

重庆金科房地产开发有限公司
拟收购重庆星坤房地产开发有限公司股权
评估项目

资产评估报告

重康评报字(2019)第 185 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年六月



目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告摘要.....	3
三、资产评估报告正文.....	8
1、委托人、被评估单位.....	8
2、评估目的	17
3、评估对象和范围.....	17
4、价值类型	20
5、评估基准日	20
6、评估依据	20
7、评估方法.....	23
8、评估程序实施过程 and 情况.....	29
9、评估假设.....	32
10、评估结论.....	34
11、特别事项说明.....	36
12、评估报告使用限制说明.....	42
13、评估报告日	43
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	43
四、附件.....	44



声 明

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

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

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

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

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

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

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



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

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

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，除本报告披露外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆金科房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的
重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益价值的评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2019）185 号

重庆金科房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆金科房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆金科房地产开发有限公司拟收购股权，提供重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次评估对象是重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益；评估范围是重庆星坤房地产开发有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原



则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，重庆星坤房地产开发有限公司经审计的资产总额 53,605.68 万元，负债总额 47,937.73 万元，净资产 5,667.95 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经评估人员综合评定估算，重庆星坤房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值为 49,721.03 万元（大写：人民币肆亿玖仟柒佰贰拾壹万零叁佰元整）。

重要提示：

1、存货评估涉及的特别事项说明

（1）根据渝地（2014）（涪陵）第 070 号《国有建设用地使用权出让合同》，重庆星坤房地产开发有限公司（以下简称“星坤地产”）受让取得的土地面积合计 120340.76 平方米，土地用途、面积分别为：中低价位、中小套型普通商品住房用地面积 96272.61 平方米；批发零售用地面积 24068.15 平方米。企业规划用于开发 6 期项目。

根据相关协议，该地块上由星坤地产代建涪陵巴蜀中学，代建学校对应的土地面积 44719.72 平方米（权证号：303D 房地证 2015 字第 000063 号），剔除涪陵巴蜀中学占用的土地面积后，剩余的六期可开发的土地面积合计为 75,621.04 平方米。截至评估基准日，该地块上涪陵巴蜀中学占用土地对应的土地出让金已支付完毕。星坤地产分别在预付账款中反映 6 期对应可开发

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



的土地使用权已支付的土地出让金 5,182.60 万元,在存货成本中反映分摊了部分学校建设成本 1,774.85 万元。另根据土地出让合同,尚有土地出让金 5500 万元未支付。由于 6 期土地尚未取得房地产权证,且未动工开发,本次评估保留上述预付土地款和存货-开发成本账面值为评估值。

据企业介绍,6 期土地面积 75,621.04 平方米,系因拆迁原因,尚未交付给被评估单位,但鉴于签订的土地出让合同约定的大部分义务已履行,土地交付的可能极大。如果将上述土地出让合同对应的土地使用权进行评估,在假设评估基准日已取得上述土地使用权完全产权的前提下,上述 6 期资产基准日对应的账面值为 6,957.45 万元(预付账款 5,182.60 万元、存货-开发成本 1,774.85 万元)、评估值为 25,263.75 万元,评估增值 18,306.3 万元。则重庆星坤房地产开发有限公司的股东全部权益市场价值为 68,027.32 万元。

同时,评估人员注意到,根据星坤地产与涪陵区国土资源局(以下简称出让人)签订的《国有建设用地使用权出让合同》[渝地(2014)(涪陵)第 070 号]相关约定,出让人同意于 2014 年 12 月 30 日前将出让宗地交付给星坤地产,实际尚未完全移交;同时约定星坤地产对土地款 1.7 亿元采取分期的方式进行支付,星坤地产按照协议约定进度已累计支付土地款 1.15 亿元(其中:2014 年 11 月 7 日支付 8500 万元、2015 年 1 月 27 日支付 3,000 万元),最后一期款项 5,500 万元的付款时间约定在 2015 年 5 月 4 日之前支付。截至 2019 年 5 月 31 日,双方就后续剩余土地移交、土地款支付及合同履约责任等事项的处理尚在协商过程中。本次评估,评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。

(2) 本次预测基于评估基准日项目所在地目前的房地产市场情况,对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对预测结果产生的影响。

(3) 本次预测采用的项目目标动态成本及后续工程支出为企业预计,评



估人员对企业预估工程成本进行分析，确认基本合理，但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以实际结算金额对评估结论进行调整。本次预测假设未来的建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票（简易征收除外）。若预计可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响预测结果。

（4）本次在对各在建项目采用假设开发法进行预测时，土地增值税按项目结束后以建设用地规划许可证为依据划分清算单位，分期分业态类型进行土地增值税汇算测算，由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，若项目实际土地增值税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际土地增值税汇算金额对评估结论进行调整。

对于项目公司账面开发成本中已包含的资本化利息，由于无法判断是否能够按照税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，作为土地增值税汇算中利息扣除依据，本次测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10% 的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

本次预测假设各项目公司预缴的土地增值税，若清算后多缴的均能予以退回。

（5）根据星坤地产提供的渝地（2012）（涪陵）第 008 号《国有建设用地使用权出让合同》显示，建设项目要求于 2015 年 11 月 21 日之前竣工，该地块用于开发企业 1-5 期项目；根据星坤地产提供的渝地（2014）（涪陵）第 070 号《国有建设用地使用权出让合同》显示，建设项目要求于 2018 年 11 月 2 日之前竣工，该地块用于开发企业 6 期项目。截至本评估报告日，红星国际广场项目 1-3 期、4 期、5 期已动工修建，6 期尚未动工。

由于上述未竣工是否会受到相关处罚具有一定的不确定性，同时也无法预计可能收到的处罚金额，本次评估，评估人员未考虑上述事项对评估结论的



影响。

2、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

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

本报告特定的使用人为委托人。

4、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆金科房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的
重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益价值的评估项目

资产评估报告

重康评报字（2019）第 185 号

重庆金科房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆金科房地产开发有限公司拟收购股权所涉及的重庆星坤房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和评估报告使用人

本次评估的委托人为重庆金科房地产开发有限公司，被评估单位为重庆星坤房地产开发有限公司。

（一）委托人基本情况

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P. C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



(1) 公司名称: 重庆金科房地产开发有限公司

(以下简称: “金科地产”)

(2) 住所: 重庆市渝北区人和镇双宁路 161-197-2 号

(3) 法定代表人: 喻林强

(4) 注册资本: 500000.00 万元

(5) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)

(6) 经营范围: 房地产开发(贰级)(按资质证核定事项和期限从事经营)** 物业管理(凭资质执业); 销售: 建筑材料(不含危险化学品)、装饰材料(不含危险化学品)、五金交电; 自有房屋出租; 机电设备安装; 企业管理咨询服务。(以上经营范围法律、法规禁止的, 不得经营; 应该审批的, 未获审批前不得经营)**

(7) 成立日期: 1997 年 11 月 06 日

(8) 营业期限: 1997 年 11 月 06 日至永久

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

(1) 公司名称: 重庆星坤房地产开发有限公司

(以下简称: “星坤地产”)

(2) 住所: 重庆市涪陵区李渡聚龙大道 188 号

(3) 法定代表人: 谌俊宇

(4) 注册资本: 5000.00 万元人民币

(5) 公司类型: 有限责任公司

(6) 成立日期: 2012 年 02 月 27 日

(7) 营业期限: 2012 年 02 月 27 日至永久

(8) 经营范围: 房地产开发(凭资质证书执业); 房屋销售; 销售建材(不



含危险化学品和木材) [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]**

(9) 经营管理组织结构:

星坤地产实行董事会领导下的总经理负责制, 设立有行政部、成本部、营销部、财务部等职能部门。

(10) 历史沿革

星坤地产成立于 2012 年 2 月, 初始注册资本 2000 万元, 由重庆合正房地产开发有限公司、重庆中坤房地产开发有限公司出资设立, 该项出资事项业经重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具的重鑫验字(2012)第 0106 号《验资报告》予以审验。

2012 年 11 月 8 日, 重庆合正房地产开发有限公司、重庆中坤房地产开发有限公司按出资比例同比例增资 3000 万元, 增资后星坤地产注册资本变更为 5000 万元。该增资事项业经重庆鑫凯源会计师事务所有限公司出具的重鑫验字(2012)第 1189 号《验资报告》予以审验。

2014 年 7 月 11 日, 星坤地产出资人变更为重庆中坤房地产开发有限公司、重庆红星美凯龙房地产开发有限公司(原重庆合正房地产开发有限公司)、重庆竹峰投资有限公司。

2014 年 11 月 13 日, 星坤地产出资人变更为重庆润凯商业管理有限公司、上海红星美凯龙房地产有限公司、重庆中坤房地产开发有限公司、重庆竹峰投资有限公司。

2015 年 12 月 29 日, 星坤地产出资人变更为重庆润凯商业管理有限公司、上海红星美凯龙房地产有限公司、重庆中坤房地产开发有限公司。

2019 年 5 月 15 日, 上海红星美凯龙房地产有限公司(以下简称红星美凯龙)和重庆润凯商业管理有限公司(以下简称重庆润凯)签订的《重庆星坤



房地产开发有限公司股权转让协议》，红星美凯龙将其持有的星坤地产 10%的股权转让给重庆润凯。

2019 年 5 月 29 日，重庆中坤房地产开发有限公司（以下简称重庆中坤）和重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称重庆中科）签订的《重庆星坤房地产开发有限公司股权转让协议》，重庆中坤将其持有的星坤地产 51%的股权转让给重庆中科。

截至评估基准日，星坤地产股东持股比例情况为：

股 东	注册资本（万元）	所占比例（%）
重庆润凯商业管理有限公司	2,450.00	49.00
重庆中科建设（集团）有限公司	2,550.00	51.00
合 计	5,000.00	100.00

2、星坤地产对外投资情况

金额单位：人民币万元

序号	被投资企业名称	公司简称	注册资本	出资比例	成立日期	长期股权投资 账面价值
1	重庆泽凯物业管理有 限公司	泽凯物业	100.00	100.00%	2018 年 03 月 20 日	-

子公司基本情况如下：

泽凯物业成立于 2018 年 03 月 20 日，注册资本 100.00 万元人民币，公司位于重庆市渝北区财富大道 19 号 2 幢第 5 层 2 号。法定代表人：张楠。类型：有限责任公司（法人独资）。经营范围：物业管理（不含一级物业服务）；商场管理咨询；机电及机械设备的维修；停车场管理；清洁服务；园林绿化维护；销售：清洁用品、机电设备、机械设备、日用百货、办公用品、五金交电、装饰材料（不含危险化学品）、电子产品（不含电子出版物）、初级农产品；汽车租赁；花卉租赁及销售；洗衣服务；美容服务（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；健身服务（须经审批的经营项目，取得审

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



批后方可从事经营)；养老服务(须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营)；家政服务；企业管理咨询；会务服务；礼仪服务；展览展示服务；市场营销策划；图文设计、制作；房地产经纪；楼盘销售代理；房地产营销策划；房屋租赁；代办汽车年审、过户、转籍手续及机动车驾驶证年审换证手续；从事建筑相关业务(取得相关资质后方可执业)；设计、制作、代理、发布国内外广告。【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】

注：泽凯物业未实际出资，于2019年6月13日已处置该子公司，具体详见“十一、特别事项说明(十)”

(三) 星坤地产近三年一期资产、财务、经营状况及会计政策

1、近三年一期资产、财务、经营状况：

母公司口径：

金额单位：人民币万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 5 月 31 日
资产总额	77,862.31	68,930.69	39,865.49	53,605.68
流动资产	77,831.51	68,911.90	39,640.66	53,074.24
非流动资产	30.80	18.79	224.83	531.44
负债总额	75,784.42	66,297.85	25,947.19	47,937.73
流动负债	70,784.42	61,297.85	25,947.19	47,937.73
非流动负债	5,000.00	5,000.00	-	-
所有者权益	2,077.90	2,632.83	13,918.31	5,667.95
项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-5 月
营业收入	49,466.50	33,812.43	42,118.50	1,603.18
营业成本	39,529.46	28,435.31	33,648.03	1,998.78
营业利润	3,292.74	885.60	5,881.49	-1,108.06
利润总额	3,302.17	110.40	5,501.24	-1,060.16
净 利 润	2,953.13	80.58	3,969.89	-850.35

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



2、星坤地产主要资产情况及项目情况

(1) 主要资产情况

星坤地产主要从事房地产开发，其主要资产包括与之相关的存货、应收应付、办公用设备等资产，主要资产项目包括货币资金 8,240.76 万元、预付款项 5,182.60 万元、其他应收款 5,675.36 万元、存货 32,524.32 万元、其他流动资产 1,451.20 万元、长期股权投资 - 万元、固定资产 13.92 万元、递延所得税资产 517.52 万元。

(2) 项目情况

星坤地产开发的房地产项目为：红星国际广场，项目位于涪陵区新城区太白大道 8 号。

红星国际广场项目分 6 期开发，其中：

1-3 期对外销售名称：红星紫郡项目，合计 13 栋，其中：1 期 5 栋（1-5 号楼）、2 期 4 栋（6-9 号楼）、3 期 4 栋（10-13 号楼）。物业类别包括高层和底层商业。1-3 期项目于 2012 年上半年动工，2012 年 9 月开盘，2018 年 12 月竣工。

4 期项目对外销售项目名称：红星檀宫项目，合计 17 栋，其中：洋房 8 栋（1-8 号楼）、高层和小高层 9 栋（9-17 号楼）。4 期项目 2018 年 8 月动工、2018 年 11 月开盘，预计 2019 年年度竣工交房。

5 期项目规划为纯商业，项目已平整场地，2019 年 5 月已动工，预计 2019 年 11 月开盘，2020 年 10 月竣工交房。

6 期项目规划为住宅、底层商业。目前已配套建设巴蜀学校。预计 2019 年年底动工、2020 年初开盘、2022 年竣工。

3、对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整

2019 年 5 月 31 日的财务报表系经过中国注册会计师审计，星坤地产按审



计调整后的会计报表进行申报，其申报资料基本能够反映企业实际情况，因此无对财务报表及相关申报资料的重大或者实质性调整情况。

4、主要会计政策

1) 执行的会计制度：以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量。

2) 主要税种和税率（核实）

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税营业收入	5%、6%、10%、11%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按超率累进税率 30% - 60%
	预缴计税依据：预收商品房款	1%、3.5%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3) 应收款项

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 1,000 万元（含 1,000 万元）以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(A) 具体组合及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
保证金组合	保证金款项
关联方组合	公司股东及公司股东关联方款项



按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
保证金组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。
关联方往来组合	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(B) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	1	1
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-5 年	50	50
5 年以上	100	100

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4) 存货

1、 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。其中，拟开发产品是指所购入的、已决定将之开发为开发产品的土地。项目整体开发时，拟开发产品全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发



成本，后期未开发土地仍保留在拟开发产品。

2、发出存货的计价方法

(1) 发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

(2) 项目开发时，开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

(3) 开发产品按建筑面积平均法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品按同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。



5、 低值易耗品的摊销方法

按照一次转销法进行摊销。

5) 固定资产

固定资产在使用寿命内按直线法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类 别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
运输工具	10	5	9.5
办公家具	2-5	5	19-47.5
电器设备	2-5	5	19-47.5
电子设备	2-5	5	19-47.5
其他设备	2-5	5	19-47.5

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人金科地产拟收购被评估单位的股权。

(五) 报告使用人

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为金科地产拟收购星坤地产股权，提供星坤地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为星坤地产的股东全部权益。

本次资产评估范围为星坤地产申报的全部资产和负债。根据星坤地产经审计的财务报表，截至2019年5月31日，星坤地产资产总额53,605.68万元，负债总额47,937.73万元，净资产5,667.95万元。具体情况如下：



金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	53,074.24
2	货币资金	8,240.76
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	-
6	预付款项	5,182.60
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	5,675.36
10	存货	32,524.32
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其他流动资产	1,451.20
13	二、非流动资产合计	531.44
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	-
18	投资性房地产	-
19	固定资产	13.92
20	在建工程	-
21	工程物资	-
22	固定资产清理	-
23	生产性生物资产	-
24	油气资产	-
25	无形资产	-
26	开发支出	-
27	商誉	-

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



序号	科目名称	账面价值
28	长期待摊费用	-
29	递延所得税资产	517.52
30	其他非流动资产	-
31	三、资产总计	53,605.68
32	四、流动负债合计	47,937.73
33	短期借款	-
34	交易性金融负债	-
35	应付票据	-
36	应付账款	8,680.61
37	预收款项	17,531.99
38	应付职工薪酬	-
39	应交税费	1,934.62
40	应付利息	-
41	应付股利	7,400.00
42	其他应付款	12,390.51
43	一年内到期的非流动负债	-
44	其他流动负债	-
45	五、非流动负债合计	-
46	长期借款	-
47	应付债券	-
48	长期应付款	-
49	专项应付款	-
50	预计负债	-
51	递延所得税负债	-
52	其他非流动负债	-
53	六、负债总计	47,937.73
54	七、净资产（所有者权益）	5,667.95

评估对象和评估范围与委托人委托评估对象和范围完全一致，与经济行



为涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估星坤地产股东全部权益价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为金科地产拟收购星坤地产股权，提供星坤地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，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

本次评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料



等，具体如下：

（一）经济行为依据

委托人未提供。

（二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

- 1、被评估单位提供的公司章程、营业执照、资质证书；



- 2、被评估单位提供的评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、被评估单位提供的土地出让合同、房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证等复印件;
- 4、被评估单位提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 5、被评估单位提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

1、有关存货的取价依据

- (1) 被评估单位提供的项目目标成本预算表、成本资料;
- (2) 被评估单位提供的开发项目可销售面积统计表;
- (3) 被评估单位提供的销售台账及销售计划表;
- (4) 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
- (5) 资产所在地的房地产市场价格的调查资料;
- (6) 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率;
- (7) 基准日近期国债收益率、贷款利率;
- (8) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
- (9) 其他资料。

2、有关设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2019 年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。

3、其他综合性取价依据

- (1) 相关税收法规及税率;
- (2) 评估人员调查获取的市场相关信息。



七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，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。采用资产基础法的前提条件有：

- （1）评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- （2）可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。



（二）评估方法的选用

星坤地产为单纯的房地产开发项目公司，由于公司目前尚无其他新开发项目，待现有项目开发完毕后，后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。

星坤地产作为房地产开发企业，其所拥有的土地开发资源、开发条件等与其他房地产企业各不相同，土地资源也随地理位置、供需状况、市场条件等有很大差异，项目开发进度也有所不同，虽然存在上市公司公开信息，但目前很难找到与各标的公司具有可比性的公司的股权交易的公开信息，也较难进行对比分析，因此不适用市场法评估。

星坤地产各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法。

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。具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用了不同的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款、其他货币资金。

通过现金盘点、审核银行存款、其他货币资金对账单和余额调节表，对银行存款余额进行函证等方式进行核实，对影响净资产的未达账项作出适当调整，并以清查核实后的金额确定为评估值。



(2) 应收款项

应收款项包括预付款项、其他应收款。

对应收款项，评估人员核对了明细表与总账、会计报表的金额，通过抽查原始凭证、会计记录，了解、分析业务发生的时间和原因，并对重大项目进行函证，同时，检查评估基准日后发生的账务记录，判断应收款项的真实性、完整性。

在清查核实的基础上，借助历史资料和清查了解的情况具体分析款项回笼情况等，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析款项未来可收回的金额及可能无法收回的坏账损失，以核实后账面金额减去预计的坏账损失确定评估值。

(4) 存货

① 开发成本

A、对尚未动工已取得土地使用权的待开发土地，根据未开发土地市场价值加上账面投入成本、费用（除土地成本外）扣除丧失增值税抵扣收益、预计的土地增值税及所得税作为评估值，其计算公式如下：

待开发土地存货价值=待开发土地市场价值+开发项目账面投入成本、费用（除土地成本外）-丧失增值税抵扣收益-预测的土地增值税-所得税

其中待开发土地市场价值选用的估价方法按照《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件。并与评估目的相匹配，根据当地房地产市场的发展状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件选择。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、



区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格 = 比较实例交易价格 × 情况修正系数 × 期日修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

B、对于正在开发的、有明确开发计划的房地产项目，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，采用假设开发法进行评估。评估方法如下：

根据假设开发完成后的预计销售收入扣除预计后续需支付的开发成本、销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润及利息后的金额作为评估值，其计算公式如下：

开发成本评估值 = 预计销售收入 - 后续尚需支付的开发成本 - 销售费用 - 管理费用 - 税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润和利息

其中：

预计销售收入的确定：A、对于已签订合同或已约定售价、尚未实现销售的未售房产，根据被评估单位提供的销售合同或销售部门记录，确定房产预计可实现售价；B、对于其他尚未销售的房产，根据被评估单位提供的最新销售定价、结合最近同类物业售价情况、周围类似房产市场调查情况，综合分析确定房产预计可实现售价。

销售费用、管理费用的确定：销售费用、管理费用主要为广告费、销售人员工资、管理人员工资等费用，考虑到目前的房地产市场行情，参照目前的房地产行业的销售费用、管理费用水平，结合被评估单位实际状况，按销售收入的一定比例计取。



税金及附加：经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。根据国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告[国家税务总局公告 2016 年第 18 号]，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额， $\text{销售额} = (\text{全部价款和价外费用} - \text{当期允许扣除的土地价款}) \div (1 + 9\%)$ 。一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税，一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税，按简易计税方法的应纳税额，是指按照销售额和增值税征收率计算的增值税额，不得抵扣进项税额， $\text{销售额} = \text{全部价款和价外费用} \div (1 + 5\%)$ 。

附加税包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等，征收标准为实际缴纳的增值税、营业税税额的 7%、3%、2%。

土地增值税：根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次评估对于土地增值税按各期各业态收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额确定适用的土地增值税率进而预测需缴纳的土地增值税额。

企业所得税：星坤地产目前适用的企业所得税税率为 25%。

适当利润及利息的扣减：参照目前的房地产行业的成本费用利润水平和社会平均融资成本率，结合项目的后续投资成本，考虑项目实际销售状况、后续建设周期、去化周期等因素综合确定扣减的适当利润及利息。

②开发产品

对于已经完工的项目，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，本次



对开发产品采用以下方法进行评估:

对于可出售的房源,以预计可实现销售收入扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当比例税后利润和利息后的金额确认为可售房源的评估值。

计算公式为:开发产品评估值=预计可实现销售收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润和利息

2、非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

长期股权投资反映星坤地产对重庆泽凯物业管理有限公司 100%的股权投资情况。

根据 2019 年 6 月 13 日星坤地产与重庆美坤实业有限公司(以下简称美坤实业公司)签订股权转让协议,约定星坤地产将其持有的子公司重庆泽凯物业管理有限公司 100%的股权转让给美坤实业公司,转让价格为人民币零元。鉴于上述转让合同,本次评估以期后合同约定金额确定为其长期股权投资价格。

(2) 固定资产-设备

被评估单位的设备主要包括车辆和电子办公设备。评估人员采用重置成本法进行评估,即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价,再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率,相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

①对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费,运费低可忽略不计,因此设备重置全价=设备购价



②对于运输车辆

重置全价=车辆购价+购置附加费+牌照手续费+其他费用

3、负债的评估

被评估单位负债主要包括包括流动负债和非流动负债，具体包括应付账款、预收款项、其他应付款等。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后产权所有者实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

（三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为金科地产拟收购星坤地产股权，提供星坤地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

在评估过程中，评估人员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，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，包括但不限于对委托人及被评估单位提供的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，并收集了相关的产权证明文件复印件；对包括会计记录在内的相关资料进行了验



证审核；对实物资产实施了实地勘察与核对。同时，根据委估各项资产的具体特点，进行了必要的市场调查与询证以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序等。

（一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（二）资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

对被评估单位所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导企业进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的清查方式进行检查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产、存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对重点设备进行逐项清查、查阅合同、发票等产权证明资料；对开发项目进行现场查勘，查阅产权证、规划证、测绘报告、销售合同、发票等产权证明资



料，核实资产权属情况，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、施工合同、工程进度表、预（决）算等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险，获取被评估单位开发项目的规划资料，向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料收集和准备。

（三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，各专业组评估人员在被评估单位及其技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据被评估单位提供的财务资料，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，讨论核实被评估单位申报的资产评估结论是否基本合理。

按照本公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员整理编制工作底稿



及相关技术说明，撰写资产评估报告，按本公司规定程序进行三级复核后出具正式的资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托人和被评估单位提供的信息资料为可信的和准确的。

2、被评估单位持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）其他特殊假设

1、假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。被评估单位制定的各项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）。

2、本次资产评估结论计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，若已办理房地产权证，以房地产权证证载面积为准；若已经完工尚未进行相关登记，以实测面积或预售许可证面积为准；若项目尚未建成，以相关建设工程规划许可证、建设用地规划许可证等批准面积为准。

3、本次资产评估结论计算过程中涉及的项目建设规划安排以及价格标准，均系基于评估基准日的市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生变化而使被评估单位随之做出经营策略和计划的调整，本次资产评估结论不成立。

4、本次评估假设各被投资单位开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期延后所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

5、本次预测采用的项目目标动态成本及后续工程支出为企业预计，评估人员对企业预估工程成本的合理性进行了分析，但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以实际结算金额对评估结论进行调整。



本次预测假设未来的建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票。

6、本次在对各在建项目采用假设开发法进行预测时，土地增值税按项目结束后以建设用地规划许可证为依据划分清算单位，分期分业态类型进行土地增值税汇算测算，由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，若项目实际土地增值税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际土地增值税汇算金额对评估结论进行调整。

对于项目公司账面开发成本中已包含的资本化利息，由于无法判断是否能够按照税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，作为土地增值税汇算中利息扣除依据，本次测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10%的扣除限额计算。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日 2019 年 5 月 31 日，星坤地产经审计的资产总额 53,605.68 万元，负债总额 47,937.73 万元，净资产 5,667.95 万元。

经评定估算，星坤地产资产评估值为 97,658.76 万元；负债评估值为 47,937.73 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 49,721.03 万元。评估增值额为 44,053.08 万元，增值率为 777.23 %。

评估结果汇总如下表：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：重庆星坤房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1 流动资产	53,074.24	97,106.15	44,031.91	82.96
2 非流动资产	531.44	552.61	21.17	3.98
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	13.92	35.09	21.17	152.08
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	517.52	517.52	-	-
19 其他非流动资产				
20 资产总计	53,605.68	97,658.76	44,053.08	82.18
21 流动负债	47,937.73	47,937.73	-	-
22 非流动负债				
23 负债合计	47,937.73	47,937.73		
24 净资产（所有者权益）	5,667.95	49,721.03	44,053.08	777.23

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址：重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编：401121 传真：023-63870920 电话：023-63870921



评估结论详细情况见资产评估明细表。

增值原因分析:

1、开发成本、开发产品评估增值,被评估单位开发成本、开发产品账面价值仅反映存货项目的历史成本,评估价值系销售收入扣减销售税金、销售费用、管理费用、所得税、土地增值税、适当利润和利息后的评估值,评估值中包含了开发或销售利润,故形成增值。

2、待开发土地评估增值,企业取得土地使用权时间较早,取得成本相对较低,而随着市场经济的发展对土地的需求越来越大,而土地供给的有限性,造成土地价格大幅度上升,另一方面,土地征地补偿成本近几年有所调整,土地取得成本大幅度涨价等原因,造成土地使用权实际价值的上升,故造成评估增值。

通过上述分析,评估师确定星坤地产股东全部权益在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值为 49,721.03 万元(大写:人民币肆亿玖仟柒佰贰拾壹万零叁佰元整)。

十一、特别事项说明

(一) 存货评估涉及的特别事项说明

1、根据渝地(2014)(涪陵)第 070 号《国有建设用地使用权出让合同》,星坤地产受让取得的土地面积合计 120340.76 平方米,土地用途、面积分别为:中低价位、中小套型普通商品住房用地面积 96272.61 平方米;批发零售用地面积 24068.15 平方米。企业规划用于开发 6 期项目。

根据相关协议,该地块上由星坤地产代建涪陵巴蜀中学,代建学校对应的土地面积 44719.72 平方米(权证号:303D 房地证 2015 字第 000063 号),剔除涪陵巴蜀中学占用的土地面积后,剩余的六期可开发的土地面积合计为 75,621.04 平方米。截至评估基准日,该地块上涪陵巴蜀中学占用土地对应

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing P.C. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921
地址: 重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编: 401121 传真: 023-63870920 电话: 023-63870921



的土地出让金已支付完毕。星坤地产分别在预付账款中反映 6 期对应可开发的土地使用权已支付的土地出让金 5,182.60 万元,在存货成本中反映分摊了部分学校建设成本 1,774.85 万元。另根据土地出让合同,尚有土地出让金 5500 万元未支付。由于 6 期土地尚未取得房地产权证,且未动工开发,本次评估保留上述预付土地款和存货-开发成本账面值为评估值。

据企业介绍,6 期土地面积 75,621.04 平方米,系因拆迁原因,尚未交付给被评估单位,但鉴于签订的土地出让合同约定的大部分义务已履行,土地交付的可能极大。如果将上述土地出让合同对应的土地使用权进行评估,在假设评估基准日已取得上述土地使用权完全产权的前提下,上述 6 期资产基准日对应的账面值为 6,957.45 万元(预付账款 5,182.60 万元、存货-开发成本 1,774.85 万元)、评估值为 25,263.75 万元,评估增值 18,306.3 万元。则重庆星坤房地产开发有限公司的股东全部权益市场价值为 68,027.32 万元。

同时,评估人员注意到,根据星坤地产与涪陵区国土资源局(以下简称出让人)签订的《国有建设用地使用权出让合同》[渝地(2014)(涪陵)第 070 号]相关约定,出让人同意于 2014 年 12 月 30 日前将出让宗地交付给星坤地产,实际尚未完全移交;同时约定星坤地产对土地款 1.7 亿元采取分期的方式进行支付,星坤地产按照协议约定进度已累计支付土地款 1.15 亿元(其中:2014 年 11 月 7 日支付 8500 万元、2015 年 1 月 27 日支付 3,000 万元),最后一期款项 5,500 万元的付款时间约定在 2015 年 5 月 4 日之前支付。截至 2019 年 5 月 31 日,双方就后续剩余土地移交、土地款支付及合同履约责任等事项的处理尚在协商过程中。本次评估,评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。

2、本次预测基于评估基准日项目所在地目前的房地产市场情况,对可预期的未售物业的预计销售价格进行了合理判断,但未考虑未来项目所在地房地产市场发生较大变化时对预测结果产生的影响。



3、本次预测采用的项目目标动态成本及后续工程支出为企业预计，评估人员对企业预估工程成本进行分析，确认基本合理，但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以实际结算金额对评估结论进行调整。本次预测假设未来的建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票（简易征收除外）。若预计可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响预测结果。

4、本次在对各在建项目采用假设开发法进行预测时，土地增值税按项目结束后以建设用地规划许可证为依据划分清算单位，分期分业态类型进行土地增值税汇算测算，由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，若项目实际土地增值税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际土地增值税汇算金额对评估结论进行调整。

对于项目公司账面开发成本中已包含的资本化利息，由于无法判断是否能够按照税法要求提供相关金融机构开具的利息证明凭据，作为土地增值税汇算中利息扣除依据，本次测算时，房地产开发费用（销售费用、管理费用、财务费用）按照 10%的扣除限额计算，若最终土地增值税清算时，允许扣除的三项费用金额与预测金额不一致，将影响测算结果。

本次预测假设各项目公司预缴的土地增值税，若清算后多缴的均能予以退回。

（二）本次资产评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

（三）本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，关注评估对象法律权



属，但不评估对象的法律权属提供保证。

（四）本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（五）本次评估结论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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（六）产权瑕疵

委托人、产权持有人和相关当事人对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不评估对象的法律权属提供保证。

（七）根据星坤地产提供的渝地（2012）（涪陵）第008号《国有建设用地使用权出让合同》显示，建设项目要求于2015年11月21日之前竣工，该地块用于开发企业1-5期项目；根据星坤地产提供的渝地（2014）（涪陵）第070号《国有建设用地使用权出让合同》显示，建设项目要求于2018年11月2日之前竣工，该地块用于开发企业6期项目。截至本评估报告日，红星国际广场项目1-3期、4期、5期已动工修建，6期尚未动工。



由于上述未竣工是否会受到相关处罚具有一定的不确定性,同时也无法预计可能收到的处罚金额,本次评估,评估人员未考虑上述事项对评估结论的影响。

(八) 诉讼事项

2018年9月17日重庆红星美凯龙房地产开发有限公司(以下简称重庆红星美凯龙)对星坤地产提起诉讼:自2012年3月起至2015年4月间,为房地产开发目的,作为原控股股东,重庆红星美凯龙向星坤地产持续提供融资款,根据相关汇款记录共计264,488,800.00元,截至起诉之日(2018年9月17日),尚余77,826,192.00元未收回。诉讼请求星坤地产归还人民币77,826,192.00元。

此事项导致部分银行账户被冻结,具体明细如下:

开户银行	账户性质	账号	2018年 12月31日	2019年 5月31日
中国建设银行涪陵李渡新区支行	基本户	50001310041052501085	940,710.64	2,980,018.68
成都银行重庆分行营业部	一般户	1211300000126690	12,759.96	12,772.24

同时,根据2019年5月27日公司法人谌俊宇及其多个代表公司(其中包含星坤地产)与重庆红星美凯龙企业发展有限公司及其多个代表公司(其中包含重庆红星美凯龙)签订的《债权债务冲抵协议》显示,重庆红星美凯龙已不再享有对星坤地产的债权。重庆红星美凯龙于2019年5月27日向重庆市第三中级人民法院提出撤诉申请,2019年6月14日重庆市第三中级人民法院准许重庆红星美凯龙撤诉。截至2019年6月26日,上述被冻结的银行账户已解除冻结。

本次评估,评估人员未考虑该事项对评估结论的影响。



（九）债权债务转让

根据星坤地产与重庆荣信建设有限责任公司（以下简称荣信公司）、重庆中科建设（集团）有限公司（以下简称中科公司）于2019年5月16日签订的《债权债务清偿协议》，星坤地产将应付荣信公司的工程款53,662,155.86元转由中科公司代付，债权方荣信公司由重庆荣信建设有限责任公司涪陵红星国际广场项目部盖章。本次债务转让后，星坤地产已累计向中科公司支付款项53,662,155.86元。截至2019年5月31日，星坤地产账面应付荣信公司工程款余额为24,350,300.40元。针对本次债权债务清偿协议，中科公司的股东重庆市中科控股有限公司及其实际控制人黄一峰、润凯商业公司及其实际控制人湛俊宇（以下统称担保人）同时向星坤地产出具担保函，如因该协议的签署或协议主体资格效力缺失，导致星坤地产承担了超出协议约定的支付义务，就超出部分均由担保人承担，并赔偿相应的直接或间接损失。截至2019年6月26日，星坤地产与荣信公司之间的往来款项尚未结算完毕。

本次评估，评估人员未考虑该上述事项可能产生的或有负债或法律纠纷对评估结论的影响。

（十）在对评估范围内的资产进行评估时，除存货外，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对评估增减值额作任何纳税考虑。

（十一）评估基准日后事项

根据2019年6月13日星坤地产与重庆美坤实业有限公司（以下简称美坤实业公司）签订股权转让协议，约定星坤地产将其持有的子公司重庆泽凯物业管理有限公司100%的股权转让给美坤实业公司，转让价格为人民币零元。鉴于上述转让合同，本次评估以期后合同约定金额确定为其长期股权投资价格。

（十二）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时



未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十三) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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

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



本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

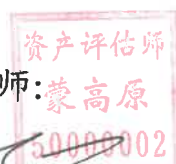
十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2019 年 6 月 27 日,即资产评估师专业意见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:蒙高原



资产评估师:



中国 * 重庆

资产评估师:



二〇一九年六月二十七日



附件

(除特别注明外, 以下均为复印件)

- 一、 被评估单位审计报告
- 二、 委托人法人营业执照
- 三、 被评估单位法人营业执照
- 四、 委托人和被评估单位承诺函
- 五、 资产评估师承诺函
- 六、 评估机构资格证明文件
- 七、 评估机构法人营业执照副本
- 八、 资产评估师资格证明文件