

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

资产评估说明

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

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象	3
二、	评估范围	3
第四部分	资产核实情况总体说明	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	核实结论	7
第五部分	资产基础法评估技术说明	11
一、	流动资产评估技术说明	11
二、	固定资产—设备评估技术说明	31
三、	长期待摊费用评估技术说明	37
四、	递延所得税资产评估技术说明	37
五、	负债评估技术说明	38
第六部分	收益法评估技术说明	42
一、	评估对象概况	42
二、	收益法的应用前提及选择的理由和依据	42
三、	收益预测的假设条件	42
四、	宏观、区域经济因素分析	44
五、	重庆市经济因素及房地产行业分析	66
六、	被评估企业的业务分析	74
七、	被评估企业的资产与财务分析	78
八、	评估计算及分析过程	79
第七部分	评估结论及分析	92
一、	资产基础法评估结论	92
二、	收益法评估结论	93
三、	最终评估结果	93
四、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	93
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明	94

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关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 关于进行资产评估有关事项的说明

（本部分由委托人和被评估单位撰写并签字盖章，具体内容详见评估说明附件）

委托人：中交地产股份有限公司（以下简称“中交地产”）

被评估单位：重庆中交西南置业有限公司（简称“中交西南置业”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为中交西南置业于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的股东全部权益。

二、评估范围

评估范围中交西南置业于评估基准日 2017 年 6 月 30 日的全部资产及负债，其中总资产账面价值 562,264.34 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

单位：万元

项目名称	账面价值
流动资产	558,380.84
非流动资产	3,883.50
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	158.35
在建工程	-
无形资产	-
其他	3,725.15
资产总计	562,264.34
流动负债	290,072.21
非流动负债	248,390.00
负债总计	538,462.21
净资产（所有者权益）	23,802.13

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为中交西南置业合法拥有。

（一）实物资产的分布状况及特点

中交西南置业实物资产的种类主要有：存货、车辆、电子设备等。具体实物资产类型及特点如下：

1. 存货-开发产品、开发成本

开发产品包括中交·千寻项目在售车位；开发成本包括中交·中央公园在建项目。

2. 固定资产—设备类资产

(1) 运输设备主要为办公用车, 由公司办公室统一管理;

(2) 电子设备为各类计算机、打印机、复印机等办公用设备, 分布在公司办公区、工程部、售楼中心。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面没有无形资产。

(三) 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。

第四部分 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

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据中交西南置业提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2017 年 7 月 6 日至 7 月 14 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”、“项目开发全周期现金流预测申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来年度现金流进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映资产状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”、“项目开发全周期现金流预测申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业

债权债务的形成过程，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实形成存货账面余额的凭证、开发及销售状态、开发销售的相关批复批准文件、开发及销售数量的相关文件及其他影响评估作价的重要事项。

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”及“项目开发全周期现金流预测申报表”，以做到账、表、实相符，并符合客观和企业全周期开发预测情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对企业拥有的房地产开发资质证书，以及纳入评估范围的存货等资产的土地使用权证和各项开发建设的批准手续文件进行核实调查，以确认产权和开发程序是否清晰、规范。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产主要是存货，存货按成本进行初始计量。存货的成本包括土地出让金、其它土地费用、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、公共配套支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

评估人员会同企业有关人员对企业申报存货情况进行账务核对，收集房地产开发过程中需取得的各种批准文件，对开发的规范性进行关注，对存货开发计划进行了解，勘察项目现场，以核实项目形象进度，抽查销售合同，访谈销售人员，对销售情况进行了解。

对于开发成本，重点取得土地出让金和相关税费的缴纳凭证、建安工程合同台账及结算支付凭证、对于资金成本核对了银行或股东借款合同以及利息计算过场，抽取了记账凭证；对已经预售的产品取得销售控制表，抽查了销售合同。

对于开发产品，我们取得了销售控制表，核对车位个数，并了解近期车位销售价格，抽查了销售合同。

2. 非实物性流动资产：对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人

员主要通过账务核对的方式进行清查核实。

3. 设备类资产：根据企业提供的设备资产评估申报明细表，评估人员对表中所列的设备进行抽查盘点，评估人员收集车辆行驶证、设备购置合同、购置发票等产权证明文件，了解设备目前使用状况，了解设备账面构成的合理性。

4. 各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

二、影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响资产核实的事项。

由于资料信息的不充分而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在评估公司考虑的范围之内。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，评估人员认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况和产权的清查结论

通过上述清查程序对标的资产的状况和产权进行了清查，基本情况如下：

1、房地产开发企业的存货资产概况

（1）千寻项目

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，同时合并了中交·千寻项目尾盘资产一车位，截止至评估基准日剩余 481 个车位未销售，存货-开发产品账面价值 18,225,312.74 元。

（2）中交·中央公园项目

①项目位置状况

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，区位优势明显。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—春华大道周边路况良好。

②存货清查情况

“中交·中央公园”项目项目总用地面积约 51.8 万平方米，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐等多种类型。预计总建筑面积约 193.0 万平方米，其中地上建筑面积约 149.1 万平方米（计容建筑面积约 140.7 万平方米，代建中小学校建筑面积约 8.4 万平方米），地下建筑面积约 43.9 万平方米。车库面积 477,035.34 m²，合计 12,782 个，项目综合容积率 2.71。项目计划分 7 期开发，投资 170 亿元，预计销售签约额 234 亿元，开发周期为 2017 年 8 月到 2026 年。销售周期为 2017 年至 2025 年。截止目前，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。

中交西南置业于 2016 年 03 月 24 日与重庆市国土资源局签订 3 份国有土地出让合同，共计 20 宗地块。

合同编号	地号	地价款 (万元)	占地面积	建筑总面积
渝地(2016)合字(两江) 第80号	C90-1-1/03、C101-1/03、C102-1/02、 C103-1/03、C105-1/03	202,600	172,848	672,107
渝地(2016)合字(两江) 第84号	C89-1/01、C94-1/02、C96-1/02、 C91-1/02、C97-1/02、C92-1/02	106,747	137,234	313,878
渝地(2016)合字(两江) 第86号	C98-1/02、C98-2/02、C104-1/02、 C106-1/02、C107-1/02、C109-1-2/03、 C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02	143,609	208,370	420,663
合计		452,956	518,452	1,406,648

目前存货-开发成本核算的是中交·中央公园项目的开发成本，账面价值 4,910,488,714.77 元。

③资产的权利状况

a.项目用地情况

中交·中央公园项目规划用地共计 518,452.00 平方米，现已办理 207,303.00

平方米,截止至评估基准日“中交·中央公园”项目已实际拿到C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02七块土地,剩余13块土地因尚未达到交付条件,还未取得。

具体如下:

宗地名称	土地权证编号	土地面积(平方米)
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 000036216 号	19556.00
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 000036129 号	50775.00
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 000036258 号	17797.00
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 000036312 号	24402.00
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 000036379 号	35531.00
北部新区两路组团 C 标准分区 C110-1/02 号宗地	渝(2017)两江新区不动产权第 000036469 号	38647.00
北部新区两路组团 C 标准分区 C111-1/02 号宗地	渝(2017)两江新区不动产权第 000036423 号	20595.00
合计		207,303.00

b. 相关许可证书

主要指建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。截至基准日已取得上述证书,详细情况如下:

项目开发证 内容	证号	面积(m ²)	备注
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	建字第 500141201700107 号	270100.63	C104-1/02、C105-1/03、C107-1/02

截止目前,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。

证书名称	证号
建筑工程施工许可证	500118201709010701
	500118201709010501
预售证	渝国土房管(2017)预字第(837)号
	渝国土房管(2017)预字第(934)号

经核实,“中交·中央公园”项目的开工建设及预售等过程均符合房地产开发

流程，相关协议、法律手续基本完善。

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）清查发现的事项及结论

通过资产清查，评估人员发现的事项及处理方法如下：

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 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。

评估时未考虑抵押事项对评估结论的影响。

（三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的中交西南置业评估基准日的财务报表系经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、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、预付账款、应收利息、其他应收款、存货、其他流动资产。在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元	
项目名称	账面价值
货币资金	457,618,754.79
预付账款	1,237,682.02
应收利息	360,547.95
其他应收款	188,161,450.00
存货	4,928,714,027.51
其他流动资产	7,715,945.59
流动资产合计	5,583,808,407.86

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作，收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；

对房地产开发项目首先通过访谈及现场勘查了解企业的产品品质及定位，分析账面成本构成，通过国地资源局网站调查周边土地成交情况，分析待开发项目存货价值。

3. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
4. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行)；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号);
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令 第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);
5. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》;
6. 《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发〔2006〕187 号);
7. 《土地增值税清算管理规程》(国税发〔2009〕91 号);
8. 政府有关部门向建设项目收取的税费名称及标准等;
9. 国有土地使用证及出让合同、土地出让金专用票据;
10. 建设用地规划许可证;
11. 建筑工程规划许可证;
12. 银行对账单、余额调节表、银行询证函;
13. 项目开发全周期现金流预测申报表;
14. 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

(四) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表,在清查核实的基础上,遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 457,618,754.79 元,包括现金及银行存款。

(1) 库存现金

盘点日库存现金账面价值 40,216.41 元,存放在财务部保险柜中,均为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,对现金盘点进行了监盘,对编制的“现金盘点表”进行了复核,根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额,账实相符。以核实后账面价值作为评估值。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 457,578,538.38 元,共 4 个账户,全部为人民币存款。评估人员查阅了银行对账单与银行存款余额调节表,未发现大额未达账项,银行函证无异常。银行存款以核实后账面价值作为评估值。

2. 预付账款

纳入评估范围内的预付款项账面价值为 1,237,682.02 元，主要内容为预付的工程款、临时用电费等。

评估人员首先进行总账、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凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，该预付账款可以形成相同的资产和权益，以核实后账面价值作为评估值。

3. 应收利息

应收利息账面价值 360,547.95 元，是企业借款中交地产股份有限公司的应收利息。

评估人员首先核对其账表是否一致，然后了解了利息计算方法和时点，对其利息计提原则、方式及程序进行了核查，并通过抽查测算的方式检验其准确性，对于大额款项进行了对账和函证的工作，经核实未发现重大异常现象，应收利息以核实后的账面价值确认评估值。

4. 其他应收款

纳入评估范围内其应收账款账面余额 188,161,450.00 元，未计提坏账准备，账面价值 188,161,450.00 元。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，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。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现不能全额收回的款项，其他应收款以核实后账面价值作为评估值。

5. 存货

存货账面余额 4,928,714,027.51 元，其中开发产品 18,225,312.74 元，开发成本 4,910,488,714.77 元，跌价准备 0 元，账面价值 4,928,714,027.51 元。开发产品是指中交西南置业吸收合并重庆重实房地产开发有限公司中交·千寻的在售车位；开发成本是在开发建设的“中交·中央公园”项目。

(1) 开发产品

存货-开发产品是指中交西南置业吸收合并重庆重实房地产开发有限公司“中交·千寻”项目的在售车位，该项目已经完成土地增值税的汇算清缴。截止至评估基准日，剩余在售车位 481 个，账面价值 18,225,312.74 元，则单位产品成本 37,890.46 元。

对于开发产品，评估人员取得历史年度“中交·千寻”项目车位的销售情况，“中交·千寻”已销售 244 个车位，销售总额 23,385,800 元。

则车位含税销售平均价格=23,385,800÷244=95800 元。

抽查近期的车位销售合同，销售单价与平均价格相当，未来车车位销售价格按 95800 元确定。

“中交·千寻”项目为中交西南置业吸收合并重庆重实房地产开发有限公司开发项目，为采用简易征收办法的一般纳税人，该项目的应税收入适用 5%的简易征收率。

车位不含税销售价格=95800÷(1+5%)=91,200.00 元(取整)

评估人员对企业确定费用管理的方式进行了了解，确定销售费用率为 2%，管理费用率为 1.5%。

单位车位的销售费用=91,200.00×2%=1,824.00 元

单位车位的销售费用=91,200.00×1.5%=1,368.00 元

企业涉及到的主要税种税率如下：

税种	具体税率情况
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的5%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

单位产品销售税金及附加=单价×增值税率×(城市维护建设税+教育费附加)

=91,200.00×5%×(7%+5%)

= 547.20(元)

所得税=(不含税销售价格-单位成本-销售费用-管理费用-税金及附加)×25%

= (91,200.00- 37,890.46-1,824.00- 1,368.00- 547.20) ×25%

= 12,392.58 (元)

净利润折减率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%，本次评估企业产品属于一般销售产品，净

利润折减率取 50%。

$$\begin{aligned}\text{单位产品净利润折减} &= (\text{不含税销售价格} - \text{单位成本} - \text{销售费用} - \text{管理费用} - \text{销售} \\ &\quad \text{税金及附加} - \text{所得税}) \times 50\% \\ &= (91,200.00 - 37,890.46 - 1,824.00 - 1,368.00 - 547.20 - \\ &\quad 12,392.58) \times 50\% \\ &= 18,588.88 \text{ (元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{则产品评估值} &= (\text{不含税销售价格} - \text{销售费用} - \text{销售税金及附加} - \text{所得税} - \text{净利润} \\ &\quad \text{折减}) \times \text{产品数量} \\ &= (91,200.00 - 1,824.00 - 547.20 - 12,392.58 - 18,588.88) \times 481 \\ &= 27,801,800.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(2) 开发成本

通常的土地评估方法有市场法、基准地价系数修正法、收益还原法、剩余法、成本法等。该区域近年土地市场较活跃，交易频繁，开发成本中多数为空地，故本次对土地采用市场比较法进行评估。

开发成本基本公式：

开发成本评估值 = 土地市场比较法评估值 + 开发土地已经支付的全部成本 - 不可抵扣增值税 - 土地增值税

市场比较法是在评估一宗待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。土地市场比较法公式：

$$\text{即，} V = VB \times A \times B \times D \times E$$

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

案例：（在产品明细表序号 1 中央公园）

（1）土地利用状况

委估宗地位于重庆市渝北区，土地用途为：住宅用地、商业用地，土地开发程度为红线外“六通一平”，“七通”指通电、通讯、通路、通上水、通下水、通燃气，“一平”指土地平整。

（2）土地价格影响因素分析

① 自然因素

（A）地理位置

重庆两江新区包括江北区、渝北区、北碚区三个行政区部分区域，及重庆北部新区、两路寸滩保税港区、两江工业园区等功能经济区。规划总控制范围 1200 平方公里，其中可开发建设面积 550 平方公里，水域、不可开发利用的山地及原生态区共 650 平方公里。

（B）气候状况

重庆属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 16~18℃，长江河谷的巴南、綦江、云阳等地达 18.5℃以上，东南部的黔江、酉阳等地 14~16℃，东北部海拔较高的城口仅 13.7℃，最热月份平均气温 26~29℃，最冷月平均气温 4~8℃，采用候温法可以明显地划分四季。年平均降水量较丰富，大部分地区在 1000~1350 毫米，降水多集中在 5~9 月，占全年总降水量 70%左右，春夏之交夜雨尤甚，素有“巴山夜雨”之说。

重庆年平均相对湿度多在 70%~80%，在中国属高湿区。年日照时数 1000~1400 小时，日照百分率仅为 25%~35%，为中国年日照最少的地区之一，冬、春季日照更少，仅占全年的 35%左右。主要气候特点可以概括为：冬暖春早，夏热秋凉，四季分明，无霜期长；空气湿润，降水丰沛；太阳辐射弱，日照时间短；多云雾，少霜雪；光温水同季，立体气候显著，气候资源丰富，气象灾难频繁。

重庆在地形和气候双重作用下，多雾，素有“雾重庆”“雾都”之称。年平均雾日是 104 天，有世界雾都之称的英国伦敦年平均雾日只有 94 天，远东雾都的日本东京也只有 55 天。壁山区的云雾山全年雾日多达 204 天，堪称“世界之最”。

（C）地貌

重庆北有大巴山，东有巫山，东南有武陵山，南有大娄山，地形大势由南北

向长江河谷倾斜。重庆主城区海拔高度多在 168~400 米之间。市内最高峰为巫溪县东部边缘的界梁山主峰阴条岭，海拔 2796.8 米；最低为巫山县长江水面，海拔 73.1 米。全市海拔高差 2723.7 米。境内山高谷深，沟壑纵横，山地面积占 76%，丘陵占 22%，河谷平坝仅占 2%。其中，海拔 500 米以下的面积 3.18 万平方公里，占幅员面积 38.61%；海拔 500~800 米的 2.09 万平方公里，占幅员面积的 25.41%；海拔 800~1200 米的 1.68 万平方公里，占幅员面积的 20.42%；海拔 1200 米以上的 1.28 万平方公里，占幅员面积的 15.56%。

重庆地势由南北向长江河谷逐级降低，西北部和中部以丘陵、低山为主，东南部靠大巴山和武陵山两座大山脉，坡地较多，有“山城”之称。总的地势是东南部、东北部高，中部和西部低，由南北向长江河谷逐级降低。

② 一般因素

上半年全市实现地区生产总值 9143.64 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 10.5%。分产业看，第一产业增加值 386.00 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 4145.66 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 4611.98 亿元，增长 10.8%。

（A）农业经济形势总体平稳

上半年，全市实现农业总产值 629.49 亿元，同比增长 4.0%。小春粮食播种面积 695.78 万亩，产量 144.84 万吨，同比分别减少 1.3%、0.8%；蔬菜收获面积 553.19 万亩，产量 987.64 万吨，分别增长 2.2%、4.1%；水果收获面积 148.98 万亩，产量 120.24 万吨，分别增长 5.5%、10.5%。

全市家禽、牛、羊出栏分别为 12624.69 万只、17.46 万头、128.09 万只，同比分别增长 1.2%、0.6%、9.7%；生猪出栏 828.86 万头，增长 1.3%。

（B）工业经济稳定增长

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 10.4%。分经济类型看，国有企业增加值增长 16.1%，集体企业下降 27.8%，股份制企业增长 10.8%，外商及港澳台商投资企业增长 9.3%。分三大门类看，采矿业增加值下降 23.5%，制造业增长 12.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.7%。

从主要行业看，全市规模以上工业 39 个行业大类中 35 个保持了增长。在“6+1”支柱行业中，汽车、电子、装备、化医、材料和消费品等行业增加值增速分别为 8.4%、27.9%、11.9%、12.5%、6.3% 和 10.7%，能源下降 11.4%。

从企业效益看, 1-5 月, 全市规模以上工业主营业务收入 9650.82 亿元, 同比增长 14.6%; 实现利润总额 609.33 亿元, 增长 22.0%。

(C) 固定资产投资稳中有进

上半年, 全市完成固定资产投资 6922.79 亿元, 同比增长 12.3%。其中, 国有投资 2081.98 亿元, 增长 10.8%; 民间投资 3770.71 亿元, 增长 18.2%, 占全部投资的比重为 54.5%。分产业看, 第一产业投资 167.82 亿元, 增长 38.8%; 第二产业投资 2384.42 亿元, 增长 13.1%; 第三产业投资 4370.54 亿元, 增长 11.1%。从投资的三大支柱来看, 工业投资 2381.19 亿元, 增长 13.0%; 基础设施投资 2056.25 亿元, 增长 20.8%; 房地产开发投资 1789.24 亿元, 增长 3.8%。

上半年, 全市商品房新开工面积 2448.04 万平方米, 同比下降 0.1%, 其中住宅新开工面积 1616.18 万平方米, 增长 7.8%; 商品房施工面积 23127.92 万平方米, 下降 7.3%, 其中住宅施工面积 14894.71 万平方米, 下降 9.3%; 商品房竣工面积 1921.11 万平方米, 下降 10.6%, 其中住宅竣工面积 1364.30 万平方米, 下降 6.7%; 商品房销售面积 3477.21 万平方米, 增长 23.8%, 其中住宅销售面积 2856.34 万平方米, 增长 20.1%。商品房销售额 2240.06 亿元, 增长 48.8%, 其中住宅销售额 1799.34 亿元, 增长 50.3%。

(D) 消费需求稳中趋缓

上半年, 全市实现社会消费品零售总额 3914.42 亿元, 同比增长 11.7%, 增速较一季度回落 0.3 个百分点, 较去年同期回落 1.2 个百分点。

分行业看, 批发和零售业实现零售额 3346.17 亿元, 增长 11.3%; 住宿和餐饮业实现零售额 568.35 亿元, 增长 13.9%。按经营单位所在地分, 城镇实现消费品零售额 3705.02 亿元, 增长 11.6%; 乡村实现消费品零售额 209.40 亿元, 增长 13.9%。

从限额以上法人企业商品零售情况看, 16 个大类商品全部实现了正增长。基本生活类商品增长平稳, 粮油食品、饮料、烟酒类同比分别增长 15.9%、22.6%、9.4%, 穿类增长 8.7%; 住房相关消费增长加快, 同比增长 15.7%; 通讯器材类增速回落, 增长 10.7%; 汽车及石油类分别增长 11.9%和 14.0%; 中西药品类平稳增长, 为 15.2%; 享受型消费品发展势头较好, 金银珠宝类、化妆品类分别增长 13.2%和 10.8%。

(E) 对外贸易回稳

据海关统计,上半年全市实现进出口总值 2044.0 亿元,比上年同期增长 4.7%,增速止跌企稳,较一季度提高 7.8 个百分点。其中出口 1314.2 亿元,下降 5.2%,降幅较一季度收窄 10.1 个百分点;进口 729.8 亿元,增长 28.9%。

(F) 居民消费价格平稳上涨

上半年,全市居民消费价格总水平比上年同期上涨 0.6%,涨幅较上年同期收窄 1.5 个百分点。构成居民消费的八大类商品和服务价格“七涨一降”。其中,衣着价格较上年同期上涨 2.5%,居住价格上涨 1.4%,生活用品及服务价格上涨 0.6%,交通和通信价格上涨 2.8%,教育文化和娱乐价格上涨 2.7%、医疗保健价格上涨 2.3%,其他用品和服务价格上涨 1.0%;食品烟酒类价格下降 2.6%。

上半年,全市工业生产者出厂价格和购进价格比上年同期分别上涨 4.1%和 4.6%。

(G) 居民收入较快增长

上半年,全体居民人均可支配收入达 12515 元,同比增长 9.2%。其中,城镇常住居民人均可支配收入 16913 元,增长 8.6%;农村常住居民人均可支配收入 6332 元,增长 9.6%。

(H) 货币信贷平稳增长

6 月末,全市金融机构本外币存款余额 34104.26 亿元,同比增长 5.6%。其中人民币存款余额 32992.51 亿元,增长 5.3%;本外币贷款余额 27341.78 亿元,增长 11.1%,其中人民币贷款余额 26719.39 亿元,增长 11.3%。

总体来看,上半年全市经济运行态势良好,主要经济指标平稳向好,供给侧结构性改革成效显现,新经济逐步成长,新动能逐步累积。综合判断,全市经济运行整体平稳的格局没有改变,未来仍将保持平稳健康的发展态势。

③ 地域因素

(A) 交通条件

重庆地处中国中部和西部地区的结合部,是长江上游地区唯一汇集水、陆、空交通资源的特大型城市,西南地区综合交通枢纽;共建成了“二环十射”高速公路网和“一枢纽八干线”铁路网,港口年吞吐量 1.6 亿吨,江北国际机场年旅客吞吐量超过 3200 万人次,构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽,以长江黄

金水道、渝新欧国际铁路等为支撑的开放通道。

(B) 基础设施条件

待估宗地的基础设施条件可达“六通”，即通路、通电、通讯、通上水、通下水。

(C) 商业繁华度

待估宗地所在的区域商业繁华度一般。

(D) 环境条件

待估宗地所在区域靠近快速路有一定噪声。水污染、空气、粉尘污染情况较少，环境一般。

(E) 居住聚集度

委估宗地周边处于新建住宅区域，周边居住聚集度较好

(F) 配套设施成熟度

委估宗地周边为新建住宅区域，公共配套设施尚未全部配建完成，成熟度一般。

④ 个别因素

委估宗地位于重庆市渝北区，宗地用途为住宅用地和商业用地，宗地总面积为：518,452.00 平方米，容积率 2.71，商业繁华程度一般。地质结构较好，地块形状不规则，但其面积和形状对土地利用无影响。

(A) 宗地临路状况

委估宗地临快速道路，临路的状况较好。

(B) 宗地面积

为估宗地评估用途为住宅用地、商业，评估面积为 518,452.00 平方米，宗地面积较大，对土地利用无不良影响，对地价水平会有影响。

(C) 宗地形状

委估宗地形状不规则，但不会影响地上建筑的设计布局，估价对象的宗地形状对地价水平无影响。

(D) 土地开发程度

委估宗地为红线外“六通”（通电、通讯、通路、通上水、通下水、通燃气）。

(E) 居住聚集度

委估宗地周边处于新建住宅区域，周边居住聚集度较好

(F) 配套设施成熟度

委估宗地周边为新建住宅区域，公共配套设施尚未全部配建完成，成熟度一般。

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，在重庆市渝北区开发了“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——春华大道周边路况良好。

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，预计总建筑面积约 193.0 万平方米，其中地上建筑面积约 141 万平方米（计容建筑面积约 140.7 万平方米），地下建筑面积约 52.8 万平方米。地下车库面积 477,035.34 m²，合计 12,767 个，项目综合容积率 2.71。。

(3) 评估过程

① 案例选择

调查重庆市渝北区待估宗地周边地区的市场地价资料，并参照委托人提供的资料，在同一供需圈内，选择相同或相似的地块作为比较对象。

序号	项目名称	宗地位置	土地年限	土地用途	建设用地面积	规划建筑面积	容积率	交易方式	土地状况	成交日期	土地级别	成交楼面地价
案例 1	两江新区两路组团 C 标准分区 C65-3/03、 C68-1/04、 C74-2/04、 C74-1/04、 C69-1/02、 C76-2/03、 C76-1/03、 C81-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C65-3/03、C68-1/04、C74-2/04、C74-1/04、C69-1/02、C76-2/03、C76-1/03、C81-1/03 号宗地	50	其他普通商品住房用地	200,112.00	540,302.40	2.7	挂牌出让	六通一平	2017/6/9	五级	6163
	C81-1/03 号宗地											
案例 2	两江新区两路组团 C 分区 C66-2/02、 C67-4/03、 C71-1/02、 C72-1/02、 C72-2/02、 C72-3/02、 C72-5/02、 C85-1/03、 C85-4/03、 C85-7/03 号宗地	两江新区两路组团 C 分区 C66-2/02、C67-4/03、C71-1/02、C72-1/02、C72-2/02、C72-3/02、C72-5/02、C85-1/03、C85-4/03、C85-7/03 号宗地	50	其他普通商品住房用地	203,112.00	361,539.36	1.78	挂牌出让	六通一平	2017/5/27	五级	9377
	C85-7/03 号宗地											
案例	两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、	两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、	50	其他普通商品住房	157,925.00	437,452.25	2.77	挂牌出让	六通一平	2017/2/24	五级	6492

序号	项目名称	宗地位置	土地年限	土地用途	建设用地面积	规划建筑面积	容积率	交易方式	土地状况	成交日期	土地级别	成交楼面地价
3	团 C 标准分区 C75-1/04、 C77-1/03、 C79-1/02、 C80-1/02、 C82-3/03、 C83-1/03 号宗地	C77-1/03、C79-1/02、 C80-1/02、C82-3/03、 C83-1/03 号宗地		用地								
案例 4	两江新区两路组团 C 标准分区 C28-2-1/03、 C28-2-4/03、 C30-1-1/03、 C28-2-3/03、 C29-1-1/03（部分）、 C30-1-3/03、 C30-1-4/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C28-2-1/03、 C28-2-4/03、 C30-1-1/03、 C28-2-3/03、 C29-1-1/03（部分）、 C30-1-3/03、 C30-1-4/03 号宗地	50	其他普通商品住房用地	173,474.00	312,252.00	1.8	挂牌出让	六通一平	2017/9/27	五级	7500

② 比较因素的选择

根据影响地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素

A、交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；

B、交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C、政策变动修正：跟据政策变动情况分为重庆限价政策前、重庆限价政策后每相差一个等级修正 3；

D、区域因素：

主要有道路通达度、对外交通便利度、距区域中心距离、商业繁华度、环境优劣度、基础设施状况等。

其中：

道路通达度分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，每相差一级修正 2；

对外交通便利度分为好、较好、一般、较差、差 5 个等级，每相差一级修正 2；

距区域中心距离每相差 1 公里修正 1；

商业繁华度分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华 5 个等级，每相差一级修正 2；

环境优劣度分为优、较优、一般、较劣、劣 5 个等级，每相差一个等级修正 2；

基础设施状况分为完备、较完备、较不完备、不完备 4 个等级，每相差一个等级修正 2；

E、个别因素：

主要有周边土地利用方向、宗地形状及宗地面积、地形地势、容积率。

其中：

周边土地利用方向分为一致、不一致，差异修正为 5；

宗地形状及宗地面积分为规则、较规则、较不规则、极不规则、面积极大、面积较大、面积适中、面积较小、面积极小，根据不同情况每相差一个等级修正 2；

地形地势分为平坦、较平坦、较不平坦、不平坦 4 个等级，每相差一个等级修正 2；

容积率需要根据重庆市基准地价修正系数进行修正。

③ 编制比较因素条件说明表

交易案例与评估地块各因素的条件比较具体见下表 1。

表 1 比较因素条件说明表

估价对象及比较案例		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
位 置		渝北区-两江新区两路组团	两江新区两路组团 C 标准分区 C65-3/03、 C68-1/04、 C74-2/04、 C74-1/04、 C69-1/02、 C76-2/03、 C76-1/03、C81-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 分区 C66-2/02、 C67-4/03、 C71-1/02、 C72-1/02、 C72-2/02、 C72-3/02、 C72-5/02、 C85-1/03、 C85-4/03、 C85-7/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、 C77-1/03、 C79-1/02、 C80-1/02、 C82-3/03、 C83-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C28-2-1/03、 C28-2-4/03、 C30-1-1/03、 C28-2-3/03、 C29-1-1/03（部分）、C30-1-3/03、 C30-1-4/03 号宗地
交易价格（楼面地价，元/平方米）		待估	6163	9377	6492	7500
土 地 用 途		住宅商业	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地	其他普通商品住房用地
土 地 级 别		五级	五级	五级	五级	五级
交 易 日 期		2017/6/30	2016/12/20	2017/3/28	2016/12/20	2017/9/27
交 易 情 况		正常	正常	正常	正常	正常
政策变动情况		考虑重庆限价政策影响	重庆限价政策前	重庆限价政策前	重庆限价政策前	重庆限价政策后
土地使用年限（年）		49	50	50	50	50
交 易 方 式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
区域因素	道路通达度	紧邻重庆中央公园，道路通达性较好	紧邻重庆中央公园，道路通达性较好	紧邻重庆中央公园，道路通达性较好	紧邻重庆中央公园，道路通达性较好	紧邻重庆中央公园，道路通达性较好
	距区域中心距离	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	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	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	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	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
	距公交车站距离	周围公交车站较少	周围公交车站较少	周围公交车站较少	周围公交车站较少	周围公交车站较少
	公共设施完备度	公共设施完备度较好	公共设施完备度较好	公共设施完备度较好	公共设施完备度较好	公共设施完备度较好

估价对象及比较案例		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
个别因素	基础设施状况	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	商业繁华度	商业繁华度不高	商业繁华度不高	商业繁华度不高	商业繁华度不高	商业繁华度不高
	环境优劣度	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好	环境较好
	周边土地利用方向	周边土地利用方向较一致	周边土地利用方向较一致	周边土地利用方向较一致	周边土地利用方向较一致	周边土地利用方向较一致
	宗地面积及宗地形状	规则, 面积很大	规则, 面积中等	规则, 面积中等	规则, 面积中等	规则, 面积中等
	临街状况	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街	两面临街
	地形地势	不平坦	不平坦	不平坦	不平坦	不平坦
	容积率	2.710	2.700	1.780	2.770	1.800

④ 编制比较因素条件系数表

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素系数如下:

根据以上比较因素条件说明, 编制比较因素条件指数表及表 3 比较因素条件系数表。

表 2 比较因素条件指数表

估价对象及比较案例		待估	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
位 置		渝北区-北部新区两路组团	两江新区两路组团 C 标准分区 C65-3/03、C68-1/04、C74-2/04、C74-1/04、C69-1/02、C76-2/03、C76-1/03、C81-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 分区 C66-2/02、C67-4/03、C71-1/02、C72-1/02、C72-2/02、C72-3/02、C72-5/02、C85-1/03、C85-4/03、C85-7/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、C77-1/03、C79-1/02、C80-1/02、C82-3/03、C83-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C28-2-1/03、C28-2-4/03、C30-1-1/03、C28-2-3/03、C29-1-1/03 (部分)、C30-1-3/03、C30-1-4/03 号宗地
交易价格 (楼面地价, 元/平方米)		待估	6163	9377	6492	7500
土 地 用 途		100	100	100	100	100
土 地 级 别		100	100	100	100	100
交 易 日 期		100	93.99	97.09	93.99	102.91
交 易 情 况		100	100	100	100	100
政 策 变 动 情 况		100	103	103	103	100
土地使用年限 (年)		100	100.0	100.0	100.0	100
交 易 方 式		100	100	100	100	100
区域因素	道路通达度	100	100	100	100	100
	距区域中心距离	100	100	100	100	100
	距公交车站距离	100	100	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100	100

估价对象及比较案例		待估	案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	商业繁华度	100	100	100	100	100
	环境优劣度	100	100	100	100	100
个别因素	周边土地利用方向	100	100	100	100	100
	宗地面积	100	104	104	104	104
	临街状况	100	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100	100

比较因素条件系数的确定:

交易时间: 根据中国城市地价动态监测系统公布的重庆地价增长率数据, 计算定基地价指数。本次评估估价期日为 2017 年 6 月 30 日, 重庆市地价增长率情况一览表详见下表:

时间	环比增长率
2016. 2	0. 7
2016. 3	0. 81
2016. 4	0. 99
2017. 1	1. 38
2017. 2	2. 89
2017. 3	4. 35

注: 数据引自中国城市地价动态监测网

表 3 比较因素条件系数表

估价对象及比较案例		案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
位 置		两江新区两路组团 C 标准分区 C65-3/03、C68-1/04、C74-2/04、C74-1/04、C69-1/02、C76-2/03、C76-1/03、C81-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 分区 C66-2/02、C67-4/03、C71-1/02、C72-1/02、C72-2/02、C72-3/02、C72-5/02、C85-1/03、C85-4/03、C85-7/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C75-1/04、C77-1/03、C79-1/02、C80-1/02、C82-3/03、C83-1/03 号宗地	两江新区两路组团 C 标准分区 C28-2-1/03、C28-2-4/03、C30-1-1/03、C28-2-3/03、C29-1-1/03 (部分)、C30-1-3/03、C30-1-4/03 号宗地
交易价格 (楼面地价, 元/平方米)		6163	9377	6492	7,500
土 地 用 途		1.00	1.00	1.00	1.00
土 地 级 别		1.00	1.00	1.00	1.00
交 易 日 期		1	1.0096	1.0336	0.9565
交 易 情 况		1.00	1.00	1.00	1.00
政 策 变 动 情 况		0.9709	0.9709	0.9709	1.00
土地使用年限 (年)		1.00	1.00	1.00	1.00
交 易 方 式		1.00	1.00	1.00	1.00
区域因素	道路通达度	1.00	1.00	1.00	1.00
	距区域中心距离	1.00	1.00	1.00	1.00
	距公交车站距离	1.00	1.00	1.00	1.00

估价对象及比较案例		案例 1	案例 2	案例 3	案例 4
	公共设施完备度	1.00	1.00	1.00	1.00
	基础设施状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	商业繁华度	1.00	1.00	1.00	1.00
	环境优劣度	1.00	1.00	1.00	1.00
个别因素	周边土地利用方向	1.00	1.00	1.00	1.00
	宗地面积	0.9615	0.9615	0.9615	0.9615
	临街状况	1.00	1.00	1.00	1.00
	地形地势	1.00	1.00	1.00	1.00
	容积率	0.9996	0.7253	1.0024	0.7334
比准价格		5751	6410	6279	5059
综合单价		5875			

将待估宗地各项影响因素与比较案例的各项影响因素相比较,按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格,本次评估我们取其算术平均值,得到待估宗地的评估楼面地价为 5875 元/平方米。

⑤ 年期修正系数的确定:

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^n} \right)}{1 - \left(\frac{1}{(1+r)^m} \right)}$$

其中, m: 基准地价规定的相应用途土地使用年限,即住宅 50 年;

n: 估价对象土地使用权剩余年限 49 年

r: 土地还原利率 7%

故年期修正系数为 0.9975。

委估宗地土地市场比较法评估价格=综合单价×年期修正系数×容积率×土地面积

$$= 5875 \times 0.9975 \times 2.71 \times 518452$$

$$= 8,234,570,000.00 \text{ 元(取整到万元)}$$

⑥在产品抵扣税前评估值=土地市场比较法评估值+开发土地已经支付的全部成本=委估宗地土地价格+红线外基础设施费用+土地其他费用+前期工程+基础设施+建安工程+配套工程+开发间接费用

$$8,234,570,000.00 + 137,426,562.00 + 35,145,602.32 + 17,613,723.55 + 13,241,859.69 \\ = 8,437,997,747.56 \text{ (元)}$$

⑦土地增值税计算

土地评估值的确定由于上式中土地比较法评估值为含税口径,由于土增值测

算时需按不含税口径，故需将土地市场法评估值调整为不含增值税口径后进行测算=8,437,997,747.56-8,234,570,000.00÷111%×11%=7,621,959,279.09（元）

取得土地使用权所支付的金额 = 4,529,560,000.00÷111%×11%=4,080,684,684.68（元）

开发成本=土地其他费用+前期工程+基础设施+建安工程+配套工程+开发间接费用

=203,427,747.56（元）

土地增值税测算表

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

被评估单位：重庆西南置业有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目	计算公式	费率	项目一
一	基本信息			
1	类别（普通住宅/非普通住宅）			普通住宅
二	土地评估值			7,621,959,279.09
三	扣除项目			
1	取得土地使用权所支付的金额			4,080,684,684.68
2	开发成本			203,427,747.56
3	可抵扣财务费用			177,500,967.21
	小计			4,461,613,399.45
四	转让土地的增值额	二-三		3,160,345,879.64
五	增值额与扣除项目金额的比率	四/三		70.83%
六	应纳土地增值税			1,041,057,682

⑧丧失可抵扣增值税

根据《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，规定，房地产开发企业按11%抵扣进项税，开发企业的一般纳税人销售其开发的房地产项目，以取得的全部价款和价外费用，扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款后的余额为销售额。故本次土地增值部分丧失土地可抵扣增值税权利。

丧失可抵扣增值税=(土地评估价格-土地取得成本)÷111%×11%
=367,163,153.15 元

存货评估价值=8,437,997,747.56-367,163,153.15-1,041,057,682
=7,030,000,000.00（取整后）

即，评估值为7,030,000,000.00元，较账面值4,910,488,714.77元，增值额为2,119,511,285.23 元，增值率43.16 %。

存货评估结论：

经过上述评估计算，存货账面价值为 4,928,714,027.51 元，评估值为 7,057,801,800.00 元，增值额为 2,129,087,772.49 元，增值率为 43.20%，评估结果详见下表：

评估结果详见下表：

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
开发产品	18,225,312.74	27,801,800.00	9,576,487.26	52.54
开发成本	4,910,488,714.77	7,030,000,000.00	2,119,511,285.23	43.16
存货合计	4,928,714,027.51	7,057,801,800.00	2,129,087,772.49	43.20
减：存货减值准备				
存货净额	4,928,714,027.51	7,057,801,800.00	2,129,087,772.49	43.20

增减值分析：

存货评估增值主要原因中交西南置业取得土地价格较便宜，且近几年重庆渝北区房地产市场活跃，土地价格大幅上涨导致。

6. 其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 7,715,945.59 元，为中交西南置业经营过程中取得可抵扣的增值税进项税额，该部分增值税在中交西南置业存货出售后可以抵扣增值税销项税额。本次评估按账面值确认评估值。

(五) 评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

金额单位：元

项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	457,618,754.79	457,618,754.79	-	-
预付账款	1,237,682.02	1,237,682.02		
应收利息	360,547.95	360,547.95		
其他应收款	188,161,450.00	188,161,450.00		
存货	4,928,714,027.51	7,057,801,800.00	2,129,087,772.49	43.20
其他流动资产	7,715,945.59	7,715,945.59		

流动资产合计	5,583,808,407.86	7,712,896,180.35	2,129,087,772.49	38.13
--------	------------------	------------------	------------------	-------

增减值分析

流动资产增值主要为存货评估增值，其原因为中交西南置业取得土地价格较便宜，近一年重庆房地产市场活跃，导致土地价格大幅上涨，周边可比土地交易案例价格较高，造成开发成本“中交·中央公园”增值；此外开发产品一中交千寻车位的评估值中含有未来销售产生的部分利润，导致评估增值。

二、 固定资产—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分为车辆、电子及办公设备两大类，设备账面原值 2,133,474.13 元，账面净值 1,583,469.52 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
车辆	1,213,540.13	1,013,807.76
电子设备	919,934.00	569,661.76
合计	2,133,474.13	1,583,469.52

（二） 设备概况

中交西南置业位于重庆市渝北区，设备类资产包括车辆、电子及办公设备两大类，主要分布于公司车库、办公室、工程部及售楼中心内。

1. 主要设备特点

（1） 车辆

运输设备共计 7 辆，包括轿车 6 辆、商务车 1 辆，其中三辆均于 2016 年购置，另四辆为吸收合并重庆重实房地产开发有限公司，上述车辆均可正常使用。

（2） 电子办公设备共计 118 项，主要为电脑、空调、打印机、办公家具等，上述电子设备存放在各办公室、工程部及售楼中心内。设备由工作人员定期维护保养，除一部三星手机存在报废情况，其他均正常使用。

2. 设备的管理及维护保养

设备日常维护工作主要由设备使用人员执行，设备运行正常。

（三） 评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；

3. 设备购置合同和发票;
4. 车辆行驶证;
5. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
6. 财政部财税〔2015〕104 号文件《国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》;
7. 评估人员有关网络询价信息;
8. 评估人员收集的其他资料。

(四) 评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

- (1) 辅导企业填写设备资产评估明细表，下发设备资产资料清单。
- (2) 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查设备的购置合同，复验车辆行驶证等。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

(五) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估主要采用重置成本法进行评估。计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

1.确定重置全价

(1) 运输车辆重置全价

车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）及可抵扣增值税四部分构成。

车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定。

车辆购置附加税：按现行税法，以不含增值税的车辆购置价与车辆购置税率乘积确定计算车辆购置附加税，其中车辆购置税率为 10%。

可抵扣的车辆增值税：根据税法财税 2013[106]号文，2013 年 8 月 1 日起原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。增值税率为 17%。

其他费用：依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

(2) 电子设备重置全价

根据市场信息及《办公设备及家用电器报价》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置全价：

重置全价=不含税购置价

2.成新率的确定

(1) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，按已行驶里程计算成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等状况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率，里程法公式如下：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

(2) 电子设备成新率

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

3.确定评估值

评估值=重置全价×成新率

对早期生产的或超过经济寿命年限的，目前已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

(六) 评估结果及分析

1.评估结果

经评估,设备类资产评估原值为 1,719,500.00 元,评估净值为 1,639,951.00 元。
评估原值减值率 19.40%, 评估净值增值率 3.57%。

设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	1,213,540.13	1,013,807.76	1,082,900.00	1,055,678.00	-10.77	4.13
电子设备	919,934.00	569,661.76	636,600.00	584,273.00	-30.80	2.56
合计	2,133,474.13	1,583,469.52	1,719,500.00	1,639,951.00	-19.40	3.57

2.增减值分析

(1) 运输车辆评估原值减值的主要原因为更新换代较快,近几年市场价格有所下降,形成评估减值;评估净值增值的原因是由于会计折旧年限与其经济寿命年限不一致,形成评估净值增值。

(2) 电子设备原值减值的原因是办公设备更新换代较快,近几年市场价格有所下降,形成评估原值减值;评估净值增值的原因是由于会计折旧年限与其经济寿命年限不一致,形成评估净值增值。

(七) 典型案例

案例一: 别克商务车 (车辆评估明细表第 2 项)

(一) 车辆概况:

车辆名称: 别克商旅车/BUICK SGM6520ATA

车辆牌号: 渝 DN1813

车辆型号: BUICK SGM6520ATA

生产厂家: 上海通用汽车有限公司;

账面原值: 357,004.57 元;

账面净值: 291,553.69 元;

购置时间: 2016 年 7 月;

(二) 重置全价的确定:

1. 车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的购置价（含税）为 329,900.00 元；

2. 车辆购置税：按不含税购置价的 10% 计算：

车辆购置税 = 车辆不含税购置价 × 10 % ；

$$= 329,900.00 / 1.17 \times 10\%$$

$$= 28,196.58 \text{（元）}$$

3. 牌照及杂费：每辆车按 500 元计算。

4. 可抵扣的进项税额：按增值税前价的 17% 计算。

$$\text{增值税} = (\text{车辆购置价} / 1.17) \times 17\%$$

$$= 329,900.00 / 1.17 \times 17\%$$

$$= 47,934.19 \text{ 元}$$

重置价值 = 车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照及杂费 - 增值税

$$= 281,965.81 + 28,196.58 + 500 - 47,934.19$$

$$= 310,700.00 \text{（元）（取整）}$$

（三）成新率的确定：

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部于 2012 年 12 月 27 日颁布的 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中的规定，该车辆属于非营运客车，可行驶里程为 60 万公里。

1. 行驶里程成新率

该车辆设计行驶里程 600,000.00 公里，现已行驶 13,628.00 公里。

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行使里程} / \text{可行行使里程}) \times 100\%$

$$= (1 - 13,628.00 / 600,000.00) \times 100\%$$

$$= 98.00\%$$

2. 查勘成新率

经现场技术勘测和对该车行驶记录以及对司机的询问调查，了解到该车自购买以来，有专人使用、保养，此车辆技术状况较好，存在划痕，查勘成新率为 96%。

综合成新率 = 里程成新率 × 40% + 查勘成新率 × 60%

$$= 98\% \times 40\% + 96\% \times 60\% = 97\% \text{（取整）}$$

(四) 评估值的计算:

评估值=重置全价×综合成新率

$$=310,700.00 \times 97\%$$

$$=301,379.00 \text{ (元)}$$

案例二：联想 M4200 台式电脑(电子设备评估明细表第 5 项)

(一) 概况:

规格型号: M4200

生产厂家: 联想

购置日期: 2016 年 7 月

启用日期: 2016 年 7 月

账面原值: 3,333.33 元

账面净值: 2,722.17 元

(二) 重置全价的确定:

采用市场法: 经向该品牌的生产厂家进行询价, 并查阅该设备商情资料, 确定评估基准日该型电脑的含税购置价为 3000.00 元不含税购置价 2,600.00 元 (取整)。

(三) 成新率的确定:

成新率= (经济使用年限-已使用年限) / 经济使用年限 × 100%

该便携式电脑启用日期为 2016 年 7 月至评估基准日 2017 年 6 月 30 日已使用 0.93 年, 按相关规定, 该类电脑的使用年限为 5 年。

年限成新率= (规定使用年限-已使用年限) / 规定使用年限 × 100%

$$= (5-0.93) / 5 \times 100\%$$

$$=81\%$$

(四) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=2,600.00 \times 81\%$$

= 2,106.00 (元)

三、 长期待摊费用评估技术说明

纳入评估范围的长期待摊费用为 C101 地块营销中心建造费、C90 地块临时接待处建造费等，原始发生额为 36,100,104.97 元，账面价值为 33,258,492.76 元。

经核实企业的原始入账凭证、施工合同、待摊计算，核实无误，按账面值确认评估值。

四、 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 3,993,044.81 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的主要由于累计未弥补亏损引起的递延所得税资产和由于广告宣传费产生的暂时性差异，故递延所得税资产评估为 3,993,044.81 元。

五、 负债评估技术说明

（一） 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款，非流动负债包括长期借款。上述负债在评估基准日账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动负债：	
应付账款	1,833,501,370.63
应付职工薪酬	2,172,194.95
应交税费	182,934.32
应付利息	12,844,414.78
其他应付款	1,052,021,184.41
流动负债合计	2,900,722,099.09
非流动负债：	
长期借款	1,563,900,000.00
长期应付款	920,000,000.00
非流动负债合计	2,483,900,000.00
负债合计	5,384,622,099.09

（二） 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确

保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

- (1) 将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- (2) 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；
- (3) 撰写负债评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付账款

应付账款账面价值 1,833,501,370.63 元，主要核算企业的应付剩余土地出让金、工程款和广告费。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估值。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 2,172,194.95 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，主要内容是按企业规定应支付给职工的工资。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎中交西南置业规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

3. 应交税费

应交税金账面价值 182,934.32 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如个人所得税、增值税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误，以核实后账面价值确认评估值。

4. 应付利息

应付利息账面价值 12,844,414.78 元，核算内容为企业按照权责发生制原则计提已经发生但尚未支付的长期借款利息。

对于应付利息，评估人员查阅了相关的借款合同、利息支付单据、利息的计提凭证。经核实，利息的计提和支付金额准确无误，以核实后账面值确认评估值。

5. 其他应付款

其他应付款账面价值为 1,052,021,184.41 元，主要内容为股东及关联方借款。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估值。

6. 长期借款

长期借款账面价值 1,563,900,000.00 元，为公司向建设银行重庆渝中支行营业部等取得的借款，借款担保方式均为保证和抵押，抵押物为中交西南置业所有的北部新区两路组团 C 分区地块，即“中交·中央公园”项目占地，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。

评估人员对企业的长期借款逐笔核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利息。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日贷款余额。长期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面价值确认评估值。

7. 长期应付款

长期应付款账面价值 920,000,000.00 元，主要为公司向其股东及关联方借款，评估人员查阅有关借款文件、凭证和账簿记录，经核实，长期应付款账、表、金额相符，以核实后账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值
流动负债：		
应付账款	1,833,501,370.63	1,833,501,370.63
应付职工薪酬	2,172,194.95	2,172,194.95
应交税费	182,934.32	182,934.32
应付利息	12,844,414.78	12,844,414.78
其他应付款	1,052,021,184.41	1,052,021,184.41
流动负债合计	2,900,722,099.09	2,900,722,099.09
非流动负债：		
长期借款	1,563,900,000.00	1,563,900,000.00

长期应付款	920,000,000.00	920,000,000.00
非流动负债合计	2,483,900,000.00	2,483,900,000.00
负债合计	5,384,622,099.09	5,384,622,099.09

第六部分 收益法评估技术说明

一、评估对象概况

收益法评估对象为中交西南置业的股东全部权益。

二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

(一)收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

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上。

(二)收益法的应用前提

- 1.能够对企业未来收益进行合理预测。
- 2.能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

(三)收益法选择的理由和依据

中交西南置业为房地产开发企业，目前在开发项目主要是位于重庆市的中交中央公园项目，中交西南置业针对上述项目未来安排了比较详细的开发计划，未来收益可以合理预测，根据房地产行业收益和风险情况，结合中交西南置业的优劣势分析，可以比较合理地估算折现率，可以采用收益法进行评估。

三、收益预测的假设条件

本评估报告收益预测的假设条件如下：

(一)一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4.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；
- 5.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；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1. 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. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

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. 本次评估按照相关规定，土地增值税采用先预征后清算的原则，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。

7. 对“中交·中央公园”项目为 2016 年 5 月 1 日后开工，按“营改增”管理办法采用一般征收的方式确定未来缴纳税金情况。

8. 本次评估按照相关规定，所得税采用先预征后清算的原则，回款时预缴所得税，每期期末清缴其所得税。

9. 根据房地产“营改增”一般征收的方式确定未来缴纳税金情况，假设其它有关利率、赋税基准及税率等不发生重大变化。

10. 本次评估均是基于被评估单位开发的项目能按计划顺利开发完成，开发成本能有效控制在预算范围内和能如期实现工程的竣工验收。

11. 本次评估是基于被评估单位基准日全周期预测为基础进行的，项目开发周期为预测期。

12. 本次评估基于项目所在地目前的房地产市场情况，考虑未来项目所在地房地产市场平稳发展，销售价格不发生较大变化的情况下对可预期的商品房的预计销售价格进行了适当合理判断。

13. 为简便计算，假设各预测期发生的收入、费用支出等，均在对应预测期期末实现。

14. 企业未来收入，成本费用等均以现金收付口径进行预测。

四、宏观、区域经济因素分析

（一）宏观经济分析

1. 国际经济金融形势

1. 经济增长速度进一步放缓

2016 年世界经济增长低于普遍预期，全球经济增长率比 2015 年有所下降。全球经济增长率下降主要是由发达经济体经济增速明显回落造成的，新兴市场与发展中经济体倒是有望结束连续五年的增速下跌趋势。IMF 预测数据显示，2016 年世界经济增长率比 2015 年下降 0.1 个百分点。其中，发达经济体经济增速为 1.6%，比 2015 年下降 0.5 个百分点；新兴市场与发展中经济体经济增速为 4.2%，比 2015 年上升 0.2 个百分点。（如无特别说明，世界 GDP 增长率和各地区 GDP 增长率均为按 PPP 计算的数据。）

美国和欧元区 GDP 增速有明显下降，日本和其他发达经济体增速与上年基本持平。2016 年美国经济复苏进程受阻，GDP 增长 1.6%，比 2015 年下降 1.0 个百分点。欧元区 GDP 增长 1.7%，比 2015 年下降 0.3 个百分点。日本 GDP 增长率与 2014 年相同，保持在 0.5%的水平；美、欧、日以外的其他发达经济体 GDP 增长 1.9%，也与 2014 年基本保持一致。

新兴市场与发展中经济体整体增速止跌回升。新兴市场与发展中经济体 GDP 增长率于 2010 年达到 7.5%的历史最高水平，此后逐年下降，截至 2015 年，已经降至 4.0%。2016 年新兴市场和发展中经济体 GDP 增长率有望实现连续五年下跌以后的首次回升。新兴市场与发展中经济体的经济增速回升主要取决于三个方面。一是独联体国家经济状况好转。其 GDP 增速由 2015 年的负增长 2.8%，回升到了 2016 年的负增长 0.3%。俄罗斯、白俄罗斯和乌克兰在 2015 年经历了严重的经济衰退，其负增长幅度分别达到 3.7%、3.9%和 9.9%。2016 年，俄罗斯的 GDP 负增长幅度显著缩小，为 0.8%，有望在近期结束经济衰退。白俄罗斯的负增长幅度也降低 0.9 个百分点。衰退最严重的乌克兰，在 2016 年实现了经济复苏，GDP 增长达到 1.5%。二是中东北非地区整体上出现经济增长率的大幅度回升，GDP 增长率从 2015 年的 2.1%上升到了 2016 年的 3.2%。这主要是由伊朗和伊拉克经济的显著回升造成的。这两个国家的 GDP 增长率分别从 2015 年的 0.4%和-2.4%上升到 2016 年的 4.5%和 10.3%。需要说明的是，在这一地区，沙

特阿拉伯的经济状况持续恶化,其 GDP 增长率从 2015 年的 3.5%下降到 2016 年的 1.2%。三是新兴和发展中亚经济体依然保持了强劲的增长。其 GDP 在 2016 年增长 6.5%,与 2015 年相比只有 0.1 个百分点的轻微回落。在新兴市场和发展中经济体中,拉美和加勒比地区经济表现最弱。其中巴西经济仍然处于较为严重的衰退之中,2016 年 GDP 增长率为-3.3%,负增长幅度仅比 2015 年减少 0.5 个百分点。委内瑞拉经济形势进一步恶化,GDP 增长率从 2015 年的-6.2%下降到 2016 年的-10.0%。阿根廷再一次陷入衰退,GDP 增长率从 2015 年的 2.5%下降到 2016 年的-1.8%。

2. 劳动力市场改善放慢

美国劳动力市场持续改善的态势出现波折。2016 年 9 月美国失业率为 5.0%,相比 2015 年 9 月,下降了 0.1 个百分点,但是相比 2016 年 5 月的最低点,上升了 0.3 个百分点。美国失业人数有所增加,2016 年 9 月美国失业人数为 793.9 万,相比 2015 年 9 月增加了 1.4 万,相比 2015 年 5 月的最低点增加了 50.3 万。但与此同时,美国的劳动参与率并没有显著上升。美国的劳动参与率于 2015 年 9 月下降到金融危机以来的最低点 62.4%,此后开始有所回升,至 2016 年 3 月,回升至 63%。但是劳动参与率的回升势头并没有持续,而是在 63%的水平上反复波动,2016 年 9 月为 62.9%。失业人数的增加和劳动参与率并没有持续提高,反映了美国经济的疲软态势。

欧洲的劳动力市场也处在改善过程之中,但是改善速度有所放缓。欧盟整体失业率已经从 2013 年 5 月 11.0%的最高值下降到 2016 年 9 月的 8.4%,欧元区失业率已经从 2013 年 5 月 12.1%的最高值下降到 2016 年 9 月的 10.0%。但是,欧洲失业人数减缓幅度和失业率下降速度均有所放缓。从 2014 年 9 月到 2015 年 9 月,欧盟失业人数减少了 212 万,失业率下降了 0.9 个百分点,欧元区失业人数减少了 132 万,失业率下降了 1 个百分点;而从 2015 年 9 月到 2016 年 9 月,欧盟失业人数仅减少了 152 万,失业率仅下降了 0.7 个百分点,欧元区失业人数仅减少了 92 万,失业率下降幅度也缩小至 0.6 个百分点。

日本失业率在 2015 年 10 月就达到了 3.1%,在发达经济体中属于失业率最低的国家。此后日本劳动力市场并非处于稳定持续的改善之中,其失业率曾于 2016 年 3 月回升到了 3.3%的水平,截至 2016 年 9 月,其季调后的失业率下降到 3.0%。加拿大的劳动力市场没有改善,其失业率在 2015 年 9 月为 6.4%,截至

2016 年 9 月仍然为 6.4%。澳大利亚的失业率在 2016 年表现出持续下降的态势，其失业率从 2015 年 9 月的 6.1%下降到 2016 年 9 月的 5.6%。

新兴经济体的劳动力市场表现差异较大。印度、越南这两个发展较快、经济形势较好的国家，2010 年以来失业率均持续下降。其中印度的失业率从 2010 年的 10.8%下降到 2015 年的 7.1%，越南的失业率从 2010 年的 4.3%下降到 2015 年 3.4%。中国的劳动力市场一直比较稳定，虽然经济增长速度有所下降，但是失业率没有上升。俄罗斯虽然处于 GDP 负增长状态，但是负增长幅度有所收窄，其劳动力市场也有所恢复。俄罗斯失业率从 2015 年 9 月的 5.2%上升到 2016 年 3 月的 6.0%之后，开始逐渐下降，截至 2016 年 9 月，已经降至 5.2%。另有一部分新兴经济体，劳动力市场处于不断恶化中。GDP 负增长的巴西，失业率进一步上升，2014 年 9 月，其失业率仅为 4.8%，2015 年 9 月，则为 7.8%，2016 年 2 月，进一步上升到 8.2%。南非的劳动力市场也进一步恶化，其失业率从 2015 年 9 月的 25.5%上升到 2016 年 9 月的 27.1%。

3. 物价水平有所回升

美国 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的零增长开始回升，至 2016 年 10 月，CPI 同比增长率为 1.6%。美国 CPI 增长率的回升主要有两个原因：一是能源价格下降幅度显著缩小。CPI 中能源价格指数从 2015 年 10 月的同比增长-17.2%回升到了 2016 年 10 月的 0.1%。二是核心 CPI 指数增长率有所上升，扣除能源和食品价格，核心 CPI 同比增长率从 2015 年 10 月的 1.9%上升到 2016 年 10 月的 2.3%。

欧洲物价也逐渐摆脱零增长困境。欧盟的消费价格调和指数（HICP）月度同比增长率从 2014 年 12 月开始变为负值，到 2015 年 9 月仍然负增长 0.1%，此后开始有回稳迹象，截至 2016 年 10 月同比增长 0.5%。扣除能源和季节性食品的欧盟核心 HICP 月度同比增长率基本保持稳定，2016 年 10 月同比增长 0.8%。欧元区的物价走势与整个欧盟基本同步，2016 年 10 月欧元区 HICP 同比增长率也回稳至 0.5%，核心 HICP 同比增长 0.8%。欧元区物价水平离 2%的通胀目标还有一定距离，仍保有较大的货币宽松空间。

日本虽然不断加大货币宽松力度，甚至开始采取负利率政策，但是仍然没有成功阻止经济陷入通货紧缩困境。日本 CPI 月度同比增长率从 2016 年 1 月开始出现负值，至 2016 年 9 月，其增长率为-0.5%，其核心 CPI 增长率也同样是负值，

2016 年 9 月增长率也为-0.5%。

在新兴市场和发展中国家中，俄罗斯、巴西和印度这几个原本通货膨胀比较严重的国家，2016 年在控制通胀方面都取得了明显的效果。其中俄罗斯的 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的 15.7%下降到 2016 年 9 月的 6.4%，巴西全国 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的 9.9%下降到 2016 年 9 月的 9.2%，印度产业工人 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的 5.1%下降到 2016 年 9 月的 4.1%。原本通货膨胀不太严重的南非，出现不断升高的通胀率。其 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的 4.5%上升到 2016 年 9 月的 6.5%。南非经济增长率下滑、失业率上升和通货膨胀率升高同时存在，是其经济陷入滞胀的表现。中国的物价则相对比较稳定，相比上一年，CPI 增长率略有回升。其 CPI 同比增长率从 2015 年 9 月的 1.6%上升到 2016 年 10 月的 2.1%。

4. 国际贸易更加低迷

根据世界贸易组织（WTO）的数据，世界货物出口总额从 2014 年第四季度开始出现负值，至 2015 年第三季度，世界货物出口总额同比增长率达到-15.4%的最大萎缩幅度。此后的负增长幅度有所收窄，到 2016 年第二季度，世界货物出口总额同比增长-3.8%，至 2016 年 9 月，同比增长率进一步收窄至-1.1%。然而，世界货物出口总额负增长幅度收窄主要是因为贸易品价格，尤其是大宗商品价格下降幅度大幅度收窄造成的。排除价格因素后的实际世界货物出口总量同比增长率仍在持续下降，其中，2016 年第一季度同比零增长，第二季度同比增长 1.5%。其增长率不仅低于世界 GDP 平均增长率，也分别比上年同期的增长率低 4.2 和 1.2 个百分点。世界货物进口增长率的变动趋势与出口增长率变动趋势基本相同，进口总额的负增长幅度有所收窄，但排除价格因素的实际进口总量增长率进一步下降。

分地区来看，北美洲、中南美洲、亚洲和非洲地区的货物出口总额均为负增长，虽然负增长幅度有所收窄，但是实际货物出口总量增长率均进一步走低。唯一点例外的地区是欧洲。欧洲的出口总额在 2016 年第二季度实现了 1.5%的同比正增长。欧洲出口增长主要来源于欧盟内部贸易的增长。2016 年第二季度，欧盟内部贸易同比增长 3.4%。然而，欧盟内部贸易额的正增长并不能说明欧盟的经济活力在提升。首先，欧盟内部实际出口量从 2014 年以来虽然保持了比较强劲的增长，其季度同比增长率从 2014 年第一季度以来均保持 3%以上的增长率，

远高于欧盟 GDP 的增长率，但是 2016 年第二季度，同比增长率下降到 1.6%，这是近十个季度以来，第一次低于 3%。其次，欧盟对欧盟以外地区的出口总量增长率从 2015 年第三季度以来出现负值，而且负增长幅度逐步扩大，到 2016 年第二季度，增长率下降到-3.9%。这一情况说明，欧盟的贸易形势仍然是非常严峻的。

国际贸易更加低迷，增大了贸易保护和去全球化的风险。

5. 国际直接投资活动减缓

2016 年全球对外直接投资活动有所减缓。世界经济增长低迷、美国等国家反对反转交易的限制、G20 对国际避税行为的限制等因素对跨国并购活动有所制约，2016 年全球并购交易增长率显著下降，导致全球 FDI 活动开始放缓。上半年全球 FDI 流入额下降 5%，预计 2016 年全年全球 FDI 流入额将下降 10%~15%。（本文关于中国国际直接投资的数据来自中国商务部，其他国际直接投资数据均来自 UNCTAD。）其中流入发展中经济体的 FDI 将下降 12%~16%，流入发达经济体的 FDI 将下降 10%~14%，流入转型经济体和金砖国家的 FDI 将有可能进一步上升。2017 年的国际直接投资相比 2016 年将有温和增长，但仍然达不到金融危机以前的规模。

2016 年全球投资政策仍然朝着更加自由化的方向发展。2015 年 10 月至 2016 年 10 月，全球共有 50 个国家和地区出台了 94 个与外国直接投资相关的新投资政策，其中 78%以投资更加自由或促进投资为方向，22%为投资限制措施。投资自由化措施主要是促使发展中国家扩大投资准入范围，限制措施主要出于对当地企业竞争力和国家利益等方面的考虑。

2015~2016 年，国际投资协定（IIA）谈判继续取得进展。2015 年全球共签订 31 个国际投资协定，其中有 20 个双边投资协定（BIT），11 个其他协定。2016 年前 10 个月，又有 16 个国际投资协定被签订，其中 9 个双边投资协定，7 个其他协定。IIAs 进一步增加到 3321 个，包括 2958 个双边投资协定（BITs）和 363 个其他 IIAs。

2016 年国际投资领域还出现了一件标志性的事件，即 G20 通过了《全球投资政策指导原则》，其提出了指导国际直接投资政策的九条原则，为进一步形成多边投资框架，甚至形成真正的多边国际投资协定起到奠基石的作用。

6. 债务水平继续升高

2016 年全球政府债务水平继续升高。发达经济体政府总债务与 GDP 之比从 2015 年的 105.4% 上升至 2016 年的 108.6%，政府净债务与 GDP 之比从 2015 年 70.3% 上升至 2016 年的 72.5%。新兴市场与发展中经济体总债务与 GDP 之比从 2015 年的 44.8% 上升到 2016 年的 47.3%。

美国政府总债务/GDP 提升了 3 个百分点，2015 年为 105.2%，2016 年约为 108.2%。日本政府债务状况继续恶化，政府总债务/GDP 从 2015 年的 248% 上升到 2016 年的 250.4%。欧元区政府总债务/GDP 于 2014 年达到最高点 94.3%，2015 年回落至 92.5%，2016 年继续回落至 91.7%。对欧元区政府总债务水平回落贡献较大的是葡萄牙和德国。其中葡萄牙政府总债务/GDP 从 2015 年的 129% 下降到 2016 年的 128.4%，德国从 2015 年的 71% 下降到 2016 年的 68.2%。但是，欧元区的主要重债国政府债务状况继续恶化。希腊的政府总债务/GDP 从 2015 年的 176.9% 猛增至 2016 年的 183.4%，同期，西班牙从 99.3% 上升到 2016 年的 100.1%，意大利从 132.7% 上升到 133.2%，法国从 96.1% 上升到 97.1%。由于其部分重债国的债务负担持续加重，欧元区总体政府债务水平的下降并不意味着其债务风险降低。

发达经济体的财政赤字/GDP 持续下降的过程有所中断，2015 年到 2016 年，发达经济体政府总财政赤字/GDP 从 2.8% 上升到 3.0%。其中，美国从 3.5% 上升到 4.1%，加拿大从 1.3% 上升到 2.5%，日本维持 5.2% 不变，欧元区从 2.1% 轻微降到 2.0%。但在欧元区内部，重债国希腊的财政赤字/GDP 从 3.1% 上升到 3.4%。

（以上政府债务与财政赤字数据均引自 IMF, Fiscal Monitor, October 2016。）财政赤字不能有效降低，再加上经济增长乏力，发达经济体很难在短期内降低政府债务与 GDP 之比。

新兴市场与中等收入经济体政府总债务/GDP 从 2015 年的 44.8% 上升到 2016 年的 47.3%。低收入发展中国家的政府总债务/GDP 从 2015 年的 35.9% 上升到 2016 年的 39.1%。发展中经济体总体的政府债务水平虽然不高，但是其引发危机的债务阈值也相对低很多。新兴市场与中等收入经济体政府总债务/GDP 超过 60% 国际警戒线且比例继续上升的国家包括巴西（78.3%）（括号中的数据为各国的政府总债务/GDP，下同。）、克罗地亚（86.8%）、埃及（94.6%）、摩洛哥（64.4%）、斯里兰卡（77.2%）和乌克兰（92.7%）等。低收入国家政府总债务/GDP 超过 60% 且继续上升的国家包括吉尔吉斯斯坦（72.1%）、莫桑比克（112.6%）和越南

(62.0%)。这三个国家的政府债务水平都是在持续快速的上升,其隐藏的债务风险比较大。

各国居民和企业债务不断累积,导致全球非金融部门债务总额与 GDP 之比不断攀升。根据国际清算银行的估计,2014~2015 年,全球非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 221.3% 上升到 234.3%,2016 年第一季度进一步上升到 245.3%。发达经济体非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 2014 年的 257.0% 上升到 2015 年的 268.3%,2016 年第一季度进一步上升到 279.3%。新兴市场经济体非金融部门的债务总额与 GDP 之比从 2014 年的 160.3% 上升到 2015 年 176.4%,2016 年第一季度上升到 186.6%。全球债务总水平的持续攀升,是全球金融稳定面临的重大挑战。

7. 金融市场持续动荡

2016 年美联储加息步伐不断推后,欧洲中央银行和日本央行实行负利率政策,全球主要经济体货币政策持续宽松,资本市场价格上涨,外汇市场波动频繁。

2016 年全球股市整体呈价格上涨趋势。截至 2016 年 9 月 24 日,全球 15 个主要国家的股市,有 9 个国家在本年度实现了股票市场指数正增长,涨幅前 5 位的国家中有 4 个是新兴经济体,分别是巴西、俄罗斯、印尼和墨西哥。截至 2016 年 9 月 23 日,以摩根士丹利资本国际公司编制的明晟指数(MSCI 指数)来衡量,全球股指上涨 5.17%,其中新兴市场股市指数上涨 15.53%,这是自 2013 年以来,新兴市场股市指数涨幅首次超过发达国家。

2014 年 8 月之后,美联储加息预期推动美元指数实现了此后近 1 年半的快速攀升,于 2016 年 1 月 20 日达到 2002 年以来的历史高点。此后美国经济复苏不如预期,美联储加息步伐放慢,美元出现 3 个多月的快速下跌,然后进入了震荡阶段。自 2016 年 10 月起,美元指数又开始快速上涨,截至 2016 年 11 月 18 日,美元指数已经超过了 2016 年 1 月 20 日的高点。美元的快速升值和反复震荡,导致国际外汇市场出现较大波动。各主要货币基本上经历了年初大幅升值、年末大幅度贬值的过程。从 2016 年初到 5 月 2 日,欧元兑美元汇率升值 6.2%,日元升值 13%,人民币升值 0.6%;从 2016 年 5 月 3 日至 11 月 25 日,欧元兑美元汇率又贬值 8.1%,日元贬值 6.0%,人民币贬值 6.7%。新兴经济体主要货币走势与欧元、日元及人民币基本一致。英镑相对特殊。受脱欧公投影响,英镑在 2016 年一直比较疲软,在脱欧公投之后的第一天,其兑美元汇率贬值约 9%,此后两

周内累计贬值 14%，到 2016 年 11 月 25 日，相对年初累计贬值 15.3%。

2017 年国际金融市场将面临更大的风险。如果美联储于 2016 年 12 月或者之后的某个时点加息，美元的升值速度将加快，而新兴经济体则面临货币贬值和资本外流的考验。

8. 大宗商品市场中低价运行

国际大宗商品价格从 2016 年 1 月开始触底反弹，但总体上涨幅不大，并在下半年逐渐丧失动能，全年处于中低价运行状态。2016 年 7 月，以美元计价的全球大宗商品综合价格指数相对于 1 月上涨 14.5%，以 SDR 计价的大宗商品价格指数上涨 13.7%。此后开始出现价格回调。2016 年 9 月，以美元计价的大宗商品价格指数相对于 7 月下降 2.0%，以 SDR 计价的大宗商品价格指数下降 2.7%。

原油平均价格曾于 2014 年 6 月的 108.4 美元/桶，逐级下跌至 2016 年 1 月的 29.92 美元/桶，此后开始反弹，2016 年 6 月达到 47.7 美元/桶，2016 年 9 月，又回调至 45.1 美元/桶。

各类非燃料大宗商品价格在 2016 年也大致保持了先扬后抑、总体价格不高的态势。食物类价格指数、矿物与金属类价格指数在 2016 年 1~7 月分别上涨 15.6% 和 15.2%，此后两个月又分别下降 2.9% 和 0.6%。中国进口铁矿石的平均价格从 2015 年 12 月的 40.4 美元/吨上涨到 2016 年 8 月的 60.7 美元/吨，9 月下降到了 56.9 美元/吨。

2. 国内经济金融形势

今年以来，国际经济复苏疲弱，全球市场震荡加剧，国内经济运行承压。面对错综复杂的国内外环境，党中央国务院总揽全局、科学决策，各地区各部门履职尽责、真抓实干，认真落实中央经济工作会议和十二届全国人大四次会议审议通过的政府工作报告各项部署，把握引领新常态，贯彻落实新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，适度扩大总需求，着力推进供给侧结构性改革，积极引导市场预期，有效应对风险挑战，上半年经济运行总体平稳，稳中有进，稳中有好，符合预期。

初步核算，上半年国内生产总值 381490 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.9%。分季度看，一季度同比增长 6.9%，二季度增长 6.9%。分产业看，第一产业增加值 21987 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 152987 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 206516 亿元，增长 7.7%。从环比看，二季度国内生产总值增长

1.7%。

1) 农业生产形势较好，夏粮再获丰收

全国夏粮总产量 14052 万吨，比上年增加 131 万吨，增长 0.9%。上半年，猪牛羊禽肉产量 3892 万吨，同比增长 1.0%，增速比一季度加快 0.8 个百分点，其中猪肉产量 2493 万吨，增长 0.8%，加快 0.6 个百分点。生猪存栏 40350 万头，同比增长 0.4%；生猪出栏 32183 万头，增长 0.7%。

2) 工业生产加快，企业利润快速增长

上半年，全国规模以上工业增加值同比实际增长 6.9%，增速比一季度加快 0.1 个百分点，比上年同期加快 0.9 个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值增长 6.2%，集体企业增长 1.9%，股份制企业增长 7.1%，外商及港澳台商投资企业增长 6.7%。分三大门类看，采矿业增加值同比下降 1.0%，制造业增长 7.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 8.1%。制造业加快向中高端迈进，上半年高技术产业和装备制造业增加值同比分别增长 13.1% 和 11.5%，分别比规模以上工业快 6.2 和 4.6 个百分点，占规模以上工业比重分别为 12.2% 和 32.2%。规模以上工业企业产销率达到 97.5%。6 月份，规模以上工业增加值同比增长 7.6%，比上月加快 1.1 个百分点，环比增长 0.81%。

1-5 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 29048 亿元，同比增长 22.7%，比上年同期加快 16.3 个百分点。规模以上工业企业主营业务收入利润率为 6.05%，比上年同期提高 0.45 个百分点。

3) 服务业较快增长，景气度持续提高

上半年，全国服务业生产指数同比增长 8.3%，增速与一季度持平，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业，租赁和商务服务业增长较快。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 8.6%，比上月加快 0.5 个百分点，比上年同月加快 0.6 个百分点。

6 月份，服务业商务活动指数为 53.8%，比上月提高 0.3 个百分点，比上年同月提高 1.6 个百分点。生产性服务业和物流业商务活动指数均升至 59.0% 以上，航空运输业、邮政业、电信广播电视和卫星传输服务、互联网及软件信息技术服务、货币金融服务、保险业等行业商务活动指数均位于 60.0% 以上的高位景气区间。从市场需求和预期看，服务业新订单指数和业务活动预期指数分别为 50.7% 和 60.0%，分别比上月提高 0.4 和 0.8 个百分点。

4) 投资增速稳中略缓，制造业投资和民间投资增速回升

上半年，全国固定资产投资（不含农户）280605 亿元，同比增长 8.6%，增速比一季度回落 0.6 个百分点。其中，国有控股投资 102022 亿元，增长 12.0%；民间投资 170239 亿元，增长 7.2%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 4.4 个百分点，占全部投资的比重为 60.7%。分产业看，第一产业投资 8694 亿元，增长 16.5%；第二产业投资 105807 亿元，增长 4.0%，其中制造业投资 86809 亿元，增长 5.5%，比 1-5 月份加快 0.4 个百分点，增速连续两个月回升，比上年同期加快 2.2 个百分点；第三产业投资 166104 亿元，增长 11.3%。基础设施投资 59422 亿元，增长 21.1%，比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比上年同期加快 0.2 个百分点。高技术产业投资快速增长，高技术制造业和高技术服务业投资同比分别增长 21.5%和 22.3%，分别快于全部投资 12.9 和 13.7 个百分点。固定资产投资到位资金 286275 亿元，同比增长 1.4%，增速由负转正。新开工项目计划总投资 237258 亿元，同比下降 1.2%，降幅比 1-5 月份收窄 4.4 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）比上月增长 0.73%。

5) 房地产开发投资增速放缓，商品房待售面积继续减少

上半年，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比增长 8.5%，增速比一季度回落 0.6 个百分点；其中，住宅投资增长 10.2%。房屋新开工面积 85720 万平方米，同比增长 10.6%，其中住宅新开工面积增长 14.9%。全国商品房销售面积 74662 万平方米，增长 16.1%，其中住宅销售面积增长 13.5%。全国商品房销售额 59152 亿元，增长 21.5%，其中住宅销售额增长 17.9%。房地产开发企业土地购置面积 10341 万平方米，同比增长 8.8%。6 月末，全国商品房待售面积 64577 万平方米，比上月末减少 1441 万平方米。上半年，房地产开发企业到位资金 75765 亿元，同比增长 11.2%。

6) 市场销售增长加快，网上零售增势强劲

上半年，社会消费品零售总额 172369 亿元，同比增长 10.4%，增速比一季度加快 0.4 个百分点，比上年同期加快 0.1 个百分点。其中，限额以上单位消费品零售额 76953 亿元，增长 8.7%。按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 147786 亿元，增长 10.1%；乡村消费品零售额 24583 亿元，增长 12.3%。按消费类型分，餐饮收入 18546 亿元，增长 11.2%；商品零售 153822 亿元，增长 10.3%，其中限额以上单位商品零售 72420 亿元，增长 8.8%。消费升级类商品销售增长较快，

文化办公用品增长 11.8%，体育娱乐用品增长 17.1%，家具增长 13.4%，建筑及装潢材料增长 13.9%。6 月份，社会消费品零售总额同比增长 11.0%，比上月加快 0.3 个百分点，环比增长 0.93%。

上半年，全国网上零售额 31073 亿元，同比增长 33.4%，比一季度加快 1.3 个百分点。其中，实物商品网上零售额 23747 亿元，增长 28.6%，占社会消费品零售总额的比重为 13.8%，同比提高 2.2 个百分点。

7) 进出口快速增长，外贸结构改善

上半年，进出口总额 131412 亿元，同比增长 19.6%。其中，出口 72097 亿元，增长 15.0%；进口 59315 亿元，增长 25.7%。进出口相抵，顺差 12782 亿元。一般贸易进出口比重提升，上半年一般贸易进出口增长 20.5%，占进出口总额的 56.7%，比上年同期提高 0.4 个百分点。机电产品仍为出口主力，上半年机电产品出口增长 14.6%，占出口总额的 57.2%。对部分“一带一路”沿线国家进出口增长，上半年我国对俄罗斯、巴基斯坦、波兰、哈萨克斯坦等国进出口分别增长 33.1%、14.5%、24.6%和 46.8%。6 月份，进出口总额 24043 亿元，同比增长 19.8%。其中，出口 13493 亿元，增长 17.3%；进口 10550 亿元，增长 23.1%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 61030 亿元，同比增长 10.9%，比一季度加快 0.6 个百分点。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 11723 亿元，增长 11.7%。

8) 居民消费价格涨势温和，工业品价格涨势放缓

上半年，全国居民消费价格同比上涨 1.4%，涨幅与一季度持平。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.0%。分类别看，食品烟酒价格同比下降 0.8%，衣着上涨 1.3%，居住上涨 2.4%，生活用品及服务上涨 0.8%，交通和通信上涨 1.5%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 5.4%，其他用品和服务上涨 3.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 1.4%，猪肉价格下降 6.1%，鲜菜价格下降 14.7%。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 6.6%，涨幅比一季度回落 0.8 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比上涨 5.5%，涨幅与上月持平，环比下降 0.2%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 8.7%；6 月份同比上涨 7.3%，环比下降 0.4%。

9) 城乡居民收入较快增长，城乡收入差距继续缩小

上半年，全国居民人均可支配收入 12932 元，同比名义增长 8.8%，扣除价格因素实际增长 7.3%，增速比一季度加快 0.3 个百分点，比上年同期加快 0.8 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 18322 元，扣除价格因素实际增长 6.5%；农村居民人均可支配收入 6562 元，扣除价格因素实际增长 7.4%。城乡居民人均收入倍差 2.79，比上年同期缩小 0.01。全国居民人均可支配收入中位数 11238 元，同比名义增长 7.0%。全国居民人均消费支出 8834 元，同比名义增长 7.6%，扣除价格因素实际增长 6.1%。二季度末，外出务工农村劳动力总量 17873 万人，比上年同期增加 364 万人，增长 2.1%。二季度，外出务工农村劳动力月均收入 3405 元，增长 6.3%。

10) “三去一降一补”扎实推进，政策成效持续显现

过剩产能有序化解，上半年全国工业产能利用率为 76.4%，比上年同期提高 3.4 个百分点。房地产去库存效果继续显现，6 月末商品房待售面积同比下降 9.6%，降幅比 3 月末扩大 3.2 个百分点。企业杠杆率下降，5 月末规模以上工业企业资产负债率为 56.1%，同比下降 0.7 个百分点。企业成本继续降低，1-5 月份规模以上工业企业每百元主营业务收入中的成本为 85.62 元，同比减少 0.04 元。短板领域得到加强，上半年生态保护和环境治理业、水利管理业、交通运输仓储和邮政业、教育投资同比分别增长 46.0%、17.5%、14.7%和 17.8%，均明显快于同期固定资产投资增速。

总的来看，上半年国民经济延续了稳中有进、稳中向好的发展态势，为完成全年预期目标并取得更好结果奠定了坚实基础。但也要看到，国际上不稳定不确定因素依然较多，国内长期积累的结构性矛盾依然突出。下阶段，要更加紧密地团结在以习近平同志为核心的党中央周围，坚持稳中求进工作总基调，以推进供给侧结构性改革为主线，以提高发展质量和效益为中心，适度扩大总需求，合理引导社会预期，深化创新驱动发展，加快新旧动能转换，促进经济转型升级，不断巩固稳中向好基础，力争更好实现全年经济发展预期目标。

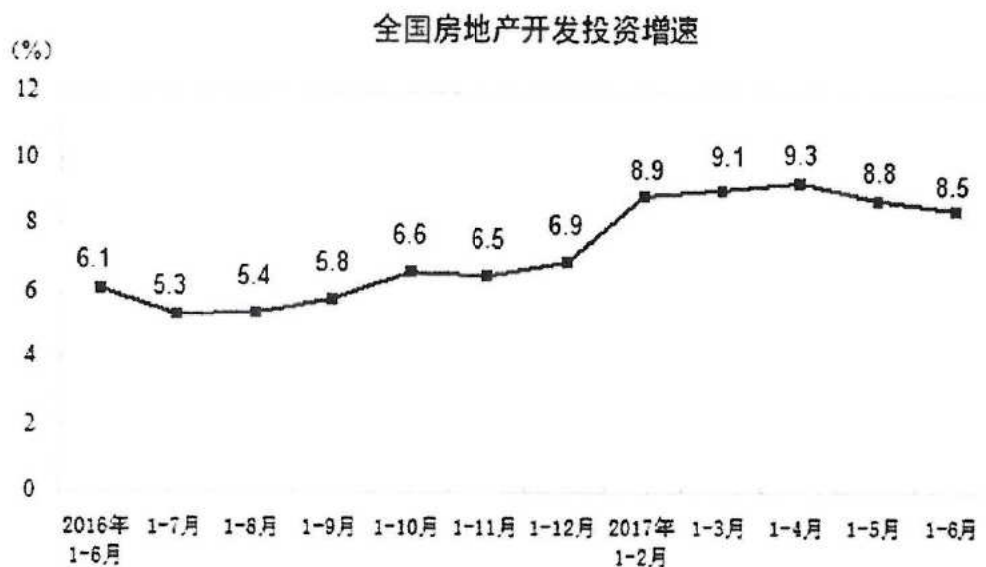
（二）行业概况分析

1、我国房地产行业发展状况

1) 房地产开发投资完成情况

2017 年 1-6 月份，全国房地产开发投资 50610 亿元，同比名义增长 8.5%，增速比 1-5 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 34318 亿元，增长 10.2%，

增速提高 0.2 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.8%。

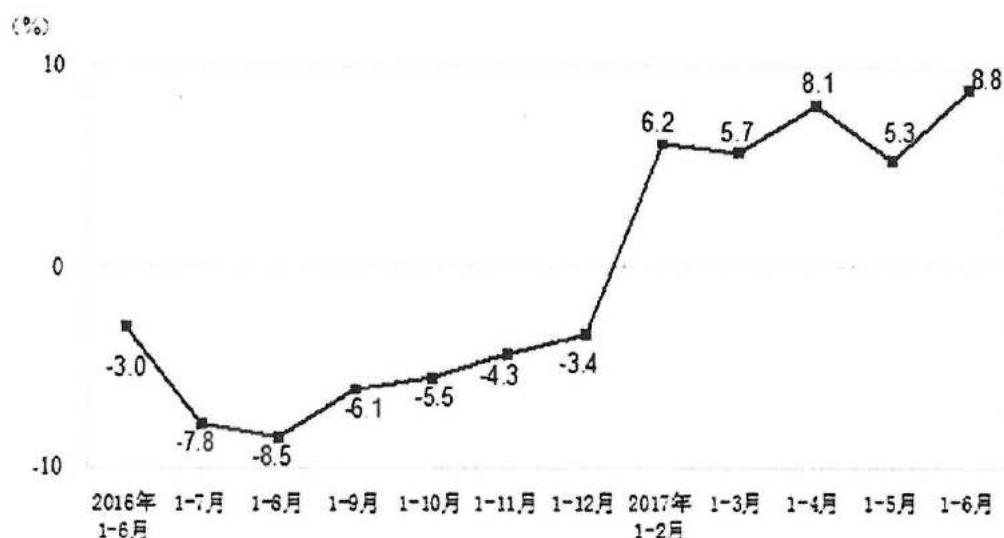


1-6 月份，东部地区房地产开发投资 27252 亿元，同比增长 8.4%，增速与 1-5 月份持平；中部地区投资 10631 亿元，增长 16.0%，增速回落 0.9 个百分点；西部地区投资 10991 亿元，增长 6.8%，增速回落 0.2 个百分点；东北地区投资 1737 亿元，下降 14.0%，降幅收窄 2.1 个百分点。

1-6 月份，房地产开发企业房屋施工面积 692326 万平方米，同比增长 3.4%，增速比 1-5 月份提高 0.3 个百分点。其中，住宅施工面积 472722 万平方米，增长 2.9%。房屋新开工面积 85720 万平方米，增长 10.6%，增速提高 1.1 个百分点。其中，住宅新开工面积 61399 万平方米，增长 14.9%。房屋竣工面积 41524 万平方米，增长 5.0%，增速回落 0.9 个百分点。其中，住宅竣工面积 29760 万平方米，增长 2.5%。

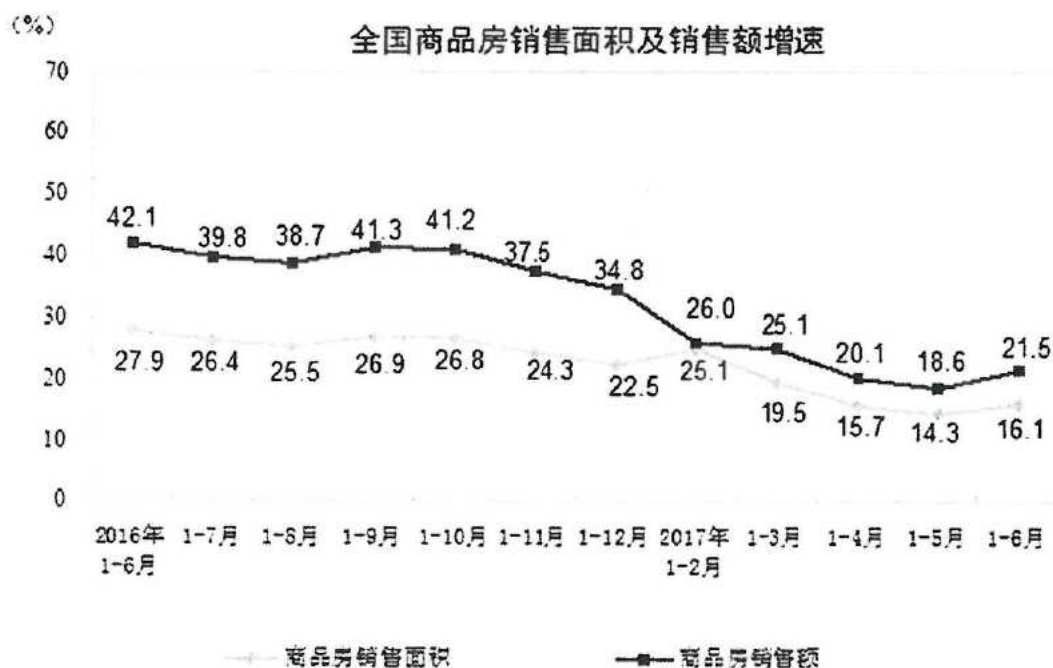
1-6 月份，房地产开发企业土地购置面积 10341 万平方米，同比增长 8.8%，增速比 1-5 月份提高 3.5 个百分点；土地成交价款 4376 亿元，增长 38.5%，增速提高 6.2 个百分点。

全国房地产开发企业土地购置面积增速



2) 商品房销售和待售情况

1-6 月份，商品房销售面积 74662 万平方米，同比增长 16.1%，增速比 1-5 月份提高 1.8 个百分点。其中，住宅销售面积增长 13.5%，办公楼销售面积增长 38.8%，商业营业用房销售面积增长 32.5%。商品房销售额 59152 亿元，增长 21.5%，增速提高 2.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 17.9%，办公楼销售额增长 38.9%，商业营业用房销售额增长 41.7%。



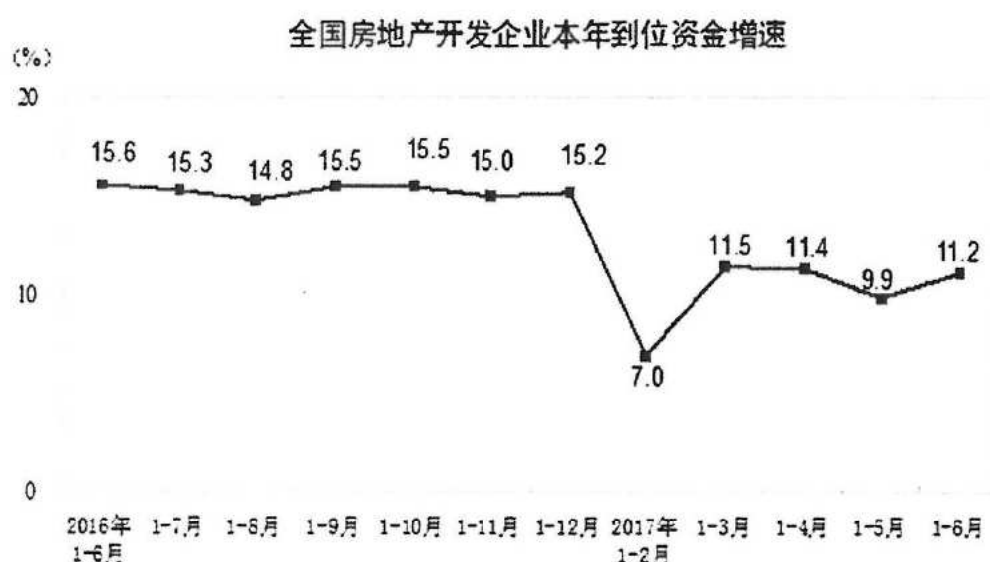
1-6 月份，东部地区商品房销售面积 33401 万平方米，同比增长 11.7%，增

速比 1-5 月份提高 2.8 个百分点；销售额 34695 亿元，增长 14.4%，增速提高 2.9 个百分点。中部地区商品房销售面积 19140 万平方米，增长 19.9%，增速提高 2.2 个百分点；销售额 11398 亿元，增长 31.4%，增速提高 4.5 个百分点。西部地区商品房销售面积 18746 万平方米，增长 21.2%，增速提高 0.2 个百分点；销售额 10930 亿元，增长 37.7%，增速提高 1 个百分点。东北地区商品房销售面积 3375 万平方米，增长 13.3%，增速回落 5.5 个百分点；销售额 2128 亿元，增长 21.7%，增速回落 3.8 个百分点。

6 月末，商品房待售面积 64577 万平方米，比 5 月末减少 1441 万平方米。其中，住宅待售面积减少 1305 万平方米，办公楼待售面积减少 60 万平方米，商业营业用房待售面积减少 128 万平方米。

3) 房地产开发企业到位资金情况

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 75765 亿元，同比增长 11.2%，增速比 1-5 月份提高 1.3 个百分点。其中，国内贷款 13352 亿元，增长 22.1%；利用外资 104 亿元，增长 58.9%；自筹资金 23273 亿元，下降 2.3%；其他资金 39035 亿元，增长 17.2%。在其他资金中，定金及预收款 23226 亿元，增长 22.7%；个人按揭贷款 12000 亿元，增长 6.7%。



4) 房地产开发景气指数

6 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.37，比 5 月份提高 0.19 点。



表 1 2017 年 1-6 月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增长 (%)
房地产开发投资 (亿元)	50,610	8.5
其中: 住宅	34,318	10.2
办公楼	3,159	4.8
商业营业用房	7,589	5.0
房屋施工面积 (万平方米)	692,326	3.4
其中: 住宅	472,722	2.9
办公楼	32,709	3.7
商业营业用房	95,666	2.9
房屋新开工面积 (万平方米)	85,720	10.6
其中: 住宅	61,399	14.9
办公楼	2,956	-5.6
商业营业用房	10,058	-4.6
房屋竣工面积 (万平方米)	41,524	5.0
其中: 住宅	29,760	2.5
办公楼	1,590	31.1
商业营业用房	5,170	7.6
土地购置面积 (万平方米)	10,341	8.8
土地成交价款 (亿元)	4,376	38.5
商品房销售面积 (万平方米)	74,662	16.1
其中: 住宅	64,791	13.5
办公楼	2,076	38.8
商业营业用房	5,133	32.5
商品房销售额 (亿元)	59,152	21.5
其中: 住宅	49,298	17.9
办公楼	2,932	38.9
商业营业用房	5,460	41.7

商品房待售面积（万平方米）	64,577	-9.6
其中：住宅	35,169	-19.3
办公楼	3,646	8.6
商业营业用房	15,793	3.5
房地产开发企业到位资金（亿元）	75,765	11.2
其中：国内贷款	13,352	22.1
利用外资	104	58.9
自筹资金	23,273	-2.3
其他资金	39,035	17.2
其中：定金及预收款	23,226	22.7
个人按揭贷款	12,000	6.7

表 2 2017 年 1-6 月份东中西部和东北地区房地产开发投资情况

地 区	投资额 (亿元)	住 宅	同比增长	
			(%)	住 宅
全国总计	50610	34318	8.5	10.2
东部地区	27252	18563	8.4	10.6
中部地区	10631	7431	16.0	15.8
西部地区	10991	7077	6.8	8.8
东北地区	1737	1248	-14.0	-13.4

表 3 2017 年 1-6 月份东中西部和东北地区房地产销售情况

地 区	商品房销售面积		商品房销售额	
	绝对数 (万平方米)	同比增长 (%)	绝对数 (亿元)	同比增长 (%)
全国总计	74662	16.1	59152	21.5
东部地区	33401	11.7	34695	14.4
中部地区	19140	19.9	11398	31.4
西部地区	18746	21.2	10930	37.7
东北地区	3375	13.3	2128	21.7

注：此表中数据因四舍五入的原因，存在总计与分项合计不等的情况。

（以上资料及数据来源于：国家统计局）

整体来看，需求方面，商品房销售面积、销售额同比增幅有所回升。供应方面，商品房投资增速继续收窄，新开工同比增速扩大。资金来源方面，到位资金同比增速提升，其中国内贷款增幅提升幅度最大。展望未来，热点城市调控政策持续收紧，成交将继续回落，而以去库存为主的三四线城市，在政策支持下，仍将保持现有的成交走势，但在去年同期高基数影响下，全国销售将有所调整。

2、影响我国房地产行业发展的因素

（1）城镇化对房地产行业的促进作用或将减弱

国际上将城市化进程大体分为三个阶段：第一阶段为城市化初期，城市人口增长较为缓慢，超过 10%以后逐渐加快。当城市人口比重超过 30%时进入第二阶段，城市化进程出现加快的趋势，这种趋势一直持续到城市人口超过 70%以后才有所减缓。第三阶段，城市化进程将出现停滞或略有下降的趋势。2016 年末，我国城市数量达到 657 个。其中，直辖市 4 个，副省级城市 15 个，地级市 278 个，县级市 360 个。分地区看，东部地区地级以上城市和县级市分别有 89 个和 124 个，中部地区分别有 80 个和 89 个，西部地区分别有 94 个和 92 个，东北地区分别有 34 个和 55 个。2016 年末，全国建制镇数量达到 20883 个，比 2012 年末增加 1002 个。在地级以上城市中，按 2015 年末市辖区户籍人口[1]划分，100-300 万人口规模的城市数量增长迅速，达到 121 个，比 2012 年增加 15 个；300-500 万人口规模的城市 13 个，增加 4 个；500 万以上人口的城市达 13 个，增加 1 个。2015 年末，地级以上城市行政区域土地面积 73.3 万平方公里，比 2012 年增长 11.6%。其中，建成区面积 40941 平方公里，增长 13.3%。

城市群发展格局初步形成。按照《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》和《全国主体功能区规划》，结合实施“一带一路”建设、京津冀协同发展、长江经济带建设等战略，传统的省域经济和行政区经济逐步向城市群经济过渡，城市的集聚效应日益凸显。2015 年，京津冀、长江三角洲、珠江三角洲三大城市群，以 5.2%的国土面积集聚了 23.0%的人口，创造了 39.4%的国内生产总值，成为带动我国经济快速增长和参与国际经济合作与竞争的主要平台。东部地区的山东半岛城市群、海峡西岸城市群，中部地区的中原城市群、长江中游城市群，西部地区的成渝城市群、关中城市群、北部湾城市群，东北地区的哈长城市群、辽中南城市群等都保持较快发展，对我国新型城镇化进程起到巨大的推动作用。

城镇化水平持续提高。2016 年末，我国常住人口城镇化率已经达到 57.4%，比 2012 年末提高 4.8 个百分点，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率的差距缩小 1.4 个百分点。按照党中央、国务院关于加强提高户籍人口城镇化率的部署，土地、财政、教育、就业、医疗、养老、住房保障等领域配套改革不断推进，有力地促进了农业转移人口的市民化。2015 年末，地级以上城市户籍人口 44639 万人，比 2012 年末增加 4321 万人，年平均增长率 3.5%，远高于同期全国 5%左右的人口自然增长率。

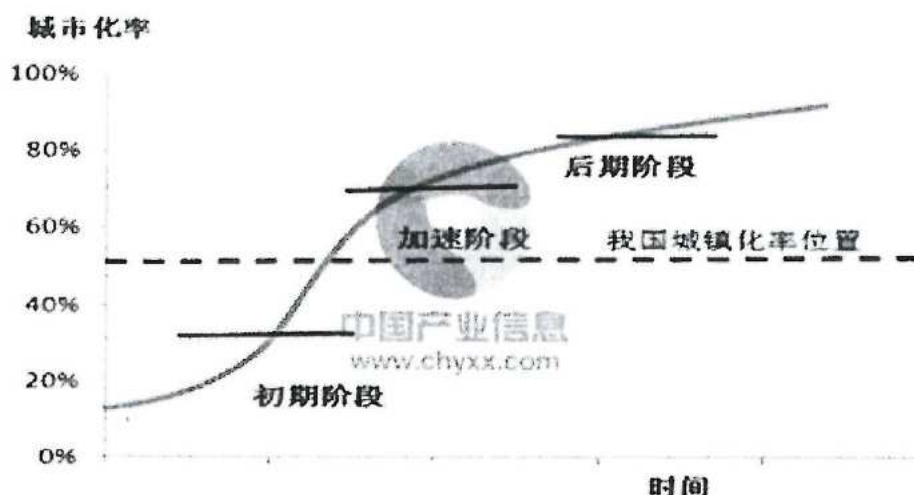


图 11 我国城镇化发展阶段

资料来源：中国产业信息网

户籍制度改革将取消农业和非农业户口的区别，使得原来的这些常住非户籍人口将逐步获得城市户籍。因此从统计数据来看，城镇化率将会保持快速增长，但这种增长对房地产市场和经济的带动作用或将减弱。

（2）人均可支配收入增加

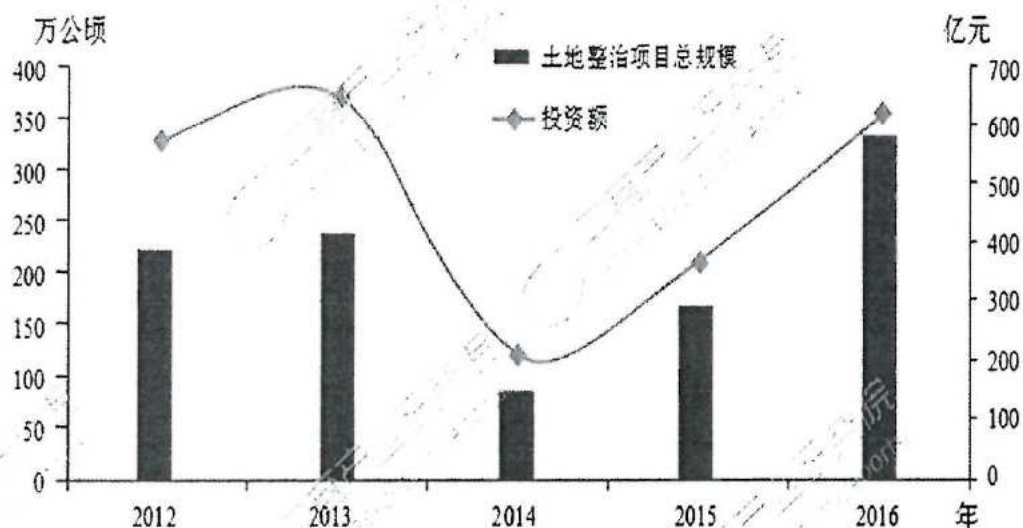
居民人均收入不断增加。2017 年上半年，全国居民人均可支配收入 12932 元，比上年同期名义增长 8.8%，扣除价格因素影响，实际增长 7.3%。实际增速既快于上年同期，也快于一季度，比上年同期加快 0.8 个百分点，比一季度加快 0.3 个百分点；同时也快于经济增速，比 GDP 增速快 0.4 个百分点，比人均 GDP 增速快 0.9 个百分点。2016 年，城镇居民人均可支配收入 33616 元，比 2012 年增加 9489 元，年均实际增长 6.5%。城市居民生活质量不断提升，消费结构升级趋势明显，食品消费所占比重下降。2016 年，城镇居民家庭恩格尔系数为 29.3%，比 2012 年下降 2.1 个百分点。消费层次已从一般家庭消费向服务、文化、教育、旅游、保健、信息、小轿车和住房等高端消费发展，汽车等大件耐用消费品进入千家万户。2015 年末，地级以上城市私人汽车拥有量（全市）14008 万辆，比 2012 年增加 5020 万辆，增长 55.9%。

（3）土地供应偏紧，价格涨幅较大

我国土地供应整体偏紧。全国土地利用数据预报结果显示，截至 2016 年末，全国耕地面积为 13495.66 万公顷（20.24 亿亩），2015 年全国因建设占用、灾毁、生态退耕、农业结构调整等原因减少耕地面积 33.65 万公顷，通过土地整治、农

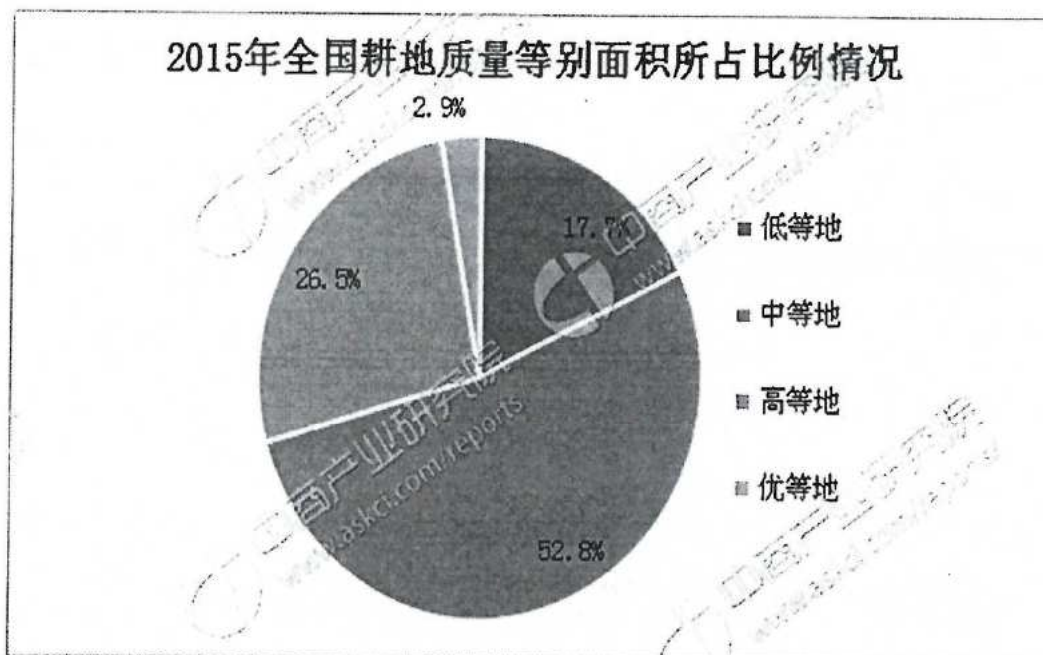
业结构调整等增加耕地面积 29.30 万公顷，年内净减少耕地面积 4.35 万公顷；全国建设用地总面积为 3906.82 万公顷，新增建设用地 51.97 万公顷。

2016 年，全年开展并验收土地整治项目 13406 个，建设总规模为 333.73 万公顷，新增耕地 17.58 万公顷，总投资 618.75 亿元。



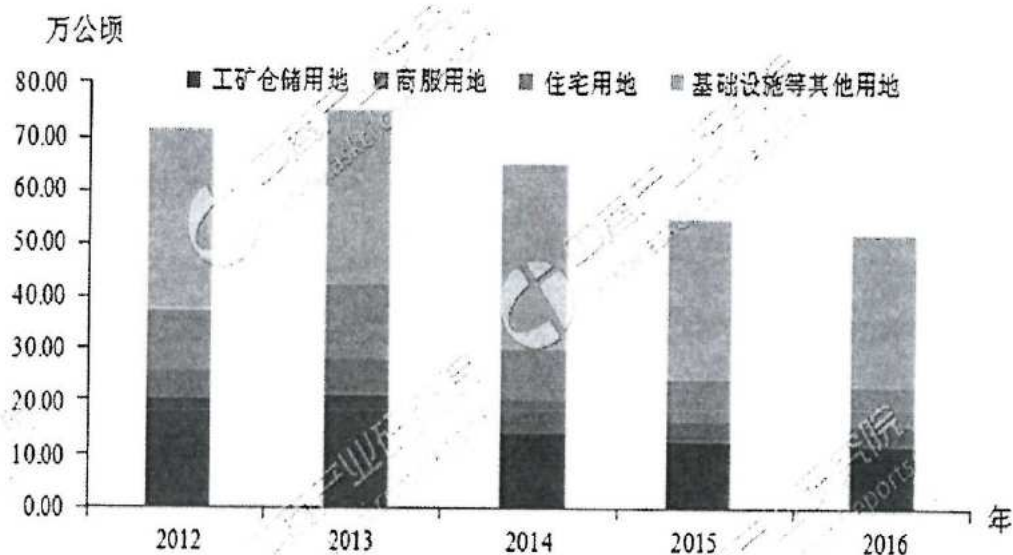
2012—2016年全国土地整治情况

2015 年，全国耕地平均质量等别为 9.96 等。其中，优等地面积为 397.38 万公顷（5960.63 万亩），占全国耕地评定总面积的 2.9%；高等地面积为 3584.60 万公顷（53768.98 万亩），占全国耕地评定总面积的 26.5%；中等地面积为 7138.52 万公顷（107077.81 万亩），占全国耕地评定总面积的 52.8%；低等地面积为 2389.25 万公顷（35838.72 万亩），占全国耕地评定总面积的 17.7%。



2015年，国有建设用地供应 51.80 万公顷（777.00 万亩），同比减少 2.9%。

其中，工矿仓储用地、商服用地、住宅用地和基础设施等用地供应面积分别为 12.08 万公顷、3.46 万公顷、7.29 万公顷和 28.97 万公顷，同比分别下降 3.2%、6.9%、11.7% 和增长 0.2%。四类用地分别占国有建设用地供应总量的 23.3%、14.1%、6.7% 和 55.9%。

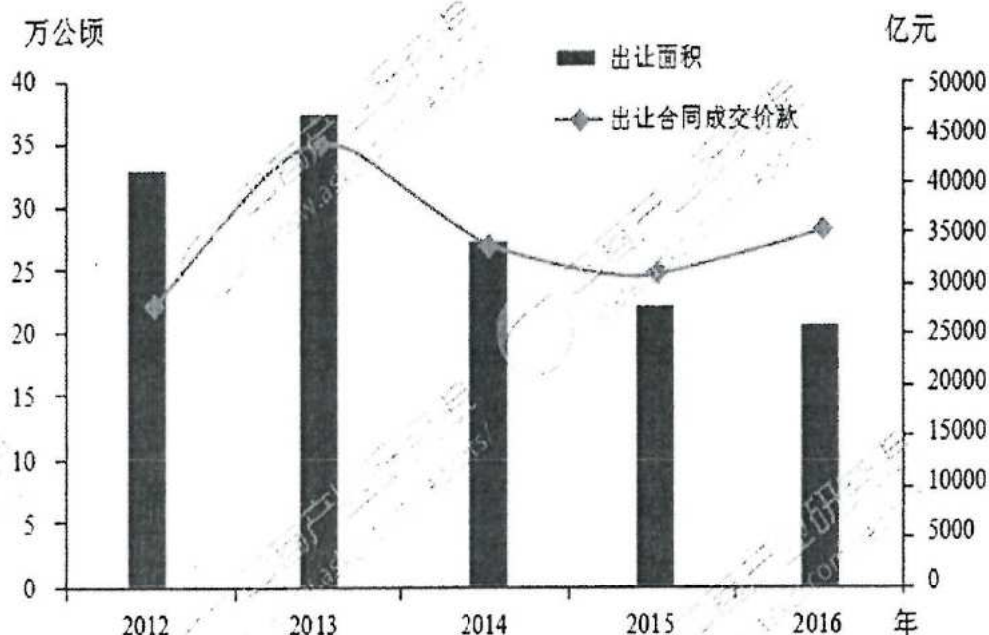


2012—2016年国有建设用地供应情况



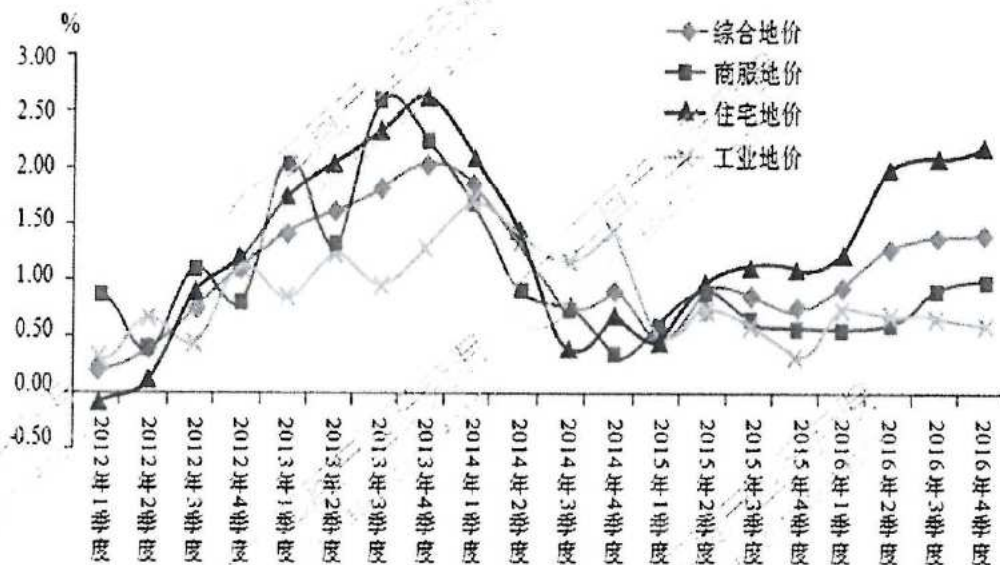
分地区看，东部、中部和西部地区供地面积分别占全国供地总量的 37.4%、27.2%和 35.4%，占比较上年分别增加 3.9 个、减少 0.2 个和减少 3.8 个百分点。

全年出让国有建设用地 20.82 万公顷，出让合同价款 3.56 万亿元，同比分别下降 5.9%和增长 19.3%。



2012—2016年国有建设用地出让面积和出让合同价款情况

2016 年四季度末, 全国 105 个主要监测城市综合地价、商服地价、住宅地价和工业地价分别为 3826 元 / 平方米、6937 元 / 平方米、5918 元 / 平方米和 782 元 / 平方米, 环比增速分别为 1.43%、0.96%、2.18%和 0.64%。



2012—2016年全国主要城市监测地价环比增长率变化情况

五、重庆市经济因素及房地产行业分析

(一) 重庆市概况

1. 城市概况

(1) 地理位置

重庆位于中国西南部、长江上游地区, 地跨东经 $105^{\circ} 11' \sim 110^{\circ} 11'$ 、北纬 $28^{\circ} 10' \sim 32^{\circ} 13'$ 之间的青藏高原与长江中下游平原的过渡地带。东邻湖北、湖南, 南靠贵州, 西接四川, 北连陕西; 辖区东西长 470 千米, 南北宽 450 千米, 幅员面积 8.24 万平方千米, 为北京、天津、上海三直辖市总面积的 2.39 倍。

(2) 行政区划

2016 年 12 月, 重庆辖 26 个区、8 个县、4 个自治县; 204 个街道、611 个镇、193 个乡、14 个民族乡, 政府驻渝中区人民路 232 号。

(3) 交通状况

重庆地处中国中部和西部地区的结合部, 是长江上游地区唯一汇集水、陆、

空交通资源的特大型城市，西南地区综合交通枢纽；共建成了“二环十射”高速公路网和“一枢纽八干线”铁路网，港口年吞吐量 1.6 亿吨，江北国际机场年旅客吞吐量超过 3200 万人次，构建起航空、铁路、内河港三个交通枢纽，以长江黄金水道、渝新欧国际铁路等为支撑的开放通道。

2. 经济发展

上半年全市实现地区生产总值 9143.64 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 10.5%。分产业看，第一产业增加值 386.00 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 4145.66 亿元，增长 10.7%；第三产业增加值 4611.98 亿元，增长 10.8%。

（1）农业经济形势总体平稳

上半年，全市实现农业总产值 629.49 亿元，同比增长 4.0%。小春粮食播种面积 695.78 万亩，产量 144.84 万吨，同比分别减少 1.3%、0.8%；蔬菜收获面积 553.19 万亩，产量 987.64 万吨，分别增长 2.2%、4.1%；水果收获面积 148.98 万亩，产量 120.24 万吨，分别增长 5.5%、10.5%。

全市家禽、牛、羊出栏分别为 12624.69 万只、17.46 万头、128.09 万只，同比分别增长 1.2%、0.6%、9.7%；生猪出栏 828.86 万头，增长 1.3%。

（2）工业经济稳定增长

上半年，全市规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长 10.4%。分经济类型看，国有企业增加值增长 16.1%，集体企业下降 27.8%，股份制企业增长 10.8%，外商及港澳台商投资企业增长 9.3%。分三大门类看，采矿业增加值下降 23.5%，制造业增长 12.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.7%。

从主要行业看，全市规模以上工业 39 个行业大类中 35 个保持了增长。在“6+1”支柱行业中，汽车、电子、装备、化医、材料和消费品等行业增加值增速分别为 8.4%、27.9%、11.9 %、12.5 %、6.3 %和 10.7%，能源下降 11.4 %。

从企业效益看，1-5 月，全市规模以上工业主营业务收入 9650.82 亿元，同比增长 14.6%；实现利润总额 609.33 亿元，增长 22.0%。

（3）固定资产投资稳中有进

上半年，全市完成固定资产投资 6922.79 亿元，同比增长 12.3%。其中，国有投资 2081.98 亿元，增长 10.8%；民间投资 3770.71 亿元，增长 18.2%，占全

部投资的比重为 54.5%。分产业看，第一产业投资 167.82 亿元，增长 38.8%；第二产业投资 2384.42 亿元，增长 13.1%；第三产业投资 4370.54 亿元，增长 11.1%。从投资的三大支柱来看，工业投资 2381.19 亿元，增长 13.0%；基础设施投资 2056.25 亿元，增长 20.8%；房地产开发投资 1789.24 亿元，增长 3.8%。

上半年，全市商品房新开工面积 2448.04 万平方米，同比下降 0.1%，其中住宅新开工面积 1616.18 万平方米，增长 7.8%；商品房施工面积 23127.92 万平方米，下降 7.3%，其中住宅施工面积 14894.71 万平方米，下降 9.3%；商品房竣工面积 1921.11 万平方米，下降 10.6%，其中住宅竣工面积 1364.30 万平方米，下降 6.7%；商品房销售面积 3477.21 万平方米，增长 23.8%，其中住宅销售面积 2856.34 万平方米，增长 20.1%。商品房销售额 2240.06 亿元，增长 48.8%，其中住宅销售额 1799.34 亿元，增长 50.3%。

（4）消费需求稳中趋缓

上半年，全市实现社会消费品零售总额 3914.42 亿元，同比增长 11.7%，增速较一季度回落 0.3 个百分点，较去年同期回落 1.2 个百分点。

分行业看，批发和零售业实现零售额 3346.17 亿元，增长 11.3%；住宿和餐饮业实现零售额 568.35 亿元，增长 13.9%。按经营单位所在地分，城镇实现消费品零售额 3705.02 亿元，增长 11.6%；乡村实现消费品零售额 209.40 亿元，增长 13.9%。

从限额以上法人企业商品零售情况看，16 个大类商品全部实现了正增长。基本生活类商品增长平稳，粮油食品、饮料、烟酒类同比分别增长 15.9%、22.6%、9.4%，穿类增长 8.7%；住房相关消费增长加快，同比增长 15.7%；通讯器材类增速回落，增长 10.7%；汽车及石油类分别增长 11.9%和 14.0%；中西药品类平稳增长，为 15.2%；享受型消费品发展势头较好，金银珠宝类、化妆品类分别增长 13.2%和 10.8%。

（5）对外贸易回稳

据海关统计，上半年全市实现进出口总值 2044.0 亿元，比上年同期增长 4.7%，增速止跌企稳，较一季度提高 7.8 个百分点。其中出口 1314.2 亿元，下降 5.2%，降幅较一季度收窄 10.1 个百分点；进口 729.8 亿元，增长 28.9%。

（6）居民消费价格平稳上涨

上半年，全市居民消费价格总水平比上年同期上涨 0.6%，涨幅较上年同期收窄 1.5 个百分点。构成居民消费的八大类商品和服务价格“七涨一降”。其中，衣着价格较上年同期上涨 2.5%，居住价格上涨 1.4%，生活用品及服务价格上涨 0.6%，交通和通信价格上涨 2.8%，教育文化和娱乐价格上涨 2.7%、医疗保健价格上涨 2.3%，其他用品和服务价格上涨 1.0%；食品烟酒类价格下降 2.6%。

上半年，全市工业生产者出厂价格和购进价格比上年同期分别上涨 4.1%和 4.6%。

（7）居民收入较快增长

上半年，全体居民人均可支配收入达 12515 元，同比增长 9.2%。其中，城镇常住居民人均可支配收入 16913 元，增长 8.6%；农村常住居民人均可支配收入 6332 元，增长 9.6%。

（8）货币信贷平稳增长

6 月末，全市金融机构本外币存款余额 34104.26 亿元，同比增长 5.6%。其中人民币存款余额 32992.51 亿元，增长 5.3%；本外币贷款余额 27341.78 亿元，增长 11.1%，其中人民币贷款余额 26719.39 亿元，增长 11.3%。

总体来看，上半年全市经济运行态势良好，主要经济指标平稳向好，供给侧结构性改革成效显著，新经济逐步成长，新动能逐步累积。综合判断，全市经济运行整体平稳的格局没有改变，未来仍将保持平稳健康的发展态势。

（二）重庆市房地产市场分析

重庆上半年房地产市场，整体呈现四大特点：国际奢侈品牌资源争夺暂告段落，区域分布呈三足鼎立；写字楼大量新增供应入市，但稳健市场需求推动空置率不升反降；仓储市场成熟区域租赁情况相对活跃，新兴片区尚未成熟项目租金水平较低；高端住宅销售情绪保持高涨，市场成交继续攀升。

1. 国际奢侈品牌资源争夺暂告段落区域分布呈三足鼎立

2017 年上半年重庆零售市场仅一个大型购物中心入市。龙湖源著天街几乎以满铺开业，作为社区型商业，永辉 Bravo、CGV 影院和威尔士健身俱乐部等主力租户纷纷进驻。龙湖凭借在零售市场的声誉和招商实力，亦成功签约多个特色品牌进驻，如重庆首家台湾知名甜品店 Dazzling Cafe，烘焙店多乐之日和快时尚

New Look 等。该项目周边住宅社区聚集度高，且规划与地铁连通，未来表现值得期待。

此外，国际奢侈品牌资源争夺暂告段落，区域分布呈三足鼎立。传统商圈观音桥和解放碑零售项目自去年开始进行奢侈品牌调整，例如时代广场引入 bottega veneta，星光 68 广场原 agnes.b 店铺调整为 Kate Spade。另一方面，杨家坪商圈的万象城商业氛围日渐浓厚，在上半年成功签约多家品牌，Prada，Salvatore Ferragamo 和 Miu Miu 等纷纷入驻，巩固了其在高端商场队列中的地位。此外，即将开业的重庆国金中心 IFS，亦成功引入多家首进重庆奢侈品牌如 FENDI 等，江北嘴商圈的高端零售初见雏形。至此，重庆奢侈品牌将主要聚集在传统商圈观音桥和解放碑，成熟商圈杨家坪以及新兴的江北嘴商圈。

另一方面，商场积极面对竞争激烈的零售市场，引入新品牌拓展新客群。当下消费者习惯与喜好变化迅速，运营商积极创新以持续吸引顾客保持其项目的良好经营。如北城天街进行了品牌调整，引入多个美妆品牌如 Fresh 以及维多利亚的秘密直营店。同时对 B1 楼层进行改造，成功引入了 27 家重庆首进品牌，如大开沙界，cookie 9 和 abc cooking studio 等创新品牌，进一步吸引年轻消费群体。因此截至 2017 年第二季度末，重庆零售市场空置率与第一季度相比微幅下降，但是受百盛百货财富店闭店影响，仍高于去年年末水平，截至 2017 年上半年上升 1 个百分点至 15.7%。

上半年，重庆零售市场范围不断扩张，供应高位刺激市场竞争激化。面对激烈的市场竞争，无论是成熟商场或新开项目都在积极探索提升营业额的策略。仲量联行重庆董事总经理苏仲礼表示，项目长久运营需要把握两个关键点，第一是提升商场的运营和服务能力，在愈发强调商场体验性的时下，营造舒适的购物环境是提升顾客忠诚度的重要环节。第二是求变精神。当下资讯发达也影响到消费者的喜好随时改变，无论是运营商或零售商都应积极创新来吸引客户，以此来满足消费者的需求。

2. 写字楼大量新增供应入市稳健市场需求推动空置率不升反降

2017 年上半年，尽管大量新增供应入市，但稳健市场需求推动空置率不升反降。2017 年上半年重庆共计 7 栋优质办公楼入市，其中包含 4 栋甲级办公楼：国金中心 T1、国金中心 T3、国华金融中心 B 塔以及企业天地 T3。新增供应量

录得 37.2 万平方米，较去年同期增加 21.6 万平方米。空置率方面，虽然有大量新增供应入市，但其中 10.1 万平方米为银行自用面积；除此之外，受重庆经济上行趋势影响，办公楼租赁需求在上半年持续上扬。截至 2017 年第二季度，重庆优质办公楼空置率录得 46.3%，同比下降 3.4 个百分点。

从成交量看，重庆市场租赁成交活跃，多区域表现亮眼。重庆 2017 年上半年净吸纳量录得 23.1 万平方米，同比增涨 13.1 万平方米。除去银行自用面积，租赁市场净吸纳量达 13.0 万平方米。从区域来看，包括江北嘴、解放碑、新牌坊、化龙桥和杨家坪等在内的多个商圈在 2017 年上半年表现良好，录得租赁净吸纳面积占市场总量 90%以上。代表性的交易包括：平安保险租下企业天地 7 号楼约 4,500 平方米、融景中心 A 塔约 4,600 平方米；中石油昆仑燃气租下国华金融中心 A 塔 2,000 平方米；京师律师事务所租赁科涉外商务区写字楼(B4)2,400 平方米等。

从租金来看，租金跌幅开始收窄。重庆上半年市场需求稳健，部分成熟楼宇选择了相对稳定的租金策略。截至 2017 年第二季度，市场有效净租金录得 84.6 元/平方米/月，与 2016 年底相比下降 1.4%。鉴于 2017 年下半年预计仍有约 38.6 万平方米新增供应投放租赁市场，如天和国际中心、重庆财富金融中心和棕榈泉国际中心等，短期内过量供应压力将依然存在。仲量联行重庆商业地产部负责人梁果表示，未来，一方面，由于租金下行通道即将触底，‘以价换量’的价格策略有效性或受影响。另一方面，随着经济发展，办公租赁需求将继续看涨。在这样的情况下，我们认为灵活的租赁策略，前瞻性的管理理念将帮助业主在下半年取得更优异的表现。

3. 仓储市场成熟区域租赁情况相对活跃

2017 年上半年有重庆有五个新仓储项目竣工，新增供应达 36.7 万平方米，创历史新高。其中两个项目位于新兴子市场，普洛斯璧山物流园和珞璜工业园的中艺莱佛士。另外三个新项目位于成熟子市场，分别是丰树两江物流园，嘉民空港物流园 5 号库和普洛斯巴南物流园二期。重庆物流市场板块沿外环线扩张，物流市场覆盖范围更加广阔。

从区域分析看，成熟区域租赁情况相对活跃，新兴片区尚未成熟项目租金水平较低。位于两江片区的北京现代汽车厂即将投产，带动汽配服务商对仓储租赁

需求上扬, 因此两江片区物流项目租赁表现突出, 2017 年上半年 32% 的仓储租赁成交来自于制造业。然而新兴片区的需求客群较单一, 且基础设施还有待进一步完善, 因此租赁进展缓慢。加之电商自用型仓库落成, 电商租户外迁影响净吸纳量。截至 2017 年上半年, 重庆非保税物流市场空置率由 2016 年末 13.8% 上升至 27.8%。

值得一提的是, 内外资开发商对重庆物流市场有信心, 积极入渝布局。受多重利好政策支持, 政府积极打造重庆成为重要的物流枢纽中心, 且重庆制造业基础稳固, 电商及贸易产业发展良好。宝湾、宇培等开发商均入渝发展, 预计 2017 年至 2019 年市场将迎来面积达约 280 万平方米的新供应。未来供应井喷增加市场压力, 成熟物流项目或租金增幅放缓甚至开始下跌。同时部分未来供应来自于非成熟片区如西彭工业园, 目标客群承租能力较低使其项目初期租金或低于平均水平, 拉低整体市场平均租金, 因此重庆非保税物流市场租金或出现波动情况。仲量联行华西区研究部总监马伟业表示, 重庆在经历物流市场壮大的过程中, 短期内遭遇供过于求属正常情况。长远来看, 重庆制造业发展稳固是支撑仓储租赁需求的持续动力, 利好政策亦将推动重庆成为重要的贸易和交通枢纽中心, 空置的仓储面积逐渐填满, 将刺激租金回暖。

4. 高端住宅销售情绪保持高涨市场成交继续攀升

2017 年上半年重庆高端住宅销售情绪保持高涨, 市场成交继续攀升。上半年, 重庆新推高端住宅 3,300 套, 较 2016 年下半年增加约 400 套; 新盘主要集中南滨路区域以及大竹林区域。在销售方面, 虽然部分银行在二季度开始上调住房贷款利率, 但市民置房热情依然不减。上半年重庆高端住宅销售套数超 3,800 套。整体市场去化较快, 销售率录得 77.0%, 环比上升 3 个百分点。新盘如金科天元道, 龙湖新江与城, 受本地升级需求拉动, 在 2017 年上半年表现突出。

此外, 资本值受需求推动继续上升。2017 年上半年市场需求持续强劲, 特别是来自本地的升级需求。截至 2017 年第二季度末, 重庆高端住宅市场一手房平均资本值录得约 15,000 元每平方米(套内面积), 环比上涨 15.2%。同时, 二手高端住宅资本值在 2017 年上半年也得到了一定提升, 录得约 12,000 元每平方米(套内面积), 环比上涨 3.2%。

预计未来高端住宅市场价格将回归稳定。2017 年初, 重庆政府连续出台多项

政策抑制房价非理性上涨。主要包括：不能抵押预售商品房；“三无”人员需缴首套房产税以及不能信贷购房；违规“炒房”企业暂停办理住房按揭商业贷款和公积金贷款以及暂停非首套房公积金贷款政策等，导致部分投资者热情降低。仲量联行重庆战略顾问部总监马丽华认为，重庆下半年预计将推多个高端改善型住宅项目，以此满足当前市场需求。随着供需的平衡，资本值将回归平稳。

（三） 中央公园概述

重庆中央公园位于渝北悦来商务中心区，介于江北国际机场和悦来会展中心之间，占地面积 1.53 平方公里，大体为南北长条形展开，其南北长 2400 米，东西最宽 770 米，最窄 600 米。于 2011 年 6 月正式启动建设，项目总投资约 46 亿元。占地 1.53 平方公里，南北长 2400 米，东西宽 770 米，同茂大道连接东西，节庆大道贯穿南北。

公园定位为面向国际、充分展现我市作为国家中心城市和两江新区形象气魄的直辖市中央公园。公园将融会中西方文化，依托重庆山水风貌特色，体现自然和谐之美的现代城市公园，主要包含了中央广场、活力水景、阳光草坡、半岛镜湖和密林溪流五大景区。

重庆中央公园是西南地区最大的开放式城市中心公园，西距在建的悦来重庆国际会展城 3 公里，东距江北国际机场 5 公里。它是一个依托重庆山水风貌特色，融会中西文化的现代城市公园，将成为重庆新地标。开园后，将与年底投用的国际会展城一起，成为两江新区重大城市功能板块。这是国际中心区率先启动的双核，这里也将成为重庆新中心最大的休闲去处，重庆的标志性公园。

重庆向北生活向北，两江的瞩目发展，让重庆的生活格局发生了天翻地覆的变化，楼市的步伐也逐步北移，相继形成了江北嘴、照母山、悦来新城、中央公园等多个热点发展板块。纵观今年重庆楼市的发展趋势，照母山、悦来、江北嘴依旧炒得火热，而中央公园板块也在全速崛起，成为支撑两江建设的重要区域，鲁能、香港置地等大型房企相继入驻，看好中央公园区域的城市价值。

其中，鲁能更是豪掷 55 亿，从 2014 年到 2016 年，三年时间内多次拿下中央公园优质地块，终东西两侧双城围合中央公园，布局鲁能城、泰山 7 号两大产品线，全面建设鲁能大社区，与公园大道、金茂悦、鹏润等区域内其他项目，共同占领中央公园价值高地。

相比主城其他区域，中央公园在选址确定之后，规划先行，匹配城市级市政配套，又有政府政策支持，享有更高的发展平台。如果说在此之前，都是中央公园城市价值的酝酿时期，那么，2017 年，将是中央公园城市价值集中迸发的一年。

在未来的一年里，区域交通将实现升级，按照规划，片区内享有三横四纵双轨道的城市交通路网，七条主干道建设已经成型，畅通无阻，轻轨 9、10 号线也在如火如荼地施工建设中，而明年，轨道 10 号线就将建成通车，进一步改善区域交通畅达度。此外，在医疗配套上，区域内规划了渝北人民医院，而该医院也将在明年建成并投入运营，由此触发医疗经济福利。而在教育资源上，中央公园引入了重庆八中、巴蜀小学等优质教育资源，八中渝北校区已于今年建成并完成秋季招生，明年将迎来正式的开学季，引爆校园经济。不仅如此，目前已有重庆渝北国土局、重庆渝北行政中心、重庆档案馆等十多家行政事业单位确定搬迁入驻中央公园，已经陆续开启了搬迁工作。所以，对中央公园来说，2017 年将是中央公园迈向成熟的一年，是城市价值飞跃的一年。

六、被评估企业的业务分析

(一)被评估企业简介

1、基本情况

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）。【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、公司概况

2016 年 01 月 18 日，中交地产股份有限公司召开第七届董事会第八次会议，

审议通过了《中交地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》，中交西南置业由此产生。

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 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、公司组织架构

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、公司主要业务和资产介绍

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，区位优势明显。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——春华大道周边路况良好。项目总用地面积约 51.8 万平方米，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐

等多种类型。预计总建筑面积约 193.0 万平方米，其中地上建筑面积约 141 万平方米（计容建筑面积约 140.7 万平方米），地下建筑面积约 52.8 万平方米。地下车库面积 477,035.34 m^2 ，合计 12,767 个，项目综合容积率 2.71。

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。

合同编号	地号	地价款 (万元)	占地面积	建筑总面积
渝地(2016)合字 (两江)第 80 号	C90-1-1/03、C101-1/03、 C102-1/02、C103-1/03、 C105-1/03	202,600	172,848	672,107
渝地(2016)合字 (两江)第 84 号	C89-1/01、C94-1/02、 C96-1/02、C91-1/02、 C97-1/02、C92-1/02	106,747	137,234	313,878
渝地(2016)合字 (两江)第 86 号	C98-1/02、C98-2/02、 C104-1/02、C106-1/02、 C107-1/02、C109-1-2/03、 C108-1/03、C110-1/02、 C111-1/02	143,609	208,370	420,663
合计		452,956	518,452	1,406,648

4、 开发基本情况介绍

(1) 项目基本情况

“中交·中央公园”项目项目总用地面积约 51.8 万平方米，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐等多种类型。预计总建筑面积约 193.0 万平方米，其中地上建筑面积约 141 万平方米（计容建筑面积约 140.7 万平方米），地下建筑面积约 52.8 万平方米。地下车库面积 477,035.34 m^2 ，合计 12,767 个，项目综合容积率 2.71。

“中交·中央公园”项目于 2016 年实际拿到土地，计划分七期开发，截止至出报告日已取得七宗土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、。

“中交·中央公园”项目计划分 7 期开发，投资 137.08 亿元，预计销售签约额 218.94 亿元，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，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。

（2）资产的权利状况

截止至评估基准日“中交·中央公园”项目已实际拿到 C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 七块土地，剩余 13 块土地因尚未达到交付条件，还未取得。中交·中央公园项目规划用地共计 518,452.00 平方米，现已办理 207,303.00 平方米，具体如下：

宗地名称	土地权证编号	土地面积（平方米）
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 000036216 号	19556.00
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 000036129 号	50775.00
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 000036258 号	17797.00
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 000036312 号	24402.00
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 000036379 号	35531.00
北部新区两路组团 C 标准分区 C110-1/02 号宗地	渝（2017）两江新区不动产权第 000036469 号	38647.00
北部新区两路组团 C 标准分区 C111-1/02 号宗地	渝（2017）两江新区不动产权第 000036423 号	20595.00
合计		207,303.00

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 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。

相关许可证书情况如下：

证书名称	证号	面积（平方米）	备注
建设用地规划许可证	地字第 500141201700047 号	225073.00	C104-1/02、105-1/03、C106-1/02、107-1/02、C108-1/03、09-1-2/03、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

七、被评估企业的资产与财务分析

(一)企业历史年度经营数据

财务状况表

金额单位：万元

科目名称	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
流动资产	494,239.12	558,380.84
非流动资产	235.86	3,883.50
资产合计	494,474.98	562,264.34
流动负债	229,389.26	290,072.21
非流动负债	240,390.00	248,390.00
负债合计	469,779.26	538,462.21
所有者(股东)权益合计	24,695.72	23,802.13

经营成果表

金额单位：万元

项目	2016 年	2017 年 1-6 月
营业收入	-	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

上述 2016 年、2017 年 1-6 月的财务数据业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

(二)企业执行的会计政策

中交西南置业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 41 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”)。

根据企业会计准则的相关规定,中交西南置业会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外,本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产,按公允价值减去预计费用后的金额,以及符合持有待售条件时的原账面价值,取两者孰低计价。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

1、会计期间

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

2、税项

(1) 主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按 11% 的税率计算销项税, 并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
企业所得税	应税收入按 11% 的税率计算销项税, 并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
土地增值税	按应纳税所得额的 25% 计缴。

中交西南置业从事房地产开发经营业务的收入, 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) 规定, 本公司从事房地产开发经营业务的收入, 自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税, 税率为 11%。另本公司 2016 年 12 月吸收合并重庆重实房地产开发有限公司, 该公司为采用简易征收办法的一般纳税人, 开发经营中交·千寻项目, 该项目的应税收入适用 5% 的简易征收率

(2) 税收优惠及批文

无税收优惠。

八、评估计算及分析过程

(一) 收益法模型的选择

本次评估的标的为中交西南置业股权价值, 根据《资产评估准则》、《企业价值评估准则》, 经过对本次评估经济行为和评估标的情况的分析, 我们认为收益现值法是适宜的评估方法。

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+期末固定资产回收-资本性支出

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：

WACC：加权平均资本成本；

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。

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 Ke 按照国际惯常作法采用资本资产定价模型（CAPM）估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中：

Ke：权益资本成本；

Rf：无风险收益率；

β ：权益系统风险系数；

MRP：市场风险溢价；

Rc：企业特定风险调整系数；

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

付息债务系长期借款，按其市场价值确定。

(二)收益期的确定

收益期按照项目开发期和后期尾盘销售期进行确定。

(三)收益预测

1.销售收入预测

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,然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

宏观经济状况,研究了房地产市场的现状与前景,考虑企业的发展规划、经营计划及所面临的市场环境和未来的发展前景等因素。依据企业提供的未来收益预测,经过综合分析研究编制的。评估是在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上,并在上述各项假设和前提下的分析预测。

(1)销售单价

通过资料的搜集、分析和筛选,选取同一供求圈内类似的房地产交易实例作为可比实例,最终确定房地产单价。

项目一期销售单价如下:

项目名称	物业类型	总可售面积 (平方米)	2017年7-12月 预计销售面积 (平方米或个)	2017年7-12月 预计销售均价 (万元/平方米)	2017年7-12月 预计销售总额 (万元)
一期	普通高层	82,980.00	49,788	0.98	48,792.24
	电梯洋房	49,650.00	29,790	1.30	38,727.00
	叠拼别墅	18,620.00	7,820	1.60	12,512.00
	合院别墅	12,600.00		2.70	-
	临街商业	12,800.00		-	-
	地下车库	1,817.00		10.00	-
	小计	176,650.00		16.58	100,031.24

销售价格分析:

原则上是以企业提供的销售单价为测算单价,因为企业自己的定价也是通过参考周边楼盘确定的,由于目前重庆市实行限价政策影响,新建商品住宅处于开盘即售罄状态,故本次中交·中央公园项目评估的售价按中交西南置业已取得销售备案价格为依据预计为高层 0.98 万元/ m²、洋房万元 1.3 m²、叠拼别墅 1.6 万元/m²、合院别墅 2.7 万元/m², 车位 10 万元/个。

(2) 预售进度、回款进度的确定

预计预售进度时,根据企业实际开发程度、预计开发进度、取得预售许可证

的时间，根据各期的批次依次进行预计，确定销售进度，并根据销售均价测算回款进度，其中回款额为扣除土地出让金抵扣增值税（销项税）。

预计签约进度如下：

单位：万元

项目名称	合计	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一期	255,009.58	100,031.24	99,554.84	25,943.60	27,659.90	1,820.00	-	-	-	-
二期	130,502.14	-	31,037.67	54,344.98	45,119.49	-	-	-	-	-
三期	409,659.92	-	119,420.70	173,495.22	67,298.34	49,445.66	-	-	-	-
四期	291,757.31	-	-	-	151,897.46	97,648.33	42,211.52	-	-	-
五期	599,373.23	-	-	-	-	200,141.55	241,948.21	88,648.47	68,635.00	-
六期	176,422.06	-	-	-	-	-	50,417.60	75,043.37	50,961.09	-
七期	326,690.95	-	-	-	-	-	-	213,992.59	20,813.66	91,884.70
合计	2,189,415.19	100,031.24	250,013.21	253,783.80	291,975.19	349,055.54	334,577.33	377,684.43	140,409.75	91,884.70

详细计算过程见存货调查表中 4、签约额预测表。

预计回款进度如下（回款额为不含税金额）：

①开发成本：中交·中央公园回款进度

单位：万元

项目名称	合计	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一期	229,738.37	90,118.23	89,689.05	23,372.62	24,918.83	1,639.64	-	-	-	-
二期	117,569.50	-	27,961.86	48,959.45	40,648.19	-	-	-	-	-
三期	369,062.99	-	107,586.21	156,302.01	60,629.13	44,545.64	-	-	-	-
四期	282,844.42	-	-	-	136,844.56	87,971.47	38,028.39	-	-	-

项目名称	合计	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
五期	539,975.89	-	-	-	-	180,307.70	217,971.36	79,863.49	61,833.34	-
六期	158,938.78	-	-	-	-	-	45,421.26	67,606.63	45,910.89	-
七期	294,316.18	-	-	-	-	-	-	192,786.12	18,751.05	82,779.01
合计	1,972,446.13	90,118.23	225,237.12	228,634.08	263,040.71	314,464.45	301,421.01	340,256.24	126,495.28	82,779.01

上表中已考虑土地出让金抵扣增值税（销项税）的影响。

②开发产品：中交·千寻项目车位回款进度

截止至评估基准日，中交·千寻项目剩余车位 481 个，单位车位不含税价格为 9.12 万元（详细过程见流动资产—存货—开发产品评估过程），评估人员根据历史车位的销售情况并结合楼盘业主的购买能力，预测车位的销售及回款情况如下：

金额单位：万元

	合计	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
销售数量（个）	481	20.00	100	100	100	161
回款金额	4,388.55	182.48	912.38	912.38	912.38	1,468.93

详细计算过程见存货调查表中 5、回款测算表。

2.续建成本

续建成本现值=续建成本/(1+折现率)^{折现期}

根据项目投资预算总额、施工进度、计划进度、预计付款进度编制工程支出计划表，续建成本主要为工程成本支出。

工程成本的支出根据项目后续预算支出确定。

续建工程成本支出=预计工程成本总额-基准日实付金额

(1) 预计投资总额的确定

预计工程成本总额=分摊的土地成本费用+前期费用+建安工程费用+分摊的配套设施费用+开发间接费用。

预计投资总额按照项目的目标成本及付款计划确定。

中交·中央公园总投资额包括土地成本、前期工程费、建安成本、基础设施费、公共配套费、资本化利息、开发间接费等，全部为可售物业和公共配套，无自持物业。

$$\begin{aligned}\text{销售部分的投资额} &= 1,303,067.47 \times 100.00\% \\ &= 1,303,067.47 \quad \text{万元}\end{aligned}$$

(2) 基准日实付金额

按企业账面的实付金额确定。开发成本账面值为 491,048.87 万元，与之相应的应付账款 182,234.10 万，应付利息 1,284.44 万，预付账款 56.28 万元，实付工程款为：

$$\begin{aligned}\text{存货对应的实付金额} &= \text{账面价值} + \text{预付账款} - \text{应付账款} - \text{应付利息} \\ &= 491,048.87 + 56.28 - 182,244.10 - 1,284.44 \\ &= 307,586.62 \quad \text{万元}\end{aligned}$$

(3) 续建工程成本

主要根据企业投资预算总额，扣减评估基准日实付金额，按照施工进度、测算以后各年度工程支出现金流。

$$\begin{aligned}\text{续建工程成本总额} &= \text{销售部分的投资额} - \text{基准日实付金额} \\ &= 1,303,067.47 - 307,586.62 \\ &= 995,480.85 \quad \text{万元}\end{aligned}$$

根据财税〔2016〕36号，自2016年5月1日起，房地产开发企业由缴纳营

业税改为缴纳增值税，因此未来续建工程成本按不含税金额确定。

工程款项支付进度如下表：

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年
工程支出	292,808.54	99,280.37	120,505.64	115,318.97	120,116.83	98,222.03	72,118.71	32,479.69	44,630.07
合计	995,480.85								

3.其他税费

其他税费包括：管理费用、销售费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税等相关税费。

（1）管理费用

根据被评估单位提供的全面预算，预计管理费用占收入的比例为 1.5%，评估人员对企业确定管理费用的方式进行了了解，是针对项目本身的集团对企业管理费用的管控进行确定，本次评估取 1.5%。

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
金额	1,354.51	3,392.24	3,443.20	3,959.30	4,739.00	4,521.32	5,103.84	1,897.43	1,241.69	500.00

（2）销售费用

根据被评估单位提供的全面预算确定销售费率为 2%：

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年
金额	1,703.79	4,266.97	4,331.07	4,980.25	5,961.01	5,687.19	6,419.93	2,386.70	1,561.87

（3）销售税金

根据财税[2016]36 号文，房地产企业以后年度不再征收营业税，改征增值税，项目增值税采用一般计税方法按照 11%计税。其他税金包括城建税 7%、教育费附加 5%。其中“中交·千寻”项目为中交西南置业吸收合并重庆重实房地产开发有限公司开发项目，为采用简易征收办法的一般纳税人，该项目的应税收入适用 5%的简易征收率。

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
金额	325.53	816.33	828.55	952.42	1,140.89	1,085.11	1,224.92	455.38	298.01	2,498.49

(4) 土地增值税

根据《中华人民共和国税收征收管理法》及其实施细则、《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), 土地增值税实行先预征后清算。文件中分别规定的了纳税人应进行土地增值税的清算的情形和主管税务机关可要求纳税人进行土地增值税清算情形。

本次评估按照相关税务规定, 采用先预征后清算的征收方式计算, 普通住宅按回款额的 1%预征土地增值税, 非普通住宅按回款额的 2%预征土地增值税, 同时假设当销售完成后进行清算土地增值税。

测算过程: 先分别测算 2017 年 7 月后-2025 年的土地增值税(预征), 公式为回款额乘以预征率, 具体明细如下:

金额单位: 人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年
预缴金额	1,013.90	2,611.65	2,591.00	3,487.73	4,534.31	4,787.14	5,738.90	2,529.90	1,655.58

然后在 2026 年清盘时计算土地增值税(补缴), 公式为: 应纳税土地增值税-截止基准日已确认营业税金土地增值税-土地增值税预征额, 具体计算明细如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	计算公式	费率	普通住宅	非普通住宅
一	基本信息				
二	转让房地产取得的收入总额				
1	已结转销售收入				
2	预测期销售收入			1,210,921.33	806,412.33
3	小计			1,210,921.33	806,412.33
三	扣除项目				
1	取得土地使用权所支付的金额			328,399.17	200,968.83
2	新建房屋及配套设施的成本			398,794.28	244,048.19
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	10.00%	72,719.35	44,501.70
4	与转让房地产有关的税金			7,602.24	4,652.31
5	房地产开发企业加计扣除项目	(1+2)*费率	20.00%	145,438.69	89,003.40
6	小计			951,306.53	582,166.39

序号	项目	计算公式	费率	普通住宅	非普通住宅
四	转让房地产的增值额	(3) - (6)		257,967.60	223,237.90
五	增值额与扣除项目金额的比率	三/(6)		27.07%	38.28%
六	应纳土地增值税			77,390	66,971
七	已计提土地增值税				
八	应补交土地增值税			77,390.00	66,971

经过上述计算应纳土地增值税额合计为 144,361.00 万元，该项目共计预缴土地增值税额合计为 28,950.11 万元，故需要补纳土地增值税为 115,410.89 万元。

根据以上过程，计算出各年土地增值税为：

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
金额	1,013.90	2,611.65	2,591.00	3,487.73	4,534.31	4,787.14	5,738.90	2,529.90	1,655.58	116,207.89

(5) 企业所得税

企业所得税 = 应纳税所得额 × 适用税率

适用税率：按 25% 测算

本次评估按照相关税务规定，采用先预征后清算的征收方式计算，回款时预缴所得税，最后一年清算时清缴企业所得税。

测算过程：先分别测算 2017 年 7 月-2025 年的企业所得税（预征）

企业所得税（预征）=（回款额 × 所得税预缴预计利润率 - 税金 - 销售费用 - 管理费用 - 土地增值税）× 25%

企业所得税预征明细如下：

金额单位：人民币万元

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年
金额	2,286.84	5,708.81	5,809.54	6,553.32	7,753.70	7,283.10	8,137.71	2,926.22	1,914.93

企业所得税（补缴）= 项目开发利润总额 × 25% - 预测年度企业所得税（预征）

企业所得税补缴明细如下：

年度	2017 年 7-12 月	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2011 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
金额										74,234.94

上表所得税的补缴已经考虑了中交·千寻项目车位的影响。

4. 折现率及折现期间

本次对存货-开发成本采用动态的假设开发法评估时，其折现率采用平均预期的全投资报酬率测算，故相应的采用加权平均资本成本(WACC)作为折现率。即分别测算行业平均权益资本报酬率和项目公司预计自身的债务资本收益率，按行业平均资本结构，加权计算得出加权平均资本成本，作为本次估值的折现率。加权平均资本成本(WACC)的计算公式为：

$$WACC=[E/(E+D)]Re+[D/(E+D)]\times(1-T)Rd$$

其中：E：权益资本；

D：债务资本；

上式中 E/(E+D) 即资本结构采用房地产上市公司平均资本结构计算，根据申银万国分类，剔除数据异常公司后，共计 87 家，查询 WIND 资讯并计算，近年度平均取值为 108.43%；

Rd：债务资本收益率，统计项目公司预计自身的付息负债金额以及利息支出金额并计算，取值为 5.76%；

T：所得税税率，按 25% 计算。

Re：权益资本报酬率，按权益资本报酬率选用资本资产定价模型(CAPM)确定。计算公式为：

$$Re=Rf+\beta(Rm-Rf)+Rc$$

其中，Rf 为无风险利率，截止 2017 年 6 月 30 日，根据 Wind 资讯查询的银行间固定利率国债收益率为 3.57%，本次无风险报酬率 Rf 取值为 3.57%。

β 为房地产上市公司平均权益资本的预期市场风险系数。查询 WIND 资讯并计算，取值为 1.5369。

Rm=市场的预期收益率(采用无风险利率与市场风险溢价加计计算)，中国市场的风险溢价取值为 6.95%。

Rc 为个别风险调整系数，根据公司品牌成熟度、开发项目所处地理位置、物业类型、开发进度、销售状况、财务风险等，本次评估中的个别风险调整系数确定为 3%。

经计算 $WACC=10.53\%$ 。

按项目开发和销售的周期确定折现期间，并假设各年的现金流入、流出均发生在年底。

5.评估价值测算

(1) 各期现金流量汇总及折现情况如下:

项目	2017年7-12月	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
销售流入	90,300.71	226,149.50	229,546.46	263,953.09	315,933.38	301,421.01	340,256.24	126,495.28	82,779.01	-
成本支出	276,225.35	75,296.67	99,566.75	96,878.05	107,799.19	97,412.03	72,118.71	32,479.69	44,630.07	
销售费用	1,703.79	4,266.97	4,331.07	4,980.25	5,961.01	5,687.19	6,419.93	2,386.70	1,561.87	-
管理费用	1,625.73	3,392.24	3,443.20	3,959.30	4,739.00	e	5,103.84	1,897.43	1,241.69	500.00
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税金及附加(含土地增值税)	586.13	3,427.98	3,419.55	4,440.15	5,675.20	5,872.25	6,963.82	2,985.28	1,953.59	120,564.62
减: 所得税	2,286.84	5,708.81	5,809.54	6,553.32	7,753.70	7,283.10	8,137.71	2,926.22	1,914.93	74,234.94
加: 期末固定资产回收										
减: 利息抵税										23,268.59
减: 资本性支出										
土地出让金抵减销项税额										44,887.53
企业自由现金流量	-192,609.21	134,056.83	112,976.35	147,142.02	184,005.28	180,645.12	241,512.23	83,819.96	31,476.86	-173,680.62
测算期	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50	5.50	6.50	7.50	8.50	9.50
折现率	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%	10.53%
折现系数	0.9512	0.8606	0.7786	0.7044	0.6373	0.5766	0.5216	0.4720	0.4270	0.3863
现金流折现	-182,751.33	115,369.31	87,963.39	103,646.84	117,266.56	104,159.98	125,972.78	39,563.02	13,440.62	-67,092.82
企业价值	457,538.35									

(2) 溢余资产、非经营性资产及负债价值的确定

通过对中交西南置业基准日会计报表的分析,溢余资产、非经营性资产及负债主要是经营性资产中的闲置资产、超出经营活动所需的项目,主要包括货币资金、预付款项、应收利息、其他应收款、其他流动资产、开发成本中的非经营性资产、应交税费、应付职工薪酬等。具体见下表:

金额单位:人民币万元

项目	账面价值	价值确定
货币资金	45,761.88	45,761.88
预付款项	123.77	123.77
应收利息	36.05	36.05
其他应收款	18,816.15	18,816.15
一、非经营性、溢余资产合计	64,681.57	64,681.57
应付账款	1,116.04	1,116.04
其他应付款(除借款及利息)	202.12	202.12
二、非经营性负债合计	1,318.16	1,318.16

(3) 付息债务价值的确定

根据评估基准日的审计后报表,付息负债为长期借款及其他应付款中股东借款,付息负债的评估价值为 353,390.00 万元。

(4) 股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值=企业自由现金流量现值合计+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
=167,500.00 (万元)

第七部分 评估结论及分析

一、资产基础法评估结论

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:

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、收益法评估结论

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 167,500.00 万元,较账面净资产 23,802.13 万元,评估增值 143,697.87 万元,增值率为 603.72%。

三、最终评估结果

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。

四、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对中交西南置业纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后,存货资产评估结果与账面价值相比发生了变动,存货账面价值,评估值增值,增值变动原因主要为中交西南置业取得土地价格较便宜,近一年重庆房地产市场活跃,导致土地价格大幅上涨,周边可比土地交易案例价格较高,造成开发成本“中交·中央公园”增值。

(本页以下无正文)

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人和被评估单位概况

(一) 委托人

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、销售及技术咨询(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，公司完成重大资产重组暨定向增发工作，目前公司注册资金 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）和重庆渝富资产经营管理集团有限公司（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%。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，业务拓展到包括房地产开发、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。

2017 年 10 月 19 日，公司更名为中交地产股份有限公司。

（二） 被评估单位

1、 基本情况

名称：重庆中交西南置业有限公司（以下简称“中交西南置业”）

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）。【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、 公司概况

2016 年 01 月 18 日，中房地产股份有限公司召开第七届董事会第八次会议，审议通过了《中房地产股份有限公司关于投资设立全资子公司的议案》，中交西南置业由此产生。

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，由中房地产股份有限公司独资设立。

2016 年 9 月 28 日中房地产出资 19,000 万元对中交西南置业进行增资扩股，增资后注册资金 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，中房地产持股 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	中房地产股份有限公司	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%

3、公司组织架构

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

4、公司主要业务和资产介绍

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，公司在重庆市渝北区开发了“中交·中央公园”项目，开发销售情况简介如下：

1) 项目简介

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，区位优势明显。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——春华大道周边路况良好。项目总用地面积约51.8万平方米，用地性质包括住宅、商业、商务、文化娱乐等多种类型。预计总建筑面积约193.0万平方米，其中地上建筑面积约141万平方米（计容建筑面积约140.7万平方米），地下建筑面积约52.8万平方米。地下车库面积477,035.34 m²，合计12,767个，项目综合容积率2.71。

中房地产于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。

合同编号	地号	地价款 (万元)	占地面积	建筑总面积
------	----	-------------	------	-------

合同编号	地号	地价款 (万元)	占地面积	建筑总面积
渝地(2016) 合字(两江) 第80号	C90-1-1/03、C101-1/03、 C102-1/02、C103-1/03、 C105-1/03	202,600	172,848	672,107
渝地(2016) 合字(两江) 第84号	C89-1/01、C94-1/02、 C96-1/02、C91-1/02、 C97-1/02、C92-1/02	106,747	137,234	313,878
渝地(2016) 合字(两江) 第86号	C98-1/02、C98-2/02、 C104-1/02、C106-1/02、 C107-1/02、C109-1-2/03、 C108-1/03、C110-1/02、 C111-1/02	143,609	208,370	420,663
合计		452,956	518,452	1,406,648

截止至评估基准日“中交·中央公园”项目已实际拿到 C104-1/02、C105-1/03、C106-1/02、C107-1/02、C108-1/03、C110-1/02、C111-1/02 七块土地，剩余 13 块土地因尚未达到交付条件，还未取得。“中交·中央公园”项目计划分 7 期开发，目前上述七宗土地已取得国有土地使用证，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。

2) 产权状况

中交·中央公园项目规划用地共计 518,452.00 平方米，现已办理 207,303.00 平方米，具体如下：

宗地名称	土地权证编号	土地面积(平方米)
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 000036216 号	19556.00
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 000036129 号	50775.00
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 000036258 号	17797.00
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 000036312 号	24402.00
北部新区两路组团 C 标准分	渝(2017)两江新区不动产权	35531.00

宗地名称	土地权证编号	土地面积（平方米）
区 C108-1/03 号宗地	第 000036379 号	
北部新区两路组团 C 标准分区 C110-1/02 号宗地	渝（2017）两江新区不动产权第 000036469 号	38647.00
北部新区两路组团 C 标准分区 C111-1/02 号宗地	渝（2017）两江新区不动产权第 000036423 号	20595.00
合计		207,303.00

北部新区两路组团 C 标准分区 C109-1/02 号宗地企业已拿到土地，但是还未办理土地使用证书。

相关许可证书情况如下：

证书名称	证号	面积（平方米）	备注
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	建字第 500141201700107 号	270100.63	C104-1/02、C105-1/03、C107-1/02

3) 开发计划及目前开发进度

项目计划分 7 期开发，投资 173 亿元，预计销售签约额 228 亿元，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，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。

证书名称	证号
建筑工程施工许可证	500118201709010701
	500118201709010501
预售证	渝国土房管（2017）预字第（837）号
	渝国土房管（2017）预字第（934）号

4) 目前销售情况

截至评估基准日，中交·中央公园项目还未取得施工证和预售证，地块 C104-1/02、C107-1/02 部分楼栋已达到正负零。截止至报告日，中交·中央公园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。

5、近年公司财务情况

金额单位：人民币万元

项目	2016 年度	2017 年 6 月
营业收入	-	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
项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 31 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

上述财务数据由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

二、关于评估目的说明

根据 2017 年中房地产股份有限公司第 39 期总裁办公会议纪要，中房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。

三、关于评估对象和评估范围的说明

根据评估目的，本次评估对象为重庆中交西南置业有限公司的股东全部权益。

评估范围为中交西南置业在基准日 2017 年 06 月 30 日的全部资产及相关负债。根据瑞华会计师事务所出具审计报告，中交西南置业在基准日 2017 年 06 月 30 日的资产负债表数据如下：

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
2	非流动资产	3,883.50
3	其中：长期股权投资	
4	投资性房地产	
5	固定资产	158.35
6	在建工程	
7	无形资产	-
8	其他	3,725.15
9	资产总计	562,264.34
10	流动负债	290,072.21
11	非流动负债	248,390.00

序号	科目名称	账面价值
12	负债总计	538,462.21
13	净资产	23,802.13

委托方确认评估对象和评估范围与此次经济行为所涉及的评估对象和评估范围是一致的。

四、关于评估基准日的说明

委托方确定本次资产评估基准日为 2017 年 06 月 30 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

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 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。

除上述问题外，未发现其他可能影响评估工作的重大事项。中交西南置业承诺，本次评估涉及资产中不存在其他权属不清，产权纠纷等情况；不存在其他影响评估结果的或有事项；不存在其他影响评估结果的抵押、质押、担保及其他或有负债、或有资产；不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及其他或有负债等情况。

六、资产及负债清查情况、经营和收益状况的说明

在本次清查过程中中交西南置业财务部门牵头，在其它相关业务部门的配合下，对列入评估范围内的资产进行了清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为对车辆、电子设备等实物资产的清查盘点，以及债权和债务的清查。

基准日时资产总额 562,264.34 万元，负债总额为 538,462.21 万元，所有者权益为 23,802.13 万元。清查范围与评估范围一致，中交西南置业的财务数据均已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，未发现需清查调整事项。

七、资料清单

公司向评估机构提供了如下主要资料：

- (一) 企业相关基础资料；
- (二) 评估基准日各项资产、负债清查申报表；
- (三) 项目简介、审批相关文件；
- (四) 项目可研报告及开发计划；
- (五) 项目取得的开发证件；
- (六) 项目现金流预测表；
- (七) 项目销售合同及承包合同；
- (八) 评估师所需其他资料。

(本页以下空白)

（本页无正文，为中交地产股份有限公司拟转让持有的重庆中交西南置业有限公司部分股权项目的《关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页）

委托人：中交地产股份有限公司

法定代表人签字：



2017年10月/2日

(本页无正文,为中交地产股份有限公司拟转让持有的重庆中交西南置业有限公司部分股权项目的《关于进行资产评估有关事项的说明》的签字盖章页)

被评估单位: 重庆中交西南置业有限公司

法定代表人签字:



2017年10月9日