

鲁能集团有限公司拟以
北京顺义新城建设开发有限公司股权
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 1079-04 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年五月八日



北京

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.....	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.....	10
一、流动资产(非存货类)评估技术说明.....	10
二、存货评估技术说明.....	13
三、长期股权投资.....	68
四、投资性房地产评估技术说明.....	73
五、机器设备评估技术说明.....	82
六、在建工程评估技术说明.....	90
七、无形资产-土地使用权资产评估技术说明.....	92
八、递延所得税资产评估技术说明.....	94
九、流动负债评估技术说明.....	94
十、长期借款评估技术说明.....	98
第四章 收益法评估技术说明.....	99
一、宏观、区域经济因素分析.....	99
二、行业现状与发展前景分析.....	102
三、被评估单位的业务分析.....	111
四、被评估单位的资产与财务分析.....	116
五、收益预测的假设条件.....	120
六、评估方法及主要参数的确定.....	121
七、评估计算过程.....	124
第五章 评估结论及分析.....	141

一、评估结论.....	141
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	143
三、流动性对评估对象价值的影响考虑.....	144
评估说明附件.....	145
附件一、关于进行资产评估有关事项的说明.....	145
附件二、长期股权投资-张家口鲁能实业有限公司评估说明.....	145
附件三、长期股权投资-苏州鲁能广宇置地有限公司评估说明.....	145

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北京顺义新城建设开发有限公司编写、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

评估对象是北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益。

评估范围是北京顺义新城建设开发有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产以及其他非流动资产，总资产账面价值为 1,463,800.24 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,273,295.32 万元；净资产账面价值 190,504.92 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	1,343,314.61
非流动资产	120,485.63
其中：长期股权投资	80,000.00
投资性房地产	2,718.68
固定资产	182.53
在建工程	5,291.17
无形资产	5,136.86
其中：土地使用权	5,136.86
其他非流动资产	27,156.39
资产总计	1,463,800.24
流动负债	836,395.32
非流动负债	436,900.00
负债总计	1,273,295.32
净资产	190,504.92

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，并发表了无保留意见。

(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、投资性房地产、设备类资产、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

(一)存货

存货主要开发产品和开发成本。

开发产品与开发成本为住宅、商业、低密度住宅等房地产开发项目，位于北京市顺义区与丰台区。

1.开发产品：

主要是顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地B1 地块项目、顺义新城 7#地A地块项目、顺义新城 2 号地B2 地块项目及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 号商品房。

2.开发成本

主要是 2#地B3 地块、7#地商业地块、21 街区项目用地、石榴庄项目、顺义新城一级开发项目。

开发成本共取得 9 宗土地，占地面积共 286,835.19 平方米，其中：2#地B3 地块、21 街区项目用地、石榴庄项目项目已于评估基准日前陆续动工建设并已部分预售，其余 7#地商业地块为空地，目前无详细规划，待开发。

(二)投资性房地产

投资性房地产主要为目前在出租的位于顺义区顺兴街 7 号院 37 号楼 1 至 3 层 101 的 2#地B1 地块G4 公建-幼儿园，建筑面积 2,903.17 平方米。

(三)设备类

设备类包括运输设备及电子设备。

1.运输设备

运输设备主要是业务用小轿车、商务车、旅游观光车(八人座老爷观光车)等，由被评估单位统一调配管理。

运输车辆购置于 2013 年至 2016 年间，评估基准日车辆维护保养较好，使用正常。

2.电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品、空调等。以上设备陆续购置并启用于2007年至2016年间,目前除部分设备已报废外,其余设备均可正常使用。

(四)在建工程

在建工程为目前在建的1#地商业,该工程于2016年7月开工建设,预计2018年5月竣工,规划建设地上3层、地下3层商业建筑一幢,总建筑面积50,955.60平方米。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权。

评估范围内的土地使用权共1宗,账面值51,368,584.28元,土地面积14,145.60平方米,土地用途为商业,土地使用权类型为商业。土地使用权已取得权属证书,证载土地使用权人为北京顺义新城建设开发有限公司。

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5月8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存货类、设备类等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

6. 尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)房地产行业、当地房地产政策、市场销售信息等；

(7)其他相关信息资料。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

1. 评估范围内的部分电子设备已报废，清单如下：

设备类别	明细表序号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值	备注
电子设备	69	互联网管理设备 NS550	台	1	84,000.00	4,200.00	已报废
电子设备	116	电话交换机	台	1	69,000.00	3,450.00	已报废
电子设备	368	UPS	台	1	10,384.00	519.20	已报废
电子设备	370	VPN	台	1	35,000.00	1,750.00	已报废
电子设备	371	VPN	台	1	15,000.00	750.00	已报废

除上述事项外，被评估单位提供的资产评估申报明细表与资产核实结果相符，账面值与经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后

的评估基准日会计报表的账面值一致。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产(非存货类)评估技术说明

(一)评估范围

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

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	951,075,104.52
预付账款	308,058.22
其他应收款	25,986,991.74
其他流动资产	252,318,031.14
非存货类流动资产合计	1,229,688,185.62

(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) 银行存款

评估基准日银行存款账面价值 950,965,872.67 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国建设银行、兴业银行、交通银行、渤海银行、北京银行、中信银行等的人民币存款。

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 950,965,872.67 元。

(2) 其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 109,231.85 元，全部为人民币存款。核算内容为在中信银行总行营业部的人民币保证金存款。

评估人员对存款进行了函证，并取得了存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其进行核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 109,231.85 元。

货币资金合计评估值为 951,075,104.52 元。

2 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 308,058.22 元，核算内容为被评估单位预付的电费。

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

预付账款评估值为 308,058.22 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 25,986,991.74 元，计提坏账准备 0.00 元，其他应收款账面价值 25,986,991.74 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。经分析，企业的其他应收款预计能全额收回，以账面余额作为评估值。

其他应收款评估值为 25,986,991.74 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 252,318,031.14 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、增值税、城市维护建设税、教育费附加等。

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

其他流动资产评估值为 252,318,031.14 元，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	951,075,104.52	951,075,104.52	0.00	0.00
预付账款	308,058.22	308,058.22	0.00	0.00
其他应收款	25,986,991.74	25,986,991.74	0.00	0.00
其他流动资产	252,318,031.14	252,318,031.14	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	1,229,688,185.62	1,229,688,185.62	0.00	0.00

非存货类流动资产评估值 1,229,688,185.62 元，评估无增减值。

二、存货评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日存货账面余额 12,203,457,957.25 元,核算内容为开发产品、开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元,存货账面价值 12,203,457,957.25 元。上述存货评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
开发产品	702,470,726.92
开发成本	11,500,987,230.33
存货合计	12,203,457,957.25
减:存货跌价准备	0.00
存货净额	12,203,457,957.25

1.开发产品

主要为顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目、顺义新城 7#地 A 地块项目及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 商品房项目。

各项目账面值情况如下:

金额单位:人民币元

序号	项目名称	用途	建筑面积(m ²)	账面价值
1	顺义新城 1#地安置房及商品房	住宅(安置房及商品房)	4,928.68	13,638,140.46
2	顺义新城 2 号地 B1 地块	住宅	住宅 503.86 平方米; 车位 266 个	8,154,750.27
3	顺义新城 2 号地 B2 地块	住宅	35,452.70	640,014,259.49
4	顺义新城 7#地 A 地块	住宅	住宅 3,039.35 平方米; 车位 324 个	35,525,834.70
5	7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102	住宅	167.34	5,137,742.00
合 计				702,470,726.92
存货跌价准备				0.00
开发产品账面净额				702,470,726.92

2.开发成本

主要是 2#地 B3 地块、7#地商业地块、21 街区项目用地、石榴庄项目、顺义新城一级开发项目。

各项目账面值情况如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	用途	建筑面积(m2)	账面价值
1	2#地 B3 地块	住宅	57,655.32	659,038,245.35
2	7#地商业 B、C、D 地块	商业	105,434.00	316,218,978.00
3	21 街区项目用地	住宅	155,998.40	3,856,385,599.04
4	石榴庄项目	商住	430,670.92	5,854,142,898.10
5	顺义新城一级开发	一级开发	/	815,201,509.84
合计				11,500,987,230.33

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.开发产品

(1)顺义新城 1#地安置房及商品房项目

项目位置：1#地位于顺义区马坡镇，分为佳和宜园（安置房）、泰和宜园（商品房）、独立大卖场等三部分。地块四至：东至花园中路、西至花园西路、南至通运路、北至花园大道。

顺义新城 1#地总占地面积 379,034.60 平方米，安置房及商品房项目分摊占地面积 364,889.00 平方米，规划总建筑面积 615,494.79 平方米，规划可售面积 566,419.66 平方米，容积率 1.6。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	顺义 1#地项目-佳和宜园、泰和宜园
总占地面积	379,034.60
总建筑面积	615,494.79
计算容积率建筑面积	588,520.58
容积率	1.60
不计算容积率建筑面积	26,974.21
配套设施的建筑面积	22,100.92
规划可售的建筑面积	566,419.66
普通高层住宅	566,419.66

项目规划指标	顺义 1#地项目-佳和宜园、泰和宜园
规划计容积率的不可售建筑面积	22,100.92
热力站	748.02
开闭站	245.15
学校	11,817.52
幼儿园	4,706.03
物业管理用房	2,578.30
邮局	245.00
居委会	951.00
其他	809.90
规划不计容积率的建筑面积	26,974.21
地下车库(人防)	26,974.21

1#地安置房及商品房项目于2008年10月开工,于2011年12月全部竣工,住宅实测可售建筑面积562,247.35平方米。

截至评估基准日,开发产品-顺义新城1#地安置房项目已签约面积558,082.36平方米,均为普通住宅;结转收入面积557,318.67平方米,均为普通住宅;已结转销售收入金额276,614.11万元;剩余普通住宅4,164.99平方米未售。

(2)顺义新城2号地B1地块项目

项目位置:2#地位于顺义区马坡镇,分为B1、B2、B3地块。地块四至:东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

顺义新城2号地B1地块项目总占地面积184,496.57平方米,规划总建筑面积315,006.73平方米,规划可售面积266,001.45平方米,规划容积率1.44。

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	2#地 B1 地块
总占地面积	184,496.57
总建筑面积	315,006.73
计算容积率建筑面积	266,001.45
容积率	1.44
不计算容积率建筑面积	49,005.28
配套设施的建筑面积	1,150.27
规划可售的建筑面积	264,851.18

项目规划指标	2#地 B1 地块
小高层住宅	264,851.18
规划计容积率的不可售建筑面积	1,150.27
设备用房等	1,150.27
规划不计容积率的建筑面积	49,005.28
地下车库（人防）	40,285.01
自行车库	1,895.70
其他	6,824.57

2#地 B1 地块于 2014 年 11 月竣工，住宅实测可售建筑面积 246,701.25 平方米，地下车位 602 个。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 2#地 B1 地块项目已签约面积 257,923.33 平方米(其中住宅 246,569.43 平方米、地下车位 11,353.90 平方米<383 个>)，均为小高层住宅；结转收入面积 256,150.62 平方米(其中住宅 246,197.39 平方米、地下车位 9,953.23 平方米<336 个>)；已结转销售收入金额 356,298.60 万元；剩余小高层住宅 131.82 平方米、地下车位 219 个未售。

(3) 顺义新城 2 号地 B2 地块项目

项目位置：2#地位于顺义区马坡镇，分为 B1、B2、B3 地块。地块四至：东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

2#地 B2 地块项目低密度住宅项目，项目由 3 层低密度住宅构成。项目总占地 91,705.43 平方米，规划总建筑面积 82,522.00 平方米，规划可售面积 82,397.00 平方米(其中联排别墅 57,435.03 平方米、地下非人防车库 24,961.97 平方米)，规划容积率 0.63。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	2#地 B2 项目
总占地面积	91,705.43
总建筑面积	82,522.00
计算容积率建筑面积	57,495.03
容积率	0.63
不计算容积率建筑面积	25,026.97
配套设施的建筑面积	125.00
规划可售的建筑面积	82,397.00
联排别墅	57,435.03

项目规划指标	2#地 B2 项目
规划计容积率的不可售建筑面积	60.00
配电室等	60.00
规划不计容积率的建筑面积	25,026.97
地下车库（非人防）-可售	24,961.97
弱电机房	65.00

2#地 B2 地块于 2016 年 12 月竣工，住宅可售建筑面积 82,397.00 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 2#地 B2 地块项目已签约面积 70,193.20 平方米；结转收入面积 46,944.30 平方米；结转销售收入金额 118,874.08 万元；剩余 12,203.80 平方米未售。

(4)顺义新城 7#地 A 地块项目

项目位置：7#地项目位于顺义区马坡镇，分为 A、B、C、D 四个地块。地块四至：东至向阳路、西至顺安路、南至花园大道、北至丰乐北路。

7#地项目总占地面积 195,741.70 平方米，其中 7#地 A 地块项目分摊土地面积 148,648.70 平方米，规划总建筑面积 244,328.20 平方米，规划可售面积 195,043.32 平方米，规划容积率 1.31。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	7#地 A 地块项目
总占地面积	148,648.70
总建筑面积	244,328.20
计算容积率建筑面积	195,043.32
容积率	1.31
不计算容积率建筑面积	49,284.88
规划可售的建筑面积	195,043.32
小高层住宅	62,347.40
花园洋房	132,695.92
规划不计容积率的建筑面积	49,284.88
地下车库（非人防）	41,262.36
其他	6,308.52
自行车库	537.77
设备用房	1,176.23

7#地 A 地块项目于 2014 年 12 月竣工，住宅实测可售建筑面积 194,336.52 平方米，地下车位 1,242 个。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 7#地 A 地块项目已签约面积 222,049.70 平方米(其中住宅 193,442.00 平方米、地下车位 28,607.70 平方米<913 个>); 结转收入面积 221,303.24 平方米(其中住宅 191,197.48 平方米、地下车位 30,105.76 平方米<890 个>); 已结转销售收入金额 380,673.89 万元; 剩余小高层住宅 450.97 平方米、花园洋房 343.86 平方米，地下车位 329 个未售。

(4)7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102

7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 位于北京市顺义区顺恒大街，已办理《京(2016)顺义区不动产权第 0019904 号》不动产权证，证载面积 167.34 平方米。

2.开发成本

(1)2#地 B3 地块项目

项目位置：2#地位于顺义区马坡镇，分为 B1、B2、B3 地块。地块四至：东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

2#地 B3 地块项目低密度住宅项目，项目由 3 层低密度住宅构成。项目总占地 71,145.06 平方米，规划总建筑面积 57,655.32 平方米，规划可售面积 57,031.90 平方米(其中联排别墅 39,967.98 平方米、地下非人防车库 17,063.92 平方米)，规划容积率 0.56。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	B3 地块
总占地面积	71,145.06
总建筑面积	57,655.32
计算容积率建筑面积	40,132.98
容积率	0.56
不计算容积率建筑面积	17,522.34
配套设施的建筑面积	623.42
规划可售的建筑面积	57,031.90
联排别墅	39,967.98
规划计容积率的不可售建筑面积	165.00
其他(社康中心、文化活动站、邮局等)	165.00

项目规划指标	B3 地块
规划不计容积率的建筑面积	17,522.34
地下车库（非人防）-可售	17,063.92
配套服务设施	297.41
物业用房等	161.01

2#地 B3 项目于 2014 年 8 月开工建设，预计于 2018 年 1 月全部竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，预测可售建筑面积为 57,031.90 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅。已预售面积为 20,766.88 平方米，未销售面积为 36,265.02 平方米。

截至评估基准日，2#地 B3 项目未结转销售收入。

(2)7#地 B、C、D 商业地块

项目位置：7#地项目位于顺义区马坡镇，分为 A、B、C、D 四个地块。地块四至：东至向阳路、西至顺安路、南至花园大道、北至丰乐北路。

7#地独立商业办公用地分为 B、C、D 地块，土地面积共计 47,093.00 平方米，规划地上建筑面积 105,434.00 平方米，地下建筑面积 27,219.30 平方米。

7#地 B、C、D 地块均为尚未开发项目，顺义公司目前尚无明确的开发计划安排。

(4)21 街区项目

项目位置：21 街区项目位于北京市顺义区后沙峪镇古城村南，项目用地东至裕园路道路中心线，西至规划路道路中心线，北至安庆路道路中心线。

21 街区项目分为两期建设，总占地面积 81,864.97 平方米，规划总建筑面积 155,998.40 平方米，规划可售面积 80,480.36 平方米，规划容积率 1.01。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	21 街区合计	一期	二期
总占地面积	81,864.97	42,338.68	39,526.29
建筑用地面积	28,650.74	14,609.70	14,041.04
道路用地面积	28,654.74	15,027.37	13,627.37
绿化用地面积	24,559.49	12,701.61	11,857.88

项目规划指标	21 街区合计	一期	二期
总建筑面积	155,998.40	78,994.77	77,003.63
计算容积率建筑面积	82,683.63	41,919.49	40,764.14
容积率	1.01	0.99	1.03
不计算容积率建筑面积	73,314.77	37,075.28	36,239.49
配套设施的建筑面积	2,670.02	2,603.24	66.78
规划可售的建筑面积	80,480.36	39,783.00	40,697.36
联排/双拼别墅	80,480.36	39,783.00	40,697.36
规划计容积率的不可售建筑面积	2,203.27	2,136.49	66.78
配套设施（社康中心、文化活动站、邮局等）	2,136.49	2,136.49	0.00
资源回收站	66.78	0.00	66.78
规划不计容积率的建筑面积	73,314.77	37,075.28	36,239.49
地下车库（非人防）532 个	40,979.88	20,653.90	20,325.98
配套设施（社康中心、文化活动站、邮局等）	466.75	466.75	0.00
自行车库	786.00	399.00	387.00
设备用房	31,082.14	15,555.63	15,526.51

21 街区项目于 2015 年 9 月开工建设,预计于 2020 年 8 月竣工,截至评估基准日,该项目已部分进行了预售,可售总建筑面积为 80,480.36 平方米(均为地上计容面积),均为联排/双拼别墅。已预售面积为 29,033.77 平方米(地上计容面积),未销售面积为 51,446.59 平方米。

截至评估基准日,该项目尚未结转销售收入。

(5)石榴庄项目

项目位置:石榴庄项目位于北京市丰台区南苑乡石榴庄村,为丰台石榴庄旧村改造开发项目。

石榴庄项目共分为 S-31、S-14-1、S-20、S-24、S-17、S-50-1 地块,土地用途为商业金融、住宅混合公建用地、绿隔产业用地等,总用地规模 121,319.76 平方米,总建设用地规模 86,732.16 平方米。

2014 年 2 月 14 日签订《国有建设用地使用权出让合同及补充合同》(京地出(合)字(2014)第 0051 号)及补充协议,建设用地 86,732.16 平方米中出让宗地面积为 78,834.02 平方米,其余 S-50-1 地块 7,898.14 平方米用地为划拨中小学用地,S-31 地块为还建房。

项目业态分为自住型商品房项目、别墅、LOFT 公寓及地下车位。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	合计	S-24 住宅 房	S-24LOFT	S-24 别 墅	S-17 地块	S-20 地 块	S-31 地块	S-14-1 地块	S-60-1 地 块
总占地面积(总用地)	121,319.76	121,319.76							
建筑用地面积(实际用地)	88,732.16	37,442.57			3,431.34	6,919.16	27,541.18	3,498.76	7,898.14
道路用地面积(代征地)	22,092.63	22,092.63							
绿化用地面积(代征地)	12,484.96	12,484.96							
总建筑面积	430,670.92	78,644.84	70,557.35	27,485.68	24,645.74	47,021.75	172,210.00	3,116.52	6,988.84
计算容积率建筑面积	289,342.70	69,000.00	33,898.40	16,509.30	17,126.74	33,407.74	110,165.00	3,116.52	6,319.00
容积率	3.34	3.16			4.99	4.83	4.00	0.89	0.80
不计容积率建筑面积	124,385.92	9,644.84	36,858.95	17,856.28	7,519.00	13,614.01	38,223.00	0.00	669.84
配套设施的建筑面积	118,091.96	946.24			0.00	661.72	110,165.00	0.00	6,319.00
规划可售的建筑面积	175,329.83	68,222.96	37,507.83	16,407.00	17,329.70	32,746.02	0.00	3,116.52	0.00
住宅	77,750.26	68,222.96	0.00	9,527.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商品住宅	68,222.96	68,222.96	0.00						
别墅	9,527.30	0.00	0.00	9,527.30					
办公LOFT	81,156.81	0.00	30,280.62		16,616.33	31,243.34		3,116.52	
底层商业	5,463.97	0.00	3,350.88		610.41	1,502.68			
规划可售的建筑面积(地下商业部分)	2,275.88		2,275.86						
规划可售的建筑面积(地下办公部分)	1,277.80		1,277.80						
规划可售的建筑面积(地下部分)	7,405.13		322.47	6,879.70	202.96				
规划计容积率的不计容积率建筑面积	118,091.96	777.04	66.90	102.30	0.00	661.72	110,165.00	0.00	6,319.00
居住服务用房	102.30			102.30					
学校	6,319.00								6,319.00
物业管理用房	66.90		66.90						
其他(社区中心、文化活动站、幼儿园等)	777.04	777.04							
其他	110,828.72					661.72	110,165.00		
规划不计容积率建筑面积	140,802.79	9,644.84	32,962.82	10,976.58	7,316.04	13,614.01	82,045.00	0.00	669.84
地下车库(人防)	36,151.00	0.00	0.00	0.00	0.00		36,151.00	0.00	0.00

项目规划指标	合计	S-24 自住房	S-24 LOFT	S-24 别墅	S-17 地块	S-20 地块	S-31 地块	S-14-1 地块	S-6D-1 地块
地下车库 (非人防)	59,723.74	8,644.84	25,614.41	10,976.58	4,193.91	9,294.00		0.00	0.00
自行车库	8,648.67		1,463.99	0.00	200.44	1,424.24	5,560.00		
配套服务设施	14,397.55		1,683.77		2,484.01	2,895.77	7,334.00		0.00
其他	18,328.17		4,220.65		437.68		13,000.00		669.84

该项目于 2014 年 10 月开工建设, 预计于 2021 年 3 月竣工, 2017 年 12 月至 2021 年陆续交房。截至评估基准日, 已部分进行了预售, 已预售面积 109,773.50 平方米(鲁美 S24 地块自住房 68,222.96 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 17,246.95 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 11,743.39 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 12,560.20 平方米), 未销售面积 65,556.33 平方米(鲁美首层商业 5,463.97 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 13,356.14 平方米、鲁美 S24 地块别墅 16,407.00 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 4,975.90 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 18,683.14 平方米、鲁美 S24 地下一层写字楼 1,277.80 平方米、鲁美 S24 地下一层商业 2,275.86 平方米、鲁美 S14-1 商业 3,116.52 平方米), 地下车位 911 个。

截至评估基准日, 该项目尚未结转销售收入。

(6)一级开发

顺义新城是顺义卫星城的三个组团之一, 规划为顺义区的政治、文化中心。顺义新城是北京市重要的休闲健身、旅游度假基地, 是北京市专项体育运动比赛训练中心, 是承接北京市区人口疏散和顺义区居民的生活居住组团。

根据北京市国土资源局和房屋管理局《关于顺义新城土地一级开发有关问题的批复》(京国土房管出【2004】99 号)文件, 同意北京顺义新城建设开发有限公司作为顺义新城项目用地一级开发主体, 具体实施顺义新城土地一级开发工作。

根据北京市规划委员会《关于顺义新城控制性详细规划的批复》(市规发【2004】380 号)文件, 顺义新城项目规划总用地面积 977.66 公顷。北京顺义新城建设开发有限公司负责对顺义新城项目规划用地范围内的 1#-12#地块土地进行开发建设。1#-12#地块规划用地总面

积 467.49 公顷（约合 7,012.26 亩），建设用地面积 348.01 公顷（约合 5,220.21 亩），代征道路用地面积 67.43 公顷（约合 1,011.45 亩），绿化用地面积 52.04 公顷（约合 780.60 亩），总建设规模约 4,238,689.00 平方米。

截止 2016 年 12 月 31 日，顺义新城完成用地现状的前期、征地、拆迁安置和市政基础设施建设工作，建设用地达到“八通一平”条件（通上水、通下水、通电力、通热力、通燃气、通有线电视、通电讯、通道路及场地平整），完成土地一级开发后，按规定进入市土地交易市场公开交易。

地块具体情况如下：

①顺义新城 1#地块：顺义新城 1#地块规划为顺新绿色家园，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发也已完成，已回迁 4 个村居民。

②顺义新城 2#地块：顺义新城 2#地块规划为滨水居住区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

③顺义新城 3#地块：顺义新城 3#地块规划为中央公园区，征地拆迁已全部完成，土地尚未上市交易，具体上市时间需与顺义区政府协商。

④顺义新城 4#地块：顺义新城 4#地块规划为商业配套区，正在进行土地一级开发工作，土地尚未上市交易。

⑤顺义新城 5#地块：顺义新城 5#地块规划为行政中心区，正在进行土地一级开发工作，未进入土地交易市场。

⑥顺义新城 6#地块：顺义新城 6#地块规划为运动休闲区，正在进行土地一级开发工作，部分土地已上市。

⑦顺义新城 7#地块：顺义新城 7#地块规划为中央商务区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑧顺义新城 8#地块：顺义新城 8#地块规划为花园市镇区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑨顺义新城 9#地块：顺义新城 9#地块规划为东方文化区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑩顺义新城 10#地块：顺义新城 10#地块规划为城市公共服务区，正在进行土地一级开发工作，未进入土地交易市场。

⑪ 顺义新城 11#地块：顺义新城 11#地块规划为特色居住区，正在进行土地一级工作，未进入土地交易市场。

⑫ 顺义新城 12#地块：顺义新城 12#地块规划为风情小镇，正在办进行土地一级工作，未进入土地交易市场。

(三)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

1.复核评估明细表

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

2.搜集资料

根据资产情况，收集国有土地使用证、国有土地使用权出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

3.现场勘察

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

4.评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

(四)评估方法

1.开发产品

本次评估的开发产品项目为顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地 B1、B2 地块项目、顺义新城 7#地 A 地块项目与 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102，以上项目均已经竣工，尾盘商品房待售。

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

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

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

2.开发成本

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

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

动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、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 12 月 31 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 12 月 31 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

备注：应交营业税及相关附加是指基准日前应缴未缴税费

⑧土地增值税

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

其中：

A. 转让房地产取得的收入为不含增值税收入。

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

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

3.无明确开发计划、尚未开发的房地产项目（空地）

尚无明确开发计划的房地产项目为 1#地独立商业项目、7#地商业用地项目，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前期费用及其他费用，作为开发成本评估值。

4.一级开发项目

纳入评估范围的一级开发项目为顺义区马坡镇一级土地开发项目。

在核实一级开发成本的基础上，加上该成本乘以可获得的 8% 利润，扣除相关税费后的余额作为一级开发成本的评估值。

一级开发成本评估值=一级开发成本核实金额+应计利润-增值税-税金附加-企业所得税

其中：应计利润=一级开发成本核实金额（不含已实缴税金和利息）×利润率

(五)评估案例

案例一：开发产品—顺义新城 7#地 A 地块项目(3-9-9 开发产品第 4 项)

1.项目概况

项目位置：7#地项目位于顺义区马坡镇，分为 A、B、C、D 四个地块。地块四至：东至向阳路、西至顺安路、南至花园大道、北至丰乐北路。

7#地项目总占地面积 195,741.70 平方米，其中 7#地 A 地块项目分摊土地面积 148,648.70 平方米，规划总建筑面积 239,019.68 平方

米，规划可售面积 195,043.32 平方米，规划容积率 1.31。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	合计
总占地面积	148,648.70
总建筑面积	239,019.68
计算容积率建筑面积	195,043.32
容积率	1.31
不计算容积率建筑面积	43,976.36
规划可售的建筑面积	195,043.32
小高层住宅	62,347.40
花园洋房	132,695.92
规划不计容积率的建筑面积	43,976.36
地下车库（非人防）	41,262.36
其他	1,000.00
自行车库	537.77

7#地 A 地块项目于 2012 年 5 月竣工，住宅实测可售建筑面积 194,236.83 平方米，地下车位 1,242 个。

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、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 193,442.00 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)	销售销售平均单价	销售合同金额
7#地洋房	131,794.59	18,683.63	2,462,401,163.00
7#地洋房车位	684 个	149,138.89	102,011,000.00
7#地小高层	61,647.41	20,628.24	1,271,677,318.00
7#地小高层车位	234 个	115,914.53	27,124,000.00
合计	193,442.00		3,863,213,481.00

截至评估基准日，7#地A地块项目已结转收入及成本面积为191,197.48平方米，已结转部分明细如下：

金额单位：人民币元

内容	销售面积(m ²)	销售销售平均单价	销售合同金额
7#地洋房	130,749.43	18,625.25	2,435,241,407.00
7#地洋房车位	677个	148,716.40	100,681,000.00
7#地小高层	60,448.05	20,606.10	1,245,598,459.00
7#地小高层车位	218个	115,678.90	25,218,000.00
合计	191,197.48		3,806,738,866.00

评估基准日已销售尚未结转收入成本的具体明细如下：

项目	面积	单价	金额(元)
已签订合同但未结转部分	2,244.52		56,474,615.00
7#地洋房(平方米)	1,045.16	25,986.22	27,159,756.00
7#地小高层(平方米)	1,199.36	21,743.98	26,078,859.00
7#地洋房车位(个)	7.00	190,000.00	1,330,000.00
7#地小高层车位(个)	16.00	119,125.00	1,906,000.00

(2)未售房地产价值

评估基准日未售房地产建筑面积794.83平方米、地下车位329个，具体明细如下：

评估基准日剩余未签销售合同的部分	面积
7#地洋房(平方米)	343.86
7#地小高层(平方米)	450.97
7#地洋房车位(个)	81.00
7#地小高层车位(个)	248.00
合计	794.83

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：

7#地A地块位于顺义区马坡镇，顺义区1-10月，顺义区完成房地产开发投资214.2亿元，比上年同期下降19.1%。其中，住宅完成

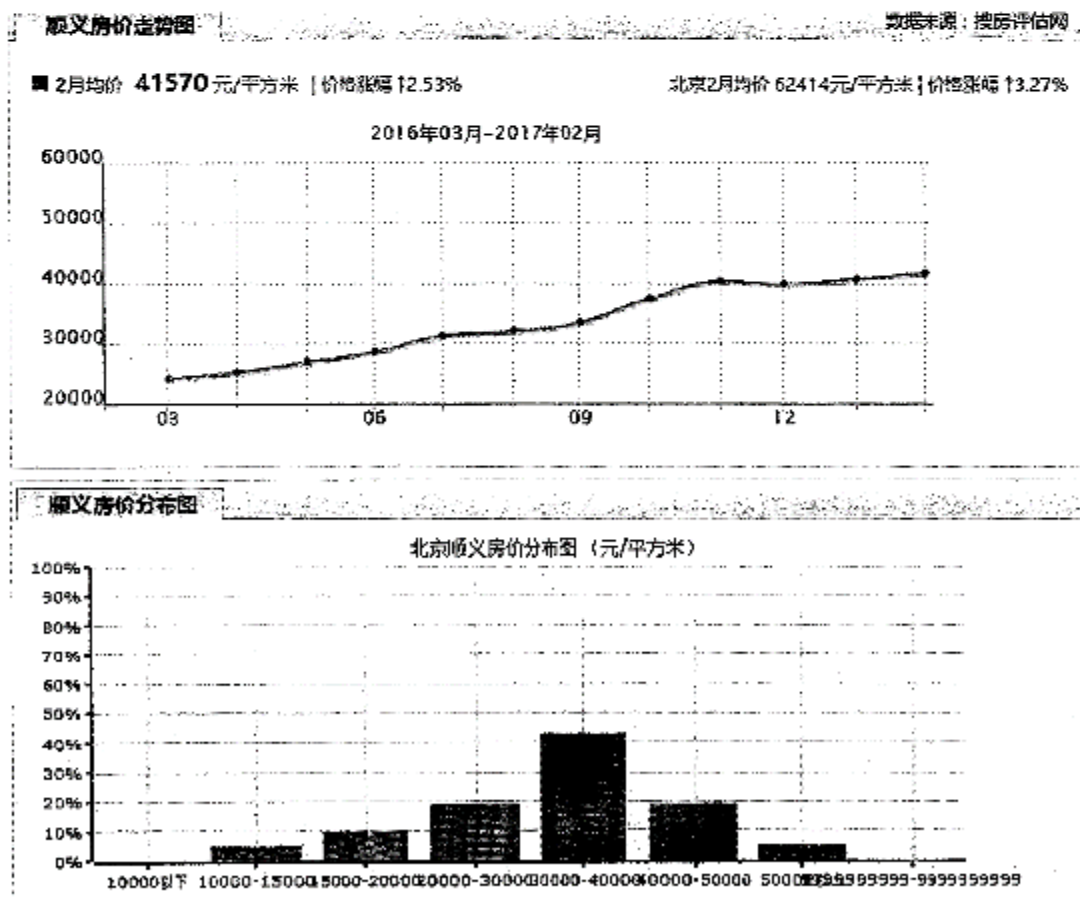
投资 119.0 亿元，同比下降 35.9%；办公楼完成投资 42.0 亿元，同比增长 1.9%；商业营业用房及其他完成投资 53.2 亿元，同比增长 40.0%。

截至 2016 年 10 月末，顺义区房屋施工面积为 1181.0 万平方米，与同期基本持平，其中，住宅 523.2 万平方米，同比下降 7.1%；房屋新开工面积 153.2 万平方米，同比下降 21.9%，其中，住宅新开工面积 76.6 万平方米，同比增长 3.0%；房屋竣工面积 91.2 万平方米，比上年同期下降 54.8%，其中，住宅房屋竣工面积 42.8 万平方米，同比下降 61.1%。顺义区商品房销售面积为 140.5 万平方米，同比增长 32.2%。其中，住宅 77.8 万平方米，同比下降 2.9%；待售面积为 151.0 万平方米，同比下降 2.8%，其中，待售 1-3 年（含 1 年）的面积为 101.6 万平方米，同比增长 47.5%。

1-10 月，顺义区商品房销售额 378.1 亿元，同比增长 98.9%。

2015-2016 年顺义房价走势分析：

2015-2016 年顺义房价走势图



从2016年顺义房价分布图中可以看出,顺义房价在3万-4万每平的房屋所占比重最大,达到43%左右;而顺义房价区间在2万-3万每平以及1.5万-2万每平之间的房屋,占比分别为20%、10%;顺义房价均价4万左右的房屋占比约占19%。从总体情况来看,顺义房价主要集中在3万-4万每平这个区间,这部分的房屋也是目前刚需购房更加关注的,但其他区间的房源也不少,分布相对较均匀;特别是2016年7月以后,顺义的房价上涨较快,12月份均价在6.2万元左右。

根据7#地A地块所处区位及物业类型,选定恒华安纳湖(汇龙文苑)、顺鑫华玺瀚亭(华玺瀚亭家园)、恒华湖公馆(汇龙湾家园)进行分析。从可比项目的情况来看,产品主要为普宅、洋房、公寓等产品。

案例	项目名称	房屋座落	交易时间	用途	楼盘建筑面积(m ²)	均价(元/m ²)
待估楼盘	7#地A地块	顺义区马坡镇顺恒大街东段北侧	2016年4月	住宅	239,019.68	
A	恒华安纳湖(汇龙文苑)	顺义区顺义新城, 乔波滑雪馆西侧	2016年4月	住宅	370,000.00	34,000
B	顺鑫华玺瀚亭(华玺瀚亭家园)	顺义顺鑫国际商务中心西侧	2016年4月	住宅	48,000.00	32,000
C	恒华湖公馆(汇龙湾家园)	顺义牛栏山恒华西街2号院	2016年4月	住宅	120,000.00	33,000

◆恒华安纳湖(汇龙文苑)

楼盘位置: 顺义区顺义新城, 乔波滑雪馆西侧。

主力户型: 现建有7栋15层高层住宅楼、2栋小高层住宅楼、一栋多层公寓楼、2栋多层花园洋房, 一居40平方米, 二居88-90平方米, 三居123-160平方米。

楼盘销售均价为高层住宅34,000元/平方米, 装修情况为毛坯; 车位120,000-140,000元/个。

◆顺鑫华玺瀚亭(华玺瀚亭家园)

楼盘位置: 顺义顺鑫国际商务中心西侧。

主力户型：现建有2栋18-1高层住宅楼，三居166平方米，五居288平方米。

楼盘销售均价为住宅32,000元/平方米，装修情况为毛坯；车位120,000-140,000元/个。

◆恒华湖公馆(汇龙湾家园)

楼盘位置：顺义牛栏山恒华西街2号院。

主力户型：由17栋4-7层低密度临湖电梯洋房组成及3栋15层观景住宅构成，主力户型为90m²两居、138m²-158m²三居及248m²四居室。

楼盘销售均价为高层住宅33,000元/平方米，装修情况均为毛坯；车位均价为180,000元/个。

结合企业预期并横向比较各实例高层住宅等物业类型的销售价格后，综合分析确定顺义新城7#地A地块项目未来平均销售价格分别为花园洋房30,000.00元/平方米、小高层住宅21,000.00元/平方米、花园洋房车位19万元/个、小高层住宅地下车位11.5万元/个。

顺义新城7#地A地块项目未销售部分价值测算如下表：

序号	内容	销售面积	销售平均单价	金额(元)
	剩余未签销售合同的部分			
1	7#地洋房(平方米)	343.86	30,000.00	10,315,800.00
2	7#地小高层(平方米)	450.97	21,000.00	9,470,370.00
3	7#地洋房车位(个)	81.00	190,000.00	15,390,000.00
4	7#地小高层车位(个)	248.00	115,000.00	28,520,000.00
合 计		794.83		63,696,170.00

顺义新城7#地A地块项目未销售房地产开发总价值为63,696,170.00元。

开发产品销售收入=已销售尚未结转房地产收入+未售房地产开发总价值

测算如下表：

序号	内容	金额(元)
1	已签订合同但未结转部分	56,474,615.00
2	未售房地产开发总价值	63,696,170.00
开发产品销售收入合计		120,170,785.00

顺义新城 7#地 A 地块项目总销售收入测算如下表：

序号	内容	金额(元)
1	评估基准日项目已结转销售收入	3,806,738,866.00
2	开发产品销售收入	120,170,785.00
项目销售总收入合计		3,926,909,651.00

3.销售费用

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。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	顺义新城 7#地 A 地块
a	未销售房地产开发收入		63,696,170.00
b	销售费用率		5.0%
c	销售费用	$c=a \times b$	3,184,808.50

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已开营业税票与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	顺义新城 7#地 A 地块
	开发产品预计收入	120,170,785.00
—	基准日已开票（营业税票）	84,095,502.94

序号	项目	顺义新城 7#地 A 地块
二	基准日未开票（增值税票）	36,075,282.06

则增值税测算如下表：

序号	项目名称	税率	金额(元)	备注
一	计算增值的销售额		84,095,502.94	
二	增值税	5%	4,004,547.76	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 5%、教育费附加为增值税与营业税之和的 3%、地方教育附加为增值税与营业税之和的 2%。则税金及附加测算如下：

序号	项目名称	税率	金额(元)	备注
一	计算增值的销售额		84,095,502.94	
二	增值税	5%	4,004,547.76	简易征收
三	计算营业税的销售额		36,075,282.06	
四	营业税	5%	1,803,764.10	
五	城建税	5%	290,415.59	
六	教育费附加	5%	290,415.59	
七	税金及附加		2,384,595.29	

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。

顺义新城 7#地 A 地块项目土地增值税计算如下:

金额单位:人民币元

序号	项 目(住宅)	计算公式	费率%	金额(元)
一	转让房地产取得的收入总额			3,922,905,103.24
二	扣除项目金额			3,070,835,312.39
1	取得土地使用权所支付金额			989,705,395.47
2	新建房屋及配套设施的成本			1,212,276,844.37
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)		10%	220,198,223.98
4	与转让房地产有关的税金			208,258,400.60
5	加计扣除项目		20%	440,396,447.97
三	转让房地产的增值额			852,069,790.85
四	增值额与扣除项目金额的比率			27.75%
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			255,620,937.26
八	计提增值税			216,405,037.25
九	补交增值税			39,215,900.01

顺义新城于 2016 年 4 月底以前已对该项目计提土地增值税 216,405,037.25 元,故项目尚需实际应纳土地增值税为:

$$\begin{aligned}
 \text{补交土地增值税} &= \text{项目应纳土地增值税} - \text{计提增值税} \\
 &= 255,620,937.26 - 216,405,037.25 \\
 &= 39,215,900.01 (\text{元})
 \end{aligned}$$

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			120,170,785.00
1	已经签约未结转销售收入			56,474,615.00

序号	项目名称	计算公式	费率	金额(元)
2	未签约销售收入			63,696,170.00
二	开发成本			35,525,834.70
三	销售费用	未签约销售收入×费率	5%	3,184,808.50
四	增值税			4,004,547.76
五	经营税金及附加			2,384,595.29
六	土地增值税			39,215,900.01
七	利润总额	(一)-(二)-(三)- (四)-(五)-(六)		35,855,098.74
八	利润率	(七)/(一)		29.84%
九	所得税	(一)×(八)×费率	25%	8,963,774.69

8.适当数额净利润

顺义新城7#地A地块尚有部分未售商品房，因尚未实现销售，需在评估值中扣除了部分利润，本次评估根据项目的销售进度、畅销程度，考虑扣除10%的净利润。

9.开发产品评估值

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

具体如下表所示：

序号	项目	费率	公式	金额(元)
一	已签订合同但未结转部分			56,474,615.00
二	未签订合同部分预计销售金额			63,696,170.00
三	预计销售金额合计		(一)+(二)	120,170,785.00
四	销售费用	5.00%	(二)×费率	3,184,808.50
五	税金及附加	5.50%		2,384,595.29
六	增值税			4,004,547.76
七	土地增值税		按税法规定	39,215,900.01
八	企业所得税		按税法规定	8,963,774.69
九	适当数额的净利润	10%		2,689,132.41
十	开发产品评估价值		(三)-(四)-(五)-(六)-(七)-(八)-(九)	59,728,026.00

案例二：开发成本—2#地B3地块项目(3-9-10开发成本第1项)

1.项目概况

2#地 B3 地块项目低密度住宅项目,项目由 3 层低密度住宅构成。

项目总占地 71,145.06 平方米,规划总建筑面积 57,655.32 平方米,规划可售面积 57,031.90 平方米(其中联排别墅 39,967.98 平方米、地下非人防车库 17,063.92 平方米),规划容积率 0.56。

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	2#地 B2B3 项目
总占地面积	71,145.06
总建筑面积	57,655.32
计算容积率建筑面积	40,132.98
容积率	0.56
不计算容积率建筑面积	17,522.34
配套设施的建筑面积	623.42
规划可售的建筑面积	57,031.90
联排别墅	39,967.98
规划计容积率的不可售建筑面积	165.00
其他用房	165.00
规划不计容积率的建筑面积	17,522.34
地下车库(非人防)-可售	17,063.92
配套服务设施	297.41
物业用房	161.01

该项目用地信息如下:

地块	土地使用权证号	土地面积(平方米)	土地用途	土地取得日期	土地终止年限
2#地 B3 地块	京顺国用(2014 出)第 00122 号	71,145.06	住宅、商业(含菜市场)、综合(物业管理用房)、地下车库、地下综合(物业管理用房、室内活动中心)	2008-3-11	住宅: 2078-3-11、商业: 2048-3-11、综合(物业管理用房)、地下车库、地下综合(物业管理用房、室内活动中心): 2058-3-11-

该项目取得的资格许可文件情况如下:

土地证编号	京顺国用(2014 出)第 00122 号
项目用地规划许可证	2008 规(顺)地字 0022 号
建设工程规划许可证号	建字第 1101132011400051 号/2014 规(顺)建字 0047 号、建字第 1101132011400052 号/2014 规(顺)建字 0048 号

建筑工程施工许可证号	[2014]施[顺]建字 0073、0074 号
商品房预售许可证号	京房售证字(2014)279 号、京房售证字(2016)80 号

2.项目建设开发经营期的确定

该项目已于 2014 年 8 月开工建设,预计项目后续建设开发期至 2018 年,销售期至 2019 年。

3.项目预计销售收入的确定

(1)可供销售面积的确定

根据被评估单位提供的相关资料,预测可供销售面积具体情况见下表:

项目名称	物业类型	单位	数量
2#地 B3 项目	联排别墅	平方米	57,031.90

(2)基准日项目销售进展情况

至评估基准日,该项目已部分预售,具体明细如下:

项目	面积	单价	金额(元)
已签订合同但未结转部分	20,766.88		623,831,900.00
联排别墅	20,766.88	30,039.75	623,831,900.00

(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 2#地 B3 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,北京顺义区顺义新城的类似楼盘售价情况如下:

◆香悦四季(合景邑墅)

楼盘位置:顺义白马路与顺安北路交界处

物业类别:洋房、低密度住宅;

主力户型:在售 240 平方米低密度住宅;

楼盘销售均价为 36,000 元/平方米,装修情况为毛坯。

◆中粮祥云国际生活区(祥云东方苑)

楼盘位置：顺义中央别墅区，新国展北侧

物业类别：独栋别墅、高端住宅、别墅、商业

主力户型：低密度住宅 300-330 平方米、500 平方米；

楼盘销售均价为低密度住宅 38,000 元/平方米，装修情况为毛坯。

◆北辰墅院 1900

楼盘位置：顺义区顺兴街 11 号院望尊园

物业类别：低密度住宅

主力户型：低密度住宅 256-260 平方米；

楼盘销售均价为低密度住宅 35,000 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，再根据北京市近两年各月份房价变动趋势后，综合分析确定 2#地 B3 项目未来平均销售价格。

2#地 B3 项目未销售部分价值测算如下表：

序号	内容	销售面积	销售平均单价(元/平方米)	销售金额(万元)
1	联排别墅（2017 年）	7,209.00	33,000.00	237,896,996.70
2	联排别墅（2018 年）	24,189.84	35,000.00	846,644,400.00
3	联排别墅（2019 年）	4,866.18	35,000.00	170,316,300.00
合 计		36,265.02		1,254,857,696.70

4.未来年度销售收入预测

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

房地产销售现金流入预测表

金额单位：人民币万元

项目/年份	单位	2017 年	2018 年	2019 年
销售收入	万元	26,066.78	54,689.20	51,288.44

5.后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等，根据项目目前的开发进展情况，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，2#地 B3 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 65,903.82 万元，具体情况如下表所示：

序号	成本项目	基准日前已支出金额(万元)
一	土地费用	49,694.42
二	前期工程费用	490.64
二	基础设施费用	1,692.67
四	建安工程费用	2,044.84
五	大公共配套设施费用	3,171.32
六	开发间接费用	4,061.93
七	资本化利息(已支付)	4,747.99
至评估基准日项目支出		65,903.82

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 137,434.70 万元，如下表：

序号	成本项目	项目总投资金额(万元)
一	土地费用	49,694.42
二	前期工程费用	3,754.29
二	基础设施费用	8,748.03
四	建安工程费用	39,846.21
五	大公共配套设施费用	24,487.77
六	开发间接费用	5,143.37
七	资本化利息	5,760.63
项目总投资		137,434.70

(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如下：

金额单位：人民币万元

序号	费用项目	基准日前已支出金额	预算金额	后续开发成本
----	------	-----------	------	--------

序号	费用项目	基准日前已支出金额	预算金额	后续开发成本
一	土地费用	49,694.42	49,694.42	0.00
二	前期工程费用	490.64	3,754.29	3,263.64
二	基础设施费用	1,692.67	8,748.03	7,055.36
四	建安工程费用	2,044.84	39,846.21	37,801.37
五	大公共配套设施费用	3,171.32	24,487.77	21,316.45
六	开发间接费用	4,061.93	5,143.37	1,081.43
七	资本化利息	4,747.99	5,760.63	不考虑资本化利息
项目总支出		65,903.82	137,434.70	70,518.24

根据本项目的开发计划和实际开发情况,未来开发成本的投入预测情况见下表:

金额单位:人民币万元

年份	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
续建成本	37,773.24	25,969.95	1,792.13	4,982.93

6.销售费用

房地产开发企业的销售费用主要包括项目销售部门的工资、福利费、媒介广告费、宣传推广费、策划咨询费、销售代理费等,全部为付现的费用。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	2017 年	2018 年	2019 年
销售费用	1,841.78	2,414.23	2,346.21

7.管理费用

房地产开发企业的管理费用包括职工工资及福利、办公费、差旅费、水电费等,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	2017 年	2018 年	2019 年
管理费用	705.18	705.18	705.18

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。一般纳税人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12月31日已开工建设项目，适用简易计税方法按照5%的征收率计税。则增值税测算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	税率	金额	备注
一	计算增值税的销售额		182,770.80	含税
二	增值税	5%	8,703.37	简易征收

9. 税金及附加

税金及附加主要包括营业税、城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加等。各项税费税率为：营业税5.00%、城建税为增值税与营业税之和的5%、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%。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，各年度税金及附加税金流出预测结果详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	税率	金额	备注
一	计算增值税的销售额		182,770.80	含税
二	增值税	5%	8,703.37	简易征收
三	计算营业税的销售额		5,098.16	
四	营业税	5%	254.91	

序号	项目名称	税率	金额	备注
五	城建税	5%	447.91	
六	教育费附加	5%	447.91	
七	税金及附加		1,150.74	

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，按房屋类型按预售收入 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%。

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。

北京市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根据税务局的核准，按当期房屋类型按预售收入的 3% 预征，项目结束期以地块为单元，对项目收入成本进行核算后汇算清缴。计算过程如下：

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(住宅)	计算公式	费率%	金额(元)
一	转让房地产取得的收入总额			179,165.59
二	扣除项目金额			172,327.03
1	取得土地使用权所支付金额			49,694.42
2	新建房屋及配套设施的成本			81,979.65

序号	项 目(住宅)	计算公式	费率%	金额(元)
3	新建房屋及配套设施的费用(销售费用、管理费用、财务费用)	$(1+2)*\text{费率}$	10%	13,167.41
4	与转让房地产有关的税金			1,150.74
5	加计扣除项目		20%	26,334.81
三	转让房地产的增值额			6,838.56
四	增值额与扣除项目金额的比率			3.97%
五	土地增值税税率			30.00%
六	速算扣除比率			0.00%
七	应纳土地增值税			2,051.57

根据上述测算，土地增值税清缴金额为 2,051.57 万元。

11. 增值税、营业税金附加(含土地增值税)

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

增值税、营业税金附加(含土地增值税)预测表

项目名称	税率	2017 年	2018 年	2019 年
计算增值税的销售额		26,066.78	54,689.20	51,288.44
一、税金及附加		74.48	156.25	565.07
营业税		0.00		
增值税(简易征收)	5.00%	744.77	1,562.55	5,650.71
预缴增值税		744.77	1,562.55	1,465.38
累计预缴增值税		1,490.12	3,052.67	4,518.05
汇算清缴增值税		0.00	0.00	4,185.32
清缴时点				清缴
城市维护建设税	5.00%	37.24	78.13	282.54
教育费附加	5.00%	37.24	78.13	282.54
二、土地增值税		759.66	1,593.80	-1,192.66
预交土地增值税	3.00%	759.66	1,593.80	1,494.69
累计预交土地增值税		1,650.43	3,244.23	4,738.92
汇算清缴土地增值税		0.00	0.00	-2,687.35
清缴时点				清缴

12. 企业所得税

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

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

依据上述方法，未来年度项目企业所得税测算如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017 年	2018 年	2019 年
所得税	0.00	442.84	7,263.02

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	2018 年	2020 年
现金流入	26,066.78	54,689.20	51,288.44	0.00
销售收入	26,066.78	54,689.20	51,288.44	0.00
现金流出	41,899.10	32,844.81	17,129.66	4,982.93
开发成本	37,773.24	25,969.95	1,792.13	4,982.93
增值税	744.77	1,562.55	5,650.71	0.00
税金及附加	74.48	156.25	565.07	0.00
管理费用	705.18	705.18	705.18	0.00
销售费用	1,841.78	2,414.23	2,346.21	0.00
土地增值税	759.66	1,593.80	-1,192.66	0.00
所得税	0.00	442.84	7,263.02	0.00
开发项目净现金流量	-15,832.32	21,844.39	34,158.78	-4,982.93

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 10.94%。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	2019 年	2020 年
现金流入	26,066.78	54,689.20	51,288.44	0.00
销售收入	26,066.78	54,689.20	51,288.44	0.00
现金流出	41,899.10	32,844.81	17,129.66	4,982.93
开发成本	37,773.24	25,969.95	1,792.13	4,982.93
增值税	744.77	1,562.55	5,650.71	0.00
税金及附加	74.48	156.25	565.07	0.00
管理费用	705.18	705.18	705.18	0.00
销售费用	1,841.78	2,414.23	2,346.21	0.00
土地增值税	759.66	1,593.80	-1,192.66	0.00
所得税	0.00	442.84	7,263.02	0.00
开发项目净现金流量	-15,832.32	21,844.39	34,158.78	-4,982.93
折现率	10.94%	10.94%	10.94%	10.94%
折现年期	0.50	1.50	2.50	3.50
折现系数	0.95	0.86	0.77	0.70
折现现金流	-15,031.21	18,694.43	26,350.08	-3,464.63
加:				
以前年度预售款现金流入	55,824.54			
减:				
以前年度营业税金及附加流出	1,100.29			
以前年度土地增值税流出	890.77			
开发成本评估值	80,382.17			

开发成本 2#B3 地块项目评估值为 803,821,700.00 元。

案例三：7#地商业地块（3-9-10 开发成本评估明细表，第 2 项）

账面值：316,218,978.00 元(其中土地取得成本 313,837,142.93 元、前期及配套公摊费用 2,381,835.07 元)

1.项目概况

7#地独立商业用地分为 B、C、D 地块，土地面积共计 47,093.00 平方米，规划地上建筑面积 105,434.00 平方米，地下建筑面积 27,219.30 平方米。

2.宗地概况

(1)宗地规划指标如下：

地块	7#地独立商业办公用地		
	B 地块	C 地块	D 地块
土地证号	京顺国用（2013 出）字第 00011 号		京顺国用（2013 出）字第 00012 号
土地面积	7,000.00	24,755.60	15,337.40
建筑面积	21,389.00	68,712.00	42,552.30
其中：地上	17,500.00	54,191.70	33,742.30
其中：地下	3,889.00	14,520.30	8,810.00
容积率	2.50	2.20	2.20

(2)该项目用地信息如下：

地块	土地使用权证号	土地面积(平方米)	土地用途	土地取得日期	土地终止年限	备注
7#地 B、C、D 商业地块	京顺国用（2013 出）字第 0011 号	180,404.30	住宅、商业、办公、办公(物业管理用房)、地下车库	2008-2-3	住宅：2078-2-2、商业：2048-2-2、办公、办公(物业管理用房)、地下车库：2058-2-2	A 地块分摊占地面积 47,093.00 平方米
	京顺国用（2013 出）字第 0012 号	15,337.40		2008-2-3		

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	京顺国用（2013 出）字第 0011、0012 号
项目用地规划许可证	2008 规(顺)地字 0017 号

7#地 B、C、D 地块均为尚未开发项目，顺义公司目前尚无明确的开发计划安排。

(3)土地登记状况

①证载土地使用权人：北京顺义新城建设开发有限公司

②证载待估宗地座落：顺义区马坡镇

③土地用途：住宅、商业、办公用地

④四至：宗地东至向阳路，南至花园大道，西至奥环路，北临奥环路。

⑤土地证号：京顺国用（2013出）字第0011号。

⑥土地级别：未登记

⑦土地性质：出让

⑧终止日期：住宅：2078-2-2、商业：2048-2-2、办公、办公（物业管理用房）、地下车库：2058-2-2

⑨登记时间：2013年4月1日

(4)土地权利状况

①待估宗地的土地所有权状况：在评估基准日，待估宗地土地所有权属国家所有。

②待估宗地的土地使用权状况：待估宗地的土地使用者为北京顺义新城建设开发有限公司，土地使用权类型为国有出让土地。

③土地他项权利状况：在评估基准日，待估宗地不存在抵押权、地役权、租赁权等他项权利。

④相临关系权利：无。

◆以D地块为例计算过程如下：

1.土地利用状况

待估宗地现为待开发空地，规划用途为商业金融，规划容积率为2.2。

2.地价影响因素分析

(1)一般因素

一般因素是影响城市地价总体水平的社会、经济政策和自然因素，包括地理位置、人口与行政区域、自然条件、城市性质和规划、社会经济状况和房地产市场等。

①地理位置

北京位于东经115.7°-117.4°，北纬39.4°-41.6°，中心位于北纬39°54'20"，东经116°25'29"，总面积16410.54平方公里。位于华北平原北部，毗邻渤海湾，上靠辽东半岛，下临山东半岛。北京与天津相邻，并与天津一起被河北省环绕。

②行政区划与人口

北京，中华人民共和国的首都、直辖市、国家中心城市，是中国的政治、文化中心，全国重要的交通枢纽和最大空港，国家经济的决策和管理中心，是中华人民共和国中央人民政府和全国人民代表大会的办公所在地，位于华北平原北部，背靠燕山，毗邻天津市和河北省，下辖东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区、门头沟区、房山区、大兴区、通州区、顺义区、昌平区、平谷区、怀柔区、密云县、延庆县等 16 个区县。2014 年末，北京市常住人口 2,151.6 万人。

③自然条件

I. 气候条件

北京的气候为典型的北温带半湿润大陆性季风气候，夏季高温多雨，冬季寒冷干燥，春、秋短促。全年无霜期 180~200 天，西部山区较短。2007 年平均降雨量 483.9 毫米，为华北地区降雨最多的地区之一。降水季节分配很不均匀，全年降水的 80% 集中在夏季 6、7、8 三个月，7、8 月有大雨。

北京太阳辐射量全年平均为 112~136 千卡/厘米。两个高值区分别分布在延庆盆地及密云县西北部至怀柔东部一带，年辐射量均在 135 千卡/厘米以上；低值区位于房山区的霞云岭附近，年辐射量为 112 千卡/厘米。北京年平均日照时数在 2000~2800 小时之间。最大值在延庆县和古北口，为 2800 小时以上，最小值分布在霞云岭，日照为 2063 小时。夏季正当雨季，日照时数减少，月日照在 230 小时左右；秋季日照时数虽没有春季多，但比夏季要多，月日照 230~245 小时；冬季是一年中日照时数最少季节，月日照不足 200 小时，一般在 170~190 小时。

II. 地形地貌

北京的地形西北高，东南低。西部为西山属太行山脉；北部和东北部为军都山属燕山山脉。最高的山峰为京西门头沟区的东灵山。最低的地面为通州区东南边界。西部是太行山山脉余脉的西山，北部是燕山山脉的军都山，两山在南口关沟相交，形成一个向东南展开的半

圆形大山弯，人们称之为“北京弯”，它所围绕的小平原即为北京小平原。北京平原的海拔高度在 20~60 米，山地一般海拔 1000~1500 米。

④城市性质与规划

北京是世界历史文化名城和古都之一。早在七十万年前，北京周口店地区就出现了原始人群部落“北京人”。而北京建城也已有两千多年的历史，最初见于记载的名字为“蓟”。公元前 1045 年北京成为蓟、燕等诸侯国的都城；公元前 221 年秦始皇统一中国以来，北京一直是中国北方重镇和地方中心；自公元 938 年以来，北京又先后成为辽陪都、金上都、元大都、明清国都。1949 年 10 月 1 日正式定为中华人民共和国首都，拥有 7 项世界遗产，是世界上拥有世界文化遗产数最多的城市，有着三千余年建城史、八百六十余年建都史的历史文化名城，拥有众多名胜古迹和人文景观。北京市是中国第一个齐聚 56 个民族的城市，其中少数民族人口为 480,384 人。北京市 95.69% 人口为汉族，除汉族外，满族、蒙古族、回族人口均超过万人。

北京是全国最大的科学技术研究基地，有中国科学院等科学研究机构和号称中国硅谷的中关村科技园区，每年获国家奖励的成果占全国的三分之一。北京也是全国教育最发达的地区，2000 年调整后高等院校 59 所，其中北京大学、清华大学、中国人民大学、北京师范大学等全国最著名的学府。北京拥有亚洲最大的图书馆在内的 24 家图书馆，门类众多的博物馆已超过百家。

⑤社会经济状况及房地产市场

2016 年全年北京实现地区生产总值 24,899.3 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 129.6 亿元，下降 8.8%；第二产业增加值 4,774.4 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 19,995.3 亿元，增长 7.1%。三次产业构成由上年的 0.6 : 19.7 : 79.7，调整为 0.5 : 19.2 : 80.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 11.5 万元。全年文化创意产业实现增加值 3570.5 亿元，比上年增长 12.3%；占地区生产总值的比重为 14.3%，比上年提高 0.5 个百分点。高技术产

业实现增加值 5,646.7 亿元，增长 9.1%；占地区生产总值的比重为 22.7%，比上年提高 0.2 个百分点。信息产业实现增加值 3797.6 亿元，增长 10.1%；占地区生产总值的比重为 15.3%，比上年提高 0.3 个百分点。

全市完成一般公共预算收入 5,081.3 亿元，比上年增长 7.5%。其中，增值税 1,214.3 亿元，增长 69.6%；营业税 584.4 亿元，下降 50.7%；企业所得税和个人所得税分别为 1,095.2 亿元和 571.3 亿元，分别增长 6.9%和 19.5%。一般公共预算支出 6,406.7 亿元，增长 11.7%。其中，用于住房保障、节能环保、交通运输、城乡社区的支出分别增长 2 倍、19.8%、19.6%和 12.5%。

2016 年全年完成房地产开发投资 4,045.4 亿元，比上年下降 4.3%。其中，住宅投资 1,950.9 亿元，下降 0.6%；办公楼投资 699.1 亿元，下降 22.9%；商业、非公益用房及其他投资 1,395.5 亿元，增长 2.8%。

(2)区域因素

区域因素是指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响。

①区域位置

待估宗地位于北京市顺义区，顺义区位于北京市东北部，城区距市中心 30 公里。东邻平谷，北连怀柔、密云，西接昌平、朝阳区，南界通州区、河北三河市。区境东西长 45 公里，南北宽 30 公里，总面积 1021 平方公里。全区户籍人口 56.7 万，常住人口 73.6 万，区境内有回、满、蒙等 25 个少数民族。

顺义区气候属暖温带半湿润大陆性季风性气候，年平均气温为 11.5℃。1 月平均气温 4.9℃，最低气温零下 19.1℃；7 月平均气温 25.7℃，最高气温达 40.5℃。年日照 2750 小时，无霜期 195 天左右。年均相对湿度 50%，年均降雨量约 625 毫米，为华北地区降水量较均衡的地区之一全年降水的 75%集中在夏季。

顺义区境内有大小河流 20 余条，分属北运河、潮白河、蓟运河

3 个水系，河道总长 232 公里，径流总量 1.7 亿立方米。地表水可用
量平水年为 4300 万立方米，地下水资源年平均可开采量约为 4 亿立方
米。

②基础设施完备度

上水：建成大型水厂 9 座，供水管网 750 公里，日供水能力达
到 15 万吨，可以满足生产和生活的用水需要。

通下水：建有污水处理厂 1 座，日处理污水能力达到 8 万吨。

通电：年供电能力达到 20 亿千瓦时，110 千伏以上变电站 21
座，可以满足生产和生活用电需要。

燃气及供暖：天然气管网系统总长达到 600 公里，高峰日气量
27 万立方米，采取天然气取暖。

通讯：北京市通信信号全面覆盖，区域内无干扰。

③环境条件

城市绿地率达到 39%，绿化覆盖率达到 42.5%，人均公共绿地
面积达到 23.5 平方米，自然环境一般。

④交通条件

顺义区公路总里程达到 1,787 公里，路网密度达到 1.75 公里/平
方公里，机场高速、京承高速、机场北线高速、六环路、京密路、顺
平路等主要公路干线四通八达，大秦、京承两条铁路穿越顺义全境。

⑤规划限制条件

该区域无土地利用限制。

(3)个别因素

个别因素是指与宗地直接相关的自然条件、基础设施条件、土地
权利状况、规划条件等。

宗地位置：宗地位于顺义区马坡镇。

宗地面积、形状：宗地面积 15,337.40 平方米，宗地形状较规则。

地质条件：地势平坦，地质状况良好。

基础设施条件：达到宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、
通上水、通下水、通燃气、通暖气），红线内场地平整。

交通条件：宗地交通便捷度较好。

土地权利状况：土地所有权为国家所有，北京顺义新城建设开发有限公司以出让方式取得土地使用权，宗地规划用途为商业金融，规划容积率为 2.2，评估设定用途为商业金融用地，设定土地使用年限为评估期日起 31.1 年，设定无他项权利限制。

土地开发程度：待估宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气），红线内场地平整。评估设定开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气），红线内场地平整。

3. 地价定义

待估宗地规划用途为商业金融用地、开发程度为“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气，宗地红线内场地平整）。根据本评估项目的性质及待估宗地的具体情况，本次评估设定宗地用途为商业金融用地，设定使用权类型为出让，设定土地剩余使用年限为 31.1 年，设定在规划利用条件下，设定土地开发程度为“七通一平”（即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气，宗地红线内场地平整）。

综上，该宗地的土地使用权评估价值是指待估宗地在满足上述设定的用途、使用年期、利用条件、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的公开市场条件下的土地使用权价格。

4. 评估测算过程

(1) 土地使用权价值测算

经分析，本次采用市场比较法与基准地价系数修正法对待估宗地进行评估，评估测算过程如下。

◆ 市场比较法测算过程

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_s ——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

据市场调查，在同一区域范围内选取比较案例。待估宗地位于顺义新城的住宅、商业、办公用地，搜集区域与待估宗地类似的三宗综合出让用地案例作为可比案例，可比实例概况见下表：

待估宗地市场比较案例

序号	宗地位置	土地用途	土地面积 (m^2)	成交价格 (万元)	成交楼面价 格 (元/ m^2)	交易方式	交易日期	容积率
案例一	顺义区赵全营镇镇中心区	二类居住用地、商业用地	127,293.8	217,500	10,792	挂牌出让公告	2014年1月7日	1.58
案例二	顺义新城第28街区	C2商业金融用地	22,912.61	37,700	9,141	挂牌出让公告	2014年1月20日	1.80
案例三	顺义区赵全营镇镇中心区	C21商业用地	110,844.6	155,800	9,502	招标出让公告	2014年4月10日	1.48

②建立价格可比基础

待估宗地为商业金融用地，本次评估采用楼面地价作为比较价格，各可比实例在付款方式、货币单位、面积单位等方面与待估宗地设定的相符，则各可比实例成交价格即为可比价格。

③比较因素选择

结合待估宗地与比较案例的具体情况，我们选择影响地价的主要因素有：

交易时间因素：指由于土地使用权交易（出让或转让等）的时间不同，造成土地交易价格不同。

规划用途：指由于土地规划用途的不同，造成土地交易价格不同。

交易情况因素：指土地交易中交易双方的公开、公正及客观程度等。

区域因素：交通便捷度、距居住中心区距离、环境状况、公用基础设施完善度、公共配套设施等。

个别因素：临街/路状况、土地形状、地势、土地红线外基础设施、面积大小、土地使用期限、规划容积率、他项权利状况、产权人状况等。

④比较因素条件说明

待估宗地与各可比实例比较因素条件说明表如下：

项目	评估对象	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）	待估	10,792	9,141	9,502
交易情况	正常	挂牌	招标	挂牌
规划用途	商业	商业用地	商业金融用地	C21 商业用地、
交易时间	2016-12-31	2014-1-7	2014-1-20	2014-4-10
区域因素	交通便捷度	顺安北路，支路，距离公交车站约500米	天承大街，支路，距离公交车站约100米	天竺大街，支路，距离公交车站约150米
	距商务中心区距离	位于顺义新城	位于顺义赵全营镇镇中心区	位于顺义赵全营镇镇中心区
	环境状况	顺义新城，自然环境一般，人文环境一般	赵全营镇镇中心区，自然环境一般，人文环境一般	顺义新城，自然环境一般，人文环境一般
	公用基础设施完善度	区内电力、供水、排水、供气、通讯等基础设施较好	区内电力、供水、排水、供气、通讯等基础设施较好	区内电力、供水、排水、供气、通讯等基础设施较好
	公共配套设施	区内餐饮等设施一般	区内餐饮等设施一般	区内餐饮等设施一般
个别因素	临街/路状况	三面临街	四面临街	四面临街
	土地形状	较规则	较规则	较规则
	地势	与周边地块处于地势相当	与周边地块处于地势相当	与周边地块处于地势相当

土地红线外基础设施	七通	七通	七通	七通
面积大小	15,337.40	127,293.80	22,912.61	110,844.60
土地使用期限	商业 31.1	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
规划容积率	2.20	1.58	1.80	1.48
他项权利状况	无	无	无	无
产权人状况	独立产权	独立产权	独立产权	独立产权

⑤比较因素分析及修正

I.交易情况修正

交易情况修正是排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例的价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。各可比实例交易方式均为公开拍卖，其交易价格均为正常市场价格，各可比实例的交易情况不需修正。

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 2014 年 1 月 7 日、2014 年 1 月 20 日、2014 年 4 月 10 日，应进行期日修正。根据中国城市地价动态监测网信息公布的北京市商服用地 2014-2016 年各季度地价增长率如下表：

年度 \ 季度	季度			
	第一	第二	第三	第四
2014	0.41%	1.47%	2.03%	2.34%
2015	1.11%	0.92%	0.69%	0.54%
2016	2.93%	1.95%	2.00%	2.15%

则：

可比实例 A 期日修正系数= 1.2016

可比实例 B 期日修正系数= 1.2016

可比实例 C 期日修正系数= 1.1741

III. 编制因素比较修正系数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制因素比较修正系数表，详见下表：

比较因素修正系数表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
----	-------	-------	-------

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）		10,792	9,141	9,502
交易情况		100/100	100/100	100/100
规划用途		100/103	100/100	100/103
交易时间		100/83	100/83	100/85
区域因素	交通便捷度	100/106	100/106	100/106
	距居住中心区距离	100/98	100/100	100/98
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	公用基础设施完善度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
个别因素	临街/路状况	100/103	100/103	100/103
	土地形状	100/100	100/100	100/100
	地势	100/100	100/100	100/100
	土地红线外基础设施	100/100	100/100	100/100
	面积大小	100/99	100/100	100/99
	土地使用期限	100/102	100/102	100/102
	规划容积率	100/113	100/108	100/116
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	产权人状况	100/100	100/100	100/100
修正系数		0.9581	1.0017	0.9113
比准价格		10,340	9,157	8,659

IV. 实例修正后的地价计算

各可比实例的比准单价较接近，且各可比实例与待估宗地可比性接近，则本次采用简单算术平均数确定评估单价，则：

$$\begin{aligned}\text{楼面地价评估单价} &= (10,340 + 9,157 + 8,659) / 3 \\ &= 9,385 \text{ 元/平方米}\end{aligned}$$

◆ 基准地价系数修正法测算过程

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，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正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估期日价格的方法。基本计算公式如下：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中： V ——土地使用权价格；

V_b ——待估宗地对应的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地因素修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期、土地开发程度等其他修正系数；

D ——土地开发程度修正值。

①基准地价

根据《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26号)文件，待估宗地所处区域为VII-顺1等级商业用地，对应的基准地价为7,850元/建筑平米，宗地地价修正幅度 $\pm 13\%$ 。该基准地价设定土地开发程度为“七通一平”(即红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气、通热，红线内场地平整)，土地使用年限为40年，标准容积率为2.5，基准日为2014年1月1日。

北京市基准地价七级商业用地的基准地价见下表：

单位：元/建筑平方米

土地用途	土地级别	基准地价(楼面熟地价)
商业用途	VII-顺1	7,850

②确定各影响因素的修正系数

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《北京市基准地价因素修正系数表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，详见下表。

影响因素	因素说明	修正系数
商业繁华程度	位于顺义新城，商业繁华度较差	-2.25
交通便捷度	临规划路，交通一般	0
区域土地利用方向	区域内主要为住宅及商业用地，较好	0.1
临街宽度和深度	临街宽度约1450米，深度约80米，较好	0.3
临街道路状况	三面临规划路	0.4
宗地形状及可利用程度	形状较规则，不影响利用	0
公共服务设施状况	周边配套较齐全	0.3
基础设施完备状况	基础设施完善	1
自然和人文环境状况	顺义新城，自然环境较好，人文环境一般	0.2
合计		0.05

③期日修正

该基准地价的基准日为2014年1月1日，距评估基准日3年，应进行期日修正。通过调查分析，待估宗地所处区域商业土地地价变动幅度与北京商业土地整体地价变动幅度基本接近，则本次期日修正参考城市地价动态监测信息网公布的北京市近两年工业地价增长率确定。

根据中国城市地价动态监测网信息公布的北京市商服用地2014-2016年各季度地价增长率如下表：

年度 \ 季度	季度			
	第一	第二	第三	第四
2014	0.41%	1.47%	2.03%	2.34%
2015	1.11%	0.92%	0.69%	0.54%
2016	2.93%	1.95%	2.00%	2.15%

则：

期日修正系数=1.2016

④年期修正

本次评估设定宗地剩余年限为31.1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《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26号)文件，商业用途的土地还原利率原则上按同期中国人民银行公布的一年期贷款利率上浮25%确定，评估基准日一年期贷款利率为4.35%，则：

$$\begin{aligned} \text{土地还原利率} &= 4.35\% \times (1+25\%) \\ &= 5.44\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{则年期修正系数} &= [1 - 1/(1+5.44\%)^{31.1}] / [1 - 1/(1+5.44\%)^{40}] \\ &= 0.9177 \end{aligned}$$

⑤容积率修正

按照城市规划管理部门给定的宗地容积率(R)，查相应的《北京市基准地价容积率修正系数表》确定容积率修正系数。

当 $R_1 < R < R_2$ (R_1 、 R_2 为上述修正系数表所列的容积率) 时, 容积率修正系数 X 为:

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X_1 是 R_1 对应的容积率修正系数; X_2 是 R_2 对应的容积率修正系数。

待估宗地规划容积率为 2.2, 查阅相应的《北京市基准地价容积率修正系数表》(商业), 计算得到待估宗地容积率修正系数为 1.0497。

⑥用途修正

根据《北京市基准地价使用说明》, 地上部分根据《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007), 对现有用地按照二级分类进行归类, 分为居住、商业、工业和办公四类用途基准地价, 并按照二级分类建立了用途修正系数, 详见《北京市基准地价用途修正系数表》。地下部分包括地下商业、地下办公、地下仓储、地下车库等用途, 参照《北京市基准地价地下空间修正系数表》确定。

根据《北京市基准地价用途修正系数表》, 待估宗地属于商业用地, 因此待估宗地用途修正系数为 1.0。

⑦开发程度修正

待估宗地位于商业用途七级地价区, 实际土地开发程度为宗地外“七通”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热), 本次评估设定待估宗地宗地外“七通”及宗地内场地平整。根据《北京市基准地价使用说明》, 七级宗地基准地价土地开发程度为“七通一平”, 待估宗地设定宗地开发程度与级别基准地价土地开发程度一致, 不需对宗地开发程度进行修正。

⑧基准地价系数修正法评估结果

$$\begin{aligned} & \text{待估宗地楼面单价} \\ &= 7,850 \times (1 + 0.05\%) \times 1.2016 \times 0.9177 \times 1.0497 \times 1.0 + 0.00 \\ &= 9,091 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5. 评估结果

经过评估测算, 基准地价系数修正法的评估结果为 9,385 元/平方米, 市场比较法的评估结果为 9,091 元/平方米。通过分析两种方

法的计算过程及所使用数据的质量,我们认为两种方法从不同角度揭示了地价的内涵,并且两种方法对待估宗地均具有适宜性,测算结果也较接近,因此本次采用两种方法测算结果的简单算术平均值作为评估结果。

$$\begin{aligned}\text{宗地楼面单价} &= (9,385 + 9,091) / 2 \\ &= 9,238 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

待估宗地容积率为 2.2, 计容建筑面积为 33,742.30 平方米, 则:

$$\begin{aligned}\text{宗地地价} &= \text{宗地楼面单价} \times \text{待估宗地建筑面积} \\ &= 9,238 \times 33,742.30 \\ &= 311,711,400 \text{ (元, 取整)}\end{aligned}$$

根据以上方法, 测算后各宗地地价如下:

宗地名称	土地面积(m ²)	建筑面积(m ²)	楼面地价(元/m ²)	总地价(元)
7号地块 B	7,000.00	17,500.00	8,951.00	156,642,500.00
7号地块 C	24,755.60	54,191.70	9,268.00	502,248,700.00
7号地块 D	15,337.40	33,742.30	9,238.00	311,711,400.00
合计	47,093.00	105,434.00		970,602,600.00

6. 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。

则增值税测算如下表:

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	税率	金额	备注
一	计算增值税的销售额		970,602,600.00	
二	增值税	5%	46,219,171.43	简易征收

7. 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等。各项税费税率为: 城建税为增值税的 5%、教育费附加为增值

税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。则税金及附加测算如下：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	税率	金额
一	增值税		46,219,171.43
二	城建税	5%	2,310,958.57
三	教育费附加	5%	2,310,958.57
四	税金及附加		4,621,917.14

8.土地增值税

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

增值额未超过扣除项目金额 50%的部分 30%；

增值额超过扣除项目金额 50%、未超过 100%的部分 40%；

增值额超过扣除项目金额 100%、未超过 200%的部分 50%；

增值额超过扣除项目金额 200%的部分 60%。

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

土地增值税测算如下表：

金额单位：人民币元

序号	项 目	计算公式	费率%	7#地商业
一	转让房地产取得的收入总额			924,383,428.57
二	扣除项目金额			412,610,202.95
1	取得土地使用权所支付金额			313,837,142.93
2	新建房屋及配套设施的成本			
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%	31,383,714.29
4	与转让房地产有关的税金	(--)*费率		4,621,917.14
5	加计扣除项目		20%	62,767,428.59
三	转让房地产的增值额			511,773,225.62

序号	项 目	计算公式	费率%	7#地商业
四	增值额与扣除项目金额的比率			124.03%
五	土地增值税税率			50%
六	速算扣除比率			15%
七	应纳土地增值税			193,995,082.37

9.所得税

所得税=(土地使用权评估值-开发成本-增值税-土地增值税-税金及附加)×25%

计算如下表:

序号	项目名称	计算公式	费率	金额(元)
一	土地评估价值			970,602,600.00
二	开发成本			313,837,142.93
三	增值税			46,219,171.43
四	税金及附加			4,621,917.14
五	土地增值税			193,995,082.37
六	利润总额	(一)-(二)-(三)-(四)-(五)		411,929,286.13
七	利润率	(六)/(一)		42.15%
八	所得税	(六)×费率	25%	102,982,321.53

10.开发成本评估值

开发成本(空地)评估价值=土地使用权评估价值-增值税-税金及附加-土地增值税-所得税+前期及其他费用

$$\begin{aligned}
 &=970,602,600.00-46,219,171.43-4,621,917.14-193,995,082.37-102,982,321.53+2,381,835.07 \\
 &=625,165,942.60 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

经评估, 7#地独立商业地块开发成本评估结果为625,165,942.60元。

案例四: 顺义区马坡镇一级开发项目(3-9-10开发成本评估明细表, 第5项)

1.项目概况

顺义新城是顺义卫星城的三个组团之一, 规划为顺义区的政治、文化中心。顺义新城是北京市重要的休闲健身、旅游度假基地, 是北京市专项体育运动比赛训练中心, 是承接北京市区人口疏散和顺义区

居民的生活居住组团。

根据北京市国土资源局和房屋管理局《关于顺义新城土地一级开发有关问题的批复》（京国土房管出【2004】99号）文件，同意北京顺义新城建设开发有限公司作为顺义新城项目用地一级开发主体，具体实施顺义新城土地一级开发工作。

根据北京市规划委员会《关于顺义新城控制性详细规划的批复》（市规发【2004】380号）文件，顺义新城项目规划总用地面积 977.66 公顷。北京顺义新城建设开发有限公司负责对顺义新城项目规划用地范围内的 1#-12#地块土地进行开发建设。1#-12#地块规划用地总面积 467.49 公顷（约合 7,012.26 亩），建设用地面积 348.01 公顷（约合 5,220.21 亩），代征道路用地面积 67.43 公顷（约合 1,011.45 亩），绿化用地面积 52.04 公顷（约合 780.60 亩），总建设规模约 4,238,689.00 平方米。

2. 评估方法

纳入评估范围的一级开发项目为顺义区马坡镇一级土地开发项目。

在核实一级开发成本的基础上，加上该成本乘以可获得的 8% 利润，扣除相关税费后的余额作为一级开发成本的评估值。

一级开发成本评估值 = 一级开发成本核实金额 + 应计利润 - 增值税 - 税金附加 - 企业所得税

其中：应计利润 = 一级开发成本核实金额（不含已实缴税金和利息）× 利润率

根据本一级开发项目已审核 1#、2#、3#、7#、8#、9# 地块之审核报告，实缴的营业税金可以作为成本进行补偿，但不计取 8% 利润。

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市[2005]540 号），利润率确定为 8%。

3. 评估测算过程

(1) 一级开发成本核实

一级开发项目评估基准日账面值 812,283,036.45 元，具体包括：

一级开发成本项目	金额（元）
土地征用及拆迁补偿费	1,524,176,762.87

一级开发成本项目	金额(元)
前期费用	68,445,073.17
市政工程费	971,603,632.12
其他费用	638,534.88
土地费用资本化利息	219,286,225.46
已收成本返还款	-1,968,948,718.66
基准日账面值合计	815,201,509.84

截至评估基准日北京顺义新城建设开发有限公司已累计支出成本 2,564,864,003.04 元, 资金利息 219,286,225.46 元, 已收到的政府返还成本补偿 1,968,948,718.66 元。

(2) 利润率的确定

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》(京国土市[2005]540号), 第十四条“通过招标方式选择开发企业实施土地开发的, 由开发企业负责筹措资金、办理规划、项目核准、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。招标底价包括土地储备开发的预计总成本和利润, 利润率不高于预计成本的 8%。通过招标方式确定开发企业后, 土地储备机构应当与中标开发企业签订土地一级开发委托协议。”因此利润率按 8% 计算, 基数为经核实的成本金额(不含已收回成本补偿土地所对应的已缴营业税金及附加)。

截至评估基准日, 公司已获得 1,968,948,718.66 元成本补偿款, 以此金额冲减一级开发成本, 同时按 8% 作为收入入账, 其相关税金等以此收入为基数进行缴纳。

(3) 一级开发成本评估值

① 应计利润

应计利润 = 一级开发成本核实金额(不含已缴营业税金、不含利息) × 利润率

$$\begin{aligned}
 &= (815,201,509.84 - 219,286,225.46) \times 8\% \\
 &= 47,673,222.75 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

② 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。则：

$$\begin{aligned}\text{应纳增值税} &= \text{全部价款和价外费用} / (1+5\%) \times 5\% \\ &= 47,673,222.75 / (1+5\%) \times 5\% \\ &= 2,270,153.46 \text{ 元}\end{aligned}$$

③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等。各项税费税率为：城建税为增值税的 5%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。则税金及附加测算如下：

$$\begin{aligned}\text{税金及附加} &= \text{应交增值税} \times \text{税金及附加率} \\ &= 2,270,153.46 \times 10\% \\ &= 227,015.35 \text{ 元}\end{aligned}$$

④所得税

企业的所得税税率为 25%。

$$\begin{aligned}\text{企业所得税} &= (\text{应计利润} - \text{增值税} - \text{税金及附加}) \times 25\% \\ &= (47,673,222.75 - 2,270,153.46 - 227,015.35) \times 25\% \\ &= 11,294,013.49 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑤一级开发成本评估值

一级开发成本评估值 = 一级开发成本核实金额 + 应计利润 - 增值税 - 税金附加 - 企业所得税

$$\begin{aligned}&= 815,201,509.84 + 47,673,222.75 - 2,270,153.46 - 227,015.35 - \\ &11,294,013.49 \\ &= 849,083,550.30 \text{ 元}\end{aligned}$$

4. 评估结果

经评估，一级开发成本评估值为 849,083,550.30 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%
开发产品	702,470,726.92	947,324,081.00	244,853,354.08	34.86
开发成本	11,500,987,230.3 3	12,343,145,892.9 0	842,158,662.57	7.32
存货合计	12,203,457,957.2 5	13,290,469,973.9 0	1,087,012,016.6 5	8.91
减: 存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	12,203,457,957.2 5	13,290,469,973.9 0	1,087,012,016.6 5	8.91

2. 评估增减值原因分析

存货评估值 13,290,469,973.90 元, 评估增值 1,087,012,016.65 元, 增值率 8.91%。评估增值原因主要如下:

存货主要是位于顺义区的各项目的评估增值, 顺义新城是北京目前重点发展的新城之一, 制造业、空港物流、会展、国际交往、体育休闲等快速发展, 同时加上北京市区连接顺义区域的地铁开通及扩建, 导致区域内的房地产开发得到迅速的发展, 区域内的房价增长也相对较快。由于企业取得土地的时间相对较早, 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。

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 800,000,000.00 元, 评估基准日长期股权投资未计提减值准备, 核算内容为北京顺义新城建设开发有限公司持有的苏州鲁能广宇置地有限公司、张家口鲁能实业有限公司 100% 股权。

(二) 长期股权投资概况

被投资单位评估基准日基本情况如下:

1. 张家口鲁能实业有限公司

(1) 企业基本情况

企业名称：张家口鲁能实业有限公司

法定住所：河北省张家口市下花园区新辰路 11 号

法定代表人：陈维波

注册资本：人民币壹亿元整

企业性质：有限责任公司(法人独资)

主要经营范围：房地产开发经营；旅游项目开发经营；物业管理；自有房屋的销售及租赁；建设工程项目管理；酒店经营管理；住宿、餐饮；光伏发电项目开发与管理(具体项目开发前应按规定取得相关部门批复)；建筑工程机械及设备租赁；体育运动项目经营(高危险性体育运动项目除外)；体育项目组织服务；体育场馆经营；健康管理和咨询(须经审批的诊疗活动除外)；老年人养护服务；文化艺术交流活动(不含演出)；会议及展览服务；观赏作物种植；家禽家畜养殖；农产品、水产品、旅游产品零售；葡萄酒酿造、灌装及销售(依法段经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

(2) 企业股权结构及变更情况

2016 年 12 月，张家口鲁能实业有限公司设立。投入注册资金 10,000 万元。其中：北京顺义新城建设开发有限公司出资 10,000 万元，占股本的 100%。截止评估基准日，张家口鲁能实业有限公司的股权结构未发生变化。

(3) 财务状况

被评估单位基准日资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	10,000.08
非流动资产	0.00
资产总计	10,000.08
流动负债	0.02
非流动负债	0.00
负债总计	0.02
净资产	10,000.06

被评估单位基准日利润表如下：

金额单位:人民币万元

项目	2016 年
一、营业收入	0.00
减: 营业成本	0.00
营业税金及附加	0.00
销售费用	0.00
管理费用	0.00
财务费用	-833.33
资产减值损失	0.00
二、营业利润	833.33
加: 营业外收入	0.00
减: 营业外支出	0.00
三、利润总额	833.33
减: 所得税费用	208.33
四、净利润	625.00

2. 苏州鲁能广宇置地有限公司

(1) 企业基本情况

企业名称: 苏州鲁能广宇置地有限公司

法定住所: 苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 589 室

法定代表人: 孙明峰

注册资本: 人民币 200,000 万元整

企业性质: 有限责任公司(法人独资)

主要经营范围: 房地产开发经营; 酒店管理, 物业管理, 房屋租赁, 工程项目管理服务, 企业管理咨询, 科技信息咨询, 旅游项目开发与管理, 销售建筑材料, 装饰工程的设计与施工。(依法段经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。

(2) 企业股权结构及变更情况

2016 年 10 月, 苏州鲁能广宇置地有限公司设立。目前注册资金 200,000 万元, 实收资本 70,000.00 万元。北京顺义新城建设开发有限公司出资占股本的 100%。截止评估基准日, 苏州鲁能广宇置地有限公司的股权结构未发生变化。

(3) 财务状况

被评估单位基准日资产负债表如下:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值
流动资产	624,330.97
非流动资产	0.00
资产总计	624,330.97
流动负债	2,600.97
非流动负债	551,730.00
负债总计	554,330.97
净资产	70,000.00

被评估单位基准日利润表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2016 年
一、营业收入	0.00
减:营业成本	0.00
营业税金及附加	0.00
销售费用	0.00
管理费用	0.00
财务费用	0.00
资产减值损失	0.00
二、营业利润	0.00
加:营业外收入	0.00
减:营业外支出	0.00
三、利润总额	0.00
减:所得税费用	0.00
四、净利润	0.00

(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苏州鲁能广宇置地有限公司、张家口鲁能实业有限公司的长期股权投资。

2.核实方法

评估人员查阅了被投资单位投资协议、章程、验资报告等相关资料,对其经营范围、原始投资额、股权比例、资产经营状况等进行了核实。

(四)评估方法

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

(五)评估过程

北京顺义新城建设开发有限公司对张家口鲁能实业有限公司和苏州鲁能广宇置地有限公司投资比例均为 100%。由于被投资单位目前尚无明确的开发销售等计划以及房地产开发的相关手续正在办理之中，本次采用资产基础法进行整体评估，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。

1. 张家口鲁能实业有限公司

经评估，张家口鲁能实业有限公司资产基础法评估后的股东全部权益价值为 100,000,625.00 元，则：

$$\begin{aligned}\text{长期投资评估值} &= \text{被投资单位评估后权益资产价值} \times \text{持股比例} \\ &= 100,000,625.00 \times 100\% \\ &= 100,000,625.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

2. 苏州鲁能广宇置地有限公司

经评估，苏州鲁能广宇置地有限公司资产基础法评估后的股东全部权益价值为 700,000,000.00 元，则：

$$\begin{aligned}\text{长期投资评估值} &= \text{被投资单位评估后权益资产价值} \times \text{持股比例} \\ &= 700,000,000.00 \times 100\% \\ &= 700,000,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(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	苏州鲁能广宇置地有限公司	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	0.00
2	张家口鲁能实业有限公司	100,000,000.00	100,000,625.00	0.00	0.00
	长期股权投资合计	800,000,000.00	800,000,625.00	0.00	0.00

长期股权投资评估值 800,000,625.00 元，较账面值 800,000,000.00 元增值 625.00 元，评估增值的主要原因是银行存款带来的利息收入所致。

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为 2#地 B1 地块 G4 公建-幼儿园, 建筑面积为 2,903.17 平方米, 账面原值 27,331,062.52 元, 账面净值为 27,186,815.25 元。

(二)投资性房地产概况

1. 总体概况

2#地 B1 地块 G4 公建-幼儿园, 位于顺义区顺兴街 7 号院 37 号楼 1 至 3 层 101, 建筑面积 2,903.17 平方米, 目前已全部出租, 用作幼儿园。建成于 2015 年 11 月, 结构为钢混结构, 地基基础为筏形基础, 有较好的承载能力; 承重构件为现浇柱、梁; 基础完好; 非承重墙为砖墙, 370mm 砖内外墙; 外墙为涂料, 内墙水泥漆, 室内地面铺瓷砖, 棕色铝合金门窗; 防水、防腐、隔热、保温层基本完好; 柔性防水; 上下水卫生间设施齐全, 排水畅通。

委估房地产位于北京市顺义区马坡, 顺义区位于北京市东北部, 城区距市中心 30 公里, 区域内有机场高速、京承高速、机场北线高速、六环路、京密路、顺平路等主要公路, 交通较便捷; 委估房地产周边以住宅小区为主, 自然环境和人文环境一般, 基础设施和公共配套设施较齐全, 所处地段位置较好。

2. 权属状况

委估房地产已办理京 (2016) 顺义区不动产权第 0023057 号不动产权证, 证载房屋用途为非配套公建, 钢混结构, 建筑面积 2,903.17 平方米, 不动产单元号 110113 009001 GB00020 F00360001, 共有宗地面积 184,496.57 平方米, 土地使用权类型为出让, 土地使用权终止日期 2058 年 3 月 11 日。

根据被评估单位提供的资料, 评估对象于评估基准日不存在抵押、担保等他项权利。

3. 投资性房地产利用状况

目前委估房地产已出租, 出租面积为: 2,900 平方米; 租赁到期日为: 2031 年 10 月 27 日, 正常维护管理使用。

4. 账面原值的构成

委估投资性房地产为被评估单位自建，其账面原值是原始建造价值。

5. 投资性房地产占用的土地情况

委估房地产已办理京（2016）顺义区不动产权第0023057号不动产权证，证载土地使用权类型为出让，共有宗地面积184,496.57平方米，土地使用权终止日期2058年3月11日。

根据被评估单位提供的资料，评估对象于评估基准日不存在抵押、担保等他项权利。

（三）核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的投资性房地产类资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写投资性房地产类资产评估申报明细表。

2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）核对账目：根据被评估单位提供的投资性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投资性房地产类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分投资性房地产类资产核对了原始记账凭证等。

（2）资料收集：根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助被评估单位填写“清查评估明细表”，根据被评估单位提供的评估资料，进行房地产权属状况、房地产面积、账面价值及使用维护状况等情况的核实。

（3）现场查点：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投资性房地产类资产进行了盘点与查看。核对了投资性房地产名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了投资性房地产的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了

解了投资性房地产的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型投资性房地产的现场调查表。

(4)现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了投资性房地产类资产的质量、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；调查了解了投资性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。

3.第三阶段：评定估算阶段

根据各类投资性房地产的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写投资性房地产类资产评估技术说明。

(四)评估方法

1.方法选择

根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及评估方法的适用条件，类似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：

评估对象为自建的小区配套幼儿园，区域内该类型房产基本无有市场交易情况，故不适宜采用市场法进行评估。

目前幼儿园已出租，存在出租收益，所以采用收益法进行评估。

2.方法介绍

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)计算过程

1. 求取年总收益

截止评估基准日,该幼儿园已出租给北京红季风创新文化发展有限公司,根据被评估单位提供的与北京红季风创新文化发展有限公司签订的租赁合同得知,租赁期至2031年10月27日止。故本次评估对于租赁期内有租金约束的,年总收益按租赁合同确定;租赁期满后,按市场客观租金确定年总收益。

$$\begin{aligned}\text{年总收益} &= \text{年租金收入} \times (1 - \text{空置率}) \\ &= \text{月租金收入} \times 12 \times (1 - \text{空置率})\end{aligned}$$

租期内不考虑空置率,租期外空置率考虑委估资产的经营状况、资产的实际特点,综合分析空置率按5%估算。

(1)租赁期内租金

根据租赁合同确定该房产出租面积为2,900平方米,租赁期为2016年10月28日至2031年10月27日止。租赁期租金计算标准如下表:

租赁期	租金/平米/天/元	月租金(平米/元)
2016-10-28至2018-10-27	2	60.00
2018-10-28至2020-10-27	2.3	69.00
2020-10-28至2022-10-27	2.65	79.50
2022-10-28至2024-10-27	2.92	87.60
2024-10-28至2026-10-27	3.2	96.00
2026-10-28至2028-10-27	3.52	105.60
2028-10-28至2030-10-27	3.87	116.10
2030-10-28至2031-10-27	4.26	127.80

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:

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

(2)租赁期满的租金确定

由于为引进高品质教育资源,租期自2016年10月开始,租赁期较长,租期内租金水平与当地同类房地产的月租金单价基本一致。

考虑到本次评估房地产所在的区位情况及其实物状况,本次评估以租赁期结束后的租金价格(不含税)为基准价格,在未来的约租金价格水平按租赁期后连续每年 2%增长 5 年,第 6 年起趋于稳定水平。

(3) 其他收入

其他收入是指在未来收益期内归属于房地产的除租金以外的其他收入,根据待估房地产的实际情况确定其他收入为押金运用收益。根据当地同类房地产租赁市场的一般情况,押金取两个月租金,押金运用收益为押金的存款利息(利率取一年期金融机构人民币存款基准利率)。

2. 求取年总费用

(1) 租赁税费

租赁税费包括房产税和增值税及附加。

房产税:依据税法及税务部门资料,房产税税金按房地产年总收益(不含税)的 12%确定。

税金及附加:包括城市维护建设税、教育费附加及地方教育附加。各项税费税率为:城建税为增值税的 5%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增值税的 2%。

则租赁税费合计为有效毛租金收入的 16.67%。

(2) 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 2%。

(3) 维修费

修缮费是指对房屋建筑物的日常维护和修缮的费用,根据待估房产建筑物的实际情况,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,确定建筑物的重置单价为 2,300 元/平方米。

(4) 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2%。

3.净收益=房地出租年总收益-房地出租年总费用

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。

(1)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2.854%，加风险调整值3.60%，报酬率为6.45%。

(2)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2.854%，加风险调整值4.60%，报酬率为7.45%。

5.房地产收益年期的确定

待估房产建成于2015年11月，钢混结构，经济耐用年限60年，已使用1.1年，房屋剩余使用年限58.9年，土地使用性质为出让，使用期限至2058年3月11日止，土地剩余使用年限41.2年。根据孰低原则确定收益年限为41.2年，收益截至日期为2058年3月11日。

6.收益现值单价

收益现值单价测算过程如下：

金额单位：人民币元

序号	收益期间			有效毛收入	运营费用	净收益	报酬率	折现系数	折现值
1	2017-1-1	至	2017-10-27	589.54	132.35	457.19	6.45%	0.9747	446
2	2017-10-28	至	2018-10-27	721.89	162.06	559.83	6.45%	0.9209	516
3	2018-10-28	至	2019-10-27	830.17	182.23	647.94	6.45%	0.8652	561
4	2019-10-28	至	2020-10-27	830.17	182.23	647.94	6.45%	0.8128	527

序号	收益期间			有效毛 收入	运 营 费 用	净收益	报酬率	折现系 数	折现 值
	8		7						
5	2020-10-2 8	至	2021-10-2 7	956.50	205.76	750.74	6.45%	0.7636	573
6	2021-10-2 8	至	2022-10-2 7	956.50	205.76	750.74	6.45%	0.7174	539
7	2022-10-2 8	至	2023-10-2 7	1053.9 6	223.92	830.04	6.45%	0.6741	559
8	2023-10-2 8	至	2024-10-2 7	1053.9 6	223.92	830.04	6.45%	0.6332	526
9	2024-10-2 8	至	2025-10-2 7	1155.0 2	242.74	912.28	6.45%	0.5949	543
10	2025-10-2 8	至	2026-10-2 7	1155.0 2	242.74	912.28	6.45%	0.5589	510
11	2026-10-2 8	至	2027-10-2 7	1270.5 3	264.25	1006.28	6.45%	0.5251	528
12	2027-10-2 8	至	2028-10-2 7	1270.5 3	264.25	1006.28	6.45%	0.4933	496
13	2028-10-2 8	至	2029-10-2 7	1396.8 6	287.79	1109.07	6.45%	0.4635	514
14	2029-10-2 8	至	2030-10-2 7	1396.8 6	287.79	1109.07	6.45%	0.4354	483
15	2030-10-2 8	至	2031-10-2 7	1537.6 3	314	1223.63	6.45%	0.4091	501
16	2031-10-2 8	至	2031-12-3 1	260.07	53.27	206.80	7.45%	0.3941	81
17	2032-1-1	至	2032-12-3 1	1520.3 9	310.76	1209.63	7.45%	0.3778	457
18	2033-1-1	至	2033-12-3 1	1554.6 8	317.14	1237.54	7.45%	0.3516	435
19	2034-1-1	至	2034-12-3 1	1588.9 8	323.53	1265.45	7.45%	0.3273	414
20	2035-1-1	至	2035-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.3046	394
21	2036-1-1	至	2036-12-3	1623.2	329.92	1293.35	7.45%	0.2835	367

序号	收益期间			有效毛 收入	运 营 费 用	净收益	报酬率	折现系 数	折现 值
			1	7					
22	2037-1-1	至	2037-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.2639	341
23	2038-1-1	至	2038-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.2456	318
24	2039-1-1	至	2039-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.2286	296
25	2040-1-1	至	2040-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.2128	275
26	2041-1-1	至	2041-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1980	256
27	2042-1-1	至	2042-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1843	238
28	2043-1-1	至	2043-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1716	222
29	2044-1-1	至	2044-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1597	207
30	2045-1-1	至	2045-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1486	192
31	2046-1-1	至	2046-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1384	179
32	2047-1-1	至	2047-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1288	167
33	2048-1-1	至	2048-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1199	155
34	2049-1-1	至	2049-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1116	144
35	2050-1-1	至	2050-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.1038	134
36	2051-1-1	至	2051-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0967	125
37	2052-1-1	至	2052-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0900	116
38	2053-1-1	至	2053-12-3	1623.2	329.92	1293.35	7.45%	0.0837	108

序号	收益期间			有效毛 收入	运营 费用	净收益	报酬率	折现系 数	折现 值
			1	7					
39	2054-1-1	至	2054-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0779	101
40	2055-1-1	至	2055-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0725	94
41	2056-1-1	至	2056-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0675	87
42	2057-1-1	至	2057-12-3 1	1623.2 7	329.92	1293.35	7.45%	0.0628	81
43	2058-1-1	至	2058-3-11	311.13	63.23	247.90	7.45%	0.0602	15
合计									13,821

委估投资性房地产收益折现单价 13,821 元。

7. 收益期后建筑物残值折现值

根据建筑物的结构、工程特征、装修档次等因素确定建筑物重置成本单价为 2,300 元/平方米，耐用年限 60 年，已使用 1.1 年，土地使用权届满后(即 41.2 年后)，房屋建筑物尚余 17.7 年使用年限。

$$\begin{aligned}\text{收益期届满时建筑物的成新率} &= 17.7/60 \times 100\% \\ &= 30\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{则建筑物残值} &= 2,300 \times 30\% \\ &= 690(\text{元/平方米})\end{aligned}$$

结合前文确定的房地产还原利率及建筑物自身的实际情况，确定建筑物还原利率为 7.5%。

$$\begin{aligned}\text{则建筑物残值折现值} &= 690/(1+7.5\%)^{41.2} \\ &= 35(\text{元/平方米})\end{aligned}$$

8. 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估单价} &= \text{收益现值单价} + \text{建筑物残值折现值单价} \\ &= 13,821 + 35 \\ &= 13,856(\text{元/平方米})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 13,856 \times 2,903.17\end{aligned}$$

=40,226,324(元, 取整)

(六)评估结果

投资性房地产账面值 27,186,815.25 元, 评估值 40,226,324.00 元, 评估增值 13,039,508.75 元, 增值率 47.96%。

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确定其评估价值, 评估价值包含了合理的利润, 因此造成评估增值。

五、机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括: 运输设备及电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	798,576.00	502,716.44
电子设备	3,924,807.77	1,322,534.68
合计	4,723,383.77	1,825,251.12

(二)机器设备概况

1.设备基本情况及特点

设备类资产主要为车辆和电子设备构成。

(1)运输设备

运输设备主要是业务用小轿车、商务车及旅游观光车(八人座老爷观光车)等, 运输设备由公司统一调配管理。

运输车辆购置于 2013 年至 2016 年间, 评估基准日车辆维护保养较好, 使用正常。

(2)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品、空调等。以上设备陆续购置并启用于 2007 年至 2016 年间, 目前除部分设备已报废外, 其余设备均可正常使用。

2.利用状况与日常维护

企业制定了一系列的设备管理制度及标准, 具体规定各类设备的

管理、维护、维修、保养、管理办法等。根据相关设备管理规定，企业结合各设备在生产中的作用、价值量等对各类设备进行分类管理。

目前设备维护保养状况良好，运行正常，工作稳定，故障率较低，均可正常使用。

3.相关会计政策

(1)账面原值构成

车辆的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成。

电子设备的账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，少数的含有运杂安装费。

(2)折旧方法

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

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
运输设备	6	5	15.83
办公设备	5~8	5	11.88~19.00
电子设备	5	5	11.88

4.机器设备占用的房产及土地权属状况

机器设备所占用的房产及土地，均位于北京顺义新城建设开发有限公司租赁于他方的人济大厦办公场所及各项目现场。

(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：核查主要设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2.核实结果

经核实，我们发现，部分设备已报废，具体明细如下：

设备类别	明细表 序号	设备名称	计量 单位	数量	账面原值	账面净 值	备注
电子设备	69	互联网管理设备 NS550	台	1	84,000.00	4,200.00	已报废
电子设备	116	电话交换机	台	1	69,000.00	3,450.00	已报废
电子设备	368	UPS	台	1	10,384.00	519.20	已报废
电子设备	370	VPN	台	1	35,000.00	1,750.00	已报废
电子设备	371	VPN	台	1	15,000.00	750.00	已报废

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

(四)评估方法

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

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

①电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增

值税作为重置全价。

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，对于符合增值税抵扣条件的车辆，其重置全价扣除可抵扣增值税。

(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：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

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

$$\text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{里程法成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)评估值的确定

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

2.市场法

对于部分电子设备，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

(五)典型案例

案例一：别克商务车（4-6-6 车辆评估明细表，第 1 项）

车辆牌号：京 QUT056

规格型号：别克牌 SGM6530ATA

生产厂家：上海通用汽车有限公司

购置日期：2013 年 6 月

启用日期：2013 年 6 月

已行驶里程：63,854 公里

账面原值：320,776.00 元

账面净值：151,477.56 元

主要技术参数：

◆发动机型号：LAF；◆变速器类型：自动变速器；

◆排量：2,383ml；◆最大功率：137Kw；

◆最高时速：180km/h；◆轴距：3,088mm；

◆轮距 前/后：1,593/1,601mm；◆排放标准：国IV；

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

2.重置全价的确定

经市场调查并结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该种型号汽车于评估基准日的售价为 25.8 万元/台。

购置附加税按照车辆购置价格扣除增值税后的 10%计取。

证照费及其他费用按照机动车辆现行交纳费用的规定取 500 元。

重置全价计算见下表：

金额单位：人民币元

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
a	车辆购置费			258,000	市场调查、询价确定
b	车辆购置税	10%	$a/1.17 \times \text{费率}$	22,051	车辆购置税按照车辆购置费扣除增值税后的 10%计算
c	其他费用	500		500	主要包括牌照费等办证手续费用
d	重置单价(含税)		$a+b+c$	280,551	
e	可抵扣增值税		$a/1.17 \times 0.17$	37,487	
f	重置单价(不含税)		$d-e$	243,100	

g	重置全价		f×车辆数量	243,100	
---	------	--	--------	---------	--

则重置全价为 243,100.00 元。

3. 综合成新率的确定

(1) 理论成新率的确定

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》(2012 第 12 号令), 对非营运小型普通客车报废的寿命里程为 60,000 公里, 对该类客车的报废年限无限制。该类型车总使用年限一般按 15 年考虑, 该车于 2013 年 6 月启用, 至评估基准日已使用了 3.5 年, 则:

年限法成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

$$= (15 - 3.5) / 15 \times 100\%$$

$$= 77\%$$

(2) 里程法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》, 该类车引导报废里程为 60 万公里, 该车至评估基准日已行驶 63,854 公里。

里程法成新率 = (600,000 - 63,854) / 600,000 × 100%

$$= 89\%$$

(3) 理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率, 根据以上计算结果, 理论成新率确定为 77%。

(4) 调整系数

评估人员对该车进行了现场勘察, 勘察结果如下:

勘察项目		勘察结果
静态	车身	车体骨架无明显变形; 车身表面无明显凹陷、锈蚀; 前后保险杆完整; 风挡、车窗玻璃完好; 轮胎磨损情况正常。
	发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹; 散热器格栅基本完好; 未见明显机油渗漏; 油管、水管、线束等基本完好。
	座舱	车顶及周边内饰基本完好; 座椅轻度磨损; 仪表台配件齐备无破损; 玻璃升降器、门窗等工作正常。
	底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏; 转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。

勘察项目	勘察结果
其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
启动	启动基本顺畅, 发动机无明显异响, 发动机怠速基本稳定; 仪表板指示灯显示正常, 各类灯光和调节功能基本正常; 车辆排气无明显异常; 空调、音响、中控系统等工作基本正常。
路试	发动机运转、加速基本正常; 行驶中发动机、底盘、转向等部位无明显异响; 制动系统工作正常有效; 行驶未见明显跑偏。

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

成新率=理论成新率×调整系数

$$=77\% \times 100\%$$

$$=77\%$$

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=243,100.00 \times 77\%$$

$$=187,187.00 \text{ (元)}$$

案例二：复印机

明细表序号：固定资产—电子设备评估明细表(表 4-6-7)号 107

1. 设备概况

规格型号：IR2525i

数量：1 台

账面原值：13,691.73 元

账面净值：11,090.30 元

启用日期：2015 年 12 月

2. 技术参数

◆颜色类型：黑白；◆最大原稿尺寸：A3；

◆复印分辨率：1,200×600dpi；◆速度类型：中速；

◆主机尺寸：565×693×896mm（安装有双面自动输稿器）；

◆复印速度：25ppm；◆重量：约 76.1kg。

3. 重置全价的确定：

通过向经销商询价结合评估机构掌握的有关价格信息综合确定该设备的购置费为 13,600 元/台(含税、安装及运杂费)。

重置全价计算见下表：

金额单位：人民币元

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
a	设备购置费			13,600	市场调查、询价确定
b	运杂费			0	设备购置费已含，不单独计算
c	重置单价(含税)		a+b	13,600	
d	可抵扣增值税		$a/1.17 \times 0.17 + b/1.11 \times 0.11$	1,976	
e	重置单价(不含税)		c-d	11,624	
f	重置全价		e×设备数量	11,624	

则重置全价为 11,624 元。

4. 综合成新率的确定

该设备经济寿命年限 6 年，2015 年 12 月启用，至评估基准日已使用 1.1 年，目前各项性能稳定，使用正常。

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\
 &= (6 - 1.1) / 6 \times 100\% \\
 &= 82\%
 \end{aligned}$$

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

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\
 &= 82\% \times 100\% \\
 &= 82\%
 \end{aligned}$$

5. 评估值的计算

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

$$=11,624.00 \times 82\%$$

$$=9,528.00 \text{ (元, 取整)}$$

(六)评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	798,576.00	502,716.44	638,200.00	533,087.00	-160,376.00	30,370.56	-20.08	6.04
电子设备	3,924,807.77	1,322,534.68	1,711,610.00	997,193.00	-2,213,197.77	-325,341.68	-56.39	-24.60
合计	4,723,383.77	1,825,251.12	2,349,810.00	1,530,280.00	-2,373,573.77	-294,971.12	-50.25	-16.16

机器设备类资产原值评估减值 2,373,573.77 元，减值率 50.25%；净值评估减值 294,971.12 元，减值率 16.16%。评估增减值原因主要如下：

1. 车辆评估原值减值、净值增值的主要原因是：

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

(2) 净值评估增值，主要是评估车辆的尚可使用年限要大于企业剩余折旧年限。

2. 电子设备评估原、净值减值的主要原因有：

电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降，导致评估原、净值减值。

六、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

评估范围内的在建工程为土建工程，账面值 52,911,694.33 元，未计提减值准备。

(二)在建工程概况

在建土建工程为目前正在建的 1#地商业项目，该项目至评估基准日已取得《2007 规(顺)地字 0083 号》建设用地规划许可证、《建字第 110113201600018 号/2016 规(顺)建字 0015 号》建设工程规划许可证、《编号 110113201607280101/[2016]施[顺]建字 0050 号》建筑工程施工许可证，该工程于 2016 年 7 月开工建设，预计 2018 年 5 月竣工，规划建设地上 3 层、地下 3 层商业建筑一幢，占地面积 14,145.60 平方米，总建筑面积 50,955.60 平方米，至评估基准日该工程处于主体工程建设阶段。

(三)核实方法、过程与结果

1.核实方法和过程

(1)指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集相关资料，包括项目设计文件、规划批复文件、工程概预算书、设计图纸、有关合同或协议等，了解各在建工程的项目概况、建设方式、规划审批情况、总投资概算、预计工期等内容。

(2)初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内在建工程的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场核实与调查

对评估范围内的在建工程进行现场勘察，了解各工程的所处位置、形象进度、工程质量等情况。在现场勘察的同时，通过查阅有关账簿及凭证，核实各在建工程账面记录中相关费用的支出情况，已支付工程款的构成以及未付工程款的情况。

(4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内在建工程的权属资料进行必要的查验。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，在建工程资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符。

(四) 评估方法与过程

根据企业申报的在建工程的实际情况与未来规划，企业对于该在建项目暂时做为自持物业经营，待整个项目竣工交付后择机销售，因此对于该在建工程及占用的无形资产-土地使用权作为 1#地商业地块项目采用动态假设开发法评估。

(五) 评估结果

经评估，在建工程评估值为 175,934,700.00 元，评估增值 123,023,005.67 元，增值率 232.51%。

评估增值的主要原因：评估范围内在建工程采用做为开发项目采用假设开发法评估，在建工程账面价值只包括项目成本，而评估价值市场公允价值，包含有其占用的土地使用权的估值以及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。

七、无形资产-土地使用权资产评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的土地使用权共 1 宗，原始入账价值 51,626,717.87 元，摊余价值 51,368,584.28 元，未计提减值准备。

(二) 土地使用权概况

1. 土地使用权登记状况如下：

宗地名称	土地证号	证载使用人	证载用途	使用权类型	面积(m ²)
1#地独立商业用地	京顺国用 2008 出字第 00011 号	北京顺义新城建设开发有限公司	住宅、商业	出让	14,145.60

注：该宗地占用的土地证为北京顺义新城建设开发有限公司开发建设的 1#地块大土地证，由于项目正在陆续开发，目前该土地证尚未分割，1#地独立商业用地的占地面积是按规划建筑面积分摊确定。

2. 土地权利状况及利用现状如下：

宗地名称	剩余使用年限	他项权利	实际开发程度	土地利用现状
1#地独立商业用地	30.8	无	七通一平	地上建筑面积约 50,955.60 平方米

(三)核实方法、过程与结果

1.核实方法和过程

(1)指导企业填报相关表格并准备资料

指导企业相关财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的资产评估申报明细表、资产调查表及其填写要求,进行登记填报。同时收集土地证、土地出让合同或协议以及其他相关资料。

(2)初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员根据所收集的相关资料,与企业填报的土地使用权资产评估申报明细表进行了核对,核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据,提请企业进行必要的修改和补充。

(3)现场核实与调查

根据经过初步核对的资产评估申报明细表,评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察,了解宗地的位置、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及区位条件。现场勘察的同时,通过市场调查,了解当地政府公布的有关征地补偿文件、基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料。

(4)完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果,进一步完善资产评估申报明细表,以做到“表”、“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内土地使用权的权属资料进行必要的查验。

2.核实结果

经核实并提请企业修改完善后,土地使用权资产评估申报明细表相关数据与核实结果基本相符,地上建筑物均已纳入本次评估范围。

(四)评估方法

评估范围内的土地使用权实际为在建工程 1#地商业地块项目占用的土地使用权,本次评估对于程 1#地商业地块项目做为开发项目采用假设开发法评估,因此评估范围内的土地使用权估值并入在建工

程中评估。

(五)评估结果

土地使用权账面值 51,368,584.28 元，评估值 0.00 元，评估减值 51,368,584.28 元。

评估减值主要是评估范围内的土地使用权估值并入在建工程中评估。

八、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 271,563,927.36 元，核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

经评估，递延所得税资产评估值为 271,563,927.36 元。

九、流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款和一年内到期的非流动负债。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	150,000,000.00
应付账款	417,178,427.40
预收款项	6,470,674,132.00
应付职工薪酬	1,733,053.93
应交税费	130,231,109.95
应付利息	9,523,770.54
其他应付款	184,612,679.16
一年内到期的非流动负债	1,000,000,000.00

科目名称	账面价值
流动负债合计	8,363,953,172.98

(二)核实过程

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

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动负债的典型特征收集了评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、职工薪酬制度、完税证明，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员调查了解了银行授信额度与短期借款情况；调查了解了原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.短期借款

评估基准日短期借款账面价值 150,000,000.00 元。核算内容为被评估单位向英大国际信托有限责任公司借入的期限在 1 年以下(含 1 年)的借款。

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

短期借款评估值为 150,000,000.00 元。

2.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 417,178,427.40 元。核算内容主要为应付工程款。

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 417,178,427.40 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 6,470,674,132.00 元。核算内容为北京顺义新城建设开发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 6,470,674,132.00 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 1,733,053.93 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,核对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 1,733,053.93 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 130,231,109.95 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:个人所得税、企业所得税、土地增值税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日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 130,231,109.95 元。

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 9,523,770.54 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 9,523,770.54 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 184,612,679.16 元，核算内容为被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应付利息、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

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

其他应付款评估值为 184,612,679.16 元。

8.一年内到期的非流动负债

评估基准日一年内到期的非流动负债账面价值 1,000,000,000.00 元。核算内容为被评估单位一年内的到期的长期借款。

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。一年内到期的非流动负债以核实无误后的账面价值作为评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,000,000,000.00 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	增资额	增值率(%)
短期借款	150,000,000.00	150,000,000.00	0.00	0.00
应付账款	417,178,427.40	417,178,427.40	0.00	0.00
预收账款	6,470,674,132.00	6,470,674,132.00	0.00	0.00
	0	0		

科目名称	账面价值	科目名称	增资额	增值率(%)
应付职工薪酬	1,733,053.93	1,733,053.93	0.00	0.00
应交税费	130,231,109.95	130,231,109.95	0.00	0.00
应付利息	9,523,770.54	9,523,770.54	0.00	0.00
其他应付款	184,612,679.16	184,612,679.16	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,000,000,000.0 0	1,000,000,000.0 0	0.00	0.00
流动负债合计	8,363,953,172.9 8	8,363,953,172.9 8	0.00	0.00

流动负债评估值 8,363,953,172.98 元，评估无增减值。

十、长期借款评估技术说明

评估基准日长期借款账面价值 4,369,000,000.00 元。核算内容
为被评估单位向英大国际信托有限责任公司、中信银行、泰康投资管理
有限公司等借入的期限在 1 年以上的借款。

评估人员查阅了各笔长期借款的借款合同及相关担保合同、评估
基准日贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了
借款金额、借款期限和借款利率。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 4,369,000,000.00 元。

第四章 收益法评估技术说明

一、宏观、区域经济因素分析

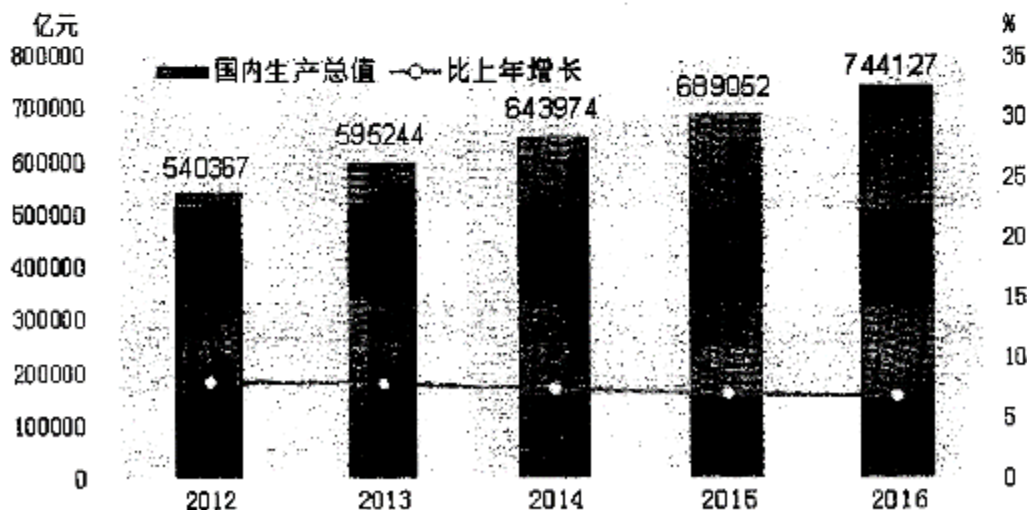
(一)国家、地区经济形势及未来发展趋势

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，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，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744127亿元，比上年增长6.7%。其中，第一产业增加值63671亿元，增长3.3%；第二产业增加值296236亿元，增长6.1%；第三产业增加值384221亿元，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53980元，比上年增长6.1%。全年国民总收入[3]742352亿元，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。

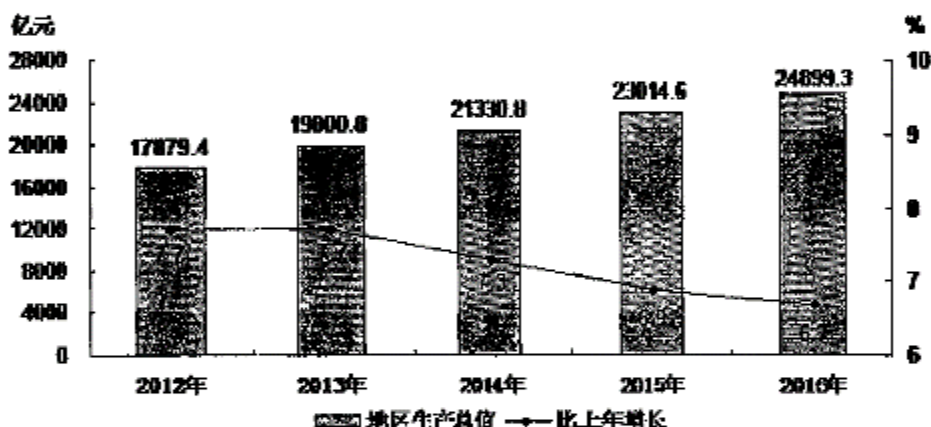
总的来看，2016 年国民经济运行保持在合理区间，发展的质量和效益提高。同时应当看到，国际国内经济环境依然错综复杂，经济稳中向好的基础尚不牢固。下一步，我们要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，认真贯彻落实党中央、国务院决策部署和中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，坚持以提高发展质量和效益为中心，坚持宏观政策要稳、产业政策要准、微观政策要活、改革政策要实、社会政策要托底的政策思路，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加强预期引导，深化创新驱

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

北京市统计局初步核算，全年实现地区生产总值 24899.3 亿元，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 129.6 亿元，下降 8.8%；第二产业增加值 4774.4 亿元，增长 5.6%；第三产业增加值 19995.3 亿元，增长 7.1%。三次产业构成由上年的 0.6:19.7:79.7，调整为 0.5:19.2:80.3。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 11.5 万元。

图2 2012-2016年地区生产总值及增长速度



全年文化创意产业实现增加值 3570.5 亿元，比上年增长 12.3%；占地区生产总值的比重为 14.3%，比上年提高 0.5 个百分点。高技术产业实现增加值 5646.7 亿元，增长 9.1%；占地区生产总值的比重为 22.7%，比上年提高 0.2 个百分点。信息产业实现增加值 3797.6 亿元，增长 10.1%；占地区生产总值的比重为 15.3%，比上年提高 0.3 个百分点。

全年完成房地产开发投资 4045.4 亿元，比上年下降 4.3%。其中，住宅投资 1950.9 亿元，下降 0.6%；办公楼投资 699.1 亿元，下降 22.9%；商业、非公益用房及其他投资 1395.5 亿元，增长 2.8%。

(二) 有关的财政、货币政策等

十二届全国人大五次会议 3 月 5 日上午 9 时在人民大会堂开幕，国务院总理李克强作政府工作报告。

李克强指出 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

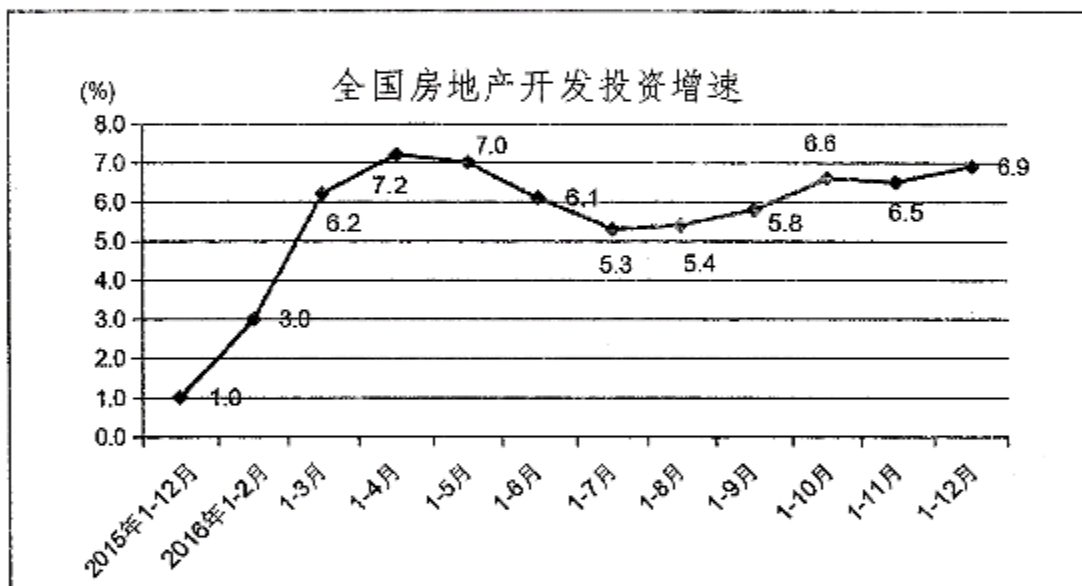
够。在房地产调控从严背景下，“平稳回落，分化发展”是2017年楼市运行主基调。2016年下半年开始，全国各地均相继出台了“限购、限贷”为主要手段的调控政策。

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%。

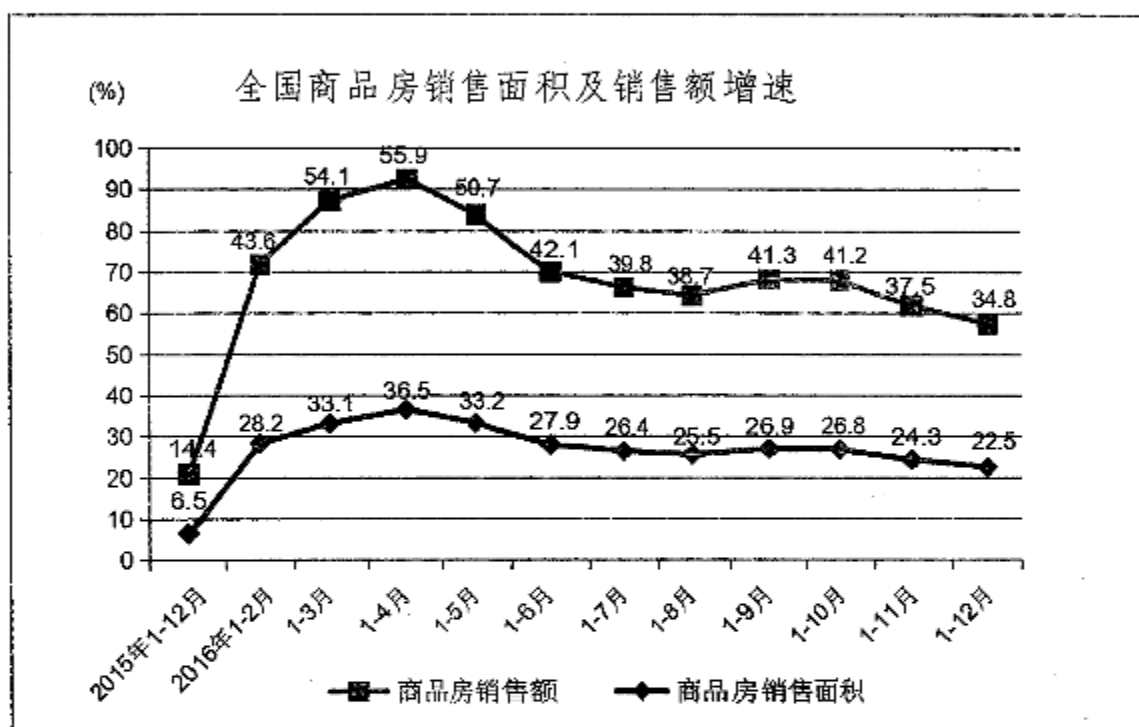


资料来源：国家统计局网站

其中，房地产开发企业房屋施工面积758975万平方米，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521310万平方米，增长1.9%。房屋新开工面积166928万平方米，增长8.1%，增速提高0.5个百分点。其中，住宅新开工面积115911万平方米，增长8.7%。房屋竣工面积106128万平方米，增长6.1%，增速回落0.3个百分点。其中，住宅竣工面积77185万平方米，增长4.6%。2016年，房地产开发企业土地购置面积22025万平方米，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9129亿元，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%。

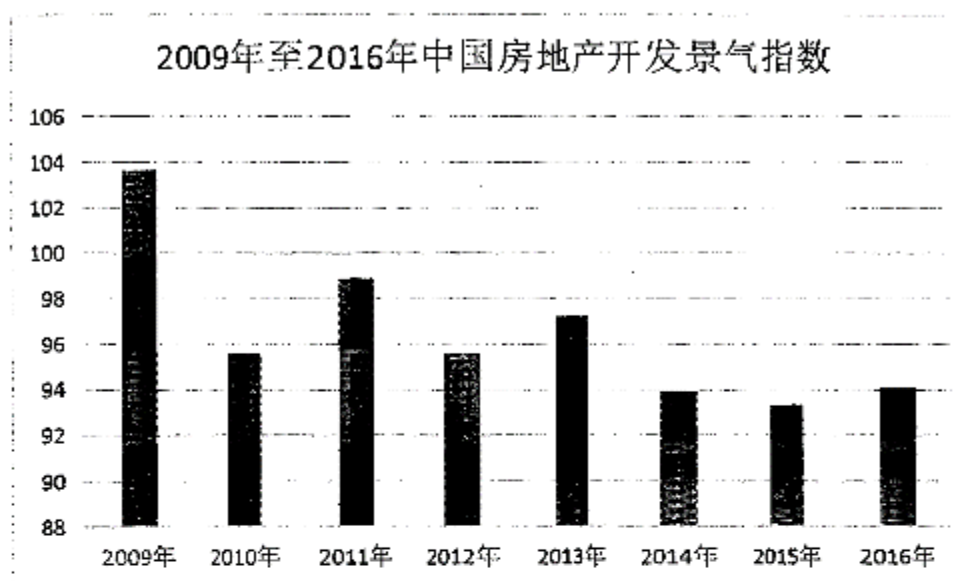
(4) 房地产开发景气指数

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)	166,928.00	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	31.90
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. 北京市房地产市场状况

2016 年，全市完成房地产开发投资 4,045.4 亿元，同比下降 4.3%。其中，住宅投资完成 1,950.9 亿元，下降 0.6%；写字楼投资完成 699.1 亿元，下降 22.9%；商业、非公益用房及其他投资完成 1,395.5 亿元，增长 2.8%。

截至 2016 年末，全市商品房施工面积为 13089.8 万平方米，与上年持平。其中，住宅施工面积为 5,927.6 万平方米，下降 6.1%；写字楼为 2,447.3 万平方米，增长 0.8%；商业、非公益用房及其他为 4,714.9 万平方米，增长 8.3%。

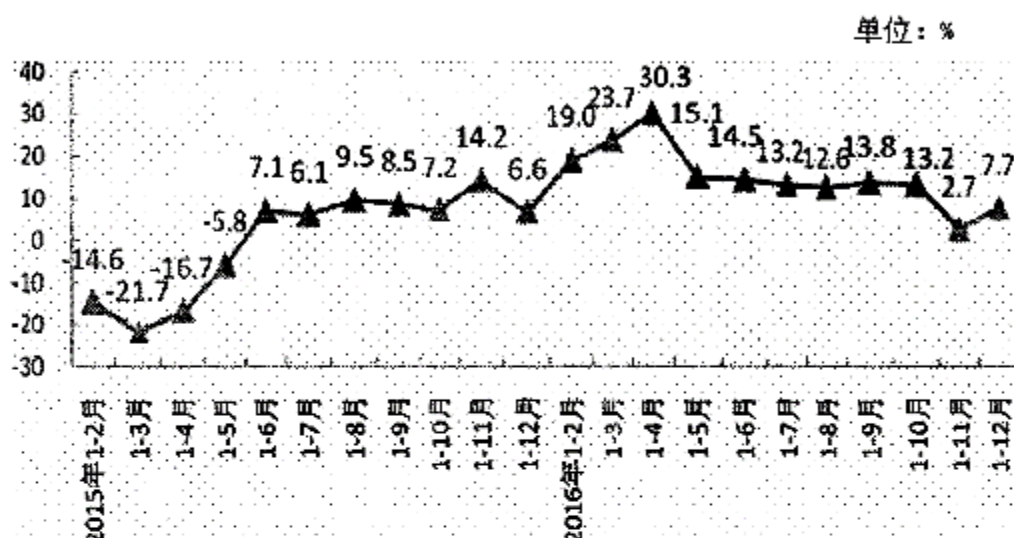
2016 年，全市商品房新开工面积为 2,813.7 万平方米，同比增长 0.8%。其中，住宅新开工面积为 1209.3 万平方米，增长 0.8%；写字楼为 464.4 万平方米，下降 23%；商业、非公益用房及其他为 1140 万平方米，增长 15.4%。

全市商品房竣工面积为 2,383.1 万平方米，同比下降 9.4%。其中，住宅竣工面积为 1,275.2 万平方米，下降 7.5%；写字楼为 343.7 万平方米，下降 10.8%；商业、非公益用房及其他为 764.2 万平方米，下降 11.9%。

2016 年，全市商品房销售面积为 1,675.1 万平方米，同比增长

7.7%。其中，住宅销售面积为 993.5 万平方米，下降 11.9%；写字楼为 415.4 万平方米，增长 70.9%；商业、非公益用房及其他为 266.2 万平方米，增长 44.4%。

图 全市商品房销售面积同比增速



2016 年，全市保障性住房完成投资 936.2 亿元，同比增长 13.6%。保障性住房施工面积为 3952.4 万平方米，增长 2.1%，其中，新开工面积为 1051.9 万平方米，增长 65.2%。保障性住房竣工面积为 663.9 万平方米。

2016 年，全市自住型商品房完成投资 212.6 亿元，施工面积为 682 万平方米，其中新开工面积为 99.9 万平方米。

2016 年，全市房地产开发企业项目到位资金为 8059.6 亿元，同比增长 10.7%。其中，自筹资金为 1978.9 亿元，下降 13.1%；国内贷款为 2148.5 亿元，增长 9%；定金及预收款为 2515.6 亿元，增长 42.5%。

(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把握带来的机会。

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。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。

(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，能促进房地产业的发展；而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，均有利于提升居民的生活品质，也会促进房地产业的发展。

2.行业进入壁垒

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

三、被评估单位的业务分析

(一)被评估单位简介

1.企业名称：北京顺义新城建设开发有限公司（简称：“顺义新城公司”）

2.法定住所：北京市顺义区马坡镇向阳西街6号

3.法定代表人：陈维波

4.注册资本：70,000.00 万元

5.企业性质：有限责任公司(法人独资)

6.主要经营范围：物业管理；房地产开发；销售自行开发后的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；出租商业用房；出租办公用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

7.企业股权结构及变更情况：

2002 年 9 月 11 日，鲁能英大集团有限公司和北大君士集团有限公司共同投资设立顺义新城，初始注册资本为人民币 1 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 5,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北大君士集团有限公司出资 4,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2006 年，北大君士集团有限公司将其持有的 45.00% 的股权转让给北京财富房地产开发集团有限公司；顺义新城股东会决议增资 2 亿元（其中：鲁能英大集团有限公司增加出资 11,000.00 万元；北京财富房地产开发集团有限公司增加出资 9,000.00 万元）。本次增资完成后注册资本变更为 3 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；北京财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 45.00%。

2008 年 7 月，根据股东会决议公司新增资本金 4 亿元（全部由新股东英大国际信托有限责任公司以货币资金方式出资）。本次增资完成后注册资本变更为 7 亿元，其中：鲁能英大集团有限公司出资 16,500.00 万元，占注册资本的 23.57%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 40,000.00 万元，占注册资本的 57.14%。

2009 年根据国家电网公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》（国家电网财[2009]762 号）文件和顺义新城股东会会议决议，鲁能英大集团有限公司将其持有的股权全部无偿划转给鲁能集团有限公司。

2011 年 12 月，英大国际信托有限公司将其以信托资金所持有的

顺义新城 31.43% 的股权转让给鲁能集团有限公司，股权转让完成后注册资本为 7 亿元，其中：鲁能集团有限公司出资 38,500.00 万元，占注册资本的 55.00%；财富房地产开发集团有限公司出资 13,500.00 万元，占注册资本的 19.29%；英大国际信托有限责任公司出资 18,000.00 万元，占注册资本的 25.71%。

2013 年 8 月，英大国际信托有限责任公司与鲁能集团有限公司签署《股权收购暨股权转让协议》，英大信托将其持有的顺义新城 25.71% 的股权转让给鲁能集团有限公司，转让完成后鲁能集团有限公司持有顺义新城股权比例为 80.71%。

2013 年 12 月，北京财富房地产开发集团有限公司与鲁能集团有限公司签署《股权收购暨股权转让协议》，财富房地产开发集团有限公司将其持有的顺义新城 19.29% 的股权转让给鲁能集团有限公司。股权转让完成后，注册资本仍为 7 亿元，顺义新城变更为鲁能集团有限公司的全资子公司。

顺义新城的母公司为鲁能集团有限公司，最终控制方为国家电网公司。

截止评估基准日，顺义新城的股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
山东鲁能集团有限公司	70000	100%

9. 企业简介和经营管理结构：

北京顺义新城开发有限公司所开发顺义新城项目位于顺义新城马坡组团核心地带，为一、二级联动开发项目。该项目属于北京东部发展带上的重要节点，为区域未来的政治、文化、商务交往、商业服务业中心，着力打造“滨水、生态、国际、活力、宜居”的国际化新城。截至目前，一级开发征地 4,238,689.00 平方米，二级开发已确权顺义新城 1、2、7 号地块、21 街区（优 D）项目，以及位于丰台区石榴庄（鲁美）项目，合计占地面积共 1,090,720.49 平方米。

主要资产概况：企业的主要资产为存货。

纳入评估范围的存货包括一级开发成本、开发产品和二级开发成本。

顺义新城承担了 1#、2#、3#、7#、8#、9# 六地块以及市政道路

的一级开发，其中 1#、2#、7#地块顺义新城以摘牌方式取得出让土地，转入二级开发。

顺义新城项目现已取得 1#地、2#地、7#地、石榴庄项目、21 街区项目共五宗土地，占地面积共 1,090,720.49 平方米。

其中：

(1)1#地安置房及商品房项目（佳和宜园、泰和宜园）、7#地洋房和高层项目(颐景润园)、2#地 B1 地块(颐景沁园)已完工并部分交房；7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 为二手商品房、2#地 B2 地块项目在开发产品核算。

(2)2#地 B3 项目于 2014 年 8 月开工建设，预计于 2018 年 1 月全部竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，预测可售建筑面积为 57,031.90 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅。已预售面积为 20,766.88 平方米，未销售面积为 36,265.02 平方米。

(3)7#地独立商业地块为空地，待开发。

(4) 21 街区项目于 2015 年 9 月开工建设，预计于 2020 年 8 月竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，可售总建筑面积为 80,480.36 平方米(均为地上计容面积)，均为联排/双拼别墅。已预售面积为 29,033.77 平方米(地上计容面积)，未销售面积为 51,446.59 平方米。

(5)石榴庄项目于 2014 年 10 月开工建设，预计于 2021 年 3 月竣工，2017 年 12 月至 2021 年陆续交房。截至评估基准日，已部分进行了预售，已预售面积 109,773.50 平方米(鲁美 S24 地块自住房 68,222.96 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 17,246.95 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 11,743.39 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 12,560.20 平方米)，未销售面积 65,556.33 平方米(鲁美首层商业 5,463.97 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 13,356.14 平方米、鲁美 S24 地块别墅 16,407.00 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 4,975.90 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 18,683.14 平方米、鲁美 S24 地下一层写字楼 1,277.80 平方米、鲁美 S24 地下一层商业 2,275.86 平方米、鲁美 S14-1 商业 3,116.52 平方米)，地下车位 911 个。

公司主要由总经理办公室、综合部、人力资源部、思想政治工作部、成本部、计划发展部、财务资产部、设计部、工程设计部、拆迁部、营销部等部门组成。

(二)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

目前顺义新城开发的 1#地安置房及商品房项目(顺新绿色家园)、2#地 B1 地块、石榴庄项目中自住型商品房主要面向普通刚需人群,7#地一期花园洋房项目、7#地二期高层项目、2#地 B2、B3 地块、石榴庄项目中别墅、LOFT 公寓主要面向中高收入阶层人士。

根据目标消费群体的选择,产品定位为中高档商品房住宅,从建筑总体布局、区内环境、建筑形式、物业管理等多方面着手,聘请知名的设计公司、建筑商、物业管理公司,共同打造顺义区的高品质物业。

2.被评估单位的竞争优势

(1)房地产开发项目优势

2#地 B1 地块项目、7#地一期花园洋房项目、7#地二期高层项目、2#地 B2B3 地块项目均为顺义新城的鲁能·7 号院楼盘。鲁能·7 号院是继优山美地和格拉斯小镇之后,鲁能地产在顺义新城核心区,再建 80 万平方米新城市墅院;鲁能·7 号院位于京承高速、京顺路、机场高速、奥运大道、M15、S6、机场轻轨 L1 号线等多维城市快行线交汇处,形成四通八达的立体交通网络, 25 分钟畅达京城, 10 分钟切换首都机场;在北京发展规划力图打造多中心城市格局的大时代背景下,顺义新城——作为北京未来最具发展潜力的区域,是北京东北部发展带的重要节点和重点发展的新城之一,并定位为“现代国际空港、区域产业引擎、绿色宜居新城”。

(2)品牌效应已经形成

顺义新城隶属于鲁能集团。鲁能地产自进军北京以来,竭诚打造了优山美地、格拉斯小镇、鲁能顺义新城、佳境天城、西单国际大厦等一批重点知名项目,其中,优山美地以千万级豪宅形象铸就了享誉业界的高端品牌;格拉斯小镇秉承中央别墅区尊崇地脉,引进哈罗公

学贵族顶级学校，快速提升项目价值；而居于北京重点新城核心区的10平方公里城市大盘—鲁能顺义新城，以其独有的自然文化和国际文化，俨然成了一座国际的、滨水的、生态的、宜居的新城市。目前，优山美地A区、格拉斯小镇二期、顺义新城均有新品推出。

鲁能·7号院项目，在北京市房地产市场上拥有良好的口碑。正在发展中的优势项目产品口碑，将有助于企业在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。企业品牌效应已经形成。

(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，为顺义新城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

随着企业的不断发展，公司在北京顺义取得了部分地块的一级开发和二级开发项目，但相对于万科、中海、保利、首创置业等国内大型房地产开发商来说，其知名度及资本实力略差。

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

被评估单位经营性资产为已经开发完成的顺义新城1#地安置房及商品房项目（佳和宜园、泰和宜园）、7#地洋房和高层项目、2#地B1地块项目、2#地B2B3地块项目、21街区、石榴庄项目。

开发完成的顺义新城1#地安置房及商品房项目（佳和宜园、泰和宜园）、7#地洋房和高层项目(颐景润园)、2#地B1地块项目(颐景沁园)、2#地B2地块项目。2#地B3地块项目、21街区项目和石榴庄项目已部分销售但均尚未交房结转。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

被评估单位的非经营资产为未纳入收益预测的其他流动资产、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7#地商业

用地，投资性房地产、在建工程、无形资产以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，顺义新城对货币资金有明确的用途和资金使用计划，不存在资金闲置问题，无溢余资产。

(二)历史年度财务分析

被评估单位评估历史年度资产负债表如下：

历史年度资产负债表（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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,977,645.67
货币资金	72,754.73	54,762.36	113,811.64
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,835,972.09
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,232.44
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	40,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	2,018,131.30
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	838,996.31
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.13
应付利息	1,584.19	1,644.69	3,553.35
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	988,630.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	988,630.00

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,827,626.31
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.99

历史年度利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2014年度	2015年度	2016年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减：营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,682.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.71
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.41
加：营业外收入	63.83	27.77	404.92
减：营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.28
减：所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.54
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.74

历史年度资产负债表（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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,343,314.61
货币资金	72,754.73	54,762.36	95,107.51
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,220,345.80
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,231.80
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	120,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	80,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	1,463,800.24
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	836,395.32
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.11
应付利息	1,584.19	1,644.69	952.38
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	436,900.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	436,900.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,273,295.32
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.92

历史年度利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减：营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,882.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.62
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.33
加：营业外收入	63.83	27.77	404.92
减：营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.20
减：所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.52

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.68

(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；

6.本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

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

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

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

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

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

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

(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

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。经分析，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、负债包括未列入经营预测的存货、递延所得税资产和应付利息等，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。

（4）长期股权投资

长期股权投资核算内容为张家口鲁能实业有限公司和苏州鲁能广宇置地有限公司。本次评估主要采用成本法进行评估

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。

顺义新城开发产品项目为主要是主要为顺义新城 1#地安置房、商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目与顺义新城 7#地 A 地块项目以及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 商品房、2#地 B2 地块项目。顺义新城尚未开发完工的 2#地 B3 地块项目、21 街区项目、石榴庄项目,预计 2020 年开发完成,于 2021 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顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目、顺义新城 7#地 A 地块项目及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 号商品房项目,顺义新城尚未开发完工的 2#地 B2、B3 地块、21 街区项目、石榴庄项目等的房地产开发项目的销售。并入销售预测的项目的开发进度及销售情况如

下:

(1)项目概况如下

①顺义新城 1#地安置房、商品房项目

1#地安置房及商品房项目于 2008 年 10 月开工,于 2011 年 12 月全部竣工,住宅实测可售建筑面积 562,247.35 平方米。

截至评估基准日,开发产品-顺义新城 1#地安置房项目已签约面积 558,082.36 平方米,均为普通住宅;结转收入面积 557,318.67 平方米,均为普通住宅;已结转销售收入金额 276,614.11 万元;剩余普通住宅 4,164.99 平方米未售。

②顺义新城 2 号地 B1 地块项目

2#地 B1 地块于 2014 年 11 月竣工,住宅实测可售建筑面积 246,701.25 平方米,地下车位 602 个。

截至评估基准日,开发产品-顺义新城 2#地 B1 地块项目已签约面积 257,923.33 平方米(其中住宅 246,569.43 平方米、地下车位 11,353.90 平方米<383 个>),均为小高层住宅;结转收入面积 256,150.62 平方米(其中住宅 246,197.39 平方米、地下车位 9,953.23 平方米<336 个>);已结转销售收入金额 356,298.60 万元;剩余小高层住宅 131.82 平方米、地下车位 219 个未售。

③顺义新城 2 号地 B2 地块项目

2#地 B2 地块于 2016 年 12 月竣工,住宅可售建筑面积 82,397.00 平方米(含配套地下车库),均为联排别墅。

截至评估基准日,开发产品-顺义新城 2#地 B2 地块项目已签约面积 70,193.20 平方米;结转收入面积 46,944.30 平方米;结转销售收入金额 118,874.08 万元;剩余 12,203.80 平方米未售。

④顺义新城 7#地 A 地块项目

7#地 A 地块项目于 2014 年 12 月竣工,住宅实测可售建筑面积 194,336.52 平方米,地下车位 1,242 个。

截至评估基准日,开发产品-顺义新城 7#地 A 地块项目已签约面积 222,049.70 平方米(其中住宅 193,442.00 平方米、地下车位 28,607.70 平方米<913 个>);结转收入面积 221,303.24 平方米(其

中住宅 191,197.48 平方米、地下车位 30,105.76 平方米<890 个>);已结转销售收入金额 380,673.89 万元;剩余小高层住宅 450.97 平方米、花园洋房 343.86 平方米,地下车位 329 个未售。

⑤7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102

7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 位于北京市顺义区顺恒大街,已办理《京(2016)顺义区不动产权第 0019904 号》不动产权证,证载面积 167.34 平方米。

⑥2#地 B3 地块项目

2#地 B3 项目于 2014 年 8 月开工建设,预计于 2018 年 1 月全部竣工,截至评估基准日,该项目已部分进行了预售,预测可售建筑面积为 57,031.90 平方米(含配套地下车库),均为联排别墅。已预售面积为 20,766.88 平方米,未销售面积为 36,265.02 平方米。

截至评估基准日,2#地 B3 项目未结转销售收入。

⑦21 街区项目

21 街区项目于 2015 年 9 月开工建设,预计于 2020 年 8 月竣工,截至评估基准日,该项目已部分进行了预售,可售总建筑面积为 80,480.36 平方米(均为地上计容面积),均为联排/双拼别墅。已预售面积为 29,033.77 平方米(地上计容面积),未销售面积为 51,446.59 平方米。

截至评估基准日,该项目尚未结转销售收入。

⑧石榴庄项目

该项目于 2014 年 10 月开工建设,预计于 2021 年 3 月竣工,2017 年 12 月至 2021 年陆续交房。截至评估基准日,已部分进行了预售,已预售面积 109,773.50 平方米(鲁美 S24 地块自住房 68,222.96 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 17,246.95 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 11,743.39 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 12,560.20 平方米),未销售面积 65,556.33 平方米(鲁美首层商业 5,463.97 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 13,356.14 平方米、鲁美 S24 地块别墅 16,407.00 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 4,975.90 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 18,683.14 平方米、鲁美 S24 地下一层写字楼 1,277.80

平方米、鲁美 S24 地下一层商业 2,275.86 平方米、鲁美 S14-1 商业 3,116.52 平方米), 地下车位 911 个。

截至评估基准日, 该项目尚未结转销售收入。

各项目详细规划指标见资产基础法“存货评估技术说明”。

(2)未来年度销售情况

①各年度平均销售单价

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

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

②各年度可销售面积

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

③销售金额的确定

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

上述项目预计 2021 年全部开发完成并售完。

未来年度销售金额测算表见下表:

销售现金流收入测算表

金额单位: 人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
1#地项目	1,504.39				
7#地项目-住宅	1,999.66				

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
7#地项目-车位	4,391.00				
2#地 B1 地块项目-住宅	495.47				
2#地 B1 地块项目-车位	2,408.98				
2#地 B2、B3 地块项目	45,981.6 8	78,769.7 3	51,288.4 4		
21 街区项目					
优 D 一期一组团	43,193.5 6	5,011.46			
优 D 一期二组团	41,022.2 7	28,443.3 6	45,989.0 1		
优 D 一期三组团(并入二组团)					
优 D 二期			163,399. 35	123,354. 81	132,428. 54
石榴庄项目					
鲁美首层商业				46,443.7 5	
鲁美 S24 地块自住房	17.05				
鲁美 S24 地块 LOFT	25,669.6 1	33,621.6 6	121,072. 65	4,901.91	
鲁美 S24 地块别墅	7,634.25	22,601.8 8	38,862.1 8	71,816.7 0	96,986.5 3
鲁美 S17 地块 LOFT	54,898.8 4	16,550.6 9	10,839.2 3	1,548.46	
鲁美 S20 地块 LOFT	59,554.8 7	45,479.3 4	99,296.0 9	20,184.7 3	
鲁美-车位			12,000.0 0	17,885.0 0	
鲁美 S24 地下一层写字楼			5,111.20		
鲁美 S24 地下一层商业				9,103.44	
鲁美 S-14 商业					21,815.6 4
7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102	548.88				
合计	289,320. 51	230,478. 11	547,858. 15	295,238. 80	251,230. 71

2.开发成本的预测

开发成本为项目开发各年实际支付的各项成本费用的总和,具体包括:土地成本(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 1,850,421.47 万元,已结转成本为 743,200.21 万元,后期投资 510,310.35 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

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
2#地 B2、B3 地块项目	37,773.2 4	25,969.9 5	1,792.13	4,982.93	
21 街区项目					
优 D 一期	43,119.9 9	16,452.7 1			
优 D 二期	17,701.1 2	25,981.4 1	29,323.6 0	25,154.6 1	17,268.02
石榴庄项目	135,442. 14	67,782.3 1	33,910.5 8	21,127.3 3	6,528.30
合计	234,036. 48	136,186. 37	65,026.3 0	51,264.8 7	23,796.33

其中 1#地项目、7#地项目和 2#地 B1 地块项目以及 2#B2 项目已转入开发产品,无需后续的开发支出。

3.增值税、税金及附加的预测

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12月31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12月31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。

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

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按销售收入的适当比率预征，待项目完成后，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增值税、税金及附加。经过如上测算，各年度增值税、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
应交增值税	8,652.23	6,585.09	30,881.37	8,244.89	34,050.16
应交营业税					
城市维护建设税	517.05	396.83	1,708.17	510.46	2,163.34
教育费附加	259.57	197.55	926.44	247.35	1,021.50
地方教育费附加	173.04	131.70	617.63	164.90	681.00
土地增值税	16,630.07	5,243.05	14,441.44	5,739.88	24,273.85
税金及附加合计	17,579.74	5,969.13	17,693.68	6,662.59	28,139.70

4. 销售费用的预测

营业费用包括项目销售部门的职工薪酬、折旧费、办公费、劳务派遣费、水电费、租赁费、物业管理费、营销费用及其他费用等。

本次评估，对于营销费用按企业签订的合同执行，租赁费按租赁合同预测。

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：

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
销售费用	20,801.37	18,021.55	24,435.25	9,069.38	8,189.22

5. 管理费用的预测

管理费用中包括的办公费、差旅费、中介费、管理人员工资及福利类费用等日常管理费用。

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	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
管理费用	4,441.13	4,441.13	4,441.13	992.96	992.96

6. 营业外收支的预测

企业历史年度的营业外收入和支出，主要为处置固定资产净收益、处置固定资产净损失、罚款支出、其他等，金额较小，且存在较大的不确定性，未来年度不再进行预测。

7. 所得税的预测

所得税税率为 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	2019 年	2020 年	2021 年
所得税	8,729.32	686.89	11,143.63	4,829.00	64,644.35

8. 资本性支出的预测

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

金额单位：人民币万元

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
车辆电子设备	50.00		100.00		

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	54.68	59.43	68.93	37.62	28.50

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. 存货调整：存货开发成本中的一级开发成本，未纳入本次现金流量预测，因此应作为非经营资产。

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 1#地安置房、商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目与顺义新城 7#地 A 地块项目、7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 商品房、2#地 B2B3 项目、21 街区和石榴庄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上述项目予以剔除。

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

III. 其他流动资产和应交税费：对于预缴的税金及附加、土地增值税等，在现金流量表中已对其进行了清算，因此计算基准日营运资金时需予以剔除。其余未纳入收益预测的并入非经营性资产进行评估。

IV. 长期股权投资、投资性房地产、在建工程、无形资产未纳入未来年度收益进行预测，本次并入非经营资产进行评估。

V. 递延所得税资产纳入非经营性资产进行评估。

VI. 短期借款、长期借款及一年内到期的非经流动负债纳入有息负债进行评估。

VII. 应交税费中土地增值税将随今后收入确认而结转对冲，并且

不会形成实质的现金流出,因此需在计算基准日营运资金时予以剔除。

VIII.应付利息纳入非经营性负债进行评估。

评估基准日调整前和调整后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	账面价值	评估价值	有息债务	长期股权投资	非经营性资产及负债	其他调整(剔除)	调整后营运资金
一、流动资产合计	1,343,314.61	1,452,015.82			147,782.10	1,206,665.76	97,567.95
货币资金	95,107.51	95,107.51					95,107.51
预付款项	30.81	30.81					30.81
其他应收款	2,598.70	2,598.70					2,598.70
存货	1,220,345.80	1,329,047.00			147,424.95	1,181,622.05	
其他流动资产	25,231.80	25,231.80			357.15	25,043.71	-169.06
二、非流动资产合计	120,485.63	128,981.46		80,000.06	48,828.37		153.03
长期股权投资	80,000.00	80,000.06		80,000.06			
投资性房地产	2,718.68	4,022.63			4,022.63		
固定资产	182.53	153.03					153.03
在建工程	5,291.17	17,649.34			17,649.34		
无形资产	5,136.86						
递延所得税资产	27,158.39	27,158.39			27,158.39		
三、资产总计	1,463,800.24	1,580,997.27		80,000.06	196,610.47	1,206,665.76	97,720.98
四、流动负债合计	836,395.32	836,395.32	115,000.00		952.38	653,037.85	67,405.09
短期借款	15,000.00	15,000.00	15,000.00				

科目名称	账面价值	评估价值	有息债务	长期股权投资	非经营性资产及负债	其他调整(剔除)	调整后营运资金
应付账款	41,717.84	41,717.84					41,717.84
预收款项	647,067.41	647,067.41				647,067.41	
应付职工薪酬	173.31	173.31					173.31
应交税费	13,023.11	13,023.11				5,970.44	7,052.68
应付利息	952.38	952.38			952.38		
其他应付款	18,461.27	18,461.27					18,461.27
一年内到期的非流动负债	100,000.00	100,000.00	100,000.00				
五、非流动负债合计	436,900.00	436,900.00	436,900.00				
长期借款	436,900.00	436,900.00	436,900.00				
六、负债总计	1,273,295.32	1,273,295.32	551,900.00		952.38	653,037.85	67,405.09
七、净资产	190,504.92	307,701.95	-551,900.00	80,000.06	195,658.09	553,627.91	30,315.89
基准日营运资金							30,162.86

③基准日营运资金计算

调整后基准日营运资金为 30,162.86 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	2019 年	2020 年	2021 年
营业资金增加额	-28,063.86	-232.05	533.68	-1,565.24	-72.59

11. 自由现金流量的预测

(1) 明确的预测期内企业自由现金流

通过对各项目销售金额、开发成本、销售税金及附加、当期结转土地增值税与预缴差额、所得税、营业费用、折旧与摊销、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	289,320.51	230,478.11	547,858.15	295,238.80	251,230.71
现金流出					
开发成本	234,036.48	136,186.37	65,026.30	51,264.87	23,796.33
销售税金及附加	17,579.74	5,969.13	17,693.68	6,662.59	28,139.70
增值税	8,652.23	6,585.09	30,881.37	8,244.89	34,050.16
管理费用	4,441.13	4,441.13	4,441.13	992.96	992.96
营业费用	20,801.37	18,021.55	24,435.25	9,069.38	8,189.22
所得税	8,729.32	686.89	11,143.63	4,829.00	64,644.35
加：折旧及摊销	54.68	59.43	68.93	37.62	28.50
减：资本性支出	50.00		100.00		
减：营运资金追加额	-28,063.88	-232.05	533.68	-1,565.23	-72.59
自由现金流量	23,148.81	58,879.43	393,672.03	215,777.96	91,519.07

(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 762.81 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 59.75 万元。

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

$$=762.81+59.75$$

$$=822.56 \text{ 万元}$$

(二)折现率的确定

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

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

式中：

K_e ：为权益资本成本

K_d ：为债务资本成本

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率

T ：为企业所得税率。

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

R_f ：无风险报酬率

β ：企业风险系数

R_{Pm} ：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

1.权益资本成本 K_e 的确定

(1)无风险报酬率 R_f 的确定

经查询，我国发行的5年期国债的平均收益率为2.8540%，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 100.00%;

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.6637。

(3)市场风险溢价 Rpm

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合,投资者所要求的高于无风险利率的回报率,根据我公司的研究成果,2017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:

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{pm} + R_c \\ &= 2.8540\% + 1.6637 \times 7.10\% + 3.00\% \\ &= 17.67\% \end{aligned}$$

2.加权资本成本 WACC 的确定

Kd 根据基准日被评估单位实际贷款利率情况分析确定,确定为 5.62%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 17.67\% \times 50.00\% + 5.62\% \times 50.00\% \times (1 - 25\%) \\ &= 10.94\% \end{aligned}$$

(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	终值
自由现金流量	23,148.81	58,879.43	393,672.0 3	215,777.9 6	91,519.0 7	822.56
折现期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.00
折现率	10.94%	10.94%	10.94%	10.94%	10.94%	10.94%
折现系数	0.9494	0.8558	0.7714	0.6953	0.6268	0.5951
折现值	21,977.48	50,389.02	303,678.6 1	150,030.4 2	57,364.1 6	489.50
折现值合计	583,929.17					

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：未纳入经营预测存货、递延所得税资产、应付利息等。对上述资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

序号	所属科目	评估值	备注
一	非经营性资产	196,610.47	
1	存货	147,424.95	未列入未来经营预测
2	其他流动资产	357.15	未列入未来经营预测
3	投资性房地产	4,022.63	未列入未来经营预测
4	在建工程	17,649.34	未列入未来经营预测
5	无形资产	/	评估值并入在建工程
6	递延所得税资产	27,156.39	未列入未来经营预测
二	非经营性负债	952.38	
1	应付利息	952.38	未列入未来经营预测
非经营性资产净值		195,658.09	

4. 有息负债的确定

北京顺义新城建设开发有限公司的付息债务包括短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款，核实后账面价值为 551,900.00 万元。

5. 收益法评估结果的计算

根据以上评估工作，北京顺义新城建设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+长期股权投资价值

$$=583,929.17+0.00+195,658.09+80,000.06$$

$$=859,587.33 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=859,587.33-551,900.00$$

$$=307,687.33 \text{ 万元}$$

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，对北京顺义新城建设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

北京顺义新城建设开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为1,463,800.24万元，总负债账面价值为1,273,295.32万元，净资产账面价值为190,504.92万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为307,687.33万元，增值额为117,182.41万元，增值率为61.51%。

(二)资产基础法评估结果

北京顺义新城建设开发有限公司截止评估基准日总资产账面价值为1,463,800.24万元，评估值为1,580,997.28万元，评估增值117,197.04万元，增值率8.01%。负债账面价值为1,273,295.32万元，评估值为1,273,295.32万元，无评估增减值。净资产账面价值为190,504.92万元，评估值为307,701.96万元，评估增值117,197.04万元，增值率61.52%。

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%
流动资产	1	1,343,314.61	1,452,015.	108,701.2	8.09

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%
			82	1	
非流动资产	2	120,485.63	128,981.46	8,495.83	7.05
其中：长期股权投资	3	80,000.00	80,000.06	0.06	0.00
投资性房地产	4	2,718.68	4,022.63	1,303.95	47.96
固定资产	5	182.53	153.03	-29.50	-16.16
在建工程	6	5,291.17	17,649.34	12,358.17	233.56
无形资产	7	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其中：土地使用权	8	5,136.86	0.00	-5,136.86	-100.00
其他非流动资产	9	27,156.39	27,156.40	0.01	0.00
资产总计	10	1,463,800.24	1,580,997.28	117,197.04	8.01
流动负债	11	836,395.32	836,395.32	0.00	0.00
非流动负债	12	436,900.00	436,900.00	0.00	0.00
负债总计	13	1,273,295.32	1,273,295.32	0.00	0.00
净资产	14	190,504.92	307,701.96	117,197.04	61.52

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 307,687.33 元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 307,701.96 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：北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益价值评估结果为307,701.96万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估采用资产基础法、收益法对北京顺义新城建设开发有限公司股东部分权益价值进行评估，经分析后，采用资产基础法的评估结果307,701.96万元作为评估结论，该评估结论较所有者权益账面值190,504.92万元增值117,197.04万元，增值率61.52%。增值原因主要如下：

1.存货增值原因：存货主要是位于顺义区的各项目的评估增值，顺义新城是北京目前重点发展的新城之一，制造业、空港物流、会展、国际交往、体育休闲等快速发展，同时加上北京市区连接顺义区域的地铁开通及扩建，导致区域内的房地产开发得到迅速的发展，区域内的房价增长也相对较快。由于企业取得土地的时间相对较早，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。

2.投资性房地产增值原因：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确定其评估价值，评估价值包含了合理的利润，因此造成评估增值。

3.固定资产减值原因如下：

(1)车辆评估原值减值、净值增值的主要原因是：

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值减值；净值评估增值，主要是评估车辆的尚可使用年限要大于企业剩余折旧年限。

(2)电子设备评估原、净值减值的主要原因有：

电子设备技术更新较快，产品价格逐年下降，导致评估原、净值减值。

4.在建工程增值原因：评估范围内在建工程采用做为开发项目采

用假设开发法评估，在建工程账面价值只包括项目成本，而评估价值市场公允价值，包含有其占用的土地使用权的估值以及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。

5.无形资产减值原因：评估范围内的土地使用权估值并入在建工程中评估。

三、流动性对评估对象价值的影响考虑

本评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

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、长期股权投资-张家口鲁能实业有限公司评估说明

附件三、长期股权投资-苏州鲁能广宇置地有限公司评估说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有者、被评估单位概况

(一)委托方、产权持有者

委托方：天津广宇发展股份有限公司

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住 所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

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。

截止至评估基准日，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。

产权持有者：鲁能集团有限公司

企业名称：鲁能集团有限公司

住 所：济南市市中区经三路 14 号

主要办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

法定代表人：刘宇

注册资本：贰佰亿元整

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宿和餐饮业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批发和零售贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工程管理服务；新能源技术开发；物业管理；企业管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

历史沿革：

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

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

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

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

(二)被评估单位概况

1.企业名称：北京顺义新城建设开发有限公司（以下简称：“顺义新城公司”）

2.住 所：北京市顺义区马坡镇向阳街 6 号

3.法定代表人：陈维波

4.注册资金：人民币 70,000.00 万元

5.经济性质：有限责任公司（法人独资）

6.经营范围：物业管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；土地开发；从事房地产经纪业务；出租商业用房；出租办公用房。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

7.历史沿革：

北京顺义新城建设开发有限公司成立于 2002 年 9 月 11 日，注册资本 10,000 万元，其中，鲁能英大集团有限公司（以下简称鲁能英大）出资 5,500 万元，股权比例为 55%；北大星光集团有限公司（原名称为北大君士集团有限公司）出资 4,500 万元，股权比例为 45%。

2006 年 2 月 10 日，根据北京顺义新城建设开发有限公司第一届第二次股东大会决议和修改后的章程规定，北大星光集团有限公司将其持有的股权转让给北京财富房地产开发集团有限公司（以下简称财富集团），并由鲁能英大、财富集团共同增资，增资后的注册资本变更为 30,000 万元。其中，鲁能英大投资 16,500 万元，股权比例为 55%；财富集团投资 13,500 万元，股权比例为 45%。

2008 年 7 月 9 日，根据北京顺义新城建设开发有限公司股东会决议，英大国际信托有限责任公司（以下简称英大信托）对北京顺义新城建设开发有限公司增资 40,000 万元，增资后的注册资本为 70,000 万元。其中，鲁能英大投资 16,500 万元，股权比例为 23.57%；财富集团投资 13,500 万元，股权比例为 19.29%；英大信托投资 40,000 万元，股权比例为 57.14%。

2009 年 9 月 21 日，根据国家电网公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》（国家电网财[2009]762 号）文件和北京顺义新城建设开发有限公司股东会决议，鲁能英大将其持有的股权全部无偿划转给鲁能集团有限公司（原名称为山东鲁能集团有限公司，以下简称鲁能集团），划转后注册资本不变。划转后，鲁能集团投资 16,500 万元，股权比例为 23.57%；财富集团投资 13,500 万元，股权比例为 19.29%；英大信托投资 40,000 万元，股权比例为 57.14%。

2011 年 12 月，英大信托将其以信托资金所持有的北京顺义新城建设

开发有限公司 31.43% 的股权转让给鲁能集团。股权转让后，鲁能集团出资 38,500 万元，股权比例为 55%；财富集团出资 13,500 万元，股权比例为 19.29%；英大信托出资 18,000 万元，股权比例为 25.71%。

2013 年 8 月，英大信托将其以信托资金所持有的北京顺义新城建设开发有限公司的 25.71% 股权全部转让给鲁能集团。股权转让后，鲁能集团出资 56,500 万元，股权比例为 80.71%；财富集团出资 13,500 万元，股权比例为 19.29%。

2013 年 12 月，北京财富房地产开发集团有限公司与鲁能集团有限公司签署《股权收购暨股权转让协议》，财富房地产开发集团有限公司将其所持有的顺义新城 19.29% 的股权转让给鲁能集团有限公司，转让后鲁能集团有限公司持有北京顺义新城建设开发有限公司的股权为 100%。

基准日北京顺义新城建设开发有限公司股权结构如下：

出资人名称	出资额（万元）	出资比例（%）
鲁能集团有限公司	70,000.00	100.00
合计	70,000.00	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（%）
----	-------------	-------------

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（%）
运输工具	6	5.00	15.83
办公设备	5-8	5.00	11.88-19.00

(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

被评估单位评估历史年度资产负债表如下：

历史年度资产负债表（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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,977,645.67
货币资金	72,754.73	54,762.36	113,811.64
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,835,972.09
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,232.44
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	40,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	2,018,131.30
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	838,996.31
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.13
应付利息	1,584.19	1,644.69	3,553.35
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	988,630.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	988,630.00

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,827,626.31
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.99

历史年度利润表（合并）

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减：营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,682.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.71
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.41
加：营业外收入	63.83	27.77	404.92
减：营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.28
减：所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.54
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.74

历史年度资产负债表（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
一、流动资产合计	1,245,988.42	1,271,926.58	1,343,314.61
货币资金	72,754.73	54,762.36	95,107.51
预付款项	0.00	80.70	30.81
其他应收款	1,853.06	2,182.36	2,598.70
存货	1,160,245.96	1,208,935.89	1,220,345.80
其他流动资产	11,134.67	5,965.27	25,231.80
二、非流动资产合计	10,202.57	17,495.70	120,485.63
长期股权投资	0.00	0.00	80,000.00
投资性房地产	0.00	0.00	2,718.68
固定资产	145.68	207.06	182.53
在建工程	0.00	0.00	5,291.17
无形资产	0.00	0.00	5,136.86
递延所得税资产	10,056.90	17,288.64	27,156.39
三、资产总计	1,256,190.99	1,289,422.28	1,463,800.24
四、流动负债合计	420,800.31	605,778.62	836,395.32
短期借款	148,400.00	154,200.00	15,000.00

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
应付账款	46,329.02	41,026.38	41,717.84
预收款项	213,417.17	161,675.64	647,067.41
应付职工薪酬	80.96	118.07	173.31
应交税费	6,194.22	25,778.72	13,023.11
应付利息	1,584.19	1,644.69	952.38
其他应付款	4,794.76	8,530.84	18,461.27
一年内到期的非流动负债	0.00	212,804.29	100,000.00
五、非流动负债合计	761,690.09	505,734.42	436,900.00
长期借款	761,690.09	505,734.42	436,900.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
六、负债总计	1,182,490.41	1,111,513.04	1,273,295.32
七、所有者权益	73,700.59	177,909.24	190,504.92

历史年度利润表（母公司）

金额单位：人民币万元

项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度
一、营业收入	246,370.79	196,614.50	159,136.39
减：营业成本	160,867.60	99,399.70	107,817.65
营业税金及附加	19,682.35	21,639.07	9,720.80
销售费用	7,052.07	14,752.41	23,744.78
管理费用	2,530.22	1,983.32	2,427.45
财务费用	-481.47	-110.35	-984.62
资产减值损失	-7.27	0.00	0.00
二、营业利润	56,727.30	58,950.34	16,410.33
加：营业外收入	63.83	27.77	404.92
减：营业外支出	23.45	33.23	18.05
三、利润总额	56,767.68	58,944.87	16,797.20
减：所得税费用	14,191.92	14,736.22	4,201.52
四、净利润	42,575.76	44,208.65	12,595.68

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

（三）委托方与被评估单位的关系

被评估单位北京顺义新城建设开发有限公司、委托方广宇发展，均为产权所有者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北京顺义新城建设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，对北京顺义新城建设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1196-4号《鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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1196-4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北京顺义新城建设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：评估对象为北京顺义新城建设开发有限公司的股东全部权益。

(二)评估范围：评估范围是北京顺义新城建设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、固定资产和其他非流动资产等，总资产账面值为1,463,800.24万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面值为1,273,295.32万元；净资产190,504.92万元。

纳入评估范围的资产与委托方及被评估单位提供的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是2016年4月30日。

评估基准日是由委托方确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况说明

(一)清查范围

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

(二)主要实物资产概况

主要实物资产包括：存货、设备类资产等。实物资产的类型及特点如下：

1.存货

存货主要分为开发产品和开发成本。

◆开发产品

主要为顺义新城 1#地安置房及商品房项目、顺义新城 2 号地 B1 地块项目、顺义新城 7#地 A 地块项目及 7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 商品房项目。

项目概况：

(1)顺义新城 1#地安置房及商品房项目

项目位置：1#地位于顺义区马坡镇，分为佳和宜园（安置房）、泰和宜园（商品房）、独立大卖场等三部分。地块四至：东至花园中路、西至花园西路、南至通运路、北至花园大道。

顺义新城 1#地总占地面积 379,034.60 平方米，安置房及商品房项目分摊占地面积 364,889.00 平方米，规划总建筑面积 615,494.79 平方米，规划可售面积 566,419.66 平方米，容积率 1.6。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	顺义 1#地项目-佳和宜园、泰和宜园
总占地面积	379,034.60
总建筑面积	615,494.79
计算容积率建筑面积	588,520.58
容积率	1.60

项目规划指标	顺义 1#地项目-佳和宜园、泰和宜园
不计算容积率建筑面积	26,974.21
配套设施的建筑面积	22,100.92
规划可售的建筑面积	566,419.66
普通高层住宅	566,419.66
规划计容积率的不可售建筑面积	22,100.92
热力站	748.02
开闭站	245.15
学校	11,817.52
幼儿园	4,706.03
物业管理用房	2,578.30
邮局	245.00
居委会	951.00
其他	809.90
规划不计容积率的建筑面积	26,974.21
地下车库（人防）	26,974.21

1#地安置房及商品房项目于 2008 年 10 月开工，于 2011 年 12 月全部竣工，住宅实测可售建筑面积 562,247.35 平方米。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 1#地安置房项目已签约面积 558,082.36 平方米，均为普通住宅；结转收入面积 557,318.67 平方米，均为普通住宅；已结转销售收入金额 276,614.11 万元；剩余普通住宅 4,164.99 平方米未售。

(2)顺义新城 2 号地 B1 地块项目

项目位置：2#地位于顺义区马坡镇，分为 B1、B2、B3 地块。地块四至：东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

顺义新城 2 号地 B1 地块项目总占地面积 184,496.57 平方米，规划总建筑面积 315,006.73 平方米，规划可售面积 266,001.45 平方米，规划容积率 1.44。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	2#地 B1 地块
总占地面积	184,496.57
总建筑面积	315,006.73
计算容积率建筑面积	266,001.45
容积率	1.44
不计算容积率建筑面积	49,005.28
配套设施的建筑面积	1,150.27
规划可售的建筑面积	264,851.18

项目规划指标	2#地 B1 地块
小高层住宅	264,851.18
规划计容积率的不可售建筑面积	1,150.27
设备用房等	1,150.27
规划不计容积率的建筑面积	49,005.28
地下车库（人防）	40,285.01
自行车库	1,895.70
其他	6,824.57

2#地 B1 地块于 2014 年 11 月竣工，住宅实测可售建筑面积 246,701.25 平方米，地下车位 602 个。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 2#地 B1 地块项目已签约面积 257,923.33 平方米(其中住宅 246,569.43 平方米、地下车位 11,353.90 平方米<383 个>)，均为小高层住宅；结转收入面积 256,150.62 平方米(其中住宅 246,197.39 平方米、地下车位 9,953.23 平方米<336 个>)；已结转销售收入金额 356,298.60 万元；剩余小高层住宅 131.82 平方米、地下车位 219 个未售。

(3) 顺义新城 2 号地 B2 地块项目

项目位置：2#地位于顺义区马坡镇，分为 B1、B2、B3 地块。地块四至：东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

2#地 B2 地块项目低密度住宅项目，项目由 3 层低密度住宅构成。项目总占地 91,705.43 平方米，规划总建筑面积 82,522.00 平方米，规划可售面积 82,397.00 平方米(其中联排别墅 57,435.03 平方米、地下非人防车库 24,961.97 平方米)，规划容积率 0.63。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	2#地 B2 项目
总占地面积	91,705.43
总建筑面积	82,522.00
计算容积率建筑面积	57,495.03
容积率	0.63
不计算容积率建筑面积	25,026.97
配套设施的建筑面积	125.00
规划可售的建筑面积	82,397.00
联排别墅	57,435.03
规划计容积率的不可售建筑面积	60.00
配电室等	60.00
规划不计容积率的建筑面积	25,026.97

项目规划指标	2#地 B2 项目
地下车库（非人防）-可售	24,961.97
弱电机房	65.00

2#地 B2 地块于 2016 年 12 月竣工，住宅可售建筑面积 82,397.00 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 2#地 B2 地块项目已签约面积 70,193.20 平方米；结转收入面积 46,944.30 平方米；结转销售收入金额 118,874.08 万元；剩余 12,203.80 平方米未售。

(4)顺义新城 7#地 A 地块项目

项目位置：7#地项目位于顺义区马坡镇，分为 A、B、C、D 四个地块。地块四至：东至向阳路、西至顺安路、南至花园大道、北至丰乐北路。

7#地项目总占地面积 195,741.70 平方米，其中 7#地 A 地块项目分摊土地面积 148,648.70 平方米，规划总建筑面积 244,328.20 平方米，规划可售面积 195,043.32 平方米，规划容积率 1.31。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	7#地 A 地块项目
总占地面积	148,648.70
总建筑面积	244,328.20
计算容积率建筑面积	195,043.32
容积率	1.31
不计算容积率建筑面积	49,284.88
规划可售的建筑面积	195,043.32
小高层住宅	62,347.40
花园洋房	132,695.92
规划不计容积率的建筑面积	49,284.88
地下车库（非人防）	41,262.36
其他	6,308.52
自行车库	537.77
设备用房	1,176.23

7#地 A 地块项目于 2014 年 12 月竣工，住宅实测可售建筑面积 194,336.52 平方米，地下车位 1,242 个。

截至评估基准日，开发产品-顺义新城 7#地 A 地块项目已签约面积 222,049.70 平方米(其中住宅 193,442.00 平方米、地下车位 28,607.70 平方米<913 个>)；结转收入面积 221,303.24 平方米(其中住宅 191,197.48 平方米、地下车位 30,105.76 平方米<890 个>)；已结转销售

收入金额 380,673.89 万元；剩余小高层住宅 450.97 平方米、花园洋房 343.86 平方米，地下车位 329 个未售。

(4)7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102

7 号院 31 号楼 1 至 2 层 1 单元 102 位于北京市顺义区顺恒大街，已办理《京(2016)顺义区不动产权第 0019904 号》不动产权证，证载面积 167.34 平方米。

2.开发成本

(1)2#地 B3 地块项目

项目位置：2#地位于顺义区马坡镇，分为 B1、B2、B3 地块。地块四至：东至滨河北路、西至顺安路、南至丰乐路、北至花园北路。

2#地 B3 地块项目低密度住宅项目，项目由 3 层低密度住宅构成。项目总占地 71,145.06 平方米，规划总建筑面积 57,655.32 平方米，规划可售面积 57,031.90 平方米(其中联排别墅 39,967.98 平方米、地下非人防车库 17,063.92 平方米)，规划容积率 0.56。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	B3 地块
总占地面积	71,145.06
总建筑面积	57,655.32
计算容积率建筑面积	40,132.98
容积率	0.56
不计算容积率建筑面积	17,522.34
配套设施的建筑面积	623.42
规划可售的建筑面积	57,031.90
联排别墅	39,967.98
规划计容积率的不可售建筑面积	165.00
其他（社康中心、文化活动站、邮局等）	165.00
规划不计容积率的建筑面积	17,522.34
地下车库（非人防）-可售	17,063.92
配套服务设施	297.41
物业用房等	161.01

2#地 B3 项目于 2014 年 8 月开工建设，预计于 2018 年 1 月全部竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，预测可售建筑面积为 57,031.90 平方米(含配套地下车库)，均为联排别墅。已预售面积为 20,766.88 平方米，未销售面积为 36,265.02 平方米。

截至评估基准日，B3 项目未结转销售收入。

(2)7#地 B、C、D 商业地块

项目位置：7#地项目位于顺义区马坡镇，分为 A、B、C、D 四个地块。地块四至：东至向阳路、西至顺安路、南至花园大道、北至丰乐北路。

7#地独立商业办公用地分为 B、C、D 地块，土地面积共计 47,093.00 平方米，规划地上建筑面积 105,434.00 平方米，地下建筑面积 27,219.30 平方米。

7#地 B、C、D 地块均为尚未开发项目，顺义公司目前尚无明确的开发计划安排。

(4)21 街区项目

项目位置：21 街区项目位于北京市顺义区后沙峪镇古城村南，项目用地东至裕园路道路中心线，西至规划路道路中心线，北至安庆路道路中心线。

21 街区项目分为两期建设，总占地面积 81,864.97 平方米，规划总建筑面积 155,998.40 平方米，规划可售面积 80,480.36 平方米，规划容积率 1.01。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	21 街区合计	一期	二期
总占地面积	81,864.97	42,338.68	39,526.29
建筑用地面积	28,650.74	14,609.70	14,041.04
道路用地面积	28,654.74	15,027.37	13,627.37
绿化用地面积	24,559.49	12,701.61	11,857.88
总建筑面积	155,998.40	78,994.77	77,003.63
计算容积率建筑面积	82,683.63	41,919.49	40,764.14
容积率	1.01	0.99	1.03
不计算容积率建筑面积	73,314.77	37,075.28	36,239.49
配套设施的建筑面积	2,670.02	2,603.24	66.78
规划可售的建筑面积	80,480.36	39,783.00	40,697.36
联排/双拼别墅	80,480.36	39,783.00	40,697.36
规划计容积率的不可售建筑面积	2,203.27	2,136.49	66.78
配套设施（社康中心、文化活动站、邮局等）	2,136.49	2,136.49	0.00
资源回收站	66.78	0.00	66.78
规划不计容积率的建筑面积	73,314.77	37,075.28	36,239.49
地下车库（非人防）532 个	40,979.88	20,653.90	20,325.98
配套设施（社康中心、文化活动站、邮局等）	466.75	466.75	0.00
自行车库	786.00	399.00	387.00
设备用房	31,082.14	15,555.63	15,526.51

21 街区项目于 2015 年 9 月开工建设, 预计于 2020 年 8 月竣工, 截至评估基准日, 该项目已部分进行了预售, 可售总建筑面积为 80,480.36 平方米(均为地上计容面积), 均为联排/双拼别墅。已预售面积为 29,033.77 平方米(地上计容面积), 未销售面积为 51,446.59 平方米。

截至评估基准日, 该项目尚未结转销售收入。

(5)石榴庄项目

项目位置: 石榴庄项目位于北京市丰台区南苑乡石榴庄村, 为丰台石榴庄旧村改造开发项目。

石榴庄项目共分为 S-31、S-14-1、S-20、S-24、S-17、S-50-1 地块, 土地用途为商业金融、住宅混合公建用地、绿隔产业用地等, 总用地规模 121,319.76 平方米, 总建设用地规模 86,732.16 平方米。

2014 年 2 月 14 日签订《国有建设用地使用权出让合同及补充合同》(京地出(合)字(2014)第 0051 号)及补充协议, 建设用地 86,732.16 平方米中出让宗地面积为 78,834.02 平方米, 其余 S-50-1 地块 7,898.14 平方米用地为划拨中小学用地, S-31 地块为还建房。

项目业态分为自住型商品房项目、别墅、LOFT 公寓及地下车位。

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	合计	S-24 自住房	S-24 LOFT	S-24 别墅	S-17 地块	S-20 地块	S-31 地块	S-14-1 地块	S-50-1 地块
总占地面积(总用地)	121,319.76	121,319.76							
建筑用地面积(实际用地)	86,732.16	37,442.57			3,431.34	6,919.16	27,541.18	3,499.76	7,898.14
道路用地面积(代征)	22,092.63	22,092.63							
绿化用地面积(代征)	12,494.96	12,494.96							
总建筑面积	430,870.92	78,844.84	70,557.35	27,485.88	24,845.74	47,021.75	172,210.00	3,116.52	6,988.84
计算容积率建筑面积	289,342.70	69,000.00	33,698.40	16,509.30	17,128.74	33,407.74	110,165.00	3,116.52	6,319.00
容积率	3.34	3.18			4.99	4.83	4.00	0.89	0.80
不计容积率建筑面积	124,385.92	9,644.84	36,858.95	17,856.28	7,519.00	13,614.01	38,223.00	0.00	669.84
配套设施的建筑面积	118,091.96	946.24			0.00	661.72	110,165.00	0.00	6,319.00
规划可售的建筑面积	175,329.83	68,222.96	37,507.83	16,407.00	17,329.70	32,746.02	0.00	3,116.52	0.00
住宅	77,750.28	68,222.96	0.00	9,527.30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
商品住房	68,222.96	68,222.96	0.00						
别墅	9,527.30	0.00	0.00	9,527.30					

项目规划指标	合计	S-24 自住房	S-24 LOFT	S-24 别墅	S-17 地块	S-20 地块	S-31 地块	S-14-1 地块	S-50-1 地块
办公 LOFT	81,158.81	0.00	30,280.82		16,516.33	31,243.34		3,116.52	
底层商业	5,463.97	0.00	3,350.68		610.41	1,502.68			
规划可售的建筑面积(地下商业部分)	2,275.86		2,275.86						
规划可售的建筑面积(地下办公部分)	1,277.80		1,277.80						
规划可售的建筑面积(地下部分)	7,405.13		322.47	8,879.70	202.96				
规划计容积率不可售建筑面积	118,091.98	777.04	66.90	102.30	0.00	661.72	110,165.00	0.00	6,319.00
居住服务用房	102.30			102.30					
学校	6,319.00								6,319.00
物业管理用房	66.90		66.90						
其他(社区中心、文化服务站、邮局等)	777.04	777.04							
其他	110,828.72					661.72	110,165.00		
规划不计容积率的建筑面积	140,802.79	9,644.84	32,982.82	10,976.58	7,316.04	13,614.01	62,045.00	0.00	669.84
地下车库(人防)	36,151.00	0.00	0.00	0.00	0.00		36,151.00	0.00	0.00
地下车库(非人防)	59,723.74	9,644.84	26,614.41	10,976.58	4,193.91	9,294.00		0.00	0.00
自行车车库	8,648.67		1,483.99	0.00	200.44	1,424.24	5,560.00		
配套服务设施	14,397.55		1,683.77		2,464.01	2,895.77	7,334.00		0.00
其他	18,328.17		4,220.65		437.68		13,000.00		669.84

该项目于 2014 年 10 月开工建设，预计于 2021 年 3 月竣工，2017 年 12 月至 2021 年陆续交房。截至评估基准日，已部分进行了预售，已预售面积 109,773.50 平方米(鲁美 S24 地块自住房 68,222.96 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 17,246.95 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 11,743.39 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 12,560.20 平方米)，未销售面积 65,556.33 平方米(鲁美首层商业 5,463.97 平方米、鲁美 S24 地块 LOFT 13,356.14 平方米、鲁美 S24 地块别墅 16,407.00 平方米、鲁美 S17 地块 LOFT 4,975.90 平方米、鲁美 S20 地块 LOFT 18,683.14 平方米、鲁美 S24 地下一层写字楼 1,277.80 平方米、鲁美 S24 地下一层商业 2,275.86 平方米、鲁美 S14-1 商业 3,116.52 平方米)，地下车位 911 个。

截至评估基准日，该项目尚未结转销售收入。

(6)一级开发

顺义新城是顺义卫星城的三个组团之一，规划为顺义区的政治、文化中心。顺义新城是北京市重要的休闲健身、旅游度假基地，是北京市专项

体育运动比赛训练中心，是承接北京市区人口疏散和顺义区居民的生活居住组团。

根据北京市国土资源局和房屋管理局《关于顺义新城土地一级开发有关问题的批复》（京国土房管出【2004】99号）文件，同意北京顺义新城建设开发有限公司作为顺义新城项目用地一级开发主体，具体实施顺义新城土地一级开发工作。

根据北京市规划委员会《关于顺义新城控制性详细规划的批复》（市规发【2004】380号）文件，顺义新城项目规划总用地面积 977.66 公顷。北京顺义新城建设开发有限公司负责对顺义新城项目规划用地范围内的 1#-12#地块土地进行开发建设。1#-12#地块规划用地总面积 467.49 公顷（约合 7,012.26 亩），建设用地面积 348.01 公顷（约合 5,220.21 亩），代征道路用地面积 67.43 公顷（约合 1,011.45 亩），绿化用地面积 52.04 公顷（约合 780.60 亩），总建设规模约 4,238,689.00 平方米。

截止 2016 年 12 月 31 日，顺义新城完成用地现状的前期、征地、拆迁安置和市政基础设施建设工作，建设用地达到“八通一平”条件（通上水、通下水、通电力、通热力、通燃气、通有线电视、通电讯、通道路及场地平整），完成土地一级开发后，按规定进入市土地交易市场公开交易。

地块具体情况如下：

①顺义新城 1#地块：顺义新城 1#地块规划为顺新绿色家园，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发也已完成，已回迁 4 个村居民。

②顺义新城 2#地块：顺义新城 2#地块规划为滨水居住区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

③顺义新城 3#地块：顺义新城 3#地块规划为中央公园区，征地拆迁已全部完成，土地尚未上市交易，具体上市时间需与顺义区政府协商。

④顺义新城 4#地块：顺义新城 4#地块规划为商业配套区，正在进行土地一级开发工作，土地尚未上市交易。

⑤顺义新城 5#地块：顺义新城 5#地块规划为行政中心区，正在进行土地一级开发工作，未进入土地交易市场。

⑥顺义新城 6#地块：顺义新城 6#地块规划为运动休闲区，正在进行土地一级开发工作，部分土地已上市。

⑦顺义新城 7#地块：顺义新城 7#地块规划为中央商务区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑧顺义新城 8#地块：顺义新城 8#地块规划为花园市镇区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑨顺义新城 9#地块：顺义新城 9#地块规划为东方文化区，现已完成所有土地一级开发及土地上市交易工作，二级开发正在进行中。

⑩顺义新城 10#地块：顺义新城 10#地块规划为城市公共服务区，正在进行土地一级开发工作，未进入土地交易市场。

⑪顺义新城 11#地块：顺义新城 11#地块规划为特色居住区，正在进行土地一级工作，未进入土地交易市场。

⑫顺义新城 12#地块：顺义新城 12#地块规划为风情小镇，正在办进行土地一级工作，未进入土地交易市场。

2.设备类

设备类包括运输设备及电子设备。

(1)运输设备

运输设备主要是业务用小轿车、商务车、旅游观光车(八人座老爷观光车)等，由被评估单位统一调配管理。运输车辆购置于 2013 年至 2016 年间，评估基准日车辆维护保养较好，使用正常。

(2)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如打印机、电脑)以及其他办公用品、空调等。以上设备陆续购置并启用于 2007 年至 2016 年间，目前除部分设备已报废外，其余设备均可正常使用。

报废设备清单如下：

设备类别	明细表序号	设备名称	计量单位	数量	账面原值	账面净值	备注
电子设备	69	互联网管理设备 NS550	台	1	84,000.00	4,200.00	已报废
电子设备	116	电话交换机	台	1	69,000.00	3,450.00	已报废
电子设备	368	UPS	台	1	10,384.00	519.20	已报废
电子设备	370	VPN	台	1	35,000.00	1,750.00	已报废
电子设备	371	VPN	台	1	15,000.00	750.00	已报废

(三)清查工作的组织

2017年3月6日至2017年3月31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

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、固定资产、在建工程、无形资产以及其他非流动资产,总资产账面价值为1,463,800.24万元;负债为流动负债,总负债账面价值为1,273,295.32万元;净资产账面价值190,504.92万元。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	1,343,314.61
非流动资产	120,485.63
其中:长期股权投资	80,000.00
投资性房地产	2,718.68
固定资产	182.53
在建工程	5,291.17
无形资产	5,136.86
其中:土地使用权	5,136.86
其他非流动资产	27,156.39
资产总计	1,463,800.24
流动负债	836,395.32
非流动负债	436,900.00
负债总计	1,273,295.32
净资产	190,504.92

(五)未来经营和收益状况预测说明

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

2.营业成本:根据营业收入的配比相应结转。

3.开发支出:根据公司在开发项目和待开发土地储备情况以及未来的发展规划和市场情况,预测未来年度的开发进度、开发物业类型、开发面积、工程造价,进而预测未来年度的开发支出。

4.营业税金及附加:以营业收入的预测为基础,按照现行的营业税、

城建税和教育费附加（含地方教育费附加）等税费执行标准进行预测。土地增值税按现行的《土地增值税暂行条例》及补充规定进行预测。

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

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

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

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

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

10.资本性支出：根据资产更新计划进行预测。

未来年度盈利预测数据如下：

项目	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一、营业收入	414,051.80	356,637.35	514,520.19	514,868.77	355,839.25
减：营业成本	343,693.57	250,680.70	381,116.52	350,569.53	321,321.37
营业税金及附加	24,603.65	14,320.00	16,857.27	18,329.05	12,937.43
二、营业利润	45,754.58	91,636.65	116,546.39	145,970.20	21,580.45
减：营业费用	20,801.37	18,021.55	24,435.25	9,069.38	8,189.22
管理费用	4,441.13	4,441.13	4,441.13	992.96	992.96
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	20,512.08	69,173.98	87,670.02	135,907.85	12,398.26
加：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	20,512.08	69,173.98	87,670.02	135,907.85	12,398.26
减：所得税	5,128.02	17,293.49	21,917.50	33,976.96	3,099.57
五、净利润	15,384.06	51,880.48	65,752.51	101,930.89	9,298.70

七、资料清单

1.资产评估申报表；

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

(此页为鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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): 周晓刚

年 月 日

(此页为鲁能集团有限公司拟以北京顺义新城建设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:北京顺义新城建设开发有限公司



法定代表人(签字): 

年 月 日

附件二：

长期股权投资
张家口鲁能实业有限公司
评估说明

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一七年三月三十一日



目录

第一章	企业简介.....	1
第二章	评估对象与评估范围说明.....	3
一、	评估对象与评估范围.....	3
二、	企业申报的实物资产情况.....	3
三、	企业申报的无形资产情况.....	3
四、	企业申报的表外资产情况.....	4
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	4
第三章	资产核实情况总体说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、	核实结论.....	6
第四章	资产基础法评估技术说明.....	7
一、	货币资金评估技术说明.....	7
二、	应交税费评估技术说明.....	7
第五章	评估结论及分析.....	8
一、	评估结论.....	8
二、	流动性对评估对象价值的影响考虑.....	8

第一章 企业简介

一、被评估企业简介

1.企业名称：张家口鲁能实业有限公司

2.法定住所：河北省张家口市下花园区新辰路 11 号

3.法定代表人：陈维波

4.注册资本：人民币壹亿元整

5.企业性质：有限责任公司(法人独资)

6.主要经营范围：房地产开发经营；旅游项目开发经营；物业管理；自有房屋的销售及租赁；建设工程项目管理；酒店经营管理；住宿、餐饮；光伏发电项目开发与管理(具体项目开发前应按规定取得相关部门批复)；建筑工程机械及设备租赁；体育运动项目经营(高危险性体育运动项目除外)；体育项目组织服务；体育场馆经营；健康管理和咨询(须经审批的诊疗活动除外)；老年人养护服务；文化艺术交流活动(不含演出)；会议及展览服务；观赏作物种植；家禽家畜养殖；农产品、水产品、旅游产品零售；葡萄酒酿造、灌装及销售(依法段经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二、企业股权结构及变更情况

2016 年 12 月，张家口鲁能实业有限公司设立。投入注册资金 10,000 万元。其中：北京顺义新城建设开发有限公司出资 10,000 万元，占股本的 100%。截止评估基准日，张家口鲁能实业有限公司的股权结构未发生变化。

三、资产、财务和经营状况

被评估单位基准日资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	10,000.08

项目	账面价值
非流动资产	0.00
资产总计	10,000.08
流动负债	0.02
非流动负债	0.00
负债总计	0.02
净资产	10,000.06

被评估单位基准日利润表如下:

金额单位:人民币元

项目	2016 年
一、营业收入	0.00
减: 营业成本	0.00
营业税金及附加	0.00
销售费用	0.00
管理费用	0.00
财务费用	-833.33
资产减值损失	0.00
二、营业利润	833.33
加: 营业外收入	0.00
减: 营业外支出	0.00
三、利润总额	833.33
减: 所得税费用	208.33
四、净利润	625.00

第二章 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

评估对象是张家口鲁能实业有限公司（以下简称“张家口鲁能”）的股东全部权益价值。

评估范围是张家口鲁能实业有限公司涉及的资产及负债。

(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 10,000.08 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 0.02 万元；净资产账面价值 10,000.06 万元。

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	10,000.08
资产总计	10,000.08
流动负债	0.02
负债总计	0.02
净资产	10,000.06

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，并发表了无保留意见。

(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

企业未申报实物资产。

三、企业申报的无形资产情况

无。

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。

第三章 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 31 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，资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

第四章 资产基础法评估技术说明

一、货币资金评估技术说明

评估基准日货币资金核算内容为银行存款，银行存款账面价值 100,000,833.33 元，全部为人民币存款。核算内容为在中国银行张家口市下花园支行的人民币存款。

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 100,000,833.33 元。

货币资金评估值为 100,000,833.33 元。

二、应交税费评估技术说明

评估基准日应交税费账面价值 208.33 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的企业所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的记账凭证等。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 208.33 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，按照必要的评估程序，对张家口鲁能实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：

张家口鲁能实业有限公司截止评估基准日总资产账面价值为10,000.08万元，评估值为10,000.08万元，无评估增减值；负债账面价值为0.02万元，评估值为0.02万元，无评估增减值；净资产账面价值为10,000.06万元，评估值为10,000.06万元，无评估增减值。

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%
流动资产	10,000.08	10,000.08	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00	0.00	
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10,000.08	10,000.08	0.00	0.00
流动负债	0.02	0.02	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	0.02	0.02	0.00	0.00
净资产	10,000.06	10,000.06	0.00	0.00

二、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。

附件三：

长期股权投资
苏州鲁能广宇置地有限公司
评估说明

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年十二月三十一日



目录

第一章	企业简介.....	1
第二章	评估对象与评估范围说明.....	3
一、	评估对象与评估范围.....	3
二、	企业申报的实物资产情况.....	3
三、	企业申报的无形资产情况.....	4
四、	企业申报的表外资产情况.....	4
五、	引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	4
第三章	资产核实情况总体说明.....	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	6
三、	核实结论.....	6
第四章	资产基础法评估技术说明.....	7
一、	流动资产(非存货类)评估技术说明.....	7
二、	存货评估技术说明.....	8
三、	应付利息评估技术说明.....	10
四、	长期借款评估技术说明.....	11
第五章	评估结论及分析.....	12
一、	评估结论.....	12
二、	流动性对评估对象价值的影响考虑.....	12

第一章 企业简介

一、被评估企业简介

1.企业名称：苏州鲁能广宇置地有限公司

2.法定住所：苏州市相城区元和街道嘉元路 959 号元和大厦 589 室

3.法定代表人：孙明峰

4.注册资本：人民币 200,000 万元整

5.企业性质：有限责任公司(法人独资)

6.主要经营范围：房地产开发经营；酒店管理，物业管理，房屋租赁，工程项目管理服务，企业管理咨询，科技信息咨询，旅游项目开发与管理，销售建筑材料，装饰工程的设计与施工。（依法段经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

二、企业股权结构及变更情况

2016 年 10 月，苏州鲁能广宇置地有限公司设立。目前注册资金 200,000 万元，实收资本 70,000.00 万元。北京顺义新城建设开发有限公司出资占股本的 100%。截止评估基准日，苏州鲁能广宇置地有限公司的股权结构未发生变化。

三、资产、财务和经营状况

被评估单位基准日资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	624,330.97
非流动资产	0.00
资产总计	624,330.97
流动负债	2,600.97
非流动负债	551,730.00
负债总计	554,330.97
净资产	70,000.00

被评估单位基准日利润表如下:

金额单位:人民币万元

项目	2016 年
一、营业收入	0.00
减: 营业成本	0.00
营业税金及附加	0.00
销售费用	0.00
管理费用	0.00
财务费用	0.00
资产减值损失	0.00
二、营业利润	0.00
加: 营业外收入	0.00
减: 营业外支出	0.00
三、利润总额	0.00
减: 所得税费用	0.00
四、净利润	0.00

第二章 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

评估对象是苏州鲁能广宇置地有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是苏州鲁能广宇置地有限公司涉及的资产及负债。

(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 624,330.97 万元；负债为流动负债与非流动负债，总负债账面价值为 554,330.97 万元；净资产账面价值 70,000.00 万元。

资产负债表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	624,330.97
资产总计	624,330.97
流动负债	2,600.97
非流动负债	551,730.00
负债总计	554,330.97
净资产	70,000.00

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，并发表了无保留意见。

(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，为基准日刚取得的苏地 2016-WG-57 号地块（苏州鲁能泰山 7 号）与苏地 2016-WG-61 号地块，主要为住宅、商业、低密度住宅等房地产开发项目，位于苏州市相城区。

1.苏地 2016-WG-57 号地块(苏州鲁能泰山 7 号)项目

项目分为东、西两地块，位于苏州市相城区元和街道建元路南、文灵路西，占地面积分别为 24,475.00 平方米、38,547.00 平方米，总占地面积合计 63,022.00 平方米，规划容积率 2.0，土地用途为城镇住宅用地，评估基准日刚取得《苏(2016)苏州市不动产权第 7038316 号》、《苏(2016)苏州市不动产权第 7038318 号》不动产权证。

该项目为刚取得土地使用权，目前为空地，目前无详细规划，待开发。

2. 苏地 2016-WG-61 号地块项目

项目位于苏州市相城区阳澄湖镇顺贤路西，占地面积 192,054.00 平方米，规划容积率 1.05，土地用途为城镇住宅、商服用地，评估基准日尚未取得不动产权证，该地块于 2017 年 3 月 14 日取得《苏(2016)苏州市不动产权第 7003806 号》、《苏(2016)苏州市不动产权第 7003805 号》不动产权证。

该项目为刚取得土地使用权，目前为空地，目前无详细规划，待开发。

三、企业申报的无形资产情况

无。

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。

第三章 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31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,资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰,权属证明文件齐全。

第四章 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

纳入评估范围的流动资产为货币资金、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值为 87,046,851.28 元。

(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-银行存款

评估基准日银行存款账面价值 87,040,469.98 元，全部为人民币存款。核算内容为在建设银行苏州高新技术产业开发区支行的人民币存款。

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 87,040,469.98 元。

货币资金评估值为 87,040,469.98 元。

2.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 6,381.30 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 6,381.30 元，评估无增减值。

(四)评估结果

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	87,040,469.98	87,040,469.98	0.00	0.00
其他流动资产	6,381.30	6,381.30	0.00	0.00
非存货类流动资产合计	87,046,851.28	87,046,851.28	0.00	0.00

流动资产评估值 87,046,851.28 元，评估无增减值。

二、存货评估技术说明

(一)评估范围

评估基准日存货账面余额 6,156,262,895.24 元，核算内容为开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面价值 6,156,262,895.24 元。

开发成本主要是苏地 2016-WG-57 号地块(苏州鲁能泰山 7 号)与苏地 2016-WG-61 号地块项目。

各项目账面值情况如下：

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	苏地 2016-WG-57 号地块(苏州鲁能泰山 7 号)项目	住宅	63,022.00	3,419,887,454.11
2	苏地 2016-WG-61 号地块项目	住宅、商业	192,054.00	2,736,375,441.13
合计			255,076.00	6,156,262,895.24

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

1.苏地 2016-WG-57 号地块(苏州鲁能泰山 7 号)项目

项目分为东、西两地块，位于苏州市相城区元和街道建元路南、文灵路西，占地面积分别为 24,475.00 平方米、38,547.00 平方米，总占地面积合计 63,022.00 平方米，规划容积率 2.0，土地用途为城镇住宅用地，评估基准日刚取得《苏(2016)苏州市不动产权第 7038316 号》、《苏(2016)苏州市不动产权第 7038318 号》不动产权证。

该项目为刚取得土地使用权，目前为空地，目前无详细规划，待开发。

2.苏地 2016-WG-61 号地块项目

项目位于苏州市相城区阳澄湖镇顺贤路西，占地面积 192,054.00 平方米，规划容积率 1.05，土地用途为城镇住宅、商服用地，评估基准日尚未取得不动产权证，该地块于 2017 年 3 月 14 日取得《苏(2016)苏州市不动产权第 7003806 号》、《苏(2016)苏州市不动产权第 7003805 号》不动产权证。

该项目为刚取得土地使用权，目前为空地，目前无详细规划，待开发。

(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均为苏州鲁能广宇置地有限公司于2016年9月23日通过拍卖方式取得，拍卖价为公开市场价值，评估人员考虑到该两宗土地成交日期与评估基准日较近，当地同类用地地价平稳，且项目目前无明确开发计划，项目定位和拟开发的业态形式及对应的成本均不确定，处于待开发状态，因此以核实后账面价值作为评估值。

(四) 存货评估结果

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	6,156,262,895.2 4	6,156,262,895.2 4	0.00	0.00
存货合计	6,156,262,895.2 4	6,156,262,895.2 4	0.00	0.00
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
存货净额	6,156,262,895.2 4	6,156,262,895.2 4	0.00	0.00

存货评估值 6,156,262,895.24 元，评估无增减值。

三、应付利息评估技术说明

评估基准日应付利息账面价值 26,009,746.52 元。核算内容为一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 26,009,746.52 元。

四、长期借款评估技术说明

评估基准日长期借款账面价值 5,517,300,000.00 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 5,517,300,000.00 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，按照必要的评估程序，对苏州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：

苏州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624,330.97万元，评估值为624,330.97万元，无评估增减值；负债账面价值为554,330.97万元，评估值为554,330.97万元，无评估增减值；净资产账面价值为70,000.00万元，评估值为70,000.00万元，无评估增减值。

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%
流动资产	624,330.97	624,330.97	0.00	0.00
非流动资产	0.00	0.00	0.00	
其中：长期股权投资	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	0.00	0.00	0.00	
在建工程	0.00	0.00	0.00	
无形资产	0.00	0.00	0.00	
其中：无形资产—土地使用权	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	624,330.97	624,330.97	0.00	0.00
流动负债	2,600.97	2,600.97	0.00	0.00
非流动负债	551,730.00	551,730.00	0.00	0.00
负债总计	554,330.97	554,330.97	0.00	0.00
净资产	70,000.00	70,000.00	0.00	0.00

二、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。