

天津广宇发展股份有限公司拟收购
都城伟业集团有限公司持有的天津鲁能泰山
房地产开发有限公司 100%股权项目

资产评估说明

中企华评报字(2018)第 1133-02 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



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状况
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、	非存货类流动资产评估技术说明
二、	存货类流动资产评估技术说明
三、	机器设备评估技术说明
四、	递延所得税资产评估技术说明
五、	流动负债评估技术说明
第四章	收益法评估技术说明
一、	宏观、区域经济因素分析
三、	被评估企业的业务分析
四、	被评估企业的资产与财务分析
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
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因
三、	流动性对评估对象价值的影响考虑
	评估说明附件
	附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、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

本部分内容应由委托人和被评估单位编写、单位负责人签字、盖单位公章并签署日期。

内容见附件一：关于进行资产评估的有关事项说明。

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

评估对象是天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部价值。

评估范围是天津鲁能泰山房地产开发有限公司截止 2017 年 12 月 31 日经审计后的全部资产和负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日, 评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产, 总资产账面价值为 430,641.27 万元; 负债为流动负债, 总负债账面价值为 311,815.63 万元; 净资产账面价值为 118,825.64 万元。具体如下表:

资产负债表

金额单位: 人民币万元

科目	账面价值
一、流动资产	420,815.63
二、非流动资产	109,825.64
其中: 长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
无形资产	
其中: 土地使用权	
其他非流动资产	109,825.64
资产总计	430,641.27
三、流动负债	311,815.63
四、非流动负债	
负债总计	311,815.63
净资产	118,825.64

(三)主要资产的权属状况

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：存货及设备类等。实物资产类型及特点如下：

(一)存货

纳入评估范围的存货为开发成本，主要是鲁能泰山7号A区、鲁能泰山7号B区项目。

目前鲁能泰山7号A区及鲁能泰山7号B区项目共取得2块地，占地面积共239,775.40平方米，其中：

(1)鲁能泰山7号A区项目为在建项目，项目已于2016年8月开工建设，预计于2018年11月全部竣工。截至评估基准日，该项目部分进行了预售，主要为住宅地下室及配套商业、车位等，预测建筑面积为171,044.02平方米（其中小高层住宅44,179.80平方米、花园洋房72,832.03平方米，叠拼别墅39,873.36平方米，配套商业5,066.00平方米，地下室9,092.83平方米），可售地下车位1,394.00个；已售面积为122,100.27平方米（小高层住宅43,532.80平方米，花园洋房72,832.03平方米，叠拼别墅4,654.44平方米，地下室1,081.00平方米），未销售面积为48,943.75平方米（小高层住宅647.00平方米，叠拼别墅35,218.92平方米，商业5,066.00平方米，地下室8,011.83平方米），地下车位1,394个。

(2)鲁能泰山7号B区项目为在建项目，项目已于2017年3月开工建设，预计于2019年11月全部竣工。截至评估基准日，该项目部分进行了预售，主要为住宅地下室及配套商业、车位等，预测建筑面积为165,252.95平方米（其中小高层住宅68,999.39平方米、花园洋房66,405.00平方米，叠拼别墅42,054.00平方米，配套

平方米, 11,000.72 平方米), 不含露台面积为 140,000.10 平方米(不含露台面积 61,848.99 平方米, 花园洋房 55,384.58 平方米, 联排别墅 13,951.2 平方米, 商业 13,900.00 平方米, 地下室 1,445.41 平方米), 地下车位 1 个。

(二)设备类资产

纳入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

1、电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如电脑、复印机等)以及其他用品等。以上主要设备购置并启用于 2016 年 10 月, 目前均可正常使用。

2、车辆

纳入本次评估范围的车辆共 1 辆, 为非营运车辆, 已取得行驶证, 证载权利人为天津鲁能泰山房地产开发有限公司。截至评估基准日, 该车辆正常使用。

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状况

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，人员制定了详细的现场清查核实计划。2018年4月10日至2018年4月15日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查。

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填表要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，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，采取不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产状况调查表

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

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

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纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

一、非存货类流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付款项、其他应收款、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	398,616.00
预付款项	9,995.00
其他应收款	1,285.00
其他流动资产	203,474.00
流动资产合计	613,370.00

(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特点收集了评估基准日的银行对账单及部分记账凭证等评估资料。

3.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员了解了业务往来、客户构成及资信情况、历史年度应收款项的回收情况、坏账计提的政策等。

(三)评估方法

1.货币资金

货币资金只有银行存款。评估基准日银行存款账面

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，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的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 398,616,659.42 元。

货币资金评估值为 398,616,659.42 元，无评估增减值。

2.预付款项

评估基准日预付款项账面价值 9,995,537.15 元，核算内容为估单位按照合同规定预付的物资款及服务费等。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的价值作为评估值。

预付款项评估值为 9,995,537.15 元，无评估增减值变化。

3.其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 1,285,487.58 元，核算内容评估单位除应收票据、应收账款、预付账款等以外的其他各种应金、新型墙体材料专项基金等。评估基准日其他应收款未计提坏备，其他应收款账面价值 1,285,487.58 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，相应的合同进行了抽查。经核实，未发现有确凿证据证明不能收款项。本次评估按照核实后的账面余额确定评估值。

项税等，评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、纳税制度等税收政策，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 203,474,370.64 元。

(四)评估结果

非存货类流动资产评估结果及增减值情况如下表：

非存货类流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减值
货币资金	398,616,659.42	398,616,659.42	0.00	
预付款项	9,995,537.15	9,995,537.15	0.00	
其他应收款	1,285,487.58	1,285,487.58	0.00	
其他流动资产	203,474,370.64	203,474,370.64	0.00	
非存货类流动资产合计	613,372,054.79	613,372,054.79	0.00	

非存货类流动资产无评估增减值。

二、 存货类流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的存货为开发成本，账面价值 3,588,151,545.06 元，未计提存货跌价准备。

开发成本包括在建的鲁能泰山 7 号 A 区及鲁能泰山 7 号 B 区，各期账面值情况如下：

金额单位：人民币元	
项目名称	账面价值
鲁能泰山 7 号 A 区	2,048,631.15
鲁能泰山 7 号 B 区	1,539,513.91
合计	3,588,145.06

账面价值包括土地成本、开发前期费用、基础设施费、建安费

天津站直线距离 20.5 公里，距天津西站直线距离 25 公里，距天
场直线距离 15 公里。项目包含 A 区和 B 区两个地块。

A 区项目建设用地面积 12.37 万平方米，总建筑面积 25.18 万
米，容积率 ≤ 1.3 ；B 区项目建设用地面积 11.61 万平方米，总建筑
24.63 万平方米，容积率 ≤ 1.4 。

项目整体定位为“高端传承、人文底蕴、生态宜居、健康活
低密社区。项目依托海河教育园的区域规划及未来发展前景，环
边丰富的自然资源，享占园区中央与周围绿化资源，营造绿色生
境的宜居社区，植入鲁能品牌价值观，打造鲁能“体育+”全龄体育社
产品涵盖小高层、洋房、叠拼/联排别墅及车位等。



各地块概况如下：

1.A 区项目

A 区物业类型包括住宅、商业和车库等。截至评估基准日
目已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可
建筑工程施工许可证及商品房销售许可证。该项目 2016 年 7 月
建设，预计 2018 年 11 月竣工，计划 2019 年完成销售。

总建筑面积(m ²)	201
规划可售的建筑面积(不含车位)(m ²)	171
高层住宅(m ²)	54
花园洋房(m ²)	62
叠拼别墅(m ²)	39
商业(m ²)	5
地下室(m ²)	9
可售车位(个)	1

2.B 区项目

B 区地块物业类型包括住宅、商业和车库。截止评估基准该项目均已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证及商品房销售许可证。该项目 2017 月开工建设，2019 年 11 月竣工，计划 2020 年完成销售。

该地块规划技术指标如下：

项目规划指标	B 区地块
总占地面积(m ²)	116
总建筑面积(m ²)	247
规划可售的建筑面积(不含车位)(m ²)	162
小高层住宅(m ²)	68
花园洋房(m ²)	66
联排别墅(m ²)	13
商业(m ²)	13
地下室(m ²)	1
可售车位(个)	1

(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、年月和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对表格完善补齐。

2.搜集资料

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

的坐落位置、项目地质情况、权属情况、周边环境等进行了解，

并作了勘察记录。

4.评估测算

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

(四)评估方法

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评估，本次选用假设开发法-动态分析法。假设开发法-动态分析法具体测算步骤如下：

- (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。

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，根据评估基准日各个开发项目的房产市场价格、销售进度、开发安排，预测各个开发项目未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用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

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
减开发成本-管理费用-销售费用-增值税-税金及附加-土地增值税

①预计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划,按照项目进度现状,预计项
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
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
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
费、开发间接费等。对于开发项目的预算总投资,被评估单位实
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
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
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
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
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
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
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
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〔2
2016〕36号,自2016年5月1日起,在全国范围内全面推开营业

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%。

⑦税金及附加

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

注：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问题的通知》财税〔2016〕43号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行清算清缴，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，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。

根据被评估单位的加权平均资本成本考虑。

(五)评估案例

案例：开发成本--鲁能泰山 7 号 A 区项目(3-9-10 开发成本评
细表，第 1 项)

1.项目概况

鲁能泰山 7 号 A 区物业类型由小高层住宅、花园洋房、叠
墅、商业、车库和地下室组成。截止评估基准日，该地块已开始销

A 区地块规划技术指标如下：

项目规划指标	A 区地块
总占地面积(m²)	123
总建筑面积(m²)	251
规划可售的建筑面积(不含车位)(m²)	171
小高层住宅(m²)	44
花园洋房(m²)	72
叠拼别墅(m²)	39
商业(m²)	5
地下室(m²)	9
可售车位(个)	1

该项目用地信息如下：

地块	权证种类	权证编号	位置	内容
A 区地块	不动产权证	津(2016)天津海河教育园区不动产权第 1000362 号	天津海河教育园区同心路与雅润路交叉口西南	土地使用权类型：出 地用途：城镇住宅、 地；土地使用权面积：1 m²；土地使用权终止 商业 2056 年 06 月 26 宅：2086 年 06 月 26 日

该项目取得的资格许可文件情况如下：

土地证编号	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证号	建筑工程施工许可证号	商品房预售许可
津(2016)天津海河教育园区不动产权第 1000362 号	2016 教园地证 0001	2016 教园住证 0002、2016 教园建证 0010、2016 教园住证 0005、2016 教园住证 0006	1221302016081601121、1221302016101202121、1221302016101201121、1221302016120201121	津国土房售许(2017)号、津国土房售许(2017)第 1097 号、津售许(2017)第 0830 号、津国土房售许(2016)第 12津国土房售许(2017)号、津国土房售许(2017)0395 号、津国土

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如下表：

物业类型	单位	数量
小高层住宅	平方米	44,
花园洋房	平方米	72,
叠拼别墅	平方米	39,
商业	平方米	5,
车库	个	1,
地下室	平方米	9,

(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(万元)
小高层住宅	43,532.80	20,875.47	90,
花园洋房	72,832.03	22,249.21	162,
叠拼别墅	4,654.44	23,529.96	10,
地下室	1,081.00	3,000.00	
合计	122,100.27	21,637.83	264,

(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。

根据鲁能泰山 7 号 A 区项目所处区位及物业类型，对未销售房地产，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

价值。

主力户型：产权面积 93-140 平方米左右。

楼盘洋房销售均价为 21,000 元/平方米；装修情况为毛坯；
车位销售均价为 120,000 元/个。

◆仁恒滨河湾

楼盘位置：天津海河教育园区南慧路和雅泽路交口北侧

物业类别：高层住宅

主力户型：产权面积 80-211 平方米左右。

楼盘高层住宅销售均价为 20,000 元/平方米，别墅均价为 20,000 元/平方米；装修情况为毛坯；地下车位销售均价为 100,000 元/个。

◆龙湖天宸原著

楼盘位置：天津市海河教育园区同砚路南开大学南门向东 50 米

物业类别：小高层、花园洋房、别墅、住宅底商

主力户型：产权面积 96-236 平方米左右。

楼盘小高层住宅、花园洋房销售均价为 21,000 元/平方米，
均价 23,000 元/平方米；装修情况为毛坯；地下车位销售均价为 110,000 元/个。

结合企业预期并横向比较各实例的销售价格，根据天津市近
各月份房价变动趋势后，再结合天津市限购限价等因素，综合分
定鲁能泰山 7 号 A 区项目未来平均销售价格。

鲁能泰山 7 号 A 区项目价值测算如下表：

序号	内容	销售面积(平方米或个)	销售平均单价(元/平方米(个))	销售金额
1	小高层住宅	647.00	20,970.00	13,589.39
2	叠拼别墅	35,218.92	24,000.00	845,254.08
3	商业	5,066.00	29,000.00	146,918.00
4	车位	1,394.00	100,000.00	139,400.00
5	地下室	8,011.83	3,000.00	24,035.49
合计				1,149,197.96

A 未来年度销售收入预测

小高层住宅	万元	1,356.76	0.00	0.00	1,
叠拼别墅	万元	32,901.60	51,623.81	0.00	84,
商业	万元	5,655.00	9,036.40	0.00	14,
车位	万元	0.00	13,940.00	0.00	13,
地下室	万元	0.00	2,403.55	0.00	2,
以前年度应收未收款	万元	16,959.25	0.00	0.00	16,
合计		56,872.61	77,003.76	0.00	133,

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、建筑安装费、开发间接费等，根据项目目前的开发进展情况，确定项目后发成本。

(1)项目投资情况

①基准日投资情况

截至评估基准日，鲁能泰山 7 号 A 区项目完成投资金211,662.29 万元（含进项税 6,799.00 万元），具体情况如下表所示

金额单位：人民币

序号	成本项目	基准日前已支出金额(万元)
一	土地取得成本	134
二	前期工程费	11
二	公共配套费	
四	建筑安装费（含项目进项税）	56
五	基础设施费	
六	开发间接费	5
七	资本化利息	3
八	不可预见费用	
至评估基准日项目支出		211

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，综合确目开发成本为 298,427.56 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	134
二	前期工程费	11
二	公共配套费	
四	建筑安装费	12

(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

项目	目标成本	基准日已支出	后续开发成本
土地成本	134,225.00	134,225.00	
开发前期费用	19,897.50	11,415.47	8,482.03
基础建设费	8,221.31	513.65	7,707.66
建筑安装工程费	122,918.25	49,215.78	73,702.47
公共配套设施费	1,599.91	213.76	1,386.15
开发间接费	6,729.90	5,433.20	1,296.70
资本化利息	4,238.00	3,846.43	391.57
不可预见费	597.69	-	597.69
项目总投资	298,427.56	204,863.29	93,564.27

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

年份	2018 年	2019 年
续建成本	54,562.71	31,451.56

6.销售费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基础，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。

金额单位：人民币

项目	2018 年	2019 年
销售费用	1,675.15	2,146.41

7.管理费用

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

8. 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。

2018年3月28日召开的国务院常务会议决定从2018年5月1日起，将制造业等行业增值税税率从17%降至16%，将交通运输业、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应纳税额。

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+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月已开工建设项目，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
1	计算增值税的销售额		381,115.55	含税
2	当期允许扣除的土地价款		130,325.00	
3	计算销项税的销售额		225,937.43	
4	销项税额		24,237.19	
5	进项税额		13,304.18	

附加、防洪费、房产税、土地使用税及印花税等。各项税费税率：城建税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育附加为 2%、防洪费为房产税按照房产计税原值 70%金额的 1.2%、土地使用税每平方米 1.5 元、印花税按照销售金额的 0.05%。则税金及附加测算如下：

金额单位：人民币

序号	项目名称	税率	2018 年	2019 年
1	计算增值的销售额		56,872.61	77,142.86
2	增值税	5%	1,546.41	3,857.14
3	城建税	7.00%	108.25	269.05
4	教育费附加	5%	77.32	192.86
5	防洪费	1%	15.46	38.57
6	土地使用税	2%	7.56	19.05
7	房产税	1.2%	8.73	21.43
8	印花税	0.05%	28.44	70.36

10.土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，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 号文件相关规定，转让房地产取得的为不含增值税收入，《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可以计入抵扣项目。

天津市房地产开发企业采用预缴方式缴纳土地增值税，根

普通住宅土地增值税汇算清缴计算表

金额单位: 人民币

序号	项目(普通住宅)	计算公式	费率%	金额	备注
一	转让房地产取得的收入总额			246,572.36	已签约金额+剩 产预计销售金额
二	扣除项目金额			277,001.92	
1	取得土地使用权所支付金额			96,979.30	包括出让金及相
2	新建房屋及配套设施的成本			115,144.62	
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)	$(1+2) \times \text{费率}$	10%	21,212.39	
4	与转让房地产有关的税金			1,245.27	
5	加计扣除项目		20%	42,424.78	
三	转让房地产的增值额			-30,434.01	
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.11	未超过 20%的普 不计算增值税
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	

非普通住宅土地增值税汇算清缴计算表

金额单位: 人民币

序号	项目(非普通住宅)	计算公式	费率%	金额	备注
一	转让房地产取得的收入总额			84,022.86	已签约金额+剩 产预计销售金额
二	扣除项目金额			39,873.36	
1	取得土地使用权所支付金额			33,047.00	包括出让金及相
2	新建房屋及配套设施的成本			18,944.25	
3	新建房屋及配套设施的费用(销 售费用、管理费用、财务费用)	$(1+2) \times \text{费率}$	10%	5,199.13	
4	与转让房地产有关的税金			424.34	
5	加计扣除项目		20%	10,398.25	
三	转让房地产的增值额			16,009.89	
四	增值额与扣除项目金额的比率			0.24	
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			4,802.97	

一	转让房地产取得的收入总额			10,675.29	已签约金额+剩 产预计销售金额
二	扣除项目金额			11,992.93	
1	取得土地使用权所支付金额			4,198.70	包括出让金及相
2	新建房屋及配套设施的成本			4,985.16	
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%	918.39	
4	与转让房地产有关的税金			53.91	
5	加计扣除项目		20%	1,836.77	
三	转让房地产的增值额			-1,317.63	
四	增值额与扣除项目金额的比率			-0.11	未超过 20%的普 不计算增值税
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	

根据上述测算，本项目土地增值税清缴金额为 4,802.97 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（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

金额单位：人民

项目名称	税率	2018 年	2019 年
计算增值税的销售额		56,872.61	77
一、税金及附加		245.77	
营业税			
增值税（一般征收）	11%/10%	1,546.41	3
预缴增值税		1,546.41	2
累计预缴增值税		7,641.08	9
汇算清缴增值税		-	1
清缴时点		-	
城市维护建设税	7.00%	108.25	
教育费附加	5.00%	77.32	
防洪费	1.00%	15.46	
土地使用税	1.50	7.56	
房产税	1.20%	8.73	
印花税	0.05%	28.44	

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，应先按预计销售毛利率分季（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

项目名称	2018 年	2019 年
所得税	617.95	8

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
现金流入	56,872.61	77
销售收入	56,872.61	77
现金流出	61,239.76	45
开发成本	54,562.71	31
增值税	1,546.41	3
税金及附加	245.77	
管理费用	931.99	
销售费用	1,675.15	2
土地增值税	1,659.79	-
所得税	617.95	8
开发项目净现金流量	-4,367.15	3

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。本项目为房地产开发项目，是房地产开发企业的主要经营产品。项目的开

现率的相关计算过程。

15.开发成本评估值的确定

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

根据以上公式，开发成本评估结果如下表：

金额单位：人民币万元		
项目名称	2018 年	2019 年
开发项目净现金流量	-4,367.15	31,111.11
折现率	10.61%	
折现年期	0.50	
折现系数	0.9508	
折现现金流	-4,152.29	27,555.56
加：		
以前年度预售款现金流入	247,239.18	
减：		
以前年度税金及附加流出	7,093.80	
以前年度土地增值税流出	4,956.38	
以前年度所得税流出	6,398.30	
项目期末所得税汇算补交	-	
基准日前发生的可抵扣进项税	6,799.00	
开发成本评估值	245,294.76	

开发成本--鲁能泰山7号A区项目评估值为245,294.76万元。

(六)存货评估结果及增减值分析

1.评估结果

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币万元				
科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
开发成本	3,588,151,545.06	4,321,786,100.00	733,634,554.94	20.45%
存货净额	3,588,151,545.06	4,321,786,100.00	733,634,554.94	20.45%

2.评估增减值原因分析

存货评估增值原因主要为：存货-开发成本位于天津市海河

评估时采用评估基准日市场价格考虑了开发项目所获取的收益，作了合理的开发利润，故形成评估增值。

三、 机器设备评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：车辆和电子设备。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
车辆	363,989.24	296,148.16
电子设备	239,948.16	194,148.16
合计	603,937.40	490,296.32

(二)机器设备概况

1. 设备概况

纳入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

1.车辆为一辆梅赛德斯-奔驰牌 FA6523H 商务车。

2.电子设备主要为电脑、传真机、投影仪、打印机等办公设备。

(三)核实过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报表，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；后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，收集了车辆行驶证、购置证、合格证、发票、报关单、进单等；收集了部分设备的购置合同和记账凭证等相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解设备的工作环境、使用状况、维护保养情况等；了解设备的存放地点和数量。

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

(四)评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等条件，本次采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1.重置全价的确定

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。

2.综合成新率的确定

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

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

综合成新率=年限法成新率×调整系数

(2)对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，分别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

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：奔驰商务车(表 4-6-5 车辆明细表序号 1)

1.车辆简介

车辆名称：奔驰商务车

车辆型号：梅赛德斯-奔驰牌 FA6523H

车辆牌号：津 CBT578

生产厂家：福建奔驰汽车工业有限公司

启用年月：2016 年 10 月

行驶里程：27,230.00 公里

账面原值：363,989.24 元

账面净值：296,752.34 元

主要参数：

车身尺寸：5223×1901×1872

发动机型号：272939

排量(mL)：2996

轴距(mm)：3430

前悬/后悬(mm)：783/1010

最大功率(kW)：165

油耗(L)：12.3

整备质量(Kg)：2200

2.重置全价的确定

经向当地经销商询价及查询该型号车型的网上报价，评估基
该车购置价为 360,000.00 元。

重置全价计算见下表：

金额单位：人民币

d	重置单价(含税)	a+b+c	391,269.23	
e	可抵扣增值税	a/1.17×0.17	52,307.69	
f	重置单价(不含税)	d-e	339,000.00	取整
g	重置全价	f×车辆数量	339,000.00	

则该车辆的重置全价为 339,000.00 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。类车一般经济年限为 15 年，该车于 2016 年 10 月启用，至评估基已使用 1.2 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (15 - 1.2) / 15 \times 100\% \\ &= 92\%\end{aligned}$$

(2)里程成新率

根据“商务部、发改委、公安部、环境保护部令”2012 年第 1《机动车强制报废标准规定》，该类型车辆无使用年限限制，该经济行驶里程为 600,000.00 公里，至评估基准日已行驶 27,230.0里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 27,230.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 95\%(\text{取整})\end{aligned}$$

(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，以上计算结果，理论成新率确定为 92%。

(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	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；车窗玻璃完好；轮胎磨损情况正常。
		主要部件未见明显凹凸、修复痕迹，散热器格栅基本完好；未见明显

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、音响控制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常；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%

综合成新率=理论成新率×调整系数

=92%×100%

=92%

4.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=339,000.00×92%

=311,880.00 元

案例二：彩色复印机

明细表序号：固定资产-电子设备评估明细表序号：30

1.设备概况

设备名称：佳能彩色复印机

规格型号：佳能 C3325

生产厂家：佳能公司

启用日期：2016 年 10 月

账面原值：28,024.14 元

账面净值：23,586.98 元

主要技术参数：

产品类型：数码复合机

介质重量: 52-220g/m²

复印分辨率 600×600dpi

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

复印尺寸纸盒: A4, B5, A5, 16K 和自定义尺寸 (139.7×216到 216×355.6mm)

手送纸盘: A4, B5, A5, 16K 和自定义尺寸 (99×139.7mm到 216×355.6mm)和信封

预热时间: 主机电源打开时: ≤34 秒

"快速启动模式"设置为打开时: 最快 7 秒

睡眠模式恢复时: ≤10 秒(室温 20 度)

主机尺寸: 565×665×742mm

重量: 63.2kg

电源: AC220-240V, 50/60Hz, 4.0A

功率最大: 1500W, 睡眠模式: 0.8W

2.重置全价的确定

通过向经销商询价, 该设备基准日含税市场价 30,000.00 元/(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			30,000.00	
b	运杂费	0		0.00	设备购置费已单独计算
c	重置单价(含税)		a+b	30,000.00	
d	可抵扣增值税		a/1.17×0.17+b/1.11×0.11	4,358.97	
e	重置单价(不含税)		c-d	25,600.00	
f	重置全价		e×设备数量	25,600.00	

则重置全价为 25,600.00 元(取整)。

3.综合成新率的确定

场勘查不予调整

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 1.2) / 6 \times 100\% \times 1 \\ &= 80\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 25,600.00 \times 80\% \\ &= 20,480.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

(六) 评估结果

设备类资产评估结果及增减值情况如下表:

设备类资产评估结果汇总表

金额单位: 人

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值
车辆	363,989.24	296,752.34	339,000.00	311,880.00	-24,989.24	15,127.66	-6.87
其他设备	239,948.16	194,124.58	206,500.00	161,200.00	-33,448.16	-32,924.58	-13.94
设备类合计	603,937.40	490,876.92	545,500.00	473,080.00	-58,437.40	-17,796.92	-9.68

设备类资产原值评估减值 58,437.40 元, 减值率 9.68%; 净值减值 17,796.92 元, 减值率 3.63%。评估减值原因主要是车辆、电备的价格不断下降。

四、 递延所得税资产评估技术说明

评估基准日递延所得税资产账面金额为 104,398,205.79 元。内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同, 资产的账面价值计税基础产生的差异, 主要是预收购房款形成的递延所得税资产。评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因, 查阅了确认递延所得税资产的相关会计规定, 核实了评估基准日确认递延所得税资产账凭证。经核实, 该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相

五、 流动负债评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。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
应付账款	4,740,687.33
预收账款	2,698,525.00
应付职工薪酬	404.00
应交税费	14,580.00
应付利息	609.00
其他应付款	399,296.00
流动负债合计	3,118,156.00

(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特点，收集了评估基准日的采购合同与发票、职工薪酬制度、纳税申报表，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原材料采购的商业信用情况；调查了解了负担的税种、税率与纳税制度情况；调查了解了员工构成与职工薪酬制度情况等。

(三)评估方法

1.应付账款

评估基准日应付账款账面价值 4,740,687.33 元。核算内容为被评估单位因购买商品、接受劳务等活动应支付的物资款、工程款、

应付账款评估值为 4,740,687.33 元, 无评估增减值变化。

2.预收账款

评估基准日预收账款账面价值 2,698,525,197.00 元。核算内容评估单位预收的购房款。

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

预收账款评估值为 2,698,525,197.00 元, 无评估增减值变化。

3.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 404,423.90 元。核算内容评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬, 包括工会经费、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评估值。

应付职工薪酬评估值为 404,423.90 元, 无评估增减值变化。

4.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 14,580,285.27 元。核算内容为估单位按照税法等规定计算应缴纳的税费, 主要包括: 增值税、所得税、代扣代缴个人所得税等。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴度等税收政策。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应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后面价值作为评估值。

应交税费评估值为 14,580,285.27 元, 无评估增减值变化。

五、其他科目

的财产权信托合同等，核对了信托金额、期限和资金占用费利率，应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 609,308.33 元。

6.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 399,296,411.39 元，核算内被评估单位除应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费外的其他各项应付、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，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 399,296,411.39 元，无评估增减值变化。

(四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元				
科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
应付账款	4,740,687.33	4,740,687.33	0.00	
预收账款	2,698,525,197.00	2,698,525,197.00	0.00	
应付职工薪酬	404,423.90	404,423.90	0.00	
应交税费	14,580,285.27	14,580,285.27	0.00	
应付利息	609,308.33	609,308.33	0.00	
其他应付款	399,296,411.39	399,296,411.39	0.00	
流动负债合计	3,118,156,313.22	3,118,156,313.22	0.00	

流动负债评估值 3,118,156,313.22 元，无增减值变化。

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 827122 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 65468 亿元,比上年增长 3.9%;第二产业增加值 335353 亿元,增长 6.1%;第三产业增加值 427032 亿元,增长 8.0%。

2017 年,全国固定资产投资(不含农户)631684 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 月增长 0.53%。



数据来源:国家统计局

分产业看,第一产业投资 20892 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 235751 亿元,增长 3.1%,增速提高 0.6 个百分点;第三产业投资 375040 亿元,增长 9.5%,回落 0.6 个百分点。

业投资 29794 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）140005 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%。

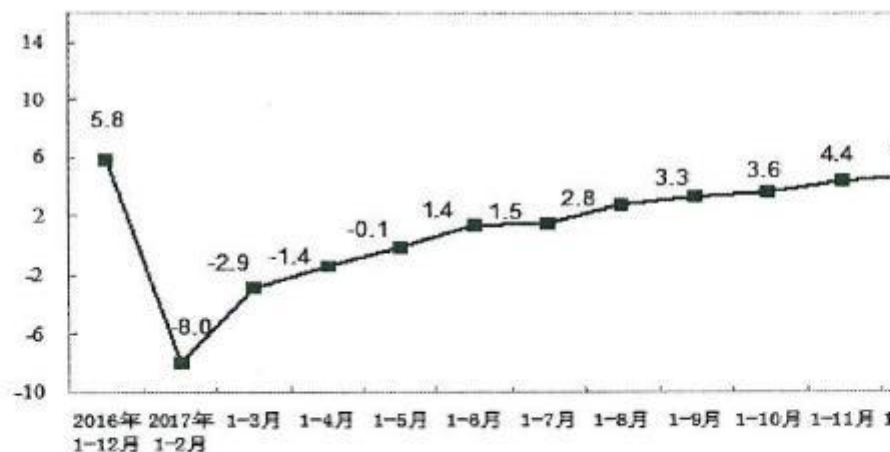
分地区看，东部地区投资 265837 亿元，比上年增长 8.3%，增速比 1-11 月份提高 0.2 个百分点；中部地区投资 163400 亿元，增长 6.1%，增速与 1-11 月份持平；西部地区投资 166571 亿元，增长 8.5%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 30655 亿元，增长 2.8%，增速回落 2.7 个百分点。

分登记注册类型看，内资企业投资 604550 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 13562 亿元，下降 4%，降幅扩大 1.1 个百分点；外商投资 11322 亿元，下降 2.1%，降幅收窄 2.6 个百分点。

从项目隶属关系看，中央项目投资 23552 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 608132 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 1311629 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 519093 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 629815 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%，增速回落 0.3 个百分点；自筹资金增长 2.3%，增速提高 0.6 个百分点；利用外资下降 2.4%，降幅收窄 0.7 个百分点；其他资金比上年增长 1.1%。



数据来源：国家统计局

2.区域经济发展状况

初步核算并经国家统计局评估审定，2017年，天津全市生产总值18595.38亿元，按可比价格计算，比上年增长3.6%。其中，第一产业增加值218.28亿元，增长2.0%；第二产业增加值7590.36亿元，增长1.0%；第三产业增加值10786.74亿元，增长6.0%。工业企业盈利明显提高，1-11月，规模以上工业企业利润增长20.1%，增幅提高21个百分点。规模以上服务业企业利润增长1.6倍，其中新服务、战略性新兴产业服务业利润分别增长2.5倍、6.7倍。财政收入质量持续改善，税收收入占一般公共预算收入的比重为69.5%，比上年提高1个百分点。

(1)供给侧结构性改革持续深化，创新驱动引领发展。去产能持续推进，2017年四季度规模以上工业产能利用率77.1%，比上年同期高3.4个百分点，为2014年二季度以来的最好水平；去库存持续显现，全年商品房待售面积下降29.9%；去杠杆稳步实施，11月末，规模以上工业企业资产负债率60.5%，同比下降1.8个百分点；新出台52项降成本政策措施，1-11月，规模以上工业企业每百元主营业务收入成本85.13元，是降成本各项措施实施以来的最低水平；补短板加力，今年科研技术服务、信息技术服务和居民服务投资分别

及装备制造、生物医药、新材料等多个领域。

(2)产业结构调整优化,实体经济转型发展。2017年,服务业增加值占全市生产总值的比重为58.0%,比上年提高1.6个百分点。现代服务业发展较快。受取消手机国内长途费和漫游费政策带动,电信业务总量增长71.3%,比上年加快18.9个百分点;1-11月,互联网和相关服务、软件和信息技术服务业营业收入分别增长77.1%和40.6%,分别快于规模以上营利性服务业52.1个和15.6个百分点。

先进制造引领工业发展。2017年,装备制造业增加值占规模以上工业比重为35.6%,增长3.6%,对工业增长贡献率为59.5%,比上年提高16个百分点。工业产品更加产销适路,助推出口形势持续好转。规模以上工业出口交货值增长9.3%,比上年加快19.3个百分点。其中,汽车制造业、计算机通信和其他电子设备制造业贡献突出,分别拉动工业出口增长6.4个和2.7个百分点。

农业结构调整取得显著成效。加快推进以减粮、增菜、增林、增水产品为主的“一减三增”战略,超额完成三年调减100万亩粮播面积的目标。农业生产基本稳定,粮食生产再获丰收,2017年粮食总产量212.02万吨,增长8.0%。。

(3)新经济蓬勃发展,新动能加快积聚。新产业新产品快速成长。2017年,战略性新兴产业增加值增长3.9%,快于全市规模以上工业1.6个百分点;高技术(制造业)产业增加值增长10.4%,快于规模以上工业8.1个百分点,对工业增长的贡献率达到64.6%。符合产业升级方向和市场要求的新产品生产形势较好,碳纤维增强复合材料、太阳能电池、锂离子电池、集成电路、服务机器人和城市轨道车辆产量分别增长29.3%、27.9%、26.6%、14.2%、3.5%和2.3%。

“互联网+”加快推进,新业态新模式蓬勃发展。2017年,限额以上批发和零售业网上零售额418.60亿元,增长30.0%,占全市的17.1%,比上年提高5.7个百分点。网络零售业蓬勃发展制造业快速发展

(4)京津冀协同发展提速推进，民营经济活力不断释放。积极承接非首都功能，主动服务雄安新区规划建设，加快推进滨海—中关村科技园等承接平台建设，“通武廊”携手打造协同发展试验示范区。吸引企业来津投资到位资金超过 1000 亿元。重点领域合作取得新进展。天津冀港口集装箱码头公司揭牌，天津口岸进出口总额中，来自北京、河北的货物比重达到 29.8%；作为京津冀机场群中重要骨干机场，天津机场加快打造进出北京的“空中新通道”，全年旅客吞吐量 2100.5 万人次，增长 24.5%；实行京津城际月票制，累计刷卡 51 万人次；生态环境保护联防联控不断深化。

随着“放管服”改革持续推进，营商环境不断优化，创业氛围浓厚，民营经济主体大幅增加，2017 年，新登记民营市场主体 2 万户，增长 36.7%，占全市新登记市场主体的 98.7%。民间投资保持活跃，全年完成投资 7092.16 亿元，增长 4.6%，快于全市 4.1 个百分点。占全市投资的比重为 62.9%。限额以上批发零售业中，民营企业销售额 13868.30 亿元，增长 7.1%，占全市的 46.1%，比上年提高 1.3 个百分点。1-11 月，规模以上营利性服务业中，民营经济营业收入 133 亿元，占全市的 67.5%，增长 31.9%，快于全市 6.9 个百分点。

(5)投资消费继续增长，出口速度由负转正。投资结构调整优化。2017 年，全市固定资产投资 11274.69 亿元，增长 0.5%。工业优势投资增长 6.9%，快于全市 6.4 个百分点，比上年加快 2.4 个百分点。“新”产业投资 1926.15 亿元，增长 30.5%，快于全市 30 个百分点，占全市投资的比重为 17.1%，比上年提高 4.0 个百分点。其中，高技术服务业投资增长 66.6%。房地产调控效果进一步显现，房地产开发投资 2233.39 亿元，下降 2.9%；商品房销售面积 1482.12 万平方米，下降 45.3%。

2017 年，社会消费品零售总额 5729.67 亿元，增长 1.7%。发

展消费品零售总额 5729.67 亿元，增长 1.7%。发

口 4694.49 亿元，增长 21.6%；出口 2952.36 亿元，增长 1.2%。从方式看，一般贸易出口 1437.32 亿元，增长 3.7%，占全市出口的 48.1%，比上年提高 1.2 个百分点。从出口市场看，对日本、美国、欧盟分别增长 11.2%、7.1%和 8.3%，合计出口额占全市的 37.8%。

(6)招商引资势头良好，金融存贷规模稳定增加。2017 年，全市外商投资企业 951 家，合同外资额 264.23 亿美元，实际直接利用外资 106.08 亿美元，增长 5.0%；其中自贸区引进外资成效显著，实际利用外资 28.03 亿美元，增长 12.1%，快于全市 7.1 个百分点，占全市的 26.4%。

存贷款规模双双超过 3 万亿。截至 2017 年末，全市金融机构（不含外资）本外币各项贷款余额 31602.54 亿元，增长 9.9%，比年初增加 2848.49 亿元，同比多增 89.12 亿元。各项存款余额 30940.81 亿元，增长 2.9%，比年初增加 873.77 亿元。

(7)民计民生持续改善，消费价格涨幅平稳。持续推进大众创业万众创新，继续实施百万技能培训福利计划，应届大学生就业率达到 90%以上。全年新增就业 48.95 万人，增长 0.1%，就业结构进一步优化，第三产业就业人口比重首次超过六成。制定并落实 20 项增收措施，最低工资标准提高至 2050 元，城乡居民基础养老金上调至 277 元。2017 年，全市居民人均可支配收入 37022 元，增长 8.7%。

消费价格温和上涨。2017 年，居民消费价格上涨 2.1%，涨幅比上年持平。服务价格是拉动 CPI 上涨的主要动力，服务价格上涨 4.1%，拉动 CPI 上涨 1.7 个百分点。受鲜菜、猪肉、鸡蛋价格回落影响，消费品类价格下降 0.1%，为近年来首次下降。生产价格持续上涨。工业生产者出厂价格上涨 8.4%，工业生产者购进价格上涨 11.1%，涨幅比上年提高 10.5 个和 12.8 个百分点。

(一) 落实积极的财政政策

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。

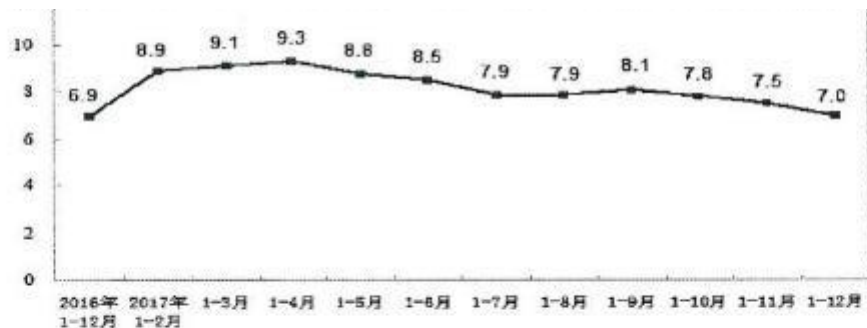
二、行业现状与发展前景分析

(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，增长9.4%，增速回落0.3个百分点。住宅投资占房地产开发投资的68.4%。

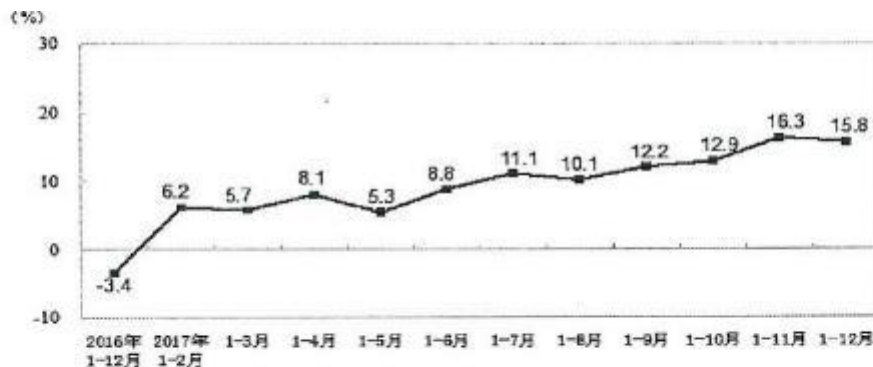


数据来源：国家统

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 3.1%，增速回落 0.8 个百分点；东北地区投资 4,015 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 121,415 万平方米，增长 10.5%。房屋竣工面积 101,486 万平方米，下降 4.1%，降幅扩大 3.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 71,815 万平方米，下降 7.0%。

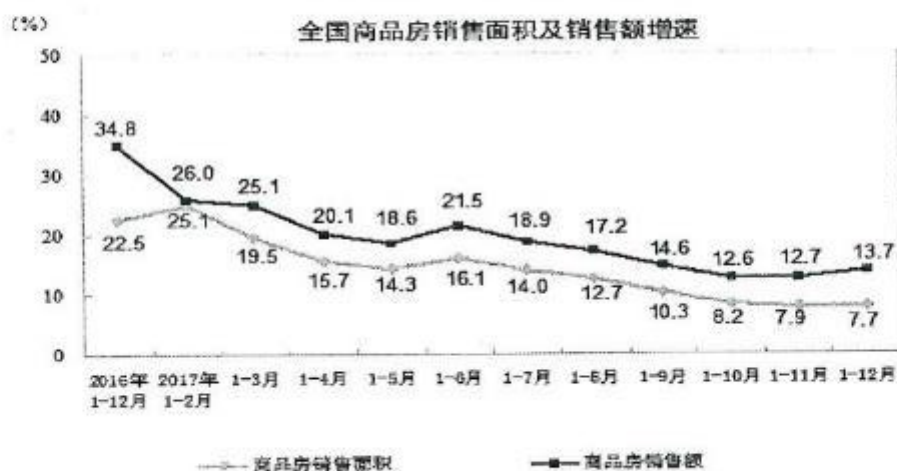
2017 年，房地产开发企业土地购置面积 25,508 万平方米，比上年增长 15.8%，增速比 1-11 月份回落 0.5 个百分点；土地成交价款 1,100 亿元，增长 49.4%，增速提高 2.4 个百分点。



数据来源：国家统计局

(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：国家统计局

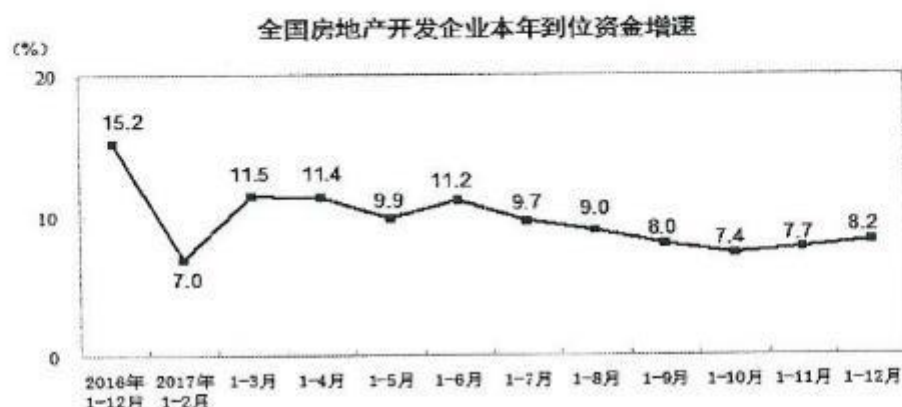
2017年，东部地区商品房销售面积71,199万平方米，比上年增长2.9%，增速比1-11月份回落0.3个百分点；销售额74,439亿元，增长6.2%，增速提高0.9个百分点。中部地区商品房销售面积47,460

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

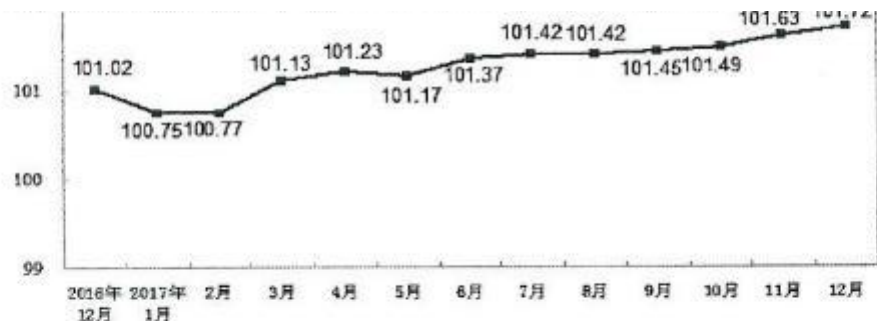
2017 年，房地产开发企业到位资金 156,053 亿元，比上年增长 8.1%，增速比 1-11 月份提高 0.5 个百分点。其中，国内贷款 25,242 亿元，增长 17.3%；利用外资 168 亿元，增长 19.8%；自筹资金 50,872 亿元，增长 3.5%；其他资金 79,770 亿元，增长 8.6%。在其他资金中，定金及预收款 48,694 亿元，增长 16.1%；个人按揭贷款 23,906 亿元，下降 2.1%。



数据来源：国家统计局

(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 100.05，比 11 月份提高 0.09 点。



数据来源：国家统

2.天津市房地产市场状况

受宏观调控政策影响，天津市 2017 年新房市场降温明显。2017 年成交新房面积 1280 万平方米，比 2016 年下降 50%。二手房签约成交量 94434 套，也比 2016 年下降了一半左右。

2017 年，天津市完成房地产开发投资 2233.39 亿元，同比下降 2.4%。占全市固定资产投资（不含农户）的比重为 19.8%。全市房地产开发投资中：住宅投资 1559.70 亿元，下降 2.4%；办公楼投资 9.1 亿元，下降 25.7%；商业营业用房投资 189.39 亿元，下降 25.0%；其他投资 391.72 亿元，增长 20.7%。全市房地产开发商品房屋施工面积 8795.82 万平方米，下降 5.9%；竣工面积 2023.41 万平方米，下降 30.6%。商品房销售面积 1482.12 万平方米，下降 45.3%；实现销售额 2272.30 亿元，下降 34.7%。

据统计，2017 年全市新增供应新房 1397 万平方米，仅比 2016 年下降了 8%。受楼市限购限贷等政策的影响，市场需求端大幅减少，年初房价居高不下，随着政策组合拳逐渐发力，房价回归理性。2017 年天津新房成交均价 15707 元/平方米。其中很多热点片区受高档楼盘成交量较多的影响，带动当地成交均价上涨。而一些片区由于性价比较高的中档楼盘成交较多，加之限价政策的影响，带动当地新房成交均价走低。在热门片区中，梅江板块的新房成交均价在年末达到

每平方米降了 4000 元以上。

(二)行业主要特点

1.周期性

房地产行业的周期与经济发展周期结合紧密,房地产企业必须考虑到宏观经济对行业发展的影响,及时做好准备,以应对相应的风险并握带来的机会。

2.关联性

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

3.政策敏感性

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

4.地域性

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

5.不完全竞争性

房地产的不完全竞争性为行业的各类企业提供了生存空间,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

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。产品的差异化、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重视客户管理及产品分类设计。

2.品牌集中度提高

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非常重要。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、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年以北京、天津、上海、广州和珠三角城市群、京津冀

推进新型城镇化，支持居民自住和进城人员购房需求，有利于消化库存；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企业调整策略，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，各城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物业服务行业，商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，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。而物业服务行业以物业服务产品为服务标的，无论是作为房地产

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

三、被评估企业简介

(一)被评估单位简介

1.名称：天津鲁能泰山房地产开发有限公司(以下简称：“天津鲁能公司”)

2.住所：天津市海河教育园区新慧路1号管理中心二区301-1

3.法定代表人：郭广森

4.注册资本：125,000.00万人民币

5.类型：有限责任公司(法人独资)

6.经营范围：房地产开发经营、酒店管理、物业管理、房屋租赁、装饰装修服务、工程管理服务、企业管理咨询、建筑材料批发兼零售、科学研究和技术服务业。(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

天津鲁能泰山房地产开发有限公司成立于2016年3月17日，由天津鲁能置业有限公司出资组建，成立时注册资本为人民币32,000.00万元，全部由天津鲁能置业有限公司认缴，占注册资本100.00%。上述出资已经天津天授会计师事务所有限责任公司于2016年7月26日出具的津天授验内字(2016)第036号验资报告予以验证。

2016年4月，天津鲁能公司申请增加注册资本43,000.00万元，增资部分全部由天津鲁能置业有限公司认缴，增资完成后，公司注册资本变更为75,000.00万元，天津鲁能置业有限公司出资75,000.00元，占注册资本的100.00%。

2016年7月，天津鲁能公司申请增加注册资本50,000.00万

万元，占注册资本的 100.00%。

2016 年 7 月，根据天津鲁能职业有限公司与都城伟业集团有限公司签署的《关于天津鲁能泰山房地产开发有限公司国有股权无偿划转协议书》，天津鲁能公司股权由天津鲁能置业有限公司全部划转至都城伟业集团有限公司。

评估基准日，天津鲁能股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额(人民币万元)	持股比例
都城伟业集团有限公司	125,000.00	100%
合计	125,000.00	100%

8.公司经营管理结构

天津鲁能泰山房地产开发有限公司为都城伟业集团有限公司控股子公司。根据公司章程，公司设执行董事会、经理和监事。下设财务资产部、发展策划部、设计部、项目部、营销部、成本管理部、综合部、工程建设部、物资部等职能部门。

天津鲁能公司目前所开发的房地产项目主要包括鲁能泰山 7 号 A 区及 B 区项目。

(1)鲁能泰山 7 号 A 区项目为在建项目，项目已于 2016 年 8 月开工建设，预计于 2018 年 11 月全部竣工。截至评估基准日，该项目部分进行了预售，主要为住宅地下室及配套商业、车位等，预测建筑面积为 171,044.02 平方米（其中小高层住宅 44,179.80 平方米，花园洋房 72,832.03 平方米，叠拼别墅 39,873.36 平方米，配套商业 5,066.00 平方米，地下室 9,092.83 平方米），可售地下车位 1,394.00 个；可售面积为 122,100.27 平方米（小高层住宅 43,532.80 平方米，花园洋房 72,832.03 平方米，叠拼别墅 4,654.44 平方米，地下室 1,081.00 平方米），未销售面积为 48,943.75 平方米（小高层住宅 647.00 平方米，叠拼别墅 35,218.92 平方米，商业 5,066.00 平方米，地下室 8,011.83 平方米），地下车位 1,394 个。

(2)鲁能泰山 7 号 B 区项目为在建项目，项目已于 2017 年 3 月

13,900.00 平方米,地下室 1,937.06 平方米),可售地下车位 1,333 个;已预售面积为 18,722.77 平方米(小高层住宅 7,150.40 平方米,洋房 11,080.72 平方米),未销售面积为 146,530.18 平方米(小高层住宅 61,848.99 平方米,花园洋房 55,384.58 平方米,联排别墅 13,951.20 平方米,商业 13,900.00 平方米,地下室 1,445.41 平方米),地下车位 133 个。

(二)被评估单位在行业中的竞争优势及劣势

1.被评估企业的竞争优势:土地获取成本较低;由都城伟业集团统一进行招标采购,综合成本较低;所开发产品稀缺,市场接受度较高。

2.被评估企业的竞争劣势:天津地区限价限购等政策层面对项目去化造成一定影响;楼盘周边配套工程暂不成熟,未来有待进一步完善。

四、被评估企业的资产与财务分析

(一)资产配置和使用情况

1.经营性资产的配置和使用情况

公司经营性资产主要包括存货-开发成本、固定资产。

开发成本为鲁能泰山 7 号 A 区、B 区,包括低密度住宅、高层住宅、商业、车库等;固定资产主要是车辆及电子设备。

2.非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

(1)非经营性资产

评估基准日,递延所得税资产作为非经营性资产。

溢余资产是指超过企业正常经营所需的,企业自由现金流量未涉及的资产。评估基准日,被评估单位的溢余资产为保证公司最低现金保有量后剩余的货币资金。

(2)非经营性负债

非经营性负债主要包括与企业生产经营没有直接关系的借款。

六、评估结论及分析

资产负债表

金额单位：人民币

项目	2017/12/31	2016/12/31
一、流动资产合计	420,152.36	344,000.00
二、非流动资产合计	10,488.91	10,488.91
固定资产	49.09	49.09
递延所得税资产	10,439.82	10,439.82
三、资产总计	430,641.27	354,488.91
四、流动负债合计	311,815.63	221,815.63
五、非流动负债合计	0.00	0.00
六、负债总计	311,815.63	221,815.63
七、净资产(所有者权益)	118,825.64	132,673.28

被评估单位自成立以来的利润表如下：

利润表

金额单位：人民币

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	127.36	127.36
减：营业成本	127.36	127.36
税金及附加	188.28	188.28
销售费用	5,818.84	5,818.84
管理费用	242.56	242.56
财务费用	-476.33	-476.33
资产减值损失	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-5,773.35	-5,773.35
加：营业外收入	66.37	66.37
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-5,706.98	-5,706.98
减：所得税费用	-2,049.59	-2,049.59
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-3,657.38	-3,657.38

(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

重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无变化；

2.针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

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.除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

6.假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素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，考虑企业在未来可能取得的新项目开发所产生的价值，假设收益为预测期。

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。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。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。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。

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，并加上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股东全部权益价值。

1-12页 11页到

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的股东全部权益价值。计算公式如下：

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。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

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准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；

i：预测期第*i*年；

n：预测期；

r：折现率(此处为加权平均资本成本，WACC)；

其中：企业自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)企业自由现金流量=现金流入-现金流出

(预测期内每年)企业自由现金流量=销售收入-增值税-开发主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、销售费
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

后企业自由现金流量预测不涉及的资产。溢余资产单独分析评估。

(3)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。本次评估主要采用成本法进行评估，具体评估方法详见资产基础法评估部分。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次评估主要采用成本法进行评估。

(三)收益期和预测期的确定

对于房地产开发企业，明确的收益预测期限根据基准日正在的开发建设期(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的项目开发完成后，在评估基准日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为收益期。

尚未开发完工的鲁能泰山7号A区预计2018年开发完成，2018年完成销售；鲁能泰山7号B区项目预计2019年开发完成，2019年完成销售。

七、评估计算过程

本次评估从实现销售收入角度对公司净现金流进行预测。

(一)企业自由现金流量的预测

本次评估预测是在分析企业历史数据的基础上确定基期数据，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及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素，依据本

1.销售收入的预测

企业在可预测期内的主要收入来源为天津鲁能公司现已取得泰山7号A区和B区房地产开发项目的销售收入。

项目的开发进度及销售情况如下:

(1)项目概况

①A区项目

A区地块总占地面积123,694.10平方米,总建筑面积251,800.0平方米,规划可售建筑面积171,044.02平方米,物业类型包括小高层住宅、花园洋房、叠拼别墅、商业、车库和地下室等。该项目已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及商品房预售(租)许可证。该项目于2016年8月开工建设,预计2018年11月竣工,计划2019年销售完。

评估基准日,开发成本-A区地块项目已签约面积122,100.27平方米,尚未结转收入264,198.43万元;剩余商业住宅洋房等未售面积48,943.75平方米,车位1,394.00个未售。

②B区地块项目

B区地块总占地面积116,081.30平方米,总建筑面积246,300.0平方米,规划可售建筑面积165,252.95平方米,物业类型包括小高层住宅、花园洋房、联排别墅、商业、车库和地下室。该项目已取得产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及商品房预售(租)许可证。该项目于2017年3月开工建设,2019年11月竣工,计划2020年完成销售。

评估基准日,开发成本-B区地块项目已签约面积18,722.77平方米,尚未结转收入40,216.36元;剩余商业住宅洋房等未售面积146,530.18平方米,车位1,332.00个未售。

各项目详细规划指标见资产基础法“存货评估技术说明”。

地区房地产市场环境进行分析，根据企业提供的项目节点控制表按照项目的类型分住宅、商业、车位等分别测算确定销售平均价格

对于报告日前已经预售的，根据实际销售价格计算基准日后流入；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，结合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

鲁能泰山7号A区预计2019年完成销售，B区预计于2020年完成销售。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			
项目	2018 年	2019 年	2020 年
A 区	39,913.36	77,003.76	
B 区	159,872.32	175,497.49	15
基准日已签约尚未回款额	34,562.27		
收入合计	234,347.95	252,501.25	15

2.开发成本预测

开发成本为项目开发各年实际支付的各项成本费用的总和，包括：土地取得成本、开发前期准备费、建筑安装工程费、基础

项目名称	2018 年	2019 年
A 区	54,562.71	31
B 区	61,546.39	63
合计	116,109.11	95

3.增值税、税金及附加预测

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

的 2%
增值税：根据国税总局〔2016〕18 号公告相关规定，对于税，房地产开发企业中的一般纳税人，销售自行开发的房地目，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。额的计算公式如下：

$$\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) / (\text{增值税适用税率})$$

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：城市维护建设税、教育费附加及地方教加、防洪费、房产税、土地使用税及印花税等。各项税费税率城建税为 7%、教育费附加为 3%、地方教育附加为 2%、防洪1%、房产税按照房产计税原值 70%金额的 1.2%、土地使用税每米为 1.5 元、印花税按照销售金额的 0.05%。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实则》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%；

税金及附加预测表

金额单位：人民币元

项目名称	2018 年	2019 年	2020 年
增值税（一般征收）	6,372.11	6,886.40	4,000.00
城市维护建设税	446.05	482.05	280.00
教育费附加	318.61	344.32	200.00
防洪费	63.72	68.86	40.00
房产税	8.73	8.73	8.73
土地使用税	20.56	10.48	10.48
印花税	117.17	126.25	76.19
土地增值税	6,839.28	7,368.45	-5,000.00

4.销售费用预测

营业费用包括项目销售部门的工资、折旧、社会保险费、职工福利费、工会经费、职工教育经费、办公费、差旅费、低值易耗品摊销、水电费、物业管理费、客服及商务费用、销售佣金、住房公积金、销售推广费等。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	6,629.36	7,683.67	4,000.00

5.管理费用预测

管理费用中包括工资、福利费、社会保险费、办公费、差旅费、业务招待费、折旧费及其他各项日常管理费用。经测算未来年度管理费用计算如下：

金额单位：人民币元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
管理费用	1,884.52	1,759.35	1,000.00

6.营业外收支预测

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

7. 营业外收支预测

项目	2018 年	2019 年	2020 年
所得税	3,113.02	10,450.65	18,113.02

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的应用情况，经分析，目前所有设备可以满足公司未来年度的使用，因此未来年度毋需进行资本性支出。

9.折旧费预测

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

折旧费预测表

金额单位：人民币元			
项目	2018 年	2019 年	2020 年
折旧费	9.69	9.69	

10.营运资金增加额

(1)评估基准日营运资金

①基本公式

评估基准日营运资金=流动资产-流动负债

②调整事项

调整事项如下：

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

II.其他流动资产和应交税费：对于预缴的税金及附加、土地增值税、企业所得税等，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。

算基准日营运资金时予以剔除。

IV.应付利息作为有息负债计算，因此计算基准日营运资金予以剔除。

评估基准日调整前和调整后的流动资产和流动负债如下表：

基准日营业资金计算表

金额单位：人民币

科目名称	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	调
一、流动资产合计	491,186.66	39,356.55	0.00	0.00	450,196.89	
货币资金	39,861.67	39,356.55	0.00	0.00	0.00	
预付款项	999.55	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他应收款	128.55	0.00	0.00	0.00	0.00	
存货	429,849.45	0.00	0.00	0.00	429,849.45	
其他流动资产	20,347.44	0.00	0.00	0.00	20,347.44	
二、流动负债合计	311,815.63	0.00	39,160.93	9,219.87	262,869.01	
短期借款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
应付账款	474.07	0.00	0.00	0.00	0.00	
预收款项	269,852.52	0.00	0.00	0.00	269,852.52	
应付职工薪酬	40.44	0.00	0.00	0.00	0.00	
应交税费	1,458.03	0.00	0.00	8,390.23	-6,983.51	
应付利息	60.93	0.00	60.93	0.00	0.00	
其他应付款	39,929.64	0.00	39,100.00	829.64	0.00	
三、营运资金						

③基准日营运资金计算

基准日营运资金=调整后流动资产-调整后流动负债
=1,067.40(万元)

(2)当期所需营运资金

当期所需营运资金，以销售费用、管理费用中付现支出，按月周转期进行测算。

(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

项目	2018 年	2019 年	2020 年
当期所需营运资金	700.10	788.07	

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

金额单位：人民币

项目	2018 年	2019 年	2020 年
现金流入			
销售收入	234,347.95	252,501.25	15
现金流出			
开发成本	116,109.11	95,246.67	
增值税	6,372.11	6,886.40	4
销售税金及附加	7,814.12	8,409.14	-5
管理费用	1,884.52	1,759.35	
销售费用	6,629.36	7,683.67	2
所得税	3,113.02	10,450.65	18
加:折旧及摊销	9.69	9.69	
加:期末营运资金回收	0.00	0.00	
加:期末固定资产回收	0.00	0.00	
减:资本性支出	0.00	0.00	
减:营运资金追加额	-357.91	77.43	
自由现金流量	92,793.31	121,997.64	-3

(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、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 221.64 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 20.02 万元。

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

$$= 221.64 + 20.02$$

$$= 241.66 \text{ 万元}$$

(二)折现率的确定

Ke: 为权益资本成本

Kd: 为债务资本成本

D/E: 根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比

T: 为企业所得税率。

其中: $Ke = R_f + \beta \times RP_m + R_c$

Rf: 无风险报酬率

β : 企业风险系数

RPm: 市场风险溢价

Rc: 企业特定风险调整系数

1. 权益资本成本 Ke 的确定

(1) 无风险报酬率 Rf 的确定

经查询,我国发行的 5 年期国债的平均收益率为 3.7808%,
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
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

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

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 0.8441

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
经营和负债情况求取企业的目标资本结构 D/E 为 100%;

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.4771。

(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，投资开发特定产项目，业务、产品范围较单一，项目开发有一定的风险，因此风险略高。综合考虑上述情况，综合确定风险调整系数 Rc 取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5.10%。

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

(三)评估值的计算过程及评估结论

1.自由现金流量折现值的确定

预测期内各年自由现金流按年中折现考虑，预测期后企业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值+期末收回价值现值

计算结果详见下表：

金额单位：人民币

项目	2018 年	2019 年	2020 年	期末
自由现金流量	92,793.31	121,997.64	-3,477.44	
折现期	0.50	1.50	2.50	
折现率	10.61%	10.61%	10.61%	

3.非经营性资产价值的确定

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

序号	所属科目	评估值(万元)
一	非经营性资产	10
1	递延所得税资产	10
二	非经营性负债	9
1	其他应付款	
2	应交税费	8
非经营性资产净值		1

4.有息负债的确定

评估基准日,被评估单位的有息负债为从天津鲁能置业有限公司取得的借款及应付利息,核实后账面价值为 39,160.93 万元。

5.收益法评估结果的计算

根据以上评估工作,天津鲁能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+非经资产价值

$$=190,572.97+39,356.55+1,219.95$$

$$=231,149.47 \text{ 万元}$$

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=231,149.47-39,160.93$$

$$=191,988.54 \text{ 万元}$$

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接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、收益法两种评估方法，按照评估程序，对天津鲁能泰山房地产开发有限公司的股东全部权益在2017年12月31日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

(一)收益法评估结果

天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为430,641.27万元，总负债账面价值为311,815.63万元，净资产账面价值为118,825.64万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为191,988.54万元，增值额为73,162.90万元，增值率为61.57%。

(二)资产基础法评估结果

天津鲁能泰山房地产开发有限公司评估基准日总资产账面价值为430,641.27万元，评估价值为504,002.95万元，增值额为73,361.68万元，增值率为17.04%；总负债账面价值为311,815.63万元，评估价值为311,815.63万元，无增减值变化；净资产账面价值为118,825.64万元，净资产评估价值为192,187.32万元，增值额为73,361.68万元，增值率为61.74%。

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

投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	49.09	47.31	-1.78	
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	0.00	0.00	0.00	
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	10,439.82	10,439.82	0.00	
资产总计	10	430,641.27	504,002.95	73,361.68	
三、流动负债	11	311,815.63	311,815.63	0.00	
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	311,815.63	311,815.63	0.00	
净资产	14	118,825.64	192,187.32	73,361.68	

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 191,988.54 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 192,187.32 万元，两种评估方法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-开发成本用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现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：鲁能泰山房地产开发有限公司经评估后股东全部权益价值 192,187.32 万元。

二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运用资产基础法对天津鲁能泰山房地产开发有限公司的全

1	存货	3,588,151,545.00	4,321,786,100.00	733,634,554.94
2	固定资产	490,876.92	473,080.00	-17,796.92

各项资产增减值原因如下：

1、存货评估增值原因主要为：存货-开发成本位于天津市海河教育园区，天津海河教育园区是国家级高等职业教育改革实验区、教育部直属高等教育示范区、天津市科技研发创新示范区，城市化进程和产业拉动下快速推进，从而推动了本地区房地产市场的快速发展。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考虑了开发项目所获取的收益包含了合理的开发利润，故形成评估增值。

2、固定资产评估减值原因主要是车辆、电子设备的价格下降。

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。

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托、被评估单位概况

(一)委托人简介

名称：天津广宇发展股份有限公司(简称“广宇发展”)

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：186252.072000 万人民币

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；对住宿酒店及餐饮业投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外）；商业咨询；房地产中介服务；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）

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，将原公司总股本 7,033.72 万股国家股，1993 年 10 月 25 日至 1993 年 11 月 30 日，向社会公众股 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，均为非限制性普通股。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置业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有限公司。划转完成后，鲁能集团有限公司持有 10,240 万股，占总股本的 20.017%，为公司第一大股东。

产重组。以上重组交易完成后，广宇发展股本总额增加至 186,252. 其中鲁能集团有限公司持有广宇发展股份 141,790.9637 万股，占 比例为 76.13%，为广宇发展的控股股东。

(二)产权持有人简介

企业名称：都城伟业集团有限公司(简称“都城伟业”)

住所：北京市西城区西单北大街 111 号 9 层 901 室

法定代表人：刘宇

成立日期：2009 年 12 月 30 日

注册资本：2,000,000.00 万元人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工和 务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专 货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商 (领取本执照后，应到市商务委备案。；企业依法自主选择经营项 经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内 营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

股权结构及变更情况：

都城伟业集团有限公司（原名北京鲁能置业有限公司成立于 12 月 30 日，注册资本为人民币 5000.00 万元，为鲁能集团有限公 子公司。

2012 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 17.50 亿元，增 部有鲁能集团有限公司认缴。增资完成后，都城伟业公司注册 18.00 亿元，鲁能集团有限公司出资 18.00 亿元，占比为 100.00%。

2013 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 42.00 亿元，增 部有鲁能集团有限公司认缴。增资完成后，都城伟业公司注册 60.00 亿元，鲁能集团有限公司出资 60.00 亿元，占比为 100.00%。

2014 年根据股东会决议，都城伟业公司增资 110.00 亿元，增

(三)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：天津鲁能泰山房地产开发有限公司(简称：“天津鲁能泰山”)

住所：天津海河教育园区新慧路1号管理中心二区301-1

法定代表人：郭广森

注册资本：125000.00 万元人民币

类型：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；房地产经纪；装饰装修服务；工程管理服务；企业管理咨询；建筑材料批发和零售；科学研究和技术服务业。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)。

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

天津鲁能泰山房地产开发有限公司成立于2016年3月17日，由天津鲁能置业有限公司出资组建，成立时注册资本为人民币32,000.00万元，全部由天津鲁能置业有限公司认缴，占注册资本的100.00%。上述出资业经天津天授会计师事务所有限责任公司于2016年4月12日出具天授验内字(2016)第017号验资报告予以验证。

2016年4月，天津鲁能公司申请增加注册资本43,000.00万元，增加部分全部由天津鲁能置业有限公司认缴，增资完成后，公司注册资本为75,000.00万元，天津鲁能置业有限公司出资75,000.00万元，占注册资本的100.00%。

2016年7月，天津鲁能公司申请增加注册资本50,000.00万元，增加部分全部由天津鲁能置业有限公司认缴，增资完成后，公司注册资本为125,000.00万元，天津鲁能置业有限公司出资125,000.00万元，占注册资本的100.00%。

2016年7月，根据天津鲁能置业有限公司与都城伟业集团有限公司签订的《天津鲁能泰山房地产开发有限公司股权转让协议》，天津鲁能泰山房地产开发有限公司100%股权由天津鲁能置业有限公司转让给都城伟业集团有限公司。

评估基准日，天津鲁能股权结构如下表所示：

股东名称	出资金额(人民币万元)	持股比
都城伟业集团有限公司	125,000.00	100
合计	125,000.00	100

3.公司产权和经营管理结构

天津鲁能泰山房地产开发有限公司为都城伟业集团有限公司子公司。根据公司章程，公司设执行董事、经理和监事。公司资产部、发展策划部、设计部、项目部、营销部、成本部、综合工程管理部、物资部等职能部门。

4.公司项目概况

天津鲁能公司房地产开发项目——鲁能泰山7号项目，位于天津海河教育园区内，项目距天津站直线距离20.5公里，距天津西站直线距离25公里，距天津机场直线距离15公里。项目包含A区和B区两个地块。

A区项目建设用地面积12.37万平方米，总建筑面积25.18万平方米，容积率 ≤ 1.3 ；B区项目建设用地面积11.61万平方米，总建筑面积24.61万平方米，容积率 ≤ 1.4 。

目前鲁能泰山7号A区及鲁能泰山7号B区项目共取得2宗土地，占地面积共239,775.40平方米，其中：

(1)鲁能泰山7号院A区项目为在建项目，项目已于2016年8月开工建设，预计于2018年11月全部竣工。截至评估基准日，该项目已预售了住宅地下室及配套商业、车位等，预测可售建筑面积171,044.02平方米（其中小高层住宅44,179.80平方米，花园洋房12,654.44平方米，叠拼别墅39,873.36平方米，配套商业5,066.00平方米，地下室1,081.00平方米），可售地下车位1,394.00个；已预售面积为122,388.83平方米（小高层住宅43,532.80平方米，花园洋房72,832.03平方米，叠拼别墅35,218.92平方米，商业5,066.00平方米，地下室2,011.83平方米），地下车位1,394个。

165,252.95平方米（其中小高层住宅68,999.39平方米，花园洋房66,252.95平方米，联排别墅13,951.20平方米，配套商业13,900.00平方米，1,937.06平方米），可售地下车位1,332.00个；已预售面积为18,722.72平方米（小高层住宅7,150.40平方米，花园洋房11,080.72平方米，叠拼别墅647.00平方米，地下室1,081.00平方米），未销售面积为48,943.75平方米（小高层住宅647.00平方米，地下室491.65平方米），地下车位1,332个。

5.采用的主要会计政策

(1)会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

(2)营业周期

以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性标准。

(3)记账本位币

以人民币为记账本位币。

(4)财务报表编制基础

财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

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

(5)应收款项坏账的核算方法

①坏账准备的确认标准

在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列情形的应收款项，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）。

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、计提方法

将金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

B. 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

a. 信用风险特征组合的确定依据

对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险的类似性反映了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
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
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

b. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
普通往来款	账龄分析法
特殊往来款	个别认定法

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

(b)组合 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应收款项

对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明确证据表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；应收关联方款项；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。转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

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

(6)存货核算方法

①存货的分类

存货主要包括开发成本。

②存货取得和发出的计价方法

际成本。

开发用土地的核算方法：本公司开发用土地计入“开发成本”科目。

公共配套设施费用的核算方法：指开发项目内发生的、独立的、非营利性的，且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公共机构的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费。发生时，计入“开发成本”科目，按受益原则分配至各成本对象。

③存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

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

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

(7)固定资产及其累计折旧的核算方法

①固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

②各类固定资产的折旧方法

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

运输工具	6-10	5.00	9.50-15.83	平均年
电子设备	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年
办公设备	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年
酒店业家具	5-8	5.00	11.88-19.00	平均年
其他	5-20	5.00	4.75-19.00	平均年

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终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(8)收入确认原则

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

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，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；并且该项销售收入的实现已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，并且该开发产品的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。

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）确认收入，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所有者权益的交易和事项产生的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

6.历年的财务和经营状况

历年资产负债表如下：

金额单位：

项目	2017/12/31	2016/12/31
一、流动资产合计	420,152.36	

四、流动负债合计	311,815.63	
五、非流动负债合计	0.00	
六、负债总计	311,815.63	
七、净资产(所有者权益)	118,825.64	

历年利润表如下:

金额单位: 元

项目	2017 年度	2016 年度
一、营业收入	127.36	
减: 营业成本	127.36	
税金及附加	188.28	
销售费用	5,818.84	
管理费用	242.56	
财务费用	-476.33	
资产减值损失	-	
投资收益 (损失以“-”号填列)	-	
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)	-5,773.35	
加: 营业外收入	66.37	
减: 营业外支出	-	
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	-5,706.98	
减: 所得税费用	-2,049.59	
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)	-3,657.38	

被评估单位评估基准日、2016 年度的财务报表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。

(四)委托人与被评估单位的关系

委托人天津广宇发展股份有限公司与被评估单位天津鲁能泰山房地产开发有限公司无产权隶属关系;被评估单位天津鲁能泰山房地产开发有限公司为产权持有人都城伟业集团有限公司的全资子公司。

二、关于评估目的的说明

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都城伟业集团有限公司持有的鲁能泰山房地产开发有限公司 100% 股权。为此,天津广宇发展股份

(一)评估对象：评估对象是天津鲁能泰山房地产开发有限公司全部权益价值。

(二)评估范围：评评估范围是被评估单位的全部资产及负债。基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产和递延所得税资产，资产账面价值为 430,641.27 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 311,815.63 万元；净资产账面价值为 118,825.64 万元。

纳入评估范围的资产与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 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期间及有利于本次经济行为实现等因素。

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。实物资产的类型及分布如下：

1.存货

纳入评估范围的存货为开发成本，主要是鲁能泰山 7 号 A 区。

设,预计于2018年11月全部竣工。截至评估基准日,该项目已进行了预售,主要为住宅地下室及配套商业、车位等,预测可售建筑面积171,044.02平方米(其中小高层住宅44,179.80平方米,花园洋房平方米,叠拼别墅39,873.36平方米,配套商业5,066.00平方米,9,092.83平方米),可售地下车位1,394.00个;已预售面积为122,平方米(小高层住宅43,532.80平方米,花园洋房72,832.03平方米,4,654.44平方米,地下室1,081.00平方米),未销售面积为48,943.75平方米(小高层住宅647.00平方米,叠拼别墅35,218.92平方米,商业5,066.00平方米,地下室8,011.83平方米),地下车位1,394个。

(2) 鲁能泰山7号B区项目为在建项目,项目已于2017年3月设,预计于2019年11月全部竣工。截至评估基准日,该项目已进行了预售,主要为住宅地下室及配套商业、车位等,预测可售建筑面积165,252.95平方米(其中小高层住宅68,999.39平方米,花园洋房平方米,联排别墅13,951.20平方米,配套商业13,900.00平方米,1,937.06平方米),可售地下车位1,332.00个;已预售面积为18,722,平方米(小高层住宅7,150.40平方米,花园洋房11,080.72平方米,4,654.44平方米,地下室1,081.00平方米),未销售面积为48,943.75平方米(小高层住宅647.00平方米,地下室491.65平方米),地下车位1,332个。

2.设备类

纳入评估范围的设备类资产包括车辆和电子设备。

(1)电子设备

电子设备主要是办公电子设备(如电脑、复印机等)以及其他设备等。以上主要设备购置并启用于2016年10月,目前均可正常使用。

(2)车辆

纳入本次评估范围的车辆共1辆,为非营运车辆,已取得行驶证,证载权利人为天津鲁能泰山房地产开发有限公司。截至评估基准日,该车辆正堂使用。

查。

(四)清查结论

通过以上资产清查核实程序，确认天津鲁能泰山房地产开发有
评估基准日总资产账面价值为 430,641.27 万元；负债为流动负债，
账面价值为 311,754.70 万元；净资产账面价值为 118,886.57 万元。具
表：

资产负债表

金额单位：

科目	账面价值
一、流动资产	
二、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	
无形资产	
其中：土地使用权	
其他非流动资产	
资产总计	
三、流动负债	
四、非流动负债	
负债总计	
净资产	

(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
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、
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情况以及未来的发展规划
况，预测未来年度的开发进度、开发物业类型、开发面积、工程
而预测未来年度的开发支出。

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，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	2018 年	2019 年	2020
营业收入	234,732.68	273,830.69	
营业成本	188,711.33	212,721.23	
税金及附加	4,240.41	7,195.95	
销售费用	6,629.36	7,683.67	
管理费用	1,884.52	1,759.35	
财务费用			
利润总额	33,267.07	44,470.49	
所得税	8,316.77	11,117.62	
净利润	24,950.30	33,352.87	

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；

委托方: 天津广宇发展股份有限公司

A red circular ink stamp is positioned over the company name. The stamp contains the company's name in Chinese characters: "天津广宇发展股份有限公司" (Tianjin Guangyu Development Co., Ltd.) arranged in a circular pattern around a central emblem.

法定代表人(签字): 周悦

2018年4月26日

被评估单位：天津鲁能泰山房地
开发有限公司



法定代表人(签字): 

2018年4月26日