

北方国际合作股份有限公司拟转让股权所涉及
之北方国际地产有限公司股东全部权益项目

资产评估说明

天兴评报字（2018）第 0996 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一八年八月十八日

目 录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
第一节	评估对象	3
第二节	评估范围	7
第四部分	资产核实情况总体说明	10
第一节	资产核实人员组织、实施时间和核实过程	10
第二节	影响资产核实的事项及处理方法	14
第三节	核实结论	14
第五部分	资产基础法评估技术说明	15
第一节	流动资产评估技术说明	15
第二节	可供出售金融资产评估技术说明	18
第三节	长期股权投资评估技术说明	19
第四节	投资性房地产及房屋建筑物评估技术说明	21
第五节	固定资产—设备评估技术说明	37
第六节	无形资产—其他无形资产评估技术说明	44
第七节	递延所得税资产评估技术说明	45
第八节	负债评估技术说明	45
第六部分	收益法评估技术说明	49
第一节	收益法的应用前提及选择理由和依据	49
第二节	收益预测的假设条件	50
第三节	宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析	52
第四节	企业的业务情况	62
第五节	企业财务分析	63
第六节	收益法评估模型	64
第七节	收益期限及预测期的说明	66
第八节	折现率的确定	66

第九节	经营性业务价值的估算及分析过程	67
第十节	其他资产和负债价值的估算及分析过程	88
第十一节	收益法评估结果	89
第七部分	评估结论及分析	90
第一节	评估结论	90
第二节	评估结论与账面价值比较变动情况及说明	91
第三节	股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣	92

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 人：北方国际合作股份有限公司（以下简称“北方国际公司”）

被评估单位：北方国际地产有限公司（以下简称“北方国际地产”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

第一节 评估对象

评估对象为北方国际地产有限公司的股东全部权益。评估对象无质押和其他权利限制情况。

一、基本信息

统一社会信用代码：91110000774052795T

企业名称：北方国际地产有限公司（以下简称：北方国际地产）

注册地址：北京市石景山区政达路 6 号院 3 号楼 15 层 1501

法定代表人：赵志勇

注册资本：46000.00 万人民币

实收资本：46000.00 万人民币

企业类型：其他有限责任公司

成立时间：2005 年 04 月 20 日

经营范围：房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房；出租商业用房；项目投资；经济贸易咨询。

二、公司历史沿革、股权结构及变更情况

1、2005 年 4 月公司成立

2005 年 3 月 25 日，中国兵器工业集团公司印发《关于设立万宝房地产有限责任公司的批复》（兵器资字[2005]250 号），同意中国万宝工程公司（以下简称“万宝公司”）与中国北方工业公司共同出资设立“万宝房地产有限责任公司”；公司注册资本为人民币 20,000 万元，万宝公司以货币方式出资人民币 16,000 万元、占注册资本的 80%，中国北方工业公司以货币方式出资人民币 4,000 万元、占注册资本的 20%，注册地为北京市广安门南街甲 12 号，经营范围为房地产开发、商品房销售、自有房产的租赁及物业管理等。

2005 年 4 月 20 日，北京市工商行政管理局颁发了注册号为 1100001829197 的

《企业法人营业执照》。根据该执照，公司名称为北方万坤置业有限公司，住所为北京市宣武区广安门南街甲 12 号，法定代表人为刘跃森，企业类型为有限责任公司，注册资本为人民币 20,000 万元，实缴注册资本人民币 20,000 万元，成立日期为 2005 年 4 月 20 日，营业期限自 2005 年 4 月 20 日至 2025 年 4 月 19 日，经营范围为“房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理（其中“房地产开发；物业管理”需要取得批准之后，方可经营；实缴注册资本 20,000 万元）”。

2、2006 年 6 月，资产置换

2006 年 3 月 8 日，万宝公司和北方国际签订《资产置换协议》，万宝公司同意将其拥有的万坤置业 80% 股权转让给北方国际，并置换北方国际装饰分公司整体资产。根据评估结果，北方国际装饰分公司整体资产价格为人民币 13,705.56 万元，万坤置业 80% 股权价格为人民币 15,731.82 万元，各自补充资产进行置换的差价人民币 2,026.26 万元，由北方国际向万宝公司支付现金予以补足。

3、2009 年 6 月，增加注册资本至人民币 46,000 万元

2008 年 12 月 29 日，万坤置业 2008 年第二次临时股东大会决议，同意对万坤置业增加注册资本金人民币 26,000 万元，各股东等比例现金增资，其中北方国际以现金方式投入人民币 20,800 万元，中国北方工业公司以现金方式投入人民币 5,200 万元；本次增资后，万坤置业注册资本变更为人民币 46,000 万元。

4、2014 年 3 月，公司名称变更

2014 年 3 月 10 日，万坤置业 2014 年第一次临时股东会通过决议，同意公司注册名称由“北方万坤置业有限公司”变更为“北方国际地产有限公司”，并同意根据变更后的公司名称修改公司章程。

5、2018 年 6 月，股东名称变更

2018 年 3 月 23 日，北方国际地产 2018 年第一次临时股东大会通过如下决议，同意股东“中国北方工业公司”的名称变更为“中国北方工业有限公司”。

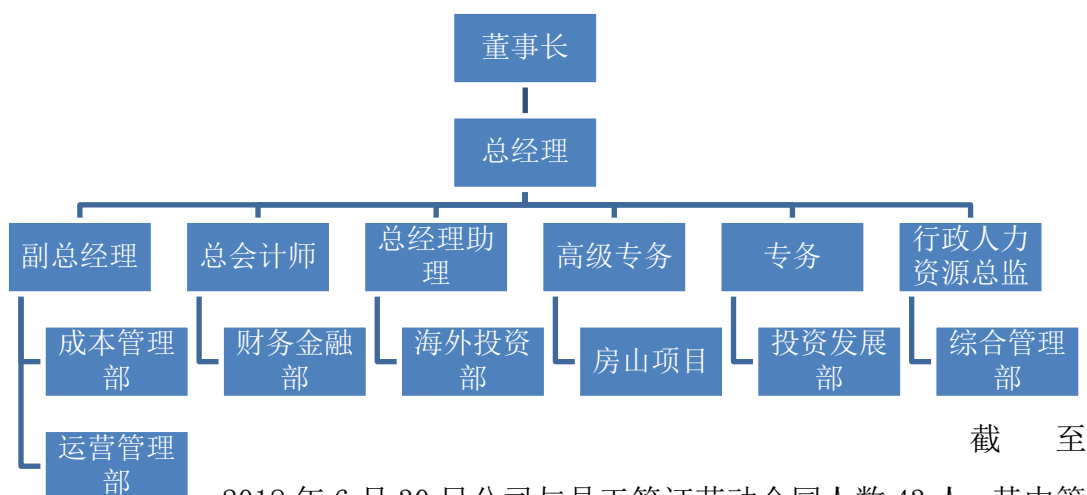
截至评估基准日 2018 年 6 月 30 日，北方国际地产股权结构如下表所示：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	北方国际合作股份有限公司	36,800.00	80.00%

2	中国北方工业有限公司	9,200.00	20.00%
	合计	46,000.00	100.00%

四、公司组织结构：



2018年6月30日公司与员工签订劳动合同人数43人，其中管理层人数21人（含高管7人、经理助理级以上人员7人、外派顺德项目任职高管2人、房山项目任职5人）。核心管理层7人，包括公司总经理、副总经理、总会计师、总经理助理、高级专务、专务、行政人力资源总监。

五、会计政策和税项

（一）主要会计政策

1、会计期间

被评估单位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、记账本位币

被评估单位以人民币为记账本位币。

3、记账基础和计价原则

被评估单位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。

4、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（1）单项金额重大并单项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：被评估单位将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：被评估单位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。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。

5、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。被评估单位投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

被评估单位投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产。

投资性房地产出售、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。

6、固定资产

固定资产分类及折旧政策

被评估单位采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，被评估单位确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	8-35 年	5	2.71-11.88
机器设备	5-16 年	5	5.94-19.00
运输工具	5-8 年	5	11.88-19.00
电子设备	6 年	5	15.83

（二）主要税项

企业执行的主要税项如下表所示：

税种	税率	计税依据
增值税	3%、6%、10%	应税收入
市区堤围费	0.09%	营业收入
城市维护建设税	7%	应纳流转税额
教育费附加	5%	应纳流转税额
企业所得税	25%	应纳所得税额
房产税	1.2%、12%	房产原值 70%
土地使用税	12/平米	土地面积
合计		

第二节 评估范围

评估范围为北方国际地产有限公司于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 71,762.84 万元，负债账面价值 22,185.08 万元，净资产账面价值 49,577.76 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	57,043.65
非流动资产	14,719.19
其中：长期股权投资	11,375.49
投资性房地产	1,154.56
固定资产	2,082.86
在建工程	-
无形资产	-
其中：土地使用权	-
其他非流动资产	106.28
资产总额	71,762.84
流动负债	22,185.08

项目	账面价值
非流动负债	-
负债总额	22,185.08
净资产	49,577.76

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，不重不漏。

纳入评估范围的长期股权投资简要概况列表如下：

序号	股东名称	控制类型	持股比例	账面价值（元）	备注
1	北方物业开发有限公司	非控股	20%	977,300.00	
2	北方国际地产（佛山顺德）有限公司	全资	100%	113,754,914.24	

一、实物资产的分布状况及特点

北方国际地产公司是房地产开发；销售自行开发的商品房；出租办公用房企业，其实物资产的种类主要有：房屋建筑物、电子设备。上述实物资产主要分布在北京市石景山区政达路 6 号北方国际大厦。具体实物资产类型及特点如下：

（一）投资性房地产

北方国际大厦一层商铺、地下车位及地下库房，分布位于石景山区政达路 6 号北方国际大厦 1 层、-2 层、-3 层。

（二）固定资产—房屋建（构）筑物及管道沟槽

1. 房屋建筑物：北方国际大厦办公用房，分布位于石景山区政达路 6 号北方国际大厦 18 层。

房屋建筑物结构主要为钢混结构，企业资产日常使用及管理状况良好。

（三）固定资产—设备类资产

1. 运输设备为办公用小客车，由办公室管理。

2. 电子办公设备为各类计算机、空气净化机、打印机、复印机等办公用设备，分布在石景山区政达路 6 号北方国际大厦 18 层内。

企业设备由综合管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，

使用状态较佳。

二、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

纳入评估范围的无形资产包括北方国际地产公司所拥有其他无形资产—软件，账面价值为 0 元。具体无形资产类型及特点如下：

（一）其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产包括：赛普爱德成本软件、明源销售软件等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

三、企业申报的表外资产情况

无。

四、引用其他评估机构出具的报告情况

无

第四部分 资产核实情况总体说明

第一节 资产核实人员组织、实施时间和核实过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据北方国际地产公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2018 年 7 月 30 日至 8 月 3 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

一、资产核实主要步骤

（一）指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

（二）初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

（三）现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，

对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

（四）补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”、“收益预测表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

（五）核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、车辆等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

二、资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

（一）资产负债的清查核实

1. 流动资产

（1）非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核验。

2. 房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

（1）房屋建筑物的核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察

并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的购置合同等；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

3. 车辆及电子设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购置合同、发票、运行记录、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查，通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

4. 无形资产

(1) 其他无形资产的核实方法

其他无形资产主要为办公用软件，评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的购置合同及有关资料。

5. 递延所得税资产

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税；经过核实，纳入评估范围的递延所得税资产为企业由于计提坏账准备、无形资产摊销原因产生。

6. 长期股权投资

根据企业提供的长期股权投资资产评估申报明细表，评估人员查阅了有关的投资协议、公司章程、出资证明、企业法人营业执照、评估基准日资产负债表等有关资料，对其投资时间、金额、比例、公司设立日期、实收资本、经营范围等均核实无误。

7. 各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

（二）经营状况调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1. 企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；

2. 企业内部管理制度、人力资源、销售网络、管理层构成等经营管理状况；

3. 了解企业主要业务，分析业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平；

4. 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

5. 对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析，主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目，投资收益情况、营业利润率等；

6. 收集了解企业各项生产指标、财务指标进行财务分析，分析各项指标变动原因及趋势；

7. 企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、速动比率，资金运用效率等；

8. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

9. 根据企业管理层提供的未来年度盈利预测数据及相关资料，对企业的未来经营状况进行全面分析和估算；

10. 了解企业的税收及其他优惠政策；

11. 对经营性资产、非经营性资产、溢余资产进行分析。

第二节 影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

第三节 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

一、资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

二、资产产权的清查结论

经清查，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

三、账务清查结论

本次经济行为所涉及的北方国际地产公司的评估基准日的财务报表系经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

第一节 流动资产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：元

项目名称	账面价值
货币资金	518,883,593.14
应收账款	15,000.00
其他应收款	51,537,880.72
流动资产合计	570,436,473.86

二、评估过程

- (一) 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
- (二) 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
- (三) 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
- (四) 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
- (五) 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

三、评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

(一) 货币资金

货币资金账面价值 518,883,593.14 元，由库存现金、银行存款两部分组成。

1. 库存现金

库存现金账面值 929.45 元，存放在被评估单位财务部门保险柜中，均为人民

币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 929.45 元。

2. 银行存款

银行存款账面值 518,882,663.69 元，共 17 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 518,882,663.69 元。

经评估，货币资金评估值 518,883,593.14 元。

（二）应收账款、其他应收款

应收账款账面余额 30,000.00 元，坏账准备 15,000.00 元，账面价值 15,000.00 元；纳入评估范围内其他应收款账面余额 51,540,721.42 元，坏账准备 2,840.70 元，账面价值 51,537,880.72 元。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估值 15,000.00 元；其他应收款评估值 51,537,880.72 元。

四、评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	518,883,593.14	518,883,593.14
应收账款	15,000.00	15,000.00
其他应收款	51,537,880.72	51,537,880.72
流动资产合计	570,436,473.86	570,436,473.86

（本页以下无正文）

第二节 可供出售金融资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估范围的可供出售金融资产均为股权投资，共计 1 家，为参股公司。账面余额 977,300.00 元，未计提减值准备，账面价值 977,300.00 元。

（二）可供出售金融资产概况

纳入评估范围的可供出售金融资产基本情况见下表所示：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
北方物业开发有限公司	20%	977,300.00
小计		977,300.00
减:减值准备		
合计		977,300.00

股权投资单位情况如下：

（1）北方物业开发有限公司

北方物业成立于 1993 年 07 月 31 日，位于北京市西城区广安门南街甲 12 号 19 层，截至评估基准日，注册资本 488.65 万人民币，实收资本 488.65 万人民币；公司经济类型为其他有限责任公司；公司主营业务为技术开发、技术咨询、技术服务；咨询服务；组织展览、展销活动；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备（汽车除外）、化工轻工材料、工程机械、橡胶制品；物业管理；信息咨询；房屋出租；机动车公共停车场。企业历史年度财务状况和经营状况如下表：

财务状况表

金额单位：万元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.06.30
资产总计	3,786.29	3,753.66	3,881.84	4,393.14
负债总计	2,751.14	2,608.49	2,609.00	2,933.90
所有者权益	1,035.15	1,145.18	1,272.83	1,459.24

经营状况表

金额单位：万元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018. 1.~6 月
营业收入	5,831.21	6,187.59	7,501.27	2,624.65
营业成本	5,376.91	5,639.56	6,830.84	2,938.61
营业利润	454.30	548.03	669.74	253.14
净利润	334.87	411.41	497.93	186.41

（三）评估过程

根据评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

（四）评估方法

对非控股的股权投资或不具备条件的，由于持股比例较小，无法进入企业进行整体评估的采用按评估基准日报表净资产乘持股比例确定评估价值。

（五）评估结果及分析

经实施上述评估程序后，可供出售金融资产汇总于评估基准日详细评估结果见下表：

金额单位：人民币元

被投资单位名称	持股比例	评估结论
北方物业开发有限公司	20%	2,918,487.67
小计		2,918,487.67
减:减值准备		
合计		2,918,487.67

经评估，可供出售金融资产账面价值 977,300.00 元，评估结果 2,918,487.67 元。

第三节 长期股权投资评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 1 家，包括全资子公司 1 家。长期股权投资账面余额 113,754,914.24 元，未计提减值准备，账面价值 113,754,914.24 元。

二、长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

单位：元

被投资单位名称	持股比例	账面价值
北方国际地产（佛山顺德）有限公司	100%	113,754,914.24
合 计		113,754,914.24
减：长期股权投资减值准备		
净 额		113,754,914.24

（一）北方国际地产（佛山顺德）有限公司

北方国际地产（佛山顺德）有限公司成立于 2014 年 12 月 16 日，位于佛山市顺德区容桂容奇大道中 16 号东盈商务大厦 7 楼之一 C 单元；截至评估基准日，注册资本 125,000,000.00 人民币元，实收资本 125,000,000.00 人民币元；公司经济类型为其他有限责任公司；公司主营业务及产品：技术开发、技术咨询、技术服务；咨询服务；组织展览、展销活动；销售建筑材料、装饰材料、机械电器设备（汽车除外）、化工轻工材料、工程机械、橡胶制品；物业管理；信息咨询；房屋出租；机动车公共停车场。截止评估基准日，资产总额 35,683.38 万元，负债总额 15,734.88 元，净资产 19,948.51 万元；2017 年度营业收入 51,477.64 万元，净利润 4,592.07 万元。

三、评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

四、评估方法

对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

五、评估结果及分析

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元

被投资单位名称	评估结论	评估结论采用的方法
---------	------	-----------

北方国际地产（佛山顺德）有限公司	230,561,368.84	资产基础法
合计	230,561,368.84	

经评估，长期股权投资账面价值 113,754,914.24 元，评估结果 230,561,368.84 元。

具体评估方法及过程详见子公司评估说明和评估明细表。

第四节 投资性房地产及房屋建筑物评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的建筑物分为投资性房地产和固定资产-房屋建筑物。具体如下表：

金额单位：元

项目名称	账面原值	账面净值
投资性房地产	13,980,544.84	11,545,600.23
固定资产-房屋建筑物	26,478,280.31	20,442,960.69

二、建筑物概况

（一）建筑物分布情况

1. 建筑物分布情况

北方国际地产公司位于北京市石景山区。被评估单位建筑物全部为办公建筑，全部分布在北京市石景山区政达路 6 号北方国际大厦。北方国际大厦建于 2012 年。

3. 主要建筑物工程技术特征

委估资产建筑 2012 年竣工，结构类型均为框架结构。外墙为浅色涂料，塑钢窗，卷帘门及玻璃平推门，室内墙面刷涂料，地面瓷砖，顶棚为涂料或吊顶。附属设备设施有上水、下水、电力、暖气、电话、有线电视，宽带等。

（二）建筑物使用情况

截止评估基准日，投资性房地产共计 5348.21 平方米，房产包括：石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 2 层的车位 4993.14 平方米、石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 3 层的仓库 326.53 平方米、北方国际大厦 1 层的商铺 28.54 平方米；可出租面积为 5348.21 平方米，截止评估基准日已出租面积为 5348.21 平方米。

截止评估基准日，房屋建筑物 1386.80 平方米，房产包括：北方国际大厦 15 层的办公区，截止评估基准日为自用。

（三）主要建筑物工程技术特征

委估资产建筑 2012 年竣工，结构类型均为框架结构。外墙为浅色涂料，塑钢窗，卷帘门及玻璃平推门，室内墙面刷涂料，地面瓷砖，顶棚为涂料或吊顶。附属设备设施有上水、下水、电力、暖气、电话、有线电视，宽带等。

（四）房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 4 项，车位 4993.14 平方米、仓库 326.53 平方米、商铺 28.54 平方米、办公区 1386.80 平方米，均取得了房屋所有权证。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

本次评估，对于有证的房屋建筑物评估人员以核实房屋所有权证确认建筑物的合法产权及建筑面积等。

三、评估过程

（一）第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托人提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

（二）第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1. 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变

形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2. 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3. 设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

4. 维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（三）第三阶段：评估测算阶段

采用市场比较法：将评估对象与评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值。

采用收益法：预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率，将其转换为价值来求取评估对象价值。

（四）第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“建筑物评估技术说明”。

四、评估依据

（一）被评估单位提供的投资性房地产、房屋建筑物清查评估明细表；

（二）被评估单位提供的房屋所有权证；

（三）被评估单位提供的国有土地使用权；

（四）《中华人民共和国物权法》；

（五）《中华人民共和国土地管理法》；

（六）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

（七）《中华人民共和国房地产管理法》；

（八）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让与转让暂行条例》；

（九）房地产市场类似房屋交易案例资料；

- (十) 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- (十一) 《资产评估执业准则——不动产》；
- (十二) 《资产评估常用数据与参数手册》；
- (十三) 评估人员现场收集的其他资料。

五、评估方法

本次评估对于正常出租的房产采用收益法，主要包括地下车位及仓库；对于同类房地产有较多交易的，选用市场比较法，主要包括商铺及办公区。

在资产持续利用的假设前提下，房地产评估方法通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种评估方法。评估方法的选用，应符合下列规定：

- 1、评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用市场比较法。
- 2、评估对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
- 3、评估对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；当评估对象的同类房地产没有交易或交易很少，且评估对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。
- 4、评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

六、评估结果及分析

(一) 评估结果

经评估，投资性房地产评估原值为 18,997,068.00 元，评估净值 18,997,068.00 元；评估原值增值率 35.88%，评估净值增值率 64.54%；建筑物评估原值 54,223,880.00 元，评估净值 54,223,880.00 元；评估原值增值率 104.79%，评估净值增值率 165.24%。评估汇总表见下表：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
投资性房地产	13,980,544.84	11,545,600.23	18,997,068.00	18,997,068.00	35.88	64.54

固定资产-房屋建筑物	26,478,280.31	20,442,960.69	54,223,880.00	54,223,880.00	104.79	165.24
------------	---------------	---------------	---------------	---------------	--------	--------

（二）增减值原因分析

经评估后，投资性房地产原值增值 5,016,523.16 元，增值率 35.88%，净值增值 7,451,467.77 元，增值率 64.54%；房屋建筑物类固定资产原值增值 27,745,599.69 元，增值率 104.79%，净值增值 33,780,919.31 元，增值率 165.24%。原因如下：

1. 本次投资性房地产是采用收益法及市场法计算评估价值，企业房屋取得时间较早，近年来房屋市场价格不断上涨，导致评估增值。

2. 本次房屋建筑物是采用市场法计算其评估价值，企业房屋取得时间较早，近年来房屋市场价格不断上涨，导致评估增值。

七、特殊事项说明

无。

八、典型案例

（一）案例：车位、仓库（投资性房地产评估明细表第 1 项）

房屋结构：钢筋混凝土结构；

可租赁建筑面积：车位 4993.14 平方米、仓库 326.53 平方米

1.房屋基本情况

石景山区政达路 6 号院 2 号楼建成于 2012 年 05 月，车位与仓库分别位于石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 2 层、负 3 层。

已出租商铺的租赁合同情况如下表所示：

序号	物业类型	位置	建筑面积	年租金（含税）	终止日期
1	车位	石景山区政达路 6 号院 2 号楼	4993.14	1,155,000.00	2059.07.31
2	仓库		326.53	338,223.32	2059.07.31

2.评估分析计算

（1）年租金总收益的测算

委估对象为北方国际地产公司自持租赁的物业，对于目前在租赁期内的商户租金按照合同租金测算，合同期外考虑一定的租金上涨率测算，经综合分析后确认其月租金额。

年租金总收益=月租金×建筑面积×12

评估人员对现有的租赁合同以及石景山区政达路 6 号院近年的租房租金价格指数进行了调查整理，分析确定房屋租金价格每年增长率如下：

1、仓库

仓库位于石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 3 层，租金每月按 28,185.28 元计算，年度为 338,223.32 元，续约约定租金递增方式为前三年每月按 3 元/平方米计算，自租赁期第四年度开始，租金在上一年度租金额的基础上每三年递增不低于 5%，本次评估预测期增长率为 5%。根据房屋购置合同确定该不动产到期日为 2059 年 7 月 31 日，故商铺收入预测期截止到 2059 年 7 月 31 日。

2、车位

车位位于石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 2 层，截止评估基准日全部委托北京亚瑞联达物业管理有限公司经营，委托人按年收取委托经营费，租金每月按 87,500.00 元计算，年度为 1,050,000.00 元，续约租金递增方式为前六年每年按 1,050,000.00 元计算，自租赁期第七年度开始，租金在上一年度租金额的基础上每六年递增不低于 2%，本次评估预测期增长率为 2%。根据房屋购置合同确定该不动产到期日为 2059 年 7 月 31 日，故商铺收入预测期截止到 2059 年 7 月 31 日。

(2) 年运营费用测算

运营费用包括维修费、房产税、土地使用税、保险费等。

- 1) 房产税：按年租金总收益的 12% 计算。
- 2) 增值税：按年租金总收益的 10% 计算。
- 3) 教育费附加：按增值税的 3% 计算。
- 4) 城建维护税：按增值税的 7% 计算。
- 5) 地方教育费附加：按增值税的 2% 计算。
- 6) 印花税：按年租金总收益的 0.10% 计算。
- 7) 保险费：按年租金总收益的 0.1% 计算。
- 8) 土地使用税：根据实际征收标准确定。

(3) 年净收益的测算

年净收益=年租金总收入-年运营费用

(4) 还原率的确定

参考《房地产估价规范》，还原利率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等四种。本次估价采用以安全利率加风险调整值的方法确定。

根据安全利率加风险调整值法，基准日 2018 年 6 月 30 日中国 10 年期国债到期收益率为 3.48%，根据对目前房地产市场的调查分析和评估人员的经验，确定本次估价其风险调整值 3.50%。据此，确定本次估价采用的资本化率为 7%（取整）。

5) 收益年限的确定

根据证载年限，商服用地使用年限至 2059 年 7 月，则至评估基准日 2018 年 6 月 30 日剩余经济寿命年限为 41.11 年，因此收益年限为 41.11 年。

(6) 收益价格的确定

套用公式 $A/r \times [1 - 1/(1+r)^n]$ 将每年的净收益折现至评估基准日并求和，最终确定其评估值，具体测算见下页表格。

单位：元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
车位租金收入	525,000.00	1,050,000.00	1,050,000.00	1,050,000.00	1,050,000.00
仓库租金收入	169,111.66	338,223.32	338,223.32	355,134.49	355,134.49
租赁保证金利息收入	1,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	83,293.40	166,586.80	166,586.80	168,616.14	168,616.14
教育费附加	2,081.09	4,162.17	4,162.17	4,212.87	4,212.87
城建维护税	4,855.87	9,711.73	9,711.73	9,830.04	9,830.04
地方教育费附加	1,387.39	2,774.78	2,774.78	2,808.58	2,808.58
印花税	694.11	1,388.22	1,388.22	1,405.13	1,405.13
保险费	694.11	1,388.22	1,388.22	1,405.13	1,405.13
土地使用税	6,700.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	595,905.70	1,193,311.39	1,193,311.39	1,207,956.58	1,207,956.58
收益年限（年）	0.25	1	2	3	4
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.9832	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629
折现值	585,910.92	1,115,244.29	1,042,284.38	986,052.39	921,544.29

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
车位租金收入	1,050,000.00	1,071,000.00	1,071,000.00	1,071,000.00	1,071,000.00

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
仓库租金收入	355,134.49	372,891.21	372,891.21	372,891.21	391,535.77
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	168,616.14	173,266.95	173,266.95	173,266.95	175,504.29
教育费附加	4,212.87	4,329.07	4,329.07	4,329.07	4,384.97
城建维护税	9,830.04	10,101.17	10,101.17	10,101.17	10,231.61
地方教育费附加	2,808.58	2,886.05	2,886.05	2,886.05	2,923.32
印花税	1,405.13	1,443.89	1,443.89	1,443.89	1,462.54
保险费	1,405.13	1,443.89	1,443.89	1,443.89	1,462.54
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,207,956.58	1,241,520.18	1,241,520.18	1,241,520.18	1,257,666.51
收益年限（年）	5	6	7	8	9
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439
折现值	861,256.35	827,277.32	773,156.37	722,576.05	684,087.25

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
车位租金收入	1,071,000.00	1,071,000.00	1,092,420.00	1,092,420.00	1,092,420.00
仓库租金收入	391,535.77	391,535.77	411,112.56	411,112.56	411,112.56
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	175,504.29	175,504.29	180,423.91	180,423.91	180,423.91
教育费附加	4,384.97	4,384.97	4,507.89	4,507.89	4,507.89
城建维护税	10,231.61	10,231.61	10,518.41	10,518.41	10,518.41
地方教育费附加	2,923.32	2,923.32	3,005.26	3,005.26	3,005.26
印花税	1,462.54	1,462.54	1,503.53	1,503.53	1,503.53
保险费	1,462.54	1,462.54	1,503.53	1,503.53	1,503.53
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,257,666.51	1,257,666.51	1,293,170.02	1,293,170.02	1,293,170.02
收益年限（年）	10	11	12	13	14
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.5083	0.4751	0.4440	0.4150	0.3878
折现值	639,333.88	597,508.30	574,182.96	536,619.58	501,513.63

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
车位租金收入	1,092,420.00	1,092,420.00	1,092,420.00	1,114,268.40	1,114,268.40
仓库租金收入	431,668.19	431,668.19	431,668.19	453,251.60	453,251.60
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	182,890.58	182,890.58	182,890.58	188,102.40	188,102.40
教育费附加	4,569.52	4,569.52	4,569.52	4,699.74	4,699.74
城建维护税	10,662.22	10,662.22	10,662.22	10,966.06	10,966.06
地方教育费附加	3,046.35	3,046.35	3,046.35	3,133.16	3,133.16
印花税	1,524.09	1,524.09	1,524.09	1,567.52	1,567.52
保险费	1,524.09	1,524.09	1,524.09	1,567.52	1,567.52

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,310,971.34	1,310,971.34	1,310,971.34	1,348,583.60	1,348,583.60
收益年限 (年)	15	16	17	18	19
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.3624	0.3387	0.3166	0.2959	0.2765
折现值	475,156.35	444,071.35	415,019.95	398,997.23	372,894.60

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
车位租金收入	1,114,268.40	1,114,268.40	1,114,268.40	1,114,268.40	1,136,553.77
仓库租金收入	453,251.60	475,914.18	475,914.18	475,914.18	499,709.89
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	188,102.40	190,821.91	190,821.91	190,821.91	196,351.64
教育费附加	4,699.74	4,767.69	4,767.69	4,767.69	4,905.85
城建维护税	10,966.06	11,124.60	11,124.60	11,124.60	11,446.97
地方教育费附加	3,133.16	3,178.46	3,178.46	3,178.46	3,270.56
印花税	1,567.52	1,590.18	1,590.18	1,590.18	1,636.26
保险费	1,567.52	1,590.18	1,590.18	1,590.18	1,636.26
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,348,583.60	1,368,209.56	1,368,209.56	1,368,209.56	1,408,116.10
收益年限 (年)	20	21	22	23	24
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.2584	0.2415	0.2257	0.2109	0.1971
折现值	348,499.63	330,440.51	308,822.91	288,619.54	277,605.33

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
车位租金收入	1,136,553.77	1,136,553.77	1,136,553.77	1,136,553.77	1,136,553.77
仓库租金收入	499,709.89	499,709.89	524,695.38	524,695.38	524,695.38
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	196,351.64	196,351.64	199,349.90	199,349.90	199,349.90
教育费附加	4,905.85	4,905.85	4,980.76	4,980.76	4,980.76
城建维护税	11,446.97	11,446.97	11,621.77	11,621.77	11,621.77
地方教育费附加	3,270.56	3,270.56	3,320.50	3,320.50	3,320.50
印花税	1,636.26	1,636.26	1,661.25	1,661.25	1,661.25
保险费	1,636.26	1,636.26	1,661.25	1,661.25	1,661.25
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,408,116.10	1,408,116.10	1,429,753.72	1,429,753.72	1,429,753.72
收益年限 (年)	25	26	27	28	29
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.1842	0.1722	0.1609	0.1504	0.1406
折现值	259,444.23	242,471.25	230,090.79	215,038.12	200,970.21

(续)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
车位租金收入	1,159,284.84	1,159,284.84	1,159,284.84	1,159,284.84	1,159,284.84
仓库租金收入	550,930.15	550,930.15	550,930.15	578,476.66	578,476.66
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	205,225.80	205,225.80	205,225.80	208,531.38	208,531.38
教育费附加	5,127.57	5,127.57	5,127.57	5,210.16	5,210.16
城建维护税	11,964.32	11,964.32	11,964.32	12,157.03	12,157.03
地方教育费附加	3,418.38	3,418.38	3,418.38	3,473.44	3,473.44
印花税	1,710.21	1,710.21	1,710.21	1,737.76	1,737.76
保险费	1,710.21	1,710.21	1,710.21	1,737.76	1,737.76
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,472,158.50	1,472,158.50	1,472,158.50	1,496,013.97	1,496,013.97
收益年限(年)	30	31	32	33	34
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.1314	0.1228	0.1147	0.1072	0.1002
折现值	193,393.22	180,741.32	168,917.13	160,424.61	149,929.54

(续)

项目名称	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
车位租金收入	1,159,284.84	1,182,470.54	1,182,470.54	1,182,470.54	1,182,470.54
仓库租金收入	578,476.66	607,400.49	607,400.49	607,400.49	637,770.51
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00
房产税	208,531.38	214,784.52	214,784.52	214,784.52	218,428.93
教育费附加	5,210.16	5,366.39	5,366.39	5,366.39	5,457.45
城建维护税	12,157.03	12,521.58	12,521.58	12,521.58	12,734.04
地方教育费附加	3,473.44	3,577.59	3,577.59	3,577.59	3,638.30
印花税	1,737.76	1,789.87	1,789.87	1,789.87	1,820.24
保险费	1,737.76	1,789.87	1,789.87	1,789.87	1,820.24
土地使用税	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00	13,400.00
年纯收益	1,496,013.97	1,541,141.20	1,541,141.20	1,541,141.20	1,567,441.86
收益年限(年)	35	36	37	38	39
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现系数	0.0937	0.0875	0.0818	0.0765	0.0715
折现值	140,121.07	134,904.50	126,078.97	117,830.81	112,001.57

(续)

项目名称	2058年	2059年
车位租金收入	1,182,470.54	689,774.48
仓库租金收入	637,770.51	372,032.80
租赁保证金利息收入	4,500.00	4,500.00
房产税	218,428.93	127,416.87
教育费附加	5,457.45	3,183.51
城建维护税	12,734.04	7,428.19
地方教育费附加	3,638.30	2,122.34

项目名称	2058 年	2059 年
印花税	1,820.24	1,061.81
保险费	1,820.24	1,061.81
土地使用税	13,400.00	7,816.67
年纯收益	1,567,441.86	916,216.08
收益年限（年）	40	41.00
折现率	7.00%	7.00%
折限系数	0.0668	0.0624
折现值	104,674.36	57,182.49
评估值	17,822,890.00	
残值补偿确认折现	198,129.46	
评估总值	18,021,000.00	

（二）案例：北方中惠国际大厦办公用房（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

1、评估对象概况

评估对象所处地区位于北京市石景山区，石景山区是北京西部的一个行政区，是北京市六个主城区之一。位于长安街西段，最东端距距天安门 14 公里，面积 84.38 平方公里，暖温带半湿润气候。常住人口 63.9 万人。交通畅捷，可进入性强。石景山因“燕都第一仙山——石景山”而得名，自古就是京西历史文化重镇。区域内山地面积占 23%，城市绿化覆盖率为 47.09%。人均拥有公共绿地面积达 73.89 平方米，居北京市城区首位，是北京市城区中山林资源最丰富、绿化覆盖率最高、人均拥有公共绿地最多的地区。

北方中惠国际大厦建筑面积 23964 平方米，为标准甲级写字楼。评估案例位于石景山区政达路 6 号院 3 号楼北方中惠国际大厦 15 层 1501，面积为 151.23 平方米。

评估对象基本情况详见本说明的评估对象及范围。

评估对象的区域因素和个别因素如下：

A、区域因素

a.地理位置和繁华程度：北方中惠国际大厦地处西长安街沿线，万达广场正南。西邻石景山区政府和中铁建大厦，南对大型社区，东靠国际雕塑公园与北京国际广播电台大厦。

b.设施状况：该项目周边商业配套完善，酒店、银行、医院、学校配设齐全。

c.交通条件：公交：325 路、472 路、546 路、574 路、597 路、598 路、663 路、959 路等；地铁：1 号线。

d.环境质量和景观：区域内办公环境较好，绿化率达 30%。

e.区域总体规划：石景山区石景山区是北京市新城区之一。“新”是指石景山区是继东城、西城后第三个没有农民的城区。石景山区总占地面积 84.38 平方公里，常住人口 63.9 万人。随着首钢搬迁调整和北京奥运会的举办，石景山区又迎来了新的历史发展机遇，为海内外投资者提供了广阔的发展空间和良好的发展机会。石景山区交通畅捷，可进入性强。一线地铁，横贯全区；运营在长安街、阜石路、石门路等北京主要公交线路 728、337、347、354、370、598、389、941、336、318 及在区内运行的公交线路交叉成网。

B、个别因素

f.水电气暖保证度：水、电属于市政供给，有较好的保证。

g.临街状况：临交通次干道政达路。

h.设施设备：闭路电视监控系统及周界防越报警、室外巡更系统、车辆出入与停放管理系统。

i.平面布局：一般（不可分割）。

j.楼层：北方中惠国际大厦共 19 层，标的资产位于 15 层。

k.结构：钢混。

l.权属状况：完整，无瑕疵。

2、评估分析计算

评估人员通过市场调查并查询有关北京市石景山区写字楼租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

（1）交易案例概况

交易案例 A：金融街长安中心

项目位于石景山区，临近西长安街，距地铁 1 号线古城站约 200 米，可方便直达公主坟商圈、金融街商圈、中关村商圈和总部基地等区域。项目占地 5.2 万平方米，开发总体量达 38 万平米，物业类型有写字楼，多功能空间和多业态商业组成，是西长安街门户位置上的商务综合体。该案例位于高区，结构为钢混，为甲级写字楼，装修状态为精装修，面积共 147 平方米。

交易案例 B：绿地环球金融城

绿地环球文化金融城项目开发总体量约 23 万平米，由世界 500 强、全球化商办专家绿地集团开发，是继绿地中心、绿地中央广场、启航国际产品系后推出的

高端商务综合体商办产品。项目位于西长安街，地铁 1 号线古城站，三横三纵立体交通快速畅达金融街商圈、中关村商圈。该案例位于高区，结构为钢混，甲级写字楼，装修状态为简装修，面积共 136 平方米。

交易案例 C：绿地环球金融城

绿地环球文化金融城项目开发总体量约 23 万平米，由世界 500 强、全球化商办专家绿地集团开发，是继绿地中心、绿地中央广场、启航国际产品系后推出的高端商务综合体商办产品。项目位于西长安街，地铁 1 号线古城站，三横三纵立体交通快速畅达金融街商圈、中关村商圈。该案例位于低区，结构为钢混，甲级写字楼，装修状态为简装修，面积共 136.24 平方米。

案例综合因素详见下表：

实例名称	金融街长安中心	绿地环球金融城	绿地环球金融城
实例来源	网上查询、电话、实地调查	网上查询、电话、实地调查	网上查询、电话、实地调查
价格内涵	含税报价	含税报价	含税报价
交易情况	正常	正常	正常
房产用途	写字楼	写字楼	写字楼
付款方式	一次性付款	一次性付款	一次性付款

(2)影响房地产价格的比较因素条件说明

影响房地产价格的比较因素说明表

		估价对象	金融街长安中心	绿地环球金融城	绿地环球金融城
交易价格		待估	43000	44300	43200
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
建成年代		2011 年	2015 年	2017 年	2017 年
交易时间		2018/6/30	2018/6/30	2018/6/30	2018/6/30
位置		石景山区政达路 6 号院	西长安街与古城大街交汇处	石景山西长安街与古城大街交汇处西南角	石景山西长安街与古城大街交汇处西南角
用途		甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼	甲级写字楼
权属状况		完整	完整	完整	完整
区位状况	交通情况	公交：325 路、472 路、546 路、574 路、597 路、598 路、663 路、959 路等；地铁：1 号线。	公交：325 路、472 路、546 路、574 路、597 路、598 路、663 路、959 路等；地铁：1 号线。	公交：325 路、472 路、546 路、574 路、597 路、598 路、663 路、959 路等；地铁：1 号线。	公交：325 路、472 路、546 路、574 路、597 路、598 路、663 路、959 路等；地铁：1 号线。

	公共配套设施条件	小区内部配套：洗衣店、美容美发、停车场、健身房	小区内部配套：洗衣店、美容美发、停车场、健身房	小区内部配套：洗衣店、美容美发、停车场、健身房	小区内部配套：洗衣店、美容美发、停车场、健身房
	基础设施条件	市政供给	市政供给	市政供给	市政供给
	商业繁华度	商场：沃尔玛、东方家园石景山店、诺玛特超市、华联石景山店、星座商厦、苏宁电器、大中电器，万千百货、国美电器等。	商场：沃尔玛、东方家园石景山店、诺玛特超市、华联石景山店、星座商厦、苏宁电器、大中电器，万千百货、国美电器等。	商场：沃尔玛、东方家园石景山店、诺玛特超市、华联石景山店、星座商厦、苏宁电器、大中电器，万千百货、国美电器等。	商场：沃尔玛、东方家园石景山店、诺玛特超市、华联石景山店、星座商厦、苏宁电器、大中电器，万千百货、国美电器等。
	区域土地利用方向	办公	办公	办公	办公
	环境质量	好	好	好	好
实物状况	临街条件	政达路	西长安街和古城大街	西长安街和古城大街	西长安街和古城大街
	装修水平	精装修	精装修	简装修	简装修
	所在楼层	高区	高区	高区	低区
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	平面布置	合理	合理	合理	合理
	面积	151.23 m ²	147 m ²	136 m ²	136.24 m ²

(3) 房地产价值估算

① 根据比较因素条件确定比较因素条件指数：

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为五个等级，好、略好、一般、较差、差。每差一个等级，指数相应增加或减少。

比较因素条件指数表

		估价对象	金融街长安中心	绿地环球金融城	绿地环球金融城
交易价格		待估	43000	44300	43200
交易情况		100	100	100	100
建成年代		100	106	108	108
交易时间		100	100	100	100
位置		100	102	102	102
用途		100	100	100	100
权属状况		100	100	100	100
区位状况	交通情况	100	100	100	100
	公共配套设施条件	100	100	100	100

	基础设施条件	100	100	100	100
	商业繁华度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境质量	100	100	100	100
实物状况	临街条件	100	106	106	106
	装修水平	100	100	94	94
	所在楼层	100	100	100	94
	建筑结构	100	100	100	100
	平面布置	100	100	100	100
	面积	100	100	100	100

②根据比较因素指数计算比较因素修整系数：

修整系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修整系数表

		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		43,000.00	44,300.00	43,200.00
交易情况		1.00	1.00	1.00
建成年代		0.94	0.93	0.93
交易时间		1.00	1.00	1.00
位置		0.98	0.98	0.98
用途		1.00	1.00	1.00
权属状况		1.00	1.00	1.00
区位状况	交通情况	1.00	1.00	1.00
	公共配套设施条件	1.00	1.00	1.00
	基础设施条件	1.00	1.00	1.00
	商业繁华度	1.00	1.00	1.00
	区域土地利用方向	1.00	1.00	1.00
	环境质量	1.00	1.00	1.00
实物状况	临街条件	0.94	0.94	0.94
	装修水平	1.00	1.06	1.06
	所在楼层	1.00	1.00	1.06
	建筑结构	1.00	1.00	1.00
	平面布置	1.00	1.00	1.00
	面积	1.00	1.00	1.00
比准价格（元/平方米）		37,519.46	40,359.53	41,869.55
估价对象评估价格		39,916.18		
不含税估价对象评估价格		37,920.37		
契税	3%	1,137.61		

印花税	0.05%	18.96
评估单价		39,100.00 元/平方米（取整）

③评估值估算

综上，评估单价为 39,100.00 元/ m²。

则石景山区政达路 6 号院 3 号楼 15 层房产的总的价值为：

房地产价值 = 可售面积 × 平均单价

$$= 54,223,880.00 \text{（元）}$$

综上，采用市场法进行评估后，本次纳入评估范围的房地产的评估值为 54,223,880.00 元。

（本页以下无正文）

第五节 固定资产—设备评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的设备类资产分为车辆、电子及办公设备两大类，设备账面原值 2,010,365.38 元，账面净值 385,624.44 元。具体如下表：

单位：万元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	381,404.00	139,848.13
电子设备	1,628,961.38	245,776.31
合计	2,010,365.38	385,624.44

二、设备概况

1. 设备类资产分布及特点

此次委估的车辆、电子设备，分布在北京市石景山区政达路 6 号北方国际大厦办公楼内，资产分布较为集中。

车辆主要为办公商务用小轿车，共计 1 辆，主要于 2014 年左右购置，目前车辆维护保养较好，车辆行驶状况正常。

电子设备主要为空调、电脑、打印机、办公桌椅等办公用设备，共计 120 项，资产使用管理较规范，目前设备使用状况正常。

2. 设备的管理及维护保养

企业对设备实行严格设备保养制度，及时维护保养、定期维修及更换易损件，管理制度基本完善，可满足正常生产和使用的需要。

三、评估依据

- (一) 企业提供的《设备清查评估明细表》；
- (二) 设备购置合同和发票；
- (三) 《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 538 号）；
- (四) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政

部国家税务总局令第 50 号)；

(五) 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》；

(六) 有关网络询价；

(七) 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；

(八) 评估人员收集的其他资料。

四、评估过程

(一) 第一阶段：准备阶段

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及资产评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(二) 第二阶段：现场调查阶段

1. 现场清点设备，查阅主要设备的购置合同、运行日志等技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

2. 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

3. 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查设备的购置合同，复验车辆行驶证等。

(三) 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

(四) 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

五、评估方法

本次设备的评估主要采用重置成本法。机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

（一）车辆的评估

1. 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

2. 综合成新率的确定

对于运输车辆，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

年限成新率=车辆尚可使用年限/（车辆尚可使用年限+已使用年限）×100%

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备（车辆），成新率一般不低于15%。

3. 车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

（二）电子及办公设备的评估

1. 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

2. 成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

3. 评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

六、评估结果及分析

（一）评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 1,408,580.00 元，评估净值为 708,754.00 元。评估原值减值率 29.93%，评估净值增值率 83.79%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	381,404.00	139,848.13	351,300.00	256,449.00	-7.89	83.38
电子设备	1,628,961.38	245,776.31	1,057,280.00	452,305.00	-35.09	84.03
合计	2,010,365.38	385,624.44	1,408,580.00	708,754.00	-29.93	83.79

（二）增减值分析

1. 车辆净值评估增值的主要原因为企业会计折旧年限短于评估中车辆的经济寿命年限。

2. 电子设备净值评估增值的主要原因近几年电子产品更新换代较快价格不断下降所致。

七、特殊事项说明

无。

八、典型案例

(一) 案例一：别克商务车（车辆评估明细表第 1 项）

1. 车辆概况：

车辆名称：别克商务车

车辆牌号：京 NRC195；

车辆型号：别克牌 SGM6531UAAB

生产厂家：上海通用；

账面原值：381,404.00 元；

账面净值：139,848.13 元；

购置时间：2014 年 6 月 17 日；

主要技术参数：

基本信息			
排量（升）	3.0L	变速箱	6手自一体变速器
最高车速	180km/h	乘员人数（含司机）	7人
车体			
车身颜色	棕色		
长	5266mm	宽	1878mm
高	1800mm	轴距	3088mm
前轮距	1593mm	后轮距	1603mm
整备质量	1930kg	最小离地间隙	143mm
发动机			
发动机位置	前置	发动机型号	LFW
燃料类型	汽油	最大马力（ps）	259

2. 重置全价的确定：

(1) 车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的购置价为 369,900.00 元，；

(2) 车辆购置税：按增值税前价的 10% 计算：

(3) 车辆购置税 = (车辆购置价 / 1.16) × 10% ；

= (369,900.00 / 1.16) × 10%

= 31,887.93 元

(4) 牌照及杂费：每辆车按 500 元计算。

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照及杂费} \\ &= (369,900.00 / 1.16) + 31,887.93 + 500 \\ &= 351,300.00 \text{ 元 (取整)}. \end{aligned}$$

3. 成新率的确定:

本次运输设备评估成新率按照使用年限法和行驶里程法二者孰低者确定。

(1) 委估车辆于 2014 年 6 月 17 日, 至评估基准日 2018 年 06 月 30 日实际使用了 4.04 年; 该型车辆的尚可使用年限为 10.96 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 10.96 / (10.96 + 4.04) \times 100\% \\ &= 73.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2) 运输设备行驶里程法成新率确定: 车辆购置启用时间至评估基准日间实际已行驶 43,059.00 公里; 该车型可行驶里程为 600,000.00 公里。

$$\begin{aligned} \text{里程法成新率} &= (\text{总行驶里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{总行驶里程数} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 43,059.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 93\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(3) 综合成新率确定: 本次运输设备评估成新率运用孰低法, 即在使用年限法; 行驶里程法二者中选取最低者, 即取 73%。

现场勘察情况修正:

该车辆为被评估单位商务用车, 车辆使用较频繁但行驶距离较短, 司机保养较好, 经评估人员对该车辆进行现场勘察及向有关人员了解, 其结果如下:

A、主传动机构及底盘: 发动机性能较好, 启动、加速较平稳, 无异音, 温升正常; 各档变速轻便、准确、可靠, 无撞击声; 前后桥、底盘无变形。

B、主控系统: 方向机总成灵活, 仪表显示准确。

C、制动性能: 制动装置可靠, 制动距离符合要求, 刹车轨迹左右基本一致。

D、润滑与环保: 润滑油(脂)呈淡黄色、洁净, 各转动处润滑正常; 发动机燃烧充分, 尾气排放正常。

E、外观：金属漆光亮，门窗洁净；大排灯、尾灯明亮、无损坏；铝轮辋光亮，轮胎磨损较正常。

评估人员经现场勘察后认为：该车辆实际使用状况正常，故不对上述确定的成新率进行修正。则取定成新率为 73%。

4. 评估值的计算：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 351,300.00 × 73%

= 256,449.00 元

(二) 案例二：联想笔记本电脑（电子设备评估明细表第 115 项）

1、设备概况：

名称：联想笔记本电脑

购置日期：2018 年 3 月 1 日

品牌：联想（ThinkPad）

型号：ThinkPad E580

账面原值：7,669.90 元

账面净值：7,305.58 元

2、主要参数：

主要参数

处理器		存储设备	
CPU 系列	英特尔 酷睿 i7 8 代系列	内存容量	8GB (8GB×1)
CPU 型号	Intel 酷睿 i7 8550U	内存类型	DDR4 2400MHz
CPU 主频	1.8GHz	插槽数量	2xSO-DIMM
最高睿频	4GHz	最大内存容量	32GB
核心/线程数	四核心/八线程	硬盘容量	256GB
三级缓存	8MB	硬盘描述	SSD 固态硬盘
总线规格	OPI 4 GT/s	光驱类型	无内置光驱
显示屏		显卡	
触控屏	不支持触控	显卡类型	入门级独立显卡
屏幕尺寸	15.6 英寸	显卡芯片	AMD Radeon RX 550
显示比例	16:09	显存容量	2GB
屏幕分辨率	1920x1080	显存类型	GDDR5

屏幕技术	FHD, LED 背光, 窄边框	显存位宽	128bit
多媒体设备		I/O 接口	
摄像头	720p HD 摄像头	数据接口	1×USB2.0+2×USB3.0, USB Type-C 接口
音频系统	内置音效芯片, 支持杜比音效	视频接口	HDMI
扬声器	内置扬声器	音频接口	耳机/麦克风二合一接口
麦克风	内置麦克风	其它接口	RJ45 (网络接口), 电源接口
网络通信		读卡器	Micro SD 读卡器
无线网卡	支持 802.11ac 无线协议	输入设备	
有线网卡	100Mbps 网卡	指取设备	多点触摸板, Trackpoint 指点杆
蓝牙	支持, 蓝牙 4.1 模块	键盘描述	全尺寸键盘(包含独立数字键盘), 防渗漏键盘

3、重置全价的确定:

经市场询价, 该型号设备的含税购置价为 8,188.00 元/台, 不含税售价为 7,100.00 元/台 (取整), 包含运杂费和安装调试费。

4、成新率的确定:

评估人员根据电脑的制造水平、利用率等现实状况, 参照“机器设备经济耐用年限参考表”, 确定该设备的经济使用年限为 5 年。该设备至评估基准日该设备已使用了 0.33 年, 确定该笔记本电脑的成新率为 93%。

(4)评估值的计算:

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 7,100.00 \times 93\%$$

$$= 6,603.00 \text{ 元}$$

第六节 无形资产—其他无形资产评估技术说明

纳入本次评估范围的其他无形资产账面价值为 0 元。系公司外购的赛普爱德成本软件、明源销售软件。评估人员核查相购置合同、发票、会计凭证等财务资料, 了解其摊销方法与摊销年限及其目前的使用状况。对于外购软件, 评估人员向管理人员和软件使用人员了解估值基准日待估软件的使用和管理等情况。本次估值对于尚在使用的软件, 通过咨询经销商获取同类软件的市场不含税价格确认

估值。

其他无形资产估值为 172,413.80 元。

第七节 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 85,503.93 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容由 2 项组成。分别为坏账准备、无形资产摊销在会计记录中所形成的可抵扣差异。故本次评估按评估时确认的各项损失及预提费用为基础结合企业所得税率进行评估。

因此本次递延所得税评估值为 85,503.93 元。

第八节 负债评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。各项负债在评估基准日账面值如下所示：

单位：元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	121,000.00
预收款项	174,517.05
应付职工薪酬	963,836.50
应交税费	215,130.53
其他应付款	220,376,269.97
流动负债合计	221,850,754.05
非流动负债合计	-
负债合计	221,850,754.05

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

（一）第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债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标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

（二）第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

（三）第三阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3. 撰写负债评估技术说明。

三、评估方法

（一）应付账款

应付账款账面值 121,000.00 元，主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。主要是项目咨询款。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款或暂估价值)记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

（二）预收款项

预收款项账面值 174,517.05 元，主要核算企业因出租房产预收的租金款项。

评估人员核实了有关合同，并对大额单位进行了发函询证，在确认其真实性的基础上以经过核实后的账面值作为评估值。

预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

（三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 963,836.50 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、工会经费、职工教育经费等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎公司规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

（四）应交税费

应交税金账面值 215,130.53 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税、城市维护建设税、所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

（五）其他应付款

其他应付款账面值为 220,376,269.97 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如代扣代缴、应付股东股利等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

四、评估结果及分析

（一）评估结果

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

单位：元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	121,000.00
预收款项	174,517.05
应付职工薪酬	963,836.50

项目名称	账面价值
流动负债：	
应交税费	215,130.53
其他应付款	220,376,269.97
流动负债合计	221,850,754.05
非流动负债合计	-
负债合计	221,850,754.05

(本页以下无正文)

第六部分 收益法评估技术说明

第一节 收益法的应用前提及选择理由和依据

一、收益法的定义

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

收益折现法通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。

收益折现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，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法通常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。

二、收益法的应用前提

资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下三个前提条件：

- （一）被评估企业的未来收益可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （二）被评估企业获得未来预期收益所承担的风险可以合理预测，并可以用货币衡量；
- （三）被评估企业的未来收益年限可以合理预测。

三、收益法的选择理由

评估人员在对被评估单位历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行了访谈和市场调研，取得了收益法盈利预测数据和相关依据。经综合分析，选择收益法的主要理由和依据如下：

（一）总体情况判断

根据对北方国际地产公司历史沿革、所处行业、资产规模、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，评估人员认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

1. 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好；企业具备持续经营条件；
2. 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够以货币计量。
3. 被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

（二）评估目的判断

本次评估是对北方国际地产公司股东全部权益价值进行评估，为北方国际地产拟转让股权的经济行为提供价值参考依据。要对北方国际地产公司的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

（三）收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟，同时采用收益法评估也符合国际惯例。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估在理论上和操作上适合采用收益法，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

第二节 收益预测的假设条件

本评估报告收益法分析估算采用的假设条件如下：

一、一般假设：

交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，未来的收益模式为房屋出租，房屋到期后企业进行清算。

二、收益法评估假设：

（一）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。

（二）针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

（三）假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务。

（四）除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

（五）假设企业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。

（六）鉴于企业未来可获取的房地产开发项目不可预计，本次评估无法对其投资收益进行合理预测，故仅对企业房地产出租收益进行预测，并假设房屋到期后企业清算。

(七) 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。

(八) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(九) 假设企业预测年度现金流为期末产生；

(十) 假设评估基准日后企业的产品或服务保持目前的市场竞争态势；

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

第三节 宏观、区域经济因素及行业现状与发展前景分析

一、影响企业经营的宏观、区域经济因素

2017 年，我国国内生产总值 827122 亿元，同比增长 6.9%。其中，四季度增长 6.8%，经济规模为 233834 亿元，体现出质量第一、结构优化、效益优先、动力提升和平衡稳健的“五大特征”。

(一) 以供给侧改革为主线，以工业发展为重心提升发展质量。

2017 年，“三去一降一补”扎实推进。钢铁、煤炭年度去产能任务圆满完成。全国工业产能利用率为 77.0%，创 5 年新高。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 10616 万平方米。工业企业杠杆率不断降低，12 月末规模以上工业企业资产负债率为 55.5%，比上年下降 0.6 个百分点。企业成本继续下降，全年规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 84.92 元，比上年减少 0.25 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农业投资分别比上年增长 23.9%、16.4%和 16.4%，分别快于全部投资 16.7、9.2 和 9.2 个百分点。

(2) 以产业发展和结构优化推进经济结构的优化提升。分产业看，第一产业增加值 65468 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值 334623 亿元，增长 6.1%；

第三产业增加值 427032 亿元，增长 8.0%。第三产业的占比达到 51.6%，经济结构进一步优化。

(3) 立足于企业效益和环境效益全力推进效益优先。

2017 年，全国规模以上工业企业实现利润总额 75187.1 亿元，比上年增长 21%，增速比 2016 年加快 12.5 个百分点。工业产能利用率达到 77.0%，为近五年最高水平。在第三产业中，受工业生产增长加快等因素的带动，交通运输、仓储和邮政业实现了较快增长，全年交通运输、仓储和邮政业增加值比上年增长 9.0%，提高 2.4 个百分点。

(4) 三驾马车和创新发展成为动力提升的重要支撑。

2017 年，全国固定资产投资 631684 亿元，比上年增长 7.2%，增速比上年回落 0.9 个百分点；社会消费品零售总额 366262 亿元，比上年增长 10.2%，增速比上年回落 0.2 个百分点。进出口总额 277921 亿元，比上年增长 14.2%，扭转了连续两年下降的局面。从“三驾马车”的动力结构看，消费占比为 58.8%，投资占比为 32.1%，出口占比为 9.1%。

(5) 收入、物价、城镇化和房地产的良好运行成为我国经济平衡稳健的重要保障。2017 年，全国居民人均可支配收入 25974 元，扣除价格因素影响，比上年增长 7.3%，实际增速比 GDP 和人均 GDP 增长分别快 0.4 和 1.0 个百分点。物价保持平稳运行。城镇化是实现城乡平衡和提升发展质量的重要支柱。2017 年末，城镇常住人口 81347 万人，比上年末增加 2049 万人；乡村常住人口 57661 万人，减少 1312 万人；城镇人口占总人口比重(城镇化率)为 58.52%，比上年末提高 1.17 个百分点。房地产由高速增长转为稳定增长，居民居住条件进一步提升。2017 年全国房地产开发投资 109799 亿元，比上年增长 7.0%，增速比上年加快 0.1 个百分点，其中住宅投资增长 9.4%。

二、行业现状与发展前景分析

2013 年全国房地产市场开发进入快速扩张高速发展阶段，房地产投资开发及销售均取得了量价齐升的辉煌业绩。而在 2014 年，受到宏观经济不景气和房地产市场自身周期性的双重影响，房地产市场进入了调控政策的“拐点”，市场不断降温。经过中央政府和地方政府长达一年双管齐下的救市政

策刺激，2015 年至 2016 年上半年我国房地产市场呈逐步回暖态势。2016 年下半年起，为防止部分重点城市房价过高，包括北京、天津、苏州、成都、郑州、无锡、济南、合肥等多个城市出台房地产调控政策，重启限购限贷措施。

近年来房地产行业已经成为我国国民经济的发展支柱和主要经济增长点。人民生活水平的提高与城市化进程的不断深入为我国房地产行业的长期增长奠定了有利基础，我国房地产行业呈现健康稳定的发展态势。

1、房地产开发行业是国民经济的支柱产业

1998 年以来，我国房地产开发行业得到迅速发展，房地产开发行业对城镇固定资产投资始终发挥主力作用。根据国家统计局数据，2001 年至 2016 年，我国房地产业投资完成额占我国城镇固定资产投资完成额的比例均在 20%上下，2004 年达到峰值 22.3%，2016 年该比例为 17.2%。

2001 年-2016 年，我国房地产业投资完成额年均复合增长率高达 20.5%，远高于 GDP 增长速度和其它大部分行业的投资增速。2016 年我国房地产业投资完成额达 102,581 亿元，同比增长 6.9%，仍处于增长态势。2017 年 1-6 月，我国房地产业投资完成额达 50,610 亿元，同比增长 8.5%。

2、房地产开发投资以住宅为主，增长势头强劲

住宅投资是房地产开发投资的重要组成部分，2001 年以来住宅投资完成额占房地产开发投资完成额比例超过六成。住宅投资额占比在 2008 年达到峰值 71.9%，从 2011 年开始逐年下降但都维持在 67%以上。目前阶段我国房地产开发投资仍以住宅为主。2010 年至 2016 年，房地产开发投资完成额从数量上实现翻倍，年复合增长率达 13.4%。同期住宅投资完成额年复合增长率达 12.4%。

2017 年 1-6 月，我国房地产业投资完成额达 50,610 亿元，同比增长 8.5%；其中住宅投资完成额达到 34,318 亿元，同比增长 10.17%。

3、投资核心向一、二线集中，大中城市热度延续

随着城市化水平的日益加深，我国人口迁徙的聚集效应逐渐凸显，直接导致了房地产市场结构的分化。投资逐渐朝一、二线城市聚集，一、二线核

心区域土地呈现供不应求的局面。2011 年，100 大中城市土地成交总额中三线城市占比为 34.1%，此后占比逐年下降，2016 年 100 大中城市中三线城市土地成交总额占比仅为 22.2%。随着银行流动性持续宽松，资金链得到改善，开发商对一、二线城市的整体投资意愿不断增强。一、二线城市的房地产投资趋势持续被强化，土地成交金额占比逐年扩大，进一步促进开发商对主流城市土地空前的追捧。2017 年 1-6 月，100 大中城市中三线城市土地成交总额占比为 28.8%。

2016 年，全国 40 大中城市商品房销售金额达 67,020 亿元，全国 40 大中城市商品房销售面积达 61,698 万平方米，分别同比增长 37.2% 和 23.4%。2017 年 1-6 月，全国 40 大中城市商品房销售金额达 31,454 亿元，商品房销售面积达 27,628 万平方米，分别同比增长 9.61% 和 4.19%。

4、房地产市场供需不平衡

2016 年，我国竣工房屋面积达到 106,128 万平方米，同比增长 6.1%；商品房销售面积达到 157,349 万平方米，同比增长 22.5%，当年销售竣工比达到 148.3%，供需缺口进一步拉大。国家在维持房地产市场稳定发展方面也积极采取措施，如加快住房保障建设和增加普通商品住房的有效供给。2017 年 1-6 月，我国竣工房屋面积达到 41,524 万平方米，同比增长 5.0%；2017 年 1-6 月，商品房销售面积达到 74,662 万平方米，同比增长 16.1%，2017 年上半年销售竣工比达到 179.8%。

此外，我国的房地产市场的供求存在着区域分化的现象，呈现出部分三、四线城市存在着明显的供给过剩，而一、二线城市房地产市场投资热度过高的现象。针对部分三、四线城市存在着明显的供给过剩的问题，2015 年 12 月 14 日中共中央政治局会议中再次提到“去库存”。随着“去库存”工作的稳步推进，政府同时出台一系列宽松政策促进房地产市场健康发展，包括降息降准、公积金政策多次调整以及 42 个城市取消限购令等政策“组合拳”，房地产市场迎来了良好的发展环境。

针对 2015 年以后一、二线城市房地产高热不退的现象，2016 年 2 月 1 日央行与银监会发布了《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，2 月 17 日财政部、税务局及住建部发布了《关于调整房地产交易环节契税、营

业税优惠政策的通知》，明确规定了二套改善性住房将比首套住房采取更高的首付比例和税率。2016 年 9 月 30 日起，全国多个一线城市重启限购限贷措施，调控居民对于住房过高的投资与改善需求。2017 年 3 月份以来，涿州、珠海、南昌、滁州、三亚、长沙、赣州、廊坊、东莞、沧州等近 20 个二三线城市出台房地产调控政策，在全国更大范围实施限购限贷措施。

5、政府坚持行业调控措施

我国的房地产是典型的政府主导型产业，政府出台政策引导和控制行业的发展是常态。通过控制土地供应及信贷供应，政府对房地产有很强的操控能力。近几年来，随着房地产市场深入发展，针对持续高水平的房地产开发投资与房价增长，中央和地方政府相继出台了一系列调控房地产的政策，效果显著，如成功控制了 2003 至 2005 年间的第一轮非理性上涨及 2006 至 2007 年间的第二轮非理性上涨。2012 年，中央及相关部委继续坚持房地产调控政策从紧趋向，多个地方政府纷纷出台调整公积金制度、提高购置首套房贷款额度。2013 年，“国五条”宣告落地，宣告了房地产调控进一步趋紧，有效抑制了热点城市房地产行业的投资投机需求。2014 年，国务院颁布《不动产登记暂行条例》，为征收房地产税提供了前提和基础。2016 年公布的《国土资源“十三五”规划纲要》更加明确了落实不动产统一登记制度的决心。

三、行业竞争分析及主要企业情况

1、行业竞争状况

目前我国房地产企业竞争激烈，呈现出规模化经营的趋势。由于房地产市场竞争的日益激烈，企业的经营风险也逐渐加大，足够的规模是房地产开发企业在竞争中保持持续经营和发展能力的基本保障。一方面，由于房地产开发项目占用资金较大，小型房地产企业在项目前期调研和策划工作投入的资金较少，难以抵御市场风险的冲击，而大中型房地产企业资金实力较强，竞争优势较为明显；银行为保证资金的安全也更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业，使得大企业的优势不断增强。另一方面，近年来大型房地产企业逐渐通过业务扩张和兼并收购获得更大市场份额的案例越来越多，其通过融资和并购来增加土地储备，从而获得高增长，又进一步通过高增长来获得更多资金，形成强者愈强的循环。这样的竞争局面一定程度上提高了行

业集中度，同时较为明显的提升了房地产行业整体的抵抗风险能力。

2、行业内主要企业情况

中国恒大集团（下称“恒大地产”）：创立于 1997 年，总部位于广州，恒大地产在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 496 位，在上榜的中国内地企业中位列第 110 位，是国内进入省会城市最多、城市布局最广的龙头房地产企业之一。恒大地产大部分项目规模在 50-200 万平方米之间，产品定位于满足首次置业者和自住的普通老百姓的刚性需求。2016 年实现销售面积 4,469 万平方米，销售金额 3,733.7 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 2,475.1 万平方米，销售金额 2,440.9 亿元。

万科企业股份有限公司（下称“万科企业”）：1988 年进入房地产行业，经过三十余年的发展，成为国内领先的房地产公司，万科企业在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 356 位，在上榜的中国内地企业中位列第 83 位。是目前国内最大的专业住宅开发企业，业务覆盖珠三角、长三角、环渤海三大城市经济圈以及中西部地区。2016 年度实现销售面积 2,765.4 万平方米，销售金额 3,467.7 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,868.5 万平方米，销售金额 2,771.8 亿元。

绿地控股集团股份有限公司：创立于 1992 年，总部位于中国上海，在 2016《财富》世界企业 500 强中位列第 311 位，在上榜的中国内地企业中位列第 64 位。房地产开发项目遍及全国 29 个省市自治区 80 余个城市，在超高层、大型城市综合体、高铁站商务区及产业园开发领域处于领先地位，是在美国及澳洲房地产投资规模最大的中国企业。2016 年实现销售金额 2,550 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,039.3 万平方米，销售金额 1,330.96 亿元。

保利房地产（集团）股份有限公司（下称“保利地产”）：成立于 1992 年，是中国保利集团公司控股的大型国有房地产企业，也是保利集团房地产业务的主要运作平台。保利地产致力于打造具有独特气质的地标性建筑，已形成集商务办公、酒店、商品住宅、别墅、文化商业为一体的产品结构。2016 年实现销售面积 1,598.7 万平方米，销售金额 2,101 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 1,054.1 万平方米，销售金额 1,466.1 亿元。

中国海外发展有限公司（下称“中国海外发展”）：1979 年成立于香港，1992 年 在香港联交所上市，于 2007 年率先入选香港恒生指数成份股，于 2010 年荣登英国《金融时报》“全球 500 强”。历经 30 余年的发展，中国海外发展已形成以港澳地区、长 三角、珠三角、环渤海、东北、中西部为重点区域的全国性均衡布局，业务遍布港澳 及内地近 50 个经济活跃城市。2016 年实现销售面积 1,304 万平方米，销售金额 2,106 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 780 万平方米，销售金额 1,273 亿元。

华润置地有限公司（下称“华润置地”）：1994 年成立于北京，1996 年 在香港联 交所上市，于 2010 年入选香港恒生指数成份股。华润置地是世界 500 强企业华润集 团旗下的地产业务旗舰，是中国内地最具实力的综合型地 产发展商之一。主营业务包 括房地产开发、商业地产开发及运营、物业服务 等，业已形成八大住宅产品系列，同 时自持都市综合体、区域商业中心。2016 年实现销售面积 776 万平方米，销售金额 1,080.4 亿元。2017 年 1-6 月实 现销售面积 436.8 万平方米，销售金额 632.2 亿元。

金地（集团）股份有限公司（下称“金地集团”）：1988 年初创于深圳， 1993 年 开始经营房地产业务，2001 年在上交所上市，是中国最早上市并完 成全国化布局的房 地产企业之一。主营业务包括住宅开发与销售及装修、商 用地产开发与销售及持有运 营、房地产金融、物业服务与社区经营等，开发 及持有的住宅及商用地项目覆盖中 国 31 座城市以及美国 5 座城市。 2016 年实现销售面积 658.2 万平方米，销售金额 1,006.3 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 375.0 万平方米，销售金额 703.4 亿元。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司（下称“招商蛇口”）：创立于 1979 年，前身为“招商局蛇口工业区有限公司”，是招商局集团旗下城市综合开 发运营板块的旗 舰企业。2015 年吸收合并招商地产，实现招商局旗下城市 综合开发运营板块的整体上市，主营业务包括社区开发与运营、园区开发与 运营、邮轮产业建设与运营三大板块， 布局近 40 个城市，开发精品项目超 200 个。2016 年实现销售面积 471 万平方米，销售金额 739.34 亿元。2017 年 1-6 月实现销售面积 288.40 万平方米，销售金额 536.95 亿元。

四、行业发展趋势

1、产品细分，改善型房源成为热点伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者的需求日趋多元化和个性化，购房者对房地产产品和服务的要求越来越高。地区的差异化、消费人群的多元化都要求房地产开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化将使房地产开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。随着部分大中城市的限购解禁以及二套房贷的松动，改善性需求崛起，逐步取代了过去以刚需户型为主的商品房市场。同时，受到二胎政策落地的影响，对于大户型的需求逐步增加，以首次改善为主要购房目的的需求渐成主流，中低端的刚需型住房受到一定的冲击。而在整体经济下行压力较大和资产荒的大背景下，一线城市消费者对高端改善的需求有所提高，体现了一线城市高档产品保值增值的特征。

2、产业整合促进行业集中度不断增加我国房地产行业经过近几年的高速发展后，供需矛盾逐渐缓解，行业进入发展新常态。受到行业增速逐步平缓，区域市场分化、优质土地资源减少等因素影响，房地产企业竞争越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变，重点市场将进入品牌主导下的精细化竞争态势。随着我国房地产市场的不断成熟和宏观调控政策的不断完善，严格的信贷、土地、税收等政策势必使规模较小的公司以及一些靠不正当手段进行土地投机的公司面临出局的风险；同时也为资金实力雄厚规模大的房地产企业进行资本扩张，实施收购兼并创造了良好的市场机遇。房地产行业实现从数量型扩张为主的粗放型增长模式向数量质量并重的集约型模式转变，实现规模经济是我国房地产企业发展的必然之路。

3、行业市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性

近年来，国家对房地产进行了一系列的宏观调控，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时房地产市场规模不断增长，国家通过限购、兴建保障房等一系列措施，以及市场的自我调节，使得紧张的供需矛盾趋于缓和。部分三、四线城市在之前行业过热的时候大量兴建房地产项目，导致行业平稳发展后出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。随着土地成本的稳步上涨，建材价格及人工成本持续上升，房地产开发成本的上涨压力不断显现。同时，受城市建设的逐渐完善，

住房供需逐渐平衡等多方面因素的影响，近几年房地产企业的盈利水平逐渐平缓回归至合理水平，行业利润水平将趋于平稳。

4、房地产投融资模式持续进化，商业模式不断创新 目前，房地产企业正利用资本市场，逐步从间接融资向直接融资转变，从通过开发、建设、销售获取利润的传统行业营运模式向轻资产、重营运的创新营运模式转变。现阶段，以万科、万达为代表的房地产企业，通过合作开发等创新的业务模式，利用自身品牌影响力以及建设管理的能力，代替了以往凭借大量资金投入获取收益的开发模式。同时，借助移动互联网概念，部分房地产企业对自身业务进行转型，开始从单纯的房地产开发商转变为综合服务提供商，为住户提供综合的社区服务，从而提高产品的附加值。伴随着政策的逐步松绑，房地产企业也在探索设立房地产投资基金，在资本市场上募资，利用自身在房地产行业的优势，对市场上的优质项目进行投资以获取投资收益。

未来，相较于传统大型地产企业，可快速增长的轻资产营运公司更被资本所看好。新型轻资产领域将成为资本追逐的热点，如青年公寓、养老社区、蓝领公寓、创新办公等，未来的 3-5 年将迎来快速发展的机遇期。

五、影响我国房地产业发展的因素

1、宏观经济因素 房地产行业属于资金密集型行业，且周期性强，因此高度依赖宏观经济的走势。

近 20 年以来，我国国内生产总值年均复合增长率超过 9%，房地产行业随着国内 GDP 的快速增长，也迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来仍然会保持较稳定的增长势头。

2、行业政策因素 近年来，中国政府针对国内房地产市场，尤其是住宅市场出台了一系列调控政策，投资、投机性购房得到有效抑制，房地产市场逐步平稳。伴随着房地产市场显露出下行趋势，政府的楼市调控政策也出现了新的变化。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初见成效。国家宏观调控将使房地产市场更加规范，运营更加平稳，有利于整个行业的长远发展。

3、城镇化因素 随着城市规模扩张、城市化进程加快、城市人口增加，新型城镇化的基础设施建设规模巨大，并要求城市功能向集约化发展。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，大量的农业人口和农业从业资金、土地面积将会转入城镇化通道。商品房与保障房是城镇居民安居的保障，也是推动城镇化进程的重要动力，房地产行业将迎来新的发展机遇与挑战。

4、人口红利因素 回顾房地产快速发展的 30 年，人口红利的快速释放加速了城乡的聚集，也增加了城镇地区的人口密度，推动了城市群发展以及房地产行业的需求释放。近些年，受到计划生育政策的影响，人口增速逐年下滑，人口老龄化现象日益严重，人口红利也呈现下降的趋势。未来，伴随着二胎政策的落地，人口红利下降的势头得到抑制，一、二线城市将具备更强的人口吸引力、更多的高素质人口供给及较强的可持续发展能力，房地产需求也将得到进一步释放。

5、成本因素

(1) 土地成本提高 土地是房地产开发企业最重要的生产资料，占用资金量较大，故土地成本在开发成本中占据相当大的比重。根据国家统计局的数据，2008 年至 2016 年，房地产开发企业土地购置费用从 5,995.6 亿元上涨至 18,778.7 亿元，土地购置单价从 1,524 元/平方米上涨至 8,526 元/平方米，复合增长率分别为 15.3%和 24.0%。2017 年上半年，房地产开发企业土地购置费用为 9,308.6 亿元，同比增长 17.5%，土地购置单价增至 9,002 元/平方米。土地成本的上升将直接推高房地产行业的成本，从而压缩房地产行业的利润。

(2) 融资渠道受限 房地产开发是资金密集型行业，需要多种融资渠道。我国房地产金融体系还不够完善，目前我国房地产开发企业主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过企业上市、产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展、壮大的主要因素。

(3) 人工成本提高 随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，未来的人力成本将不可避免的逐步提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营活动所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的

提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

六、行业进入壁垒

我国房地产开发市场主要的进入壁垒有土地壁垒、资金壁垒和政策壁垒。

1、土地壁垒 优质的土地资源是进入房地产行业的主要壁垒之一。土地资源作为房地产行业的核心生产要素，对于房地产企业的生存与发展起着至关重要的作用。城市优质土地资源具有稀缺性与不可再生性，伴随着房地产行业的快速发展，现有城市的优质土地资源已较为有限，且市场竞争激烈。因此，新进入的企业往往面临着土地资源稀缺与土地成本持续升高的压力，进入行业的门槛较高。

2、资金壁垒 房地产开发行业具有资金密集性和投资周期长的特点，对资金投入的需求较大，购置土地储备、项目开发也都需要房地产企业投入大量现金。2016 年，全国房地产开发企业土地购置平均单价已超过 8,500 元/平方米，2017 年上半年已超过 9,000 元/平方米，加上建安成本及各种税费，开发 10,000 平方米较小规模低档次的普通住宅房地产所需的平均成本就超过亿元。这些对于新进入企业的资金实力提出了较高的要求。

3、政策壁垒 政策壁垒是指政府为优化市场资源配置，采取行政手段指导和干预企业进入行为而形成的进入障碍。根据住建部《房地产开发企业资质管理规定》，未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务；各资质等级企业应当在规定的业务范围内从事房地产开发经营业务，不得越级承担业务。而在一、二线城市，由于地价较高且土地市场竞争激烈，土地通常被实力较强的房地产开发商竞得，而在地方城市，政府对土地开发还寄予了招商、带动区域发展的期望，能够带动区域的实力开发商在拿地过程中更有优势取得政府的支持和政策倾斜。

第四节 企业的业务情况

一、主要服务介绍

公司目前主要业务为出租办公用房；项目投资；经济贸易咨询。截止评估基

准日,出租房产包括:石景山区政达路6号院2号楼负2层的车位4993.14平方米、石景山区政达路6号院2号楼负3层的仓库326.53平方米、北方国际大厦1层的商铺28.54平方米;可出租面积为5348.21平方米,截止评估基准日已出租面积为5348.21平方米。

第五节 企业财务分析

一、历史年度财务状况和经营状况

(一) 历史年度财务状况表

财务状况表

金额单位:万元

项目	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.06.30
流动资产	38,809.15	34,493.56	51,048.73	57,043.65
非流动资产	278,633.50	148,502.86	30,118.08	14,719.19
其中:长期股权投资	7,768.49	7,768.49	11,375.49	11,375.49
投资性房地产	1,251.88	1,220.97	1,176.70	1,154.56
固定资产	2,447.74	2,299.16	2,152.82	2,082.86
在建工程	246,250.00	108,450.00	5,650.00	-
无形资产	24.63	10.85	0.57	-
其中:土地使用权				-
其他非流动资产	20,794.00	28,634.00	9,644.00	106.28
资产总计	71,217.27	74,557.27	75,517.37	71,762.84
流动负债	219.66	253.97	591.61	22,185.08
非流动负债	397.10	820.77	543.22	-
负债总计	616.76	1,074.74	1,134.82	22,185.08
所有者权益	70,600.51	73,482.53	74,382.55	49,577.76

(二) 历史年度经营成果表

经营成果表

金额单位:万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-6月
----	-------	-------	-------	-----------

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业收入	1,680.56	1,790.04	1,932.94	196.19
减：营业成本		43.80	44.27	22.14
营业税金及附加	94.04	65.21	63.32	19.67
销售费用	542.56	554.32	808.83	299.06
管理费用	1,269.76	1,429.16	1,490.24	880.46
财务费用	978.88	1,015.59	1,051.19	693.87
资产减值损失	-	0.64	0.85	-
加：投资收益	6,981.94	2,579.24	74.05	5,000.00
二、营业利润	7,735.03	3,291.74	650.67	4,668.73
加：营业外收入	0.00	5.25	-	-
减：营业外支出	0.35	0.15	-	0.28
三、利润总额	7,734.67	3,296.83	650.67	4,668.46
减：所得税费用	376.08	414.82	-249.36	-530.42
四、净利润	7,358.59	2,882.02	900.02	5,198.88

上表中列示的财务数据，业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了无保留意见的审计报告，报告号为致同审字[2018]第 110ZC8228 号。

第六节 收益法评估模型

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

一、评估模型

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型 (WACC) 计算折现率。

二、计算公式

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

E ：股东全部权益价值；

V ：企业价值；

D ：付息债务评估价值；

P ：经营性资产评估价值；

C_1 ：溢余资产评估价值；

C_2 ：非经营性资产评估价值；

E' ：长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

R_t ：明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t ：明确预测期期数 1，2，3，···， n ；

r ：折现率；

R_{n+1} ：永续期企业自由现金流；

g ：永续期的增长率，本次评估 $g = 0$ ；

n ：明确预测期第末年。

三、收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

四、预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用 × (1 - 税率 T) - 资本性支出 - 营运资金变动

五、折现率的确定

参考《房地产估价规范》，还原利率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等四种。本次估价采用以安全利率加风险调整值的方法确定。

六、付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

七、溢余资产及非经营性资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

第七节 收益期限及预测期的说明

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益，根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等，可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用房屋可出租年限作为收益期，确定评估基准日至 2059 年 7 月 31 日为预测期。

第八节 折现率的确定

一、折现率模型的选取

参考《房地产估价规范》，还原利率的确定方法有市场提取法、安全利率加风险调整值法、复合投资收益率法、投资收益率排序插入法等四种。本次估价采用以安全利率加风险调整值的方法确定。

二、折现率具体参数的确定

根据安全利率加风险调整值法，基准日 2018 年 6 月 30 日中国 10 年期国债到期收益率为 3.48%，根据对目前房地产市场的调查分析和评估人员的经验，确定本次估价其风险调整值 3.50%。据此，确定本次估价采用的资本化率为 7%（取整）。

第九节 经营性业务价值的估算及分析过程

收益预测范围：预测口径为北方国际地产公司公司单体报表口径，预测范围为北方国际公司经营性业务，主要为出租房地产业务。

收益预测基准：本次评估收益预测是北方国际地产公司根据已经中国注册会计师审计的被评估单位 2015-2018 年 6 月的会计报表，以近三年的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政策，研究了所处行业市场的现状与前景，分析了被评估单位的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据被评估单位战略规划，经过综合分析研究由被评估单位编制并提供给评估机构。评估人员与委托人、被评估单位和其他相关当事人讨论了被评估单位未来各种可能性，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，分析了未来收益预测资料与评估目的、评估假设、价值类型的适用性和一致性。被评估单位未来收益预测说明如下：

一、营业收入预测

北方国际地产目前主要业务为出租房产，截止评估基准日，出租房产包括：石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 2 层的车位 4993.14 平方米、石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 3 层的仓库 326.53 平方米、北方国际大厦 1 层的商铺 28.54 平方米；可出租面积为 5348.21 平方米，截止评估基准日已出租面积为 5348.21 平方米。

根据被评估单位提供房屋租赁合同确定预测年度房租收入，其中：

1、商铺

商铺位于北方国际大厦 1 层，租金每月按 1,801.80 元计算，年度为 21,621.60 元，续约约定租金递增方式为前三年每月按 1,801.80 元计算，自租赁期第四年度开始，租金在上一年度租金额的基础上每三年递增不低于 8%，本次评估预测期增长率为 8%。根据房屋购置合同确定该不动产到期日为 2049 年 7 月 31 日，故商铺收入预测期截止到 2049 年 7 月 31 日。

2、仓库

仓库位于石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 3 层，租金每月按 28,185.28 元计算，年度为 338,223.32 元，续约约定租金递增方式为前三年每月按 3 元/平方米计算，自租赁期第四年度开始，租金在上一年度租金额的基础上每三年递增不低于 5%，本次评估预测期增长率为 5%。根据房屋购置合同确定该不动产到期日为 2059 年 7 月 31 日，故商铺收入预测期截止到 2059 年 7 月 31 日。

3、车位

车位位于石景山区政达路 6 号院 2 号楼负 2 层，截止评估基准日全部委托北京亚瑞联达物业管理有限公司经营，委托人按年收取委托经营费，租金每月按 87,500.00 元计算，年度为 1,050,000.00 元，续约租金递增方式为前六年每年按 1,050,000.00 元计算，自租赁期第七年度开始，租金在上一年度租金额的基础上每六年递增不低于 2%，本次评估预测期增长率为 2%。根据房屋购置合同确定该不动产到期日为 2059 年 7 月 31 日，故商铺收入预测期截止到 2059 年 7 月 31 日。

经实施以上分析，营业收入预测如下表所示：

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
商铺	1.08	2.16	2.34	2.34	2.34
车位	52.50	105.00	105.00	105.00	105.00
仓库	16.91	33.82	33.82	35.51	35.51
合计	70.49	140.98	141.16	142.85	142.85

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
商铺	2.52	2.52	2.52	2.72	2.72
车位	105.00	107.10	107.10	107.10	107.10
仓库	35.51	37.29	37.29	37.29	39.15
合计	143.04	146.91	146.91	147.11	148.98

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
商铺	2.72	2.94	2.94	2.94	3.18
车位	107.10	107.10	109.24	109.24	109.24
仓库	39.15	39.15	41.11	41.11	41.11
合计	148.98	149.20	153.29	153.29	153.53

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
商铺	3.18	3.18	3.43	3.43	3.43
车位	109.24	109.24	109.24	111.43	111.43
仓库	43.17	43.17	43.17	45.33	45.33
合计	155.59	155.59	155.84	160.18	160.18

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
商铺	3.71	3.71	3.71	4.00	4.00
车位	111.43	111.43	111.43	111.43	113.66
仓库	45.33	47.59	47.59	47.59	49.97
合计	160.46	162.72	162.72	163.02	167.63

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
商铺	4.00	4.32	4.32	4.32	4.67
车位	113.66	113.66	113.66	113.66	113.66
仓库	49.97	49.97	52.47	52.47	52.47
合计	167.63	167.95	170.45	170.45	170.79

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
商铺	4.67	2.72	-	-	-
车位	115.93	115.93	115.93	115.93	115.93
仓库	55.09	55.09	55.09	57.85	57.85
合计	175.69	173.74	171.02	173.78	173.78

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
商铺	-	-	-	-	-
车位	115.93	118.25	118.25	118.25	118.25
仓库	57.85	60.74	60.74	60.74	63.78
合计	173.78	178.99	178.99	178.99	182.02

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
商铺	-	-
车位	118.25	68.98
仓库	63.78	37.20
合计	182.02	106.18

二、营业成本预测

北方国际地产目前主要业务为出租房产，其成本为房产折旧及保险费、商铺维修费，预测期营业成本，营业成本预测如下表所示。

单位：万元

项目名称	2018.7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
折旧	22.14	44.27	44.27	44.27	44.27
保险费	0.07	0.14	0.14	0.14	0.14
维修费	0.03	0.06	0.07	0.07	0.07
合计	22.24	44.48	44.48	44.48	44.48

(续)

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
折旧	44.27	44.27	44.27	44.27	44.27
保险费	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15
维修费	0.08	0.08	0.08	0.08	0.08
合计	44.49	44.49	44.49	44.50	44.50

(续)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
折旧	44.27	44.27	44.27	44.27	44.27
保险费	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
维修费	0.08	0.09	0.09	0.09	0.10
合计	44.50	44.51	44.51	44.51	44.52

(续)

项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
折旧	44.27	44.27	44.27	44.27	44.27
保险费	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
维修费	0.10	0.10	0.10	0.10	0.10
合计	44.52	44.52	44.53	44.53	44.53

(续)

项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
折旧	44.27	44.27	44.27	44.27	44.27
保险费	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17
维修费	0.11	0.11	0.11	0.12	0.12
合计	44.54	44.55	44.55	44.55	44.56

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
折旧	44.27	25.63	-	-	-
保险费	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
维修费	0.12	0.13	0.13	0.13	0.14
合计	44.56	25.93	0.30	0.30	0.31

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
折旧	-	-	-	-	-
保险费	0.18	0.17	0.17	0.17	0.17
维修费	0.14	0.08	-	-	-
合计	0.32	0.26	0.17	0.17	0.17

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
折旧	-	-	-	-	-
保险费	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
维修费	-	-	-	-	-
合计	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
折旧	-	-
保险费	0.18	0.11
维修费	-	-
合计	0.18	0.11

三、营业税金及附加预测

被评估单位的销售税金及附加的税项主要有城建税、教育附加费及印花税等。本次评估根据盈利预测中企业应税业务销售收入、相关各项税率预测未来年度的营业税金及附加，预测结果如下：

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
城市维护建设税	0.49	0.98	0.98	1.00	1.00
教育费附加	0.35	0.70	0.70	0.71	0.71
房产税	22.05	44.11	44.13	44.33	44.33
土地使用税	0.67	1.34	1.34	1.34	1.34

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
印花税	0.07	0.14	0.14	0.14	0.14
合计	23.64	47.27	47.30	47.52	47.52

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
城市维护建设税	1.00	1.02	1.02	1.03	1.04
教育费附加	0.71	0.73	0.73	0.73	0.74
房产税	44.35	44.82	44.82	44.84	45.07
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.14	0.15	0.15	0.15	0.15
合计	47.55	48.06	48.06	48.09	48.33

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
城市维护建设税	1.04	1.04	1.07	1.07	1.07
教育费附加	0.74	0.74	0.76	0.76	0.76
房产税	45.07	45.09	45.58	45.58	45.61
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.15	0.15	0.15	0.15	0.15
合计	48.33	48.36	48.91	48.91	48.94

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
城市维护建设税	1.08	1.08	1.09	1.12	1.12
教育费附加	0.77	0.77	0.78	0.80	0.80
房产税	45.86	45.86	45.89	46.41	46.41
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.16	0.16	0.16	0.16	0.16
合计	49.21	49.21	49.25	49.82	49.82

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
城市维护建设税	1.12	1.13	1.13	1.13	1.17
教育费附加	0.80	0.81	0.81	0.81	0.83
房产税	46.44	46.72	46.72	46.75	47.30
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.16	0.16	0.16	0.16	0.17
合计	49.86	50.16	50.16	50.20	50.81

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
------	--------	--------	--------	--------	--------

城市维护建设税	1.17	1.17	1.19	1.19	1.19
教育费附加	0.83	0.83	0.85	0.85	0.85
房产税	47.30	47.34	47.64	47.64	47.68
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.17	0.17	0.17	0.17	0.17
合计	50.81	50.85	51.19	51.19	51.23

(续)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
城市维护建设税	1.22	1.21	1.19	1.21	1.21
教育费附加	0.87	0.86	0.85	0.86	0.86
房产税	48.27	48.04	47.71	48.04	48.04
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.18	0.17	0.17	0.17	0.17
合计	51.88	51.63	51.26	51.63	51.63

(续)

项目名称	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
城市维护建设税	1.21	1.25	1.25	1.25	1.27
教育费附加	0.86	0.89	0.89	0.89	0.90
房产税	48.04	48.67	48.67	48.67	49.03
土地使用税	1.34	1.34	1.34	1.34	1.34
印花税	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
合计	51.63	52.32	52.32	52.32	52.73

(续)

项目名称	2058年	2059.1-7月
城市维护建设税	1.27	0.74
教育费附加	0.90	0.53
房产税	49.03	39.93
土地使用税	1.34	1.34
印花税	0.18	0.11
合计	52.73	42.64

四、销售费用预测

销售费用主要为销售人员工资及经营管理过程中发生的其他费用。本次评估参照房地产行业销售费用占收入比例结合被评估单位营业收入预测情况进行估算。预测结果如下。

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
工资薪酬	1.00	2.00	2.00	2.03	2.03
其他	1.06	2.11	2.11	2.14	2.14
合计	2.06	4.11	4.12	4.17	4.17

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工资薪酬	2.03	2.08	2.08	2.09	2.11
其他	2.14	2.20	2.20	2.20	2.23
合计	4.17	4.28	4.28	4.29	4.34

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资薪酬	2.11	2.12	2.17	2.17	2.18
其他	2.23	2.24	2.30	2.30	2.30
合计	4.34	4.35	4.47	4.47	4.48

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
工资薪酬	2.21	2.21	2.21	2.27	2.27
其他	2.33	2.33	2.33	2.40	2.40
合计	4.54	4.54	4.54	4.67	4.67

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
工资薪酬	2.28	2.31	2.31	2.31	2.38
其他	2.40	2.44	2.44	2.44	2.51
合计	4.68	4.75	4.75	4.75	4.89

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
工资薪酬	2.38	2.38	2.42	2.42	2.42
其他	2.51	2.52	2.55	2.55	2.56
合计	4.89	4.90	4.97	4.97	4.98

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
工资薪酬	2.49	2.46	2.43	2.46	2.46
其他	2.63	2.60	2.56	2.60	2.60
合计	5.12	5.07	4.99	5.07	5.07

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
工资薪酬	2.46	2.54	2.54	2.54	2.58
其他	2.60	2.68	2.68	2.68	2.73
合计	5.07	5.22	5.22	5.22	5.31

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
工资薪酬	2.58	1.51
其他	2.73	1.59
合计	5.31	3.10

五、管理费用预测

管理费用主要为职工薪酬、折旧费、差旅费、办公费等。本次评估参照房地产行业管理费用占收入比例结合被评估单位营业收入预测情况进行估算。预测结果如下。。预测结果见下表：

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
工资薪酬	71.00	144.83	147.73	150.68	153.70
折旧	14.82	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	5.93	12.11	12.35	7.99	8.14
合计	91.75	186.57	189.71	188.30	191.47

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
工资薪酬	156.77	159.91	163.11	166.37	169.70
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	8.30	8.47	8.64	8.81	8.98
合计	194.71	198.01	201.38	204.81	208.31

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
工资薪酬	173.09	176.55	180.08	183.68	187.36
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	9.16	9.34	9.52	9.71	9.90
合计	211.88	215.52	219.24	223.03	226.89

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
------	--------	--------	--------	--------	--------

工资薪酬	191.10	194.93	198.83	202.80	206.86
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	10.10	10.30	10.50	10.71	10.92
合计	230.84	234.86	238.96	243.15	247.42

(续)

项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
工资薪酬	210.99	215.21	219.52	223.91	228.39
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	11.14	11.36	11.59	11.81	12.05
合计	251.77	256.21	260.74	265.36	270.07

(续)

项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
工资薪酬	232.96	237.61	242.37	247.21	252.16
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	12.29	12.53	12.78	13.03	13.29
合计	274.88	279.78	284.78	289.88	295.08

(续)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
工资薪酬	257.20	262.35	267.59	272.94	278.40
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	13.56	13.82	14.09	14.38	14.66
合计	300.39	305.80	311.32	316.95	322.70

(续)

项目名称	2053年	2054年	2055年	2056年	2057年
工资薪酬	283.97	289.65	295.44	301.35	307.38
折旧	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
其他	14.95	15.25	15.55	15.86	16.17
合计	328.55	334.53	340.63	346.84	353.19

(续)

项目名称	2058年	2059.1-7月
工资薪酬	313.53	182.89
折旧	29.63	17.29
其他	16.49	9.62
合计	359.66	209.80

六、财务费用预测

被评估单位历史年度财务费用主要为利息收入及银行手续费等，对于银行手

续费按历史营业收入的占比进行预测；对于利息收入，按历史年度货币资金理财收入综合收益率进行预测；对于汇兑损益由于汇率是双向波动的，本次评估不再进行预测；经实施以上分析，财务费用预测如下表所示：

经实施以上分析，财务费用预测如下表所示：

单位：万元

项目名称	2018.7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
银行手续费	0.49	0.91	0.92	0.93	0.94
合计	0.49	0.91	0.92	0.93	0.94

(续)

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
银行手续费	0.95	0.96	0.97	0.97	0.98
合计	0.95	0.96	0.97	0.97	0.98

(续)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
银行手续费	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03
合计	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03

(续)

项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
银行手续费	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09
合计	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09

(续)

项目名称	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年
银行手续费	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14
合计	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14

(续)

项目名称	2043年	2044年	2045年	2046年	2047年
银行手续费	1.15	1.17	1.18	1.19	1.20
合计	1.15	1.17	1.18	1.19	1.20

(续)

项目名称	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年
银行手续费	1.21	1.23	1.24	1.25	1.26
合计	1.21	1.23	1.24	1.25	1.26

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
银行手续费	1.28	1.29	1.30	1.31	1.33
合计	1.28	1.29	1.30	1.31	1.33

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
银行手续费	1.34	0.79
合计	1.34	0.79

七、营业外收支预测

历史年度营业外收入支出主要为零星的收入及支出，为非经常性发生业务且金额较小，因此本次评估未对营业外收支不作预测。

八、所得税预测

企业所得税是对我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。《中华人民共和国企业所得税法》规定一般企业所得税的税率为 25%。本次评估以此为基础结合利润情况预测未来年度的所得税费用。

九、折旧、资本性支出预测

根据被评估单位固定资产计提折旧和无形资产的摊销方式，评估人员对存量、增量固定资产，按照企业现行的折旧年限、残值率和已计提折旧的金额进行了测算。并根据原有固定资产的分类，将测算的折旧及摊销分至营业成本、管理费用中。

结合企业提供的投资概预算等资料，对企业基准日后追加投资金额、时期进行估算，预计未来资本性支出。本次评估的资本性支出为设备购置支出。资本性支出的预测结果如下：

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
资本性支出		201.04			
合计		201.04			

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
资本性支出			201.04		
合计			201.04		

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
资本性支出				201.04	
合计				201.04	

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
资本性支出					201.04
合计					201.04

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
资本性支出					
合计					

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
资本性支出	201.04				
合计	201.04				

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
资本性支出		201.04			
合计		201.04			

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
资本性支出			201.04		
合计			201.04		

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
资本性支出		
合计		

十、营运资金预测

营运资金增加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收款项）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的增加是指随着企业经营活动的变化，获

取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。因此本次估算营运资金的增加需考虑正常经营所需保持的现金、预收账款等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

营运资金=经营性流动资产-经营性流动负债

经营性流动资产=最低现金保有量

最低现金保有量=月付现成本总额

经营性流动负债=应付款（预收款项+应付职工薪酬+应交税费）

预收账款周转率依据企业实际情况确定；

预测期营运资金各项数据：

预收款项=营业收入总额/预收账款周转率

应付职工薪酬、应交税费为一期实际所需支付金额

根据对评估对象经营情况的调查，以及经审计的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金、预收账款等及其营运资金增加额。其具体结果如下表：

单位：万元

项目名称	2018.7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
营运资金	-32.94	-32.73	-32.62	-33.51	-33.35
营运资金净增加	-85.13	0.21	0.11	-0.88	0.15

(续)

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营运资金	-33.13	-34.10	-33.82	-33.71	-33.95
营运资金净增加	0.22	-0.97	0.29	0.11	-0.25

(续)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营运资金	-33.78	-33.53	-34.54	-34.23	-34.10
营运资金净增加	0.18	0.24	-1.01	0.32	0.13

(续)

项目名称	2033年	2034年	2035年	2036年	2037年
------	-------	-------	-------	-------	-------

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营运资金	-34.37	-34.17	-33.90	-34.95	-34.60
营运资金净增加	-0.27	0.20	0.27	-1.05	0.35

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营运资金	-34.46	-34.75	-34.52	-34.23	-35.32
营运资金净增加	0.15	-0.30	0.23	0.29	-1.10

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营运资金	-34.93	-35.93	-37.86	-37.59	-37.27
营运资金净增加	0.39	-1.00	-1.93	0.27	0.32

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营运资金	-38.41	-37.42	-36.34	-36.70	-36.39
营运资金净增加	-1.14	0.99	1.08	-0.35	0.31

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
营运资金	-35.92	-37.12	-36.64	-36.29	-36.68
营运资金净增加	0.46	-1.19	0.48	0.34	-0.39

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
营运资金	-36.33	-13.32
营运资金净增加	0.36	

十一、企业自由现金流量表的编制

经实施以上分析预测，企业自由现金流量汇总如下表所示：

企业自由现金流量预测表

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业收入	70.49	140.98	141.16	142.85	142.85
营业成本	22.24	44.48	44.48	44.48	44.48
营业税金及附加	23.64	47.27	47.30	47.52	47.52
销售费用	2.06	4.11	4.12	4.17	4.17
管理费用	91.75	186.57	189.71	188.30	191.47

项目名称	2018.7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
财务费用	0.49	0.91	0.92	0.93	0.94
营业利润	-69.68	-142.36	-145.37	-142.55	-145.73
营业外收入	-	-	-	-	-
营业外支出	-	-	-	-	-
利润总额	-69.68	-142.36	-145.37	-142.55	-145.73
所得税费用	-17.42	-35.59	-36.34	-35.64	-36.43
净利润	-52.26	-106.77	-109.03	-106.92	-109.30
加：折旧&摊销	36.95	73.91	73.91	73.91	73.91
减：追加资本	-85.13	201.24	0.11	-0.88	0.15
企业自由现金流	69.82	-234.11	-35.23	-32.13	-35.55

(续)

项目名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
营业收入	143.04	146.91	146.91	147.11	148.98
营业成本	44.49	44.49	44.49	44.50	44.50
营业税金及附加	47.55	48.06	48.06	48.09	48.33
销售费用	4.17	4.28	4.28	4.29	4.34
管理费用	194.71	198.01	201.38	204.81	208.31
财务费用	0.95	0.96	0.97	0.97	0.98
营业利润	-148.83	-148.89	-152.27	-155.55	-157.50
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-148.83	-148.89	-152.27	-155.55	-157.50
所得税费用	-37.21	-37.22	-38.07	-38.89	-39.37
净利润	-111.62	-111.67	-114.20	-116.66	-118.12
加：折旧&摊销	73.91	73.91	73.91	73.91	73.91
减：追加资本	0.22	-0.97	201.32	0.11	-0.25
企业自由现金流	-37.94	-36.80	-241.62	-42.86	-43.97

(续)

项目名称	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
营业收入	148.98	149.20	153.29	153.29	153.53
营业成本	44.50	44.51	44.51	44.51	44.52
营业税金及附加	48.33	48.36	48.91	48.91	48.94

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
销售费用	4.34	4.35	4.47	4.47	4.48
管理费用	211.88	215.52	219.24	223.03	226.89
财务费用	0.99	1.00	1.01	1.02	1.03
营业利润	-161.08	-164.56	-164.85	-168.65	-172.34
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-161.08	-164.56	-164.85	-168.65	-172.34
所得税费用	-40.27	-41.14	-41.21	-42.16	-43.08
净利润	-120.81	-123.42	-123.64	-126.49	-129.25
加：折旧&摊销	73.91	73.91	73.91	73.91	73.91
减：追加资本	0.18	0.24	-1.01	201.35	0.13
企业自由现金流	-47.08	-49.75	-48.73	-253.94	-55.47

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
营业收入	155.59	155.59	155.84	160.18	160.18
营业成本	44.52	44.52	44.53	44.53	44.53
营业税金及附加	49.21	49.21	49.25	49.82	49.82
销售费用	4.54	4.54	4.54	4.67	4.67
管理费用	230.84	234.86	238.96	243.15	247.42
财务费用	1.05	1.06	1.07	1.08	1.09
营业利润	-174.57	-178.60	-182.51	-183.07	-187.35
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-174.57	-178.60	-182.51	-183.07	-187.35
所得税费用	-43.64	-44.65	-45.63	-45.77	-46.84
净利润	-130.93	-133.95	-136.88	-137.30	-140.51
加：折旧&摊销	73.91	73.91	73.91	73.91	73.91
减：追加资本	-0.27	0.20	0.27	-1.05	201.39
企业自由现金流	-56.75	-60.25	-63.24	-62.35	-267.99

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业收入	160.46	162.72	162.72	163.02	167.63

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
营业成本	44.54	44.55	44.55	44.55	44.56
营业税金及附加	49.86	50.16	50.16	50.20	50.81
销售费用	4.68	4.75	4.75	4.75	4.89
管理费用	251.77	256.21	260.74	265.36	270.07
财务费用	1.10	1.11	1.12	1.13	1.14
营业利润	-191.49	-194.05	-198.59	-202.98	-203.85
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-191.49	-194.05	-198.59	-202.98	-203.85
所得税费用	-47.87	-48.51	-49.65	-50.74	-50.96
净利润	-143.62	-145.54	-148.94	-152.23	-152.89
加：折旧&摊销	73.91	73.91	73.91	73.91	73.91
减：追加资本	0.15	-0.30	0.23	0.29	-1.10
企业自由现金流	-69.86	-71.33	-75.27	-78.62	-77.89

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
营业收入	167.63	167.95	170.45	170.45	170.79
营业成本	44.56	25.93	0.30	0.30	0.31
营业税金及附加	50.81	50.85	51.19	51.19	51.23
销售费用	4.89	4.90	4.97	4.97	4.98
管理费用	274.88	279.78	284.78	289.88	295.08
财务费用	1.15	1.17	1.18	1.19	1.20
营业利润	-208.67	-194.68	-171.97	-177.08	-182.02
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-208.67	-194.68	-171.97	-177.08	-182.02
所得税费用	-52.17	-48.67	-42.99	-44.27	-45.50
净利润	-156.50	-146.01	-128.98	-132.81	-136.51
加：折旧&摊销	73.91	55.26	29.63	29.63	29.63
减：追加资本	201.43	-1.00	-1.93	0.27	0.32
企业自由现金流	-284.02	-89.75	-97.42	-103.45	-107.20

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
营业收入	175.69	173.74	171.02	173.78	173.78
营业成本	0.32	0.26	0.17	0.17	0.17
营业税金及附加	51.88	51.63	51.26	51.63	51.63
销售费用	5.12	5.07	4.99	5.07	5.07
管理费用	300.39	305.80	311.32	316.95	322.70
财务费用	1.21	1.23	1.24	1.25	1.26
营业利润	-183.24	-190.23	-197.96	-201.30	-207.05
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-183.24	-190.23	-197.96	-201.30	-207.05
所得税费用	-45.81	-47.56	-49.49	-50.32	-51.76
净利润	-137.43	-142.67	-148.47	-150.97	-155.29
加：折旧&摊销	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
减：追加资本	-1.14	202.03	1.08	-0.35	0.31
企业自由现金流	-106.65	-315.07	-119.91	-120.99	-125.97

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
营业收入	173.78	178.99	178.99	178.99	182.02
营业成本	0.17	0.18	0.18	0.18	0.18
营业税金及附加	51.63	52.32	52.32	52.32	52.73
销售费用	5.07	5.22	5.22	5.22	5.31
管理费用	328.55	334.53	340.63	346.84	353.19
财务费用	1.28	1.29	1.30	1.31	1.33
营业利润	-212.92	-214.56	-220.66	-226.89	-230.71
营业外收入					
营业外支出					
利润总额	-212.92	-214.56	-220.66	-226.89	-230.71
所得税费用	-53.23	-53.64	-55.17	-56.72	-57.68
净利润	-159.69	-160.92	-165.50	-170.17	-173.03
加：折旧&摊销	29.63	29.63	29.63	29.63	29.63
减：追加资本	0.46	-1.19	201.52	0.34	-0.39
企业自由现金流	-130.52	-130.09	-337.38	-140.88	-143.01

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
营业收入	182.02	106.18
营业成本	0.18	0.11
营业税金及附加	52.73	42.64
销售费用	5.31	3.10
管理费用	359.66	209.80
财务费用	1.34	0.79
营业利润	-237.19	-150.25
营业外收入		
营业外支出		
利润总额	-237.19	-150.25
所得税费用	-59.30	-37.56
净利润	-177.89	-112.69
加：折旧&摊销	29.63	29.63
减：追加资本	0.36	
加：期末固定资产回收		10.05
加：营运资金回收		-13.32
企业自由现金流	-148.61	-86.32

十二、经营性资产评估结果

根据上述预测的现金流量以计算出的折现率进行折现，从而得出企业经营性资产价值为-1,212.66 万元。计算结果详见下表：

单位：万元

项目名称	2018.7-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
企业自由现金流	69.82	-234.11	-35.23	-32.13	-35.55
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	0.25	1.00	2.00	3.00	4.00
折现系数	0.9832	0.9346	0.8734	0.8163	0.7629
折现值	68.65	-218.79	-30.77	-26.22	-27.12

(续)

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
企业自由现金流	-37.94	-36.80	-241.62	-42.86	-43.97
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%

项目名称	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
折现期	5.00	6.00	7.00	8.00	9.00
折现系数	0.7130	0.6663	0.6227	0.5820	0.5439
折现值	-27.05	-24.52	-150.47	-24.95	-23.92

(续)

项目名称	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
企业自由现金流	-47.08	-49.75	-48.73	-253.94	-55.47
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	10.00	11.00	12.00	13.00	14.00
折现系数	0.5083	0.4751	0.4440	0.4150	0.3878
折现值	-23.93	-23.64	-21.64	-105.37	-21.51

(续)

项目名称	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
企业自由现金流	-56.75	-60.25	-63.24	-62.35	-267.99
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	15.00	16.00	17.00	18.00	19.00
折现系数	0.3624	0.3387	0.3166	0.2959	0.2765
折现值	-20.57	-20.41	-20.02	-18.45	-74.10

(续)

项目名称	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
企业自由现金流	-69.86	-71.33	-75.27	-78.62	-77.89
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	20.00	21.00	22.00	23.00	24.00
折现系数	0.2584	0.2415	0.2257	0.2109	0.1971
折现值	-18.05	-17.23	-16.99	-16.58	-15.35

(续)

项目名称	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年
企业自由现金流	-284.02	-89.75	-97.42	-103.45	-107.20
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	25.00	26.00	27.00	28.00	29.00
折现系数	0.1842	0.1722	0.1609	0.1504	0.1406
折现值	-52.33	-15.45	-15.68	-15.56	-15.07

(续)

项目名称	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年
企业自由现金流	-106.65	-315.07	-119.91	-120.99	-125.97
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	30.00	31.00	32.00	33.00	34.00
折现系数	0.1314	0.1228	0.1147	0.1072	0.1002
折现值	-14.01	-38.68	-13.76	-12.97	-12.62

(续)

项目名称	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
企业自由现金流	-130.52	-130.09	-337.38	-140.88	-143.01
折现率	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%
折现期	35.00	36.00	37.00	38.00	39.00
折现系数	0.0937	0.0875	0.0818	0.0765	0.0715
折现值	-12.23	-11.39	-27.60	-10.77	-10.22

(续)

项目名称	2058 年	2059.1-7 月
企业自由现金流	-148.61	-86.32
折现率	7.00%	7.00%
折现期	40.00	41.00
折现系数	0.0668	0.0624
折现值	-9.92	-5.39
现值和	-1,212.66	

第十节 其他资产和负债价值的估算及分析过程

一、溢余资产 C_1 的分析及估算

公司存在溢余货币资金 51,700.82 万元， $C_1=51,700.82$ 万元。

二、非经营性资产 C_2 的分析及估算

在本次评估中，有如下一些负债的价值在现金流预测中未予考虑：

非经营性负债包括应收账款 1.50 万元，其他应收款 5,153.79 万元，固定资产-房屋建筑物 5,422.39 万元，递延所得税资产 8.55 万元，应付账款 12.10 万元，应

交税费 15.03 万元，其他应付款 22,037.63 万元，在现金流预测中未予考虑。经评估人员核实无误，确认该资产（负债）存在，作为非经营性资产（负债）单独加回。

则基准日非经营性资产（负债）的价值为：

$$C_2 = -11,478.53 \text{（万元）}$$

三、长期股权投资 E' 的估算及分析

经评估，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

金额：万元

序号	被投资单位名称	评估方法	评估结论	备注
1	北方国际地产（佛山顺德）有限公司	资产基础法	23,056.14	长期股权投资
2	北方物业开发有限公司	基准日报表净资产	291.85	可供出售金融资产

在收益法中汇总的评估结果为 23,347.99 万元。

具体评估方法及过程详见各公司评估说明或评估明细表。

第十一节 收益法评估结果

一、企业整体价值的计算

$$V = P + C_1 + C_2 + E'$$

$$= 65,206.47 \text{ 万元}$$

二、付息债务价值的确定

北方国际地产公司无付息债务。

三、股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作，北方国际地产公司的股东全部权益价值为：

$$E = V - D$$

$$= 65,206.47 \text{ 万元。}$$

第七部分 评估结论及分析

第一节 评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受北方国际的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对北方国际地产的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

一、资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，北方国际地产总资产账面价值为 71,762.84 万元，负债账面价值为 22,185.08 万元，净资产账面价值为 49,577.76 万元。

采用资产基础法评估后的总资产为 87,810.40 万元，负债为 22,185.08 万元，净资产为 65,625.32 万元，评估增值 16,047.56 万元，增值率 32.37%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	57,043.65	57,043.65	-	-
非流动资产	14,719.19	30,766.75	16,047.56	109.02
其中：长期股权投资	11,375.49	23,056.14	11,680.65	102.68
投资性房地产	1,154.56	1,899.71	745.15	64.54
固定资产	2,082.86	5,493.26	3,410.40	163.74
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	17.24	17.24	-
土地使用权	-	-	-	-
其他	106.28	300.40	194.12	182.65
资产总计	71,762.84	87,810.40	16,047.56	22.36
流动负债	22,185.08	22,185.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	22,185.08	22,185.08	-	-

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产	49,577.76	65,625.32	16,047.56	32.37

二、收益法评估结论

采用收益法评估后的北方国际地产公司股东全部权益价值为 65,206.47 万元，评估增值 15,628.71 万元，增值率为 31.52%。

三、评估结论选取

收益法得出的评估结果低于资产基础法评估结果，差异原因主要为对北方国际地产本部采用的两种评估方法考虑的角度不同。收益法是从公司的未来获利能力角度考虑，由于北方国际地产本部为管理平台公司，自己不进行房地产项目开发，没有房地产开发收入，仅有投资性房地产的租赁收入，销售费用和管理费用中也主要是职工薪酬，收益法仅体现了可能的成本支出。房地产开发企业的核心价值在于其开发项目的价值，由于房地产开发项目受到政策、地域、市场情况的影响，每个开发项目的预期收益都不一样，与其他行业相比不能量化的因素较多，所以在预测中不可能做到象其他行业一样以一个相对稳定的现金流来预测房地产企业的预期收益。也就是说房地产开发企业不能预测其未来项目开发带来的收益，但企业要运营下去，合理必要的经营成本还是要预测的，所以收益法的评估结果低于资产基础法；考虑到收益法评估结果无法完整体现公司未来可能的收益构成，而资产基础法主要体现的是基准日时对应的资产负债价值从成本构建的角度，基于所涉及的资产及相关负债进行的。因此，本评估报告评估结论选用资产基础法评估结果。

即北方国际地产 2018 年 06 月 30 日股东全部权益的市场价值为 65,625.32 万元。

第二节 评估结论与账面价值比较变动情况及说明

本评估报告采用资产基础法对北方国际地产公司纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

一、长期股权投资评估增值 11,680.65 万元，增值原因为企业账面价值均为其

投资成本，股权投资单位经过多年经营，形成一定的资本积累，导致评估增值。具体增值原因详见各长投单位资产评估说明。

二、投资性房地产评估增值 745.15 元，增值原因为本次评估投资性房地产是采用收益法计算其评估价值，企业房屋取得时间较早，近年来房屋市场价格租金不断上涨，导致评估增值。

二、固定资产评估增值 3,410.40 元，增值原因主要为本次房屋建筑物是采用市场法计算其评估价值，企业房屋取得时间较早，近年来房屋市场价格不断上涨，导致评估增值。

第三节 股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

（本页以下空白）