

北京指南针科技发展股份有限公司拟购买
佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-012号

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

二零一七年二月八日



目 录

摘 要	4
资产评估报告	6
一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程和情况	13
九、评估假设	15
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	16
十二、评估报告使用限制说明	17
十三、评估报告日	18
附 件	19

资产评估师声明

（一）我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任；

（二）评估对象涉及的资产清单是由委托方、产权持有单位填报并经其签章确认；提供必要资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性以及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

（三）我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见；

（四）我们已对评估报告中的评估对象及其涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求；

（五）我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北京指南针科技发展股份有限公司拟购买 佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-012号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北京指南针科技发展股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对北京市指南针科技发展股份有限公司拟购买的佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司（以下简称“丽雅苑房地产”）位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房在 2016 年 12 月 25 日的市场价值进行了评估，现将评估主要内容摘要如下：

一、委托方：北京指南针科技发展股份有限公司

二、产权持有单位：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司

二、评估目的：北京市指南针科技发展股份有限公司拟购买的佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房，需对所涉及的房产在 2016 年 12 月 25 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及评估范围：评估对象是佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房的市場价值；评估范围是佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。

四、评估基准日：2016 年 12 月 25 日

五、评估方法：市场比较法。

六、价值类型：市场价值

七、评估结果：根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对丽雅苑房地产的房产采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入评估范围的 12 套房产评估值为 7,877.47 万元。

丽雅苑房地产不存在其他影响评估工作的重大事项。

评估报告有效期：本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2016 年 12 月 25 日起至 2017 年 12 月 24 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京指南针科技发展股份有限公司拟购买 佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产项目 资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-012号

北京指南针科技发展股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受北京指南针科技发展股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法，按照必要的评估程序，北京市指南针科技发展股份有限公司拟购买的佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司（以下简称“丽雅苑房地产”）位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房在 2016 年 12 月 25 日的市场价值进行了评估，：

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估项目的委托方为北京指南针科技发展股份有限公司，产权持有单位为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司。

（一）委托方概况

公司中文名称：北京指南针科技发展股份有限公司（以下简称“指南针”）

注册资本：21861.98 万人民币

统一社会信用代码：911101087263410239

类型：其他股份有限公司(非上市)

设立日期：2001 年 04 月 28 日

法定代表人：陈宽余

注册地址：北京市海淀区黑泉路 8 号宝盛广场 B 座 6 层 6001 室

办公地址：北京市朝阳区望京东路 8 号锐创国际中心 B 座 4 层

经营范围：

技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；计算机技术培训；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动；企业策划、设计；公共关系服务；承办展览展示活动；会议服务；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务、应用软件开发；销售计算机、软件及辅助设备、机械设备、电子产品；互联网信息服务业务；零售书报刊、电子出版物及音像制品；证券投资咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

委托方概况：

北京指南针科技发展股份有限公司成立于 2001 年 4 月 28 日，是国家高新技术企业。公司注册地址为北京市海淀区黑泉路 8 号宝盛广场 B 座 6 层 6001 室，办公地址为北京市朝阳区望京东路 8 号锐创国际中心 2 号楼 4 层。目前注册资本为 21861.98 万元。

指南针公司于 2007 年在全国中小企业股份转让系统（“新三板”，原中关村代办股份转让系统）挂牌（证券代码 430011，证券简称“指南针”），为新三板分层管理后，首批进入创新层的挂牌公司。2016 年 6 月，指南针公司向中国证监会提交了在深圳证券交易所创业板上市的申请，并获得受理。

指南针公司的主营业务是以自主研发的证券工具型软件终端为载体，以互联网为平台，向投资者提供及时、专业的金融数据分析和证券投资咨询服务。同时，基于自身在金融信息服务领域积累的客户资源、流量入口优势及营销优势，积极拓展广告服务及互联网保险经纪业务。

（二）产权持有单位概况

企业名称：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司（以下简称“丽雅苑房地产”）

法定代表人：谢绮雯

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999 年 3 月 17 日

注册资本：1000 万元

公司地址：佛山市南海区桂城南海大道北 33 号

注册号/社会统一信用代码：914406057081206651

经营范围：房地产开发、经营、销售、房地产中介服务（以上项目持有有效的相关资质证经营）；自有业务销售和租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

产权持有单位概况：

佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司于 1999 年 3 月成立，注册资本一千万，公司为法人独资企业，股东为佛山市南海联达投资（控股）有限公司。公司对外投资有佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司。公司位于佛山市南海区桂城南海大道北 33 号，属于南海区国有企业，公司经营范围包括房地产开发、经营、销售、房地产中介服务等，经营目标是“全力推进地产平台的建设，打造‘南海地产丽雅品牌’”。

公司自成立伊始，为了加快南海城区的建设，满足市民对住房的需求，兴建商品住宅和商场店铺，先后完成丽雅苑中区、北区、南区的商品房及商铺的建设及销售。2008 年度承担了开发南海经济适用房项目丽和苑的建设，之后陆续承接了多项工程。目前自建有智富大厦项目，代建的联华大厦项目、联达大厦项目、三山科创中心项目、丽雅嘉园项目、信诚体育公园配套项目、燃气公司黄岐仓库项目、燃气公司里水仓库项目、南海产业智库称一期 AB 座工程、狮山 LNG 综合储备站一期工程、承展大厦、承创大厦、粤港金荣科技园项目等共 27 个（丽雅尚筑除外），其中交付业主使用 16 个，涉及投资约 73 亿元，自建及代建面积约 172 万平方米。

（三）委托方与产权持有单位的关系

委托方与产权持有单位为非关联关系。

（三）其他评估报告使用者

除委托方、产权持有单位以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定许可的其他评估报告使用者。

二、评估目的

量化佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房在 2016 年 12 月 25 日的市场价值，为北京指南针科技发展股份有限公司拟购买商品房之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

本次评估对象为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房的市场价值。

（二）评估范围

具体评估范围为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。

列入评估范围的资产见下表：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	智富大厦 205 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
2	智富大厦 206 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	381.67
3	智富大厦 305 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
4	智富大厦 306 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	304.38
5	智富大厦 407 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
6	智富大厦 408 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1532.23
7	智富大厦 507 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
8	智富大厦 508 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1545.74
9	智富大厦 607 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
10	智富大厦 608 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1395.25
11	智富大厦 707 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
12	智富大厦 708 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1381.74
合计					8854.49

纳入本次评估范围的资产与丽雅苑房地产提供的资产评估申报表以及《资产

评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2016 年 12 月 25 日。

（一）该基准日为委托方确定的。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

1、委托方与北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）签订的《资产评估业务委托约定书》。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第六次会议修正)；

3、《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过)；

4、有关其他法律、法规、通知文件等；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6、《中华人民共和国物权法》；

7、其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》(2004年2月25日发布，2004年5月1日执行)；

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

3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等7项资产评估准则的通知(中评协[2007]189号，2008年7月1日起执行)；

4、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号，自2012年3月1日起施行)；

5、《企业国有资产评估报告指南》(中评协2008年11月28日发布，2009年7月1日起执行)；

6、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号，2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行)；

7、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号，2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行)；

8、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)。

(四) 产权证明依据

1、产权持有单位营业执照；

2、产权证明文件；

3、其他有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、评估人员向周边店铺商业楼面询价；
- 3、本评估机构掌握的其他价格资料。

(六) 参考资料及其它

- 1、产权持有单位提供的资产评估明细表；
- 2、评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—不动产》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法等三种估价方法。市场比较法适用于同类房地产交易实例较多的估价；收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场法、收益法进行估价的情况下的房地产估价。

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价人员掌握的资料，结合实地勘察和市场调研的结果可知估价对象所处佛山市南海区房地产交易市场活跃，同地域同类房屋的交易实例较多，宜采用市场比较法进行评估。

(二) 评估方法

根据丽雅苑房地产的房产资产的构成，采用的具体评估方法如下：

委估房产是商业房地产，位于佛山市南海区的核心地段，南海区交易市场活跃，市场上能找到与其具有可比性的交易案例，且产权持有单位已经提供商品房销售价格相关信息公示表，因此此次评估采用市场比较法对该房地产进行评估。

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比

较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

$$\text{估价对象房地产市场价格} = \text{可比实例价格} \times (\text{估价对象交易情况指数} / \text{比较案例交易情况指数}) \times (\text{估价对象交易日期房地产价格指数} / \text{比较案例交易日期房地产价格指数}) \times (\text{估价对象区域因素条件指数} / \text{比较案例区域因素条件指数}) \times (\text{估价对象个别因素条件指数} / \text{比较案例宗地个别因素条件指数})$$
$$\text{估价对象市场总价} = \text{市场单价} \times \text{建筑面积}$$

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受丽雅苑房地产的委托，对拟抵押其涉及的佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。评估人员于 2016 年 12 月 27 日对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场比较法对丽雅苑房地产投资性房地产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本事务所业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，本事务所对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

本事务所承接该评估业务后，组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和产权持有单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、产权持有单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

资产评估师通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查；

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、产权持有单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于产权持有单位房屋建筑物所处宏观、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设如下：

（一）一般假设

1、交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设和限制条件

1、本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

2、本次评估未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；

3、评估范围仅以产权持有单位清查调整后提供的评估申报表为准，未考虑产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对丽雅苑房地产的房产采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入评估范围的 12 套房产评估值为 7,877.47 万元。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑评估时点或将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由产权持有单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）评估人员对房屋的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。截至评估基准日，丽雅苑房地产尚未取得房屋所有权证，本次评估中未考虑未来房产办理权证事项可能涉及缴纳的有关费用。

（五）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(七) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(八) 评估基准日期后事项

在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(三) 评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2016年12月25日起至2017年12月24日止。

(六) 当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。



十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一七年二月八日。



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)



资产评估师：
(签名并盖章)



资产评估师：
(签名并盖章)



中国·北京市

二零一七年二月八日

附 件

- 1、委托方及产权持有单位的法人营业执照复印件
- 2、资产产权证明文件复印件
- 3、委托方及产权持有单位承诺函
- 4、资产评估师承诺函
- 5、资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 6、资产评估师资格证书
- 7、资产评估结果汇总表及明细表

附件一

委托方及产权持有单位的法人营业执照复印件

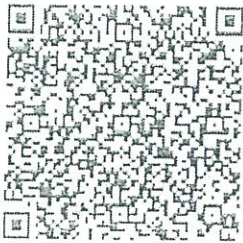


营业执照

(副本) (3-1)

统一社会信用代码 911101087263410239

名称	北京指南针科技发展股份有限公司
类型	其他股份有限公司(非上市)
住所	北京市海淀区黑泉路8号华盛广场B座6层6001室
法定代表人	陈宽余
注册资本	21861.98万元
成立日期	2001年04月28日
营业期限	2001年04月28日至 长期
经营范围	技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让; 计算机技术培训; 设计、制作、代理、发布广告; 组织文化艺术交流活动; 企业策划、设计; 公共关系服务; 承办展览展示活动; 会议服务; 计算机系统服务; 数据处理; 基础软件服务、应用软件服务; 销售计算机、软件及辅助设备、机械设备、电子产品; 互联网信息服务业务; 零售书报刊、电子出版物及音像制品; 证券投资咨询业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



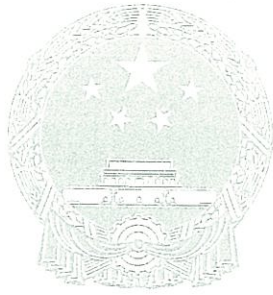
在线扫码获取详细信息

登记机关



2016年 06月 17日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码914406057081206651



名称 佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 佛山市南海区桂城南海大道北33号

法定代表人 谢绮雯

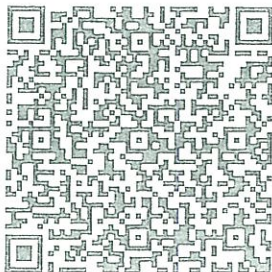
注册资本 人民币壹仟万元

成立日期 1999年03月17日

营业期限 长期

经营范围 房地产开发、经营、销售，房地产中介服务（以上项目持有效的相关资质证书经营）；自有物业销售和租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

又提供: 做评估
再复印无效 2016年12月22日



登记机关



2016年5月9日

附件二

资产产权证明文件复印件

中华人民共和国

建设工程规划许可证

建字第 440605201001425 号

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

发证机关 佛山市禅城区规划局南庄分局
日期 2010年12月23日

取得建设工程规划许可证后一年尚未开工的，必须办理延期手续，延长期不得超过六个月。未办理延期手续或办理延期手续逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

建设单位 (个人)	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
建设项目名称	智富大厦
建设位置	桂城街道中央大街以北、联河路以东地段 (广东金融高新区 B 区 B-01 地块)
建设规模	总建筑面积: 89066.18 m ² 地上: 36, 其中地下室面积: 17901.26 m ² 地下: 2 层

附图及附件名称
计入容积率面积为 85311.21 平方米。

同意总建筑面积变更为 90254.59 平方米, 其他不变。
容积率变更为 85552.66 平方米。
2013年12月13日
业务专用章 (2-4)

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位 (个人) 有责任提交查验。
- 五、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。
- 六、如因相关职能部门审核要求修改该许可内容，需重新申报更改事项。

中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号 440622201108050101

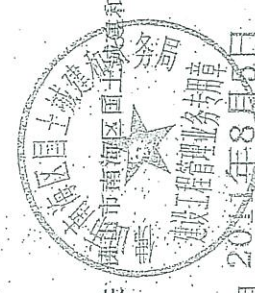
根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定，经审查，本

建筑工程符合施工条件，准予施工。

特发此证

发证机关 佛山市南海区国土城建和水务局

日期 2011年8月5日



佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
智富大厦（其中地下室面积：17901.26平方米）

桂城街道中央大街以北，联河路以东地段（广东省金融高新区B区B-11）

建设单位	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
工程名称	智富大厦（其中地下室面积：17901.26平方米）
建设地址	桂城街道中央大街以北，联河路以东地段（广东省金融高新区B区B-11）
建设规模	RC/36/89066.13m ²
设计单位	佛山市南海城多建筑设计有限公司
施工单位	广东开平建安集团有限公司
监理单位	浙江江南工程管理股份有限公司
合同开工日期	2011年8月5日
合同竣工日期	2014年2月5日

备注 一级建造师：司徒文欣；专职安全员：黄广锋、
润雄、伍健俊
项目总监：楼财富

同意专职安全员伍健俊变更为冯远

注意事项：

- 一、本证放置施工现场，作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可，本证的各项内容不得变更。
- 三、建设行政主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证自核发之日起三个月内应予施工，逾期应办理延期手续，不办理延期或延期次数、时间超过法定时间的，本证自行废止。
- 五、凡未取得本证擅自施工的属违法建设，将按《中华人民共和国建筑法》的规定予以处罚。



N: 005180

佛山市商品房现售备案证明

南房现字第2016068302号

佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司：

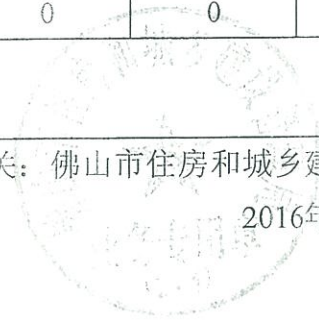
你单位开发建设的坐落于佛山市南海区桂城街道-桂城的智富大厦商品房屋，经审查具备现房销售条件，准予备案，特发此证明。



房屋总面积	71864.27			套数	195		
其中							
商品房类别	住宅	其中 别墅	写字楼	商场（铺）	车位（库）	商品厂房	其他
销售面积(m ²)	0	0	61278.86	1334.45	0	0	9250.96
套数	0	0	178	3	0	0	14
备注							

发证机关：佛山市住房和城乡建设管理局

2016年12月13日



佛府南 国用 (2010) 第 0112894 号

土地使用权人	佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司		
座落	佛山市南海区桂城街道中央天街以北、联河路以东地段 (广东省金融高新区B区B-01地块)		
地号	0101191063	图号	
地类 (用途)	商务金融用地	取得价格	5450万元 (自报)
使用权类型	出让	终止日期	2050-06-30 (商务金融用地)
使用权面积	12550.9 M ²	其中	12550.9 M ²
		独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

作评估

2010年12月22日

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

年 月 日

人民政府 (章)



1. 出让人按照约定对《出让合同》项下宗地开发建设后，出售对象及出售范围须经佛山市南海区人民政府批准，佛山市南海区人民政府实施“雄鹰计划”重点扶持的企业法人中的优质企业，以及南海区人民政府确认的其他企业法人可优先考虑。

2. 从受让人处购买了《出让合同》项下国有建设用地使用权的受让人，自房屋产权证登记之日起五年内，不得将建筑物产权转让给他人。

3. 未按照约定完成《出让合同》项下宗地开发建设之前，受让人不得将《出让合同》项下的国有建设用地使用权用作《出让合同》项下宗地开发建设项目以外的融资或债务的抵押担保，但在发放贷款的金融机构向出让人作出书面承诺，严格按照《中华人民共和国商业银行法》、《贷款通则》、《固定资产贷款管理暂行办法》以及《项目融资业务指引》等相关法律法规、规范性文件的相关规定，严格监管发放贷款专项资金专用的情况下，经佛山市南海区金融发展办公室出具审核同意的意见后，受让人可以出让土地开发建设项目贷款的抵押物使用权作《出让合同》项下宗地开发建设项目贷款的抵押物。

国土资源管理部门



2010年08月10日



No.

土地证书管理专用章



宗地平面图

身份证号码 (法人代码): 70812066-5
 系列号: 010119103151
 土地利用类别:
 权属人签名(盖章):

515473
2552834

权属人: 佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司
 地号: 0101191063
 用地面积: 12550.9平方米, 合18.8264(亩)
 座落: 南海区桂城街道桂城管理区桂城城区

515203
2552834



佛山市南海区土地测绘所
 (1)
 土地登记专用章

测量员: 测绘所
 制图员: 霍盛杭
 审核员: 蔡庆生
 由 1:1 06900077

1:750

2010.07.23绘制
 佛山统一坐标系
 1985国家高程基准
 1:000 宗地图式

附件三

委托方及产权持有单位承诺函

委托方承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山市南海区桂城街道街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房，需对该行为所涉及的经济进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估工作。

委托方（盖章）：北京指南针科技发展股份有限公司

委托方法定代表人或授权人（签字）



2017年1月24日

产权持有单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山市南海区桂城街道街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房，需对该行为所涉及的经济进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他有关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学合理；
- 5、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 6、不干预评估工作。

产权持有者（盖章）：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司

法定代表人：



2017年1月24日

附件四

资产评估师承诺函

资产评估师承诺函

北京指南针科技发展股份有限公司：

受贵公司委托，我们对北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产所涉及的佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房进行了评估，并形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

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

资产评估师：



资产评估师：



北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



附件五

资产评估机构企业法人营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001W1Y48

名称 北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615

执行事务合伙人 闫全山

成立日期 2015年11月12日

合伙期限 2015年11月12日至 长期

经营范围 资产评估; 经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日; 资产评估以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 11 月 12 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



资产评估 资格证书

(副本)

京财企[2007]887号

批准文号:
批准机关:
证书编号:
发证时间:



机构名称	北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
首席合伙人 (法定代表人、 分支机构负责人)	闫全山
资产评估范围: 单项资产评估、资产组合评估、 企业价值评估、其他资产评估,以及相 关的咨询业务。	



序列号: 00010635

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方
亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]38号 证书编号：0100540024

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

发证时间：二〇〇九年二月

附件六

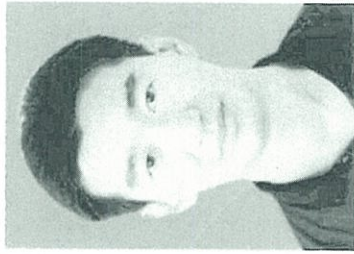
资产评估师资格证书



中华人民共和国财政部发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11120005



姓名: 张瑞

性别: 男

身份证号: 120223197501075372

机构名称: 北京北方亚事资产评估有限责任公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年2月2日

初次注册时间: 2012年2月2日

本人签名:

张瑞

本人印章:





姓名: 吴玉明

性别: 男

身份证号: 220204196705190030

机构名称: 北京北方亚事资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 22110012

发证日期: 2014年5月28日

初次注册时间: 2010年12月16日

本人签名: 本人印鉴:

吴玉明



附件七

资产评估结果汇总表及明细表

资产评估结果汇总表

表1

评估基准日：2016年12月25日

第1页，共5页

产权持有单位：佛山市南海区丽雅苑房地产房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	-	-		
2	非流动资产	-	7,877.47		
3	其中：可供出售金融资产	-	-		
4	持有至到期投资	-	-		
5	长期应收款	-	-		
6	长期股权投资	-	-		
7	投资性房地产	-	-		
8	固定资产	-	7,877.47		
9	在建工程	-	-		
10	工程物资	-	-		
11	固定资产清理	-	-		
12	生产性生物资产	-	-		
13	油气资产	-	-		
14	无形资产	-	-		
15	开发支出	-	-		
16	商誉	-	-		
17	长期待摊费用	-	-		
18	递延所得税资产	-	-		
19	其他非流动资产	-	-		
20	资产总计	-	7,877.47		
21	流动负债	-	-		
22	非流动负债	-	-		
23	负债合计	-	-		
24	净资产（所有者权益）	-	7,877.47		



评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2016年12月25日

第2页，共5页

产权持有单位：佛山市南海区丽雅苑房地产房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	-	-		
2	货币资金	-	-		
3	交易性金融资产	-	-		
4	应收票据	-	-		
5	应收账款	-	-		
6	预付款项	-	-		
7	应收利息	-	-		
8	应收股利	-	-		
9	其他应收款	-	-		
10	存货	-	-		
11	一年内到期的非流动资产	-	-		
12	其他流动资产	-	-		
13	二、非流动资产合计	-	78,774,669.00		
14	可供出售金融资产	-	-		
15	持有至到期投资	-	-		
16	长期应收款	-	-		
17	长期股权投资	-	-		
18	投资性房地产	-	-		
19	固定资产	-	78,774,669.00		
20	在建工程	-	-		
21	工程物资	-	-		
22	固定资产清理	-	-		
23	生产性生物资产	-	-		
24	油气资产	-	-		
25	无形资产	-	-		
26	开发支出	-	-		
27	商誉	-	-		
28	长期待摊费用	-	-		

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2016年12月25日

第3页，共5页

产权持有单位：佛山市南海区丽雅苑房地产房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
29	递延所得税资产	-	-		
30	其他非流动资产	-	-		
31	三、资产总计		78,774,669.00		
32	四、流动负债合计		-		
33	短期借款	-	-		
34	交易性金融负债	-	-		
35	应付票据	-	-		
36	应付账款	-	-		
37	预收款项	-	-		
38	应付职工薪酬	-	-		
39	应交税费	-	-		
40	应付利息	-	-		
41	应付股利	-	-		
42	其他应付款	-	-		
43	一年内到期的非流动负债	-	-		
44	其他流动负债	-	-		
45	五、非流动负债合计		-		
46	长期借款	-	-		
47	应付债券	-	-		
48	长期应付款	-	-		
49	专项应付款	-	-		
50	预计负债	-	-		
51	递延所得税负债	-	-		
52	其他非流动负债	-	-		
53	六、负债总计		-		
54	七、净资产（所有者权益）		78,774,669.00		

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

固定资产—房屋建筑物评估明细表

表4.6-1
第5页, 共5页

评估基准日: 2016年12月25日

产权持有单位: 佛山市南海区丽雅苑房地产产开发公司

金额单位: 人民币元

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ² 或m ³	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值 原值	增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值				
1	智富大厦205室	框架	2016.8.11	m ²	475.14				4,116,613.00	-		
2	智富大厦206室	框架	2016.8.11	m ²	381.67				3,306,789.00	-		
3	智富大厦305室	框架	2016.8.11	m ²	475.14				4,154,624.00	-		
4	智富大厦306室	框架	2016.8.11	m ²	304.38				2,661,499.00	-		
5	智富大厦407室	框架	2016.8.11	m ²	340.8				3,007,219.00	-		
6	智富大厦408室	框架	2016.8.11	m ²	1532.23				13,520,398.00	-		
7	智富大厦507室	框架	2016.8.11	m ²	340.8				3,034,483.00	-		
8	智富大厦508室	框架	2016.8.11	m ²	1545.74				13,763,269.00	-		
9	智富大厦607室	框架	2016.8.11	m ²	340.8				3,061,747.00	-		
10	智富大厦608室	框架	2016.8.11	m ²	1395.25				12,534,926.00	-		
11	智富大厦707室	框架	2016.8.11	m ²	340.8				3,089,011.00	-		
12	智富大厦708室	框架	2016.8.11	m ²	1381.74				12,524,091.00	-		
	合 计											
	减: 房屋建筑物减值准备											
	合 计											

评估人员: 张玮 毛博

被评估单位填表人: 杨琪伟
填表日期: 2016年12月27日

北京指南针科技发展股份有限公司拟购买
佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司房产项目
资产评估说明

北方亚事评报字[2017]第01-012号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一七年二月八日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、	委托方、产权持有单位	4
二、	关于经济行为的说明	6
三、	关于评估对象和评估范围的说明	6
四、	关于评估基准日的说明	7
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	7
六、	资产清查情况说明	7
七、	资料清单	7
第三部分	资产清查核实情况说明	9
一、	清查核实的内容	9
二、	资产分布情况及特点	9
三、	影响资产清查的事项及处理方法	9
四、	资产清查核实的过程与方法	9
五、	资产清查核实的结论	10
第四部分	评估说明	11
一、	评估范围	11
二、	估价对象描述	11
三、	评估原则	12
四、	评估方法	12
五、	评估案例	13
六、	评估结果	19
第五部分	评估结论	20
一、	评估结论	20

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一七年二月八日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位

(一) 委托方概况

公司中文名称：北京指南针科技发展股份有限公司（以下简称“指南针”）

注册资本：21861.98 万人民币

统一社会信用代码：911101087263410239

类 型：其他股份有限公司(非上市)

成立日期：2001 年 04 月 28 日

法定代表人：陈宽余

注册地址：北京市海淀区黑泉路 8 号宝盛广场 B 座 6 层 6001 室

办公地址：北京市朝阳区望京东路 8 号锐创国际中心 B 座 4 层

经营范围：

技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；计算机技术培训；设计、制作、代理、发布广告；组织文化艺术交流活动；企业策划、设计；公共关系服务；承办展览展示活动；会议服务；计算机系统服务；数据处理；基础软件服务、应用软件服务；销售计算机、软件及辅助设备、机械设备、电子产品；互联网信息服务业务；零售书报刊、电子出版物及音像制品；证券投资咨询业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

委托方概况：

北京指南针科技发展股份有限公司成立于 2001 年 4 月 28 日，是国家高新技术企业。公司注册地址为北京市海淀区黑泉路 8 号宝盛广场 B 座 6 层 6001 室，办公地址为北京市朝阳区望京东路 8 号锐创国际中心 2 号楼 4 层。目前注册资本为 21861.98 万元。

指南针公司于 2007 年在全国中小企业股份转让系统（“新三板”，原中关村代办股份转让系统）挂牌（证券代码 430011，证券简称“指南针”），为新三板分层

管理后，首批进入创新层的挂牌公司。2016年6月，指南针公司向中国证监会提交了在深圳证券交易所创业板上市的申请，并获得受理。

指南针公司的主营业务是以自主研发的证券工具型软件终端为载体，以互联网为平台，向投资者提供及时、专业的金融数据分析和证券投资咨询服务。同时，基于自身在金融信息服务领域积累的客户资源、流量入口优势及营销优势，积极拓展广告服务及互联网保险经纪业务。

（二）产权持有单位概况

企业名称：佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司（以下简称“丽雅苑房地产”）

法定代表人：谢绮雯

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999年3月17日

注册资本：1000万元

公司地址：佛山市南海区桂城南海大道北33号

注册号/社会统一信用代码：914406057081206651

经营范围：房地产开发、经营、销售、房地产中介服务（以上项目持有有效的相关资质证经营）；自有业务销售和租赁；酒店管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

产权持有单位概况：

佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司于1999年3月成立，注册资本一千万元，公司为法人独资企业，股东为佛山市南海联达投资（控股）有限公司。公司对外投资有佛山市丽雅翠湖尚筑房地产开发有限公司。公司位于佛山市南海区桂城南海大道北33号，属于南海区国有企业，公司经营范围包括房地产开发、经营、销售、房地产中介服务等，经营目标是“全力推进地产平台的建设，打造‘南海地产丽雅品牌’”。

公司自成立伊始，为了加快南海城区的建设，满足市民对住房的需求，兴建商品住宅和商场店铺，先后完成丽雅苑中区、北区、南区的商品房及商铺的建设及销售。2008年度承担了开发南海经济适用房项目丽和苑的建设，之后陆续承接了多项工程。目前自建有智富大厦项目，代建的联华大厦项目、联达大厦项目、

三山科创中心项目、丽雅嘉园项目、信诚体育公园配套项目、燃气公司黄岐仓库项目、燃气公司里水仓库项目、南海产业智库称一期 AB 座工程、狮山 LNG 综合储备站一期工程、承展大厦、承创大厦、粤港金荣科技园项目等共 27 个（丽雅尚筑除外），其中交付业主使用 16 个，涉及投资约 73 亿元，自建及代建面积约 172 万平方米。

二、关于经济行为的说明

量化佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房在 2016 年 12 月 25 日的市场价值，为北京指南针科技发展股份有限公司拟购买商品房之经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

本次评估对象为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房的市场价值。

（二）评估范围

具体评估范围为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。

列入评估范围的资产见下表：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	智富大厦 205 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
2	智富大厦 206 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	381.67
3	智富大厦 305 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
4	智富大厦 306 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	304.38
5	智富大厦 407 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
6	智富大厦 408 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1532.23
7	智富大厦 507 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
8	智富大厦 508 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1545.74
9	智富大厦 607 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
10	智富大厦 608 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1395.25
11	智富大厦 707 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
12	智富大厦 708 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1381.74
合计					8854.49

四、关于评估基准日的说明

评估基准日为 2016 年 12 月 25 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

丽雅苑房地产不存在其他影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

(一) 列入清查评估范围的资产是：丽雅苑房地产所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房，本次评估的具体范围以丽雅苑房地产申报的资产清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

(二) 清查工作的组织

丽雅苑房地产在收到评估机构提供的资料清单和评估明细表后，随即向各有关人员布置，开始填写资产清查评估明细表。

在清点资产基础上，公司派专人负责填报资产清查评估明细表，评估人员对委估资产进行了认真的清查核实。

七、资料清单

截止现场勘查结束，向资产评估机构提供了以下资料：

- 1、委托方及产权持有单位的企业法人营业执照复印件；
- 2、产权持有单位产权证复印件；
- 3、国有建设用地使用权出让合同；
- 4、房屋建筑物工程和市政基础设施竣工验收备案表；
- 5、产权持有单位申报的资产清查评估明细表；
- 6、产权持有单位单位承诺函；
- 7、其他资料。

(本页为北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山市南海区桂城街道街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房进行资产评估的有关事项说明的签字盖章页，本页无正文)

委托方 (盖章): 北京指南针科技发展股份有限公司

委托方法定代表人或授权人 (签字):



日期: 2017年2月8日

(本页为北京指南针科技发展股份有限公司拟购买佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司位于佛山市南海区桂城街道街道融通路22号智富大厦12套商品房进行资产评估的有关事项说明的签字盖章页，本页无正文)

产权持有单位 (盖章): 佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司

委托方法定代表人或授权人 (签字):

日期: 2017年2月8日



第三部分 资产清查核实情况说明

一、清查核实的内容

具体评估范围为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。

列入评估范围的资产见下表：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	智富大厦 205 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
2	智富大厦 206 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	381.67
3	智富大厦 305 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
4	智富大厦 306 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	304.38
5	智富大厦 407 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
6	智富大厦 408 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1532.23
7	智富大厦 507 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
8	智富大厦 508 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1545.74
9	智富大厦 607 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
10	智富大厦 608 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1395.25
11	智富大厦 707 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
12	智富大厦 708 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1381.74
合计					8854.49

评估人员根据国家资产评估执业规范，在委托方的配合下对上述资产的账面金额、实际数量、资产形成、存在和使用状况，以及产权状况等进行了全面的清查核实。

二、资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的资产为佛山市南海区丽雅苑房地产发展有限公司所拥有位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房，建筑面积共计 8854.49 平方米。

三、影响资产清查的事项及处理方法

丽雅苑房地产不存在其他影响评估工作的重大事项。

四、资产清查核实的过程与方法

(一) 资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组就产权持有单位的申报资产情况进行清查核实。

（二）资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报资产评估申报明细表并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人員按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查产权持有单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细审核资产评估申报明细表数据与企业财务报表及相关明细表是否吻合，并对填报的资产评估申报明细表不符合填报要求的部分提出修改和完善意见。

3、现场实地勘察，对资产实物和产权情况进行清查核实

依据企业的业务流程，对申报资产进行现场清查核实。对申报数据进行核对，做到账、实一致。对评估范围的房地产的产权情况进行清查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。

4、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察情况结合企业相关报表，进一步完善资产评估申报明细表。

（三）资产核实的主要方法

在核实工作中，评估人员在产权持有单位有关人员陪同下，核实了与房产有关产权证明、国有建设用地使用权出让合同以及房屋建筑物工程和市政基础设施竣工验收备案表，对委估房产的实际情况进行了现场勘察核实。

五、资产清查核实的结论

经过评估人员现场核查，得出以下结论：

经评估人员现场核实确认，委估房产实际情况与委托方描述情况相符，所核结果与资产评估委托方申报的情况一致。

第四部分 评估说明

一、评估范围

本次评估范围为丽雅苑房地产所持有的位于佛山南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦 12 套商品房。

列入评估范围的资产见下表：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	智富大厦 205 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
2	智富大厦 206 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	381.67
3	智富大厦 305 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	475.14
4	智富大厦 306 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	304.38
5	智富大厦 407 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
6	智富大厦 408 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1532.23
7	智富大厦 507 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
8	智富大厦 508 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1545.74
9	智富大厦 607 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
10	智富大厦 608 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1395.25
11	智富大厦 707 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	340.8
12	智富大厦 708 室	南海区桂城街道融通路 22 号智富大厦	框架	2016.8.11	1381.74
合计					8854.49

二、估价对象描述

智富大厦位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街。智富大厦总建筑面积 90254.59 平方米，包含地下室面积 17901.26 平方米，工程地点为广东省金融高新区 B 区 B-01 地块，地上 36 层，地下 2 层，建设用地规划许可证号地字第 440605201000138 号，建设工程规划许可证号建字第 440405301001426 号，施工许可证号 440622201108050101，开工日期为 2011 年 8 月 5 日，竣工验收日期为 2016 年 8 月 11 日。土地证号为佛府南国用（2010）第 0112894 号，土地使用年限 2010 年 6 月 29 日至 2050 年 6 月 30 日，工程用途为商务金融用地，土地性质为出让，容积率 6.82，绿化率 28.7%。智富大厦结构类型为框架结构。城市基础设施齐全，通上水、下水、通电、通讯、通路、通气。社会公共设施齐全，周边存在多处银行、学校、医院、商务酒店、商务公寓等设施。智富大厦商品房现售备案证明登记号为南房现字第 2016068302

号。

三、评估原则

本次估价，遵循下列原则：合法原则、替代原则、预期收益原则、供需原则、估价时点原则。

1. 遵循合法原则，是指估价人员和估价机构在房地产评估中，应遵循相关法律、法规和规定，所评估的对象应以合法使用和合法处分为前提。

2. 遵循替代原则，是指土地评估应以同类地区类似房地产在同等利用条件下的价格为基准。估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

3. 遵循预期收益原则，是指土地评估应以估价对象在正常利用下的未来客观有效的预期收益为基准。

4. 遵循供需原则，是指土地评估要充分考虑房地产供需的特殊性和房地产市场的地域性。

5. 遵循估价时点原则，是指估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

四、评估方法

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行房地产资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法、收益法和假设开发法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。根据委托方提供的资料及评估人员现场勘查、调查、收集的有关资料，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后，根据估价对象的特点和实际状况，采用如下方法进行评估：

委估房产是商业房地产，位于佛山市南海区的核心地段，南海区交易市场活跃，市场上能找到与其具有可比性的交易案例，且产权持有单位已经提供商品房销售价格相关信息公示表，因此此次评估采用市场比较法对该房地产进行评估。

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

估价对象房地产市场价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数 / 比较案例交易情况指数) × (估价对象交易日期房地产价格指数 / 比较案例交易日期房地

产价格指数)×(估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数)×(估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)

估价对象市场总价=市场单价×建筑面积

五、评估案例

案例一：智富大厦 708 室（固定资产-评估明细表序号 12）

智富大厦 708 室，建筑面积 1,381.74 平方米，南北朝向。

（一）影响因素分析

1、一般因素

佛山市位于中国广东省中南部，地处珠江三角洲腹地，东倚广州，南邻港澳，地理位置优越，气候温和，雨量充足，四季如春，属亚热带季风性湿润气候，自古就是富饶的鱼米之乡。佛山市现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区，全市总面积 3868 平方公里。佛山的商业发展历史源远流长，有着“广纱中心”、“南国陶都”的美誉，悠久的历史，孕育了佛山独具魅力的岭南传统文化。佛山是粤剧的发祥地；是中国饮食文化的主要发源地；是著名的武术之乡，是中国功夫杰出代表黄飞鸿的故乡和李小龙的宗祖地。2016 年 3 月 5 日，标准排名发布“2016 年中国大陆城市财力 50 强排行榜”，佛山市以 8010 亿全年 GDP 排名第 25 位。标准排名研究院发布了“中国重点城市吸引力排行榜”，佛山位列第 3 名。

2、房产地域因素

佛山（英文：Foshan、Fatshan）简称禅，古称忠义乡、季华乡，“肇迹于晋，得名于唐”，是国家历史文化名城。据考证，佛山的历史起源于现禅城区澜石街道区域，距今约 4500-5500 年。唐宋年间，佛山的手工业、商业和文化已十分繁荣。明清时，更是发展成商贾云集、工商业发达的岭南重镇，与湖北的汉口镇、江西的景德镇、河南的朱仙镇并称中国四大名镇，与北京、汉口、苏州并称天下“四大聚”，陶瓷、纺织、铸造、医药四大行业鼎盛南国。清末，佛山得风气之先，成为中国近代民族工业的发源地之一，先后诞生了中国第一家新式缫丝厂和第一家火柴厂，并建立了“南洋兄弟烟草公司竹嘴厂”。

佛山是广东省第三大城市，中国古代四大名镇之一，在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲中部，为“广佛都市圈”。佛山是“广佛同城”、“广佛肇经济圈”、“珠三角经济圈”重要组成部分，在广东省经济发展中处于领先地位。

佛山现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区。全市总面积 3848 平方公里。常住人口 603 万人，其中户籍人口 370.89 万人。佛山是著名侨乡，祖籍佛山的华侨和港澳台同胞达 140 万人，其中港澳同胞 80 多万人。佛山不是一个整体，而是一个城市群，是由 4 个县域和一个市区域组成的一个组合体。他没有一个固定的中心，可以凝聚起整个佛山地区，但他却可以协调起市区与县域的协调发展。

佛山新八景：西樵山、佛山祖庙、清晖园、南风古灶、陈村花卉世界、三水荷花世界、高明皂幕山、南国桃园。城市地标：佛山恒安瑞士大酒店（高度 208 米）、祖庙、百花、东方广场等。地理位置：佛山市中心区距广州三大交通枢纽（广州新白云机场、广州新火车站、广州南沙港）车程均在 1 小时之内。得天独厚的地缘优势，使佛山能够充分接受广州的辐射和带动，与广州共享基础设施、交通网络、金融资本、人才教育、科技信息和市场服务等资源，实现联系紧密、产业联动和功能互补。佛山毗邻港澳，与香港、澳门分别相距 231 公里和 143 公里，车程均在 2 小时左右，随着广珠城际轨道的开通，佛澳形成“1 小时交通圈”，使佛山能够充分利用港澳的市场优势和国际性大都市的地位，广泛参与世界经济，走向国际化。地区经济运行情况：广东省第三大城市。

南海区位于广东省中部，地处北纬 $22^{\circ} 48' 03'' \sim 23^{\circ} 19' 00''$ 、东经 $112^{\circ} 49' 55'' \sim 113^{\circ} 15' 47''$ 之间。东连广州市芳村区、番禺区，南接顺德区、鹤山市、新会区，西邻三水区、高明区，北濒花都区、三水区，环抱佛山禅城区。南北最大纵距 56.85 公里，东西最大横距 41.85 公里。总面积 1150.51 平方公里。

南海市的气候特点可概括为：季风明显，热量丰富，雨量充沛，雨热同季，干湿分明，日照偏少，夏长冬短，春阴寡照。

南海区，隶属于广东省佛山市管辖，位于珠江三角洲腹地，紧连广州市，毗邻香港特别行政区、澳门特别行政区。在广佛同城的大环境下，打出了广佛同城、南海先行的口号，做好了广佛同城的排头兵。南海拥有的公路里程（含国道、省道及地方公路）525.8 公里，其中地方公路 361.4 公里，公路密度 45.7 公里/百平方公里。南海是经济与社会和谐发展的先进城市，是国家信息化示范城市、国家卫生城市、中国优秀旅游城市、全国文化先进县、全国区域技术创新示范城市、广东省教育强区。南海是“广东四小虎之一”南海是千年文化名城，2012 年，南海在全国百强区中位列第四。

（二）市场法评估过程

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的同一供需圈内类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格经过交易情况、交易日期、区域因素、个别因素修正后，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

计算公式如下：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

根据本次评估运用市场比较法时所选择的比较因素，在编制房地产状况指数时，评估人员根据市场交易情况，确定指数修正程度。

（1）交易情况：估价对象土地性质为划拨，可比实例交易情况的土地性质为出让，交易情况修正+/-10%。

（2）交易日期：本次评估可比实例交易时间与估价时点非常接近，售价基本无变化，故不进行交易日期修正。

（3）区位状况：

A、商服繁华度：商服繁华度分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象商服繁华程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

B、交通便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象交通便捷程度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

C、区域土地利用方向：分为一致、不一致两个等级，以估价对象区域土地利用方向为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

D、临街宽度和深度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象临街宽度和深度为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

E、临街道路状况：分为主路、支路、街巷三个等级，以估价对象临街道路状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

F、宗地形状及可利用程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象所在楼层为基准（100%），对房价进行修正房价修正+/-1%。

G、基础设施状况：根据配套的教育、医疗、卫生、消防等设施的完善程度，分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象基础设施状况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

(4) 实物状况:

A、商业类型：按使用类型，以评估对象为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

B、新旧程度：分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以评估对象设备设施情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%；

C、平面及朝向：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象平面布置为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%；

D、规模：面积规模分为大、中、小三个等级，以评估对象规模为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

E、装修情况：分为精装修、较好装修、普通装修、毛坯四个等级，以评估对象装修情况为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-2%。

F、设备设施情况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以评估对象设备设施情况好为基准（100%），相差一个等级，房价修正+/-1%。

可比实例的选择:

可比实例 A：智富大厦 704 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约 2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 243.82 平方米，总交易价格为 2,218,518 元，交易单价为 9098.99 元/平方米，正常交易。

可比实例 B：智富大厦 702 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约 2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 351.98 平方米，总交易价格为 3,196,330 元，交易单价为 9098.99 元/平方米，正常交易。

可比实例 C：智富大厦 701 室，位于佛山市南海区桂城街道融通路 22 号，东至联合路，西至宝翠北路，北至融通路，南至中央大街，框架结构，层高约 2.9 米，写字楼，商业繁华，交通便捷度好，平面布置较好，采光通风好，设施设备

好，基础设施齐全，公共服务设施配套，毛坯装修，交易时间 2016 年 12 月，楼层 36 层，楼层位于第 7 层，于 2016 年 8 月 11 日竣工完成。建筑面积 289.33 平方米，总交易价格为 2,602,234 元，交易单价为 8993.99 元/平方米，正常交易。

将影响比较案例的区域因素和个别因素比较列表如下：

可比实例及影响因素条件对比说明表

评估对象及可比实例		委估房产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
比较因素		委估房产	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C	
房地产位置名称		智富大厦 708 室	智富大厦 704 室	智富大厦 702 室	智富大厦 701 室	
用途		写字楼	写字楼	写字楼	写字楼	
房地产成交单价 (元/m ²)		-	9098.99	9098.99	8993.99	
交易情况		-	正常	正常	正常	
交易日期		2016.12	2016.12	2016.12	2016.12	
房地产状况	区域因素	商业繁华度	较好	较好	较好	较好
		交通便捷度	一般	一般	一般	一般
		区域土地利用方向	一致	一致	一致	一致
		临街宽度和深度	一般	一般	一般	一般
		临街道路状况	支路	支路	支路	支路
		楼层	好	好	好	好
		基础设施状况	一般	一般	一般	一般
	个别因素	商业类型	整体	整体	整体	整体
		新旧程度	好	好	好	好
		平面及朝向	规则、四面通透	规则、四面通透	规则、四面通透	规则、四面通透
		规模	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯
		装修情况	较好	较好	较好	较好
		设施设备	较好	较好	较好	较好

交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上选择可比实例的成交价格，均为正常市场价格，故不做修正；

交易日期修正：评估对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。由于选取的可比实例均为近期成功的交易案例，故不做修正；

以评估对象的各因素条件为基础，将可比实例相应因素条件与评估对象相比较，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素		评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	临街宽度和深度	100	100	100	100
	临街道路状况	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
个别因素	商业类型	100	100	100	100
	平面及朝向	100	100	100	100
	规模	100	100	100	100
	装修情况	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100

在《比较因素条件指数表》的基础上，将评估对象与可比实例进行比较，得到修正系数表，并计算得出可比实例经过因素修正后达到或接近评估对象条件时的比准价格，详见下表：

比较因素修正系数表

比较因素		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
房产成交单价（元/m ² ）		9098.99	9098.99	8993.99
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	商业繁华度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	临街宽度和深度	100/100	100/100	100/100
	临街道路状况	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	商业类型	100/100	100/100	100/100
	平面布置	100/100	100/100	100/100
	平面及朝向	100/100	100/100	100/100
	装修情况	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100
修正后的比准单价（元/m ² ）		9098.99	9098.99	8993.99
评估单价（元/m ² ）（取整）				9,064.00

则智富大厦 708 室写字楼评估总价=评估单价×面积

$$= 9,064.00 \times 1,381.74$$

$$= 12,524,091.00 \text{ (元) (取整)}$$

六、评估结果

纳入本次评估范围的房产价值为 78,774,669.00 元。各房产评估值明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	评估价值 (元)
1	智富大厦 205 室	框架	2016.8.11	m ²	475.14	4,116,613.00
2	智富大厦 206 室	框架	2016.8.11	m ²	381.67	3,306,789.00
3	智富大厦 305 室	框架	2016.8.11	m ²	475.14	4,154,624.00
4	智富大厦 306 室	框架	2016.8.11	m ²	304.38	2,661,499.00
5	智富大厦 407 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,007,219.00
6	智富大厦 408 室	框架	2016.8.11	m ²	1532.23	13,520,398.00
7	智富大厦 507 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,034,483.00
8	智富大厦 508 室	框架	2016.8.11	m ²	1545.74	13,763,269.00
9	智富大厦 607 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,061,747.00
10	智富大厦 608 室	框架	2016.8.11	m ²	1395.25	12,534,926.00
11	智富大厦 707 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,089,011.00
12	智富大厦 708 室	框架	2016.8.11	m ²	1381.74	12,524,091.00
	合计				8,854.49	78,774,669.00

第五部分 评估结论

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对丽雅苑房地产的房产采用市场法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入评估范围的 12 套房产评估值为 7,877.47 万元。各房产评估值如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 (m ²)	评估价值 (元)
1	智富大厦 205 室	框架	2016.8.11	m ²	475.14	4,116,613.00
2	智富大厦 206 室	框架	2016.8.11	m ²	381.67	3,306,789.00
3	智富大厦 305 室	框架	2016.8.11	m ²	475.14	4,154,624.00
4	智富大厦 306 室	框架	2016.8.11	m ²	304.38	2,661,499.00
5	智富大厦 407 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,007,219.00
6	智富大厦 408 室	框架	2016.8.11	m ²	1532.23	13,520,398.00
7	智富大厦 507 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,034,483.00
8	智富大厦 508 室	框架	2016.8.11	m ²	1545.74	13,763,269.00
9	智富大厦 607 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,061,747.00
10	智富大厦 608 室	框架	2016.8.11	m ²	1395.25	12,534,926.00
11	智富大厦 707 室	框架	2016.8.11	m ²	340.8	3,089,011.00
12	智富大厦 708 室	框架	2016.8.11	m ²	1381.74	12,524,091.00
	合计				8,854.49	78,774,669.00