

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以  
重庆鲁能英大置业有限公司股权认购  
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目  
评估说明

中企华评报字(2016)第 1196-05 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年七月十五日



## 目 录

|      |                    |    |
|------|--------------------|----|
| 第一部分 | 关于评估说明使用范围的声明      | 2  |
| 第二部分 | 资产评估说明             | 3  |
| 第一章  | 评估对象与评估范围说明        | 3  |
| 一、   | 评估对象与评估范围          | 3  |
| 二、   | 企业申报的实物资产情况        | 4  |
| 三、   | 企业申报的无形资产情况        | 4  |
| 四、   | 企业申报的表外资产情况        | 5  |
| 五、   | 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 | 5  |
| 第二章  | 资产核实情况总体说明         | 6  |
| 一、   | 资产核实人员组织、实施时间和过程   | 6  |
| 二、   | 影响资产核实的事项及处理方法     | 7  |
| 三、   | 核实结论               | 7  |
| 第三章  | 资产基础法评估技术说明        | 8  |
| 一、   | 非存货类流动资产评估技术说明     | 8  |
| 二、   | 存货类流动资产评估技术说明      | 10 |
| 三、   | 机器设备评估技术说明         | 39 |
| 四、   | 递延所得税资产评估技术说明      | 46 |
| 五、   | 流动负债评估技术说明         | 46 |
| 六、   | 非流动负债评估技术说明        | 50 |
| 第四章  | 收益法评估技术说明          | 51 |
| 一、   | 宏观、区域经济因素分析        | 51 |
| 二、   | 房地产行业现状与发展前景分析     | 54 |
| 三、   | 被评估企业的业务分析         | 63 |
| 四、   | 被评估企业的资产与财务分析      | 64 |
| 五、   | 收益预测的假设条件          | 66 |
| 六、   | 评估方法及主要参数的确定       | 69 |
| 七、   | 评估计算过程             | 71 |
| 第五章  | 评估结论及分析            | 85 |
| 一、   | 评估结论               | 85 |
| 二、   | 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 | 86 |
| 三、   | 流动性对评估对象价值的影响考虑    | 87 |



## 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 资产评估说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围

##### (一)委托评估对象与评估范围

评估对象是重庆鲁能英大置业有限公司(以下简称“重庆英大公司”)的股东全部权益。

评估范围是重庆英大公司的全部资产及负债。

##### (二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产等,总资产账面价值为 276,064.84 万元;负债包括流动负债和非流动负债,总负债账面价值为 261,371.73 万元;净资产账面价值 14,693.11 万元。

评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告。

##### (三)委托评估的资产权属状况

###### 1.存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目,包括开发产品和开发成本。

开发产品包括鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目,包括已预售未结转收入的房源和未售房源,目前领秀城二号地块和三号地块一期已经完工,房地产开发项目权证已办理完毕。

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块,在建的三号地块二期(DGH2区)和五号地块项目。拟建的一号地块已办理土地使用证和建设用地规划许可证,四号地块已办理土地使用证、建设用地规划许可证,该地块南区已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。在建的三号地块二期项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、

商品房预售许可证；在建的五号地块项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证，部分楼盘商品房预售许可证尚未办理。

其中四号地块项目共占用两宗土地，用地总面积 193,376.00 平方米，均已办理房地产权证，评估基准日已设定抵押，抵押权人：招商银行重庆江北支行，抵押期限：2015 年 12 月 21 日-2018 年 12 月 21 日。

## 2. 车辆

纳入评估范围的车辆已办理车辆行驶证，产权人为重庆英大公司。

## 二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货和设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

### (一) 存货

存货为房地产开发项目，正在开发的鲁能领秀城项目，位于重庆市南岸区茶园新城，共分五个地块滚动开发，包括开发产品和开发成本。

开发产品为鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源，目前领秀城二地块和三地块一期已经完工。

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块，在建的三地块二期（DGH2 区）和五号地块项目。

### (二) 设备类资产

设备类资产主要包括车辆和电子设备。

1. 车辆为一辆三菱帕杰罗 CFA2031B 小型越野车。
2. 电子设备主要为电脑、空调、打印机和会议桌等办公设施。

## 三、企业申报的无形资产情况

企业未申报无形资产。

#### 四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产

#### 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队制定了详细的现场清查核实计划。2016年4月14日至2016年5月20日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

#### 3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### 4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

## 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 6. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等；

(7) 其他相关信息资料。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

## 三、核实结论

经过清查核实，资产核实结果与被评估单位的账面记录一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、非存货类流动资产评估技术说明

##### (一)评估范围

纳入评估范围的非存货类流动资产包括：货币资金、其他应收款和其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称       | 账面价值           |
|------------|----------------|
| 货币资金       | 678,804,289.02 |
| 其他应收款      | 34,066,475.07  |
| 其他流动资产     | 46,944,718.49  |
| 非存货类流动资产合计 | 759,815,482.58 |

##### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对账单及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员了解了历史年度应收款项的回收情况、坏账准备计提的政策等。

##### (三)评估方法

##### 1. 货币资金

##### (1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 0.35 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评

估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 0.35 元。

## (2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 678,804,288.67 元，全部为人民币存款。核算内容为在浦发银行重庆上清寺支行、招商银行重庆江北支行、农业银行重庆渝北人和支行、兴业银行高新支行、中信银行巴南支行等银行的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 678,804,288.67 元。

货币资金合计评估值 678,804,289.02 元。

## 2. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 40,083,855.97 元，核算内容为被评估单位应收的备用金、代垫款项和保证金等。评估基准日其他应收款计提坏账准备 6,017,380.90 元，其他应收款账面价值 34,066,475.07 元。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，评估人员抽查了会计凭证，抽查结果与账面记录相符。

经核实，其他应收款项预计能够全额收回，对计提的坏账准备评为零，本次评估按核实后的账面余额确定评估值。

其他应收款评估值为 40,083,855.97 元，评估增值 6,017,380.90 元，增值率为 17.66%。



### 3. 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 46,944,718.49 元。核算内容为被评估单位预缴的营业税金及附加、企业所得税、土地增值税等，评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日预缴及应交税费的记账凭证等。其他流动资产以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 46,944,718.49 元。

#### (四)评估结果

非存货类流动资产评估结果及增减值情况如下表：

非存货类流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 科目名称       | 账面价值           | 评估价值           | 增值额          | 增值率%  |
|------------|----------------|----------------|--------------|-------|
| 货币资金       | 678,804,289.02 | 678,804,289.02 | 0.00         | 0.00  |
| 其他应收款      | 34,066,475.07  | 40,083,855.97  | 6,017,380.90 | 17.66 |
| 其他流动资产     | 46,944,718.49  | 46,944,718.49  | 0.00         | 0.00  |
| 非存货类流动资产合计 | 759,815,482.58 | 765,832,863.48 | 6,017,380.90 | 0.79% |

非存货类流动资产评估增值的原因因为其他应收款预计能够全额收回，对计提的坏账准备评为零，导致评估增值。

## 二、存货类流动资产评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的存货为开发产品和开发成本，账面值 1,985,308,446.79 元。

金额单位：人民币元

| 科目名称     | 账面价值             |
|----------|------------------|
| 开发产品     | 487,805,046.28   |
| 开发成本     | 1,497,503,400.51 |
| 存货合计     | 1,985,308,446.79 |
| 减：存货跌价准备 | 0.00             |
| 存货净额     | 1,985,308,446.79 |

### 1.开发产品

开发产品为鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期(展示区和ABCEFH1区)的剩余房源,包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

各期账面值情况如下:

金额单位:人民币元

| 项目名称               | 账面价值           |
|--------------------|----------------|
| 三号地块一期展示区\ABCEFH1区 | 382,664,685.26 |
| 二号地块               | 105,140,361.02 |
| 合计                 | 487,805,046.28 |

## 2.开发成本

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块、四号地块,在建的三号地块二期 DGH2 区、五号地块。

各期账面值情况如下:

金额单位:人民币元

| 项目名称          | 账面价值             |
|---------------|------------------|
| 三号地块二期 DGH2 区 | 330,233,938.52   |
| 一号地块          | 149,834,720.11   |
| 四号地块          | 347,299,002.42   |
| 五号地块          | 670,135,739.46   |
| 合计            | 1,497,503,400.51 |

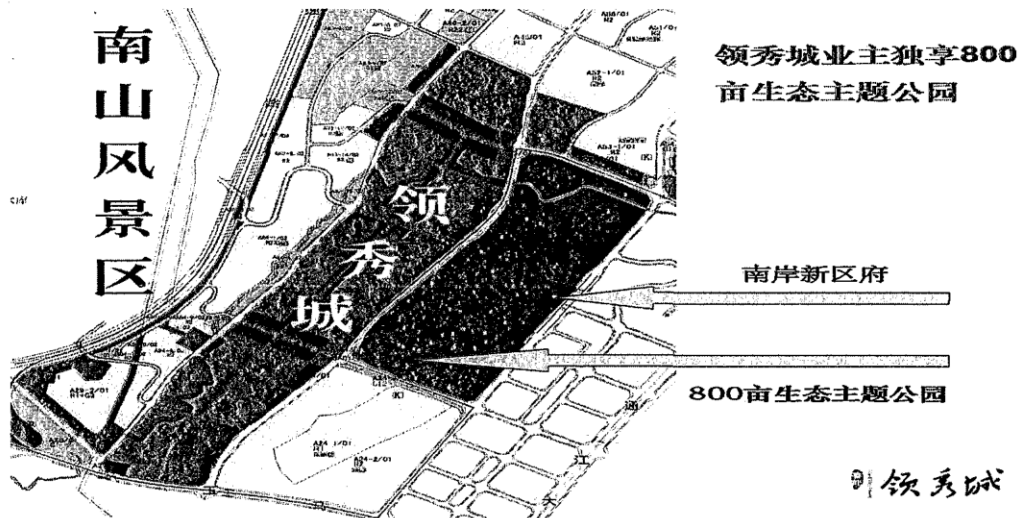
账面价值为土地成本、开发前期费用、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套设施费、开发间接费、资本化利息等。

## (二)项目概况

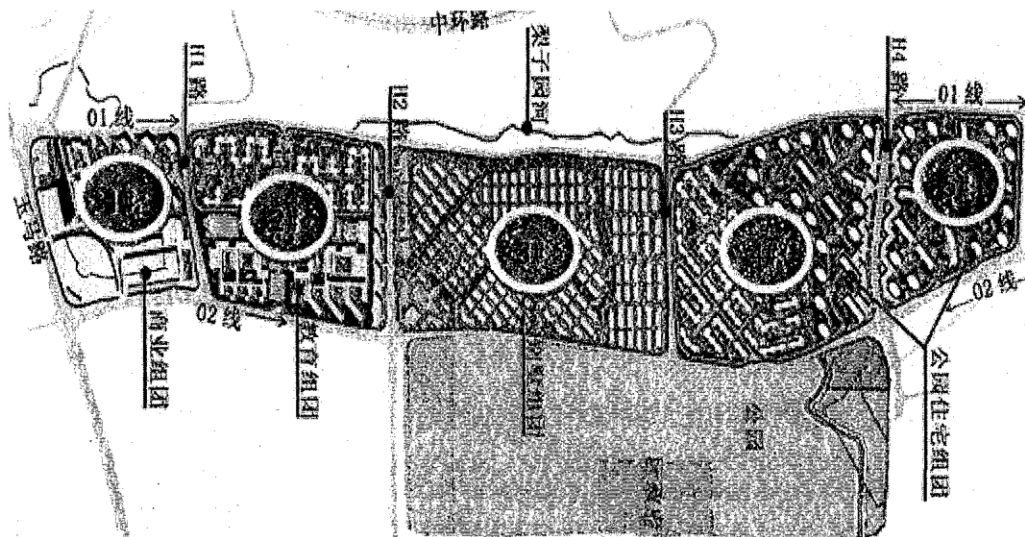
重庆英大公司开发项目——鲁能领秀城项目,位于重庆市南岸区茶园新城区,分五个地块滚动开发,项目总用地面积约 1130 亩。该项目在充分尊重原生地貌的前提下,以住宅建设为主,具体包括低密度住宅、多层花园洋房、高层住宅、LOFT 公寓、集中商业等物业类型,配套建设中小学等其他公共配套设施用房。

项目由南至北依次为:一地块以集中商业、高层住宅为主;二地块以沿街商业、小高层住宅为主,三地块以低密度住宅为主,将山色与水色融会贯通,打造出本项目的中心区域;四地块以花园洋房和高层住宅为主,提升空间高度;五地块布置高层住宅,辅助商业,将空间序列推向高潮。配套的中、小学布置在二地块,既能满足本项目内居民的需要,又可兼顾周围居住区的配套要求。

项目区域位置示意图:



各地块分布示意图:



目前鲁能领秀城二号地块和三号地块一期已经完工，三号地块二期、五号地块项目正在进行开发；一号地块、四号地块尚未进行开发。

各地块概况如下:

#### 1.一号地块项目

一号地块物业类型包括高层住宅、商业和车库。截止评估基准日，该项目已办理国有土地使用证和建设用地规划许可证。该项目预计2016年6月开工建设，预计2017年12月竣工，计划2019年销售完。

该地块规划技术指标如下:

| 项目规划指标    | 一号地块       |
|-----------|------------|
| 总占地面积     | 99,742.00  |
| 总建筑面积     | 368,242.65 |
| 计算容积率建筑面积 | 275,298.36 |

| 项目规划指标         | 一号地块       |
|----------------|------------|
| 容积率            | 2.76       |
| 不计算容积率建筑面积     | 92,944.29  |
| 配套设施的建筑面积      | 3,757.08   |
| 规划可售的建筑面积      | 338,369.68 |
| 高层住宅           | 103,687.53 |
| 商业（MALL、公寓）    | 69,528.76  |
| 商业（独栋会所）       | 38,324.99  |
| 商业（红星美凯龙）      | 60,000.00  |
| 可售车位 2684 个    | 66,828.40  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 4,755.30   |
| 物业管理用房         | 1,204.73   |
| 幼儿园            | 2,552.35   |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 92,944.29  |
| 地下车库（非人防）      | 66,828.40  |
| 地下车库（人防）       | 26,000.00  |
| 架空层            | 115.89     |

## 2. 二号地块项目

二号地块物业类型包括住宅、商业和车库。截止评估基准日，该地块项目已办理完房地产开发项目权证。该项目 2013 年 9 月开工建设，2015 年 12 月竣工，计划 2017 年完成销售。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标         | 二号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 66,237.00  |
| 总建筑面积          | 127,574.07 |
| 计算容积率建筑面积      | 107,337.88 |
| 容积率            | 1.62       |
| 不计算容积率建筑面积     | 20,236.19  |
| 配套设施的建筑面积      | 811.53     |
| 规划可售的建筑面积      | 126,762.54 |
| 高层住宅           | 73,481.05  |
| 花园洋房           | 26,263.98  |
| 商业             | 6,781.32   |
| 可售车位 639 个     | 20,236.19  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 811.53     |
| 物业管理用房         | 385.21     |
| 其他             | 426.32     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 20,236.19  |

| 项目规划指标    | 二号地块      |
|-----------|-----------|
| 地下车库（非人防） | 20,236.19 |

### 3. 三号地块

三号地块位于重庆市南岸区茶园新城区，分两期开发，项目物业类型由低密度住宅、商业、车库物业组成。截至评估基准日项目权证均已取得。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标         | 3 号地块合计    |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 252,733.00 |
| 总建筑面积          | 276,145.23 |
| 计算容积率建筑面积      | 208,433.16 |
| 容积率            | 0.82       |
| 不计算容积率建筑面积     | 67,712.07  |
| 配套设施的建筑面积      | 1,443.02   |
| 规划可售的建筑面积      | 274,702.21 |
| 低密度住宅          | 195,521.09 |
| 商业             | 11,469.05  |
| 可售车位 1425 个    | 67,712.07  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 1,443.02   |
| 物业管理用房         | 837.60     |
| 其他             | 605.42     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 67,712.07  |
| 地下车库（非人防）      | 67,712.07  |

#### （1）三号地块一期

三号地块一期分为展示区和 ABCEF1H1 区，于 2010 年 3 月开工建设，2012 年 12 月竣工。2010 年 5 月取得预售许可证开始销售，目前尚未售出的有别墅 22,648.77 平方米，商业 9,102.13 平方米，车位 498 个。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标     | 三号地块一期     |
|------------|------------|
| 总占地面积      | 159,675.91 |
| 总建筑面积      | 174,467.68 |
| 计算容积率建筑面积  | 140,789.03 |
| 容积率        | 0.88       |
| 不计算容积率建筑面积 | 33,678.65  |
| 配套设施的建筑面积  | 1,003.92   |
| 规划可售的建筑面积  | 173,463.76 |

| 项目规划指标         | 三号地块一期     |
|----------------|------------|
| 低密度住宅          | 128,316.06 |
| 商业             | 11,469.05  |
| 可售车位 797 个     | 33,678.65  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 1,003.92   |
| 物业管理用房         | 603.92     |
| 其他             | 400.00     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 33,678.65  |
| 地下车库（非人防）      | 33,678.65  |

## （2）三号地块二期

三号地块二期包括 DGH2 区，2014 年 8 月开工，DG 区预计 2016 年竣工、H2 区预计 2017 年 4 月竣工，2016 年开始预售，计划 2021 年完成销售。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标         | 三号地块二期     |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 93,057.09  |
| 总建筑面积          | 101,677.55 |
| 计算容积率建筑面积      | 67,644.13  |
| 容积率            | 0.73       |
| 不计算容积率建筑面积     | 34,033.42  |
| 配套设施的建筑面积      | 439.10     |
| 规划可售的建筑面积      | 101,238.45 |
| 低密度住宅          | 67,205.03  |
| 可售车位 628 个     | 34,033.42  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 439.10     |
| 物业管理用房         | 233.68     |
| 其他             | 205.42     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 34,033.42  |
| 地下车库（非人防）      | 34,033.42  |

## 4.四号地块项目

该地块规划物业类型由高层住宅、低密度住宅、商业和车库组成。该项目预计 2016 年 5 月开工建设，2019 年 10 月竣工，2017 年开始销售，2021 年完成销售。截止评估基准日，四号地块项目已办理国有土地使用权证、建设用地规划许可证、该地块南区已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标         | 四号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 193,376.00 |
| 总建筑面积          | 499,953.67 |
| 计算容积率建筑面积      | 387,513.70 |
| 容积率            | 2.00       |
| 不计算容积率建筑面积     | 112,439.97 |
| 配套设施的建筑面积      | 6,210.02   |
| 规划可售的建筑面积      | 470,727.22 |
| 高层住宅           | 293,298.05 |
| 低密度住宅          | 82,805.10  |
| 商业             | 5,200.53   |
| 可售车位 3164 个    | 89,423.54  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 6,210.02   |
| 物业管理用房         | 1,625.48   |
| 幼儿园            | 2,704.47   |
| 其他             | 1880.07    |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 112,439.97 |
| 地下车库（非人防）      | 89,423.54  |
| 地下车库（人防）       | 23,016.43  |

## 5.五号地块项目

五号地块物业类型由高层住宅、LOFT 公寓、商业和车库组成，分两期开发，一期工程 2015 年 3 月开工、预计 2016 年 11 月竣工，二期工程 2015 年 10 月开工、预计 2017 年 8 月竣工。截止评估基准日，项目一期五证已取得、并开始销售，二期尚未办理预售许可证。

该地块规划技术指标如下：

| 项目规划指标         | 五号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 141,156.00 |
| 总建筑面积          | 497,548.04 |
| 计算容积率建筑面积      | 376,502.71 |
| 容积率            | 2.67       |
| 不计算容积率建筑面积     | 121,045.33 |
| 配套设施的建筑面积      | 5,167.80   |
| 规划可售的建筑面积      | 446,130.94 |
| 高层住宅           | 309,695.37 |
| LOFT 公寓        | 38,645.82  |
| 商业             | 22,993.72  |
| 可售车位 3516 个    | 74,796.03  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 5,167.80   |

| 项目规划指标       | 五号地块       |
|--------------|------------|
| 物业管理用房       | 1,539.24   |
| 幼儿园          | 2,700.38   |
| 其他           | 928.18     |
| 规划不计容积率的建筑面积 | 121,045.33 |
| 地下车库（非人防）    | 74,796.03  |
| 地下车库（人防）     | 43,484.44  |
| 架空层          | 2,764.86   |

### (三)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

#### 1.复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解预计开发项目的开、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

#### 2.搜集资料

根据资产情况，收集国有土地使用权出让合同、房屋土地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证和其他相关文件。

#### 3.现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于各项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录。

#### 4.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对房地产开发项目进行综合分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算出各项委估资产评估值，并编写评估说明。

### (四)评估方法

#### 1.开发产品

本次评估的开发产品项目为鲁能领秀城2号地块项目和3号地块一期项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源，以上项目均已经竣工，剩余部分商品房待售。



开发产品，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售（预售）合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售（预售）合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

开发产品评估值=开发产品销售收入-销售费用-营业税金及附加-增值税-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）的相关规定，为便于反映企业销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

## 2.开发成本

房地产开发成本中的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估，本次选用动态假设开发法。动态假设开发法评估具体测算步骤如下：

- (1)调查待开发房地产的基本情况；
- (2)选择最佳的开发利用方式；
- (3)估计开发建设期；
- (4)预测开发完成后的房地产价值；
- (5)估算后续开发成本、管理费用、销售费用、增值税、税金及附加、土地增值税、所得税；
- (6)折现率的确定。

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，根据评估基准日各个开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。计算公式为：

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-增值税-营业税金及附加-土地增值税-企业所得税

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）的相关规定，为便于反映企业

销售金额及计算增值税，上述公式中收入成本按含税价计算。

#### ①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划，按照项目进度现状，预计项目后续开发建设期。

#### ②开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分，按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分，按开发完成后可售房屋的预计去化进度及销售价格确定。

#### ③后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资，被评估单位实行严格的审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本，结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

#### ④销售费用

根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

#### ⑤管理费用

根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

#### ⑥增值税

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号文，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣

除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+11%)

同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。

注：房地产老项目定义：

A.《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。

B.《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

本次评估中已开工老项目的增值税计征规则，由被评估单位根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，结合各项目进展及实际情况确定。

#### ⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税(营业税)×税金及附加率+应交营业税

注：应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费。

#### ⑧土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

其中：

A.转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

B.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

#### ⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

#### ⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

#### (五)评估案例

#### 案例一：开发产品--二号地块项目(3-9-9 开发产品评估明细表，第 2 项)

##### 1.项目概况

鲁能领秀城二号地块项目，位于重庆市南岸区茶园新区。物业类型包括独立商业、高层住宅、花园洋房和车位。项目总用地面积 66,237.00 平方米，总建筑面积 127,574.07 平方米，规划容积率 1.62。

截止评估基准日，该地块项目已办理房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等项目权证。该项目 2013 年 9 月开工建设，2015 年 12 月竣工，评估基准日已售大部分，计划 2017 年完成销售。

该地块规技术指标如下：

面积单位：m<sup>2</sup>

| 项目规划指标         | 二号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 66,237.00  |
| 建筑用地面积         | 15,488.00  |
| 道路用地面积         | 28,316.00  |
| 绿化用地面积         | 22,433.00  |
| 总建筑面积          | 127,574.07 |
| 计算容积率建筑面积      | 107,337.88 |
| 容积率            | 1.62       |
| 不计算容积率建筑面积     | 20,236.19  |
| 配套设施的建筑面积      | 811.53     |
| 规划可售的建筑面积      | 126,762.54 |
| 高层住宅           | 73,481.05  |
| 花园洋房           | 26,263.98  |
| 商业             | 6,781.32   |
| 可售车位 639 个     | 20,236.19  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 811.53     |
| 物业管理用房         | 385.21     |
| 其他             | 426.32     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 20,236.19  |

| 项目规划指标    | 二号地块      |
|-----------|-----------|
| 地下车库（非人防） | 20,236.19 |

该项目用地信息如下：

| 地块   | 土地使用权证号                  | 位置       | 内容                                                                                         |
|------|--------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 二号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00422 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：商务金融用地；土地使用权面积：7154 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；土地使用权终止日期：2047 年 01 月 31 日  |
| 二号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00423 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；土地使用权面积：46076 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；土地使用权终止日期：2057 年 01 月 31 日 |
| 二号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00426 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；土地使用权面积：13007 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；土地使用权终止日期：2057 年 01 月 31 日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下：

|            |                                                                                                                                 |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D 房地证 2013 字第 00423 号;106D 房地证 2013 字第 00426 号<br>106D 房地证 2013 字第 00422 号                                                   |
| 建设用地规划许可证  | 地字第 500108201100022 号                                                                                                           |
| 建设工程规划许可证号 | 地字第 500108201300054 号                                                                                                           |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号 500108201309060201                                                                                                           |
| 商品房预售许可证号  | 渝国土房管（2013）预字第（1088）号；渝国土房管（2014）预字第（105）号；渝国土房管（2014）预字第（1042）号；渝国土房管（2014）预字第（379）号；渝国土房管（2014）预字第（233）号；渝国土房管（2014）预字第（136）号 |

## 2. 预计销售金额

本次评估中，评估人员对于已销售部分房地产开发总价值采用销售合同收入，对于未销售部分房地产开发总价值采用市场比较法来确定估价对象开发完成后的房地产总价值。

### A. 已销售部分房地产价值

根据企业提供的销售控制表、测绘报告、预售合同清单的情况，截至评估基准日，该项目已售已结转收入、已售未结转收入明细如下：

单位：平方米、人民币元

| 2#地块   | 已售已结转     |                |           | 已售未结转     |               |           |
|--------|-----------|----------------|-----------|-----------|---------------|-----------|
| 项目     | 销售面积      | 销售金额           | 销售均价      | 销售面积      | 销售金额          | 销售均价      |
| 独立商业   | 46.30     | 1,126,600.00   | 24,332.61 | 4,468.94  | 46,415,346.00 | 10,386.21 |
| 高层住宅   | 68,377.30 | 404,994,902.00 | 5,922.94  | 4,065.51  | 22,446,055.00 | 5,521.09  |
| 花园洋房   | 22,031.57 | 155,708,376.00 | 7,067.51  | 3,728.95  | 25,091,983.00 | 6,728.97  |
| 车位（个数） | 185.00    | 14,152,000.00  | 76,497.30 | 9.00      | 657,000.00    | 73,000.00 |
| 合计     | 90,640.17 | 575,981,878.00 |           | 12,272.40 | 94,610,384.00 |           |

### B. 未售房地产价值

评估基准日未售房产明细如下:

| 序号 | 内容     | 数量(m <sup>2</sup> 或个) |
|----|--------|-----------------------|
| 1  | 独立商业   | 2,266.08              |
| 2  | 高层住宅   | 1,038.24              |
| 3  | 花园洋房   | 503.46                |
| 4  | 车位(个数) | 445.00                |

市场行情:

2016年重庆市春季房交会4月14日至4月17日全部四天总成交各类房屋8791套,建筑面积72.86万平方米,成交金额48.37亿元。

具体来看,在本届春交会成交的各类房屋中,商品住房共成交3434套,建筑面积33.05万平方米。其中,高层商品住房依旧是市民购房的主流选择,共计成交2879套,建筑面积25.47万平方米,建面均价6243元/平方米;多层花园洋房位居第二,共计成交295套,建筑面积3.69万平方米,建面均价8466元/平方米;其他成交的房屋中,高档低密度住房成交140套,建筑面积2.71万平方米,建面均价9920元/平方米;装修房成交120套,建筑面积1.18万平方米,建面均价9064元/平方米。而在二手住房方面,本届春交会共成交二手房2118套,建筑面积19.86万平方米,成交金额9.07亿元。

根据鲁能领秀城二号地块所处区位及物业类型,经市场调查,选定周边同一供需圈范围的鸿笙苑宝贝的墅、光华安纳溪湖、银翔翡翠谷三个楼盘进行市场价格分析。从可比项目的情况来看,产品主要为高层住宅产品。

| 案例 | 项目名称    | 房屋座落                 | 交易时间    | 用途 | 楼盘建筑面积(m <sup>2</sup> ) | 建面均价(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|---------|----------------------|---------|----|-------------------------|-------------------------|
| A  | 鸿笙苑宝贝的墅 | 南岸茶园新区天文大道水云路99号     | 2016年4月 | 住宅 | 312209                  | 6000                    |
| B  | 光华安纳溪湖  | 南岸区茶园新区米兰大道光华安纳溪湖售楼部 | 2016年4月 | 住宅 | 700000                  | 5800                    |
| C  | 银翔翡翠谷   | 南岸茶园新区兴塘路2号          | 2016年4月 | 住宅 | 500000                  | 6300                    |

各楼盘区域及个别因素分析如下:

| 因素   | 待估房地产                      | 实例 A             | 实例 B                 | 实例 C        |
|------|----------------------------|------------------|----------------------|-------------|
| 位置   | 领秀城2号地                     | 鸿笙苑宝贝的墅          | 光华安纳溪湖               | 银翔翡翠谷       |
|      | 南岸区茶园新区天文大道17号(南岸新的行政中心后面) | 南岸茶园新区天文大道水云路99号 | 南岸区茶园新区米兰大道光华安纳溪湖售楼部 | 南岸茶园新区兴塘路2号 |
| 交易均价 | —                          | 6000             | 5800                 | 6300        |

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购  
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估说明

| 因素   |                            |                               | 待估房地产                                                                                                                           | 实例 A                                                                                                                                     | 实例 B                                                                                                                                                                        | 实例 C                                                                                                                                                                          |
|------|----------------------------|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 交易时间 |                            |                               | 2016 年 4 月                                                                                                                      | 2016 年 4 月                                                                                                                               | 2016 年 4 月                                                                                                                                                                  | 2016 年 4 月                                                                                                                                                                    |
| 交易情况 |                            |                               | ---                                                                                                                             | 正常                                                                                                                                       | 正常                                                                                                                                                                          | 正常                                                                                                                                                                            |
| 物业类型 |                            |                               | 高层住宅                                                                                                                            | 高层住宅                                                                                                                                     | 高层住宅                                                                                                                                                                        | 高层住宅                                                                                                                                                                          |
| 区域因素 | 基础设施                       | 电力、<br>煤气、<br>通讯、<br>供暖系<br>统 | 道路、电力、供水、<br>排水、煤气、通讯系<br>统                                                                                                     | 道路、电力、供<br>水、排水、煤<br>气、通讯系统                                                                                                              | 道路、电力、供<br>水、排水、煤<br>气、通讯系统                                                                                                                                                 | 道路、电力、供<br>水、排水、煤<br>气、通讯系统                                                                                                                                                   |
|      | 与主干<br>道通达<br>程度           |                               | 位于天文大道，紧邻<br>南岸区政府和管委<br>会，及市政大道                                                                                                | 位于天文大道，<br>南岸区政府对过                                                                                                                       | 临米兰大道、内<br>环快速路通达程<br>度较高                                                                                                                                                   | 临兴塘路、长生<br>路轻轨 6 号线通<br>达程度较高，                                                                                                                                                |
|      | 附近车<br>站客流<br>量            |                               | 345、南长线等快速<br>公交线，朝天门大<br>桥、东水门大桥、千<br>厮门大桥与内环高<br>速。真武山隧道、慈<br>母山隧道、南山隧道<br>等隧道交通贯穿全城                                          | 轻轨：6 号线及<br>地铁 6 号线、8<br>号线。公交路<br>线：目前已通线<br>路 176、177、<br>159、188、158。                                                                 | 158、178、175 内<br>外环线、345、<br>159、177 等线路<br>到米兰路口站下<br>车可直达项目。<br>轻轨线路：茶园<br>拥有 6 号线和 8<br>号线（规划中，<br>茶园南站下）两<br>条轻轨线路，6<br>号线已经通车。                                         | 轨道 6 号线邱家<br>湾站、轨道 8 号<br>线（规划中）；<br>公交：茶园公交<br>枢纽站，目前已<br>通线路 176、<br>172、178                                                                                                |
|      | 繁华<br>程度                   | 商业服<br>务业繁<br>华度              | 项目内有 30 万平米<br>大型购物中心，并规<br>划有中学、小学及幼<br>儿园共 4 所学校，重<br>庆工商大学 1200 亩<br>新小区已确立在茶园<br>建设，重医附二院三<br>甲医院预计于 2013<br>年全部建成投入使<br>用。 | 附近有西郊医<br>院、光彩小学、珊<br>瑚小学、茶园新<br>城中学、重庆第<br>二大学城花街风<br>情商业街、重百<br>生活超市等，附<br>近南山隧道将江<br>南新城、弹子石<br>商务区、南坪现<br>代服务业集聚区<br>和南滨经济带融<br>为一体。 | 临近西郊医院、<br>重医附二院江南<br>医院中央主题公<br>园、人民广场、<br>歌剧院、文化艺<br>术中心、图书<br>馆、博物馆，未<br>来 5 年时间茶园<br>新区将形成 150<br>万方商业体量。<br>南岸区政府整体<br>搬迁至茶园新<br>区，推动茶园新<br>区的城市配套、<br>交通配套、生活<br>配套等。 | 周边有南岸区实<br>验幼儿园、珊瑚<br>小学、11 中、重<br>庆市第二外国语<br>学校等学校。重<br>百生活超市（规<br>划中）、花街风<br>情商业街、<br>重庆市医科大学<br>附属第二医院江<br>南医院、西郊医<br>院、东南医院<br>等。<br>社区配套商业健<br>全、自建幼儿<br>园、超市在规划<br>建设中。 |
|      | 环境<br>质量                   | 绿化、<br>文化                     | 自然环境和人文环境<br>良好                                                                                                                 | 自然环境和人文<br>环境良好                                                                                                                          | 自然环境和人文<br>环境良好                                                                                                                                                             | 自然环境和人文<br>环境良好                                                                                                                                                               |
| 个别因素 | 实<br>物<br>状<br>况<br>因<br>素 | 土地性<br>质                      | 出让                                                                                                                              | 出让                                                                                                                                       | 出让                                                                                                                                                                          | 出让                                                                                                                                                                            |
|      |                            | 楼层结<br>构                      | 高层钢混结构                                                                                                                          | 高层钢混结构                                                                                                                                   | 高层钢混结构                                                                                                                                                                      | 高层钢混结构                                                                                                                                                                        |
|      |                            | 面积 m <sup>2</sup>             | 73,481.05                                                                                                                       | 312209                                                                                                                                   | 700000                                                                                                                                                                      | 500000                                                                                                                                                                        |
|      |                            | 朝向                            | 南北                                                                                                                              | 南北                                                                                                                                       | 南北                                                                                                                                                                          | 南北                                                                                                                                                                            |
|      |                            | 房型                            | 高层住宅                                                                                                                            | 58-83 m <sup>2</sup> 高层住宅                                                                                                                | 套内 35-96 m <sup>2</sup> 高层                                                                                                                                                  | 套内 55-105 m <sup>2</sup> 高<br>层住宅                                                                                                                                             |
|      |                            | 物业管<br>理水平                    | 物业公司管理，管理<br>水平较好                                                                                                               | 物业公司管理，<br>管理水平较好                                                                                                                        | 物业公司管理，<br>管理水平良好                                                                                                                                                           | 物业公司管理，<br>管理水平较好                                                                                                                                                             |

| 因素    | 待估房地产                                                                      | 实例 A                                                                       | 实例 B                                                                       | 实例 C                                                                       |
|-------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 设施、设备 | 电梯,安全监控系统、24小时巡逻系统、停车控制及车牌识别系统、应急电源、照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全; | 电梯,安全监控系统、24小时巡逻系统、停车控制及车牌识别系统、应急电源、照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全; | 电梯,安全监控系统、24小时巡逻系统、停车控制及车牌识别系统、应急电源、照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全; | 电梯,安全监控系统、24小时巡逻系统、停车控制及车牌识别系统、应急电源、照明和扩音系统、智能自动火警检测系统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全; |
| 装修情况  | 毛坯                                                                         | 毛坯                                                                         | 毛坯                                                                         | 毛坯                                                                         |
| 建筑结构  | 框架                                                                         | 框架                                                                         | 框架                                                                         | 框架                                                                         |

对于住宅均价,参考周边项目售价、项目差异比较分析,参考目前在售商品房的历史成交价格,并结合未来项目的销售计划、定价策略,综合确定高层住宅销售均价 5600 元/平方米;本次未售洋房面积仅剩 503.60 平方米,数量较小,尾盘,房型及所在楼层略差,预计销售单价低于已签约售价,根据企业预期及定价策略,本次洋房预计售价按 6200 元/平方米估算;对于商业价格取值依据主要是根据项目前期三地块展示区在售商业均价结合该地块已售价格 10400-24000 元/平方米之间,由于商业售价受位置的影响较大,考虑到未售商业所在位置及实物特点,结合企业定价策略,综合考虑确定商业预计销售均价 15900 元/平方米;对于车位销售一般在住宅入住率达到一定比例才开始销售,前期售价一般由于优惠因素价格低,后期价格一般略高,参考该地块已售的车位均价 73000-76000/个,根据车位历史成交价分析、未售车位的实际特点、结合企业的预期及定价策略,本次车位预计售价按 8 万元/个。

鲁能领秀城二号地块未销售部分价值测算如下表:

金额单位:人民币元

| 序号 | 内容           | 销售面积(m <sup>2</sup> 或个) | 销售平均单价(元/m <sup>2</sup> 或元/个) | 预计销售收入总金额     |
|----|--------------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
|    | 评估基准日剩余未售的部分 |                         |                               | 80,566,268.00 |
| 1  | 独立商业         | 2,266.08                | 15,900.00                     | 36,030,672.00 |
| 2  | 高层住宅         | 1,038.24                | 5,600.00                      | 5,814,144.00  |
| 3  | 花园洋房         | 503.46                  | 6,200.00                      | 3,121,452.00  |



| 序号 | 内容     | 销售面积(m <sup>2</sup> 或个) | 销售平均单价(元/m <sup>2</sup> 或元/个) | 预计销售收入总金额     |
|----|--------|-------------------------|-------------------------------|---------------|
| 4  | 车位(个数) | 445.00                  | 80,000.00                     | 35,600,000.00 |

二地块未售房地产开发总价值 80,566,268.00 元

开发产品销售收入=已销售尚未结转房地产收入+未售房地产开发总价值

测算如下表:

| 序号         | 内容          | 金额(元)          |
|------------|-------------|----------------|
| 1          | 已签订合同但未结转部分 | 94,610,384.00  |
| 2          | 未售房地产开发总价值  | 80,566,268.00  |
| 开发产品销售收入合计 |             | 175,176,652.00 |

二号地块项目总销售收入测算如下表:

| 序号        | 内容             | 金额(元)          |
|-----------|----------------|----------------|
| 1         | 评估基准日项目已结转销售收入 | 575,981,878.00 |
| 2         | 开发产品销售收入       | 175,176,652.00 |
| 项目销售总收入合计 |                | 751,158,530.00 |

### 3.销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用、代理销售佣金等。对销售费用,以未售房地产开发总价值为计算基数,参照被评估单位历史年度和未来年度预计的销售费用占收入的比例,结合企业营销计划,综合分析确定销售费用比率按 4%计取,则:

销售费用=未售房地产开发总价值×4%

=80,566,268.00 元×4%

=3,222,651.00 元

### 4.增值税

根据《国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告》(2016 年第 18 号)文相关规定,对于增值税,房地产开发企业中的一般纳税人,销售自行开发的房地产老项目,可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额,不得扣除对应的土地价款。

对于计算增值税的开发产品预计收入，此次评估将此收入分为2016年4月30日前已开营业税票与4月30日后需开增值税票两个部分，测算如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目           | 2号地块           |
|----|--------------|----------------|
|    | 开发产品预计收入     | 175,176,652.00 |
| 一  | 基准日已开票（营业税票） | 33,388,923.00  |
| 二  | 基准日未开票（增值税票） | 141,787,729.00 |

则增值税测算如下表：

| 序号 | 项目名称      | 税率 | 金额(元)          | 备注   |
|----|-----------|----|----------------|------|
| 一  | 计算增值税的销售额 |    | 141,787,729.00 |      |
| 二  | 增值税       | 5% | 6,751,796.62   | 简易征收 |

#### 5.税金及附加

税金及附加主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加等。各项税费税率为：营业税5.00%、城建税为增值税与营业税之和的7%、教育费附加为增值税与营业税之和的3%、地方教育附加为增值税与营业税之和的2%。则税金及附加测算如下：

| 序号 | 项目名称      | 税率 | 金额(元)          | 备注   |
|----|-----------|----|----------------|------|
| 一  | 计算增值税的销售额 |    | 141,787,729.00 |      |
| 二  | 增值税       | 5% | 6,751,796.62   | 简易征收 |
| 三  | 计算营业税的销售额 |    | 33,388,923.00  |      |
| 四  | 营业税       | 5% | 1,669,446.15   |      |
| 五  | 城建税       | 7% | 589,486.99     |      |
| 六  | 教育费附加     | 5% | 421,062.14     |      |
| 七  | 税金及附加     |    | 2,679,995.28   |      |

#### 6.土地增值税

土地增值税是对有偿转让国有土地使用权、地上建筑物及其附着物(简称房地产)的单位和个人，就其转让房地产所取得的增值额所征收的一种税。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%;

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%;

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%;

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

另根据财税〔2016〕36 号文相关规定，转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

该项目土地增值税计算如下：

| 序号 | 项目                           | 计算公式              | 费率 % | 金额（元）          |
|----|------------------------------|-------------------|------|----------------|
| 一  | 转让房地产取得的收入总额                 |                   |      | 744,406,733.38 |
| 二  | 扣除项目金额                       |                   |      | 673,341,878.60 |
| 1  | 取得土地使用权所支付金额                 |                   |      | 58,064,306.29  |
| 2  | 新建房屋及配套设施的成本                 |                   |      | 433,017,923.06 |
| 3  | 新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用） | $(1+2)*\text{费率}$ | 10%  | 49,108,222.93  |
| 4  | 与转让房地产有关的税金                  |                   |      | 34,934,980.45  |
| 5  | 加计扣除项目                       |                   | 20%  | 98,216,445.87  |
| 三  | 转让房地产的增值额                    |                   |      | 71,064,854.78  |
| 四  | 增值额与扣除项目金额的比率                |                   |      | 10.55%         |
| 五  | 土地增值税税率                      |                   |      | 30%            |
| 六  | 速算扣除比率                       |                   |      | 0%             |
| 七  | 应纳土地增值税                      |                   |      | 21,319,456.44  |
| 八  | 已经计提土地增值税                    |                   |      | 8,013,663.13   |
| 九  | 补缴土地增值税                      |                   |      | 13,305,793.31  |

## 7. 所得税

根据项目的未来销售情况测算，销售金额扣减投资成本、税金和期间费用后测算得出该项目应缴所得税，具体如下表所示：

| 序号 | 项目名称 | 计算公式    | 费率    | 金额（元）          |
|----|------|---------|-------|----------------|
| 一  | 销售收入 |         |       | 175,176,652.00 |
| 1  | 已经签约 |         |       | 94,610,384.00  |
| 2  | 未签约： |         |       | 80,566,268.00  |
| 二  | 开发成本 |         |       | 105,140,361.02 |
| 三  | 销售费用 | 销售收入*费率 | 4.00% | 3,222,650.72   |
| 四  | 增值税  |         |       | 6,751,796.62   |

| 序号 | 项目名称    | 计算公式                                 | 费率  | 金额（元）         |
|----|---------|--------------------------------------|-----|---------------|
| 五  | 经营税金及附加 |                                      |     | 2,679,995.28  |
| 六  | 土地增值税   |                                      |     | 13,305,793.31 |
| 七  | 利润总额    | (一) - (二) - (三) -<br>(四) - (五) - (六) |     | 44,076,055.05 |
| 八  | 利润率     | (七) / (一)                            |     | 25.0%         |
| 九  | 所得税     | (一) × (八) × 费率                       | 25% | 11,019,013.76 |

#### 8.适当数额净利润

该地块尚有部分未售商品房，因尚未实现销售，需在评估值中扣除部分利润。由于未售房产主要包括商业部分和大部分车位，一般商业售价较住宅高，导致其销售风险高于普通住宅产品；由于大部分车库未售，存在一定的销售风险；综合分析考虑扣除 50%的净利润。

#### 9.开发产品评估值

评估价值=开发产品销售收入-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税-适当数额的净利润。

具体如下表所示：

| 序号 | 项目            | 费率    | 公式                              | 金额(元)          |
|----|---------------|-------|---------------------------------|----------------|
| 一  | 已签订合同但未结转部分   |       |                                 | 94,610,384.00  |
| 二  | 未签订合同部分预计销售金额 |       |                                 | 80,566,268.00  |
| 三  | 预计销售金额合计      |       | (一) + (二)                       | 175,176,652.00 |
| 四  | 销售费用          | 4.00% | (二) × 费率                        | 3,222,651.00   |
| 五  | 销售税金及附加       |       |                                 | 2,679,995.28   |
| 六  | 增值税           |       |                                 | 6,751,796.62   |
| 七  | 土地增值税         |       | 按税法规定                           | 13,305,793.31  |
| 八  | 企业所得税         |       | 按税法规定                           | 11,019,013.76  |
| 九  | 适当数额的净利润      | 50%   |                                 | 16,422,811.13  |
| 十  | 开发产品评估价值      |       | (三)-(四)-(五)-(六)-(七)-<br>(八)-(九) | 121,774,591.00 |

#### 案例二：开发成本—五号地块项目(3-9-10 开发成本评估明细表，第 4 项)

##### 1.项目概况

五号地块物业类型由高层住宅、LOFT 公寓、商业和车库组成，分两期开发。截止评估基准日，该项目已办理相关权证、并开始销售，二期尚未办理预售许可证。

五号地块规划技术指标如下:

| 项目规划指标         | 五号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 141,156.00 |
| 总建筑面积          | 497,548.04 |
| 计算容积率建筑面积      | 376,502.71 |
| 容积率            | 2.67       |
| 不计算容积率建筑面积     | 121,045.33 |
| 配套设施的建筑面积      | 5,167.80   |
| 规划可售的建筑面积      | 446,130.94 |
| 高层住宅           | 309,695.37 |
| LOFT 公寓        | 38,645.82  |
| 商业             | 22,993.72  |
| 可售车位 3516 个    | 74,796.03  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 5,167.80   |
| 物业管理用房         | 1,539.24   |
| 幼儿园            | 2,700.38   |
| 其他             | 928.18     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 121,045.33 |
| 地下车库（非人防）      | 74,796.03  |
| 地下车库（人防）       | 43,484.44  |
| 架空层            | 2,764.86   |

该项目用地信息如下:

| 序号 | 地块        | 权证种类      | 权证编号                           | 位置               | 内容                                                                                                                     |
|----|-----------|-----------|--------------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | 5 号<br>地块 | 房地产权<br>证 | 106D 房地证<br>2011 字第<br>00176 号 | 南岸区<br>茶园新<br>城区 | 土地使用权类型：出让；土地用<br>途：商务金融用地；土地使用权面<br>积：17604 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日<br>期：2047 年 01 月 31 日                            |
| 2  | 5 号<br>地块 | 房地产权<br>证 | 106D 房地证<br>2007 字第<br>00308 号 | 南岸区<br>茶园新<br>城区 | 土地使用权类型：出让；土地用<br>途：商业、住宅；土地使用权面<br>积：123552 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日<br>期：商业 2047 年 01 月 32 日止，住<br>宅：2057 年 1 月 31 日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下:

| 土地证<br>编号                              | 建设用地规<br>划许可证              | 建设工程规<br>划许可证号                                        | 建筑工程施工许可证号                                                                                                                     | 商品房预售许可证号                                                                     |
|----------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| 106D 房<br>地证<br>2011 字<br>第 00176<br>号 | 地字第<br>50010820110<br>0025 | 建字第<br>50010820150<br>0040\建字第<br>50010820150<br>0076 | 编号 500108201506190101\<br>编号 500108201509220101\<br>编号 500108201509210101\<br>编号 500108201601290201\<br>编号 500108201602010101\ | 渝国土房管（2015）预<br>字第（912）号\渝国土<br>房管（2015）预字第<br>（185）号\渝国土房管<br>（2015）预字第（663） |

| 土地证<br>编号 | 建设用地规<br>划许可证 | 建设工程规<br>划许可证号 | 建筑工程施工许可证号                                         | 商品房预售许可证号                                               |
|-----------|---------------|----------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
|           |               |                | 建字第建 500108201000004<br>号\编号<br>510202201003160101 | 号\渝国土房管(2015)<br>预字第(060)号\渝国<br>土房管(2015)预字第<br>(776)号 |

## 2.项目建设开发经营期的确定

该项目一期工程 2015 年 3 月开工、预计 2016 年 11 月竣工，二期工程 2015 年 10 月开工、预计 2017 年 6 月竣工。截止评估基准日，项目一期已开始销售，预计销售期至 2021 年。

## 3.项目预计销售收入的确定

### (1)可供销售面积的确定

根据被评估单位提供的相关资料，预测可供销售面积具体情况见下表：

| 物业类型    | 单位  | 数量         |
|---------|-----|------------|
| 高层住宅    | 平方米 | 309,695.37 |
| LOFT 公寓 | 平方米 | 38,645.82  |
| 商业      | 平方米 | 22,993.72  |
| 车库      | 个   | 3,516.00   |

### (2)基准日项目销售进展情况

至评估基准日，该项目已部分预售，具体明细如下：

| 项目          | 面积         | 单价(元/平方米) | 金额(万元)    |
|-------------|------------|-----------|-----------|
| 已签订合同但未结转部分 |            |           | 69,348.98 |
| 高层住宅        | 141,794.55 | 4827      | 68,446.75 |
| 商业          | 577.00     | 15650     | 902.23    |

### (3)未来年度销售状况

根据该项目所处区位及物业类型，对未销售的房地产，根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合该区域房地产市场发展趋势，预计未销售部分房地产的可实现销售均价，从而确定未销售部分房地产开发总价值。

该项目未售房产销售计划：

| 物业类型    | 单位  | 2016 年 5~12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年   | 2020 年 | 2021 年 | 合计         |
|---------|-----|---------------|-----------|-----------|----------|--------|--------|------------|
| 高层住宅    | 平方米 | 136,750.00    | 18,690.49 | 9,345.25  | 3,115.08 | -      | -      | 167,900.82 |
| LOFT 公寓 | 平方米 | -             | 23,187.49 | 11,593.75 | 3,864.58 | -      | -      | 38,645.82  |
| 商业      | 平方米 | 5,184.46      | 10,725.17 | 6,507.59  |          |        |        | 22,417.22  |
| 车库      | 个   | -             | 475.00    | 790.00    | 950.00   | 930.00 | 371.00 | 3,516.00   |

对于各物业类型预计售价，因该项目临近领秀城项目的其他地块项目，可参考领秀城2号地块市场案例、进行项目差异比较分析，参考目前在售商品房的均价，并结合未来项目的销售计划、定价策略，再根据重庆市近两年各月份房价变动趋势后，综合分析确定项目未来平均销售价格。对于该地块高层住宅，建筑密度大，前期为推楼盘销售量，平均售价4827元/平方米相对略低，综合分析预计高层住宅售价5100元/平方米；对于LOFT公寓，由于产品特点，售价高于高层住宅，参照类似物业的售价水平、结合企业定价策略，综合考虑其预计售价按7000元/平方米估算；商业物业刚开始销售，已售面积较小、均价15650元/平方米，由于商业售价受位置的影响较大，考虑到未售商业所在位置及实物特点，结合企业定价策略，综合考虑确定商业预计销售均价16900元/平方米；对于车位均价取值，参考领秀城项目其他地块的车位售价，综合考虑分析车位预计售价为7万元/个。重庆市近几年房地产市场比较稳定，市场价格起伏变化不大，本次预计可售物业预测期内销售价格基本保持不变。

未售房产预计销售单价：

| 物业类型   | 单位  | 2016年5~12月 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 | 2021年 |
|--------|-----|------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 高层住宅   | 平方米 | 5100       | 5100  | 5100  | 5100  | 5100  | 5100  |
| LOFT公寓 | 平方米 | 7000       | 7000  | 7000  | 7000  | 7000  | 7000  |
| 商业     | 平方米 | 16900      | 16900 | 16900 | 16900 | 16900 | 16900 |
| 车库     | 个   | 70000      | 70000 | 70000 | 70000 | 70000 | 70000 |

#### 4.未来年度销售收入预测

根据被评估单位提供的销售计划和实际开发情况，项目各年度销售金额测算表见下表：

房地产销售现金流入预测表：

| 物业类型   | 单位 | 2016年5~12月 | 2017年     | 2018年     | 2019年     | 2020年    | 2021年    | 合计         |
|--------|----|------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|------------|
| 高层住宅   | 万元 | 69,742.50  | 9,532.15  | 4,766.08  | 1,588.69  |          |          | 85,629.42  |
| LOFT公寓 | 万元 |            | 16,231.24 | 8,115.62  | 2,705.21  |          |          | 27,052.07  |
| 商业     | 万元 | 8,884.58   | 18,125.54 | 10,997.83 | 0.00      | 0.00     | 0.00     | 38,007.95  |
| 车库     | 万元 |            | 3,325.00  | 5,530.00  | 6,650.00  | 6,510.00 | 2,597.00 | 24,612.00  |
| 合计     |    | 78,627.08  | 47,213.93 | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00 | 175,301.44 |

## 5.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等，根据项目目前的开发进展情况，确定项目后续开发成本。

### (1)项目投资情况

评估人员查阅了企业提供的成本预算等成本资料，综合确定项目总投资。截至评估基准日，项目已开工建设并已部分预售。根据投资成本、已支付成本测算出至工程竣工时未付成本。项目总投资、基准日投资情况、续建成本具体情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 目标成本       | 基准日已支出    | 后续开发成本     |
|---------|------------|-----------|------------|
| 土地成本    | 13,634.94  | 10,484.46 | 3,150.48   |
| 开发前期费用  | 31,133.53  | 21,547.75 | 9,585.78   |
| 基础建设费   | 18,419.42  | 588.08    | 17,831.34  |
| 建筑安装工程费 | 113,392.50 | 27,412.10 | 85,980.40  |
| 公共配套设施费 | 4,742.10   | 47.61     | 4,694.49   |
| 开发间接费   | 2,450.79   | 131.25    | 2,319.54   |
| 资本化利息   | 9,738.10   | 6,802.33  | 不考虑        |
| 项目总投资   | 193,511.37 | 67,013.57 | 123,562.03 |

(2)根据本项目的开发计划和实际开发情况，未来开发成本的投入预测情况见下表：

金额单位：人民币万元

| 年份   | 2016年5~12月 | 2017年     | 2018年     |
|------|------------|-----------|-----------|
| 续建成本 | 55,602.91  | 55,602.91 | 12,356.20 |

## 6.销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2016年5~12月 | 2017年    | 2018年    | 2019年  | 2020年  | 2021年  |
|------|------------|----------|----------|--------|--------|--------|
| 销售费用 | 2,276.40   | 1,644.11 | 1,199.00 | 737.36 | 626.51 | 528.69 |

## 7.管理费用



管理费用主要包括续建工程建设过程中发生的各项管理费用，按续建成本的一定比例取值，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

### 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019   | 2020   | 2021 年 |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 管理费用 | 584.03 | 871.69 | 871.69 | 871.69 | 871.69 | 871.69 |

### 8.增值税

根据国税总局〔2016〕18号公告相关规定，对于增值税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。对于新项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) / (1 + 11\%)$$

本项目为 2016 年 4 月 30 日号已开工建设项目，适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。则增值税测算如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称      | 税率 | 金额         | 备注   |
|----|-----------|----|------------|------|
| 一  | 计算增值税的销售额 |    | 200,176.83 | 含税   |
| 二  | 增值税       | 5% | 9,532.23   | 简易征收 |

### 9.税金及附加

税金及附加主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加等。各项税费税率为：营业税 5.00%、城建税为增值税与营业税之和的 7%、教育费附加为增值税与营业税之和的 3%、地方教育附加为增值税与营业税之和的 2%。则税金及附加测算如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目名称      | 税率 | 金额         | 备注   |
|----|-----------|----|------------|------|
| 一  | 计算增值税的销售额 |    | 200,176.83 | 含税   |
| 二  | 增值税       | 5% | 9,532.23   | 简易征收 |
| 三  | 计算营业税的销售额 |    | 44,473.59  |      |
| 四  | 营业税       | 5% | 2,223.68   |      |

| 序号 | 项目名称  | 税率 | 金额       | 备注 |
|----|-------|----|----------|----|
| 五  | 城建税   | 7% | 822.91   |    |
| 六  | 教育费附加 | 5% | 587.80   |    |
| 七  | 税金及附加 |    | 3,634.39 |    |

## 10.土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率，其税率如下：

增值额未超过扣除项目金额 50% 的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100% 的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200% 的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200% 的部分 60%。

另根据财税〔2016〕36 号文相关规定，转让房地产取得的收入为不含增值税收入，《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣除项目。

重庆市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据渝府办发〔2016〕8 号文规定，非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率为 2%，普通住宅土地增值税预征率 1%。待项目开发完成后，按照地块进行汇算清缴。计算过程如下：

### 土地增值税汇算清缴计算表-普通住宅

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目                           | 计算公式                       | 费率 % | 普通住宅       | 非住宅       |
|----|------------------------------|----------------------------|------|------------|-----------|
| 一  | 转让房地产取得的收入总额                 |                            |      | 148,814.03 | 86,304.15 |
| 二  | 扣除项目金额                       |                            |      | 153,568.17 | 88,971.47 |
| 1  | 取得土地使用权所支付金额                 |                            |      | 8,633.20   | 5,001.74  |
| 2  | 新建房屋及配套设施的成本                 |                            |      | 107,726.03 | 62,412.30 |
| 3  | 新建房屋及配套设施的费用（销售费用、管理费用、财务费用） | $(1 + 2) \times \text{费率}$ | 10%  | 11,635.92  | 6,741.40  |
| 4  | 与转让房地产有关的税金                  |                            |      | 2,301.18   | 1,333.21  |
| 5  | 加计扣除项目                       |                            | 20%  | 23,271.85  | 13,482.81 |
| 三  | 转让房地产的增值额                    |                            |      | -4,754.14  | -2,667.31 |

| 序号 | 项目            | 计算公式 | 费率 % | 普通住宅  | 非住宅   |
|----|---------------|------|------|-------|-------|
| 四  | 增值额与扣除项目金额的比率 |      |      | -0.03 | -0.03 |
| 五  | 土地增值税税率       |      |      | 0.30  | 0.30  |
| 六  | 速算扣除比率        |      |      | 0.00  | 0.00  |
| 七  | 应纳土地增值税       |      |      | 0.00  | 0.00  |

根据上述测算，土地增值税清缴金额为零。

#### 11. 增值税、营业税金附加（含土地增值税）

根据以上工作，增值税、营业税金附加（含土地增值税）各年预缴及清算情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目名称      | 税率     | 2016 年 5~12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年   | 2021 年    |
|-----------|--------|---------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 计算增值税的销售额 |        | 103,502.47    | 47,213.93 | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00  |
| 一、营业税金及附加 |        | 354.87        | 161.88    | 100.83    | 37.52     | 22.32    | 466.45    |
| 营业税       |        | -             | -         | -         | -         | -        | -         |
| 增值税（简易征收） | 5%     | 2,957.21      | 1,348.97  | 840.27    | 312.68    | 186.00   | 3,887.09  |
| 预缴增值税     |        | 2,957.21      | 1,348.97  | 840.27    | 312.68    | 186.00   | 74.20     |
| 累计预缴增值税   |        | 2,957.21      | 4,306.18  | 5,146.46  | 5,459.14  | 5,645.14 | 5,719.34  |
| 汇算清缴增值税   |        | -             | -         | -         | -         | -        | 3,812.89  |
| 清缴时点      |        | -             | -         | -         | -         | -        | 清缴        |
| 城市维护建设税   | 7%     | 207.00        | 94.43     | 58.82     | 21.89     | 13.02    | 272.10    |
| 教育费附加     | 5%     | 147.86        | 67.45     | 42.01     | 15.63     | 9.30     | 194.35    |
| 二、土地增值税   |        | 1,123.87      | 848.96    | 540.53    | 202.99    | 130.20   | -3,304.87 |
| 预交土地增值税   | 1%或 2% | 1,123.87      | 848.96    | 540.53    | 202.99    | 130.20   | 51.94     |
| 累计预交土地增值税 |        | 1,582.20      | 2,431.15  | 2,971.68  | 3,174.67  | 3,304.87 | 3,356.81  |
| 汇算清缴土地增值税 |        | -             | -         | -         | -         | -        | -3,356.81 |
| 清缴时点      |        | -             | -         | -         | -         | -        | 清缴        |

#### 12. 企业所得税

销售期，企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。被评估单位认定的预计毛利率为 15%，在项目竣工后，根据项目的销售情况测算，销售金额扣减成本、税金、期间费用和销售利润率后的值确定项目应纳所得额，所得税税率为 25%。

项目企业所得税=（项目预计销售收入-项目建设总支出-增值税-税金及附加-销售费用-管理费用-土地增值税）×所得税率

依据上述方法，未来年度项目企业所得税测算如下：

金额单位：人民币万元

| 项目名称 | 2016年5-12月 | 2017年  | 2018年  | 2019年 | 2020年 | 2021年    |
|------|------------|--------|--------|-------|-------|----------|
| 所得税  | 1,913.83   | 551.62 | 214.78 | 0.00  | 0.00  | 3,281.19 |

## 12.项目预测年度各期净现金流的确定

通过对以上各项的预测，得出企业预测年度净现金流量见下：

### 预测年度各期净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

| 项目名称      | 2016年5-12月 | 2017年      | 2018年     | 2019年     | 2020年    | 2021年     |
|-----------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 现金流入      | 103,502.47 | 47,213.93  | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00  |
| 销售收入      | 103,502.47 | 47,213.93  | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00  |
| 现金流出      | 64,813.12  | 61,030.14  | 16,123.30 | 2,162.24  | 1,836.72 | 5,730.23  |
| 开发成本      | 55,602.91  | 55,602.91  | 12,356.20 | 0.00      | 0.00     | 0.00      |
| 增值税       | 2,957.21   | 1,348.97   | 840.27    | 312.68    | 186.00   | 3,887.09  |
| 营业税金及附加   | 354.87     | 161.88     | 100.83    | 37.52     | 22.32    | 466.45    |
| 管理费用      | 584.03     | 871.69     | 871.69    | 871.69    | 871.69   | 871.69    |
| 销售费用      | 2,276.40   | 1,644.11   | 1,199.00  | 737.36    | 626.51   | 528.59    |
| 土地增值税     | 1,123.87   | 848.96     | 540.53    | 202.99    | 130.20   | -3,304.87 |
| 所得税       | 1,913.83   | 551.62     | 214.78    | 0.00      | 0.00     | 3,281.19  |
| 开发项目净现金流量 | 38,689.35  | -13,816.21 | 13,286.23 | 8,781.66  | 4,673.28 | -3,133.23 |

## 13.折现率的确定

折现率又称报酬率，是投资回报与所投入资本的比率。本次评估考虑到开发项目是房地产开发企业的主要经营产品，项目的开发投入、销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其经营管理风险与企业风险是一致的，因此本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)，即 11.29%。详见收益法评估技术说明，折现率的相关计算过程。

## 13.开发成本评估值的确定

开发成本评估值=开发后房地产价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-管理费用现值-增值税现值-税金及附加现值-土地增值税现值-企业所得税现值

根据以上公式，开发成本评估结果如下表：

金额单位：人民币万元

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购  
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估说明

| 项目名称          | 2016年5-12月 | 2017年      | 2018年     | 2019年     | 2020年    | 2021年     |
|---------------|------------|------------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 现金流入          | 103,502.47 | 47,213.93  | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00  |
| 销售收入          | 103,502.47 | 47,213.93  | 29,409.53 | 10,943.90 | 6,510.00 | 2,597.00  |
| 现金流出          | 64,813.12  | 61,030.14  | 16,123.30 | 2,162.24  | 1,836.72 | 5,730.23  |
| 开发成本          | 55,602.91  | 55,602.91  | 12,356.20 | 0.00      | 0.00     | 0.00      |
| 增值税           | 2,957.21   | 1,348.97   | 840.27    | 312.68    | 186.00   | 3,887.09  |
| 营业税金及附加       | 354.87     | 161.88     | 100.83    | 37.52     | 22.32    | 466.45    |
| 管理费用          | 584.03     | 871.69     | 871.69    | 871.69    | 871.69   | 871.69    |
| 销售费用          | 2,276.40   | 1,644.11   | 1,199.00  | 737.36    | 626.51   | 528.69    |
| 土地增值税         | 1,123.87   | 848.96     | 540.53    | 202.99    | 130.20   | -3,304.87 |
| 所得税           | 1,913.83   | 551.62     | 214.78    | 0.00      | 0.00     | 3,281.19  |
| 开发项目净现金流量     | 38,689.35  | -13,816.21 | 13,286.23 | 8,781.66  | 4,673.28 | -3,133.23 |
| 折现率           | 11.29%     | 11.29%     | 11.29%    | 11.29%    | 11.29%   | 11.29%    |
| 折现年期          | 0.33       | 1.16       | 2.16      | 3.16      | 4.16     | 5.16      |
| 折现系数          | 0.9653     | 0.8833     | 0.7937    | 0.7132    | 0.6408   | 0.5758    |
| 折现现金流         | 37,346.83  | -12,203.86 | 10,545.28 | 6,263.08  | 2,994.64 | -1,804.12 |
| 加:            | -          |            |           |           |          |           |
| 以前年度预售款现金流入   | 44,473.59  |            |           |           |          |           |
| 减:            | -          |            |           |           |          |           |
| 以前年度营业税金及附加流出 | 2,490.52   |            |           |           |          |           |
| 以前年度土地增值税流出   | 458.33     |            |           |           |          |           |
| 以前年度所得税流出     | 1,276.99   |            |           |           |          |           |
| 开发成本评估值       | 83,339.60  |            |           |           |          |           |

开发成本5号地块项目评估值为82,045.08万元。

## (六)评估结果

### 存货评估结果表

金额单位：人民币元

| 科目名称     | 账面价值             | 评估价值             | 增值额            | 增值率%  |
|----------|------------------|------------------|----------------|-------|
| 开发产品     | 487,805,046.28   | 551,749,924.00   | 63,944,877.72  | 13.11 |
| 开发成本     | 1,497,503,400.51 | 2,151,917,700.00 | 654,414,299.49 | 43.70 |
| 存货合计     | 1,985,308,446.79 | 2,703,667,624.00 | 718,359,177.21 | 36.18 |
| 减：存货跌价准备 | 0.00             | 0.00             | 0.00           |       |
| 存货净额     | 1,985,308,446.79 | 2,703,667,624.00 | 718,359,177.21 | 36.18 |

存货评估增值原因主要为：

存货为位于重庆市南岸区茶园新区的房地产开发项目，茶园新区是重庆市规划的离主城区最近的重点发展综合新城区，作为重庆市最新确定的城市副中心，城市化进程在产业拉动下快速推进。由于企业取得土地的时间为2007年较早、土地取得成本较低，存货账面价值反

映的是项目投入成本，而评估价值是市场公允价值，评估时采用评估基准日市场价格标准考虑了开发项目所获取的收益，对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现，故形成评估增值。

### 三、机器设备评估技术说明

#### (一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备和其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面原值       | 账面净值       |
|------|------------|------------|
| 运输设备 | 100,000.00 | 5,000.00   |
| 其他设备 | 886,680.12 | 155,037.40 |
| 合计   | 986,680.12 | 160,037.40 |

#### (二)机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要包括车辆和电子设备。

- 1.车辆为一辆三菱帕杰罗 CFA2031B 小型越野车。
- 2.电子设备主要为电脑、空调、打印机和会议桌等办公家具。

#### (三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台帐核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了车辆行驶证复印件；收集了部分设备的购置合同和记账凭证等相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解设备评估基准日近期的购置价格

及相关税费；调查了解设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

##### 1.成本法

成本法计算公式如下：评估值=重置全价×综合成新率

##### (1)重置全价的确定

###### ①电子设备

对于电子设备，重置全价根据当地市场信息、《2016年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价后作为重置全价。

电子设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费

对于合同款中包含运杂费的设备：重置全价=设备购置价+安装费。

###### ②车辆

委估车辆因购置时间较长，本次采用市场法进行评估。

##### (2)综合成新率的确定

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。

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

##### (3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

##### 2.市场法

对于购置时间较长的车辆和部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

#### (五)典型案例

案例一：三菱帕杰罗小型越野车

明细表序号：固定资产—车辆评估明细表(表 4-6-6)序号：1

##### 1.车辆概况

规格型号：三菱帕杰罗 CFA2031B

车辆牌号：渝 BK5927

启用年月：2005 年 02 月

购置年月：2009 年 02 月

账面原值：100,000.00 元

账面净值：5,000.00 元

## 2.技术参数：

外形尺寸：长/宽/高(mm)5179/1902/1484

发动机型号：6G72

发动机功率(kw)：133

发动机排量：2972cc

发动机生产商：日本三菱汽车公司

总质量(Kg)：2700

额定载客(含驾驶员)(人)：7

最大功率：120/5000KW/rpm

最大扭矩：224/4000N·m/rpm

油箱容积：90L

最高时速：170.0km/h

## 3.现场勘查情况

整车平顺性良好，内部其他装饰较旧，乘座较舒适，灯光仪表齐全，轮胎花纹较旧，外观油漆较暗。

车架无脱焊变型现象，行使中无跑偏现象，行驶噪声较小。

后桥避震较好，有助力传向，转向操作较轻松。

怠速运转时发动机运行较平稳，提速般一般，提速时发动机动力一般。

变速箱档位正常，变速齿轮无异声，速度比正常。

制动系统效果较好，仪表指示准确，转向间隙稍大，制动距离略长，刹车片磨损较明显。

空调和音响效果一般。

## 4.评估值的确定

因该车购置于 2005 年，评估人员对当地车辆交易市场进行了调查，



该款车型较旧，类似车辆于二手车市场成交较活跃，类似交易价格容易取得，评估人员根据搜集到的在交易日附近的时间范围内的与待估车辆相同或相似的二手车辆作为比较对象，然后对交易实例进行交易情况、交易日期、交易时的车辆状况(车辆的外观、内饰、发动机运行状况、行驶里程、保养状况等)综合得出评估基准日评估对象的评估值。计算公式为：

待估车辆价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×个别因素修正

计算过程如下：

#### (1)选取可比实例

评估人员本次选择了与待估对象交易日邻近的三个交易案例作为比较对象，均为三菱帕杰罗 CFA2031B 型号，与待估车辆一致。

#### (2)待估对象及案例比较因素说明表

与比较的因素条件应是对评估对象与比较案例之间的价格差异产生作用的因素。由评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估共选择了交易时间、交易情况、车辆外观状况、内饰状况、发动机运转状况、行驶里程等因素进行比较，详见下表：

比较案例因素条件说明表

| 比较因素       | 待估对象       | 参照物 A      | 参照物 B      | 参照物 C      |
|------------|------------|------------|------------|------------|
| 交易价格       | 待估         | 56,000.00  | 46,800.00  | 45,000.00  |
| 交易情况       | 正常         | 正常         | 正常         | 正常         |
| 交易时间       | 2016/04    | 2016/04    | 2016/04    | 2016/04    |
| 购置日期       | 2005/02    | 2005/03    | 2005/01    | 2005/01    |
| 工作负荷(行驶里程) | 379,000.00 | 352,000.00 | 195,000.00 | 148,000.00 |
| 维修保养情况     | 一般         | 较好         | 一般         | 一般         |
| 发动机与尾气排放   | 正常         | 正常         | 正常         | 正常         |
| 变速箱        | 正常         | 正常         | 正常         | 正常         |
| 车架及车桥      | 正常         | 正常         | 正常         | 正常         |
| 车身及车内装饰    | 一般         | 较好         | 略差         | 略差         |
| 电气及控制系统    | 一般         | 较好         | 较好         | 较好         |

#### (3)比较因素条件指数表

将估价对象与比较实例的各项因素进行比较，根据各因素条件的具体差距以及车辆价格对不同影响因素的敏感性，确定不同的指数水

平，编制“评估对象及案例比较因素条件指数表”，如下：

评估对象及案例比较因素指数表

| 比较因素     | 待估对象 | 案例 A      | 案例 B      | 案例 C      |
|----------|------|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格     | 待估   | 56,000.00 | 46,800.00 | 45,000.00 |
| 交易情况     | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 交易时间     | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 购置日期     | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 工作负荷     | 100  | 100       | 103       | 104       |
| 维修保养情况   | 100  | 106       | 100       | 100       |
| 发动机与尾气排放 | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 变速箱      | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 车架及车桥    | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 车身及车内装饰  | 100  | 106       | 98        | 98        |
| 电气及控制系统  | 100  | 104       | 104       | 104       |

(4)评估对象及案例比较因素修正系数表

| 比较因素     | 案例 A      | 案例 B      | 案例 C      |
|----------|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格     | 56,000.00 | 46,800.00 | 45,000.00 |
| 交易情况     | 1         | 1         | 1         |
| 交易时间     | 1         | 1         | 1         |
| 购置日期     | 1         | 1         | 1         |
| 工作负荷     | 1         | 0.9709    | 0.9615    |
| 维修保养情况   | 0.9434    | 1         | 1         |
| 发动机与尾气排放 | 1         | 1         | 1         |
| 变速箱      | 1         | 1         | 1         |
| 车架及车桥    | 1         | 1         | 1         |
| 车身及车内装饰  | 0.9434    | 1.0204    | 1.0204    |
| 电气及控制系统  | 0.9615    | 0.9615    | 0.9615    |
| 修正系数值    | 0.8557    | 0.9526    | 0.9433    |
| 修正价格（取整） | 47,900.00 | 44,600.00 | 42,400.00 |

(5)评估值确定

采用算术平均法求取评估对象车辆的价格，即：

评估值 = (47900+44600+42400)/3

=45,000.00 元(取整)。

案例二：夏普彩色复印机 MX-2338NC

明细表序号：固定资产-电子设备评估明细表序号：49

### 1.设备概况

设备名称：夏普彩色复印机

规格型号: MX-2338NC

生产厂家: 夏普公司

启用日期: 2015 年 08 月

账面原值: 19,500.00 元

账面净值: 17,338.75 元

2.主要技术参数:

产品类型: 数码复合机

涵盖功能: 复印/打印/扫描

速度类型: 中速

最大原稿尺寸: A3

内存容量: 复印: 2GB, 4GBSD 卡, 打印: 1GB

硬盘容量: 320GB

供纸容量: 标准: 600 页 (500 页+100 页手送纸盒)

最大: 3100 页

介质重量: 60-220g, 手送纸盒: 55-300g

耗材描述: MX-36CR-SA 感光鼓, 墨粉盒: MX-23CT-BA, MX-23CT-CA, MX-23CT-MA, MX-23CT-MP

双面器: 标配

自动输稿器: 标配, 双面自动输稿器 100 页

网络功能: 支持有线网络打印

复印速度: 23cpm

复印分辨率: 彩色扫描: 600x600dpi

黑白扫描: 600x600dpi, 600x400dpi, 600x300dpi

打印: 600x600dpi, 9600 (相当) x600dpi (取决于打印模式)

复印尺寸: 最大 A3W, 最小 A5R

预热时间: 18 秒

液晶显示屏: 7 英寸彩色触摸屏

2.重置全价的确定

通过向经销商询价, 该设备基准日市场价 17,500.00 元/台。

故: 重置全价=17,500.00 元

### 3.综合成新率的确定

该设备经济寿命年限为 6 年，于 2015 年 9 月投入使用，至评估基准日已使用 0.6 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 0.6) / 6 \times 100\% \\ &= 90\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

评估人员现场勘察该设备并听取了使用人员的介绍，复印机外观整洁良好，整体结构完整无异常；机器运转平稳；散热系统运行良好无明显噪音；触摸屏灵活，屏幕显示清晰，色彩对比度良好；设备制造质量及性能基本符合设计要求，操作及使用人员能认真执行管理制度，自投入使用以来，各部分性能较为稳定，运行情况正常。经现场勘察，该设备勘察成新率与年限法成新率基本一致，故不对年限法成新率进行调整，调整系数取 1.0。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 90\% \times 1.0 \\ &= 90\%\end{aligned}$$

### 4.评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 17,500.00 \times 90\% \\ &= 15,800.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

### (六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值       |            | 评估价值       |            | 增减额         |           | 增值率%      |           |
|------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
|      | 账面原值       | 账面净值       | 评估原值       | 评估净值       | 原值增值额       | 净值增值额     | 原值增值率 (%) | 净值增值率 (%) |
| 运输设备 | 100,000.00 | 5,000.00   | 45,000.00  | 45,000.00  | -55,000.00  | 40,000.00 | -55.00    | 800.00    |
| 电子设备 | 886,680.12 | 155,037.40 | 310,240.00 | 151,750.00 | -576,440.12 | -3,287.40 | -65.01    | -2.12     |
| 合计   | 986,680.12 | 160,037.40 | 355,240.00 | 196,750.00 | -631,440.12 | 36,712.60 | -64.00    | 22.94     |

机器设备评估原值减值 631,440.12 元，减值率 64.00%，净值增值 36,712.60 元，净值增值率为 22.94%。

1. 运输设备评估增减值的主要原因：

(1) 原值评估减值，主要是该运输设备为转入资产，账面价值为转入时账面净值，车辆行驶里程约 38 万公里，本次采用市场法以二手车市场价格确定评估值，导致评估原值减值；

(2) 净值评估增值，主要是会计折旧年限导致的账面净值低于二手车市场价格。

2. 电子设备评估原、净值减值的主要原因：

电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降，导致评估原、净值减值。

#### 四、递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面价值 15,364,469.68 元。核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异，包括对其他应收款计提的坏账准备形成的递延所得税资产和预收购房款形成的递延所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

因对计提的坏账准备评为零，故对计提坏账准备形成的递延所得税资产评为零；对预收房款形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认。

经评估，递延所得税资产评估值为 13,988,636.71 元，评估减值 1,375,832.97 元，减值率 8.95%，评估减值的原因是对坏账准备形成的递延所得税资产评为零所致。

#### 五、流动负债评估技术说明

### (一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债等。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称        | 账面价值             |
|-------------|------------------|
| 短期借款        | 280,000,000.00   |
| 应付帐款        | 152,097,292.01   |
| 预收帐款        | 596,593,652.64   |
| 应付职工薪酬      | 885,777.22       |
| 应交税费        | 54,231.26        |
| 应付利息        | 46,575,580.78    |
| 其他应付款       | 67,510,779.82    |
| 一年内到期的非流动负债 | 500,000,000.00   |
| 流动负债合计      | 1,643,717,313.73 |

### (二)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动负债评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动负债明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后按照重要性原则，对大额流动负债核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的施工采购合同、完税证明等，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了各流动负债形成的原因；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

### (三)评估方法

#### 1. 短期借款

评估基准日短期借款账面价值 280,000,000.00 元。核算内容为被评估单位的两笔委托贷款。

评估人员查阅了短期借款的明细账，核对了企业提供的短期借款合同。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

短期借款评估值为 280,000,000.00 元。

## 2. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 152,097,292.01 元。核算内容为被评估单位应付的工程款、电梯款和物业费等。

评估人员查阅了应付账款明细账和部分记账凭证，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付账款评估值为 152,097,292.01 元。

## 3. 预收账款

评估基准日预收账款账面价值 596,593,652.64 元。核算内容为被评估单位预收的购房款。

评估人员查阅了预收账款的明细账，结合存货明细账进行了核对，并抽查了部分销售合同。预收账款以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收账款评估值为 596,593,652.64 元。

## 4. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 885,777.22 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括：社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核实了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 885,777.22 元。

## 5. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 54,231.26 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应代扣代缴的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 54,231.26 元。

#### 6. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值 46,575,580.78 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付委托贷款、抵押贷款的利息。

评估人员取得了被评估单位与天津广宇发展股份有限公司、重庆鲁能开发（集团）和银行签订的借款合同等，核对了借款金额、借款期限和借款利率等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 46,575,580.78 元。

#### 7. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 67,510,779.82 元，核算内容主要为代客户收取的税费和招投标履约保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同和记账凭证进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 67,510,779.82 元。

#### 8. 一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 500,000,000.00 元，核算内容主要是被评估单位向天津广宇发展股份有限公司借入的两笔委托借款。

评估人员向企业人员了解了委托借款形成的原因，并取得了两笔委托借款合同复印件，仔细核对了借款金额、借款期限、借款利率等。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 500,000,000.00 元。

#### (四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

#### 流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元



| 科目名称        | 账面价值             | 评估价值             | 增值额  | 增值率% |
|-------------|------------------|------------------|------|------|
| 短期借款        | 280,000,000.00   | 280,000,000.00   | 0.00 | 0.00 |
| 应付帐款        | 152,097,292.01   | 152,097,292.01   | 0.00 | 0.00 |
| 预收帐款        | 596,593,652.64   | 596,593,652.64   | 0.00 | 0.00 |
| 应付职工薪酬      | 885,777.22       | 885,777.22       | 0.00 | 0.00 |
| 应交税费        | 54,231.26        | 54,231.26        | 0.00 | 0.00 |
| 应付利息        | 46,575,580.78    | 46,575,580.78    | 0.00 | 0.00 |
| 其他应付款       | 67,510,779.82    | 67,510,779.82    | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 500,000,000.00   | 500,000,000.00   | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债合计      | 1,643,717,313.73 | 1,643,717,313.73 | 0.00 | 0.00 |

流动负债评估值 1,643,717,313.73 元，评估无增减值。

## 六、非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债为长期借款。评估基准日长期借款账面价值为 970,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向重庆鲁能开发(集团)有限公司借入的期限在 1 年以上(不含 1 年)的委托借款以及向招商银行江北支行借入的期限在 1 年以上(不含 1 年)抵押贷款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同及记账凭证、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

非流动负债评估值 970,000,000.00 元。

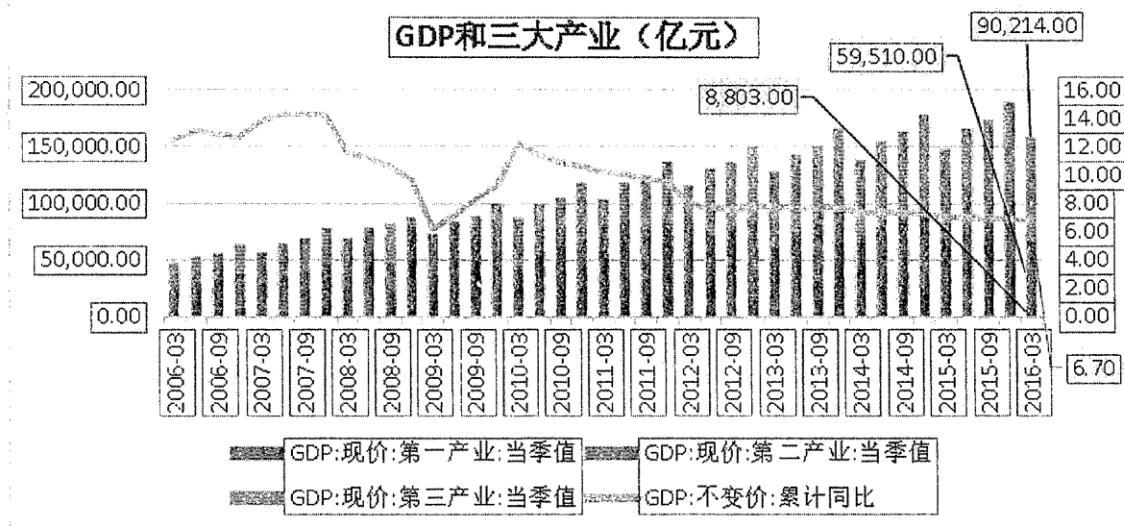
## 第四章 收益法评估技术说明

### 一、宏观、区域经济因素分析

#### (一)国家、地区经济形势及未来发展趋势

##### 1.我国宏观经济发展状况

2016 年 1 季度，GDP 当季值（现价）为 158526 亿元，较上年同期增长 6.7%。其中，第一产业当季值（现价）8803 亿元，占比 5.55%，较上年同期增长 2.9%；第二产业当季值（现价）59510 亿元，占比 37.54%，较上年同期增长 5.8%；第三产业当季值（现价）90214 亿元，占比 56.91%，较上年同期增长 7.6%。



十八届五中全会就“十三五”规划提出了“创新、协调、绿色、开放、共享”的十字建议，不仅延续了“十二五”提出的到2020年实现经济总量翻一番的目标，而且还就增长的质量、方式、成果共享等若干方面给出了建议，为未来经济增长奠定了思想基础。

2015年经济增长为6.9%，2016年经济有可能探底成功。在过去的2015年是中国经济自2008年以来最困难的一年，全球经济复苏乏力，外需疲软，全球产能过剩压力大，资源品价格持续低迷，不仅抑制了新的投资，而且使资源品生产大国和地区持续动荡甚至战争连连。严重抑制了中国的产品出口，使产能过剩压力愈演愈烈。

受外需疲软影响，国内制造业持续低迷，影响了居民收入的改善和企业盈利水平的提高。工业经济持续走低，行业经济利润持续下滑，致使企业用工和信贷需求低迷。工业领域就业形势严峻，工人收入增长压力陡增，不仅抑制了新增投资而且进一步抑制了消费的增长。

无论供给侧还是需求侧，改善经济的才是良策。当供给侧改革成为时髦词汇时，我们应该清醒的看到，中国经济的问题不是简单的供给侧问题，而是供需两方面失衡的问题。一方面，面对日益提高的城市化水平，城市服务需求日益增长，社会服务、教育、医疗、交通等方面的供给不足；另一方面，无论是地方财政、城市中等收入家庭还是城乡中低收入群体，受收入增长等多方面因素影响，需求增长明显减缓。因此，中国的经济不仅要从供给侧入手而且更应重视需求的培育，甚至为了稳经济而增加财政赤字。

## 2.区域经济发展状况

### 2.1 综合

2015年重庆市地区生产总值15719.72亿元，同比增长11.0%，比全国高出4.1个百分点。第一产业增加值1150.15亿元，同比增长4.7%；第二产业增加值7071.82亿元，增长11.3%；第三产业增加值7497.75亿元，增长11.5%。经济发展的同时，全体居民人均可支配收入也增幅9.6%，达到了20110元。

2015年，都市功能核心区实现地区生产总值3094.43亿元，同比增长9.4%；都市功能拓展区实现地区生产总值3795.59亿元，同比增长11.7%；城市发展新区实现地区生产总值5241.15亿元，同比增长11.7%；渝东北生态涵养发展区实现地区生产总值2717.60亿元，同比增长10.9%；渝东南生态保护发展区实现地区生产总值870.95亿元，同比增长10.0%。

2015年，全市居民消费价格总水平上涨1.3%，构成居民消费的八大类商品和服务价格“五涨二降一平”。其中，食品、衣着、医疗保健及个人用品、娱乐教育文化用品及服务、居住五类价格分别上涨1.8%、2.8%、2.6%、1.2%和1.2%；烟酒、交通和通信类价格分别下降0.9%、2.0%；家庭设备用品及维修服务价格与去年同期持平。

2016 年重庆社会经济发展目标为地区生产总值增长 10%，经济结构更加优化。规模以上工业增加值增长 10.5%左右，固定资产投资增长 12.5%左右，社会消费品零售总额增长 11%左右，进出口总额增长 10%左右，居民消费价格涨幅控制在 3%以内，城镇登记失业率稳定在 4%以内，一般公共预算收入增长 10.5%左右，城乡居民收入增长与经济发展同步，单位生产总值能耗、二氧化碳减排等约束性指标完成国家下达任务。

### (二)有关的财政、货币政策等

按照党中央国务院的要求，2016 年继续实施积极的财政政策并加大力度。主要体现在：一是进一步减税降费。全面实施营改增，将试点范围扩大到建筑业、房地产业、金融业、生活服务业，实行不动产进项税抵扣。二是扩大财政赤字规模。全国财政赤字拟安排 21800 亿元，比 2015 年增加 5600 亿元，赤字率为 3%，比 2015 年提高 0.6 个百分点。扩大的赤字，在适当增加必要财政支出的同时，主要用于弥补减税降费带来的财政减收，保障政府应该承担的支出责任。此外，纳入政府性基金预算管理的地方政府专项债务也明显增加，并加大使用结转结余资金规模，使支出总水平和重点支出达到一定的力度。三是调整优化支出结构。按可持续、保基本原则安排好民生支出。严格控制“三公”经费预算，压缩会议费等一般性支出。对收入高增长时期支出标准过高、承诺过多等不可持续支出或政策性挂钩支出，在合理评估的基础上及时压减。优化转移支付结构，重点压减专项转移支付数额，相应提高均衡性转移支付以及老少边穷地区转移支付规模。中央基建投资集中支持属于中央事权的公益性基本建设项目，减少小、散项目支出，2016 年安排 5000 亿元，比 2015 年增加 224 亿元。四是加大财政资金统筹使用力度。对 2015 年末财政存量资金规模较大的地区或部门，适当压缩 2016 年预算安排规模。对执行中不再需要使用的资金，及时调整用于重点支出，减少按权责发生制结转支出。将政府性基金预算超出规定比例的结转结余资金，调入一般公共预算统筹使用。提高国有资本经营预算调入一般公共预算的比例。同时，创新财政支出方式，提高财政支出效率。

中国人民银行工作会议指出 2016 年我国将继续实施稳健的货币政策,优化增量,保持灵活适度,大力推动金融改革开放,切实防范化解金融风险,促进经济金融更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展。

2016 年要营造适宜的货币金融环境。灵活运用各种工具组合,保持银行体系流动性合理充裕。完善宏观审慎政策框架,探索建立宏观审慎评估体系。继续运用抵押补充贷款、中期借贷便利、信贷政策支持再贷款等货币政策工具,支持金融机构扩大国民经济重点领域和薄弱环节的信贷投放,引导降低社会融资成本,促进经济结构调整和转型升级。

2016 年央行将不断优化信贷结构,支持实体经济发展。加大信贷政策和产业政策协调配合。按照精准扶贫、精准脱贫要求,全面做好扶贫开发金融服务。深化重点领域改革,持续释放改革红利。继续推进利率市场化改革。进一步完善市场化汇率形成机制,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。继续深化金融机构改革。继续加强对区域金融改革的支持。

2016 年央行还将推动金融市场规范创新发展。防范和化解经济金融风险,维护金融稳定。进一步提升人民币国际化水平。深度参与全球经济金融治理,继续推动金融业双向开放。深化外汇管理体制改革,完善外汇储备经营管理。加强金融基础设施建设,提高金融服务与管理水平。

## 二、房地产行业现状与发展前景分析

### (一)房地产行业现状

#### 1.2016 年房地产调控政策会进一步宽松

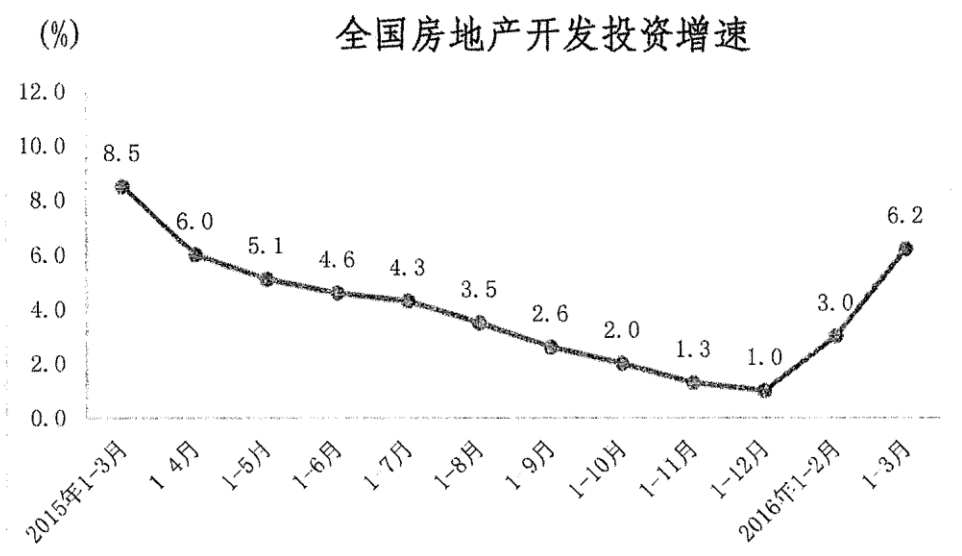
房地产行业受宏观政策影响很大。2016 年在去库存成为五大任务之一的背景下,调控政策应该更加宽松。包括购房按揭贷款利息抵扣个税;首套或二套普通住房首付比例继续下调;鼓励农民进城买房落户(中央经济工作会议把这个举措与推进新型城镇化结合起来);放宽户籍限制,鼓励购房入户(中央经济工作会议将鼓励常住外地人购

房与鼓励租房、扩大公租房覆盖范围统筹起来,深化住房制度改革);回购商品房作为棚户区改造保障安置房或保障房;打通房企上市融资发行债券渠道;推进公积金或房贷证券化;购房税费减免等。另外,二胎生育政策的正式出台,近期看导致家庭成员增加,需求更大的房子,将会产生对大户型的改善型需求,远期看由于人口总量的增加会加大对住房的需求。

## 2.2016 年一季度全国房地产开发和销售状况

### (1) 房地产开发投资完成情况

2016 年 1-3 月份,全国房地产开发投资 17677 亿元,同比名义增长 6.2% (扣除价格因素实际增长 9.1%),增速比 1-2 月份提高 3.2 个百分点。其中,住宅投资 11670 亿元,增长 4.6%,提高 2.8 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 66.0%。



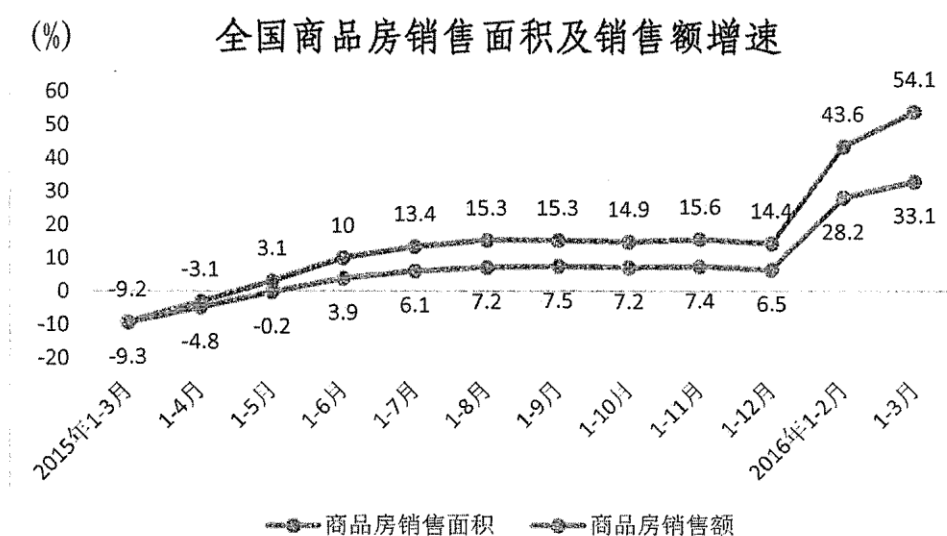
资料来源: 国家统计局网站

其中,房地产开发企业房屋施工面积 617975 万平方米,同比增长 5.8%,增速比 1-2 月份回落 0.1 个百分点。其中,住宅施工面积 424041 万平方米,增长 4.0%。房屋新开工面积 28281 万平方米,增长 19.2%,增速提高 5.5 个百分点。其中,住宅新开工面积 19271 万平方米,增长 14.8%。房屋竣工面积 20001 万平方米,增长 17.7%,增速回落 11.2 个百分点。其中,住宅竣工面积 14509 万平方米,增长 17.1%。1-3 月份,房地产开发企业土地购置面积 3577 万平方米,同比下降 11.7%,降幅比 1-2 月份收窄 7.7 个百分点;土地成交价款 1165 亿元,增长

3.7%，增速提高 2.8 个百分点。

## (2) 商品房销售和待售情况

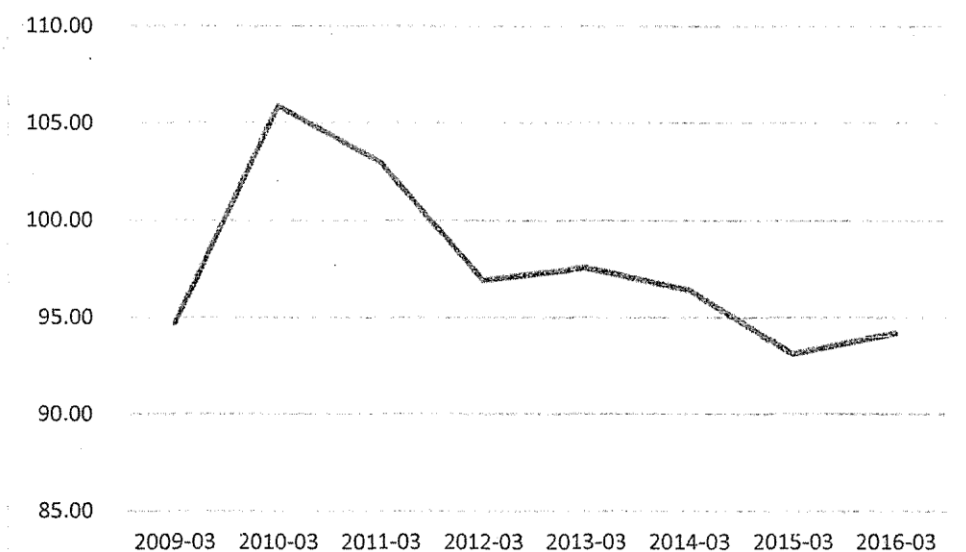
1-3 月份，商品房销售面积 24299 万平方米，同比增长 33.1%，增速比 1-2 月份提高 4.9 个百分点。其中，住宅销售面积增长 35.6%，办公楼销售面积增长 34.4%，商业营业用房销售面积增长 8.5%。商品房销售额 18524 亿元，增长 54.1%，增速提高 10.5 个百分点。其中，住宅销售额增长 60.3%，办公楼销售额增长 69.4%，商业营业用房销售额增长 8.2%。



资料来源：国家统计局网站

可以看出，房地产开发投资和房地产销售方面，在 2016 年第一季度增速都出现了上升的态势。

## 2009-2016 年全国房地产开发景气指数（国房指数）



从2009年3月到2016年3月的全国房地产开发景气指数（国房指数），可以看出房地产开发在近几年的景气程度。最高点在2010年的3月份达到105.89，触顶后整体处于下滑趋势，到2015年3月份，下降到93.11到最低值。今年2月开始逐步上升。

### 3.重庆市房地产市场状况

2015年重庆房地产开发投资3751.28亿元，比上年增长3.3%。其中，住宅投资2390.49亿元，下降2.5%；办公楼投资203.56亿元，增长15.0%；商业营业用房投资616.19亿元，增长15.4%。

全年建成公租房340.9万平方米。完成城市棚户区改造346.47万平方米。完成农村危旧房改造10.24万平方米。

全年实现建筑业增加值1514.30亿元，比上年增长14.8%。建筑业总产值达6256.94亿元，增长12.7%。全市具有资质等级的总承包和专业承包建筑企业实现利润282.13亿元，增长2.7%；上缴税金192.94亿元，增长6.2%。其中，国有及国有控股企业实现利润36.24亿元，下降9.5%；上缴税金41.08亿元，增长5.3%。

截至2015年底，重庆市房屋施工面积28985.67万平方米，同比增长1.3%，增速比1-11月提高0.3个百分点。其中，住宅施工面积19390.32万平方米，下降4.5%。房屋新开工面积5810.85万平方米，下降7.1%。其中，住宅新开工面积3668.92万平方米，下降14.2%。房屋竣工面积4630.29万平方米，增长24.5%。其中，住宅竣工面积3185.90万平方米，增长15.0%。

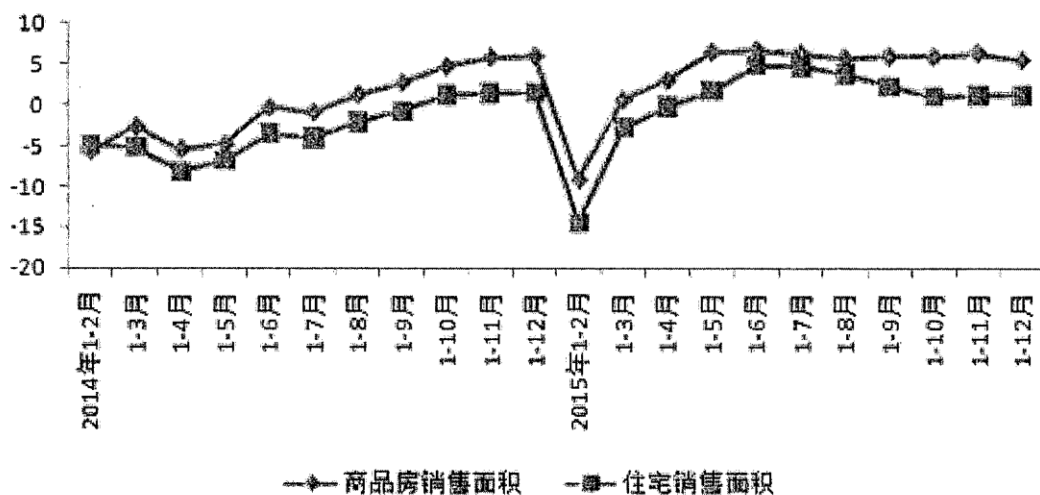


2015年,重庆市商品房销售面积5381.37万平方米,同比增长5.5%。其中,住宅销售面积增长1.2%,办公楼销售面积增长18.0%,商业营业用房销售面积增长32.9%。

重庆市商品房和住宅销售面积增速表:

图 2: 重庆商品房销售面积与住宅销售面积增速

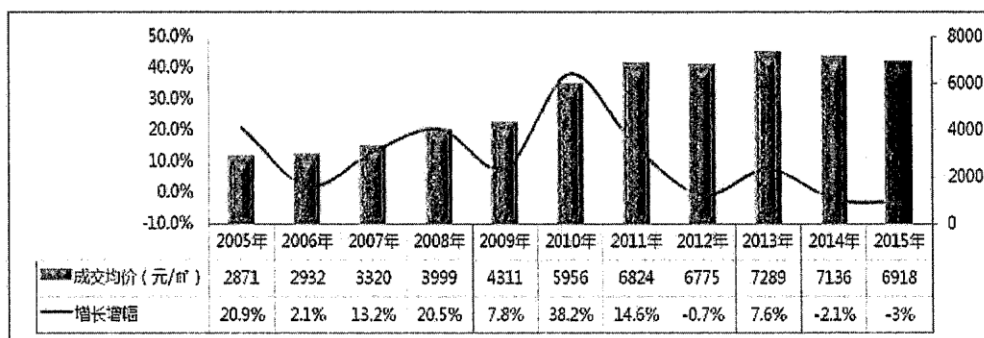
单位: %



数据来源: 重庆统计信息网

2015年重庆商品房建面均价6918元/平米, 涨环比下滑3%。销售和存量双重压力下降价去库存成为房企必然选择。

2005-2015年重庆主城商品房交易均价走势图 (元/㎡)



□ 2015年商品房成交建面均价6918元/平方米, 较2014年下降218元/平米, 降幅3%, 楼市均价再度回到七千以下;

□ 2015年楼市销售压力剧增, 存量风险明显增大, “去库存”成为房企首要目标, 降价走量成为楼市常态。

资料来源: 克而瑞.2015年重庆房地产市场年报

数据来源: 各家数据

数据来源: 克而瑞.2015年重庆房地产市场年报

## (二)行业主要特点

### 1.周期性

房地产行业的周期与经济发展周期结合紧密, 房地产企业必须考

虑到宏观经济对行业发展的影响，及时做好准备，以应对相应的风险并握带来的机会。

## 2. 关联性

房地产行业与相关行业的关联度极大，其他产业在被其推动发展的同时也对房地产行业产生了巨大影响，比如建材业、钢铁业，房地产企业在竞争中及时作好相关应对策略。

## 3. 政策敏感性

国家对房地产的管控使房地产行业必须能够把握国家宏观政策的趋势，同时在项目开发中与政府保持密切而独立的关系，以支持房地产企业的稳中快速发展。

## 4. 地域性

房地产的地域性保证行业内的竞争中的区域性，使房地产企业必须以战略发展的眼光来进行土地储备，占据具有发展前景的土地资源，以便在竞争中占有先机。

## 5. 不完全竞争性

房地产的不完全竞争性为行业的各类企业提供了生存空间，使行业内多种不同规模、类型企业的共存，为新入者提供了发展的机会和发展的空间。

## (三) 行业竞争情况

1. 房地产行业进入壁垒日益提高。由于房地产行业自由准入，且是资金密集型行业，资金雄厚的上市公司和国有企业也希望进入此行业，因此房地产行业形成大、中、小地产商并存的局面。随着土地市场化机制的逐步完善，行业管理日益规范，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，缺乏品牌的中小房地产开发企业将被市场淘汰。

2. 房地产行业整体竞争激烈，买方市场的局面已经形成。随着个人成为购房消费主体，较高行业利润的吸引，不少公司通过产业转型、直接投资、收购兼并、投资参股、组建新公司等方式涉足房地产业，房地产市场竞争正朝着多元化、个性化的方向升级发展。此行业中较具竞争性的企业是已经形成品牌优势的大型民营企业（如万科集团、

碧桂园集团、绿城集团、恒大地产等），以及具有雄厚资金实力的国有房地产企业（如保利地产、远洋地产、招商地产等）。

3.房地产竞争区域差异性较大。我国房地产投资主要集中在东部地区，中、西部地区投资量相对较少。东部地区房地产市场容量和需求较大、市场较为成熟，竞争较为充分，而中、西部地区房地产市场起步较晚，发展相对滞后。

4.房地产进入资本竞争时代。房地产是资金密集型产业，随着房地产行业市场竞争的升级，资本实力将成为企业竞争的主导因素，实力雄厚、具有相当规模和品牌优势、规范成熟的房地产企业将成为市场的领导者。

#### (四)房地产行业未来发展趋势

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程加速、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

##### 1.产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求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使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

##### 2.产业集中度提高

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

##### 3.品牌效应逐渐显现

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地

产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。如万科等全国一流房地产企业的产品已具有很好的口碑，品牌效应将逐渐显现。

#### 4. 土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

#### 5. 住宅产业化趋势

发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，突出表现在新技术应用与住宅性能认定上，目前，我国住宅产业化趋势已初露端倪，万科等业内领先企业已开始积极探索产业化道路，未来随着政府、开发企业以及建设设计、施工、建材生产企业的共同努力，预期我国住宅产业化进程逐步加快。

#### 6. 政府宏观调控力度加大

在政府控制房价、调整住房供应结构、加强土地控制、信贷控制等一系列宏观调控政策陆续出台的背景下，地方政府过度的投资冲动将受到一定程度的抑制，对土地与房屋开发投资的增速也将相应减缓。与此同时，加息、提高存款准备金率等措施所导致的房地产开发贷款与消费贷款增速的放缓将直接影响房地产开发的规模和施工、竣工速度。

### (五) 行业发展的有利和不利因素

#### 1. 行业发展的有利因素

2015 年以来多重利好新政连续放出，涉及包含二套房首付标准、金融层面，可谓是全方位政府强势力保房地产市场。据统计，自 2014 年 11 月以来，央行 6 次降息，5 次降准，平均接近每两个月就降一次，贷款基准利率由原来的 6.15% 降至 4.9%，下降幅度高达 25.5%。这已经是近十年来的最低水平，而公积金贷款利率更早已是“历史最低”。2015 年 3 月 30 日，央行发布通知，对拥有一套住房且相应购房贷款

未结清的居民家庭购二套房，首付款比例调整为不低于 40%。使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，首付 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，首付 30%。这一系列救市政策可看出政府通过多种手段维稳房地产的决心。

## 2.行业发展的不利因素

预计 2016 年楼市供应整体偏紧，在市场和政策利好刺激下，一线城市地高量稳，房企偏爱一线不变将继续促使一线量价继续向上；但是对于缺乏产业支撑、人口流入吸引力不强的三四线城市，房价上涨乏力，甚至面临高库存、较大销售压力时，存在降价走量，以期减少库存、回笼资金的可能，各线城市之间市场分化进一步加剧。

综合而言，2016 年房地产销售形势回暖，经过一段时间之后，必然要带动房地产投资由降转升。尽管有存量房消化任务，但大城市存量房持续较快减少，住宅开发投资活动必然会逐步增加。大城市存量住房消化任务完成后，住宅开发投资活动必然会逐步增加。但是鉴于调控政策稳定存在而且不放松以及市场库存仍处高位，楼市反弹的空间并不大，仍是以小幅回升、总体趋稳的态势为主。

## (六)房地产上下游行业与行业进入壁垒

### 1.上下游行业

房地产业的产业链较长，其上游行业主要为建材业和建筑业，建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本，反之，建筑和建材行业的发展也会对房地产业起到直接的促进作用。

从服务的层面上说，房地产行业的下游行业有房地产中介和装修行业，商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了物业产品的流动性，也创造了新的物业需求，能促进房地产业的发展；而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，均有利于提升居民的生活品质，也会促进房地产业的发展。

### 2.行业进入壁垒

在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随

着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

### 三、被评估企业的业务分析

#### (一)被评估单位简介

单位名称：重庆鲁能英大置业有限公司

住所：重庆市南岸区天文大道1号

法定代表人：魏海群

注册资本：壹亿元整

企业性质：有限责任公司

经营范围：房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易(不含国家专项管理规定的商品、国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外、不含危险化学品)；旅游信息咨询服务；销售建筑材料、装饰材料。

重庆英大公司开发的房地产项目为鲁能领秀城，位于重庆市南岸区茶园新城，项目南北两端各以世纪大道和规划路为界，东临新区中心公园和区政府公务员小区，西傍铜锣山天然森林绿地，内有苦溪河蜿蜒贯穿项目南北，景观资源丰富。项目地块是一块东西宽约500米，南北长约2,600米的狭长地带，基本呈两侧高，中间低的马鞍型地带，地形变化丰富。该项目在充分尊重原生地貌的前提下，以住宅建设为主，具体包括低密度住宅、多层花园洋房、高层住宅、集中商业等物业类型，配套建设中小学等其他设施用房，小区内配套建设市政基础设施、环境景观、商业服务。公司秉承品味生活、客户至上、用心造城的理念，将其打造成国内领先、重庆知名的高档社区。

主要资产概况：企业的主要资产为存货。

存货为房地产开发项目，包括开发产品和开发成本，正在开发的鲁能领秀城项目，位于重庆市南岸区茶园新城，共分五个地块滚动开发。开发产品包括鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目，包

括已预售未结转收入的房源和未售房源，目前领秀城二地块和三地块一期已经完工。开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块，在建的三地块二期（DGH2区）和五号地块项目。

## （二）被评估单位的主要业务或服务的用途

重庆英大公司为房地产开发企业，其房地产开发业务以开发建设低密度住宅、高层住宅、商业中心为主，以出售住宅为重点，经营模式主要是自主经营开发。

## （三）被评估单位在行业中的竞争优势及劣势

### 1. 被评估单位的市场地位

目前重庆英大公司开发的房地产项目主要面向中高收入阶层人士。根据目标消费群体的选择，产品定位为中档商品房住宅，从建筑总体布局、区内环境、建筑形式、物业管理等多方面着手，聘请知名的设计公司、建筑商、物业管理公司，共同打造重庆市的高品质物业。

### 2. 被评估单位的竞争优势

（1）优势分析：第一，项目紧靠南岸区行政中心，项目发展潜力较大，未来生活配套更为便利；第二，与区域内部项目比较，项目为大盘项目，规模优势明显，前期给客户升值预期明显；第三，项目配套规划有小学与初中，同时配备商业，配套优势更为明显；第四，项目周边环境与自然资源较好，项目内部有梨子园河流，西侧为南山山脉，东侧为800亩市政公园，便于打造项目大环境与景观卖点。

（2）劣势分析：第一，项目入市时间较长，在区域主导地位并未建立，包括品牌影响力、产品认可度等；第二，公司品牌在区域前期优势明显，周边项目均为中小开发商，但目前金科、融创等企业陆续入驻，对项目竞争与分流作用明显；第三，项目整体北侧靠近垃圾场与公租房小区，对项目形象有一定影响；第四，从区域内项目比较看，项目未来交通无明显优势，距离两条轻轨站点约1公里；第五，项目地块限高导致项目产品受到一定局限。

## 四、被评估企业的资产与财务分析

## (一)资产配置和使用情况

### 1.经营性资产的配置和使用情况

公司经营性资产为已经开发完成的鲁能领秀城的三地块一期、二号地块，包括低密度住宅、高层住宅、商业、车库；正在建设的三地块二期 DGH2 区和五地块，尚未建设的一地块、四地块。

### 2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

评估基准日，其他应收款和其他应付款反映的非经营性往来款、递延所得税资产作为非经营性资产及负债。

溢余资产为保证公司运营最低现金保有量后剩余的货币资金，重庆英大公司对货币资金有明确的用途和资金使用计划，不存在资金闲置问题，无溢余资产。

## (二)历史年度财务分析

被评估单位三年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 4 月 30 日 |
|---------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 流动资产    | 108,832.53       | 154,649.38       | 220,118.64       | 274,512.39      |
| 长期股权投资  | -                | -                | -                | -               |
| 固定资产    | 30.43            | 17.26            | 17.88            | 16.00           |
| 在建工程    | -                | -                | -                | -               |
| 无形资产    | -                | -                | -                | -               |
| 递延所得税资产 | 69.74            | 164.73           | 888.74           | 1,536.45        |
| 资产总计    | 108,932.71       | 154,831.37       | 221,025.26       | 276,064.84      |
| 流动负债    | 22,259.12        | 32,607.14        | 109,263.59       | 164,371.73      |
| 非流动负债   | 75,000.00        | 109,000.00       | 97,000.00        | 97,000.00       |
| 负债合计    | 97,259.12        | 141,607.14       | 206,263.59       | 261,371.73      |
| 所有者权益   | 11,673.59        | 13,224.22        | 14,761.67        | 14,693.11       |

被评估单位三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2013 年度   | 2014 年度   | 2015 年    | 2016 年 1-4 月 |
|---------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 一、营业收入  | 31,224.82 | 32,305.18 | 41,135.43 | 6,969.57     |
| 减：营业成本  | 24,485.13 | 24,727.13 | 31,668.90 | 5,476.53     |
| 营业税金及附加 | 2,814.00  | 2,663.48  | 2,942.35  | 478.54       |
| 销售费用    | 1,063.23  | 1,684.79  | 3,613.51  | 913.53       |
| 管理费用    | 371.77    | 383.53    | 844.86    | 332.80       |
| 财务费用    | 87.03     | 580.73    | -2.53     | 11.28        |



| 项目      | 2013 年度  | 2014 年度  | 2015 年   | 2016 年 1-4 月 |
|---------|----------|----------|----------|--------------|
| 资产减值损失  | 85.78    | 145.73   | 250.03   | 51.40        |
| 加：投资收益  | -        | -        | -        | -            |
| 二、营业利润  | 2,317.88 | 2,119.80 | 1,818.31 | -294.50      |
| 加：营业外收入 | 34.63    | 17.99    | 21.39    | 16.87        |
| 减：营业外支出 | 37.32    | 67.98    | 1.76     | 0.82         |
| 三、利润总额  | 2,315.19 | 2,069.80 | 1,837.94 | -278.45      |
| 减：所得税费用 | 610.17   | 519.17   | 300.50   | -209.90      |
| 四、净利润   | 1,705.02 | 1,550.63 | 1,537.44 | -68.55       |

(三)对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整无。

## 五、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

### (一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在预测期内持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

### (二)特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入, 现金流出为平均流出;

4.企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化;

5.本次预测以公司评估基准日股权结构为框架, 未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组;

6.本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时, 未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响, 开发成本能有效控制在预算范围内;

7.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的, 并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值, 假设收益期为预测期;

8.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况, 对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断, 但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响;

9.本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的, 若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准, 会对评估结果产生影响;

10.本次评估, 未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截止评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的, 评估师对其进行了必要核实, 未考虑项目工程竣工决算时, 项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响;

11.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况, 对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则, 假设项目销售完成后, 被评估单位进行汇算清缴。

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, 签字注册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

本评估报告收益预测的假设条件如下:

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位在预测期内持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;
- 5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;
- 6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;
- 7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

- 12.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;
- 13.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;
- 14.假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入,现金流出为平均流出;
- 15.企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化;
- 16.本次预测以公司评估基准日股权结构为框架,未考虑基准日后可能发生的股权变化或重组;
- 17.本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时,未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响,开发成本能有效控制在预算范围内;

18.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益期为预测期；

19.本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，对可预期的未售物业的预计销售价格进行了适当合理判断，但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对评估结果产生的影响；

20.本次评估是基于已取得的规划方案、投资计划进行预测的，若企业在未来年度对规划方案和投资计划进行调整并获得政府批准，会对评估结果产生影响；

21.本次评估，未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截止评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

22.本次评估按照相关规定并结合企业实际情况，对于增值税、土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目销售完成后，被评估单位进行汇算清缴。

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，签字注册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。

## 六、评估方法及主要参数的确定

### (一)评估思路

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。

本次评估，根据房地产开发企业产品预售的特点，选用直接现金流预测模型，预测期按有限期考虑，即：以有限期持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股

东全部权益价值。

## (二)评估模型

本次选用企业自由现金流折现模型,具体公式如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产  
负债价值

### 1.经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中: P: 评估基准日的企业经营性资产价值;

$F_i$ : 评估基准日后第*i*年预期的企业自由现金流量;

*i*: 预测期第*i*年;

*n*: 预测期;

*r*: 折现率(此处为加权平均资本成本,WACC);

其中: 企业自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)企业自由现金流量=现金流入-现金流出

(预测期内每年)企业自由现金流量=销售收入-增值税-开发成本-  
主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+  
营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

预测期末终值,为企业开发项目完成并全部销售后,企业实物资产市场价值和营运资金的回收额之和。

### 2.溢余资产价值

溢余资产是指评估基准日超过企业生产经营所需,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析和评估。

### 3.非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。非经营性资产、负债单独分析和评估。

#### 4.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。付息债务以核实后的账面值作为评估值。

#### (三)收益期和预测期的确定

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限是根据基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)项目的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

由于企业对基准日正在开发或即将开发(基准日已有规划建设方案的空地)的项目开发完成后，在评估基准日管理层及评估师均无法判断企业未来将在什么地方获得什么样的土地开发什么样的项目，因此本次按有限年期即基准日已有的项目开发期为收益期。

#### (四)折现率的确定

折现率(加权平均资本成本,WACC)计算公式如下:

$$WACC = K_e \times \frac{E}{E + D} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{E + D}$$

其中： $k_e$ ：权益资本成本；

$k_d$ ：付息债务资本成本；

$E$ ：权益的市场价值；

$D$ ：付息债务的市场价值；

$t$ ：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中： $r_f$ ：无风险收益率；

$MRP$ ：市场风险溢价；

$\beta_L$ ：权益的系统风险系数；

$r_c$ ：企业特定风险调整系数。

### 七、评估计算过程

本次评估从实现销售收入角度对公司净现金流进行预测。

## (一)企业自由现金流量的预测

本次评估预测是在分析企业历史数据的基础上确定基期数据,然后遵循我国现行的有关法律、法规,根据国家宏观政策及地区的宏观经济状况,研究了房地产市场的现状与前景,考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测,经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上,并在上述各项假设和前提下的分析预测。

### 1.销售收入的预测

企业在可预测期内的主要收入来源为重庆英大公司现已取得三地块一期、三地块二期、一地块、二地块、四地块和五地块房地产开发项目的销售收入。

项目的开发进度及销售情况如下:

#### (1) 项目概况

##### ①一号地块项目

一号地块总占地面积 99,742.00 平方米,总建筑面积 368,242.65 平方米,可售建筑面积 338,369.68 平方米,物业类型包括高层住宅、商业和车库。该项目已办理国有土地使用证和建设用地规划许可证,预计 2016 年 6 月开工建设,2017 年 12 月竣工,计划 2019 年开发完成并销售完。

##### ②二号地块项目

二号地块总占地面积 66,237.00 平方米,总建筑面积 127,574.07 平方米,可售建筑面积 126,762.54 平方米,物业类型包括高层住宅、商业和车库。该地块项目已办理完房地产开发项目权证,2013 年 9 月开工建设,2015 年 12 月竣工,计划 2017 年完成销售。

评估基准日,开发产品-2 号地块项目已签约面积 12263.40 平方米、9 个车库,尚未结转收入 94,610,384.00 元;已结转收入面积 90,455.17 平方米、185 个车库,已结转销售收入金额 575,981,878.00 元;剩余商业住宅面积 3,807.78 平方米、车位 445 个未售。

##### ③三号地块一期

三号地块一期分为展示区和 ABCEFH1 区, 总占地面积 159,675.91 平方米, 总建筑面积 174,467.68 平方米, 可售建筑面积 173,463.76 平方米, 物业类型包括低密度住宅、商业和车位。该项目于 2010 年 3 月开工建设, 2012 年 12 月竣工, 2010 年 5 月取得预售许可证开始销售。

评估基准日, 开发产品-3 号地块一期项目已签约面积 17,804.60 平方米, 尚未结转收入 130,214,474.00 元; 已结转收入面积 90,229.61 平方米、299 个车库, 已结转销售收入金额 843,721,909.00 元; 剩余别墅 22,648.77 平方米, 商业 9,102.13 平方米, 车位 498 个未售。

#### ④三号地块二期

三号地块二期包括 DGH2 区, 总占地面积 93,057.09 平方米, 总建筑面积 101,677.55 平方米, 物业类型包括低密度住宅和车位。该项目 2014 年 8 月开工, DG 区预计 2016 年竣工、H2 区预计 2017 年 4 月竣工, 2016 年开始预售, 计划 2021 年完成销售。

评估基准日, 该项目已预售低密度住宅 19,089.34 平方米、车位 90 个, 尚未结转收入。

#### ⑤四号地块项目

该地块总占地面积 193,376.00 平方米, 总建筑面积 499,953.67 平方米, 可售建筑面积 470,727.22 平方米, 物业类型由高层住宅、低密度住宅、商业和车库组成。该项目预计 2016 年 5 月开工建设, 2019 年 10 月竣工、2017 年开始销售, 2021 年完成销售。截止评估基准日, 四号地块项目已办理国有土地使用权证、建设用地规划许可证、该地块南区已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

#### ⑥五号地块项目

该地块总占地面积 141,156.00 平方米, 总建筑面积 497,548.04 平方米, 可售建筑面积 446,130.94 平方米, 物业类型由高层住宅、LOFT 公寓、商业和车库组成, 分两期开发, 一期工程 2015 年 3 月开工、预计 2016 年 11 月竣工, 二期工程 2015 年 10 月开工、预计 2017 年 8 月竣工。截止评估基准日, 项目一期房地产项目权证已取得、并开始销售, 二期尚未办理预售许可证。

评估基准日, 该项目已预售高层住宅 278,544.55 平方米、车位 577



个，尚未结转收入。

各项目详细规划指标见资产基础法“存货评估技术说明”。

## (2)未来年度销售情况

### ①各年度平均销售单价

正在开发及待开发项目的销售价格：评估人员取得企业提供的预计开盘价格后，根据项目周边已开盘的可比楼盘目前销售价格进行比较，结合各地区房地产市场环境进行分析，根据企业提供的项目节点控制表、按照项目的类型分住宅、商业、车位等分别测算确定销售平均价格。

对于报告日前已经预售的，根据实际销售价格计算基准日后现金流入；对于报告日前尚未销售的部分，主要根据评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被估房地产的区域位置及个别条件，结合该区域房地产市场发展趋势，预计未销售部分房地产的可实现销售均价。销售价格预测分析详见资产基础法评估说明。

### ②各年度可销售面积

根据项目的详细规划，并通过核实土地出让合同，建设用地规划许可证，建筑工程规划许可证等证载所列面积作为项目规划建筑面积，将各项目中不可出售面积如公共配套设施等从总规划建筑面积中予以扣除确定可出售面积。通过企业提供的项目节点控制表确定项目建设周期和工程进度，测算各年度公司可销售面积。

### ③销售金额的确定

将各年度可销售面积与各年度销售平均单价相乘即可取得预测年度销售金额，其中已签约部分直接采用合同收入作为销售金额。

上述项目预计 2021 年全部开发完成并售完。未来年度销售金额测算表见下表：

销售现金流收入测算表

金额单位：人民币万元

| 项目            | 2016 年 5-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年 | 2021 年 |
|---------------|---------------|-----------|-----------|-----------|--------|--------|
| 领秀城一号地        |               |           |           |           |        |        |
| 商业            | 0.00          | 22,420.12 | 34,377.52 | 17,936.10 | 0.00   | 0.00   |
| 住宅            | 11,449.66     | 26,383.51 | 16,250.18 | 0.00      | 0.00   | 0.00   |
| 综合体(LOFTMALL) | 0.00          | 18,772.77 | 28,784.91 | 15,018.21 | 0.00   | 0.00   |

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购  
天津广宇发展股份有限公司发行股份项目评估说明

| 项目         | 2016年5-12月 | 2017年      | 2018年      | 2019年      | 2020年      | 2021年     |
|------------|------------|------------|------------|------------|------------|-----------|
| 车位         | 0.00       | 7,200.00   | 7,290.00   | 4,770.00   | 3,600.00   | 1,296.00  |
| 小计         | 11,449.66  | 74,776.39  | 86,702.60  | 37,724.31  | 3,600.00   | 1,296.00  |
| 领秀城二号地     |            |            |            |            |            |           |
| 高层住宅       | 581.41     |            |            |            |            |           |
| 商业         | 1,908.00   | 1,695.07   |            |            |            |           |
| 洋房         | 312.15     | -          |            |            |            |           |
| 车位         | 864.00     | 2,696.00   |            |            |            |           |
| 小计         | 3,665.56   | 4,391.07   |            |            |            |           |
| 领秀城三号地一期   |            |            |            |            |            |           |
| 别墅         | 3,520.51   | 13,692.56  |            |            |            |           |
| 商业         | -          | 11,741.75  |            |            |            |           |
| 车位         | 850.00     | 4,130.00   |            |            |            |           |
| 小计         | 4,370.51   | 29,564.30  |            |            |            |           |
| 领秀城三号地二期   |            |            |            |            |            |           |
| 别墅         | 11,820.05  | 36,808.50  | 6,639.97   | -          | -          | -         |
| 车位         | 990.00     | 1,485.00   | 1,474.00   | 1,177.00   | 1,188.00   | 594.00    |
| 小计         | 12,810.05  | 38,293.50  | 8,113.97   | 1,177.00   | 1,188.00   | 594.00    |
| 领秀城四号地     |            |            |            |            |            |           |
| 高层住宅       |            | 18,477.78  | 36,955.55  | 55,433.33  | 55,433.33  | 18,477.78 |
| 别墅         |            | 8,197.70   | 16,395.41  | 24,593.11  | 24,593.11  | 8,197.70  |
| 商业         |            | 899.69     | 1,799.38   | 2,699.08   | 2,699.08   | 899.69    |
| 车位         |            | 4,037.50   | 6,715.00   | 8,075.00   | 7,905.00   | 161.50    |
| 小计         |            | 31,612.67  | 61,865.35  | 90,800.52  | 90,630.52  | 27,736.67 |
| 领秀城五号地     |            |            |            |            |            |           |
| 高层住宅       | 69,742.50  | 9,532.15   | 4,766.08   | 1,588.69   | 0.00       | 0.00      |
| LOFT公寓     | 0.00       | 16,231.24  | 8,115.62   | 2,705.21   | 0.00       | 0.00      |
| 商业         | 8,884.58   | 18,125.54  | 10,997.83  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |
| 车位         | 0.00       | 3,325.00   | 5,530.00   | 6,650.00   | 6,510.00   | 2,597.00  |
| 小计         | 78,627.08  | 47,213.94  | 29,409.53  | 10,943.90  | 6,510.00   | 2,597.00  |
| 销售收入合计     | 110,922.87 | 225,851.87 | 186,091.45 | 140,645.73 | 101,928.52 | 32,223.67 |
| 基准日已签约期后回款 | 56,701.65  | 19,800.00  |            |            |            |           |
| 收入合计       | 167,624.52 | 245,651.87 | 186,091.45 | 140,645.73 | 101,928.52 | 32,223.67 |

## 2.开发成本预测

开发成本为项目开发各年实际支付的各项成本费用的总和，具体包括：土地取得成本、开发前期准备费、建筑安装工程费、基础设施费、社区管网工程费、配套设施费、开发间接费、资本化利息等。开发成本的测算根据开发方案及各年付款计划预测。

未来年度开发成本测算表见下表:

开发成本支出测算表

金额单位: 人民币万元

| 项目名称      | 2016 年 5-12 月 | 2017 年     | 2018 年    | 2019 年    |
|-----------|---------------|------------|-----------|-----------|
| 领秀城一地块    | 39,978.51     | 57,112.16  | 17,133.65 | -         |
| 领秀城三地块-二期 | 13,265.02     | 4,421.67   | -         | -         |
| 领秀城四地块    | 32,730.20     | 40,912.75  | 57,277.85 | 32,730.20 |
| 领秀城五地块    | 55,602.91     | 55,602.91  | 12,356.20 | -         |
| 合计        | 141,576.65    | 158,049.50 | 86,767.71 | 32,730.20 |

### 3. 增值税、营业税金及附加预测

增值税按不含增值税收入的 3% 预缴, 城建税率为增值税额的 7%, 教育费附加按增值税额的 3%, 地方教育费附加按营业税额 2%。

增值税: 根据国税总局〔2016〕18 号公告相关规定, 对于增值税, 房地产开发企业中的一般纳税人, 销售自行开发的房地产老项目, 可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额, 不得扣除对应的土地价款。对于新项目, 适用一般计税方法计税, 按照取得的全部价款和价外费用, 扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额的计算公式如下:

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) / (1 + 11\%)$$

营业税金及附加包括: 营业税、城建税、教育费附加及土地增值税。其中: 营业税率为销售收入的 5%, 城建税率为应纳营业税额及增值税额的 7%, 教育费附加为应纳营业税额及增值税额的 3%, 地方教育费附加为应纳营业税额及增值税额的 2%。

土地增值税: 根据重庆市人民政府渝府办发〔2016〕8 号文规定, 非普通住宅、商业、车库的土地增值税预征率由 3.5% 调整为 2%, 普通住宅土地增值税预征率执行 1%。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》及相关补充规定, 土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额, 实行四级超率累进税率, 其税率如下:

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%;

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%;

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%;

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%;

根据预测的营业收入、成本,以及适用的税率,计算确定未来各年度的营业税金及附加。经过如上测算,各年度增值税、营业税金及附加预测结果详见下表:

营业税金及附加预测表

金额单位:人民币万元

| 项目名称      | 税率     | 2016年5-12月 | 2017年    | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年     |
|-----------|--------|------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 增值税(简易征收) | 5.00%  | 4,410.63   | 4,059.99 | 1,072.10 | 346.31   | 219.94   | 5,144.88  |
| 增值税(一般征收) | 11.00% | 737.56     | 3,410.52 | 4,015.35 | 3,473.64 | 2,546.77 | 21,055.80 |
| 城市维护建设税   | 7.00%  | 360.37     | 522.94   | 356.12   | 267.40   | 193.67   | 1,834.05  |
| 教育费附加     | 5.00%  | 257.41     | 373.53   | 254.37   | 191.00   | 138.34   | 1,310.03  |
| 土地增值税     |        | 2,251.48   | 2,564.29 | 3,142.11 | 2,242.69 | 1,484.24 | 22,967.26 |

#### 4.营业费用预测

营业费用包括项目销售部门的广告宣传费、工资、社会保险费、职工福利费、工会经费、职工教育经费、办公费、差旅费、低值易耗品摊销、水电费、客服及商务费用、住房公积金、营销推广费等。各年度营业费用预测结果如下:

金额单位:人民币万元

| 项目   | 2016年5-12月 | 2017年    | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年    |
|------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 营业费用 | 4,233.03   | 8,154.76 | 6,651.42 | 5,515.28 | 4,547.35 | 2,804.73 |

#### 5.管理费用预测

管理费用中包括工资、税费、办公费、差旅费、业务招待费、折旧费等日常管理费用。经测算未来年度管理费用计算如下:

金额单位:人民币万元

| 项目   | 2016年5-12月 | 2017年    | 2018年    | 2019年    | 2020年    | 2021年    |
|------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 管理费用 | 1,981.04   | 2,956.78 | 2,956.78 | 2,956.78 | 2,956.78 | 2,956.78 |

#### 6.营业外收支预测

企业历史年度的营业外收入和支出,主要为处置固定资产净收益、处置固定资产净损失、罚款支出、其他等,金额较小,且存在较大的

不确定性，未来年度不再进行预测。

## 7. 所得税预测

所得税税率为 25%，根据企业经营情况进行预测，各年度所得税预测情况详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目  | 2016 年 5-12 月 | 2017 年   | 2018 年   | 2019 年   | 2020 年   | 2021 年    |
|-----|---------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 所得税 | 3,797.72      | 4,991.43 | 2,555.44 | 1,887.78 | 1,341.93 | 27,181.84 |

## 8. 资本性支出的预测

根据公司的业务特点、发展规划以及目前在用的车辆和电子设备的应用情况，公司在未来年度资本性支出预测如下：

资本性支出预测表

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2016 年 5-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|------|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 电子设备 | -             | 15.00  | 15.00  | 15.00  | 15.00  | 15.00  |

## 9. 折旧费预测

对于折旧费的预测，主要根据企业维持现有经营能力的固定资产并扣减经济寿命期满的固定资产结合国家及企业固定资产有关折旧计提政策，测算折旧额。折旧费预测情况详见下表：

折旧费预测表

金额单位：人民币万元

| 项目  | 2016 年 5-12 月 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 |
|-----|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 折旧费 | 10.87         | 8.77   | 10.01  | 11.25  | 12.49  | 13.73  |

## 10. 营运资金增加额

### (1) 评估基准日营运资金

#### ① 基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

#### ② 调整事项

调整事项如下：

1. 存货调整：对于房地产开发企业来说，存货包括开发产品和开发成本，体现的是企业对所开发项目进行的投资，在现金流量表中，对房地产开发投资有单独的预测，因此计算基准日营运资金时需予

以剔除。

II.其他流动资产：其他流动资产主要包括为预缴的营业税及附加、土地增值税，在现金流量表中已对土地增值税、营业税、城建税和教育费附加进行了汇算清缴计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

III.预收款项：从现金流角度考虑，预收售房款为评估基准日前的现金流入，将随今后收入确认而结转对冲，并且不会形成实质的现金流出，未来收益预测也未考虑已经预售房屋的销售收入，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

IV.应付利息作为非经营负债计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

评估基准日调整前和调整后的流动资产和流动负债如下表：

基准日营业资金计算表

金额单位：人民币万元

| 科目名称        | 评估价值       | 溢余资产 | 有息债务      | 未列入营运的资产及负债 | 其他调整       | 调整后营运资金   |
|-------------|------------|------|-----------|-------------|------------|-----------|
| 一、流动资产合计    | 346,950.05 | -    | -         | -           | 274,528.10 | 72,421.95 |
| 货币资金        | 67,880.43  | -    | -         | -           | -          | 67,880.43 |
| 其他应收款       | 4,008.39   | -    | -         | -           | -          | 4,008.39  |
| 存货          | 270,366.76 | -    | -         | -           | 270,366.76 | -         |
| 其他流动资产      | 4,694.47   | -    | -         | -           | 4,161.34   | 533.14    |
| 二、流动负债合计    | 164,371.73 | -    | 78,000.00 | 4,657.56    | 59,659.37  | 22,054.81 |
| 短期借款        | 28,000.00  | -    | 28,000.00 | -           | -          | -         |
| 应付账款        | 15,209.73  | -    | -         | -           | -          | 15,209.73 |
| 预收款项        | 59,659.37  | -    | -         | -           | 59,659.37  | -         |
| 应付职工薪酬      | 88.58      | -    | -         | -           | -          | 88.58     |
| 应交税费        | 5.42       | -    | -         | -           | -          | 5.42      |
| 应付利息        | 4,657.56   | -    | -         | 4,657.56    | -          | -         |
| 其他应付款       | 6,751.08   | -    | -         | -           | -          | 6,751.08  |
| 一年内到期的非流动负债 | 50,000.00  | -    | 50,000.00 | -           | -          | -         |
| 三、营运资金      |            |      |           |             |            | 50,367.14 |

### ③基准日营运资金计算

$$\begin{aligned}\text{基准日营运资金} &= \text{调整后流动资产} - \text{调整后流动负债} \\ &= 50,367.14 (\text{万元})\end{aligned}$$

## (2) 当期所需营运资金

当期所需营运资金，以营业费用、管理费用中付现支出，按一个月周转期进行测算。

## (3) 未来各年营运资本增加额预测

$$\text{营运资金增加额} = \text{本期需营运资金} - \text{期初营运资金}$$

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2016年5-12月 | 2017年  | 2018年   | 2019年  | 2020年  | 2021年   |
|---------|------------|--------|---------|--------|--------|---------|
| 营运资金增加额 | -49,746.39 | 304.62 | -125.36 | -94.76 | -80.74 | -145.30 |

## 11. 自由现金流量的预测

### (1) 明确的预测期内企业自由现金流

通过对各项目销售金额、开发成本、销售税金及附加、当期结转土地增值税与预缴差额、所得税、营业费用、折旧与摊销、资本性支出等项目进行的预测，得出企业未来年度净现金流量见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目        | 2016年5-12月 | 2017年      | 2018年      | 2019年      | 2020年      | 2021年      |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 现金流入      | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 销售收入      | 167,624.52 | 245,651.87 | 186,091.45 | 140,645.73 | 101,928.52 | 32,223.67  |
| 现金流出      | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 开发成本      | 141,576.65 | 158,049.50 | 86,767.71  | 32,730.20  | -          | -          |
| 增值税       | 5,148.19   | 7,470.51   | 5,087.45   | 3,819.96   | 2,766.71   | 26,200.68  |
| 销售税金及附加   | 2,869.26   | 3,460.76   | 3,752.60   | 2,701.09   | 1,816.24   | 26,111.34  |
| 管理费用      | 1,981.04   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   |
| 营业费用      | 4,233.03   | 8,154.76   | 6,651.42   | 5,515.28   | 4,547.35   | 2,804.73   |
| 所得税       | 3,797.72   | 4,991.43   | 2,555.44   | 1,887.78   | 1,341.93   | 27,181.84  |
| 加：折旧及摊销   | 10.87      | 8.77       | 10.01      | 11.25      | 12.49      | 13.73      |
| 减：资本性支出   | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 减：营运资金追加额 | -          | -          | -          | -          | -          | -          |
| 自由现金流量    | 57,775.88  | 60,257.29  | 78,440.41  | 91,125.65  | 88,577.73  | -52,887.67 |

### (2) 终值的确定

由于本次对公司的收益预测期限为有限年期，因此需要考虑收益期末企业终值对评估价值的影响。期末回收资产包括营运资金、经营

性固定资产等。

回收营运资金按收益期最后一年营运资金确定为 479.14 万元。

经营性固定资产中设备类资产按期末固定资产净值确定为 36.64 万元。

$$\begin{aligned}\text{故企业终值 } P_n &= \text{期末营运资金} + \text{期末固定资产} \\ &= 479.20 + 36.64 \\ &= 515.84 \text{ 万元}\end{aligned}$$

## (二)折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

$$\text{公式： } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中：

$K_e$ ：为权益资本成本

$K_d$ ：为债务资本成本

$D/E$ ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率

$T$ ：为企业所得税率。

其中： $K_e = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

$R_f$ ：无风险报酬率

$\beta$ ：企业风险系数

$R_{Pm}$ ：市场风险溢价

$R_c$ ：企业特定风险调整系数

### 1.权益资本成本 $K_e$ 的确定

#### (1)无风险报酬率 $R_f$ 的确定

经查询，我国发行的 5 年期国债的平均收益率为 2.4720%，故无风险报酬率取 2.4720%。

#### (2)企业风险系数 $\beta$

根据 Wind 资讯查询的沪深 A 股股票 100 周房地产开发类上市公司的贝塔参数估计值计算确定，具体确定过程如下：

首先根据公布的类似上市公司 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出同类上市公司无财务杠杆的平均 Beta，参照类似上市公司的平均资本结构(D/E)，由此计算出企业的 Beta，计算公式如下：



$$\beta_L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta_U$$

式中:

$\beta_L$ : 有财务杠杆的 Beta;

$\beta_U$ : 无财务杠杆的 Beta, 取同类上市公司平均数 0.9359;

T: 所得税率, 按 25% 计;

根据同类上市公司目前经营中的有息债务情况并结合企业实际经营和负债情况求取企业的目标资本结构 D/E 为 70%;

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.4272。

### (3) 市场风险溢价 Rpm

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险利率的回报率, 根据我公司的研究成果, 2016 年市场风险溢价取 7.11%。

### (4) 企业特定风险调整系数 Rc 的确定

该公司资产规模小于上市公司, 土地储备相对薄弱, 资金回笼及融资风险相对较高; 同时该公司实际是项目公司, 投资开发特定房地产项目, 业务、产品范围较单一, 项目开发有一定的风险, 因此经营风险略高。综合考虑上述情况, 综合确定风险调整系数 Rc 取值为 3.5%。

### (5) 权益资本成本 Ke 的确定

根据上述确定的参数, 则权益资本成本计算如下:

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 2.4720\% + 1.4272 \times 7.11\% + 3.5\% \\ &= 16.12\% \end{aligned}$$

### 2. 加权资本成本 WACC 的确定

Kd 根据基准日被评估单位实际贷款利率情况分析确定, 确定为 5.87%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 11.29\% \end{aligned}$$

## (三) 评估值的计算过程及评估结论

### 1. 自由现金流量折现值的确定

预测期内各年自由现金流按年中折现考虑, 预测期后企业终值

按预测年末折现考虑，从而得出企业的营业性资产价值，计算公式如下：

企业自由现金流量折现值=明确的预测期期间的自由现金流量现值+期末收回价值现值

计算结果详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目     | 2016年5-12月 | 2017年     | 2018年     | 2019年     | 2020年     | 2021年      | 终值     |
|--------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|--------|
| 自由现金流量 | 57,775.88  | 60,257.29 | 78,440.41 | 91,125.65 | 88,577.73 | -52,887.67 | 515.84 |
| 折现期    | 0.33       | 1.16      | 2.16      | 3.16      | 4.16      | 5.16       | 5.66   |
| 折现率    | 11.29%     | 11.29%    | 11.29%    | 11.29%    | 11.29%    | 11.29%     | 11.29% |
| 折现系数   | 0.9653     | 0.8833    | 0.7937    | 0.7132    | 0.6408    | 0.5758     | 0.5458 |
| 折现值    | 55,771.06  | 53,225.26 | 62,258.15 | 64,990.81 | 56,760.61 | -30,452.72 | 281.55 |
| 折现值    | 262,834.72 |           |           |           |           |            |        |

## 2.溢余资产价值的确定

经分析，被评估单位不存在溢余资产。

## 3.非经营性资产价值的确定

经分析，企业持有的非经营性资产(或负债)包括递延所得税资产、应付利息等。对上述资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。评估结果见下表：

| 序号       | 所属科目    | 评估值（万元）   | 备注        |
|----------|---------|-----------|-----------|
| 一        | 非经营性资产  | 1,398.86  |           |
| 1        | 递延所得税资产 | 1,398.86  | 未列入未来经营预测 |
| 二        | 非经营性负债  | 4,657.56  |           |
| 1        | 应付利息    | 4,657.56  | 未列入未来经营预测 |
| 非经营性资产净值 |         | -3,258.69 |           |

## 4.有息负债的确定

有息负债包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款等，核实后账面价值为 175,000.00 万元。

## 5.收益法评估结果的计算

根据以上评估工作，重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益价值为：

评估基准日股东全部股权价值 = 企业净现金流量折现值+溢余资

产价值+非经营性资产价值-有息负债价值

企业整体价值=企业净现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性  
资产价值

$$=262,834.72+0-3,258.69$$

$$=259,576.03 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值=企业整体价值 - 付息债务价值

$$=259,576.03-175,000.00$$

$$=84,576.03 \text{ 万元。}$$

## 第五章 评估结论及分析

### 一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司受鲁能集团有限公司和天津广宇发展股份有限公司的委托,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两种评估方法,按照必要的评估程序,对重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作,得出如下评估结论:

#### (一)收益法评估结果

重庆鲁能英大置业有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 276,064.84 万元,总负债账面价值为 261,371.73 万元,净资产账面价值为 14,693.11 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 84,576.03 万元,增值额为 69,882.92 万元,增值率为 475.62%。

#### (二)资产基础法评估结果

重庆鲁能英大置业有限公司评估基准日总资产账面价值为 276,064.84 万元,评估价值为 348,368.59 万元,增值额为 72,303.75 万元,增值率为 26.19%;总负债账面价值为 261,371.73 万元,评估价值为 261,371.73 万元,无增减值变化;净资产账面价值为 14,693.11 万元,净资产评估价值为 86,996.86 万元,增值额为 72,303.75 万元,增值率为 492.09%。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2016 年 4 月 30 日

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% |
| 一、流动资产  | 1 | 274,512.39 | 346,950.05 | 72,437.66 | 26.39      |
| 二、非流动资产 | 2 | 1,552.45   | 1,418.54   | -133.91   | -8.63      |

| 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% |
| 其中：长期股权投资 | 3  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |            |
| 投资性房地产    | 4  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |            |
| 固定资产      | 5  | 16.00      | 19.68      | 3.68      | 23.00      |
| 在建工程      | 6  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |            |
| 无形资产      | 7  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |            |
| 其中：土地使用权  | 8  | 0.00       | 0.00       | 0.00      |            |
| 其他非流动资产   | 9  | 1,536.45   | 1,398.86   | -137.59   | -8.96      |
| 资产总计      | 10 | 276,064.84 | 348,368.59 | 72,303.75 | 26.19      |
| 三、流动负债    | 11 | 164,371.73 | 164,371.73 | 0.00      | 0.00       |
| 四、非流动负债   | 12 | 97,000.00  | 97,000.00  | 0.00      | 0.00       |
| 负债总计      | 13 | 261,371.73 | 261,371.73 | 0.00      | 0.00       |
| 净资产       | 14 | 14,693.11  | 86,996.86  | 72,303.75 | 492.09     |

### (三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 84,576.03 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 86,996.86 万元。两种评估方法结果略有差异但差异不大。

基于以下因素，本次选用资产基础法结果作为评估结论：

1.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2.收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

3.资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已采用动态假设开发法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

因此，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 81,887.91 万元。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法、收益法对重庆鲁能英大置业有限公司

股东全部权益价值进行评估,经分析后,采用资产基础法的评估结果 86,996.86 万元作为评估结论,该评估结论较所有者权益账面值 14,693.11 万元增值 72,303.75 万元,增值率为 492.09%。评估增减值原因如下:

#### 1.其他应收款

其他应收款评估增值 601.74 万元,评估增值的原因:其他应收款预计能够全额收回,对计提的坏账准备评为零,导致评估增值。

#### 2.存货

存货评估增值 71,835.92 万元,增值较大。评估增值的原因:存货为位于重庆市南岸区茶园新区的房地产开发项目,茶园新区是重庆市规划的离主城区最近的重点发展综合新城区,作为重庆市最新确定的城市副中心,城市化进程在产业拉动下快速推进。由于企业取得土地的时间为 2007 年较早、土地取得成本较低,存货账面价值反映的是项目投入成本,而评估价值是市场公允价值,评估时采用评估基准日市场价格标准考虑了开发项目所获取的收益,对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现,故形成评估增值。

#### 3.固定资产

(1)运输设备评估增值原因主要为该运输设备为转入资产,账面价值为转入时账面净值,且会计折旧年限小于经济适用年限,形成评估增值 4.00 万元。

(2)电子设备评估值减值原因主要是由于电子设备更新换代较快,市场竞争剧烈,其市场价格呈下降趋势所致,部分电子设备采用二手价作为评估值,造成评估值减值 0.33 万元。

#### 4.递延所得税资产

由于对坏账准备形成的递延所得税资产评为 0 元,造成评估减值 137.58 万元。

### 三、流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

# 关于进行资产评估有关事项的说明

## 一、委托方、被评估单位概况

### (一)委托方

#### 1.公司简况

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住 所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

经营场所：天津市南开区霞光道 1 号宁泰广场 15 层 03-04 单元

法定代表人：钟安刚

注册资本：伍亿壹仟贰佰柒拾壹万柒仟伍佰捌拾壹元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

主要经营范围：房地产开发及商品房销售，对住宿酒店及餐饮酒店投资，房屋租赁，物业服务，房地产信息咨询服务，材料和机械电子设备、通讯设备及器材、办公设备销售，仓储（危险品除外），商品信息咨询（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）

#### 2.公司股权结构及变更情况

天津广宇发展股份有限公司，公司前身天津立达（集团）公司国际商场，成立于 1986 年 5 月，1991 年始进行股份制改组，将原公司净资产折为 7,033.72 万股国家股，1993 年 10 月 25 日至 1993 年 11 月 30 日，发行社会公众股 3,340 万股，1993 年 12 月 10 日在深交所上市。

截至评估基准日，公司总股本为 512,717,581 股，均为非限制流通股。2010 年 1 月 13 日，根据国务院国有资产监督管理委员会《关于天津广宇发展股份有限公司国有股东所持股份无偿划转有关问题的批复》（国资产权[2010]7 号），公司股东山东鲁能恒源置业有限公司和天津南开生物化工有限公司将其持有的广宇发展的 424.15 万股和 9,839.143 万股股份无偿划转给鲁能集团。划转完成后，鲁能集团持有 10,263.293 万股，占总股本的 20.017%，为公司第一大股东。

截至 2016 年 4 月 30 日，鲁能集团持有广宇发展 106,771,767 股，占总

股本的 20.82%，为广宇发展控股股东。

## (二)被评估单位概况

### 1.公司简况

名称：重庆鲁能英大置业有限公司(以下简称“重庆英大公司”)

住所：重庆市南岸区天文大道1号

法定代表人：魏海群

注册资本：人民币壹亿元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005年11月25日

经营范围：房地产开发、房屋销售；物业管理；国内贸易（不含国家专项管理规定的商品、国家法律法规规定须前置许可或审批的项目除外、不含危险化学品）；旅游信息咨询服务；销售建筑材料、装饰材料。（法律法规规定应经审批或许可的项目，经批准后，方可经营）。

### 2.公司股权结构及变更情况

重庆鲁能英大置业有限公司成立于2005年11月25日，由重庆鲁能开发(集团)有限公司和云南国际信托投资有限公司共同出资成立，注册资金1亿元，其中重庆鲁能开发(集团)有限公司投资7000万元，占注册资本金70%，云南国际信托投资有限公司投资3000万元，占注册资本金30%。2008年11月，公司重新整合变更，原股东云南国际信托投资有限公司将其拥有的股份全部转让给北京世纪恒美广告有限公司(现更名为：乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司)。

截至评估基准日，重庆英大公司的股权结构如下：

单位：万元

| 序号 | 股东名称             | 出资额（万元）   | 股权比例 |
|----|------------------|-----------|------|
| 1  | 重庆鲁能开发(集团)有限公司   | 7,000.00  | 70%  |
| 2  | 乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司 | 3,000.00  | 30%  |
| 合计 |                  | 10,000.00 | 100% |

注：2014年1月24日，北京世纪恒美广告有限公司更名为“乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司”。

### 3.公司产权和经营管理结构

重庆英大公司为重庆鲁能开发(集团)有限公司的控股子公司，公司设置股东会、董事会、监事会，下设综合部、财务部、经营部、工程部、营



销部、设计部和客户部7个职能部室，共有员工31人。

#### 4.公司项目概况

重庆英大公司房地产开发项目——鲁能领秀城项目，位于重庆市南岸区茶园新城区，分五个地块滚动开发，项目总用地面积约1130亩、总建筑面积约177万平方米。该项目在充分尊重原生地貌的前提下，以住宅建设为主，具体包括低密度住宅、多层花园洋房、高层住宅、LOFT公寓、集中商业等物业类型，配套建设中小学等公共配套设施用房。

开发产品为鲁能领秀城的二号地块和三号地块一期项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源，目前领秀城二地块和三地块一期已经完工。

开发成本包括拟建的鲁能领秀城一号地块和四号地块，在建的三地块二期（DGH2区）和五号地块项目。

项目均按照开发阶段相应取得国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

#### 5.采用的主要会计政策

##### (1)会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

##### (2)营业周期

以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

##### (3)记账本位币

以人民币为记账本位币。

##### (4)财务报表编制基础

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

的披露规定编制。

会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，财务报表均以历史成本为计量基础。

#### (5) 应收款项坏账的核算方法

##### 1) 坏账准备的确认标准

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

##### 2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

将金额为年末余额 10% 以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

##### A. 信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

| 项目    | 确定组合的依据 |
|-------|---------|
| 普通往来款 | 一般往来款项  |
| 特殊往来款 | 内部及关联方等 |

##### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

| 项目     | 计提方法  |
|--------|-------|
| 普通往来款项 | 账龄分析法 |
| 特殊往来款项 | 个别认定法 |

**a. 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法**

| 账 龄          | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|--------------|-------------|--------------|
| 1年以内（含1年，下同） | 5.00        | 5.00         |
| 1-2年         | 10.00       | 10.00        |
| 2-3年         | 50.00       | 50.00        |
| 3-4年         | 80.00       | 80.00        |
| 4-5年         | 90.00       | 90.00        |
| 5年以上         | 100.00      | 100.00       |

**b. 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的计提方法**

| 组合名称  | 应收账款计提比例（%） | 其他应收款计提比例（%） |
|-------|-------------|--------------|
| 备用金   | 0.00        | 0.00         |
| 关联方往来 | 0.00        | 0.00         |

**③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项**

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

**3) 坏账准备的转回**

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

向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## (6) 存货核算方法

### 1) 存货的分类

存货主要包括开发成本和开发产品。

### 2) 存货取得和发出的计价方法

存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

开发用土地的核算方法：计入“开发成本”科目核算。

公共配套设施费用的核算方法：

指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费。发生支出时，计入“开发成本”科目，按受益原则分配至各成本对象。

### 3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

## (7) 固定资产及其累计折旧的核算方法

### 1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按

成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

## 2) 各类固定资产的折旧方法

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

| 类别   | 折旧方法 | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%）     |
|------|------|---------|--------|-------------|
| 运输工具 | 直线法  | 6       | 5.00   | 15.83       |
| 电子设备 | 直线法  | 5-8     | 5.00   | 11.88-19.00 |
| 办公设备 | 直线法  | 7       | 5.00   | 13.57       |

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

## (8) 收入确认原则

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

### ① 开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

### ② 分期收款销售

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

际利率法进行摊销，计入当期损益。

### ③出售自用房屋

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

### ④代建房屋和工程业务

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

### ⑤出租物业收入确认方法

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

### ⑥其他业务收入确认方法

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

## (9)所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

## 6.三年一期的财务和经营状况

被评估单位三年一期的财务状况如下表：

| 金额单位：人民币万元 |             |             |             |            |
|------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| 项目         | 2013年12月31日 | 2014年12月31日 | 2015年12月31日 | 2016年4月30日 |
| 一、流动资产合计   | 108,832.53  | 154,649.38  | 220,118.64  | 274,512.39 |
| 货币资金       | 6,257.12    | 9,306.92    | 42,822.12   | 67,880.43  |

| 项目          | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 | 2016 年 4 月 30 日 |
|-------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 其他应收款       | 545.36           | 1,378.34         | 2,407.80         | 3,406.65        |
| 存货          | 102,030.05       | 143,964.12       | 174,888.71       | 198,530.84      |
| 其他流动资产      | -                | -                | -                | 4,694.47        |
| 二、非流动资产合计   | 100.18           | 181.99           | 906.62           | 1,552.45        |
| 固定资产        | 30.43            | 17.26            | 17.88            | 16.00           |
| 递延所得税资产     | 69.74            | 164.73           | 888.74           | 1,536.45        |
| 三、资产总计      | 108,932.71       | 154,831.37       | 221,025.26       | 276,064.84      |
| 四、流动负债合计    | 22,259.12        | 32,607.14        | 109,263.59       | 164,371.73      |
| 短期借款        | 3,277.07         | -                | -                | 28,000.00       |
| 应付账款        | 3,897.18         | 23,961.21        | 14,502.15        | 15,209.73       |
| 预收款项        | 9,881.14         | 2,509.40         | 22,094.15        | 59,659.37       |
| 应付职工薪酬      | 26.78            | 36.32            | 88.01            | 88.58           |
| 应交税费        | -1,111.25        | -863.93          | -646.05          | 5.42            |
| 应付利息        | 522.75           | 6,196.06         | 4,424.62         | 4,657.56        |
| 其他应付款       | 5,765.45         | 768.07           | 8,800.72         | 6,751.08        |
| 一年内到期的非流动负债 | -                | -                | 60,000.00        | 50,000.00       |
| 五、非流动负债合计   | 75,000.00        | 109,000.00       | 97,000.00        | 97,000.00       |
| 长期借款        | 75,000.00        | 109,000.00       | 97,000.00        | 97,000.00       |
| 六、负债总计      | 97,259.12        | 141,607.14       | 206,263.59       | 261,371.73      |
| 七、所有者权益     | 11,673.59        | 13,224.22        | 14,761.67        | 14,693.11       |

被评估单位三年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

| 项目      | 2013 年度   | 2014 年度   | 2015 年度   | 2016 年 1-4 月 |
|---------|-----------|-----------|-----------|--------------|
| 一、营业收入  | 31,224.82 | 32,305.18 | 41,135.43 | 6,969.57     |
| 减：营业成本  | 24,485.13 | 24,727.13 | 31,668.90 | 5,476.53     |
| 营业税金及附加 | 2,814.00  | 2,663.48  | 2,942.35  | 478.54       |
| 销售费用    | 1,063.23  | 1,684.79  | 3,613.51  | 913.53       |
| 管理费用    | 371.77    | 383.53    | 844.86    | 332.80       |
| 财务费用    | 87.03     | 580.73    | -2.53     | 11.28        |
| 资产减值损失  | 85.78     | 145.73    | 250.03    | 51.40        |
| 加：投资收益  | -         | -         | -         | -            |
| 二、营业利润  | 2,317.88  | 2,119.80  | 1,818.31  | -294.50      |
| 加：营业外收入 | 34.63     | 17.99     | 21.39     | 16.87        |
| 减：营业外支出 | 37.32     | 67.98     | 1.76      | 0.82         |
| 三、利润总额  | 2,315.19  | 2,069.80  | 1,837.94  | -278.45      |
| 减：所得税费用 | 610.17    | 519.17    | 300.50    | -209.90      |
| 四、净利润   | 1,705.02  | 1,550.63  | 1,537.44  | -68.55       |

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度和 2013 年度的财务报表已经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

### (三)委托方与被评估单位的关系

委托方-广宇发展为被评估单位的上级股东。

## 二、关于经济行为的说明

乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司拟以重庆鲁能英大置业有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，为此需要对重庆鲁能英大置业有限公司进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象及评估范围的说明

(一)评估对象：评估对象为重庆鲁能英大置业有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围：评估范围是重庆鲁能英大置业有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 276,064.84 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 261,371.73 万元；净资产账面价值 14,693.11 万元。

纳入评估范围的资产与委托方及被评估单位提供的资产范围一致。

## 四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2016 年 4 月 30 日。

评估基准日是由委托方确定的。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

截至评估基准日，重庆鲁能英大置业有限公司涉及 1 宗标的金额为 11,526.29 万元的未决诉讼，为建设工程施工合同纠纷案。具体情况如下：

2010 年 6 月，重庆英大公司与中城建第六工程局集团有限公司（以下简称“中城建公司”）签订《鲁能领秀城 3#地块别墅一期 II 标段（C、D、E、F 区）建安工程施工合同》，约定中城建公司承包鲁能领秀城 3#地块别墅一期 II 标段（C、D、E、F 区）工程，后因合同履行双方发生纠纷。2013 年 9 月，中城建公司起诉重庆英大公司，要求判付其变更和新增工程



款 3,242.40734 万元，延期利息 997 万元，合计 4,239.40734 万元。2014 年 8 月中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了变更诉讼请求申请书，请求将起诉状中第 1 项诉讼请求变更为：支付原告工程款 10,713.2122 万元及延期支付工程款利息。2015 年 4 月，中城建公司向重庆市第五中级人民法院提交了增加诉讼请求申请书，中城建公司增加水电安装工程款 8,130,773.99 元及按同期限贷款利率四倍计算的利息请求。

2015 年 8 月 4 日至 5 日，重庆高院开庭审理此案，法庭开展调查，双方进行了举证和质证，并发表了辩论意见。由于中城建公司提出鉴定申请，法庭已经抽签认定鉴定机构为重庆海特工程造价咨询有限公司，由于中城建公司尚未提交资料，故鉴定机构尚未安排专门鉴定人员承办。截至目前，该诉讼事项正在审理过程中。

## 六、资产负债清查情况说明

### (一)清查范围

对拟进行评估的资产和负债进行了全面的清查，清查的资产和负债范围具体类型为：流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。

### (二)主要实物资产概况

主要实物资产包括：存货、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

#### 1.存货

存货主要分为开发产品和开发成本。

#### ◆开发产品

主要为三号地块一期项目、二号地块项目。

项目概况：

#### (1)三号地块一期项目

三号地块一期分为展示区和 ABCEFH1 区，总占地面积 159,675.91 平方米，总建筑面积 174,467.68 平方米，可售建筑面积 173,463.76 平方米，物业类型包括低密度住宅、商业和车位。该项目于 2010 年 3 月开工建设，2012 年 12 月竣工，2010 年 5 月取得预售许可证开始销售。

评估基准日,开发产品-3号地块一期项目已签约面积17,804.60平方米,尚未结转收入130,214,474.00元;已结转收入面积90,229.61平方米、299个车库,已结转销售收入金额843,721,909.00元;剩余别墅22,648.77平方米,商业9,102.13平方米,车位498个未售。

项目规划经济指标如下表:

| 项目规划指标        | 三号地块一期     |
|---------------|------------|
| 总占地面积         | 159,675.91 |
| 总建筑面积         | 174,467.68 |
| 计算容积率建筑面积     | 140,789.03 |
| 容积率           | 0.88       |
| 不计算容积率建筑面积    | 33,678.65  |
| 配套设施的建筑面积     | 1,003.92   |
| 规划可售的建筑面积     | 173,463.76 |
| 低密度住宅         | 128,316.06 |
| 商业            | 11,469.05  |
| 可售车位797个      | 33,678.65  |
| 规划计容积率不可售建筑面积 | 1,003.92   |
| 物业管理用房        | 603.92     |
| 其他            | 400.00     |
| 规划不计容积率的建筑面积  | 33,678.65  |
| 地下车库(非人防)     | 33,678.65  |

该项目用地信息如下:

| 地块     | 土地使用权证号             | 位置       | 内容                                                     |
|--------|---------------------|----------|--------------------------------------------------------|
| 三号地块一期 | 106D房地证2011字第00175号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型:出让;土地用途:城镇混合住宅用地;土地使用权面积:252733 m <sup>2</sup> |

该项目取得的资格许可文件情况如下:

|            |                                                                                                                                                                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D房地证2011字第00175号                                                                                                                                                                                            |
| 建设用地规划许可证  | 地字第建500108200900210                                                                                                                                                                                            |
| 建设工程规划许可证号 | 建字第建500108201000004号建字第500108201000066号建字第500108201000073号建字第500108201400561号                                                                                                                                  |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号500108201409280101编号510202201010220102编号510202201010220101编号500108201410270101;编号500108201208010101                                                                                                          |
| 商品房预售许可证号  | 渝国土房管(2010)预字第(314)号渝国土房管(2011)预字第(486)号;渝国土房管(2010)预字第(772)号;渝国土房管(2011)预字第(302)号;渝国土房管(2011)预字第(223)号;渝国土房管(2010)预字第(892)号渝国土房管(2011)预字第(721)号;渝国土房管(2011)预字第(399)号渝国土房管(2012)预字第(920)号;渝国土房管(2012)预字第(920)号 |

## (2)二号地块项目

二号地块总占地面积66,237.00平方米,总建筑面积127,574.07平方米,可售建筑面积126,762.54平方米,物业类型包括高层住宅、商业和车库。

该地块项目已办理完房地产开发项目权证，2013年9月开工建设，2015年12月竣工，计划2017年完成销售。

评估基准日，开发产品-2号地块项目已签约面积12263.40平方米、9个车库，尚未结转收入94,610,384.00元；已结转收入面积90,455.17平方米、185个车库，已结转销售收入金额575,981,878.00元；剩余商业住宅面积3,807.78平方米、车位445个未售。

项目规划经济指标如下表：

| 项目规划指标         | 二号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 66,237.00  |
| 建筑用地面积         | 15,488.00  |
| 道路用地面积         | 28,316.00  |
| 绿化用地面积         | 22,433.00  |
| 总建筑面积          | 127,574.07 |
| 计算容积率建筑面积      | 107,337.88 |
| 容积率            | 1.62       |
| 不计算容积率建筑面积     | 20,236.19  |
| 配套设施的建筑面积      | 811.53     |
| 规划可售的建筑面积      | 126,762.54 |
| 高层住宅           | 73,481.05  |
| 花园洋房           | 26,263.98  |
| 商业             | 6,781.32   |
| 可售车位639个       | 20,236.19  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 811.53     |
| 物业管理用房         | 385.21     |
| 其他             | 426.32     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 20,236.19  |
| 地下车库（非人防）      | 20,236.19  |

该项目用地信息如下：

| 地块   | 土地使用权证号             | 位置       | 内容                                                                                            |
|------|---------------------|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 二号地块 | 106D房地证2013字第00422号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：商务金融用地；<br>土地使用权面积：7154 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；<br>土地使用权终止日期：2047年01月31日  |
| 二号地块 | 106D房地证2013字第00423号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；<br>土地使用权面积：46076 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；<br>土地使用权终止日期：2057年01月31日 |
| 二号地块 | 106D房地证2013字第00426号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；<br>土地使用权面积：13007 m <sup>2</sup> ；楼层：名义层，物理层；<br>土地使用权终止日期：2057年01月31日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下：

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D房地证2013字第00423号、106D房地证2013字第00426号、106D房地证2013字第00422号 |
| 建设用地规划许可证  | 地字第500108201100022号                                         |
| 建设工程规划许可证号 | 地字第500108201300054号                                         |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号500108201309060201                                        |
| 商品房预售许可证号  | 渝国土房管（2013）预字第（1088）号；渝国土房管（2014）预字第                        |

|  |                                                                                             |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | (105)号;渝国土房管(2014)预字第(1042)号;渝国土房管(2014)预字第(379)号;渝国土房管(2014)预字第(233)号;渝国土房管(2014)预字第(136)号 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------|

#### ◆开发成本

主要为一号地块、三号地块二期、四号地块、五号地块。

项目概况:

##### (1)一号地块项目

一号地块总占地面积 99,742.00 平方米,总建筑面积 368,242.65 平方米,可售建筑面积 338,369.68 平方米,物业类型包括高层住宅、商业和车库。该项目已办理国有土地使用证和建设用地规划许可证,预计 2016 年 6 月开工建设, 2017 年 12 月竣工,计划 2019 年开发完成并销售完。

项目规划经济指标如下表:

| 项目规划指标         | 一号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 99,742.00  |
| 总建筑面积          | 368,242.65 |
| 计算容积率建筑面积      | 275,298.36 |
| 容积率            | 2.76       |
| 不计算容积率建筑面积     | 92,944.29  |
| 配套设施的建筑面积      | 3,757.08   |
| 规划可售的建筑面积      | 338,369.68 |
| 高层住宅           | 103,687.53 |
| 商业(MALL、公寓)    | 69,528.76  |
| 商业(独栋会所)       | 38,324.99  |
| 商业(红星美凯龙)      | 60,000.00  |
| 可售车位 2684 个    | 66,828.40  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 4,755.30   |
| 物业管理用房         | 1,204.73   |
| 幼儿园            | 2,552.35   |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 92,944.29  |
| 地下车库(非人防)      | 66,828.40  |
| 地下车库(人防)       | 26,000.00  |
| 架空层            | 115.89     |

该项目用地信息如下:

| 地块   | 土地使用权证号                  | 位置       | 内容                                                                                         |
|------|--------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 一号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00424 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型:出让;土地用途:城镇住宅用地;土地使用权面积:15251 m <sup>2</sup> ;楼层:名义层,物理层;土地使用权终止日期:2057 年 01 月 31 日 |
| 一号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00425 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型:出让;土地用途:商务金融用地;土地使用权面积:84491 m <sup>2</sup> ;楼层:名义层,物理层;土地使用权终止日期:2047 年 01 月 31 日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下:

|       |                                                   |
|-------|---------------------------------------------------|
| 土地证编号 | 106D 房地证 2013 字第 00424 号、106D 房地证 2013 字第 00425 号 |
|-------|---------------------------------------------------|

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 建设用地规划许可证 | 地字第 500108201600012 号 |
|-----------|-----------------------|

## (2)三号二期项目

三号地块二期包括 DGH2 区，总占地面积 93,057.09 平方米，总建筑面积 101,677.55 平方米，物业类型包括低密度住宅和车位。该项目 2014 年 8 月开工，DG 区预计 2016 年竣工、H2 区预计 2017 年 4 月竣工，2016 年开始预售，计划 2021 年完成销售。

评估基准日，该项目已预售低密度住宅 19,089.34 平方米、车位 90 个，尚未结转收入。

项目规划经济指标如下表：

| 项目规划指标         | 三号地块二期     |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 93,057.09  |
| 总建筑面积          | 101,677.55 |
| 计算容积率建筑面积      | 67,644.13  |
| 容积率            | 0.73       |
| 不计算容积率建筑面积     | 34,033.42  |
| 配套设施的建筑面积      | 439.10     |
| 规划可售的建筑面积      | 101,238.45 |
| 低密度住宅          | 67,205.03  |
| 可售车位 628 个     | 34,033.42  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 439.10     |
| 物业管理用房         | 233.68     |
| 其他             | 205.42     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 34,033.42  |
| 地下车库（非人防）      | 34,033.42  |

该项目用地信息如下：

| 地块     | 土地使用权证号                  | 位置           | 内容                                                     |
|--------|--------------------------|--------------|--------------------------------------------------------|
| 三号地块二期 | 106D 房地证 2011 字第 00175 号 | 南岸区茶园新城<br>区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇混合住宅用地；土地使用权面积：252733 m <sup>2</sup> |

该项目取得的资格许可文件情况如下：

|            |                                                                |
|------------|----------------------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D 房地证 2011 字第 00175 号                                       |
| 建设用地规划许可证  | 地字第建 500108200900210 号                                         |
| 建设工程规划许可证号 | 建字第 500108201400561 号                                          |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号 500108201409290201 号                                        |
| 商品房预售许可证号  | 渝国土房管（2015）预字第（387）号、渝国土房管（2015）预字第（779）号、渝国土房管（2015）预字第（973）号 |

## (3)四号地块项目

该地块总占地面积 193,376.00 平方米，总建筑面积 499,953.67 平方米，可售建筑面积 470,727.22 平方米，物业类型由高层住宅、低密度住宅、商业和车库组成。该项目预计 2016 年 5 月开工建设，2019 年 10 月竣工、2017 年开始销售，2021 年完成销售。截止评估基准日，四号地块项目已办理国

有土地使用权证、建设用地规划许可证、该地块南区已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。

项目规划经济指标如下表：

| 项目规划指标         | 四号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 193,376.00 |
| 建筑用地面积         | 109,023.00 |
| 道路用地面积         | 16,543.00  |
| 绿化用地面积         | 67,810.00  |
| 总建筑面积          | 499,953.67 |
| 计算容积率建筑面积      | 387,513.70 |
| 容积率            | 2.00       |
| 不计算容积率建筑面积     | 112,439.97 |
| 配套设施的建筑面积      | 6,210.02   |
| 规划可售的建筑面积      | 470,727.22 |
| 高层住宅           | 293,298.05 |
| 低密度住宅          | 82,805.10  |
| 商业             | 5,200.53   |
| 可售车位 3164 个    | 89,423.54  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 6,210.02   |
| 物业管理用房         | 1,625.48   |
| 幼儿园            | 2,704.47   |
| 其他             | 1880.07    |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 112,439.97 |
| 地下车库（非人防）      | 89,423.54  |
| 地下车库（人防）       | 23,016.43  |

该项目用地信息如下：

| 地块   | 土地使用权证号                  | 位置       | 内容                                                                               |
|------|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 四号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00420 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；土地使用权面积：81362 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日期：2057 年 01 月 31 日  |
| 四号地块 | 106D 房地证 2013 字第 00421 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：城镇住宅用地；土地使用权面积：112014 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日期：2057 年 01 月 31 日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下：

|            |                                                   |
|------------|---------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D 房地证 2013 字第 00420 号、106D 房地证 2013 字第 00421 号 |
| 建设用地规划许可证  | 地字第 500108201000025 号                             |
| 建设工程规划许可证号 | 建字第 500108201500054 号                             |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号 500108201604290201 号                           |

#### (4)五号地块项目

该地块总占地面积 141,156.00 平方米，总建筑面积 497,548.04 平方米，可售建筑面积 446,130.94 平方米，物业类型由高层住宅、LOFT 公寓、商业和车库组成，分两期开发，一期工程 2015 年 3 月开工、预计 2016 年 11 月竣工，二期工程 2015 年 10 月开工、预计 2017 年 8 月竣工。截止评估基准

日，项目一期房地产项目权证已取得、并开始销售，二期尚未办理预售许可证。

评估基准日，该项目已预售高层住宅 278,544.55 平方米、车位 577 个，尚未结转收入。

项目规划经济指标如下表：

| 项目规划指标         | 五号地块       |
|----------------|------------|
| 总占地面积          | 141,156.00 |
| 总建筑面积          | 497,548.04 |
| 计算容积率建筑面积      | 376,502.71 |
| 容积率            | 2.67       |
| 不计算容积率建筑面积     | 121,045.33 |
| 配套设施的建筑面积      | 5,167.80   |
| 规划可售的建筑面积      | 446,130.94 |
| 高层住宅           | 309,695.37 |
| LOFT 公寓        | 38,645.82  |
| 商业             | 22,993.72  |
| 可售车位 3516 个    | 74,796.03  |
| 规划计容积率的不可售建筑面积 | 5,167.80   |
| 物业管理用房         | 1,539.24   |
| 幼儿园            | 2,700.38   |
| 其他             | 928.18     |
| 规划不计容积率的建筑面积   | 121,045.33 |
| 地下车库（非人防）      | 74,796.03  |
| 地下车库（人防）       | 43,484.44  |
| 架空层            | 2,764.86   |

该项目用地信息如下：

| 地块   | 土地使用权证号                  | 位置       | 内容                                                                                                             |
|------|--------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 五号地块 | 106D 房地证 2011 字第 00176 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：商务金融用地；<br>土地使用权面积：17604 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日期：<br>2047 年 01 月 31 日                        |
| 五号地块 | 106D 房地证 2007 字第 00308 号 | 南岸区茶园新城区 | 土地使用权类型：出让；土地用途：商业、住宅；<br>土地使用权面积：123552 m <sup>2</sup> ；土地使用权终止日期：<br>商业 2047 年 01 月 32 日止，住宅：2057 年 1 月 31 日 |

该项目取得的资格许可文件情况如下：

|            |                                                                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 土地证编号      | 106D 房地证 2011 字第 00176 号、106D 房地证 2007 字第 00308 号                                                                |
| 建设用地规划许可证  | 地字第 500108201000025 号                                                                                            |
| 建设工程规划许可证号 | 建字第 500108201500040 号、建字第 500108201500076 号                                                                      |
| 建筑工程施工许可证号 | 编号 500108201506190101 编号 500108201602010101 编号 500108201601290201<br>编号 500108201509210101 编号 500108201509220101 |
| 商品房预售许可证号  | 渝国土房管（2015）预字第（912）号渝国土房管（2015）预字第（185）<br>号渝国土房管（2015）预字第（663）号渝国土房管（2015）预字第（060）<br>号渝国土房管（2015）预字第（776）号     |

## 2.设备类

设备类包括运输设备及电子设备。

### (1)运输设备

运输设备主要是一辆三菱帕杰罗 CFA2031B 小型越野车，运输车辆购置于 2009 年 2 月，二手车，评估基准日车辆使用正常。

### (2)电子设备

电子设备主要为电脑、空调、打印机和会议桌等办公家具。以上设备陆续购置并启用于 2008 年至 2015 年间，设备均可正常使用。

### (三)清查工作的组织

2016 年 4 月 14 日至 5 月 20 日，在财务部牵头下，组织相关部门人员填报了评估申报明细表，在此基础上，对涉及的资产及负债进行了全面清查。

### (四)清查结论

通过以上资产清查核实程序，确认重庆鲁能英大置业有限公司评估基准日总资产为 276,064.84 万元，总负债为 261,371.73 万元，净资产为 14,693.11 万元，具体如下：

### 资产负债表

金额单位：人民币万元

| 项目            | 账面价值       |
|---------------|------------|
| 流动资产          | 274,512.39 |
| 非流动资产         | 1,552.45   |
| 其中：长期股权投资     | 0.00       |
| 投资性房地产        | 0.00       |
| 固定资产          | 16.00      |
| 在建工程          | 0.00       |
| 无形资产          | 0.00       |
| 其中：无形资产—土地使用权 | 0.00       |
| 其他非流动资产       | 1,536.45   |
| 资产总计          | 276,064.84 |
| 流动负债          | 164,371.73 |
| 非流动负债         | 97,000.00  |
| 负债总计          | 261,371.73 |
| 净资产           | 14,693.11  |

### (五)未来经营和收益状况预测说明

1.营业收入：根据公司在开发项目和待开发土地储备情况以及未来的发展规划和市场情况，预测未来年度的销售进度、销售物业类型、销售面积、销售单价，进而预测未来年度的营业收入。

2.营业成本：根据营业收入的配比相应结转。

3.开发支出：根据公司在开发项目和待开发土地储备情况以及未来的



发展规划和市场情况，预测未来年度的开发进度、开发物业类型、开发面积、工程造价，进而预测未来年度的开发支出。

4.营业税金及附加：以营业收入的预测为基础，按照现行的营业税、城建税和教育费附加（含地方教育费附加）等税费执行标准进行预测。土地增值税按现行的《土地增值税暂行条例》及补充规定进行预测。

5.固定资产折旧：以现有固定资产为基础，考虑未来年度资产更新等因素造成固定资产原值变化，按现行折旧政策来进行预测。

6.职工薪酬：按现有人员和现行工资政策、工资总额为基础，考虑未来业务量变化对人员的需求、工资标准的变化进行预测，工资附加费计提标准按现行规划进行测算。

7.销售费用：根据各开发项目的具体情况，考虑房地产市场和销售模式可能发生的变化进行预测。

8.管理费用：对变动费用结合公司房地产项目开发量、销售量、固定资产规模等参数的变化进行预测，对固定费用根据历史年度发生情况进行预测；

9.企业所得税：以计算的利润总额为基础，按国家统一企业所得税率25%进行预测。

10.资本性支出：根据资产更新计划进行预测。

未来年度盈利预测数据如下：

| 项目       | 2016年5-12月 | 2017年      | 2018年      | 2019年      | 2020年      | 2021年      |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 一、营业收入   | 77,238.53  | 117,356.93 | 110,145.35 | 148,449.01 | 217,513.86 | 195,621.32 |
| 减：营业成本   | 61,470.84  | 90,804.57  | 76,479.23  | 106,489.33 | 154,675.66 | 132,778.29 |
| 营业税金及附加  | 3,589.07   | 1,623.86   | 5,484.86   | 7,880.52   | 12,770.13  | 13,524.18  |
| 二、主营业务利润 | 12,178.62  | 24,928.50  | 28,181.25  | 34,079.16  | 50,068.07  | 49,318.85  |
| 加：其他业务利润 | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 减：营业费用   | 4,233.03   | 8,154.76   | 6,651.42   | 5,515.28   | 4,547.35   | 2,804.73   |
| 管理费用     | 1,981.04   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   | 2,956.78   |
| 财务费用     | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 三、营业利润   | 5,964.54   | 13,816.96  | 18,573.05  | 25,607.10  | 42,563.94  | 43,557.34  |
| 加：投资收益   | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 补贴收入     | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 营业外收入    | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 减：营业外支出  | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       | 0.00       |
| 四、利润总额   | 5,964.54   | 13,816.96  | 18,573.05  | 25,607.10  | 42,563.94  | 43,557.34  |
| 减：所得税    | 1,491.13   | 3,454.24   | 4,643.26   | 6,401.77   | 10,640.98  | 10,889.34  |

| 项目    | 2016 年 5-12 月 | 2017 年    | 2018 年    | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年    |
|-------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 五、净利润 | 4,473.40      | 10,362.72 | 13,929.79 | 19,205.32 | 31,922.95 | 32,668.01 |

## 七、资料清单

- 1.资产评估申报表；
- 2.审计报告；
- 3.资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4.重大合同、协议等；
- 5.生产经营统计资料；
- 6.其他资料。

(此页为签字盖章页，无正文)

委托方:天津广宇发展股份

有限公司



法定代表人(签字):

王中明

2016年7月15日

(此页为签字盖章页，无正文)

被评估单位: 重庆鲁能英大置业



法定代表人(签字): 魏海群

2016年7月15日