

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(2017)第 1079-03 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年五月廿六日



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	10
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	19
三、长期股权投资	59
四、投资性房地产评估技术说明	63
五、房屋建筑物评估技术说明	73
六、机器设备评估技术说明	84
七、 无形资产-土地使用权资产评估技术说明	92
八、 其他无形资产评估技术说明	107
九、递延所得税资产评估技术说明	109
十、其他非流动资产	110
十一、流动负债评估技术说明	110
十一、非流动负债评估技术说明	113
第四章 收益法评估技术说明	116
一、宏观、区域经济因素分析	116
二、行业现状与发展前景分析	121
三、被评估单位的业务分析	130
四、被评估单位的资产与财务分析	132
五、收益预测的假设条件	135
六、评估方法及主要参数的确定	136
七、评估计算过程	139

第五章 评估结论及分析.....	154
一、评估结论.....	154
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	155
三、流动性对评估对象价值的影响考虑.....	158
评估说明附件.....	159
附件一、关于进行资产评估有关事项的说明；.....	159
附件二、山东鲁能万创置业有限公司评估说明；.....	159
附件三、南京鲁能广宇置地有限公司。.....	159

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价值。

评估范围是山东鲁能亘富开发有限公司截止评估基准日的全部资产及负债。

(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、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 1,772,843.87 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,593,110.77 万元；净资产账面价值 179,733.10 万元。

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	1,207,848.20
非流动资产	564,995.67
其中：长期股权投资	160,000.00
投资性房地产	240,491.53
固定资产	115,455.10
在建工程	0.00
无形资产	10,619.99
其中：无形资产—土地使用权	10,634.49
其他非流动资产	38,229.06
资产总计	1,772,843.87
流动负债	1,275,756.92
非流动负债	317,353.85
负债总计	1,593,110.77
净资产	179,733.10

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的审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

1.存货(开发产品、开发成本)办证情况

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、唐冶项目(鲁能泰山7号)及张马项目。

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等26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;J3、J4地块为高中用地。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:鲁能领秀城项目的A1地块、B地块、C1地块、D地块、F地块、J2地块、K2地块一期、L2L3地块北侧、L2L3地块南侧、L4地块、M1地块、M2地块一期、C2地块一期、A3地块、G1地块、M2地块二期,共计16个项目,包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括:鲁能领秀城项目的K2地块二期、C2地块二期、A2地块、E2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、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目,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。

领秀城项目所占土地中,约282.01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,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, 唐冶项目已取得土地合计 329,873.60 平方米, 其中: 项目一期用地共 91,355.00 平方米, 项目二期用地共 130,667.30 平方米、三期用地共 107,851.30 平方米。截止评估基准日, 山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设, 三期尚未开工。

张马项目

山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议, 丙方提供 18.36 亿元的土地熟化资金, 其他熟化资金由甲乙双方共同筹措, 三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日, 山东亘富公司已按协议约定支付 336,000,000.00 元。

2.投资性房地产办证情况

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、鲁能国际中心写字楼(对外出租部分)。上述投资性房地产中, C2 超市已办理济房权证中字第 215484 号房屋所有权证; 其余 3 项均尚未办理房屋所有权证, 被评估单位承诺上述 3 项房地产归被评估单位所有, 不存在产权纠纷。具体明细详见下表:

序号	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)
1	无	无	C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	989.37
2	无	无	A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	240,098.96
3	无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	51,834.60
合计							292,922.93

3.房屋建筑物办证情况

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 2 项, 为位于济南市市中区的鲁能国际中心写字楼 7-9 层(自用部分)和济南鲁能希尔顿酒店。截至评估基准日, 上述 2 项房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证, 被

评估单位承诺其归被评估单位所有，不存在产权纠纷。具体明细详见下表：

序号	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)
1	无	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	5,130.69
2	无	济南鲁能希尔顿酒店	酒店	中国山东济南二环南路 2888 号 济南鲁能希尔顿酒店及公寓	框剪	96,747.00
合计						101,877.69

4.车辆权属情况

纳入本次评估范围的车辆中，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，上述两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，承诺上述车辆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。

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、投资性房地产、房屋建筑物、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包括库存商品、房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目、唐冶项目(鲁能泰山 7 号)及张马项目。

1.库存商品主要为存放于希尔顿酒店并用于销售的啤酒、矿泉水、零度可乐、朗姆酒、红葡萄酒、黄酒、中华软烟等饮品和香烟等商品。

2.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 等 26 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；J3、J4 地块为高中用地。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：鲁能领秀城项目的 A1 地块、B 地块、C1 地块、D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期，共计 16 个项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括：鲁能领秀城项目的 K2 地块二期、C2 地块二期、A2 地块、E2 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、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目，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。

领秀城项目所占土地中，约 282.01 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，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，唐冶项目已取得土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，项目二期用地共 130,667.30 平方米、三期用地共 107,851.30 平方米。截止评估基准日，山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设，三期尚未开工。

张马项目

山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道

交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议,丙方提供 18.36 亿元的土地熟化资金,其他熟化资金由甲乙双方共同筹措,三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日,山东亘富公司已按协议约定支付 336,000,000.00 元。

(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、鲁能国际中心写字楼 B1-B4、1-6、10-16、18-22、28 层(对外出租部分)。

(三)房屋建筑物

房屋建筑物为位于济南市市中区鲁能国际中心写字楼 7-9 层(自用部分)和济南鲁能希尔顿酒店。

(四)设备类资产

设备类资产包括车辆及其他设备。

1.车辆

车辆主要包括奥迪轿车、别克商务车、中型载货专项作业车、重型罐式货车、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 2005 年至 2015 年间,评估基准日车辆维护保养较好,使用正常。

2.其他设备

其他设备主要包括办公设备(如打印机、电脑)及其他办公用品、A3 综合体商超配套设备、希尔顿酒店配套设备等。以上设备陆续购置并启用于 2008 年至 2016 年间,均可正常使用。

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(即

希尔顿酒店)及写字楼(自用部分)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:32,496.94 平方米。

2.企业申报的纳入评估范围的其他无形资产包括管理软件、杀毒软件、OnQ 前台管理系统、石基数字酒店信息管理系统 V4.0、Delphi 宴会销售系统等。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2017年3月6日至2017年3月29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，评估人员发现存在的问题如下：

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，鲁能领秀城项目已有 3,077,015.50 平方米(约 4,615.50 亩)已办理国有土地使用权证，其中 93,696.00 平方米(约 140.54 亩)已移交当地政府)，剩余 188,006.37 平方米(约 282.01 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。

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。

3.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、鲁能国际中心写字楼(对外出租部分)。上述投资性房地产中,C2 超市已办理济房权证中字第 215484 号房屋所有权证;其余 3 项均尚未办理房屋所有权证,被评估单位承诺上述 3 项房地产归被评估单位所有,不存在产权纠纷。具体明细详见下表:

序号	房产证编号	记载房屋使用者	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积(M ²)
1	无	无	C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	989.37
2	无	无	A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	240,098.96
3	无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	51,834.60
合计							292,922.93

4.纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 2 项,为位于济南市市中区的鲁能国际中心写字楼 7-9 层(自用部分)和济南鲁能希尔顿酒店。截至评估基准日,上述 2 项房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证,被评估单位承诺其归被评估单位所有,不存在产权纠纷。具体明细详见下表:

序号	房产证编号	建筑物名称	用途	详细地址	建筑结构	建筑面积(M ²)
1	无	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	5,130.69
2	无	济南鲁能希尔	酒店	中国山东济南二环南路 2888 号	框剪	96,747.00

序号	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]
		酒店		济南鲁能希尔顿酒店及公寓		
合计						101,877.69

5.纳入本次评估范围的车辆中，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，上述两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，承诺上述车辆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。

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、应收账款、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	3,768,174,132.96
应收账款	1,127,839.40
预付账款	225,770,519.43
其他应收款	208,303,741.71
其他流动资产	529,826,380.63
非存货类流动资产合计	4,731,202,414.15

(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 2,024.95 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。

库存现金评估值为 2,024.95 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 2,952,270,874.19 元，全部为人民币存款。核算内容为在天津银行市中支行、招商银行济南经三路支行、中国农业银行济南领秀城支行、中国建银行股份有限公司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、兴业银行济南分行、齐鲁银行济南建设路支行、平安银行济南分行营业部、平安银行济南分行营业部、中国邮政储蓄银行股份有限公司济南市济大路支行、中国民生银行济南槐荫支行、中信银行济南解放路支行、中国农业银行泉城支行、中信银行济南解放路支行、中国建银行股份有限公司济南泉城支行、中国银行济南高新支行营业部、光大银行泉景支行、中国银行股份有限公司济南槐荫支行、中国建设银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司、中国建设银行历下支行领秀城分理处、中信银行济南解放路支行、招商银行济南分行开元支行、中国银行济南高新支行营业部、中国建银行股份有限公司济南泉城支行、中国建设银行历下支行领秀城分理处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 2,952,270,874.19 元。

(3)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 815,901,233.84 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、中国农业银行泮源支行、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、光大银行泉景支行的按揭保证金，在中国建设银行股份有限公司济南泉城支行、中国农业银行领秀城支行、中国民生银行济南领秀城分行的预售保证金，以及在招商银行开元分行的劳务工资保证金。

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 815,901,233.84 元。

货币资金合计评估值为 3,768,174,132.98 元。

2.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 225,770,519.43 元，核算内容为企业预付的工程款、取暖费、配电设施配套费、安全文明措施费等。

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 225,770,519.43 元。

3.应收账款

评估基准日应收账款账面余额 1,127,639.40 元，核算内容为希尔顿酒店应收房客的住房款。评估基准日应收账款未计提坏账准备，其他应收款账面价值 1,127,639.40 元。

评估人员向被评估单位调查了解了应收账款形成的原因、应收单

位或个人的资信情况、历史年度应收账款的回收情况等。根据实际情况，对应收账款进行了函证，并查看了相关凭证，未发现有确凿证据证明不能收回的款项。因此应收账款以核实无误后的账面余额作为评估值。

应收账款评估值为 1,127,639.40 元。

4.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 208,608,151.38 元，核算内容为客户逾期扣款、代垫工伤保险、物业质量保修金及各类押金、保证金等。评估基准日计提坏账准备 2,304,409.67 元，其他应收款账面价值 206,303,741.71 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，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 206,303,741.71 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 529,826,380.63 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 529,826,380.63，评估无增减值。

(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	3,768,174,132.98	3,768,174,132.98	0.00	0.00
预付账款	1,127,639.40	1,127,639.40	0.00	0.00
应收账款	225,770,519.43	225,770,519.43	0.00	0.00
其他应收款	206,303,741.71	206,303,741.71	0.00	0.00
其他流动资产	529,826,380.63	529,826,380.63	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	4,731,202,414.15	4,731,202,414.15	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 4,731,202,414.15 元，无评估增减值。

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 7,349,036,256.35 元，核算内容为(库存商品、开发产品、开发成本)。评估基准日存货计提跌价准备 1,756,694.93 元，存货账面价值 7,347,279,561.42 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
库存商品	151,332.56
开发产品	615,774,379.17
开发成本	6,733,110,544.62
存货合计	7,349,036,256.35
减：存货跌价准备	1,756,694.93
存货净额	7,347,279,561.42

1.库存商品

库存商品主要为存放于希尔顿酒店并用于销售的啤酒、矿泉水、零度可乐、朗姆酒、红葡萄酒、黄酒、中华软烟等饮品和香烟。

2.开发产品

开发产品包括：鲁能领秀城项目的 A1 地块、B 地块、C1 地块、

D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期，共计 16 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	账面价值
A1 地块	A1 地下室	13,047.60
A1 地块	A1 车位	63,065.47
A3 地块	A3 住宅	128,957,900.28
B 地块	B 地块地下室	186,890.91
C1 地块	C1 住宅	2,339,014.04
C1 地块	C1 地下室	
C1 地块	C1 车位	174,457.82
C2 一期	C2 健身西侧商铺	5,469,687.11
C2 一期	C2 售楼中心车位	59,452,231.92
C2 一期	C2 售楼中心	
D 地块	D 住宅	235,604.27
D 地块	D 地下室	719,898.29
G1 地块	G1 地块住宅	5,574,808.65
G1 地块	G1 地块商业	5,963,142.54
G1 地块	G1 地块地下室	1,330,883.07
G1 地块	G1 地块车位	3,705,849.41
J2 地块	J2 地块地下室	92,838.92
J2 地块	J2 地块车位	315,200.53
K2 地块一期	K2 一期住宅	17,063,984.68
K2 地块一期	K2 一期地下室	1,047,366.21
K2 地块一期	K2 一期车位	730,256.51
L2L3 北地块	L2L3 北车位	248,607.44
L2L3 南侧	L2L3 南侧车位	218,313.38
L4 地块	L4 地块住宅	680,147.03
L4 地块	L4 地块地下室	447,757.51
L4 地块	L4 地块车位	556,825.65
M1 地块	M1 住宅	14,189,664.90
M1 地块	M1 车位	681,039.37
M2 一期	M2 一期住宅	71,915,621.74
M2 二三期	M2 二三期住宅	271,891,099.48
M2 二三期	M2 二三期车位	21,558,362.15
F 地块	F 地块商业	0.00
合计		616,774,379.17

2.开发成本

开发成本包括：鲁能领秀城项目的 K2 地块二期、C2 地块二期、

A2 地块、E2 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、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目，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	166,917,113.16
G2 二期	16,017,414.55
A2 地块	296,481,329.82
E2 地块	59,618,472.10
G2 地块	166,063,504.25
G3 地块一期	360,892,922.23
G3 地块二期	145,921,067.66
H2 地块	316,946,863.90
N1 地块	1,226,683,646.63
N2 地块	291,882,385.62
P 地块	414,732,320.99
Q1 地块	723,474,699.14
Q2 地块	270,838,606.89
Q3 地块	370,174,276.24
H1 地块	46,398,883.84
J1 医院	27,309,204.77
J3 高中	47,140,131.89
J4 高中	11,117,966.69
K2-5 地块	184,366,571.97
张马	336,000,000.00
唐冶一期	437,666,273.31
唐冶二期	450,594,000.49
唐冶三期	383,593,897.60
合计	6,733,110,544.62

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。

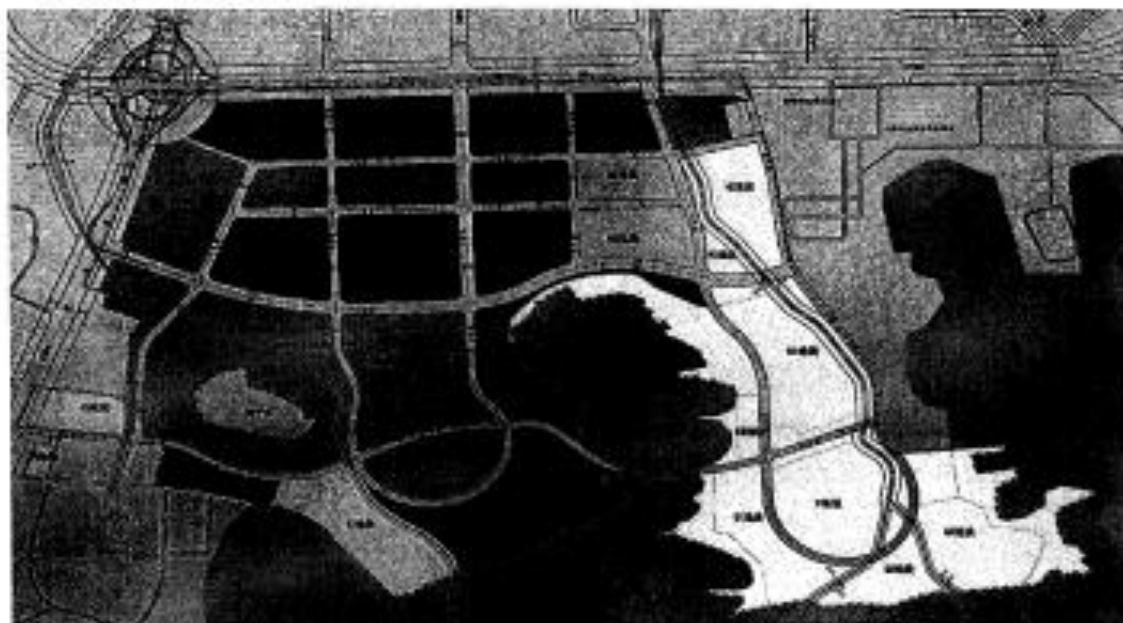
(二)项目概况

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、唐冶项目(鲁能泰山 7 号)及张马项目。

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、泉子山。距离泉城广场市中心仅8公里，十几分钟车程。项目环抱泉子山、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等26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；J3、J4地块为高中用地。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 3,077,015.50 平方米(约 4,615.50 亩)已办理国有土地使用权证，其中 93,696.00 平方米(约 140.54 亩)已移交当地政府)，剩余 188,006.37 平方米(约 282.01 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，唐冶项目已取得土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，项目二期用地共 130,667.30 平方米、三期用地共 107,851.30 平方米。截止评估基准日，山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设，三期尚未开工。

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 169,611.15 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 26,473.57 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,截止评估基准日,该地块已销售完毕。

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 20,192.16 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 6,597.10 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 10,858.80 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，东临獐子山，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，南临墓子山，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 145,703.48 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 19,441.26 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 399.23 平方米，均为地下车位。

L2L3 地块南侧总可售面积 251,259.00 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 36,150.08 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 1,044.84 平方米，其中商业 947.99 平方米，地下车库 96.85 平方米。

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，东临泉水山，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 43,677.14 平方米，绿地 $\geq$ 35%，其中花园洋房可销售面积 37,662.57 平方米，地下车库可销售面积 6,014.57 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 1,445.35 平方米，其中花园洋房 1,255.98 平方米，地下车位 189.37 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 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 42,925.89 平方米，其中住宅可销售面积 40,964.97 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 4,392.74 平方米，其中低密度住宅 3,405.43 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 187,885.31 平方米，其中高层住宅 146,194.72 平方米，商业 6,581.07 平方米，地下室 7,858.48 平方米，地下车库 27,251.04 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 669.66 平方米，其中地下室 20.29 平方米，地下车位 649.37 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 41,649.95 平方米，其中住宅 32,897.13 平方米，地下室 2,983.32 平方米，地下车库 5,769.50 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 436.33 平方米，其中地下室 39.01 平方米，地下车位 397.32 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 113,038.38 平方米，其中商业 35,974.19 平方米，公寓 34,157.76 平方米，地下室 1,672.46 平方米，地下车位 41,233.97 平方米。

该项目于 2016 年 4 月开工，预计 2018 年 3 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 70,462.45 平方米，其中商业 3,300.06 平方米，公寓 24,765.96 平方米，地下室 1,672.46 平方米，地下车位 40,723.97 平方米。

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建筑，规划总可售面积 3,393.05 平方米，均为商业。项目于 2016 年 11 月开工，预计 2017 年 11 月竣工。截至目前尚未开始销售。

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，规划总可售面积约 40,300.00 平方米，其中公寓 24,100.00 平方米，商业 1,800.00 平方米，地下室 3,000.00 平方米，地下车库 11,400.00 平方米。预计 2017 年 5 月开工，2019 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 188,341.61 平方米，其中高层住宅 140,679.55 平方米，商业 3,226.58 平方米，地下室 9,431.63 平方米，地下车库 35,003.85 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 2,438.43 平方米，其中商业 734.10 平方米，地下室 258.31 平方米，地下车位 1,446.02 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 12 月开工，2019 年 9 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 93,078.63 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 15,258.65 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 7,117.26 平方米,其中地下室 452.80 平方米,地下车位 5,453.86 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 12 月开工,2019 年 9 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 765.51 平方米,其中住宅 360.76 平方米,地下室 174.67 平方米,地下车位 230.08 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 47,600.00 平方米,总可售面积 53,404.03 平方米,其中低密度住宅 44,987.35 平方米,地下车库 8,416.68 平方米。

该项目 2014 年 7 月开工,2016 年 6 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 12,137.19 平方米,其中住宅 8,565.39 平方米,地下车位 3,571.80 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9月开工，2020年8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，西侧为泉子山，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60,461.17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8,639.51平方米，其中住宅367.76平方米，地下室2,608.19平方米，地下车位5,663.56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5,737.95平方米，其中住宅1,792.36平方米，商业995.30平方米，地下室505.52平方米，地下车位2,444.77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，规划可售面积188,390.45平方米，其中高层住宅132,946.28平方米，商业2,496.60平方米，地下室14,170.50平方米，地下车库38,777.07平方米。

该项目2016年6月开工，预计2018年7月完工。2016年陆续取得预售许可证开始销售，目前尚未出售面积为77,364.02平方米，其中住宅30,984.78平方米，商业2,496.60平方米，地下室5,105.57平方米，地下车位38,777.07平方米。

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146,675.96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24,921.25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33,340.01平方米，其中花园洋房16,293.46平方米，商业1,031.05平方米，地下室3,917.43平方米，地下车位12,098.07平方米。

Q2Q3地块规划总面积261,300.00平方米，其中花园洋房200,823.49平方米，商业2,632.53平方米，地下室19,883.95平方米，地下车库41,840.36平方米。

该项目2016年7月开工，预计2018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263,962.03平方米，其中花园洋房199,605.19平方米，商业2,632.53平方米，地下室19,883.95平方米，地下车位41,840.36平方米。

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 278,350.14 平方米，其中高层住宅 217,783.24 平方米，商业 1,846.73 平方米，地下室 15,317.17 平方米，地下车库 43,403.00 平方米。

该项目 2016 年 8 月开工，预计 2018 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 58,116.32 平方米，其中住宅 2,023.00 平方米，商业 1,846.73 平方米，地下室 10,843.59 平方米，地下车位 43,403.00 平方米。

28.唐冶二期

项目位置：唐冶二期项目位于济南市历城区唐冶新区，为住宅及商业用地。

项目总占地面积 130,667.30 平方米，规划总可售面积 375,783.66 平方米，其中高层住宅 232,658.48 平方米，公寓 36,514.23 平方米，商业 38,999.83 平方米，地下室 14,814.13 平方米，地下车库 52,796.99 平方米。该项目 2016 年 11 月开工，预计 2019 年 6 月完工。

29.唐冶三期

项目位置：唐冶三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 107,851.30 平方米，规划总可售面积 322,229.00 平方米，其中高层住宅 251,400.00 平方米，地下室 18,363.00 平方米，地下车库 52,466.00 平方米。该项目预计 2017 年 6 月开工，预计 2019 年 3 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.库存商品

评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的采购与销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的采购合同进行了抽查。2017年3月20日,评估人员和被评估单位存货管理人员共同对库存商品进行了抽盘,最后根据盘点结果进行了评估倒推,评估倒推法计算公式为:盘点日库存数量+评估基准日至盘点日前入库数量-基准日至盘点日前出库数量=评估基准日库存数量,将仓库管理人员记录的评估基准日至盘点日前出库数量、基准日至盘点日前入库数量按照上述公式计算,评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。评估倒推结果和评估基准日库存商品数量、金额一致。

被评估单位的库存商品取得和发出时均采用实际成本进行核算。对库存商品根据清查核实后的商品数量乘以购置价得出各项资产的评估值。库存商品评估计算公式如下:

$$\text{库存商品评估值} = \text{库存商品数量} \times \text{库存商品不含税进价}$$

2.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-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。

3.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-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。

4.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，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，企业对该土地享用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。

5.K2-5 地块、张马项目

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。

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。

张马项目

山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议，丙方提供 18.36 亿元的土地

熟化资金，其他熟化资金由甲乙双方共同筹措，三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日，山东亘富公司已按协议约定支付 336,000,000.00 元，考虑到张马项目未来取得收益的形式及时间尚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。

6.J3、J4 地块项目

根据山东亘富公司与济南市土地储备中心及济南市市中区教育局签订的《国有土地使用权收回合同》(济土收字[2016]9 号)，J3、J4 地块将由济南市土地储备中心无偿收回后划拨给济南市市中区教育局用于建设鲁能领秀城高中项目。

截止目前，J3、J4 地块已办理完成土地使用权证的过户手续，因此本次评估将上述两地块评估为零。

(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 24-26 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 41,649.95 平方米，其中住宅 32,897.13 平方米，地下室 2,983.32 平方米，地下车库 5,769.50 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 436.33 平方米，其中地下室 39.01 平方米，地下车位 397.32 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 3701032008002 22 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 37-0103201300 099
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 48 套	济建预计 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	济建预计 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	济建预计 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	济建预计 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	济建预计 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 8 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	济建预计 2013443 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	济建预计 2013442 号

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
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 179.38 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 41,213.62 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	32,897.13	14,088.65	463,476,130.76
地下室	2,944.31	16,929.84	49,846,696.10
车位	5,372.18	5,390.03	28,956,190.47
合计	41,213.62		542,279,017.33

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 37,230.11 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(m ²)	结转平均单价	结转金额
----	-----------------------	--------	------

花园洋房	30,679.72	14,052.04	431,112,535.76
地下室	2,568.66	16,747.54	43,018,724.10
车位	3,981.73	5,348.48	21,296,190.47
合计	37,230.11		495,427,450.33

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	2,217.41	14,595.22	32,363,595.00
地下室	375.65	18,176.42	6,827,972.00
车位	1,390.45	5,509.01	7,660,000.00
合计	3,983.51		46,851,567.00

(2)未售房地产价值

评估基准日后未售房地产建筑面积 436.33 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
地下室	39.01
车位	397.32
合计	436.33

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:

从 2011 年开始济南房地产市场成交连续 6 年创造新高。2016 年全年共成交商品房 1719.9 亿、223528 套、1938 万 m²; 成交商品住宅 1379.02 亿、125766 套、1518.5 万 m²; 同比 2015 年, 商品房各项指标增幅分别为 58.2%、48.7%、49.1%, 商品住宅各项指标增幅分别为 55.5%、38.0%、42.8%。2016 年 9 月 17 日济南商品住宅销售金额突破 1000 亿元。

济南普通住宅市场 2016 年有成交记录的项目共 320 个, 较 2015 年的 294 个增加 26 个。成交金额排名前 50 的项目共成交 780.1 亿,

占全市 60%；成交金额排名前 84 的项目共成交 1042 亿，占全市 80.0%。均价在 8000 元/m² 以内的项目共 157 个，成交 62441 套，占全市 50.1%；均价 10000 元/m² 以上的项目 78 个，成交 438.3 亿、26494 套，占全市 33.6%、21.3%，项目个数较 2015 年增加 25 个。

2011-2015 年济南商品住宅套均面积保持在 115 m² 左右，2016 年商品住宅套均面积首次突破 120 m²，改善性需求特征明显。

K2 地块一期截止评估基准日仅剩余部分地下室及车位未售，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，综合分析后确定地下室 18,000.00 元/平方米，车位 5,500.00 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	436.33		2,887,440.00
其中：车库	397.32	5,500.00	2,185,260.00
地下室	39.01	18,000.00	702,180.00

K2 地块一期项目未销售房地产开发总价值为 2,887,440.00 元。

开发产品销售收入=已销售尚未结转房地产收入+未售房地产开发总价值=46,851,567.00 元+2,887,440.00 元
=49,739,007.00 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	495,427,450.33
2	评估基准日项目未结转销售收入	49,739,007.00
项目销售总收入合计		545,166,457.33

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		2,887,440.00
b	销售费用率		5%

序号	项目	计算公式	金额
c	销售费用	$c=a \times b$	144,372.00

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	49,739,007.00
一	计算营业税的销售额	30,164,845.02
二	计算增值税的销售额	19,574,161.98

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		19,574,161.98	
二	增值税	5%	932,102.95	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		19,574,161.98
二	增值税	5.00%	932,102.95
三	计算营业税的销售额		30,164,845.02
四	营业税	5.00%	1,508,242.25

五	城建税	7.00%	170,824.16
六	教育费附加	5.00%	122,017.26
七	水利建设基金	1.00%	24,403.45
八	税金及附加		1,825,487.13

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			544,234,354.38
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		425,289,884.73
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%	28,984,475.40
5	加计扣除项目		20%	60,970,062.97

三	转让房地产的增值额			118,944,469.65
四	增值额与扣除项目金额的比率			27.97%
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			35,683,340.90
八	已经计提土地增值税			25,848,500.66
九	实际应交土地增值税			9,834,840.24

山东亘富公司于2016年12月底以前已对该项目预提土地增值税25,848,500.66元,故项目尚需实际应纳土地增值税为:

$$\begin{aligned}
 \text{补交土地增值税} &= \text{项目应纳土地增值税} - \text{预提增值税} \\
 &= 35,683,340.90 - 25,848,500.66 \\
 &= 9,834,840.24 (\text{元})
 \end{aligned}$$

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			49,739,007.00
1	已经签约			46,851,567.00
2	未签约:			2,887,440.00
二	开发成本	1+2+3+4+5+6+7+8+9		19,773,700.35
三	增值税			932,102.95
四	销售费用	销售收入*费率	5.00%	144,372.00
五	经营税金及附加			1,825,487.13
六	土地增值税			9,834,840.24
七	利润总额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)-(六)		18,160,607.28
八	利润率	(七)/(一)		36.51%
九	所得税		25%	4,539,927.86

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			48,851,567.00
二	未签订合同部分预计销售金额			2,887,440.00
三	预计销售金额合计		(一)+(二)	49,739,007.00
四	销售费用	5.00%	(二)×费率	144,372.00
五	经营税金及附加			1,825,487.13
六	增值税			932,102.95
七	土地增值税		按税法规定	9,834,840.24
八	企业所得税		按税法规定	4,539,927.86
九	适当数额的净利润	30%	销售收入×行业净利润率×适当净利润率	4,085,935.08
十	开发产品评估价值		(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)	28,376,342.00

案例二：开发成本—P 地块项目 (3-9-10 开发成本第 10 项)

1.项目概况

项目位置：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 P-2 地块房地产开发建设项目，项目规划建设用地面积约 7.96 公顷	地字第 370103201500200
2	建设工程规划许可证	市中区二环南路以南、103 省道以东	总建筑面积 188522.14 平方米	建字第 370103201500355
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 P-2 地块房地产开发项目 1#-15#楼、16#配套公建、地下车库。预建面积 188279.79 平方米	编号 370100201607010101
4	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 P-2 地块(二十六区) 3 号楼，总预售面积 9934.15 平方米，住宅 9068.09 平方米 68 套，地下室 866.06 平方米 67 套	济建预计 20161040 号
5	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 P-2 地块(二十六区) 4 号楼，总预售面积 15697.79 平方米，住宅 14248.78 平方米 136 套，地下室 1449.01 平方米 96 套	济建预计 20161319 号
6	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 P-2 地块(二十六区) 5 号楼，总预售面积 9918.89 平方米，住宅 9067.22 平方米 68 套，地下室 851.67 平方米 63 套	济建预计 2016879 号
7	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 P-2 地块(二十六区) 6 号楼，总预售面积 9928.91 平	济建预计 20161318 号

序号	权证种类	位置	内容	权证编号
		东	方米,住宅 9066.3 平方米 68 套,地下室 862.21 平方米 64 套	
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 P-2 地块(二十六区) 7 号楼,总预售面积 9861.20 平方米,住宅 9067.99 平方米 68 套,地下室 793.03 平方米 57 套	济建预许 20161042 号
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 P-2 地块(二十六区) 8 号楼,总预售面积 7975.13 平方米,住宅 6924.94 平方米 44 套,地下室 1050.19 平方米 71 套	济建预许 20161043 号
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 P-2 地块(二十六区) 9 号楼,总预售面积 9884.91 平方米,住宅 9068.45 平方米 68 套,地下室 816.46 平方米 58 套	济建预许 2016880 号
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 P-2 地块(二十六区) 10 号楼,总预售面积 8004.66 平方米,住宅 6926.15 平方米 44 套,地下室 1078.51 平方米 75 套	济建预许 2016881 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 P-2 地块(二十六区) 11 号楼,总预售面积 9920.75 平方米,住宅 9067.95 平方米 68 套,地下室 834.80 平方米 60 套	济建预许 2016882 号
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 P-2 地块(二十六区) 12 号楼,总预售面积 7957.92 平方米,住宅 6925.88 平方米 44 套,地下室 1032.04 平方米 69 套	济建预许 2016883 号
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 P-2 地块(二十六区) 13 号楼,总预售面积 10043.61 平方米,住宅 9065.4 平方米 68 套,地下室 978.21 平方米 79 套	济建预许 20161041 号
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 P-2 地块(二十六区) 14 号楼,总预售面积 10028.94 平方米,住宅 9064.19 平方米 68 套,地下室 964.75 平方米 80 套	济建预许 2016884 号
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 P-2 地块(二十六区) 15 号楼,总预售面积 7874.78 平方米,住宅 6933.56 平方米 44 套,地下室 941.22 平方米 68 套	济建预许 2016885 号

2.项目建设开发经营期的确定

该项目已于 2016 年 6 月开工建设,预计项目后续建设开发期至 2018 年 7 月,销售期至 2018 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,P 地块总可售面积 188,390.45 平方米,其中高层住宅 132,946.28 平方米,商业 2,496.60 平方米,地下室 14,170.50 平方米,地下车库 38,777.07 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，目前尚未出售面积为 77,364.02 平方米，其中住宅 30,984.78 平方米，商业 2,496.60 平方米，地下室 5,105.57 平方米，地下车位 38,777.07 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	111,026.43		1,642,348,072.00
高层	101,961.50	15,790.09	1,609,981,625.00
地下室	9,064.93	3,570.51	32,366,447.00

(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 P 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，P 项目的类似楼盘售价情况如下：

◆ 华润·紫云府

楼盘位置：市中二环南路与舜耕路交汇处东行 2 公里路北

物业类别：高层住宅；

主力户型：在售 95-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 15,000 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆ 中海国际社区

楼盘位置：二环南路与阳光新路交汇处

物业类别：高层住宅、小高层住宅；

主力户型：在售 95-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 13,000 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；

楼盘销售均价 17000 元/平方米，装修情况为毛坯。

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 P 项目未来平均销售价格为高层住宅 16,000.00 元/平方米，商业 18,000.00 元/平方米，车位 2,820.00 元/平方米，地下室 3,570.00 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	2017 年	2018 年
高层住宅	18,590.87	12,393.91
商业	0.00	2,496.60
车库	15,510.83	23,266.24
地下室	5,106.57	0.00

房地产销售现金流预测表

单位：人民币万元

物业类型	2017 年	2018 年
高层住宅	29,745.39	19,830.26
商业	0.00	4,493.88
车库	4,374.05	6,561.08
地下室	1,822.69	0.00
已售未收款部分	30,508.40	20,338.93
合计	66,450.53	51,224.15

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，P项目已开工建设并已部分预售，开发成本已完成投资金额(含贷款利息及进项税)为41,606.35万元，具体情况如下表所示：

项目	基准日已支付
土地取得成本	32,715.88
开发前期准备费	3,981.12
建筑安装工程费	175.49
基础设施费	0.00
配套设施费	1,215.14
开发间接费	193.59
资本化利息	3,325.12
合计	41,606.35

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176,888.57万元，如下表：

项目	项目总投资
土地取得成本	33,457.31
开发前期准备费	8,790.57
建筑安装工程费	98,901.47
基础设施费	13,634.86
配套设施费	12,039.35
开发间接费	2,258.29
资本化利息	7,905.71
合计	176,888.57

(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	
			2017 年	2018 年
土地取得成本	32,715.88	33,457.31	247.14	494.29
开发前期准备费	3,981.12	8,790.57	4,395.28	414.17
建筑安装工程费	175.49	98,901.47	84,066.25	14,659.73
基础设施费	0.00	13,634.86	10,226.14	3,408.71
配套设施费	1,215.14	12,039.35	6,621.84	4,202.57
开发间接费	193.69	2,259.29	1,581.50	484.19
资本化利息	3,325.12	7,805.71	不考虑	不考虑
合计	41,606.35	176,688.57	107,137.97	23,663.66

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	2017 年	2018 年
销售费用	1,949.93	2,408.39

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	2017 年	2018 年
管理费用	3,270.04	3,270.04

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 日后开工建设项目，适用一般计税方法按照 11%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	计税基础	增值税项
一	销项税额			
1	项目预计销售收入		231,062.16	
2	增值税率	11%		
3	当期允许扣除的土地价款		31,001.04	
4	计算销项税的销售额		180,235.24	
5	销项税额			19,825.68
二	进项税额			
1	计算进项税的成本额		138,950.67	
2	进项税额			7,589.08
三	增值税			12,236.60

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	增值税		12,236.60
二	营业税	5%	0.00
三	城建税	7%	856.58

四	教育费附加	3%	367.10
五	地方教育费附加	2%	244.74
六	水利建设基金	1%	122.37
七	税金及附加		1,590.78

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

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			211,236.28
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		211,532.69
1	取得土地使用权所支付金额			33,457.31
2	新建房屋及配套设施的成本			128,036.46
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%	16,149.38
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		1,590.78

5	加计扣除项目		20%	32,298.76
三	转让房地产的增值额			-296.41
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.14%
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

根据上述测算，土地增值税清缴金额为 0.00 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	2017 年	2018 年
所得税	194.63	8,287.42

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	2017 年	2018 年
计算增值税的销售额		66,450.53	51,224.15
一、税金及附加		233.47	958.92
营业税			
增值税（一般征收）	11.00%	1,795.96	7,376.31
预缴增值税		1,795.96	1,384.44
累计预缴增值税		4,860.49	6,244.92
汇算清缴增值税		-	5,991.87
清缴时点			清缴
城市维护建设税	7.00%	125.72	516.34
教育费附加	5.00%	89.80	368.82
水利建设基金	1.00%	17.95	73.78
二、土地增值税		1,939.64	3,427.96

预交土地增值税	3.00%	1,939.64	1,495.19
累计预交土地增值税		3,427.96	4,923.15
汇算清缴土地增值税		-	-4,923.15
清缴时点			清缴
三、所得税		194.63	8,287.42
所得税预缴率	15.00%		
预缴所得税		194.63	-
累计预缴所得税		194.63	194.63
所得税率	25.00%		
汇算清缴所得税		-	8,287.42
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	2017 年	2018 年
现金流入	66,450.53	51,224.15
销售收入	66,450.53	51,224.15
出租收入		
现金流出	116,521.65	42,536.77
开发成本	107,137.97	23,663.66
增值税	1,795.96	7,376.31
税金及附加	233.47	958.92
管理费用	3,270.04	3,270.04
销售费用	1,949.93	2,408.39
土地增值税	1,939.64	-3,427.96
所得税	194.63	8,287.42
开发项目净现金流量	-50,071.12	8,687.38

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 11.43%，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	2017 年	2018 年
开发项目净现金流量	-50,071.12	8,687.38
折现率	11.43%	11.43%
折现年期	0.50	1.50
折现系数	0.9473	0.8502
折现现金流	-47,432.37	7,386.01
加：		
以前年度预售款现金流入	113,387.47	
减：		
以前年度收入结转金额	-	
以前年度营业税金及附加流出	3,462.91	
以前年度土地增值税流出	1,488.32	
基准日前发生的可抵扣进项税	133.11	
开发成本评估值	68,256.76	

开发成本 P 地块项目评估值为 68,256.76 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%
库存商品	151,332.58	150,584.81	-747.75	-0.49
开发产品	615,774,379.17	754,130,466.00	138,356,086.83	22.47
开发成本	6,733,110,544.62	9,358,612,687.97	2,625,502,343.35	38.99
存货合计	7,349,036,256.35	10,112,893,938.78	2,763,857,682.43	37.61
减：存货跌价准备	1,756,694.93	0.00	-1,756,694.93	-100.00
存货净额	7,347,279,561.42	10,112,893,938.78	2,765,614,377.36	37.64

2.评估增减值原因分析

存货评估值 10,112,893,938.78 元，评估增值 2,765,614,377.36 元，增值率 37.64%。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漲，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 1,600,000,000.00 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和南京鲁能广宇置地有限公司 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)企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

(6)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)

(7)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	100,000.00	100.00

(8)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 5,000.00 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》总经理办公会议纪要，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。上述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未发生变化。

截至评估基准日，山东鲁能万创置业有限公司的注册资本 5,000.00 万元，资本公积 95,000.00 万元，股权结构未发生变更。

(9)财务和经营状况：

山东鲁能万创置业有限公司近三年的财务状况如下表：

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 12 月 31 日
流动资产	185,563.75	311,959.25	512,185.41
长期股权投资			
固定资产		58.34	48.27
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,057.47	8,540.58
其他非流动资产			
资产总计	185,563.75	313,075.05	520,770.09
流动负债	3,563.75	57,354.21	365,933.74
非流动负债	177,000.00	157,000.00	56,000.00
负债合计	180,563.75	214,354.21	421,933.74
所有者权益	5,000.00	98,720.84	98,836.36

山东鲁能万创置业有限公司近三年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年
一、营业收入		0.21
减：营业成本		0.20
税金及附加		498.34
销售费用	1,120.90	2,252.19
管理费用	610.04	155.67
财务费用	-21.44	-370.08
资产减值损失		
加：投资收益		2,631.00
二、营业利润	-1,709.50	94.90
加：营业外收入	5.20	63.27
减：营业外支出		

项目	2015 年	2016 年
三、利润总额	-1,704.30	158.17
减：所得税费用	-425.14	42.66
四、净利润	-1,279.16	115.51

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度报表业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。

2. 南京鲁能广宇置地有限公司

(1) 企业名称：南京鲁能广宇置地有限公司

(2) 住所：南京市栖霞区尧化街道新尧佳新城后新塘西金地新尧会所

(3) 法定代表人：孙留存

(4) 注册资本：陆亿元

(5) 企业类型：有限责任公司(法人独资)

(6) 主要经营范围：房地产开发；物业管理；自有房屋租赁；装饰工程。(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) 股权结构：

评估基准日，南京鲁能广宇置地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	60,000.00	100

(8) 历史沿革：

南京鲁能广宇置地有限公司，成立于 2016 年 10 月 13 日，由山东鲁能亘富开发有限公司单独出资组建，注册资本 60,000 万元。截至评估基准日，南京鲁能广宇置地有限公司股权结构未发生变化。

(9) 财务和经营状况：

南京鲁能广宇置地有限公司评估基准日的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日
流动资产	179,044.77
长期股权投资	
固定资产	
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	

项目	2016年12月31日
其他非流动资产	
资产总计	179,044.77
流动负债	19,044.77
非流动负债	100,000.00
负债合计	119,044.77
所有者权益	60,000.00

截至评估基准日，南京鲁能广宇置地有限公司损益类科目没有发生额。被评估单位评估基准日报表业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和南京鲁能广宇置地有限公司的投资。

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

1.山东鲁能万创置业有限公司

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 1,289,124,522.63 元，收益法评估后的股东全部权益价值

为 1,267,961,087.43 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：

$$\begin{aligned}\text{长期投资评估值} &= \text{被投资单位评估后权益资产价值} \times \text{持股比例} \\ &= 1,289,124,522.63 \times 100\% \\ &= 1,289,124,522.63 \text{ (元)}\end{aligned}$$

2. 南京鲁能广宇置地有限公司

山东鲁能亘富开发有限公司对南京鲁能广宇置地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 600,000,000.00 元。则：

$$\begin{aligned}\text{长期投资评估值} &= \text{被投资单位评估后权益资产价值} \times \text{持股比例} \\ &= 600,000,000.00 \times 100\% \\ &= 600,000,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(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	1,289,124,522.63	289,124,522.63	28.91
2	南京鲁能广宇置地有限公司	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	0.00
合计		1,600,000,000.00	1,889,124,522.63	289,124,522.63	18.07

长期股权投资评估值 1,889,124,522.63 元，评估增值 289,124,522.63 元，增值率 18.07%。

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)出租部分(B1-B4、1-6 层、10-16 层、18-22 层、28 层)，总建筑面积为 300,563.14 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 2,539,667,018.50 元，账面净值 2,404,915,252.79 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)出租部分(B1-B4、1-6 层、10-16 层、18-22 层、28 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 240,098.96 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。

鲁能国际中心出租部分，分别位于鲁能国际中心(即 A3 综合体写字楼)B1-B4、1-6 层、10-16 层、18-22 层、28 层，建筑面积合计 51,834.60 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.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。

待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B1-B4、1-6层、10-16层、18-22层、28层，总建筑面积51,834.60平方米，其中可出租面积32,385.02平方米。截止评估基准日，上述投资性房地产已出租13,305.01平方米，租期1-10年不等，尚有19,080.01平方米未出租。

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。

2.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84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5%增长至基准日后第15年，第16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、建筑装饰情况等个别因素,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 10%。

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 7,880.00 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。

I. 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 2.85%，加风险调整值 3.60%，报酬率为 6.45%。

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 2.85%，加风险调整值 4.60%，报酬率为 7.45%。

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 年，尚可使用年限 59 年，土地使用权剩余使用年限 37.70 年，根据孰低原则尚可使用年限为 37.70 年，确定收益期限为 37.70 年。

⑤收益现值的测算

租约内收益现值测算：

项目	比例	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

年租金		1,303.63	1,279.85	1,100.39	570.55	452.29	269.98	275.44	275.44	275.44	33.94
维修费	1%	149.20	141.59	115.37	54.59	41.79	23.32	22.70	21.68	20.70	2.41
房产税	12%	148.99	146.27	125.76	65.21	51.69	30.85	31.48	31.48	31.48	3.88
增值税	5%	62.08	60.95	52.40	27.17	21.54	12.86	13.12	13.12	13.12	1.62
附加税	13%	8.07	7.92	6.81	3.53	2.80	1.67	1.71	1.71	1.71	0.21
管理费	3%	39.11	38.40	33.01	17.12	13.57	8.10	8.26	8.26	8.26	1.02
保险费	0.20%	29.84	28.32	23.07	10.92	8.35	4.66	4.54	4.34	4.14	0.48
土地使用税		6.99	6.64	5.41	2.56	1.95	1.09	1.06	1.02	0.97	0.11
年净收益		859.35	849.77	738.55	389.46	310.59	187.42	192.58	193.85	195.07	24.21
折现期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
折现率		0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06	0.06
折现系数		0.97	0.91	0.86	0.80	0.75	0.71	0.67	0.63	0.59	0.55
现值		832.88	773.71	631.69	312.93	234.43	132.90	128.28	121.31	114.66	13.37
合计		3,296.16									

租约外收益现值测算

项目	比例	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
年租金		2,064.28	2,194.01	2,565.25	3,446.07	3,707.13	4,179.41	4,388.38	4,607.80	4,838.19	5,376.30
维修费	1%	236.12	242.73	268.95	329.73	342.53	381.00	391.62	362.64	363.62	381.91
租金损失费	10%	206.43	219.40	256.52	344.61	370.71	417.94	438.84	460.78	483.82	537.63
房产税	12%	211.30	225.67	263.85	354.45	381.30	429.88	451.38	473.94	497.64	552.99
增值税	5%	88.04	94.03	109.94	147.89	158.88	179.12	188.07	197.48	207.35	230.41
附加税	13%	11.45	12.22	14.29	19.20	20.85	23.29	24.45	25.87	26.96	29.95
管理费	3%	61.63	65.82	76.96	103.38	111.21	125.38	131.65	138.23	145.15	161.29
保险费	0.20%	47.02	48.55	53.79	65.95	68.51	72.20	72.32	72.53	72.72	76.38
土地使用税		11.02	11.38	12.61	15.46	16.06	16.92	16.95	17.00	17.05	17.90
年净收益		1,183.28	1,274.21	1,508.33	2,085.61	2,237.28	2,553.68	2,703.09	2,859.52	3,023.88	3,387.83
折现期		0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
折现率		7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%
折现系数		0.9647	0.8978	0.8356	0.7776	0.7237	0.6735	0.6268	0.5834	0.5429	0.5053
现值		1,141.51	1,143.99	1,260.36	1,606.22	1,619.12	1,719.90	1,694.30	1,658.24	1,641.67	1,711.87

项目	比例	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
年租金		5,670.57	5,943.91	6,230.93	6,532.29	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73
维修费	1%	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32

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发行股份项目评估说明

租金损失费	10%	567.06	594.39	623.09	653.23	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87
房产税	12%	583.26	611.37	640.80	671.89	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44
增值税	5%	243.02	254.74	267.04	279.96	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52
附加税	13%	31.59	33.12	34.72	36.39	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16
管理费	3%	170.12	178.32	186.93	195.97	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46
保险费	0.20%	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86
土地使用税		18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
年净收益		3,596.32	3,792.78	3,999.08	4,215.65	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08
折现期		10.50	11.50	12.50	13.50	14.50	15.50	16.50	17.50	18.50	19.50
折现率		7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%
折现系数		0.4703	0.4376	0.4073	0.3791	0.3526	0.3283	0.3056	0.2844	0.2647	0.2463
现值		1,691.35	1,659.72	1,628.82	1,598.15	1,567.52	1,458.66	1,357.80	1,263.61	1,176.08	1,094.33

项目	比例	2037年	2038年	2039年	2040年	2041年	2042年	2043年	2044年	2045年	2046年
年租金		6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73
维修费	1%	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32
租金损失费	10%	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87
房产税	12%	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44
增值税	5%	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52
附加税	13%	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16
管理费	3%	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46
保险费	0.20%	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86
土地使用税		18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02
年净收益		4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08
折现期		20.50	21.50	22.50	23.50	24.50	25.50	26.50	27.50	28.50	29.50
折现率		7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%
折现系数		0.2292	0.2133	0.1985	0.1848	0.1720	0.1600	0.1489	0.1386	0.1290	0.1201
现值		1,018.35	947.71	881.95	821.08	764.21	710.89	661.57	615.81	573.16	533.61

项目	比例	2047年	2048年	2049年	2050年	2051年	2052年	2053年	2054年9月
年租金		6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	6,848.73	5,136.55
维修费	1%	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	384.32	288.24
租金损失费	10%	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	684.87	513.65
房产税	12%	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	704.44	528.33

增值税	5%	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	293.52	220.14
附加税	13%	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	38.16	28.62
管理费	3%	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	205.46	154.10
保险费	0.20%	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	76.86	57.66
土地使用税		18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	18.02	13.51
年净收益		4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	4,443.08	3,332.31
折现期		30.50	31.50	32.50	33.50	34.50	35.50	36.50	37.50
折现率		7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%	7.45%
折现系数		0.1117	0.1040	0.0968	0.0901	0.0838	0.0780	0.0726	0.0676
现值		498.29	462.08	430.09	400.32	372.33	348.58	322.57	225.26

租约外收益现值合计 40,287.08 万元

则：收益现值为 43,583.24 万元。

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 1 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，建筑物重置成本为 38,431.95 万元。

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

$$\begin{aligned}\text{则建筑物残值} &= 38,431.95 \text{ 万元} \times 36\% \\ &= 13,836.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{结合建筑物自身的实际情况，确定建筑物还原利率为 7.5\%，则：} \\ \text{建筑物残值折现值} &= 13,836.00 / (1 + 7.5\%)^{37.7} \\ &= 905.00 \text{ 万元}\end{aligned}$$

⑦评估结果

投资性房地产评估值为 44,488.24 万元。

(六)评估结论及增减值分析

投资性房地产账面值 2,404,915,252.79 元，评估值 2,581,425,618.00 元，评估增值 176,510,365.21 元，增值率 7.34%。

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 商超及鲁能国际中心写字楼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 2 项，账面原值 892,489,589.01 元，账面净值 885,032,937.07 元，为位于济南市市中区鲁能领秀城的鲁能国际中心 7-9 层及济南鲁能希尔顿酒店。

(二)房地产概况

1.房屋建筑物基本概况

(1)鲁能国际中心的 7-9 层写字楼

该房地产位于济南市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 5,130.69 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。

(2)济南鲁能希尔顿酒店

该酒店于 2016 年 9 月建成营业。该酒店总层数 46 层，其中地下 4 层，地上总层数 42 层(含 2 层设备层)，总建筑面积 96,747.00 平方米。

该酒店主要经营酒店管理，住宿、餐饮服务及会议会展服务等。经营区域包括酒店客房 316 间、公寓客房 104 间套、中餐厅、全日餐厅、38 楼特色餐厅、大堂吧、行政酒廊、公寓咖啡厅、大宴会厅(最大可容纳 1000 座位)、小宴会厅(最大可容纳 200 座位)、中小型会议室(6 间)、公寓会议室(2 间)，33 楼设有室内游泳池、健身房及公寓健身房等其他功能区。

建筑物结构：

酒店结构形式为框架-核心筒结构体系，采用钢筋混凝土桩筏基

础，筏板厚度 2200mm。工程建筑结构安全等级为二级，抗震设防烈度为 8 度，抗震设防类别为丙类。

酒店外墙主要由铝合金型材配备隐框玻璃幕墙组成外墙系统，内墙采用 120mm 厚加气混凝土砌块。承重构件主要采用钢筋混凝土框架柱、框架梁；电梯井、楼梯井墙体为剪力墙，外墙±0.00 以下采用钢筋混凝土挡土墙，填充墙；楼板采用现浇钢筋混凝土楼板；楼顶层面分为钢筋混凝土屋面板平屋面和钢筋混凝土种植屋面两大类，保温层选用 120mm 厚蒸压加气混凝土砌块，SBS 改性沥青和二道三元乙丙丁基橡胶卷材防水。

装修概况：

建筑物外墙采用铝合金型材配备隐框玻璃幕，大厅门采用 OBE 铝合金旋转门。

酒店大堂采用大理石地面，顶棚为装饰石膏板吊顶，照明为艺术吊灯和筒灯照明；圆柱和墙面干挂大理石；大理石踢脚线。

客房走廊地面铺双层地毯，内墙米黄色墙纸，双层石膏板吊顶，筒灯照明。客房和总统套房内墙面贴墙纸，装饰石膏板吊顶和铝方板吊顶，实木门套，窗为中空铝合金窗，地面铺地毯。卫生间采用大理石地面，墙面大理石到顶，大理石洗面板、陶瓷面盆、浴缸，坐式马桶。

宴会厅、贵宾室为实木门，大理石墙面到顶，地面为地毯，顶部为石膏顶造型艺术灯池。照明为射灯、灯带、大型高级水晶灯。

全日餐厅、特色餐厅、茶歇区和酒吧墙面贴墙纸及木质硬包护墙，地面为铺设大理石砖，实木门，铝合金中空玻璃窗，顶棚为石膏板艺术灯池，照明为筒灯及高级艺术吊灯。

健身房、会议室和商务中心等墙面贴墙纸，地面铺设地毯，实木门，铝合金中空玻璃窗，顶棚为装饰石膏板吊顶，照明为筒灯及高级艺术吊灯。

游泳池及淋浴区地面铺防水陶瓷地砖，墙面贴砖到顶，铝方板吊顶，照明为筒灯。

配套设施安装工程：

酒店配套设施主要包括中央空调系统、燃气真空热水锅炉、应急照明设施、应急供电系统、客房客控系统、无线对讲系统、网络通讯系统、卫星电视系统、有线电视系统、试听系统系统、火灾自动报警及消防联动控制系统、保安监视系统、楼宇监控系统及综合布线系统等。

室外配套：

室外包括 800mm 石材散水、室外花岗岩踏步板台阶、停车坪、花池和草坪等。

2.利用状况与日常维护

截止到评估基准日，经现场勘查，房屋建筑物基础有足够承载力、承重构件节点坚固程度完好、非承重墙无腐蚀、完好、屋面隔热、保温层无损坏、楼地面整体面层整体良好、门窗外观完好，配件齐全；中央空调、通风系统、客控系统、水卫、电力照明等装置完好。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

房屋建筑物类资产的账面原值主要由建筑安装工程费用、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

(2)折旧方法

被评估单位采用(年限平均法)计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	30	5%	3.17%

5.房屋建筑物及占用土地权属状况

截止到评估基准日，纳入评估范围内的房屋建筑物共 2 项，建筑面积 101,877.69 平方米，上述房屋建筑物尚未办理房屋所有权证。

纳入本次评估范围的房屋建筑物所占用的土地使用权已办理不动产权证，证号为鲁 2016 济南市不动产权第 0175288 号，权利人为山东鲁能亘富开发有限公司，土地使用权性质为出让。

(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;对于济南鲁能希尔顿酒店,采用成本法评估。

1.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。

2.成本法

房屋建筑物评估值计算公式：

评估价值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定：

房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=建安工程造价(含税)+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税。

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物决算中的工程量为基础，根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，按照有关取费文件，计算土建工程费用和安装工程费用等，并分别计算出建安工程税前造价及建安工程造价(含税)。

②工程建设其他费用的确定

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。本次评估工程建设前期及其他费计取标准如下：

房屋建筑物工程建设前期及其他费明细表

序号	费用名称	计费基础	计费标准	计费依据
1	建设单位管理费	建安综合造价	0.34%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安综合造价	2.60%	计价格[2002]10号、发改价格〔2011〕534号
3	工程监理费	建安综合造价	1.30%	发改价格[2007]670号、发改价格〔2011〕534号
4	工程招投标代理服务	建安综合造价	0.03%	计价格[2002]1980号、发改价格〔2011〕534号
5	可行性研究费	建安综合造价	0.10%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安综合造价	0.03%	计价格[2002]125号、发改价格〔2011〕534号
7	基础设施配套费	建筑面积	246.00	济政发[2013]3号

③资金成本

为评估对象在正常建设工期内占用资金(包括建安工程造价、工程建设其他费用)的筹资成本，即利息。根据项目工程的合理建设工期，按照基准日执行的银行贷款利率，分别测算出各房屋建(构)筑物

合理的资金成本。

结合委估资产的建设规模，确定其项目工程的合理建设工期为 2.5 年。假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期的一半，按同期贷款利率一年息 4.75% 计算资金成本。

资金成本=(建安工程造价+工程建设其他费用)×合理的建设工期×
银行同期贷款利率÷2

④可抵扣增值税

根据“财税[2016]36 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，以工程造价计算表中销项税额作为可抵扣增值税。

前期及其他费用可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安工程含税造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费+可行性研究费率+环境影响评价费率)÷1.06×6%

(2)综合成新率的确定

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(3)评估值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例 1：济南鲁能希尔顿酒店(明细表：表 4-6-1，序号 2)

结构类型：框剪；

建成年月：2016 年 9 月；

建筑面积：96,747.00 平方米；

1.房屋概况

该酒店于 2016 年 9 月建成营业。该酒店总层数 46 层，其中地下 4 层，地上总层数 42 层(含 2 层设备层)，总建筑面积 96,747.00 平方米。

该酒店主要经营酒店管理，住宿、餐饮服务及会议会展服务等。经营区域包括酒店客房 316 间、公寓客房 104 间套、中餐厅、全日餐厅、38 楼特色餐厅、大堂吧、行政酒廊、公寓咖啡厅、大宴会厅(最大可容纳 1000 座位)、小宴会厅(最大可容纳 200 座位)、中小型会议室(6 间)、公寓会议室(2 间)，33 楼设有室内游泳池、健身房及公寓健身房等其他功能区。

现场勘察状况：房屋结构正常，屋面不渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施较好。整体外观情况较好，房屋尚在使用中。

2.重置全价的确定

(1)建安工程造价：

根据山东省 03 消耗量定额和取费标准规定的计费程序和费率，先计算出工程直接费及其他规定费用，然后确定建安综合造价，同时对人工、材料等价格按 2016 年 12 月份工程造价信息进行调整，计算过程如下，详见下表：

建筑工程造价取费表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一直接费		(一)+(二)	316,794,698.73
2	(一)直接工程费			256,379,550.00
3	(一)省价直接工程费 JF1			269,198,527.50
4	(二)措施费		1.1+...+1.4	60,415,148.73
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			54,358,181.86
6	1.1'参照定额计取的省价措施费			54,358,181.86
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	6,056,966.87
8	1)夜间施工费	0.70%	JF1	1,884,389.69
9	2)二次搬运费	0.60%	JF1	1,615,191.17
10	3)冬雨季施工增加费	0.80%	JF1	2,153,588.22
11	4)已完工程及设备保护费	0.15%	JF1	403,797.79
12	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
13	1.4 总承包服务费			
14	(二)省价措施费 JF2			60,415,148.73
15	二企业管理费	9.93%	JF1+JF2	32,730,638.05
16	三利润	8.20%	JF1+JF2	27,028,321.45
17	四其他项目费			
18	五规费		5.1+...+5.5	36,224,451.91
19	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	14,045,451.44
20	1)环境保护费	0.11%	一+...+四	414,209.02

21	2)文明施工费	0.54%	一+...+四	2,033,389.75
22	3)临时设施费	0.71%	一+...+四	2,673,530.97
23	4)安全施工费	2.37%	一+...+四	8,924,321.70
24	5.2 工程排污费	0.60%	一+...+四	2,259,321.95
25	5.3 住房公积金	2.00%	一+...+四	7,531,073.16
26	5.4 建设项目工伤保险费	1.77%	一+...+四	6,664,999.75
27	5.5 社会保障费	1.52%	一+...+四	5,723,615.61
28	六税金	11.00%	一+...+五	45,405,593.22
29	七建筑工程费用合计(含税)		一+...+六	458,183,713.36
30	八建筑工程费用合计(不含税)		不含税	412,778,120.14

装饰工程造价取费表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	182,930,904.77
2	(一) 直接工程费			179,949,420.00
3	(一)省价直接工程费			179,229,622.32
4	省价人工费 JF1			26,884,443.35
5	(二) 措施费		1.1+...+1.4	2,981,484.77
6	1.1 参照定额规定计取的措施费			
7	其中省价人工费			
8	1.2 参照省发布费率计取的措施费			2,981,484.77
9	1)夜间施工费	3.62%	JF1	973,216.85
10	2)二次搬运费	3.25%	JF1	873,744.41
11	3)冬雨季施工增加费	4.07%	JF1	1,094,196.84
12	4)已完工程及设备保护费	0.15%	(一)'	40,326.67
13	其中人工费		[(1)+2)+3]]*0.2+4*0.1	592,264.29
14	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
15	1.4 总承包服务费			
16	措施省价人工费 JF2			592,264.29
17	二 企业管理费	102.14%	JF1+JF2	28,064,709.18
18	三 利润	34.00%	JF1+JF2	9,342,080.60
19	四 其他项目费			
20	五 规费		5.1+...+5.5	22,188,005.83
21	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	9,210,115.62
22	1)环境保护费	0.12%	一+...+四	264,405.23
23	2)文明施工费	0.10%	一+...+四	220,337.69
24	3)临时设施费	1.59%	一+...+四	3,503,369.34
25	4)安全施工费	2.37%	一+...+四	5,222,003.36
26	5.2 工程排污费	0.60%	一+...+四	1,322,026.17
27	5.3 住房公积金	2.00%	一+...+四	4,406,753.89
28	5.4 建设项目工伤保险费	1.77%	一+...+四	3,899,977.19
29	5.5 社会保障费	1.52%	一+...+四	3,349,132.96
30	六 税金	11.00%	一+...+五	26,677,827.04
31	七 装饰工程费用合计(含税)		一+...+六	269,203,527.42
32	八 装饰工程费用合计(不含税)			242,525,700.38

安装工程造价取费表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	89,844,246.66
2	(一) 直接工程费			87,072,300.00

3	其中省价人工费 JF1			30,475,306.00
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	2,771,946.66
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			233,353.76
6	其中省价人工费			58,338.44
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	2,538,592.90
8	1)夜间施工费	2.44%	JF1	743,597.44
9	2)二次搬运费	2.03%	JF1	618,648.69
10	3)冬雨季施工增加费	2.68%	JF1	816,738.17
11	4)已完工程及设备保护费	1.18%	JF1	359,608.60
12	其中人工费		1)*0.5+(2)+3)/0.4+4)*0.25	1,035,855.61
13	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
14	1.4 总承包服务费			
15	措施省价人工费 JF2			1,094,194.05
16	二 企业管理费	63.73%	JF1+JF2	20,119,241.75
17	三 利润	38.00%	JF1+JF2	11,995,409.64
18	四 其他项目			
19	五 规费		5.1+...+5.5	10,854,430.93
20	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	6,110,190.89
21	1)环境保护费	0.29%	—+...+四	353,683.70
22	2)文明施工费	0.59%	—+...+四	719,563.40
23	3)临时设施费	1.78%	—+...+四	2,146,494.21
24	4)安全施工费	2.37%	—+...+四	2,890,449.58
25	5.2 工程排污费	0.60%	—+...+四	731,759.39
26	5.3 住房公积金	2.00%	—+...+四	2,439,197.96
27	5.4 建设项目工伤保险费	1.77%	—+...+四	2,158,680.20
28	5.5 社会保障费	1.52%	—+...+四	1,853,790.45
29	六 税金	11.00%	—+...+五	14,809,578.19
30	七 安装工程费用合计 (含税)		—+...+六	147,423,905.17
31	七 安装工程费用合计 (不含税)			132,814,328.98

建安综合造价(含税)=建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造
价

$$= 458,183,713.36 + 269,203,527.42 + 147,423,905.17$$

$$= 874,811,145.95 \text{ 元}$$

(2)前期费用及其他费用

根据国家或项目所在地行政事业性收费和经营服务性收费相关规定，并参考整个项目其他费用水平确定前期费用和其他费用。

序号	费用名称	计费基础	计费标准	计费依据	金额(元)
1	建设单位管理费	建安综合造价	0.34%	财建[2002]394号	2,974,367.90
2	勘察设计费	建安综合造价	2.60%	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号	22,745,089.79
3	工程监理费	建安综合造价	1.30%	发改价格[2007]670号、发改价格[2011]534号	11,372,544.90
4	工程招投标代理服务	建安综合造价	0.03%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号	262,443.34
5	可行性研究费	建安综合造价	0.10%	计价格[1995]1283号	874,811.15

6	环境影响评价费	建安综合造价	0.03%	计价格[2002]125号、发改价格[2011]534号	262,443.34
7	基础设施配套费	建筑面积	248.00	济政发[2013]3号	23,799,762.00
	合计				62,291,452.42

(3)资金成本

按该企业总体投资规模确定的合理工期取3年，评估基准日中国人民银行同期贷款利率为4.75%，则：

资金成本=(建安综合造价(含税)+前期及其它费用)×资金成本率×建设周期/2

$$=(874,811,145.95+62,291,452.42) \times 4.75\% \times 3/2$$

$$=66,768,560.13 \text{ 元}$$

(4)可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价包含的可抵扣增值税

根据当地执行的定额标准及当地执行的营改增后工程计价调整方案，以工程造价计算表中销项税额作为可抵扣增值税。

建安综合造价包含的可抵扣增值税=86,692,996.45元

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×(勘察设计费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费费率+可行性研究费率+环境影响评价费率)/1.06×6%

$$=2,010,415.05 \text{ 元}$$

可抵扣增值税合计 88,703,411.50 元

(5)重置全价=建安综合造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=874,811,145.95+62,291,452.42+66,768,560.13-88,703,411.50$$

$$=915,167,700.00 \text{ 元(取整)}$$

3.综合成新率确定

委估房产为酒店用房，采用加权年限法计算综合成新率，其中：建筑部分权重取52%，装修部分权重取31%，安装部分权重取17%。

(1)建筑部分成新率确定

该酒店于2016年9月建成投入使用，至评估基准日已使用0.3年。

该建筑物为框架结构经营性用房，经济耐用年限为 60 年。经现场勘察，该建筑物主体结构完好，地基基础承载力较强，未发现不均匀沉降，承重构件完好，梁柱等承重构件良好，墙板及屋面板良好，室内电照、供配电、给排水、采暖通风等设施齐完好，均能正常使用，结合现场勘察情况综合确定尚可使用年限为 59.5 年，则：

则：

$$\begin{aligned}\text{结构成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 59.5 / (0.3 + 59.5) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2) 装修部分成新率确定

该酒店装修于 2016 年 9 月投入使用，装修的经济耐用年限为 10 年，至评估基准日已使用了 0.3 年，因此评估人员确定装修的尚可使用年限为 9.7 年，则

$$\begin{aligned}\text{装修成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 9.7 / (9.7 + 0.3) \times 100\% \\ &= 97\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(3) 安装部分成新率确定

该酒店的配套设备安装于 2016 年 9 月安装投入使用，经济耐用年限为 20 年，至评估基准日已使用了 0.3 年，评估基准日配套设备均可正常使用，因此评估人员确定装修的尚可使用年限为 19.7 年，则

$$\begin{aligned}\text{配套设备成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 19.7 / (19.7 + 0.3) \times 100\% \\ &= 99\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 综合成新率确定

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{建筑部分成新率} \times \text{建筑部分权重} + \text{装修部分成新率} \times \\ &\text{装修部分权重} + \text{安装部分成新率} \times \text{安装部分权重} + 100\% \\ &= 99\% \times 52\% + 97\% \times 31\% + 99\% \times 17\% \\ &= 98\% (\text{取整})\end{aligned}$$

4. 确定评估值

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 915,167,700.00 \times 98\%$$

$$= 896,864,346.00 \text{ 元(取整)}$$

(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	892,489,589.01	885,032,937.07	976,977,700.00	958,674,346.00	84,488,110.99	73,641,408.93	9.47	8.32
合计	892,489,589.01	885,032,937.07	976,977,700.00	958,674,346.00	84,488,110.99	73,641,408.93	9.47	8.32

房屋建筑物原值评估增值 84,488,110.99 元，增值率 9.47%；净值评估增值 73,641,408.93 元，增值率 8.32%。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自建所得，账面为建造成本，对于鲁能国际中心房产本次评估采用收益法进行评估，评估值包含了评估价值包含了合理的利润，因此造成评估增值，对于济南鲁能希尔顿酒店，本次评估采用成本法进行评估，评估值包含了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。

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：车辆及其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

科目名称	金额单位：人民币元	
	账面原值	账面净值
车辆	1,822,200.00	1,354,435.85
其他设备	308,864,074.85	258,163,590.35
合计	310,686,274.85	259,518,026.20

(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其他设备构成。

(1)车辆

车辆主要是办公用车，共计 8 辆，其中 2 辆为电动看房车，2 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)其他设备

其他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、沙发、桌椅、厨房用具等。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

车辆的账面原值为含税购置价，未摊销车辆购置税及牌照费。

其他设备的账面原值构成相对简单，一般仅包含设备购置价。

(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%
车辆	6	5	15.83
其他设备	5-10	5	9.5-19.00

(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其他设备

纳入本次评估的其他设备均为小型设备，设备构成相对简单，安装调试费及运杂费一般包含在设备价款中，故根据当地市场信息、《2017年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价在扣除可抵扣增值税后作为重置全价。

重置全价=设备购置费-可抵扣增值税

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。

车辆重置全价=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，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

其次，通过现场勘察得到观察法成新率。

最后，将使用年限法成新率和行驶里程法成新率两者当中的孰低者，与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=MIN(年限法成新率，行驶里程法成新率)×50%+观察法成新率×50%

对于轿车和小型客车，根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，没有设定规定使用年限，故本次评估对于该类型车辆采用行驶里程法成新率与观察法成新率进行平均，形成综合成新率，即：

综合成新率=行驶里程法成新率×50%+观察法成新率×50%

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

2.市场法

对于部分购置较早的电子设备和车辆，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：33,000.00 公里

账面原值：289,600.00 元

账面净值：247,499.17 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

(1)购置价：经咨询经销商，该车于评估基准日的含税销售价格
为 230,000.00 元/台。

(2)车辆购置税：按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= 230,000.00 / (1 + 17\%) \times 10\% \\ &= 19,658.12 \text{ 元}\end{aligned}$$

(3)牌照手续费：500.00 元。

(4)重置全价的计算

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{车辆购置价（不含税）} + \text{车辆购置税} + \text{牌照手续费} \\ &= 230,000.00 / (1 + 17\%) + 19,658.12 + 500.00 \\ &= 250,200.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

(1)行驶里程成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，该类型车辆引导报废里程为 500,000.00 公里，至评估基准日已行驶 33,000.00 公里。

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times$$

100%

$$= (500,000.00 - 33,000.00) / 500,000.00 \times 100\% \\ = 93\% (\text{取整})$$

(2) 观察法成新率

评估人员对该车现场勘察结果如下：

发动机：动力性能良好，耗油量约为百公里9升，发动机运转顺畅无异响；

变速箱：油压、油温正常，无泄漏，无异响；

控制仪表：指示准确，显示清晰，工作正常；

转向机构：操作灵活、反应灵敏；

制动系统：制动及时、有效，制动距离符合要求；

车架：未发现裂纹、变形等异常情况；

车身及车内装饰：外观无明显碰、撞痕迹，无锈斑，漆面光泽度较好，车灯齐全，内部密封性较好，附属饰物无破损；

各系统部件：在正常磨损范围内；

维护保养：自投入使用以来，按照操作规程进行维护、保养，车辆性能稳定，运行正常。

观察法成新率计算表

车辆各主要总成、部件名称	价值权重/分数		车辆各主要总成、部件名称	价值权重/分数	
	权重分数	勘察打分		权重分数	勘察打分
发动机及离合器总成	27	25	车架	6	5.5
变速器及万向传动装置总成	10	9	车身	20	18
前桥、前悬架及转向系总成	10	9	电器仪表	6	5.5
后桥及后悬架总成	11	10	轮胎	4	3.5
制动系统	6	5.5	合计	100	91

$$\text{观察法成新率} = 91 / 100 \times 100\% \\ = 91\%$$

(4) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 50\% + \text{观察法成新率} \times 50\% \\ = 93\% \times 50\% + 91\% \times 50\% \\ = 92\% (\text{取整})$$

5. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$=250,200.00 \times 92\%$$

$$=230,184.00 \text{ 元}$$

案例二：宝利通视频会议终端

明细表序号：固定资产—其他设备评估明细表(表 4-6-7)序号 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：61,284.60 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 12 月底含税购置价为 71,000.00 元，供方负责送货上门并予以安装调试。

$$\text{重置全价} = 71,000.00 / (1 + 17\%) = 60,700.00 \text{ 元(取整)}$$

4.综合成新率的确定

该设备经济寿命年限 5 年，2014 年 12 月启用，至评估基准日已使用 2 年，目前各项性能稳定，使用正常。

$$\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$= (5 - 2) / 5 \times 100\%$$

=60%

评估人员了解了该设备的运行现状,并进行了实地勘察。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%。

成新率=理论成新率×调整系数

=60%×100%

=60%

5.评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

=60,700.00×60%

=36,420.00 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		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,822,200.00	1,354,435.85	1,449,400.00	1,313,989.00	-372,800.00	-40,446.85	-20.46	-2.99
其他设备	308,864,074.85	268,163,580.35	12,343,345.73	10,829,825.94	-296,520,729.12	-257,233,684.41	-96.00	-95.92
合计	310,686,274.85	269,518,026.20	13,792,745.73	12,243,914.94	-296,893,529.12	-257,274,111.26	-95.56	-95.46

机器设备类资产原值评估减值 296,893,529.12 元,减值率 95.56%;净值评估减值 257,274,111.26 元,减值率 95.46%。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,造成评估减值;

2.亘富公司本部设备均以含税价格入账,而评估时按不含税价格考虑,因此造成评估减值;

3.车辆评估原值、净值减值的主要原因是:

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、净值减值;

4.其他设备评估原、净值减值的主要原因有:

其他设备主要为电子设备,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、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106,344,942.60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:32,496.94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:32,496.94平方米。上述土地使用权已办理不动产权证,证号为鲁2016济南市不动产权第0175288号,证载权利人为山东鲁能亘富开发有限公司。该不动产权证证载土地使用权面积包含领秀城项目多个项目,未单独分割。

本次土地使用权面积的确定是根据《建筑工程规划许可证》(建字第370103201200145号)中规定的A3综合体项目规划用地面积确定的后,再根据酒店及写字楼的实际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 $36^{\circ}40'$ ，东经 $117^{\circ}00'$ ，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°C ，极端气温最高 42.5°C （1955 年 7 月 24 日），极端最低气温零下 19.7°C （1953 年 1 月 17 日）。最高月均温 27.2°C （7 月），最低月均温 -3.2°C （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，2016 年济南市生产总值 6,536.1 亿元，比上年增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 317.3 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 2,368.9 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3,849.9 亿元，增长 8.7%。产业结构进一步调整优化，三次产业比例由上年的 5.0：37.8：57.2 调整为 4.9：36.2：58.9。人均生产总值 90,999 元，增长 6.5%，按年均汇率折算为 13,700 美元。

从 2011 年开始济南房地产市场成交连续 6 年创造新高。2016 年全年共成交商品房 1719.9 亿、223528 套、1938 万 m²；成交商品住宅 1379.02 亿、125766 套、1518.5 万 m²；同比 2015 年，商品房各项指标增幅分别为 58.2%、48.7%、49.1%，商品住宅各项指标增幅分别为 55.5%、38.0%、42.8%。2016 年 9 月 17 日济南商品住宅销售金额突破 1000 亿元。

济南普通住宅市场 2016 年有成交记录的项目共 320 个，较 2015 年的 294 个增加 26 个。成交金额排名前 50 的项目共成交 780.1 亿，占全市 60%；成交金额排名前 84 的项目共成交 1042 亿，占全市 80.0%。均价在 8000 元/m² 以内的项目共 157 个，成交 62441 套，占全市 50.1%；均价 10000 元/m² 以上的项目 78 个，成交 438.3 亿、26494 套，占全市 33.6%、21.3%，项目个数较 2015 年增加 25 个。

2011-2015 年济南商品住宅套均面积保持在 115 m² 左右，2016 年商品住宅套均面积首次突破 120 m²，改善性需求特征明显。

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12月31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
距离小区级服务中心距离(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	>5	4	3	2	<1

数					
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
距离小区级商业中心距离(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	1.8	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
距离小区级商业中心距离(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 12 月 31 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 1.19。

济南市地价水平表

时间	2013 年第 1 季度	2016 年第 4 季度
地价水平	4354	5181

(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 37.69 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。

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^40}$$

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%）

n ——待估宗地设定使用年限

40 ——基准地价设定土地使用年期

即年期修正=0.9859。

(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	增加供能	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

$$\begin{aligned}
 &=1,790.00 \times (1+4.5\%) \times (1+8.8\%) \times 1.19 \times 0.9326 \times 0.9859 \times 1 \\
 &=2,227.00 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(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

$$\begin{aligned}
 \text{地下楼面地价} &= \text{楼面地价} \times \text{地下空间折算系数} \\
 &= 2,227.00 \times 0.5 \\
 &= 1,113.50 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

(11)土地单价的确定

$$\begin{aligned}
 \text{土地单价} &= \text{楼面地价} \times \text{地上容积率} + \text{地下楼面地价} \times \text{地下容积率} \\
 &= 2,227.00 \times 2.56 + 1,113.50 \times 1.32 \\
 &= 7,171.00 \text{ 元/平方米}
 \end{aligned}$$

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	市中区经十路南例，中光明街东例	槐荫区二环西路西侧，日照路北例
位置	市中区阳光新路西侧，市中区医院北邻	市中区经十路南例，中光明街东例	槐荫区二环西路西侧，日照路北例
用途	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
面积 (m ²)	12,068.00	14,314.00	221,428.00
使用年限 (年)	40	40	40
权利状况	出让	出让	出让
土地成熟程度	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		估价对象	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	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12月31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)		37.69	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
	商业繁荣程度	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
		经营类别	中高档	中高档	中高档
		客流量	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

个别因素	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
	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		30,478.06	12,098.00	14,314.00	221,428.00
	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 12 月 31 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	2016 年第 4 季度
地价水平	4534	4972	5181

则：

可比实例 A 期日修正系数=5181/4534=1.14

可比实例 B 期日修正系数=5181/4534=1.14

可比实例 C 期日修正系数=5181/4972=1.04

III. 年期修正

本次评估设定宗地剩余年限为 37.69 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：

$$\begin{aligned} \text{则年期修正系数} &= [1 - 1/(1+6.4\%)^{37.69}] / [1 - 1/(1+6.4\%)^{40}] \\ &= 0.9859 \end{aligned}$$

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		5181	4534	4534	4972
土地尚可使用年限(年)		0.9859	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	交通便捷程度	100	101	101	101
	商业 距商业中心距离	100	99	100	99

	繁华程度	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			5181/4534	5181/4534	5181/4972
土地尚可使用年限（年）			0.9859/1	0.9859/1	0.9859/1
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	100/99
		商务设施规模与集聚程度	100/105	100/105	100/105
		经营类别	100/100	100/100	100/100
		客流数量	100/100	100/103	100/103
	基础设施状况		100/100	100/100	100/100
	公用服务设施状况		100/102	100/102	100/102
	环境状况	自然环境	100/101	100/100	100/101
		人文环境	100/100	100/101	100/101
个别因素	临路状况		100/100	100/100	100/100
	开发程度		100/100	100/100	100/100
	面积		100/102	100/102	100/91
	形状		100/100	100/100	100/100
	地质条件		100/100	100/100	100/100
	地势		100/100	100/100	100/100
	水文条件		100/100	100/100	100/100
	规划限制		100/100	100/100	100/100

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
他项权利状况	100/100	100/100	100/100
比准价格	2,101.00	2,086.00	2,000.00

(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:

$$\begin{aligned}\text{评估对象楼面地价} &= (2,101.00 + 2,086.00 + 2,000.00) / 3 \\ &= 2,062.00 \text{ 元/平方米(取整)}\end{aligned}$$

(8)土地单价的确定

$$\begin{aligned}\text{土地单价} &= \text{楼面地价} \times \text{容积率} \\ &= 8,001.00 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

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 综合用地	综合用地	商服用地	30,478.06	7,171.00	0.5	8,001.00	0.5	7,586.00	231,206,500.00

(八)评估结果

土地使用权账面值 106,344,942.60 元,评估值 231,206,500.00 元,评估增值 124,861,557.40 元,增值率 117.41%。

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。

八、其他无形资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的其他无形资产为包括预算管理软件、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、CHECK SCM 采购管理系统、石基数字酒店信息管理系统 V4.0、Delphi 宴会销售系统等。

(二)其他无形资产概况

纳入评估范围的其他无形资产为企业日常运营和管理所需的软件，均为企业外购所得，原始入账价值为 2,193,890.38 元，基准日账面价值为 1,854,925.67 元。

(三)核实过程

核对账目：根据被评估单位提供的其他无形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其他无形资产明细账、台账核对，使明细金额及内容相符；最后核对了其他无形资产原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据其他无形资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、项目价格清单等评估相关资料。

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其他无形资产进行了现场勘查。查看了其他无形资产的工作环境、功能、性能、规格型号等相关情况。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了其他无形资产的购置、使用情况；调查了解了其他无形资产账面原值构成、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。调查了解了其他无形资产所属领域的发展状况、技术水平、技术成熟度、技术更新速度等有关信息资料。

(四)评估方法

对于本次评估范围内的软件，评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值；对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。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)

(五)典型案例

典型案例：其他无形资产评估明细表第9项

软件名称：OnQ 前台管理系统

数量：1套

入账时间：2016年12月

原始入账价值：714,323.86元

摊余价值：694,481.53元

OnQ 前台管理系统为一款企业定制管理系统软件，评估人员查阅了采购合同和购置发票。经向该软件的销售公司和官方网站询价，该软件目前的市场含税价格为820,000.00元/套，故

$$\begin{aligned}\text{该软件评估值} &= 820,000.00 / (1 + 17\%) \\ &= 700,854.70 (\text{元})\end{aligned}$$

(六)评估结果

经评估，无形资产—其他无形资产评估值为2,364,957.26元，增值额为510,031.59元，增值率为27.05%。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。

九、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值325,083,539.69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978,937.63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302,038,820.99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22,065,781.07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。

对于因计提存货跌价准备形成的递延所得税资产、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、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 325,083,539.69 元，无增减值变化。

十、其他非流动资产

评估基准日其他非流动资产账面价值 57,207,084.32 元。核算内容为被评估单位预交的增值税、土地增值税、城市建设维护费、教育费附加、地方教育费附加和地方水利建设基金等税金。

评估人员调查了解了其他非流动资产发生的原因，查阅了确认其他非流动资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认其他非流动资产的记账凭证。对于因预交增值税、土地增值税等税金形成的其他非流动资产，以核实无误的账面价值作为评估值。

其他非流动资产评估值为 57,207,084.32 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	640,000,000.00
应付账款	1,817,091,168.87
预收账款	9,164,881,756.18
应付职工薪酬	3,104,909.59
应交税费	168,019,092.29
应付利息	5,732,591.92
其他应付款	968,739,712.29
流动负债合计	12,757,569,228.14

(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；调查了解了施工单位的商业信用情况；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 640,000,000.00 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)的两笔借款。

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 640,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 1,817,091,166.87 元。核算内容主要为应付的工程款、工程暂估款、商品款等。

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 1,817,091,166.87 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 9,164,881,755.18 元。核算内容为山东鲁能亘富开发有限公司预收的各地块房款、商管分公司预收的商户租金物业费、唐冶分公司预收的房款等。

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 9,164,881,755.18 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 3,104,909.59 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。

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 3,104,909.59 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 168,019,092.29 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、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 168,019,092.29 元。

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 5,732,591.92 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 5,732,591.92 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 958,739,712.29 元，核算内容为本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 958,739,712.29 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	640,000,000.00	640,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	1,817,091,166.87	1,817,091,166.87	0.00	0.00
预收款项	9,164,881,755.18	9,164,881,755.18	0.00	0.00
应付职工薪酬	3,104,909.59	3,104,909.59	0.00	0.00
应交税费	168,019,092.29	168,019,092.29	0.00	0.00
应付利息	5,732,591.92	5,732,591.92	0.00	0.00
其他应付款	958,739,712.29	958,739,712.29	0.00	0.00
合计	12,757,569,228.14	12,757,569,228.14	0.00	0.00

流动负债评估值 12,757,569,228.14 元，无评估增减值。

十一、非流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的非流动负债主要为长期借款和其他非流动负债，账面值 3,173,538,500.00 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 3,171,000,000.00 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、天津银行等银行机构借入的期限在 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。长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 3,171,000,000.00 元。

2.其他非流动负债

评估基准日其他非流动负债核算内容为济南市市中区财政局、济南市市中区城乡建设委员会拨付给被评估单位的 G 地块新型墙材与建筑节能新技术研发应用示范项目补助资金、P-2 装配式建筑示范奖励金,账面价值为 2,538,500.00 元。

评估人员调查了解了其他非流动负债形成的原因,查阅了确认其他非流动负债的相关会计规定及政府文件,核实了评估基准日确认其

他非流动负债的记账凭证。

经调查了解，其他非流动负债中核算的项目在评估基准日均未完成竣工验收工作，因此以核实无误的账面价值作为评估值。

其他非流动负债评估值为 2,538,500.00 元。

(四)评估结果

非流动负债评估结果及增减值情况如下表：

非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%
长期借款	3,171,000,000.00	3,171,000,000.00	0.00	0.00
其他非流动负债	2,538,500.00	2,538,500.00	0.00	0.00
非流动负债合计	3,173,538,500.00	3,173,538,500.00	0.00	0.00

非流动负债评估值 3,173,538,500.00 元，无评估增减值。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

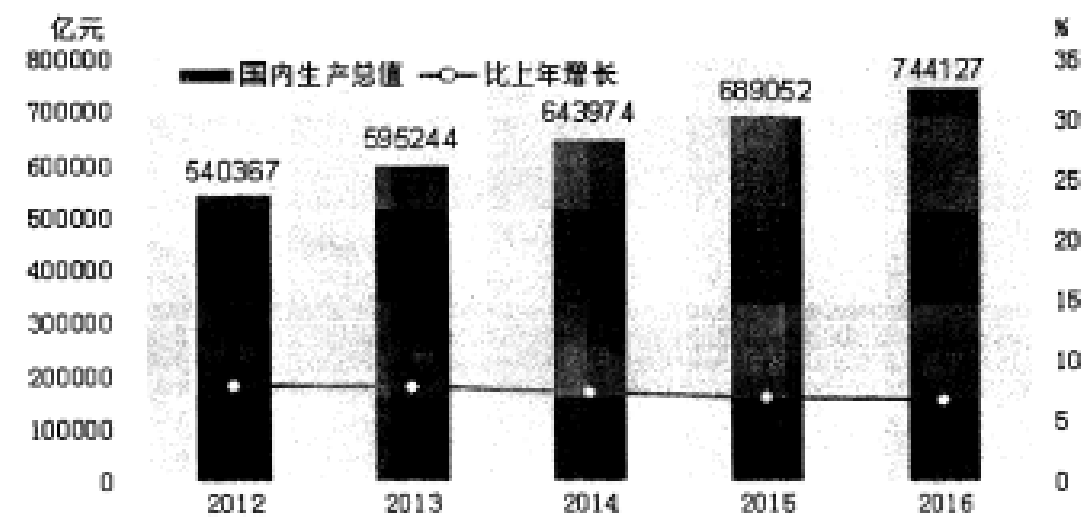
(一)国家、地区经济形势及未来发展趋势

1.我国宏观经济发展状况

2016年,面对错综复杂的国内外经济环境,全国上下统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局,坚持稳中求进工作总基调,坚持新发展理念,以推进供给侧结构性改革为主线,适度扩大总需求,坚定推进改革,妥善应对风险挑战,引导形成良好社会预期,国民经济运行缓中趋稳、稳中向好,实现了“十三五”良好开局。

初步核算,全年国内生产总值744,127亿元,比上年增长6.7%。其中,第一产业增加值63,671亿元,增长3.3%;第二产业增加值296,236亿元,增长6.1%;第三产业增加值384,221亿元,增长7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为8.6%,第二产业增加值比重为39.8%,第三产业增加值比重为51.6%,比上年提高1.4个百分点。全年人均国内生产总值53,980元,比上年增长6.1%。全年国民总收入742,352亿元,比上年增长6.9%。

图1 2012-2016年国内生产总值及其增长速度



“三去一降一补”成效初显。钢铁煤炭行业圆满完成全年去产能任务，全年原煤产量比上年下降 9.4%。11 月末，规模以上工业企业产成品存货同比增长 0.5%，增速同比放缓 4.1 个百分点。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 2314 万平方米。工业企业资产负债率及成本均有所下降。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，同比下降 0.6 个百分点；1-11 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.76 元，同比减少 0.14 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农林牧渔业投资分别比上年增长 39.9%、20.4%和 19.5%，分别快于全部投资 31.8、12.3 和 11.4 个百分点。

经济持续转型升级。产业结构优化转型，全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点，高于第二产业 11.8 个百分点。需求结构继续改善，全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 64.6%。创新驱动发展战略深入实施，航天空间站、飞船火箭、量子通信、高速计算、对天观测、大飞机等领域一批科技成果不断涌现。新动能快速成长，战略性新兴产业增加值比上年增长 10.5%，增速比规模以上工业高 4.5 个百分点。大众创业万众创新扎实推进，全国新登记企业 553 万户，比上年增长 24.5%，平均每天新登记企业 1.5 万户。工业小微企业景气回升，1 至 4 季度景气指数分别为 87.2，90.6，92.0，93.3。节能降耗成效突出，全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.0%，水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费比重比上年提高 1.6 个百分点。

总的来看，2016 年国民经济运行保持在合理区间，发展的质量和效益提高。同时应当看到，国际国内经济环境依然错综复杂，经济稳中向好的基础尚不牢固。下一步，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱动，

全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。

2. 区域经济发展状况

(1) 山东省经济发展状况

2016 年全省全年实现生产总值（GDP）67,008.2 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。分季度看，一季度增长 7.3%，上半年增长 7.3%，前三季度增长 7.5%。分产业看，第一产业增加值 4,929.1 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 30,410.0 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 31,669.0 亿元，增长 9.3%。三次产业构成为 7.3: 45.4: 47.3，第三产业比重比上年提高 2.0 个百分点，实现了由“二三一”向“三二一”的重大转变。

①粮食生产再获丰收。扎实推进千亿斤粮食产能建设，加快农业结构战略性调整，促进农村三次产业融合发展，农业基础地位进一步巩固。全年粮食总产量 940.1 亿斤，比上年下降 0.3%，仍是历史第二高产年。其中，秋粮 471.1 亿斤，下降 0.4%。猪牛羊禽肉产量 764.7 万吨，增长 0.3%。

②工业生产企稳向好。大力推进“1+22”重点行业转型升级，增强传统行业发展活力，培育壮大工业新动能，带动工业生产稳步回升。全年规模以上工业增加值比上年增长 6.8%，增速比前三季度加快 0.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.5%，集体企业增加值增长 4.4%，股份制企业增加值增长 7.4%，外商及港澳台商投资企业增加值增长 5.6%。分轻重工业看，轻工业增加值增长 5.5%，重工业增加值增长 7.5%。分三大门类看，采掘业增加值下降 12.1%，制造业增加值增长 7.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长 8.5%。

③投资平稳较快增长。加快推进重点项目建设，积极引导资金投向，重点领域和薄弱环节得到加强。全年完成固定资产投资 52,364.5 亿元，比上年增长 10.5%，增速比前三季度回落 0.2 个百分点。三次产业投资比重由上年的 1.9:50.8:47.3 调整为 1.8: 52.4: 45.8。

房地产市场基本稳定。全年房地产开发投资 6,323.4 亿元，比上年增长 7.3%，增速比前三季度回落 0.6 个百分点。

④消费市场稳中有升。扎实推进贸易便利化，加快培育消费热点，畅通电子商务双向流通渠道，居民消费需求进一步释放。全年社会消费品零售总额 30,645.8 亿元，比上年增长 10.4%，增速比前三季度加快 0.2 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 24,447.9 亿元，增长 10.2%；乡村消费品零售额 6,197.9 亿元，增长 11.0%。按消费形态分，餐饮收入 3,244.0 亿元，增长 13.7%；商品零售 27,401.7 亿元，增长 10.0%。

⑤供给侧结构性改革取得实效。紧紧围绕“三去一降一补”任务，坚持目标导向和问题导向，注重从供需两端精准发力，各项工作取得明显成效。去产能方面，全面完成国家下达的钢铁、煤炭去产能任务。积极稳妥化解“5+4”重点行业过剩产能，四季度工业企业产能利用率为 78%，达到两年来最高值。去库存方面，全年商品房销售面积增长 21.2%，待售面积下降 2.3%。去杠杆方面，11 月末规模以上工业企业资产负债率为 54.4%，比 9 月末降低 0.3 个百分点。补短板方面，全年基础设施投资增长 25.8%。工业技改投资增长 8.1%，比前三季度加快 1.0 个百分点。

⑥外贸增速领先全国。积极融入“一带一路”战略，大力培育跨境电商等外贸新增长点，进出口增速居全国前十大外贸省市首位。全年进出口总额 15,466.5 亿元，比上年增长 3.5%。其中，出口 9,052.2 亿元，增长 1.2%，比上年加快 0.5 个百分点；进口 6,414.3 亿元，增长 6.8%。

⑦财政收入保持稳定，货币信贷稳步增长。全面落实减税降费政策，着力培植税源，以提质增效促进财政收入平稳增长。全年公共财政预算收入 5,860.2 亿元，比上年同口径增长 8.5%。其中，税收收入 4,212.6 亿元，占公共财政预算收入的比重为 71.9%。加快地方金融改革步伐，强化金融风险防控，积极引导信贷资金更多流向实体经济。12 月末，金融机构本外币贷款余额 65,243.5 亿元，同比增长 10.5%，增速比上年末加快 0.4 个百分点。全年新增本外币贷款 6,180.3

亿元，比上年多增 76.1 亿元。

⑧居民收入稳定增长。全年城镇居民人均可支配收入 34,012 元，增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 13,954 元，增长 7.9%。城乡居民人均消费支出分别达到 21,495 元和 9,519 元，分别增长 8.3% 和 8.8%。

⑨消费价格温和上涨。持续深化价格改革，不断完善价格机制，消费价格总水平保持在合理区间。全年居民消费价格比上年上涨 2.1%，涨幅比上年扩大 0.9 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 1.8%。分类别看，食品烟酒类价格上涨 3.6%，衣着类上涨 1.7%，居住类上涨 0.9%，生活用品及服务类上涨 0.8%，交通和通信类下降 0.4%，教育文化和娱乐类上涨 1.9%，医疗保健类上涨 4.9%，其他用品和服务类上涨 2.9%。在大宗商品价格上涨和部分行业供求关系改善的带动下，工业生产者月度同比价格自 10 月份开始持续回升。全年工业生产者出厂和购进价格比上年分别下降 1.5% 和 2.0%，降幅分别比上年缩窄 3.3 和 3.0 个百分点。

⑩城镇化水平继续提高。突出以人为核心的新型城镇化建设，有序推进外来务工人员市民化、城中村和城边村原有居民市民化、其他农村地区就地转移就业人口市民化，促进基本公共服务常住人口全覆盖，进一步提升城镇化发展质量。年末全省常住人口 9,946.64 万人，常住人口城镇化率达 59.02%，比上年提升 2.01 个百分点。

总的来看，全省供给侧结构性改革效果开始显现，主要先行指标持续走强，市场供求关系逐步改善，微观主体发展活力提升，经济平稳向好的积极因素不断积聚。

(2) 济南市经济发展状况

初步核算，2016 年济南市生产总值 6,536.1 亿元，比上年增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 317.3 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 2,368.9 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3,849.9 亿元，增长 8.7%。产业结构进一步调整优化，三次产业比例由上年的 5.0: 37.8: 57.2 调整为 4.9: 36.2: 58.9。人均生产总值 90,999 元，增长 6.5%，按年均汇率折算为 13,700 美元。

(二)有关的财政、货币政策等

十二届全国人大五次会议的政府工作报告中指出,2016 年要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,在区间调控基础上加强定向调控、相机调控,提高预见性、精准性和有效性,注重消费、投资、区域、产业、环保等政策的协调配合,确保经济运行在合理区间。

财政政策要更加积极有效。今年赤字率拟按 3%安排,财政赤字 2.38 万亿元,比去年增加 2,000 亿元。其中,中央财政赤字 1.55 万亿元,地方财政赤字 8,300 亿元。安排地方专项债券 8,000 亿元,继续发行地方政府置换债券。今年赤字率保持不变,主要是为了进一步减税降费,全年再减少企业税负 3,500 亿元左右、涉企收费约 2,000 亿元,一定要让市场主体有切身感受。财政预算安排要突出重点、有保有压,加大力度补短板、惠民生。对地方一般性转移支付规模增长 9.5%,重点增加均衡性转移支付和困难地区财力补助。压缩非重点支出,减少对绩效不高项目的预算安排。各级政府要坚持过紧日子,中央部门要带头,一律按不低于 5%的幅度压减一般性支出,决不允许增加“三公”经费,挤出更多资金用于减税降费,坚守节用裕民的正道。

货币政策要保持稳健中性。今年广义货币 M2 和社会融资规模余额预期增长均为 12%左右。要综合运用货币政策工具,维护流动性基本稳定,合理引导市场利率水平,疏通传导机制,促进金融资源更多流向实体经济,特别是支持“三农”和小微企业。坚持汇率市场化改革方向,保持人民币在全球货币体系中的稳定地位。

二、行业现状与发展前景分析

(一) 房地产行业现状

1.2017 年房地产调控将保持高压姿态

2016 年,我国房地产市场快速升温,多项指标创历史新高。2016 年底召开的中央经济工作会议提出,要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产发展长效机制。高库存和高房价并存、结构性过剩和局部性短缺并存是当前我国房地产调控面临的主要矛盾,根源在于经济发展有过度依赖于房地产业倾向,且对房地产投机行为约束不

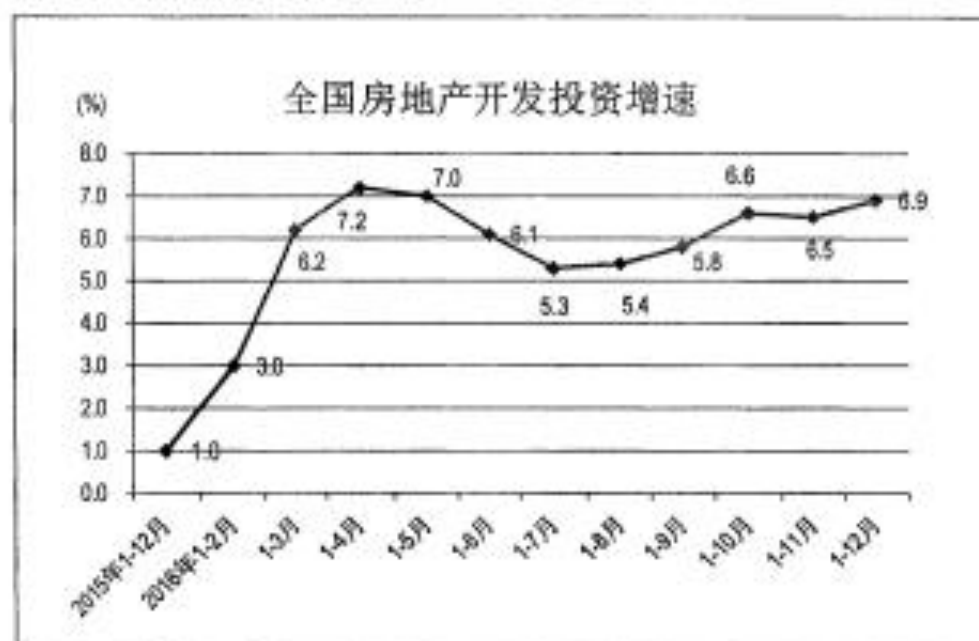
够。在房地产调控从严背景下，“平稳回落，分化发展”是 2017 年楼市运行主基调。2016 年下半年开始，全国各地均相继出台了“限购、限贷”为主要手段的调控政策。

2017 年房地产市场将进入“小年”。市场成交量会比去年有所下滑，但绝对值仍将维持高位，房价则不具备大幅下跌的条件。

2.2016 年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，全国房地产开发投资 102581 亿元，同比名义增长 6.9%（扣除价格因素实际增长 7.5%），增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅投资 68704 亿元，增长 6.4%，提高 0.4 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。



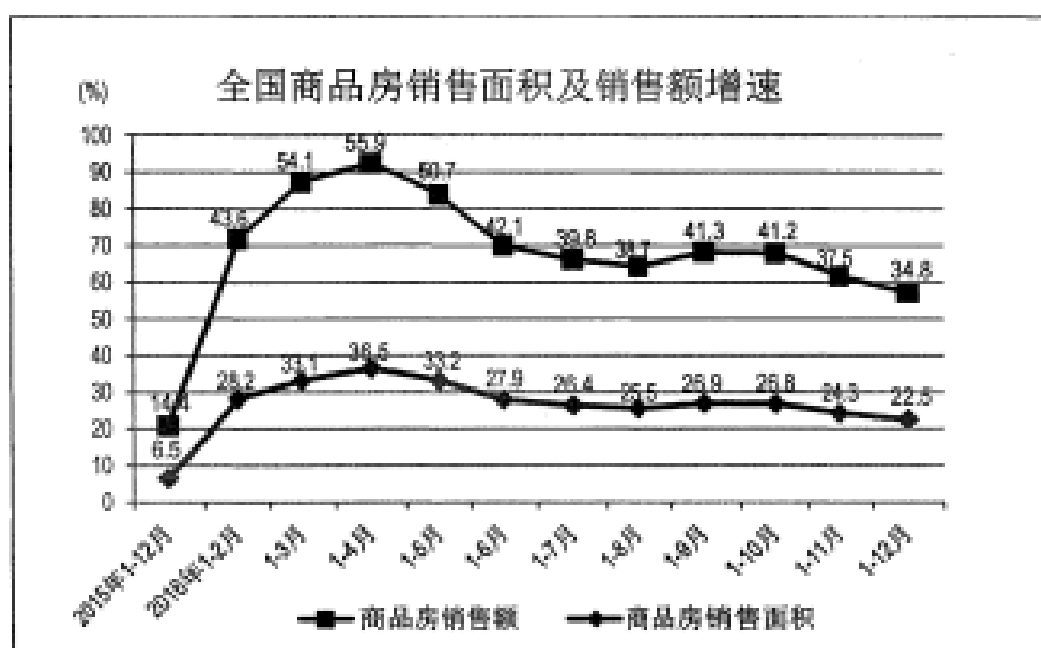
资料来源：国家统计局网站

其中，房地产开发企业房屋施工面积 758,975 万平方米，同比增长 3.2%，增速比 1-11 月份提高 0.3 个百分点。其中，住宅施工面积 521,310 万平方米，增长 1.9%。房屋新开工面积 166,928 万平方米，增长 8.1%，增速提高 0.5 个百分点。其中，住宅新开工面积 115,911 万平方米，增长 8.7%。房屋竣工面积 106,128 万平方米，增长 6.1%，增速回落 0.3 个百分点。其中，住宅竣工面积 77,185 万平方米，增长 4.6%。2016 年，房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，同比下降 3.4%，降幅比 1-11 月份收窄 0.9 个百分点；土地成交价款 9,129 亿元，

增长 19.8%，增速回落 1.6 个百分点。

(2) 商品房销售和待售情况

2016 年，商品房销售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%，增速比 1-11 月份回落 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。



资料来源：国家统计局网站

2016 年末，商品房待售面积 69,539 万平方米，比 11 月末增加 444 万平方米。其中，住宅待售面积减少 200 万平方米，办公楼待售面积增加 195 万平方米，商业营业用房待售面积增加 234 万平方米。

(3) 房地产开发企业到位资金情况

2016 年，房地产开发企业到位资金 144,214 亿元，比上年增长 15.2%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 21,512 亿元，增长 6.4%；利用外资 140 亿元，下降 52.6%；自筹资金 49,133 亿元，增长 0.2%；其他资金 73,428 亿元，增长 31.9%。在其他资金中，定金及预收款 41,952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24,403 亿元，增长 46.5%。

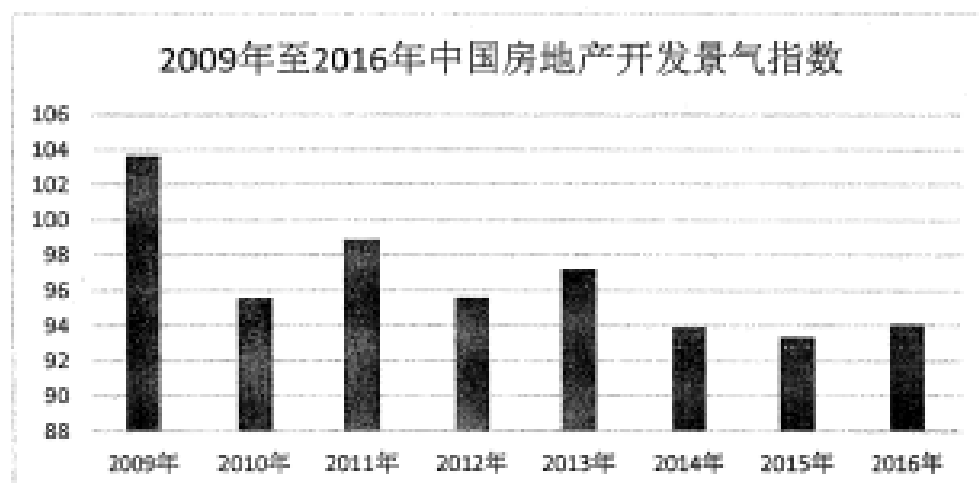
(4) 房地产开发景气指数

2016 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.08，比上月提高 0.04 点。

表 1 2016 年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长（%）
房地产开发投资（亿元）	102,581.00	6.90
其中：住宅	68,704.00	6.40
办公楼	6,533.00	5.20
商业营业用房	15,838.00	8.40
房屋施工面积（万平方米）	788,875.00	3.20
其中：住宅	521,310.00	1.90
办公楼	35,029.00	6.00
商业营业用房	104,572.00	4.50
房屋新开工面积（万平方米）	166,928.00	-8.10
其中：住宅	115,911.00	8.70
办公楼	6,416.00	-2.30
商业营业用房	22,317.00	-0.90
房屋竣工面积（万平方米）	106,128.00	6.10
其中：住宅	77,185.00	4.60
办公楼	3,629.00	6.10
商业营业用房	12,518.00	4.10
土地购置面积（万平方米）	22,025.00	-3.40
土地成交价款（亿元）	9,129.00	19.80
商品房销售面积（万平方米）	157,349.00	22.50
其中：住宅	137,540.00	22.40
办公楼	3,828.00	31.40
商业营业用房	10,812.00	16.80
商品房销售额（亿元）	117,627.00	34.80
其中：住宅	99,064.00	36.10
办公楼	5,484.00	45.80
商业营业用房	10,581.00	19.50
商品房待售面积（万平方米）	69,539.00	-3.20
其中：住宅	40,257.00	-11.00
办公楼	3,631.00	10.80
商业营业用房	15,838.00	8.00
房地产开发企业到位资金（亿元）	144,214.00	15.20
其中：国内贷款	21,512.00	6.40
利用外资	140.00	-52.60
自筹资金	49,133.00	0.20
其他资金	73,428.00	31.90
其中：定金及预收款	41,962.00	29.00
个人按揭贷款	24,403.00	46.50

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)土地成交情况

2016 年济南土地出让宗数共为 485 宗，同比增长 23.41%；2016 年济南土地出让面积为 1846.09 万平方米，同比增长 25.88%。2015 年济南土地出让宗数为 393 宗，出让面积为 1466.57 万平方米。

2016 年济南土地成交宗数共为 344 宗，同比下降 9.71%；2016 年济南土地成交面积为 1246.56 万平方米，同比下降 15.16%；2016 年济南土地成交价款共 346.96 亿元，同比下降 51.70%。2015 年济南土地成交宗数共为 381 宗，2015 年济南土地成交面积为 1469.27 万平方米，2015 年济南土地成交价款共 718.3 亿元。

2016 年 1-12 月济南土地出让地面均价为 851 元/m²，成交地面均价为 4889 元/m²，溢价率为 15.03%；2015 年 1-12 月济南土地出让地面均价为 669 元/m²，成交地面均价为 2783 元/m²，溢价率为 1.47%。

2016 年济南土地未成交宗数为 58 宗，同比下降 43.69%；2016 年济南土地未成交面积为 255.72 万平方米，同比下降 29.78%。2015 年济南土地成交宗数为 103 宗，2015 年济南土地未成交面积为 364.16 万平方米。

(2)房地产成交情况

从 2011 年开始济南房地产市场成交连续 6 年创造新高。2016 年全年共成交商品房 1719.9 亿、223528 套、1938 万 m²；成交商品住宅 1379.02 亿、125766 套、1518.5 万 m²；同比 2015 年，商品房各项指标增幅分别为 58.2%、48.7%、49.1%，商品住宅各项指标增幅分别为 55.5%、

38.0%、42.8%。2016年9月17日济南商品住宅销售金额突破1000亿元，成为继2015年12月20号济南商品住宅成交面积突破1000万 m^2 之后又一个新的里程碑。

济南普通住宅市场2016年有成交记录的项目共320个，较2015年的294个增加26个。成交金额排名前50的项目共成交780.1亿，占全市60%；成交金额排名前84的项目共成交1042亿，占全市80.0%。

均价在8000元/ m^2 以内的项目共157个，成交62441套，占全市50.1%；均价10000元/ m^2 以上的项目78个，成交438.3亿、26494套，占全市33.6%、21.3%，项目个数较2015年增加25个。

2011-2015年济南商品住宅套均面积保持在115 m^2 左右，2016年商品住宅套均面积首次突破120 m^2 ，改善性需求特征明显。

(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

2017 年经济增长目标小调至 6.5%左右，这为神华供给侧结构性改革创造条件。与经济趋淡时要靠房地产拉动相比，经济趋好时稳定发展房地产是更有利于引导和稳定预期。

今年广义货币 M2 预期增长目标下调至 12%左右，相对于去年 13% 的增长目标和 11.3%的实际增长来看更加合理，这意味着今年货币政策不会过于收紧，这样对房地产行业而言资金就不会过于紧张。

推进新型城镇化，支持居民自住和进城人员购房需求，有利于去库存；分类调控、因城施策包括长效机制都是为了稳定施策都是为了稳定市场。

2.行业发展的不利因素

从 2016 年 10 月开始，新一轮楼市调控席卷全国 22 个城市。而 2017 年以来，京津冀、长三角和珠三角核心城市群，更是密集发布后续政策。包括认房认贷，封堵假离婚贷款买房，商住限买，纳税年限等十几道“夺命金牌”，瞬间将一、二线城市房屋成交量打低，并造成房产市场快速降温。

(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，能促进房地产行业的发展；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，也会促进房地产行业的发展。

2.行业进入壁垒

在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

三、被评估单位的业务分析

(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。泉子山、獐子山、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。

(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 A1、A3、B、C1、C2 一期、D、G1、J2、K2 一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4、M1、M2 地块一期、M2 地块二三期、F 地块，以及尚未开发完成或尚未开始开发建设的 K2 地块二期、C2 二期、A2 地块、E2 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、唐冶地块（一期、二期、三期）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、张马项目，其他流动资产，投资性房地产、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济南希尔顿酒店分公司及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	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	571,307.78	986,001.05	1,768,798.15
非流动资产	212,289.16	275,017.85	414,240.90
长期应收款			
长期股权投资			
固定资产	539.70	14,136.37	115,503.37
在建工程	170,664.83	43,942.81	
资产合计	783,596.94	1,261,018.90	2,183,039.04
流动负债	453,402.51	794,427.25	1,533,489.87
非流动负债	177,000.00	308,500.00	473,353.85
负债合计	630,402.51	1,102,927.25	2,006,843.72
所有者权益	153,194.42	158,091.65	176,195.33
归属于母公司的所有者权益	153,194.42	158,091.65	176,195.33

历史年度利润表(合并)

金额单位：人民币万元

项目	2014年	2015年	2016年
一、营业收入	122,132.35	127,799.90	221,408.55
减：营业成本	65,200.19	80,872.65	135,318.88
税金及附加	9,950.91	12,755.53	24,573.50
销售费用	11,138.13	14,564.32	25,656.58
管理费用	6,401.01	10,404.90	13,815.72
财务费用	2,849.39	1,260.07	-1,600.98
资产减值损失	-129.91	-15.36	96.76
加：公允价值变动收益			

项目	2014 年	2015 年	2016 年
投资收益			5.50
二、营业利润	26,682.62	7,947.80	23,551.59
加：营业外收入	97.25	121.73	704.05
减：营业外支出	282.47	42.23	40.26
三、利润总额	26,497.41	8,027.30	24,215.38
减：所得税费用	6,579.11	2,130.07	6,111.71
四、净利润	19,918.30	5,897.23	18,103.67
归属于母公司所有者的净利润	19,918.30	5,897.23	18,103.67
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	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	386,149.02	711,385.82	1,207,848.20
非流动资产	217,289.16	373,952.04	564,895.87
长期应收款			
长期股权投资	5,000.00	100,000.00	160,000.00
固定资产	539.70	14,078.03	115,455.10
在建工程	170,684.93	43,942.81	
资产合计	603,438.18	1,085,287.87	1,772,843.87
流动负债	449,838.76	774,012.05	1,275,756.92
非流动负债		151,500.00	317,353.85
负债合计	449,838.76	925,512.05	1,593,110.77
所有者权益	153,599.42	159,775.81	179,733.10
归属于母公司的所有者权益	153,599.42	159,775.81	179,733.10

历史年度利润表(母公司)

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	122,132.35	127,799.90	221,408.34
减：营业成本	65,200.19	80,872.65	135,318.68
税金及附加	9,990.91	12,765.53	24,075.16
销售费用	11,138.13	13,443.42	23,404.39
管理费用	6,401.01	9,794.85	13,660.05
财务费用	2,849.39	1,281.51	-1,230.90
资产减值损失	-129.91	-15.38	98.76
加：公允价值变动收益			
投资收益	405.00		
二、营业利润	27,087.62	8,657.30	26,082.19
加：营业外收入	97.25	116.53	640.78
减：营业外支出	282.47	42.23	40.26
三、利润总额	26,902.41	9,731.60	26,682.71
减：所得税费用	6,579.11	2,555.21	6,725.43
四、净利润	20,323.30	7,176.39	19,957.28
归属于母公司所有者的净利润	20,323.30	7,176.39	19,957.28
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.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；
- 5.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；

6.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；

7.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；

8.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；

9.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；

10.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；

11.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+长期股权投资价值

(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-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开发产品包括:A1 地块、B 地块、C1 地块、D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期。以及尚未开发完成或尚未开始开发建设的 K2 地块二期、C2 地块二期、A2 地块、E2 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、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶

项目三期。

目前已开发完成的 A1 地块、B 地块、C1 地块、D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期已基本销售完毕，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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
C1	307.63	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 一期	0.00	0.00	705.18	8,895.34	0.00
D	0.00	0.00	0.00	305.84	0.00
F	0.00	0.00	0.00	708.41	0.00
G1	2,189.49	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 一期	0.00	0.00	0.00	0.00	288.74
L2L3 北侧	130.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 南侧	0.00	0.00	0.00	1,388.50	0.00
L4	0.00	0.00	0.00	236.26	0.00
M1	0.00	0.00	2,069.62	0.00	0.00
M2 一期	7,580.97	5,273.87	0.00	0.00	0.00
M2 二期	7,373.55	6,600.00	5,975.49	0.00	0.00
A3	22,408.18	0.00	0.00	0.00	0.00
A2	23,742.12	16,027.29	7,882.00	0.00	0.00
G3	3,338.82	8,957.10	50,294.04	54,300.76	0.00
K2 二期	1,100.01	0.00	0.00	0.00	0.00
N1	2,655.43	0.00	0.00	0.00	0.00
N2	7,191.24	0.00	0.00	0.00	0.00
Q1	15,129.14	26,974.70	0.00	0.00	0.00
C2 二期	2,035.83	4,759.27	0.00	0.00	0.00
E2	0.00	32,505.50	12,548.50	0.00	0.00
G2	0.00	13,188.00	60,161.88	64,993.88	0.00
H1	0.00	0.00	14,166.39	40,740.52	43,018.39
H2	0.00	0.00	64,034.45	92,768.90	18,644.82
P	35,942.13	30,885.22	0.00	0.00	0.00
Q2Q3	110,535.17	120,515.58	127,345.64	0.00	0.00
唐冶一期	12,704.34	10,110.13	0.00	0.00	0.00
唐冶二期	46,000.00	104,218.15	108,484.72	35,680.50	29,199.78
唐冶三期	0.00	92,000.00	102,824.35	57,912.35	0.00
应收未收金额	106,976.60	49,965.68	0.00	0.00	0.00
合计	407,340.62	521,972.49	554,272.26	357,910.25	91,151.72

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
A2	29,848.13	50,240.95	6,765.30	0.00	0.00
B	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
C1	251.35	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 一期	6,492.19	0.00	0.00	0.00	0.00
C2 二期	1,601.74	2,991.35	0.00	0.00	0.00
D	95.65	0.00	0.00	0.00	0.00
E2	5,964.95	6,641.07	12,767.31	11,774.85	0.00
F	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
G1	1,657.45	0.00	0.00	0.00	0.00
G2	16,605.35	9,577.15	38,808.19	24,011.00	0.00
G3 一期	36,089.29	15,987.30	0.00	0.00	0.00
G3 二期	14,592.11	9,789.94	35,704.93	10,974.43	0.00
J2 地块	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 一期	1,884.16	0.00	0.00	0.00	0.00
K2 二期	16,691.71	4,693.28	0.00	0.00	0.00
L1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 北侧地块	24.86	0.00	0.00	0.00	0.00
L2L3 南侧地块	21.83	0.00	0.00	0.00	0.00
L4	166.47	0.00	0.00	0.00	0.00
M1	1,484.07	0.00	0.00	0.00	0.00
M2 一期	7,191.56	0.00	0.00	0.00	0.00
M2 地块二期	29,344.95	0.00	0.00	0.00	0.00
H1	4,639.89	2,502.12	15,877.66	22,271.08	7,977.07
H2	31,894.59	5,128.87	16,011.67	47,310.99	15,404.27
H3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

项目	截至 2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
N1	122,668.36	94,099.43	0.00	0.00	0.00
N2	27,408.56	12,454.01	0.00	0.00	0.00
P	41,606.35	107,137.97	23,863.68	0.00	0.00
Q1	74,127.15	30,019.82	11,851.45	0.00	0.00
Q2Q3	64,430.98	115,685.41	28,077.76	0.00	0.00
唐冶一期	44,708.53	83,679.97	25,425.11	0.00	0.00
唐冶二期	45,059.40	78,353.78	67,199.74	20,377.15	0.00
唐冶三期	36,359.39	41,864.02	55,816.33	35,413.77	0.00
A3	12,895.80	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	675,606.82	670,846.44	335,969.29	172,133.27	23,381.33

3. 增值税、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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
主营业务税金及附加	1,972.32	3,656.10	3,714.31	2,933.22	1,910.78
营业税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
增值税	15,171.67	28,123.83	28,571.62	22,563.24	14,698.29
城市维护建设税	1,062.02	1,968.67	2,000.01	1,579.43	1,028.88
教育费附加	455.15	843.71	857.15	676.90	440.95
地方教育费附加	303.43	562.48	571.43	451.26	293.97
水利建设基金	151.72	281.24	285.72	225.63	148.98
土地增值税	11,453.22	11,129.61	36,075.50	30,012.49	6,193.08
合计	13,425.54	14,785.71	39,789.81	32,945.72	8,103.88

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	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
营业费用	17,548.25	25,207.45	26,111.68	17,018.63	5,848.99

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	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年
管理费用	21,794.06	17,706.17	10,586.93	6,754.39	3,274.96

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
所得税	30,835.41	33,820.30	27,453.59	23,748.02	27,079.58

8. 资本性支出的预测

资本性支出主要是车辆及办公设备类存量资产的更新支出，各年度资本性支出预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
车辆	9.20	0.00	15.10	0.00	0.00
电子设备	190.15	35.47	34.95	37.32	27.61
合计	199.35	35.47	50.05	37.32	27.61

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
折旧及摊销	436.25	272.63	263.46	255.69	234.48

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：

I. 山东亘富公司下属分支机构济南希尔顿酒店分公司和商管分公司资产(或负债)与山东亘富公司的主业-房地产开发业务无直接关系，应作为非经营资产(或负债)，计算基准日营运资金时需予以剔除。

II. 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、张马项目等项目，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。

III.其他应收款：其他应收款中的土地熟化费，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.投资性房地产：投资性房地产核算内容主要为对外出租用房产，与山东亘富公司的主业-房地产开发业务无直接关系，应作为非经营资产计算，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

VI.固定资产：固定资产中济南希尔顿酒店房产及对外出租、济南希尔顿酒店和商管分公司使用设备，应作为非经营资产计算，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

VII.土地使用权：土地使用权中 A3 综合体商场占用土地，应作为非经营资产计算，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

VIII.递延所得税资产：递延所得税资产核算内容主要为资产减值、预收售房款及其他形成的递延所得税资产，应作为非经营资产计算，因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

IX.其他应付款：其他应付款中与关联单位的往来款，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。

X.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。

XI.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	1,484,409.64	0.00	0.00	73,032.53	1,009,771.15	401,605.98
货币资金	376,817.41	0.00	0.00	4,892.66	0.00	371,924.76
预付款项	22,577.05	0.00	0.00	129.36	0.00	22,447.70
其他应收款	20,630.37	0.00	0.00	11,928.69	0.00	8,701.68
存货	1,011,289.39	0.00	0.00	55,337.03	965,952.37	0.00
其他流动资产	52,982.64	0.00	0.00	632.04	53,818.78	-1,468.18
二、流动负债合计	1,275,756.92	0.00	64,000.00	49,898.32	946,091.38	215,787.23
短期借款	64,000.00	0.00	64,000.00	0.00	0.00	0.00
应付账款	181,709.12	0.00	0.00	496.43	0.00	181,213.69
预收款项	916,488.18	0.00	0.00	346.66	916,141.52	0.00
应付职工薪酬	310.49	0.00	0.00	57.56	0.00	252.93
应交税费	16,801.91	0.00	0.00	202.83	0.00	16,599.08
应付利息	573.26	0.00	0.00	573.26	0.00	0.00
其他应付款	96,873.97	0.00	0.00	48,222.58	29,949.86	17,701.53
三、营运资金	208,652.71	0.00	-64,000.00	23,134.21	63,679.77	185,838.73

③基准日营运资金计算

调整后基准日营运资金为 185,838.73 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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
当期所需营运资金	185,838.73	3,223.95	3,535.18	3,020.00	1,943.02	724.75
营运资金增加额	0.00	-182,614.78	311.22	-515.17	-1,076.98	-1,218.27

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
现金流入					
销售收入	407,340.62	521,972.49	554,272.26	357,910.25	91,151.72
现金流出					
开发成本	670,846.44	335,969.29	172,133.27	23,381.33	0.00
销售税金及附加	13,425.54	14,785.71	39,789.81	32,945.72	8,103.86
增值税	15,171.67	28,123.83	28,571.62	22,563.24	14,698.29
管理费用	21,794.06	17,706.17	10,586.93	6,754.39	3,274.96
营业费用	17,548.25	25,207.45	26,111.68	17,018.63	5,848.99
所得税	30,835.41	33,820.30	27,453.59	23,748.02	27,079.58
加：折旧及摊销	438.25	272.63	263.46	255.69	234.48
减：资本性支出	199.35	35.47	50.05	37.32	27.61
减：营运资金追加额	-182,614.78	311.22	-515.17	-1,078.98	-1,218.27
加：期末营运资金回收					
加：期末固定资产回收					
自由现金流量	-179,429.06	66,285.68	250,353.94	232,794.27	33,571.18

(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 724.75 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 981.85 万元。

经营性固定资产中房屋建筑物类资产按市值确定为 6,181.00 万元

故企业终值 $P_n = \text{期末营运资金} + \text{期末固定资产}$

$$= 724.75 + 7,162.85$$

$$= 7,887.60 \text{ 万元}$$

(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：

Ke: 为权益资本成本

Kd: 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: $Ke = R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c$

Rf: 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 Ke 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2.8540%,故无风险报酬率取2.8540%。

(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 0.9507;

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 1.4855。

(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 7.10%。

(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：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 17.40\% \end{aligned}$$

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 4.61%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E/(D+E) + K_d \times D/(D+E) \times (1-T) \\ &= 11.43\% \end{aligned}$$

(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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2021 年末
自由现金流量	-179,429.06	66,285.68	250,353.94	232,794.27	33,571.18	7,887.60
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.00
折现率	11.43%	11.43%	11.43%	11.43%	11.43%	11.43%
折现系数	0.9473	0.8502	0.7629	0.6847	0.6145	0.5821
折现值	-169,973.15	56,356.09	190,995.02	159,394.24	20,629.49	4,591.37
企业自有现金流量折现值	261,993.05					

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：济南希尔顿酒

店分公司和商管分公司相关资产及负债、非经营往来款、未列入经营预测的存货、投资性房地产、固定资产、土地使用权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
货币资金	4,892.66	未列入未来经营预测
预付账款	129.36	未列入未来经营预测
应收账款	112.76	未列入未来经营预测
其他应收款	11,928.69	未列入未来经营预测
存货	55,337.03	未列入未来经营预测
其他流动资产	632.04	未列入未来经营预测
投资性房地产	258,142.56	未列入未来经营预测
固定资产	89,686.43	未列入未来经营预测
无形资产	23,295.10	未列入未来经营预测
递延所得税资产	32,508.35	未列入未来经营预测
非经营资产合计	476,664.98	
应付账款	495.43	未列入未来经营预测
预收账款	346.66	未列入未来经营预测
应付职工薪酬	57.56	未列入未来经营预测
应交税费	202.83	未列入未来经营预测
应付利息	573.26	未列入未来经营预测
其他应付款	48,222.58	未列入未来经营预测
其他非流动负债	253.85	未列入未来经营预测
非经营性负债合计	50,152.17	
非经营性资产净值	426,512.81	

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及南京鲁能广宇置地有限公司的 100%股权，本次评估对上述长投单位以资产基础法或收益法进行了评估，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。

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	账面价值	评估价值
----	---------	------	------

1	山东鲁能万创置业有限公司	100,000.00	128,912.45
2	南京鲁能广宇置地有限公司	60,000.00	60,000.00
合计		160,000.00	188,912.45

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 381,100.00 万元。

6.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

$$=261,993.05 + 0.00 + 426,512.81 + 188,912.45$$

$$=877,418.32 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=877,418.32 - 381,100.00$$

$$=496,318.32 \text{ 万元}$$

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天津广宇发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对山东鲁能亘富开发有限公司的股东全部权益价值在2016年12月31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1,772,843.87万元，总负债账面价值为1,593,110.77万元，净资产账面价值为179,733.10万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为496,318.32万元，增值额为316,585.22万元，增值率为176.14%。

(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1,772,843.87万元，评估值为2,090,142.68万元，评估增值317,298.82万元，增值率17.90%。负债账面价值为1,593,110.77万元，评估值为1,593,110.77万元，无评估增减值。净资产账面价值为179,733.10万元，评估值为497,031.91万元，评估增值317,298.82万元，增值率176.54%。

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12月31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	1,207,848.20	1,484,409.84	276,561.64	22.90
二、非流动资产	2	564,995.67	605,733.05	40,737.38	7.21
其中：长期股权投资	3	160,000.00	188,912.45	28,912.45	18.07

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	240,491.53	258,142.56	17,651.04	7.34
固定资产	5	115,455.10	97,091.83	-18,363.27	-15.91
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	10,819.99	23,357.15	12,537.16	115.87
其中：土地使用权	8	10,634.49	23,120.65	12,486.16	117.41
其他非流动资产	9	38,229.06	38,229.06	0.00	0.00
资产总计	10	1,772,843.87	2,090,142.68	317,298.82	17.90
三、流动负债	11	1,275,756.92	1,275,756.92	0.00	0.00
四、非流动负债	12	317,353.85	317,353.85	0.00	0.00
负债总计	13	1,593,110.77	1,593,110.77	0.00	0.00
净资产	14	179,733.10	497,031.91	317,298.82	176.54

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 496,318.32 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 497,031.91 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 497,031.91 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

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%
一、流动资产合计	12,078,481,975.57	14,844,096,352.93	2,765,614,377.36	22.90
货币资金	3,768,174,132.98	3,768,174,132.98	0.00	0.00

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应收账款	1,127,639.40	1,127,639.40	0.00	0.00
预付款项	225,770,519.43	225,770,519.43	0.00	0.00
其他应收款	206,303,741.71	206,303,741.71	0.00	0.00
存货	7,347,279,561.42	10,112,893,938.78	2,765,614,377.36	37.64
其他流动资产	529,826,380.63	529,826,380.63	0.00	0.00
二、非流动资产合计	5,649,956,708.34	6,057,330,482.85	407,373,774.51	7.21
长期股权投资	1,600,000,000.00	1,889,124,522.63	289,124,522.63	18.07
投资性房地产	2,404,915,252.79	2,581,425,618.00	176,510,365.21	7.34
固定资产	1,154,550,963.27	970,918,260.94	-183,632,702.33	-15.91
无形资产	108,199,868.27	233,571,457.26	125,371,588.99	115.87
递延所得税资产	325,083,539.69	325,083,539.69	0.00	0.00
其他非流动资产	57,207,084.32	57,207,084.32	0.00	0.00
三、资产总计	17,728,438,683.91	20,901,426,835.78	3,172,988,151.87	17.90
四、流动负债合计	12,757,569,228.14	12,757,569,228.14	0.00	0.00
短期借款	640,000,000.00	640,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	1,817,091,166.87	1,817,091,166.87	0.00	0.00
预收款项	9,164,881,755.18	9,164,881,755.18	0.00	0.00
应付职工薪酬	3,104,909.59	3,104,909.59	0.00	0.00
应交税费	168,019,092.29	168,019,092.29	0.00	0.00
应付利息	5,732,591.92	5,732,591.92	0.00	0.00
其他应付款	958,739,712.29	958,739,712.29	0.00	0.00
五、非流动负债合计	3,173,538,500.00	3,173,538,500.00	0.00	0.00
长期借款	3,171,000,000.00	3,171,000,000.00	0.00	0.00
其他非流动负债	2,538,500.00	2,538,500.00	0.00	0.00
六、负债总计	15,931,107,728.14	15,931,107,728.14	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	1,797,330,955.77	4,970,319,107.64	3,172,988,151.87	176.54

(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亘富公司自建所得，账面为建造成本，对于鲁能国际中心房产本次评估采用收益法进行评估，评估值包含了评估价值包含了合理的利润，因此造成评估增值，对于济南鲁能希尔顿酒店，本次评估采用成本法进行评估，评估值包含了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。

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，造成评估减值；

(2)亘富公司本部设备均以含税价格入账，而评估时按不含税价格考虑，因此造成评估减值；

(3)车辆评估原值、净值减值的主要原因是：

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、净值减值；

(4)其他设备评估原、净值减值的主要原因有：

其他设备主要为电子设备，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.无形资产-土地使用权评估增值

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。

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；

附件二、山东鲁能万创置业有限公司评估说明；

附件三、南京鲁能广宇置地有限公司。

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

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

法定代表人：周悦刚

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。

截至评估基准日，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，山东亘富公司设立，注册资金10,000万元，山东亘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
深圳亘富投资有限公司	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，山东亘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(合并)

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12月31日
流动资产	571,307.78	986,001.05	1,768,798.15
非流动资产	212,289.18	275,017.85	414,240.90

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
长期应收款			
长期股权投资			
固定资产	539.70	14,136.37	115,503.37
在建工程	170,684.83	43,942.81	
资产合计	783,696.94	1,261,018.90	2,183,039.04
流动负债	453,402.51	794,427.25	1,533,489.87
非流动负债	177,000.00	308,500.00	473,353.86
负债合计	630,402.51	1,102,927.25	2,006,843.72
所有者权益	153,194.42	158,091.66	176,195.33
归属于母公司的所有者权益	153,194.42	158,091.66	176,195.33

历史年度利润表(合并)

金额单位：人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	122,132.35	127,799.90	221,408.55
减：营业成本	65,200.19	80,872.65	135,318.88
营业税金及附加	9,990.91	12,766.53	24,573.50
销售费用	11,138.13	14,564.32	25,666.58
管理费用	6,401.01	10,404.50	13,815.72
财务费用	2,849.39	1,260.07	-1,600.98
资产减值损失	-129.91	-15.36	98.76
加：公允价值变动收益			
投资收益			5.60
二、营业利润	26,882.62	7,947.80	23,551.59
加：营业外收入	97.25	121.73	704.05
减：营业外支出	282.47	42.23	40.26
三、利润总额	26,497.41	8,027.30	24,215.38
减：所得税费用	6,578.11	2,130.07	6,111.71
四、净利润	19,918.30	5,897.23	18,103.67
归属于母公司所有者的净利润	19,918.30	5,897.23	18,103.67
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	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动资产	386,149.02	711,385.82	1,207,848.20
非流动资产	217,289.16	373,902.04	564,995.67
长期应收款			
长期股权投资	5,000.00	100,000.00	180,000.00
固定资产	539.70	14,078.03	115,455.10
在建工程	170,684.93	43,942.81	
资产合计	603,438.18	1,085,287.87	1,772,843.87

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
流动负债	449,838.76	774,012.05	1,275,756.92
非流动负债		151,500.00	317,353.85
负债合计	449,838.76	925,512.05	1,593,110.77
所有者权益	153,599.42	159,775.81	179,733.10
归属于母公司的所有者权益	153,599.42	159,775.81	179,733.10

历史年度利润表(母公司)

金额单位:人民币万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
一、营业收入	122,132.35	127,798.90	221,408.34
减: 营业成本	65,203.19	80,872.65	135,318.68
营业税金及附加	9,990.91	12,765.53	24,075.16
销售费用	11,138.13	13,443.42	23,404.39
管理费用	6,401.01	9,794.85	13,660.05
财务费用	2,849.39	1,281.51	-1,230.90
资产减值损失	-129.91	-15.35	93.75
加: 公允价值变动收益			
投资收益	405.00		
二、营业利润	27,057.62	9,557.30	26,062.19
加: 营业外收入	97.25	116.53	540.78
减: 营业外支出	282.47	42.23	40.26
三、利润总额	26,902.41	9,731.60	26,682.71
减: 所得税费用	8,579.11	2,555.21	6,725.43
四、净利润	20,323.30	7,176.39	19,957.28
归属于母公司所有者的净利润	20,323.30	7,176.39	19,957.28
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，均为产权持有单位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，北京中企华资产评估有限责任公司接受鲁能集团有限公司、天津广宇发展股份有限公司的委托，对山东鲁能亘富开

发有限公司进行了评估，并于2016年7月15日出具了评估基准日为2016年4月30日的中企华评报字[2016]第1196-3号《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报告》，2016年10月11日，本项目资产评估结果经国务院国有资产监督管理委员会审核后备案。

本重组事项尚需获得中国证监会的核准，鉴于[2016]第1196-3号评估报告有效期已到，因此，天津广宇发展股份有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对山东鲁能亘富开发有限公司进行再次评估，作为本次重组申报材料的补充事项，提交中国证监会审查。

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、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产，总资产账面价值为1,772,843.87万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为1,593,110.77万元；净资产账面价值179,733.10万元。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2016年12月31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，鲁能领秀城项目已有 3,077,015.50 平方米(约 4,615.50 亩)已办理国有土地使用权证，其中 93,696.00 平方米(约 140.54 亩已移交当地政府)，剩余 188,006.37 平方米(约 282.01 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。

(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。

(三)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、鲁能国际中心写字楼（对外出租部分）。上述投资性房地产中，C2 超市已办理济房权证中字第 215484 号房屋所有权证；其余 3 项均尚未办理房屋所有权证，被评估单位承诺上述 3 项房地产归被评估单位所有，不存在产权纠纷。具体明细详见下表：

序号	房产证 编号	征收房屋 使用者	建筑物名称	用途	详细地址	结构	建筑面积 (M2)
1	无	无	C2 健身西侧商铺	商铺	市中区鲁能领秀城	框架	989.37
2	无	无	A3 综合体商场	商场	市中区鲁能领秀城	框架	240,098.96
3	无	无	鲁能国际中心写字楼	办公	市中区鲁能领秀城	框架	51,834.60
合计							292,922.93

(四)纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 2 项，为位于济南市市中区的鲁能国际中心写字楼 7-9 层（自用部分）和济南鲁能希尔顿酒店。截至

评估基准日，上述2项房屋建筑物均尚未办理房屋所有权证，被评估单位承诺其归被评估单位所有，不存在产权纠纷。具体明细详见下表：

序号	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)
1	无	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	框架	5,130.69
2	无	济南鲁能希尔顿酒店	酒店	中国山东济南二环南路 2888 号济南鲁能希尔顿酒店及公寓	框架	96,747.00
合计						101,877.69

(五) 纳入本次评估范围的车辆中，车牌号为鲁 O18065、鲁 O03817 的奥迪轿车，车辆行驶证记载所有人为国网山东省电力公司，上述两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，承诺上述车辆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。

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包括库存商品、房地产开发项目-济南鲁能领秀城项目、唐冶项目(鲁能泰山7号)及张马项目。

(1)库存商品主要为存放于希尔顿酒店并用于销售的啤酒、矿泉水、零度可乐、朗姆酒、红葡萄酒、黄酒、中华软烟等饮品和香烟等商品。

2.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等 26 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：J3、J4 地块为高中用地。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。

(2)房地产开发项目

开发产品包括：鲁能领秀城项目的A1 地块、B 地块、C1 地块、D 地块、F 地块、J2 地块、K2 地块一期、L2L3 地块北侧、L2L3 地块南侧、L4 地块、M1 地块、M2 地块一期、C2 地块一期、A3 地块、G1 地块、M2 地块二期，共计 16 个项目，包括已预售未结转收入的房源和未售房源。

开发成本包括：鲁能领秀城项目的K2 地块二期、C2 地块二期、A2 地块、E2 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、唐冶项目一期、唐冶项目二期、唐冶项目三期及张马项目，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。

领秀城项目所占土地中，约 282.01 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，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，唐冶项目已取得土地合计 329,873.60 平方米，其中：项目一期用地共 91,355.00 平方米，项目二期用地共 130,667.30 平方米、三期用地共 107,851.30 平方米。截止评估基准日，山东亘富公司已全额缴纳上述土地的出让金并已办理不动产权证。唐冶项目一期及二期已开工建设，三期尚未开工。

张马项目：山东亘富公司(丙方)与济南市历城区人民政府(甲方)及济南轨道交通集团资源开发有限公司(乙方)签订了《张马片区三四期项目土地熟化和开发框架协议》。根据上述协议，丙方提供 18.36 亿元的土地熟化

资金，其他熟化资金由甲乙双方共同筹措，三方合作实施该项目的征地、拆迁、安置、补偿、市政基础配套设施建设、规划范围内道路路网优化建设等熟化工作。截止评估基准日，山东亘富公司已按协议约定支付336,000,000.00元。

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
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≥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
------	------

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 169,611.15 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 26,473.57 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, 截止评估基准日, 该地块已销售完毕。

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
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
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 20,192.16 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 6,597.10 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 10,858.80 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
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
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

证件名称	证件编号
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
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	20070060 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，东临獐子山，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
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，南临獐子山，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
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
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 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
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、

证件名称	证件编号
	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 145,703.48 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 19,441.26 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 399.23 平方米，均为地下车位。

L2L3 地块南侧总可售面积 251,259.00 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 36,150.08 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 1,044.84 平方米，其中商业 947.99 平方米，地下车库 96.85 平方米。

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，东临泉水山，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
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、

证件名称	证件编号
	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 43,677.14 平方米,绿地 $\geq$ 35%,其中花园洋房可销售面积 37,662.57 平方米,地下车库可销售面积 6,014.57 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 1,445.35 平方米,其中花园洋房 1,255.98 平方米,地下车位 189.37 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
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 42,925.89 平方米,其中住宅可销售面积 40,964.97 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 4,392.74 平方米,其中低密度住宅 3,405.43 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
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、 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 187,885.31 平方米，其中高层住宅 146,194.72 平方米，商业 6,581.07 平方米，地下室 7,858.48 平方米，地下车库 27,251.04 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 669.66 平方米，其中地下室 20.29 平方米，地下车位 649.37 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
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

证件名称	证件编号
	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 41,649.95 平方米，其中住宅 32,897.13 平方米，地下室 2,983.32 平方米，地下车库 5,769.50 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 436.33 平方米，其中地下室 39.01 平方米，地下车位 397.32 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：

证件名称	证件编号
建设用地规划许可证	编号（2006）鲁 01-02-200 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201500295 号
建筑工程施工许可证	编号 370100201604270101 号、编号 J01-A016024 号
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2016734 号

项目总占地面积 31,300.00 平方米，规划总可售面积 113,038.38 平方米，其中商业 35,974.19 平方米，公寓 34,157.76 平方米，地下室 1,672.46 平方米，地下车位 41,233.97 平方米。

该项目于 2016 年 4 月开工，预计 2018 年 3 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 70,462.45 平方米，其中商业 3,300.06 平方米，公寓 24,765.96 平方米，地下室 1,672.46 平方米，地下车位 40,723.97 平方米。

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。

证件名称	证件编号
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 370103201600100 号

建筑工程施工许可证	编号 370100201610281401 号
-----------	-------------------------

该项目规划建设一栋商业建筑，规划总可售面积 3,393.05 平方米，均为商业。项目于 2016 年 11 月开工，预计 2017 年 11 月竣工。截至目前尚未开始销售。

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
建设用地规划许可证	(2005) 鲁 01-02-56 号
建设工程规划许可证	建字第 370103201600277 号

项目总占地面积 13,900.00 平方米，规划总可售面积约 40,300.00 平方米，其中公寓 24,100.00 平方米，商业 1,800.00 平方米，地下室 3,000.00 平方米，地下车库 11,400.00 平方米。预计 2017 年 5 月开工，2019 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
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 188,341.61 平方米，其中高层住宅 140,679.55 平方米，商业 3,226.58 平方米，地下室 9,431.63 平方米，地下车库 35,003.85 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 2,438.43 平方米，其中商业 734.10

平方米，地下室 258.31 平方米，地下车位 1,446.02 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
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 12 月开工，2019 年 9 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
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
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 93,078.63 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 15,258.65 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 7,117.26 平方米，其中地下室 452.80 平方米，地下车位 5,453.86 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 12 月开工，2019 年 9 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。

项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
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	济建预计 2015367 号、济建预计 2015294 号、济建预计 2015295 号、济建预计 2015260 号、济建预计 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 765.51 平方米，其中住宅 360.76 平方米，地下室 174.67 平方米，地下车位 230.08 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
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

证件名称	证件编号
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 53,404.03 平方米，其中低密度住宅 44,987.35 平方米，地下车库 8,416.68 平方米。

该项目 2014 年 7 月开工，2016 年 6 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 12,137.19 平方米，其中住宅 8,565.39 平方米，地下车位 3,571.80 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 9 月开工，2020 年 8 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
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	济建预许 2015613 号、济建预许 2015614 号、济建预许 2015615 号、济建预

资格文件	证书编号
可证	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
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 60,461.17 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 8,639.51 平方米，其中住宅 367.76 平方米，地下室 2,608.19 平方米，地下车位 5,663.56 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 5,737.95 平方米，其中住宅 1,792.36 平方米，商业 995.30 平方米，地下室 505.52 平方米，地下车位 2,444.77 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
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
建筑工程施工许可证	编号 370100201607010101 号
商品房预售（预租）许可证	济建预许 20161040 号、济建预许 20161319 号、济建预许 2016879 号、

资格文件	证书编号
	济建预许 20161318 号、济建预许 20161042 号、济建预许 20161043 号、 济建预许 2016880 号、济建预许 2016881 号、济建预许 2016882 号、 济建预许 2016883 号、济建预许 20161041 号、济建预许 2016884 号、 济建预许 2016885 号

项目总占地面积 64,900.00 平方米，规划建筑面积 188,390.45 平方米，其中高层住宅 132,946.28 平方米，商业 2,496.60 平方米，地下室 14,170.50 平方米，地下车库 38,777.07 平方米。

该项目 2016 年 6 月开工，预计 2018 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 77,364.02 平方米，其中住宅 30,984.78 平方米，商业 2,496.60 平方米，地下室 5,105.57 平方米，地下车位 38,777.07 平方米。

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
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 370103201500285 号
建筑工程施工许可证	370100201512020201
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2015744 号、济建预许 2015745 号、济建预许 2015746 号、济建预许 2015747 号、济建预许 2015748 号、济建预许 2015749 号、济建预许 2016083 号、济建预许 2016084 号、济建预许 2016085 号、济建预许 2015750 号、济建预许 2016086 号、济建预许 2016087 号、济建预许 2016088 号、济建预许 2016326 号、济建预许 2016327 号、济建预许 2016328 号、济建预许 2016776 号、济建预许 2016391 号、济建预许 2016114 号

二期项目权证办理情况：

资格文件	证书编号
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
建筑工程施工许可证	编号 370100201609071101 号、编号 370100201609121601 号
商品房预售（预租）许可证	济建预许 20161292 号、济建预许 20161289 号、济建预许 20161287 号、 济建预许 20161290 号、济建预许 20161288 号、济建预许 20161291 号

Q1 地块总可售面积 146,675.96 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 24,921.25 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 33,340.01 平方米，其中花园洋房 16,293.46 平方米，商业 1,031.05 平方米，地下室 3,917.43 平方米，地下车位 12,098.07 平方米。

Q2Q3 地块规划总面积 261,300.00 平方米，其中花园洋房 200,823.49 平方米，商业 2,632.53 平方米，地下室 19,883.95 平方米，地下车库 41,840.36 平方米。

该项目 2016 年 7 月开工，预计 2018 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 263,962.03 平方米，其中花园洋房 199,605.19 平方米，商业 2,632.53 平方米，地下室 19,883.95 平方米，地下车位 41,840.36 平方米。

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
建设工程规划许可证	建字第 370112201600104 号
建筑工程施工许可证	编号 370100201608101101 号、编号 370100201608101201 号
商品房预售（预租）许可证	济建预计 2016892 号、济建预计 2016893 号、济建预计 2016897 号、 济建预计 2016894 号、济建预计 2016895 号、济建预计 2016896 号、 济建预计 2016897 号、济建预计 20161039 号、济建预计 20161009 号、 济建预计 2016988 号、济建预计 2016985 号、济建预计 20161038 号、 济建预计 2016986 号、济建预计 2016898 号

项目总占地面积 106,437.00 平方米，规划总可售面积 278,350.14 平方米，其中高层住宅 217,783.24 平方米，商业 1,846.73 平方米，地下室 15,317.17 平方米，地下车库 43,403.00 平方米。

该项目 2016 年 8 月开工，预计 2018 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 58,116.32 平方米，其中住宅 2,023.00 平方米，商业 1,846.73 平方米，地下室 10,843.59 平方米，地下车位

43,403.00 平方米。

唐冶二期

项目位置：唐冶二期项目位于济南市历城区唐冶新区，为住宅及商业用地。

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 0081575 号、 鲁（2016）济南市不动产权第 0081599 号
建设用地规划许可证	地字第 370112201600098 号、地字第 370112201700028 号
建设工程规划许可证	建字第 370112201600180 号、建字第 370112201600179 号、建字第 370112201700037 号
建筑工程施工许可证	编号 370100201611151101 号
商品房预售（预租）许可证	济建预许 2017003 号、济建预许 2017004 号、济建预许 2017001 号、 济建预许 2017002 号、济建预许 2017005 号、济建预许 2017006 号

项目总占地面积 130,667.30 平方米，规划总可售面积 375,783.66 平方米，其中高层住宅 232,658.48 平方米，公寓 36,514.23 平方米，商业 38,999.83 平方米，地下室 14,814.13 平方米，地下车库 52,796.99 平方米。该项目 2016 年 11 月开工，预计 2019 年 6 月完工。

唐冶三期

项目位置：唐冶三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 107,851.30 平方米，规划总可售面积 322,229.00 平方米，其中高层住宅 251,400.00 平方米，地下室 18,363.00 平方米，地下车库 52,466.00 平方米。该项目预计 2017 年 6 月开工，预计 2019 年 3 月完工。

2.投资性房地产

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)出租部分(B1-B4、1-6 层、10-16 层、18-22 层、28 层)，总建筑面积为 300,563.14 平方米。

3.房屋建筑物

房屋建筑物为为位于济南市市中区鲁能领秀城的鲁能国际中心 7-9 层及济南鲁能希尔顿酒店。

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。

(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账面价值为 1,772,843.87 万元；总负债账面价值为 1,593,110.77 万元；净资产账面价值 179,733.10 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	1,207,848.20
非流动资产	564,995.67
其中：长期股权投资	160,000.00
投资性房地产	240,491.53
固定资产	115,455.10
在建工程	0.00
无形资产	10,819.99
其中：无形资产—土地使用权	10,634.49
其他非流动资产	38,229.06
资产总计	1,772,843.87
流动负债	1,275,756.92
非流动负债	317,353.85
负债总计	1,593,110.77

项目	账面价值
净资产	179,733.10

(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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、主营业务收入	526,908.99	745,046.67	615,599.79	482,341.02	283,807.78
减：主营业务成本	377,274.78	543,345.19	451,831.30	349,828.59	192,588.36
主营业务税金及附加	39,398.26	25,888.55	21,069.30	19,996.61	16,310.52
其他业务税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

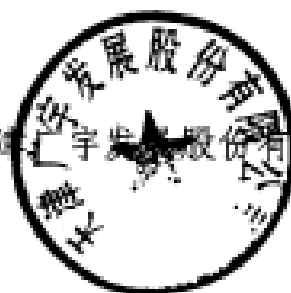
二、主营业务利润	110,235.96	175,812.92	142,699.19	112,515.82	74,908.90
加：其他业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业费用	17,548.25	25,207.45	26,111.68	17,018.63	5,848.99
管理费用	21,794.06	17,706.17	10,586.93	6,754.39	3,274.96
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	70,893.65	132,899.30	106,000.57	88,742.81	65,784.94
加：投资收益	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	70,893.65	132,899.30	106,000.57	88,742.81	65,784.94
减：所得税	17,723.41	33,224.83	26,500.14	22,185.70	16,446.24
五、净利润	53,170.24	99,674.48	79,500.43	66,557.11	49,338.71

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《企业关于进行资产评估有关事项的说明》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): 周伟

年 月 日

(此页为鲁能集团有限公司拟以山东鲁能巨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《企业关于进行资产评估有关事项的说明》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):

曲勇

年 月 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
二〇一七年五月八日



目 录

第一部分 企业概况.....	1
第二部分 资产评估说明.....	4
第一章 评估对象与评估范围说明.....	5
一、评估对象与评估范围.....	5
二、企业申报的实物资产情况.....	5
三、企业申报的无形资产情况.....	6
四、企业申报的表外资产情况.....	6
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	6
第二章 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、核实结论.....	8
第三章 资产基础法评估技术说明.....	9
一、流动资产(非存货类)评估技术说明.....	9
二、存货评估技术说明.....	12
三、机器设备评估技术说明.....	29
四、递延所得税资产评估技术说明.....	33
五、流动负债评估技术说明.....	33
五、非流动负债评估技术说明.....	36
第四章 收益法评估技术说明.....	37
一、宏观、区域经济因素分析.....	37
二、行业现状与发展前景分析.....	42
三、被评估企业的业务分析.....	51
四、被评估企业的资产与财务分析.....	53
五、收益预测的假设条件.....	54
六、评估方法及主要参数的确定.....	56
七、评估计算过程.....	58
第五章 评估结论及分析.....	71
一、评估结论.....	71
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	72
三、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	73

第一部分 企业概况

一、公司概况

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 5,000.00 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。上述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未发生变化。

截至评估基准日，山东鲁能万创置业有限公司的注册资本 5,000.00 万元，资本公积 95,000.00 万元，股权结构未发生变更。评估基准日，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巨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12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	185,563.75	311,959.25	512,185.41
长期股权投资			
固定资产		58.34	48.27
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,057.47	8,540.58
其他非流动资产			
资产总计	185,563.75	313,075.05	520,770.09
流动负债	3,563.75	57,354.21	365,933.74
非流动负债	177,000.00	157,000.00	56,000.00
负债合计	180,563.75	214,354.21	421,933.74
所有者权益	5,000.00	98,720.84	98,836.36

评估基准日，被评估单位的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年
一、营业收入		0.21
减：营业成本		0.20
营业税金及附加		498.34
销售费用	1,120.90	2,262.19
管理费用	610.04	155.67
财务费用	-21.44	-370.08
资产减值损失		
加：投资收益		2,631.00
二、营业利润	-1,709.50	94.90
加：营业外收入	5.20	63.27
减：营业外支出		
三、利润总额	-1,704.30	158.17
减：所得税费用	-425.14	42.68

项目	2015 年	2016 年
四、净利润	-1,279.16	115.51

被评估单位评估基准日、2015 年度、2014 年度报表业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。

第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写。

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价值。

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，总资产账面价值为 520,774.26 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 421,937.91 万元；净资产账面价值 98,836.36 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	512,185.41
非流动资产	8,588.85
固定资产	48.27
递延所得税资产	8,540.58
资产总计	520,774.26
流动负债	365,937.91
非流动负债	56,000.00
负债总计	421,937.91
净资产	98,836.36

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业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设备等。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2017年3月6日至2017年3月29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	638,939,877.32
预付账款	33,162,509.51
应收利息	2,233,888.87
其他应收款	1,302,431,697.97
其他流动资产	198,364,545.19
非存货类流动资产合计	2,175,132,408.86

(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 1,217.20 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。

库存现金评估值为 1,217.20 元。

(2) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 271,911,001.34 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（两个账户）、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 271,911,001.34 元。

(3) 其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 367,027,458.78 元，全部为人民币存款。核算内容为在中信银行天桥支行、中国银行槐荫支行的预售保证金。

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 367,027,458.78 元。

货币资金合计评估值为 638,939,677.32 元，无评估增减值。

2. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 33,162,599.51 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付工程款、物资款及临时接电费等款。

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，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 33,162,599.51 元，无评估增减值。

3. 应收利息

评估基准日应收利息账面价值 2,233,888.87 元，核算内容为被评估单位应收取的山东鲁能亘富开发有限公司、南京鲁能广宇置地有限公司借款利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，对被评估单位的借款金额、借款期限、借款利率等进行了核实。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 2,233,888.87 元，无评估增减值。

4. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,302,431,697.97 元，未计提坏账准备，其他应收款账面价值 1,302,431,697.97 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。其他应收款以核实无误的账面价值作为评估值。

其他应收款评估值为 1,302,431,697.97 元，无评估增减值。

5. 其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 198,364,545.19 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:增值税、营业税、土地增值税、城市维护建设税、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 198,364,545.19 元,无评估增减值。

(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	638,939,877.32	638,939,877.32	0.00	0.00
预付账款	33,162,599.51	33,162,599.51	0.00	0.00
应收利息	2,233,888.87	2,233,888.87	0.00	0.00
其他应收款	1,302,431,697.97	1,302,431,697.97	0.00	0.00
其他流动资产	198,364,545.19	198,364,545.19	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	2,175,132,408.86	2,175,132,408.86	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 2,175,132,408.86 元,无评估增减值。

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 2,946,721,726.42 元,核算内容为开发成本。评估基准日未存货计提跌价准备,存货账面价值 2,946,721,726.42 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	2,946,721,726.42
存货合计	2,946,721,726.42
减:存货跌价准备	0.00
存货净额	2,946,721,726.42

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	404,250,000.00
领秀公馆项目 B 地块	186,386.00	2,542,471,726.42
合计	242,081.00	2,946,721,726.42

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 463,363.92 平方米，其中高层住宅 322,819.96 平方米，别墅 28,017.14 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 39,575.16 平方米，地下车库 72,473.87 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 93,863.46 平方米，其中高层住宅 26,304.83 平方米，别墅 3,805.49 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 18,520.48 平方米，地下车位 44,754.87 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 3701032015000 54 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，企业对该土地享用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。

该项目已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.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 2018 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 463,363.92 平方米，其中高层住宅 322,819.96 平方米，别墅 28,017.14 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 39,575.16 平方米，地下车库 72,473.87 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 93,863.46 平方米，其中高层住宅 26,304.83 平方米，别墅

3,805.49 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 18,520.48 平方米，地下车位 44,754.87 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	369,500.46		3,759,617,676.00
高层	296,515.13	10,374.38	3,076,160,954.00
别墅	24,211.65	20,655.31	500,099,204.00
商业	0.00		0.00
地下室	21,054.68	3,091.12	65,082,518.00
车位	27,719.00	4,266.93	118,275,000.00

(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：

◆华润·紫云府

楼盘位置：市中二环南路与舜耕路交汇处东行 2 公里路北

物业类别：高层住宅；

主力户型：在售 95-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 15,000 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆中海国际社区

楼盘位置：二环南路与阳光新路交汇处

物业类别：高层住宅、小高层住宅；

主力户型：在售 95-140 平方米高层住宅；

楼盘销售均价为 13,000 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；

楼盘销售均价 17000 元/平方米，装修情况为毛坯。

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 12,000.00 元/平方米，别墅 21,500.00 元/平方米，商业 20,000.00 元/平方米，车位 4,200.00 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	2017 年	2018 年
高层住宅	16,304.83	10,000.00
别墅	3,805.49	0.00
商业	0.00	477.79
车库	26,538.78	18,216.09
地下室	12,170.24	6,350.24

房地产销售现金流预测表

单位：万元

物业类型	2017 年	2018 年
高层住宅	19,565.80	12,000.00
别墅	8,181.80	0.00
商业	0.00	955.58
车库	11,146.29	7,650.76
地下室	3,772.77	1,968.57
以前年度应收未收款	22,196.86	14,797.91
合计	64,863.52	37,372.82

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 253,033.59 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	141,792.70
开发前期准备费	16,399.81
建筑安装工程费	67,300.46
基础设施费	5,659.26
配套设施费	1,852.22
开发间接费	535.91
资本化利息	19,493.24
合计	253,033.59

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 367,917.41 万元，如下表：

项目	项目总投资
土地取得成本	141,792.70
开发前期准备费	20,659.03
建筑安装工程费	138,778.31
基础设施费	23,207.98
配套设施费	10,794.83
开发间接费	10,457.57
资本化利息	22,227.00
合计	367,917.41

(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	141,792.70	141,792.70	0.00
开发前期准备费	20,659.03	16,399.81	4,259.22
建筑安装工程费	138,778.31	67,300.48	71,477.85
基础设施费	23,207.98	5,659.26	17,548.72
配套设施费	10,794.83	1,852.22	8,942.61
开发间接费	10,457.57	535.91	9,921.66
资本化利息	22,227.00	19,493.24	不考虑
合计	367,917.41	253,033.59	112,150.06

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	2017 年
续建成本	112,150.06

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	2017 年	2018 年
销售费用	1,606.21	1,003.46

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	2017 年	2018 年
管理费用	1,401.88	1,401.88

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		322,110.12
二	增值税	5%	15,338.58

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		322,110.12
二	增值税	5%	15,338.58
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%	1,490.53

六	教育费附加	3%	638.80
七	地方教育费附加	2%	425.86
八	水利建设基金	1%	212.93
九	税金及附加		8,722.78

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			311,161.47
二	扣除项目金额	1+2+3+4 +5		367,049.48

1	取得土地使用权所支付金额			113,605.39
2	新建房屋及配套设施的成本			163,364.40
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%	27,696.98
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		6,988.76
5	加计扣除项目		20%	55,393.96
三	转让房地产的增值额			-55,888.01
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.15
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	计算公式	费率%	金额(元)
一	转让房地产取得的收入总额			114,703.29
二	扣除项目金额	1+2+3+4+5		91,070.84
1	取得土地使用权所支付金额			28,187.31
2	新建房屋及配套设施的成本			40,533.32
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%	6,872.06
4	与转让房地产有关的税金	(一)*费率		1,734.02
5	加计扣除项目		20%	13,744.13
三	转让房地产的增值额			23,632.45
四	增值额与扣除项目金额的比率			0.26
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			7,089.74

根据上述测算，土地增值税清缴金额为 7,089.74 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	2017 年	2018 年
所得税	684.24	9,179.55

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	2017 年	2018 年
计算增值税的销售额		64,863.52	37,372.82
一、营业税金及附加		240.92	936.42
营业税	5.00%		
增值税（简易征收）	5.00%	1,853.24	7,203.23
预缴增值税		1,853.24	1,067.79
累计预缴增值税		8,135.35	9,203.15
汇算清缴增值税		0.00	6,135.43
清缴时点			清缴
城市维护建设税	7.00%	129.73	504.23
教育费附加	5.00%	92.66	360.16
水利建设基金	1.00%	18.53	72.03
二、土地增值税		1,890.31	-1,707.55
预交土地增值税	3.00%	1,890.31	1,089.15
累计预交土地增值税		8,797.28	9,886.43

汇算清缴土地增值税		0.00	-2,796.70
清缴时点			清缴
三、所得税		684.24	9,179.55
所得税预缴率	15.00%		
预缴所得税		684.24	0.00
累计预缴所得税		684.24	684.24
所得税率	25.00%		
汇算清缴所得税		0.00	9,179.55
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10.99%，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	2017 年	2018 年
开发项目净现金流量	-54,963.34	19,355.84
折现率	10.90%	10.90%
折现年期	0.50	1.50
折现系数	0.9496	0.8563
折现现金流	-52,193.19	16,574.41
加：		
以前年度预售款现金流入	338,966.99	
减：		
以前年度营业税金及附加流出	13,827.55	
以前年度土地增值税流出	6,906.97	
开发成本评估值	282,613.69	

领秀公馆 B 地块项目评估值为 282,613.69 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	2,946,721,726.42	3,247,590,066.20	300,868,339.78	10.21
存货合计	2,946,721,726.42	3,247,590,066.20	300,868,339.78	10.21
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	2,946,721,726.42	3,247,590,066.20	300,868,339.78	10.21

2.评估增减值原因分析

存货评估值 3,247,590,066.20 元，评估增值 300,868,339.78 元，增值率 10.21%。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 482,741.90 元。

(二)机器设备概况

1.设备基本情况及特点

山东鲁能万创置业有限公司纳入评估范围的设备资产主要是电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公设备等。以上设备陆续购置并启用于 2015 年 9 月年至 2015 年 12 月间，主要存放于办公楼各部门，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。

(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%
通讯设备	10	5.00	9.50
电子设备	5	5.00	19.00
办公设备	7	5.00	13.57

(三)核实过程

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

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、相关技术协议。

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

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用成本法评估。

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

纳入本次评估的其他设备均为小型设备，设备构成相对简单，安装调试费及运杂费一般包含在设备价款中，故根据当地市场信息、《2017年机电产品报价手册》及《中关村在线》等确定市场购置价在扣除可抵扣增值税后作为重置全价。

重置全价=设备购置费-可抵扣增值税

(2)综合成新率的确定

对于办公设备等小型设备，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)序号 32

1. 设备概况

设备名称：复印机

规格型号：理光 MP3054SP

数量：1 台

购置日期：2015 年 11 月

启用日期：2015 年 11 月

账面原值：18,149.46 元

账面净值：14,413.69 元

2. 主要技术参数

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，该设备基准日含税购置价为 14,500.00 元，供方负责送货上门。则

重置全价=14,500.00/(1+17%)=12,400.00 元（取整）

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 1.17 年，目前各项性能稳定，使用正常。

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%
 =(6- 1.17)/6×100%
 =81%（取整）

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%。

成新率=理论成新率×调整系数
 =81%×100%
 =81%

5.评估值的计算

评估值=重置全价×成新率
 = 12,400.00×81%
 = 10,044.00 元(取整)

(六)评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值

电子设备	588,974.80	482,741.90	482,900.00	375,361.00	-106,074.80	-107,380.90	-18.01	-22.24
合计	588,974.80	482,741.90	482,900.00	375,361.00	-106,074.80	-107,380.90	-18.01	-22.24

设备类资产评估原值 482,900.00 元，评估减值 106,074.80 元，减值率 18.01%，评估净值 375,361.00 元，评估减值 107,380.90 元，减值率为 22.24%。

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 85,405,756.56 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。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 85,405,756.56 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、应付利息、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	162,846,748.04
预收账款	3,389,669,931.00
应付职工薪酬	155,980.57
应交税费	77,805,984.19
应付利息	849,933.32
其他应付款	28,050,492.87
流动负债合计	3,659,379,089.99

(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施工单位的商业信用情况；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 162,846,748.04 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 162,846,748.04 元。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 3,389,669,931.00 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 3,389,669,931.00 元。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 155,980.57 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 155,980.57 元。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 77,805,984.19 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:增值税、企业所得税、房产税、土地使用税、印花税、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 77,805,984.19 元。

5.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 849,933.32 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、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,以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 849,933.32 元。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 28,050,492.87 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、应交税费、应付利息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 28,050,492.87 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	162,846,748.04	162,846,748.04	0.00	0.00
预收款项	3,389,669,931.00	3,389,669,931.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	155,980.57	155,980.57	0.00	0.00
应交税费	77,805,984.19	77,805,984.19	0.00	0.00
应付利息	849,933.32	849,933.32	0.00	0.00
其他应付款	28,050,492.87	28,050,492.87	0.00	0.00
合计	3,659,379,069.99	3,659,379,069.99	0.00	0.00

流动负债评估值 3,659,379,069.99 元，无评估增减值变化。

五、非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债为长期借款，评估基准日账面价值 560,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向中信银行股份有限公司济南分行借入的期限在 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。长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 560,000,000.00 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

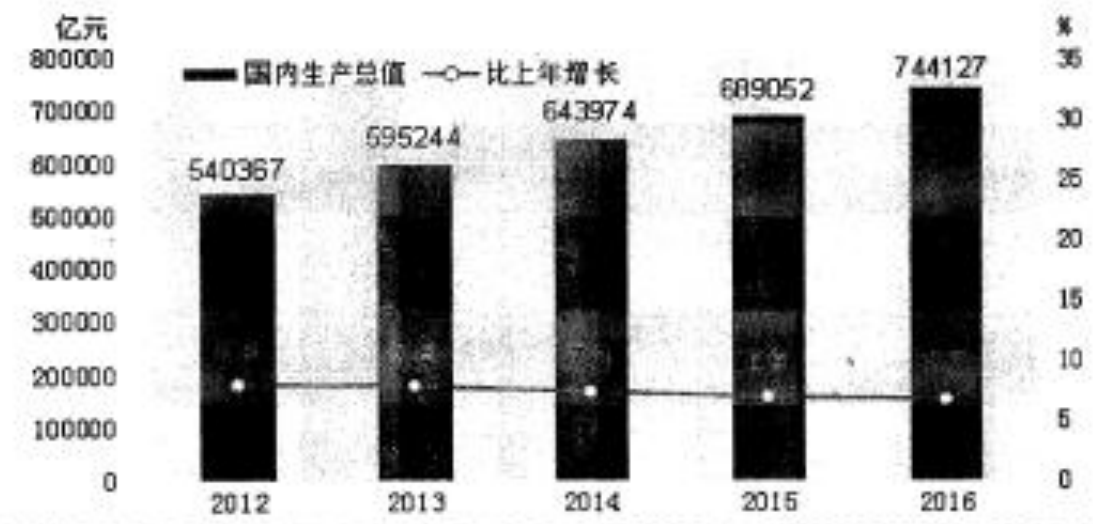
1. 我国宏观经济发展状况

2016年，面对错综复杂的国内外经济环境，

全国上下统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，国民经济运行缓中趋稳、稳中向好，实现了“十三五”良好开局。

初步核算，全年国内生产总值744,127亿元，比上年增长6.7%。其中，第一产业增加值63,671亿元，增长3.3%；第二产业增加值296,236亿元，增长6.1%；第三产业增加值384,221亿元，增长7.8%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为8.6%，第二产业增加值比重为39.8%，第三产业增加值比重为51.6%，比上年提高1.4个百分点。全年人均国内生产总值53,980元，比上年增长6.1%。全年国民总收入742,352亿元，比上年增长6.9%。

图1 2012-2016年国内生产总值及其增长速度



“三去一降一补”成效初显。钢铁煤炭行业圆满完成全年去产能任务，全年原煤产量比上年下降 9.4%。11 月末，规模以上工业企业产成品存货同比增长 0.5%，增速同比放缓 4.1 个百分点。商品房库存水平持续下降，12 月末商品房待售面积比上年末减少 2314 万平方米。工业企业资产负债率及成本均有所下降。11 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，同比下降 0.6 个百分点；1-11 月份，规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.76 元，同比减少 0.14 元。短板领域投资加快，全年生态保护和环境治理业、水利管理业、农林牧渔业投资分别比上年增长 39.9%、20.4%和 19.5%，分别快于全部投资 31.8、12.3 和 11.4 个百分点。

经济持续转型升级。产业结构优化转型，全年第三产业增加值占国内生产总值的比重为 51.6%，比上年提高 1.4 个百分点，高于第二产业 11.8 个百分点。需求结构继续改善，全年最终消费支出对国内生产总值增长的贡献率为 64.6%。创新驱动发展战略深入实施，航天空间站、飞船火箭、量子通信、高速计算、对天观测、大飞机等领域一批科技成果不断涌现。新动能快速成长，战略性新兴产业增加值比上年增长 10.5%，增速比规模以上工业高 4.5 个百分点。大众创业万众创新扎实推进，全国新登记企业 553 万户，比上年增长 24.5%，平均每天新登记企业 1.5 万户。工业小微企业景气回升，1 至 4 季度景气指数分别为 87.2，90.6，92.0，93.3。节能降耗成效突出，全年单位国内生产总值能耗比上年下降 5.0%，水电、风电、核电、天然气等清洁能源消费比重比上年提高 1.6 个百分点。

总的来看，2016 年国民经济运行保持在合理区间，发展的质量和效益提高。同时应当看到，国际国内经济环境依然错综复杂，经济稳中向好的基础尚不牢固。下一步，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱

动，全面做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，促进经济平稳健康发展和社会和谐稳定，以优异成绩迎接党的十九大胜利召开。

2. 区域经济发展状况

(1) 山东省经济发展状况

2016年全省全年实现生产总值（GDP）67,008.2 亿元，按可比价计算，比上年增长 7.6%。分季度看，一季度增长 7.3%，上半年增长 7.3%，前三季度增长 7.5%。分产业看，第一产业增加值 4,929.1 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 30,410.0 亿元，增长 6.5%；第三产业增加值 31,669.0 亿元，增长 9.3%。三次产业构成为 7.3:45.4:47.3，第三产业比重比上年提高 2.0 个百分点，实现了由“二三一”向“三二一”的重大转变。

①粮食生产再获丰收。扎实推进千亿斤粮食产能建设，加快农业结构战略性调整，促进农村三次产业融合发展，农业基础地位进一步巩固。全年粮食总产量 940.1 亿斤，比上年下降 0.3%，仍是历史第二高产年。其中，秋粮 471.1 亿斤，下降 0.4%。猪牛羊禽肉产量 764.7 万吨，增长 0.3%。

②工业生产企稳向好。大力推进“1+22”重点行业转型升级，增强传统行业发展活力，培育壮大工业新动能，带动工业生产稳步回升。全年规模以上工业增加值比上年增长 6.8%，增速比前三季度加快 0.1 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 4.5%，集体企业增加值增长 4.4%，股份制企业增加值增长 7.4%，外商及港澳台商投资企业增加值增长 5.6%。分轻重工业看，轻工业增加值增长 5.5%，重工业增加值增长 7.5%。分三大门类看，采掘业增加值下降 12.1%，制造业增加值增长 7.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增加值增长 8.5%。

③投资平稳较快增长。加快推进重点项目建设，积极引导资金投入，重点领域和薄弱环节得到加强。全年完成固定资产投资 52,364.5 亿元，比上年增长 10.5%，增速比前三季度回落 0.2 个百分点。三次产业投资比重由上年的 1.9:50.8:47.3 调整为 1.8: 52.4: 45.8。房地

产市场基本稳定。全年房地产开发投资 6,323.4 亿元，比上年增长 7.3%，增速比前三季度回落 0.6 个百分点。

④消费市场稳中有升。扎实推进贸易便利化，加快培育消费热点，畅通电子商务双向流通渠道，居民消费需求进一步释放。全年社会消费品零售总额 30,645.8 亿元，比上年增长 10.4%，增速比前三季度加快 0.2 个百分点。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 24,447.9 亿元，增长 10.2%；乡村消费品零售额 6,197.9 亿元，增长 11.0%。按消费形态分，餐饮收入 3,244.0 亿元，增长 13.7%；商品零售 27,401.7 亿元，增长 10.0%。

⑤供给侧结构性改革取得实效。紧紧围绕“三去一降一补”任务，坚持目标导向和问题导向，注重从供需两端精准发力，各项工作取得明显成效。去产能方面，全面完成国家下达的钢铁、煤炭去产能任务。积极稳妥化解“5+4”重点行业过剩产能，四季度工业企业产能利用率为 78%，达到两年来最高值。去库存方面，全年商品房销售面积增长 21.2%，待售面积下降 2.3%。去杠杆方面，11 月末规模以上工业企业资产负债率为 54.4%，比 9 月末降低 0.3 个百分点。补短板方面，全年基础设施投资增长 25.8%。工业技改投资增长 8.1%，比前三季度加快 1.0 个百分点。

⑥外贸增速领先全国。积极融入“一带一路”战略，大力培育跨境电商等外贸新增长点，进出口增速居全国前十大外贸省市首位。全年进出口总额 15,466.5 亿元，比上年增长 3.5%。其中，出口 9,052.2 亿元，增长 1.2%，比上年加快 0.5 个百分点；进口 6,414.3 亿元，增长 6.8%。

⑦财政收入保持稳定，货币信贷稳步增长。全面落实减税降费政策，着力培植税源，以提质增效促进财政收入平稳增长。全年公共财政预算收入 5,860.2 亿元，比上年同口径增长 8.5%。其中，税收收入 4,212.6 亿元，占公共财政预算收入的比重为 71.9%。加快地方金融改革步伐，强化金融风险防控，积极引导信贷资金更多流向实体经济。12 月末，金融机构本外币贷款余额 65,243.5 亿元，同比增长 10.5%，增速比上年末加快 0.4 个百分点。全年新增本外币贷款

6,180.3 亿元，比上年多增 76.1 亿元。

⑧居民收入稳定增长。全年城镇居民人均可支配收入 34,012 元，增长 7.8%；农村居民人均可支配收入 13,954 元，增长 7.9%。城乡居民人均消费支出分别达到 21,495 元和 9,519 元，分别增长 8.3%和 8.8%。

⑨消费价格温和上涨。持续深化价格改革，不断完善价格机制，消费价格总水平保持在合理区间。全年居民消费价格比上年上涨 2.1%，涨幅比上年扩大 0.9 个百分点。其中，城市上涨 2.2%，农村上涨 1.8%。分类别看，食品烟酒类价格上涨 3.6%，衣着类上涨 1.7%，居住类上涨 0.9%，生活用品及服务上涨 0.8%，交通和通信类下降 0.4%，教育文化和娱乐类上涨 1.9%，医疗保健类上涨 4.9%，其他用品和服务类上涨 2.9%。在大宗商品价格上涨和部分行业供求关系改善的带动下，工业生产者月度同比价格自 10 月份开始持续回升。全年工业生产者出厂和购进价格比上年分别下降 1.5%和 2.0%，降幅分别比上年缩窄 3.3 和 3.0 个百分点。

⑩城镇化水平继续提高。突出以人为核心的新型城镇化建设，有序推进外来务工人员市民化、城中村和城边村原有居民市民化、其他农村地区就地转移就业人口市民化，促进基本公共服务常住人口全覆盖，进一步提升城镇化发展质量。年末全省常住人口 9,946.64 万人，常住人口城镇化率达 59.02%，比上年提升 2.01 个百分点。

总的来看，全省供给侧结构性改革效果开始显现，主要先行指标持续走强，市场供求关系逐步改善，微观主体发展活力提升，经济平稳向好的积极因素不断积聚。

(2)济南市经济发展状况

初步核算，2016 年济南市生产总值 6,536.1 亿元，比上年增长 7.8%。分产业看，第一产业增加值 317.3 亿元，增长 4.1%；第二产业增加值 2,368.9 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3,849.9 亿元，增长 8.7%。产业结构进一步调整优化，三次产业比例由上年的 5.0:37.8:57.2 调整为 4.9:36.2:58.9。人均生产总值 90,999 元，增长 6.5%，按年均汇率折算为 13,700 美元。

(二)有关的财政、货币政策等

十二届全国人大五次会议审议通过的政府工作报告指出2016年要继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策,在区间调控基础上加强定向调控、相机调控,提高预见性、精准性和有效性,注重消费、投资、区域、产业、环保等政策的协调配合,确保经济运行在合理区间。

财政政策要更加积极有效。今年赤字率拟按3%安排,财政赤字2.38万亿元,比去年增加2,000亿元。其中,中央财政赤字1.55万亿元,地方财政赤字8,300亿元。安排地方专项债券8,000亿元,继续发行地方政府置换债券。今年赤字率保持不变,主要是为了进一步减税降费,全年再减少企业税负3,500亿元左右、涉企收费约2,000亿元,一定要让市场主体有切身感受。财政预算安排要突出重点、有保有压,加大力度补短板、惠民生。对地方一般性转移支付规模增长9.5%,重点增加均衡性转移支付和困难地区财力补助。压缩非重点支出,减少对绩效不高项目的预算安排。各级政府要坚持过紧日子,中央部门要带头,一律按不低于5%的幅度压减一般性支出,决不允许增加“三公”经费,挤出更多资金用于减税降费,坚守节用裕民的正道。

货币政策要保持稳健中性。今年广义货币M2和社会融资规模余额预期增长均为12%左右。要综合运用货币政策工具,维护流动性基本稳定,合理引导市场利率水平,疏通传导机制,促进金融资源更多流向实体经济,特别是支持“三农”和小微企业。坚持汇率市场化改革方向,保持人民币在全球货币体系中的稳定地位。

二、行业现状与发展前景分析

(一)房地产行业现状

1.2017年房地产调控将保持高压姿态

2016年,我国房地产市场快速升温,多项指标创历史新高。2016年底召开的中央经济工作会议提出,要加快研究建立符合国情、适应市场规律的房地产发展长效机制。高库存和高房价并存、结构性过剩

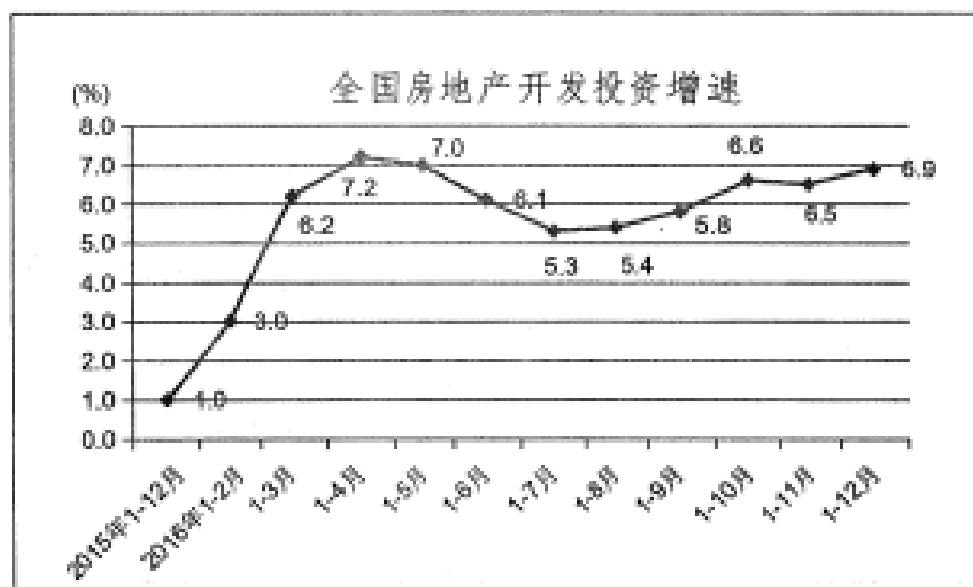
和局部性短缺并存是当前我国房地产调控面临的主要矛盾，根源在于经济发展有过度依赖于房地产业倾向，且对房地产投机行为约束不够。在房地产调控从严背景下，“平稳回落，分化发展”是2017年楼市运行主基调。2016年下半年开始，全国各地均相继出台了“限购、限贷”为主要手段的调控政策。

2017年房地产市场将进入“小年”。市场成交量会比去年有所下滑，但绝对值仍将维持高位，房价则不具备大幅下跌的条件。

2.2016年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，全国房地产开发投资102581亿元，同比名义增长6.9%（扣除价格因素实际增长7.5%），增速比1-11月份提高0.4个百分点。其中，住宅投资68704亿元，增长6.4%，提高0.4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为67.0%。



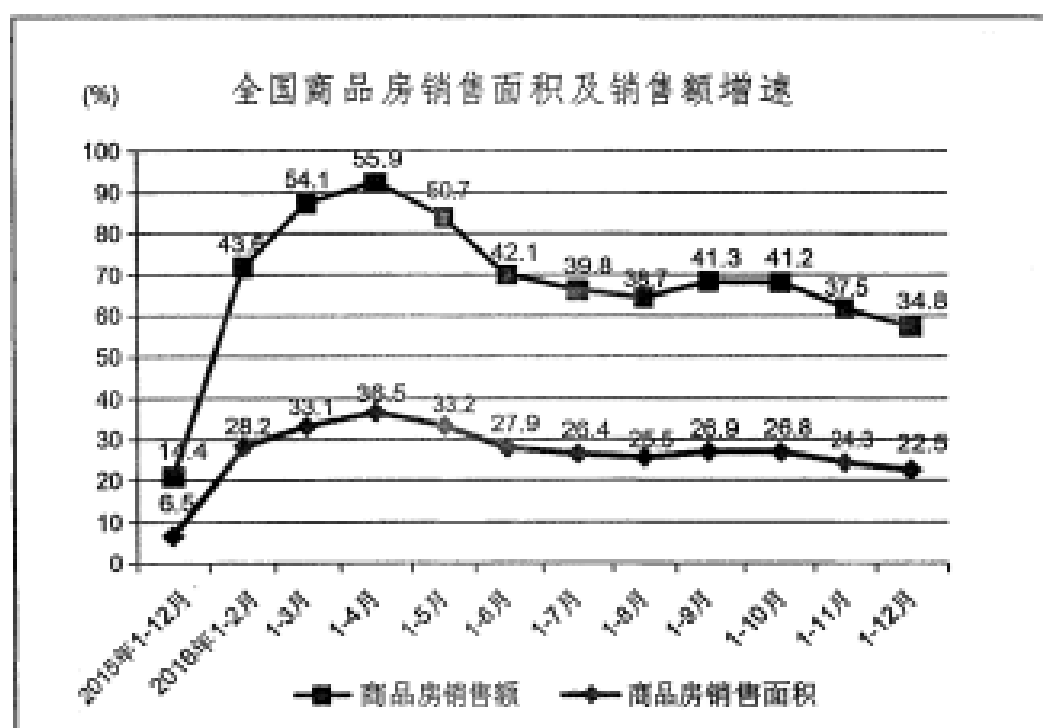
资料来源：国家统计局网站

其中，房地产开发企业房屋施工面积758,975万平方米，同比增长3.2%，增速比1-11月份提高0.3个百分点。其中，住宅施工面积521,310万平方米，增长1.9%。房屋新开工面积166,928万平方米，增长8.1%，增速提高0.5个百分点。其中，住宅新开工面积115,911万平方米，增长8.7%。房屋竣工面积106,128万平方米，增长6.1%，增速回落0.3个百分点。其中，住宅竣工面积77,185万平方米，增长4.6%。2016年，房地产开发企业土地购置面积22,025万平方米，

同比下降 3.4%，降幅比 1-11 月份收窄 0.9 个百分点；土地成交价款 9,129 亿元，增长 19.8%，增速回落 1.6 个百分点。

(2)商品房销售和待售情况

2016 年，商品房销售面积 157349 万平方米，比上年增长 22.5%，增速比 1-11 月份回落 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点。其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。



资料来源：国家统计局网站

2016 年末，商品房待售面积 69,539 万平方米，比 11 月末增加 444 万平方米。其中，住宅待售面积减少 200 万平方米，办公楼待售面积增加 195 万平方米，商业营业用房待售面积增加 234 万平方米。

(3)房地产开发企业到位资金情况

2016 年，房地产开发企业到位资金 144,214 亿元，比上年增长 15.2%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点。其中，国内贷款 21,512 亿元，增长 6.4%；利用外资 140 亿元，下降 52.6%；自筹资金 49,133 亿元，增长 0.2%；其他资金 73,428 亿元，增长 31.9%。在其他资金中，定金及预收款 41,952 亿元，增长 29.0%；个人按揭贷款 24,403

亿元，增长 46.5%。

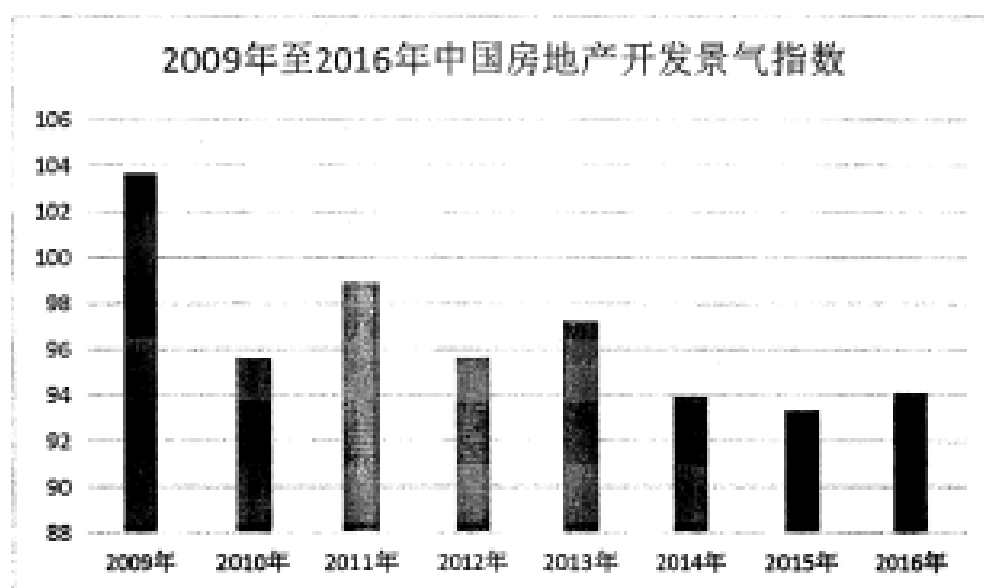
(4) 房地产开发景气指数

2016 年 12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.08，比上月提高 0.04 点。

表 1 2016 年全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	比上年增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	102,581.00	6.90
其中：住宅	68,704.00	6.40
办公楼	6,533.00	5.20
商业营业用房	15,838.00	8.40
房屋施工面积 (万平方米)	758,975.00	3.20
其中：住宅	521,310.00	1.90
办公楼	35,029.00	6.00
商业营业用房	104,572.00	4.50
房屋新开工面积 (万平方米)	168,928.00	8.10
其中：住宅	115,911.00	8.70
办公楼	6,415.00	-2.30
商业营业用房	22,317.00	-0.90
房屋竣工面积 (万平方米)	106,128.00	6.10
其中：住宅	77,185.00	4.60
办公楼	3,629.00	6.10
商业营业用房	12,518.00	4.10
土地购置面积 (万平方米)	22,025.00	-3.40
土地成交价款 (亿元)	9,129.00	19.80
商品房销售面积 (万平方米)	157,349.00	22.50
其中：住宅	137,540.00	22.40
办公楼	3,826.00	31.40
商业营业用房	10,812.00	16.80
商品房销售额 (亿元)	117,627.00	34.80
其中：住宅	99,064.00	36.10
办公楼	5,484.00	45.80
商业营业用房	10,581.00	19.50
商品房待售面积 (万平方米)	69,539.00	-3.20
其中：住宅	40,257.00	-11.00
办公楼	3,631.00	10.80
商业营业用房	15,838.00	8.00
房地产开发企业到位资金 (亿元)	144,214.00	15.20
其中：国内贷款	21,512.00	6.40
利用外资	140.00	-52.60
自筹资金	49,133.00	0.20
其他资金	73,428.00	31.80
其中：定金及预收款	41,952.00	29.00
个人按揭贷款	24,403.00	46.50

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) 土地成交情况

2016 年济南土地出让宗数共为 485 宗，同比增长 23.41%；2016 年济南土地出让面积为 1846.09 万平方米，同比增长 25.88%。2015 年济南土地出让宗数为 393 宗，出让面积为 1466.57 万平方米。

2016 年济南土地成交宗数共为 344 宗，同比下降 9.71%；2016 年济南土地成交面积为 1246.56 万平方米，同比下降 15.16%；2016 年济南土地成交价款共 346.96 亿元，同比下降 51.70%。2015 年济南土地成交宗数共为 381 宗，2015 年济南土地成交面积为 1469.27 万平方米，2015 年济南土地成交价款共 718.3 亿元。

2016 年 1-12 月济南土地出让地面均价为 851 元/m²，成交地面均价为 4889 元/m²，溢价率为 15.03%；2015 年 1-12 月济南土地出让地面均价为 669 元/m²，成交地面均价为 2783 元/m²，溢价率为 1.47%。

2016 年济南土地未成交宗数为 58 宗，同比下降 43.69%；2016 年济南土地未成交面积为 255.72 万平方米，同比下降 29.78%。2015 年济南土地成交宗数为 103 宗，2015 年济南土地未成交面积为 364.16 万平方米。

(2) 房地产成交情况

从 2011 年开始济南房地产市场成交连续 6 年创造新高。2016

年全年共成交商品房 1719.9 亿、223528 套、1938 万 m^2 ；成交商品住宅 1379.02 亿、125766 套、1518.5 万 m^2 ；同比 2015 年，商品房各项指标增幅分别为 58.2%、48.7%、49.1%，商品住宅各项指标增幅分别为 55.5%、38.0%、42.8%。2016 年 9 月 17 日济南商品住宅销售金额突破 1000 亿元，成为继 2015 年 12 月 20 号济南商品住宅成交面积突破 1000 万 m^2 之后又一个新的里程碑。

济南普通住宅市场 2016 年有成交记录的项目共 320 个，较 2015 年的 294 个增加 26 个。成交金额排名前 50 的项目共成交 780.1 亿，占全市 60%；成交金额排名前 84 的项目共成交 1042 亿，占全市 80.0%。

均价在 8000 元/ m^2 以内的项目共 157 个，成交 62441 套，占全市 50.1%；均价 10000 元/ m^2 以上的项目 78 个，成交 438.3 亿、26494 套，占全市 33.6%、21.3%，项目个数较 2015 年增加 25 个。

2011-2015 年济南商品住宅套均面积保持在 115 m^2 左右，2016 年商品住宅套均面积首次突破 120 m^2 ，改善性需求特征明显。

（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

2017 年经济增长目标小调至 6.5% 左右，这为供给侧结构性改革创造条件。与经济趋淡时要靠房地产拉动相比，经济趋好时稳定发展房地产是更有利于引导和稳定预期。

今年广义货币 M2 预期增长目标下调至 12% 左右，相对于去年 13% 的增长目标和 11.3% 的实际增长来看更加合理，这意味着今年货币政策不会过于收紧，这样对房地产行业而言资金就不会过于紧张。

推进新型城镇化，支持居民自住和进城人员购房需求，有利于去库存；分类调控、因城施策包括长效机制都是为了稳定施策都是为了稳定市场。

2.行业发展的不利因素

从 2016 年 10 月开始，新一轮楼市调控席卷全国 22 个城市。而 2017 年以来，京津冀、长三角和珠三角核心城市群，更是密集发布后续政策。包括认房认贷，封堵假离婚贷款买房，商住限买，纳税年限等十几道“夺命金牌”，瞬间将一、二线城市房屋成交量打低，并造成房产市场快速降温。

(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，能促进房地产行业的发展；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，也会促进房地产行业的发展。

2. 行业进入壁垒

在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

三、被评估企业的业务分析

(一) 被评估企业简介

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社。

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 463,363.92 平方米，其中高层住宅 322,819.96 平方米，别墅 28,017.14 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 39,575.16 平方米，地下车库 72,473.87 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 93,863.46 平方米，其中高层住宅 26,304.83 平方米，别墅 3,805.49 平方米，商业 477.79 平方米，地下室 18,520.48 平方米，地下车位 44,754.87 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、其他应收款、应收利息及递延所得税资产等，非经营负债为应付利息等；

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：

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 12 月 31 日
----	------------------	------------------	------------------

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
流动资产	185,583.75	311,959.25	512,185.41
长期股权投资			
固定资产		58.34	48.27
在建工程			
无形资产			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,057.47	8,540.58
其他非流动资产			
资产总计	185,583.75	313,075.05	520,770.09
流动负债	3,583.75	57,354.21	365,933.74
非流动负债	177,000.00	157,000.00	56,000.00
负债合计	180,583.75	214,354.21	421,933.74
所有者权益	5,000.00	98,720.84	98,836.36

被评估单位历史年度利润表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2015年	2016年
一、营业收入		0.21
减:营业成本		0.20
营业税金及附加		498.34
销售费用	1,120.90	2,252.19
管理费用	610.04	155.87
财务费用	-21.44	-370.08
资产减值损失		
加:投资收益		2,631.00
二、营业利润	-1,709.50	94.90
加:营业外收入	5.20	63.27
减:营业外支出		
三、利润总额	-1,704.30	158.17
减:所得税费用	-425.14	42.66
四、净利润	-1,279.16	115.51

(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.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；

5.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；

6.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；

7.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;

8.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;

9.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;

10.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2018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463,363.92平方米,其中高层住宅322,819.96平方米,别墅28,017.14平方米,商业477.79平方米,地下室39,575.16平方米,地下车库72,473.87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93,863.46平方米,其中高层住宅26,304.83平方米,别墅3,805.49平方米,商业477.79平方米,地下室18,520.48平方米,地下车位44,754.87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 2018 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	2017 年	2018 年
高层住宅	19,565.80	12,000.00
别墅	8,181.80	0.00
商业	0.00	955.58
车库	11,146.29	7,650.76
地下室	3,772.77	1,968.57
以前年度应收未收款	22,196.86	14,797.91
合计	64,863.52	37,372.82

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 253,033.59 万元,后期投资 112,150.06 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	2017 年
续建成本	112,150.06

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	2017 年	2018 年
营业税	0.00	0.00
增值税	1,853.24	7,203.23
城市维护建设税	129.73	504.23
教育费附加	92.66	360.16
水利建设基金	18.53	72.03
土地增值税	1,890.31	-1,707.55
合计	3,984.47	6,432.10

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

项目名称	2017 年	2018 年
销售费用	1,606.21	1,003.46

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	2017 年	2018 年
管理费用	1,401.88	1,401.88

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	2017 年	2018 年
----	--------	--------

所得税	684.24	9,179.55
-----	--------	----------

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	2017 年	2018 年
折旧及摊销	6.71	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 地块项目予以剔除。

II. 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。

III. 其他应收款：其他应收款中的代付款、土地竞买保证金委托贷款，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. 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。

V.递延所得税资产：递延所得税资产核算内容主要为预收售房款形成的递延所得税资产，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。

VI.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。

VII.有息负债：因本次评估采用企业自由现金流量，故长期借款，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	有息负债	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	543,028.01	0.00	0.00	171,645.25	303,349.60	68,033.16
货币资金	63,893.97	0.00	0.00	0.00	0.00	63,893.97
预付款项	3,316.26	0.00	0.00	0.00	0.00	3,316.26
应收利息	223.39	0.00	0.00	223.39	0.00	0.00
其他应收款	130,243.17	0.00	0.00	128,522.17	0.00	1,721.00
存货	325,514.77	0.00	0.00	42,889.68	282,615.08	0.00
其他流动资产	19,838.45	0.00	0.00	0.00	20,734.52	-896.07
二、流动负债合计	365,937.91	0.00	0.00	84.99	338,966.99	26,885.92
应付账款	16,284.67	0.00	0.00	0.00	0.00	16,284.67
预收款项	338,966.99	0.00	0.00	0.00	338,966.99	0.00
应付职工薪酬	15.60	0.00	0.00	0.00	0.00	15.60
应交税费	7,780.60	0.00	0.00	0.00	0.00	7,780.60
其他应付款	2,805.05	0.00	0.00	0.00	0.00	2,805.05
三、营运资金	129,630.68	0.00	-56,000.00	180,100.83	-35,617.39	41,147.24

③基准日营运资金计算

调整后基准日营运资金为 41,147.24 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	2017 年	2018 年
----	--------	--------

当期所需营运资金	451.33	217.47
营运资金增加额	-40,695.91	-233.86

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	2017 年	2018 年
现金流入		
销售收入	64,863.52	37,372.82
现金流出		
开发成本	112,150.06	0.00
销售税金及附加	3,984.47	6,432.10
管理费用	1,401.88	1,401.88
营业费用	1,606.21	1,003.46
所得税	684.24	9,179.55
加：折旧及摊销	6.71	10.23
加：期末营运资金回收	0.00	0.00
加：期末固定资产回收	0.00	0.00
减：资本性支出	0.00	0.00
减：营运资金追加额	-40,695.91	-233.86
自由现金流量	-14,260.72	19,599.92

(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 217.47 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 38.61 万元。

故企业终值 $P_n = \text{期末营运资金} + \text{期末固定资产}$

$$=217.47+38.61$$

$$=256.08 \text{ 万元}$$

(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： $K_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

R_f ：无风险报酬率

β ：企业风险系数

RP_m ：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2.8540%，故无风险报酬率取2.8540%。

(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0.9507；

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 1.4855。

(3) 市场风险溢价 Rpm

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险利率的回报率, 根据我们的研究成果, 2016 年市场风险溢价取 7.10%。

(4) 企业特定风险调整系数 Rc 的确定

该公司资产规模小于上市公司, 土地储备相对薄弱, 资金回笼及融资风险相对较高; 同时该公司实际是项目公司, 投资开发特定房地产项目, 业务、产品范围较单一, 项目开发有一定的风险, 因此经营风险略高。综合考虑上述情况, 综合确定风险调整系数 Rc 取值为 3%。

(5) 权益资本成本 Ke 的确定

根据上述确定的参数, 则权益资本成本计算如下:

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{Pm} + R_c \\ &= 16.40\% \end{aligned}$$

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 4.75%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 10.90\% \end{aligned}$$

(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	2017 年	2018 年	2018 年末
自由现金流量	-14,260.72	19,599.	256.0

		92	8
折现期	0.50	1.50	2.00
折现率	10.90%	10.90%	10.90%
折现系数	0.9496	0.8563	0.8131
折现值	-13,541.98	16,783.41	208.22
企业自有现金流量折现值	3,449.65		

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)其他应收款中的代付款、土地竞买保证金及委托贷款，应作为非经营性资产予以确认，评估值 128,522.17 万元。

(2)应收利息，应作为非经营性资产予以确认，评估值 223.39 万元。

(3)递延所得税资产，应作为非经营性资产予以确认，评估值 8,540.58 万元。

(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 42,145.32 万元。

(4)应付利息，应作为非经营性负债予以确认，其评估值为 84.99 万元。

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 179,346.46 万元。

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，核实后帐面价值为 56,000.00 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

$$=3,449.65+0.00+179,346.46$$

$$=182,796.11 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=182,796.11-56,000.00$$

$$=126,796.11 \text{ 万元}$$

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天津广宇发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必要的评估程序，对山东鲁能万创置业有限公司的股东全部权益价值在 2016 年 12 月 31 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 520,774.26 万元，总负债账面价值为 421,937.91 万元，净资产账面价值为 98,836.36 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 126,796.11 万元，增值额为 27,959.75 万元，增值率为 28.29%。

(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 520,774.26 万元，评估值为 550,846.19 万元，评估增值 30,076.10 万元，增值率 5.78%；总负债账面价值为 421,937.91 万元，评估值为 421,937.91 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 98,836.36 万元，评估值为 128,912.45 万元，评估增值 30,076.10 万元，增值率 30.43 %。

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 12 月 31 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	512,181.24	542,268.08	30,086.83	5.87
二、非流动资产	2	8,588.85	8,578.11	-10.74	-0.13
其中：长期股权投资	3	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%
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	48.27	37.54	-10.74	-22.24
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	8,540.58	8,540.58	0.00	0.00
资产总计	10	520,770.09	550,846.19	30,076.10	5.78
三、流动负债	11	365,933.74	365,933.74	0.00	0.00
四、非流动负债	12	56,000.00	56,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	421,933.74	421,933.74	0.00	0.00
净资产	14	98,836.36	128,912.45	30,076.10	30.43

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 126,796.11 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 128,912.45 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 128,912.45 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

金额单位：人民币万元

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	5,121,812,444.90	5,422,680,784.68	300,868,339.78	5.87
货币资金	638,939,677.32	638,939,677.32	0.00	0.00
预付款项	33,162,599.51	33,162,599.51	0.00	0.00
应收利息	2,233,888.87	2,233,888.87	0.00	0.00
其他应收款	1,302,431,697.97	1,302,431,697.97	0.00	0.00
存货	2,946,721,726.42	3,247,590,066.20	300,868,339.78	10.21
其他流动资产	198,322,854.81	198,322,854.81	0.00	0.00
二、非流动资产合计	85,888,498.46	85,781,117.56	-107,380.90	-0.13
固定资产	482,741.90	375,361.00	-107,380.90	-22.24
递延所得税资产	85,405,756.56	85,405,756.56	0.00	0.00
三、资产总计	5,207,700,943.36	5,508,461,902.24	300,760,958.88	5.78
四、流动负债合计	3,659,337,379.61	3,659,337,379.61	0.00	0.00
应付账款	162,846,748.04	162,846,748.04	0.00	0.00
预收款项	3,389,669,931.00	3,389,669,931.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	155,980.57	155,980.57	0.00	0.00
应交税费	77,764,293.81	77,764,293.81	0.00	0.00
应付利息	849,933.32	849,933.32	0.00	0.00
其他应付款	28,050,492.87	28,050,492.87	0.00	0.00
五、非流动负债合计	560,000,000.00	560,000,000.00	0.00	0.00
长期借款	560,000,000.00	560,000,000.00	0.00	0.00
六、负债总计	4,219,337,379.61	4,219,337,379.61	0.00	0.00
七、净资产(所有者权益)	988,363,563.75	1,289,124,522.63	300,760,958.88	30.43

(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。

附件三

南京鲁能广宇置地有限公司
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
二〇一七年五月八日



目录

第一部分 企业概况.....	1
第二部分 资产评估说明.....	3
第一章 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围.....	4
二、企业申报的实物资产情况.....	4
三、企业申报的无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产情况.....	5
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	5
第二章 资产核实情况总体说明.....	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	7
三、核实结论.....	7
第三章 资产基础法评估技术说明.....	8
一、流动资产(非存货类)评估技术说明.....	8
二、存货评估技术说明.....	9
三、流动负债评估技术说明.....	11
五、非流动负债评估技术说明.....	13
第四章 评估结论及分析.....	14
一、评估结论.....	14
二、控制权与流动性对评估对象价值的影响考虑.....	15

第一部分 企业概况

一、公司概况

企业名称：南京鲁能广宇置地有限公司(简称：南京广宇公司)

法定住所：南京市栖霞区尧化街道新尧佳新城后新塘西金地新尧会所

法定代表人：孙留存

注册资本：陆亿元整

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；自有房屋租赁；装饰工程。（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

南京鲁能广宇置地有限公司，成立于2016年10月13日，由山东鲁能亘富开发有限公司单独出资组建，注册资本60,000万元。截至评估基准日，南京鲁能广宇置地有限公司股权结构未发生变化，评估基准日，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	60,000.00	100.00%

三、公司产权和经营管理结构

南京鲁能广宇置地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，公司实行执行董事负责制，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	2016年12月31日
流动资产	179,044.77
长期股权投资	
固定资产	

项目	2016年12月31日
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	179,044.77
流动负债	19,044.77
非流动负债	100,000.00
负债合计	119,044.77
所有者权益	60,000.00

截至评估基准日,南京鲁能广宇置地有限公司损益类科目没有发生额。被评估单位评估基准日报表业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。

第二部分 资产评估说明

本部分内容由签字资产评估师编写。

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

评估对象是南京鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是南京鲁能广宇置地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，评估范围内的资产为流动资产，总资产账面价值为179,044.77万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为119,044.77万元；净资产账面价值60,000.00万元。具体如下表：

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日
流动资产	179,044.77
长期股权投资	
固定资产	
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	179,044.77
流动负债	19,044.77
非流动负债	100,000.00
负债合计	119,044.77
所有者权益	60,000.00

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业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为存货。

存货为开发成本，为南京广宇公司开发建设的位于南京市栖霞区翠林北路的鲁能公馆项目，该项目规划建设住宅商品房，项目用地于2016年9月取得，占地面积31,652.77平方米，土地用途为城镇住宅用地(单一)，规划总建筑面积110,161.70平方米，截止评估基准日，该项目用地已取得《不动产权证》(苏(2016)宁栖不动产权第0021950号)及《建设用地规划许可证》(地字第320113201610544号)。

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和财务小组两个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于2017年3月6日至2017年3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、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	67,994,219.40
其他应收款	262,000.00
其他流动资产	45,736.88
非存货类流动资产合计	68,301,956.28

(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银行存款进行了函证。

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、坏账准备计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

评估基准日货币资金为银行存款，账面价值 67,994,219.40 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国建设银行股份有限公司南京鼓楼支行的人民币存款。

评估人员对银行存款进行了函证,并取得了银行存款的银行对账单,对其进行核对,经核对被评估单位申报存款的开户行名称、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 67,994,219.40 元。

货币资金评估值为 67,994,219.40 元。

2.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 262,000.00 元,未计提坏账准备,其他应收款账面价值 262,000.00 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等。根据实际情况,对其他应收款进行了函证,并查看了相关凭证,未发现有确凿证据证明不能收回的款项。因此其他应收款以核实无误后的账面余额作为评估值。

其他应收款评估值为 262,000.00 元,无评估增减值。

3.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 45,736.88 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算预缴的增值税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日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 45,736.88 元,无评估增减值。

(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	67,994,219.40	67,994,219.40	0.00	0.00
其他应收款	262,000.00	262,000.00	0.00	0.00
其他流动资产	45,736.88	45,736.88	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	68,301,956.28	68,301,956.28	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 68,301,956.28 元,无评估增减值。

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 1,722,145,715.63 元,核算内容为开发成本。评估基准日存货未计提跌价准备,存货账面价值 1,722,145,715.63 元。

金额单位:人民币元

序号	项目名称	用途	用地面积(m ²)	账面价值
1	2016G52 地块项目	住宅	31,652.77	1,722,145,715.63

账面价值主要包含土地取得成本、资本化利息等。

(二)项目概况

存货为开发成本,为南京广宇公司开发建设的位于南京市栖霞区翠林北路的鲁能公馆项目,该项目规划建设住宅商品房,项目用地于 2016 年 9 月取得,占地面积 31,652.77 平方米,土地用途为城镇住宅用地(单一),规划总建筑面积 110,161.70 平方米,截止评估基准日,该项目用地已取得《不动产权证》(苏(2016)宁栖不动产权第 0021950 号)及《建设用地规划许可证》(地字第 320113201610544 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

评估范围内的开发项目土地为南京鲁能广宇置地有限公司于2016年9月23日通过挂牌方式取得，成交价价为公开市场价值，评估人员考虑到该宗土地成交日期与评估基准日较近，当地同类用地地价上涨趋势平稳，因此以核实后账面价值作为评估值。

(六)存货评估结果

存货评估结果及增减值情况如下表：

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	1,722,145,715.63	1,722,145,715.63	0.00	0.00
存货合计	1,722,145,715.63	1,722,145,715.63	0.00	0.00
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	1,722,145,715.63	1,722,145,715.63	0.00	0.00

存货评估值 1,722,145,715.63 元，无评估增减值。

三、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、应交税费、应付利息。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	180,000,000.00
应交税费	38,505.24
其他应付款	10,409,166.67
流动负债合计	190,447,671.91

(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、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；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况等。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 180,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向山东鲁能万创置业有限公司借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的人民币借款。

评估人员查阅了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，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 180,000,000.00 元。

2.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 38,505.24 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，包括城镇土地使用税和印花税等。

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 38,505.24 元。

3.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 10,409,166.67 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 10,409,166.67 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	180,000,000.00	180,000,000.00	0.00	0.00
应交税费	38,505.24	38,505.24	0.00	0.00
其他应付款	10,409,166.67	10,409,166.67	0.00	0.00
合计	190,447,671.91	190,447,671.91	0.00	0.00

流动负债评估值 190,447,671.91 元，无评估增减值。

五、非流动负债评估技术说明

纳入评估范围的非流动负债为长期借款，评估基准日账面价值 1,000,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向鲁能集团有限公司借入的期限在 1 年以上的借款。

评估人员查阅了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，核对了借款金额、借款期限和借款利率。长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 1,000,000,000.00 元。

第四章 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天津广宇发展股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值在2016年12月31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：

南京鲁能广宇置地有限公司截止评估基准日总资产账面价值为179,044.77万元，评估值为179,044.77万元，无评估增减值；负债账面价值为119,044.77万元，评估值为119,044.77万元，无评估增减值；净资产账面价值为60,000.00万元，评估值为60,000.00万元，无评估增减值。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31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	179,044.77	179,044.77	0.00	0.00
二、非流动资产	2				
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
递延所得税资产	9				
资产总计	10	179,044.77	179,044.77	0.00	0.00
三、流动负债	11	19,044.77	19,044.77	0.00	0.00
四、非流动负债	12	100,000.00	100,000.00	0.00	0.00
负债总计	13	119,044.77	119,044.77	0.00	0.00
净资产	14	60,000.00	60,000.00	0.00	0.00

南京鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值评估结果为60,000.00万元。

二、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对评估对象价值的影响。