

鲁能集团有限公司拟以
山东鲁能亘富开发有限公司股权
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 1196-3 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一六年十月十五日



目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
第一章 评估对象与评估范围说明	4
一、评估对象与评估范围	4
二、企业申报的实物资产情况	7
三、企业申报的无形资产情况	9
四、企业申报的表外资产情况	9
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	10
第二章 资产核实情况总体说明	11
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	11
二、影响资产核实的事项及处理方法	12
三、核实结论	12
第三章 资产基础法评估技术说明	15
一、流动资产(非存货类)评估技术说明	15
二、存货评估技术说明	18
三、长期股权投资	60
四、投资性房地产评估技术说明	64
五、房屋建筑物评估技术说明	75
六、机器设备评估技术说明	81
七、在建工程评估技术说明	89
八、 无形资产-土地使用权资产评估技术说明	91
九、 其他无形资产评估技术说明	106
十、递延所得税资产评估技术说明	107
十一、流动负债评估技术说明	107
十二、非流动负债评估技术说明	111
第四章 收益法评估技术说明	113
一、宏观、区域经济因素分析	113
二、行业现状与发展前景分析	116
三、被评估单位的业务分析	127
四、被评估单位的资产与财务分析	129
五、收益预测的假设条件	132
六、评估方法及主要参数的确定	134
七、评估计算过程	136

第五章 评估结论及分析.....	150
一、评估结论.....	150
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	151
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	154
评估说明附件.....	155
附件一、关于进行资产评估有关事项的说明.....	155

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 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方鲁能集团有限公司、天津广宇发展股份有限公司和被评估单位山东鲁能亘富开发有限公司编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期。

内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

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

评估对象是山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益。

评估范围是山东鲁能亘富开发有限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、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 1,155,469.53 万元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 997,838.75 万元；净资产账面价值 157,630.78 万元。

项目	账面价值
流动资产	767,595.11
非流动资产	387,874.42
其中：长期股权投资	100,000.00
投资性房地产	177,677.06
固定资产	16,447.62
在建工程	54,259.55
无形资产	17,525.40
其中：无形资产—土地使用权	17,507.62
其他非流动资产	21,964.79
资产总计	1,155,469.53
流动负债	728,738.75
非流动负债	269,100.00
负债总计	997,838.75
净资产	157,630.78

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

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目及唐冶项目(鲁能泰山7号项目)。

鲁能领秀城项目共分33个地块进行建设,其中A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q、J3、J4等28个地块为可经营用地,主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地,其中:E3地块为小学、初中用地;N1部分为小学、初中用地;K1为消防、供热用地;K2部分为小学用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

开发产品包括:B、C1、C2地块一期、D、F、J2、L2L3地块北侧、L2L3地块南侧、L4、M1、M2地块一期、K2地块一期,共计14个地块,包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括:K2地块二期、M2地块二期、C2二期、A2地块、E2地块、G1地块、G2地块、G3地块(G3地块一期、G3地块二期)、H2地块、N1地块、N2地块、P地块、Q1地块、Q2Q3地块、H1地块、J1地块、J3地块、J4地块、K2-5地块,共计19个地块,上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

领秀城项目所占土地中,约280.57亩,主要是为H地块(H1、H2地块)用地,已签订土地出让合同并全额缴纳土地出让金,但尚未办理土地使用权证;其余项目均按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区,又称鲁能泰山7号项目,横四路与唐冶中路交汇处西北,项目规划总占地2000亩,其中800亩为文化运动公园,规划承载10万户业主,规划总建筑面积约300万平方米。一期位于项目的西南侧,占地9.14万平方米,容积率2.4,规划总建筑面积约28.3万平方米,南至建成社区唐城小区,北临统征储备用地,东临30亩代建公园绿地,西至机场路。截止评估基准日,

唐冶项目已签订土地出让合同土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，已足额缴纳出让金并办理不动产权证书，项目二、三期用地共 238,518.60 平方米，根据山东亘富公司分别于 2015 年 12 月、2016 年 3 月与济南市国土资源局签订的济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032 号国有建设用地出让合同，土地出让金合计 68,214.00 万元。截止评估基准日，山东亘富公司已缴纳出让金合计 37,166.00 万元，根据出让合同约定，剩余出让金将在 2016 年 6 月及 2016 年 9 月分两次支付，截止评估基准日，唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

纳入本次评估范围的车辆中，车牌号为鲁 RA109J 的奥迪 A6L 轿车，车辆行驶证证载所有人为山东鲁能菏泽煤电开发有限公司，车牌号为鲁 O18065、鲁 O03817 的奥迪轿车，车辆行驶证证载所有人为国网山东省电力公司，上述三辆车辆实际所有人为山东鲁能亘富开发有限公司。为此，被评估单位出具了相关产权证明，承诺该三辆车的实际产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。

纳入本次评估范围的投资性房地产共计 4 项，为位于领秀城项目的 C2 超市、C2 健身西侧商铺、A3 综合体商场、鲁能国际中心已出租部分，上述投资性房地产中，C2 超市已办理房屋所有权证，其余尚未办理房屋所有权证，具体明细见下表：

房产证编号	证载房屋使用者	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积 (M2)
济房权证中字第 215484 号	山东鲁能亘富开发有限公司	C2 超市	超市	市中区鲁能领秀城	框架	7,540.21
无	无	C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	1,459.00
无	无	A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	241,035.90
无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	1,770.00
		合计				251,905.11

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 4 项，为位于济南市高新区经十东路中润世纪城东区的 1 套住宅及配套地下室、车库与位于济南市市中区鲁能国际中心的 7-9 层写字楼。其中位于中润世纪城东区的 1 套住宅及配套地下室、车库已办理房屋所有权证，位于鲁能国际中心的 7-9 层写字楼尚未办理房屋所有权证，具体明细见下表：

房产证编号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积 (M2)
济房权证历字第 236755 号	中润世纪城 9#1-902	住宅	济南市高新区经十东路中润世纪城东区	钢混	157.13

济房权证历字第 236758 号	中润世纪城 9#091-209	储藏 室	济南市高新区经十东路中润世 纪城东区	钢混	22.36
济房权证历字第 236762 号	中润世纪城车库 C028	车库	济南市高新区经十东路中润世 纪城东区	钢混	37.70
无	鲁能国际中心 7-9 层	办公 楼	济南市市中区鲁能领秀城鲁能 国际中心	框剪	4,504.62
合计					4,721.81

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、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目及唐冶项目(鲁能泰山7号)。

1.鲁能领秀城项目共分 33 个地块进行建设，其中A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q、J3、J4 等 28 个地块为可经营用地，主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地，其中：E3 地块为小学、初中用地；N1 部分为小学、初中用地；K1 为消防、供热用地；K2 部分为小学用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

开发产品包括：B、C1、C2 地块一期、D、F、J2、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、K2 地块一期，共计 14 个地块，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括：K2 地块二期、M2 地块二期、C2 二期、A2 地块、E2 地块、G1 地块、G2 地块、G3 地块(G3 地块一期、G3 地块二期)、H2 地块、N1 地块、N2 地块、P地块、Q1 地块、Q2Q3 地块、H1 地块、J1 地块、J3 地块、J4 地块、K2-5 地块，共计 19 个地块，上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

领秀城项目所占土地中，约 280.57 亩，主要是为H地块(H1、H2 地块)用地，已签订土地出让合同并全额缴纳土地出让金，但尚未办理土地使用权证；其余项目均按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、

建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

2.唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区,又称鲁能泰山7号项目,横四路与唐冶中路交汇处西北,项目规划总占地2000亩,其中800亩为文化运动公园,规划承载10万户业主,规划总建筑面积约300万平方米。一期位于项目的西南侧,占地9.14万平方米,容积率2.4,规划总建筑面积约28.3万平方米,南至建成社区唐城小区,北临统征储备用地,东临30亩代建公园绿地,西至机场路。截止评估基准日,唐冶项目已签订土地出让合同土地合计329,873.60平方米,其中:项目一期用地共91,355.00平方米,已足额缴纳出让金并办理不动产权证书,项目二、三期用地共238,518.60平方米,根据山东亘富公司分别于2015年12月、2016年3月与济南市国土资源局签订的济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032号国有建设用地出让合同,土地出让金合计68,214.00万元。截止评估基准日,山东亘富公司已缴纳出让金合计37,166.00万元,根据出让合同约定,剩余出让金将在2016年6月及2016年9月分两次支付,截止评估基准日,唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

(二)投资性房地产

投资性房地产主要为目前在出租的位于领秀城项目的C2超市、C2健身西侧商铺、A3综合体商场、鲁能国际中心11、15、16层部分写字楼。

(三)房屋建筑物

房屋建筑物为位于济南市高新区经十东路中润世纪城东区的1套住宅及配套地下室、车库及位于济南市市中区鲁能国际中心的7-9层写字楼。

(四)设备类

设备类包括运输设备及电子设备。

1.运输设备

运输设备主要是奥迪轿车、别克商务车、道路清扫车、洒水车、电动看房车等,由被评估单位统一调配管理。

运输车辆购置于2004年至2015年间,评估基准日车辆维护保养

较好，使用正常。

2.电子设备

电子设备主要是办公设备(如打印机、电脑)、其他办公用品、空调以及 A3 综合体商超的配套设备等。以上设备陆续购置并启用于 2008 年至 2016 年间，均可正常使用。

(五)在建工程

在建工程为目前在建的鲁能领秀城 A3 地块综合体工程的酒店及写字楼部分，该工程于 2012 年 9 月开工建设，预计 2016 年 10 月竣工。

A3 综合体项目规划总建筑面积 407,910.21 平方米，分商业、酒店(含公寓)、写字楼等物业类型。其中：酒店部分(含公寓)规划建筑面积 78,128.02 平方米，写字楼部分规划建筑面积 46,691.15 平方米。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权和软件。无形资产的类型及特点如下：

1.土地使用权

企业申报的纳入评估范围的土地使用权为 A3 综合体项目酒店及写字楼部分用地，位于济南市市中区 103 省道以东，南外环路以南。用途：综合用地，土地使用权类型：出让，面积：52,600.00 平方米。由于山东亘富公司开发建设的济南领秀城项目占地面积较大，土地证为分批办理，因此纳入本次评估范围的土地使用权分布在 5 个土地使用权证上，分别为市中国用(2005)第 0200013 号、市中国用(2005)第 0200119 号、市中国用(2005)第 0200120 号、市中国用(2005)第 0200122 号、市中国用(2012)第 0200050 号。

2.企业申报的纳入评估范围的其他无形资产为管理软件、杀毒软件等。上述其他无形资产均为被评估单位外购获得。

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，评估项目团队按照专业划分为房地产小组、设备小组及财务小组等三个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2016年4月14日至2016年5月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

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和反映性能、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各类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,评估人员发现的问题如下:

1.根据山东亘富公司与济南市国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》,鲁能领秀城项目出让土地总计 3,265,021.87 平方米(约 4,897.51 亩),山东亘富公司已全额缴纳土地出让金。截止评估基准日,已有 3,077,974.10 平方米(约 4,616.94 亩)已办理国有土地使用权证,剩余 187,047.77 平方米(约 280.57 亩),主要是为 H 地块用地,尚未办理国有土地使用权证。

2.根据山东亘富公司于 2012 年与济南市国土资源局及济南市市

中区人民政府签订《“鲁能领秀城”项目用地补充协议》。因位于领秀城项目东侧的村民安置房项目用地需占用领秀城项目建设用地约142亩(山东亘富公司已足额缴纳上述被占用土地的土地出让金并办理国有土地使用权证),按照“占一补一”的原则,村民安置房项目占用领秀城项目的土地由济南市国土资源局收回并按照现行补偿标准进行补偿,同时济南市国土资源局与济南市市中区人民政府同意将位于领秀城项目南侧的一宗土地(即 K2-5 地块)补偿给山东亘富公司,所补偿土地(即 K2-5 地块)需由山东亘富公司通过招拍挂形式按照市场价格取得。截止评估基准日,上述行为尚未实施,但济南市规划局已将所补偿土地(即 K2-5 地块)纳入领秀城规划范围内,并分配有规划指标。企业账面记载的 K2-5 地块账面价值则是因 2015 年领秀城项目容积率调整 K2-5 地块补缴的土地出让金及相关税费。

3.山东亘富公司分别于 2015 年 12 月、2016 年 3 月与济南市国土资源局签订了济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032 号国有建设用地出让合同,根据上述出让合同,山东亘富公司取得位于济南市历城区唐冶新区的土地使用权合计 238,518.60 平方米,用于开发建设唐冶项目二、三期的用地,土地出让金合计 68,214.00 万元。截止评估基准日,山东亘富公司已缴纳出让金合计 37,166.00 万元,根据出让合同约定,剩余出让金将在 2016 年 6 月及 2016 年 9 月分两次支付,截止评估基准日,唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

4.纳入本次评估范围的车辆中,车牌号为鲁RA109J的奥迪A6L轿车,车辆行驶证证载所有人为山东鲁能菏泽煤电开发有限公司,车牌号为鲁O18065、鲁O03817的奥迪轿车,车辆行驶证证载所有人为国网山东省电力公司,上述三辆车辆实际所有人为山东鲁能亘富开发有限公司。为此,被评估单位出具了相关产权证明,承诺该三辆车的实际产权人为山东鲁能亘富开发有限公司,不存在产权争议。

5.纳入本次评估范围的投资性房地产中,位于领秀城项目的 C2 健身西侧商铺、A3 综合体商场、鲁能国际中心已出租部分,尚未办理房屋所有权证,为此,被评估单位出具了相关产权证明,承诺上述

投资性房地产的产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。具体明细见下表：

建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积 (M2)	账面价值(万元)	
					原值	净值
C2 超市	超市	市中区鲁能领秀城	框架	7,640.21	5,677.95	4,423.73
C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	1,459.00	642.49	617.05
A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	241,035.90	178,926.83	171,471.56
鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	1,770.00	1,164.72	1,164.72
合计				251,905.11	186,411.99	177,677.06

6.纳入本次评估范围的房屋建筑中，位于位于鲁能国际中心的7-9 层写字楼尚未办理房屋所有权证，为此，被评估单位出具了相关产权证明，承诺上述房屋建筑物的产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。具体明细见下表：

建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积(M2)	账面价值(万元)	
					原值	净值
鲁能国际中心 7-9 层	写字楼	济南市市中区鲁能领秀城鲁能国际中心	框剪	4,504.62	2,964.20	2,964.20

除上述事项外，被评估企业提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的评估基准日会计报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产(非存货类)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、预付账款、其他应收款、其他流动资产。上述非存货类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	813,437,479.79
预付账款	69,073,530.92
其他应收款	230,031,182.50
其他流动资产	379,664,390.04
非存货类流动资产合计	1,492,206,583.25

(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、采购合同与发票、销售合同与发票以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询问了产品销售信用政策、客户构成及资信情况、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 5,930.29 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 5,930.29 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 321,085,912.39 元，全部为人民币存款。核算内容为在招商银行济南经三路支行、中国农业银行泉城支行、建行泉城支行纬二路分理处、中国工商银行经二路支行、中国农业银行泺源支行、中国农业银行泉城支行、兴业银行济南分行、上海浦发银行济南分行、齐鲁银行建设路支行、平安银行济南分行、邮政储蓄银行济大路支行、中行济南泉城支行、中国民生银行经七路支行、中信银行济南解放路支行、建行济南泉城支行等银行的人民币存款。

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 321,085,912.39 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 492,345,637.11 元，全部为人

民币存款。核算内容为在建行泉城支行纬二路分理处、中国农业银行泺源支行、兴业银行济南分行、齐鲁银行建设路支行、中国农业银行泉城支行领秀城分理处、招商银行济南经三路支行、中国银行济南泉城支行的按揭保证金；建行济南泉城支行、农行济南泉城支行、民生银行领秀城支行的预售保证金；招商银行开元支行劳务工资保证金。

评估人员对存款进行了函证，并取得了存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其进行核对，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存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 492,345,637.11 元。

货币资金合计评估值为 813,437,479.79 元。

2 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 69,073,530.92 元，核算内容为企业预付的工程款等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 69,073,530.92 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 232,904,746.41 元，计提坏账准备 2,873,563.91 元，其他应收款账面价值 230,031,182.50 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，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。采用账龄分析的方法确定评估值，同时将评估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。预计其他应收款坏账损失比例的原则如下：

①账龄在一年以内的其他应收款按 5%计取；

- ②账龄在一至二年的其他应收款按其账面余额的 10%计取;
- ③账龄在二至三年的其他应收款按其账面余额的 50%计取;
- ④账龄在三至四年的其他应收款按其账面余额的 80%计取;
- ⑤账龄在四至五年的其他应收款按其账面余额的 90%计取;
- ⑥账龄在五年以上的其他应收款按其账面余额的 100%计取;
- ⑦关联方之间不计取坏账损失。

其他应收款评估值为 230,031,182.50 元, 评估无增减值。

4 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 379,664,390.04 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算预缴的各种税费, 包括: 营业税、土地增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、地方水利建设基金等。

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 379,664,390.04, 评估无增加值。

(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	增减值	增值率%
货币资金	813,437,479.79	813,437,479.79	0.00	0.00
预付账款	128,713,930.92	128,713,930.92	0.00	0.00
其他应收款	170,390,782.50	170,390,782.50	0.00	0.00
其他流动资产	379,664,390.04	379,664,390.04	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	1,492,206,583.25	1,492,206,583.25	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 1,492,206,583.25 元, 评估无增减值。

二、存货评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日存货账面余额 6,186,453,163.20 元,核算内容为(开发产品、开发成本)。评估基准日存货计提跌价准备 1,817,893.14 元,存货账面价值 6,184,635,270.06 元。上述存货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
开发产品	213,807,414.26
开发成本	5,971,754,995.18
存货合计	6,185,562,409.44
减:存货跌价准备	1,817,893.14
存货净额	6,183,744,516.30

1.开发产品

开发产品包括:鲁能领秀城项目的 B、C1、C2 地块一期、D、F、J2、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、K2 地块一期,共计 14 个项目,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	建筑物名称及房号	帐面价值
B 地块	B 地块地下室	186,890.91
C1 地块	C1 地块地下室	2,412,269.92
C1 地块	C1 地块车位	2,558,915.62
D 地块	D 住宅	236,604.27
D 地块	D 地下室	724,734.27
F 地块	F 地下室	27,450.99
F 地块	F 车位	35,371.39
J2 地块	J2 地块地下室	115,007.48
J2 地块	J2 地块车位	1,252,358.39
K2 一期	K2 一期住宅	35,083,821.02
K2 一期	K2 一期地下室	2,690,340.64
K2 一期	K2 一期车位	1,653,975.87
L2L3 北地块	L2L3 北住宅	657,408.87
L2L3 北地块	L2L3 北地下室	1,534.35
L2L3 北地块	L2L3 北车位	310,164.03
L2L3 南侧	L2L3 南侧住宅	156,995.90

L2L3 南侧	L2L3 南侧地下室	21,034.96
L2L3 南侧	L2L3 南侧车位	362,369.46
L4 地块	L4 地块住宅	1,983,583.34
L4 地块	L4 地块商业	1,496,881.77
L4 地块	L4 地块地下室	1,088,382.30
L4 地块	L4 地块车位	699,189.10
M1 地块	M1 住宅	17,790,599.64
M1 地块	M1 车位	837,810.54
M2 一期	M2 一期住宅	76,487,785.23
C2 地块一期	C2 健身西侧商铺	5,469,667.11
C2 地块一期	C2 售楼中心车位	59,466,266.89
C2 地块一期	C2 售楼中心	
合计		213,807,414.26

2.开发成本

开发成本包括：鲁能领秀城项目的 K2 地块二期、M2 地块二期、C2 二期、A2 地块、E2 地块、G1 地块、G2 地块、G3 地块(分一期、二期)、H2 地块、N1 地块、N2 地块、P 地块、Q1 地块、Q2Q3 地块、H1 地块、J1 地块、J3 地块、J4 地块、K2-5 地块及唐冶项目一期、唐冶项目二三期，共计 21 个项目，上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

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
K2 地块二期	135,657,924.75
M2 地块二期	523,454,805.01
C2 二期	14,970,662.73
A2 地块	171,317,340.11
E2 地块	58,077,133.99
G1 地块	857,744,739.19
G2 地块	161,396,941.75
G3 地块一期	288,019,061.41
H2 地块	312,662,140.06
N1 地块	849,707,148.42
N2 地块	190,408,002.40
P 地块	356,959,157.49
Q1 地块	365,651,963.51
Q2Q3 地块	534,426,107.28
H1 地块	43,009,848.67
J1 地块	25,956,189.68

项目名称	账面价值
J3 地块	47,140,131.69
J4 地块	11,117,955.59
K2-5 地块	176,237,073.06
唐冶项目一期	317,542,330.00
唐冶项目二三期	387,327,253.20
G3 二期	142,971,085.19
合计	5,971,754,995.18

账面价值为土地取得成本、项目前期费用、主体建筑工程费、配套设施费用、开发间接费、资本化利息等。

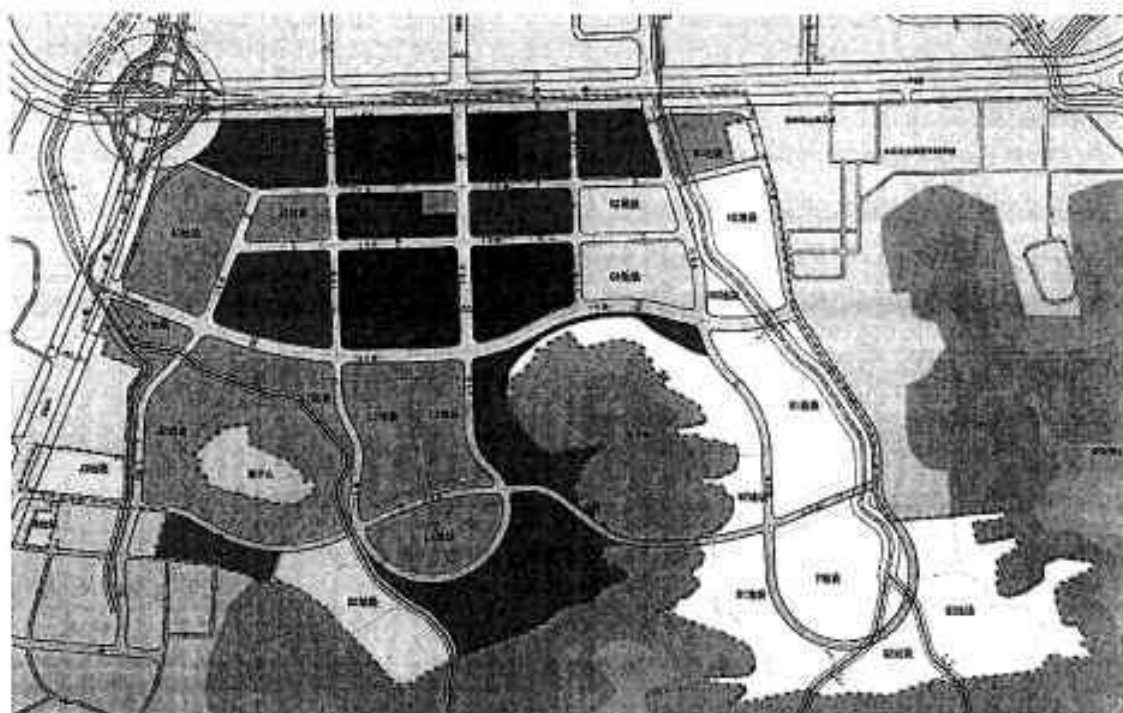
(二)项目概况

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目及唐冶项目(鲁能泰山7号)。

鲁能领秀城项目位于山东省济南市南部生态保护区北侧、城市中轴线的南端，北靠二环南路，西邻103省道，东至鲁能泰山足球俱乐部，南临玉函山、泉水山。距离泉城广场市中心仅8公里，十几分钟车程。项目环抱泉水山、鳌子山、望花楼山，坐拥花山峪、柏石峪两大山谷。鲁能领秀城三面环山，项目占地约4782亩，总建筑面积约420万平方米，产品形态涵盖花园洋房、普通高层、小高层公寓等。鲁能领秀城傍依的交通主干道——英雄山路和二环南路有27、39、K52等多路交通捷达城市的每个角落。舜耕路延长线更贯穿社区。社区内5横7纵的交通路网构建起领秀城路网体系，其中，区内城市级道路有4条，小区级道路8条，确保居民区内顺利行车，满足快节奏都市生活的需要。

鲁能领秀城项目共分33个地块进行建设，其中A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q、J3、J4等28个地块为可经营用地，主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地，其中：E3地块为小学、初中用地；N1部分为小学、初中用地；K1为消防、供热用地；K2部分为小学用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

地块分布图见下图：



根据被评估单位提供的《国有土地使用权出让合同》，鲁能领秀城项目出让土地面积 3,265,021.87 平方米。规划用途：以生活用地为主，相应建设商贸金融及城市配套公共设施的 low 密度生态型综合居住社区。土地出让年限：居住用地 70 年，综合用地 50 年。

根据《关于市中区鲁能领秀城项目规划容积率调整的函》(济规管函[2014]106 号)，鲁能领秀城项目规划总用地容积率进行了调整，规划调整后，领秀城项目的容积率由综合容积率 1.0 调整为地上 1.166，地下 0.39。

截止评估基准日，鲁能领秀城项目已有 3,077,974.10 平方米(约 4,616.94 亩)已办理国有土地使用权证，剩余 187,047.77 平方米(约 280.57 亩)，主要是为 H 地块(H1、H2 地块)用地，尚未办理国有土地使用权证。

唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区，又称鲁能泰山 7 号项目，位于横四路与唐冶中路交汇处西北，项目规划总占地 2000 亩，其中 800 亩为文化运动公园，规划承载 10 万户业主，规划总建筑面积约 300 万平方米。一期位于项目的西南侧，占地 9.14 万平方米，容积率 2.4，规划总建筑面积约 28.3 万平方米，南至建成社区唐城小区，北临统征储备用地，东临 30 亩代建公园绿地，西至机场路。截止评估基准日，唐冶项目已签订土地出让合同土地合计 329,873.60 平方米，

其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，已足额缴纳出让金并办理不动产权证书，项目二、三期用地共 238,518.60 平方米，根据山东亘富公司分别于 2015 年 12 月、2016 年 3 月与济南市国土资源局签订的济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032 号国有建设用地出让合同，土地出让金合计 68,214.00 万元。截止评估基准日，山东亘富公司已缴纳出让金合计 37,166.00 万元，根据出让合同约定，剩余出让金将在 2016 年 6 月及 2016 年 9 月分两次支付，截止评估基准日，唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

1. A1 地块

A1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 4#路，南临规划 3#路，西侧为 103 省路，北侧为规划 1#路，为居住建筑，共有 11 栋住宅楼，其中 16 层的 6 栋，18 层的 5 栋。各楼座之间为地下车库。

A1 地块规划用地 57,100.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 136,570.46 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 104,445.25 平方米，商业可销售面积 287.26 平方米，地下室可销售面积 6,159.20 平方米，地下车库可销售面积 25,694.41 平方米。

A1 地块自 2007 年 9 月开工，2010 年 6 月竣工。2007 年陆续取得预售许可证开始销售，截止评估基准日，该地块已销售完毕。

2. B 地块

B 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东-临规划 4#路，南临规划 9#路，西侧为规划 2#路，北侧为规划 5#路，为居住建筑，共有 14 栋住宅楼，其中 11 层的 6 栋，16 层的 5 栋，18 层的 3 栋，另有幼儿园一处。各楼座之间为地下车库。

B 地块规划用地 70,600.00 平方米，该项目由住宅、幼儿园及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 169,638.50 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 134,679.64 平方米，商业可销售面积 831.12 平方米，地下室可销售面积 7,626.82 平方米，地下车库可销售面积 26,500.92 平方米。

2008年2月开工,2010年3月竣工。2008年陆续取得预售许可证开始销售,目前剩余可售面积为27.35平方米,为一处地下车库。

3.C1 地块

C1地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划6#路(舜耕路延长线),南临规划3#路,西侧为规划4#路,北侧为规划1#路,为居住建筑,共有12栋住宅楼,其中11层的4栋,18层的2栋,24层的2栋,29层的4栋。各楼座之间为地下车库。

C1地块规划用地63,600.00平方米,该项目由住宅及地下车库等物业组成,总可销售建筑面积260,943.36平方米,绿地 $\geq 40\%$,其中住宅可销售面积223,702.49平方米,地下室可销售面积19,222.58平方米,地下车库可销售建筑面积18,018.29平方米。

C1地块自2005年8月开工,2009年4月竣工。2005年11月陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为513.11平方米,其中住宅258.34平方米,地下室254.77平方米。

4.C2 地块一期

C2地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划6#路(舜耕路延长线),南临规划5#路,西侧为规划4#路,北侧为规划3#路,为商业建筑,其中包括美食中心、邻里服务中心、健身中心、售楼中心、超市、商业各一幢。各楼座之间为地下车库。

C2地块规划用地41,200.00平方米,该项目全部由商业建筑、酒店及地下车库物业组成,分二期建设。

C2地块一期项目总可销售建筑面积19,032.16平方米,绿地 $\geq 40\%$,其中商业可销售面积13,595.16平方米,地下车库可销售建筑面积5,437.10平方米。

该项目自2006年12月开工,2010年4月竣工。2007年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为9,666.14平方米。

5.D 地块

D地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划6#路(舜耕路延长线),南临规划9#路,西侧为规划4#路,北侧为规划5#路,为居住建筑,共有16栋住宅楼,其中10层的6栋,16层的2栋,17

层的 2 栋, 21 层的 2 栋, 24 层的 2 栋, 26 层的 2 栋。各楼座之间为地下车库。

D 地块规划用地 81,600.00 平方米, 该项目由住宅及地下车库等物业组成, 总可销售建筑面积 274,148.87 平方米, 绿地 $\geq 40\%$, 其中住宅可销售面积 218,016.72 平方米, 商业可销售面积 1,233.66 平方米, 地下室可销售面积 19,756.14 平方米, 地下车库可销售建筑面积 35,142.35 平方米。

D 地块 2006 年 3 月开工, 2009 年 11 月竣工。2006 年 12 月陆续取得预售许可证开始销售, 目前尚未售出面积为 514.97 平方米, 其中住宅 269.04 平方米, 地下室 245.93 平方米。

6.E1 地块

E1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区, 东临规划 8#路, 南临规划 3#路, 西侧为规划 6#路 (舜耕路延长线), 北侧为规划 1#路, 为居住建筑, 共有 14 栋住宅楼, 其中 11 层的 4 栋, 16 层的 6 栋, 18 层的 4 栋。各楼座之间为地下车库。

E1 地块规划用地 58,900.00 平方米, 该项目由住宅及地下车库等物业组成, 总可销售建筑面积 140,382.45 平方米, 绿地 $\geq 35\%$, 其中住宅可销售面积 119,278.61 平方米, 地下室可销售面积 6,845.15 平方米, 地下车库可销售建筑面积 14,258.69 平方米。

E1 地块自 2006 年 12 月开工, 2010 年 3 月竣工。目前该地块已全部销售完毕。

7.F 地块

F 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区, 东临规划 8#路, 南临规划 9#路, 西侧为规划 6#路 (舜耕路延长线), 北侧为规划 5#路, 为居住建筑, 共有 17 栋住宅楼, 其中 3 层的 4 栋, 7 层的 7 栋, 11 层的 4 栋, 16 层的 2 栋。各楼座之间为地下车库。

F 地块规划用地 66,900.00 平方米, 该项目由住宅及地下车库等物业组成, 总可销售建筑面积 87,836.38 平方米, 绿地 $\geq 35\%$, 其中住宅可销售面积 74,931.50 平方米, 商业可销售面积 513.14 平方米, 地下室

可销售面积 3,790.14 平方米，地下车库可销售建筑面积 8,601.60 平方米。

F 地块自 2007 年 1 月开工，2009 年 1 月竣工。2007 年 4 月陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 467.82 平方米，均为商业。

8.J2 地块

J2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临鳌子山，南临规划 11#路，西侧为规划 2#路，北侧为规划 L1 地块，为居住建筑，共有 13 栋 25 层的住宅楼。各楼座之间为地下车库。

J2 地块规划用地 67,100.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可售面积 222,869.08 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 178,452.24 平方米，地下室可销售面积 12,555.14 平方米，地下车库可销售面积 31,861.70 平方米。

J2 地块自 2008 年 11 月开工，2011 年 1 月竣工。截止目前，该地块已销售完毕。

9.L1 地块

L1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 4#路，南临鳌子山，西侧为规划 2#路，北侧为规划 9#路，为居住建筑，共有 3 栋住宅楼，其中 17 层的 2 栋，18 层的 1 栋。各楼座之间为地下车库。

L1 地块规划用地 13,400.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售面积 42,473.43 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 35,293.65 平方米，地下室可销售面积 2,677.89 平方米，地下车库可销售面积 4,501.89 平方米。

L1 地块自 2009 年 6 月开工，2013 年 3 月竣工。2009 年 9 月陆续取得预售许可证开始销售，目前已全部销售完毕。

10.L2L3 地块

L2L3 地块分二期开发，其中北侧为一期，南侧为二期。

项目位置：L2L3 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 11 号路，西侧为规划 4#路，

北侧为规划 9#路，为住宅及公共服务设施用地，公共服务设施包括餐饮、储蓄所、商业设施、卫生站、便利店各一处。

项目总占地面积 119,400.00 平方米。

其中 L2L3 地块北侧总可售面积 145,426.33 平方米，其中住宅可销售面积 118,871.21 平方米，地下室可销售面积 7,391.01 平方米，地下车库可销售面积 19,164.11 平方米。

L2L3 地块北侧自 2009 年 8 月开工，2011 年 3 月竣工。2009 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 153.55 平方米，均为地下车位。

L2L3 地块南侧总可售面积 251,128.35 平方米，其中住宅可销售面积 196,577.54 平方米，商业可销售面积 7,021.84 平方米，地下室可销售面积 11,509.55 平方米，地下车库可销售面积 36,019.42 平方米。

L2L3 地块南侧自 2010 年 3 月开工，2012 年 9 月竣工。2010 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 947.99 平方米，均为商业。

11.M1 地块

项目位置：M1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉子山，南临规划 11#路，西侧为规划 6#路（舜耕路延长线），北侧为规划 9#路，为住宅用地，规划建设 18 栋花园洋房，2 栋地下车库。

项目总占地面积 41,200.00 平方米，该项目由花园洋房及地下车库等物业组成，总可售面积 43,695.56 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中花园洋房可销售面积 37,682.04 平方米，地下车库可销售面积 6,013.52 平方米。

M1 地块自 2009 年 2 月开工，2010 年 6 月竣工。2009 年 5 月陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 1,682.16 平方米，其中花园洋房 1,461.42 平方米，地下车位 220.74 平方米。

12.M2 地块一期

M2 地块一期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉子山，南临玉函山，西侧紧靠规划 K2、L4 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目总占地面积 62,200.00 平方米,该项目由低密度住宅及商业组成,总可售面积 42,550.33 平方米,其中住宅可销售面积 40,589.41 平方米,商业可销售面积 1,960.92 平方米。

M2 地块一期自 2009 年 9 月开工,2011 年 12 月竣工。2010 年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 4,775.05 平方米,其中低密度住宅 3,787.74 平方米,商业 987.31 平方米。

13.L4 地块

项目位置: L4 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 6#路(舜耕路延长线),南临规划 M2 地块,西侧为规划 4#路,北侧为规划 11#路,为住宅及公共服务设施用地。

项目总占地面积 58,900.00 平方米,总可售面积 187,762.38 平方米,其中高层住宅 146,066.39 平方米,商业 6,581.07 平方米,地下室 7,837.91 平方米,地下车库 27,277.01 平方米。

该项目 2012 年 10 月开工,2014 年 9 月完工。2012 年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 881.47 平方米,其中住宅 128.15 平方米,地下室 136.33 平方米,地下车位 616.99 平方米。

14.K2 地块一期

项目位置: K2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 9#路及规划 M2 地块,南临玉函山,西侧为规划 K1 地块,北侧为规划 11#路,为住宅用地。

K2 地块项目总占地面积 41,600.00 平方米,分为二期开发建设。

K2 地块一期总可售面积 41,139.03 平方米,其中住宅 32,554.21 平方米,地下室 2,844.04 平方米,地下车库 5,740.78 平方米。

K2 地块一期自 2013 年 10 月开工,2015 年 7 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 1,828.48 平方米,其中住宅 929.07 平方米,地下室 383.38 平方米,地下车位 516.03 平方米。

15.A2 地块

项目位置: A2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 4#路,南临规划 5#路,西侧为规划 2#路,北侧为规划 3#路,为商业建筑。

项目总占地面积 31,300.00 平方米，规划总可售面积 123,173.00 平方米，其中商业 24,655.00 平方米，公寓 34,618.00 平方米，地下室 13,727.00 平方米，地下车位 50,173.00 平方米。该项目于 2016 年 4 月开工，预计 2018 年 3 月完工。

16.C2 地块二期

C2 地块二期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 5#路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 3#路，为商业建筑。

该项目规划建设一栋商业，规划总可售面积 3,393.05 平方米，项目预计 2016 年 11 月开工，2017 年 11 月竣工。

17.E2 地块

项目位置：E2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 E3 地块，南临规划 5#路，西侧为规划 6#路（舜耕路延长线），北侧为规划 3#路，为商业用地，规划建设一处老年公寓。

项目总占地面积 13,900.00 平方米，规划建筑面积约 32,550.00 平方米，其中地下面积 5,250.00 平方米。预计 2016 年 11 月开工，2018 年 6 月完工。

18.G1 地块

G1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 10#路，南临规划 3#路，西侧为规划 8#路，北侧为规划 1#路，为住宅用地。

项目总占地面积 44,047.20 平方米，总可售面积 188,275.78 平方米，其中高层住宅 140,481.59 平方米，商业 3,176.27 平方米，地下室 9,450.74 平方米，地下车库 35,167.18 平方米。

G1 地块自 2013 年 12 月开工，2016 年 5 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 3,319.58 平方米，其中商业 846.07 平方米，地下室 1,600.29 平方米，地下车位 873.22 平方米。

19.G2 地块

项目位置：G2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 10#路，南临规划 5#路，西侧为规划 8#路，北侧为规划 3#路，为住宅用地。

项目总占地面积 38,700.00 平方米,规划总可售面积 163,000.00 平方米,其中高层住宅 120,940.00 平方米,商业 2,560.00 平方米,地下室 4,800.00 平方米,地下车库 34,700.00 平方米,预计 2017 年 8 月开工,2019 年 12 月完工。

20.G3 地块

项目位置: G3 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 10#路,南临规划 9#路,西侧为规划 8#路,北侧为规划 5#路,为住宅用地。

项目总占地面积 55,800.00 平方米,分为二期开发建设。

G3 地块一期总可售面积 88,516.09 平方米,其中高层住宅 73,617.75 平方米,地下室 4,202.23 平方米,地下车库 10,696.11 平方米。

G3 地块一期自 2014 年 12 月开工,预计 2016 年 12 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 3,181.80 平方米,其中住宅 1,830.60 平方米,地下室 459.88 平方米,地下车位 891.32 平方米。

G3 地块二期规划总可售面积 132,346.00 平方米,其中高层住宅 87,396.00 平方米,商业 7,400.00 平方米,地下室 7,250.00 平方米,地下车库 30,300.00 平方米,预计 2017 年 4 月开工,2019 年 10 月完工。

21.K2 地块二期

项目位置: K2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 9#路及规划 M2 地块,南临玉函山,西侧为规划 K1 地块,北侧为规划 11#路,为住宅用地。

K2 地块项目总占地面积 41,600.00 平方米,分为二期开发建设。

K2 地块二期总可售面积 26,012.32 平方米,其中住宅 22,071.15 平方米,地下室 1,093.93 平方米,地下车库 2,847.24 平方米。

K2 地块二期自 2013 年 8 月开工,2016 年 12 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 5,729.78 平方米,其中住宅 4,576.88 平方米,地下室 635.22 平方米,地下车位 517.68 平方米。

22.M2 地块二期

M2 地块二期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉水山，南临玉函山，西侧紧靠规划 K2、L4 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目总占地面积 47,600.00 平方米，总可售面积 53,532.70 平方米，其中低密度住宅 44,953.78 平方米，地下车库 8,578.92 平方米。

该项目 2014 年 7 月开工，预计 2016 年 5 月完工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 24,541.90 平方米，其中住宅 19,287.33 平方米，地下车位 5,254.57 平方米。

23.H 地块

项目位置：H 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 12#路，南临为规划 9#路，西侧为规划 10#路，北侧为规划 3#路，为住宅用地。

项目总占地面积 79,600.00 平方米，分为 H1、H2 二期开发建设。

H1 地块规划建筑面积 107,542.00 平方米，其中高层住宅 78,306.00 平方米，商业 3,100.00 平方米，地下车库 26,136.00 平方米，预计 2018 年 7 月开工，2020 年 2 月完工。

H2 地块规划建筑面积 194,900.00 平方米，其中高层住宅 140,000.00 平方米，商业 5,500.00 平方米，地下室 8,100.00 平方米，地下车库 41,300.00 平方米，预计 2018 年 9 月开工，2020 年 6 月完工。

24.N 地块

项目位置：N 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临规划 11#路，西侧为泉水山，北侧为规划 9#路，为住宅、幼儿园、公共服务设施用地。

项目总占地面积 136,700.00 平方米，分为 N1、N2 二期开发建设。

N1 地块总可售面积 373,643.15 平方米，其中高层住宅 279,004.46 平方米，商业 11,419.27 平方米，地下室 24,269.01 平方米，地下车库 58,950.41 平方米。

该项目 2015 年 10 月开工，预计 2017 年 7 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 20,532.52 平方米，其中

住宅 4,424.65 平方米，商业 3,935.52 平方米，地下室 2,819.04 平方米，地下车位 9,353.31 平方米。

N2 地块总可售面积 53,783.25 平方米，其中花园洋房 38,145.98 平方米，商业 995.30 平方米，地下室 6,418.57 平方米，地下车库 8,223.40 平方米。

该项目 2015 年 10 月开工，预计 2017 年 5 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 10,147.32 平方米，其中住宅 4,590.82 平方米，商业 995.30 平方米，地下室 1,441.54 平方米，地下车位 3,119.66 平方米。

25.P 地块

项目位置：P 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临玉函山，西侧玉函山，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目总占地面积 64,900.00 平方米，规划建筑面积 188,261.44 平方米，其中高层住宅 128,837.28 平方米，商业 2,496.60 平方米，地下 15,044.35 平方米，地下车库 38,777.07 平方米，预计 2016 年 6 月开工，2018 年 7 月完工。

26.Q 地块

项目位置：Q 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临玉函山，西侧泉子山，北侧为规划 10#路，为住宅用地。

项目总占地面积 192,300.00 平方米，分为 Q1、Q2Q3 二期开发建设。

Q1 地块总可售面积 145,764.49 平方米，其中花园洋房 107,002.87 平方米，商业 1,031.05 平方米，地下室 13,720.79 平方米，地下车库 24,009.78 平方米。

该项目 2015 年 12 月开工，预计 2017 年 6 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 101,602.31 平方米，其中花园洋房 66,626.71 平方米，商业 1,031.05 平方米，地下室 9,934.77 平方米，地下车位 24,009.78 平方米。

Q2Q3地块规划总面积 261,300.00 平方米,其中花园洋房 206,100.00 平方米,地下室 13,200.00 平方米,地下车库 42,000.00 平方米,预计 2016 年 7 月开工,2018 年 7 月完工。

27.唐冶一期

项目位置:唐冶一期项目位于济南市历城区唐冶新区,为住宅用地。

项目总占地面积 106,437.00 平方米,规划总可售面积 274,394.00 平方米,其中高层住宅 216,398.00 平方米,地下室 14,593.00 平方米,地下车库 43,403.00 平方米,预计 2016 年 8 月开工,2018 年 5 月完工。

(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,收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划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,对开发成本进行勘察分析,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得出各项委评资产评估值,并编写评估说明。

(四)评估方法

1.开发产品

开发产品采用市场价值倒扣法进行评估。已经签订商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额,尚未签订商品房销售

(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

对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目,考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标,周边原有开发项目较多,可比性较强,具备选用假设开发法的条件,本次采用动态假设开发法进行评估,评估方法具体介绍如下:

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地产市场价格、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估计开发建设期

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，鲁能集团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

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。

⑤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。

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
(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。

3.无明确开发计划、尚未开发的房地产项目（空地）

对于无明确开发计划、尚未开发的房地产项目，即 J1 地块、J3 地块、J4 地块，首先采用选用适宜的方法评估土地使用权价值，再扣减增值税、税金及附加、土地增值税、所得税，加计账面已发生的合理的前期费用及其他费用，作为开发成本评估值。

因该 3 宗土地均为房地产公司开发项目，列入开发成本，企业对该土地享有的权益要扣减增值说、税金及附加、土地增值税及所得税。另外，对开发成本中土地发生的前期费用、开发间接费用及前期的建筑工程费用，因无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开发的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

4.K2-5 地块、唐冶项目二三期

K2-5 地块

根据山东亘富公司于 2012 年与济南市国土资源局及济南市市中区人民政府签订《“鲁能领秀城”项目用地补充协议》。因位于领秀城项目东侧的村民安置房项目用地需占用领秀城项目建设用地约 142 亩(山东亘富公司已足额缴纳上述被占用土地的土地出让金并办理国有土地使用权证)，按照“占一补一”的原则，村民安置房项目占用领秀城项目的土地由济南市国土资源局收回并按照现行补偿标准进行补偿，同时济南市国土资源局与济南市市中区人民政府同意将位于领秀城项目南侧的一宗土地(即 K2-5 地块)补偿给山东亘富公司，所补偿土地(即 K2-5 地块)需由山东亘富公司通过招拍挂形式按照市场价格取得。截止评估基准日，上述行为尚未实施，但济南市规划局已将所补偿土地(即 K2-5 地块)纳入领秀城规划范围内，并分配有规划指标。企业账面记载的 K2-5 地块账面价值则是因 2015 年领秀城项目容积率调整 K2-5 地块补缴的土地出让金及相关税费。

由于涉及 K2-5 地块的“占一补一”行为尚未实际实施，未来存在较大的不确定性，因此本次评估以审计后账面价值确定其评估值。

唐冶项目二三期

山东亘富公司分别于 2015 年 12 月、2016 年 3 月与济南市国土资源局签订的济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032 号国有建设用地出让合同，根据上述出让合同，山东亘富公司取得位于济南市历城区唐冶新区的土地使用权合计 238,518.60 平方米，用于开发建设唐冶项目二、三期的用地，土地出让金合计 68,214.00 万元。截止评估基准日，山东亘富公司已缴纳出让金合计 37,166.00 万元，根据出让合同约定，剩余出让金将在 2016 年 6 月及 2016 年 9 月分两次支付，截止评估基准日，唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

由于纳入本次评估范围的唐冶项目二三期项目并未足额缴纳土地出让金，且该项目尚无明确的开发计划，无明确的项目定位，因此本次评估以审计后账面价值确定其评估值。

(五)评估案例

案例一：开发产品—鲁能领秀城 K2 地块一期项目(3-9-9 开发产品第 22-24 项)

1.项目概况

项目位置：项目位置：K2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 9#路及规划 M2 地块，南临玉函山，西侧为规划 K1 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

K2 地块项目总占地面积 101,700.00 平方米，其中住宅总占地面积 46,300.00 平方米，分为二期开发建设。

K2 地块一期总可售面积 41,139.03 平方米，其中住宅 32,554.21 平方米，地下室 2,844.04 平方米，地下车库 5,740.78 平方米。

K2 地块一期自 2013 年 10 月开工，2015 年 1 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 1,828.48 平方米，其中住宅 929.07 平方米，地下室 383.38 平方米，地下车位 516.03 平方米。

项目权证办理情况如下表：

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
----	------	----	----	------

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
1	建设用地规划许可证	省道103东侧，二环南路以南	鲁能领秀城二期工程项目（K2、J4地块），占地面积11.37公顷，建设规模地上建筑面积不大于97900平方米，地下建筑面积不大于24960平方米	地字第370103200800222号
2	建筑工程规划许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，总建筑面积68623.04平方米，地上建筑面积54049.9平方米，地下建筑面积14573.14平方米	建字第37-0103201300099
3	建筑工程施工许可证	市中区二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建1#-12#楼，1#-4#车库及配套	20130125
4	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区3号车库-1层，批准预售面积1499.97平方米，其中车位1499.97平方米46套	济建预许2013448号
5	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区1号车库-1层，批准预售面积2698.93平方米，其中车位2698.93平方米94套	济建预许2013447号
6	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区11号楼6+1层，批准预售面积4678.36平方米，其中住宅4304.77平方米24套，储藏室373.59平方米8套	济建预许2013446号
7	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区10号楼6+1层，批准预售面积4678.36平方米，其中住宅4304.77平方米24套，储藏室373.59平方米8套	济建预许2013445号
8	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区9号楼6+1层，批准预售面积4763.2平方米，其中住宅4363.33平方米24套，储藏室399.87平方米8套	济建预许2013444号
9	商品房预售许可证	二环南路以南，103省道以东	鲁能领秀城K2地块住宅及配套公建，22区6号楼6+1层，批准预售面积4698.1平方米，其中住宅4296.72平方米24套，储藏室401.38平方米8套	济建预许2013443号

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
10	商品房预售许可证	二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 K2 地块住宅及配套公建, 22 区 5 号楼 6+1 层, 批准预售面积 4698.1 平方米, 其中住宅 4296.72 平方米 24 套, 储藏室 401.38 平方米 8 套	济建预许 2013442 号
11	商品房预售许可证	二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 K2 地块住宅及配套公建, 22 区 4 号楼 6+1 层, 批准预售面积 2408.1 平方米, 其中住宅 2229.72 平方米 12 套, 储藏室 178.38 平方米 4 套	济建预许 2013441 号
12	商品房预售许可证	二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 K2 地块住宅及配套公建, 22 区 2 号楼 6+1 层, 批准预售面积 4741.82 平方米, 其中住宅 4347.77 平方米 24 套, 储藏室 367.05 平方米 8 套	济建预许 2013440 号
13	商品房预售许可证	二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 K2 地块住宅及配套公建, 22 区 1 号楼 6+1 层, 批准预售面积 4771.62 平方米, 其中住宅 4374.45 平方米 24 套, 储藏室 358.16 平方米 8 套, 便利店 39.01 平方米 1 套	济建预许 2013439 号
14	商品房预售许可证	二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 K2 地块 (22 区) 2 号、4 号车库, 批准预售面积 3787.23 平方米, 其中车位 3787.23 平方米 129 套	济建预许 2015367 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预售合同收入, 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评估对象开发完成后的房地产总价值。

(1) 已销售部分房地产价值

根据企业提供的销售控制表、预测绘报告、预售许可证、预售合同清单的情况, 截至评估基准日, 该项目已销售 39,310.55 平方米, 已销售部分明细如下:

金额单位: 人民币元

内容	销售面积(m ²)	销售平均单价	销售合同金额
花园洋房	31,625.14	14,031.17	443,737,684.00
地下室	2,460.66	16,873.74	41,520,533.00

车位	5,224.75	5,385.90	28,140,000.00
合计	39,310.55		513,398,217.00

截至评估基准日，K2 地块一期项目已结转收入及成本面积为 34,487.67 平方米，已结转部分明细如下：

金额单位：人民币元

内容	结转面积(m²)	结转平均单价	结转金额
花园洋房	28,698.55	14,008.64	402,027,625.00
地下室	2,081.36	16,953.05	35,285,401.00
车位	3,707.76	5,361.73	19,880,000.00
合计	34,487.67		457,193,026.00

评估基准日已销售尚未结转收入成本的具体明细如下：

项目	面积	单价	金额(元)
已签订合同但未结转部分			
花园洋房	2,926.59	14,252.10	41,710,059.00
地下室	379.30	16,438.52	6,235,132.00
车位	1,516.99	5,444.99	8,260,000.00
合计	4,822.88		56,205,191.00

(2)未售房地产价值

评估基准日后未售房地产建筑面积 1,828.48 平方米，具体明细如下：

评估基准日剩余未签销售合同的部分	面积
花园洋房	929.07
地下室	383.38
车位	516.03
合计	1,828.48

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。

市场分析：

房地产开发完成情况

截至 2016 年 3 月份，济南市房地产完成投资 257.7 亿元，同比增

长 9.2%，其中：住宅完成投资 184.6 亿元，同比增长 12.5%，住宅占房地产开发投资的比重为 71.6%。

商品房销售情况

1-3 月份，济南市商品房销售面积 197.6 万平方米，同比增长 20%，其中：住宅销售 175.0 万平方米，同比增长 43.9%；全市商品房待售面积 223.8 万平方米，同比增长 12.5%。二手房交易面积 112.05 万平方米，同比增长 90.3%。

K2 地块一期物业类型为花园洋房，该项目所处区域内类似物业类型的可比案例较少，本次评估根据 K2 地块一期近期的销售数据及未来的销售策略，综合分析后确定未来平均销售价格。

近 6 个月，K2 地块一期成交情况汇总见下表：

物业类型	成交金额(元)	成交面积(m2)	成交均价(元/m2)
花园洋房	21,382,928.00	1,566.09	13,653.70
地下室	3,118,864.00	199.64	15,622.44
车位	1,280,000.00	238.91	5,357.67

结合企业预期并横向比较后，综合分析确定 K2 地块一期未来平均销售价格为花园洋房 14,000.00 元/平方米，地下室 16,390.00 元/平方米，车位 5,400.00 元/平方米。

K2 地块一期项目未销售部分价值测算如下表：

金额单位：人民币元

内容	销售面积	销售平均单价	预计销售收入
评估基准日剩余未签销售合同的部分	1,828.48		22,077,140.20
其中：花园洋房	929.07	14,000.00	13,006,980.00
车库	516.03	5,400.00	2,786,562.00
地下室	383.38	16,390.00	6,283,598.20

K2 地块一期项目未销售房地产开发总价值为 22,077,140.20 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=56,205,191.00 元+22,077,140.20 元
= 78,282,331.20 元。

K2 地块一期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	457,193,026.00
2	开发产品销售收入	78,282,331.20
项目销售总收入合计		535,475,357.20

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等。对销售费用，以未售房地产开发总价值为计算基数，本次评估按上述销售收入的 5% 计取，则：

金额单位：人民币元

序号	项目	计算公式	金额
a	未销售房地产开发收入		22,077,140.20
b	销售费用率		5%
c	销售费用	$c=a \times b$	1,103,857.00

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	金额
	开发产品预计收入	78,282,331.20
一	基准日已开票（营业税票）	51,746,016.00
二	基准日未开票（增值税票）	26,536,315.20

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		26,536,315.20	
二	增值税	5%	1,263,634.06	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%、水利建设基金为增值税与营业税之和的 1%，则税金及附加测算如下：

序号	项目名称	税率	金额
一	计算增值税的销售额		26,536,315.20
二	增值税	5.00%	1,263,634.06
三	计算营业税的销售额		51,746,016.00
四	营业税	5.00%	2,587,300.80
五	城建税	7.00%	269,565.44
六	教育费附加	5.00%	192,546.74
七	水利建设基金	1.00%	38,509.35
八	营业税金及附加		3,087,922.33

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。

土地增值税计算如下：

金额单位：人民币元

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			534,211,723.14
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		425,224,737.63
1	取得土地使用权所支付金额			89,175,441.76
2	新建房屋及配套设施的成本			215,674,873.11
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)*费率	10%	30,485,031.49
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率	5.65%	28,919,328.30
5	加计扣除项目		20%	60,970,062.97
三	转让房地产的增值额			108,986,985.52
四	增值额与扣除项目金额的比率			25.63%
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			32,696,095.66
八	已经计提土地增值税			24,359,463.93
九	实际应交土地增值税			8,336,631.73

山东亘富公司于 2016 年 4 月底以前已对该项目预提土地增值税 24,359,463.93 元, 故项目尚需实际应纳土地增值税为:

$$\begin{aligned}
 \text{补交土地增值税} &= \text{项目应纳土地增值税} - \text{预提增值税} \\
 &= 32,696,095.66 - 24,359,463.93 \\
 &= 8,336,631.73 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

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			78,282,331.20
1	已经签约			56,205,191.00
2	未签约:			22,077,140.20
二	开发成本	1+2+3+4+5+6+7+8+9		40,691,771.58
三	增值税			1,263,634.06
四	销售费用	销售收入*费率	5.00%	1,103,857.00
五	经营税金及附加			3,087,922.33
六	土地增值税			8,336,631.73
七	利润总额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)		25,062,148.56

八	利润率	(六)/(一)		32.02%
九	所得税		25%	6,266,500.61

8.适当数额净利润

K2 项目一期尚有部分未售商品房，因尚未实现销售，需在评估值中扣除了部分利润，本次评估根据项目的销售进度、畅销程度，考虑扣除 30%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			56,205,191.00
二	未签订合同部分预计销售金额			22,077,140.20
三	预计销售金额合计		(一)+(二)	78,282,331.20
四	销售费用	5.00%	(二)×费率	1,103,857.00
五	经营税金及附加			3,087,922.33
六	增值税			1,263,634.06
七	土地增值税		按税法规定	8,336,631.73
八	企业所得税		按税法规定	6,266,500.61
九	适当数额的净利润	50%	销售收入×行业净利润率×适当净利润率	5,639,850.55
十	开发产品评估价值		(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)-(十)	52,583,935.00

案例二：开发成本—N1 地块项目 (3-9-10 开发成本第 10 项)

1.项目概况

项目位置：N 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临规划 11#路，西侧为泉水山，北侧为规划 9#路，为住宅、幼儿园、公共服务设施用地。

项目权证办理情况如下表：

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
1	建设用地规划许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目，规划性质为生态型综合居住区，以生活居住为主，相应建设商贸金融及城市配	地字第 370103201500211 号

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
			套公共设施,项目总用地面积约 16.08 公顷	
2	建设工程规划许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 (5 号、7 号、9 号、11 号楼), 总建筑面积 92949.26 平方米	建字第 370103201500261 号
3	建设工程规划许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 (包括 1-4、6、8、10、12-17 号楼及 1、2 号地下车库), 总建筑面积 283653.87 平方米	建字第 370103201500217 号
4	建筑工程施工许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 5 号楼	2015208
5	建筑工程施工许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 7、9、11 号楼	2015207
6	建筑工程施工许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 1 号-4 号、6 号、1 号地下车库工程	2015186
7	建筑工程施工许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块房地产开发建设项目 8 号楼、10 号楼、12-13 号楼、14-15 号楼及配套公建、16-17 号楼、2 号地下车库工程	2015187
8	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块 (24 区) 1#、2#地下车库, 批准预售面积 31989.25 平方米, 共 1175 套	济建预许 2015733
9	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块 (24 区) 1#楼, 批准预售面积 23700.16 平方米, 其中住宅 20946.86 平方米 183 套、储藏 1792.48 平方米 139 套、居住公寓 960.82 平方米 7 套	济建预许 2015613
10	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块 (24 区) 2#楼, 批准预售面积 14193.28 平方米, 其中住宅 12824.16 平方米 72 套、储藏 1371.82 平方米 72 套	济建预许 2015614
11	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块 (24 区) 3#楼, 批准预售面积 23707.31 平方米, 其中住宅 21935.42 平方米 192 套、储藏 1771.89 平方米 137 套	济建预许 2015615

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
12	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）4/6/8/10#楼，批准预售面积 56541.29 平方米，其中住宅 50944.05 平方米 287 套，储藏 5419.3 平方米 289 套，居住公寓 177.94 平方米 1 套	济建预许 2015603
13	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）5/7/9/11#楼，批准预售面积 94638.02 平方米，其中住宅 87508.36 平方米 768 套，储藏 7129.66 平方米 554 套	济建预许 2015606
14	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）12/13#楼，批准预售面积 45985.51 平方米，其中住宅 42571.13 平方米 288 套，储藏 3414.38 平方米 236 套	济建预许 2015604
15	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）14#楼配套公建，批准预售面积 3208.61 平方米，其中商业 3208.61 平方米 19 套	济建预许 2016163
16	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）14#楼，批准预售面积 22837.95 平方米，其中住宅 20615.76 平方米 138 套，储藏 1689.49 平方米 123 套，配套商业 532.7 平方米 3 套	济建预许 2015674
17	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）15#楼配套公建，批准预售面积 1536.86 平方米，配套商业 1536.86 平方米 9 套	济建预许 2016164
18	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）15#楼，批准预售面积 22199.95 平方米，其中住宅 20519.96 平方米 138 套，储藏 1679.99 平方米 117 套	济建预许 2015675
19	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）16#楼，批准预售面积 3376.82 平方米，配套商业 3376.82 平方米 18 套	济建预许 2016165
20	商品房预售许可证	市中区二环南路以南、103省道以东	鲁能领秀城 N1-2 地块（24 区）17#楼，批准预售面积 4165.23 平方米，配套商业 2099.9 平方米 13 套，超市 664.38 平方米 1 套，停车位 1400.95 平方米 36 套	济建预许 2016166

2.项目建设开发经营期的确定

该项目已于 2015 年 10 月开工建设, 预计项目后续建设开发期至 2017 年 7 月, 销售期至 2017 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, N1 地块总可售面积 373,643.15 平方米, 其中高层住宅 279,004.46 平方米, 商业 11,419.27 平方米, 地下室 24,269.01 平方米, 地下车库 58,950.41 平方米。

(2) 基准日项目销售进展情况

该项目 2016 年陆续取得预售许可证开始销售, 目前尚未售出面积为 20,532.52 平方米, 其中住宅 4,424.65 平方米, 商业 3,935.52 平方米, 地下室 2,819.04 平方米, 地下车位 9,353.32 平方米。

预售部分具体明细如下:

项目	面积	单价	金额(元)
已签订合同但未结转部分	353,110.63		2,988,965,890.00
高层	274,579.81	9,708.00	2,665,619,637.00
商业	7,483.75	18,503.73	138,477,296.00
地下室	21,449.97	2,906.48	62,343,957.00
车位	49,597.10	2,470.41	122,525,000.00

(3) 未来年度销售状况

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。

根据 N1 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。

经了解, N1 项目的类似楼盘售价情况如下:

◆ 绿地新都会

楼盘位置: 市中英雄山路与二环南路交汇处

物业类别: 高层住宅、小高层住宅;

主力户型：在售 90-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 9,500 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆中国 MALL·城市之星

楼盘位置：市中区英雄山路与二环南路交汇处西南角

物业类别：高层住宅、小高层住宅；

主力户型：在售 85-170 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 9,500 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆国华新经典

楼盘位置：市中兴济河以北、蝎子山以南、兴隆村以西

物业类别：高层住宅、小高层住宅

主力户型：在售 115-192 平方米高层住宅；

楼盘销售起价 9460 元/平方米，均价 10300 元/平方米，装修情况为毛坯。

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			N1 项目	绿地新都会	中国 MALL·城市之星	国华新经典
			市中区二环南路以南、103 省道以北	市中英雄山路与二环南路交汇处	市中区英雄山路与二环南路交汇处西南角	市中区兴济河北、蝎子山以南、兴隆村以西
交易均价			待估	9500	9500	10300
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	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、煤气、通讯、供暖系统	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给
	交与主		位于市中区二环南	位于市中区英雄	市中区二环南	位于英雄山路与

因素			待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
	通 情 况	干道 通达 程度	路以南,104 省道以 北,紧邻二环南路	山路南首,紧邻 英雄山路	路与英雄山路 交汇处	二环南路交汇处 向东 2 公里路北
		交通 条件	临主干道二环南 路,有 39、52 等路 公交车,交通条件 较好	临主干道英雄山 路,17 路、27 路、 35 路、65 路等多 路公交车,交通 条件较好	临主干道二环 南路,有 88 路 公交车,交通 条件较好	距离主干道二环 南路较近,52 路 公交车,交通条 件一般
	繁 华 程 度	商业 服务 业繁 华度	小区内建设有商业 中心,且已具有一 定规模	周边拥有鲁能贵 和购物中心	新建小区,繁 华度较差,	新建小区,繁华 度较差
	环 境 质 量	绿 化、 文化	自然环境和人文环 境良	自然环境和人文 环境良	自然环境和人 文环境良	自然环境和人文 环境良
个 别 因 素	实 物 状 况 因 素	土地 性质	出让	出让	出让	出让
		楼层 结构	高层	高层	高层	高层
		面积	373,643.15	850,000.00	—	156,000.00
		朝向	南北	南北	南北	南北
		房型	户型面积由 86 m ² —185 m ² 不等	户型面积由 90 m ² —140 m ² 不等	户型面积由 85 m ² —170 m ² 不等	户型面积由 115 m ² —192 m ² 不等
		物业 管理 水平	物业公司管理,管 理水平较好	物业公司管理, 管理水平较好	物业公司管 理,管理水平 良好	物业公司管理, 管理水平较好
		设 施、 设备	升降式客梯,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	升降式客梯,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	升降式客梯, 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	升降式客梯,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

因素			待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
			统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全；	动火警检测系统、自动喷水灭火系统、宽带网络系统等齐全；	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；	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		框剪	框剪	框剪	框剪

结合企业预期并横向比较各实例的销售价格，再根据济南市近期房价变动趋势后，综合分析确定 N1 项目未来平均销售价格为高层住宅 9,700.00 元/平方米，商业 16,900.00 元/平方米，车位 2,720.00 元/平方米，地下室 2,830.00 元/平方米。

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：

房地产销售进度预测表

单位：平方米

物业类型	2016 年 5~12 月	2017 年
高层住宅	2,654.79	1,769.86
商业	2,754.86	1,180.66
车库	4,676.66	4,676.66
地下室	1,691.42	1,127.62

房地产销售现金流预测表

单位：人民币万元

物业类型	2016 年 5~12 月	2017 年
普通住宅	2,575.15	1,716.76
商业	4,655.72	1,995.31
车库	1,272.05	1,272.05
地下室	478.67	319.12
已售未收款部分	105,237.90	0.00
合计	114,219.49	5,303.24

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，项目后续开发成本主要为尚未支付的前期工程费、建筑安装工程费以及基础设施配套费等。

(1)项目投资情况

①基准日投资情况

截至评估基准日，N1 项目已开工建设并已部分预售，开发成本已完成投资金额（含贷款利息）为 84,970.71 万元，具体情况如下表所示：

项目	基准日已支付
土地取得成本	45,318.19
开发前期准备费	9,243.76
建筑安装工程费	23,764.09
基础设施费	1,738.37
配套设施费	730.90
开发间接费	1,330.77
资本化利息	2,844.64
合计	84,970.71

②项目总投资

评估人员查阅了企业提供的成本预算等成本资料，综合确定项目开发成本为 223,009.73 万元，如下表：

项目	项目总投资
土地取得成本	47,107.73
开发前期准备费	12,811.46
建筑安装工程费	112,414.75
基础设施费	18,612.09
配套设施费	4,396.26
开发间接费	4,330.96
资本化利息	23,336.49
合计	223,009.73

(2)续建成本

根据投资成本、已支付成本测算出至工程竣工时未付成本及投入预测情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目	基准日已支付	项目总投资	后续开发预测	
			2016年5~12月	2017年
土地取得成本	45,318.19	47,107.73	639.12	1,150.42
开发前期准备费	9,243.76	12,811.46	3,567.70	-
建筑安装工程费	23,764.09	112,414.75	84,311.06	4,339.60
基础设施费	1,738.37	18,612.09	14,889.67	1,984.05
配套设施费	730.90	4,396.26	3,297.20	368.17
开发间接费	1,330.77	4,330.96	2,815.12	185.07
资本化利息	2,844.64	23,336.49	不考虑	不考虑
合计	84,970.71	223,009.73	109,519.87	8,027.30

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。预测本项目各年度付现的销售费用如下表:

销售费用预测表

金额单位: 人民币万元

项目名称	2016年5~12月	2017年
销售费用	384.07	330.17

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。预测本项目各年度付现的管理费用如下表:

管理费用预测表

金额单位: 人民币万元

项目名称	2016年5~12月	2017年
管理费用	2,357.98	3,519.38

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
一	计算增值税的销售额		119,522.73
二	增值税	5%	5,691.56

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%，水利建设基金为增值税与营业税之和的 1%。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
一	计算增值税的销售额		119,522.73
二	增值税	5%	5,691.56
三	计算营业税的销售额		193,658.69
四	营业税	5%	9,682.93
五	城建税	7%	1,076.21
六	教育费附加	3%	461.23
七	地方教育费附加	2%	307.49
八	水利建设基金	1%	153.74
九	税金及附加		11,681.62

10.土地增值税

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，根据房屋类型的不同按预售收入的2%或3%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

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%。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过规定扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。

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。

土地增值税汇算清缴测算表-普通住宅

金额单位：人民币万元

序号	项目	计算公式	费率%	金额（元）
一	转让房地产取得的收入总额			157,757.56
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		146,781.71
1	取得土地使用权所支付金额			25,439.67
2	新建房屋及配套设施的成本			82,390.22
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)*费率	10%	10,782.99
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		6,602.86
5	加计扣除项目		20%	21,565.98
三	转让房地产的增值额			10,975.85
四	增值额与扣除项目金额的比率			7.48%

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			0.00

土地增值税汇算清缴测算表-非普通住宅

金额单位：人民币万元

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			149,732.30
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		124,475.13
1	取得土地使用权所支付金额			21,668.06
2	新建房屋及配套设施的成本			70,175.30
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)*费率	10%	9,184.34
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		5,078.76
5	加计扣除项目		20%	18,368.67
三	转让房地产的增值额			25,257.17
四	增值额与扣除项目金额的比率			20.29%
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			7,577.15

根据上述测算，土地增值税清缴金额为 7,577.15 万元。

11.企业所得税

销售期，企业销售未完工开发成本取得的收入，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-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
所得税	1,819.16	17,961.24

12.税金流出预测

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、土地增值税、所得税。经过如上测算，各

年度税金流出预测结果详见下表:

税金现金流出预测表

金额单位: 人民币万元

项目名称	税率	2016 年 5~12 月	2017 年
计算增值税的销售额		114,219.49	5,303.24
一、营业税金及附加		424.24	315.66
营业税	5.00%		
增值税(简易征收)	5.00%	3,263.41	2,428.14
预缴增值税		3,263.41	151.52
累计预缴增值税		3,263.41	3,414.94
汇算清缴增值税		0.00	2,276.62
清缴时点			清缴
城市维护建设税	7.00%	228.44	169.97
教育费附加	5.00%	163.17	121.41
水利建设基金	1.00%	32.63	24.28
二、土地增值税		3,426.58	632.02
预交土地增值税	3.00%	3,426.58	159.10
累计预交土地增值税		6,945.14	7,104.23
汇算清缴土地增值税		0.00	472.92
清缴时点			清缴
三、所得税		1,819.16	17,961.24
所得税预缴率	15.00%		
预缴所得税		1,819.16	0.00
累计预缴所得税		1,819.16	1,819.16
所得税率	25.00%		
汇算清缴所得税		0.00	17,961.24
清缴时点			清缴

13.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
现金流入	114,219.49	5,303.24
销售收入	114,219.49	5,303.24
出租收入		
现金流出	121,195.32	33,213.91
开发成本	109,519.87	8,027.30
增值税	3,263.41	2,428.14
营业税金及附加	424.24	315.66

管理费用	2,357.98	3,519.38
销售费用	384.07	330.17
土地增值税	3,426.58	632.02
所得税	1,819.16	17,961.24
开发项目净现金流量	-6,975.83	-27,910.67

14.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 11.31%，详见收益法评估技术说明，折现率的相关计算过程。

15.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

项目名称	2016 年 5~12 月	2017 年
开发项目净现金流量	-6,975.83	-27,910.67
折现率	11.31%	11.31%
折现年期	0.33	1.16
折现系数	0.9653	0.8831
折现现金流	-6,733.77	-24,647.91
加：		
以前年度预售款现金流入	193,658.69	
减：		
以前年度营业税金及附加流出	10,941.72	
以前年度土地增值税流出	3,518.55	
开发成本评估值	147,816.73	

开发成本 N1 地块项目评估值为 147,816.73 万元。

(六)存货评估结果及增减值分析

1.评估结果

存货评估结果汇总表

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%
开发产品	213,807,414.26	282,560,832.00	68,753,417.74	32.16
开发成本	5,971,754,995.18	7,832,718,660.26	1,860,963,665.08	31.16
存货合计	6,185,562,409.44	8,115,279,492.26	1,929,717,082.82	31.20
减: 存货跌价准备	1,817,893.14	0.00	-1,817,893.14	
存货净额	6,183,744,516.30	8,115,279,492.26	1,931,534,975.96	31.24

2. 评估增减值原因分析

存货评估值 8,115,279,492.26 元, 评估增值 1,931,534,975.96 元, 增值率 31.24%。评估增值原因主要如下:

存货评估增值的原因是存货账面价值只包括项目成本, 而评估价值是市场公允价值, 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; 且纳入本次评估的用于开发建设鲁能领秀城项目的土地于 2004 年取得, 取得时间较早, 自 2004 年以来, 鲁能领秀城所在区域的土地市场价格及商品房销售价格涨幅较大, 尤其是鲁能领秀城项目成功引入胜利大街小学、育英中学等知名度较高的中小学后, 推动了鲁能领秀城项目房价的上涨, 故形成评估增值。

三、长期股权投资

(一) 评估范围

评估基准日长期股权投资账面余额 1,000,000,000.00 元, 核算内容为鲁能亘富公司持有的山东鲁能万创置业有限公司 100% 股权。

(二) 长期股权投资概况

被投资单位评估基准日基本情况如下:

1. 山东鲁能万创置业有限公司

(1) 企业名称: 山东鲁能万创置业有限公司

(2) 住所: 济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心 1-201 室

(3) 法定代表人: 曲勇

(4) 注册资本: 伍仟万元

(5) 实收资本: 伍仟万元

(6)企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

(7)主要经营范围：房地产开发，物业管理，房屋租赁；货物仓储（不含危险化学品），装卸服务；装饰装修，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)

(8)股权结构：

评估基准日，山东鲁能万创置业有限公司股权结构如下表所示：

股东名称	出资额（单位：万元）	股权比例（单位：%）
山东鲁能亘富开发有限公司	10000.00	100
合 计	10000.00	100

(9)历史沿革：

山东鲁能万创置业有限公司，成立于2014年1月23日，由山东鲁能亘富开发有限公司单独出资组建，注册资本（实收资本）5000万元。以上信息，北京中企华君诚会计事务所有限公司山东分所已经出具了“中企华(鲁)验字（2015）第051号”验资报告。

2015年2月15日，山东鲁能亘富开发有限公司通过《鲁亘综纪要[2015]3号》总经理办公会纪要，对山东鲁能万创置业有限公司增资4亿元人民币，2015年5月11日，山东鲁能亘富开发有限公司通过《鲁亘综纪要[2015]10号》总经理办公会纪要，对山东鲁能万创置业有限公司增资5.5亿元人民币，两次增资均计入山东鲁能万创置业有限公司资本公积科目，山东鲁能万创置业有限公司的实收资本及注册资本并未变化。

截至基准日，山东鲁能万创置业有限公司的注册资本5000万元，资本公积95000万元，股权结构未发生变更。

(10)财务和经营状况：

评估基准日，山东鲁能万创置业有限公司的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年4月30日
流动资产	117.38	31,248.94	79,557.34
长期股权投资			0.00
固定资产		58.34	54.98
在建工程			

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年4月30日
无形资产			
资产总计	185,563.75	316,136.03	371,312.78
流动负债	3,563.75	60,415.19	130,608.61
非流动负债	177,000.00	157,000.00	142,000.00
负债合计	180,563.75	217,415.19	272,608.61
所有者权益	5,000.00	98,720.84	98,704.17

评估基准日，山东鲁能万创置业有限公司的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年度12月	2016年度4月
一、营业收入		
减：营业成本		
营业税金及附加		36.20
销售费用	1,120.90	599.79
管理费用	610.04	111.08
财务费用	-21.44	-84.05
资产减值损失		
加：投资收益		640.80
二、营业利润	-1,709.50	-22.23
加：营业外收入	5.20	0.00
减：营业外支出		
三、利润总额	-1,704.30	-22.23
减：所得税费用	-425.14	-5.56
四、净利润	-1,279.16	-16.67

被评估单位评估基准日的报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(三)核实过程

1.核实内容

被评估单位申报的评估范围内的长期股权投资为对山东鲁能万创置业有限公司的长期股权投资。

2.核实方法

评估人员查阅了被投资单位投资协议、章程、验资报告等相关资

料，对其经营范围、原始投资额、股权比例、资产经营状况等进行了核实。

(四)评估方法

本次评估对被投资企业采用资产基础法和收益法两种方法进行整体评估，经分析后以最终选用的评估方法得出的被投资企业股东全部权益价值乘以持股比例得出长期投资的评估值。被投资单位采用的评估方法及评估方法选取的理由和依据详细情况见相应的评估技术分说明。

(五)评估过程

山东鲁能亘富开发有限公司对山东鲁能万创置业有限公司投资比例为 100%，通过对被投资单位采用资产基础法及收益法进行整体评估，以对被投资单位进行整体评估后的权益资产价值乘以持股比例确认评估值。

经评估，山东鲁能万创置业有限公司资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,144,713,703.67 元，收益法评估后的股东全部权益价值为 1,134,046,420.23 元，山东鲁能万创置业有限公司评估报告评估结论采用资产基础法评估结果。则：

$$\begin{aligned}\text{长期投资评估值} &= \text{被投资单位评估后权益资产价值} \times \text{持股比例} \\ &= 1,144,713,703.67 \times 100\% \\ &= 1,144,713,703.67 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(六)评估结果

长期股权投资评估结果及增减值情况如下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	山东鲁能万创置业有限公司	1,000,000,000.00	1,144,713,703.67	144,713,703.67	14.47
	长期股权投资合计	1,000,000,000.00	1,144,713,703.67	144,713,703.67	14.47

长期股权投资评估值 1,144,713,703.67 元，评估增值 144,713,703.67 元，增值率 14.47%。

1. 被评估单位对长期股权投资采用成本法核算，账面值为原始出资额，被投资单位经营后，账面净资产高于公司成立时的净资产。

2. 本评估报告没有考虑流动性对长期股权投资价值的影响。

四、投资性房地产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的投资性房地产共 4 项，投资性房地产主要为目前在出租的位于领秀城项目的 C2 超市、C2 健身西侧商铺、A3 综合体商场、鲁能国际中心(即 A3 综合体写字楼)已出租部分(11 层、15 层、16 层)，总建筑面积为 251,435.48 平方米。

纳入本次评估的投资性房地产，目前均用于出租，评估基准日账面原值 1,864,119,831.82 元，账面净值 1,776,770,624.93 元。

(二) 投资性房地产概况

1. 实物状况：纳入评估范围的投资性房地产共 4 项，为位于领秀城项目的 C2 超市、C2 健身西侧商铺、A3 综合体商场、鲁能国际中心(即 A3 综合体写字楼)已出租部分(11 层、15 层、16 层)。

C2 超市，纳入本次评估范围的超市已全部出租，共分为 19 部分，分别出租用作超市、房地产中介、社区医院、便利店及社区菜市场等，租赁期限 1-10 年不等。

纳入本次评估的投资性房地产的超市已办理房屋所有权证，具体情况见下表：

序号	房产证证号	证载房屋所有权人	建筑物名称	房屋坐落	建筑结构	规划用途	证载建筑面积
1	济房权证中字 第 215484 号	山东鲁能亘富开 发有限公司	C2 超市	市中区鲁能 领秀城 4 区	框架	超市	8,075.97

备注：超市证载面积 8,075.97 平方米，其中已售 435.76 平方米，剩余 7,640.21 平方米。

C2 健身西侧商铺，总建筑面积 989.37 平方米，目前已出租，尚未办理房屋所有权证。

A3 综合体商场，建筑面积合计 241,035.90 平方米，房屋结构类型为地上五层，地下四层框剪结构，于 2014 年 12 月投入使用，目前可正常使用。

鲁能国际中心已出租部分，分别位于鲁能国际中心(即 A3 综合体写字楼)11 层、15 层、16 层，建筑面积合计 1,770.00 平方米。

2. 账面值构成

纳入本次评估范围的投资性房地产均为山东亘富公司自建所得，账面值主要包括土地成本、建造成本及其他相关费用。其中 A3 综合体商场及鲁能国际中心由于尚未完成工程结算，为暂估入账。

3. 纳入本次评估范围的投资性房地产未设定抵押权。

(三) 核实过程

1. 评估准备

对企业提供的“投资性房地产清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报资产，审查申报表信息是否正确、完备，由资产占有单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《投资性房地产评估勘察表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

2. 清查核实

评估人员根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，会同被评估单位有关人员，对资产逐项进行核实，核实建筑物的名称、面积、结构型式和购建时间等，核实土地使用权的面积、用途、使用年限，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符。

核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等，土地用途、土地使用面积和使用年限。

3. 现场勘察及市场调查

依据清查评估明细表，评估人员会同有关人员深入现场进行实地勘察，主要以现场勘察为主，即根据企业申报的清查评估明细表，对以下内容进行勘察：核对房地产的地址、坐落部位、地段、层次和产权边界；核对房屋的结构、类型、式样、层高、朝向、建筑面积；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋的成新率、完好程度和贬值情况。填写房屋现场勘察记录表，查阅房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估清查评估明细表中所列内容一致。

对房屋建筑物、土地使用权的位置、环境等进行调查,并取得物业照片;对在现场勘察中发现与清查评估明细表不符的问题,及时同企业陪同人员进行沟通解决。向有关部门进行调查咨询,搜集本次评估所需的资料,包括购建取得资料和当地房地产市场交易资料。

4.核实结果

经现场调查核实,委估评估的投资性房地产建筑面积是依据房产证和被评估单位提供的相关证明材料确定,被评估单位提供了产权、面积等有关情况的说明并填写申报表。本次评估清查及测算工作依据产权说明和申报表进行。

经现场勘查,投资性房地产正常使用,管理维护较好,主体结构完好,具有继续使用的功能。

(四)评估方法

1.对于目前自持出租,将来拟销售的投资性房地产,本次评估参考存货的评估方法进行评估,具体评估方法见存货-开发产品。

2.对于将来拟继续持有并出租的投资性房地产,主要的评估方法有比较法、收益法和成本法,本次评估选择收益法进行评估。理由如下:

评估对象均为商业用途的房屋建筑物,经调查区域类似房地产情况,区域内该类型房屋建筑物均以出租收益为主,极少有市场交易情况,可比案例较少,故不适宜采用市场法进行评估。类似房地产租赁市场较活跃,交易实例较多,且出租率较高,故采用收益法进行评估。

收益法是预测评估对象未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}}\right)$$

式中: V—收益价格;

a_i —第 i 年的房地产净收益;

a —第 t 年以后无变化的房地产年净收益;

r —房地产还原利率;

t—纯收益有变化的年限；

n—未来可获收益年期。

(五)典型案例

评估案例

案例：鲁能国际中心写字楼（投资性房地产评估明细表第4项）

1.市场背景分析

(1)济南市经济社会发展简况

2015年济南经济运行总体平稳，主要经济指标增速达到或超过全省平均水平，GDP总量达到6,100.2亿元，同比增长8.1%，高于全省平均水平0.1个百分点。分产业看，第一产业增加值305.4亿元，增长4.1%；第二产业增加值2,307.0亿元，增长7.4%；第三产业增加值3,487.8亿元，增长8.9%。三次产业比重为5.0:37.8:57.2。

进入2016年，济南市一季度全市实现生产总值1,356.6亿元，同比增长7.3%。其中第一产业34.5亿元，增长3.6%；第二产业485.6亿元，增长6.5%；第三产业836.5亿元，增长7.9%。

(2)济南市房地产市场总体状况

2015年济南市房地产开发完成投资1,014.1亿元，增长10.5%；各类商品房屋竣工面积579.1万平方米，增长12.1%；各类商品房屋新开工面积1,690.3万平方，增长30.5%；商品房销售面积1,191.2万平方米，增长37.7%。

2016年1季度全市累计完成固定资产投资额597.7亿元，同比增长12.9%。分产业看，一产投资12.0亿元，下降11.5%；二产投资138.1亿元，增长19.7%，其中工业投资136.4亿元，增长24.7%；三产投资447.7亿元，增长11.8%，其中房地产投资257.7亿元，增长9.2%。

(3)房地产市场状况

2015年济南经营性用地平均楼面地价呈上扬态势，土地平均楼面地价为2,157元/m²，环比上涨45%。居住用地平均楼面地价为2,246元/m²，环比小幅下降4.7%，商业用地平均楼面地价为1,956元/m²，环比上涨10%。

2015年济南市普通住宅市场新增供应8.47万套，987万m²，月

均供应量为 82.3 万 m^2 ，虽然月度供应量波动明显，但市场仍处于高位运行状态。从 3 月份之后开始走高，年内峰值频现，一方面是因为开发企业对 2015 年的市场预期较好，纷纷加快项目的开发进度，加大市场有效供应量，使得市场供应量接连攀高；另一方面 2015 年多个新老楼盘开盘加推，如中海华山珑城、鲁能领秀城、融创财富中心等，集中供应量较大，使得月度供应量处于高位。

另外，随着城市的快速发展，人口不断扩容，市场有效需求的不断释放。济南房地产市场 2015 年全年累计供应商品房 17.8 万套、1,353.9 万 m^2 ，成交商品房 15 万套、1,299.4 万 m^2 ；相比 2014 年，商品房供求指标增幅分别为 23%、22%、33%、34%。

综上所述，待估对象所处区域住宅、商业房地产价格将持续呈上涨趋势。

2.概况

鲁能国际中心位于 A3 综合体北侧塔楼，总层数 34 层(地上 30 层，地下 4 层)，总高度 153.8 米，标准层高 4.2 米，总建筑面积约 6.6 万平方米。定位为济南市高档 5A 甲级写字楼，项目采用框架核心筒设计，配备高速电梯、中央空调等配套设施。

委估资产位于济南市市中区鲁能领秀城 A3 地块的鲁能国际中心的 11、15、16 层，总建筑面积 1,770.00 平方米。截止评估基准日，上述投资性房地产均已出租，租赁明细见下表：

序号	签约单位	租赁单元	租赁面积	每平每月租金	月租金	租赁期限(月)	计租日
1	山东广益投资有限公司	1101、1102、1103	505	78.00	39,390.00	36.00	2016.2.1
2	银谷财富(北京)投资管理有限公司	1501、1502、1503	505	84.00	42,420.00	37.50	2016.1.7
3	英大证券有限责任公司	1601、1602、1603、1604	760	75.00	57,000.00	120.00	2016.1.1

待估房产为山东亘富公司自建所得，截至评估基准日，委估房产尚未办理房屋所有权证；无抵押、担保等他项权利。

3.评估测算过程

①评估对象租金水平的确定 租赁期内

委估资产租约期内的租金水平,根据被评估单位提供的租约价格确定。

租赁期外

根据企业提供的租赁合同,参考周围的租赁案例,结合企业的招租计划,确定基准日的市场租金为 80 元/月·平米。

根据评估人员收集的委估资产所在济南市类似写字楼近年的租金增长水平,租金价格水平增长率在 2%-5%之间,考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况,本次评估以评估基准日的租金价格为基准价格,在未来的租金价格水平按租赁期后连续每年 3%增长至基准日后第 10 年,第 11 年起趋于稳定水平。

②空置率的确定

根据评估人员对济南鲁能领秀城区域写字楼租赁市场的调查,委估资产房地产所处区域类似房地产空置率水平在 10%-20%。考虑到委估资产房地产在区域内的位置、楼层、临街状况、建筑装修情况等个别因素,结合自身经营状况综合分析后,评估人员确定租期内不考虑空置率,而对于未租赁的房产租期外空置率为 15%。

③年总费用计算

年总费用指出租房地产时,出租方应负担的各项成本费用以及税金。一般包括租赁税费、房屋修缮费、管理费、增值税、税金及附加、保险费、土地使用税。

a 租赁税费

租赁税费为房产税,根据有关法规,房产税率为 12%。

b 修缮费

修缮费是指对房屋建筑物的日常维护和修缮的费用,根据评估对象建筑物的实际情况,确定建筑物年修缮费为建筑物重置成本的 1%。根据房屋建筑物的工程技术特征,通过调查当地同类建筑物的平均开发成本及其他相关费用水平,根据本公司搜集的建安成本资料,并结合委估房产的装修费用,综合确定委估资产的重置单价为 6,580.00 元/平方米。

c 管理费

管理费是指产权人在日常管理中应支付的相关费用,根据此类费用占租金比例的平均统计数据并结合待估房产的实际情况确定管理费取有效毛收入的 3%。

d 增值税

根据财税〔2016〕36 号文相关规定,对于增值税,不动产经营租赁服务一般纳税人出租其 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产,可以选择适用简易计税方法,按照 5%的征收率计算应纳税额。因此确定增值税计算公式如下:

$$\text{应纳税额} = \text{含税租赁收入} / (1 + 5\%) \times 5\%$$

e 税金及附加

税金及附加主要包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加、水利建设基金等。各项税费税率为:城建税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%、水利建设基金为增值税的 1%。

f 保险费

保险费是指产权人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用,根据有关规定及此类费用的平均统计数据确定保险费取建筑物重置价的 0.20%。

g 城镇土地使用税

指在城市、县城、建制镇、工矿区范围内使用土地的单位和个人,为城镇土地使用税的纳税义务人,应当依照相关规定缴纳土地使用税。根据评估人员调查,委估资产所在地的城镇土地使用税税率为 16 元/平方米。

④折现率

折现率又称报酬率,是投资回报与所投入资本的比率。

l.租赁期内报酬率

对于租赁期内报酬率本次采用累加法,即将报酬率视为包含无风险报酬率和风险调整值两大部分,通过对待估房产和当地房地产市场状况的综合分析,确定无风险报酬率采用五年期国债无风险利率 2.47%,加风险调整值 3.60%,报酬率为 6.07%。

II. 租赁期外报酬率

对于租赁期外报酬率，采用与租赁期内报酬率相同方式确定，经分析，确定无风险报酬率采用五年期国债无风险利率 2.47%，加风险调整值 4.60%，报酬率为 7.07%。

i 收益期限

建筑物为钢混结构，经济耐用年限 60 年，至评估基准日已使用 1.4 年，尚可使用年限 58.6 年，土地使用权剩余使用年限 38.4 年，根据孰低原则尚可使用年限为 38.4 年，确定收益期限为 38.4 年。

⑤ 收益现值的测算

鲁能集团拟以山东鲁能亘富开发有限公司股权认购广宇发展股份有限公司项目评估说明

年度	年租金			维修费	房产税	增值税	附加税	管理费	保险费	租金损失费	土地 使用 税	年净收 益	折现期	折现 率	折现 系数	现值
	租赁合同 同(1)	租赁合同 (2)	租金 合同 (3)													
2016 年 5 月-12 月	31.51	33.94	45.60	111.05	12.69	5.29	0.69	3.33	2.33	-	1.34	73.73	0.33	6.07%	0.9805	72.29
2017	47.27	50.90	68.40	166.57	19.04	7.93	1.03	5.00	2.33	-	1.34	118.25	0.83	6.07%	0.9521	112.59
2018	47.27	50.90	68.40	166.57	19.04	7.93	1.03	5.00	2.33	-	1.34	118.25	1.83	6.07%	0.8976	106.15
2019	52.16	52.41	68.40	172.97	19.77	8.24	1.07	5.19	2.33	13.82	1.34	109.56	2.83	6.07%	0.8462	92.71
2020	54.18	54.29	68.40	176.87	20.21	8.42	1.09	5.31	2.33	16.27	1.34	110.24	3.83	7.07%	0.7696	84.84
2021	55.80	55.92	71.82	183.54	20.98	8.74	1.14	5.51	2.33	16.76	1.34	115.11	4.83	7.07%	0.7188	82.74
2022	57.48	57.60	71.82	186.90	21.36	8.90	1.16	5.61	2.33	17.26	1.34	117.29	5.83	7.07%	0.6713	78.74
2023	59.20	59.33	71.82	190.35	21.75	9.06	1.18	5.71	2.33	17.78	1.34	119.54	6.83	7.07%	0.6270	74.95
2024	60.98	61.11	71.82	193.90	22.16	9.23	1.20	5.82	2.33	18.31	1.34	121.86	7.83	7.07%	0.5856	71.36
2025	62.81	62.94	71.82	197.57	22.58	9.41	1.22	5.93	2.33	18.86	1.34	124.25	8.83	7.07%	0.5469	67.95
2026	64.69	64.83	97.13	226.65	25.90	10.79	1.40	6.80	2.33	34.00	1.34	132.43	9.83	7.07%	0.5108	67.65
2027	66.63	66.77	100.04	233.45	26.68	11.12	1.45	7.00	2.33	35.02	1.34	136.86	10.83	7.07%	0.4771	65.30
2028	68.63	68.77	103.04	240.45	27.48	11.45	1.49	7.21	2.33	36.07	1.34	141.43	11.83	7.07%	0.4456	63.02
2029	70.69	70.84	106.13	247.66	28.30	11.79	1.53	7.43	2.33	37.15	1.34	146.13	12.83	7.07%	0.4162	60.82

鲁能集团拟以山东鲁能巨富开发有限公司股权认购广宇发展发行股份项目评估说明

年度	年租金			维修费	房产税	增值稅	附加稅	管理费	保险费	租金損失	土地 使用 稅	年净收 益	折現期	折現 率	折現 系数	現值
	租賃合 同(1)	租賃合同 (2)	租金 合同 (3)													
2030	70.69	70.84	109.32	250.85	11.65	28.67	11.95	1.55	7.53	2.33	37.63	148.21	13.83	7.07%	0.3867	57.61
2031	70.69	70.84	112.60	254.13	11.65	29.04	12.10	1.57	7.62	2.33	38.12	150.35	14.83	7.07%	0.3630	54.58
2032	70.69	70.84	115.98	257.50	11.65	29.43	12.26	1.59	7.73	2.33	38.63	152.55	15.83	7.07%	0.3390	51.71
2033	70.69	70.84	119.46	260.98	11.65	29.83	12.43	1.62	7.83	2.33	39.15	154.82	16.83	7.07%	0.3167	49.03
2034	70.69	70.84	123.04	264.57	11.65	30.24	12.60	1.64	7.94	2.33	39.69	157.15	17.83	7.07%	0.2957	46.47
2035	70.69	70.84	126.73	268.26	11.65	30.66	12.77	1.66	8.05	2.33	40.24	159.56	18.83	7.07%	0.2762	44.07
2036	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	19.83	7.07%	0.2580	41.81
2037	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	20.83	7.07%	0.2409	39.03
2038	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	21.83	7.07%	0.2250	36.46
2039	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	22.83	7.07%	0.2102	34.06
2040	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	23.83	7.07%	0.1963	31.81
2041	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	24.83	7.07%	0.1833	29.70
2042	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	25.83	7.07%	0.1712	27.74
2043	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	26.83	7.07%	0.1599	25.91
2044	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	27.83	7.07%	0.1494	24.21

年度	年租金			维修费	房产税	增值税	附加税	管理费	保险费	租金损失	土地 使用 税	年净收 益	折现期	折现 率	折现 系数	现值
	租赁合同 同(1)	租赁合同 (2)	租金 合同 (3)	合计												
2045	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	28.83	7.07%	0.1395	22.60
2046	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	29.83	7.07%	0.1303	21.11
2047	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	30.83	7.07%	0.1217	19.72
2048	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	31.83	7.07%	0.1137	18.42
2049	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	32.83	7.07%	0.1061	17.19
2050	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	33.83	7.07%	0.0991	16.06
2051	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	34.83	7.07%	0.0926	15.00
2052	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	35.83	7.07%	0.0865	14.02
2053	70.69	70.84	130.53	272.06	11.65	31.09	12.96	1.68	8.16	2.33	40.81	162.04	36.83	7.07%	0.0808	13.09
2054 年9 月	47.13	47.23	87.02	181.37	11.65	20.73	8.64	1.12	5.44	2.33	27.21	102.92	37.58	7.07%	0.0767	7.89
合计																1,860.42

⑥收益期后建筑物残值折现值的测算

建筑物建成于 2015 年 12 月,钢混结构,耐用年限 60 年,已使用 0.3 年,土地使用权届满后(即 38.7 年后),房屋建筑物尚余 21.3 年使用年限,建筑物重置单价为 6,580.00 元/平方米。

$$\begin{aligned}\text{收益期届满时建筑物的成新率} &= 21.3/60 \times 100\% \\ &= 36\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{则建筑物残值} &= 6,580.00 \times 36\% \\ &= 2,945 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{结合建筑物自身的实际情况,确定建筑物还原利率为 } 7.5\%, \text{ 则:} \\ \text{建筑物残值折单价现值} &= 2,945 / (1 + 7.5\%)^{38.4} \\ &= 183.23 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{建筑物残值折现值} &= 183.23 \times 1,770.00 \\ &= 260,791.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

⑦评估结果

投资性房地产评估值为 18,865,000.00 元。

(六)评估结论及增减值分析

投资性房地产账面值 1,776,770,624.93 元,评估值 1,947,420,181.00 元,评估增值 170,649,556.07 元,增值率 9.60%。

评估增值的主要原因:投资性房地产为企业自建所得,账面成本为土地取得成本及建造成本,而本次评估采用收益法或市价扣除法确定其评估价值,评估价值包含了合理的利润,故形成评估增值且投资性房地产-A3 商超的评估值中包含与房屋建筑物不可分割的设备的评估值,因此造成评估增值。

五、房屋建筑物评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 4 项,账面原值 31,333,232.03 元,账面净值 31,154,710.13 元,为位于济南市高新区经十东路中润世纪城东区的 1 套住宅及配套地下室、车库及位于济南市市中区鲁能国际中心的 7-9 层写字楼。

(二)房地产概况

1.中润世纪城房产

该房地产位于济南高新区经十东路中润世纪城东区9号楼1单元,总建筑面积217.19平方米,其中住宅157.13平方米,储藏室22.36平方米;车库1个,37.70平方米。

该房屋建筑物为山东亘富公司购买所得,已办理房屋所有权证,房屋所有权证分别为济房权证历字第236755号、济房权证历字第236758号、济房权证历字第236762号。

2.鲁能国际中心的7-9层写字楼

该房地产位于济南市中区英雄山路与二环南路交汇处鲁能国际中心(即鲁能领秀城A3综合体写字楼)的7、8、9层,总建筑面积4,504.62平方米。

鲁能国际中心位于A3综合体北侧塔楼,总层数34层(地上30层,地下4层),总高度153.8米,标准层高4.2米,总建筑面积约6.6万平方米。定位为济南市高档5A甲级写字楼,项目采用框架核心筒设计,配备高速电梯、中央空调等配套设施。

该房屋建筑物为山东亘富公司自建所得,截止评估基准日尚未办理房屋所有权证。

(三)核实过程

1.核对账目:根据被评估单位提供的房地产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房地产类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符;最后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,根据房地产类资产的类型、金额等特征收集了房屋产权证明文件;收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

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房地产类资产进行了盘点与查看。核对了房屋建筑物名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息;了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息;了解了

房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房地产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

纳入本次评估范围的房屋建筑物中，对于位于中润世纪城的房屋建筑物，由于委估房屋建筑物均为外购的商品房，所处的区域近期同类房屋交易比较活跃，可搜集到足够的可比实例，因此我们采用市场法对委估房屋建筑物进行评估；对于位于鲁能国际中心的房屋建筑物，由于该类房屋建筑物所处区域买卖交易较少，租赁交易比较活跃，因此我们采用收益法对委估房屋建筑物进行评估。

1.市场法

市场法是指将评估对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

运用市场法评估应按下列步骤进行：

- (1)搜集交易实例；
- (2)选取可比实例；
- (3)建立价格可比基础；
- (4)进行交易情况修正；
- (5)进行交易日期修正；
- (6)进行区域因素修正；
- (7)进行个别因素修正；
- (8)求出比准价格。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别

因素值/参照物房地产个别因素值

2.收益法

收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

收益法基本计算式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{a_i}{(1+r)^i} + \frac{a}{r(1+r)^t} \times \left(1 - \frac{1}{(1+r)^{n-t}} \right)$$

式中：V—收益价格；

a_i —第*i*年的房地产净收益；

a —第*t*年以后无变化的房地产年净收益；

r —房地产还原利率；

t —纯收益有变化的年限；

n —未来可获收益年期。

(五)典型案例

案例：中润世纪城 9#1-902 (评估明细表 4-6-1 第 1 项)

1.概况

房屋基本情况

委估资产位于济南市高新区经十东路中润世纪城东区，总建筑面积 157.13 平方米，为框架结构，标准层高 3m，总层数 15 层，委估房屋位于该建筑物的第 9 层。

待估对象客厅、餐厅地面铺设瓷砖，墙面、顶棚粉刷乳胶漆；卧室地面铺设木地板，墙面、顶棚粉刷乳胶漆；厨卫地面铺设防滑瓷砖、墙面铺贴瓷砖到顶、顶棚粉刷乳胶漆。外墙：挂聚苯乙烯保温板，高档瓷砖，刷氟碳漆；电梯：知名品牌电梯；门窗：喷塑铝合金窗；供电：户内采用多回路供电方式，所有管线暗设；供水：独立加压系统，确保高层用水；供气：管道煤气；采暖：集中供暖系统；通讯：直接电话插口及宽带网。

截至评估基准日，委估房产已办理房屋所有权证；无抵押、担保等他项权利。

2.评估方法选用

针对评估对象的用途和特点采用市场法进行评估。

市场法是指将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法评估计算公式如下：

待估房地产价格=参照物交易价格×正常交易情况/参照物交易情况×待估房地产评估基准日价格指数/参照物房地产交易日价格指数×待估房地产区域因素值/参照物房地产区域因素值×待估房地产个别因素值/参照物房地产个别因素值

3.评估测算过程

根据替代原则，选取近期交易的三个项目为比较案例。比较案例详细情况如下：

(1)选取可比实例

实例 1：中润世纪城第 7 层：建成于 2003 年，和委估房产处于同一区域，建筑面积 157 平方米，框剪结构，南北朝向，中档装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。房屋售价 11,494.00 元/平方米。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例 2：中润世纪城第 7 层：建成于 2003 年，和委估房产处于同一区域，建筑面积 157 平方米，框剪结构，南北朝向，普通装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。房屋售价 10,444.00 元/平方米。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

实例 3：中润世纪城第 7 层：建成于 2003 年，和委估房产处于同一区域，建筑面积 157 平方米，框剪结构，南北朝向，中档装修；建筑物本身及配套设施使用、维护、管理良好。房屋售价 11,051.00 元/平方米。经综合分析：与委估房地产具有可比性。

(2)比较因素的选择

表一：因素条件说明表

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）		11497	10444	11051
交易情况		正常	正常	正常
交易时间	2016 年 4 月	2016 年 3 月	2016 年 4 月	2016 年 3 月

区位状况因素	交通便捷度	紧临主干道经十东路,31、115、119路等多路公交线路通行,交通便捷	紧临主干道经十东路,31、115、119路等多路公交线路通行,交通便捷	紧临主干道经十东路,31、115、119路等多路公交线路通行,交通便捷	紧临主干道经十东路,31、115、119路等多路公交线路通行,交通便捷
	环境状况	距离燕山健身广场较近,周边绿化环境较好,但距离主干道较近有一定噪音污染。	距离燕山健身广场较近,周边绿化环境较好,但距离主干道较近有一定噪音污染。	距离燕山健身广场较近,周边绿化环境较好,但距离主干道较近有一定噪音污染。	距离燕山健身广场较近,周边绿化环境较好,但距离主干道较近有一定噪音污染。
	教育配套设施	周围区域内幼儿园、小学、中学等教育配套设施齐全。	周围区域内幼儿园、小学、中学等教育配套设施齐全。	周围区域内幼儿园、小学、中学等教育配套设施齐全。	周围区域内幼儿园、小学、中学等教育配套设施齐全。
	公共配套设施	区域内有武警医院、银座购物中心燕山店等配套设施	区域内有武警医院、银座购物中心燕山店等配套设施	区域内有武警医院、银座购物中心燕山店等配套设施	区域内有武警医院、银座购物中心燕山店等配套设施
实物状况因素	土地红线内基础设施	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	房屋朝向	南北	南北	南北	南北
	总层/楼层	15/9	11/7	15/7	12/7
	面积大小	157.13	157	157	157
	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	层高	3	3	3	3
	装修状况	简单装修	中档装修	普通装修	中档装修

(3)比较因素修正

表二：比较因素条件指数表

项目		待估房产	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)			11497	10444	11051
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
区位状况因素	交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	教育配套设施	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
实物状况因素	土地红线内基础设施	100	100	100	100
	房屋朝向	100	100	100	100
	总层/楼层	100	99	99	99
	面积大小	100	100	100	100
	建筑结构	100	100	100	100
	层高	100	100	100	100
	装修状况	100	108	104	108

表三：因素比较修正系数表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价(元/平方米)		11497	10444	11051
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
区位状况因素	交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
	教育配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
	公共配套设施	1.0000	1.0000	1.0000
实物状况因素	土地红线内基础设施	1.0000	1.0000	1.0000
	房屋朝向	1.0000	1.0000	1.0000
	总层/楼层	1.0101	1.0101	1.0101
	面积大小	1.0000	1.0000	1.0000
	建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000
	层高	1.0000	1.0000	1.0000
	装修状况	0.9259	0.9615	0.9259
比准价格		10807	10131	10388

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场法的评估结果，即：

$$\text{评估对象单价} = (10,807.00 + 10,131.00 + 10,388.00) / 3$$

$$= 10,440.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

$$\text{评估对象总价} = 10,440.00 \times 157.13$$

$$= 1,640,400.00 \text{ 元 (取整)}$$

(六)评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	31,333,232.03	31,154,710.13	54,107,500.00	54,107,500.00	22,774,267.97	22,952,789.87	72.68	73.67
合计	31,333,232.03	31,154,710.13	54,107,500.00	54,107,500.00	22,774,267.97	22,952,789.87	72.68	73.67

房屋建筑物原值评估增值 22,774,267.97 元，增值率 72.68%；净值评估增值 22,952,789.87 元，增值率 73.67%。评估增值原因主要如下：

纳入本次评估的房屋建筑物为山东亘富公司购买或自建所得，账面为购买成本、建造成本，对于外购的商品房，本次评估采用市场法进行评估，由于自购买以来，区域内商品房市场价格有一定幅度的上涨，因此造成评估增值；对于自建的房屋建筑物，本次评估采用收益法进行评估，评估值包含了本次评估采用市场法及收益法对其进行评估，评估价值包含了合理的利润，因此造成评估增值。

六、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：运输设备及电子设备。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	1,925,800.00	1,559,955.01
电子设备	155,624,080.93	131,761,526.42
合计	157,549,880.93	133,321,481.43

(二)机器设备概况

1.设备基本情况及特点

设备类资产主要为车辆和电子设备构成。

(1)运输设备

运输设备主要是办公用车，共计9辆，其中2辆为电动看房车，3辆奥迪轿车，2辆别克商务车，1辆中型载货专项作业车，1辆重型罐式货车，证件齐全、使用状况良好。

运输车辆购置于2004年至2015年间，评估基准日车辆维护保养较好，使用正常。

(2)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品、空调等。以上设备陆续购置并启用于2008年至2016年间，目前均可正常使用。

2.利用状况与日常维护

企业制定了一系列的设备管理制度及标准，具体规定各类设备的管理、维护、维修、保养、管理办法等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

目前设备维护保养状况良好，运行正常，工作稳定，故障率较低，均可正常使用。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。电子设备的账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输设备	6	5	15.83
办公设备	5-10	5	9.5-19.00
电子设备	5	5	19.00

(三)核实过程

1.核实方法与过程

(1)发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2)初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

(4)完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查重大设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2.核实结果

企业提供的设备类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，各设备均可正常使用。

(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，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

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置全价。

运输设备重置全价=车辆购置价+车辆购置税+牌照手续费

(2)综合成新率的确定

①对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。其中，对有强制报废年限的车辆，计算使用年限法成新率时可采用尚可使用年限法，也可以采用平均年限法；对没有强制报废年限的车辆，采用尚可使用年限法，总使用年限一般按15年考虑，接近或超过15年的根据实际尚可使用年限与已使用年

限之和考虑。其计算公式如下：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法

对于部分电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例一：别克商务车（4-6-6 车辆评估明细表，第 6 项）

车辆牌号：鲁 A7N233

规格型号：别克牌 SGM6531UAAA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

购置日期：2015 年 12 月

启用日期：2016 年 1 月

已行驶里程：10,000.00 公里

账面原值：265,900.00 元

账面净值：251,866.39 元

主要参数：

◆发动机型号：LAF；◆变速器类型：自动变速器；

◆排量：2384 mL；◆最大功率 134 kW；

◆最高时速：180km/h；◆轴距：3,088mm；

◆轮距 前/后：1,593/1,603mm；◆排放标准：国 V；

◆外廓尺寸：5,256×1,878×1,772mm；◆整车质量：2,470kg。

2.重置全价的确定

经市场调查并结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该种型号汽车于评估基准日的含税售价为 24.40 万元/台。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

证照费及其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 500 元。

重置全价计算见下表:

金额单位:人民币元

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
a	车辆购置费			244,000.00	市场调查、询价确定
b	车辆购置税	10%	a/1.17×费率	20,854.70	车辆购置税按照车辆购置费扣除增值税后的 10%计算
c	其他费用	500		500	主要包括牌照费等办证手续费用
d	重置单价(含税)		a+b+c	265,400.00	
e	重置全价		d×车辆数量	265,400.00	

则重置成本为 265,400.00 元。

3.综合成新率的确定

(1)理论成新率的确定

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令),对非营运小型普通客车报废的寿命里程为 60,000 公里,对该类客车的报废年限无限制。该类型车总使用年限一般按 15 年考虑,该车于 2016 年 1 月启用,至评估基准日已使用了 0.25 年,则:

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 0.25) / 15 \times 100\% \\ &= 98\%\end{aligned}$$

(2)里程法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》,该类车引导报废里程为 60 万公里,该车至评估基准日已行驶 10,000.00 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (600,000.00 - 10,000.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 98\%\end{aligned}$$

(3)理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率,根据以上计算结果,理论成新率确定为 98%。

(4)调整系数

评估人员对该车进行了现场勘察,勘察结果如下:

勘察项目	勘察结果
------	------

勘察项目		勘察结果
静态	车身	车体骨架无明显变形；车身表面无明显凹陷、锈蚀；前后保险杆完整；风挡、风窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。
	发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹；散热器格栅基本完好；未见明显机油渗漏；油管、水管、线束等基本完好。
	座舱	车顶及周边内饰基本完好；座椅完好无磨损；仪表台配件齐备无破损；玻璃升降器、门窗等工作正常。
	底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏；转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。
	其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
启动		启动基本顺畅，发动机无明显异响，发动机怠速基本稳定；仪表板指示灯显示正常，各类灯光和调节功能基本正常；车辆排气无明显异常；空调、音响、中控系统等工作基本正常。
路试		发动机运转、加速基本正常；行驶中发动机、底盘、转向等部位无明显异响；制动系统工作正常有效；行驶未见明显跑偏。

根据上述勘察结果，评估人员认为该车辆的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据车辆的实际情况，确定调整系数取 100%。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\
 &= 98\% \times 100\% \\
 &= 98\%
 \end{aligned}$$

5.评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 265,400.00 \times 98\% \\
 &= 260,092.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例二：宝利通视频会议终端

明细表序号：固定资产—电子设备评估明细表(表 4-6-7)号 2

1.设备概况

设备名称：宝利通视频会议终端

规格型号：polycom group550

数量：1

账面原值：75,660.00 元

账面净值：66,076.40 元

启用日期：2014 年 12 月

2.技术参数

- ◆产品用途：视频会议，中型会议室；
- ◆输入输出：一路镜头输入(HDCI)，两路荧幕输出（HDMI）、支持双流；
- ◆内置 MUC：内置 MCU 支持高达 6 路多点视频会议；
- ◆视频输入：1 个 HDCI；1 个 HDMI；1 个 VGA；
- ◆视频输出：2 个 HDMI；
- ◆音频输入：1 个麦克风阵列（共支持 2 个）；1 个 HDCI；1 个 HDMI；1 个 3.5mm 立体声线路输入；
- ◆音频输出：1 个 HDMI；1 个 3.5mm 立体声线路输出。

3.重置全价的确定：

通过向宝利通中国有限公司电话询价以及网上查询，该设备 2016 年 4 月底含税购置价为 68,000.00 元，供方负责送货上门并予以安装调试。

4.综合成新率的确定

该设备经济寿命年限 8 年，2014 年 12 月启用，至评估基准日已使用 1.33 年，目前各项性能稳定，使用正常。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= (8 - 1.33) / 8 \times 100\% \\
 &= 84\%
 \end{aligned}$$

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，并实地对设备进行了勘察。根据勘察与了解，该设备铭牌、标牌完整，设备表面无明显划痕、污损，运行时无明显异响，设备使用环境与维修保养状况良好。评估人员认为该设备的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据设备的实际情况，确定调整系数取 100%。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\
 &= 84\% \times 100\% \\
 &= 84\%
 \end{aligned}$$

5.评估值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 68,000.00 \times 84\%
 \end{aligned}$$

= 57,120.00 元(取整)

(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%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	1,925,800.00	1,559,955.01	1,611,700.00	1,498,795.00	-314,100.00	-61,160.01	-16.31	-3.92
电子设备	155,624,080.93	131,761,526.42	3,425,600.00	2,974,920.00	-152,198,480.93	-128,786,606.42	-97.80	-97.74
合计	157,549,880.93	133,321,481.43	5,037,300.00	4,473,715.00	-152,512,580.93	-128,847,766.43	-96.80	-96.64

机器设备类资产原值评估减值 152,512,580.93 元,减值率 96.80%;
净值评估减值 128,847,766.43 元,减值率 96.64%。评估增减值原因主要如下:

1.部分设备的价值合并在所附属的房屋价值中考虑,未避免重复评估,设备评估时候评估为零;

2.车辆评估原值减值、净值增值的主要原因是:

(1)原值评估减值,主要是车辆技术更新较快,产品价格呈逐年下降导致评估原值减值;

(2)净值评估增值,主要是评估车辆的尚可使用年限要大于企业剩余折旧年限。

3.电子设备评估原、净值减值的主要原因有:

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。

七、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

在建工程账面值 542,595,540.38 元。

本次列入评估范围的在建工程为企业目前正在开发建设的 A3 综合体项目的酒店及写字楼部分。

(二)评估过程

1.检查资产评估明细表各项内容填写情况,并核实在建工程评估

明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致;

2.根据申报的在建工程项目,审核其合同内容,并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及设备款项支付情况,分析账面值的构成及其合理性;

3.现场实地勘察设备到位情况,安装情况,核实是否按照合同条款执行;

4.通过现场了解,确定评估方法,测算在建工程评估值;

5.撰写在建工程评估技术说明。

(三)评估方法及说明

根据企业申报的在建工程的实际情况,该在建工程账面核算的内容是 A3 综合体项目的酒店及写字楼部分。本次评估对于在建工程的评估,根据实际支付的工程款(剔除不合理费用)加计至评估基准日资金成本,对于企业账面实际发生的资本化利息,评估为 0。

(四)评估过程

案例: A3 综合体酒店写字楼部分

账面值: 542,595,540.38 元(含财务费用 20,150,000.00 元)

1.概况: A3 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 2#路,南临规划 9#路,西侧为 103 省道,北侧为规划 3#路,为商业建筑。

项目总占地面积 105200 平方米,规划建筑面积 407,910.21 平方米,分商业、酒店(含公寓)、写字楼等物业类型。该工程于 2012 年 9 月开工,预计 2016 年 10 月完工。其中:酒店部分(含公寓)规划建筑面积 78,128.02 平方米,写字楼部分规划建筑面积 46,691.15 平方米。

2 计算过程

该工程正常施工建设,工程款项正常支付,经清查核实,实际已支付的工程款项中无不合理费用。

该工程于 2012 年 9 月开工,至评估基准日已发生 3.6 年,该施工工期包含 A3 综合体商超部分的施工工期,且前期施工主要从事 A3 综合体商超部门的施工。本次评估根据评估对象的实际情况,参照类似工程的正常施工工期,确定评估对象自开工至评估基准日的形象进度

的合理施工工期为 2 年,按资金均匀投入、1-3 年期银行贷款利率 4.75% 计算,则资金成本为:

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= \text{账面值(不含财务费用)} \times \text{合理建设工期} \div 2 \times \text{利率} \\ &= 522,445,540.38 \times 2/2 \times 4.75\% \\ &= 24,816,163.17 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{账面值(不含财务费用)} + \text{资金成本} \\ &= 522,445,540.38 + 24,816,163.17 \\ &= 547,261,703.55 \text{ (元)}\end{aligned}$$

经过以上程序,在建工程评估值为 547,261,703.55 元,评估增值 4,666,163.17 元,增值率 0.86%。评估增值的原因为企业账面分摊的资金成本金额小于本次评估按照合理工期及基准利率计算的资金成本,因此造成评估增值。

八、无形资产-土地使用权资产评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日申报表所列明的土地使用权,共 1 宗,该宗土地为山东亘富公司以出让方式取得,账面值 175,076,231.40 元。

委估土地是山东亘富公司开发建设 A3 综合体项目酒店及写字楼分摊的土地使用权,于 2004 年 8 月取得,位于市中区 103 省道以东,南外环路以南。用途:综合用地,土地使用权类型:出让,面积:52,600.00 平方米。

(二)土地使用权概况

1.土地登记状况

委估土地是 A3 综合体项目酒店及写字楼分摊的土地使用权,位于济南市市中区 103 省道以东,南外环路以南。用途:综合用地,土地使用权类型:出让,面积:52,600.00 平方米。由于山东亘富公司开发建设的济南领秀城项目占地面积较大,土地证为分批办理,因此纳入本次评估范围的土地使用权分布在 5 个土地使用权证上,分别为市中国用(2005)第 0200013 号、市中国用(2005)第 0200119 号、市中国用

(2005)第 0200120 号、市中国用(2005)第 0200122 号、市中国用(2012)第 0200050 号。

本次土地使用权面积的确定是根据《济南市千佛山、柏石峪片区控制性规划深化调整(2012 年)》中规定的 A3 综合体项目规划用地面积确定的后,再根据建筑工程规划许可证证载的酒店及写字楼的建筑面积分摊确定的。

2.土地权利状况

评估土地所有权属于国家所有,评估对象是被评估单位通过出让方式取得的土地使用权,根据被评估单位提供的权属资料,评估对象来源合法,产权清楚,未设定他项权利。

3.土地利用状况

截至评估基准日,评估对象用于 A3 综合体项目,规划容积率为地上 2.56,地下 1.32。截止评估基准日,该项目主体建设已基本完工,正在进行内外装修的施工。

(三)土地价格影响因素分析

1.一般因素

济南,山东省省会城市,副省级城市。位于山东省中西部,北跨黄河,南依泰山。分别与西南部的聊城、北部的德州和滨州、东部的淄博、南部的新泰和泰安交界。济南市位于北纬 36° 40',东经 117° 00',南依泰山,北跨黄河,地处鲁中南低山丘陵与鲁西北冲积平原的交接带上,地势南高北低。

济南地处中纬度地带,由于受太阳辐射、大气环流和地理环境的影响,属于暖温带半湿润季风型气候。其特点是季风明显,四季分明,春季干旱少雨,夏季炎热多雨,秋季凉爽干燥,冬季寒冷少雪。由于独特的地形作用,济南的气候极端性明显强于周边地区;年平均气温 13.8℃,极端气温最高 42.5℃(1955 年 7 月 24 日),极端最低气温零下 19.7℃(1953 年 1 月 17 日)。最高月均温 27.2℃(7 月),最低月均温-3.2℃(1 月)。年平均降水量 685 毫米。年日照时数 1870.9 小时(2009 年)。济南是季风气候明显区域之一。

2012 年末常住人口 695.0 万人；户籍总人口 609.2 万人，年人口增长率 4.24‰。全年人口自然增长率 3.67‰。

济南国际机场位于济南市区东北方向的遥墙镇，同青银、京台、京沪高速公路相接，距市中心 28 公里，距泰山 100 公里，曲阜 170 公里。济南国际机场是全国综合 4E 机场之一，可以起降大型民航货运班机。济南市为济南铁路局驻地，济南枢纽为济南铁路局最大的铁路中心枢纽。经过济南的铁路线路：京沪铁路、胶济铁路、邯济铁路、京沪高铁、胶济城际铁路、石济高铁（在建）、郑济高铁（规划）。

济南地理位置优越，交通发达。截至 2011 年，全市公路通车里程达 11940 公里。目前，纵贯济南南北方向的有 G2 京沪高速（北京-上海），G3 京台高速（北京-台北），G35 济广高速（济南-广州）；横贯东西方向有 G20 青银高速（青岛-银川），G22 青兰高速（青岛-兰州）公路，S1 济聊高速（济南—聊城）；G2001 济南绕城高速公路将济南环绕其中；国道 104 线、105 线、220 线、308 线、309 线及省道 242、243、244、248、316、321、327、804 线共 16 条省道贯通城市，济南也是全省公路网络中心和高速公路中心枢纽。

初步核算，2015 年济南市生产总值 6100.23 亿元，比上年增长 8.1%。分产业看，第一产业增加值 305.39 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 2307.00 亿元，增长 7.4%；第三产业增加值 3487.84 亿元，增长 8.9%。产业结构进一步调整优化，三次产业比例由上年的 5.0:39.2:55.8 调整为 5.0:37.8:57.2。人均生产总值 85919 元，增长 7.0%，按年平均汇率折算为 13795 美元，增长 5.6%。

2015 年，济南市房地产业增加值 415.0 亿元，比上年增长 15.3%。商品房销售面积 1191.2 万平方米，增长 37.7%，其中住宅销售面积 923.5 万平方米，增长 27.6%。商品房销售额 915.9 亿元，增长 43.7%，其中住宅销售额 695.5 亿元，增长 34.3%。年末商品房待售面积 169.5 万平方米，增长 44.4%，其中住宅待售面积 86.5 万平方米，增长 42.4%。

2. 区域因素

委估宗地位于市中区。市中区位于济南市中南部，东邻历下区，西靠长清区、槐荫区，北倚天桥区，南接历城区。辖区面积 280 平方

公里，辖 17 个街道办事处，102 个居委会、77 个行政村，户籍人口 58.5 万人。市中区作为济南市的中心城区，是全市的政治、经济、文化和金融中心。

3.个别因素

该宗地形状基本规则，地势较平坦，产权清楚，临近 103 省道，开发程度为红线外“七通”，（道路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气），红线内“七通”（道路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气）及场地平整。

(四)地价定义

本次评估的地价定义为：评估基准日 2016 年 4 月 30 日，现状利用条件下，土地使用权类型为出让，证载土地用途为综合用地，实际用途为商服用地，设定用途为商服用地，设定开发程度宗地红线外达到“七通”（道路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气），红线内土地平整，设定容积率为地上 2.56，地下 1.32，土地使用权终止年期为 2054 年 9 月 9 日的土地使用权价格。

(五)评估核实过程

1.准备工作：

核对原始资料，根据提供的宗地资料，对土地的权属情况进行核实，对土地使用权的取得、使用进行了解。

2.现场调查：

以企业填报的评估申报表为依据，对被评估宗地调查、核实、标定；对宗地的登记状况、权利状况、用途、建筑物和地上附着物状况进行实地勘察；对影响宗地所处的地理位置、宗地周边自然环境、交通条件、市政配套设施进行了解。对宗地面积、临街状况、形状、地质、地形、地势条件、容积率等情况进行调查。

3.市场调查：

到宗地所在地有关部门进行调查咨询，并了解宗地所在城市的基准地价、地价指数和各项取费标准等资料，了解宗地所在城市的总体用地规划以及征地的相关补偿费用标准。

4.价值估算：

根据被估宗地的面积、位置、用途、容积率、开发程度等情况，结合搜集到的基准地价、地价指数、成交案例、各项政策取费等评估资料，选择适宜的评估方法进行估算。

(六)评估方法

评估范围内的土地使用权实际用途为商服用地，通行的土地评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据待估土地的特点、具体条件和项目的实际情况，结合待估土地所在区域的土地市场情况和评估师收集的有关资料，分析、选择适宜于待估土地使用权价格的方法。评估人员通过综合分析，确定采用基准地价系数修正法和市场比较法。

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

(七)评估计算过程

1.基准地价系数修正法：

(1)济南市基准地价内涵

根据《济南市人民政府关于调整城区及市区部分建制镇（街道）驻地国有土地基准地价的通知》（济政发〔2014〕17号），济南市基准地价内涵：

基准日：2013年1月1日。

标准容积率，商业用地 2.0、住宅用地 2.0；工业用地 0.7。

开发程度设定：此次设定平均开发程度为“六通一平”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气以及场地平整）。

土地使用年期为各类用地法定最高年期，即商业用地 40 年，住宅用地 70 年，工业用地 50 年。

济南市城区国有土地级别基准地价表

单位：元/平方米

级别	商业用地	住宅用地	工业用地
I	8028	5608	2055
II	6198	4046	1567
III	4618	3252	1142
IV	3580	2782	802
V	2618	2288	624
VI	2150	1752	491
VII	1672	1218	399
VIII	1250	852	312
IX	878	—	—

根据《城镇土地估价规程》与《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

楼面地价=片区楼面地价×(1+土地开发程度修正系数)×(1+区域和个别因素修正系数)×期日修正×容积率修正×年期修正×土地用途修正×其他特殊因素修正

地下楼面地价=楼面地价×地下空间折算系数

土地单价=楼面地价×地上容积率+地下楼面地价×地下容积率

土地总价=土地单价×土地面积

(2)确定评估对象土地级别及基准地价

评估对象土地用途为综合用地，本次评估参照商业用地基准地价进行修正。所在位置位于济南市商业用地IV-12级基准地价控制范围内，故评估对象的土地级别为商业用地IV-12级，其基准地价地面价为3580.00元/m²，基准地价楼面地价为1,790.00元/m²。

(3)确定影响地价区域因素及个别因素修正系数(ΣK)

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离小区级商服中心距离(米)	在商服中心内	<450	450-900	900-1350	>1350
商服集聚程度	高	较高	一般	较低	低

周围土地利用类型	商业用地	商业与住宅混合用地	住宅用地	公用设施用地	其他用地
500 米内公交站点数	>5	4	3	2	<1
距最近公交站点距离	<80	80-160	160-240	240-320	>320
距医院距离	<300	300-600	600-900	900-1200	>1200
距公园、广场距离	<400	400-800	800-1200	1200-1600	>1600
停车方便程度	停车方便	停车较方便	仅高峰时停车受限	停车较不方便	很难停车
人流量	大	——	一般	——	小
经营形式	商铺	商场	写字楼、宾馆或不明确	小区配套	其他
宗地宽深比	>1.3	1.1-1.3	0.8-1.1	0.6-0.8	<0.6
临街形式	三面临街	十字路口	两面临街	一面临街	不临街
宗地面积与形状	有利于土地利用	——	一般	——	不利于土地利用

济南市 IV-12 级商业用地修正系数表

宗地因素	优	较优	一般	较劣	劣
距离小区级商服中心距离(米)	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
商服集聚程度	2.8	1.4	0.0	-1.4	-2.8
周围土地利用类型	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
500 米内公交站点数	1.8	0.9	0.0	-0.9	-1.8
距最近公交站点距离	1.4	0.7	0.0	-0.7	-1.4
距医院距离	0.2	0.1	0.0	-0.1	-0.2
距公园、广场距离	0.2	0.1	0.0	-0.1	-0.2
停车方便程度	0.8	0.4	0.0	-0.4	-0.8
人流量	2.2	1.1	0.0	-1.1	-2.2
经营形式	2.2	1.1	0.0	-1.1	-2.2
宗地宽深比	1.6	0.8	0.0	-0.8	-1.6
临街形式	1.6	0.8	0.0	-0.8	-1.6
宗地面积与形状	1.2	0.6	0.0	-0.6	-1.2
合计	20.00	10.00	0.00	-10.00	-20.00

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

项目	因素说明	优劣程度	修正系数
距离小区级商服中心距离(米)	商服中心内	优	2
商服集聚程度	较高	较优	1.4
周围土地利用类型	商业与住宅混合用地	较优	1
500 米内公交站点数	3	一般	0
距最近公交站点距离	约 300 米	较劣	-0.7
距医院距离	600-900	一般	0
距公园、广场距离	800-1200	一般	0
停车方便程度	停车较方便	较优	0.4
人流量	一般	一般	0
经营形式	商场	较优	1.1
宗地宽深比	>1.3	优	1.6

临街形式	十字路口	较优	0.8
宗地面积与形状	有利于土地利用	优	1.2
合计			8.8

(4)期日修正

本次评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，与基准地价所对应的基准日 2013 年 1 月 1 日不一致，需进行期日修正。

根据中国城市地价监测网地价监测信息，以及评估人员对评估对象周围情况的调查分析，期日修正系数取 1.14。

济南市地价水平表

时间	2013 年第 1 季度	2016 年第 1 季度
地价水平	4354	4972

(5)年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。基准地价定义的使用年期中商服用地的最高使用年期为 40 年，待估宗地剩余使用年限为 38.36 年，与基准地价使用年期不一致，所以需要进行使用年限修正。

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K_2 ——待估宗地的土地使用年期修正系数

r ——土地还原率（根据济南市基准地价内涵，土地还原率取 6.40%）

m ——待估宗地设定使用年限

n ——基准地价设定土地使用年期

即年期修正= 0.9902。

(6)容积率修正

根据《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》，商业用地容积率修正系数表见下表：

容积率	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	2.8
楼面地价容积率修正系数	0.965	0.95	0.941	0.927	0.921	0.909

根据《建筑工程规划许可证》(建字第 370103201200145 号)，待估宗地地上容积率为 2.56，

则确定容积率修正系数为 0.9326。

(7)开发程度修正率

估价对象设定开发程度“七通一平”，与基准地价设定开发程度“六通一平”不一致，需要进行开发程度修正。

济南市商业用地开发程度修正幅度表

	级别	修正系数(%)				
	配套条件	增加供热	六通一平	缺少供气	缺少供水	缺少排水
商业	修正系数	+4.5	0	0	-2	-1.5

根据济南市开发程度修正幅度表，确定待估宗地开发程度修正率为 4.5%

(8)土地用途修正

根据《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》，商业用地需进行亚类用途修正，待估宗地规划用途为商业，根据济南市城区商业用地亚类用途修正系数表，确定土地用途修正为 1。

(9)出让土地使用权楼面地价价格

根据基准地价系数修正法计算公式：

楼面地价=片区楼面地价×(1+土地开发程度修正系数)×(1+区域和个别因素修正系数)×期日修正×容积率修正×年期修正×土地用途修正×其他特殊因素修正

$$=1,790.00 \times (1+4.5\%) \times (1+8.8\%) \times 1.14 \times 0.9326 \times 0.9902 \times 1$$

$$=2142.50 \text{ 元/平方米}$$

(10)地下楼面地价

待估宗地地下容积率为 1.32，根据 A3 综合体的整体规划，根据《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》，确定地下空间折算系数为 0.5，则

$$\text{地下楼面地价} = \text{楼面地价} \times \text{地下空间折算系数}$$

$$=2,142.50 \times 0.5$$

$$=1,071.25 \text{ 元/平方米}$$

(11)土地单价的确定

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{地上容积率} + \text{地下楼面地价} \times \text{地下容积率}$$

$$= 2,142.50 \times 2.56 + 1,071.25 \times 1.32$$

$$= 6,898.85 \text{ 元/平方米}$$

2.市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_b \times A \times B \times D \times E$$

式中：V——待估宗地价格；

V_b ——比较实例价格；

A——待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

=正常情况指数/比较实例宗地情况指数；

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

(1)可比实例的确定

根据《城镇土地估价规程》的要求，评估人员通过市场调查，选择三个与评估对象类似的土地交易案例作为可比实例，可比实例概况如下：

项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
项目名称	市中区阳光新路西侧，市中区医院北邻	市中区经十路南侧、中光明街东侧	槐荫区二环西路西侧、日照路北侧
位置	市中区阳光新路西侧，市中区医院北邻	市中区经十路南侧、中光明街东侧	槐荫区二环西路西侧、日照路北侧
用途	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
面积 (m ²)	12,098.00	14,314.00	221,428.00
使用年限 (年)	40	40	40
权利状况	出让	出让	出让
土地生熟程度	熟地	熟地	熟地
交通便捷程度	较好	好	好
土地开发程度	七通一平	七通一平	七通一平

成交日期	2015年3月29日	2015年3月29日	2016年3月21日
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易单价(楼面地价)(元/m ²)	2,060.00	2,129.00	2,000.00

(2)建立价格可比基础

各可比实例与待估宗地的价值内涵相同，不需修正。

(3)比较因素选择

评估对象实际用途为商服用途，参考《城镇土地估价规程》、《城镇土地分等定级规程》，并结合宗地实际情况，确定比较因素为交易情况、交易日期、土地使用年期、区域因素(交通便捷度、基础设施完备度、环境优劣度、产业集聚规模、区域土地规划条件)、个别因素(宗地面积、宗地形状、宗地开发程度、地质条件、地形坡度)、容积率。

(4)因素条件说明

将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得出各因素条件比较表，如下表：

因素条件比较表

项目			待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)				2060	2129	2000
土地用途			商服用地	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
交易情况			正常	正常	正常	正常
交易方式				挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易日期			2016年4月30日	2015年3月29日	2015年3月29日	2016年3月21日
土地尚可使用年限(年)			38.36	40	40	40
区域因素	交通便捷程度		距离公交站距离约300米	距离公交站距离约100米	距离公交站距离约100米	距离公交站距离约100米
	商业繁华程度	距商业中心距离	距离区级商服中心约100米	距离区级商服中心约1000米	距离区级商服中心约200米	距离区级商服中心约1000米
		商务设施规模与集聚程度	一般	较高	较高	较高
		经营类别	中高档	中高档	中高档	中高档
		客流量	客流量一般	客流量一般	客流量较大	客流量较大
	基础设施状况		较优	较优	较优	较优
	公用服务设施状况		一般	较优	较优	较优
	环境状况	自然环境	一般	较优	一般	较优
		人文环境	一般	一般	较优	较优
	个别因素					
个别因素	临路状况		较优	较优	较优	较优
	开发程度		七通	七通	七通	七通
	面积		52,600.00	12,098.00	14,314.00	221,428.00

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
形状	较规则	较规则	较规则	较规则
地质条件	承载力较大	承载力较大	承载力较大	承载力较大
地势	较优	较优	较优	较优
水文条件	较优	较优	较优	较优
规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
他项权利状况	无	无	无	无

(5)影响因素修正指数分析

I.交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常交易，无需进行交易情况修正。

II.交易日期修正

本报告评估基准日为 2016 年 4 月 30 日，可比实例 A、B、C 交易日期分别为 2015 年 3 月 29 日、2015 年 3 月 29 日、2016 年 3 月 21 日，应进行期日修正。通过调查分析，待估宗地所处区域商服土地地价变动幅度与济南市商服用途土地整体地价变动幅度基本接近，则本次交易期日修正参考城市地价动态监测信息网公布的济南市商服地价地价水平确定。

根据中国城市地价动态监测网信息公布的济南市商服用地 2015-2016 年各季度地价增长率如下表：

时间	2015 年第 1 季度	2016 年第 1 季度
地价水平	4534	4972

则：

可比实例 A 期日修正系数=4972/4534=1.10

可比实例 B 期日修正系数=4972/4534=1.10

可比实例 C 期日修正系数=4972/4972=1.00

III.年期修正

本次评估设定宗地剩余年限为 38.36 年，而基准地价设定的使用年限为 40 年，因此应进行年期修正。年期修正的计算式如下：

$$K = \left[1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right] \div \left[1 - \frac{1}{(1+r)^m} \right]$$

根据《济南市城区国有土地基准地价应用技术手册》，商服用途的土地还原利率为 6.4%，则：

$$\begin{aligned} \text{则年期修正系数} &= [1 - 1/(1+6.4\%)^{38.36}] / [1 - 1/(1+6.4\%)^{40}] \\ &= 0.9902 \end{aligned}$$

IV.区域状况因素:

交通便捷程度: 距公交站、地铁口距离: 0-200 米、200-500 米、500-1000 米、大于 1000 米, 每差一个级别修正幅度为 1%。

距商业中心距离: 以待估宗地的等级为 100, 每相差 1000 米修正 1%。

商务设施规模与集聚程度: 分高、较高、一般、较低、低, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 5%。

经营类别: 按经营的主要品种和档次, 分高档、中高档、低档三个档次, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 2%。

客流数量: 分客流量大、客流量较大、客流量一般、客流量较少、客流量少, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 3%。

基础设施状况: 按保证率分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 2%。

公用服务设施状况: 按完善程度, 分为优、较优、一般、较差、差五个等级, 以待估宗地为 100, 每相差一个等级修正 2%。

自然环境: 分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 1%

人文环境: 分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 1%

V.个别因素:

临路状况: 按道路通达性, 分优、较优、一般、较劣、劣, 每差一个级别修正幅度为 2%

开发程度: 分七通以上、七通、六通、五通、四通、三通及三通以下, 每相差一级别, 修正幅度为 4%。

面积: 根据待估宗地所在地的经济发展水平和人口规模及居住房地产开发项目情况, 以 50000 平方米左右为最适当的面积, 每相差 10000 平方米修正 0.5%

形状: 分为不规则、较规则、规则三等级, 以待估宗地为 100, 每差一个等级, 地价相应修正 2%

地质条件: 分承载力大; 承载力较大; 承载力一般; 承载力较小;

承载力差；以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%

地势：依据地势情况分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为 2%

水文条件：依据当地气候条件，在雨季时节遭遇洪水淹没的可能性，分优、较优、一般、较劣、劣，每差一个级别修正幅度为 1%

规划限制：目前规划限制，分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 2%

VI.上述条件就委估宗地和比较实例影响地价的各种因素进行了说明，下面对其中各因素的影响程度进行量化，最后通过下面的修正系数来进行修正。

比较因素条件指数表

项目			待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）				2060	2129	2000
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			4972	4534	4534	4972
土地尚可使用年限（年）			0.9902	1.0000	1.0000	1.0000
交易时间			100	100	100	100
区域因素	交通便捷程度		100	101	101	101
	商业繁华程度	距商业中心距离	100	99	100	99
		商务设施规模与集聚程度	100	105	105	105
		经营类别	100	100	100	100
		客流数量	100	100	103	103
	基础设施状况		100	100	100	100
	公用服务设施状况		100	102	102	102
	环境状况	自然环境	100	101	100	101
		人文环境	100	100	101	101
个别因素	临路状况		100	100	100	100
	开发程度		100	100	100	100
	面积		100	102	102	91
	形状		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	地势		100	100	100	100

水文条件	100	100	100	100
规划限制	100	100	100	100
他项权利状况	100	100	100	100

(6)编制比较因素系数修正表

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价(元/平方米)		2060	2129	2000
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易日期		4972/4534	4972/4534	4972/4972
土地尚可使用年限(年)		0.9902/1	0.9902/1	0.9902/1
交易时间		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便捷程度	100/101	100/101	100/101
	商业繁华程度	距商业中心距离	100/99	100/100
		商务设施规模与集聚程度	100/105	100/105
		经营类别	100/100	100/100
		客流数量	100/100	100/103
	基础设施状况		100/100	100/100
	公用服务设施状况		100/102	100/102
	环境状况	自然环境	100/101	100/101
		人文环境	100/100	100/101
个别因素	临路状况		100/100	100/100
	开发程度		100/100	100/100
	面 积		100/102	100/91
	形 状		100/100	100/100
	地质条件		100/100	100/100
	地势		100/100	100/100
	水文条件		100/100	100/100
	规划限制		100/100	100/100
	他项权利状况		100/100	100/100
修正后价格		2,019.00	2,001.00	1,920.00
修正后平均单价		1,980.00		

(7)采用市场比较法测算后的楼面地价价格

以上三个可比实例求取的比准价格差异不大,因此取比准价格的算术平均值作为评估对象市场比较法的评估结果,即:

$$\begin{aligned}\text{评估对象楼面地价} &= (2,019.00 + 2,001.00 + 1,920.00) / 3 \\ &= 1,980.00 \text{ 元/平方米(取整)}\end{aligned}$$

(8)土地单价的确定

$$\text{土地单价} = \text{楼面地价} \times \text{容积率}$$

= 7,682.40 元/平方米

3.评估对象地价的确定

本次评估选用了基准地价修正法和市场比较法进行评估，两种方法的评估结果相差不大，评估人员选取两种评估方法的算术平均值作为最终评估结果。

土地评估结果确定表

宗地名称	评估基准日登记用途	评估设定用途	土地面积(m ²)	基准地价修正法		市场比较法		单位地价(元/m ²)(取整)	评估总价(元)(取整)
				价格(元/m ²)	权重	价格(元/m ²)	权重		
A3 综合体土地	综合用地	商服用地	52,600.00	6,898.85	0.5	7,682.40	0.5	7,291.00	383,506,600.00

(八)评估结果

土地使用权账面值 175,076,231.40 元，评估值 383,506,600.00 元，评估增值 208,430,368.60 元，增值率 119.05 %。

评估增值主要是因为待估宗地为企业于 2004 年取得，取得时间较早，近几年待估宗地区域内土地价格涨幅较大，因此造成评估增值。

九、其他无形资产评估技术说明

纳入本次评估范围内的其他无形资产为管理软件、杀毒软件等。

无形资产—其他无形资产账面值 177,773.06 元，包括预算管理软件、在建工程成本管理协同软件、维保系统软件、OA 管理系统、金山企业版杀毒软件。

评估人员通过查阅相关购置凭证、合同，在核实业务内容、原始发生额、摊销期限和摊销金额等项目无误的基础上，以尚存的资产或拥有的权利确定评估值；

对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值；

对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市

场价格扣减软件升级费用确定评估值；

对于已无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率，计算评估价值，公式如下：

评估价值=原始购置价格×(1-贬值率)

经评估，无形资产—其他无形资产评估值为 209,900.00 元，增值额为 32,126.94 元，增值率为 18.07%。增值的主要原因是：企业的账面值是摊销之后的净值，而本次评估主要采用市场法进行评估，评估值高于摊余价值导致评估增值。

十、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 219,647,837.36 元，核算内容为被评估单位确认的应纳税暂时性差异产生的所得税资产。其中：因计提存货跌价准备形成递延所得税资产 454,473.28 元，因计提往来款坏账准备形成递延所得税资产 718,390.98 元，因预收账款结转收入时的暂时性差异形成的递延所得税资产 180,590,117.42 元，因预交税金转预提税金时的暂时性差异形成的递延所得税资产 37,884,855.68 元。

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。

对于因计提往来款坏账准备形成递延所得税资产，以核实后的账面值确认为评估值；对于因计提存货跌价准备形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认为评估值；对于因预收账款结转收入时的暂时性差异形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认为评估值，因预交税金转预提税金时的暂时性差异形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认为评估值。

递延所得税资产评估值为 219,647,837.36 元，无增减值变化。

十一、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、应付利息和其他应付款。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	850,000,000.00
应付账款	628,246,652.60
预收账款	6,410,856,738.34
应付职工薪酬	4,345,532.35
应交税费	19,448,830.70
应付利息	17,758,795.12
其他应付款	356,730,901.55
流动负债合计	7,287,387,450.66

(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借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，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银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；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 850,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向英大国际信托有限责任公司借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。

评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了

借款金额、借款期限和借款利率。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 850,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 628,246,652.60 元。核算内容主要为应付的工程款及暂估工程款等。

评估人员向被评估单位调查了解了工程付款模式及商业信用情况，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 628,246,652.60 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 5,410,856,738.34 元。核算内容为山东鲁能亘富开发有限公司预收的房款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。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 5,410,856,738.34 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 4,345,532.35 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，主要为工会经费、职工教育经费、住房公积金、社会保险费、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 4,345,532.35 元。

5. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 19,448,830.70 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：企业所得税、房产税、城镇土地使用税、代扣代缴个人所得税、增值税、营业税、城市维护建设税、应交教育费附加、地方教育费附加、地方水利建设基金等。

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 19,448,830.70 元。

6. 应付利息

评估基准日应付利息账面价值 17,758,795.12 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估时主要核实借款合同、借款时间、利率、到期时间等内容，进一步核实贷款项目内容、利息负担及核算的准确性。本次评估以评估基准日企业实际应支付的利息作为评估值。

应付利息评估值为 17,758,795.12 元。

7. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 356,730,901.55 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

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 356,730,901.55 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	850,000,000.00	850,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	628,246,652.60	628,246,652.60	0.00	0.00
预收款项	5,410,856,738.34	5,410,856,738.34	0.00	0.00
应付职工薪酬	4,345,532.35	4,345,532.35	0.00	0.00
应交税费	19,448,830.70	19,448,830.70	0.00	0.00
应付利息	17,758,795.12	17,758,795.12	0.00	0.00
其他应付款	356,730,901.55	356,730,901.55	0.00	0.00
合计	7,287,387,450.66	7,287,387,450.66	0.00	0.00

流动负债评估值 7,287,387,450.66 元, 评估无增减值。

十二、非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为长期借款, 账面值 2,691,000,000.00 元。

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

第一阶段: 准备阶段

对评估范围内的负债的构成情况进行了解, 提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式, 按照评估规范的要求, 指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段: 现场调查阶段

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

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况;

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

第三阶段: 评定估算阶段

1. 对各类负债, 采用以核实的方法确定评估值, 编制评估汇总表;

2. 提交负债的评估技术说明。

(二)评估方法

1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 2,691,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中国建设银行、中国农业银行、中信银行等借入的期限在 1 年以上的借款。

评估人员查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 2,691,000,000.00 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。工业经济持续月走低,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。

地产去库存依然艰巨,地产泡沫局部风险加剧。2015 年地产去库存总体维持了近两位数的增长,但面对庞大的在建工程和日益提高的居民住房自有率,地产去库存压力不仅没有缓解,而且结构性压力越来越大,如无有效措施,2016 年地产局部泡沫或将破灭。

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

(1)山东省经济发展状况

2015 年全省实现生产总值 (GDP) 63002.3 亿元,按可比价格计算,比上年增长 8.0%。其中,第一产业增加值 4979.1 亿元,增长 4.1%;第二产业增加值 29485.9 亿元,增长 7.4%;第三产业增加值 28537.4 亿元,增长 9.6%。从结构看,第一产业增加值占 GDP 比重为 7.9%,比上年下降 0.2 个百分点;第二产业为 46.8%,下降 1.6 个百分点;第三产业为 45.3%,提高 1.8 个百分点。

全省房地产开发投资低速增长。全年完成投资 5892.2 亿元,比上年增长 1.3%;扣除价格因素,实际增长 3.7%。房屋销售呈现恢复性增长。商品房销售面积 9727.0 万平方米,由上年下降 11.1%转为增长 6.0%。其中,住宅销售面积 8526.9 万平方米,由上年下降 14.3%转为增长 7.0%。

(2)济南市经济发展状况

初步核算,2015年济南市生产总值6100.23亿元,比上年增长8.1%。分产业看,第一产业增加值305.39亿元,增长4.1%;第二产业增加值2307.00亿元,增长7.4%;第三产业增加值3487.84亿元,增长8.9%。产业结构进一步调整优化,三次产业比例由上年的5.0:39.2:55.8调整为5.0:37.8:57.2。人均生产总值85919元,增长7.0%,按年平均汇率折算为13795美元,增长5.6%。

(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。对收入高速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,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、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

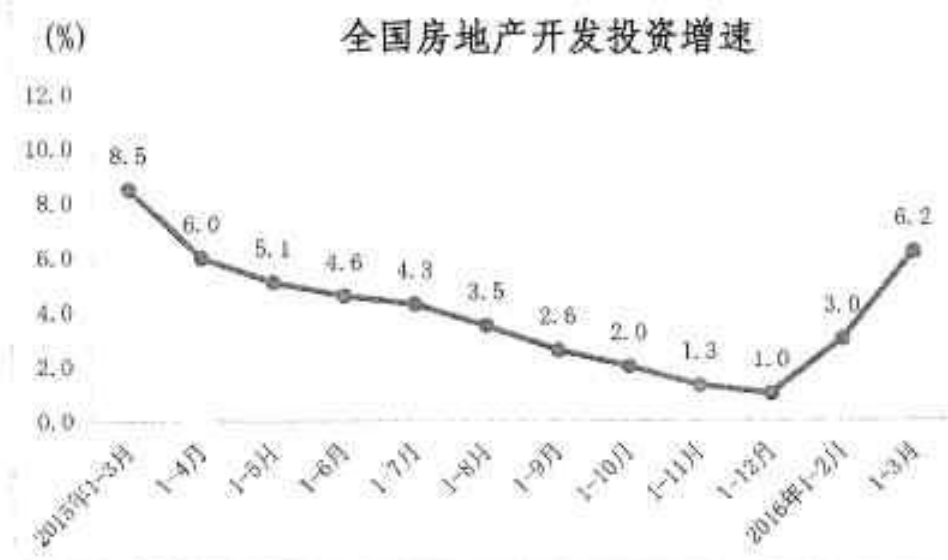
房地产行业受宏观政策影响很大。2016 年在去库存成为五大任务之一的背景下,调控政策应该更加宽松。包括购房按揭贷款利息抵扣个税;首套或二套普通住房首付比例继续下调;鼓励农民进城买房落户(中央经济工作会议把这个举措与推进新型城镇化结合起来);放宽户籍限制,鼓励购房入户(中央经济工作会议将鼓励常住外地人购房与鼓励租房、扩大公租房覆盖范围统筹起来,深化住房制度改革);回

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%。

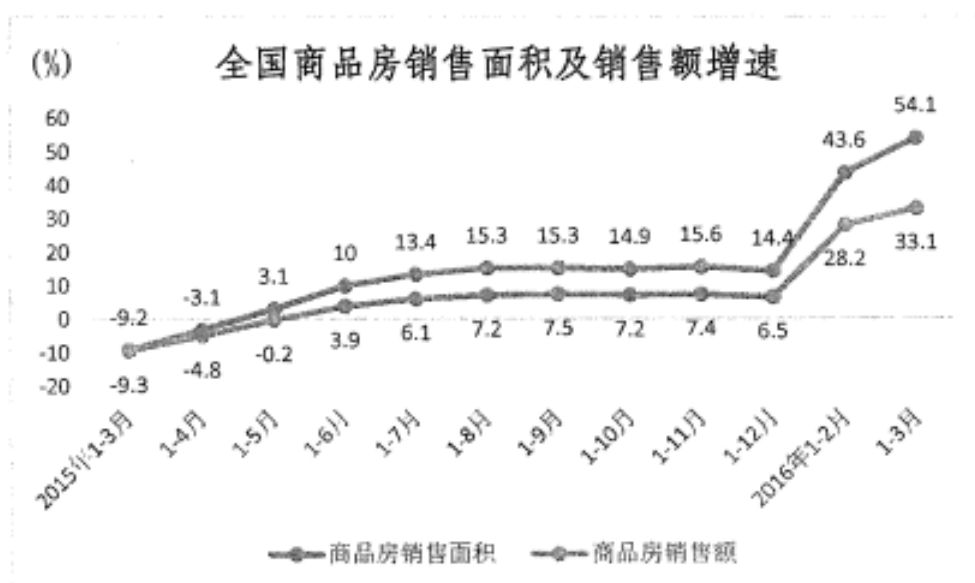


资料来源:国家统计局网站

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%。

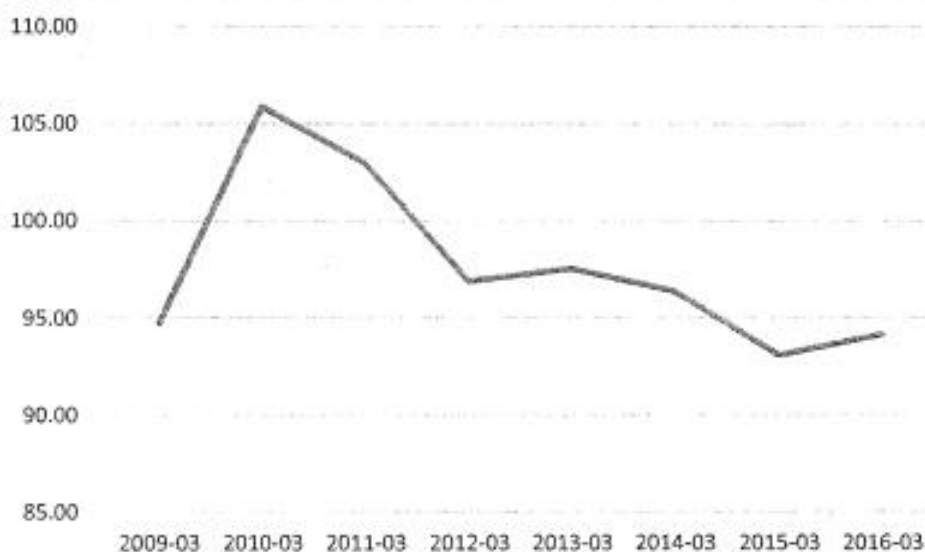


资料来源：国家统计局网站

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。

下图展示了从 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），从中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。

2009-2016 年全国房地产开发景气指数（国房指数）



3.济南市房地产市场状况

(1)房地产行业投资情况

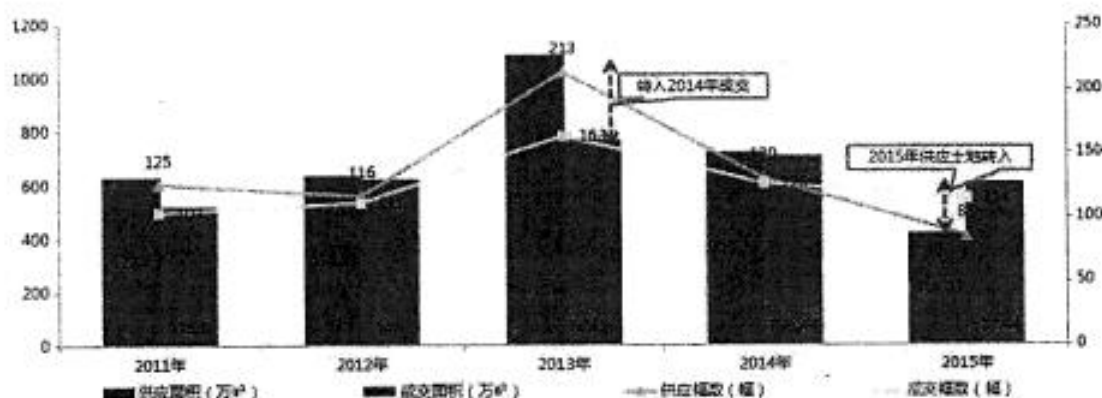
2015年,济南市房地产开发完成投资1014.1亿元,同比增长10.5%,占全市固定资产投资29%,增幅比固定资产投资低3.7个百分点;其中住宅完成投资725.4亿元,同比增长18.2%。

从全省范围看,济南市2015年投资量占全省总量的17.2%,排名第二,增幅比全省平均水平高9.2个百分点,排名第四。

(2)土地成交情况

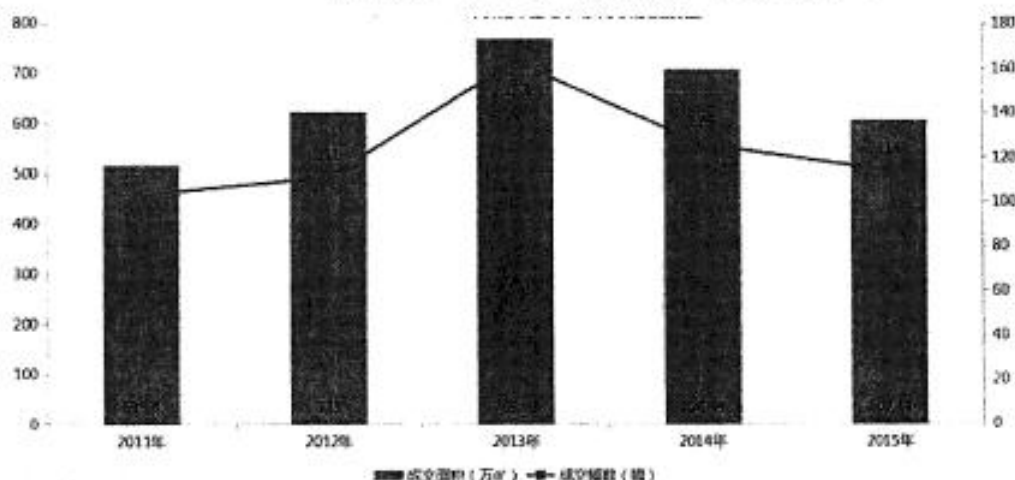
2015年济南市经营性用地实际供应85幅,供应面积为419.03万 m^2 ,环比大幅减少42%;根据土地公告统计,全年共有89宗土地出让,其中2幅土地为年内流拍二次供应,2幅土地终止出让后二次供应。供应的85幅中有11幅转入2016年交易。

2011年-2015年济南市经营性用地年度供求走势



2015 年济南市经营性用地实际成交 114 幅土地，成交面积为 607.44 万 m^2 ，环比减少 14%。其中 40 幅土地为 2014 年供应转入本年成交，74 幅土地为本年度供应土地。

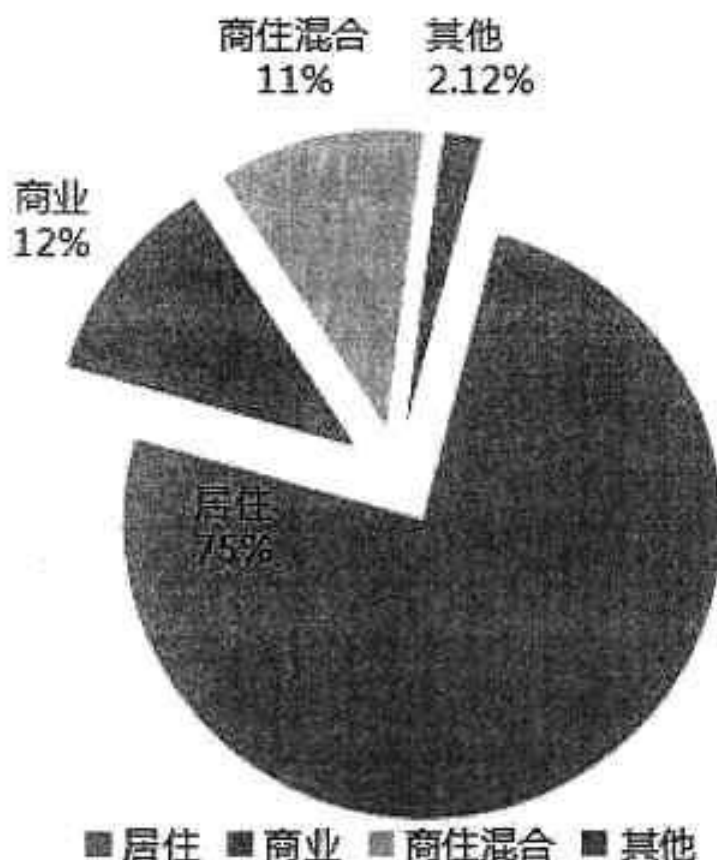
2011-2015 年济南市土地市场年度成交走势图



2015 年累计供应土地 85 幅，供地面积为 419.03 万 m^2 ，环比减少 42%。根据《济南市本级 2015 年度土地供应计划》，2015 年政府计划供应城镇住宅用地中拟招拍挂供应普通住房用地 594.03 万 m^2 ，实际居住、商住混合用地供应 362.07 万 m^2 ，完成供应计划的 61%；2015 年度计划供应商业服务用地 185.19 万 m^2 ，实际供应 48.08 万 m^2 ，仅完成政府供地计划的 26%，土地供应量存在较大缺口。

2015 年济南市经营用地中居住用地依然是供地主力。本年度居住用地供应幅数为 50 幅，供应量为 315.27 万 m^2 ，占比为 75%；商业用地供应幅数为 25 幅，供应量为 48.08 万 m^2 ，占比为 12%；商住混合用地供应幅数为 4 幅，供应量为 46.81 万 m^2 ，占比为 11%。

2015 年济南市土地供应树形结构

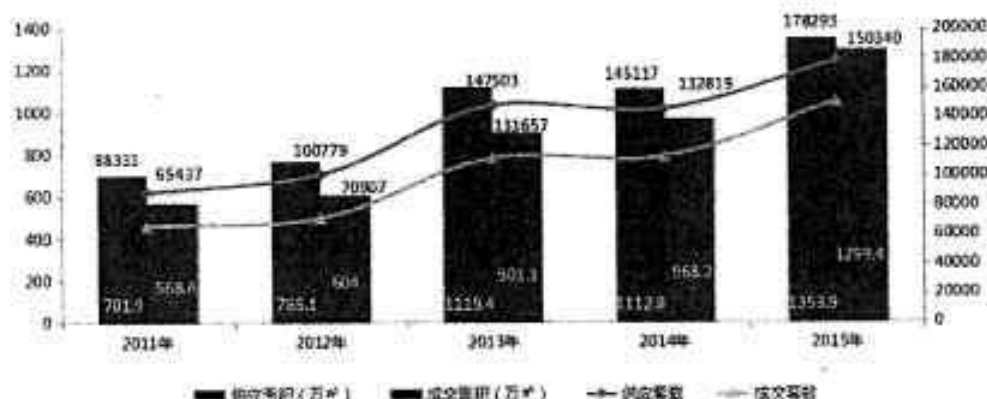


2015 年济南经营性土地供应集中分布在历城区，供应量为 252.55 万 m^2 ，占全市供应总量的 60%，历城区的华山片区、雪山片区成为年内供地大户，供地面积分别为 40.4 万 m^2 和 106.4 万 m^2 ；其次为市中区，供应量为 69.58 万 m^2 ，占全市供应总量的 17%。其他区域供应量较少

(3) 房地产成交情况

济南房地产市场 2015 年全年累计供应商品房 17.8 万套、1353.9 万 m^2 ，成交商品房 15 万套、1299.4 万 m^2 ；相比 2014 年，商品房供求指标增幅分别为 23%、22%、33%、34%。

2011 年-2015 年济南商品房年度供求走势



(4) 济南市土地供应情况

济南市国土资源局公布了 2016 年度土地供应计划，年内供地总量为 1377.2615 公顷，同比减少 31.26%，住宅地块仍是供应的主力，占供地总量的四成多，未来西客站、兴隆、雪山、华山等将成为商品房供应的主力片区。

2016 年度济南市本级计划供地总量为 1377.2615 公顷(20659 亩)，共 179 块地。其中，存量土地 388.62 公顷(5829 亩)，占总量的 28.22%；新增建设用地 988.6415 公顷(14829.62 亩)，占总量的 71.78%。

具体来看，今年将供应 179 块土地，供地方式中包含招拍挂 127 块，协议出让 6 块，划拨 46 块，其中土地供应中城镇住宅用地共计 68 块。

从计划供地空间位置分布来看，历城区(4842 亩)、槐荫区(4660 亩)、天桥区(3657 亩)计划供地量位于前三位，其次为长清区(2304 亩)、市中区(2187 亩)、高新区(1553 亩)，历下区 1456 亩的供应量排名最后，仅占了总量的 7.05%。

此外，西城集团、滨河集团和新材料产业园在熟化平台中计划供地量位于前三位，有力地支撑了西部新区、滨河新区建设。

土地的用途结构分布上，城镇住宅用地是主力。计划供应 591.1673 公顷(8867.5 亩)，占供地总量的 42.92%。重点保障西客站片区、兴隆片区、雪山片区、华山片区等重点居住项目用地，对棚户区改造、旧村改造村民安置房等保障性安居工程用地应保尽保。

商服用地方面，计划供应 200.29 公顷(3004 亩)，占供地总量的 14.54%，重点保障中央商务区、西客站片区、南北康片区等重点区域的商业项目用地。公共管理与公共服务用地方面，计划供应 75.7915 公顷(1136.9 亩)，占供地总量的 5.50%。保障重点开发片区的科学教育、医卫慈善、水电供应等公共服务设施项目用地。

(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、被评估单位的业务分析

(一)被评估单位简介

企业名称：山东鲁能亘富开发有限公司

住 所：济南市市中区鲁能领秀城4区售楼中心

法定代表人：曲勇

注册资金：壹拾伍亿伍仟万元

成立日期：2000年10月27日

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房地产开发，物业管理，房屋及场地租赁；货物仓储（不含危险化学品）、装卸服务；机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工（不含危险化学品）、汽车（不含小轿车）及配件销售；装饰装修；商品信息咨询（不含中介服务）；纺织、服装及日用品，文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品（不含文物），照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售；电器及日用品修理；首饰清洗；摄影扩印，票务代理，柜台及设施出租；会议会展服务；酒店管理，住宿、餐饮服务；洗衣保洁服务，游泳场服务，健身房服务，棋牌、桌球；美容、美发、桑拿；销售预包装食品；零售烟卷；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二)被评估单位的主要业务或服务的用途

山东亘富公司为房地产开发企业，其房地产开发业务以开发建设商品住宅为主，以出售商品住宅为重点，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

目前山东亘富公司开发的领秀城项目既有面向普通刚需人群的高层普通住宅又有面向中高收入阶层人士的低密度住宅。

根据目标消费群体的选择,产品定位为中高档商品房住宅,从建筑总体布局、社区配套、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,共同打造济南市的生态宜居城。

2.被评估单位的竞争优势

(1)房地产开发项目优势

项目具有城市区位、宜居生态环境等核心资源,是市场唯一兼具城市价值与生态环境的规模大盘。近几年引入优质教育资源,成为济南市名符其实的第一教育大盘。

A.城市区位:随着城市发展,项目区域逐渐主城化,成为城市新兴高端居住区。项目距离济南市中心泉城广场仅8公里,通过舜耕路、英雄山路直达市中心,交通较为便捷,目前已开通39/K39路公交直达社区内。尤其随城市“一城两区”及“南控”战略的实施,项目区域已进入主城区范围,不断升级的城市价值日益突显。

B.是生态景观资源:三山环抱,已打造山体森林公园及线性公园景观带。泉水山、鳌子山、望花楼山三面合围社区,夏天平均气温低于市区,生态价值高适宜居住。目前已建成供业主休闲健身的山体森林公园。此外,社区内及道路景观绿化,覆盖率高,已塑造为花园式居住社区。

C.是成熟的高端配套:一流的名校教育体系及完善的商业配套。项目规划有3所九年一贯制学校和4所幼儿园,并成功引入了育英中学、胜利大街小学以及省妇女儿童活动中心幼儿园、台湾三之三幼儿园。为业主提供高标准的教学体系。项目商业配套约57万 m^2 ,其中包括一处区级商业中心——商业综合体,集购物、休闲、餐饮、娱乐、酒店、办公于一体,一处社区商业中心及各地块的沿街商铺已全面投入运营。

(2)品牌效应

山东亘富经过多年发展,其开发的领秀城项目,在济南市树立了良好的品牌形象,逐渐发展成为区域地产龙头。良好的企业品牌形象和项目产品口碑,将有助于企业在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。

势。

(3)企业领导核心与公共关系状态

公司领导层的经营思想就是营造精品品牌，公司具有较强的外部资源整合能力。

上述这些优势点的正确运用，为山东亘富公司房地产开发项目的开展打造建立了良好的基础。

3.被评估单位的竞争劣势

(1)因拆迁工作的不确定性带来的土地供应不连贯，现已影响项目的整体开发时序和开发节奏，从而影响产品供应，无法形成组合开发、多条产品线的整体竞争优势。

(2)公司与万科等国内一线房地产开发标杆企业相比，专业化程度、管理先进程度、产品开发制作流程、品牌号召力、物业服务水平等尚有差距。

四、被评估单位的资产与财务分析

(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B、C1、C2地块一期、D、F、J2、L2L3地块北侧、L2L3地块南侧、L4、M1、M2地块一期、K2地块一期，以及尚未开发完成或尚未开始开发建设的K2地块二期、M2地块二期、C2二期、A2地块、E2地块、G1地块、G2地块、G3地块、H2地块、N1地块、N2地块、P地块、Q1地块、Q2Q3地块、H1地块、唐冶项目一期项目。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

公司的非经营资产为存货-开发成本中无明确开发计划、尚未开发的房地产项目即J1地块、J3地块、J4地块、K2-5地块、唐冶项目二三期项目，投资性房地产，在建工程及其占用的土地使用权、其他应收款及递延所得税资产等，非经营负债为应付利息等；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，山东亘富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。另外，对于山东鲁能亘富开发有限公司商业管理分公司资产，与山东亘富公司的主业-房地产开发业务无直接关系，因此作为非经营性资产考虑。

(二)历史年度财务分析

历史年度财务状况表(合并)

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	399,474.72	571,307.78	986,001.05	1,094,717.82
非流动资产	147,164.75	212,289.16	275,017.85	290,176.64
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
固定资产	851.49	539.70	14,136.37	16,502.60
在建工程	95,282.66	170,684.93	43,942.81	54,259.55
资产合计	546,639.47	783,596.94	1,261,018.90	1,384,894.47
流动负债	413,363.34	453,402.51	794,427.25	818,503.12
非流动负债	-	177,000.00	308,500.00	411,100.00
负债合计	413,363.34	630,402.51	1,102,927.25	1,229,603.12
所有者权益	133,276.13	153,194.42	158,091.66	155,291.34
归属于母公司的所有者权益	133,276.13	153,194.42	158,091.66	155,291.34

历史年度利润表(合并)

金额单位：人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-4月
一、营业收入	137,278.57	122,132.35	127,799.90	13,321.51
减：营业成本	82,870.60	65,200.19	80,872.65	8,266.80
营业税金及附加	18,585.58	9,990.91	12,765.53	1,116.35
销售费用	8,614.43	11,138.13	14,564.32	4,754.85
管理费用	5,724.62	6,401.01	10,404.90	3,175.37
财务费用	6,936.32	2,849.39	1,260.07	-607.03
资产减值损失	-279.74	-129.91	-15.36	156.37
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	2.19
二、营业利润	14,826.77	26,682.62	7,947.80	-3,539.02
加：营业外收入	50.43	97.25	121.73	63.84
减：营业外支出	865.66	282.47	42.23	16.01

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
三、利润总额	14,011.55	26,497.41	8,027.30	-3,491.19
减：所得税费用	3,568.88	6,579.11	2,130.07	-690.88
四、净利润	10,442.66	19,918.30	5,897.23	-2,800.31
归属于母公司所有者的净利润	10,442.66	19,918.30	5,897.23	-2,800.31
少数股东损益	-	-	-	-

历史年度财务状况表(母公司)

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	399,474.72	386,149.02	711,385.82	767,595.11
非流动资产	147,164.75	217,289.16	373,902.04	387,874.42
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	5,000.00	100,000.00	100,000.00
固定资产	851.49	539.70	14,078.03	16,447.62
在建工程	95,282.66	170,684.93	43,942.81	54,259.55
资产合计	546,639.47	603,438.18	1,085,287.87	1,155,469.53
流动负债	413,363.34	449,838.76	774,012.05	728,738.75
非流动负债	-	-	151,500.00	269,100.00
负债合计	413,363.34	449,838.76	925,512.05	997,838.75
所有者权益	133,276.13	153,599.42	159,775.81	157,630.78
归属于母公司的所有者权益	133,276.13	153,599.42	159,775.81	157,630.78

历史年度利润表(母公司)

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	137,278.57	122,132.35	127,799.90	13,321.51
减：营业成本	82,870.60	65,200.19	80,872.65	8,266.80
营业税金及附加	18,585.58	9,990.91	12,765.53	1,080.15
销售费用	8,614.43	11,138.13	13,443.42	4,155.06
管理费用	5,724.62	6,401.01	9,794.85	3,064.29
财务费用	6,936.32	2,849.39	1,281.51	-522.98
资产减值损失	-279.74	-129.91	-15.36	156.37
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	405.00	-	-
二、营业利润	14,826.77	27,087.62	9,657.30	-2,878.18
加：营业外收入	50.43	97.25	116.53	63.84
减：营业外支出	865.66	282.47	42.23	16.01
三、利润总额	14,011.55	26,902.41	9,731.60	-2,830.35
减：所得税费用	3,568.88	6,579.11	2,555.21	-685.32

四、净利润	10,442.66	20,323.30	7,176.39	-2,145.03
归属于母公司所有者的净利润	10,442.66	20,323.30	7,176.39	-2,145.03
少数股东损益				

(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.本次评估时，采用的未完工程的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此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；

12.假设被评估单位可以如期取得H地块(H1地块、H2地块)项目的土地使用权，并按照目前预计的开发方式、建设规模、总投资额、开发进度等完成开发建设；

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

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

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；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i: 预测期第 i 年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=销售收入-开发成本-营业税金及附加-增值税+其他业务利润-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

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。

其中，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：

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

其中：r_f：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β：权益的系统风险系数；

r_c：企业特定风险调整系数。

(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。溢余资产为保证公司运营最低现金保有量后剩余的货币资金，山东亘富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。

(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。被评估单位的非经营性资产、负债包括非经营往来款、未列入经营预测的存货、

在建工程、无形资产、固定资产及递延所得税资产等，本次评估主要采用成本法进行评估，具体评估方法详见资产基础法评估部分。

2.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。本次评估主要采用成本法进行评估。

(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)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。

根据山东亘富公司提供的经营计划，领秀城项目预计 2020 年竣工，2021 年全部销售完成，因此预测期和收益期确定为 2021 年底。

七、评估计算过程

本次评估从实现销售的现金回款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

山东亘富销售收入主要为房地产销售收入，包括住宅销售收入、商业公建销售收入和车库销售收入。根据目前已开发项目和在开发项目销售情况、以及未来拟开发项目情况，销售收入主要来源于前期已

开发的 B、C1、C2 地块一期、D、F、J2、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、K2 地块一期，以及尚未开发完成或尚未开始开发建设的 K2 地块二期、M2 地块二期、C2 二期、A2 地块、E2 地块、G1 地块、G2 地块、G3 地块、H2 地块、N1 地块、N2 地块、P 地块、Q1 地块、Q2Q3 地块、H1 地块、唐冶项目一期项目。

目前已开发完成的 B、C1、C2 地块一期、D、F、J2、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、K2 地块一期已基本销售完毕，但尚余部分尾房，其他地块正在预售或尚未开发完毕，本次评估按照企业的开发进度、竣工时间、预售时间及进度来确定未来年度的

纳入收益预测的各开发项目，预计 2021 年全部售罄。

各项目详细规划指标见资产基础法“存货评估技术说明”。

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。

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

单位：人民币万元

项目	2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
B	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C1	225.53	0.00	0.00	0.00	42.29	0.00
C2 一期	0.00	0.00	0.00	0.00	1,140.18	8,460.34
D	1.12	0.00	0.00	0.00	304.72	0.00
F	0.00	0.00	0.00	0.00	706.41	0.00
J2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 一期	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,207.71
L1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 北侧	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 南侧	0.00	0.00	0.00	0.00	1,338.56	0.00
L4	0.00	0.00	0.00	0.00	436.61	0.00
M1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,247.52
M2 一期	11,937.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
A2	40,122.57	42,615.66	21,031.54	0.00	0.00	0.00
G1	2,344.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
G3	1,682.02	0.00	38,365.17	45,765.17	29,421.56	0.00
K2 二期	3,947.90	3,149.87	0.00	0.00	0.00	0.00
M2 二期	22,240.51	17,847.47	0.00	0.00	0.00	0.00
N1	8,981.59	5,303.24	0.00	0.00	0.00	0.00
N2	7,360.12	4,646.94	0.00	0.00	0.00	0.00
Q1	62,003.35	54,402.37	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 二期	0.00	2,035.83	4,750.27	0.00	0.00	0.00
E2	0.00	15,838.10	15,621.23	6,118.37	0.00	0.00
G2	0.00	0.00	24,188.00	57,733.88	56,421.88	0.00
H1	0.00	0.00	0.00	26,567.19	40,740.52	30,617.59
H2	0.00	0.00	0.00	64,034.45	92,768.90	18,644.82
P	54,111.66	93,854.65	26,572.72	0.00	0.00	0.00
Q2Q3	13,911.75	74,814.75	102,593.55	113,930.48	0.00	0.00
唐冶一期	62,444.20	76,272.39	15,019.12	0.00	0.00	0.00

应收未收款项	140,742.21	28,159.89	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	432,121.63	418,941.16	248,141.60	314,149.53	223,321.63	62,177.97

2.开发成本(现金流)的预测

开发成本为项目开发各年实际支付的除营业费用、税金及附加、土地增值税外各项成本费用的总和，具体包括：土地成本(土地出让金或地价款、土地征用和拆迁补偿费、土地税费等)、前期费用(包括勘察设计费、七通一平费、市政规费、土石方等)、建筑成本(包括土建工程费、安装工程费、装饰工程费、房屋基础、工程监理费等)、外部工程费(包括道路工程费、电力工程费、给排水工程费、煤气工程费、通讯光纤工程费、照明工程费、绿化景观工程费、安防工程费、室外工程费等)、公共配套费(包括停车场、社区服务中心、物管房、学校、幼儿园等)、开发间接费用、顾问费、规费/保险、管理费用及员工工资、不可预见费等。前期已完成项目的部分尾房虽然在评估基准日后销售，但相关的房地产开发成本已经发生，后期只需据实结转即可。因此开发成本预测主要针对目前正在开发的房地产项目和拟开发的房地产项目，开发成本的测算根据开发方案及各年付款计划预测。

基准日各个项目账面成本及未来年度开发成本测算表见下表：

金额单位：人民币万元

项目	截至 2016 年 4 月	2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
A2	17,131.73	32,530.74	25,069.01	5,949.14	0.00	0.00
B	18.69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C1	497.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 一期	6,493.59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 二期	1,497.07	1,251.77	1,480.48	0.00	0.00	0.00
D	96.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
E2	5,807.71	3,599.74	12,619.38	6,003.56	0.00	0.00
F	6.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
G1	85,774.47	10,575.51	0.00	0.00	0.00	0.00
G2	16,139.69	3,554.54	22,079.12	30,554.96	16,521.22	0.00
G3 一期	28,801.91	22,792.57	0.00	0.00	0.00	0.00
G3 二期	14,297.11	5,134.33	18,926.38	20,979.35	12,045.13	0.00
J2 地块	136.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 一期	3,942.81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 二期	13,565.79	7,819.18	0.00	0.00	0.00	0.00
L1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

L2L3 北侧地块	96.91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 南侧地块	54.04	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L4	526.80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
M1	1,862.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
M2 一期	7,648.78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
M2 地块二期	52,345.48	9,871.89	0.00	0.00	0.00	0.00
H1	4,300.98	2,397.24	254.71	22,670.87	17,225.83	4,135.29
H2	31,266.21	4,913.89	522.10	18,513.34	33,515.73	26,751.90
H3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
N1	84,970.71	109,519.87	8,027.30	0.00	0.00	0.00
N2	19,040.80	16,665.14	2,821.54	0.00	0.00	0.00
P	35,695.92	38,562.07	49,399.20	22,540.06	0.00	0.00
Q1	36,565.20	60,858.95	9,211.36	0.00	0.00	0.00
Q2Q3	53,442.61	49,071.22	72,615.05	22,037.97	0.00	0.00
唐冶一期	31,754.23	23,082.69	39,434.86	42,376.74	0.00	0.00
合计	553,778.38	402,201.34	262,460.50	191,625.99	79,307.92	30,687.19

3. 增值税、营业税金及附加的预测

税金及附加包括：增值税、营业税、城建税、教育费附加及土地增值税。其中：

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：

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

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%，水利建设基金为增值税与营业税之和的 1%。

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：

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

土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，根据房屋类型的不同按预售收入的2%或3%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

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，税金及附加预测结果详见下表：

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
主营业务税金及附加	1,631.69	2,379.11	1,578.50	2,145.75	1,791.46	1,295.31
营业税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	12,551.47	18,300.87	12,142.27	16,505.77	13,780.46	8,963.89
城市维护建设税	878.60	1,281.06	849.96	1,155.40	964.63	697.47
教育费附加	376.54	549.03	364.27	495.17	413.41	298.92
地方教育费附加	251.03	366.02	242.85	330.12	275.61	199.28
水利建设基金	125.51	183.01	121.42	165.06	137.80	99.64

项目	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
土地增值税	9,443.44	21,004.07	1,550.40	10,172.51	25,689.65	7,810.12
合计	11,075.13	23,383.18	3,128.89	12,318.26	27,481.11	9,105.42

4.销售费用的预测

营业费用包括项目销售部门的工资、社保、职工福利性支出、劳动保护费、广告宣传费、销售服务费、折旧费、修理费、办公费、通讯费、差旅费、低值易耗品摊销、会议费、水电费、业务招待费、物业管理费、车辆使用费、营销推广费、销售佣金等。

本次评估，对于营销推广费、销售佣金按企业签订的合同执行。

折旧费根据评估基准日固定资产及基准日后资本性支出预测情况，按照企业折旧政策计算。其他无形资产的摊销根据评估基准日无形资产的原始发生额，按照企业摊销政策计算。

其他费用通过对相关市场资料的调查，并结合管理层对销售费用的未来预算计算确定。各年度营业费用预测结果如下：

营业费用预测表

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
营业费用	13,872.97	19,215.65	14,341.71	14,840.29	10,280.82	3,946.14

5.管理费用的预测

管理费用主要包括管理人员工资、社保、折旧费、修理费、办公费、差旅费、会议费、外部劳务费、物业管理费、水电费、业务招待费、中介费、租赁费、税金、无形资产摊销等。

本次评估，对于折旧费根据评估基准日固定资产及基准日后资本性支出预测情况，按照企业折旧政策计算。对于无形资产摊销根据评估基准日无形资产的原始发生额，按照企业摊销政策计算。

其他费用通过对相关市场资料的调查，并结合管理层对管理费用的未来预算分析后确定。

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	11,973.72	15,896.57	10,568.69	5,293.84	3,032.98	1,558.34

6. 营业外收支的预测

营业外收入和营业外支出，属于非经常性发生的收入，于未来年度，不作预测。

7. 所得税的预测

根据预测的营业收入、成本、费用，计算出各年度利润总额，再乘以适用税率 25%，得出所得税预测年度。

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	18,125.59	39,141.19	2,746.46	15,642.22	12,685.09	13,461.99

8. 资本性支出的预测

资本性支出主要是办公设备类存量资产的更新支出及未来年度新增固定资产支出，各年度资本性支出预测如下：

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
电子设备	106.70	42.53	55.17	42.17	38.09	41.52

9. 折旧与摊销的预测

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：

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
折旧及摊销	149.95	213.52	213.07	210.18	204.90	200.68

10. 营运资金增加额的预测

(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：存货开发成本中的 J1 地块、J3 地块、J4 地块、K2-5 地块、唐冶项目二三期等项目，未纳入本次现金流量预测，因此应作为非经营资产。因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

对于房地产开发企业来说,房地产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对除上述一项以外的存货也需予以剔除。

II.其他应收款:其他应收款中的土地熟化费、代付关联单位的费用等,应作为非经营资产计算,因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

IV.其他流动资产:其他流动资产中核算内容为预交的各类税金,在现金流量表中已对各类税金进行了计算,因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

V.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。

VI.其他应付款:其他应付款中的预提的土地增值税,在现金流量表中已对土地增值税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。

VII.应付利息:对于应付利息,因有息负债已经在计算股东全部股权价值时予以单独扣减,因此计算基准日营运资金时需予以剔除,作为非经营性负债。

VIII.有息负债:因本次评估采用企业自由现金流量,故短期借款和长期借款,均作为有息负债计算,在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	945,732.16	0.00	0.00	77,540.21	772,886.33	95,305.62
货币资金	80,103.15	0.00	0.00	0.00	0.00	80,103.15
预付款项	12,816.39	0.00	0.00	0.00	0.00	12,816.39
其他应收款	15,885.59	0.00	0.00	10,141.29	0.00	5,744.30
存货	798,960.59	0.00	0.00	67,398.92	731,561.67	0.00
其他流动资产	37,966.44	0.00	0.00	0.00	41,324.66	-3,358.22

二、流动负债合计	728,078.68	0.00	85,000.00	1,775.88	564,675.12	76,627.68
短期借款	85,000.00	0.00	85,000.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	62,824.67	0.00	0.00	0.00	0.00	62,824.67
预收款项	541,085.67	0.00	0.00	0.00	541,085.67	0.00
应付职工薪酬	398.86	0.00	0.00	0.00	0.00	398.86
应交税费	1,890.89	0.00	0.00	0.00	0.00	1,890.89
应付利息	1,775.88	0.00	0.00	1,775.88	0.00	0.00
其他应付款	35,102.71	0.00	0.00	0.00	23,589.45	11,513.27
三、营运资金	217,653.49	0.00	-85,000.00	75,764.33	208,211.21	18,677.94

③基准日营运资金计算

调整后基准日营运资金为 18,677.94 万元。

(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

营运资金增加额=本期需营运资金-期初营运资金

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 1-4 月	2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
当期所需营运资金	18,677.94	2,534.48	2,909.85	2,059.74	1,661.95	1,093.95	443.60
营运资金增加额	0.00	-16,143.46	375.37	-850.11	-397.78	-588.00	-650.36

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、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、营业外支出、资本性支出等科目进行的预测，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	432,121.63	418,941.16	248,141.60	314,149.53	223,321.63	62,177.97
其他业务收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出						
开发成本	402,201.34	262,460.50	191,625.99	79,307.92	30,887.19	0.00
其他业务成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	12,551.47	18,300.87	12,142.27	16,505.77	13,780.46	9,963.89
销售税金及附加	11,075.13	23,383.18	3,128.89	12,318.26	27,481.11	9,105.42
管理费用	11,973.72	15,896.57	10,568.69	5,293.84	3,032.98	1,558.34
营业费用	13,872.97	19,215.65	14,341.71	14,840.29	10,280.82	3,946.14

项目	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
所得税	18,125.59	39,141.19	2,746.46	15,642.22	12,685.09	13,461.99
加:折旧及摊销	149.95	213.52	213.07	210.18	204.90	200.68
加:期末营运资金回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
加:期末固定资产回收	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减:资本性支出	106.70	42.53	55.17	42.17	38.09	41.52
减:营运资金追加额	-16,143.46	375.37	-850.11	-397.78	-568.00	-650.36
自由现金流量	-21,491.88	40,338.82	14,595.60	170,807.03	125,908.78	24,951.70

(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 443.60 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 34.51 万元。

经营性固定资产中房屋建筑物类资产按市值确定为 5,225.00 万元
故企业终值 $P_n = \text{期末营运资金} + \text{期末固定资产}$

$$= 443.60 + 5,259.51$$

$$= 5,703.10 \text{ 万元}$$

(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

β : 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 β

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：

β_L ：有财务杠杆的 Beta；

β_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 75%；

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.4623。

(3) 市场风险溢价 R_{pm}

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 R_c 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 R_c 取值为 4%。

(5) 权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{pm} + R_c \\ &= 16.87\% \end{aligned}$$

2. 加权资本成本 WACC 的确定

Kd 根据企业实际贷款利率确定为 5.19%。

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ = 11.31\%$$

(三) 测算过程和结果

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	终值回收
自由现金流量	-21,491.88	40,338.82	14,595.60	170,807.03	125,908.78	24,951.70	5,703.10
折现期	0.33	1.16	2.16	3.16	4.16	5.16	5.66
折现率	11.31%	11.31%	11.31%	11.31%	11.31%	11.31%	11.31%
折现系数	0.9653	0.8831	0.7934	0.7128	0.6404	0.5753	0.5453
折现值	-20,746.11	35,623.21	11,580.15	121,751.25	80,631.99	14,354.72	3,109.90
企业自有现金流量折现值	246,305.10						

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：非经营往来款、未列入经营预测的存货、在建工程、无形资产、固定资产及递延所得税资产等。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：

金额单位：人民币万元

科目	评估值	备注
其他应收款	10,141.29	未列入未来经营预测
存货	67,398.92	未列入未来经营预测
在建工程	54,726.17	未列入未来经营预测
无形资产	38,350.66	未列入未来经营预测
房屋建筑物	185.75	未列入未来经营预测
投资性房地产	194,742.02	未列入未来经营预测

递延所得税资产	21,964.78	未列入未来经营预测
商管分公司净资产	-124.42	未列入未来经营预测
非经营资产合计	387,385.18	
应付利息	1,775.88	未列入未来经营预测
非经营性负债合计	1,775.88	
非经营性资产净值	385,609.30	

4.长期股权投资

评估基准日，被评估单位持有山东鲁能万创置业有限公司 100% 股权，本次评估对该长投单位以资产基础法及收益法进行了评估，经分析后最终确定资产基础法的评估结果作为长期投资的评估结果。

被投资单位	投资日期	股权比例	账面价值	评估值
山东鲁能万创置业有限公司	2014-01	100%	100,000.00	114,471.37
合 计			100,000.00	114,471.37

5.有息负债的确定

山东亘富公司的付息债务包括短期借款、长期借款，核实后账面价值为 354,100.00 万元。

5.收益法评估结果的计算

根据以上评估工作，山东鲁能亘富开发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 + 长期股权投资 - 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 + 长期股权投资

$$= 246,305.10 + 0.00 + 385,609.30 + 114,471.37$$

$$= 746,385.77 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 746,385.77 - 354,100.00$$

$$= 392,285.77 \text{ 万元}$$

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共同委托，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，对山东鲁能亘富开发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

山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,155,469.53 万元，总负债账面价值为 997,838.75 万元，净资产账面价值为 157,630.78 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 392,285.77 万元，增值额为 234,654.99 万元，增值率为 148.86 %。

(二)资产基础法评估结果

山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 1,155,469.53 万元，评估值为 1,390,882.72 万元，评估增值 235,413.19 万元，增值率 20.37%。负债账面价值为 997,838.75 万元，评估值为 997,838.75 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 157,630.78 万元，评估值为 393,043.97 万元，评估增值 235,413.19 万元，增值率 149.34 %。

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	767,595.11	960,748.61	193,153.50	25.16
二、非流动资产	2	387,874.42	430,134.11	42,259.69	10.90
其中：长期股权投资	3	100,000.00	114,471.37	14,471.37	14.47

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%
投资性房地产	4	177,677.06	194,742.02	17,064.96	9.60
固定资产	5	16,447.62	5,858.12	-10,589.50	-64.38
在建工程	6	54,259.56	54,726.17	466.61	0.86
无形资产	7	17,525.40	38,371.65	20,846.25	118.95
其中：土地使用权	8	17,507.62	38,350.66	20,843.04	119.05
其他非流动资产	9	21,964.78	21,964.78	0.00	0.00
资产总计	10	1,155,469.53	1,390,882.72	235,413.19	20.37
三、流动负债	11	728,738.75	728,738.75	0.00	0.00
四、非流动负债	12	269,100.00	269,100.00	0.00	0.00
负债总计	13	997,838.75	997,838.75	0.00	0.00
净资产	14	157,630.78	393,043.97	235,413.19	149.34

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 392,285.77 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 393,043.97 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：山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为 393,043.97 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一)评估结论与账面价值比较变动情况

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	7,675,951,099.55	9,607,486,075.51	1,931,534,975.96	25.16
货币资金	813,437,479.79	813,437,479.79	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
预付款项	69,073,530.92	69,073,530.92	0.00	0.00
其他应收款	230,031,182.50	230,031,182.50	0.00	0.00
存货	6,183,744,516.30	8,115,279,492.26	1,931,534,975.96	31.24
其他流动资产	379,664,390.04	379,664,390.04	0.00	0.00
二、非流动资产合计	3,878,744,198.69	4,301,341,140.58	422,596,941.89	10.90
长期股权投资	1,000,000,000.00	1,144,713,703.67	144,713,703.67	14.47
投资性房地产	1,776,770,624.93	1,947,420,181.00	170,649,556.07	9.60
固定资产	164,476,191.56	58,581,215.00	-105,894,976.56	-64.38
在建工程	542,595,540.38	547,261,703.55	4,666,163.17	0.86
无形资产	175,254,004.46	383,716,500.00	208,462,495.54	118.95
递延所得税资产	219,647,837.36	219,647,837.36	0.00	0.00
三、资产总计	11,554,695,298.24	13,908,827,216.09	2,354,131,917.85	20.37
四、流动负债合计	7,287,387,450.66	7,287,387,450.66	0.00	0.00
短期借款	850,000,000.00	850,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	628,246,652.60	628,246,652.60	0.00	0.00
预收款项	5,410,856,738.34	5,410,856,738.34	0.00	0.00
应付职工薪酬	4,345,532.35	4,345,532.35	0.00	0.00
应交税费	19,448,830.70	19,448,830.70	0.00	0.00
应付利息	17,758,795.12	17,758,795.12	0.00	0.00
其他应付款	356,730,901.55	356,730,901.55	0.00	0.00
五、非流动负债合计	2,691,000,000.00	2,691,000,000.00	0.00	0.00
长期借款	2,691,000,000.00	2,691,000,000.00	0.00	0.00
六、负债总计	9,978,387,450.66	9,978,387,450.66	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	1,576,307,847.58	3,930,439,765.43	2,354,131,917.85	149.34

(二)评估结论与账面价值比较变动原因

1.存货评估增值

存货评估增值的原因是存货账面价值只包括项目成本，而评估价值是市场公允价值，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；且纳入本次评估的用于开发建设鲁能领秀城项目的土地于2004年取得，取得时间较早，自2004年以来，鲁能领秀城所在区域的土地市场价格及商品房销售价格涨幅较大，尤其是鲁能领秀城项目成功引入胜利大街小学、育英中学等知名度较高的中小学后，推动了鲁能领秀城项目房价的上涨，故形成评估增值。

2.长期股权投资评估增值

长期股权投资评估增值，主要是被评估单位对长期股权投资采用

成本法核算，账面值为原始出资额，被投资单位经营后，账面净资产高于公司成立时的净资产。

3.投资性房地产

投资性房地产评估增值，主要是投资性房地产为企业自建所得，账面成本为土地取得成本及建造成本，而本次评估采用收益法或市价扣除法确定其评估价值，评估价值包含了合理的利润，故形成评估增值且投资性房地产-A3 商超的评估值中包含与房屋建筑物不可分割的设备的评估值，因此造成评估增值。

4.房屋建筑物评估增值

纳入本次评估的房屋建筑物为山东巨富公司购买或自建所得，账面为购买成本、建造成本，对于外购的商品房，本次评估采用市场法进行评估，由于自购买以来，区域内商品房市场价格有一定幅度的上涨，因此造成评估增值；对于自建的房屋建筑物，本次评估采用收益法进行评估，评估值包含了本次评估采用市场法及收益法对其进行评估，评估价值包含了合理的利润，因此造成评估增值。

5.机器设备评估减值

机器设备评估值变化，主要原因为：

(1)部分设备的价值合并在所附属的房屋价值中考虑，未避免重复评估，设备评估时候评估为零；

(2)原值评估减值，主要是车辆技术更新较快，产品价格呈逐年下降导致评估原值减值；净值评估增值，主要是评估车辆的尚可使用年限要大于企业剩余折旧年限。

(3)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。

6.在建工程评估增值

在建工程评估增值的原因为企业账面分摊的资金成本金额小于本次评估按照合理工期及基准利率计算的资金成本，因此造成评估增值。

7.无形资产-土地使用权评估增值

土地使用权评估增值是因为待估宗地为企业于 2004 年取得，取

得时间较早，近几年待估宗区域内土地价格涨幅较大，本次评估以基准地价修正法及市场比较法确定其市场价值，因此造成评估增值。

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股权流动性对评估对象价值的影响。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

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

委托方之一：鲁能集团有限公司

企业名称：鲁能集团有限公司

住 所：济南市市中区经三路 14 号

主要办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

注册资本：贰佰亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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）

历史沿革：

鲁能集团原名山东鲁能有限公司，由中国水利电力工会山东省电力委员会与山东鲁能物业公司于 2002 年 12 月 12 日共同出资设立，注册资本为 108,386 万元。同年，根据股东会决议，名称变更为“山东鲁能集团有限公司”。

2003 年以后，公司股权进行多次变更，并进行多次增资；2010 年，鲁能集团股权转至国网公司，成为国家电网公司全资子公司。

2012 年 6 月 25 日，山东省工商行政管理局核准鲁能集团名称变更，鲁能集团的名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

近年来，鲁能集团不断优化产业结构，提升专业管理，形成了以房地产为主营业务，以持有型物业为重要方向的产业发展格局。鲁能集团房地产业务快速发展，项目主要分布于北京、海口、三亚、重庆、宜宾、济南

等城市。

委托方之二：天津广宇发展股份有限公司

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）

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.企业名称：山东鲁能亘富开发有限公司（以下简称：“山东亘富公司”）

2.住 所：济南市市中区鲁能领秀城 4 区售楼中心

3.法定代表人：曲勇

4.注册资金：壹拾伍亿伍仟万元

5.公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

6.经营范围：房地产开发，物业管理，房屋及场地租赁；货物仓储(不含危险化学品)、装卸服务；机械、电子设备、钢材、木材、五金交电化工(不含危险化学品)、汽车(不含小轿车)及配件销售；装饰装修；商品信息咨询(不含中介服务)；纺织、服装及日用品，文化体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品(不含文物)，照相器材、家用电器及电子产品、五金家具及室内装修材料、花卉的批发零售；电器及日用品修理；首饰清洗；摄影扩印，票务代理，柜台及设施出租；会议会展服务；酒店管理，住宿、餐饮服务；洗衣保洁服务，游泳场服务，健身房服务，棋牌、桌球；美容、美发、桑拿；销售预包装食品；零售烟卷；停车场服务；打字、复印；体育运动项目经营。(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)

7.历史沿革：

2000年10月，山东巨富公司设立，注册资金10,000万元，山东巨富公司设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
山东鲁能控股集团公司	2,000.00	20
深圳巨富投资有限公司	2,000.00	20
山东鲁能拓展置业有限公司	2,500.00	25
山东鲁能燃料集团有限公司	1,500.00	15
山东鲁能发展集团有限公司	1,500.00	15
山东鲁能物业公司	500.00	5
合计	10,000.00	100

经过历次股权变更及增资，截止评估基准日，山东巨富公司股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
鲁能集团有限公司	155,000.00	100.00
合计	155,000.00	100.00

8.采用的主要会计政策及资产、经营情况

(1)目前执行的会计准则和会计制度

执行《企业会计制度》及企业会计准则及其补充规定。

(2)会计期间

自每年公历1月1日起至12月31日止为一个会计期间。

(3)记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4)记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础，按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

(5)应收款项坏账的核算方法

采用备抵法核算坏账损失。其中：应收款项坏账准备按账龄分析法计提，年末除对确信可以完全收回的应收款项不计提坏账准备，对有证据表明已难以收回的应收款项加大计提比例直至全额计提坏账外，均按应收款项各级账龄的余额和下列比例计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	50	50
3-4年	80	80
4-5年	90	90
5年以上	100	100

(6)存货核算方法

①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。开发用土地计入“开发成本”科目核算。公共配套设施费用发生支出时，计入“开发成本”科目，按受益原则分配至各成本对象。

②存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(7)固定资产及其累计折旧的核算方法

固定资产标准：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。固定资产按照实际

成本作为初始计量；折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。具体如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-30	5.00	3.17- 19.00
运输工具	6	5.00	15.83
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	7	5.00	13.57

(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，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，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。

9.近年资产、经营状况

近年财务状况和经营成果如下表所示：

历史年度财务状况表(合并)

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	399,474.72	571,307.78	986,001.05	1,094,806.90
非流动资产	147,164.75	212,289.16	275,017.85	290,176.64
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-

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
固定资产	851.49	539.70	14,136.37	16,502.60
在建工程	95,282.66	170,684.93	43,942.81	54,259.55
资产合计	546,639.47	783,596.94	1,261,018.90	1,384,983.54
流动负债	413,363.34	453,402.51	794,427.25	818,503.12
非流动负债	-	177,000.00	308,500.00	411,100.00
负债合计	413,363.34	630,402.51	1,102,927.25	1,229,603.12
所有者权益	133,276.13	153,194.42	158,091.66	155,380.42
其中归属于母公司所有者权益	133,276.13	153,194.42	158,091.66	155,380.42

历史年度利润表(合并)

金额单位:人民币万元

项目	2013年	2014年	2015年	2016年1-4月
一、营业收入	137,278.57	122,132.35	127,799.90	13,321.51
减:营业成本	82,870.60	65,200.19	80,872.65	8,177.73
营业税金及附加	18,585.58	9,990.91	12,765.53	1,116.35
销售费用	8,614.43	11,138.13	14,564.32	4,754.85
管理费用	5,724.62	6,401.01	10,404.90	3,175.37
财务费用	6,936.32	2,849.39	1,260.07	-607.03
资产减值损失	-279.74	-129.91	-15.36	156.37
加:公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	2.19
二、营业利润	14,826.77	26,682.62	7,947.80	-3,449.95
加:营业外收入	50.43	97.25	121.73	63.84
减:营业外支出	865.66	282.47	42.23	16.01
三、利润总额	14,011.55	26,497.41	8,027.30	-3,402.11
减:所得税费用	3,568.88	6,579.11	2,130.07	-690.88
四、净利润	10,442.66	19,918.30	5,897.23	-2,711.24
其中归属于母公司所有者的净利润	10,442.66	19,918.30	5,897.23	-2,711.24

历史年度财务状况表(母公司)

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	399,474.72	386,149.02	711,385.82	767,684.19
非流动资产	147,164.75	217,289.16	373,902.04	387,874.42
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	5,000.00	100,000.00	100,000.00
固定资产	851.49	539.70	14,078.03	16,447.62
在建工程	95,282.66	170,684.93	43,942.81	54,259.55

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
资产合计	546,639.47	603,438.18	1,085,287.87	1,155,558.61
流动负债	413,363.34	449,838.76	774,012.05	728,738.75
非流动负债	-	-	151,500.00	269,100.00
负债合计	413,363.34	449,838.76	925,512.05	997,838.75
所有者权益	133,276.13	153,599.42	159,775.81	157,719.86
其中归属于母公司的所有者权益	133,276.13	153,599.42	159,775.81	157,719.86

历史年度利润表(母公司)

金额单位:人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	137,278.57	122,132.35	127,799.90	13,321.51
减: 营业成本	82,870.60	65,200.19	80,872.65	8,177.73
营业税金及附加	18,585.58	9,990.91	12,765.53	1,080.15
销售费用	8,614.43	11,138.13	13,443.42	4,155.06
管理费用	5,724.62	6,401.01	9,794.85	3,064.29
财务费用	6,936.32	2,849.39	1,281.51	-522.98
资产减值损失	-279.74	-129.91	-15.36	156.37
加: 公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	405.00	-	-
二、营业利润	14,826.77	27,087.62	9,657.30	-2,789.10
加: 营业外收入	50.43	97.25	116.53	63.84
减: 营业外支出	865.66	282.47	42.23	16.01
三、利润总额	14,011.55	26,902.41	9,731.60	-2,741.27
减: 所得税费用	3,568.88	6,579.11	2,555.21	-685.32
四、净利润	10,442.66	20,323.30	7,176.39	-2,055.95
其中归属于母公司所有者的净利润	10,442.66	20,323.30	7,176.39	-2,055.95
少数股东损益				

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度及 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

被评估单位山东亘富公司、委托方广宇发展，均为委托方鲁能集团的控股子公司。

二、关于经济行为的说明

鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发有限公司股权认购天津广

宇发展股份有限公司发行股份，为此需要对山东鲁能亘富开发有限公司进行评估，为此次经济行为提供价值参考依据。

本经济行为已于 2016 年 4 月 12 日鲁能集团有限公司总经理办公会通过，并经国家电网公司党组会研究决策。

三、关于评估对象及评估范围的说明

(一)评估对象

评估对象为山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围

评估范围是山东鲁能亘富开发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、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面值为 1,155,558.61 万元；负债包括流动负债及非流动负债，总负债账面值为 997,838.75 万元；净资产 157,719.86 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

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

(一)根据山东亘富公司与济南市国土资源局签订的《国有土地使用权出让合同》，鲁能领秀城项目出让土地总计 3,265,021.87 平方米(约 4,897.51 亩)，山东亘富公司已全额缴纳土地出让金。截止评估基准日，已有 3,077,974.10 平方米(约 4,616.94 亩)已办理国有土地使用权证，剩余 187,047.77 平方米(约 280.57 亩)，主要是为 H 地块用地，尚未办理国有土地使用权证。

(二)根据山东亘富公司于2012年与济南市国土资源局及济南市市中区人民政府签订《“鲁能领秀城”项目用地补充协议》。因位于领秀城项目东侧的村民安置房项目用地需占用领秀城项目建设用地约142亩(山东亘富公司已足额缴纳上述被占用土地的土地出让金并办理国有土地使用权证),按照“占一补一”的原则,村民安置房项目占用领秀城项目的土地由济南市国土资源局收回并按照现行补偿标准进行补偿,同时济南市国土资源局与济南市市中区人民政府同意将位于领秀城项目南侧的一宗土地(即K2-5地块)补偿给山东亘富公司,所补偿土地(即K2-5地块)需由山东亘富公司通过招拍挂形式按照市场价格取得。截止评估基准日,上述行为尚未实施,但济南市规划局已将所补偿土地(即K2-5地块)纳入领秀城规划范围内,并分配有规划指标。企业账面记载的K2-5地块账面价值则是因2015年领秀城项目容积率调整K2-5地块补缴的土地出让金及相关税费。

(三)山东亘富公司分别于2015年12月、2016年3月与济南市国土资源局签订了济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032号国有建设用地出让合同,根据上述出让合同,山东亘富公司取得位于济南市历城区唐冶新区的土地使用权合计238,518.60平方米,用于开发建设唐冶项目二、三期的用地,土地出让金合计68,214.00万元。截止评估基准日,山东亘富公司已缴纳出让金合计37,166.00万元,根据出让合同约定,剩余出让金将在2016年6月及2016年9月分两次支付,截止评估基准日,唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

(四)纳入本次评估范围的车辆中,车牌号为鲁RA109J的奥迪A6L轿车,车辆行驶证证载所有人为山东鲁能菏泽煤电开发有限公司,车牌号为鲁O18065、鲁O03817的奥迪轿车,车辆行驶证证载所有人为国网山东省电力公司,上述三辆车实际所有人为山东鲁能亘富开发有限公司。为此,被评估单位出具了相关产权证明,承诺该三辆车的实际产权人为山东鲁能亘富开发有限公司,不存在产权争议。

(五)纳入本次评估范围的投资性房地产中,位于领秀城项目的C2健身西侧商铺、A3综合体商场、鲁能国际中心已出租部分,尚未办理房屋所有

权证，为此，被评估单位出具了相关产权证明，承诺上述投资性房地产的产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。具体明细见下表：

建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积 (M2)	账面价值(万元)	
					原值	净值
C2 超市	超市	市中区鲁能领秀城	框架	7,640.21	5,677.95	4,423.73
C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	1,459.00	642.49	617.05
A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	241,035.90	178,926.83	171,471.56
鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	1,770.00	1,164.72	1,164.72
合计				251,905.11	186,411.99	177,677.06

(六)纳入本次评估范围的房屋建筑中，位于位于鲁能国际中心的 7-9 层写字楼尚未办理房屋所有权证，为此，被评估单位出具了相关产权证明，承诺上述房屋建筑物的产权人为山东鲁能亘富开发有限公司，不存在产权争议。具体明细见下表：

建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积 (M2)	账面价值(万元)	
					原值	净值
鲁能国际中心 7-9 层	写字楼	济南市市中区鲁能领秀城鲁能国际中心	框剪	4,504.62	2,964.20	2,964.20

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

1.存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目及唐冶项目(鲁能泰山 7 号)。

1)鲁能领秀城项目共分 33 个地块进行建设，其中 A1、A2、A3、B、C1、C2、D、E1、E2、F、G1、G2、G3、H1、H2、J2、K2、L1、L2、L3、L4、M1、M2、N、P、Q、J3、J4 等 28 个地块为可经营用地，主要用于建设普通住宅、低密度住宅、商业等。其他地块为小区配套用地，其中：E3 地块为小学、初中用地；N1 部分为小学、初中用地；K1 为消防、供热用地；K2 部分为

小学用地。企业对于小学、初中、消防、供热项目所发生的土地费用、建设费用等均作为配套费用由可经营地块分摊。

开发产品包括：A1、B、C1、C2 地块一期、D、E1、F、J2、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、K2 地块一期，共计 14 个地块，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括：K2 地块二期、M2 地块二期、C2 二期、A2 地块、E2 地块、G1 地块、G2 地块、G3 地块(G3 地块一期、G3 地块二期)、H2 地块、N1 地块、N2 地块、P 地块、Q1 地块、Q2Q3 地块、H1 地块、J1 地块、J3 地块、J4 地块、K2-5 地块，共计 19 个地块，上述地块均为尚未开发完成或尚未开始开发建设的地块。

领秀城项目所占土地中，约 280.57 亩，主要是为 H 地块(H1、H2 地块)用地，已签订土地出让合同并全额缴纳土地出让金，但尚未办理土地使用权证；其余项目均按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

2)唐冶项目位于济南市历城区唐冶新区，又称鲁能泰山 7 号项目，横四路与唐冶中路交汇处西北，项目规划总占地 2000 亩，其中 800 亩为文化运动公园，规划承载 10 万户业主，规划总建筑面积约 300 万平方米。一期位于项目的西南侧，占地 9.14 万平方米，容积率 2.4，规划总建筑面积约 28.3 万平方米，南至建成社区唐城小区，北临统征储备用地，东临 30 亩代建公园绿地，西至机场路。截止评估基准日，唐冶项目已签订土地出让合同土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，已足额缴纳出让金并办理不动产权证书，项目二、三期用地共 238,518.60 平方米，根据山东亘富公司分别于 2015 年 12 月、2016 年 3 月与济南市国土资源局签订的济南-01-2015-156、济南-01-2015-157、济南-01-2016-032 号国有建设用地出让合同，土地出让金合计 68,214.00 万元。截止评估基准日，山东亘富公司已缴纳出让金合计 37,166.00 万元，根据出让合同约定，剩余出让金将在 2016 年 6 月及 2016 年 9 月分两次支付，截止评估基准日，唐冶项目二、三期用地尚未办理国有土地使用权证。

A1 地块

A1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 4#路，南临规划 3#路，西侧为 103 省路，北侧为规划 1#路，为居住建筑，共有 11 栋住宅楼，其中 16 层的 6 栋，18 层的 5 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200119 号。 市中国用（2005）第 0200120 号
建设用地规划许可证	（2006）鲁 01-02-110
建设工程规划许可证	（2007）鲁 01-02-113
建筑工程施工许可证	20070156 号、20070239 号、20070193 号、2008071 号
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2007）375 号、济建开预许字第（2007）332 号、 济建开预许字第（2007）376 号、济建开预许字第（2007）377 号、 济建开预许字第（2007）378 号、济建开预许字第（2007）379 号、 济建开预许字第（2007）380 号、济建开预许字第（2008）391 号、济建 开预许字第（2008）392 号、济建开预许字第（2008）393 号、济建开预 许字第（2008）015 号、济建开预许字第（2008）016 号、济建开预许字 第（2008）017 号、济建开预许字第（2008）018 号

A1 地块规划用地 57,100.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 136,570.46 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 104,445.25 平方米，商业可销售面积 287.26 平方米，地下室可销售面积 6,159.20 平方米，地下车库可销售面积 25,694.41 平方米。

A1 地块自 2007 年 9 月开工，2010 年 6 月竣工。2007 年陆续取得预售许可证开始销售，截止评估基准日，该地块已销售完毕。

B 地块

B 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东-临规划 4#路，南临规划 9#路，西侧为规划 2#路，北侧为规划 5#路，为居住建筑，共有 14 栋住宅楼，其中 11 层的 6 栋，16 层的 5 栋，18 层的 3 栋，另有幼儿园一处。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200119 号。 市中国用（2005）第 0200120 号。 市中国用（2005）第 0200122 号
建设用地规划许可证	（2006）鲁 01-02-104
建设工程规划许可证	建字第 370103200800002 号

建筑工程施工许可证	20080042号、20080032号、20080033号
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2008）394号、济建开预许字第（2008）395号、济建开预许字第（2008）396号、济建开预许字第（2008）397号、济建开预许字第（2008）398号、济建开预许字第（2008）033号、济建开预许字第（2008）034号、济建开预许字第（2008）035号、济建开预许字第（2008）036号、济建开预许字第（2008）037号、济建开预许字第（2008）038号、济建开预许字第（2008）039号、济建开预许字第（2008）040号、济建开预许字第（2008）041号、济建开预许字第（2008）042号、济建开预许字第（2008）043号、济建开预许字第（2008）044号、济建开预许字第（2008）045号、济建开预许字第（2008）046号、济建现备2013017号

B地块规划用地 70,600.00 平方米，该项目由住宅、幼儿园及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 169,638.50 平方米，绿地≥35%，其中住宅可销售面积 134,679.64 平方米，商业可销售面积 831.12 平方米，地下室可销售面积 7,626.82 平方米，地下车库可销售面积 26,500.92 平方米。

2008 年 2 月开工，2010 年 3 月竣工。2008 年陆续取得预售许可证开始销售，目前剩余可售面积为 27.35 平方米，为一处地下车库。

C1 地块

C1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 3#路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 1#路，为居住建筑，共有 12 栋住宅楼，其中 11 层的 4 栋，18 层的 2 栋，24 层的 2 栋，29 层的 4 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号
建设用地规划许可证	（2005）鲁 01-02-56
建设工程规划许可证	（2005）鲁 01-02-123
建筑工程施工许可证	20050178 号、20050179 号、20050180 号
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2005）196 号、济建开预许字第（2005）197 号、济建开预许字第（2005）198 号、济建开预许字第（2005）199 号、济建开预许字第（2005）200 号、济建开预许字第（2005）201 号、济建开预许字第（2005）202 号、济建开预许字第（2005）203 号、济建开预许字第（2005）204 号、济建开预许字第（2005）205 号、济建开预许字第（2005）206 号、济建开预许字第（2005）207 号、济建开预许字第（2005）208 号、济建开预许字第（2005）209 号、济建开预许字第（2005）210 号

C1 地块规划用地 63,600.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 260,943.36 平方米，绿地 $\geq 40\%$ ，其中住宅可销售面积 223,702.49 平方米，地下室可销售面积 19,222.58 平方米，地下车库可销售建筑面积 18,018.29 平方米。

C1 地块自 2005 年 8 月开工，2009 年 4 月竣工。2005 年 11 月陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 513.11 平方米，其中住宅 258.34 平方米，地下室 254.77 平方米。

C2 地块一期

C2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 5#路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 3#路，为商业建筑，其中包括美食中心、邻里服务中心、健身中心、售楼中心、超市、商业各一幢。各楼座之间为地下车库。

C2 地块规划用地 41,200.00 平方米，该项目全部由商业建筑、酒店及地下车库物业组成，分二期建设。

一期项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、 市中国用（2005）第 0200121 号、 市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2006）鲁 01-02-200
建设工程规划许可证	（2005）鲁 01-02-138
建筑工程施工许可证	20070013 号、20070014 号、20070036 号
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2008）065 号、 济建开预许字第（2007）389 号

C2 地块一期项目总可销售建筑面积 19,032.16 平方米，绿地 $\geq 40\%$ ，其中商业可销售面积 13,595.16 平方米，地下车库可销售建筑面积 5,437.10 平方米。

该项目自 2006 年 12 月开工，2010 年 4 月竣工。2007 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 9,666.14 平方米。

D 地块

D 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 9#路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 5#路，为居住

建筑，共有 16 栋住宅楼，其中 10 层的 6 栋，16 层的 2 栋，17 层的 2 栋，21 层的 2 栋，24 层的 2 栋，26 层的 2 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、 市中国用（2005）第 0200123 号、 市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2005）鲁 01-02-56
建设工程规划许可证	（2006）鲁 01-02-045、（2007）鲁 01-02-58
建筑工程施工许可证	20060088 号、20060089 号、20060190 号、20070077、20070088
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2006）292 号、济建开预许字第（2006）293 号、 济建开预许字第（2006）294 号、济建开预许字第（2006）295 号、 济建开预许字第（2006）296 号、济建开预许字第（2006）297 号、 济建开预许字第（2006）298 号、济建开预许字第（2006）299 号、 济建开预许字第（2006）300 号、济建开预许字第（2006）301 号、 济建开预许字第（2007）129 号、济建开预许字第（2007）130 号、济建开预许字第（2007）131 号、济建开预许字第（2007）132 号、济建开预许字第（2007）228 号、济建开预许字第（2007）229 号、 济建开预许字第（2007）230 号、济建开预许字第（2007）231 号

D 地块规划用地 81,600.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售建筑面积 274,148.87 平方米，绿地 $\geq 40\%$ ，其中住宅可销售面积 218,016.72 平方米，商业可销售面积 1,233.66 平方米，地下室可销售面积 19,756.14 平方米，地下车库可销售建筑面积 35,142.35 平方米。

D 地块 2006 年 3 月开工，2009 年 11 月竣工。2006 年 12 月陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 514.97 平方米，其中住宅 269.04 平方米，地下室 245.93 平方米。

E1 地块

E1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 8#路，南临规划 3#路，西侧为规划 6#路（舜耕路延长线），北侧为规划 1#路，为居住建筑，共有 14 栋住宅楼，其中 11 层的 4 栋，16 层的 6 栋，18 层的 4 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、 市中国用（2006）第 0200105 号

证件名称	证件编号
建设用地规划许可证	(2005)鲁 01-02-56
建设工程规划许可证	(2006)鲁 01-02-136、(2007)鲁 01-02-27、 (2007)鲁 01-02-157、
建筑工程施工许可证	20080025号、20060219号、20070037号
商品房预售(预租)许可证	济建开预许字第(2006)307号、济建开预许字第(2006)308号、 济建开预许字第(2006)309号、济建开预许字第(2006)310号、 济建开预许字第(2006)311号、济建开预许字第(2006)312号、 济建开预许字第(2006)313号、济建开预许字第(2006)314号、济建 开预许字第(2008)075号、济建开预许字第(2008)076号、济建开预 许字第(2008)077号、济建开预许字第(2008)078号、济建开预许字 第(2008)079号、济建开预许字第(2008)080号、济建开预许字第(2008) 081号、济建开预许字第(2008)082号

E1 地块规划用地 58,900.00 平方米,该项目由住宅及地下车库等物业组成,总可销售建筑面积 140,382.45 平方米,绿地 $\geq$ 35%,其中住宅可销售面积 119,278.61 平方米,地下室可销售面积 6,845.15 平方米,地下车库可销售建筑面积 14,258.69 平方米。

E1 地块自 2006 年 12 月开工,2010 年 3 月竣工。目前该地块已全部销售完毕。

F 地块

F 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划 8#路,南临规划 9#路,西侧为规划 6#路(舜耕路延长线),北侧为规划 5#路,为居住建筑,共有 17 栋住宅楼,其中 3 层的 4 栋,7 层的 7 栋,11 层的 4 栋,16 层的 2 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用(2006)第 0200105 号
建设用地规划许可证	(2005)鲁 01-02-56
建设工程规划许可证	(2007)鲁 01-02-21
建筑工程施工许可证	20070050 号
商品房预售(预租)许可证	济建开预许字第(2007)104号、济建开预许字第(2007)105号、 济建开预许字第(2007)106号、济建开预许字第(2007)107号、济建 开预许字第(2007)108号、济建开预许字第(2007)109号、济建开预 许字第(2007)110号、济建开预许字第(2007)111号、 济建开预许字第(2007)070号、济建开预许字第(2007)071号、 济建开预许字第(2007)072号、济建开预许字第(2007)073号、

	济建开预许字第(2007)074号、济建开预许字第(2007)075号、济建开预许字第(2007)076号、济建开预许字第(2007)077号、济建开预许字第(2007)078号、济建开预许字第(2007)224号、济建开预许字第(2007)225号、济建开预许字第(2007)226号、济建开预许字第(2007)227号
--	---

F地块规划用地 66,900.00 平方米,该项目由住宅及地下车库等物业组成,总可销售建筑面积 87,836.38 平方米,绿地 $\geq$ 35%,其中住宅可销售面积 74,931.50 平方米,商业可销售面积 513.14 平方米,地下室可销售面积 3,790.14 平方米,地下车库可销售建筑面积 8,601.60 平方米。

F地块自 2007 年 1 月开工,2009 年 1 月竣工。2007 年 4 月陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为 467.82 平方米,均为商业。

J2 地块

J2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临鳌子山,南临规划 11#路,西侧为规划 2#路,北侧为规划 L1 地块,为居住建筑,共有 13 栋 25 层的住宅楼。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用(2005)第 0200119 号、市中国用(2005)第 0200120 号、市中国用(2005)第 0200128 号、市中国用(2005)第 0200153 号
建设用地规划许可证	(2007)鲁 01-02-181
建设工程规划许可证	建字第 37103200800098 号
建筑工程施工许可证	20080167、20080199、20080166
商品房预售(预租)许可证	济建开预许字第(2009)131号、济建开预许字第(2009)132号、济建开预许字第(2009)075号、济建开预许字第(2009)001号、济建开预许字第(2009)002号、济建开预许字第(2009)003号、济建开预许字第(2009)004号、济建开预许字第(2009)076号、济建开预许字第(2009)077号、济建开预许字第(2009)384号、济建开预许字第(2009)385号、济建开预许字第(2009)386号、济建开预许字第(2009)006号、济建开预许字第(2008)387号、济建开预许字第(2008)005号

J2 地块规划用地 67,100.00 平方米,该项目由住宅及地下车库等物业组成,总可售面积 222,869.08 平方米,绿地 $\geq$ 35%,其中住宅可销售面积 178,452.24 平方米,地下室可销售面积 12,555.14 平方米,地下车库可销售面积 31,861.70 平方米。

J2 地块自 2008 年 11 月开工,2011 年 1 月竣工。截止目前,该地块

已销售完毕。

L1 地块

L1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 4#路，南临整子山，西侧为规划 2#路，北侧为规划 9#路，为居住建筑，共有 3 栋住宅楼，其中 17 层的 2 栋，18 层的 1 栋。各楼座之间为地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200119 号、市中国用（2005）第 0200120 号、市中国用（2005）第 0200122 号、市中国用（2005）第 0200129 号、市中国用（2005）第 0200275 号
建设用地规划许可证	（2007）鲁 01-02-181
建设工程规划许可证	建字第 370103201100112 号、建字第 370103200900040 号
建筑工程施工许可证	20090106、20120030
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2009）306 号、济建开预许字第（2009）307 号、济建开预许字第（2009）308 号、济建预许 2012121 号

L1 地块规划用地 13,400.00 平方米，该项目由住宅及地下车库等物业组成，总可销售面积 42,473.43 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中住宅可销售面积 35,293.65 平方米，地下室可销售面积 2,677.89 平方米，地下车库可销售面积 4,501.89 平方米。

L1 地块自 2009 年 6 月开工，2013 年 3 月竣工。2009 年 9 月陆续取得预售许可证开始销售，目前已全部销售完毕。

L2L3 地块

L2L3 地块分二期开发，其中北侧为一期，南侧为二期。

项目位置：L2L3 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 11 号路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 9#路，为住宅及公共服务设施用地，公共服务设施包括餐饮、储蓄所、商业设施、卫生站、便利店各一处。

一期项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、市中国用（2005）第 0200129 号、市中国用（2005）第 0200275 号、市中国用（2005）第 0200120 号、市中国用（2005）第 0200055 号、市中国用（2005）第 0200275 号、市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2007）鲁 01-02-181

证件名称	证件编号
建设工程规划许可证	建字第 370103200900107 号
建筑工程施工许可证	20090155、20090156
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第 2009471 号、济建开预许字第 2009472 号、 济建开预许字第 2009404 号、济建开预许字第 2009473 号、 济建开预许字第 2009474 号、济建开预许字第 2009405 号、 济建开预许字第 2009406 号、济建开预许字第 2009475 号、 济建开预许字第 2009476 号、济建开预许字第 2009407 号

二期项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、 市中国用（2005）第 0200129 号、 市中国用（2005）第 0200275 号、 市中国用（2005）第 0200120 号、 市中国用（2005）第 0200055 号、 市中国用（2005）第 0200275 号、 市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2007）鲁 01-02-181
建设工程规划许可证	建字第 370103200900255
建筑工程施工许可证	20100050、20100051、20100052
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第 20110093 号、济建开预许字第 2011352 号、 济建开预许字第 2011094 号、济建开预许字第 2011353 号、济建 开预许字第 2011095 号、济建开预许字第 2011507 号、济建开预 许字第 2011354 号、济建开预许字第 2011508 号、济建开预许字 第 2011509 号、济建开预许字第 2011299 号、济建开预许字第 2011355 号、济建开预许字第 2011298 号、济建开预许字第 2011297 号、济建开预许字第 2011287 号、济建开预许字第 2011288 号、 济建开预许字第 2012092 号、济建开预许字第 2010358 号、济建 开预许字第 2010359 号、济建开预许字第 2010360 号、济建开预 许字第 2010361 号、济建现备 2013032 号、济建现备 2013033 号

项目总占地面积 119,400.00 平方米。

其中 L2L3 地块北侧总可售面积 145,426.33 平方米，其中住宅可销售面积 118,871.21 平方米，地下室可销售面积 7,391.01 平方米，地下车库可销售面积 19,164.11 平方米。

L2L3 地块北侧自 2009 年 8 月开工，2011 年 3 月竣工。2009 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 153.55 平方米，均为地下车位。

L2L3 地块南侧总可售面积 251,128.35 平方米，其中住宅可销售面积

196,577.54 平方米，商业可销售面积 7,021.84 平方米，地下室可销售面积 11,509.55 平方米，地下车库可销售面积 36,019.42 平方米。

L2L3 地块南侧自 2010 年 3 月开工，2012 年 9 月竣工。2010 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 947.99 平方米，均为商业。

M1 地块

项目位置：M1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉子山，南临规划 11#路，西侧为规划 6#路（舜耕路延长线），北侧为规划 9#路，为住宅用地，规划建设 18 栋花园洋房，2 栋地下车库。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200275 号。 市中国用（2005）第 0200055 号。 市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2007）鲁 01-02-181
建设工程规划许可证	建字第 370103200900011 号
建筑工程施工许可证	20090037
商品房预售（预租）许可证	济建开预许字第（2009）157 号、济建开预许字第（2009）146 号、 济建开预许字第（2009）147 号、济建开预许字第（2009）148 号、 济建开预许字第（2009）149 号、济建开预许字第（2009）150 号、 济建开预许字第（2009）151 号、济建开预许字第（2009）152 号、 济建开预许字第（2009）153 号、济建开预许字第（2009）154 号、 济建开预许字第（2009）155 号、济建开预许字第（2009）156 号、 济建开预许字第（2009）158 号、济建开预许字第（2009）159 号、 济建开预许字第（2009）160 号、济建开预许字第（2009）161 号、 济建开预许字第（2009）162 号、济建开预许字第（2009）163 号、 济建开预许字第（2009）164 号、济建开预许字第（2009）165 号

项目总占地面积 41,200.00 平方米，该项目由花园洋房及地下车库等物业组成，总可售面积 43,695.56 平方米，绿地 $\geq 35\%$ ，其中花园洋房可销售面积 37,682.04 平方米，地下车库可销售面积 6,013.52 平方米。

M1 地块自 2009 年 2 月开工，2010 年 6 月竣工。2009 年 5 月陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 1,682.16 平方米，其中花园洋房 1,461.42 平方米，地下车位 220.74 平方米。

M2 地块一期

M2 地块一期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉子山，南临玉函山，西侧紧靠规划 K2、L4 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用(2005)第0200275号。 市中国用(2005)第0200055号。 市中国用(2005)第0200040号
建设用地规划许可证	(2007)鲁01-02-198
建设工程规划许可证	建字第370103200900106
建筑工程施工许可证	20090185、20100137
商品房预售(预租)许可证	济建开预许字第(2010)191号、济建开预许字第(2010)197号、济建开预许字第(2010)198号、济建开预许字第(2010)196号、济建开预许字第(2010)195号、济建开预许字第(2010)194号、济建开预许字第(2010)193号、济建开预许字第(2010)192号、济建现备2011018号、济建现备2011019号、济建现备2011017号、济建现备2011020号、济建现备2013010号、济建现备2014001号

项目总占地面积62,200.00平方米,该项目由低密度住宅及商业组成,总可售面积42,550.33平方米,其中住宅可销售面积40,589.41平方米,商业可销售面积1,960.92平方米。

M2地块一期自2009年9月开工,2011年12月竣工。2010年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为4,775.05平方米,其中低密度住宅3,787.74平方米,商业987.31平方米。

L4地块

项目位置: L4地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区,东临规划6#路(舜耕路延长线),南临规划M2地块,西侧为规划4#路,北侧为规划11#路,为住宅及公共服务设施用地。

项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用(2005)第0200275号。 市中国用(2005)第0200055号
建设用地规划许可证	(2007)鲁01-02-181
建设工程规划许可证	建字第370103201200177号
建筑工程施工许可证	20120154、20120155
商品房预售(预租)许可证	济建预许20122396号、济建预许20122397号、 济建预许20122398号、济建预许20122399号、 济建预许2012539号、济建预许2012538号、 济建预许2012537号、济建预许2012536号、 济建预许2013059号、济建预许2013068号。

证件名称	证件编号
	济建预许 2013262 号、济建预许 2013263 号

项目总占地面积 58,900.00 平方米，总可售面积 187,762.38 平方米，其中高层住宅 146,066.39 平方米，商业 6,581.07 平方米，地下室 7,837.91 平方米，地下车库 27,277.01 平方米。

该项目 2012 年 10 月开工，2014 年 9 月完工。2012 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 881.47 平方米，其中住宅 128.15 平方米，地下室 136.33 平方米，地下车位 616.99 平方米。

K2 地块一期

项目位置：K2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 9#路及规划 M2 地块，南临玉函山，西侧为规划 K1 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

K2 地块项目总占地面积 41,600.00 平方米，分为二期开发建设。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200153 号、市中国用（2005）第 0200275 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200800222
建设工程规划许可证	建字第 0103201300099 号
建筑工程施工许可证	20130125
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2013439 号、济建预许 2013440 号、济建预许 2013441 号、济建预许 2013442 号、济建预许 2013443 号、济建预许 2013444 号、济建预许 2013445 号、济建预许 2013446 号、济建预许 2013447 号、济建预许 2013448 号、济建预许 2015234 号、济建预许 2015260 号、济建预许 2015295 号、济建预许 2015294 号、济建预许 2015367 号

K2 地块一期总可售面积 41,139.03 平方米，其中住宅 32,554.21 平方米，地下室 2,844.04 平方米，地下车库 5,740.78 平方米。

K2 地块一期自 2013 年 10 月开工，2015 年 7 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 1,828.48 平方米，其中住宅 929.07 平方米，地下室 383.38 平方米，地下车位 516.03 平方米。

A2 地块

项目位置：A2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划

4#路，南临规划 5#路，西侧为规划 2#路，北侧为规划 3#路，为商业建筑。

项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200119 号、市中国用（2005）第 0200120 号
建设用地规划许可证	（2006）鲁 01-02-200
建设工程规划许可证	建字第 370103201500295 号

项目总占地面积 31,300.00 平方米，规划总可售面积 123,173.00 平方米，其中商业 24,655.00 平方米，公寓 34,618.00 平方米，地下室 13,727.00 平方米，地下车位 50,173.00 平方米。该项目于 2016 年 4 月开工，预计 2018 年 3 月完工。

C2 地块二期

C2 地块二期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 6#路（舜耕路延长线），南临规划 5#路，西侧为规划 4#路，北侧为规划 3#路，为商业建筑。

该项目规划建设一栋商业，规划总可售面积 3,393.05 平方米，项目预计 2016 年 11 月开工，2017 年 11 月竣工。

E2 地块

项目位置：E2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 E3 地块，南临规划 5#路，西侧为规划 6#路（舜耕路延长线），北侧为规划 3#路，为商业用地，规划建设一处老年公寓。

项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200120 号、市中国用（2006）第 0200105 号
建设用地规划许可证	（2005）鲁 01-02-56

项目总占地面积 13,900.00 平方米，规划建筑面积约 32,550.00 平方米，其中地下面积 5,250.00 平方米。预计 2016 年 11 月开工，2018 年 6 月完工。

G1 地块

G1 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 10#路，南临规划 3#路，西侧为规划 8#路，北侧为规划 1#路，为住宅用地。

项目权证办理情况：

证件名称	证件编号
------	------

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用（2006）第 0200105 号。 市中国用（2013）第 0200006 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200900147 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201300284 号
建筑工程施工许可证	20130206 号
商品房预售（预租）许可证	济建预许（2014）287 号、济建预许（2014）288 号、 济建预许（2014）304 号、济建预许（2014）082 号、 济建预许（2014）079 号、济建预许（2014）069 号、 济建预许（2014）676 号、济建预许（2014）492 号

项目总占地面积 44,047.20 平方米，总可售面积 188,275.78 平方米，其中高层住宅 140,481.59 平方米，商业 3,176.27 平方米，地下室 9,450.74 平方米，地下车库 35,167.18 平方米。

G1 地块自 2013 年 12 月开工，2016 年 5 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 3,319.58 平方米，其中商业 846.07 平方米，地下室 1,600.29 平方米，地下车位 873.22 平方米。

G2 地块

项目位置：G2 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 10#路，南临规划 5#路，西侧为规划 8#路，北侧为规划 3#路，为住宅用地。

项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2006）第 0200105 号。市中国用（2013）第 0200006 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200900147 号

项目总占地面积 38,700.00 平方米，规划总可售面积 163,000.00 平方米，其中高层住宅 120,940.00 平方米，商业 2,560.00 平方米，地下室 4,800.00 平方米，地下车库 34,700.00 平方米，预计 2017 年 8 月开工，2019 年 12 月完工。

G3 地块

项目位置：G3 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 10#路，南临规划 9#路，西侧为规划 8#路，北侧为规划 5#路，为住宅用地。

项目总占地面积 55,800.00 平方米，分为二期开发建设。

一期项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
------	------

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2006）第 0200105 号、市中国用（2013）第 0200006 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200900147 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201400191 号、建字第 370103201500164 号
建筑工程施工许可证	20140210、2015164
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2014677 号、济建预许 2014678 号、济建预许 2014679 号、济建预许 2015092 号、济建预许 2015556 号

二期项目权证办理情况:

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2006）第 0200105 号、市中国用（2013）第 0200006 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200900147 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201400191 号

G3 地块一期总可售面积 88,516.09 平方米，其中高层住宅 73,617.75 平方米，地下室 4,202.23 平方米，地下车库 10,696.11 平方米。

G3 地块一期自 2014 年 12 月开工，预计 2016 年 12 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 3,181.80 平方米，其中住宅 1,830.60 平方米，地下室 459.88 平方米，地下车位 891.32 平方米。

G3 地块二期规划总可售面积 132,346.00 平方米，其中高层住宅 87,396.00 平方米，商业 7,400.00 平方米，地下室 7,250.00 平方米，地下车库 30,300.00 平方米，预计 2017 年 4 月开工，2019 年 10 月完工。

K2 地块二期

项目位置：K2 地块位于济南市二环南路以南栢石峪地区，东临规划 9#路及规划 M2 地块，南临玉函山，西侧为规划 K1 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目权证办理情况:

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2005）第 0200153 号、市中国用（2005）第 0200275 号
建设用地规划许可证	地字第 370103200800222 号
建设工程规划许可证	建字第 37-0103201300099
建筑工程施工许可证	20130125
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2015367 号、济建预许 2015294 号、济建预许 2015295 号、济建预许 2015260 号、济建预许 2015234 号

K2 地块项目总占地面积 101,700.00 平方米，其中住宅总占地面积 46,300.00 平方米，分为二期开发建设。

K2 地块二期总可售面积 26,012.32 平方米，其中住宅 22,071.15 平方米，地下室 1,093.93 平方米，地下车库 2,847.24 平方米。

K2 地块二期自 2013 年 8 月开工，2016 年 12 月竣工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 5,729.78 平方米，其中住宅 4,576.88 平方米，地下室 635.22 平方米，地下车位 517.68 平方米。

M2 地块二期

M2 地块二期位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临泉子山，南临玉函山，西侧紧靠规划 K2、L4 地块，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目权证办理情况:

证件名称	证件编号
土地使用权证	市中国用(2005)第 0200275 号、 市中国用(2005)第 0200055 号、 市中国用(2005)第 0200040 号
建设用地规划许可证	(2007)鲁 01-02-198
建设工程规划许可证	建字第 370103201400078 号、建字第 370103201400079 号
建筑工程施工许可证	0140140
商品房预售(预租)许可证	济建预许 2014577 号、济建预许 2014578 号、 济建预许 2014702 号、济建预许 2015130 号、 济建预许 2015131 号、济建预许 2014534 号、 济建预许 2014535 号、济建预许 2014533 号、 济建预许 2014532 号、济建预许 2014602 号、 济建预许 2014704 号、济建预许 2014703 号、 济建预许 2015038 号

项目总占地面积 47,600.00 平方米，总可售面积 53,532.70 平方米，其中低密度住宅 44,953.78 平方米，地下车库 8,578.92 平方米。

该项目 2014 年 7 月开工，预计 2016 年 5 月完工。2014 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 24,541.90 平方米，其中住宅 19,287.33 平方米，地下车位 5,254.57 平方米。

H 地块

项目位置: H 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临规划 12#路，南临为规划 9#路，西侧为规划 10#路，北侧为规划 3#路，为住宅用地。

项目总占地面积 79,600.00 平方米，分为 H1、H2 二期开发建设。

H1 地块规划建筑面积 107,542.00 平方米，其中高层住宅 78,306.00 平方米，商业 3,100.00 平方米，地下车库 26,136.00 平方米，预计 2018 年 7 月开工，2020 年 2 月完工。

H2 地块规划建筑面积 194,900.00 平方米，其中高层住宅 140,000.00 平方米，商业 5,500.00 平方米，地下室 8,100.00 平方米，地下车库 41,300.00 平方米，预计 2018 年 9 月开工，2020 年 6 月完工。

N 地块

项目位置：N 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临规划 11#路，西侧为泉子山，北侧为规划 9#路，为住宅、幼儿园、公共服务设施用地。

一期项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2015）第 0200033 号、市中国用（2009）第 0200106 号
建设用地规划许可证	地字第 370103201500211 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201500261 号、建字第 370103201500217 号
建筑工程施工许可证	2015187、2015186、2015207、2015208
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2015613 号、济建预许 2015614 号、济建预许 2015615 号、济建预许 2015603 号、济建预许 2015604 号、济建预许 2015706 号、济建预许 2015674 号、济建预许 2015675 号、济建预许 2016163 号、济建预许 2016164 号、济建预许 2016165 号、济建预许 2016166 号、济建预许 2015733 号

二期项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2006）第 0200105 号、市中国用（2013）第 0200006 号
建设用地规划许可证	地字第 370102201500139
建设工程规划许可证	建字第 370103201500226 号
建筑工程施工许可证	2015205
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2015700 号、济建预许 2015716 号、济建预许 2015725 号

项目总占地面积 136,700.00 平方米，分为 N1、N2 二期开发建设。

N1 地块总可售面积 373,643.15 平方米，其中高层住宅 279,004.46 平方米，商业 11,419.27 平方米，地下室 24,269.01 平方米，地下车库 58,950.41 平方米。

该项目 2015 年 10 月开工，预计 2017 年 7 月完工。2016 年陆续取得预

售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 20,532.52 平方米，其中住宅 4,424.65 平方米，商业 3,935.52 平方米，地下室 2,819.04 平方米，地下车位 9,353.31 平方米。

N2 地块总可售面积 53,783.25 平方米，其中花园洋房 38,145.98 平方米，商业 995.30 平方米，地下室 6,418.57 平方米，地下车库 8,223.40 平方米。

该项目 2015 年 10 月开工，预计 2017 年 5 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 10,147.32 平方米，其中住宅 4,590.82 平方米，商业 995.30 平方米，地下室 1,441.54 平方米，地下车位 3,119.66 平方米。

P 地块

项目位置：P 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临玉函山，西侧玉函山，北侧为规划 11#路，为住宅用地。

项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2009）第 0200105 号
建设用地规划许可证	地字第 370103201500200 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201500355 号

项目总占地面积 64,900.00 平方米，规划建筑面积 188,261.44 平方米，其中高层住宅 128,837.28 平方米，商业 2,496.60 平方米，地下 15,044.35 平方米，地下车库 38,777.07 平方米，预计 2016 年 6 月开工，2018 年 7 月完工。

Q 地块

项目位置：Q 地块位于济南市二环南路以南柏石峪地区，东临望花楼山，南临玉函山，西侧泉子山，北侧为规划 10#路，为住宅用地。

项目总占地面积 192,300.00 平方米，分为 Q1、Q2Q3 二期开发建设。

一期项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2009）第 0200108 号
建设用地规划许可证	地字第 370103201500151 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201500265 号
建筑工程施工许可证	370100201512020201

资格文件	证书编号
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2015750 号、济建预许 2015749 号、济建预许 2015748 号、济建预许 2015747 号、济建预许 2015746 号、济建预许 2015744 号、济建预许 2015745 号、济建预许 2016114 号、济建预许 2016326 号、济建预许 2016327 号、济建预许 2016328 号、济建预许 2016083 号、济建预许 2016084 号、济建预许 2016085 号、济建预许 2016086 号、济建预许 2016087 号、济建预许 2016088 号、济建预许 2016391 号

二期项目权证办理情况:

资格文件	证书编号
土地使用权证	市中国用（2009）第 0200109 号、市中国用（2009）第 0200110 号、市中国用（2009）第 0200111 号
建设用地规划许可证	地字第 370103201600006 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201600063 号

Q1 地块总可售面积 145,764.49 平方米，其中花园洋房 107,002.87 平方米，商业 1,031.05 平方米，地下室 13,720.79 平方米，地下车库 24,009.78 平方米。

该项目 2015 年 12 月开工，预计 2017 年 6 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 101,602.31 平方米，其中花园洋房 66,626.71 平方米，商业 1,031.05 平方米，地下室 9,934.77 平方米，地下车位 24,009.78 平方米。

Q2Q3 地块规划总面积 261,300.00 平方米，其中花园洋房 206,100.00 平方米，地下室 13,200.00 平方米，地下车库 42,000.00 平方米，预计 2016 年 7 月开工，2018 年 7 月完工。

唐冶一期

项目位置：唐冶一期项目位于济南市历城区唐冶新区，为住宅用地。

项目权证办理情况:

资格文件	证书编号
土地使用权证	鲁（2016）济南市不动产权第 0035721 号
建设用地规划许可证	地字第 37011220160043 号

项目总占地面积 106,437.00 平方米，规划总可售面积 274,394.00 平方米，其中高层住宅 216,398.00 平方米，地下室 14,593.00 平方米，地下车库 43,403.00 平方米，预计 2016 年 8 月开工，2018 年 5 月完工。

2.投资性房地产

投资性房地产主要为目前在出租的位于领秀城项目的 C2 超市、C2 健身西

侧商铺、A3 综合体商场、鲁能国际中心 11、15、16 层部分写字楼，

3.房屋建筑物

房屋建筑物为位于济南市高新区经十东路中润世纪城东区的 1 套住宅及配套地下室、车库及位于济南市市中区鲁能国际中心的 7-9 层写字楼。

4.设备类

设备类包括运输设备及电子设备。

1)运输设备

运输设备主要是奥迪轿车、别克商务车、道路清扫车、洒水车、电动看房车等，由被评估单位统一调配管理。

运输车辆购置于 2004 年至 2015 年间，评估基准日车辆维护保养较好，使用正常。

2)电子设备

电子设备主要是办公设备(如打印机、电脑)、其他办公用品、空调以及 A3 综合体商超的配套设备等。以上设备陆续购置并启用于 2008 年至 2016 年间，均可正常使用。

5.在建工程

在建工程为目前正在建的鲁能领秀城 A3 地块综合体工程的酒店及写字楼部分，该工程于 2012 年 9 月开工建设，预计 2016 年 10 月竣工。

A3 综合体项目规划总建筑面积 407,910.21 平方米，分商业、酒店(含公寓)、写字楼等物业类型。其中：酒店部分(含公寓)规划建筑面积 78,128.02 平方米，写字楼部分规划建筑面积 46,691.15 平方米。

(三) 清查工作的组织

2016 年 4 月 14 日至 2016 年 5 月 10 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，确认山东鲁能亘富开发有限公司评估基准日总资产为 1,155,558.61 万元，总负债为 997,838.75 万元，净资产为 157,719.86 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	767,684.19
非流动资产	387,874.42
其中：长期股权投资	100,000.00
投资性房地产	177,677.06
固定资产	16,447.62
在建工程	54,259.55
无形资产	17,525.40
其中：无形资产—土地使用权	17,507.62
其他非流动资产	21,964.79
资产总计	1,155,558.61
流动负债	728,738.75
非流动负债	269,100.00
负债总计	997,838.75
净资产	157,719.86

(四)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	2010年	2021年
一、营业收入	239,209.29	412,554.14	512,706.36	497,282.12	273,230.52	234,002.33
其中：主营业务收入	233,751.82	403,790.07	503,310.16	487,292.86	262,743.47	222,817.07
其他业务收入	5,457.47	8,764.07	9,396.20	9,989.26	10,487.06	11,185.27
减：主营业务成本	153,234.67	296,431.78	381,192.40	403,680.77	186,111.05	152,534.92
其他业务成本	4,920.90	7,381.34	7,381.34	7,381.34	7,381.34	7,381.34
营业税金及附加	18,112.01	31,026.01	19,510.81	11,174.79	11,989.09	12,788.32
营业费用	13,872.97	19,215.65	14,341.71	14,840.29	10,280.82	3,946.14
管理费用	14,129.72	19,080.76	13,848.89	8,680.50	6,503.45	5,133.91
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	34,939.03	39,418.59	76,431.21	51,524.43	50,964.77	52,217.71
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
三、利润总额	34,939.03	39,418.59	76,431.21	51,524.43	50,964.77	52,217.71
减：所得税	8,734.76	9,854.65	19,107.80	12,881.11	12,741.19	13,054.43
四、净利润	26,204.28	29,563.94	57,323.41	38,643.32	38,223.58	39,163.28

七、资料清单

- 1.资产评估申报表；
- 2.专项审计报告；
- 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)


法定代表人(签字): 
2016年7月15日

(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): 王中朝

2016年7月15日

(此页为签字盖章页，无正文)

被评估单位: 山东鲁能巨富开发
有限公司



法定代表人(签字): 

2016年7月15日

附件二

**山东鲁能万创置业有限公司
资产评估说明**

(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 企业概况	1
第二部分 资产评估说明	5
第一章 评估对象与评估范围说明	6
一、评估对象与评估范围	6
二、企业申报的实物资产情况	6
三、企业申报的无形资产情况	7
四、企业申报的表外资产情况	7
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	7
第二章 资产核实情况总体说明	8
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	8
二、影响资产核实的事项及处理方法	9
三、核实结论	9
第三章 资产基础法评估技术说明	10
一、流动资产(非存货类)评估技术说明	10
二、存货评估技术说明	13
三、机器设备评估技术说明	34
四、递延所得税资产评估技术说明	38
五、流动负债评估技术说明	38
五、非流动负债评估技术说明	41
第四章 收益法评估技术说明	42
一、宏观、区域经济因素分析	42
二、行业现状与发展前景分析	45
三、被评估企业的业务分析	56
四、被评估企业的资产与财务分析	58
五、收益预测的假设条件	59
六、评估方法及主要参数的确定	61
七、评估计算过程	64
第五章 评估结论及分析	75
一、评估结论	75
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	76
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑	77

第一部分 企业概况

一、公司简况

企业名称：山东鲁能万创置业有限公司

法定住所：济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心 1-201 室

法定代表人：曲勇

注册资本：伍仟万元

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：房地产开发，物业管理，房屋租赁；货物仓储（不含危险化学品），装卸服务；装饰装修，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）

二、公司股权结构及变更情况

山东鲁能万创置业有限公司，成立于 2014 年 1 月 23 日，由山东鲁能亘富开发有限公司单独出资组建，注册资本（实收资本）5000 万元。以上信息，北京中企华君诚会计师事务所有限公司山东分所已经出具了“中企华(鲁)验字（2014）第 51 号”验资报告。

截止评估基准日 2016 年 4 月 30 日，公司股权结构见下表

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资比例
山东鲁能亘富开发有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

三、公司产权和经营管理结构

山东鲁能万创置业有限公司为山东鲁能亘富开发有限公司的全资子公司，公司不设股东会、董事会，设执行董事一名、监事一名，由股东任命产生，公司经营管理机构设总经理一名，由执行董事聘任，可以由执行董事兼任，公司实行执行董事领导下的总经理负责制，并根据公司情况设若干管理部门。

四、财务和经营状况

被评估单位基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年 21 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 4 月 30 日
流动资产	185,563.75	311,959.25	369,010.56
非流动资产	0.00	1,115.81	2,302.22
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.00	58.34	54.98
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
其中：无形资产—土地使 用权	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	1,057.47	2,247.24
资产总计	185,563.75	313,075.05	371,312.78
流动负债	3,563.75	57,354.21	130,608.61
非流动负债	177,000.00	157,000.00	142,000.00
负债总计	180,563.75	214,354.21	272,608.61
净 资 产	5,000.00	98,720.84	98,704.17

被评估单位基准日的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	36.20
销售费用	0.00	1,120.90	599.79
管理费用	0.00	610.04	111.08
财务费用	0.00	-21.44	-84.05
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	640.80
二、营业利润	0.00	-1,709.50	-22.23
加：营业外收入	0.00	5.20	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	0.00	-1,704.30	-22.23
减：所得税费用	0.00	-425.14	-5.56
四、净利润	0.00	-1,279.16	-16.67

被评估单位评估基准日报表经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

五、 公司采用的主要会计政策

公司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 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体

会计准则、其后颁布的应用指南、解释以及其它相关规定（统称“企业会计准则”）编制财务报表。

(1)会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2)记账本位币为人民币。

(3)会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(4)应收账款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因债务人破产、撤销，依据法律清偿后确实无法收回的应收款项；②债务人死亡，既无遗产可供清偿，有无义务承担人，确实无法收回的应收款项；③涉诉的应收款项，已生效的人民法院判决书、裁定书判定、裁定其败诉的，或者虽然胜诉但因无法执行被裁定终止执行的；④逾期3年的应收账款，具有依法催收磋商记录，并且能够确认3年内没有任何业务往来的，在扣除应付该债务人的各种款项和有关责任人员的赔偿后的余额；⑤其他发生减值的债权如果被评估为不可收回，经董事会批准列作坏账损失。

(5)存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，发出时采用个别计价法计算。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的盘存制度为永续盘存制。

(6)固定资产的核算，以取得时的实际成本为入账原值，从其达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法提取折旧。按固定资产类别、预计可使用年限和预计净残值率计算的折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	5-30	5.00	3.17-19.00
运输工具	6	5.00	15.83
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	7	5.00	13.57

(7)税项

公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率(%)
----	------	-------

税种	计税依据	税率(%)
营业税	应税营业收入	5
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7
教育费附加	应缴纳流转税额	3
地方教育附加	应缴纳流转税额	2
企业所得税	应缴纳所得税额	25
水利建设基金	应缴纳流转税额	1
增值税	应税营业收入	5%、11%

第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字注册资产评估师编写。

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

评估对象是山东鲁能万创置业有限公司的股东全部权益。

评估范围是山东鲁能万创置业有限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、其他非流动资产，总资产账面价值为 371,312.78 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 272,608.61 万元；净资产账面价值 98,704.17 万元。具体如下表：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	369,010.56
非流动资产	2,302.22
固定资产	54.98
递延所得税资产	2247.24
其他非流动资产	0.00
资产总计	371,312.78
流动负债	130,608.61
非流动负债	142,000
负债总计	272,608.61
净资产	98,704.17

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

评估范围内的资产和负债权属清晰，权属证明完善。

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、设备类资产等。

实物资产的类型及特点如下:

(一)存货

存货为开发成本。

开发成本为由高层住宅、商业、低密度住宅等物业类型组成的房地产开发项目-领秀公馆项目,领秀公馆项目位于济南市市中区 103 省道以东,距领秀城项目 2 公里,两面依山,北侧为电力研究院新院。项目总占地约 363 亩。拟将项目打造为“70 万平米南城生态都会中心”,打造涵盖“高品质住宅和主题商业”为一体的区域性城市综合体。

领秀公馆项目分为 A、B 二个地块,其中 A 地块占地面积 55,695.00 平方米,为商业地块,目前尚未有详细开发计划。

B 地块占地 186,386.00 平方米,为住宅用地。目前已开工建设,物业类型包括高层住宅、别墅。

上述地块均已按照开发阶段相应取得国有土地使用证、土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、商品房预售许可证等相关权证。

(二)设备类

纳入本次评估范围的设备类为电子设备。电子设备主要是打印机、电脑、投影仪以及其他办公用品等。以上设备陆续购置并启用于 2015 年 9 月至 2015 年 12 月间,所有设备均可正常使用。

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，评估项目团队按照专业划分为房地产小组、设备小组及财务小组等三个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2016年4月14日至2016年5月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

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各类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

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产(非存货类)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、预付账款、应收利息、其他应收款、其他流动资产。上述非存货类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	795,573,405.30
预付账款	25,221,461.77
应收利息	6,407,961.11
其他应收款	420,180,000.00
其他流动资产	72,110,633.61
非存货类流动资产合计	1,319,493,461.79

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定在评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，与财务账簿核对，作到申报数真实可靠。

2.现场查点：评估人员、企业财务部等部门有关人员，对现金进行监盘、对往来款进行函证，并履行了其他清查程序。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类资产，遵照国有资产评估管理办法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3.提交流动资产的评估技术说明。

(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 4,924.20 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 4,924.20 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 421,452,653.90 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国民生银行济南英雄山路支行、中国农业银行泉城路支行、中信银行济南天桥支行、工商银行济南市经二路支行的人民币存款。

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 421,452,653.90 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 374,115,827.20 元，全部为人

民币存款。核算内容为在中信银行天桥支行的人民币保证金存款。

评估人员对存款进行了函证,并取得了存款的银行对账单和银行存款余额调节表,对其进行核对,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存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 374,115,827.20 元。

货币资金合计评估值为 795,573,405.30 元。

2 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 25,221,461.77 元,核算内容为被评估单位按照合同规定预付工程款、设备款及其他服务款。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则,并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款,以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 25,221,461.77 元。

3. 应收利息

评估基准日应收利息账面价值 6,407,961.11 元,核算内容为被评估单位应收取的山东鲁能朱家峪开发有限公司、山东鲁能亘富开发有限公司借款利息。

评估人员对被评估单位的理财合同、利息收入计算方法等进行了核实。应收利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应收利息评估值为 6,407,961.11 元,无评估增减值变化。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 420,180,000.00 元,计提坏账准备 0.00 元,其他应收款账面价值 420,180,000.00 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,对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。采用账龄分析的方法确定评估值,同时将评

估基准日计提的其他应收款坏账准备评估为零。预计其他应收款坏账损失比例的原则如下:

- ①账龄在一年以内的其他应收款按 5% 计取;
- ②账龄在一至二年的其他应收款按其账面余额的 10% 计取;
- ③账龄在二至三年的其他应收款按其账面余额的 50% 计取;
- ④账龄在三至四年的其他应收款按其账面余额的 80% 计取;
- ⑤账龄在四至五年的其他应收款按其账面余额的 90% 计取;
- ⑥账龄在五年以上的其他应收款按其账面余额的 100% 计取;
- ⑦关联方之间不计取坏账损失。

其他应收款评估值为 420,180,000.00 元, 评估无增减值。

5. 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 72,110,633.61 元。核算内容为本评估单位按照税法等规定计算预缴的各种税费, 包括: 营业税、城市维护建设税、教育费附加等。

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 72,110,633.61 元, 评估无增加值。

(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	增减值	增值率%
货币资金	795,573,405.30	795,573,405.30	0.00	0.00
预付账款	25,221,461.77	25,221,461.77	0.00	0.00
应收利息	6,407,961.11	6,407,961.11	0.00	0.00
其他应收款	420,180,000.00	420,180,000.00	0.00	0.00
其他流动资产	72,110,633.61	72,110,633.61	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	1,319,493,461.79	1,319,493,461.79	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 1,319,493,461.79 元, 评估无增减值。

二、存货评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日存货账面余额 2,370,612,151.69 元,核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元,存货账面价值 2,370,612,151.69 元。上述存货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
开发成本	2,370,612,151.69
存货合计	2,370,612,151.69
减:存货跌价准备	0.00
存货净额	2,370,612,151.69

开发成本为由高层住宅、商业、低密度住宅等物业类型组成的房地产开发项目-领秀公馆项目,领秀公馆项目位于济南市市中区 103 省道以东,距领秀城项目 2 公里,两面依山,北侧为电力研究院新院。项目总占地约 363 亩,拟将项目打造为“70 万平米南城生态都会中心”,打造涵盖“高品质住宅和主题商业”为一体的区域性城市综合体。

领秀公馆项目分为 A、B 二个地块,其中 A 地块占地面积 55,695.00 平方米,为商业地块,目前尚未有详细开发计划。

B 地块占地 186,386.00 平方米,为住宅用地。目前已开工建设,物业类型包括高层住宅、别墅。

各项目账面值情况如下:

金额单位:人民币元

项目	总用地面积	账面价值
领秀公馆项目 A 地块	55,695.00	403,325,002.59
领秀公馆项目 B 地块	186,386.00	1,967,287,149.10
合计	242,081.00	2,370,612,151.69

账面价值主要包含土地取得成本、项目前期费用、主体建筑工程费、配套设施费用、开发间接费、资本化利息等。

(二)项目概况

(1)领秀公馆 B 地块项目

项目位置:该项目位于济南市市中区 103 省道以东。

B 地块项目包含高层住宅、别墅及配套商业,项目由 35 幢高层住宅及 20 幢别墅构成。项目总占地 186,386.00 平方米,总可售面积 473,073.06 平方米,其中高层住宅 318,199.96 平方米,别墅 28,017.14

平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 33,374.94 平方米，地下车库 90,499.00 平方米。

该项目 2015 年 6 月开工，预计 2017 年 6 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 279,748.55 平方米，其中高层住宅 157,624.68 平方米，别墅 20,318.61 平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 25,268.77 平方米，地下车位 73,554.47 平方米。

截至评估基准日，该项目尚未结转销售收入。

(2)领秀公馆 A 地块项目

领秀公馆 A 地块的土地面积为 55,695.00 平方米，该地块为商业地块，目前尚未有详细开发计划。

该项目相关证件取得情况如下：

权证种类	位置	内容	权证编号
国有土地使用权证	市中区 S103 线以 东	土地用途其他商服用地，使用权类型为出让，使用权面积为 55695.00 平方米，土地使用权终止日期 2054 年 8 月 23 日	市中国用(2015)第 0200005 号
建设用地规划许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 A 地块房地产开发建设项目，规划性质为商业商务，市政规划建设用地面积约 35725 平方米，项目规划建设用地面积约 55695.00 平方米。	地字第 370103201500054 号

(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，收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划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,对开发成本进行勘察分析,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得出各项委评资产评估值,并编写评估说明。

(四)评估方法

1.开发成本

对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目,考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标,周边原有开发项目较多,可比性较强,具备选用假设开发法的条件,本次采用动态假设开发法进行评估,评估方法具体介绍如下:

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地产市场价格、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估计开发建设期

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，鲁能集团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

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。

⑤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。

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
(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。

2.无明确开发计划、尚未开发的房地产项目（空地）

对于无明确开发计划、尚未开发的房地产项目，即领秀公馆 A 地块，首先采用选用适宜的方法评估土地使用权价值，再扣减增值税、税金及附加、土地增值税、所得税，加计账面已发生的合理的前期费用及其他费用，作为开发成本评估值。

因该宗土地为房地产公司开发项目，列入开发成本，企业对该土地享有的权益要扣减增值说、税金及附加、土地增值税及所得税。另外，对开发成本中土地发生的前期费用、开发间接费用及前期的建筑工程费用，因无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开发的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

(五)评估案例

案例：开发成本—领秀公馆 B 地块项目 (3-9-10 开发成本第 2 项)

1.项目概况

项目位置：该项目位于济南市市中区 103 省道以东。

B 地块项目包含高层住宅、别墅及配套商业，项目由 35 幢高层住宅及 20 幢别墅构成。项目总占地 186,386.00 平方米。

该项目相关证件取得情况如下：

权证种类	位置	内容	权证编号
国有土地使用权证	市中区 S103 线以东	土地用途其他普通商品住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 186386.00 平方米，土地使用权终止日期 2084 年 8 月 23 日	市中国用(2015)第 0200006 号
建设用地规划许可证	市中区 S103 线以东	鲁能领秀公馆 B 地块房地产开发建设项目，规划性质为居住，市政规划建设用地面积约 791 平方米，项目规划建设用地面积约 186386.00 平方米。	地字第 370103201500055 号
建设工程规划许可证	市中区 S103 线以东	鲁能领秀公馆 B 地块房地产开发建设项目，总建筑面积 472467.17 平方米	建字第 370103201500089 号

权证种类	位置	内容	权证编号
建筑工程施工许可证	济南市 市中区 103省道 以东	鲁能领秀城公馆项目B地块房地产开发项目	2015075
建筑工程施工许可证	济南市 市中区 103省道 以东	鲁能领秀城公馆项目B地块房地产开发项目	2015106
建筑工程施工许可证	济南市 市中区 103省道 以东	鲁能领秀城公馆项目B地块房地产开发项目	2015136
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块5号楼,批准预售面积10478.82平方米,其中住宅9505.33平方米102套,储藏982.49平方米69套	济建预许 2015494
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块6号楼,批准预售面积14733.88平方米,其中住宅13420.73平方米144套,储藏1313.15平方米91套	济建预许 2015495
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块24号楼,批准预售面积8500.25平方米,其中住宅7662.93平方米64套,储藏837.32平方米72套	济建预许 2015496
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块31号楼,批准预售面积11350.3平方米,其中住宅10322.1平方米72套,储藏1028.2平方米69套	济建预许 2015497
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块36/46号楼,批准预售面积2765.82平方米,其中住宅2765.82平方米12套	济建预许 2015526
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块8号楼,批准预售面积11017.92平方米,其中住宅10047.95平方米108套,储藏969.97平方米68套	济建预许 2015527
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块10号楼,批准预售面积11015.74平方米,其中住宅10048.1平方米108套,储藏967.63平方米68套	济建预许 2015528
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块32号楼,批准预售面积6554.63平方米,其中住宅5941.88平方米36套,储藏612.75平方米40套	济建预许 2015529
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块33号楼,批准预售面积6567.36平方米,其中住宅5935.77平方米36套,储藏631.59平方米40套	济建预许 2015530
商品房预售许可证	市中区 S103线 以东	鲁能领秀公馆B地块15/16号楼,批准预售面积22688.72平方米,其中住宅20628.43平方米144套,储	济建预许 2015547

权证种类	位置	内容	权证编号
		藏 2060.29 平方米 138 套	
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 22/23 号楼，批准预售面积 18899.07 平方米，其中住宅 17225.24 平方米 144 套，储藏 1373.63 平方米 145 套	济建预许 2015548
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 30/35 号楼，批准预售面积 13142.76 平方米，其中住宅 11878.81 平方米 72 套，储藏 1263.95 平方米 80 套	济建预许 2015549
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 43/44 号楼，批准预售面积 2406.88 平方米，其中住宅 2406.88 平方米 12 套	济建预许 2015550
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 1-4 号地下车库，批准预售面积 37179.7 平方米，其中车库 1300 套	济建预许 2015551
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 39/40/41 号楼，批准预售面积 3610.32 平方米，其中住宅 3610.32 平方米 18 套	济建预许 2015553
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 34 号楼，批准预售面积 6574.32 平方米，其中住宅 5942.06 平方米 36 套，储藏 632.26 平方米 40 套	济建预许 2015561
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 28 号楼，批准预售面积 9447.65 平方米，其中住宅 8810.93 平方米 72 套，储藏 836.72 平方米 73 套	济建预许 2015708
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 42 号楼，批准预售面积 1203.44 平方米，其中住宅 1203.44 平方米 6 套	济建预许 2015709
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 20/21/27 号楼，批准预售面积 25459.73 平方米，其中住宅 23156.17 平方米 180 套，储藏 2303.56 平方米 184 套	济建预许 2015779
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 3 号楼，批准预售面积 8284.28 平方米，其中住宅 7298.81 平方米 78 套，储藏 985.47 平方米 69 套	济建预许 2016009
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 4 号楼，批准预售面积 11039.27 平方米，其中住宅 10056.64 平方米 108 套，储藏 982.63 平方米 69 套	济建预许 2016010
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 9 号楼，批准预售面积 11031.88 平方米，其中住宅 10047.95 平方米 108 套，储藏 983.98 平方米 69 套	济建预许 2016011
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 11 号楼，批准预售面积 14195.89 平方米，其中住宅 12922.91 平方米 108 套，储藏	济建预许 2016012

权证种类	位置	内容	权证编号
		1272.98 平方米 110 套	
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 17 号楼, 批准预售面积 14185.63 平方米, 其中住宅 12922.81 平方米 108 套, 储藏 1262.82 平方米 109 套	济建预许 2016140
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 37 号楼, 批准预售面积 1203.44 平方米, 其中住宅 1203.44 平方米 6 套	济建预许 2016141
商品房预售许可证	市中区 S103 线 以东	鲁能领秀公馆 B 地块 49-55 号楼, 批准预售面积 10936.6 平方米, 其中住宅 42 套	济建预许 2016142

2.项目建设开发经营期的确定

该项目已于 2015 年 6 月开工建设, 预计项目后续建设开发期至 2017 年 6 月, 销售期至 2019 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, 该项目总可售面积 473,073.06 平方米, 其中高层住宅 318,199.96 平方米, 别墅 28,017.14 平方米, 商业 2,982.02 平方米, 地下室 33,374.94 平方米, 地下车库 90,499.00 平方米。

(2)基准日项目销售进展情况

该项目 2016 年陆续取得预售许可证开始销售, 目前尚未售出面积为 279,748.55 平方米, 其中高层住宅 157,624.68 平方米, 别墅 20,318.61 平方米, 商业 2,982.02 平方米, 地下室 25,268.77 平方米, 地下车位 73,554.47 平方米。预售部分具体明细如下:

项目	面积	单价	金额(元)
已签订合同但未结转部分	193,324.51		1,767,702,286.00
高层	160,575.28	9,443.72	1,516,427,725.00
别墅	7,698.53	20,298.89	156,271,608.00
商业	0.00		0.00
地下室	8,106.17	3,102.94	25,152,953.00
车位	16,944.53	4,122.27	69,850,000.00

(3)未来年度销售状况

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。

根据领秀公馆 B 地块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。

经了解，领秀公馆 B 地块项目的类似楼盘售价情况如下：

◆绿地新都会

楼盘位置：市中英雄山路与二环南路交汇处

物业类别：高层住宅、小高层住宅；

主力户型：在售 90-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 9,500 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆中国 MALL·城市之星

楼盘位置：市中区英雄山路与二环南路交汇处西南角

物业类别：高层住宅、小高层住宅；

主力户型：在售 85-170 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 9,500 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆国华新经典

楼盘位置：市中兴济河以北、蝎子山以南、兴隆村以西

物业类别：高层住宅、小高层住宅

主力户型：在售 115-192 平方米高层住宅；

楼盘销售起价 9460 元/平方米，均价 10300 元/平方米，装修情况为毛坯。

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	领秀公馆 B 地块项目	绿地新都会	中国 MALL·城市之星	国华新经典

因素			待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
			市中区二环南路以南、103 省道以北	市中英雄山路与二环南路交汇处	市中区英雄山路与二环南路交汇处西南角	市中区兴济河北、蝎子山以南，兴隆村以西
交易均价			待估	9500	9500	10300
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	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、煤气、通讯、供暖系统	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给	道路、电力、供水、排水、煤气、通讯系统、供暖系统保证供给
	交通情况	与主干道通达程度	位于市中区二环南路以南、104 省道以北，紧邻二环南路	位于市中区英雄山路南首，紧邻英雄山路	市中区二环南路与英雄山路交汇处	位于英雄山路与二环南路交汇处向东 2 公里路北
	交通情况	交通条件	临主干道二环南路，有 39、52 等路公交车，交通条件较好	临主干道英雄山路，17 路、27 路、35 路、65 路等多路公交车，交通条件较好	临主干道二环南路，有 88 路公交车，交通条件较好	距离主干道二环南路较近，52 路公交车，交通条件一般
	繁华程度	商业服务业繁华度	小区内建设有商业中心，且已具有一定规模	周边拥有鲁能贵和购物中心	新建小区，繁华度较差	新建小区，繁华度较差
	环境质量	绿化、文化	自然环境和人文环境良	自然环境和人文环境良	自然环境和人文环境良	自然环境和人文环境良
个别因素	实物	土地性质	出让	出让	出让	出让

因素			待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
状况因素	楼层结构		高层	高层	高层	高层住宅
	面积		373,643.15	850,000.00	—	156,000.00
	朝向		南北	南北	南北	南北
	房型		户型面积由 86 m ² —185 m ² 不等	户型面积由 90 m ² —140 m ² 不等	户型面积由 85 m ² —170 m ² 不等	户型面积由 115 m ² —192 m ² 不等
	物业管理水平		物业公司管理, 管理水平较好	物业公司管理, 管理水平较好	物业公司管理, 管理水平良好	物业公司管理, 管理水平较好
	设施、设备		升降式客梯, 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;	升降式客梯, 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;	升降式客梯, 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;	升降式客梯, 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		框剪	框剪	框剪	框剪

结合企业预期并横向比较各实例的销售价格, 再根据济南市近期房价变动趋势后, 综合分析确定领秀公馆 B 地块项目未来平均销售价格为高层住宅 9,500.00 元/平方米, 别墅 20,960.00 元/平方米, 商业 20,000.00 元/平方米, 车位 3,500.00 元/平方米, 地下室 3,100.00 元/平方米。

4.未来年度销售收入预测

房地产销售进度预测表

单位：平方米

物业类型	2016 年 5~12 月	2017 年	2018 年	2019 年
高层住宅	95,459.99	47,729.99	14,434.70	0.00
花园洋房	5,603.43	12,607.71	2,107.47	0.00
商业	0.00	894.61	1,192.81	894.61
车库	12,669.86	27,149.70	22,624.75	11,110.16
地下室	4,004.99	13,349.98	6,341.24	1,572.56

房地产销售现金流预测表

单位：万元

物业类型	2016 年 5~12 月	2017 年	2018 年	2019 年
高层住宅	95,459.99	47,729.99	14,434.70	0.00
花园洋房	11,206.86	25,215.43	4,214.94	0.00
商业	0.00	1,789.21	2,385.62	1,789.21
车库	5,321.34	11,402.87	9,502.40	4,666.27
地下室	1,241.55	4,138.49	1,965.78	487.49
以前年度应收未收款	27,290.73	27,290.73	0.00	0.00
合计	140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97

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，项目后续开发成本主要为尚未支付的前期工程费以及建筑安装工程费。

(1)项目投资情况

①基准日投资情况

截至评估基准日，领秀公馆 B 地块项目已开工建设并已部分预售，开发成本已完成投资金额（含贷款利息）为 196,728.71 万元，具体情况如下表所示：

项目	基准日已支付
土地取得成本	141,807.55
开发前期准备费	15,072.46
建筑安装工程费	21,765.11
基础设施费	1,104.13
配套设施费	344.15
开发间接费	349.41

资本化利息	16,285.91
合计	196,728.71

②项目总投资

评估人员查阅了企业提供的成本预算等成本资料，综合确定项目开发成本为 344,732.83 万元，如下表：

项目	项目总投资
土地取得成本	141,807.55
开发前期准备费	20,659.03
建筑安装工程费	129,498.53
基础设施费	23,207.98
配套设施费	3,835.00
开发间接费	3,497.74
资本化利息	22,227.00
合计	344,732.83

(2)续建成本

根据投资成本、已支付成本测算出至工程竣工时未付成本及投入预测情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目总投资	基准日已支付	基准日后支付
土地取得成本	141,807.55	141,807.55	0.00
开发前期准备费	20,659.03	15,072.46	5,586.57
建筑安装工程费	129,498.53	21,765.11	107,733.42
基础设施费	23,207.98	1,104.13	22,103.85
配套设施费	3,835.00	344.15	3,490.85
开发间接费	3,497.74	349.41	3,148.33
资本化利息	22,227.00	16,285.91	不考虑
合计	344,732.83	196,728.71	142,063.03

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：

年份	2016 年 5-12 月	2017 年
续建成本	101,260.35	40,802.68

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。
预测本项目各年度付现的销售费用如下表：

销售费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
销售费用	3,840.43	3,370.27	1,637.10	870.28

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。预测本项目各年度付现的管理费用如下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
管理费用	648.38	967.73	967.73	967.73

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
一	计算增值税的销售额		300,629.16
二	增值税	5%	14,315.67

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%，水利建设基金为增值税与营业税之和的 1%，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
一	计算增值税的销售额		300,629.16
二	增值税	5%	14,315.67
三	计算营业税的销售额		119,093.21
四	营业税	5%	5,954.66
五	城建税	7%	1,418.92
六	教育费附加	3%	608.11
七	地方教育费附加	2%	405.41
八	水利建设基金	1%	202.70
九	税金及附加		8,589.80

10.土地增值税

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，根据房屋类型的不同按预售收入的 2%或 3%预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

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%。

纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过规定扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。

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。

土地增值税汇算清缴测算表-普通住宅

金额单位：人民币万元

序号	项 目	计算公式	费率 %	金额（元）
一	转让房地产取得的收入总额			291,785.23
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		340,641.74
1	取得土地使用权所支付金额			112,903.74
2	新建房屋及配套设施的成本			143,867.60
3	新建房屋及配套设施的费用	(1+2)*费率	10%	25,677.13
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		6,838.99
5	加计扣除项目		20%	51,354.27
三	转让房地产的增值额			-48,856.51
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.14
五	土地增值税税率			0.30
六	速算扣除比率			0.00
七	应纳土地增值税			0.00

土地增值税汇算清缴测算表-非普通住宅

金额单位：人民币万元

序号	项 目(住宅)	计算公式	费率 %	金额（元）
一	转让房地产取得的收入总额			113,621.47
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		87,205.65
1	取得土地使用权所支付金额			28,903.81
2	新建房屋及配套设施的成本			36,830.68
3	新建房屋及配套设施的费用	(1+2)*费率	10%	6,573.45
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		1,750.81
5	加计扣除项目		20%	13,146.90
三	转让房地产的增值额			26,415.82
四	增值额与扣除项目金额的比率			0.30
五	土地增值税税率			0.30
六	速算扣除比率			0.00

七	应纳土地增值税			7,924.75
---	---------	--	--	----------

根据上述测算，土地增值税清缴金额为 8,011.12 万元。

11.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。被评估企业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-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
所得税	2,411.85	1,848.61	112.38	4,834.84

12.税金流出预测

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、土地增值税、所得税。经过如上测算，各年度税金流出预测结果详见下表：

税金现金流出预测表

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
计算增值税的销售额		140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97
一、营业税金及附加		521.93	436.68	120.73	781.70
营业税	5.00%				
增值税（简易征收）	5.00%	4,014.87	3,359.05	928.67	6,013.08
预缴增值税		4,014.87	3,359.05	928.67	198.37
累计预缴增值税		4,014.87	7,373.92	8,302.59	8,500.96
汇算清缴增值税		0.00	0.00	0.00	5,814.71
清缴时点					清缴
城市维护建设税	7.00%	281.04	235.13	65.01	420.92
教育费附加	5.00%	200.74	167.95	46.43	300.65
水利建设基金	1.00%	40.15	33.59	9.29	60.13
二、土地增值税		2,405.05	2,106.83	771.78	510.82
预交土地增值税	2.00%	2,405.05	2,106.83	771.78	193.66
累计预交土地增值税		4,535.32	6,642.14	7,413.92	7,607.59
汇算清缴土地增值税		0.00	0.00	0.00	317.16
清缴时点					清缴

三、所得税		2,411.85	1,848.61	112.38	4,834.84
所得税预缴率	15.00%				
预缴所得税		2,411.85	1,848.61	112.38	0.00
累计预缴所得税		2,411.85	4,260.47	4,372.84	4,372.84
所得税率	25.00%				
汇算清缴所得税		0.00	0.00	0.00	4,834.84
清缴时点					清缴

13.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
现金流入	140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97
销售收入	140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97
现金流出				
开发成本	115,102.86	52,891.85	4,538.39	13,978.47
增值税	101,260.35	40,802.68	0.00	0.00
营业税金及附加	4,014.87	3,359.05	928.67	6,013.08
管理费用	521.93	436.68	120.73	781.70
销售费用	648.38	967.73	967.73	967.73
土地增值税	3,840.43	3,370.27	1,637.10	870.28
所得税	2,405.05	2,106.83	771.78	510.82
开发项目净现金流量	2,411.85	1,848.61	112.38	4,834.84

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 11.09%，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

项目名称	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
开发项目净现金流量	25,417.61	64,674.87	27,965.05	-7,035.50
折现率	11.09%	11.09%	11.09%	11.09%
折现年期	0.33	1.16	2.16	3.16
折现系数	0.97	0.89	0.80	0.72
折现现金流	24,550.87	57,250.20	22,282.55	-5,045.86
加：				
以前年度预售款现金流入	122,188.77			
减：				
以前年度收入结转金额	0.00			
以前年度营业税金及附加流出	6,728.77			
以前年度土地增值税流出	2,130.27			
以前年度所得税流出	0.00			
开发成本评估值	212,367.49			

领秀公馆B地块项目评估值为212,367.49万元。

(六)存货评估结果及增减值分析

1.评估结果

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
开发成本	2,370,612,151.69	2,528,316,842.65	157,704,690.96	6.65
存货合计	2,370,612,151.69	2,528,316,842.65	157,704,690.96	6.65
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	2,370,612,151.69	2,528,316,842.65	157,704,690.96	6.65

2.评估增减值原因分析

存货评估值2,528,316,842.65元，评估增值157,704,690.96元，增值率6.65%。评估增值原因主要如下：

存货评估增值的原因是存货账面价值只包括项目实际发生成本，而评估价值是市场公允价值，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，由于纳入本次评估范围的领秀公馆项

目用地取得时间较短且仍处于建设阶段，因此评估增值较小。

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为电子设备。电子设备评估基准日账面原值 588,974.80 元，账面净值 549,836.60 元。

(二)机器设备概况

1.设备基本情况及特点

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品等。以上设备陆续购置并启用于 2015 年 9 月年至 2015 年 12 月间，目前均可正常使用。

2.利用状况与日常维护

企业制定了一系列的设备管理制度及标准，具体规定各类设备的管理、维护、维修、保养、管理办法等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

目前设备维护保养状况良好，运行正常，工作稳定，故障率较低，均可正常使用。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

电子设备的账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，少数的含有运杂安装费。

(2)折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输工具	6	5.00	15.83
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	7	5.00	13.57

(三)核实过程

1.核实方法与过程

(1)发放并指导填写各类调查表

根据企业设备类资产的构成特点及资产申报评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2)初步审核申报明细表

评估人员对企业提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

(4)完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查重大设备的购置合同及发票等。

2.核实结果

经核实，我们发现，企业提供的设备类资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符，各设备均可正常使用。

(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，本次采用成本法评估。

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

对于电子设备,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)综合成新率的确定

对于电子设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例:复印机

明细表序号:固定资产—电子设备评估明细表(表 4-6-7)号 10

1.设备概况

规格型号:理光 MP3054SP

数量:1台

账面原值:18,149.46 元

账面净值:16,712.62 元

启用日期:2015 年 11 月

2.技术参数

- ◆产品类型:数码复合机;◆颜色类型:黑白;
- ◆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:2GB;
- ◆硬盘容量:320GB;出纸容量:500 页;
- ◆耗材描述:墨粉 MP3554C 型;◆复印速度:30cpm;
- ◆复印分辨率:600×600dpi;◆打印速度:30ppm;

◆打印分辨率：1200×1200dpi；◆扫描速度：80ipm（200/300dpi）；
◆扫描分辨率：100/200/300/400/600dpi；◆调制解调器速度：
2.4-33.6kbps。

3.重置全价的确定：

通过向经销商电话询价以及网上查询，该设备基准日购置价为17,200.00元，供方负责送货上门。

4.综合成新率的确定

该设备经济寿命年限6年，2015年11月启用，至评估基准日已使用0.5年，目前各项性能稳定，使用正常。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 0.5) / 6 \times 100\% \\ &= 92\%\end{aligned}$$

评估人员听取了企业有关人员对该设备运行现状的介绍，并实地对设备进行了勘察。根据勘察与了解，该设备铭牌、标牌完整，设备表面无明显划痕、污损，运行时无明显异响，未见异常温升、振动，设备使用环境与维修保养状况良好。评估人员认为该设备的理论成新率基本可反映其实际成新状况，根据设备的实际情况，确定调整系数取100%。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 92\% \times 100\% \\ &= 92\%\end{aligned}$$

5.评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 17,200.00 \times 92\% \\ &= 15,824.00 \text{ (元, 取整)}\end{aligned}$$

(六)评估结果

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
电子设备	588,974.80	549,836.60	558,400.00	517,150.00	-30,574.80	-32,686.60	-5.19	-5.94
合计	588,974.80	549,836.60	558,400.00	517,150.00	-30,574.80	-32,686.60	-5.19	-5.94

电子设备评估原值558,400.00元，评估减值30,574.80元，减值率-5.19%，评估净值517,150.00元，评估减值32,686.60元，减值率为-5.94%。

评估减值原因主要如下：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

递延所得税资产账面值 22,472,398.61 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。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。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。

经评估，递延所得税资产评估值为 22,472,398.61 元。

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：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。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
应付账款	55,909,651.75
预收账款	1,221,887,679.46
应付职工薪酬	173,489.25
应交税费	18,171,540.69
其他应付款	9,943,788.23
流动负债合计	1,306,086,149.38

(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借款合同、结息证明、采购合同与发票、

职工薪酬制度、完税证明，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银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；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.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 55,909,651.75 元。核算内容主要为应付工程款和物资款。

评估人员向被评估单位调查了解了工程付款模式及商业信用情况，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 55,909,651.75 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 1,221,887,679.46 元。核算内容为山东鲁能万创置业有限公司预收购房款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收账款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。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 1,221,887,679.46 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 173,489.25 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，主要为工会经费、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 173,489.25 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 18,171,540.69 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，包括：营业税、土地增值税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税等。

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 18,171,540.69 元。

5.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 9,943,788.23 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

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 9,943,788.23 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%
应付账款	55,909,651.75	55,909,651.75	0.00	0.00
预收款项	1,221,887,679.46	1,221,887,679.46	0.00	0.00
应付职工薪酬	173,489.25	173,489.25	0.00	0.00
应交税费	18,171,540.69	18,171,540.69	0.00	0.00
其他应付款	9,943,788.23	9,943,788.23	0.00	0.00
合计	1,306,086,149.38	1,306,086,149.38	0.00	0.00

流动负债评估值 1,306,086,149.38 元，评估无增减值。

五、非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为长期借款，账面值 1,420,000,000.00 元。

(二)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对评估范围内的负债的构成情况进行了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

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

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

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

第三阶段：评定估算阶段

1.对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

2.提交负债的评估技术说明。

(三)评估方法

1.长期借款

评估基准日长期借款账面价值 1,420,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中信信托有限责任公司、中信银行股份有限公司济南分行、中信银行股份有限公司济南分行等借入的期限在 1 年以上的借款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率。短期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 1,420,000,000.00 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。工业经济持续月走低,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。

地产去库存依然艰巨,地产泡沫局部风险加剧。2015 年地产去库存总体维持了近两位数的增长,但面对庞大的在建工程和日益提高的居民住房自有率,地产去库存压力不仅没有缓解,而且结构性压力越来越大,如无有效措施,2016 年地产局部泡沫或将破灭。

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

(1)山东省经济发展状况

2015 年全省实现生产总值(GDP)63002.3 亿元,按可比价格计算,比上年增长 8.0%。其中,第一产业增加值 4979.1 亿元,增长 4.1%;第二产业增加值 29485.9 亿元,增长 7.4%;第三产业增加值 28537.4 亿元,增长 9.6%。从结构看,第一产业增加值占 GDP 比重为 7.9%,比上年下降 0.2 个百分点;第二产业为 46.8%,下降 1.6 个百分点;第三产业为 45.3%,提高 1.8 个百分点。

全省房地产开发投资低速增长。全年完成投资 5892.2 亿元,比上年增长 1.3%;扣除价格因素,实际增长 3.7%。房屋销售呈现恢复性增长。商品房销售面积 9727.0 万平方米,由上年下降 11.1%转为增长 6.0%。其中,住宅销售面积 8526.9 万平方米,由上年下降 14.3%转为增长 7.0%。

(2)济南市经济发展状况

初步核算,2015 年济南市生产总值 6100.23 亿元,比上年增长 8.1%。分产业看,第一产业增加值 305.39 亿元,增长 4.1%;第二产业增加值 2307.00 亿元,增长 7.4%;第三产业增加值 3487.84 亿元,增长 8.9%。产业结构进一步调整优化,三次产业比例由上年的 5.0:39.2:55.8 调整为 5.0:37.8:57.2。人均生产总值 85919 元,增长 7.0%,按年平均汇率折算为 13795 美元,增长 5.6%。(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,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、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

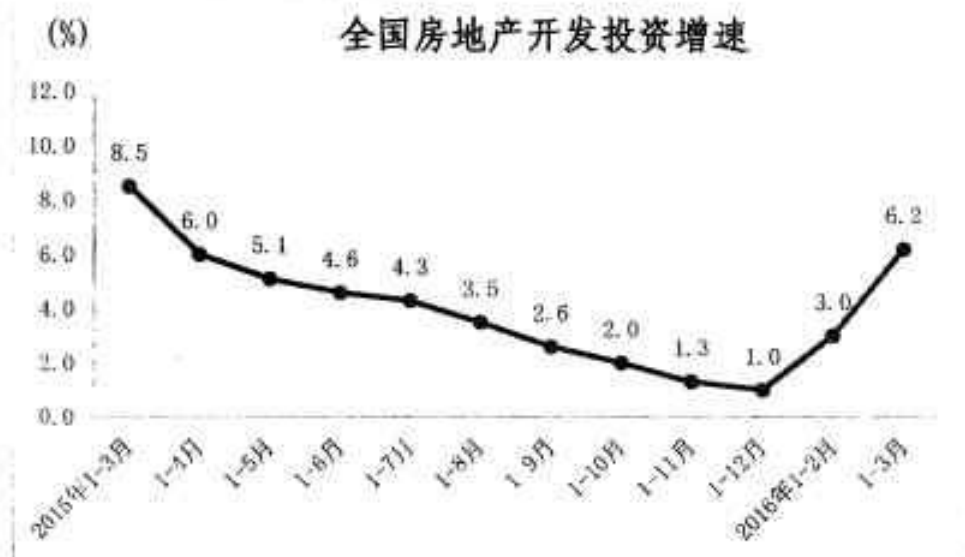
房地产行业受宏观政策影响很大。2016 年在去库存成为五大任务之一的背景下,调控政策应该更加宽松。包括购房按揭贷款利息抵扣个税;首套或二套普通住房首付比例继续下调;鼓励农民进城买房落户(中央经济工作会议把这个举措与推进新型城镇化结合起来);放宽户籍限制,鼓励购房入户(中央经济工作会议将鼓励常住外地人购房与鼓励租房、扩大公租房覆盖范围统筹起来,深化住房制度改革);回

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

一、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%。

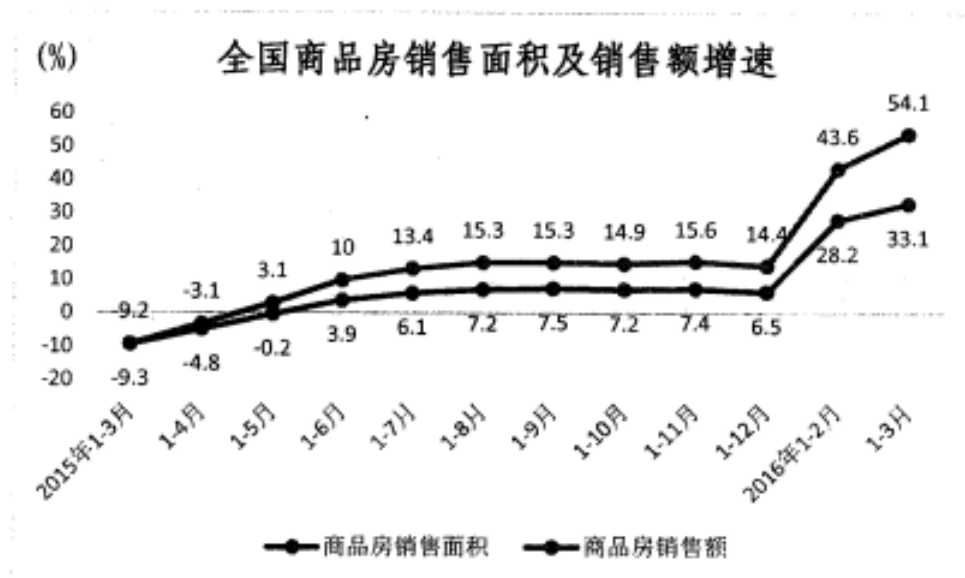


资料来源:国家统计局网站

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。

二、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%。

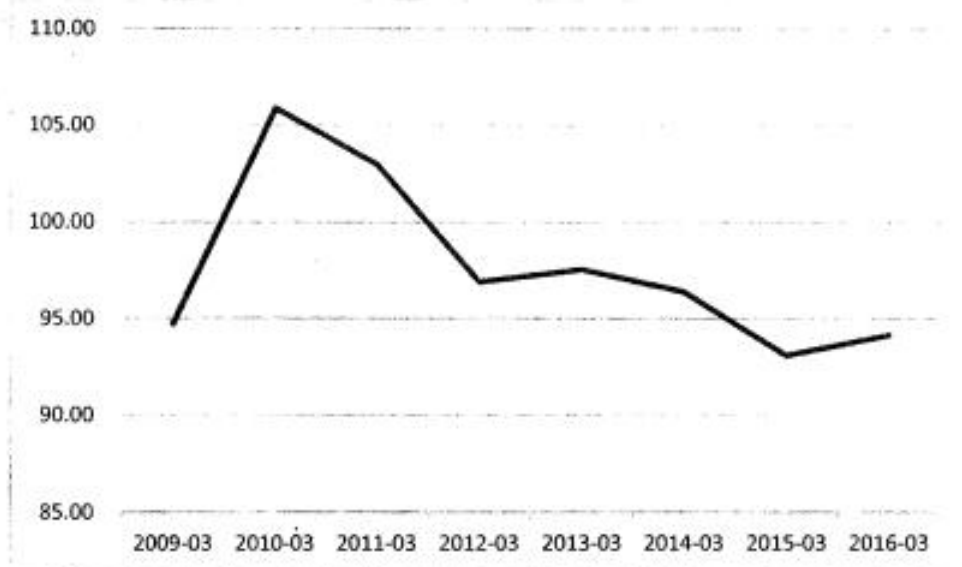


资料来源：国家统计局网站

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。

图 4 展示了从 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），从中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。

图 4：2009-2016 年全国房地产开发景气指数（国房指数）



3.济南市房地产市场状况

(1)房地产行业投资情况

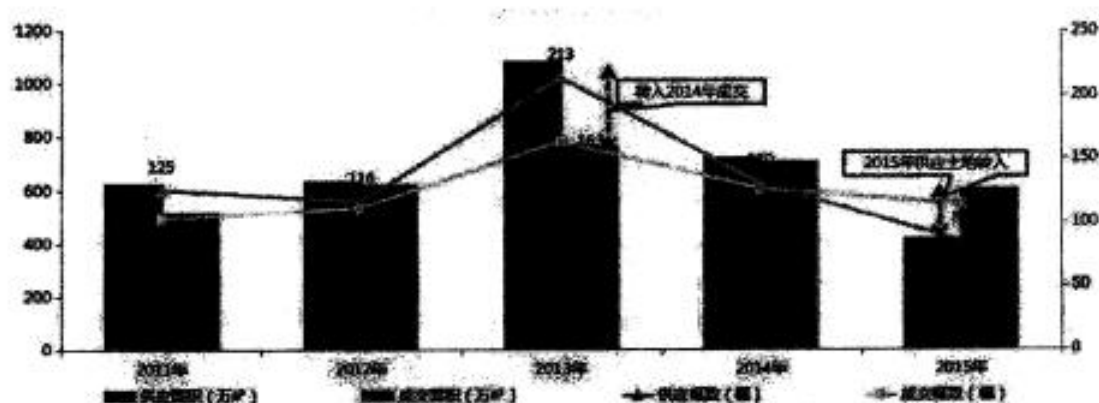
2015年,济南市房地产开发完成投资1014.1亿元,同比增长10.5%,占全市固定资产投资29%,增幅比固定资产投资低3.7个百分点;其中住宅完成投资725.4亿元,同比增长18.2%。

从全省范围看,济南市2015年投资量占全省总量的17.2%,排名第二,增幅比全省平均水平高9.2个百分点,排名第四。

(2)土地成交情况

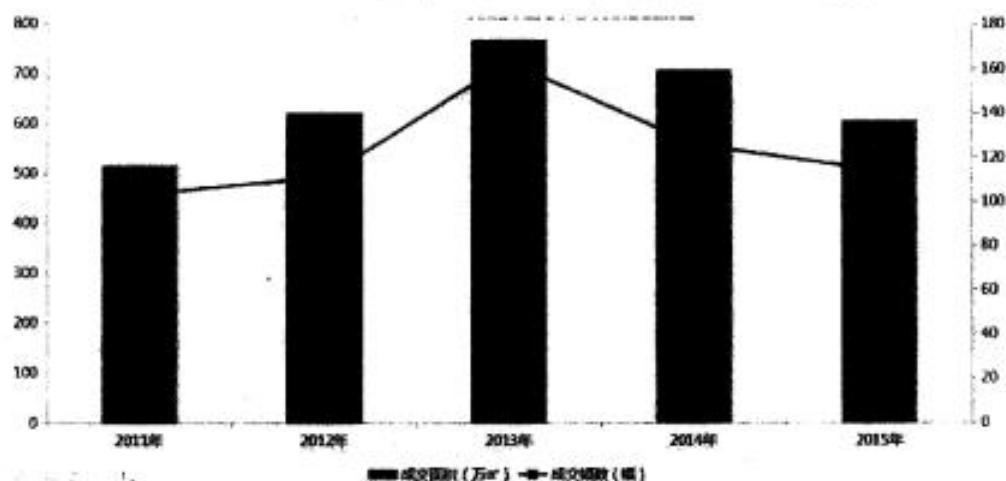
2015年济南市经营性用地实际供应85幅,供应面积为419.03万 m^2 ,环比大幅减少42%;根据土地公告统计,全年共有89宗土地出让,其中2幅土地为年内流拍二次供应,2幅土地终止出让后二次供应。供应的85幅中有11幅转入2016年交易。

图五:2011年-2015年济南市经营性用地年度供求走势



2015 年济南市经营性用地实际成交 114 幅土地，成交面积为 607.44 万 m^2 ，环比减少 14%。其中 40 幅土地为 2014 年供应转入本年成交，74 幅土地为本年度供应土地。

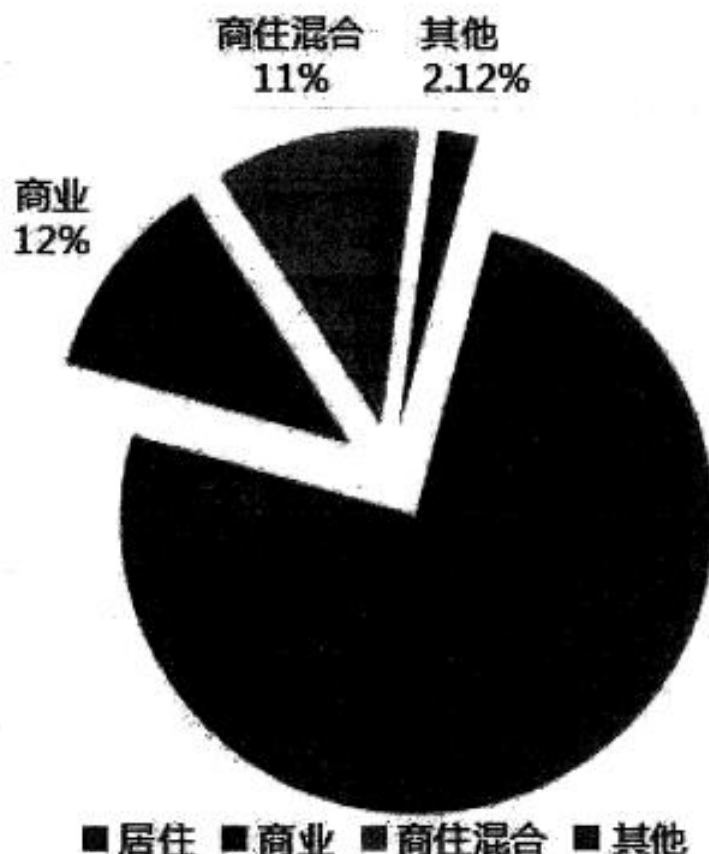
图六：2011-2015 年济南市土地市场年度成交走势图



2015 年累计供应土地 85 幅，供地面积为 419.03 万 m^2 ，环比减少 42%。根据《济南市本级 2015 年度土地供应计划》，2015 年政府计划供应城镇住宅用地中拟招拍挂供应普通住房用地 594.03 万 m^2 ，实际居住、商住混合用地供应 362.07 万 m^2 ，完成供应计划的 61%；2015 年度计划供应商业服务用地 185.19 万 m^2 ，实际供应 48.08 万 m^2 ，仅完成政府供地计划的 26%，土地供应量存在较大缺口。

2015 年济南市经营用地中居住用地依然是供地主力。本年度居住用地供应幅数为 50 幅，供应量为 315.27 万 m^2 ，占比为 75%；商业用地供应幅数为 25 幅，供应量为 48.08 万 m^2 ，占比为 12%；商住混合用地供应幅数为 4 幅，供应量为 46.81 万 m^2 ，占比为 11%。

图六：2015 年济南市土地供应树形结构

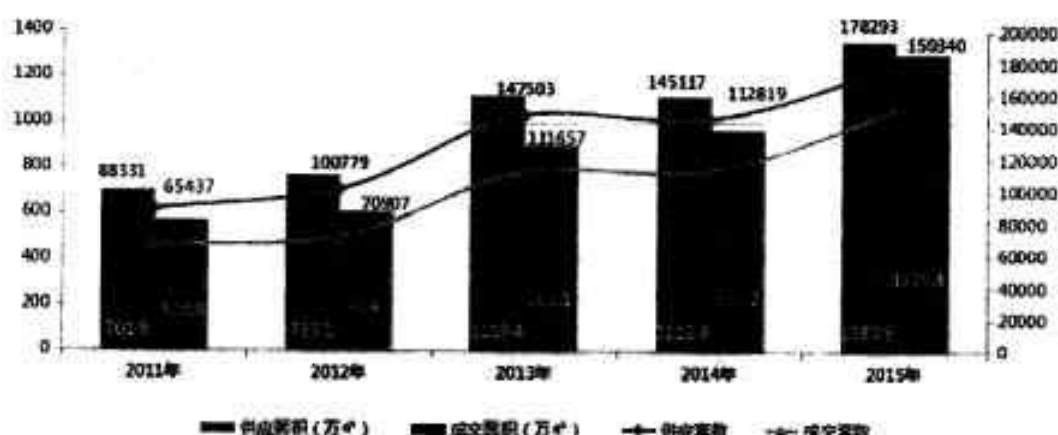


2015 年济南经营性土地供应集中分布在历城区，供应量为 252.55 万 m²，占全市供应总量的 60%，历城区的华山片区、雪山片区成为年内供地大户，供地面积分别为 40.4 万 m²和 106.4 万 m²；其次为市中区，供应量为 69.58 万 m²，占全市供应总量的 17%。其他区域供应量较少

(3) 房地产成交情况

济南房地产市场 2015 年全年累计供应商品房 17.8 万套、1353.9 万 m²，成交商品房 15 万套、1299.4 万 m²；相比 2014 年，商品房供求指标增幅分别为 23%、22%、33%、34%。

图七：2011 年-2015 年济南商品房年度供求走势



(4)济南市土地供应情况

济南市国土资源局公布了 2016 年度土地供应计划，年内供地总量为 1377.2615 公顷，同比减少 31.26%，住宅地块仍是供应的主力，占供地总量的四成多，未来西客站、兴隆、雪山、华山等将成为商品房供应的主力片区。

2016 年度济南市本级计划供地总量为 1377.2615 公顷(20659 亩)，共 179 块地。其中，存量土地 388.62 公顷(5829 亩)，占总量的 28.22%；新增建设用地 988.6415 公顷(14829.62 亩)，占总量的 71.78%。

具体来看，今年将供应 179 块土地，供地方式中包含招拍挂 127 块，协议出让 6 块，划拨 46 块，其中土地供应中城镇住宅用地共计 68 块。

从计划供地空间位置分布来看，历城区(4842 亩)、槐荫区(4660 亩)、天桥区(3657 亩)计划供地量位于前三位，其次为长清区(2304 亩)、市中区(2187 亩)、高新区(1553 亩)，历下区 1456 亩的供应量排名最后，仅占了总量的 7.05%。

此外，西城集团、滨河集团和新材料产业园在熟化平台中计划供地量位于前三位，有力地支撑了西部新区、滨河新区建设。

土地的用途结构分布上，城镇住宅用地是主力。计划供应 591.1673 公顷(8867.5 亩)，占供地总量的 42.92%。重点保障西客站片区、兴隆片区、雪山片区、华山片区等重点居住项目用地，对棚户区改造、旧村改造村民安置房等保障性安居工程用地应保尽保。

商服用地方面，计划供应 200.29 公顷(3004 亩)，占供地总量的

14.54%，重点保障中央商务区、西客站片区、南北康片区等重点区域的商业项目用地。公共管理与公共服务用地方面，计划供应 75.7915 公顷（1136.9 亩），占供地总量的 5.50%。保障重点开发片区的科学教育、医卫慈善、水电供应等公共服务设施项目用地。（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)被评估企业简介

企业名称: 山东鲁能万创置业有限公司

住 所: 济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心 1-201

法定代表人: 曲勇

注册资金: 伍仟万元人民币

成立日期: 2014 年 01 月 23 日

公司类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

经营范围: 房地产开发,物业管理,房屋租赁;货物仓储(不含危险化学品),装卸服务;装饰装修,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)

(二)被评估企业的主要业务或服务的用途

山东鲁能万创置业有限公司为房地产开发企业,其房地产开发业务以开发建设商品住宅为主,以出售商品住宅为重点,经营模式主要是自主经营开发。

(三)被评估企业在行业中的竞争优势及劣势

1.被评估企业的市场地位

目前山东鲁能万创置业有限公司开发的领秀公馆项目既有面向

普通刚需人群的高层普通住宅又有面向中高收入阶层人士的低密度住宅。

根据目标消费群体的选择，产品定位为中高档商品房住宅，从建筑总体布局、社区配套、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，共同打造济南市的生态宜居城。

2.被评估企业的竞争优势

(1)房地产开发项目优势

项目具有城市区位、宜居生态环境等核心资源，是市场兼具城市价值与生态环境的规模大盘。

A.城市区位：随着城市发展，项目区域逐渐主城化，成为城市新兴高端居住区。项目距离济南市中心泉城广场仅 10 公里，通过英雄山路、舜耕路直达市中心，交通较为便捷。尤其随城市“一城两区”及“南控”战略的实施，项目区域已进入主城区范围，不断升级的城市价值日益突显。

B.是生态景观资源：夏天平均气温低于市区，生态价值高适宜居住。目前已建成供业主休闲健身的山体森林公园。

C.是成熟的高端配套：一流的名校教育体系及完善的商业配套。项目规划有 1 所小学和 1 所幼儿园，项目商业配套约 19 万 m²，其中一处区域级商业中心——集购物、休闲、餐饮、娱乐、办公于一体。

(2)品牌效应

鲁能集团在济南经过多年发展，其开发的领秀城项目，在济南市树立了良好的品牌形象，良好的企业品牌形象和项目产品口碑，将有助于企业在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。

(3)企业领导核心与公共关系状态

公司领导层的经营思想就是营造精品品牌，公司具有较强的外部资源整合能力。

(4)人才优势

公司队伍较为稳定，人才梯队较为健全，在领秀城开发过程中，积累了一定的大盘开发经验。

上述这些优势点的正确运用,为山东鲁能万创置业有限公司房地产开发项目的开展打造建立了良好的基础。

3.被评估企业的竞争劣势

公司与万科等国内一线房地产开发标杆企业相比,专业化程度、管理先进程度、产品开发制作流程、品牌号召力、物业服务水平等尚有差距。

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

领秀公馆项目B地块

B地块项目包含高层住宅、别墅及配套商业,项目由35幢高层住宅及20幢别墅构成。项目总占地186,386.00平方米,总可售面积473,073.06平方米,其中高层住宅318,199.96平方米,别墅28,017.14平方米,商业2,982.02平方米,地下室33,374.94平方米,地下车库90,499.00平方米。

该项目2015年6月开工,预计2017年6月完工。2016年陆续取得预售许可证开始销售,目前尚未售出面积为279,748.55平方米,其中高层住宅157,624.68平方米,别墅20,318.61平方米,商业2,982.02平方米,地下室25,268.77平方米,地下车位73,554.47平方米。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

公司的非经营资产为存货-开发成本中无明确开发计划、尚未开发的房地产项目即领秀公馆A地块项目、应收利息、其他应收款及递延所得税资产等,非经营负债为其他应付款等;

评估基准日,公司无溢余资产。

(二)历史年度财务分析

被评估单位评估历史年度资产负债表如下:

2014-2016年4月资产负债表

金额单位:人民币万元

项 目	2014年12月31 日	2015年12月31 日	2016年4月30 日
-----	-----------------	-----------------	----------------

流动资产	185,563.75	311,959.25	369,010.56
非流动资产	0.00	1,115.81	2,302.22
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.00	58.34	54.98
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
其中：无形资产—土地使用	0.00	0.00	0.00
权			
其他非流动资产	0.00	1,057.47	2,247.24
资产总计	185,563.75	313,075.05	371,312.78
流动负债	3,563.75	57,354.21	130,608.61
非流动负债	177,000.00	157,000.00	142,000.00
负债总计	180,563.75	214,354.21	272,608.61
净资产	5,000.00	98,720.84	98,704.17

被评估单位 2014-2016 年 1-4 月利润表如下：

2014-2016 年 1-4 月利润表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	36.20
销售费用	0.00	1,120.90	599.79
管理费用	0.00	610.04	111.08
财务费用	0.00	-21.44	-84.05
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	640.80
二、营业利润	0.00	-1,709.50	-22.23
加：营业外收入	0.00	5.20	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	0.00	-1,704.30	-22.23
减：所得税费用	0.00	-425.14	-5.56
四、净利润	0.00	-1,279.16	-16.67

(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.本次评估时，采用的未完工程的后续专业支出为管理层预计项目总专业支出减去在评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师进行了必要核实，未考虑部分项目工程竣工决算时，项目专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与此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。

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

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下:

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；

r ：折现率(此处为加权平均资本成本,WACC)；

n ：预测期；

i ：预测期第*i*年。

其中，企业自由现金流量计算公式如下:

企业自由现金流量 = 销售收入 - 开发成本 - 增值税 - 税金及附加 + 其他业务利润 - 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

其中，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:

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

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(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。评估基准日, 被评估单位无溢余资产。

(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。被评估单位的非经营性资产、负债包括非经营往来款、未列入经营预测的资产、递延所得税资产等, 本次评估主要采用成本法进行评估, 具体评估方法详见资产基础法评估部分。

2. 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。本次评估主要采用成本法进行评估。

(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)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。

鲁能万创公司在开发的房地产项目为领秀公馆 B 地块项目, 该项

目预计 2017 年开发完成，于 2019 年销售完成。

七、评估计算过程

本次评估从实现销售的现金回款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领秀公馆 B 地块项目的房地产开发项目的销售。项目的开发进度及销售情况如下：

(1)项目概况如下

B 地块项目包含高层住宅、别墅及配套商业，项目由 35 幢高层住宅及 20 幢别墅构成。项目总占地 186,386.00 平方米，总可售面积 473,073.06 平方米，其中高层住宅 318,199.96 平方米，别墅 28,017.14 平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 33,374.94 平方米，地下车库 90,499.00 平方米。

该项目 2015 年 6 月开工，预计 2017 年 6 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 279,748.55 平方米，其中高层住宅 157,624.68 平方米，别墅 20,318.61 平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 25,268.77 平方米，地下车位 73,554.47 平方米。

(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 2019 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

物业类型	2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
高层住宅	95,459.99	47,729.99	14,434.70	0.00
别墅	11,206.86	25,215.43	4,214.94	0.00
商业	0.00	1,789.21	2,385.62	1,789.21
车库	5,321.34	11,402.87	9,502.40	4,666.27
地下室	1,241.55	4,138.49	1,965.78	487.49
以前年度应收未收款	27,290.73	27,290.73	0.00	0.00
合计	140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97

2.开发成本的预测

开发成本为项目开发各年实际支付的除营业费用、税金及附加、土地增值税外各项成本费用的总和,具体包括:土地成本(土地出让金或地价款、土地征用和拆迁补偿费、土地税费等)、前期费用(包括

勘察设计费、七通一平费、市政规费、土石方等)、建筑成本(包括土建工程费、安装工程费、装饰工程费、房屋基础、工程监理费等)、外部工程费(包括道路工程费、电力工程费、给排水工程费、煤气工程费、通讯光纤工程费、照明工程费、绿化景观工程费、安防工程费、室外工程费等)、公共配套费(包括停车场、社区服务中心、物管房、学校、幼儿园等)、开发间接费用、不可预见费等。开发成本的测算根据开发方案及各年付款计划预测。

截至评估基准日,项目已投资金额 196,728.71 万元,后期投资 142,063.03 万元。未来年度的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:

金额单位:人民币万元

年份	2016 年 5~12 月	2017 年
续建成本	101,260.35	40,802.68

3.增值税、营业税金及附加的预测

税金及附加包括:增值税、营业税、城建税、教育费附加及土地增值税。其中:

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:

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

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%,水利建设基金为增值税与营业

税之和的 1%。

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：

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

土地增值税

根据当地税务部门对所开发项目规定，根据房屋类型的不同按预售收入的 2% 或 3% 预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。

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，税金及附加预测结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 5-12 月	2017 年	2018 年	2019 年
营业税	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	4,014.87	3,359.05	928.67	6,013.08
城市维护建设税	281.04	235.13	65.01	420.92
教育费附加	200.74	167.95	46.43	300.65
水利建设基金	40.15	33.59	9.29	60.13

土地增值税	2,405.05	2,106.83	771.78	510.82
合计	6,941.85	5,902.55	1,821.18	7,305.61

4.销售费用的预测

营业费用包括项目销售部门的劳动保护费、办公费、水电费、租赁费、物业管理费、媒体广告费、现场包装费、市场推广活动费、咨询顾问费、其他销售费用等。

本次评估，通过对相关市场资料的调查，并结合管理层对销售费用的未来预算计算确定。

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
营业费用	3,840.43	3,370.27	1,637.10	870.28

5.管理费用的预测

管理费用中包括折旧费、办公费、差旅费、低值易耗品摊销、劳动保护费、会议费、中介费、租赁费、研究开发费、管理信息系统运维费、土地使用税、印花税等日常管理费用。

折旧费根据评估基准日固定资产及基准日后资本性支出预测情况，按照企业折旧政策计算。

其他费用通过对相关市场资料的调查，并结合管理层对管理费用的未来预算分析后确定。

经测算未来年度管理费用计算如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
管理费用	648.38	967.73	967.73	967.73

6.营业外收支的预测

企业历史年度的营业外收入和支出，主要为罚款净收入、其他等，金额较小，且存在较大的不确定性，因此未来年度不予预测。

7.所得税的预测

所得税的会计处理采用应付税款法，未来年度税率为25%。

根据公司未来情况预测，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
----	------------	-------	-------	-------

所得税	2,411.85	1,848.61	112.38	4,834.84
-----	----------	----------	--------	----------

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，公司在预测期内不需要资本性支出。

9. 折旧与摊销的预测

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：

金额单位：人民币万元

项目	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
折旧及摊销	6.71	10.23	10.23	10.23

9. 营运资金增加额的预测

(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：

I. 存货调整：存货开发成本中的领秀公馆 A 地块项目，未纳入本次现金流量预测，因此应作为非经营资产。因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

对于房地产开发企业来说，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，对领秀公馆 B 地块项目的续建成本已经进行了预测，因此计算基准日营运资金时需对领秀公馆 B 地块项目共计九项予以剔除。

II. 应收利息：应收的委托贷款利息，应作为非经营性资产予以确认，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

III 其他应收款：其他应收款中的委托贷款，应作为非经营资产计算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。

IV. 其他应付款：其他应付款中的关联方往来款，应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。

V. 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。

VI.其他流动资产：其他流动资产中核算内容为预交的各类税金，在现金流量表中已对各类税金进行了计算，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：

基准日营运资金计算表

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	371,276.93	0.00	0.00	80,351.94	207,127.50	83,797.49
货币资金	79,557.34	0.00	0.00	0.00	0.00	79,557.34
预付款项	2,522.15	0.00	0.00	0.00	0.00	2,522.15
应收利息	640.80	0.00	0.00	640.80	0.00	0.00
其他应收款	42,018.00	0.00	0.00	40,300.00	0.00	1,718.00
存货	239,327.59	0.00	0.00	39,411.15	199,916.44	0.00
其他流动资产	7,211.06	0.00	0.00	0.00	7,211.06	0.00
二、流动负债合计	130,608.61	0.00	0.00	205.63	122,188.77	8,214.22
应付账款	5,590.97	0.00	0.00	0.00	0.00	5,590.97
预收款项	122,188.77	0.00	0.00	0.00	122,188.77	0.00
应付职工薪酬	17.35	0.00	0.00	0.00	0.00	17.35
应交税费	1,817.15	0.00	0.00	0.00	0.00	1,817.15
其他应付款	994.38	0.00	0.00	205.63	0.00	788.75
三、营运资金	100,915.56	0.00	-142,000.00	82,393.56	84,938.74	75,583.27

③基准日营运资金计算

调整后基准日营运资金为 75,583.27 万元。

(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

营运资金增加额=本期需营运资金-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
当期所需营运资金	433.31	600.89	417.28	208.95
期初营运资金	75,583.27	433.31	600.89	417.28
营运资金增加额	-75,149.96	167.58	-183.61	-208.33

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、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、营业外支出、资本性支出等科目进行的预测，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
现金流入				
销售收入	140,520.47	117,566.72	32,503.44	6,942.97
现金流出				
开发成本	101,260.35	40,802.68	0.00	0.00
销售税金及附加	2,926.98	2,543.50	892.51	1,292.52
管理费用	4,014.87	3,359.05	928.67	6,013.08
营业费用	648.38	967.73	967.73	967.73
所得税	3,840.43	3,370.27	1,637.10	870.28
加：折旧及摊销	2,411.85	1,848.61	112.38	4,834.84
加：期末营运资金回收	6.71	10.23	10.23	10.23
加：期末固定资产回收	0.00	0.00	0.00	0.00
减：资本性支出	-75,149.96	167.58	-183.61	-208.33
减：营运资金追加额	0.00	0.00	0.00	0.00
自由现金流量	0.00	0.00	0.00	0.00

(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 208.95 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 18.16 万元。

故企业终值 $P_n = \text{期末营运资金} + \text{期末固定资产}$

$$= 208.95 + 18.16$$

$$= 227.10 \text{ 万元}$$

(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）。

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

β : 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 β

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:

β_L : 有财务杠杆的Beta;

β_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75%;

则根据上述计算得出企业风险系数Beta为1.4623。

(3) 市场风险溢价 R_{pm}

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 R_c 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 R_c 取值为 3%。

(5)权益资本成本 K_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 15.87\% \end{aligned}$$

2.加权资本成本 WACC 的确定

K_d 根据企业实际贷款利率确定为 6.30%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 11.09\% \end{aligned}$$

(三)测算过程和结果

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	终值回收
自由现金流量	100,574.28	64,517.51	28,158.89	6,816.94	227.10
折现期	0.33	1.16	2.16	3.16	3.66
折现率	11.09%	11.09%	11.09%	11.09%	11.09%
折现系数	0.9659	0.8852	0.7968	0.7172	0.6805
折现值	97,144.69	57,110.90	22,437.00	4,889.11	154.54
企业自有现金流量折现值	171,958.04				

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

(1)其他应收款中的委托贷款，应作为非经营性资产予以确认，评估值 403,000,000.0000 元。

(2)应收利息，应作为非经营性资产予以确认，评估值 6,407,961.1100 元。

(3)递延所得税资产，应作为非经营性资产予以确认，评估值 22,472,398.61 元。

(3)存货中的领秀公馆 A 地块项目，未纳入本次现金流量预测，应作为非经营性资产确认，评估值 404,641,942.65 元。

(4)其他应付款中的与关联方的代付款，应作为非经营性资产予以加回，其评估值为 2,056,253.79 元。

经上述分析并统计，评估基准日企业非经营资产及负债价值为 834,466,048.58 元。

4.有息负债的确定

山东鲁能万创置业有限公司的付息债务为长期借款，核实后账面价值为 1,420,000,000.00 元。

5.收益法评估结果的计算

根据以上评估工作，山东鲁能万创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

$$=171,958.04 + 0.00 + 83,446.60$$

$$=255,404.64 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

$$=255,404.64 - 142,000.00$$

$$=113,404.64 \text{ 万元}$$

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共同委托，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，对山东鲁能万创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

山东鲁能万创置业有限公司截止评估基准日总资产账面价值为371,312.78万元，总负债账面价值为272,608.61万元，净资产账面价值为98,704.17万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为113,404.64万元，增值额为14,700.47万元，增值率为14.89%。

(二)资产基础法评估结果

山东鲁能万创置业有限公司截止评估基准日总资产账面价值为371,312.78万元，评估值为387,079.98万元，评估增值15,767.20万元，增值率4.25%。负债账面价值为272,608.61万元，评估值为272,608.61万元，无评估增减值。净资产账面价值为98,704.17万元，评估值为114,471.37万元，评估增值15,767.20万元，增值率15.97%。

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	369,010.56	384,781.03	15,770.47	4.27
二、非流动资产	2	2,302.22	2,298.95	-3.27	-0.14
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	

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%
固定资产	5	54.98	51.72	-3.26	-5.93
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	
递延所得税资产	9	2,247.24	2,247.23	-0.01	0.00
资产总计	10	371,312.78	387,079.98	15,767.20	4.25
三、流动负债	11	130,608.61	130,608.61	0.00	0.00
四、非流动负债	12	142,000.00	142,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	272,608.61	272,608.61	0.00	0.00
净资产	14	98,704.17	114,471.37	15,767.20	15.97

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 113,404.64 元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 114,471.37 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：山东鲁能万创置业有限公司的股东全部权益价值评估结果为 114,471.37 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(一)评估结论与账面价值比较变动情况

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
一、流动资产合计	3,690,105,613.48	3,847,810,304.44	157,704,690.96	4.27
货币资金	795,573,405.30	795,573,405.30	-	-
预付款项	25,221,461.77	25,221,461.77	-	-

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应收利息	6,407,961.11	6,407,961.11	-	-
其他应收款	420,180,000.00	420,180,000.00	-	-
存货	2,370,612,151.69	2,528,316,842.65	157,704,690.96	6.65
其他流动资产	72,110,633.61	72,110,633.61	-	-
二、非流动资产合计	23,022,235.21	22,969,548.61	-32,686.60	-0.14
固定资产	549,836.60	517,150.00	-32,686.60	-5.94
递延所得税资产	22,472,398.61	22,472,398.61	-	-
三、资产总计	3,713,127,848.69	3,870,799,853.05	157,672,004.36	4.25
四、流动负债合计	1,306,086,149.38	1,306,086,149.38	-	-
应付账款	55,909,651.75	55,909,651.75	-	-
预收款项	1,221,887,679.46	1,221,887,679.46	-	-
应付职工薪酬	173,489.25	173,489.25	-	-
应交税费	18,171,540.69	18,171,540.69	-	-
其他应付款	9,943,788.23	9,943,788.23	-	-
五、非流动负债合计	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00	-	-
长期借款	1,420,000,000.00	1,420,000,000.00	-	-
六、负债总计	2,726,086,149.38	2,726,086,149.38	-	-
七、净资产	987,041,699.31	1,144,713,703.67	157,672,004.36	15.97

(二)评估结论与账面价值比较变动原因

1.存货评估增值

存货评估增值，主要是存货账面价值只包括项目成本，而评估价值是市场公允价值，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。

2.机器设备评估值变化，主要原因为：

电子设备主要为电子办公设备，这类设备更新换代较快，价格降幅较大，造成评估减值。

三、控制权与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、控股权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

委托方之一：鲁能集团有限公司

企业名称：鲁能集团有限公司

住 所：济南市市中区经三路 14 号

主要办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

注册资本：贰佰亿元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（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）

历史沿革：

鲁能集团原名山东鲁能有限公司，由中国水利电力工会山东省电力委员会与山东鲁能物业公司于 2002 年 12 月 12 日共同出资设立，注册资本为 108,386 万元。同年，根据股东会决议，名称变更为“山东鲁能集团有限公司”。

2003 年以后，公司股权进行多次变更，并进行多次增资；2010 年，鲁能集团股权转至国网公司，成为国家电网公司全资子公司。

2012 年 6 月 25 日，山东省工商行政管理局核准鲁能集团名称变更，鲁能集团的名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有限公司”。

近年来，鲁能集团不断优化产业结构，提升专业管理，形成了以房地产为主营业务，以持有型物业为重要方向的产业发展格局。鲁能集团房地产业务快速发展，项目主要分布于北京、海口、三亚、重庆、宜宾、济南

等城市。

委托方之二：天津广宇发展股份有限公司

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）

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.企业名称：山东鲁能万创置业有限公司（以下简称：“山东万创公司”）

2.住 所：济南市市中区鲁能领秀城四区售楼中心 1-201 室

3.法定代表人：曲勇

4.注册资金：伍仟万元

5.公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

6.经营范围：房地产开发，物业管理，房屋租赁；货物仓储（不含危险化学品），装卸服务；装饰装修，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）

7.历史沿革：

山东鲁能万创置业有限公司，成立于2014年1月23日，由山东鲁能亘富开发有限公司单独出资组建，注册资本（实收资本）5000万元。以上信息，北京中企华君诚会计师事务所有限公司山东分所已经出具了“中企华(鲁)验字（2014）第51号”验资报告。

截止评估基准日2016年4月30日，公司股权结构见下表

金额单位：人民币万元

股东名称	出资金额	出资比例
山东鲁能亘富开发有限公司	5,000.00	100.00%
合计	5,000.00	100.00%

8.采用的主要会计政策及资产、经营情况

(1)目前执行的会计准则和会计制度

执行《企业会计制度》及企业会计准则及其补充规定。

(2)会计期间

自每年公历1月1日起至12月31日止为一个会计期间。

(3)记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4)记账基础和计价原则

以权责发生制为记账基础，以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础，按企业会计制度规定计提相应的减值准备。

(5)应收款项坏账的核算方法

采用备抵法核算坏账损失。其中：应收款项坏账准备按账龄分析法计提，年末除对确信可以完全收回的应收款项不计提坏账准备，对有证据表明已难以收回的应收款项加大计提比例直至全额计提坏账外，均按应收款项各级账龄的余额和下列比例计提坏账准备：

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	5	5

1-2 年	10	10
2-3 年	50	50
3-4 年	80	80
4-5 年	90	90
5 年以上	100	100

(6)存货核算方法

①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。开发用土地计入“开发成本”科目核算。公共配套设施费用发生支出时，计入“开发成本”科目，按受益原则分配至各成本对象。

②存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(7)固定资产及其累计折旧的核算方法

固定资产标准：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。固定资产按照实际成本作为初始计量；折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。具体如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	5-30	5.00	3.17-19.00
运输工具	6	5.00	15.83
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	7	5.00	13.57

(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，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，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。

9.近年资产、经营状况

近年财务状况和经营成果如下表所示：

历史年度财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
流动资产	185,563.75	311,959.25	369,010.56
非流动资产	0.00	1,115.81	2,302.22
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	0.00
固定资产	0.00	58.34	54.98
在建工程	0.00	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00	0.00
其中：无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	0.00	1,057.47	2,247.24
资产总计	185,563.75	313,075.05	371,312.78
流动负债	3,563.75	57,354.21	130,608.61
非流动负债	177,000.00	157,000.00	142,000.00
负债总计	180,563.75	214,354.21	272,608.61
净 资 产	5,000.00	98,720.84	98,704.17

历史年度利润表

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
一、营业收入	0.00	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00	0.00
营业税金及附加	0.00	0.00	36.20

项目	2014 年	2015 年	2016 年 1-4 月
销售费用	0.00	1,120.90	599.79
管理费用	0.00	610.04	111.08
财务费用	0.00	-21.44	-84.05
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	640.80
二、营业利润	0.00	-1,709.50	-22.23
加：营业外收入	0.00	5.20	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
三、利润总额	0.00	-1,704.30	-22.23
减：所得税费用	0.00	-425.14	-5.56
四、净利润	0.00	-1,279.16	-16.67

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 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，为委托方鲁能集团的控股子公司，被评估单位山东万创公司为鲁能集团全资孙公司。

二、关于经济行为的说明

鲁能集团有限公司拟以山东鲁能亘富开发有限公司股权认购天津广宇发展股份有限公司发行股份，为此需要对山东鲁能万创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。

本经济行为已于 2016 年 4 月 12 日鲁能集团有限公司总经理办公会通过，并经国家电网公司党组会研究决策。

三、关于评估对象及评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象为山东鲁能万创置业有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是山东鲁能万创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、其他非流动资产，

总资产账面价值为 371,312.78 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 272,608.61 万元；净资产账面价值 98,704.17 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

无

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

1.存货

存货为开发成本。

开发成本为由高层住宅、商业、低密度住宅等物业类型组成的房地产开发项目-领秀公馆项目，领秀公馆项目位于济南市市中区 103 省道以东，距领秀城项目 2 公里，两面依山，北侧为电力研究院新院。项目总占地约 363 亩。拟将项目打造为“70 万平米南城生态都会中心”，打造涵盖“高品质住宅和主题商业”为一体的区域性城市综合体。

领秀公馆项目分为 A、B 二个地块，其中 A 地块占地面积 55,695.00 平方米，为商业地块，目前尚未有详细开发计划。

B 地块占地 186,386.00 平方米，为住宅用地。目前已开工建设，物业类型包括高层住宅、花园洋房。

(1)领秀公馆B地块项目

项目位置：该项目位于济南市市中区 103 省道以东。

B地块项目包含高层住宅、花园洋房及配套商业，项目由 35 幢高层住宅及 20 幢花园洋房构成。项目总占地 186,386.00 平方米，总可售面积 473,073.06 平方米，其中高层住宅 318,199.96 平方米，花园洋房 28,017.14 平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 33,374.94 平方米，地下车库 90,499.00 平方米。

该项目 2015 年 6 月开工，预计 2017 年 6 月完工。2016 年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未售出面积为 279,748.55 平方米，其中高层住宅 157,624.68 平方米，花园洋房 20,318.61 平方米，商业 2,982.02 平方米，地下室 25,268.77 平方米，地下车位 73,554.47 平方米。

该项目相关证件取得情况如下：

权证种类	位置	内容	权证编号
国有土地使用权证	市中区 S103 线以东	土地用途其他普通商品住宅用地，使用权类型为出让，使用权面积为 186386.00 平方米，土地使用权终止日期 2084 年 8 月 23 日	市中国用(2015)第 0200006 号
建设用地规划许可证	市中区 S103 线以东	鲁能领秀公馆 B 地块房地产开发建设项目，规划性质为居住，市政规划建设用地面积约 791 平方米，项目规划建设用地面积约 186386.00 平方米。	地字第 370103201500055 号
建设工程规划许可证	市中区 S103 线以东	鲁能领秀公馆 B 地块房地产开发建设项目，总建筑面积 472467.17 平方米	建字第 370103201500089 号
建筑工程施工许可证	济南市市中区 103 省道以东	鲁能领秀城公馆项目 B 地块房地产开发项目	2015075
建筑工程施工许可证	济南市市中区 103 省道以东	鲁能领秀城公馆项目 B 地块房地产开发项目	2015106
建筑工程施工许可证	济南市市中区 103 省道以东	鲁能领秀城公馆项目 B 地块房地产开发项目	2015136
商品房预售许可证	市中区 S103 线以东	鲁能领秀公馆 B 地块 5 号楼，批准预售面积 10478.82 平方米，其中住宅 9505.33 平方米 102 套，储藏 982.49 平方米 69 套	济建预许 2015494

权证种类	位置	内容	权证编号
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 6 号楼, 批准预 售面积 14733.88 平方米, 其中住宅 13420.73 平方米 144 套, 储藏 1313.15 平方米 91 套	济建预许 2015495
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 24 号楼, 批准预 售面积 8500.25 平方米, 其中住宅 7662.93 平方米 64 套, 储藏 837.32 平 方米 72 套	济建预许 2015496
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 31 号楼, 批准预 售面积 11350.3 平方米, 其中住宅 10322.1 平方米 72 套, 储藏 1028.2 平 方米 69 套	济建预许 2015497
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 36/46 号楼, 批 准预售面积 2765.82 平方米, 其中住宅 2765.82 平方米 12 套	济建预许 2015526
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 8 号楼, 批准预 售面积 11017.92 平方米, 其中住宅 10047.95 平方米 108 套, 储藏 969.97 平方米 68 套	济建预许 2015527
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 10 号楼, 批准预 售面积 11015.74 平方米, 其中住宅 10048.1 平方米 108 套, 储藏 967.63 平 方米 68 套	济建预许 2015528
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 32 号楼, 批准预 售面积 6554.63 平方米, 其中住宅 5941.88 平方米 36 套, 储藏 612.75 平 方米 40 套	济建预许 2015529
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 33 号楼, 批准预 售面积 6567.36 平方米, 其中住宅 5935.77 平方米 36 套, 储藏 631.59 平 方米 40 套	济建预许 2015530
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 15/16 号楼, 批 准预售面积 22688.72 平方米, 其中住 宅 20628.43 平方米 144 套, 储藏 2060.29 平方米 138 套	济建预许 2015547
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 22/23 号楼, 批 准预售面积 18899.07 平方米, 其中住 宅 17225.24 平方米 144 套, 储藏 1373.63 平方米 145 套	济建预许 2015548
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 30/35 号楼, 批 准预售面积 13142.76 平方米, 其中住 宅 11878.81 平方米 72 套, 储藏 1263.95	济建预许 2015549

权证种类	位置	内容	权证编号
		平方米 80 套	
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 43/44 号楼, 批准预售面积 2406.88 平方米, 其中住宅 2406.88 平方米 12 套	济建预许 2015550
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 1-4 号地下车库, 批准预售面积 37179.7 平方米, 其中车库 1300 套	济建预许 2015551
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 39/40/41 号楼, 批准预售面积 3610.32 平方米, 其中住宅 3610.32 平方米 18 套	济建预许 2015553
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 34 号楼, 批准预售面积 6574.32 平方米, 其中住宅 5942.06 平方米 36 套, 储藏 632.26 平方米 40 套	济建预许 2015561
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 28 号楼, 批准预售面积 9447.65 平方米, 其中住宅 8610.93 平方米 72 套, 储藏 836.72 平方米 73 套	济建预许 2015708
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 42 号楼, 批准预售面积 1203.44 平方米, 其中住宅 1203.44 平方米 6 套	济建预许 2015709
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 20/21/27 号楼, 批准预售面积 25459.73 平方米, 其中住宅 23156.17 平方米 180 套, 储藏 2303.56 平方米 184 套	济建预许 2015779
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 3 号楼, 批准预售面积 8284.28 平方米, 其中住宅 7298.81 平方米 78 套, 储藏 985.47 平方米 69 套	济建预许 2016009
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 4 号楼, 批准预售面积 11039.27 平方米, 其中住宅 10056.64 平方米 108 套, 储藏 982.63 平方米 69 套	济建预许 2016010
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 9 号楼, 批准预售面积 11031.88 平方米, 其中住宅 10047.95 平方米 108 套, 储藏 983.98 平方米 69 套	济建预许 2016011
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 11 号楼, 批准预售面积 14195.89 平方米, 其中住宅 12922.91 平方米 108 套, 储藏 1272.98 平方米 110 套	济建预许 2016012

权证种类	位置	内容	权证编号
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 17 号楼, 批准预 售面积 14185.63 平方米, 其中住宅 12922.81 平方米 108 套, 储藏 1262.82 平方米 109 套	济建预许 2016140
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 37 号楼, 批准预 售面积 1203.44 平方米, 其中住宅 1203.44 平方米 6 套	济建预许 2016141
商品房预售许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 B 地块 49-55 号楼, 批 准预售面积 10936.6 平方米, 其中住宅 42 套	济建预许 2016142

截至评估基准日, 该项目尚未结转销售收入。

(2) 领秀公馆 A 地块项目

领秀公馆 A 地块的土地面积为 55,695.00 平方米, 该地块为商业地块, 目前尚未有详细开发计划。

该项目相关证件取得情况如下:

权证种类	位置	内容	权证编号
国有土地使用权证	市中区 S103 线以 东	土地用途其他商服用地, 使用权类型为出 让, 使用权面积为 55695.00 平方米, 土地 使用权终止日期 2054 年 8 月 23 日	市中国用(2015)第 0200005 号
建设用地规划许可证	市中区 S103 线以 东	鲁能领秀公馆 A 地块房地产开发建设项 目, 规划性质为商业商务, 市政规划建设 用地面积约 35725 平方米, 项目规划建设 用地面积约 55695.00 平方米。	地字第 370103201500054 号

2. 设备类

纳入本次评估范围的设备类为电子设备。电子设备主要是打印机、电脑、投影仪以及其他办公用品等。以上设备陆续购置并启用于 2015 年 9 月至 2015 年 12 月间, 所有设备均可正常使用。

(三) 清查工作的组织

2016 年 4 月 14 日至 2016 年 5 月 10 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, 确认山东鲁能亘富开发有限公司评估基

准日总资产为 371,312.78 万元,总负债为 272,608.61 万元,净资产为 98,704.17 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	369,010.56
非流动资产	2,302.22
固定资产	54.98
递延所得税资产	2247.24
其他非流动资产	0.00
资产总计	371,312.78
流动负债	130,608.61
非流动负债	142,000
负债总计	272,608.61
净资产	98,704.17

(四)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1-4月	2016年5-12月	2017年	2018年	2019年
一、主营业务收入	0.00	0.00	196,002.82	143,654.67	65,749.21
减：主营业务成本	0.00	0.00	165,030.31	121,676.06	58,026.62
主营业务税金及附加	36.20	0.00	11,002.00	3,781.70	1,730.85
二、主营业务利润	-36.20	0.00	19,970.51	18,196.91	5,991.74
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	599.79	3,840.43	3,370.27	1,637.10	870.28
管理费用	111.08	648.38	967.73	967.73	967.73
财务费用	-84.05	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	-663.03	-4,488.81	15,632.50	15,592.08	4,153.72
加：投资收益	640.80	0.00	0.00	0.00	0.00
补贴收入	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
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	-22.23	-4,488.81	15,632.50	15,592.08	4,153.72
减：所得税	0.00	0.00	2,780.37	3,898.02	1,038.43
五、净利润	-22.23	-4,488.81	12,852.14	11,694.06	3,115.29

七、资料清单

- 1.资产评估申报表；
- 2.专项审计报告；
- 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)



法定代表人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jing' followed by a stylized surname.

2016年7月15日

(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

A circular red ink stamp is positioned to the right of the text. The text inside the stamp, arranged in a circle, reads "天津广宇发展股份有限公司" (Tianjin Guangyu Development Co., Ltd.).

法定代表人(签字): 孙树刚

2016年7月15日

(此页为签字盖章页，无正文)

被评估单位: 山东鲁能万创置业
有限公司



法定代表人(签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be '王康' (Wang Kang).

2016年7月15日