

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

# 资产评估报告

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

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告 .....	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况	6
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、价值类型及其定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	22
九、评估假设 .....	25
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	27
十二、评估报告的使用限制说明 .....	29
十三、评估报告日 .....	29
评估报告附件 .....	31

## 声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



## 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

### 资产评估报告摘要

天兴评报字（2018）第 0996 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受北方国际合作股份有限公司的委托，按照有关法律、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，对北方国际地产有限公司股东全部权益项目在 2018 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：因北方国际合作股份有限公司拟转让所持有的北方国际地产有限公司股权，为此需要对北方国际地产有限公司的股东全部权益项目进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象：北方国际地产有限公司于评估基准日的股东全部权益。

三、评估范围：北方国际地产有限公司的整体资产，包括全部资产和相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2018 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。

经资产基础法评估，北方国际地产有限公司总资产账面价值为 71,762.84 万元，评估价值为 87,810.40 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 22.36 %；总负债账面价值为 22,185.08 万元，评估价值为 22,185.08 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 49,577.76 万元，评估价值为 65,625.32 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 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	<b>71,762.84</b>	<b>87,810.40</b>	<b>16,047.56</b>	<b>22.36</b>
流动负债	22,185.08	22,185.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	<b>22,185.08</b>	<b>22,185.08</b>	-	-
净资产	<b>49,577.76</b>	<b>65,625.32</b>	<b>16,047.56</b>	<b>32.37</b>

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别注意以下事项：

北方国际地产有限公司子公司---北方国际地产（佛山顺德）有限公司开发的紫悦台花园项目于 2017 年 12 月竣工，截至评估基准日，紫悦台花园项目仍未进行竣工决算，项目总体开发成本系企业按照工程合同金额确认，实际工程结算金额与合同金额的差异会影响项目的总成本和土地增值税核算，本次评估按照预提的成本金额核算项目总成本和土地增值税，如果未来实际结算金额与合同金额不符，评估结果应据实进行调整。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行资产交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2018 年 6 月 30 日起，至 2019 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 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 资产评估报告

天兴评报字（2018）第 0996 号

北方国际合作股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、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，对拟转让股权所涉及的北方国际地产有限公司股东全部权益项目进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2018 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

## 一、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托人概况

统一社会信用代码：91110000192472028J

企业名称：北方国际合作股份有限公司

股票代码：000065

注册地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 12 区 47 号楼 3 层(301、302)

法定代表人：原军

注册资本：51300.360700 万人民币

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立时间：1986 年 04 月 05 日

经营范围：各类型工业、能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包；承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；铝型材、铝门窗、铝制品、建筑幕墙

和室内外装饰工程设计、制作、施工、机械安装及修理。

## （二）被评估单位概况

### 1、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。

### 2. 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%

### 3. 公司主要资产概况

北方国际地产主要资产为货币资金、其他应收款、长期股权投资、投资性房地产和固定资产，其中货币资金账面价值为 51,888.36 万元，其他应收款账面价值为 5,153.79 万元，长期股权投资账面价值 11,375.49 万元，投资性房地产账面价值 1,154.56 万元，固定资产账面价值为 2,082.86 万元。

#### 4. 公司组织结构及人力资源

北方国际地产设有综合管理部、投资发展部、海外投资部、财务金融部及运营管理部五个业务部门，全公司现有员工 43 人。

此外，北方国际地产下设 1 个全资子公司-北方国际地产（佛山顺德）有限公司，1 个参股子公司-北方物业开发有限公司。

#### 5. 财务状况表及经营成果

##### 财务状况表

金额单位：万元

项目	2018.06.30	2017.12.31	2016.12.31	2015.12.31
流动资产	57,043.65	51,048.73	34,493.56	38,809.15
非流动资产	14,719.19	24,468.65	148,502.86	278,633.50
其中：长期股权投资	11,375.49	11,375.49	7,768.49	7,768.49
投资性房地产	1,154.56	1,176.70	1,220.97	1,251.88
固定资产	2,082.86	2,152.82	2,299.16	2,447.74
在建工程			108,450.00	246,250.00
无形资产	-	0.57	10.85	24.63
其他非流动资产	106.28	9,644.00	28,634.00	20,794.00
<b>资产总计</b>	<b>71,743.11</b>	<b>75,517.37</b>	<b>74,557.27</b>	<b>71,217.27</b>
流动负债	22,185.08	591.61	253.97	219.66
非流动负债	-	543.22	820.77	397.10
<b>负债总计</b>	<b>22,185.08</b>	<b>1,134.82</b>	<b>1,074.74</b>	<b>616.76</b>
<b>所有者权益</b>	<b>49,577.76</b>	<b>74,382.55</b>	<b>73,482.53</b>	<b>70,600.51</b>

##### 经营成果表

金额单位：万元

项目	2018年1-6月	2017年	2016年	2015年
一、营业收入	196.19	1,932.94	1,790.04	1,680.56
减：营业成本	22.14	44.27	43.80	
营业税金及附加	19.67	63.32	65.21	94.04
销售费用	299.06	808.83	554.32	542.56
管理费用	880.46	1,490.24	1,429.16	1,269.76
财务费用	-693.87	-1,051.19	-1,015.59	-978.88
资产减值损失	-	0.85	0.64	-
加：投资收益	5,000.00	74.05	2,579.24	6,981.94
二、营业利润	4,668.73	650.67	3,291.74	7,735.03
加：营业外收入	-	-	5.25	0.00
减：营业外支出	0.28	-	0.15	0.35
三、利润总额	4,668.46	650.67	3,296.83	7,734.67
减：所得税费用	-526.76	-249.36	414.82	376.08
四、净利润	5,195.21	900.02	2,882.02	7,358.59

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。

### （三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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。

### （四）委托人和被评估单位的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

## 二、评估目的

根据《中国北方工业有限公司总裁办公会议纪要》，北方国际拟转让所持有的北方国际地产股权，需要对北方国际地产有限公司的股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象

评估对象为北方国际地产的股东全部权益项目。

#### （二）评估范围

本次评估范围为北方国际地产于评估基准日经审计后的全部资产和负债，其中总资产账面价值 71,762.84 万元，总负债账面价值 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

金额单位：人民币万元

项目名称	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
无形资产	-
其中：土地使用权	-
其他	106.28
<b>资产总额</b>	<b>71,762.84</b>
流动负债	22,185.08
非流动负债	-
<b>负债总额</b>	<b>22,185.08</b>
<b>净资产</b>	<b>49,577.76</b>

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，且业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字[2018] 第 110ZC8228 号无保留意见审计报告。



## 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

评估基准日是 2018 年 6 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权权属依据和评估取价依据为：

### （一）经济行为依据

《中国北方工业有限公司总裁办公会议纪要》（第 58 期）。

### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国资产评估法》；
4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
7. 《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）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；

9. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(企[2001]802号)；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年国务院国资委第 12 号令）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941 号）；
13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
14. 《中华人民共和国企业所得税法》；
15. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》；
16. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
18. 其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2017〕31 号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32 号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34 号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35 号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）；
9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

#### （四）资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程；
2. 房屋所有权证；
3. 不动产权证书；
4. 机动车行驶证；
5. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
6. 其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
2. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 《机电产品报价手册》；
5. 企业提供的相关工程预决算资料；
6. 企业提供的开发项目付款进度统计资料及相关付款凭证；
7. 企业提供的财务报表、审计报告等相关财务资料；
8. 企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
9. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。
11. 被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
12. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我

公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。



市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于基准日资本市场的时点影响进行估值而未考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

### （三）具体评估方法介绍

#### 一）资产基础法介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

##### 1. 流动资产及负债的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款和其他应收款；负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（1）货币资金：包括库存现金、银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收账款和其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

##### 2. 非流动资产的评估

### （1）可供出售金融资产

可供出售金融资产核算的是对参股子公司的股权投资，被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	单位名称	持股比例	评估方法	备注
1	北方物业开发有限公司	20%	报表净资产	

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。

### （2）长期股权投资

长期股权投资主要为对子公司的长期投资。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

序号	单位名称	持股比例	评估方法	备注
1	北方国际地产（佛山顺德）有限公司	100%	资产基础法	

对子公司的长期投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

### （3）投资性房地产

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选取市场比较法和收益法作为本次评估的基本方法求取评估对象价值。

评估方法定义：

1) 成本法：求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。

2) 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的方法。

3) 收益法：是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的方法。

4) 假设开发法：是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取评估对象价值的方法。

选取方法的理由：

1) 市场比较法是在求取一宗待评估房地产的价格时，根据替代原理，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产的评估时点价值的方法。于评估基准日，待估标的物周边类似成交案例较多，因此可以选用市场比较法评估。

2) 收益法：收益法适用于有现实收益或潜在收益的房地产评估。评估对象设计用途为非居住，目前已出租，为收益性房地产。采用收益法能够反映评估对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的评估应选用收益法作为其中的一种评估方法。因此，本次评估可采用收益法。

综上所述，估价对象在评估过程中选用市场比较法和收益法进行评估。

#### (4) 房屋建（构）筑物

评估人员在认真分析所掌握的资料并对评估对象进行实地查勘后，根据评估对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，经过反复研究和综合考虑，选取市场比较法作为本次评估的基本方法求取评估对象价值。

#### 评估方法定义

1) 成本法：求取评估对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取评估对象价值的方法。

2) 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的方法。

3) 收益法：是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的方法。

4) 假设开发法：是预测评估对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利

润来求取评估对象价值的方法。

#### 选取方法的理由

市场比较法是在求取一宗待评估房地产的价格时，根据替代原理，将待估房地产与在较近时期内已经发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估房地产的评估时日价值的方法。于评估基准日，待估标的物周边类似成交案例较多，因此可以选用市场比较法评估。

综上所述，估价对象在评估过程中选用市场比较法进行评估。

#### (5) 设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括机器设备、运输设备、电子设备三大类。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对设备类资产主要采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×综合成新率

##### 1) 车辆的评估

###### ①车辆重置全价

车辆重置全价由不含增值税购置价、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

依据现行的车辆报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

###### ③车辆评估值的确定

评估值=车辆重置全价×综合成新率

##### 2) 电子设备的评估

###### 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

对于电子设备、空调设备等小型设备，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确定其综合成新率。

### ③评估价值的确定

评估值=电子设备重置全价×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。

### (6) 无形资产-其他无形资产

通过调查被评估软件的功能和使用状况，以不含税市场销售价格确定评估值。

### (7) 递延所得税资产

在核查账簿，原始凭证的基础上，以评估基准日后的被评估单位还享有的资产和权利价值作为评估值。

## 二) 收益法

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。

### 1. 计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

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

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：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；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）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。

## 2. 模型中关键参数的确定

### 1) 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  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### 2) 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。

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。

### 3) 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。

### 4) 付息债务评估价值的确定

付息债务是包括企业的长短期借款，按其市场价值确定。

### 5) 溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

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。

## 八、评估程序实施过程和情况

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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1. 接受委托及准备阶段

(1)北京天健兴业资产评估有限公司于2018年7月正式接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等

影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

(2) 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### (3) 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### (4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2018 年 7 月 22 日—7 月 26 日。

## 2. 现场清查阶段

### (1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对投资性房地产和固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产真实性。

### (2) 资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实



地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对北方国际地产各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

该阶段工作时间为 2018 年 7 月 27 日—8 月 3 日。

## 3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

## 4. 评估汇总阶段

### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的市场法和收益现值法结果。

### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

### （3）工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2018 年 8 月 4 日—2018 年 8 月 18 日。

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1. 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。

2. 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。

3. 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。

4. 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：

1. 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。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

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

6. 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。

7. 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。
8. 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。
9. 假设企业预测年度现金流为期中产生；
10. 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；

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

经资产基础法评估，北方国际地产总资产账面价值为 71,762.84 万元，评估价值为 87,810.40 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 22.36 %；总负债账面价值为 22,185.08 万元，评估价值为 22,185.08 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 49,577.76 万元，评估价值为 65,625.32 万元，增值额为 16,047.56 万元，增值率为 32.37 %。

评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

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
<b>资产总计</b>	<b>71,762.84</b>	<b>87,810.40</b>	<b>16,047.56</b>	<b>22.36</b>



流动负债	22,185.08	22,185.08	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>22,185.08</b>	<b>22,185.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产</b>	<b>49,577.76</b>	<b>65,625.32</b>	<b>16,047.56</b>	<b>32.37</b>

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结果

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）评估结果的最终确定

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。

北方国际地产的股东全部权益项目价值为 65,625.32 万元。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续

经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（三）在评估基准日后，至 2019 年 6 月 29 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（四）本次资产评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经致同会计师事务所（普通合伙）审计，并出具了致同审字[2018]第 110ZC8228 号无保留意见的审计报告。

（五）北方国际地产子公司---北方国际地产（佛山顺德）有限公司开发的紫悦台花园项目于 2017 年 12 月竣工，截至评估基准日，紫悦台花园项目仍未进行竣工决算，项目总体开发成本系企业按照工程合同金额确认，实际工程结算金额与合同金额的差异会影响项目的总成本和土地增值税核算，本次评估按照预提的成本金额核算项目总成本和土地增值税，如果未来实际结算金额与合同金额不符，评估结果应据实进行调整。

（六）北方国际地产（佛山顺德）有限公司因房屋工程质量纠纷被吴丽珠起诉。原告吴丽珠从番禺富门花园房地产有限公司（以下简称“富门公司”，后被顺德公司吸收合并）购买的房屋出现楼板破裂漏水问题，经多次维修仍未解决房屋漏水问题，原告请求广州市南沙区人民法院判令顺德公司赔偿其因房屋渗水问题造成的损失及维修清理费用共计人民币 91,214.00 元，并由顺德公司承担本案全部诉讼费用。截止本报告日，此案尚待开庭审理；原告王伟平与富门公司签订《商铺租赁合同》，合同约定原告租用富门公司位于南沙境界家园商业街 P5 的第 17 号商铺，富门公司在合同有效租赁期内不再引入第二家相同类型的商家；2017 年 4 月，富门公司与广州市古格广告有限公司签订《房屋买卖合同》，将案涉房屋转让给古格广告公司，2018 年 1 月 31 日完成房产过户手续。原告指出在其进驻商铺之后，三家超市乐购境界超市（#8-1-101 号商铺）、华润万家超市（#22-1-04 至 07 号商铺）、文明绿色超市（P3-101 号商铺）分别于 2017 年 6 月、2018 年 3

月、2018年4月被引进，被告违反了租赁合同其他约定第6点：“甲方承诺乙方在本合同有效租赁期内不再引入第二家相同类型的商家”。原告王伟平就违约事项对其造成的不利影响向法院提起诉讼，顺德公司与广州市古格广告有限公司均为被告，原告请求赔偿经济损失210,000.00元，并且本案诉讼费用由两被告共同承担。截止本报告日，此案尚待一审再次开庭审理，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

（七）北方国际地产（佛山顺德）有限公司为业主按揭购房向银行提供自《住房抵押贷款合同》生效之日起到公司为业主办妥《房屋产权证》及《他项权利证》前的连带责任担保。截至2018年6月30日尚未结清担保金170,863,076.06元。截止本报告日，公司未发生因该担保事项而承担担保责任的事项，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

除上述事项外，北方国际地产不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用

（四）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2018年6月30日至2019年6月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为2018年8月18日。



(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

芦建军

资产评估师  
芦建军  
13040066

资产评估师：

彭洁

资产评估师  
彭洁  
11110108

二〇一八年八月十八日