音响效果良好	20%	65%	13
1.7	轮胎	轮胎正常磨损	7%	50%	3.5
1.8	其他	制动系统工作正常，电系统的电源、点火、信号、照明等工作正常	8%	50%	4
	R4	$\sum$ (权重×成新率)	100%	65%	

#### (5) 确定综合成新率 R

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率 R} &= \text{理论成新率 R3} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率 R4} \times 60\% \\
 &= 64\% \times 40\% + 65\% \times 60\% \\
 &= 64\% \text{ (取整后)}
 \end{aligned}$$

#### 4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 108,630.00 \times 64\% \\
 &= 69,500.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### 案例二：台式电脑（办公设备明细表第 19#）

##### 1. 设备概况

设备名称：联想台式电脑

规格型号：联想扬天 T3900V

生产厂家：联想

购置年月：2007 年 10 月

启用年月：2007 年 10 月

账面原值：4,680.00 元

账面净值：234.00 元

设备简介：联想商用台式电脑。

技术参数：

结构	台式
----	----

产品类型	商用台式机
显卡	集成显卡
硬盘容量	80G
内存	512MB
显示器尺寸	17 英寸
操作系统	Windows XP 中文家庭版 SP2

## 2. 重置全价的确定

根据当地电子产品市场及 IT 网上询价，查询到该电脑的市场价为 3,200.00 元(含税)，故重置全价为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{购置价（不含税）} \\ &= 3,200.00 \div 1.17 \\ &= 2,740.00 \text{ 元（取整后）} \end{aligned}$$

## 3. 综合成新率的确定

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鉴定成新率，加权平均求得其综合成新率，即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

### (1) 理论成新率即年限成新率

该设备经济使用寿命年限取 5 年，于 2007 年 10 月开始投入使用，截至评估基准日，该设备已使用 9.06 年，已超出使用年限，评估人员根据现场勘察情况认为该设备目前尚可使用年限为 1.5 年，故该设备的理论成新率为：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\% \\ &= [1.5 \div (9.06 + 1.5)] \times 100\% \\ &= 15\% \text{（取整后）} \end{aligned}$$

### (2) 勘察成新率

通过现场勘察，并向设备管理及使用人员了解，得知该设备目前状况良好，日常保养维修及时，各项指标基本达到原设计要求。具体评分见下表：

序号	部件、系统	技术状况	权重	评分	成新率%
1	主机	处理器运行稳定，网卡、声卡、显卡齐全完好	60	18	10.8
2	显示屏	显示正常，屏幕、接入口完好	30	11	3.3
3	外部设备	外部输入，输出设备齐全完好	10	10	1
	合计		100		15.1

故该项电脑的勘察成新率=15%（取整后）。

### （3）综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 15\% \times 40\% + 15\% \times 60\% \\ &= 15\% \end{aligned}$$

### 4. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,740.00 \times 15\% \\ &= 411.00 \text{ 元（取整后）} \end{aligned}$$

### （八）评估结果

按评估方法计算，列入评估范围的设备的评估价值列表如下：

金额单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
车辆	1,317,237.00	108,917.61	95,000.00	-13,917.61	-14.65
电子设备	263,909.27	30,580.17	27,325.00	-3,255.17	-11.91
合计	1,581,146.27	139,497.78	122,325.00	-17,172.78	-12.31

具体评估结果详见“电子设备清查评估明细表”。

### （九）评估结果分析

设备类资产评估值 122,325.00 元，减值 17,172.78 元，减值率 12.31%。设备类资产评估增值的主要原因为设备类资产更新换代较快导致设备类资产评估减值。

## 无形资产--其他无形资产评估说明

### （一）评估方法

无形资产-其他无形资产账面价值 230.00 元，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。

### （二）评估依据

- 1、国家财政部财会字[2001]第 1051 号文关于印发《资产评估准则-无形资产》的通知；
- 2、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、委托方提供的无形资产申报明细表。

### （三）、评估结果

纳入本次评估范围的无形资产的账面价值为 230.00 元，评估值为 5,980.00 元。

## 递延所得税资产评估说明

纳入本次评估范围的递延所得税资产账面价值 5,893,332.66 元,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。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。递延所得税资产的评估值为 1,018,766.09 元。



## 负债评估说明

### 一、评估范围

该说明涉及范围为番禺富门花园房地产有限公司的所有负债部分，包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

根据该公司提供的负债清查申报明细表，该部分负债于评估基准日之账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值
短期借款	
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	4,217,880.95
预收款项	15,545,748.00
应付职工薪酬	1,111,635.64
应交税费	4,022,019.58
应付利息	
应付股利（应付利润）	
其他应付款	532,494.39
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
<b>流动负债合计</b>	<b>25,429,778.56</b>
长期借款	
应付债券	
长期应付款	
专项应付款	
预计负债	
递延所得税负债	
其他非流动负债	
<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>
<b>负债总计</b>	<b>25,429,778.56</b>

### 二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的负债构成情况进行初步了解，提交负债评估准备清单和评估格式申报明细表规范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写相关评估明细表。

## 第二阶段：现场调查阶段

由企业有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

对各项负债进行抽查，查阅相关凭证。对由公司提供的清查评估明细表我们进行了核实。

## 第三阶段：综合处理阶段

针对不同负债选取适当的评估方法，进行作价处理；

编制负债评估技术说明。

# 三、评估方法

## 1、应付账款的评估

列入本次评估范围的应付账款账面价值为 4,217,880.95 元，主要为应付的工程质保金和后续各种维修资金等各种未完成义务所必须付的计提成本；评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次应付账款以账面价值作为评估值。

## 2、预收账款的评估

列入本次评估范围的预收账款账面价值为 15,545,748.00 元，主要为预收的商铺款和车位定金等；评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次预收账款以账面价值作为评估值。

## 3、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 1,111,635.64 元，主要为应付的职工教育经费、工会经费等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次应付职工薪酬以账面价值作为评估值。

## 4、应交税费的评估

应交税费账面值 4,022,019.58 元，为应交的土地增值税、价格调节基金、企业所得税、教育费附加等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了应交税费的计提、上缴凭证，其计提、上缴符合规定。其中教育费附加 3,015.87 元是营改增之前遗留的计提错误金额，此税费不需要上缴，故教育费附加评估值为零，其余应交税费以账面价值作为评估值。应交税费的评估值为 4,019,003.71 元。

## 5、其他应付款的评估

列入本次评估范围的其他应付款账面价值为 532,494.39 元，主要为租赁合同保证金、代收商铺租金、代收契税及印花税等及各种代垫款项。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次其他应付款以账面价值作为评估值。

## 四、评估结果

经评估，列入评估范围的负债于基准日评估结果如下表：

单位：人民币元

科目名称	帐面价值	评估值
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	4,217,880.95	4,217,880.95
预收款项	15,545,748.00	15,545,748.00
应付职工薪酬	1,111,635.64	1,111,635.64
应交税费	4,022,019.58	4,019,003.71
应付利息		
应付股利（应付利润）		
其他应付款	532,494.39	532,494.39
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>25,429,778.56</b>	<b>25,426,762.69</b>
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>负债总计</b>	<b>25,429,778.56</b>	<b>25,426,762.69</b>

## 第六部分 收益法评估说明

### 本次收益法评估的情况说明

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。

## 第七部分：评估结论及其分析

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，采用成本法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进行了评估，经综合分析得出评估结论：

### 一、评估结论

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	<b>资产总计</b>	<b>15,508.11</b>	<b>16,969.34</b>	<b>1,461.23</b>	<b>9.42</b>
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。

### 评估结果与账面值主要变动情况比较说明

1、设备类资产评估值 122,325.00 元，减值 17,172.78 元，减值率 12.31%。设备类资产评估增值的主要原因为设备类资产更新换代较快导致设备类资产评估减值。

2、存货的评估值为 49,621,078.55 元，增值 19,498,266.26 元，增值率 64.73 %。存货评估增值的主要原因：存货是企业建成的预销售的商铺和停车位，由于房地产市场价格上涨导致存货评估增值。

3、递延所得税资产评估值为 1,018,766.09 元，减值 4,874,566.57 元，主要原因是存货跌价准备递延所得税资产由于存货评估增值，该差异在企业未来只可以转回一部分，导致评估值减值。

4、总负债评估值与调整后账面值相比减少了应交税费中的教育费附加 3,015.87 元，是营改增之前遗留的计提错误金额，此税费不需要上缴。

### 二、 评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据前述评估原则、依据、前提、方法和程序得出的；
2. 本评估结论仅为本次评估目的服务；
3. 本评估结论系对评估基准日资产和负债“市场价值”的反映；
4. 本评估结论只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立；
5. 本评估结论未有考虑国家宏观经济政策和企业组织发生重大变化的影响；
6. 本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
7. 本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；
8. 本评估报告仅是委托方进行决策的参考，评估机构、注册资产评估师不能保证评估结论的实现。

### 三、评估基准日期后事项说明

1、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

2、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

### 四、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本报告所称“评估价值”是假设所评估的资产现有用途不变、继续使用和在评估基准日所表现的特定经济环境下的市场价值”。本评估结果是对 2016 年 10 月 31 日这一基准日被评估资产“市场价值”的客观反映，我对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2、本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3、本说明专为委托方审查评估报告使用，除依据法律需公开的情形外，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于任何公开的媒体。

4、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

5、根据国家国有资产管理部门规定，评估结果有效期为一年，即从 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日，逾期需重新进行评估。