

天津广宇发展股份有限公司拟收购鲁能集团有限公司
持有的福州鲁能地产有限公司 100%股权项目
资产评估说明

中企华评报字(2018)第 1133-01 号

(共一册, 第一册)



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一八年四月二十六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	
第二部分 企业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	
第一章 评估对象与评估范围说明	
一、评估对象与评估范围	
二、企业申报的实物资产情况	
三、企业申报的无形资产情况	
四、企业申报的表外资产情况	
五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产	
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	
二、影响资产核实的事项及处理方法	
三、核实结论	
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	
二、存货评估技术说明	
三、设备类资产评估技术说明	
四、递延所得税资产评估技术说明	
五、其他非流动资产评估技术说明	
六、流动负债评估技术说明	
七、长期借款评估技术说明	
第四章 收益法评估技术说明	
一、宏观、区域经济因素分析	
二、行业现状与发展前景分析	
三、被评估单位介绍	
四、被评估单位的资产与财务分析	
五、收益预测的假设条件	
六、评估方法及主要参数的确定	
七、评估计算过程	
第五章 评估结论及分析	
一、评估结论	

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)、相关机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分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方福州鲁能地产有限公司编写、单位负责人签字、加盖单位公章、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。

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是福州鲁能地产有限公司的股东全部权益。

评估范围是福州鲁能地产有限公司的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、其他非流动资产，总资产账面价值为 598,965.09 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 485,601.83 万元；净资产账面价值 113,363.26 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	578,111.11
非流动资产	20,753.98
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	1,111.11
在建工程	
油气资产	
无形资产	
其中：土地使用权	
其他非流动资产	20,642.87
资产总计	598,865.09
流动负债	340,601.83
非流动负债	145,000.00
负债合计	485,601.83
所有者权益	113,263.26

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经立信会计师事务所(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

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

(一)存货

存货主要为开发成本，主要为住宅房地产开发项目。位于福州市晋安区。主要是鲁能花园、鲁能花苑(一区)以及变压器厂项目。

目前鲁能花园、鲁能花苑(一区)项目共取得 2 宗土地，占地面积共 78,205.10 平方米，其中：

(1)鲁能花园项目为在建项目，分二期开发，项目已于 2016 年 1 月开工建设，预计于 2020 年 6 月全部竣工，截至评估基准日，该项目已部分进行了预售，主要为高层精装住宅，预测可售建筑面积 211,186.21 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 162,373.35 平方米、商业 8,812.86 平方米)，可售地下车位 1,502 个(建筑面积 48,139.62 平方米)；已预售面积为 178,345.69 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 138,345.69 平方米)，未销售面积为 32,840.52 平方米(高层精装住宅 24,027.7 平方米、商业 8,812.86 平方米)，地下车位 1,502 个(建筑面积 48,139.62 平方米)。

(2)鲁能花苑(一区)项目为在建项目，项目已于 2017 年 8 月开工建设，预计于 2019 年 4 月全部竣工，截至评估基准日，该项目尚未销售，预测可售建筑面积为 33,805.05 平方米，均为高层住宅，可售地下车位 329 个。

(3)变压器厂项目，截至评估基准日尚未取得土地，目前为前期规划。

(二)设备类

设备类资产主要由电子设备及车辆构成。

1.电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如空调、电脑)以及其他办公用品等。以上主要设备购置并启用于 2013 年至 2017 年间，目前均可正

用于公务、运输等方面，以上车辆均购置并启用于 2016 年间，目前车辆均可正常使用。

三、企业申报的无形资产情况

企业未申报无形资产。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

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，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评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。评估人员于 2018 年 4 月 10 日至 2018 年 4 月 15 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写，及时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术状况等的文件资料等。

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，检查有无不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的资料，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，采取不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

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

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

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。

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包括:货币资金、存货、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	账面值
货币资金	1,388,727.4
预付账款	28,448.7
其他应收款	6,881.3
非存货类流动资产合计	1,424,057.5

(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、销售与发票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询问了产品销售政策、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、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值 1,388,427,441.92 元,全部为人民币款。核算内容为企业存放在农业银行、中信银行等银行的人民币

共 42 个账户

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，未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。银行存款以核实无误的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 1,388,427,441.92 元。

(2)其他货币资金

评估基准日其他货币资金账面价值 300,000.00 元，核算内容为农业银行的保证金存款。

评估人员取得了存款的银行对账单和银行存款余额调节表，并进行核对，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。其他货币资金实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金评估值为 300,000.00 元。

货币资金合计评估值为 1,388,727,441.92 元。

2.预付账款

评估基准日预付账款账面价值 28,448,767.25 元，核算内容为评估单位预付的服务款等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成原因、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以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 28,448,767.25 元。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 6,881,322.06 元，计提坏账 0.00 元，其他应收款账面价值 6,881,322.06 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、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

以账面余额作为评估值。

其他应收款评估值为 6,881,322.06 元。

(四)评估结果

非存货类流动资产评估结果及增减值情况如下表：

非存货类流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值
货币资金	1,388,727,441.92	1,388,727,441.92	0.00	
预付账款	28,448,767.25	28,448,767.25	0.00	
其他应收款	6,881,322.06	6,881,322.06	0.00	
非存货类流动资产合计	1,424,057,531.23	1,424,057,531.23	0.00	

非存货类流动资产评估值 1,424,057,531.23 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 4,357,650,021.99 元，核算内容为开品开发成本。评估基准日存货计提跌价准备 0.00 元，存货账面 4,357,650,021.99 元。

开发成本主要是鲁能花园、鲁能花苑(一区)以及变压器厂项目。各项目账面值情况如下：

金额单位：人民币

序号	项目名称	用途	建筑面积(m2)	账面价值	备
1	鲁能花园	住宅、商业	272,452.36	3,773,237,714.15	
2	鲁能花苑(一区)	住宅	46,796.52	582,555,090.86	
3	变压器厂项目	/	/	1,857,216.98	前期
合计			319,248.88	4,357,650,021.99	

账面价值主要包含土地取得成本、项目前期费用、主体建筑费、配套设施费用、开发间接费、资本化利息等。

(二)项目概况

1.鲁能花园项目

项目位置：福州市晋安区新店镇南平路北侧、秀峰路西侧。

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	鲁能花苑 (平方米)	备注
总占地面积	63,655.00	
总建筑面积	262,126.77	
计算容积率建筑面积	213,987.15	
容积率	3.36	
不计算容积率建筑面积	48,139.62	
配套设施的建筑面积	2,800.94	
规划可售的建筑面积	211,186.21	
高层 (商品房)	162,373.35	
安置房	40,000.00	
商业	8,812.86	
规划计容积率的不可售建筑面积	2,800.94	
社区居委会	200.00	
社区居家养老服务中心	80.00	
居民活动用房	500.00	
公共厕所	60.00	
物业管理用房	760.00	
垃圾集散间	30.00	
变配电室	1,096.22	
消防控制室兼监控机房	59.72	
门卫	15.00	
规划不计容积率的建筑面积	48,139.62	
地下车库 (非人防)	48,139.62	合计 1502 个

鲁能花园项目于 2016 年 5 月开工建设, 预计于 2020 年 6 月竣工, 项目目前主体施工中。

2. 鲁能花苑项目

项目位置: 福州市晋安区磐石路西侧、南平东路北侧。

鲁能花苑项目规划用地面积 14,550.10 平方米, 规划总建筑面积 46,796.52 平方米, 规划可售面积 33,805.05 平方米, 规划容积率 2.40

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	鲁能花苑 (一区)	备注
总占地面积	14,550.10	
总建筑面积	46,796.52	
计算容积率建筑面积	35,329.16	
容积率	2.40	

规划可售的建筑面积	33,805.05	
住宅	33,805.05	
规划不可售的建筑面积	1,524.11	
物业管理用房	691.79	
其他用房	832.32	
规划不计容积率的建筑面积	11,487.36	
人防车位	2,500.00	
非人防地下车位	8,967.36	车位合计 329

鲁能花苑项目于 2017 年 8 月开工建设，预计于 2019 年 4 月竣工，项目目前主体施工中。

3. 变压器厂项目

截至评估基准日该项目尚未取得土地，目前为前期规划。

(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、竣工时间和用途，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，并做了勘察记录。

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委评资产评估值，并编写评估说明。

(四)评估方法

1 对于正在开发的房地产项目、有明确开发计划的房地产项目

开发法进行评估，本次选用假设开发法-动态分析法。评估方法具体介绍如下：

- 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。

假设开发法-动态分析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、开发计划安排，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）的现金流量，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-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

注：结合国家税务总局公告（2016年第18号）及2018年3月28日召开的国务院常务会议决定中关于增值税税率下降的相关规定，为便于反映企业收入金额及计算增值税，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

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，鲁能集团实行审批制度，因此，对于未来年度的开发成本的投入，本次评估以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础，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《关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号文，自2018年5月1日起，将制造业等行业增值税税率从17%降至16%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从11%降至10%。

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

则：销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款
适用增值税率)

注：2018年5月1日之前增值税税率为11%，5月1日之后为10%

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

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
问题的通知》财税〔2016〕43号文及当地税务部门对所开发项目
关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一
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
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
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
项目。

⑨所得税

按照现行税法规定的所得税率测算。

⑩折现率的确定

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

2.对于尚未取得土地的前期规划项目，本次评估以核实后的
价值作为评估值。

(五)评估案例

案例：开发成本—鲁能花园项目(3-9-10 开发成本评估明细表
项)

1.项目概况

项目位置：福州市晋安区新店镇南平路北侧、秀峰路西侧。

鲁能花园项目规划用地面积 63,655.00 平方米，规划总建筑

总占地面积	63,655.00	
总建筑面积	262,126.77	
计算容积率建筑面积	213,987.15	
容积率	3.36	
不计算容积率建筑面积	48,139.62	
配套设施的建筑面积	2,800.94	
规划可售的建筑面积	211,186.21	
高层（商品房）	162,373.35	
安置房	40,000.00	
商业	8,812.86	
规划计容积率的不可售建筑面积	2,800.94	
社区居委会	200.00	
社区居家养老服务中心	80.00	
居民活动用房	500.00	
公共厕所	60.00	
物业管理用房	760.00	
垃圾集散间	30.00	
变配电室	1,096.22	
消防控制室兼监控机房	59.72	
门卫	15.00	
规划不计容积率的建筑面积	48,139.62	
地下车库（非人防）	48,139.62	合计 1502 个

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
鲁能花园项目	榕国用(2016)第 32931000084 号	63,655.00	住宅、商业	2016 年 6 月

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	榕国用(2016)第 32931000084 号
项目用地规划许可证	地字第 350101201600015 号
建设工程规划许可证号	建字第 350101201610093、350101201710037 号
建筑工程施工许可证号	编号 350100201703130101、350100201605160201、350100201706290101
商品房预售许可证号	(2017)榕房许字第 0022、0119、0129 号、(2018)榕房许字第 0005 号

2.项目建设开发经营期的确定

该项目已于 2016 年 6 月开工建设，预计项目后续建设开发 2018 年，销售期至 2020 年。

3.项目预计销售收入的确定

(1)可供销售面积的确定

物业类型	单位	数量
安置房	平方米	40,000.00
高层	平方米	162,345.69
商业	平方米	8,491.7751
车位	个	1,783.4569

(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(平方米)	单价(元/平方米)	金额(元)
安置房	40,000.00	18,463.62	738,544.88
高层	138,345.69	27,129.36	3,753,230.36
合计	178,345.69		4,491,775.11

(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。

根据鲁能花园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，鲁能花园项目周边类似的楼盘售价情况如下：

◆首开中庚·香开连天

楼盘位置：福州市晋安区东二环化工路和东山路交汇处

物业类别：高层住宅

主力户型：产权面积 90-112 平方米左右。

楼盘高层住宅销售均价为 27,500 元/平方米，装修情况为毛坯。地下车位销售均价为 300,000 元/个。

◆保利·香槟国际

楼盘位置：福州市晋安区塔头路与连江北路交汇处

下车位销售均价为 300,000 元/个。

◆正荣府

楼盘位置：福州市晋安区华林路以北晋安六小旁

物业类别：高层住宅

主力户型：产权面积 37-133 平方米左右。

楼盘高层住宅销售均价为 27,500 元/平方米，装修情况为毛坯。
下车位销售均价为 320,000 元/个。

结合企业预期并横向比较各实例的销售价格，再根据福州市 2018 年各月份房价变动趋势后，再结合福州市限购限价等因素，综合确定鲁能花园项目未来平均销售价格。

鲁能花园项目未来销售价值测算如下表：

序号	内容	销售面积（平方米）	销售平均单价(元/平方米(个))	销售金额(万)
1	高层	24,027.66	28,000.00	67,2
2	商业	8,812.86	43,500.00	38,3
3	车位	1,502.00 个	320,000.00	48,0
合计				153,6

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，项目各年销售收入金额测算表见下表：

房地产销售现金流入预测

金额单位：人民币

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年
销售收入	301,242.17	53,863.68	11,0

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

一	土地取得成本	323,000.00
二	前期工程费	3,447.73
二	公共配套费	190.69
四	建筑安装费（含项目进项税）	28,515.62
五	基础设施费	978.96
六	开发间接费	2,609.26
七	资本化利息	21,900.00
八	不可预见费用	
至评估基准日项目支出		380,842.26

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 496,073.84 万元，如下表：

序号	成本项目	项目总投资金额(万元)
一	土地取得成本	323,000.00
二	前期工程费	6,099.26
二	公共配套费	280.09
四	建筑安装费	118,657.76
五	基础设施费	16,045.02
六	开发间接费	4,228.52
七	资本化利息	25,600.00
八	不可预见费用	2,113.23
项目总投资		496,073.84

(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

金额单位：人民币

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	土地取得成本	323,000.00	323,000.00	
二	前期工程费	3,447.73	6,099.26	2,651.53
二	公共配套费	190.69	280.09	89.40
四	建筑安装费	28,515.62	118,657.76	90,142.14
五	基础设施费	978.96	16,045.02	15,066.06
六	开发间接费	2,609.26	4,228.52	1,619.26
七	资本化利息	21,900.00		
八	不可预见费用			
续建成本				108,568.39

		支出金额		
八	不可预见费用	0.00	2,116.23	2,116.23
项目总支出		380,815.72	496,073.84	111,600.00

根据本项目的开发计划和实际开发情况，未来开发成本的预测情况见下表：

金额单位：人民币

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年
续建成本	73,771.25	29,761.96	8,000.00

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，参照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。预测项目各年度的销售费用如下表：

销售费用预测表

金额单位：人民币

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年
销售费用	5,811.93	2,843.39	2,300.00

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。预测本项目各年度管理费用如下表：

管理费用预测表

金额单位：人民币

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用	963.44	699.38	500.00

8.增值税

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。

2018 年 3 月 28 日召开的国务院常务会议决定从 2018 年 5 月起，将制造业等行业增值税税率从 17%降至 16%，将交通运输、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11%降至 10%

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。

则：

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+适用增值税率)

注：2018 年 5 月 1 日之前增值税税率为 11%，5 月 1 日之后为 10%

本项目为 2016 年 8 月开工建设项目，适用一般计税方法计税，则增值税测算如下表：

金额单位：人民币

序号	项目名称	税率	金额	备注
一	计算增值税的销售额		602,854.90	含税
二	增值税	11%/10%	16,926.53	2018 年 5 月 1 日之前税率为 11%，之后为 10%

9.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、地方教育附加以及其他税费等。各项税费税率为：城建税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、房产税按照房产计税原值 75%金额的 1.2%，土地使用税每平方米 8 元，印花级税为收入的 0.05%，防洪护堤费为收入的 0.09%等。

根据预测的营业收入、成本，以及适用的税率，计算确定各年度的税金及附加。经过如上测算，税金及附加税金预测结果如下表。

1	计算增值税的销售额		602,854.90	含税
2	增值税	11%/10%	16,926.53	一般征收
3	城建税	7.00%	1,184.86	
4	教育费附加	5.00%	846.33	
5	房产税	1.2%	162.67	
6	土地使用税	8 元/平方米	152.77	
7	印花税	0.05%	183.08	
8	防洪护堤费	0.09%	329.56	
9	税金及附加合计		2,859.26	

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 2%、6%预征，待项目完成后，按照地块统一进行清缴，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，以计入扣除项目。

土地增值税计算过程如下：

普通住宅土地增值税汇算清缴测算表

一	转让房地产取得的收入总额			492,270.34	已签约金额 + 剩余房 预计销售金额
二	扣除项目金额			472,102.44	
1	取得土地使用权所支付金额			252,063.56	包括出让金及相关税
2	新建房屋及配套设施的成本			109,700.62	
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%	36,176.42	
4	与转让房地产有关的税金			1,809.00	
5	加计扣除项目		20%	72,352.84	
三	转让房地产的增值额			20,167.90	
四	增值额与扣除项目金额的比 率			4.27%	未超过 2 0 % 的普通 不计算增值税
五	土地增值税税率			0%	
六	速算扣除比率			0%	
七	应纳土地增值税			0.00	

非住宅增值税汇算清缴测算表

金额单位：人民币

序号	项目(非住宅)	计算公式	费率 %	金额	备注
一	转让房地产取得的收入总额			82,353.99	已签约金额 + 剩余 产预计销售金额
二	扣除项目金额			126,793.58	
1	取得土地使用权所支付金额			70,936.44	包括出让金及相关
2	新建房屋及配套设施的成本			26,426.17	
3	新建房屋及配套设施的费用 (销售费用、管理费用、财务 费用)	(1+2)*费 率	10%	9,736.26	
4	与转让房地产有关的税金			222.18	
5	加计扣除项目		20%	19,472.52	

四	增值额与扣除项目金额的比率			-35.05%	
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			0.00	
八	已计提土地增值税			0.00	
九	实际应交土地增值税			0.00	

根据上述测算，该项目土地增值税清缴金额为 0.00 万元。

11.增值税、营业税金附加（含土地增值税）

根据以上计算，对未来年度项目预缴的增值税、营业税金附加（含土地增值税）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	2018 年	2019 年	2020 年
计算增值税的销售额		301,242.17	53,863.68	11,000.00
一、营业税金及附加		1,511.91	356.84	59.00
营业税				
增值税（一般征收）	11%/10%	8,208.52	1,469.01	3,900.00
预缴增值税	3.00%	8,208.52	1,469.01	3,900.00
累计预缴增值税		11,544.41	13,013.42	13,300.00
汇算清缴增值税		0.00	0.00	3,600.00
清缴时点				清缴
城市维护建设税	7.00%	574.60	102.83	200.00
教育费附加	5.00%	410.43	73.45	100.00
房产税	1.2%	54.22	54.22	
土地使用税	8 元/平方米	50.92	50.92	
印花税	0.05%	150.62	26.93	
防洪护堤费	0.09%	271.12	48.48	
二、土地增值税		7,823.52	2,018.07	-11,900.00
预交土地增值税	2%/6%	7,823.52	2,018.07	600.00
累计预交土地增值税		9,914.38	11,932.45	12,500.00
汇算清缴土地增值税		0.00	0.00	-12,500.00
清缴时点				清缴

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。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，所得税率为 25%。

依据上述方法，未来年度项目企业所得税测算如下：

所得税预测表

金额单位：人民币

项目/年份	2018 年	2019 年	2020 年
所得税	5,216.75	173.22	10,28

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

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
现金流入	301,242.17	53,863.68	11,0
销售收入	301,242.17	53,863.68	11,0
现金流出	103,307.32	37,321.87	13,8
开发成本	73,771.25	29,761.96	8,0
增值税	8,208.52	1,469.01	3,9
税金及附加	1,511.91	356.84	5
管理费用	963.44	699.38	5
销售费用	5,811.93	2,843.39	2,3
土地增值税	7,823.52	2,018.07	-11,9
所得税	5,216.75	173.22	10,2
开发项目净现金流量	197,934.85	16,541.81	-2,7

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，项目的开发销售模式、资金回笼、融资方式等与企业经营密不可分，其

现率的相关计算过程。

15.开发成本评估值的确定

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

根据以上公式，开发成本评估结果如下表：

金额单位：人民币

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
开发项目净现金流量	197,934.85	16,541.81	-2,73
折现率	10.61%	10.61%	10
折现年期	0.50	1.50	
折现系数	0.9508	0.8596	0.
折现现金流	188,196.46	14,219.34	-2,1
加：			
以前年度预售款现金流入	236,683.46		
减：			
以前年度税金及附加流出	3,736.20		
以前年度土地增值税流出	2,090.86		
以前年度所得税流出	3,686.82		
基准日发生的可抵扣进项税	3,491.95		
开发成本评估值	423,952.35		

鲁能花园项目评估值为 4,239,523,500.00 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

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值
开发成本	4,357,650,021.99	4,858,924,616.98	501,274,594.99	
存货总额	4,357,650,021.99	4,858,924,616.98	501,274,594.99	

值率 11.50%。评估增值原因主要如下：

存货为位于福州市晋安区的房地产开发项目，位于福州的北
临近二环线、三环线，距福州市五四路 CBD 办公区距离仅 4 公里
理位置优越，周边人口密集，住宅紧缺，住宅价格呈上涨趋势。
存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估价值是市场公允价
评估时采用评估基准日市场价格标准考虑了开发项目所获取的收
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

三、设备类资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值 1,346,225.62 元，
面净值 1,113,476.74 元，未计提减值准备。各类设备资产账面价
下：

金额单位：人民

项目	账面原值	账面净值
车辆	636,800.00	535,91
电子设备	709,425.62	577,56
设备类资产合计	1,346,225.62	1,113,47

(二)设备类资产概况

1.设备基本情况及特点

设备类资产主要由电子设备及车辆构成。

(1)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如空调、电脑)以及其他办公
等。以上主要设备购置并启用于 2013 年至 2017 年间，目前均可
使用。

(2)车辆

评估范围内的车辆为 2 辆别克商务车，均属非营运车辆，主
于公务、运输等方面，以上车辆均购置并启用于 2016 年间，目
前均可正常使用。所有车辆行驶证至评估基准日均在年检有效期内。

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

3.账面原值的构成

设备类资产因设备类别和购置方式的不同，其账面原值的构成不相同，具体情况如下：

电子设备账面原值构成相对简单，一般仅包括设备购置价，的含有运杂费、安装费；车辆账面原值中含车辆购置费、车辆购置牌照费。

4.设备类资产折旧政策

企业目前设备类资产折旧政策如下：

设备类别	折旧年限	残值率	年折旧率
车辆	6-10	5%	9.5%-15.83%
电子设备	5-8	5%	11.88%-19%
办公设备	5-8	5%	11.88%-19%

(三)核实方法、过程与结果

1.核实方法与过程

(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，登记填报，同时收集设备购置合同、发票、技术说明书以及反映性状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内设备类资产的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

评估人员根据经过初步核对的资产评估申报明细表以及相关资料对设备类资产进行了现场勘察。勘察原则为覆盖各类、典

护管理情况以及设备的完损程度、预计剩余使用年限等。在现场核实的同 时，通过查阅相关资料及与企业相关人员访谈的方式，了解企业的设备管理制度，设备类资产账面原值的构成、折旧方法等会计政

(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“实”相符。

(5)查验权属资料

对评估范围内设备类资产的权属资料进行必要的查验，如：车辆的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2.核实结果

经核实并提请企业修改完善后，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。

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

①车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税及其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本，对于符合增值税抵扣的车辆，其重置全价扣除可抵扣增值税。

②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。

对于部分老旧电子设备(如电脑等)，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

②对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，分别计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，再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：

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

里程法成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

综合成新率=理论成新率×调整系数

(3)评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(五)典型案例

案例一：别克商务车

明细表序号：固定资产—车辆评估明细表(表 4-6-5)序号 1

1.设备概况

车辆牌号：闽 AQ506P

规格型号：别克牌 SGM6531UAAA

数量：1 辆

购置日期：2016 年 04 月

启用日期：2016 年 04 月

账面原值：318,400.00 元

账面净值：267,986.67 元

主要参数如下：

- ◆变速箱类型: 6 挡手自一体;
- ◆混合工况油耗(L/100km):10; ◆0-100km/h 加速时间(s):13.1;
- ◆长×宽×高(mm: 5266x1878x1772; ◆轴距(mm):3088;
- ◆整备质量(kg):1860; ◆座位数(个):7; ◆行李厢容积(L):680;
- ◆油箱容积(L):77; ◆前轮胎规格: 225/60 R17;
- ◆后轮胎规格: 225/60 R17; ◆驱动方式: 前轮驱动;
- ◆前/后悬架类型: 麦弗逊独立悬架/扭力梁式非独立悬架;
- ◆前/后轮制动器类型: 通风盘/盘式。

2.重置全价的确定

经向该型车辆销售 4S 咨询，并参照网上报价，确定该种型号车辆于评估基准日的售价为 288,000 元/台。

重置全价计算见下表:

金额单位:人民币

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
a	车辆购置费			288,000	含税
b	车辆购置税	10%	a/1.17×费率	24,615	车辆购置税按照车辆购置费÷(1+10%)×10%计算
c	其他费用	500		500	主要包括牌照费等办证手续
d	重置单价(含税)		a+b+c	313,115	
e	可抵扣增值税		a/1.17×0.17	41,846	
f	重置单价(不含税)		d-e	271,269	
g	重置全价		f×车辆数量	271,269	

则重置全价为 271,269 元。

3.综合成新率的确定

(1)年限法成新率

根据《机动车强制报废标准规定》，该类车无强制报废年限规定，该类车一般经济年限为 15 年，该车于 2016 年 4 月启用，至评估基准日已使用 1.7 年。

$$\text{年限法成新率}=(15-1.7)/15\times100\%$$

—000/

公里，该车至评估基准日已行驶 39,556 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (600,000 - 39,556) / 600,000 \times 100\% \\ &= 93\%\end{aligned}$$

(3)理论成新率

以年限法成新率和里程法成新率两者孰低作为理论成新率，根据以上计算结果，理论成新率确定为 89%。

(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；前后保险杠完整；挡、风窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。
	发动机总成	主要构件未见明显凹凸、修复痕迹；散热器格栅基本完好；未见明显渗漏；油管、水管、线束等基本完好。
	座舱	车顶及周边内饰完好；座椅轻微磨损；仪表台配件齐备无破损；玻璃升降器、门窗等工作正常。
	底盘	变速箱、减震器等未见明显渗漏；转向节、传动轴等主要构件无明显松动、松框或擦痕。
	其他	功能性零部件基本齐备或工作正常。
启动		启动基本顺畅，发动机无明显异响，发动机基本稳定；仪表板指示灯正常，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反映其实际成新状况，根据车辆的实际情况，确定调整系数取 100%

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times \text{调整系数} \\ &= 89\% \times 100\% \\ &= 89\%\end{aligned}$$

5.评估值的确定

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

明细表序号：固定资产—电子设备评估明细表(表 4-6-6)序号 1

1.设备概况

规格型号：DocuCentre-V C2265

数 量：1 台

账面原值：29,500.00 元

账面净值：23,895.00 元

购置日期：2016 年 12 月

启用日期：2016 年 12 月

生产厂家：富士施乐

主要技术参数：

◆复印速度：黑白：25ppm、彩色：25ppm；

◆分辨率：600x600dpi；◆内存容量：4GB；

◆纸张容量：500 张×2 层+手送纸盘 96 张；

◆连续复印张数（张）：1-999 张；◆缩放比例：25%-400%；

◆打印速度：黑白：25ppm 彩色：25ppm；

◆打印分辨率：1200x2400dpi；

◆重量：87 千克；电源：AC220~240 V ± 10 %；

◆最大功耗：少于 1.76 kW（AC220 V ± 10%）；

◆体积（宽*深*高）：宽 590 毫米×深 659 毫米×高 962 毫米

2.重置全价确定

通过查询近期购置合同、发票结合评估机构掌握的有关价格综合确定该设备的购置费为 24,999 元/台(含增值税及运费)。

重置全价计算见下表：

金额单位:人民币

代号	项目	费率	计算式	计算值	说明
a	设备购置费			24,999	
b	运杂费	0		0	设备购置费已含，不单独计算
c	重置单价(含税)		a+b	24,999	

e	重置单价(不含税)		c-d	21,367	
f	重置全价		e×设备数量	21,367	

则重置全价为 21,367(元, 取整)

3.综合成新率

该设备经济寿命年限 5 年, 2016 年 12 月启用, 至评估基准日使用 1 年。评估人员经现场了解、收集、分析有关该设备运行、维护保养数据、对该设备的基本状况进行了勘察鉴定, 该设备投入使用至今, 设备运行环境良好, 整机表面清洁无污, 机体发热正常。故其勘查不予调整。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1) / 5 \times 100\% \times 1 \\ &= 80\%\end{aligned}$$

4.评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 21,367 \times 80\% \\ &= 17,094(\text{元}, \text{取整})\end{aligned}$$

(六)评估结果

1.设备类资产评估结果

根据以上评估工作, 得出如下评估结果:

金额单位: 人民币

科目	账面值		评估值		增值率%
	原值	净值	原值	净值	原值
车辆	636,800.00	535,973.34	542,538.00	482,858.00	-14.80
电子设备	709,425.62	577,503.40	619,174.00	502,161.00	-12.72
合计	1,346,225.62	1,113,476.74	1,161,712.00	985,019.00	-13.71

2.评估结果与账面价值比较变动情况及原因

设备类资产原值评估减值 184,513.62 元, 减值率 13.71%; 净值评估减值 128,457.74 元, 减值率 11.54%。

评估原、净减值原因主要是车辆、电子设备的价格下降导致

递延所得税资产账面值 112,638,959.41 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差异，主要是预收购房款形成的递延所得税资产。评评估人员调查解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延所得税资产的相会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证。经实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，对预收款形成的递延所得税资产，以核实后的账面值确认。

经评估，递延所得税资产评估值为 112,638,959.41 元，无评估增值。

五、其他非流动资产评估技术说明

评估基准日其他流动资产账面价值 94,190,895.76 元。核算内容被评估单位按照税法等规定计算预缴的各种税费，包括：增值税、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。其他流动资产以核无误后的账面价值作为评估值。

其他流动资产评估值为 94,190,895.76 元，评估无增减值。

六、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、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
------	------

预收款项	2,366,834.5
应付职工薪酬	279.4
应交税费	53,951.8
应付利息	4,425.5
其他应付款	267,918.9
流动负债合计	3,406,018.2

(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特点，收集了评估基准日的借款合同、结息证明、采购合同与发票、应付职工薪酬制度、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、应付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 700,000,000.00 元。核算内容为评估单位向鲁能集团有限公司的委托贷款借入的期限在 1 年以上（不含 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 700,000,000.00 元。

2.应付账款

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 12,608,359.64 元。

3.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 2,366,834,599.00 元，核算内容为收购房款。

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 2,366,834,599.00 元。

4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 279,442.19 元。核算内容为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，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 279,442.19 元。

5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 53,951,876.33 元。核算内容为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、缴纳程度等税收政策。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

6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 4,425,555.60 元。核算内容为被评估单位按照合同约定向鲁能集团有限公司、中信信托有限责任公司、厦门闽电投资开发有限公司、中国农业银行股份有限公司晋安支行应支付的利息。

评估时主要核实借款合同、借款时间、利率、到期时间等内容，并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 4,425,555.60 元。

7.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 267,918,426.71 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 267,918,426.71 元。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增资额	增值率
短期借款	700,000,000.00	700,000,000.00	0.00	
应付账款	12,608,359.64	12,608,359.64	0.00	
预收账款	2,366,834,599.00	2,366,834,599.00	0.00	
应付职工薪酬	279,442.19	279,442.19	0.00	
应交税费	53,951,876.33	53,951,876.33	0.00	
应付利息	4,425,555.60	4,425,555.60	0.00	

流动负债合计	3,406,018,259.47	3,406,018,259.47	0.00	
--------	------------------	------------------	------	--

流动负债评估值 3,406,018,259.47 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 1,450,000,000.00 元。核算内容为评估单位向中信银行股份有限公司福州市分行、中国农业银行股份有限公司福州晋安支行、厦门闽电投资开发有限公司等借入的期限一年以上的借款。

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，逐笔核实借款金额、借款期限和借款利率。长期借款以核实无误后的账面价值作为评估值。

长期借款评估值为 1,450,000,000.00 元

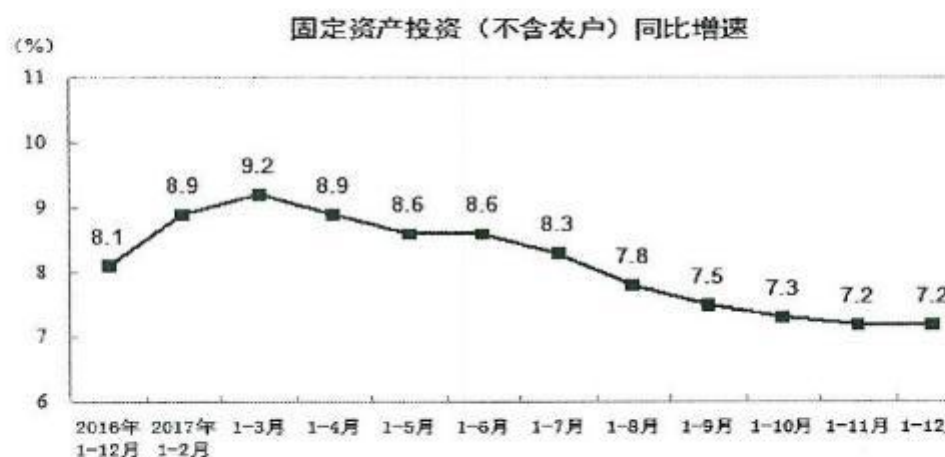
一、宏观、区域经济因素分析

(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

根据国家统计局初步核算,2017年国内生产总值827,122亿元,按可比价格计算,比上年增长6.9%。分季度看,一季度同比增长6.9%,二季度增长6.9%,三季度增长6.8%,四季度增长6.8%。分产业看,第一产业增加值65,468亿元,比上年增长3.9%;第二产业增加值334,323亿元,增长6.1%;第三产业增加值427,032亿元,增长8.0%。

2017年,全国固定资产投资(不含农户)631,684亿元,比上年增长7.2%,增速与1-11月份持平。从环比速度看,12月份比11月份增长0.53%。



数据来源: 国家统

分产业看,第一产业投资20,892亿元,比上年增长11.8%,比1-11月份提高0.4个百分点;第二产业投资235,751亿元,增长3.2%,增速提高0.6个百分点;第三产业投资375,040亿元,增长9.5%,回落0.6个百分点。

降 10%，降幅收窄 0.2 个百分点；制造业投资 193,616 亿元，比上年增长 4.8%，增速提高 0.7 个百分点；电力、热力、燃气及水生产和供应业投资 29,794 亿元，增长 0.8%，增速回落 0.3 个百分点。

第三产业中，基础设施投资（不含电力、热力、燃气及水生产和供应业）140,005 亿元，比上年增长 19%，增速比 1-11 月份回落 1.1 个百分点。其中，水利管理业投资增长 16.4%，增速回落 0.6 个百分点；公共设施管理业投资增长 21.8%，增速回落 1.5 个百分点；道路运输业投资增长 23.1%，增速回落 1.5 个百分点；铁路运输业投资同比下降 0.1%，1-11 月份为增长 0.5%。

分地区看，东部地区投资 265,837 亿元，比上年增长 8.3%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点；中部地区投资 163,400 亿元，增长 6.9%，增速与 1-11 月份持平；西部地区投资 166,571 亿元，增长 8.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 30,655 亿元，增长 2.8%，增速回落 2.7 个百分点。

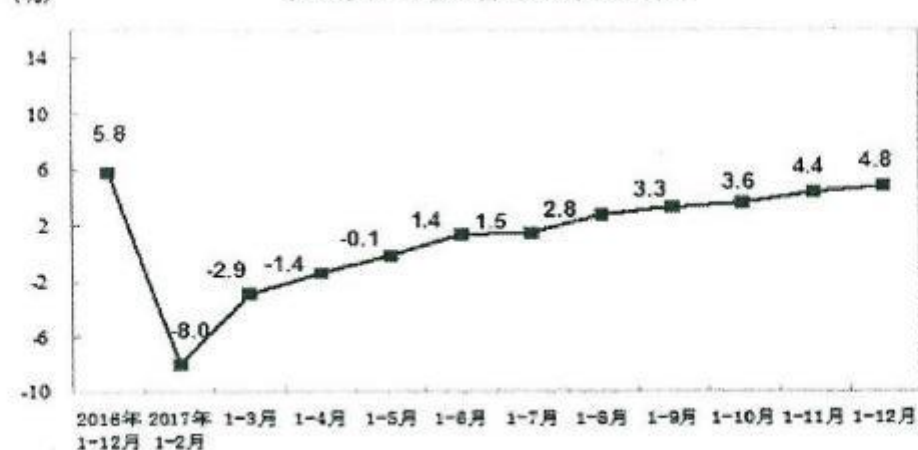
分登记注册类型看，内资企业投资 604,550 亿元，比上年增长 7.1%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点；港澳台商投资 13,562 亿元，比上年增长 4%，降幅扩大 1.1 个百分点；外商投资 11,322 亿元，下降 2.7%，降幅收窄 2.6 个百分点。

从项目隶属关系看，中央项目投资 23,552 亿元，比上年下降 5.1%，降幅比 1-11 月份收窄 0.1 个百分点；地方项目投资 608,132 亿元，比上年增长 7.7%，增速回落 0.1 个百分点。

从施工和新开工项目情况看，施工项目计划总投资 1,311,621 亿元，比上年增长 18.2%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点；新开工项目计划总投资 519,093 亿元，增长 6.2%，增速与 1-11 月份持平。

从到位资金情况看，固定资产投资到位资金 629,815 亿元，比上年增长 4.8%，增速比 1-11 月份提高 0.4 个百分点。其中，国家预算内资金增长 7.8%，增速回落 1.7 个百分点；国内贷款增长 9.0%，增速提高 0.3 个百分点；自筹资金增长 2.3%，增速提高 0.6 个百分点；利用

固定资产投资到位资金同比增速



数据来源：国家统

2.区域经济发展状况

2017 年福州市地区生产总值 (GDP) 7,104.02 亿元, 比上年增长 8.7%。其中, 第一产业增加值 519.49 亿元, 增长 3.7%; 第二产业增加值 2,962.94 亿元, 增长 6.9%; 第三产业增加值 3,621.60 亿元, 增长 11.1%。第一产业增加值占地区生产总值的比重为 7.3%, 第二产业增加值比重为 41.7%, 第三产业增加值比重为 51.0%。人均地区生产总值 93,290 元, 比上年增长 7.6%。

2017 年福州市一般公共预算总收入 1,005.73 亿元, 比上年增长 7.7%, 其中, 地方一般公共预算收入 634.16 亿元, 同口径增长 10.4%。一般公共预算支出 940.82 亿元, 增长 13.1%。全市税收收入 483.8 亿元, 比上年增长 11.9%。

2017 年福州市规模以上战略性新兴产业实现增加值 482.52 亿元, 比上年增长 7.2%, 占规模以上工业增加值 21.9%; 限额以上批发零售企业实现网上零售额 152.77 亿元, 增长 57.8%; “正统网”入驻电子商务企业 1,195 家; 居民消费价格总水平比上年上涨 1.1%, 其中烟酒类价格下降 2.0%。工业生产者出厂价格比上年上涨 4.1%。

2017 年全年福州市固定资产投资 5,823.39 亿元, 比上年增长 1

作为 2018 年中国宏观经济政策走向“风向标”的 2017 年中央经济工作会议 2017 年 12 月 20 日在北京闭幕。会议定调 2018 年中国经济工作，明确继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。

会议指出，2018 年是贯彻党的十九大精神的开局之年，是改革开放 40 周年，是决胜全面建成小康社会、实施“十三五”规划承上启下的关键一年。

会议提出，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，紧扣我国社会主要矛盾变化，按照高质量发展的要求，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。

坚持以供给侧结构性改革为主线，统筹推进稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作，大力推进改革开放，创新和完善宏观调控，推动质量变革、效率变革、动力变革，在打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战方面取得扎实进展，引导和稳定预期，加强和改善民生，促进经济社会持续健康发展。

会议提出，明年积极的财政政策取向不变，调整优化财政支出结构，确保对重点领域和项目的支持力度，压缩一般性支出，切实防范地方政府债务管理。

稳健的货币政策要保持中性，管住货币供给总闸门，保持货币信贷和社会融资规模合理增长，保持人民币汇率在合理均衡水平上基本稳定，促进多层次资本市场健康发展，更好为实体经济服务，守住不发生系统性金融风险的底线。

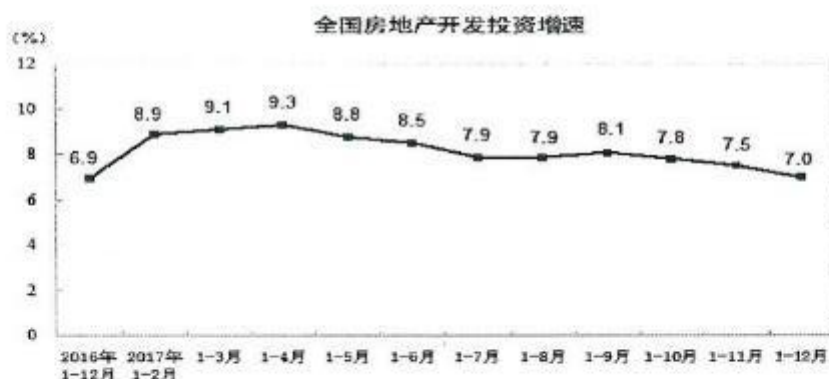
二、行业现状与发展前景分析

(一) 房地产行业现状

1. 全国房地产行业现状

(1) 房地产开发投资完成情况

2017 年，全国房地产开发投资 109,799 亿元，比上年名义增长 7.0%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点。其中，住宅投资 75,148 亿元

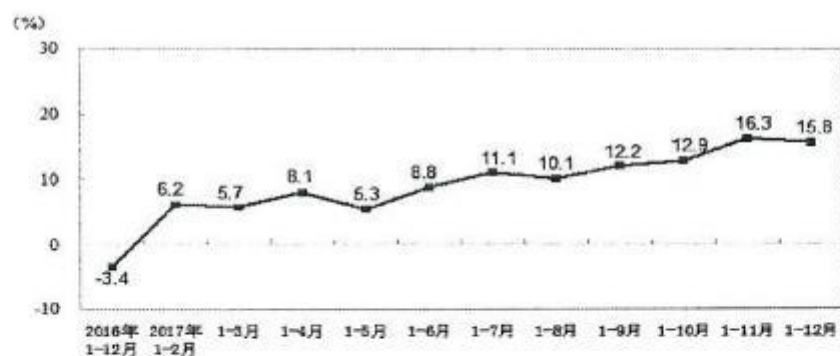


数据来源：国家统

2017年，东部地区房地产开发投资 58,023 亿元，比上年增长 7.1%，增速比 1-11 月份回落 0.2 个百分点；中部地区投资 23,884 亿元，增长 11.6%，增速回落 0.8 个百分点；西部地区投资 23,877 亿元，增长 3.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4015 亿元，增长 1.0%，增速回落 0.4 个百分点。

2017 年，房地产开发企业房屋施工面积 781,484 万平方米，比上年增长 3.0%，增速比 1-11 月份回落 0.1 个百分点。其中，住宅施工面积 536,444 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 178,654 万平方米，增长 7.0%，增速提高 0.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 128,091 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.4%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71815 万平方米，下降 7.0%。

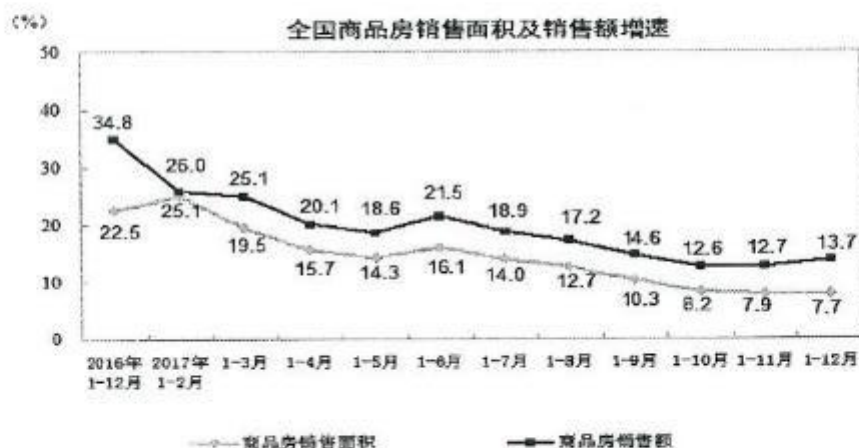
2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，比上年增长 15.8%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点；土地成交价款 13,000 亿元，增长 49.4%，增速提高 2.4 个百分点。



数据来源：国家统

(2)商品房销售和待售情况

2017年，商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%，增速比1-11月份回落0.2个百分点。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，增速提高1个百分点。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售面积增长25.3%。



数据来源：国家统

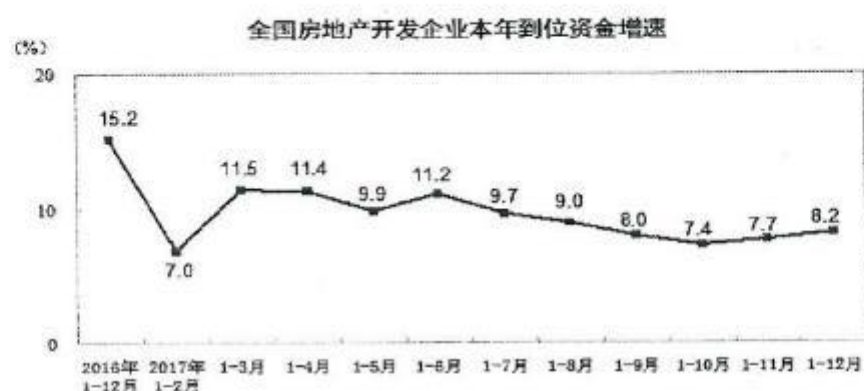
2017年，东部地区商品房销售面积71,199万平方米，比上年增长2.9%，增速比1-11月份回落0.3个百分点；销售额74,439亿元，增长6.2%，增速提高0.9个百分点。中部地区商品房销售面积47,460

25.9%，增速提高 0.3 个百分点。东北地区商品房销售面积 8,289 万平方米，增长 7.0%，增速回落 0.4 个百分点；销售额 5,367 亿元，增长 21.8%，增速回落 0.3 个百分点。

2017 年末，商品房待售面积 58,923 万平方米，比 11 月末减少 1 万平方米。其中，住宅待售面积减少 670 万平方米，办公楼待售面积增加 118 万平方米，商业营业用房待售面积减少 215 万平方米。

(3) 房地产开发企业到位资金情况

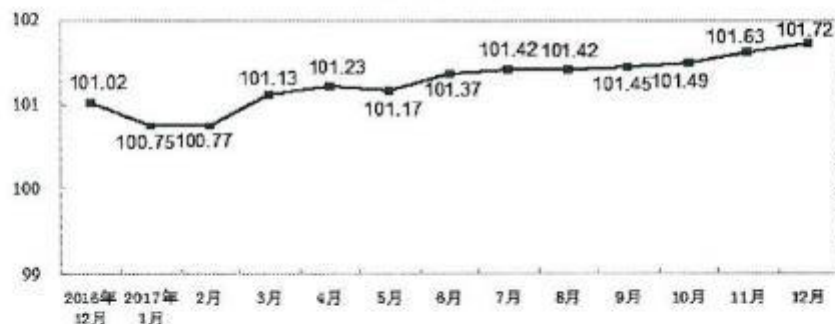
2017 年，房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，比上年增长 8.2%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 25,242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50,872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79,770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及收款 48,694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23,906 亿元，下降 2.0%。



数据来源：国家统

(4) 房地产开发景气指数

12 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.1，比 11 月份提高 0.09 点。



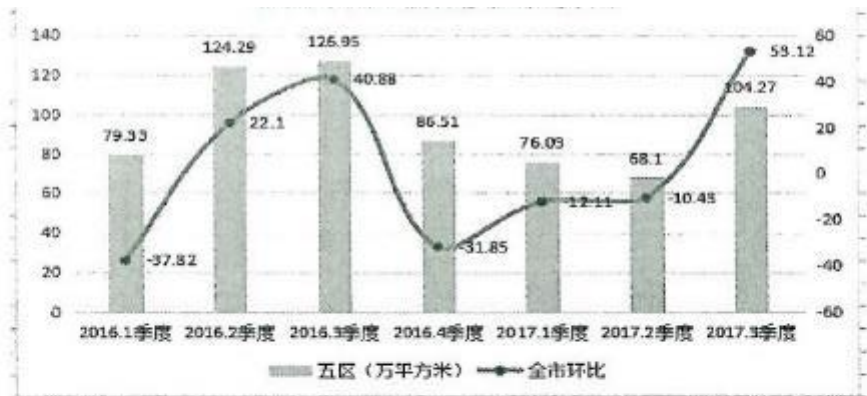
数据来源：国家统

2.福州市房地产行业现状

(1)房地产市场状况分析

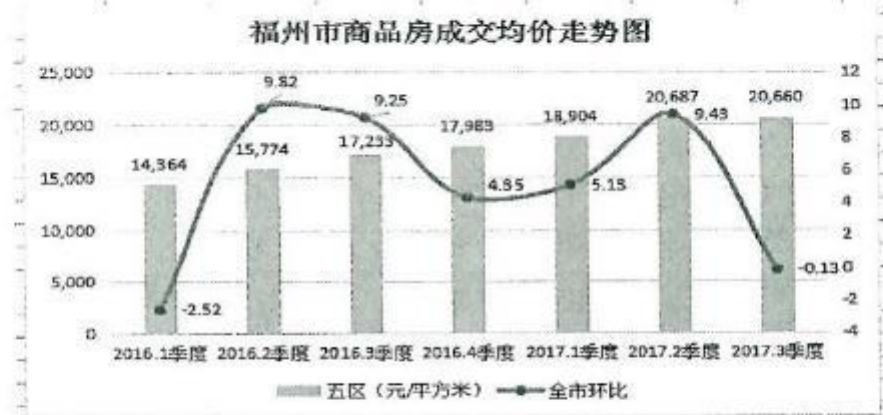
去年9月份以来，福州市紧锣密鼓的出台并实施了三轮房地产市场调控政策，启动实施商品房限购、限贷政策，加大土地供应力度，实行“限地价、竞配建”土地出让方式，全面开展房地产市场巡查整治活动，严厉打击违法违规行为，房地产市场调控取得明显成效。进入今年3月份以来，福州房地产市场出现了一些新情况，新变化，主要表现在二手房市场热度有所上升，交易呈现活跃态势，为进一步稳定房地产市场，严厉打击市场投机行为，3月底再次出台“调控八条措施”，上调二套房首付比例，新增加“限售”内容，房产中介的违规行为受到顶格处罚。2017年10月份，又出台新八条调控措施，促进房地产市场平稳健康发展。2017年三季度，福州市场供应继上季度骤减后有了较大幅度的回调，成交情况总体维持量涨价平的态势。

从成交量来看，2017年三季度商品房成交面积为104.27万平方米，环比上涨53.12%，同比下跌17.86%，与上季度相比有了较大的上涨。其中，马尾区、仓山区商品房成交面积分别为33.93万平方米、31.87万平方米，为拉动整体市场的成交量起到了关键性作用。



数据来源：国策数据监测

从成交均价来看，三季度商品房成交均价为 20,660 元/平方米，环比下跌 0.13%，同比上涨 19.88%，环比一年来首次下跌。其中，台江区成交均价首次赶超鼓楼区，以 29,033 元/平方米的价格领跑福州商品房成交均价，鼓楼区、仓山区以 27,975 元/平方米、25,647 元/平方米紧随其后。

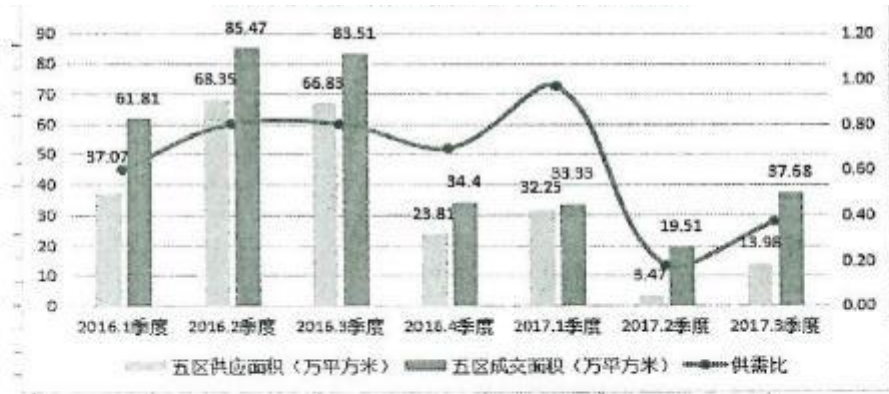


数据来源：国策数据监测

(2)福州市新建商品住宅市场状况分析

供需状况分析

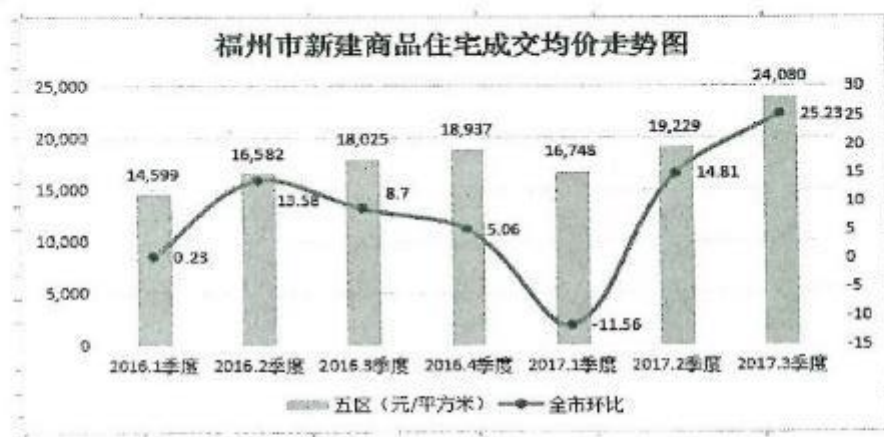
2017 年第三季度福州市新建商品住宅供应面积为 13.98 万平方米，环比上涨 302.35%，同比下跌 79.08%；成交面积为 37.68 万平方米，环比上涨 93.1%，同比下跌 54.88%；供需比为 0.37，较上季度及去年同期相比有了一定幅度的上涨，维持了供不应求的态势。



数据来源：国策数据监测

成交均价分析

2017 年第三季度福州市新建商品住宅成交均价为 24,080 元/平方米，环比上涨 25.23%，同比上涨 33.59%，同环比上涨幅度均创两年新高。



数据来源：国策数据监测

成交结构分析

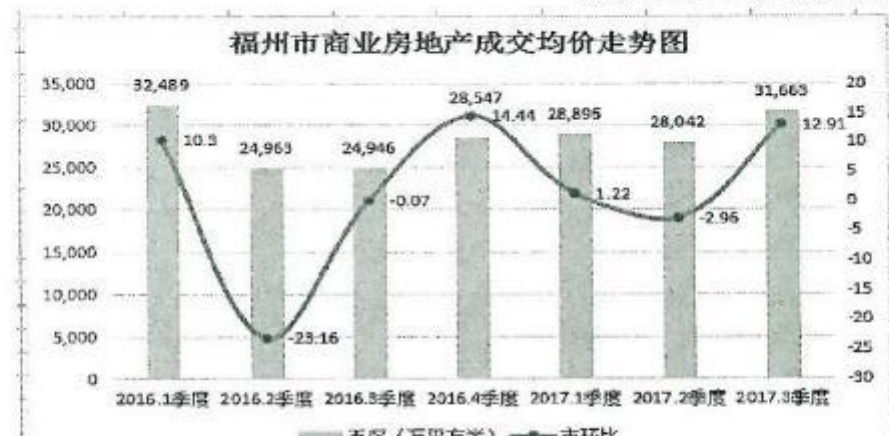
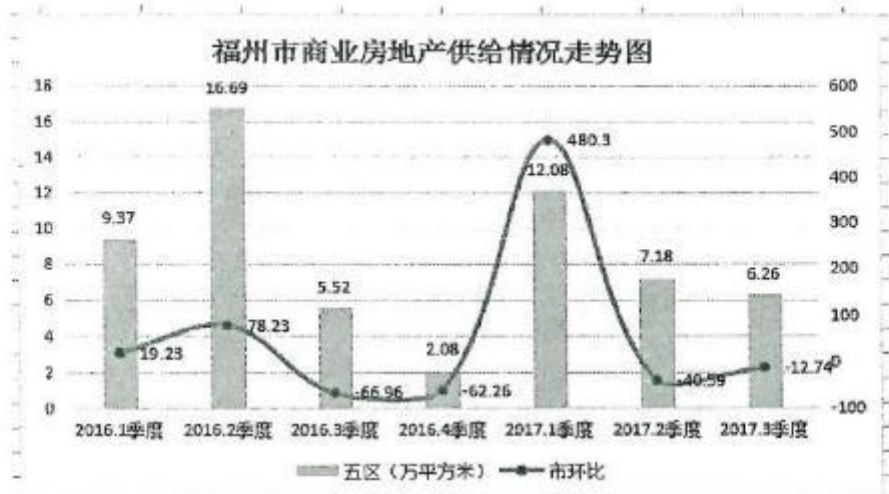
从 2017 年第三季度新建商品住宅成交面积结构来看，刚需及首次改善户型成为成交的主力户型。据统计，面积在 70-130 平方米区间范围内的成交套数占总量的 64%，与去年同期相比减少了 3 个百分点。大户型成交量有了较大的突破，面积在 130-200 平方米区间内成交套数为 580 套，占总量的 18.3%，与去年同期相比增加了 7 个百分点。

万以上的占总量的 36.20%，与去年同期增加了近 20 个百分点。

(3)福州市非住宅市场状况分析

①福州市商业房地产市场状况分析

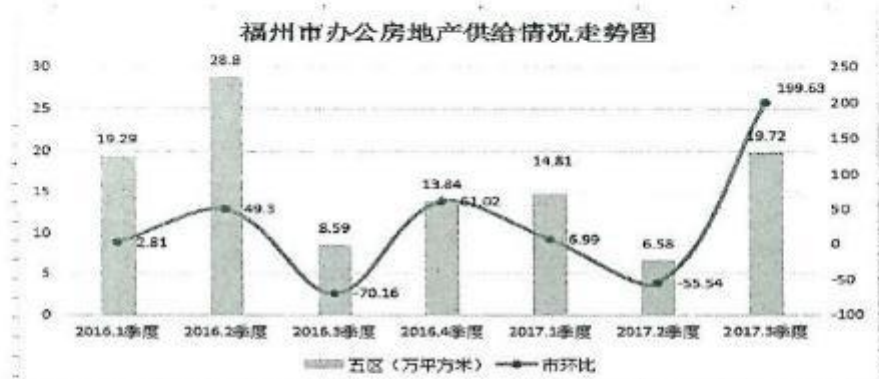
从供应量来看，福州市 2017 年第三季度商业房地产供应面积 6.26 万平方米，环比下跌 12.749%；从成交量开看，福州市第三季度商业房地产成交面积为 17.98 万平方米，环比上涨 63.98%；从成交价格来看，福州市第三季度商业房地产成交价格为 31,663 元/平方米，环比上涨 12.93%。从数据中可以看出，福州市商业房地产去库存任务取得圆满的成绩，成交面积又一次取得突破，成交均价则也有了较大幅度的上涨。



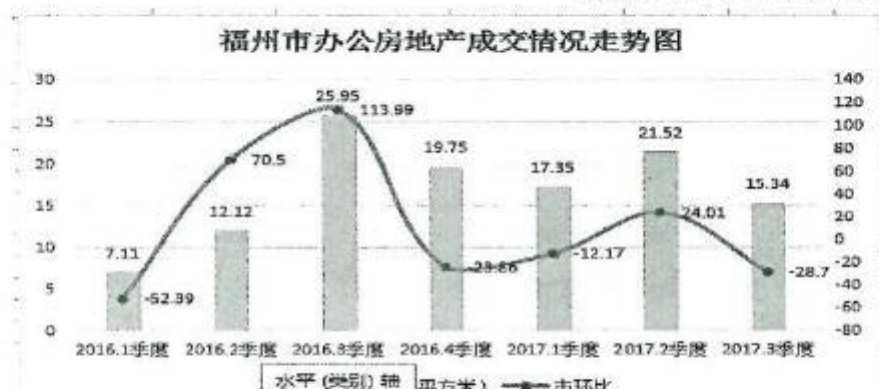
主力户型。据统计，面积在 30-90 平方米区间范围内的成交套数占总量的 69.97%，与去年同期相比减少了 4.8 个百分点。从成交价格来看，与上季度一致，高总价的商业房地产占比较大，其中成交总价在 100 万以上的占总量的 69.11%，与去年同期相比增加了 40.12 个百分点。从区域来看，仓山区商业用房成交套数为 764 套，占成交总量的 71.1%。

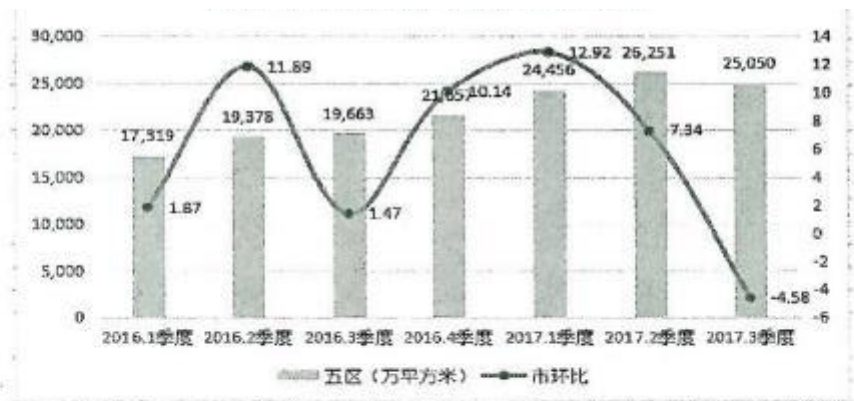
②福州市办公房地产市场状况分析

从供应量来看，福州市 2017 年第三季度办公房地产供应面积为 19.72 万平方米，环比上涨 199.63%；从成交量来看，福州市第三季度办公房地产成交面积为 15.34 万平方米，环比下跌 28.7%；从成交价格来看，福州市第三季度办公房地产成交价格为 25,050 元/平方米，环比下跌 4.58%。从数据中可以看出，第三季度办公用房在供应上大幅上涨，成交量则出现较大幅度的下跌，而成交均价则出现了小幅下跌趋势。



数据来源：国策数据监测





数据来源：国策数据监测

从成交结构来看，2017年第三季度SOHO办公用房成为成交主力户型。据统计，面积在30-70平方米区间范围内的成交套数占总量的71.17%，与去年同期相比增加了40.72个百分点。从成交价格来看，办公房地产成交总价在80-200万区间范围内的占总量的77.6%，与去年同期相比增加了25.53个百分点。从区域来看，仓山区、晋安区的成交量远超半壁江山，其中仓山区办公用房成交套数为724套，占成交总量的31.44%，晋安区办公用房成交套数为799套，占成交总量的34.69%。

(4)后市展望

2017年第三季度，福州市房地产市场在限购、限贷、限价、限多重组拳的市场调控影响下，房价得到了有效的控制，总体呈现稳价跌的局面。国家统计局数据显示，8月70个大中城市结束了全面同比上涨的局面，从环比来看，房价上涨的城市数量明显减少，下跌的城市数量大幅扩容。

与此同时，调控政策重点方向也开始从限制需求端走向增加供给端。继九部委7月联合通知要求在人口净流入的大中城市加快发展租赁住房之后，8月，国土资源部和住房城乡建设部，确定第一批13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。构建房地产长效机制的核心是解决“住”的问题，“住”的问题不解决，“炒”的问题就存在。从整体来看，我国城市家庭已基本告别住房短缺，“住”的

式"和"生活方式"。

(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掌握带来的机会。

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,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,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该行业,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、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

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移、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市场。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,资金雄厚、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对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。市场的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户,力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重视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

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为重要。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,突出表现在新材料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、龙头企业以及建设设计、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、信贷政策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放缓。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。2017年以来,京津冀、长三角和珠三角核心城市群,更是密集发布调控政策。

1.行业发展的有利因素

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。

降低企业特别是国企杠杆率,这将促使此前大量拿地的激进房企调整策略,控制风险,保持现金流稳定。而增值税税率的调整,房地产行业税负下降,促进行业的有利发展。

2.行业发展的不利因素

2017 年是中国历史上房地产调控政策出台最密集的年份,各地楼市调控政策有力狙击了热点城市的投资投机需求。从 2017 年 3 月北京楼市收紧政策密集出台以来,调控路线沿袭一线城市、一线城市周边热点城市、三四线城市传递。为防止楼市进一步升温,一方面,一线城市开始密集调控,并将限售作为本次政策的核心聚焦点;另一方面,部分市场相对较热的三、四线城市也开始新一波的调控。据统计,年内超百城发布 246 次楼市调控政策。2017 年 10 月,党的十九大报告提出,“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,让全体人民住有所居”再次为房地产市场确立主基调。

(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服务行业,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

2.行业进入壁垒

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

三、被评估单位介绍

(一)被评估单位简介

1.企业名称:福州鲁能地产有限公司(以下简称:“福州鲁能”)

2.法定住所:福建省福州市晋安区秀山路 245 号索高广场 1#楼

A

3.法定代表人:李健

4.注册资本:壹拾亿圆整

5.企业性质:有限责任公司(法人独资)

6.主要经营范围:地产开发、物业管理、房屋租赁、建筑物装修。(依法须批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

7.企业股权结构及变更情况:

福州鲁能地产有限公司成立于 2016 年 1 月 11 日,注册资本 60,000 万元,鲁能集团有限公司出资 60,000 万元,股权比例为 100%;2016 年 4 月 11 日,鲁能集团有限公司货币形式增资 40,000 万元,增资后注册资本变更为 100,000 万元。鲁能集团有限公司股权比例为 100%。

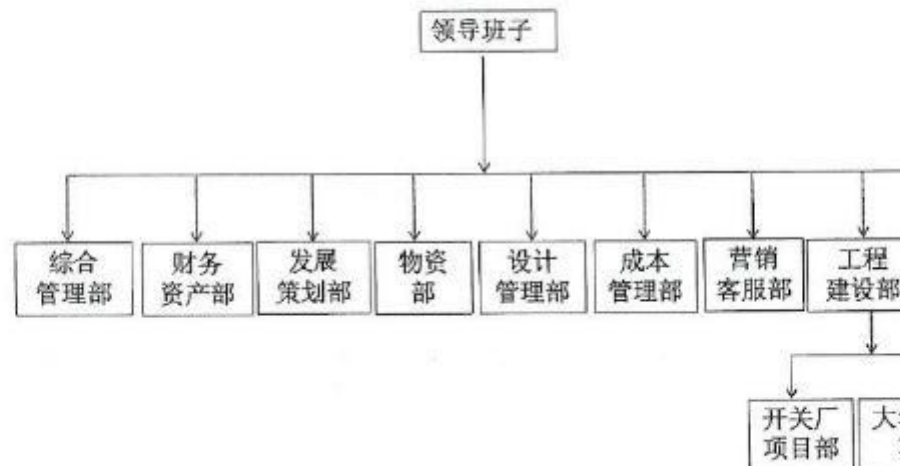
8.企业简介和经营管理结构:

(1)鲁能花园项目为在建项目,分二期开发,项目已于 2016 年动工建设,预计于 2020 年 6 月全部竣工,截至评估基准日,该项目部分进行了预售,主要为高层精装住宅,预测可售建筑面积 211,186.21 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 162,373.3 平方米、商业 8,812.86 平方米),可售地下车位 1,502 个(建筑面积 48,134.69 平方米);已预售面积为 178,345.69 平方米(安置房 40,000 平方米、精装住宅 138,345.69 平方米),未销售面积为 32,840.52 平方米(高

(2)鲁能花苑(一区)项目为在建项目,项目已于2017年8月动工建设,预计于2019年4月全部竣工,截至评估基准日,该项目尚未销售,预测可售建筑面积为33,805.05平方米,均为高层住宅,可售楼车位329个。

(3)变压器厂项目,截至评估基准日尚未取得土地,目前为前期规划。

公司经营管理结构如下:



(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

福州鲁能地产有限公司目前已开发的项目为鲁能花园项目和鲁能花苑项目,自住型商品房主要面向普通刚需人群,产品定位为高档商品房住宅,同打造福州市区的高品质物业。

2.被评估单位的竞争优势

福州鲁能地产有限公司隶属于鲁能集团,福州鲁能地产有限公司借鲁能集团的地产开发及品牌的优势,在福州市房地产市场上拥有好的口碑,在激烈市场竞争中保持一定的竞争优势。

3.被评估单位的竞争劣势

随着企业的不断发展,福州鲁能地产有限公司在福州市区拿地较少,目前在区域范围内知名度较万科、保利、融侨等企业相比,

(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鲁能花园和鲁能花苑两项目以及相关的配套设施和经营资产和负债。

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存货-开发成本-未拿地的变压器厂项目以及递延所得税资产等，非经营负债为应交税费以及其他应付款等；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。

(二)历史年度财务分析

被评估企业近年资产负债表如下：

金额单位：人民币

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	405,306.46	578,17
固定资产	104.58	11
其他非流动资产	2,397.07	20,68
非流动资产	2,501.64	20,79
资产总计	407,808.11	598,96
流动负债	87,063.21	340,60
非流动负债	223,800.00	145,00
负债合计	310,863.21	485,60
所有者权益	96,944.89	113,36

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币万

项目	2016 年度	2017 年度
一、营业收入	0.00	
减：营业成本	0.00	
营业税金及附加	0.00	1
减：销售费用	3,470.69	4,7
管理费用	387.07	1

资产减值损失	0.00	
加：其他收益	0.00	
二、营业利润	-4,106.03	-4,81
加：营业外收入	32.55	4
减：营业外支出	0.00	
三、利润总额	-4,073.48	-4,77
减：所得税费用	-1,018.37	-1,19
四、净利润	-3,055.11	-3,58

(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.假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；；
- 3.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；
- 4.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；
- 5.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 6.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

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期和质量问题、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，对可销售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提供的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核算的，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，对于增值扣除土地增值税、所得税等均按照先预征后清算的原则，假设项目完工完成后，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。

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 + 非经营性资产价值 - 付息债务价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日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：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_{终}}{(1+r)^{(n+0.5)}}$$

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；

$F_{终}$ ：经营期末可回收资产价值；

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。

他业务利润-期间费用(管理费用、销售费用)+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。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，评估基准企业自由现金流量预测不涉及的资产。

(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，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、应交税费、其他应付款等，本次评估主要采用成本法进行评估，评估方法详见资产基础法评估部分。

2.付息债务价值

面值作为评估值。

(三)收益期和预测期的确定

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在开发的开发建设期(含销售期)确定为明确的预测期限。

在企业对基准日正在开发的项目开发完成后，评估基准日管理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、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收益期。

尚未开发完工的鲁能花园项目、鲁能花苑项目，预计 2020 年开发销售完成。

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，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、营销计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业的未来收益预测，经过综合分析、研究编制的。评估是在充分、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鲁能花园项目、鲁能花苑项目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情况如下：

(1)项目概况如下

①鲁能花园项目

项目位置：福州市晋安区新店镇南平路北侧、秀峰路西侧。

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	鲁能花苑 (平方米)	备注
总占地面积	63,655.00	
总建筑面积	262,126.77	
计算容积率建筑面积	213,987.15	
容积率	3.36	
不计算容积率建筑面积	48,139.62	
配套设施的建筑面积	2,800.94	
规划可售的建筑面积	211,186.21	
高层 (商品房)	162,373.35	
安置房	40,000.00	
商业	8,812.86	
规划计容积率的不可售建筑面积	2,800.94	
社区居委会	200.00	
社区居家养老服务中心	80.00	
居民活动用房	500.00	
公共厕所	60.00	
物业管理用房	760.00	
垃圾集散间	30.00	
变配电室	1,096.22	
消防控制室兼监控机房	59.72	
门卫	15.00	
规划不计容积率的建筑面积	48,139.62	
地下车库 (非人防)	48,139.62	1502 /

鲁能花园项目于 2016 年 5 月开工建设, 预计于 2020 年 6 月竣工, 项目目前主体施工中。

②鲁能花苑项目

项目位置: 福州市晋安区磐石路西侧、南平东路北侧。

鲁能花苑项目规划用地面积 14,550.10 平方米, 规划总建筑面积 46,796.52 平方米, 规划可售面积 33,805.05 平方米, 规划容积率 2.40

项目规划经济指标如下表:

项目规划指标	鲁能花苑 (一区)	备注
总占地面积	14,550.10	
总建筑面积	46,796.52	
计算容积率建筑面积	35,329.16	
容积率	2.40	
不计算容积率建筑面积	9,943.25	

住宅	33,805.05	
规划不可售的建筑面积	1,524.11	
物业管理用房	691.79	
其他用房	832.32	
规划不计容积率的建筑面积	11,467.36	
人防车位	2,500.00	
非人防地下车位	8,967.36	车位合计 329 个

鲁能花苑项目于 2017 年 8 月开工建设，预计于 2019 年 4 月竣工，项目目前主体施工中。

(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

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 2020 年全部开发完成并售完。

项目	2018 年	2019 年	2020 年
销售收入	375,260.47	75,328.25	12,3

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，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、税费等)、前期费用(包括勘察设计费、七通一平费、市政规费、方等)、建筑成本(包括土建工程费、安装工程费、装饰工程费、基础、工程监理费等)、外部工程费(包括道路工程费、电力工程、给排水工程费、煤气工程费、通讯光纤工程费、照明工程费、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、社区服务中心、物管房等)、开发间接费用、不可预见费等。开发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：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
开发成本	90,618.05	33,929.25	8,0

3.增值税、税金及附加的预测

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。

2018 年 3 月 28 日召开的国务院常务会议决定从 2018 年 5 月起，将制造业等行业增值税税率从 17%降至 16%，将交通运输、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11%降至 10%。

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，对于销税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地

销售额=(全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款)/(1+增值税率)

注：2018年5月1日之前增值税税率为11%，5月1日之后为10%

税金及附加包括：城建税、教育费附加、其他附加税、房产税、土地使用税、印花税、防洪护堤费以及土地增值税。其中：城建税7%，教育费附加3%，地方教育费附加2%，房产税按照房产计税75%金额的1.2%，土地使用税每平方米8元，印花级税为收入的0.05%，防洪护堤费为收入的0.09%。

土地增值税：根据当地税务部门对所开发项目规定，按销售的适当比率预征，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

项目	2018年	2019年	2020年
增值税	10,227.20	2,054.41	3,711.11
城市维护建设税	715.90	143.81	263.78
教育费附加	306.82	61.63	113.13
地方教育费附加	204.54	41.09	75.42
房产税	54.22	54.22	54.22
土地使用税	62.56	62.56	62.56

土地增值税	9,460.65	2,600.00	-14,110.00
合计	21,557.27	5,123.19	-9,880.00

4.销售费用的预测

销售费用包括广告费、职工机械能抽、物业管理费、中介费、其他费用等。结合管理层对销售费用的未来预算计算确定。各年度销售费用预测结果如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
销售费用	7,405.86	3,649.02	2,800.00

5.管理费用的预测

管理费用中包括的职工薪酬、折旧费以及其他费用。

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：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用	1,162.58	822.45	600.00

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：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
所得税	6,540.84	426.11	11,500.00

8. 资本性支出的预测

项目	2018 年	2019 年	2020 年
车辆电子设备	0.00	0.00	

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

项目	2018 年	2019 年	2020 年
折旧及摊销	23.56	23.56	

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. 其他应收款：未纳入收益预测的其他应收款。

存货调整：存货-开发成本中未取得土地的变压器厂项目，因作为非经营资产。

II. 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，对鲁能花园项目和鲁能花苑项目的续建成本已经进行了，因此计算基准日营运资金时需对上述项目予以剔除。

III. 其他非流动资产和应交税费调整：对于预缴的税金及附加地增值税等，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评估。

IV. 递延所得税资产：纳入非经营性资产评估。

V. 应付利息：纳入付息债务评估。

VI. 短期借款和长期借款：纳入有息债务评估。

VII. 其他应付款：未纳入收益预测的其他应付款。

科目名称	账面价值	评估价值	溢余资产	有息债务	非经营性资产及负债	其他调整(剔除)	调整
一、流动资产合计	578,170.76	628,298.21	138,466.01	0.00	674.27	485,706.74	3,
货币资金	138,872.74	138,872.74	138,466.01	0.00	0.00	0.00	4,
预付款项	2,844.88	2,844.88	0.00	0.00	0.00	0.00	2,
其他应收款	688.13	688.13	0.00	0.00	488.55	0.00	
存货	435,765.00	485,892.46	0.00	0.00	185.72	485,706.74	
二、非流动资产合计	20,794.33	20,781.49	0.00	0.00	11,263.90	9,419.09	
固定资产	111.35	98.50	0.00	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	11,263.90	11,263.90	0.00	0.00	11,263.90	0.00	
其他非流动资产	9,419.09	9,419.09	0.00	0.00	0.00	9,419.09	
三、资产总计	598,965.09	649,079.70	138,466.01	0.00	11,938.17	495,125.83	3,
四、流动负债合计	340,601.83	340,601.83	0.00	70,442.56	35,769.95	232,996.26	1,
短期借款	70,000.00	70,000.00	0.00	70,000.00	0.00	0.00	
应付账款	1,260.84	1,260.84	0.00	0.00	0.00	0.00	1,
预收款项	236,683.46	236,683.46	0.00	0.00	0.00	236,683.46	
应付职工薪酬	27.94	27.94	0.00	0.00	0.00	0.00	
应交税费	5,395.19	5,395.19	0.00	0.00	9,051.65	-3,687.20	
应付利息	442.56	442.56	0.00	442.56	0.00	0.00	
其他应付款	26,791.84	26,791.84	0.00	0.00	26,718.30	0.00	
五、非流动负债合计	145,000.00	145,000.00	0.00	145,000.00	0.00	0.00	
长期借款	145,000.00	145,000.00	0.00	145,000.00	0.00	0.00	
六、负债总计	485,601.83	485,601.83	0.00	215,442.56	35,769.95	232,996.26	1,
七、净资产(所有者权益)	113,363.26	163,477.88	138,466.01	-215,442.56	-23,831.78	262,129.57	2,
基准日营运资金							2,

(2)当期所需营运资金

当期所需营运资金，以销售费用、管理费用支出，按一个月期进行测算。

金额单位：人民币万

项目	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金增加额	-1,346.06	-341.42	-81.1

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、当期转土地增值税与预缴差额、所得税、销售费用、折旧与摊销、营业支出、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

项目	2018 年	2019 年	2020 年
现金流入			
销售收入	375,260.47	75,328.25	12,313.1
现金流出			
开发成本	90,618.05	33,929.25	8,068.1
销售税金及附加	11,330.07	3,068.78	-13,571.1
增值税	10,227.20	2,054.41	3,719.1
管理费用	7,405.86	3,649.02	2,832.1
销售费用	1,162.58	822.45	667.1
所得税	6,540.84	426.11	11,521.1
加:折旧及摊销	23.56	23.56	23.56
减:资本性支出	0.00	0.00	0.00
减:营运资金追加额	-1,346.06	-341.42	-81.1
自由现金流量	249,345.49	31,743.22	-820.1

(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 288.96 万元。

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

$$= 289.66 + 40.66$$

$$= 330.32 \text{ 万元}$$

(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

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 3 年期国债的平均收益率为 3.7808%，故风险报酬率取 3.7808%。

(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 Beta，然后得出同类上市公司无财务杠杆的平均 Beta，参照类似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

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

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 1.4771。

(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 7.19%。

(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, 资金回笼较慢, 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 3.00%。

(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:

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times R_{pm} + R_c \\ &= 3.7808\% + 1.4771 \times 7.19\% + 3.00\% \\ &= 17.40\% \end{aligned}$$

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 5.09%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T) \\ &= 17.40\% \times 50.00\% + 5.09\% \times 50.00\% \times (1 - 25\%) \\ &= 10.61\% \end{aligned}$$

(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+明确的预测期期间的自由现金流量现值。

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年	期末
自由现金流量	249,345.49	31,743.22	-820.64	33
折现期	0.50	1.50	2.50	
折现率	10.61%	10.61%	10.61%	10.61%
折现系数	0.9508	0.8596	0.7772	0.7072
折现值	237,077.69	27,286.47	-637.80	24
折现值合计	263,970.47			

2.溢余资产价值的确定

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。经分析，企业的溢余资产主要为溢余货币资金。溢余货币资金计算式如下：

溢余货币资金=评估基准日企业持有的货币资金-最低现金保有量

企业评估基准日持有的货币资金合计为 138,872.74 万元。

最低现金保有量的测算方法如下：以一个月的付现管理费用和销售费用作为最低现金保有量，最低现金保有量为 406.73 万元。

$$\begin{aligned}\text{溢余货币资金} &= 138,872.74 - 406.73 \\ &= 138,466.01 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

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

金额单位：人民币元

序号	所属科目	评估值	备注
一	非经营性资产	11,938.17	
1	其他应收款	488.55	未列入未来经营预测
2	存货	185.72	未列入未来经营预测
3	递延所得税资产	11,263.90	未列入未来经营预测

2	其他应付款	26,718.30	未列入未来经营预测
非经营性资产净值		-23,831.78	

4.有息负债的确定

福州鲁能地产有限公司的付息债务包括短期借款、长期借款，实后账面价值为 215,442.56 万元。

5.收益法评估结果的计算

根据以上评估工作，福州鲁能地产有限公司的股东全部权益价值为：

评估基准日股东全部股权价值 = 企业净现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 有息负债价值

企业整体价值 = 企业净现金流量折现值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值

$$= 263,970.47 + 138,466.01 - 23,831.78$$

$$= 378,604.70 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

$$= 378,604.70 - 215,442.56$$

$$= 163,162.14 \text{ 万元}$$

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、公正的原则，采用资产基础法和收益法两种评估方法，按照必评估程序，对福州鲁能地产有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如评估结论：

(一)收益法评估结果

福州鲁能地产有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 598,965.09 万元，总负债账面价值为 485,601.83 万元，净资产账面价值为 113,363.26 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 163,162.14 万元，增值额为 49,798.88 万元，增值率为 43.93%。

(二)资产基础法评估结果

福州鲁能地产有限公司截止评估基准日总资产账面价值为 598,965.09 万元，评估值为 649,079.70 万元，评估增值 50,114.61 万元，增值率 8.37%。负债账面价值为 485,601.83 万元，评估值为 485,601.83 万元，无评估增减值。净资产账面价值为 113,363.26 万元，评估值为 163,477.87 万元，评估增值 50,114.61 万元，增值率 44.21%。

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：2017 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
流动资产	1	578,170.76	628,298.21	50,127.45	8.67%

资产		A	B	C=B-A	D=C/A
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	111.35	98.50	-12.85	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	9	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	10	20,682.99	20,682.99	0.00	
资产总计	11	598,965.09	649,079.70	50,114.61	
流动负债	12	340,601.83	340,601.83	0.00	
非流动负债	13	145,000.00	145,000.00	0.00	
负债总计	14	485,601.83	485,601.83	0.00	
净资产	15	113,363.26	163,477.87	50,114.61	

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 163,162.14 元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 163,477.87 万元，两种评估方法结果有差异但差异不大。

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工为前提，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-开发成本采用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房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：州鲁能地产有限公司的股东全部权益价值评估结果为 163,477.87 万

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
1	存货	4,357,650,021.99	4,858,924,616.98	501,274,594.99	11.50%
2	固定资产	1,113,476.74	985,019.00	-128,457.74	-11.54%

评估增减值原因主要如下：

1.存货增值原因：存货为位于福州市晋安区的房地产开发项目，位于福州的北部，临近二环线、三环线，距福州市五四路 CBD 办公区距离仅 4 公里，地理位置优越，周边人口密集，住宅紧缺，住宅价格呈上涨趋势。由于存货账面价值反映的是项目投入成本，而评估价值是市场公允价值，评估时采用评估基准日市场价格标准考虑了开发项目所获取的收益，对已投入成本应体现的合理的开发利润进行体现，故形成评估增值。

2.固定资产减值原因：评估原、净减值原因主要是车辆、电子设备的价格下降导致。

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

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本评估项目委托人为天津广宇发展股份有限公司，产权持有人为天津广宇发展股份有限公司，被评估单位为福州鲁能地产有限公司。

(一)委托人概况

1.企业名称：天津广宇发展股份有限公司

2.住 所：天津开发区第三大街 16 号泰达中心

3.注册资本：壹拾捌亿陆仟贰佰伍拾贰万零柒佰贰拾元人民币

4.法定代表人：周悦刚

5.企业类型：股份有限公司（上市）

6.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、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、进口及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商品信息咨询；房地产经纪服务；建筑装修装饰工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7.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 1000 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 1000 万股，1993 年 12 月 10 日在深交所上市。

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制药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 10,000,000 万股，占广宇发展总股本的 100%。

天津广宇发展股份有限公司向鲁能集团有限公司等发行股份购买复》（证监许可[2017]1712号）等规定，广宇发展通过向鲁能集团有乌鲁木齐世纪恒美股权投资有限公司发行股份购买资产方式实施重组。以上重组交易完成后，广宇发展股本总额增加至 186,252.07 万元，鲁能集团有限公司持有广宇发展股份 141,790.9637 万股，占总股本 76.13%，为广宇发展的控股股东。

（二）产权持有人简介

1.企业名称：鲁能集团有限公司

2.住所：济南市市中区经三路 14 号

3.主要办公地址：北京市朝阳区朝外大街 5 号院

4.法定代表人：刘宇

5.成立日期：2002 年 12 月 12 日

6.注册资本：贰佰亿元整

7.公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

8.经营范围：投资于房地产业、清洁能源、制造业、采矿业、住宅业、综合技术服务业、旅游景区管理业、电力生产业、建筑业；批贸易（不含法律法规限制的范围）；企业管理服务；酒店管理；工务；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）。

9.历史沿革

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

2003 年以后，公司股权进行多次变更，并进行多次增资；2010 年，鲁能集团有限公司股权转至国网公司，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，鲁能集团有限公司的名称由“山东鲁能集团有限公司”变更为“鲁能集团有

南等城市。

(三)被评估单位概况

1.企业名称: 福州鲁能地产有限公司(以下简称:“福州鲁能”)

2.注册地址: 福建省福州市晋安区秀山路 245 号索高广场 1#5 层

3.注册资本: 壹拾亿圆整

4.法定代表人: 李健

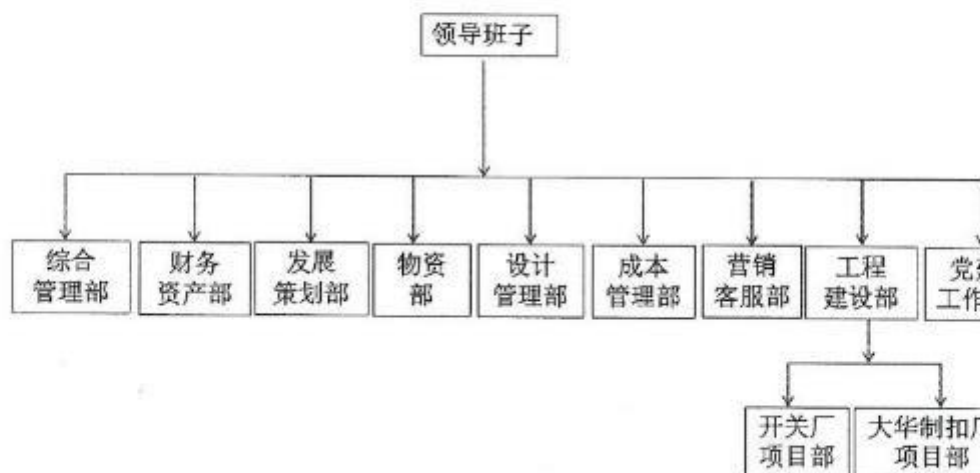
5.企业类型: 有限责任公司(法人独资)

6.经营范围: 房地产开发、物业管理、房屋租赁、建筑物装饰装
法须批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

7.公司股东及持股比例、股权变更情况

福州鲁能地产有限公司成立于 2016 年 1 月 11 日,注册资本 60,000 万元,鲁能集团有限公司出资 60,000 万元,股权比例为 100%; 2016 年 4 月 1 日,鲁能集团有限公司货币形式增资 40,000 万元,增资后的注册资本变更为 100,000 万元。鲁能集团有限公司股权比例为 100%。

8.产权和经营管理结构



9.公司项目概况

福州鲁能地产有限公司所开发的住宅、商业等房地产开发项目,均在福州市晋安区。主要是鲁能花园、鲁能花苑(一区)以及变压器厂项目。

目前鲁能花园、鲁能花苑(一区)项目共取得 2 宗土地,占地面积共

设, 预计于 2020 年 6 月全部竣工, 截至评估基准日, 该项目已部分售, 主要为高层精装住宅, 预测可售建筑面积为 211,186.21 平方米(安置平方米、高层精装住宅 162,373.35 平方米、商业 8,812.86 平方米), 可位 1,502 个(建筑面积 48,139.62 平方米); 已预售面积为 178,345.69 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 138,345.69 平方米), 未销售面积为 33,805.05 平方米(高层精装住宅 24,027.7 平方米、商业 8,812.86 平方米), 地下车位 329 个(建筑面积 48,139.62 平方米)。

(2)鲁能花苑(一区)项目为在建项目, 项目已于 2017 年 8 月动工建设, 预计于 2019 年 4 月全部竣工, 截至评估基准日, 该项目尚未预售, 预测可售面积为 33,805.05 平方米, 均为高层住宅, 可售地下车位 329 个。

(3)变压器厂项目, 截至评估基准日尚未取得土地, 目前为前期开发。

10.采用的主要会计政策

(1)会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2)记账本位币

人民币为本公司的主要经济环境中的货币, 本公司以人民币为记账本位币。本公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(3)记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售资产, 按公允价值减去预计费用后的金额, 以及符合持有待售条件的资产, 按账面价值, 取两者孰低计价。资产如果发生减值, 则按照相关规定的减值准备。

(4)现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

①坏账准备的确认标准

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

②坏账准备的计提方法

A.单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准及计提方法

本公司将为人民币 100.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

B.按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备的计提方法

a.信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
普通往来款项	一般性的、主要由日常生产经营中形成的往来款项
特殊往来款项	关联方或与本公司联系紧密的客户所形成的往来款项

b.根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合余额的一定比例计提，计提比例按照历史经验数据确定。

项目	计提方法
普通往来款项	账龄分析法
特殊往来款项	个别认定法

I.组合 1，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

II.组合 2，采用个别认定法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款 计提比例（%）	其他应收款 计提比例（%）
关联方客户	0.00	0.00
联系紧密的客户	0.00	0.00

C.单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的计提方法

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，如：①与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；②有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；③ 应收关联方款项等。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

③坏账准备的转回

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

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

本公司存货按所属行业类别及存货在生产过程中的形态予以分类。业主要包括原材料、燃料、事故备品备件、包装物、低值易耗品、自制半成品、库存商品、委托加工材料，所属施工企业存货主要为形成的资产，所属房地产开发企业的存货主要是开发成本和开发产

② 存货取得和发出的计价方法

A. 存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工他成本。

B. 存货在领用或发出时一般采用加权平均法确定其实际成本，对代使用的存货及为特定项目专门购入或制造的存货，采用个别计价出存货的成本。

C. 按照计划成本核算的存货，对存货的计划成本与实际成本之间单独核算。领用或发出的存货，按月分摊材料成本差异，将计划成本实际成本。

D. 本公司所属施工企业建造合同按实际成本计量，包括从合同签订合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款债表中以抵销后的净额列示。建造合同累计已发生的成本和累计已利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；建造合同已款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分款项列示。

E. 本公司所属房地产开发企业存货按成本进行初始计量。存货主存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

③ 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，可按类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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。

④存货的盘存制度为永续盘存制。

⑤低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法或五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法或五五摊销法摊销。

(7)固定资产

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

②固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	预计净残值率(%)	折旧年限(年)	年折旧率(%)	折旧方法
土地资产				
房屋及建筑物	5	5-45	2.11-19.00	年限平均法
机器设备	5	7-30	3.17-13.57	年限平均法
运输工具	5	6-10	9.50-15.83	年限平均法
电子设备	5	5-8	11.88-19.00	年限平均法

酒店业家具	5	5-8	11.88-19.00	年
其他	5	5-8	11.88-19.00	年

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

③ 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（九）“非金融资产减值”。

④ 融资租入固定资产的认定依据、计价方法及折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬，租赁期占租赁资产使用寿命的大部分，本公司有权选择是否取得其所有权。

租赁开始日将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的折旧政策计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁期内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

⑤ 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值及处置费用后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(8) 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；其他借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币其他借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

(9)非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与

的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的

(10)职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利、辞退内退补偿等与获得职工提供的服务相关的支出。

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为

本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，本公司在下列两者孰早日确认辞退的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退组相关的成本或费用时。

职工内部退休计划，在正式退休之前采用上述辞退福利相同的方法在其正式退休日期之后，应当按照离职后福利处理。本公司将自提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社保等，确认为应付职工薪酬，一次性计入当期损益，不能在职工内退期确认因支付内退职工工资和其缴纳社会保险费等产生的义务。

(11)收入

①商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A.收入的金额能够可靠地计量；B.相关的经济利益很可能流入企业；C.交易的完工程度能够可靠地确定；D.交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

③让渡资产使用权收入的确认方法

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等，在同时满足下列条件时，才能予以确认：

A.与交易相关的经济利益能够流入本公司。

B.收入的金额能够可靠地计量。

(12)政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，但不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，

认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本。（二）补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

与企业日常活动相关的政府补助，应当按照经济业务实质，计入当期损益或冲减相关成本费用。与企业日常活动无关的政府补助，应当计入其他收益或冲减相关成本费用。

企业取得政策性优惠贷款贴息的，应当区分财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给企业两种情况：①财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向企业提供贷款的，企业应当按照实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。②财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与按实际利率法计算的借款金额之间的差额确认为递延收益，递延收益在借款存续期内按实际利率法摊销，冲减相关借款费用。企业选择了上述两种方法之一后，不得随意变更。③财政将贴息资金直接拨付给企业，企业应当按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与按实际利率法计算的借款金额之间的差额确认为递延收益，递延收益在借款存续期内按实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

已确认的政府补助需要退回的，应当在需要退回的当期分情况规定进行会计处理：①初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；②存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；③属于其他情况的，直接计入当期损益。

若有因公共利益进行搬迁而收到的搬迁补偿：

本公司因城镇整体规划、库区建设、棚户区改造、沉陷区治理等公共利益进行搬迁，收到政府从财政预算直接拨付的搬迁补偿款，作为专项应付款处理。其中，属于对本公司在搬迁和重建过程中发生的固定资产和无形资产损失、有关费用性支出、停工损失及搬迁后拟新建资产进行补偿的，应计入递延收益，并根据其性质按照与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助进行会计处理。

①当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前利润作相应调整后计算得出。

②递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与其计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据其账面价值按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如

③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所有者权益的交易和事项相关所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并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计入当期损益。

④所得税的汇算清缴方式

本公司根据主管税务机关核定，所得税采取分月预缴，年终汇算式。在年终汇算清缴时，少缴的所得税税额，在下一年度内缴纳；多缴所得税税额，在下一年度内抵缴。

(14)租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人用。

①本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计损益。

②本公司作为出租人记录经营租赁业务

于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

③本公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

④本公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

11.近年资产、财务和经营状况

被评估单位近年资产负债表如下:

金额单位:

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	405,306.46	
固定资产	104.58	
其他非流动资产	2,397.07	
非流动资产合计	2,501.64	
资产总计	407,808.11	
流动负债	87,063.21	
非流动负债	223,800.00	
负债合计	310,863.21	

项目	2016 年度	2017 年
一、营业收入	0.00	
减：营业成本	0.00	
营业税金及附加	0.00	
减：销售费用	3,470.69	
管理费用	387.07	
财务费用	248.27	
资产减值损失	0.00	
加：其他收益	0.00	
二、营业利润	-4,106.03	
加：营业外收入	32.55	
减：营业外支出	0.00	
三、利润总额	-4,073.48	
减：所得税费用	-1,018.37	
四、净利润	-3,055.11	

被评估单位评估基准日、2016 年度、2017 年度的会计报表均经会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

(四)委托人、产权持有人与被评估单位之间的关系

委托人广宇发展为产权持有人鲁能集团有限公司的控股子公司，单位福州鲁能地产有限公司为产权持有人鲁能集团有限公司的全资

二、关于经济行为的说明

根据天津广宇发展股份有限公司第九届董事会第二十五次会议决议，天津广宇发展股份有限公司拟收购鲁能集团有限公司持有的福州鲁能地产有限公司 100%股权。为此，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鲁能集团有限公司持有的福州鲁能地产有限公司股权的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一)评估对象

1.评估范围内容

本报告评估范围括流动资产、固定资产、其他非流动资产、流
非流动负债等。在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，各类资产、负债
额如下：

金额单位：

项目	账面价值
流动资产	
非流动资产	
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
油气资产	
无形资产	
其中：土地使用权	
其他非流动资产	
资产总计	
流动负债	
非流动负债	
负债合计	
所有者权益	

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。上述账
立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并发表标准无保留意见。委托
和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2.账面未记录的无形资产及其他表外资产

无。

3. 账面资产是否根据以往资产评估结论进行了调账

无。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

无。

六、资产及负债清查情况说明

(一)清查内容

列入本次清查范围的包括流动资产、固定资产、其他非流动资产、负债和非流动负债。在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，各类资产、面金额如下：

金额单位：

项目	账面价值
流动资产	
非流动资产	
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
油气资产	
无形资产	
其中：土地使用权	
其他非流动资产	
资产总计	
流动负债	
非流动负债	
负债合计	
所有者权益	

(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

1.存货-开发成本

开发成本，主要为住宅房地产开发项目。位于福州市晋安区。鲁能花园、鲁能花苑(一区)以及变压器厂项目。

目前鲁能花园、鲁能花苑(一区)项目共取得 2 宗土地，占地面积共 257.41 亩。

鲁能花园项目规划用地面积 63,655.00 平方米，规划总建筑面积 262,126.77 平方米，规划可售面积 211,186.21 平方米，规划容积率 3.36。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	鲁能花苑（平方米）	
总占地面积	63,655.00	
总建筑面积	262,126.77	
计算容积率建筑面积	213,987.15	
容积率	3.36	
不计算容积率建筑面积	48,139.62	
配套设施的建筑面积	2,800.94	
规划可售的建筑面积	211,186.21	
高层（商品房）	162,373.35	
安置房	40,000.00	
商业	8,812.86	
规划计容积率的不可售建筑面积	2,800.94	
社区居委会	200.00	
社区居家养老服务中心	80.00	
居民活动用房	500.00	
公共厕所	60.00	
物业管理用房	760.00	
垃圾集散间	30.00	
变配电室	1,096.22	
消防控制室兼监控机房	59.72	
门卫	15.00	
规划不计容积率的建筑面积	48,139.62	
地下车库（非人防）	48,139.62	合计 15

鲁能花园项目为在建项目，分二期开发，项目已于 2016 年 6 月启动，预计于 2020 年 6 月全部竣工，项目目前主体施工中。截至评估基准日已部分进行了预售，主要为高层精装住宅，预测可售建筑面积为 211,186.21 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 162,373.35 平方米、商业 8,812.86 平方米)，可售地下车位 1,502 个(建筑面积 48,139.62 平方米)；已预售 178,345.69 平方米(安置房 40,000 平方米、高层精装住宅 138,345.69 平方米、商业 8,812.86 平方米)。

项目位置：福州市晋安区磐石路西侧、南平东路北侧。

鲁能花苑项目规划用地面积 14,550.10 平方米，规划总建筑面积平方米，规划可售面积 33,805.05 平方米，规划容积率 2.4。

项目规划经济指标如下表：

项目规划指标	鲁能花苑（一区）（平方米）	
总占地面积	14,550.10	
总建筑面积	46,796.52	
计算容积率建筑面积	35,329.16	
容积率	2.40	
不计算容积率建筑面积	9,943.25	
配套设施的建筑面积	1,524.11	
规划可售的建筑面积	33,805.05	
住宅	33,805.05	
规划不可售的建筑面积	1,524.11	
物业管理用房	691.79	
其他用房	832.32	
规划不计容积率的建筑面积	11,467.36	
人防车位	2,500.00	
非人防地下车位	8,967.36	车位合计

鲁能花苑(一区)项目为在建项目，项目已于 2017 年 8 月开工建设，2019 年 4 月全部竣工，项目目前主体施工中。截至评估基准日，该预售，预测可售建筑面积为 33,805.05 平方米，均为高层住宅，可售 329 个。

(3)变压器厂项目，截至评估基准日尚未取得土地，目前为前期规划。

2.设备类资产主要由电子设备及车辆构成。

(1)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如空调、电脑)以及其他办公用品。主要设备购置并启用于 2013 年至 2017 年间，目前均可正常使用。

(2)车辆

评估范围内的车辆为 2 辆别克商务车，均属非营运车辆，主要用于运输等方面，以上车辆均购置并启用于 2016 年间，目前车辆均可正

固定资产组等专业组配合本次清查。清查工作自 2018 年 4 月 10 日至 4 月 15 日，清查过程大体分以下几个阶段：

1.制定清查计划

根据清查范围内资产的数量及特点，制定资产清查工作具体时间表，落实责任人并提出验收标准。

2.现场清查

在清查领导组的统一部署下，各专业组对各类资产及负债进行清查。清查的内容主要包括核实资产的数量、使用状态、呆坏账损失，是否有无需偿付的负债等。

3.填报申报评估明细表

根据资产清查的结果，分类填写申报评估明细表。

(四)清查结论

根据上述清查，确认福州鲁能地产有限公司截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日账面资产总额 598,965.09 万元，负债总额 485,601.83 万元，净资产 113,363.26 万元，具体情况如下表：

金额单位	
项目	账面价值
流动资产	
非流动资产	
其中：长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
油气资产	
无形资产	
其中：土地使用权	
其他非流动资产	
资产总计	
流动负债	

在清查过程中，我们发现如下事项：

无。

(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情况以及未来的发展规划和市场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，未来年度的开发支出。

4.税金及附加：以营业收入的预测为基础，按照现行的增值税、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、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：

金额单位：

--	--	--	--	--

减：营业成本	0.00	208,970.25	
营业税金及附加	642.15	1,100.92	
销售费用	7,405.86	3,649.02	
管理费用	1,162.58	822.45	
财务费用	0.00	0.00	
二、营业利润	-9,210.60	22,951.84	
三、利润总额	-9,210.60	22,951.84	
减：所得税	-2,302.65	5,737.96	
四、净利润	-6,907.95	17,213.88	

七、资料清单

1. 资产评估申报表；
2. 相关经济行为的批文；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 其他资料。

委托人(盖章): 天津广宇发展股份



企业负责人(签章): 周晓风

二〇一八年四月二十日

被评估单位(公章):



企业负责人(签章):

本
方

二〇一八年四月二十六日