

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宜宾鲁能开发（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 6325-02 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： 3711020110370601202100180

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
项目涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东
全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 中企华评报字(2021)第6325-02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(资产评估师)、王兴磊(资产评估师)

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	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程 and 情况	27
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	32
十二、资产评估报告使用限制说明	34
十三、资产评估报告日	36
资产评估报告附件	37

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、房屋建筑物、车辆、设备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

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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，对宜宾鲁能开发（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宜宾鲁能开发（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：宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：宜宾鲁能开发（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、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 310,770.13 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 233,585.16 万元；净资产账面价值为 77,184.97 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

评估结论：

宜宾鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为 310,770.13 万元，评估价值为 331,217.60 万元，增值额为 20,447.47 万元，增值率为 6.58%；总负债账面价值为 233,585.16 万元，评估价值为

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

233,585.16 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 77,184.97 万元，资产基础法评估价值为 97,632.44 万元，增值额为 20,447.47 万元，增值率为 26.49%。

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	155,767.87	166,882.39	11,114.52	7.14
二、非流动资产	2	155,002.26	164,335.21	9,332.95	6.02
其中：长期股权投资	3	80,000.00	81,453.65	1,453.65	1.82
投资性房地产	4	2,877.42	4,474.70	1,597.28	55.51
固定资产	5	27,876.40	28,939.51	1,063.11	3.81
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	1,033.82	6,252.73	5,218.91	504.82
其中：土地使用权	9	1,033.32	6,048.66	5,015.34	485.36
其他非流动资产	10	43,214.62	43,214.62	0.00	0.00
资产总计	11	310,770.13	331,217.60	20,447.47	6.58
三、流动负债	12	188,684.37	188,684.37	0.00	0.00
四、非流动负债	13	44,900.79	44,900.79	0.00	0.00
负债总计	14	233,585.16	233,585.16	0.00	0.00
净资产	15	77,184.97	97,632.44	20,447.47	26.49

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
产重组项目涉及的宜宾鲁能开发（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，按照必要的评估程序，对宜宾鲁能开发（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，被评估单位为宜宾鲁能开发（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为国家
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

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：186252.072 万人民币

类型：股份有限公司(上市)

股票代码：000537.SZ

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）

统一社会信用代码：9112000010310067X6

成立日期：1986年3月5日

营业期限：1986年3月5日至无固定期限

2. 委托人二

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：2000000万人民币

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

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）。

统一社会信用代码：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

3. 委托人三

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：2000000万人民币

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、废气的餐饮服务；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。）

统一社会信用代码：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

（二）被评估单位简介

1. 公司简况

名称：宜宾鲁能开发（集团）有限公司（简称“宜宾鲁能”）

住所：四川省宜宾市叙州区金沙江大道鑫领寓 15 幢 1-3 层

法定代表人：刘树国

注册资本：20000 万元人民币

类型：其他有限责任公司

经营范围：市政工程，园林绿化景观设计施工；高新技术开发，

房地产开发, 信息通讯, 广告, 科研; (以下仅限取得许可的分支机构经营): 疗养, 会议会展服务, 洗衣保洁服务, 游泳池服务, 提供健身房服务、棋牌、桌球; 票务代理, 打字复印, 美容、美发, 桑拿; 住宿, 餐饮服务; 销售: 酒类、预包装食品、工艺品(象牙及其制品除外)、日用百货、服装; 卷烟零售; 提供停车场服务。(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)

统一社会信用代码: 91511500720889012X

成立日期: 2000 年 12 月 13 日

营业期限: 2000 年 12 月 13 日至无固定期限

2. 公司股东及持股比例、股权变更情况

2000 年 11 月 24 日, 山东电力集团公司作出《关于成立宜宾鲁能开发(集团)有限公司的通知》(鲁电集团人〔2000〕524 号), 批准成立宜宾鲁能开发(集团)有限公司, 注册资本 20,000.00 万元, 由重庆鲁能开发(集团)有限公司、山东鲁能拓展置业有限公司、鲁能英大集团有限公司、山东电力核电建设集团公司共同出资设立, 成立时股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)	出资方式
1	重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35	货币
2	山东鲁能拓展置业有限公司	7,000.00	35	货币
3	鲁能英大集团有限公司	3,000.00	15	货币
4	山东电力核电建设集团公司	3,000.00	15	货币
	合计	20,000.00	100	

上述出资已经宜宾君瑞会计师事务所审验并出具了《验资报告》(君瑞验字〔2000〕第 107 号)。

2001 年 12 月, 根据股东会决议, 同意股东重庆鲁能开发(集团)有限公司将其持有的公司 35% 的股权转让给山东鲁能控股集团公司, 股东鲁能英大集团有限公司将其持有的公司 15% 的股权转让给山东鲁能控股集团公司。本次转让后, 股权结构如下:

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
----	------	---------	---------

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	山东鲁能控股集团公司	10,000.00	50
2	山东鲁能拓展置业有限公司	7,000.00	35
3	山东电力核电建设集团公司	3,000.00	15
	合计	20,000.00	100

2004 年 3 月，根据股东会决议，同意股东山东鲁能控股集团公司将其持有的公司 35%的股权转让给重庆鲁能开发(集团)有限公司，将其持有的公司 15%的股权转让给鲁能英大集团有限公司；股东山东电力核电建设集团公司将其持有的公司 15%股权全部转让给山东鲁能拓展置业有限公司。本次转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	山东鲁能拓展置业有限公司	10,000.00	50
2	重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35
3	鲁能英大集团有限公司	3,000.00	15
	合计	20,000.00	100

2009 年 7，根据国家电网公司《关于山东鲁能集团有限公司产权整合方案的批复》（国家电网财〔2009〕762 号），山东鲁能置业集团有限公司（原山东鲁能拓展置业有限公司）、鲁能英大集团有限公司分别将其持有的宜宾鲁能 50%和 15%的股权无偿划转给山东鲁能集团有限公司。本次划转后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	山东鲁能集团有限公司	13,000.00	65
2	重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35
	合计	20,000.00	100

2017 年 9 月，鲁能集团有限公司将其持有的宜宾鲁能 65%股权以 85,069.95 万元转让给天津广宇发展股份有限公司，天津广宇发展股份有限公司通过发行股份的方式向鲁能集团支付股权转让款。本次转让后，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
----	------	---------	---------

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例(%)
1	天津广宇发展股份有限公司	13,000.00	65
2	重庆鲁能开发(集团)有限公司	7,000.00	35
	合计	20,000.00	100

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3.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	524,429.07	415,570.17	368,810.16	310,770.13
负债总计	456,118.17	316,690.33	260,601.98	233,585.16
所有者权益	68,310.90	98,879.85	108,208.17	77,184.97

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	207,317.07	251,755.31	216,421.03	45,444.25
利润总额	54,830.83	83,936.17	68,678.03	-2,328.01
净利润	41,108.87	62,951.40	54,616.68	-4,023.20

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。

4.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宜宾鲁能开发（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宜宾鲁能开发（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

评估对象是宜宾鲁能开发（集团）有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是宜宾鲁能开发（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、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产等，总资产账面价值为 310,770.13 万元；负债为流动负债和非流动负债，总负债账面价值为 233,585.16 万元；净资产账面价值为 77,184.97 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、房屋建筑物及设备类资产。主要资产的类型及特点如下：

1. 存货

评估基准日，纳入评估范围的存货包括库存商品、开发产品、开发成本。

库存商品为宜宾鲁能皇冠假日酒店外购的红酒、白酒、饮料、香烟等商品。

开发产品包括公馆叁号、原香岭、缙香湾、鑫领寓 15 幢、鑫悦湾、溢香谷、鑫悦湾二期、鑫菁英、营销中心、公馆贰号、峯璟、原著荟、峯璟尚街、林中漫步-农贸市场、鑫空间架空层、仓储用房项目。截至评估基准日，上述项目除仓储用房不动产权证还在办理中，其余项目均已办理相关权证

开发成本为 D-06 地块项目，评估基准日时已取得国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

2.投资性房地产

纳入评估范围的投资性房地产共 3 项，尚未取得不动产权证，建筑面积共 5,090.10 平方米，被评估单位已出具权属说明，承诺上述房屋均为其所有，不存在产权纠纷。

上述投资性房地产所坐落的宗地均已取得国有土地使用权证，证载权利人均为宜宾鲁能开发（集团）有限公司。

3.房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 2 项，均已办理不动产权证，证载面积为 49,043.83 平方米，证载权利人为宜宾鲁能开发（集团）有限公司。

上述房屋建筑物所占用土地，均已办理不动产权证，证载权利人均为宜宾鲁能开发（集团）有限公司，土地性质均为出让。

评估基准日时，上述房屋建筑物中的皇冠假日酒店及其占用土地已设定抵押。

4.设备类资产

(1)机器设备

机器设备主要包括配电线路及设备、发电机及变压器、电梯、锅炉、通风空调、水泵以及厨房设备等，购置于 2015 年-2019 年，目前设

备运行正常，使用状况良好。

(2)车辆

纳入本次评估范围的车辆共 7 辆，包括别克牌商务车、柯斯达中巴车、东风牌面包车、梅赛德斯奔驰车等，均已办理车辆行驶证，其中 1 辆证载权利人为内蒙古新锦风力发电有限公司，尚未办理变更手续，其余 6 辆证载权利人为宜宾鲁能开发（集团）有限公司及其分公司宜宾鲁能开发（集团）有限公司皇冠假日酒店。对于权属不符车辆，被评估单位已出具权属说明，承诺该车辆的产权归其所有，不存在权属纠纷。

(3)电子设备

电子设备主要包括各种规格的电脑、空调、打印机、电视机、服务器以及厨房设备、办公家具等。

5.长期股权投资

评估基准日长期股权投资账面余额 800,000,000.00 元，核算内容为 1 项全资长期股权投资。评估基准日未计提减值准备，长期股权投资账面价值 800,000,000.00 元。投资概况如下表所示：

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	宜宾山水原著置业有限公司	100.00%	800,000,000.00	800,000,000.00	正常经营

6.企业申报的无形资产情况

企业申报的无形资产为土地使用权和其他无形资产，具体情况如下：

(1)无形资产-土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共 2 宗，为出让土地，已办理不动产权证，证载权利人为宜宾鲁能开发（集团）有限公司。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(m ²)	账面价值(元)
1	川（2020）宜宾市不动产权证第0011743号/第0011744号	C02土地	2000-12	2044-8	商业金融用地	六通一平	14,033.75	3,883,496.39

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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(m ²)	账面价值(元)
2	川(2018)宜宾市不动产权证第0011199号	D02土地	2002-9	2052-9	商业用地	六通一平	1,062.42	6,449,664.46

评估基准日时，C02土地，即皇冠假日酒店所占用土地已设定抵押。

(2)其他无形资产

其他无形资产为 17 项外购软件，包括财务管理系统、人力资源管理系统、采购仓库成本管理系统、前台管理系统等，评估基准日时均正常在用。

(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. 《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);
18. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号);
19. 《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》;
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令 第691号);
21. 《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);
22. 《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);
23. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);

24. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
25. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财会[2020]12号);
26. 《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);
27. 《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);
28. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》;
29. 《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);
30. 《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);
31. 《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);
32. 《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);
33. 《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);
34. 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.《投资性房地产评估指导意见》(中评协[2017]53号);
- 18.《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四)权属依据

- 1.国有土地使用证;
- 2.不动产权证书;
- 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.商品房预售许可证;
- 7.机动车行驶证;
- 8.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
- 2.《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);
- 3.中国人民银行发布的相应期限的LPR;
- 4.《四川省建设工程工程量清单计价定额—房屋建筑与装饰工程》(2015);
- 5.《四川省建设工程工程量清单计价定额—通用安装工程》(2015);

6. 《四川省建设工程工程量清单计价定额—建筑安装工程费用》(2015);
7. 《四川省住房和城乡建设厅关于重新调整〈建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法〉的通知》(川建造价发[2019]181号);
8. 《宜宾市人民政府 关于公布实施宜宾市主城区土地定级与基准地价更新成果的通知》(2021年9月8日);
9. 《机电产品报价手册》(2021年);
10. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理規定〉的通知》(财建[2016]504号);
11. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格[2015]299号);
12. 企业提供的项目可行性研究报告、项目投资概算、设计概算等资料;
13. 企业提供的相关工程预决算资料;
14. 企业与相关单位签订的工程承发包合同;
15. 企业提供的开发项目工程付款进度统计资料及相关付款凭证;
16. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
17. 企业有关部门提供的未来年度经营计划;
18. 企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
19. 企业与相关单位签订的原材料购买合同;
20. 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——资产评估中的核査验证》(中评协[2019]39号);
3. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015);
4. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表;

- 5.信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
- 6.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：资产基础法。

（一）评估方法选择理由

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。

不采用收益法的理由：被评估单位为房地产开发企业，主要收入来源为存货，截至评估基准日，被评估单位无待开发的新项目，且账面上的项目基本为多年开发销售后剩余的尾盘项目，剩余物业类型大部分为去化难度较大的车位及少量的商铺及公寓，对于各类型物业未来年度销售情况及和去化周期难以确定，使得未来年度的预期收益和风险无法合理的确定，同时被评估单位管理层和评估人员均无法预计被评估单位未来将在何时、何地开发何种新项目，被评估单位未来的收益和风险难以合理的估计，故本次不采用收益法进行评估。

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。

（二）评估方法简介

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。

纳入评估范围的主要资产为存货、长期股权投资、投资性房地产、

房屋建筑物、设备类资产以及土地使用权等,评估方法介绍如下:

1.存货

对于库存商品,评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。经调查了解,被评估单位库存商品周转较快,市场价格变化不大,故以核实无误的账面值作为评估值。

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

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

对于开发成本,经核实,该项目为宜宾口腔医院合作项目,评估基准日时,宜宾口腔医院已向法院提起诉讼,起诉被评估单位未依据《宜宾市南岸西区“宜宾口腔医院”项目合作框架协议》将宜宾口腔医院项目的建设用地使用权及在建工程过户至其名下。截至评估基准日,该诉讼尚未判决。本次评估以账面值列示。

2.长期股权投资

本次对控股长期股权投资进行整体评估,首先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。

市场法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值的方

法。

评估对象市场价值(V)=比较实例价格×交易情况修正×交易期
日修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

根据租赁合同约定可知,被评估单位可随时对外无条件限制对外
出售投资性房地产中的房屋,本次评估不再考虑租约对评估价值的影
响。

4.房屋建筑物

成本法

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括:建筑安装工程费用、建设工程
前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置成本计算公式如下:

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值
税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物,采用预决算调整法确定其建
安综合造价,即以待估建筑物决算中的工程量为基础,根据当地执行
的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用和安装工程费用
等,得到建安综合造价。

对于一般建筑物、决算资料不齐全或者价值量小、结构简单的建
筑物采用类比法确定其建安综合造价。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,参
照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国
人民银行发布的相应期限的LPR为基准,加被评估企业的贷款利率浮
动点数进行估算,得出贷款利率,以建安综合造价、前期及其他费用
等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×
贷款利率×1/2

(2)成新率的确定

①对于大型、价值高、重要的建筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘察，对结构、装饰、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②对于价值量小、结构简单的建筑物，主要依据其经济寿命年限确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

(3)评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

5.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。对于部分购置较早的电子设备和车辆，按照评估基准日的二手市场价进行评估。

(1)成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

①重置成本的确定

对于需要安装的机器设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、基础及安装调试费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税[2008]170号”文件、“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备重置成本应该扣除相应的增值税。

需要安装的机器设备重置成本=设备购置价+运杂费+基础及安装调

试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的电子设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

A.购置价

对于大型关键设备,主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

B.运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

根据卖方报价条件,若报价中含运杂费,则不再计取,若报价中不含运杂费,则根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值(贵重、价低)以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C.基础及安装调试费

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑,其余情形的设备基础费根据现场勘察和被评估单位提供的预(决)算等资料,对人工、材料等价格进行调整计算得出。没有预决算资料的,参照机械计[1995]1041号文的相关基础费概算指标合理确定。

根据卖方报价条件,若报价中含安装调试费,则不再计取,若报价中不含安装调试费,则根据预决算资料统计实际安装调试费用,剔除其中非正常因素造成的不合理费用,合理确定。没有预决算资料的,参考机械计(1995)1041号《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》标准,根据现场勘查结果并参考相同用途类似设备安装调试费率水平,合理确定。

D.前期及其他费用

前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。主要包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、环境影响咨询费、招标代理费、工程监理费等。

E.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的相应期限的 LPR 为基准,加被评估企业的贷款利率浮动点数进行估算,得出贷款利率,以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础及安装调试费+前期及其他费用)×合理建设工期×利率×1/2

F.可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170号”文件、“财税[2016]36号”、“财税[2018]32号”、“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”等文件规定,对于符合增值税抵扣条件的设备,计算出可抵扣的增值税。其中,外购设备增值税率为 13%,运杂费中的增值税率为 9%,基础及安装调试费中的增值税率为 9%,前期及其他费用中的增值税率为 6%(不含项目建设管理费)。

可抵扣的增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+基础及安装调试费/1.09×9%+前期及其他费用(可抵扣增值税部分)/1.06×6%

G.对于车辆,按照评估基准日的含税市场价,加上车辆购置税、牌照费等合理费用确定其重置成本。车辆重置成本计算公式如下:

重置成本=购置价/(1+13%)+车辆购置税+牌照费

车辆购置税=购置价/(1+13%)×10%

②综合成新率的确定

A.对于需要安装的机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘查了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

B.对于小型电子设备,主要依据其经济寿命年限来确定综合成新率;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综合成新率。计算公式如下:

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

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

C.对于车辆,主要依据车辆的经济寿命年限结合国家颁布的车辆强制报废标准,根据不同车型以里程成新率、年限成新率按孰低原则确定理论成新率,然后根据现场勘查情况确定车辆勘查成新率,车辆综合成新率分别由理论成新率与勘查成新率加权获得。计算公式如下:

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

(注:如车辆有规定使用年限,则经济寿命年限参考规定使用年限)

$$\text{里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

其次,通过现场勘察得到观察成新率。

最后,将年限成新率和里程成新率两者当中的孰低者确认为理论成新率,与观察成新率进行平均,形成综合成新率,即:

$$\text{综合成新率} = \text{MIN}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 50\% + \text{观察成新率} \times 50\%$$

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

(2)市场法

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。

对于待报废设备和车辆,按照可变现价值评估。

6.土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》规定,参照《城镇土地估价规程》规定,通行的评估方法有市场(比较)法、收益(还原)法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数(修正)法等。评估方法的选择应按照地价评估的《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》规定,根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等,选择适当的评估方法。

待估宗地为商住用地,虽然待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本费用的资料较齐全,但目前的市场地价远高于其土地成本,不适宜采用成本逼近法评估;

待估宗地所在区域基准地价基准日为 2021 年 1 月 1 日,距本次评估基准日距离较近,故适合采用基准地价系数修正法进行评估;

待估宗地为商住用地,周边类似用地采用租赁使用方式的较少,故不适用收益还原法进行评估;

待估宗地为商住用地,现为五星级酒店用地、酒店宿舍用地,周边无类似酒店开发后整体销售的案例,故不适用剩余法进行评估。

考虑到评估对象所在区域近年来无可比的市场成交案例,故不适合采用市场比较法进行评估。

结合本次评估范围中土地使用权的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况,本次对纳入评估范围的土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,就宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取宗地在估价期日价格的方法。

计算公式:

地价=适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

开发程度差异修正后的基准地价=适用的基准地价+(开发费用/级别平均容积率)。

八、评估程序实施过程 and 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 and 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 and 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 9 日至 2021 年 10 月 22 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察结果,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、房屋建筑物、土地使用权、车辆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)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；

(十三)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；

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

本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

宜宾鲁能开发（集团）有限公司评估基准日总资产账面价值为 310,770.13 万元，评估价值为 331,217.60 万元，增值额为 20,447.47 万元，增值率为 6.58%；总负债账面价值为 233,585.16 万元，评估价值为 233,585.16 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 77,184.97 万元，资产基础法评估价值为 97,632.44 万元，增值额为 20,447.47 万元，增值率为 26.49%。

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	155,767.87	166,882.39	11,114.52	7.14
二、非流动资产	2	155,002.26	164,335.21	9,332.95	6.02
其中：长期股权投资	3	80,000.00	81,453.65	1,453.65	1.82
投资性房地产	4	2,877.42	4,474.70	1,597.28	55.51
固定资产	5	27,876.40	28,939.51	1,063.11	3.81
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	0.00

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	8	1,033.82	6,252.73	5,218.91	504.82
其中：土地使用权	9	1,033.32	6,048.66	5,015.34	485.36
其他非流动资产	10	43,214.62	43,214.62	0.00	0.00
资产总计	11	310,770.13	331,217.60	20,447.47	6.58
三、流动负债	12	188,684.37	188,684.37	0.00	0.00
四、非流动负债	13	44,900.79	44,900.79	0.00	0.00
负债总计	14	233,585.16	233,585.16	0.00	0.00
净资产	15	77,184.97	97,632.44	20,447.47	26.49

由于客观条件限制，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/2021BJAA171045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)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。

(四)纳入评估范围的投资性房地产共 3 项，尚未取得不动产权证，建筑面积共 5,090.10 平方米。被评估单位已出具权属说明，承诺上述房屋均为其所有，不存在产权纠纷。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(五)纳入本次评估范围的 1 项车辆，证载权利人为内蒙古新锦风力发电有限公司，尚未办理变更手续。被评估单位承诺该部分车辆的产权归宜宾鲁能开发（集团）有限公司所有，不存在权属纠纷。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(六)因《鲁能中金-北京美丽汇-宜宾皇冠假日酒店资产支持专项计划》，光大兴陇信托有限责任公司、宜宾鲁能开发（集团）有限公司与重庆鲁能物业服务服务有限公司签署了编号为【2020S0434-确权 002】的《债权债务确认及还款协议》，约定光大兴陇信托有限责任公司对宜宾鲁能开发（集团）有限公司持有本金为 28,875 万元的贷款，宜宾鲁能开发（集团）有限公司以其持有的宜宾鲁能皇冠假日酒店的房地产权作为抵押(抵押合同号 2020S0434-抵押 002)，同时以债权存续期间宜宾鲁能皇冠假日酒店的收入（包括但不限于车位费、根据酒店管理协议有权收取的酒店客房收入及其他收入)设定质押(质押合同号 2020S0434-质押 002)，为上述贷款提供担保，担保期限为 2021 年 7 月 21 日至 2033 年 7 月 21 日。抵押明细如下：

序号	不动产权证号	户室号	房屋用途	房屋坐落	房屋建筑面积 (m ²)
1	川（2020）宜宾市不动产权第 0011743 号	0-1-1	其他	叙州区睦邻路 10 号宜宾（鲁能）皇冠假日酒店-1 层车库	4,329.34
2	川（2020）宜宾市不动产权第 0011744 号	0-2-1	其他	叙州区睦邻路 10 号宜宾（鲁能）皇冠假日酒店-2-23 层酒店	39,669.59
合 计					43,998.93

本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

天津广宇发展股份有限公司拟进行重大资产重组项目
涉及的宜宾鲁能开发（集团）有限公司股东全部权益价值资产评估报告

(七)评估基准日时，被评估单位存在以下未决诉讼：

序号	原告	被告	诉讼事由	案件进展
1	宜宾口腔医院	宜宾鲁能	合同纠纷：原告起诉宜宾鲁能，未依据《宜宾市南岸西区“宜宾口腔医院”项目合作框架协议》将宜宾口腔医院项目的建设土地使用权及在建工程过户至原告名下，请求法院判令宜宾鲁能赔偿损失 800 万元。	2021 年 6 月 18 日，南岸人民法院第一审判室审理该案，截至评估基准日，该案尚未作出一审判决。
2	宜宾鲁能	彭彬	购房合同纠纷：宜宾鲁能起诉被告，请求法院判令被告给付其购房款及违约金约 985.63 万元。	2021 年 11 月 1 日，南岸人民法院第一审判室审理该案，截至评估基准日，该案尚未作出一审判决。

诉讼 1 所涉及的宜宾口腔医院项目为纳入评估范围的存货-开发成本 D-06 地块项目，本次评估以账面值列示。

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其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：王兴磊



资产评估师：戚宪资



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