

中交地产股份有限公司拟转让
重庆中交西南置业有限公司部分股权项目
涉及股东全部权益
资产评估报告
天兴评报字（2017）第 1211 号



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一七年十月

目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、被评估单位和评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	16
九、评估假设	19
十、评估结果	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告的使用限制说明.....	23
十三、评估报告日	23

资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结果合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产评估申报表及相关法律权属等资料由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人和被评估单位及相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、资产评估师及项目组成员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。本报告未考虑申报评估资产抵押、担保等限制因素对评估结果的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑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果的影响，恰当使用评估报告是委托人的责任。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结果仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

评估报告摘要

天兴评报字（2017）第 1211 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中交地产股份有限公司（以下简称中交地产）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，按照必要的评估程序执行评估业务，对中交地产拟转让子公司重庆中交西南置业有限公司（以下简称中交西南置业）的部分股权而涉及的中交西南置业的股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、评估目的：根据 2017 年中交地产股份有限公司第 39 期总裁办公会议纪要，中交地产拟转让子公司中交西南置业的部分股权，为此需要对中交西南置业的股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中交西南置业的股东全部权益。

三、评估范围：中交西南置业在基准日经审计后的全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2017 年 6 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法及收益法。

七、评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，经采用资产基础法对中交西南置业进行评估，中交西南置业总资产账面价值为 562,264.34 万元，评估价值为 775,178.77 万元，增值额为 212,914.43 万元，增值率为 37.87%；负债账面价值为 538,462.21 万元，评估价值为 538,462.21 万元，无增减值；净资产账面价值为 23,802.13 万元，评估价值为 236,716.56 万元，增值额为 212,914.43 万元，增值率为 894.52%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1 流动资产	558,380.84	771,289.62	212,908.78	38.13

2	非流动资产	3,883.50	3,889.15	5.65	0.15
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	158.35	164.00	5.65	3.57
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	3,725.15	3,725.15	-	-
10	资产总计	562,264.34	775,178.77	212,914.43	37.87
11	流动负债	290,072.21	290,072.21	-	-
12	非流动负债	248,390.00	248,390.00	-	-
13	负债总计	538,462.21	538,462.21	-	-
14	净资产（所有者权益）	23,802.13	236,716.56	212,914.43	894.52

评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

八、其他

报告使用者在使用本报告的评估结果时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结果的影响；并关注评估结果成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据有关规定，本评估结果使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2017 年 6 月 30 日起，至 2018 年 6 月 29 日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结果，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中交地产股份有限公司
拟转让重庆中交西南置业有限公司部分股权项目
涉及股东全部权益
资产评估报告

天兴评报字（2017）第 1211 号

中交地产股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受中交地产股份有限公司（以下简称中交地产）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，对中交地产拟转让重庆中交西南置业有限公司（简称中交西南置业）部分股权而涉及的中交西南置业的股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2017 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位和评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）

注册地址：重庆市江北区建新北路 86 号

统一社会信用代码：915000002028133840

法定代表人：吴文德

注册资本：29719.3885 万元

公司类型：股份有限公司(上市公司)

经营范围：从事房地产开发经营业务,实业投资,物业管理,高科技开发,设备租赁,代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外),国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务;销售矿产品(不含国家规定产品),化工产品,建筑材料,装饰材料(以上不含危险化学品),汽车(不含九座及九座以下乘用车),摩托车及零部件,五金,交电,木材,钢材,日用百货,纺织品,工艺美术品(不含金银饰品)。中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术服务(国家有专项管理规定的除外)。

中交地产股份有限公司（证券简称：中交地产，代码：000736）原名中房地产股份有限公司，成立于 1993 年，于 1997 年 4 月 25 日在深圳证券交易所上市挂

牌交易。

2008 年 12 月，通过重大资产重组暨定向增发，公司注册资金达到 29719 万元，主营业务为房地产开发与经营，注册地在重庆，中住地产开发有限公司（中交房地产集团有限公司的全资子公司，以下简称中住地产）和重庆渝富资产管理集团有限公司（以下简称重庆渝富公司）为前两大股东，持股比例分别为 53.32%、10.69%。公司的实际控制人为中交房地产集团有限公司，最终控制人为中国交通建设集团有限公司。

公司依法建立了完善的法人治理结构，设立了股东大会、董事会和监事会。在经营管理机构方面，公司总部设投资发展部、产品营销部、成本管理部、工程管理部、人力资源部、资金财务部、资本证券部（董事会办公室）、风险控制部和办公室等 9 个职能部门。

公司目前拥有 4 家全资子公司，6 家控股公司及 1 家参股企业，业务拓展到房地产开发、工业地产经营、物业管理等领域，分别在上海、深圳、长沙、重庆、天津、苏州等城市相继开发一批住宅、工业地产项目。

公司于 2017 年 10 月 19 日完成工商信息变更，更名为中交地产股份有限公司。

（二）被评估单位概况

名称：重庆中交西南置业有限公司

统一社会信用代码：91500000MA5U4FB49N

类型：有限责任公司

住所：重庆市渝北区洪湖东路 9 号 901 号

法定代表人：余勇

注册资本：贰亿伍仟万元整

成立日期：2016 年 01 月 18 日

营业期限：2016 年 01 月 18 日至永久

营业范围：房地产开发经营（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）。

1. 历史沿革

中交西南置业成立于 2016 年 01 月 18 日，原名重庆中交绿城房地产开发有限

公司，原注册资本 1,000 万元，由中交地产股份有限公司独资设立。

2016 年 9 月 28 日中交地产出资 19,000 万元对中交西南置业进行增资扩股，增资后注册资金为 20,000 万元，公司名称由“重庆中交绿城房地产开发有限公司”更名为“重庆中交西南置业有限公司”，公司于 2016 年 10 月 12 日完成了此次工商变更。

中交西南置业以 2016 年 12 月 26 日为合并基准日，吸收合并同一控制下的关联方企业重庆重实房地产开发有限公司，合并后注册资本为人民币 25,000 万元，中交地产持股 88%，深圳市中住汇智实业有限公司持股 12%，公司于 2017 年 1 月 10 日完成了此次工商变更。

截止评估基准日 2017 年 06 月 30 日，中交西南置业股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	股权比例
1	中交地产股份有限公司	22,000	88%
2	深圳市中住汇智实业有限公司	3,000	12%
	合计	25,000	100%

2. 组织结构

公司设总经理室，下设人力行政部、营销部、财务部、成本部、项目部、成本部、开发部、设计部、运营部。

3. 主要资产（开发项目）概况

（1）项目位置简介

中交西南置业从事房地产开发业务，持有 4408617 号房地产开发资质证书，在重庆市江北区开发了“中交·中央公园”项目。项目位于重庆市区北部、中国第三个国家级新区——两江新区腹地，重庆市重点规划的空港新城核心地带。项目紧邻亚洲第一大城市公园——中央公园，距离重庆国际博览中心约 5 公里；距离重庆江北国际机场约 5 公里，距离重庆火车北站约 12 公里；距离观音桥商圈约 16 公里，距离重庆江北嘴 CBD 约 16 公里，交通便捷；地块北接“公园大道”项目，南临规划中的城市主干道——甘悦大道，西接城市主干道公园东路，东临城市主干道——春华大道，周边交通路况良好。

（2）项目用地及规划面积情况

中交地产于 2015 年 12 月通过招拍挂方式竞得土地，并于 2016 年 1 月成立项目公司中交西南置业作为该项目的业务发展平台。中交西南置业于 2016 年 3 月与

重庆市国土资源和房屋管理局签订了出让合同取得中央公园项目用地，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐等多种类型，出让总价款为 45.30 亿元，共计 20 宗土地使用权。由于各地块土地接壤，公司安排整体开发，总用地面积约 51.8 万平方米，项目综合容积率 2.71，预计总建筑面积约 193 万平方米，其中地上建筑面积约 141 万平方米，地下建筑面积约 52 万平方米。

（3）项目分期及计划开发销售情况：

按照初步的开发计划，项目拟分 7 期开发，预计投资 170 亿元左右，销售签约额 220 亿元左右，开发周期为 2017 年 8 月到 2026 年，销售周期为 2017 年至 2026 年。截止目前，本项目已经取得了一期工程施工证和预售证，一期已经开发，并于 9 月 14 日开盘销售。

（4）基准日时取得证照情况

截至评估基准日，公司已缴纳土地出让金 271,773.60 万元，实际取得 C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 七宗土地使用权，并办理土地使用权证；另十三宗土地因未达到交付条件，还未取得土地使用权证。C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C109-1-2/03、C110-1/02、C111-1/02 地块已取得建设用地规划许可证，C104-1/02、C105-1/03、C107-1/02 地块已取得建设工程规划许可证。本项目已取得的土地、用地规划、工程规划等证照情况如下表：

证书名称	证号	面积（平方米）	备注
国有土地使用证	渝（2017）两江新区不动产权第 000036216 号	19556.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C104-1/02 号宗地
	渝（2017）两江新区不动产权第 000036129 号	50775.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C105-1/03 号宗地
	渝（2017）两江新区不动产权第 000036258 号	17797.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C106-1/02 号宗地
	渝（2017）两江新区不动产权第 000036312 号	24402.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C107-1/02 号宗地
	渝（2017）两江新区不动产权第 000036379 号	35531.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C108-1/03 号宗地
	渝（2017）两江新区不动产权第 000036469 号	38647.00	北部新区两路组团 C 标准分区 C110-1/02 号宗地
	渝（2017）两江新区不动	20595.00	北部新区两路组团 C 标准分区

证书名称	证号	面积（平方米）	备注
	产权第 000036423 号		C111-1/02 号宗地
建设用地规划许可证	地字第 500141201700047 号	225073.00	C104-1/02、C105-1/03、 C106-1/02、C107-1/02、 C108-1/03、C109-1-2/03、 C110-1/02、C111-1/02
建设工程规划许可证号	建字第 500141201700107 号	270100.63	C104-1/02、C105-1/03、 C107-1/02

4.历史财务状况

资产负债情况

金额：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
总资产	494,474.98	562,264.34
总负债	469,779.26	538,462.21
净资产	24,695.72	23,802.13

经营成果表

金额：万元

项目	2016 年	2017 年 1-6 月
营业总收入		317.81
营业总成本	751.36	1,501.52
利润总额	-724.60	-1,180.93
净利润	-612.64	-893.58

上表中列示的 2016 年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]01590008 号标准无保留意见审计报告，2017 年财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]01610319 号标准无保留意见审计报告。

（三）评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人，以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

（四）委托人和被评估单位的关系

委托人中交地产持有被评估单位中交西南置业 88%股权。

二、评估目的

根据 2017 年中交地产股份有限公司第 39 期总裁办公会议纪要，中交地产拟转让持有的中交西南置业部分股权，为此需要对中交西南置业的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为中交西南置业的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为中交西南置业于评估基准日的全部资产及负债，中交西南置业总资产账面价值 562,264.34 万元，其中存货 492,871.40 万元，负债账面价值 538,462.21 万元，净资产账面价值 23,802.13 万元，各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元		
序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	558,380.84
	其中：存货	492,871.40
2	非流动资产	3,883.50
3	资产总计	562,264.34
4	流动负债	290,072.21
5	非流动负债	248,390.00
6	负债总计	538,462.21
7	净资产	23,802.13

上述账面价值业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017] 01610319 号标准无保留意见审计报告。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（三）企业申报的无形资产情况

企业无账外无形资产。

（四）引用其他机构出具的报告情况

本项目基准日各项资产及负债账面价值经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，此外本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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。

五、评估基准日

委托人确定本次评估基准日是 2017 年 6 月 30 日。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 2017 年中交房地产集团有限公司中交房投发[2017]548 号文件；
2. 2017 年中交地产股份有限公司第 39 期总裁办公会议纪要；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
3. 《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国主席令第 14 号）
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；
6. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年 91 号令）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36 号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
11. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 2003 年 378 号令）；

12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年国资委、财政部第 3 号令);
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年国务院国资委第 12 号令);
14. 《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);
15. 《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);
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64 号);
17. 其它相关的法律法规文件。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则—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—评估程序》(中评协[2017]31 号);
4. 《资产评估执业准则—评估报告》(中评协[2017]32 号);
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33 号);
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34 号);
7. 《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);
8. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2017〕36 号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号);
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)。

(四) 资产权属依据

1. 企业法人营业执照、公司章程;
2. 土地成交确认书;
3. 土地出让合同、土地出让金缴纳凭证、土地使用权证;

4. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位中交西南置业提供的《资产评估申报表》、《项目开发销售预测》；

2. 被评估单位基准日审计报告；

3. 项目全周期预测表；

4. 近期土地市场成交案例；

5. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则、《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91号)；

6. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)；

7. WIND 资讯；

8. 评估人员现场勘察记录及对周边市场调查的资料；

9. 被评估单位提供的财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

10. 重庆政府及相关行业管理部门发布的房地产行业相关政策；

11. 评估人员收集的有关询价资料和取价参数资料等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案

例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，对公司的核心资产存货可以采用假设开发法或市场法进行评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的开发方案及盈利预测数据，根据企业内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点，但各房地产公司的规模差异较大，可比参数比较难以选择，本次评估采用的资产基础法和收益法能更好的体现企业的价值，因此不再采用市场法进行企业价值评估。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估，最后以资产基础法评估结果作为评估结论。

（三）资产基础法具体评估方法介绍

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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方法。资产基础法下被评估单位的各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产的评估

被评估单位的流动资产包括货币资金、预付款项、其他应收款、存货、其他

流动资产。

(1) 货币资金：包括库存现金及银行存款，通过核实通过现金盘点、核实银行对账单、银行流水等，以核实后的账面价值确定评估值。

(2) 预付款项：主要内容为预付的电费、工程款、租赁费等。评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。评估人员通过检查原始合同、进行账龄分析等程序，综合分析判断，预付账款可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额与账面价值相符，以核实后的账面价值确定评估值。

(3) 应收利息：账面核算的是应收母公司中交地产的借款利息，核对利息测算无误，以核实后的账面价值确定评估值。

(4) 其他应收款：主要核算的是借给母公司中交地产的款项及少量押金。根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄均在 1 年以内，未发现不能正常收回的迹象，按账面价值确定评估值。

(5) 存货：存货包括开发产品和开发成本，开发产品是 2016 年通过吸收合并所取得的“中交·千寻”项目的剩余可出售车位，开发成本是在建的“中交·中央公园”项目。

其中，对于“中交·千寻”的未售车位，评估人员通过销控表核对车位数量及成本，通过与销售人员访谈及历史销售价格了解车位售价，最后以市场法确定车位的评估值。即

开发产品评估值=（不含税销售价格-销售费用-销售税金及附加-所得税-净利润折减）×产品数量

开发成本主要包括了“中交·中央公园”项目的土地取得费用、前期费及建安费。评估人员通过对土地取得成本进行核实分析，了解账面构成的合理性。通常的土地使用权评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本法等。目前“中交·中央公园”项目正在进行一期部分的建设，除土地取得成本外，其它成本投入较少，考虑本地区土地市场活跃，有足够的可比案例，故本次采用市场法确定土地使用权评估值，加上账面中除土地出让金以外其它开发成本并扣减土地增值税、丧失可抵扣增值税等相关税费作为存货-开发成本的评估值。

其基本公式：

开发成本评估值= 土地的市场比较法评估值+除土地出让金以外已支出开发成本-丧失可抵扣增值税-土地增值税

其中，市场比较法公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

(6) 其他流动资产：纳入评估范围的其他流动资产为可抵扣的增值税进项税额，该部分增值税在存货出售时可进行抵税，故本次评估按账面值确认评估值。

2. 非流动资产的评估

(1) 固定资产：包括运输设备、电子设备两类。对于其中购置时间较早，已停产或无类比价格的车辆及电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估；对于较新的设备和车辆，主要采用重置成本法评估。

车辆评估值=车辆重置全价×综合成新率

车辆重置全价由不含增值税购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。其中购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

综合成新率，是先对于车辆以已行驶里程确定里程成新率，然后结合实际使用情况进行调整，其中

里程成新率=（车辆法定行驶里程-累计行驶里程）/车辆法定行驶里程×100%

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备。对于购置时间较近的办公电子设备，采用重置成本法评估，电子设备一般由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定，并依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

电子设备评估值=重置全价×成新率

(2) 长期待摊费用：以被评估单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

(3) 递延所得税资产：在核查账簿、原始凭证的基础上，经核实企业该科目核算的内容由于会计法和税法对历史亏损及广告宣传费产生的差异导致的递延所得税资产，以核实后的账面值确认评估值。

3. 负债的评估：负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息和其他应付款、长期借款、长期应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值，即以核实后的账面价值作为评估值。

(四) 收益法具体评估方法介绍

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去有息债务得出股东全部权益价值。

1. 评估模型

本次进行收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

2. 计算公式

股东全部权益价值=收益期间的企业自由现金流量折现值+溢余资产、非经营性资产价值-非经营性负债价值-付息债务价值

3. 收益期及期末余值的确定

收益期按照被评估对象的收益期限即拟开发项目的开发周期确定，终值按预测期末回收资产确定。

4. 企业自由现金流量的确定

企业自由现金流量=现金净流入=现金流入-现金流出

其中每年的现金净流入按开发项目的建设、销售排期确定。现金流入主要指销售回款，现金流出包括各项建安成本、税费、管理费用、销售费用等支出。

5. 折现率的确定

折现率应该与预期收益的口径保持一致。由于本评估报告选用的是企业现金流折现模型，预期收益口径为企业现金流，故相应的折现率选取加权平均资本成本（WACC），计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E}$$

式中,

E: 权益的市场价值;

D: 债务的市场价值;

Ke: 权益资本成本;

Kd: 债务资本成本;

T: 被评估企业的所得税税率。

6.企业自由现金流折现时间的确定

本次现金流折现时间按年末折现考虑。

7.溢余资产、非营运性资产价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的,超过企业经营所需的多余资产。

非营运性资产价值是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产,采用成本法确定评估值。

8.非营运性负债价值

非营运性负债价值是指与被评估单位生产经营无关的,评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的负债,采用成本法确定评估值。

9.付息债务价值的确定

付息债务是包括企业的长期借款及长期应付款,按账面价值确定。

八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则,依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求,按照与委托人的资产评估约定函所约定的事项,北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核,按被评估单位提交的资产清单,对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对,进行了必要的市场调查和交易价格的比较,以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下:

(一) 接受委托及准备阶段

1. 北京天健兴业资产评估有限公司接受委托人的委托,从事本资产评估项目。在接受委托后,北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评

估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，对被评估单位参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和调查表。

3. 评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

4. 评估资料的准备

收集和整理评估对象所在地的市场交易价格信息、评估对象产权证明文件等。

（二）现场清查阶段

1. 评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货，评估人员核对了总账、明细账、抽查土地取得的相关凭证、合同，取得项目开发全周期预测表，并对项目用地进行实地勘察，对周边市场情况进行调查。

2. 资产实际状态的调查

存货调查是在被评估单位工程和营销相关管理人员的配合下现场实地观察等方式进行，对开发项目的周边环境予以观察，完善存货调查表。了解周边土地成交情况，对项目所在地的政府管理部门相关指导政策进行搜集。

3. 实物资产价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，重点核查存货资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性，我们主要查阅了有关土地取得、借款合同等会计凭证、会计账簿、重要合同等资料。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则，参考企业提供的现有资料开始评定估算工作。

（四）评估汇总阶段

1. 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

2. 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

3. 工作底稿的整理归档。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法特殊假设

1. 国家现行的房地产开发行业有关的法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次标的资产所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 假设本次标的资产所在地政府或行业主管在本项目的开发周期内不会再出台导致市场供需情况发生明显变动的政策。

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。

6. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；管理层能够按现有的项目全周期预测表进行开发、销售。

7. 土地增值税采用先预征后清算的征收方式计算，本次评估过程中假设当项目主要产品销售完成后，公司进行汇算清缴土地增值税。

评估人员进行评估时，认定上述假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应评估结果。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

十、评估结果

（一）资产基础法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，经采用资产基础法对中交西南置业进行评估，中交西南置业总资产账面价值为 562,264.34 万元，评估价值为 775,178.77 万元，增值额为 212,914.43 万元，增值率为 37.87%；负债账面价值为 538,462.21 万元，评估价值为 538,462.21 万元，无增减值；净资产账面价值为 23,802.13 万元，评估价值为 236,716.56 万元，增值额为 212,914.43 万元，增值率为 894.52%。评估汇总情况详见下表：

资产基础法评估结果汇总表

单位：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
1	流动资产	558,380.84	771,289.62	212,908.78	38.13
2	非流动资产	3,883.50	3,889.15	5.65	0.15
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	158.35	164.00	5.65	3.57
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	3,725.15	3,725.15	-	-
10	资产总计	562,264.34	775,178.77	212,914.43	37.87
11	流动负债	290,072.21	290,072.21	-	-
12	非流动负债	248,390.00	248,390.00	-	-
13	负债总计	538,462.21	538,462.21	-	-
14	净资产（所有者权益）	23,802.13	236,716.56	212,914.43	894.52

评估结果的详细情况见《资产评估明细表》。

（二）收益法评估结果

在评估基准日持续经营假设前提下，采用收益法评估后的中交西南置业股东全部权益价值为 167,600.00 万元，较账面净资产 23,802.13 万元评估增值 143,797.87 万元，增值率为 604.14%。

（三）评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，我们对中交西南置业股东全部权益价值分别采用资产基础法和收益法进行评估，收益法和资产基础法对于房地产企业的价值评估出发角度不同，收益法以项目开发、销售后所能带来的利润为基础，而在资产基础法我们对中交西南置业的核心资产——待开发土地采用市场比较法进

行评估，两种技术途径各自有其内在合理逻辑和实际意义。在土地持续上涨的市场背景下，由于最新土地成交价格具有时效性强、数据直观等特点，所以在房地产企业股权交易的相关决策过程中，与持有地块有可比关系的最新地块成交价格水平成为交易双方的定价决策的直接参考指标；而收益法对于面积大、开发周期较长的土地项目，其未来开发过程中受政策和市场变化的影响较多，故交易双方对其结果相对不敏感。综上分析，结合市场环境、资产特点和评估目的，资产基础法能够更好的体现中交西南置业股东全部权益价值，故本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论，即中交西南置业股东全部权益价值为 236,716.56 万元。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结果，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二） 本评估结果基于被评估单位提供的基础文件数据资料，其中主要为项目开发计划全周期预测表，该资料是评估的重要基础，被评估单位对所提供会计记录、会计凭证以及相关预测数据的真实性和可靠性负责；由于上述材料的真实准确性和对评估的限制造成对评估的影响天健兴业不负任何责任。

（三） 本次评估引用瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具瑞华审字[2017]01590008 标准无保留意见审计报告。

（四） 本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

（五） 2016 年 07 月 22 日中交西南置业与建设银行股份有限公司重庆渝中支行签订了资产收益权转让合同，合同编号建渝投资资产收益 2016 年 003 号，借款金额为 156,390.00 万元，用于支付重庆中交绿城中央公园项目位于北部新区两路组团 C 分区的土地款及归垫股东超投土地款，中交西南置业承诺一经获取本项目土地立即抵押给银行，且项目具备在建工程抵押条件时，转为在建工程抵押，开

始销售后，在建工程解押方量达到项目总方量的 20%以后，后续在建工程解押需先提前还款；中交西南置业股东中交地产为上述借款事宜进行担保。2017 年 8 月 2 日，重庆西南置业与建行重庆渝中支行签署最高额抵押合同（合同编号：建渝中（公）房开发最高额抵押（2017）第 002 号），将“中交·中央公园”项目已取得用地 C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 七宗土地抵押给银行，后期，C104-1/02、C105-1/03 已解押，C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 五宗土地仍在抵押中。本次评估未考虑上述抵押事项的影响。

（六） 报告中的评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结果不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（七） 在评估基准日后至 2018 年 6 月 29 日止的评估结果有效期以内，如果本地房地产政策环境、市场环境、规划条件及作价标准发生明显变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结果。

提请评估报告使用者关注上述事项对评估结果可能产生的影响。

十二、评估报告的使用限制说明

（一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

（二） 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；

（四） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（五） 本评估报告所揭示的评估结果仅对本项目对应的经济行为有效，评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结果作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为 2017 年 10 月 23 日。

(本页为签字页)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：

孙建民

资产评估师：

杨立红



资产评估师：

周丽梅



二〇一七年十月二十三日