

重庆渝开发股份有限公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发  
有限公司 51%股权所涉及的重庆祈年房地产开发有  
限公司股东全部权益价值的资产评估项目

---

---

# 资产评估报告

重康评报字(2019)第 391 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年十二月

## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001201900325

资产评估报告名称： 重庆渝开发股份有限公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发有限公司51%股权所涉及的重庆祈年房地产开发有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2019）第391号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 隆红梅(资产评估师)、何春明(资产评估师) 蒙高原  
(资产评估师)

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



## 目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	6
2、评估目的	9
3、评估对象和评估范围	10
4、价值类型	11
5、评估基准日	11
6、评估依据	12
7、评估方法	14
8、评估程序实施过程和情况	16
9、评估假设	18
10、评估结论	19
11、特别事项说明	21
12、评估报告使用限制说明	23
13、评估报告日	23
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书复印件	
(二) 评估机构法人营业执照副本	
(三) 签字资产评估师资格证书复印件	



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

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，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、历史年度经营成果由委托人、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、本资产评估机构及资产评估师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，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。



重庆渝开发股份有限公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发  
有限公司 51%股权所涉及的重庆祈年房地产开发有  
限公司股东全部权益价值的资产评估项目

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字（2019）第 391 号

#### 重庆渝开发股份有限公司：

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，对贵公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发有限公司 51% 股权所涉及的重庆祈年房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

**评估目的：**为重庆渝开发股份有限公司拟转让持有的重庆祈年房地产开发有限公司 51% 股权，提供重庆祈年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。

**评估对象和评估范围：**本次评估对象为重庆祈年房地产开发有限公司股东全部权益价值；评估范围为重庆祈年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11月30日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，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，重庆祈年房地产开发有限公司经审计后的资产总额4,085.68万元，负债总额969.08万元，净资产3,116.60万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆祈年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，重庆祈年房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日2019年11月30日的市场价值为7,843.75万元（大写：人民币柒仟捌佰肆拾叁万柒仟伍佰元整）。

#### 重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理部门核准或备案后，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，可以评估结果作为本次评估目的的参考，超过一年则需重新进行资产评估。

2、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。

3、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。

4、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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**





重庆渝开发股份有限公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发  
有限公司 51%股权所涉及的重庆祈年房地产开发有  
限公司股东全部权益价值的资产评估项目

## 资产评估报告

重康评报字（2019）第 391 号

重庆渝开发股份有限公司：

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，对贵公司拟转让所持有的重庆祈年房地产开发有限公司 51% 股权所涉及的重庆祈年房地产开发有限公司股东全部权益在 2019 年 11 月 30 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，现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

#### （一）委托人



本次评估项目的委托人为重庆渝开发股份有限公司。

1、公司名称：重庆渝开发股份有限公司

(以下简称“渝开发公司”)

2、住所：重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层

3、法定代表人：徐平

4、公司类型：股份有限公司(上市公司)

5、经营范围：房地产开发(壹级),房屋销售及租赁,房地产信息咨询,从事建筑相关业务(取得行政许可后,在行政许可核定范围内承接业务),场地租赁,受重庆市城市建设投资公司委托实施土地整治,代办拆迁,展览场馆经营管理,承办展览会(不含对外经济技术交流会),场地租赁,停车服务,酒店管理及咨询服务,销售酒店设备及酒店用品。

6、注册资本：84377.0965万元人民币

7、成立日期：1992年09月08日

8、营业期限：1992年09月08日至无固定期限

## (二) 被评估单位

本次评估项目的被评估单位为重庆祈年房地产开发有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称：重庆祈年房地产开发有限公司

(以下简称“祈年房开发”)

(2) 住所：重庆市渝北区回兴街道服装城大道43号2幢-1-1

(3) 法定代表人：叶作舟

(4) 注册资本及实缴资本：3000万元整

(5) 公司类型：有限责任公司

(6) 成立日期：2006年03月22日



(7) 经营期限: 2006年03月22日至永久

(8) 主要经营范围: 房地产开发;物业管理(凭资质证书执业)。(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) 历史沿革及公司股东持股比例情况

2006年3月,渝开发公司初始投资额为1000万元,成立重庆顺恒房地产开发有限公司。2007年1月,重庆顺恒房地产开发有限公司改名为重庆祈年房地产开发有限公司。

2007年6月,渝开发公司以橄榄郡B地块评估值6097.28万元作价对祈年房开发进行增资,增加注册资本2000万元,其余4097.28万元作为资本溢价,增资后祈年房开发注册资本为人民币3000万元。2007年9月,渝开发公司以4116万元的价格将其持有祈年房开发49%的股权转让给重庆中大东旭投资有限公司(以下简称“中大公司”)。此时渝开发公司对祈年房开发的持股比例为51%,重庆中大东旭投资有限公司对祈年房开发的持股比例为49%。

2010年12月,中大公司将其持有祈年房开发24.01%的股权转让给嵊州市冠宇投资有限公司(以下简称“嵊州冠宇公司”)。此时祈年房开发的注册资本为3000万元,其中:渝开发公司出资1530万元,占注册资本的51%;中大公司出资749.70万元,占注册资本的24.99%;嵊州冠宇公司出资720.30万元,占注册资本的24.01%。

2017年4月,根据重庆市第五中级人民法院作出的(2015)渝五中法执恢复字第1195-1号执行裁定的相关要求,祈年房开发原股东中大公司持有的公司24.99%的股权已强制执行给重庆保成商业经营管理有限公司(以下简称“保成商业”)。

截至评估基准日,祈年房开发的股权结构为:

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
1	重庆渝开发股份有限公司	1530.00	51.00%



序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例
2	重庆保成商业经营管理有限公司	749.70	24.99%
3	嵯州市冠宇投资有限公司	720.30	24.01%
	合计	3000.00	100.00%

### (三) 被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

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11月30日
资产总额	5,349.65	5,098.31	4,082.41	4,085.68
负债总额	3,035.29	2,789.99	979.50	969.08
所有者权益	2,314.36	2,308.32	3,102.91	3,116.60
项目	2016年度	2017年度	2018年度	2019年1-11月
营业收入	-	-	-	-
营业成本	-353.92	-5.66	89.90	-
净利润	-1,107.80	-6.05	794.60	13.68

注: 2016年财务数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的天健渝审【2017】270号审计报告, 2017年财务数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的天健渝审【2018】150号审计报告, 2018年财务数据摘自天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的天健渝审【2019】191号审计报告, 2019年财务数据取自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字【2019】第ZD10257号审计报告。

### (四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位51%的股权。

### (五) 报告使用人

本评估报告特定使用人为: 委托人。

## 二、评估目的

为渝开发公司拟转让祈年房开发51%股权, 提供祈年房开发股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

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



### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象为祈年房开发的股东全部权益价值。

本次的评估范围为祈年房开发申报的全部资产和负债。截至 2019 年 11 月 30 日，祈年房开发的资产总额为 4,085.68 万元，负债总额为 969.08 万元，所有者权益为 3,116.60 万元。

#### (一) 委估主要资产、负债情况如下：

##### 1、货币资金

祈年房开发纳入评估范围的货币资金账面金额 5.86 万元，系银行存款。

##### 2、应收账款

祈年房开发纳入评估范围的应收账款账面净额 4,079.75 万元，其中应收重庆渝开发资产经营管理有限公司 4,079.75 万元；应收重庆保成商业经营管理有限公司房款 4,707.15 万元，同时计提坏账准备 4,707.15 万元。

##### 3、其他应收款

祈年房开发纳入评估范围的其他应收款账面金额 0.07 万元，主要系应收电费保证金、社保费等。

##### 4、应交税费

祈年房开发纳入评估范围的应交税费账面金额 908.70 万元，系应交的企业所得税等。

##### 5、其他应付款

祈年房开发纳入评估范围的其他应付款账面金额 60.38 万元，主要系应支付股东的股利、邮费等款项。

#### (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况



无。

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(三) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额评估基准日各项资产、负债账面值系立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的信会师报字【2019】第ZD10257号审计报告的结果。除此以外,未引用其他机构报告内容。

评估对象和范围与渝开发公司委托评估对象和范围完全一致。

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公允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,评估祈年房开发股东全部权益价值。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,评估目的系为渝开发公司拟转让祈年房开发 51% 股权,提供祈年房开发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

本项目评估基准日为2019年11月30日。





本次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

《渝开发 2019 年 11 月 13 日专题会纪要》。

### （二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 7、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）；
- 8、重庆市人民政府办公厅《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19 号）；
- 9、重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻《企业国有资产交易监督管理办法》有关问题的通知（渝国资[2018]9 号）；



10、其它相关的法律法规文件。

(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—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、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、祈年房开发提供的公司章程、企业法人营业执照、验资报告；
- 2、祈年房开发提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、祈年房开发提供的有关资产、负债财务资料及审计报告；
- 4、祈年房开发提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

1、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率；
- (2) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料；
- (3) 同花顺资讯金融终端查询数据；
- (4) 相关税收法规及税率。





## （六）其他依据

- 1、被评估单位提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
- 2、被评估单位提供的其他有关资料。

## 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市场法、收益法和资产基础法。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，分析市场法、收益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,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、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

祈年房开发从事房地产开发,目前已经全部开发完毕且无新开发项目,根据本次评估企业的资产特性,主要为往来款及欠缴的税金,没有可开发的存货,也无相关经营计划及发展规划,无法在市场上找到类似案例及其未来盈利能力进行预测,故无法采用市场法和收益法进行评估。

由于祈年房开发有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用,资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广,资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系和替代,因此本次评估采用资产基础法。

### ● 资产基础法

资产基础法具体模型如下:

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$ 各项资产评估值 -  $\Sigma$ 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,分别采用不同的评估方法,具体如下:

#### 1、货币资金的评估

货币资金主要为银行存款。

对银行存款,评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致,复核了企业编制的银行存款余额调节表,检查了银行对账单和银行询证函,并以清查核实后的金额确定为评估值。



## 2、其他资产及债权债务的评估

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

### （三）评估结论确定的方法

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，在综合分析不同评估方法和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，确定评估结果作为评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照渝开发公司与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对祈年房开发的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### （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祈年房开发相关工作人员就本次的评估目的、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

首先，对祈年房开发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，有针对性地指导祈年房开发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

根据祈年房开发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方式进行清查，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。

对设备，评估人员根据资产评估申报明细表，对设备进行逐项清查、查阅产权证明，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

### 3、账面价值构成的调查

根据祈年房开发的资产特点，查阅有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

### 4、评估资料的收集

向祈年房开发提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

## （三）评定估算阶段

### 1、评估人员在祈年房开发有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进



行勘察和清点，具体情况如下：

由于被评估单位未申报固定资产，评估人员未对固定资产进行相关现场勘查等工作，对于货币资金、往来款等，评估人员核实其财务报表、会计账簿、抽查凭证、发询、查询等相关评估程序。

2、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价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现清查核实情况，采用合适的评估方法，确定资产评估值，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，组织有关人员评估结论进行分析，认为对祈年房开发申报评估的资产评估结果是基本合理的。

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，撰写资产评估报告书，按本公司规定程序进行三级复核后出具资产评估报告拟定稿向委托人征求意见，结合委托人反馈意见，对评估报告进行进一步分析复核、完善资产评估报告后，出具正式的资产评估报告。

## 九、评估假设

本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、由祈年房开发所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、祈年房开发持续经营，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。

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。

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 11 月 30 日，祈年房开发经审计后的资产总额 4,085.68 万元，负债总额 969.08 万元，净资产 3,116.60 万元。





经本次评估，资产总额8,812.83万元，负债总额969.08万元，净资产7,843.75万元，评估增值4,727.15万元，增值率151.68%。

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11月30日

被评估单位：重庆祈年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	4,085.68	8,812.83	4,727.15	115.70
2 非流动资产				
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				
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	0.00	0.00	0.00	0.00
19 其他非流动资产				
20 资产总计	4,085.68	8,812.83	4,727.15	115.70
21 流动负债	969.08	969.08	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	969.08	969.08	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	3,116.60	7,843.75	4,727.15	151.68

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估，评估增值4,727.15万元，增值率151.68%。主要增值的原因如下：对于应收账款中的股东购房款和其他应收款中的电费保证金，评估人员通过分析后计提的预计坏账损失为0，故形成本次评估增值。

经评估人员综合评定估算，祈年房开发股东全部权益在评估基准日2019年11月30日的市场价值为7,843.75万元（大写：人民币柒仟捌佰肆拾叁万柒仟伍佰元整）。

## 十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、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被评估单位无任何利害关系，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。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事人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的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；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。

（三）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企业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。

（四）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，没有考虑委估资产快速变现及设定的抵押、担保事项对评估结论的影响；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。

(五) 委托人、被评估单位和相关当事方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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

(六) 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。

(七) 祈年房开发应交税费余额为 908.70 万元，系祈年房开发于 2010 年至 2011 年期间账面计提尚未缴纳金额，相关涉税事项以税务机关认定为准。

(八) 根据《祈年·悦城房屋整体认购框架协议》第四项“在双方签订正式的《重庆商品房买卖合同》后 6 个月内，甲方分户、分批次为乙方办理房地所有权证；在甲方为乙方办理房地产权证完毕时，若乙方仍未付清房款，乙方应提供足额担保。”（注：甲方为祈年房开发，乙方为重庆保成商业经营管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司）。截至评估报告日，重庆保成商业经营管理有限公司、重庆渝开发资产经营管理有限公司未付清房款，暂未办理相关抵押担保。

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。

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起，经国有资产监督管理部门核准或备案后一年内有效，即 2019 年 11 月 30 日至 2020 年 11 月 29 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 12 月 9 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



中国\*重庆

评估机构首席评估师:



*[Handwritten signature]*

资产评估师:



*[Handwritten signature]*

资产评估师:



*[Handwritten signature]*

二〇一九年十二月九日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年11月30日

表1

被评估单位：重庆祈年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	4,085.68	8,812.83	4,727.15	115.70
2	非流动资产				
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				
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				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	4,085.68	8,812.83	4,727.15	115.70
21	流动负债	969.08	969.08	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	969.08	969.08	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	3,116.60	7,843.75	4,727.15	151.68

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



# 资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2019年11月30日

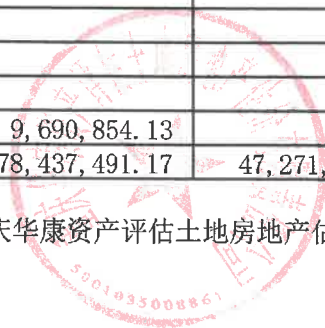
表2

被评估单位：重庆祈年房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	40,856,808.93	88,128,345.30	47,271,536.37	115.70
2	货币资金	58,586.39	58,586.39	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	40,797,531.61	87,869,031.61	47,071,500.00	115.38
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	690.93	200,727.30	200,036.37	28,951.76
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计				
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				
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				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	40,856,808.93	88,128,345.30	47,271,536.37	115.70
32	四、流动负债合计	9,690,854.13	9,690,854.13	-	-
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费	9,087,012.13	9,087,012.13	-	-
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	603,842.00	603,842.00	-	-
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	9,690,854.13	9,690,854.13	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	31,165,954.80	78,437,491.17	47,271,536.37	151.68

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司















# 应收账款评估明细表

评估基准日: 2019年11月30日

表3-4

序号	被评估单位: 重庆祈年房地产开发有限公司 欠款单位名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆保成商业经营管理有限公司	房款	2011/12	5年以上	47,071,500.00	47,071,500.00	-	-	
2	重庆渝开发资产经营管理有限公司	商业及车库销售款	2011/12	5年以上	40,797,531.61	40,797,531.61	-	-	
3	坏账准备	坏账准备	2017/12		-47,071,500.00	-	47,071,500.00	-100.00	
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30	小计				40,797,531.61	87,869,031.61	47,071,500.00		
	累计				40,797,531.61	87,869,031.61	47,071,500.00		

金额单位: 人民币元

评估人员: 隆红梅、韩晓燕  
 评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
 填表日期: 2019年12月2日

被评估单位填表人: 兰梅

# 其他应收款评估明细表

评估基准日: 2019年11月30日

表3-8

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆祈年房地产开发有限公司

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆市电力公司江北供电局	电费保证金	2011/02	5年以上	200,000.00	200,000.00	-	-	
2	员工三金	社保费	2019/11	1年以内	727.30	727.30	-	-	
3	坏账准备	坏账准备	2017/12		-200,036.37	-	-200,036.37	-100.00	
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				690.93	200,727.30	-200,036.37		
	累计				690.93	200,727.30	-200,036.37		

评估人员: 隆红梅、韩晓燕

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
 填表日期: 2019年12月2日

被评估单位填表人: 兰梅

# 应交税费评估明细表

评估基准日: 2019年11月30日

表5-7

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆祈年房地产开发有限公司 征税机关 国家税务局渝中区第四税务所	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1		2012/06	企业所得税	9,087,012.13	9,087,012.13	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			9,087,012.13	9,087,012.13	
	累计			9,087,012.13	9,087,012.13	

评估人员: 隆红梅、韩晓燕  
评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2019年12月2日

被评估单位填表人: 兰梅

# 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2019年11月30日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆新年房地产开发有限公司 户名 (结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	重庆中大东旭投资公司	2012/06	应付股利	598,462.00	598,462.00	
2	重庆市邮政公司渝北区邮政局	2016/07	邮费	5,380.00	5,380.00	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小计			603,842.00	603,842.00	
	累计			603,842.00	603,842.00	

评估人员: 隆红梅、韩晓燕

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司  
填表日期: 2019年12月2日

被评估单位填表人: 兰梅



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康  
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：二〇〇九年八月二十六日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



2016年10月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

副本号: 1-1



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：隆红梅

性别：女

登记编号：50190029



单位名称：重庆华康资产评估土地房地  
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2019-06-05

年检信息：2019年登记

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：隆红梅

本人印鉴：



打印日期：2019-06-05

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>





# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何春明

性别：男

登记编号：50000015

单位名称：重庆华康资产评估土地房地  
估价有限责任公司

初次执业登记日期：2001-09-14

年检信息：通过（2019-04-12）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产  
估价有限责任公司

初次执业登记日期：1998-12-31

年检信息：通过（2019-04-12）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

资产评估师  
蒙高原  
50000002



(扫描二维码，查询评估师信息)



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>