本报告依据中国资产评估准则编制

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

中企华评报字(2021)第 6325-01 号

（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	37110201103706012021001 73
资产评估报告名称：	天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值
资产评估报告文号：	中企华评报字(2021)第6325-01号
资产评估机构名称：	北京中企华资产评估有限责任公司
签字资产评估专业人员：	戚宪资 、李明伟

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明 1

资产评估报告摘要 3

资产评估报告正文 5

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 5

二、评估目的 13

三、评估对象和评估范围 13

四、价值类型 21

五、评估基准日 21

六、评估依据 22

七、评估方法 26

八、评估程序实施过程和情况 29

九、评估假设 32

十、评估结论 33

十一、特别事项说明 35

十二、资产评估报告使用限制说明 37

十三、资产评估报告日 38

资产评估报告附件 39

声　明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及企业经营预测资料由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、资产评估师对存货、投资性房地产、机器设备、土地使用权等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未

触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：重庆鲁能开发（集团）有限公司的全部资产及负债。

评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 1,266,436.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,049,538.45 万元；净资产账面价值为 216,898.01 万元。

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

重庆鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为 1,266,436.46 万元，评估价值为 1,289,535.99 万元，增值额为 23,099.53 万元，增值率为 1.82%；总负债账面价值为 1,049,538.45 万元，评估价值为

1,049,538.45 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 216,898.01 万元，资产基础法评估价值为 239,997.54 万元，增值额为 23,099.53 万元，增值率为 10.65%。

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

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	946,221.05	955,786.45	9,565.40	1.01
二、非流动资产	2	320,215.41	333,749.54	13,534.13	4.23
其中：长期股权投资	3	174,784.02	182,233.02	7,449.00	4.26
投资性房地产	4	33,137.55	39,217.70	6,080.15	18.35
固定资产	5	342.71	347.69	4.98	1.45
在建工程	6	22,504.73	22,504.73	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	18,242.84	18,242.84	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	18,242.84	18,242.84	0.00	0.00
其他非流动资产	10	71,203.56	71,203.56	0.00	0.00
资产总计	**11**	**1,266,436.46**	**1,289,535.99**	**23,099.53**	**1.82**
三、流动负债	12	527,462.21	527,462.21	0.00	0.00
四、非流动负债	13	522,076.24	522,076.24	0.00	0.00
负债总计	**14**	**1,049,538.45**	**1,049,538.45**	**0.00**	**0.00**
净资产	**15**	**216,898.01**	**239,997.54**	**23,099.53**	**10.65**

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限为自评估基准日起一年。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司:

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为天津广宇发展股份有限公司、鲁能集团有限公司、都城伟业集团有限公司，被评估单位为重庆鲁能开发（集团）有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

(一)委托人简介

1.委托人一

企业名称：天津广宇发展股份有限公司

住所：天津经济技术开发区新城西路52号6号楼202-4单元

法定代表人：王科

注册资本：186,252.072万元人民币

类型：股份有限公司（上市）

股票代码：000537.SZ

统一社会代码：91120000103100 67X6

成立日期：1986年03月05日

营业期限：1986年03月05日至长期

经营范围：房地产开发及商品房销售；对住宿酒店及餐饮酒店投资；房屋租赁；物业服务；房地产信息咨询服务；材料和机械电子设备、通信设备及器材、办公设备销售；仓储（危险品除外，限区外分支机构或经营场所备案地址经营）；商品信息咨询；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）

2.委托人二

企业名称：鲁能集团有限公司

住所：济南市市中区经三路14号

法定代表人：刘宇

注册资本：2,000,000万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会代码：913700007456935935

成立日期：2002年12月12日

营业期限：2002年12月12日至无固定期限

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

3.委托人三

企业名称：都城伟业集团有限公司

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

注册资本：2,000,000万人民币

类型：有限责任公司(法人独资)

统一社会代码：91110000699631905D

成立日期：2009年12月30日

营业期限：2009年12月30日至2039年12月29日

经营范围：投资及投资管理；经济信息咨询；酒店管理；工程管理服务；技术开发；技术咨询；技术转让；物业管理；房地产开发；专业承包；货物进出口；技术进出口；代理进出口；机械设备租赁；出租商业用房；承办展览展示活动；洗衣代收；打字、复印；旅游信息咨询；火车票票务代理、航空机票票务代理、电影票票务代理；销售服装、日用品、珠宝首饰、针纺织品、工艺品、文化用品、体育用品；文艺演出票务代理、体育赛事票务代理；机动车公共停车场服务；设计、制作、代理、发布广告；翻译服务；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；会议服务；健身服务；组织文化艺术交流活动（不含演出）；餐饮服务（禁止在居民住宅楼、未配套设立专用烟道的商住综合楼、商住综合楼内与居住层相邻的商业楼层内，新建、改建、扩建产生油烟、异味、废气的饮食服务；禁止新建与居住、医疗卫生、文化教育、科研、行政办公等为主要功能的场所边界水平距离小于9米的项目）；零售食品；零售烟草；美容服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）；理发服务（不符合卫生规范要求不得开展经营活动）。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；餐饮服务、零售食品、零售烟草、美容服务、理发服务以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(二)被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：重庆鲁能开发(集团)有限公司（以下简称“重庆鲁能公司”）

住所：重庆市渝北区渝鲁大道777号

法定代表人：郭广森

注册资本：160,000万元人民币

统一社会代码：91500000202806301C

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：1999年01月26日

营业期限：1999年01月26日至长期

经营范围：一般项目：房地产开发(壹级)，物业管理（以上经营范围按资质证书核定项目承接业务），旅游信息咨询服务，企业管理服务，房屋及场地租赁，仓储（不含危险品），销售房屋、建筑材料和装饰材料（不含危险化学品）、纺织品、服装、百货、文化用品、体育用品、珠宝首饰、工艺美术品及收藏品（不含文物）、照相器材、家用电器、电子产品、五金、家具、花卉，家用电器修理，首饰清洗，摄影，代订机票、火车票、船票，柜台及设施出租，会议服务，酒店管理，住宿，餐饮服务，停车场服务，打字、复印，健身服务，承办经批准的体育比赛活动及赛事（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.公司股东及持股比例、股权变更情况

重庆鲁能开发(集团)有限公司成立于1999年1月26日。根据重庆银信会计师事务所出具的银会验(1999)第2号《验资报告》，重庆鲁能公司发起人及出资额如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	山东鲁能集团有限公司	6,000.00	30.00
2	南昌科瑞集团公司	5,000.00	25.00
3	山东鲁能投资公司	2,000.00	10.00
4	山东鲁能电力燃料公司	2,000.00	10.00
5	山东鲁能电力物资有限公司	2,000.00	10.00
6	泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
7	鲁能英大实业发展有限公司	1,000.00	5.00
合计		20,000.00	100.00

1999年7月，鲁能英大实业发展有限公司经北京市工商行政管理局核准，名称变更为鲁能英大集团有限公司。

2000年7月，南昌科瑞集团有限公司将其持有的重庆鲁能公司25.00%的股权转让给鲁能英大集团有限公司。本次股权转让后，重庆鲁

能公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	山东鲁能集团有限公司	6,000.00	30.00
2	山东鲁能投资公司	2,000.00	10.00
3	山东鲁能电力燃料有限公司	2,000.00	10.00
4	山东鲁能电力物资有限公司	2,000.00	10.00
5	泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
6	鲁能英大集团有限公司	6,000.00	30.00
合计		20,000.00	100.00

2001年6月，鲁能英大集团有限公司将持有的重庆鲁能公司30.00%的股权依法分别转让给山东鲁能集团有限公司6.50%、山东鲁能物资集团有限公司（由山东鲁能电力物资有限公司更名而来）9%和山东鲁能燃料集团有限公司（由山东鲁能电力燃料有限公司更名而来）14.50%。山东鲁能投资公司将持有的重庆鲁能公司10.00%的股权转让给山东鲁能控股集团公司。本次股权转让后，重庆鲁能公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	山东鲁能集团有限公司	7,300.00	36.50
2	山东鲁能燃料集团有限公司	4,900.00	24.50
3	山东鲁能物资集团有限公司	3,800.00	19.00
4	山东鲁能控股集团公司	2,000.00	10.00
5	泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00
合计		20,000.00	100.00

2002年2月，山东鲁能控股集团公司将其持有的重庆鲁能公司的10.00%股权转让给山东鲁能集团有限公司4.50%和山东鲁能物资集团有限公司5.50%。本次股权转让后，重庆鲁能公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	山东鲁能集团有限公司	8,200.00	41.00
2	山东鲁能燃料集团有限公司	4,900.00	24.50
3	山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
4	泰基国际企业有限公司	2,000.00	10.00

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
合计		20,000.00	100.00

2003 年 12 月，山东鲁能集团有限公司将其持有的重庆鲁能公司 41.00%的股权转让给山东鲁能拓展置业有限公司。山东鲁能燃料集团有限公司将持有的重庆鲁能公司 24.50%的股权转让给山东鲁能恒源资产管理有限公司。泰基国际企业有限公司将其持有的重庆鲁能公司 10.00%的股权转让给海南顺和投资有限公司。本次股权转让后，重庆鲁能公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	山东鲁能拓展置业有限公司	8,200.00	41.00
2	山东鲁能恒源资产管理有限公司	4,900.00	24.50
3	山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
4	海南顺和投资有限公司	2,000.00	10.00
合计		20,000.00	100.00

2004 年 9 月，山东鲁能拓展置业有限公司、山东鲁能恒源资产管理有限公司分别将各自持有的重庆鲁能公司 41.00%、24.50%的股权转让给天津南开戈德股份有限公司。本次股权转让后，重庆鲁能公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	天津南开戈德股份有限公司	13,100.00	65.50
2	山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
3	海南顺和投资有限公司	2,000.00	10.00
合计		20,000.00	100.00

2005 年 4 月，天津南开戈德股份有限公司更名为天津广宇发展股份有限公司。

2007 年 12 月，海南顺和投资有限公司将持有的重庆鲁能公司 10.00%的股权转让给山东鲁能恒源置业有限公司。本次股权转让后，重庆鲁能公司的股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	天津广宇发展股份有限公司	13,100.00	65.50
2	山东鲁能物资集团有限公司	4,900.00	24.50
3	山东鲁能恒源置业有限公司	2,000.00	10.00
合计		20,000.00	100.00

2009 年 8 月，山东鲁能物资集团有限公司、山东鲁能恒源置业有限公司分别将其各自持有的重庆鲁能公司 24.50%、10.00%的股权无偿划转给山东鲁能集团有限公司。本次股权划转后，重庆鲁能公司的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	天津广宇发展股份有限公司	13,100.00	65.50
2	山东鲁能集团有限公司	6,900.00	34.50
合计		20,000.00	100.00

2012 年 6 月，经山东省工商行政管理局核准，山东鲁能集团有限公司名称变更为鲁能集团有限公司。

2017 年 9 月，鲁能集团有限公司将其持有的重庆鲁能公司的 34.50%股权转让给天津广宇发展股份有限公司，重庆鲁能公司成为天津广宇发展股份有限公司的全资子公司。

2017 年 12 月，重庆鲁能公司注册资本由 20,000.00 万元变更为 100,000.00 万元，增资部分由重庆鲁能公司未分配利润转增。

2021 年 1 月 29 日，根据重庆鲁能公司股东会决定，重庆鲁能公司注册资本由 100,000.00 万元变更为 160,000.00 万元，新增的 60,000.00 万元注册资本由天津广宇发展股份有限公司以货币方式认缴出资。

截至评估基准日被评估单位股权结构未发生变化，被评估单位的股权结如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	天津广宇发展股份有限公司	160,000.00	100.00%

3.公司产权和经营管理结构

截至评估基准日，重庆鲁能开发（集团）有限公司的长期股权投

资为宜宾鲁能开发(集团)有限公司、重庆中绿园置业有限公司、重庆太衡企业管理咨询有限公司，持有宜宾鲁能开发(集团)有限公司 35%股权，持有重庆中绿园置业有限公司和重庆太衡企业管理咨询有限公司 100%股权。

截至评估基准日，重庆鲁能开发（集团）有限公司的组织结构如下:

重庆鲁能开发（集团）有限公司为天津广宇发展股份有限公司的全股子公司。根据公司章程，公司设执行董事、经理和监事。公司下设财务资产部、发展策划部、设计部、项目部、营销部、成本部、综合部、工程建设部、物资部等职能部门。

4.企业评估基准日及以前年度的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及以前年度的财务状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
资产总计	1,560,221.84	1,525,114.20	1,390,361.64	1,266,436.46
负债总计	1,257,225.35	1,254,182.47	1,145,708.56	1,049,538.45
所有者权益	302,996.49	270,931.74	244,653.08	216,898.01

被评估单位评估基准日及以前年度的经营状况如下表:

金额单位：人民币万元

项目	2018年度	2019年度	2020年度	2021年1-8月
营业收入	703,769.01	277,013.37	533,662.93	224,975.86
利润总额	117,056.62	19,746.73	92,108.35	-63,800.32
净利润	91,357.60	20,314.28	74,433.89	-48,305.06

被评估单位评估基准日、2020 年度、2019 年度、2018 年度的会计报表均经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

5.委托人与被评估单位之间的关系

委托人之一天津广宇发展股份有限公司为被评估单位重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东；委托人之二鲁能集团有限公司为委托人

之一天津广宇发展股份有限公司的控股股东，同时与委托人之三都城伟业集团有限公司互为本次交易的交易对手方。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的重庆鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

中国绿发投资集团有限公司就此事项，于 2021 年 9 月 3 日召开了第一届董事会第六次会议，在会上通过了《关于广宇发展资产置换事宜的议案》，并形成了《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象是重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是重庆鲁能开发（集团）有限公司的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产和递延所得税资产，总资产账面价值为 1,266,436.46 万元；负债包括流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 1,049,538.45 万元；净资产账面价值为 216,898.01 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留意见。

(三)评估范围内主要资产的情况如下:

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括存货、投资性房地产、

设备类资产、在建工程、长期股权投资和土地使用权。主要资产的类型及特点如下:

1.存货

纳入评估范围的存货为房地产开发项目，包括开发产品和开发成本。

开发产品包括鲁能星城七街区、九街区未售车位，六街区未售商业及车位，十三街区、鲁能城中央公馆(一二三期)、南渝星城(一二三期)、九龙花园、泰山 7 号(一二三期)、九龙东郡一街区、北渝星城、星城外滩（一期）。

开发成本包括鲁能城中央公馆四期、北渝星城商业、泰山 7 号一二三期及公配、泰山 7 号四期、星城外滩(一二三四五期及配套)。物业形态包括高层住宅、商业和车位。

项目概况如下:

(1)鲁能星城项目

鲁能星城项目总占地 1,885.00 亩，总建筑面积约 320 万平方米，项目共分 13 个街区，预计常住人口约 7.5 万余人。项目位于重庆市北部城区东翼新溉路和渝鲁大道(原五童路)交界处，距解放碑约 4 公里，近邻解放碑和观音桥两大商圈，地跨渝北、江北、北部新区三区，属于 CBD 的重要辐射区域。内镶 150 亩原生月隐湖，紧邻 2,000 亩的龙头寺公园，近达重庆北站交通枢纽。该项目由国际级大师澳大利亚柏涛(墨尔本)、香港何显毅建筑师楼和香港贝尔高林强强联袂担纲建筑和景观设计。配套完善，引进重庆巴蜀中学、巴蜀小学、巴蜀幼儿园三大名校，巨资建设大盘教育配套系统。

鲁能星城十三街区项目位于重庆市渝北区人和镇双碑村，总用地面积 42,959.40 平方米，总建筑面积 320,256.51 平方米，项目分为地下超市、高层办公、超高层办公、底层商业、车位等。

截至评估基准日，十三街区已办理了国有土地使用证、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、商品房预售许可证，总可售面积为 300,918.24 平方米。该项目于 2015 年 3 月开始

施工，至2017年9月竣工；2015年开盘销售。

(2)鲁能城中央公馆

①项目位于渝北区双龙湖街道两路组团，紧邻渝北区中央公园，距悦来国际会展中心约3公里，距渝北空港商圈约4公里，距江北国际机场约6公里，周边有重庆八中、巴蜀小学、三甲医院等配套。该项目占地面积80,141.00平方米，规划建筑面积约218,913.63平方米，物业类型包括高层住宅、多层洋房、叠拼别墅、商业和车位。

截至评估基准日，该项目已办理国有土地使用证、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、商品房预售许可证。该项目于2015年8月开始施工，至2018年7月竣工，2015年开盘销售。

②鲁能城中央公馆项目位于公园北路和公园东路交汇处，紧邻渝北区中央公园，距悦来国际会展中心约3公里，距渝北空港商圈约4公里，距江北国际机场约6公里，周边有重庆八中、巴蜀小学、三甲医院等配套。该项目规划建筑面积278,116.71平方米，物业类型包括高层住宅、商业、车位。

评估基准日该项目已办理国有土地使用证、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、商品房预售许可证。该项目于2016年3月开始施工，至2018年10月竣工，2016年开盘销售。

③鲁能城中央公馆四期，自持部分占地26,874.25平方米，土地用途：其他商服用地，2016年3月10日签订土地出让合同。截至评估基准日，已办理不动产权证和建设用地规划许可证。该项目暂无明确的开发计划。

(3)南渝星城

南渝星城位于重庆市巴南区，总占地面积97,227.00平方米，规划建筑面积487,963.89平方米。毗邻鱼洞体育中心，距离地铁2号线和3号线仅数百米，背靠人民广场，临老街公园，交通便利。该项目分三期开发，项目物业类型为高层住宅、商业、公寓、车位。

截至评估基准日，该项目已办理国有土地使用证、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、商品房预售许可证。该项目一二期于 2015 年 7 月开始施工，至 2018 年 5 月竣工；2015 年开始销售，预计 2026 年清盘。该项目三期于 2017 年 8 月开始施工，于 2020 年 9 月完工，2019 年开始销售。

(4)九龙花园

九龙花园项目位于九龙坡区翼龙路与火炬大道交汇处。项目区位交通便利，距离二号线马王场站距离约 600 米，周边公交站点分布较多。项目区周边有彩云湖湿地公园等 6 大公园环绕，景观环境优越。靠近杨家坪商圈、巴国城文化美食城两大商圈，拥有鲁能育才中学、重庆西城医院、九龙坡区第一中医院、重钢总医院，生活配套设施完善。该项目总占地面积 61,867.00 平方米，规划建筑面积 295,690.08 平方米，项目物业类型包括高层住宅、高层公寓、商业和车位。

截至评估基准日，该项目已办理国有土地使用证、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、商品房预售许可证。2015 年 11 月已开工建设，至 2019 年 12 月全部竣工，2015 年 12 月开盘销售。

(5)九龙东郡一街区

九龙东郡一街区项目位于重庆市九龙坡区盘龙新城，毗邻已建成的彩云湖宜居生态区，是九龙坡区近年来重点打造的经济、居住区，是九龙坡区政府规划的未来城市副中心，是九龙坡宜居生态区。地块周边路网规划完善，项目南侧为城市主干道：火炬一路，距离轻轨 2 号线大堰村站仅 600 米距离，在建轨道 5 号线环线临近该项目。项目距杨家坪商圈约 3 公里，距巴国城商圈约 1.2 公里，距重庆西站约 4.5 公里。该项目占地总面积 36,388.00 平方米，规划总建筑面积 196,978.53 平方米，项目物业类型包括高层住宅、高层公寓、商业和车位。

截至评估基准日，该项目已办理国有土地使用证、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、商品房预售许可证。项目 2016 年 7 月已开工建设，2018 年 4 月竣工，2016 年 11 月开盘预售。

(6)鲁能泰山 7 号

鲁能泰山 7 号项目位于重庆市两江新区空港新城中央公园板块，是重庆市近年来重点打造的空港经济核心地带，是政府规划的未来重庆的第二核心。项目紧邻中央公园,距悦来国际会展中心直线距离约 3.5 公里，距江北国际机场约 6 公里，距龙头寺火车站约 13 公里，距鲁能星城项目约 14 公里。中央公园区域正处于基础设施完善阶段，目前项目周边配套缺乏，但规划中的教育、商业以及医疗等配套十分完备,部分正在建造中。

该项目共计 21 个地块，总占地面积为 384,060.00 平方米，计划分五期开发，目前项目所开发的一二三期涉及 F117-1、F118-1、F119-1、F120-1、F121-1、F122-1、F123-1、F138-1、F139-2 等共 17 个地块。物业类型涉及紧凑高层(T8)、小高层(T4)、洋房(T2)、叠拼别墅、微豪高层(T2)、"BLOCK 街区、底商、车位。一二三期项目已办理不动产权证、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、商品房预售许可证。该项目 2016 年 6 月已开工建设，预计 2022 年 11 月竣工，2016 年 12 月开盘销售。

鲁能泰山 7 号项目四期，项目总占地 38,733.00 平方米，土地用途:其他商服用地，2016 年 3 月 10 日签订土地出让合同。截至评估基准日，已办理不动产权证和建设用地规划许可证。该项目暂无明确的开发计划。

(7)北渝星城

北渝星城位于重庆市北碚区北碚老城组团，距观音桥商圈约 30 公里，距沙坪坝商圈约 28.4 公里，距解放碑商圈约 33.1 公里，距杨家坪商圈约 36 公里，距南坪商圈约 35.6 公里，距江北国际机场约 24.2 公里，距重庆北站约 27.1 公里。项目北临天生丽街和西南大学，西临海宇学府江山，项目东面和南面临龙凤溪，景观资源丰富。该项目总占地面积 138,337.00 平方米，规划总建筑面积 508,911.65 平方米，项目物业类型包括高层住宅、洋房、公寓、商业、车位、地下超市及幼儿园。

截至评估基准日，该项目已办理国有土地使用证、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预售许可证。该项目于2016年12月开工建设，至2019年12月竣工，于2017年开盘销售。

(8)星城外滩

星城外滩项目位于重庆市江北区寸滩保税港板块，紧邻海尔路，临金渝大道以及包茂高速，紧邻重庆北站和寸滩港。项目紧邻在建的轻轨四、九号线站点，交通便捷。

项目距离江北机场约15公里；距离火车北站约4公里，距离观音桥商圈8公里，距离江北嘴约5公里。北面为寸滩保税港，西面为海语江山小区，南面临内环快速干道，东面为长江，地块具有一线江景资源。该项目总占地面积202,638.80平方米，规划总建筑面积741,457.09平方米，星城外滩项目分五期开发，目前所开发的为一期、二期及三期涉及5#地、4#地与1#地，物业类型包括高层住宅、公寓、会所、商业及车位。四期及五期为空地，尚未进行开发。

截至评估基准日，星城外滩土地已全部办理不动产权证、建设用地规划许可证，项目一至四期（5#地、4#地、1#地 2#地）已办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，项目一三期（5#地）办理商品房预售许可证。

2.投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产共计133项，均为存货转入商用房屋，包括鲁能星城会所、南渝星城S5商业、南渝星城-A区商铺(共计22项)、鲁能城中央公馆一期商业(共计73项)、九龙花园商铺(共计36项)。

(1)截至评估基准日，鲁能星城会所办理房地产权证书，证号为201房地证2009字第61555号，证载权利人为重庆鲁能开发(集团)有限公司，证载建筑面积为8,862.56平方米，证载土地使用权面积为3,604.20平方米，证载土地用途为城镇混合住宅用地，证载土地使用权性质为出让，证载土地使用权截止期限为2042年11月21日，纳入本次评估范围的鲁能星城会所面积为6,882.43平方米，房屋实际用途为商业。

(2)截至评估基准日，南渝星城-A 区已在重庆市国土资源和房屋管理局办理初始登记，尚未颁发权证，重庆市国土资源和房屋管理局已出具相关查询证明；“南渝星城 S5 商业”未办理房屋所有权证，已办理房地产权证，证号为 202D 房地证 2015 字第 00241 号，证载土地面积 90,222.00 平方米，证载土地用途为二类居住用地、商业用地、商务用地，土地使用权类型为出让。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺上述投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

(3)截至评估基准日，纳入评估范围的鲁能城中央公馆商业用房已办理房屋栋证，申报面积为证载建筑面积一部分。上述投资性房地产尚未办理新的房产证，从而造成本次评估基准日时证载面积与申报面积不符。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺该投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

(4)截至评估基准日，纳入评估范围的九龙花园商业用房已办理房屋栋证，申报面积为证载建筑面积一部分。上述投资性房地产尚未办理新的房产证，从而造成本次评估基准日时证载面积与申报面积不符。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺该投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

3.设备类资产

(1)车辆

车辆共计 6 台，分别为 1 台别克商务车、2 台柯斯达客车、1 台帕杰罗汽车、2 台梅赛德斯奔驰小型客车，均已办理车辆行驶证，产权人为重庆鲁能开发(集团)有限公司及重庆鲁能开发(集团)有限公司商业管理分公司，其中渝 AD5955 牌照的柯斯达客车、渝 A00863 牌照的帕杰罗汽车评估基准日时已报废，其余 4 台均可正常使用。

(2)电子设备

电子设备主要包括各种规格的电脑、投影仪、打印机、数码相机、空调等，共计 968 项（台），除部分待报废设备(详见明细表)外均可正常使用。

4.在建工程

在建工程共 1 项，为重庆鲁能自持的重庆鲁能城商业项目。该项目预算投资 3,558,240,000.00 元，2020 年 3 月开工，预计 2024 年 9 月完工，截至评估基准日，F55-1 地块塔楼基础开挖。F55-2 地块 A 塔楼砌体完成，抹灰完成 10%；B 塔楼砌体完成；F55-3 地块 C 塔楼砌体施工完成，抹灰完成 90%。整体付款进度为 34.21%。

5.长期股权投资

评估基准日，长期股权投资为两项全资长期股权投资和一项非控股长期股权投资，具体情况如下表所示：

序号	股权投资单位名称	股权比例（%）	投资金额(元)	账面金额(元)	经营情况
1	宜宾鲁能开发(集团)有限公司	35.00	70,000,000.00	265,570,309.54	正常
2	重庆中绿园置业有限公司	100.00	540,000,000.00	540,000,000.00	正常
3	重庆太衡企业管理咨询有限公司	100.00	942,269,900.00	942,269,900.00	正常
合计			1,552,269,900.00	1,747,840,209.54	

6.企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权，具体情况如下：

纳入评估范围的土地使用权共 1 宗，为出让土地，已办理国有土地使用权证，证号分别为渝(2016)渝北区不动产权第 000833812 号、第 000833529 号、第 000833583 号，土地使用权人均为重庆鲁能(开发)有集团限公司，证载面积合计为 55,387.00 平方米，其中拟自持部分在无形资产-土地使用权科目中核算，分摊面积为 28,512.75 平方米。具体情况如下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发 程度	面积(m2)	账面价值(元)
1	渝(2016)渝北区不动产权第000833812号、第000833529号、第000833583	重庆鲁能城商业项目占地	2015/09/28	2055/12/29	其他商服用地	六通一平	28,512.75	398,759,411.20

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	终止日期	土地用途	开发 程度	面积(m2)	账面价值(元)
	号							

(四)企业申报的其他表外资产情况

企业申报的资产均为表内资产。

(五)引用其他机构报告结论涉及的相关资产

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型

(一)价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(二)价值类型选择的理由

本次评估为天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组事宜提供价值参考依据。资产评估报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且资产评估报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论。结合资产评估目的、评估时所依据的市场条件以及评估结论的适用范围，确定本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

本报告的评估基准日为：2021年8月31日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况；同时本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，

选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

《中国绿发投资集团有限公司第一届董事会第六次会议决议》(2021年9月3日发)。

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2.《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正);

3.《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

4.《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订);

5.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号发布,财政部令第97号修改);

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正);

7.《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

8.《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订);

9.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2019年4月23日中华人民共和国国务院令第714号修订);

10.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);

11.《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令378号，国务院令第588号、第709号修订);

12.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号);

13.《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);

14.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);

15.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);

16.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

17.《上市公司国有股权监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、中国证券监督管理委员会令第36号);

18.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);

19.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64号);

20.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第 76 号)、《企业会计准则第1号——存货》;

21.《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第691号);

22.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号发布、第65号修订);

23.《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号);

24.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

25.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);

26.《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);

27.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

28.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);

29.《上市公司重大资产管理办法》(证监会令第73号，证监会令第127号修改);

30.《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;

31.《上市公司重大资产重组管理办法》(证监会令第109号发布，证监会令第159号修改)。

32.《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号);

33.《中华人民共和国土地增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第138号);

34.《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》(财政部[1995]6号);

35.《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);

36.有关其他法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1.《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);

3.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4.《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号);

5.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2018]36号);

6.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2018]37号);

8.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号);

9.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);

10.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);

11.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);

12.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);

13.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

14.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

15.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

16.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

17.《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

1.不动产权证书;

2.机动车行驶证;

3.建设用地规划许可证;

4.建设工程规划许可证;

5.建筑工程施工许可证;

6.商品房现售备案证;

7.其他有关产权证明。

(五)取价依据

1.《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号，自2013年5月1日起施行);

2.评估基准日银行存贷款基准利率;

3.中国人民银行发布的相应期限的LPR;

4.《机电产品报价手册》(2021年);

5.企业提供的项目投资概算、设计概算等资料;

6.企业提供的相关工程预决算资料;

7.企业与相关单位签订的工程承发包合同;

8.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;

9.企业有关部门提供的未来年度经营计划;

10.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;

11.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

(六)其他参考依据

1.《资产评估专家指引第 6 号——上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2015]67 号);

2.《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》(中评协[2019]39 号);

3.《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》(中评协[2020]38 号);

4.《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);

5.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

6.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告;

7.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

本次评估选用的评估方法为：收益法、资产基础法。

选用资产基础法的理由：截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经审计。被评估单位的每项资产和负债都可以被识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，具备采用资产基础法评估的条件。

选用收益法的理由：被评估单位具备持续经营的基础和条件,会计核算规范，管理清晰，业务来源稳定、明确，管理层对公司目前经营情况及未来年度公司发展情况有详细计划，未来的预期收益及经营风险能够较为合理的预测，具备采用收益法评估的条件。

不采用市场法的理由：被评估单位主要从事房地产开发，开发经营范围仅在其注册地周边，与同行业的上市公司经营范围涉及多地甚至全国相比，被评估单位业务类型单一，开发项目较少，土地储备相对薄弱；同时不同地区的限购限贷政策、税收清缴方式不同，而这些因素对房地产企业的价值影响较大。综合来看，难以获取与被评估单位可比的上市公司或可比交易案例，因此不宜采用市场法评估。

(一)收益法，是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

本次采用收益法中的现金流量折现法对企业整体价值评估来间接获得股东全部权益价值。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。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

(二)资产基础法，是指以被评估单位或经营体评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

纳入本次评估范围的重要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、设备类资产、在建工程和土地使用权，具体评估方法如下：

1.存货

(1)存货-开发产品

①对于只剩下尾盘的房地产开发产品项目，采用市场价值倒扣法进行评估。已经签定商品房销售(预售)合同的根据合同确定开发产品销售金额，尚未签定商品房销售(预售)合同的主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值。计算公式：

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

②对于尚有较多房源未销售的房地产开发产品，本次采用假设开发法-动态分析法进行评估。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，根据评估基准日委估开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和，再对以前年度预收房款及

各项税费进行调整，从而得到开发项目价值。

计算公式为：

开发项目年净现金流量=评估基准日后房地产销售流入-销售费用流出-增值税流出-税金及附加流出-土地增值税流出-所得税流出

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

(2)存货-开发成本，对于房地产开发企业的商品房开发项目，主要采用假设开发法进行评估，本次选用假设开发法-动态分析法进行评估。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，根据评估基准日委估开发项目的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，预测未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和相关税金(税金及附加、增值税、土地增值税及企业所得税)的现金流出，得出每年的净现金流量，采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和，再对以前年度预收房款及各项税费进行调整，从而得到开发项目价值。

计算公式为：

开发项目年净现金流量=评估基准日后房地产销售流入-续建成本流出-管理费用流出-销售费用流出-增值税流出-税金及附加流出-土地增值税流出-所得税流出

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

2.长期股权投资，本次均进行整体评估，获得被投资单位的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

3.投资性房地产，由于评估对象主要用途为商业，成本法无法准确的测算出评估基准日的市场价值(投资利润等无法合理预测)，因此不选用成本法；由于待估房地产周边租售比过低，因此不选用收益还原法；纳入本次评估范围的投资性房地产，周边有相似的物业出售，本次采

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

4.设备类资产，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；对于购置较早的部分在用车辆和在用电子设备，按照评估基准日的二手市场价格进行评估；对于待报废设备，按照可变现价值评估；对于报废已处置的车辆，采用近期处置回收价格确认其评估价值。成本法是指通过估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估技术方法的总称；市场法是利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

5.在建工程，据在其特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

6.土地使用权，由于待估宗地同一供需圈的可供参考的同类型用地近期成交案例较多，故本次适宜选用市场比较法进行评估。市场比较法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将委估土地与在较近时期内已发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，调整得出委估土地的评估地价的方法。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2021年10月8日至2021年11月16日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2021年10月8日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场调查

评估人员于2021年10月10日至2021年10月25日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

(2)初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的存货、投资性房地产、设备类资产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

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

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四)资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五)评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六)内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后，

出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二)假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三)假设被评估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四)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；

(五)针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

(六)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；

(七)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；

(八)除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

(九)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；

(十)假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

(十一)假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

(十二)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；

(十三)企业投资建设所需的主要原材料、辅料等的供应无重大变化；

(十四)本次评估均是基于企业开发的项目均能按计划顺利开发完成

和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值及企业价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期后延所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内；

(十五)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，假设基准日已有的项目开发期为收益期；

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

(十七)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；

(十八)本次评估，未完工程的后续专业支出是根据管理层预计项目总专业支出减去截至评估基准日已投入的专业支出金额进行确定的，评估师对其进行了必要核实，未考虑项目工程竣工决算时，项目实际总专业支出(土地、建安、前期、市政配套、基础设施及开发间接费)与目前预算金额可能存在的差异对评估结果产生的影响；

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

(二十)本次预测以被评估单位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。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一)收益法评估结果

重庆鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为1,266,436.46万元；总负债账面价值为1,049,538.45万元；净资产账面价值为216,898.01万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为241,577.09万元，增值额为24,679.08万元，增值率为11.38%。

(二)资产基础法评估结果

重庆鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为1,266,436.46万元，评估价值为1,289,535.99万元，增值额为23,099.53万元，增值率为1.82%；总负债账面价值为1,049,538.45万元，评估价值为1,049,538.45万元，无评估增减值；净资产账面价值为216,898.01万元，资产基础法评估价值为239,997.54万元，增值额为23,099.53万元，增值率为10.65%。

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

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
一、流动资产	1	946,221.05	955,786.45	9,565.40	1.01
二、非流动资产	2	320,215.41	333,749.54	13,534.13	4.23
其中：长期股权投资	3	174,784.02	182,233.02	7,449.00	4.26
投资性房地产	4	33,137.55	39,217.70	6,080.15	18.35
固定资产	5	342.71	347.69	4.98	1.45
在建工程	6	22,504.73	22,504.73	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	18,242.84	18,242.84	0.00	0.00
其中：土地使用权	9	18,242.84	18,242.84	0.00	0.00
其他非流动资产	10	71,203.56	71,203.56	0.00	0.00
资产总计	**11**	**1,266,436.46**	**1,289,535.99**	**23,099.53**	**1.82**
三、流动负债	12	527,462.21	527,462.21	0.00	0.00
四、非流动负债	13	522,076.24	522,076.24	0.00	0.00
负债总计	**14**	**1,049,538.45**	**1,049,538.45**	**0.00**	**0.00**

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
净资产	15	216,898.01	239,997.54	23,099.53	10.65

(三)评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 241,577.09 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 239,997.54 万元，两者相差 1,579.55 万元，差异率为 0.66%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用资产基础法评估结果，具体原因如下：

1.本次评估是基于企业基准日的存量资产为基础进行的，并未考虑企业在未来可能取得的新项目开发所带来的价值。

2.收益法采用有限期持续经营模型，是基于现有项目开发完成为前提，收益期与预测期一致。

3.资产基础法评估中，房地产开发企业的主要资产-开发成本已采用假设开发法-动态分析法（收益途径）的模型进行评估，体现了房地产项目投入产出的时间价值。

根据上述分析，本资产评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即：重庆鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值评估结果为 239,997.54 万元。

本资产评估报告没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造

成。

(二)本次评估利用了信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）于2021年11月16日出具的编号为XYZH/2021BJAA171062的审计报告。根据《资产评估执业准则—企业价值》第12条规定：资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(三)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及该事项可能对评估结论的影响：

截至评估基准日，重庆鲁能开发（集团）有限公司纳入评估范围的投资性房地产中存在未办理房屋所有权证的情况，具体如下：

1.截至评估基准日，南渝星城-A区已在重庆市国土资源和房屋管理局办理初始登记，尚未颁发权证，重庆市国土资源和房屋管理局已出具相关查询证明；“南渝星城S5商业”未办理房屋所有权证，已办理房地产权证，证号为202D房地证2015字第00241号，证载土地面积90,222.00平方米，证载土地用途为二类居住用地、商业用地、商务用地，土地使用权类型为出让。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺上述投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

2.截至评估基准日，纳入评估范围的鲁能城中央公馆商业用房已办理房屋栋证，申报面积为证载建筑面积一部分。上述投资性房地产尚未办理新的房产证，从而造成本次评估基准日时证载面积与申报面积不符。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺该投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

3.截至评估基准日，纳入评估范围的九龙花园商业用房已办理房屋栋证，申报面积为证载建筑面积一部分。上述投资性房地产尚未办理新的房产证，从而造成本次评估基准日时证载面积与申报面积不符。重庆鲁能出具了相关情况说明，承诺该投资性房地产产权归其所有，不存在争议。

本次评估未考虑上述事项的影响。

(四)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(五)截至评估基准日，重庆鲁能开发（集团）有限公司纳入评估范围的电子设备中有 110 项处于待报废状态，账面原值 1,048,168.08 元，账面净值 70,151.42 元；纳入评估范围的车辆中有两项车辆已处于报废状态，账面原值 693,754.51 元，账面净值 34,687.73 元，明细详见资产基础法明细表。本次评估以可变现净值作为上述资产的评估值。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机

构及其资产评估专业人员不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 11 月 16 日。

法定代表人：权忠光

资产评估师：戚宪资　　资产评估师：李明伟

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二一年十一月十六日