



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让
所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2020]第 1286 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2020 年 11 月 9 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020018202000254

资产评估报告名称： 北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2020]第1286号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 胡传清(资产评估师)、陈欢(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

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	9
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	10
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	23
九、评估假设.....	24
十、评估结论.....	25
十一、特别事项说明.....	26
十二、资产评估报告使用限制说明.....	29
十三、资产评估报告日.....	30
第四部分、资产评估报告附件.....	31

第一部分、声明

声 明

北京荣丰房地产开发有限公司：

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、行政法规规定及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。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、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。

四、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。

五、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。

六、资产评估师已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。

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

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用人应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

湖北众联资产评估有限公司接受北京荣丰房地产开发有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：北京荣丰房地产开发有限公司因股权转让的需要，委托评估机构对重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司的股东全部权益，评估范围是重庆荣丰吉联房地产开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为被评估单位申报的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 8 月 31 日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产总额为 49,078.90 万元，总负债为 74,272.01 万元，净资产为-25,193.10 万元；采用资产基础法评估后股东全部权益价值为 61,043.06 万元，评估增值 86,236.16 万元。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 8

月 31 日至 2021 年 8 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 本次评估是在被评估单位基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

2. 公司于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50770 万元受让重庆慈母山土地，土地面积 519431.00 平方米（其中出让面积约 317506 平方米，划拨面积约 201925 平方米），建设面积不超过 390000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56807 平方米的土地（建设规模不超过 56329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际核发土地使用证的总面积为 458690 平方米（其中出让面积 276962 平方米，划拨面积 181728 平方米）。公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。公司新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积少 89815 平方米，经向公司相关人员核实，系被评估单位重新向政府退还了部分土地使用权，以及政府控规调整等原因，导致公司的建设规模减少。截止评估基准日，公司未与重庆市国土资源管理局签订补充合同，也未重新办理不动产权证书。

本次评估以 2020 年 3 月取得《建设用地规划许可证》，以该证载面积（187147 平方米）计算土地使用权价值，若公司后期取得的土地证面积与该规划许可证面积存在差异的，报告使用人应注意面积的变化对估值结论的影响及调整。

3. 公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187147 平方米，公司新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积减少 89815 平方米，经向公司相关人员核实，系政府“四山管控”等原因，导致公司的建设用地和建设规模减少。公司目前需要补缴的土地出让金尚未与重庆市国地资产经营管理有限公司达成书面协议。本次评估对于需要补缴的土地出让金款项以公司申报的账面值予以列示（账面反映应付 16217.7164 万元），我公司对此不做最终应缴结论，应付的土地出让金款项最终以国土或相关部门核查结果为准，如果核查结果与账面应付金额存在较大差异，则评估结果应根据核查结论作出相应调整。

4. 2019 年 12 月 2 日，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订最高额保证合同，为荣丰控股集团股份有限公司在 2019 年

12月2日至2024年12月2日期间在安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司的票据贴现提供连带责任保证，该最高额保证项下的担保责任为本进最高限额肆亿元。

5. 2019年12月2日，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订抵押合同。为荣丰控股集团股份有限公司在2019年12月2日至2024年12月2日期间在安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司的票据贴现提供担保责任，该合同约定的抵押物为106D房地证2012字第00057号土地使用权，设定的抵押最高限额为八亿元。

6. 根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位申报评估的存货-开发成本尚有一户未完成拆迁，本次评估没有考虑未来需要支付的拆迁或改造成本，若未来发生成本与账面负债发生较大变化，提示相关报告使用人注意对本评估结论的调整及影响。

7. 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书面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。

8. 本次评估未考虑评估范围以外的法律问题，未考虑特殊的交易可能追加的付出，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况，包括可能发生抵押、质押、担保、拍卖等对评估结论的影响。

9. 本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结果有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

10. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对2020年8月31日这一基准日被评估资产价值的客观反映。

11. 遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

12. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

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。

第三部分、资产评估报告正文

北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让 所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1286 号

北京荣丰房地产开发有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序执行评估业务，对北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人：北京荣丰房地产开发有限公司

名称：北京荣丰房地产开发有限公司

类型：有限责任公司(台港澳与境内合作)

统一社会信用代码：911100007000084250

住所：北京市房山区良乡长虹西路翠柳东街 1 号-433(集群注册)

法定代表人：王征

注册资本：美元 1120 万元

成立日期：1999 年 04 月 27 日

营业期限：1999 年 04 月 27 日至 2049 年 04 月 26 日

经营范围：房地产开发；物业管理；出租商业用房；销售商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）评估单位：重庆荣丰吉联房地产开发有限公司

名称：重庆荣丰吉联房地产开发有限公司（以下简称“重庆荣丰”或“公司”）

类型：有限责任公司(法人独资)(外商投资企业投资)

统一社会信用代码：91500108762676920C

住所：重庆市南岸区鸡冠石镇岩口村慈母山温泉旅游文化城

法定代表人：王征

注册资本：人民币 2000 万元

成立日期：2004 年 06 月 30 日

营业期限：2004 年 06 月 30 日至永久

经营范围：房地产开发、物业管理（以上经营范围凭资质证书执业），企业市场营销策划。

1.历史沿革

（1）公司成立

重庆吉联置业发展有限公司（重庆荣丰吉联房地产开发有限公司原名称）由股东上海纪联房地产开发经营有限公司、上海昌大房地产发展有限公司共同出资组建。于 2004 年 5 月 8 日，重庆市工商局核发了编号为“渝名称核准字渝直第 2004-102020 号”的《企业（字号）名称核准通知书》，同意核准企业名称为“重庆吉联置业发展有限公司”，该核准企业名称保留至 2004 年 11 月 8 日。

公司设立时股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	上海纪联房地产开发经营有限公司	1,600	1,000	80%
2	上海昌大房地产发展有限公司	400	400	20%
	合计	2,000	2,000	100%

以上出资经由重庆嘉润会计师事务所审验，并出具报告号为重嘉验（2004）第 1051 号的《验资报告》。

（2）公司第一次股权变更

2005 年 3 月 18 日，公司召开股东会会议，并形成决议：同意股东上海纪联房地产开发经营有限公司将其所持有公司 15%的股份转让给新股东上海怡富房地产开发有限公司；同意股东上海纪联房地产公司将其所持有公司 20%的股份转让给新股东上

海中大股份有限公司；同意股东上海昌大房地产发展有限公司将其所持有公司 20% 的股份转让给新股东上海中大股份有限公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	上海纪联房地产开发经营有限公司	900	900	45%
2	上海怡富房地产开发有限公司	300	300	15%
3	上海中大股份有限公司	800	800	40%
合计		2,000	2,000	100%

（3）公司第二次股权变更

2006 年 5 月 8 日，公司召开股东会会议，并形成决议：同意股东上海纪联房地产开发经营有限公司将其所持公司 5% 的股份转让给上海吉联房地产开发经营有限公司；同意股东上海中大股份有限公司将其所持公司 40% 的股份转让给上海吉联房地产开发经营有限公司；同意股东上海怡富房地产开发有限公司将其所持公司 15% 的股份全部转让给上海吉联房地产开发经营有限公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	上海纪联房地产开发经营有限公司	800	800	40%
2	上海吉联房地产开发经营有限公司	1,200	1,200	60%
合计		2,000	2,000	100%

（4）公司第三次股权变更

2006 年 5 月 30 日，公司召开股东会会议，并形成决议：同意股东上海吉联房地产开发经营有限公司将其所持公司 60% 的股份全部转让给北京荣丰房地产开发有限公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

序号	股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	上海纪联房地产开发经营有限公司	800	800	40%
2	北京荣丰房地产开发有限公司	1,200	1,200	60%
合计		2,000	2,000	100%

（5）公司第四次股权变更

2006 年 10 月 12 日，公司召开股东会会议，并形成决议：同意上海纪联房地产开发经营有限公司将其所持公司 40% 的股权转让给北京荣丰房地产开发有限公司。

本次变更后，公司的股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
北京荣丰房地产开发有限公司	2,000	2,000	100%
合计	2,000	2,000	100%

（6）公司名称变更

2008年9月28日，公司名称由重庆吉联置业发展有限公司变更为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。

截止评估基准日，公司的股权结构如下：（金额单位：人民币万元）

股东名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
北京荣丰房地产开发有限公司	2,000	2,000	100%
合计	2,000	2,000	100%

2. 近一年一期企业资产、负债、权益、盈利、利润分配等资产财务状况

公司2019年、2020年1-8月财务状况及经营成果见下表：

金额单位：人民币元

项目	2019年12月31日	2020年8月31日
总资产	490,766,425.54	490,789,045.37
总负债	474,449,122.74	742,720,070.45
净资产	16,317,302.80	-251,931,025.08
项目	2019年度	2020年1-8月
营业收入	0.00	0.00
营业成本	0.00	0.00
净利润	-46,269.33	-268,248,327.88

上述会计报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字[2020]012870号《审计报告》，意见类型为标准无保留意见报告。

3. 企业的主要会计政策

该公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照中国财政部于2014年7月23日修改的《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，在此基础上编制财务报表。该公司会计期间为公历1月1日至12月31日。公司记账本位币为人民币。

4. 企业的税收政策

企业的主要税种包括：

- （1）增值税：公司为增值税一般纳税人，计税基础为不动产销售收入，增值税的征收率为9%。
- （2）城市维护建设税：按实际缴纳的增值税的7%计缴。
- （3）教育费附加：按实际缴纳的增值税的3%计缴。

(4) 地方教育附加：按实际缴纳的增值税的 2% 计缴。

(5) 企业所得税：按利润总额的 25% 计缴所得税。

5. 委托人与被评估单位的关系

委托人系被评估单位重庆荣丰吉联房地产开发有限公司的控股股东。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本次经济行为和评估目的，经与委托人协商，评估报告使用者仅为委托人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

北京荣丰房地产开发有限公司拟股权转让事宜，湖北众联资产评估有限公司接受北京荣丰房地产开发有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 8 月 31 日这一基准日所表现的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

本次评估范围是重庆荣丰吉联房地产开发有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。

截止评估基准日 2020 年 8 月 31 日，企业的资产总额 490,789,045.37 元，其中：流动资产 490,788,564.37 元，固定资产 481.00 元，负债总额 742,720,070.45 元，其中流动负债 742,720,070.45 元、非流动负债 0 元，净资产-251,931,025.08 元。评估范围详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	490,788,564.37	四、流动负债合计	742,720,070.45

货币资金	203,617.47	应付账款	162,177,164.00
其他应收款	21,000.00	应付职工薪酬	131,000.00
存货	490,449,906.57	其他应付款	580,411,906.45
其他流动资产	114,040.33		
二、非流动资产合计	481.00	五、非流动负债合计	0.00
固定资产	481.00	六、负债总计	742,720,070.45
三、资产总计	490,789,045.37	七、净资产（所有者权益）	-251,931,025.08

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了众环审字[2020]012870号《审计报告》，意见类型为标准无保留意见报告。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次重庆荣丰吉联房地产开发有限公司申报的纳入评估的实物资产主要为存货和设备资产等。具体情况如下：

（1）存货

本次评估的存货一在产品（开发成本）为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司位于重庆市南岸区弹子石组团F分区的土地使用权，该土地使用权共分为11个区域进行规划，实则为一宗土地。根据建设用地规划许可证，土地使用者为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。宗地的规划证编号、位置、土地用途、面积、土地登记证号等土地登记状况详见下表：

估价对象规划状况表

宗地 编号	规划证编号	土地分区号	土地 用途	规划面积 (m ²)
1	地字第 500108202000009 号	F 分区 F8-1/06	住宅	32,686.00
2		F 分区 F9-2/05	住宅	16,261.00
3		F 分区 F10-2-2/04	住宅	4,809.00
4		F 分区 F10-4-1/05	住宅	9,515.00
5		F 分区 F10-5/04	住宅	27,240.00
6		F 分区 F10-7/04	商住	7,748.00
7		F 分区 F13-1/04	住宅	29,509.00
8		F 分区 F13-4/05	住宅	13,061.00
9		F 分区 F13-6/04	商业	5,478.00
10		F 分区 F14-2/04	住宅	24,410.00
11		F 分区 F15-7/04	商住	16,430.00
合 计				187,147.00

评估对象宗地土地所有权均为国家所有，根据建设用地规划许可证，产权持有单位和土地使用权人均为重庆荣丰吉联房地产开发有限公司。

根据被评估单位提供的资料，被评估单位于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50,770 万元受让重庆慈母山土地，出让土地面积 317,506.00 平方米，建设面积不超过 390,000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56,807 平方米的土地（建设规模不超过 56,329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际出让土地使用证的面积为 276,962.00 平方米。公司于 2020 年 3 月份取得新的建设用地规划许可证，建设用地规划许可证编号为地字第 500108202000009 号，土地规划面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。

截止至评估基准日，有部分土地已设定抵押权利，即原土地证“106D 房地证 2012 字第 00057 号”，抵押银行为安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司，抵押日期为 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日，至评估基准日未解除抵押。

（2）设备类资产

被评估单位申报评估的设备类资产为 1 台联想台式电脑，放置于重庆项目现场。至评估基准日，已无法正常使用。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无此申报。

3. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他评估中介机构的结果。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以被评估单位申报的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产和负债与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2020 年 8 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人、被评估单位与资产评估机构共同协商确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与被评估单位财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

- （1）重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东决定；
- （2）北京荣丰房地产开发有限公司与湖北众联资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同书》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2008年1月1日起施行；及全国人民代表大会常务委员会关于修改《中华人民共和国企业所得税法》的决定，2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年10月30日国务院第191次常务会议通过修订）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；
6. 国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定（国令第691号）；
7. 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，自2016年5月1日起执行）；

8. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

9. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订）；

10. 《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》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；

11. 《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

12. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月23日）；

13. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

14. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

15. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 企业法人营业执照；

- 2.房地产权证书；
- 3.重大设备的购置发票；
- 4.企业出资证明（公司章程等）；
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2.被评估单位提供的权属资料；
- 3.国家有关部门公布的物价指数；
- 4.《城镇土地估价报告规程 GB/T18508-2014》；
- 5.《土地利用现状分类标准》（GB/T 21010-2017）；
- 6.《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 7.重庆市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
- 8.全国办公设备及家用电器报价；网上询价；
- 9.有关设备经济使用寿命年限的规定；
- 10.中国人民银行金融机构贷款基准利率表；
- 11.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 12.被评估单位提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 13.评估人员通过现场勘察记录的工作底稿以及了解市场信息掌握的资料。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。由于企业近几年无实质经营，目前项目未开工，无详细开发的规划资料，其收益无法作出预测。因此不具备使用收益法的必要前提，本次评估不适宜采用收益法。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

1. 关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、其他应收款、存货等。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。对于现金和人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）其他应收款

对其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，其他应收款采用个别认定的方法估计评估风险损失，对员工借备用金等往来款项有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为零。

（3）存货

本次评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择的。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用比较法和基准地价修正法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。

①比较法

比较法，是将估价对象与在评估基准日的近期发生过交易的类似土地进行比较，对这些类似土地的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

首先选取三个与评估标的物同区域、同类型土地的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价 (A、B、C) = 比较实例的价格 (A、B、C) × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价 = [修正后单价 (A) + 修正后单价 (B) + 修正后单价 (C)] / 3

评估标的物评估值 = 评估单价 × 土地面积

② 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在住宅区位条件、繁华程度、基础设施、公用设施、人口状况、城市规划、公共交通距离、江景、温泉等资源、噪声、大气污染等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1 + K) \times JIS$$

其中： P_i —委估宗地价格

P —委估宗地对应的基准地价

K —委估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

JIS —委估宗地其他因素修正系数的乘积

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

k_i —第 i 个委估宗地区位因素的修正系数

(4) 其它流动资产

对于其它流动资产，评估人员在对其款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以经核实后的账面值作为评估值。

2. 关于设备类资产评估

根据委估资产的特点，本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目

的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用重置成本法进行评估。

公式：评估值=重置全价×成新率

(1) 办公及其它设备

①重置全价的确定

设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费组成。

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费

以上均为不含税价

A、设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价。

B、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

C、安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

②成新率的确定

依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率、利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。勘察成新率依据现场勘查情况确定，然后用加权法确定综合成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、发函的核实方法，对相关债务进行清查核实，以被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1. 指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完

善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3. 资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4. 根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（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. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
4. 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. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对重庆荣丰吉联房地产开发有限公司股东全部权益进行了评估。得出重庆荣丰吉联房地产开发有限公司的股东全部权益在评估基准日 2020 年 8 月 31 日的评估结论：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	49,078.90	135,315.06	86,236.20	175.71
2 非流动资产	0.05	0.01	-0.04	-80.00
3 其中：固定资产	0.05	0.01	-0.04	-80.00
4 资产总计	49,078.90	135,315.07	86,236.16	175.71
5 流动负债	74,272.01	74,272.01	-	-

6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	74,272.01	74,272.01	-	-
8	净资产（所有者权益）	-25,193.10	61,043.06	86,236.16	-

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的资产及相关负债在 2020 年 8 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 135,315.07 万元，评估增值 86,236.16 万元，增值率 175.71%；总负债评估值 74,272.01 万元，无评估增减值；净资产评估值 61,043.06 万元，评估增值 86,236.16 万元。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

公司于 2006 年 11 月 9 日与重庆国土资源和房屋管理局签署《重庆市国有土地使用权出让合同》（渝地【2006】合字【南区】第 366 号），以 50770 万元受让重庆慈母山土地，土地面积 519431.00 平方米（其中出让面积约 317506 平方米，划拨面积约 201925 平方米），建设面积不超过 390000 平方米；2009 年受拆迁影响，重庆荣丰原价退还 56807 平方米的土地（建设规模不超过 56329.5 平方米）后因土地置换、控规调整等原因，实际核发土地使用证的总面积为 458690 平方米（其中出让面积 276962 平方米，划拨面积 181728 平方米）。公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187147 平方米，建设规模不超过 28 万平方米。公司新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积少 89815 平方米，经向公司相关人员核实，系政府“四山管控”等原因，导致公司的建设用地和建设规模减少。截止评估基准日，公司未与重庆市国土资源管理局签订补充合同，也未重新办理不动产权证书。

本次评估以 2020 年 3 月取得《建设用地规划许可证》，以该证载面积（187147 平方米）计算土地使用权价值，若公司后期取得的土地证面积与该规划许可证面积存在差异，报告使用人应注意面积的变化对估值结论的影响及调整。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂帐、呆坏帐、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理；

3. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无

（七）其他需要说明的事项。

1、关于欠缴土地出让金的说明

该公司于 2020 年 3 月取得新的建设用地规划许可证，用地面积为 187147 平方米，公司新取得的用地规划许可证证载用地面积较核发的土地使用权证证载用地面积减少 89815 平方米，经向公司相关人员核实，系被评估单位重新向政府退还了部分土地使用权，以及政府控规调整等原因，导致公司的建设规模减少。公司目前需要补缴的土地出让金尚未与重庆市国地资产经营管理有限公司达成书面协议。本次评估对于需要补缴的土地出让金款项以公司申报的账面值予以列示（账面反映应付 16217.7164 万元），我公司对此不做最终应缴结论，应付的土地出让金款项最终以国土或相关部门核查结果为准，如果核查结果与账面应付金额存在较大差异，则评估结果应根据核查结论作出相应调整。

2. 2019 年 12 月 2 日，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订最高额保证合同，为荣丰控股集团股份有限公司在 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日期间在安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司的票据贴现提供连带责任保证，该最高额保证项下的担保责任为本金最高限额肆亿元。

3. 2019 年 12 月 2 日，重庆荣丰吉联房地产开发有限公司与安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司签订抵押合同。为荣丰控股集团股份有限公司在 2019 年 12 月 2 日至 2024 年 12 月 2 日期间在安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司的票据贴现提供担保责任，该合同约定的抵押物为 106D 房地证 2012 字第 00057 号土地使用权，设定的抵押最高限额为八亿元。

4. 根据被评估单位提供的资料，截止评估基准日，被评估单位申报评估的存货-开发成本尚有一户未完成拆迁，本次评估没有考虑未来需要支付的拆迁或改造成本，若未来发生成本与账面负债发生较大变化，提示相关报告使用人注意对本评估结论的调整及影响。

5. 本次评估是在被评估企业基准日财务报表已经审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估的重要依据。

6. 重庆荣丰吉联房地产开发有限公司的与应交税费有关的科目，以税务部门核查的年度汇算清缴结果为准，如果核查结果存在差异，则评估结果应根据核查结论作出相应调整。

7. 本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结果是对 2020 年 8 月 31 日这一基准日被评资产价值的客

观反映。

8. 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书面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。

9. 遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

10. 本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1. 本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020年8月31日至2021年8月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 11 月 9 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师
胡倩清
42000021

资产评估师（签章）

资产评估师
陈欢
42190070

湖北众联资产评估有限公司

