

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。

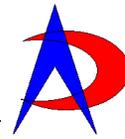
三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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。

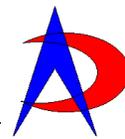


八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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，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。



重庆启阳盛实业有限公司拟收购股权所涉及的
上海桑祥企业管理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（2018）第 220 号

重庆启阳盛实业有限公司：

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，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，对重庆启阳盛实业有限公司拟收购股权所涉及的上海桑祥企业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

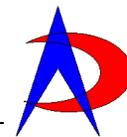
评估目的：为重庆启阳盛实业有限公司拟收购上海桑祥企业管理有限公司股权，提供上海桑祥企业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次资产评估对象是上海桑祥企业管理有限公司股东全部权益；评估范围是上海桑祥企业管理有限公司申报的资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 7 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，上海桑祥企业管理有限公司经审计的资产总额497,105.12万元，负债总额497,105.22万元，净资产-0.10万元。

根据本次评估目的，评估人员对上海桑祥企业管理有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后，上海桑祥企业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日2018年7月31日的市场价值为-0.10万元(大写：人民币负壹仟元整)。

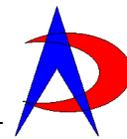
重要提示：

1、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。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用人包括：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、法律及行政法规规定的资产评估报告使用人。

3、对于上海桑祥企业管理有限公司下属房地产开发公司基准日已取得土地使用权尚未开工的待开发土地，本次评估根据待开发土地市场价值加上账



面投入成本、费用作为评估值。由于本次评估是以被评估单位持续开发现有土地为前提,而项目未来的开发方案、开发进度、开发成本等尚无具体规划,故无法较为准确合理的计算出待开发土地应缴纳的土地增值税、所得税等相关税费,因此,本次评估未考虑土地评估增值可能缴纳的相关税费。另一方面,评估师根据本评估结果中土地的市场价格及账面反映的开发成本及费用,参照税收相关规定,仅就上海桑祥孙公司-重庆上善置地有限公司土地评估增值部分,在未考虑未来开发成本、费用及房地产开发销售收入等情况下,对土地增值部分可能涉及的土地增值税、所得税等相关税费做了估算,金额约为13亿元,但实际缴纳金额可能与上述税费的估算金额有重大差异,提醒报告使用人在使用本评估报告时,考虑上述事项对经济行为的影响。

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。



重庆启阳盛实业有限公司拟收购股权所涉及的
上海桑祥企业管理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（2018）第 220 号

重庆启阳盛实业有限公司：

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，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，对重庆启阳盛实业有限公司拟收购股权所涉及的上海桑祥企业管理有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

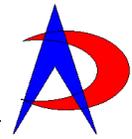
遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

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、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为重庆启阳盛实业有限公司、被评估单位为上海桑祥企业管理有限公司。

（一）委托人概况



1、公司名称：重庆启阳盛实业有限公司

（以下简称：“启阳盛公司”）

2、住 所：重庆市北部新区财富东路 6 号 14-1

3、法定代表人：夏康

4、注册资本：1,000 万元人民币

5、实收资本：零元

6、公司类型：有限责任公司（法人独资）

7、成立日期：2018 年 01 月 15 日

8、营业期限：2018 年 01 月 15 日至无固定期限

9、经营范围：销售：建筑材料（不含危险化学品）、日用百货、装饰材料（不含危险化学品）；楼盘销售代理；房地产信息咨询；房屋租赁；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；物业管理（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]

（二）被评估单位概况

1、基本情况

（1）公司名称：上海桑祥企业管理有限公司

（以下简称：“上海桑祥”）

（2）住 所：上海市崇明区北沿公路 2111 号 3 幢 124-24 室（上海崇明森林旅游园区）

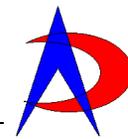
（3）法定代表人：乔婷婷

（4）注册资本：5,000 万元人民币

（5）实收资本：零元

（6）公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

（7）成立日期：2018 年 03 月 29 日



(8) 营业期限: 2018年03月29日至2038年03月28日

(9) 经营范围: 企业管理咨询, 商务咨询, 房地产信息咨询, 市场营销策划, 企业形象策划, 建筑材料、金属材料、装饰材料的销售。[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]

(10) 股权结构: 截至评估基准日, 西藏旭瑞嘉创业投资管理有限公司持有上海桑祥100.00%股权

2、被评估单位对外投资情况

截至评估基准日, 上海桑祥对外投资情况如下:

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	长期股权投资 账面值 (万元)
重庆渝能产业 (集团) 有限公司	2018-07	100%	338,825.20

(三) 长期股权投资-重庆渝能产业 (集团) 有限公司概况

1、基本情况

(1) 公司名称: 重庆渝能产业 (集团) 有限公司

(以下简称: “渝能公司”)

(2) 住 所: 重庆市南岸区南坪西路23号金台大厦23楼

(3) 法定代表人: 阳娴雅

(4) 注册资本: 30,000万元人民币

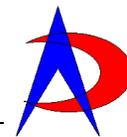
(5) 实收资本: 30,000万元人民币

(6) 公司类型: 有限责任公司 (法人独资)

(7) 成立日期: 1992年09月19日

(8) 营业期限: 1992年09月19日至无固定期限

(9) 经营范围: 城市建设综合开发 (贰级); 工程建设项目管理咨询服务; 电子、化工产品高新技术开发; 电力资源开发; 销售电器机械及器材, 燃气用具, 建筑、装饰材料 (不含危险化学品), 陶瓷制品, 日用杂品 (不含烟花爆



竹), 玻璃, 五金, 水暖器材, 电工器材, 日用百货, 交电, 环保设备。(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)

(10) 股权结构: 截至评估基准日, 上海桑祥企业管理有限公司持有渝能公司 100.00% 股权。

(11) 公司简介

渝能公司是以房地产开发为主, 集物业管理、建筑装饰为一体的综合性产业集团, 具有房地产开发二级资质, 是重庆最早从事房地产开发的本土企业之一。2006 年 12 月, 渝能公司成为中国房地产开发协会和中华不动产开发商协会理事单位, 曾连续多年被评为“重庆市房地产开发企业五十强”, 在重庆乃至西南片区享有较高知名度。

(12) 历史沿革

渝能公司前身为重庆渝能房地产开发有限公司。重庆渝能房地产开发有限公司成立于 1992 年 09 月; 1999 年 09 月, 重庆渝能房地产开发有限公司更名为重庆渝能产业发展有限公司; 2000 年 06 月, 重庆渝能产业发展有限公司更名为重庆渝能产业(集团)有限公司; 2002 年 12 月, 渝能集团所属重庆渝能壹佰房地产开发有限公司成立, 重庆渝能壹佰房地产开发有限公司于 2010 年 12 月对外转让所持渝能公司股份; 2004 年 04 月, 渝能集团所属重庆渝能骏阳房地产开发有限公司成立, 重庆渝能骏阳房地产开发有限公司于 2017 年 12 月对外转让所持渝能公司股份; 2009 年 05 月, 大唐国际发电股份有限公司收购渝能集团有限责任公司, 渝能公司隶属于渝能集团有限责任公司; 2013 年 04 月, 渝能公司成为中国水利电力物资集团有限公司全资子公司, 由中国大唐集团公司直接对渝能公司进行全面管理; 2017 年 12 月, 渝能公司经股权转让成为中国大唐集团有限公司全资子公司。2018 年 03 月 29 日, 根据中国大唐集团有限公司与上海桑祥企业管理有限公司签订的产权交易协议, 中国



大唐集团有限公司将渝能公司 100.00%股权转让给上海桑祥企业管理有限公司，已于 2018 年 7 月 24 日已办理工商变更手续。

截至评估基准日，上海桑祥企业管理有限公司持有渝能公司 100.00% 股权。

2、渝能公司对外投资概况

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	重庆渝能置业发展有限公司	渝能置业	2,500.00	100.00%	1997-11	2,500.00
2	重庆上善置地有限公司	上善置地	4,000.00	92.50%	2008-04	3,824.23
3	重庆渝能晨阳置业有限公司	晨阳置业	5,000.00	100.00%	2004-06	5,000.00
4	重庆渝能万怡房地产开发有限公司	万怡公司	8,000.00	45.00%	2004-06	2,369.25
5	新疆润唐置业有限公司	新疆置业	3,000.00	100.00%	2014-03	3,000.00
6	赤峰渝能置业有限责任公司	赤峰置业	2,000.00	100.00%	2009-12	1,723.00
7	重庆渝能物业服务有限责任公司	渝能物业	1,500.00	100.00%	2000-09	1,470.35
8	重庆渝能建筑安装工程有限责任公司	建安公司	5,500.00	100.00%	1993-04	5,540.20
	合计					25,427.03

各公司情况如下：

(1) 渝能置业：成立于 1997 年 11 月 24 日，注册资本 2,500.00 万元人民币，公司位于重庆市江津区滨江新城清栖路 599 号，具有房地产开发叁级



资质。

渝能置业在建项目为渝能中央大道，项目位于重庆江津区滨江新城，总用地面积 152,801.00 平方米，计 229.2 亩，项目分三期开发。

第一期项目用地面积 33,398.00 平方米，主要开发业态有住宅、商业及车库，根据建设工程规划许可证，建设规模为 109,676.13 平方米，计容面积 88,622.34 平方米，截至评估基准日已竣工。

第二期项目用地面积 67,859.10 平方米，第二期项目分为 1 标段和 2 标段开发，主要开发业态有住宅、商业及车库。根据建设工程规划许可证，建设规模为 259,890.12 平方米，计容面积 208,772.96 平方米。其中 1 标段正在建设中，1 标段住宅已取得预售许可、商业及车库未取得预售许可；2 标段尚未开发。

第三期项目用地面积 51,543.90 平方米，截至评估基准日尚未开发。

(2) 上善置地：成立于 2008 年 04 月，注册资本 4,000.00 万元人民币，公司位于重庆市北碚区蔡家岗镇同熙路 198 号，具有二级房地产开发资质。

开发项目为位于北碚区蔡家组团的渝能·嘉湾壹号项目。项目取得的土地使用权面积共计 775,639.00 平方米，建设总计容面积为 121.80 万平方米，分为五期开发。目前一期项目计容面积 13.33 万平方米，已竣工交房；二期项目北区 C 组团及南区 A 组团在建，计容面积 18.53 万平方米，部分取得预售许可；二期南区 B 组团、二期南区 C 组团以及三期、四期、五期尚未开发，未开发土地面积共计 599,568.00 平方米。

(3) 晨阳置业：成立于 2004 年 06 月 18 日，注册资本 5,000.00 万元人民币，公司位于重庆市南岸区海棠溪街道四公里街 364 号 E 栋 4-9 号，具有房地产开发贰级资质。

晨阳置业在建项目为渝能长悦府，项目位于重庆市茶园组团，总用地面



积 48,297.00 平方米, 计 72.45 亩, 项目主要开发业态有住宅、商业及车库, 包括 3 栋高层、14 栋洋房、商业裙房和地下车库。截至评估基准日, 有 6 栋洋房住宅已经取得预售许可证且全部售完。根据建设工程规划许可证, 建设规模为 125,135.65 平方米, 计容面积 96,449.43 平方米。

(4) 万怡公司: 成立于 2004 年 06 月, 注册资本 8,000.00 万元人民币, 公司位于重庆市江北区桥北苑 3 号附 1 号负一层(物理层第 3 层), 具有二级房地产开发资质(2017 年 7 月 20 日到期)。

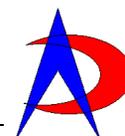
开发项目为位于重庆市江北区五里店的阳光 100 城市广场项目。项目取得的土地使用权面积共计 72,255 平方米(其中 17,153 平方米予以行政划拨, 55,102 平方米为有偿出让), 建设总计容面积为 247,955 平方米, 已完工交房, 剩余存量商铺与车库未售, 剩余未售总建筑面积为 53,870.13 平方米。

(5) 新疆置业: 成立于 2014 年 03 月, 注册资本 3,000.00 万元人民币, 公司位于新疆乌鲁木齐经济技术开发区燕山街 88 号, 于 2017 年 12 月 04 日取得房地产开发暂定资质证书, 有效期至 2018 年 12 月 11 日。

公司开发经营的项目为银河财智中心。项目坐落在新疆乌鲁木齐经济技术开发区(头屯河区)维泰南路, 主要业态为商业、办公、停车。项目占地面积 16,799.40 平方米, 规划建筑面积为 75,041.32 平方米, 目前项目已开始预售, 预计 2018 年全部竣工。

(6) 赤峰置业: 成立于 2009 年 12 月, 注册资本 2,000.00 万元人民币, 公司位于内蒙古自治区赤峰市新城区八家组团大明街南、天义路西(财富大厦 B 座 5 楼), 具有四级房地产开发资质。

开发项目位于赤峰市的华府尚城项目, 项目取得的土地使用权面积共计 55,503.50 平方米(出让地面积为 40,576.17 平方米), 建设总计容面积为 75,600.00 平方米, 已完工交房, 剩余存量商铺与车库未售, 剩余商铺总建筑



面积为 474.25 平方米，剩余 181 个机械车位。

(7) 渝能物业：成立于 2000 年 09 月，注册资本 1,500.00 万元人民币，公司位于重庆市南岸区南坪西路 23 号，具有物业管理二级资质。

截止 2017 年 12 月，渝能物业正式接管的物业管理面积约 185 万平方米。主要管辖小区为：静园小区、城市新锐大厦、金台大厦、阳光 100 城市广场。

(8) 建安公司：成立于 1993 年 04 月，注册资本 5,500.00 万元人民币，公司位于重庆市南岸区南坪西路 23 号。现具备房屋建筑工程施工总承包贰级、市政公用工程施工总承包叁级、输变电工程专业承包贰级、建筑装饰装修工程专业承包贰级、防腐水防腐保温工程专业承包贰级、承装承修承试电力设施许可证四级等资质。

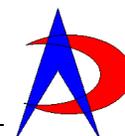
3、渝能公司近三年一期资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 渝能公司近三年一期的主要财务指标如下：

母公司口径：

金额单位：人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	418,614.00	354,161.92	361,698.30	467,609.98
流动资产	101,702.86	24,523.72	216,586.84	336,630.99
非流动资产	316,911.14	329,638.20	145,111.46	130,978.99
负债总额	362,044.49	296,212.85	327,210.50	433,097.94
流动负债	192,044.49	26,212.85	106,587.60	212,341.56
非流动负债	170,000.00	270,000.00	220,622.91	220,756.38
所有者权益	56,569.51	10,204.17	34,487.79	34,512.04
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	642.82	531.76	1,609.38	1,050.57
营业成本	7,340.43	4,473.89	4,402.88	-
营业利润	-568.77	1,377.42	11,680.54	245.34
利润总额	-212.66	1,379.56	11,756.64	421.26
净利润	-212.66	1,379.56	12,676.34	24.25



合并口径:

金额单位: 人民币万元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	618,342.31	698,223.79	610,731.34	662,716.20
流动资产	558,195.25	675,242.29	578,350.17	646,418.58
非流动资产	60,147.06	22,981.50	32,381.17	16,297.62
负债总额	522,605.86	596,411.51	595,248.87	648,999.59
流动负债	352,605.86	245,991.51	259,847.44	390,433.77
非流动负债	170,000.00	350,420.00	335,401.43	258,565.82
所有者权益	95,736.45	101,812.28	15,482.47	13,716.61
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	133,593.35	157,132.72	112,278.63	12,427.54
营业成本	104,199.98	150,028.53	132,597.14	10,868.16
营业利润	29,393.37	7,104.18	-20,318.51	-95.07
利润总额	29,922.28	9,933.10	-19,869.80	134.91
净利润	20,131.00	6,080.10	-13,455.30	-1,765.85

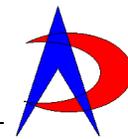
注: 评估基准日及 2017 年 12 月 31 日资产负债表数据取自本次专项审计报告, 其他财务数据取自年度审计报告。

(2) 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

税 种	计税依据	税 率
增值税	应税营业收入	3%、5%、6%、11%、17%
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%-2%



税 种	计税依据	税 率
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 1000 万元（含 1000 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对单项金额不重大的应收款项以及经单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，公司按信用风险特征划分为若干资产组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。

根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合实际情况确定以资产负债表日应收款项账龄作为判断信用风险特征的主要依据并藉此划分资产组合，根据公司经验，确定坏账准备计提比例为：

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，下同）	0.5	0.5
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3 年以上	50	50

③对归属于同一合并报表范围内公司之间，与合营、联营、合作方企业之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

4) 存货



① 存货的分类

房地产行业存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品。

非房地产存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、低值易耗品等。

② 存货的计价方法

各类存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。包装物及低值易耗品领用采用一次摊销法。

③ 存货跌价准备

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货跌价准备系按单个项目的成本高于可变现净值的差额提取，预计的存货跌价计入当期损益。

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(%)
房屋建筑物	20-40	5	4.75-2.375
机器设备	10	5	9.5
运输设备	4	5	23.75
电子设备	3	5	31.67
其他设备	5	5	19

6) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产计量方法：公司投资性房地产按照成本进行初始计量。公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用



房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

4、渝能公司主要资产情况

截至评估基准日，渝能公司的资产总额467,609.98万元，其中货币资金7,020.13万元、应收账款13.08万元、预付账款4.22万元、应收利息2,035.02万元、应收股利561.89万元、其他应收款237,612.02万元、存货657.95万元、一年内到期的非流动资产83,831.11万元、其他流动资产4,895.59万元、长期股权投资25,427.03万元、投资性房地产5,344.49万元、固定资产128.21万元、无形资产79.26万元、其他非流动资产100,000.00万元；负债总额433,097.94万元，其中流动负债212,341.56万元、非流动负债220,756.38万元；所有者权益为34,512.04万元。

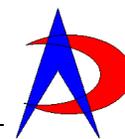
（四）房地产开发行业分析

1、我国宏观经济发展

今年上半年，我国经济继续稳定增长，经济结构继续优化升级，新动能持续显著成长，总体继续保持稳中向好的态势。

（1）经济保持稳定增长

上半年，我国国内生产总值为418961亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，比上年同期小幅回落0.1个百分点，继续保持了稳定增长。其中，第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%，比上年同期回落0.3个百分点；第二产业增加值169299亿元，同比增长6.1%，比上年同期回落0.3个百分点；第三产业增加值227576亿元，同比增长7.6%，比上年同期回落0.1个百分点。



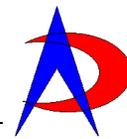
分季看，二季度，国内生产总值 220178 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.7%，比一季度略微回落 0.1 个百分点。其中，第一产业增加值 13183 亿元，同比增长 3.2%，与一季度持平；第二产业增加值 91847 亿元，同比增长 6.0%，比一季度回落 0.3 个百分点；第三产业增加值 115148 亿元，同比增长 7.8%，比一季度提高 0.3 个百分点。

（2）经济结构继续优化升级

从三次产业构成看，服务业比重不断提高。上半年，三次产业增加值占 GDP 的比重分别为 5.3%、40.4%和 54.3%，与上年同期相比，第一产业比重下降 0.5 个百分点，第二产业和第三产业比重分别提高 0.2 和 0.3 个百分点。上半年，三次产业对经济增长的贡献率分别为 2.8%、36.7%和 60.5%，与上年同期相比，第一产业和第二产业贡献率分别下降 0.3 和 1.1 个百分点，第三产业贡献率提高 1.4 个百分点，第三产业对经济增长的贡献率比第二产业高 23.8 个百分点，服务业对经济增长的拉动作用不断增强。

从行业构成看，与新技术发展密切相关的行业发展较快，比重不断提高。上半年，信息传输软件和信息技术服务业、租赁和商务服务业、交通运输仓储和邮政业保持较快增长，三个行业增加值分别增长 30.4%、9.7%和 7.9%，领先于其他行业的增长，增加值占 GDP 的比重分别为 4.0%、2.8%和 4.5%，比去年同期有所提高或持平。

从需求结构看，固定资产投资结构不断优化，居民消费不断升级，贸易结构不断改善。上半年，制造业投资和民间投资增速回升，分别增长 6.8%、8.4%，比去年同期提高了 1.3 和 1.2 个百分点，高技术制造业投资增长 13.1%，大大快于全部投资的增长。在社会消费品零售中，消费升级类商品保持较快增长，家电、通讯器材和化妆品类商品增速加快，分别增长 10.6%、10.6%、14.2%，比去年同期提高了 0.2、0.5 和 2.9 个百分点。贸易结构不断改善，



一般贸易的占比为 59.0%，比去年同期上升 2.3 个百分点；而加工贸易的占比为 26.4%，比去年同期下降 2.1 个百分点。在出口商品中，机电产品出口增长 7.0%，劳动密集型产品出口下降 4.1%。

（3）内需拉动经济增长的作用不断提高

上半年，最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为 78.5%，资本形成总额对 GDP 增长的贡献率为 31.4%，货物和服务净出口对 GDP 增长的贡献率为-9.9%。与上年同期相比，最终消费支出贡献率上升 14.2 个百分点，充分体现了消费对我国经济发展的基础性作用，表明消费是拉动我国经济增长的最重要引擎。受固定资产投资增速回落的影响，资本形成总额贡献率下降 3.2 个百分点。因货物贸易的顺差大幅收窄，而服务贸易逆差扩大的影响，货物和服务净出口贡献率下降 11.0 个百分点。

（4）新动能持续显著成长

上半年，新动能持续快速发展，成为推动经济平稳增长的重要动力。在规模以上工业中，高技术产业增加值同比增长 11.6%，装备制造业增加值同比增长 9.2%，战略性新兴产业增加值同比增长 8.7%，分别高于整个规模以上工业 4.9、2.5 和 2.0 个百分点；新能源汽车、工业机器人、光纤、智能电视等新产品产量保持较快增长，增速均超过整个规模以上工业。服务业中，1-5 月，规模以上战略性新兴产业营业收入同比增长 18.1%，规模以上高技术服务业营业收入同比增长 15.4%，比上年同期分别提高 2.4 和 4.5 个百分点。全国网上零售额同比增长 30.1%，其中，实物商品网上零售额同比增长 29.8%，非实物商品网上零售额同比增长 30.9%，分别高于社会消费品零售总额增速 20.4 和 21.5 个百分点。

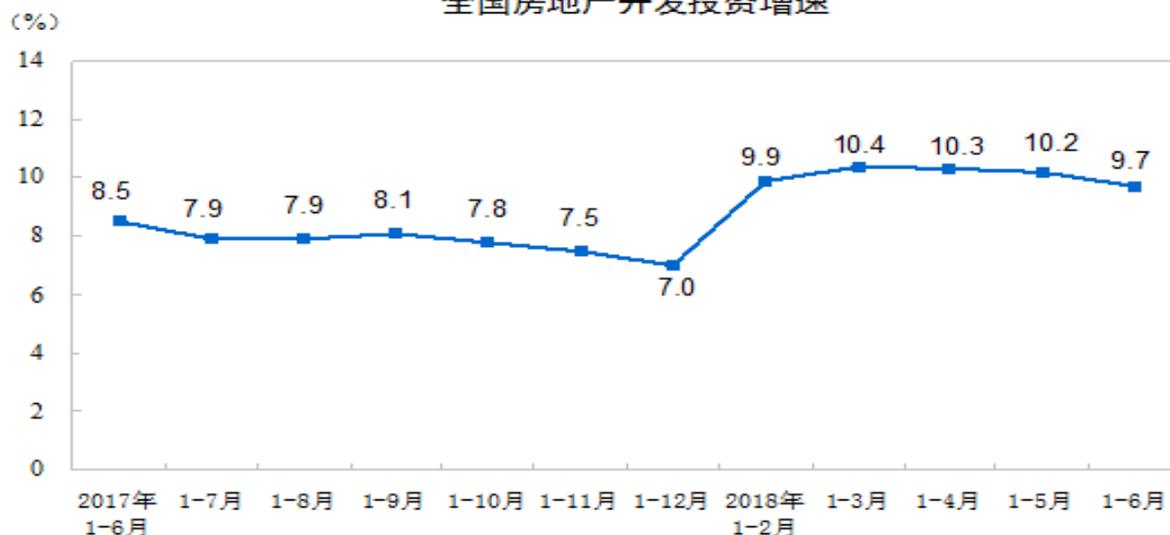
2、全国房地产行业总体情况

（1）房地产开发投资完成情况



2018年1-6月份,全国房地产开发投资55531亿元,同比名义增长9.7%,增速比1-5月份回落0.5个百分点。其中,住宅投资38990亿元,增长13.6%,增速回落0.6个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.2%。

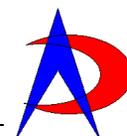
全国房地产开发投资增速



1-6月份,东部地区房地产开发投资30194亿元,同比增长10.8%,增速比1-5月份回落0.5个百分点;中部地区投资11839亿元,增长11.4%,增速回落1.9个百分点;西部地区投资11454亿元,增长4.2%,增速提高1.4个百分点;东北地区投资2044亿元,增长17.7%,增速回落2.2个百分点。

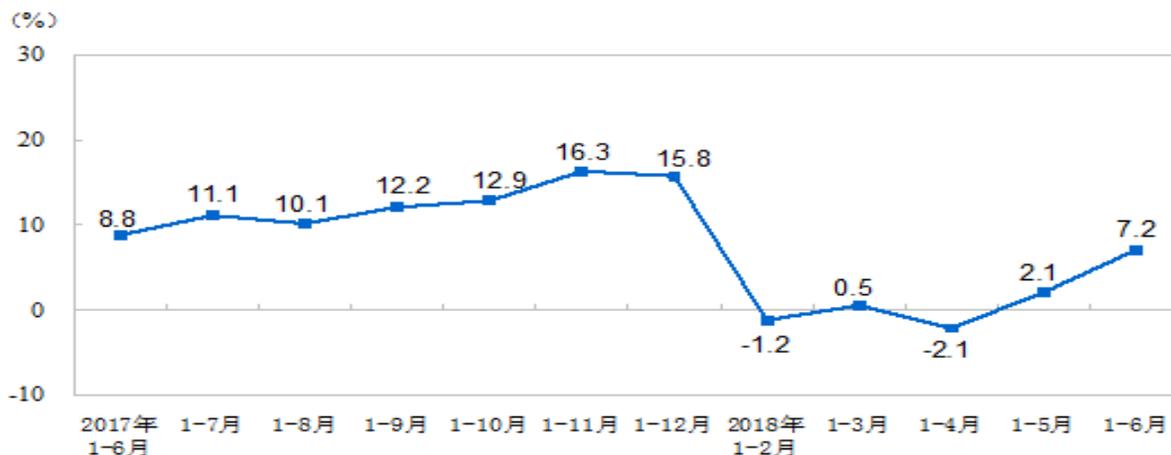
1-6月份,房地产开发企业房屋施工面积709649万平方米,同比增长2.5%,增速比1-5月份提高0.5个百分点。其中,住宅施工面积487933万平方米,增长3.2%。房屋新开工面积95817万平方米,增长11.8%,增速提高1个百分点。其中,住宅新开工面积70611万平方米,增长15.0%。房屋竣工面积37131万平方米,下降10.6%,降幅扩大0.5个百分点。其中,住宅竣工面积25962万平方米,下降12.8%。

1-6月份,房地产开发企业土地购置面积11085万平方米,同比增长7.2%,增速比1-5月份提高5.1个百分点;土地成交价款5265亿元,增长20.3%,



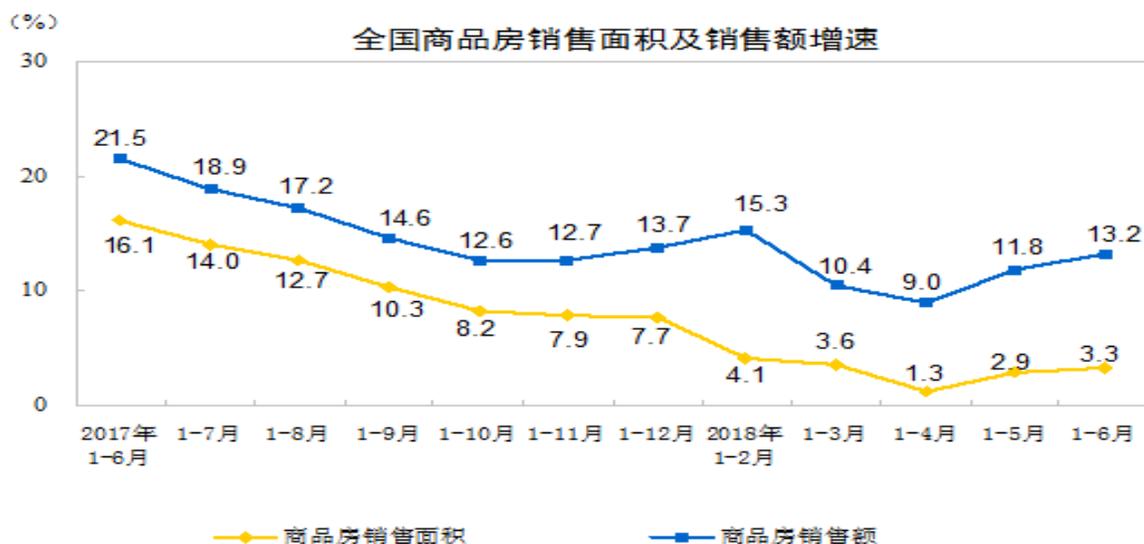
增速提高 4.3 个百分点。

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 77143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%，办公楼销售面积下降 6.1%，商业营业用房销售面积增长 2.4%。商品房销售额 66945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%，办公楼销售额下降 3.2%，商业营业用房销售额增长 5.7%。





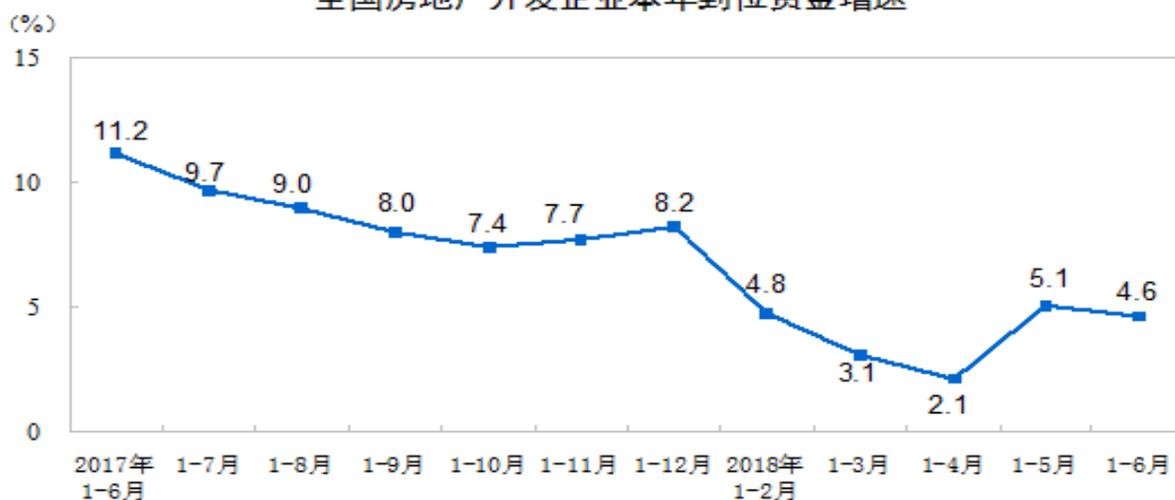
1-6 月份，东部地区商品房销售面积 31596 万平方米，同比下降 5.4%，降幅比 1-5 月份收窄 1.3 个百分点；销售额 36034 亿元，增长 3.9%，增速提高 1.8 个百分点。中部地区商品房销售面积 21588 万平方米，增长 12.8%，增速回落 0.5 个百分点；销售额 14476 亿元，增长 27.0%，增速提高 0.1 个百分点。西部地区商品房销售面积 20621 万平方米，增长 10.0%，增速提高 0.1 个百分点；销售额 14008 亿元，增长 28.2%，增速提高 1.4 个百分点。东北地区商品房销售面积 3338 万平方米，下降 1.1%，1-5 月份为增长 3.3%；销售额 2428 亿元，增长 14.1%，增速回落 4.8 个百分点。

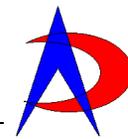
6 月末，商品房待售面积 55083 万平方米，比 5 月末减少 927 万平方米。其中，住宅待售面积减少 642 万平方米，办公楼待售面积减少 47 万平方米，商业营业用房待售面积减少 168 万平方米。

(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 79287 亿元，同比增长 4.6%，增速比 1-5 月份回落 0.5 个百分点。其中，国内贷款 12292 亿元，下降 7.9%；利用外资 28 亿元，下降 73.1%；自筹资金 25541 亿元，增长 9.7%；定金及预收款 26123 亿元，增长 12.5%；个人按揭贷款 11524 亿元，下降 4.0%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速

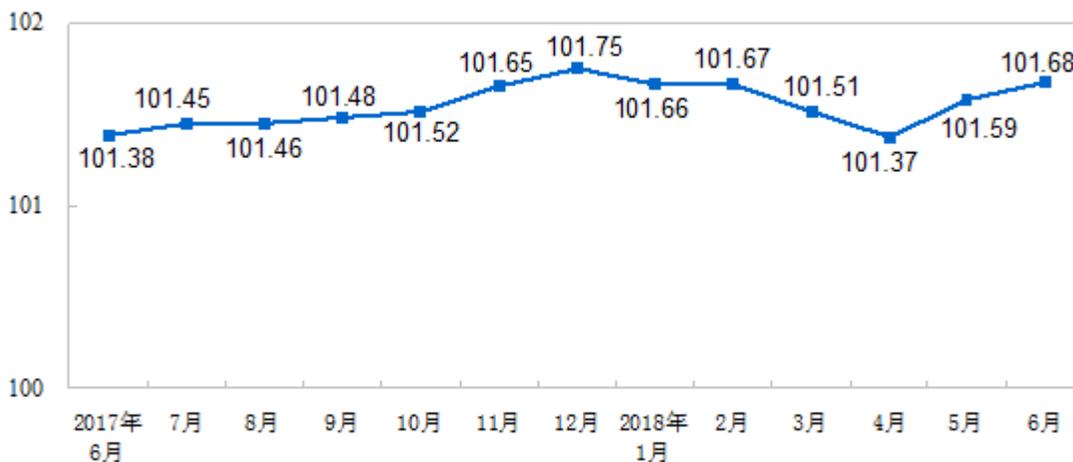




(4) 房地产开发景气指数

6 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 101.68，比 5 月份提高 0.09 点。

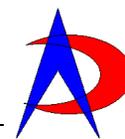
国房景气指数



3、重庆市总体经济形势

根据《2017 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，全年实现地区生产总值 19500.27 亿元，比上年增长 9.3%。按产业分，第一产业增加值 1339.62 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 8596.61 亿元，增长 9.5%；第三产业增加值 9564.04 亿元，增长 9.9%。三次产业结构比为 6.9:44.1:49.0。非公有制经济实现增加值 11924.69 亿元，增长 9.5%，占全市经济的 61.2%。其中，民营经济实现增加值 9832.61 亿元，增长 9.9%，占全市经济的 50.5%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 63689 元（9433 美元），比上年增长 8.3%。

固定资产投资方面，全年完成固定资产投资总额 17440.57 亿元，比上年增长 9.5%。其中，基础设施建设投资 5659.12 亿元，增长 15.8%，占全市固定资产投资的 32.4%；民间投资 9522.88 亿元，增长 13.5%，占全市固定资产



投资的比重为 54.6%。

全年房地产开发投资 3980.08 亿元，比上年增长 6.8%。其中，住宅投资 2632.88 亿元，增长 13.5%；办公楼投资 157.28 亿元，下降 5.3%；商业营业用房投资 671.80 亿元，下降 4.6%。

全年全市建成公租房 120 万平方米。完成城市棚户区改造 383.94 万平方米。完成农村危旧房改造 2.56 万户。

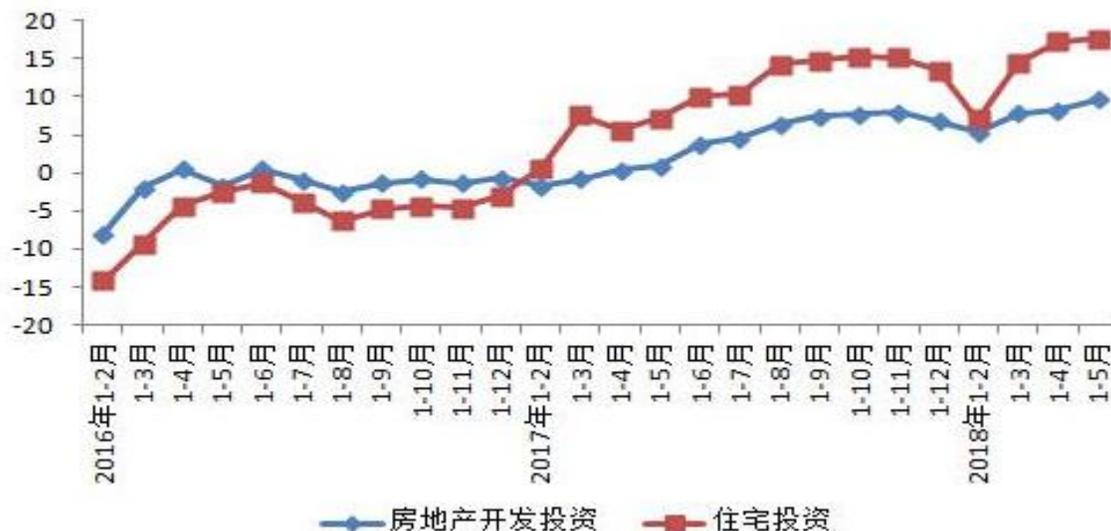
4、重庆房地产开发和销售情况

(1) 房地产开发投资完成情况

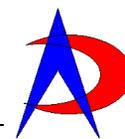
2018 年 1-5 月，重庆房地产开发投资 1461.72 亿元，同比增长 9.6%。其中，住宅投资 1026.32 亿元，同比增长 17.7%。住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.2%。

图 1：重庆房地产开发投资与住宅投资增速

单位：%



1-5 月，房地产开发企业房屋施工面积 22885.58 万平方米，同比增长 1.8%。其中，住宅施工面积 14846.70 万平方米，增长 2.2%。房屋新开工面积 3005.01 万平方米，同比增长 78.1%。其中，住宅新开工面积 2120.49 万平方米，增长 89.9%。房屋竣工面积 979.19 万平方米，同比下降 28.5%。其中，



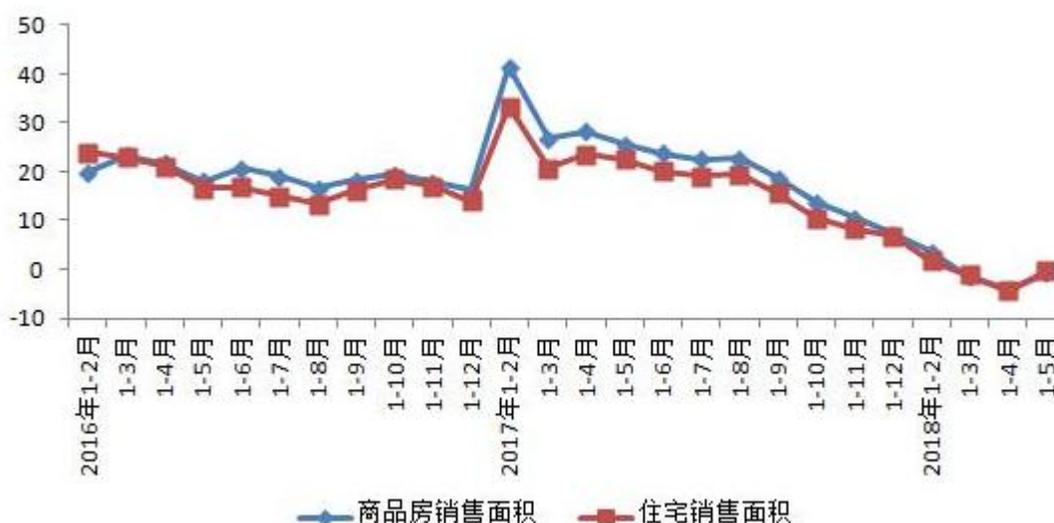
住宅竣工面积 601.70 万平方米，下降 36.8%。

(2) 商品房销售情况

2018 年 1-5 月，商品房销售面积 2690.07 万平方米，同比下降 0.6%。其中，住宅销售面积下降 0.3%，办公楼销售面积下降 11.0%，商业营业用房销售面积下降 4.1%。

图 2：重庆商品房销售面积与住宅销售面积增速

单位：%



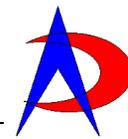
5、房地产行业竞争情况

(1) 行业集中度不断提高

我国房地产行业参与者众多，市场集中度相对较低，但在行业持续受到政策调控的背景下，主要房地产企业品牌效应日渐突显，行业竞争格局逐步发生变化。随着行业市场化程度加深及竞争日益激烈，资本实力强且运作规范的房地产企业将获得更大的竞争优势，通过业务扩张和兼并收购获得更大的市场份额，行业的集中度也将因此逐步提高。

(2) 规模化经营成为主流

由于房地产市场竞争日益激烈，房地产企业的经营风险也逐渐加大。小



型房地产企业由于自身资金、人才实力等方面的限制，难以抵御市场风险的冲击。同时，由于房地产开发项目占用资金较大，为保证资金的安全，银行一般更愿意借贷给开发实力雄厚的大型房地产企业。因此，具有规模效应的房地产开发企业更容易在激烈的市场竞争中保持良好的经营和发展能力。

（3）资本实力决定行业参与者的持续发展能力

土地储备是房地产企业持续经营的重要保证。在房地产行业发展初期，具有政府背景或良好政府关系、能够以低成本取得土地资源的房地产企业在市场竞争中处于有利地位。但是，随着国有土地出让政策的不断完善、国家对闲置土地清理力度的加大，以及市场竞争的加剧，资本实力在企业获取土地资源方面日益重要。

在当前的竞争格局下，与金融机构的合作关系、融资能力、自有资金水平已成为企业实力的重要衡量因素。以市场手段实现社会资本再配置的房地产企业，能够通过资产优化组合及资本结构调整在短期内迅速扩大经营规模，获得竞争优势及持续发展的基础。

（4）房地产行业的发展趋势

我国房地产市场的长期增长来源于人们对住房的新增及改善性需求。未来几年里，我国国民经济持续健康发展和城镇化进程推进带来的新增自住需求、人均可支配收入提升和消费升级带来的对于住房的改善性需求以及投资需求，将共同促进房地产市场长期持续发展。此外，经过前几年的高速发展，在宏观调控政策的影响下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。未来几年，我国房地产行业将呈现以下发展趋势：

①宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，保证房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展，特别是2003~2011年间，全国GDP每年增长速度均超过9%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维



持在 9%以上。近年来，我国经济发展进入新常态后尽管增速有所回落，但在主动调结构、转方式的努力下，产业结构、需求结构、收入分配结构、节能降耗等方面都有积极变化，国民经济运行的质量和效益出现稳步增长，这就为房地产行业的长期稳定发展创造了良好的经济环境。

世界银行研究表明，住宅需求与人均 GDP 有着密切的联系，当一个国家人均 GDP 在 600-800 美元时，房地产业进入高速发展期；当人均 GDP 进入 1,300-8,000 美元时，房地产业进入稳定快速增长期，在 8,000 美元以上进入平稳发展时期。2015 年我国人均 GDP 约为 8,016 美元，预计我国房地产行业将进入平稳发展时期。

②持续快速的城市化进程及居住水平的不断改善为房地产业发展提供源动力

形成房地产市场旺盛需求的直接原因在于人口的大规模向城市迁移，2015 年末我国常住人口城镇化率水平为 56.10%，与发达国家 70%~80%的水平存在较大差距。根据《国家新型城镇化规划（2014—2020 年）》，到 2020 年，中国常住人口城镇化率达到 60%左右，户籍人口城镇化率达到 45%左右，户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距缩小 2 个百分点左右，努力实现 1 亿左右农业转移人口和其他常住人口在城镇落户。按此推算，未来 6 年内我国城市化率平均每年提高 1 个百分点，城市人口相应每年增加 1,300 万左右。

2016 年公布的“十三五规划”提出推进以人为核心的新型城镇化，提高城市规划、建设、管理水平，深化户籍制度改革，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。农业人口的举家进城也将给房地产市场带来巨大的需求。

③调控政策保持长效稳定同时更趋灵活

自 2014 年以来，中央进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。



房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策的调整。

2014年，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。2014年5月20日国务院批转国家发改委《关于2014年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

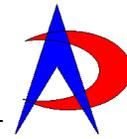
2015年3月，国务院总理在两会表态房地产调控将支持合理的自住需求，对房地产市场要因城因地分类调控，抑制投机炒卖需求，建立长效机制，促进房地产市场健康发展；2015年3月，中国人民银行、住建部、银监会发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，财政部发布《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，有效支持居民自住和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

2016年两会期间，住房和城乡建设部部长概括了中国房地产市场呈现的两级分化的特征，表示未来房地产市场调控政策将实施差别化政策，未来的房地产调控将因地制宜、分类调控，更趋灵活。

④行业竞争格局将进一步深化，行业参与者逐步分化

随着市场竞争的不断加剧，我国房地产行业竞争格局将跨越低层级、无秩序的竞争状态，向品牌及综合实力竞争演变。房地产行业的进入门槛将越来越高，房地产企业之间的竞争将集中在规模、品牌、产品附加价值和企业文化等方面，市场参与者将会越来越重视市场细分和产品品质的差异化。

房地产企业的发展方向也将出现分化，大型房地产企业在资金实力、土地储备方面具有较强的优势，能够实现全国乃至全球布局，开展多盘联动的



开发、销售安排，提升市场占有率，“强者恒强”；而部分中小型房地产企业为应对竞争压力，将向行业细分领域发展，如向物业运营管理商转变，向规划建造商转变等。

4、房地产行业的特征分析

(1) 属于资金密集型行业

房地产行业属于资金密集型行业，土地占用资金量较大，占用期较长。一般房地产项目开发短则两三年，长则五六年，周期普遍偏长，且资金投入量大，资金占压周期亦较长，因此要求房地产开发企业具有雄厚的资金实力和良好的市场信誉。

(2) 较强的地域性差异

由于房地产产品不可移动，房地产产品的研发和销售受区域市场上的居民收入水平、居住习惯、消费观念等因素影响较大，故房地产供求状况受当地经济发展水平和地方特质的影响较大，表现出明显的地域性。从区域上看，我国东部沿海的省份房地产市场容量和需求较大，市场较为成熟，竞争较为充分。

(3) 受宏观经济影响较大

房地产行业与国民经济发展之间存在显著相关性，受国民经济发展的影响最为直接。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产行业投资前景乐观，消费需求膨胀，市场交投活跃；反之，则会出现房地产市场需求萎缩，经营风险增大，进而导致成交量紧缩，市场信心下滑。

(4) 较强的政策敏感性

房地产开发投资销售环节众多且联系紧密，政府土地出让制度、土地规划条件、行业管理规范、税费政策、交易及流通环节管理办法等一系列相关政策法规都直接影响房地产业的发展。政府视房地产政策的调整为宏观调控



经济的一种重要手段。

(5) 典型的稀缺性

经营性土地资源作为房地产行业的生产资料，总体数量有限且具有不可再生性，是一种先天的稀缺性资源。同时，我国土地资源虽然绝对数大，但人均数量少，且山地多，平地少，因此随着国民经济的发展和城镇化的推进，土地资源越来越稀缺。因此，土地的供给从长期来看缺乏弹性，不可能随着价格的增长而无限制地增加供给。我国目前的土地利用现状是地少人多，并且实行严格的耕地保护制度和土地用途管制制度，同时采用招标、拍卖、挂牌的方式出让国有建设用地使用权，进而加剧了土地市场的竞争，土地价格总体呈上升趋势。

(6) 产品开发流程较复杂

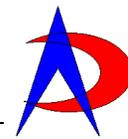
房地产项目开发涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广以及售后服务等诸多环节，接受国土、规划、建设、市政、消防、环保等众多政府部门的审批和监管，因此优秀的房地产开发企业必须具备良好的项目开发流程，对工程施工以高标准、严要求进行管理。

5、影响房地产行业发展的有利和不利因素

(1) 有利因素

① 宏观经济发展稳定

我国房地产行业属于资本密集型行业，且周期性强，因此该行业发展高度依赖宏观经济走势。近 20 年来，我国国内生产总值增长率超过 9%，房地产行业也随之迎来了自身的高度发展时期，逐渐在我国经济发展中占据重要位置。虽然近几年我国国内生产总值增长率有所放缓，房地产行业的强周期性导致其短期内增长也有所放缓，但长期看来，随着宏观经济的稳定发展，仍会保持较为稳定的增长势头。



②居民可支配收入不断增长

房地产行业住宅市场的主要消费主体为家庭，故此该行业的发展依赖于家庭的收入水平。从 2001 年到 2015 年，我国家庭人均收入以每年平均增幅超过 10% 的速度增长，家庭收入的快速增加也增大了居民对改善型房屋的需求量，从而在一定程度上推动了房地产价格的抬升，其增长也将有利于房地产行业未来的发展。

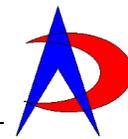
③住房刚性需求稳定

从房地产市场的需求分类看，住宅需求构成房地产市场需求的主导。由于土地供给弹性很小，房价的涨跌主要取决于房屋需求的变化。在住宅需求中，部分需求具有明显的刚性，主要包括城市的拆迁、家庭的分化、对于居住条件改善的愿望以及城市新增人口等产生的住房需求。同时人口年龄结构是影响房屋需求的重要因素。根据国家统计局的抽样调查数据，25-45 岁群体是购买商品房的主体。建国后，我国共出现了三次“婴儿潮”，与未来 15 年房地产市场发展相关的是 1963-1974 年第二次“婴儿潮”和 1980 年代后期出现的第三次“婴儿潮”，未来 15 年仍是我国经济社会发展的“人口红利期”，尤其是第三次“婴儿潮”出生的人群逐渐进入婚龄阶段将再度带来对于住房刚性需求的增长。

④城市化进程稳步推进

我国正处于城市化的快速发展期和消费结构的升级阶段，整个市场将会持续释放对住宅的需求。随着我国城市化进程的加快，城镇人口占全国总人口的比例也在持续增加，由 2005 年底的 42.99% 增长到了 2015 年底的 56.10%。未来几年，中国的城镇人口将会继续增加，这意味着城市住房需求将不断增长，有利于房地产行业的发展。

⑤政府通过房地产政策进行调控



房地产行业不仅是我国经济重要的支柱产业，也是与人民生活息息相关的民生产业。近年来，随着国家经济的快速发展，我国房地产市场需求和投资持续增加，房地产价格也随之上涨。

政府为了抑制过度的房地产投资行为，避免房价波动过大，保障房地产业和国民经济的持续健康发展，对房地产市场实行了一定程度的政策调控。从近年房地产市场的实际运行情况看，宏观调控已初显成效。国家宏观调控将使房地产市场更趋规范，将有利于整个行业的长远发展。

（2）不利因素

①土地成本上涨

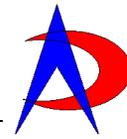
土地是房地产开发企业最重要的生产资料，其占用资金量较大，土地成本在开发成本占有相当大的比重，对房地产开发企业具有重要的影响。同时，土地资源属不可再生资源，随着房地产开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显。房地产开发企业对于土地资源的竞争也直接带动了土地的价格的上涨，进而推高房地产项目开发的成本，压缩房地产行业利润。随着土地出让制度的不断完善，土地资源将有一个新的价值发现与重估的过程，但从中长期看，土地成本仍存在着不断提升的趋势。

②行业融资受限

房地产行业属于资金密集型行业，需要多种融资渠道。目前，我国房地产金融体系还不够完善，主要的融资渠道是银行贷款和债券融资，通过产业投资基金、信托投资基金等渠道进行融资的企业依然不多。房地产项目开发一般周期较长，资金需求较大，资金是阻碍房地产开发企业发展的主要因素。

③人力成本不断提升

随着中国人口增速放缓，人口红利逐渐萎缩，加上目前国内房地产行业



受过专业教育和训练、经验丰富的房地产专家较少，未来的人力成本将不可避免的提升。对于房地产公司而言，除了其本身运营所需要的大量销售、服务和管理人员相关成本会有所增长，人力成本的提高还会显著影响到房地产行业上游的建筑施工等劳动力密集型行业，直接和间接地压缩房地产行业利润空间。

④ 市场竞争加剧

随着我国房地产行业的快速发展，市场参与主体日益增加。伴随着国内一流房地产企业的跨区域发展以及境外房地产企业的不断介入，市场竞争日趋激烈。房地产开发企业未来面临的是在融资能力、技术研发及利用、项目管理、人力资源等方面的综合实力竞争，市场竞争加剧会直接影响房地产开发企业的盈利水平。

6、行业进入壁垒

(1) 资金实力和土地资源壁垒

对房地产企业而言，拥有充足的资金和土地资源是其开展房地产开发业务的必备条件，由于资金具有稀缺性，土地资源具有区域性和独特性，资金实力和土地资源壁垒是进入房地产开发行业的最主要壁垒。

(2) 行业经验壁垒

房地产开发流程较长，涉及土地获取、项目策划、规划设计、建设施工、销售推广以及售后服务等诸多环节，受到土地、建设、环保等众多政府部门的审批和监管，须协调供应商、承包商、设计、销售等各方资源。目前，我国主要房地产开发企业经过多年积累，已经形成了完善的流程管理机制，熟悉各个环节的重点、要点，具备协调各相关方的能力。新进入企业难以在短期内获得足够经验，从而保证业务的有效开展。

(3) 品牌壁垒



在我国经济增速放缓的背景下，房地产行业的市场需求增速也受到一定影响，行业参与者的品牌效应对企业提升市场占有率及行业地位具有重要推动作用。新进入企业难以具备品牌优势，将面临更大的市场风险和不确定性。

7、房地产行业与上、下游行业之间的关联性

房地产上游行业主要为钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业以及建筑施工行业。钢铁、水泥、玻璃等建筑材料价格和建筑施工费用直接与房地产的开发成本相关。因此，房地产行业的景气度对钢铁、水泥、玻璃等建筑材料行业的影响较大。

房地产行业直接面向终端消费者，相关下游行业主要是耐用消费品行业，包括家用装饰建筑材料、家用电器、家具等民用工业，以及物业管理、房地产租售服务业等服务行业。

从目前行业景气度和上下游供需来看，房地产对上下游都有较好的议价能力。

（五）委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人启阳盛公司系股权收购方，被评估单位上海桑祥系股权被收购方。

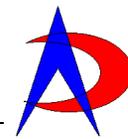
（六）报告使用人

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为启阳盛公司拟收购上海桑祥股权，提供上海桑祥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上海桑祥的股东全部权益。

本次资产评估范围为上海桑祥申报的全部资产和负债。根据上海桑祥经审计的财务报表，截至2018年7月31日，上海桑祥资产总额497,105.12万元，负债总额497,105.22万元，净资产-0.10万元。其中：流动资产为158,279.92万元，主要包括货币资金0.10万元、其他应收款158,279.82万元；非流动资产338,825.20万元，系对渝能公司的长期股权投资；流动负债497,105.22万元，系其他应付款。

委托评估对象和评估范围与启阳盛公司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。

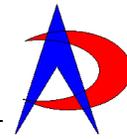
四、价值类型及其定义

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，评估上海桑祥股东全部权益价值。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，评估目的系为启阳盛公司拟收购上海桑祥股权，提供上海桑祥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 2018 年 7 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

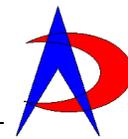
委托人暂未提供。

（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[2017]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；



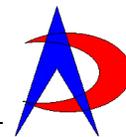
- 6、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（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、竣工备案登记证等复印件；
- 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) 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
- (10) 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《2018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) 国家或行业协会公布的估价对象所在行业状况、市场环境信息;
- (3) 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

本次评估范围内，上海桑祥子公司为渝能公司，渝能公司 8 家子公司中除建安公司与物业公司外，各标的公司均为单纯的房地产开发项目公司，由于各项目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，另一方面，待开发的土地的开发方案、规划等均未确定，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。

本次评估范围内，主要标的公司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。

各个标的公司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。

因此，本次对标的公司股东全部权益采用资产基础法作为评估方法，对标的公司主要资产（存货），根据不同的情况，主要采用假设开发法、收益法、市场法等方法进行评估。

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、银行存款和其他货币资金。

通过现金盘点、审核银行存款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

应收款项包括应收票据、应收账款、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。

(3) 存货

① 开发成本

A、对已取得土地使用权尚未动工的待开发土地，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）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）

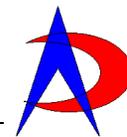
其中待开发土地市场价值选用的估价方法按照《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件。并与评估目的相匹配，根据当地房地产市场的发展状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件选择。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法进行评估。

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

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、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当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 - 税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当利息

2、非流动资产的评估

(1) 长期股权投资

本次评估对控股子公司按照按前述评估程序、过程、原则，进行整体评估，以被投资企业股东全部权益价值乘以持股比例得出长期股权投资的评估值。

(2) 投资性房地产

投资性房地产物业类型包括住宅、车库、商业办公楼及库房等，针对不同类型的投资性房地产，采用不同的评估方法。

对于交易市场活跃的，如商业办公楼、住宅及车库房地产，区域内类似房地产交易案例较多，可以收集到近期类似房地产交易案例，因此，可以采用市场法进行评估；对于库房类资产，出租市场比较活跃，能够获取评估对象可量化的租赁收益，与之对应的经营成本能够合理预期，可以采用收益法



进行评估。

①市场法即将被评估的房地产和市场近期已销售的相类似的房地产进行比较，找出评估对象与多个参照物之间在房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，确定被评估房地产的评估值。

基本公式为：

房地产价格=交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正×区域因素修正×个别因素修正

②收益法是预测评估对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。收益现值法以房地产每年纯收益为假设前提，根据折现率或收益率将收益折算为现值，评定该项房地产的价值。收益法基本计算式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中： A_i 为房地产未来各期产生的净收益

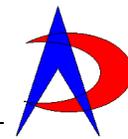
R 为还原利率

i 为房地产产生收益的年份数

(3) 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

(4) 无形资产

纳入评估范围的无形资产系被评估单位的财务软件和工程软件，评估人员通过查阅其购置合同、发票等凭据核实其原始入账价值，了解其受益年限、已受益年限、剩余受益年限，以核实后账面值作为评估值。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产是由于被评估单位因计提坏账准备和存货跌价准备形成的暂时性差异等而形成的资产。

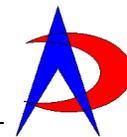
对于递延所得税资产，评估人员通过核查递延税款发生的原因、金额、预计转回期限、已转回金额，并抽查原始发生凭证并对递延所得税资产进行测算以核实账面余额的准确性。

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、应付利息、应付职工薪酬、应交税费、长期借款、递延所得税负债等。

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持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



本次评估目的系为启阳盛公司拟收购上海桑祥股权，提供上海桑祥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、评估程序实施过程和情况

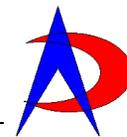
在评估过程中，评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照启阳盛公司与本公司签订的资产评估委托合同，对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，包括但不限于对委托人及被评估单位提供的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，并收集了相关的产权证明文件复印件；对包括会计记录在内的相关资料进行了验证审核；对实物资产实施了实地勘察与核对。同时，根据委估各项资产的具体特点，进行了必要的市场调查与询证以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序等。

（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、投资性房地产及存货等实物资产，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；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

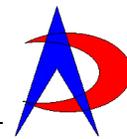
根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、施工合同、工程进度表、预（决）算等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

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 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

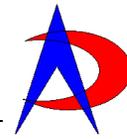
（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托方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。

4、与房地产开发及土地等相关的房地产及金融政策保持相对稳定，无重大变化。

（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。

（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。

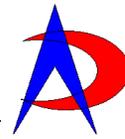
4、本次评估假设各被投资单位开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并根据与业主的合同约定如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期延后所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

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 2018 年 7 月 31 日，上海桑祥的资产总额为 497,105.12 万元，负债总额为 497,105.22 万元，净资产为 -0.10 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 497,105.12 万元；负债评估值为 497,105.22 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 -0.10 万元，评估增值额为 0.00 万元。



评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

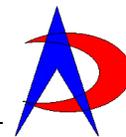
评估基准日: 2018年7月31日

被评估单位: 上海桑祥企业管理有限公司

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	158,279.92	158,279.92	0.00	0.00
2	非流动资产	338,825.20	338,825.20	0.00	0.00
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	338,825.20	338,825.20	0.00	0.00
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	497,105.12	497,105.12	0.00	0.00
21	流动负债	497,105.22	497,105.22	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	497,105.22	497,105.22	0.00	0.00
24	净资产(所有者权益)	-0.10	-0.10	0.00	0.00

通过上述分析,评估师确定上海桑祥股东全部权益在评估基准日 2018 年



7月31日的市场价值为-0.10万元（大写：人民币负壹仟元整）。

十一、特别事项说明

（一）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。

（二）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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

（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。

（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。



（五）房地产开发公司存货评估的特别事项说明

1、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。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。

2、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。

假设项目公司账面开发成本中已包含的资本化利息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。若最终土地增值税清算时，允许利息费用与预测金额不一致，将影响测算结果。

3、对于房地产开发公司基准日已取得土地使用权尚未动工的待开发土地，本次评估根据待开发土地市场价值加上账面投入成本、费用作为评估值。由于本次评估是以被评估单位持续开发现有土地为前提，而项目未来的开发方案、开发进度、开发成本等尚无具体规划，故无法较为准确合理的计算出待开发土地应缴纳的土地增值税、所得税等相关税费，因此，本次评估未考虑土地评估增值可能缴纳的相关税费。另一方面，评估师根据本评估结果中土地的市场价格及账面反映的开发成本及费用，参照税收相关规定，仅就重庆上善置地有限公司土地评估增值部分，在未考虑未来开发成本、费用及房地产开发销售收入等情况下，对土地增值部分可能涉及的土地增值税、所得税等相关税费做了估算，金额约为 13 亿元，但实际缴纳金额可能与上述税费



的估算金额有重大差异，提醒报告使用人在使用本评估报告时，考虑上述事项对经济行为的影响。

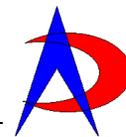
(六) 产权瑕疵

1、渝能公司

序号	科目名称	产权证号	房屋名称	建筑面积	账面价值 (万元)	备注
1	存货	房权证 111 字第 008862 号	重庆经开区团圆堡 9 栋 3 单元 (5-4、7-4)	126.28	656.73	
2	存货	202D 房地证 2007 字第 00677 号	巴南区渝南大道 120 号 门面负-17 号 (阳光九里)	52.81	9.50	
3	存货	202D 房地证 2007 字第 00678 号	巴南区渝南大道 120 号 门面负-18 号 (阳光九里)	41.44	7.45	
4	存货	202D 房地证 2007 字第 00679 号	巴南区渝南大道 120 号 门面负-19 号 (阳光九里)	43.80	7.88	
5	存货	202D 房地证 2007 字第 00680 号	巴南区渝南大道 120 号 门面负-20 号 (阳光九里)	34.77	6.25	
6	存货	202D 房地证 2007 字第 00681 号	巴南区渝南大道 120 号 门面负-21 号 (阳光九里)	32.09	5.77	
7	存货	202D 房地证 2007 字第 00735 号	巴南区渝南大道 120 号 120 号车库 (阳光九里)	1,856.40	443.39	57 个
8	投资性 房地产	房权证 101 字第 084401 号	重庆渝中区人民 支路静园车库	244.45	50.27	
9	投资性 房地产	无	重庆渝中区人民支路 静园住宅 7-1-2	137.06	3.34	
		合计		2,569.10	1,190.58	

(1) 渝能公司产权证号为房权证 111 字第 008862 号，面积 126.28 平方米的 2 套住宅，账面价值 656.73 万元。据介绍，该账面成本系 1992 年唐家院子旧城改造拆迁安置成本，后来该地块开发的项目为“静园”小区，因时间久远，现已无法查实是何原因导致唐家院子的拆迁成本未转入到静园小区的开发成本中。2009 年 12 月，渝能公司已对该房产计提存货跌价准备。

唐家院子的拆迁安置房有两套为渝能公司产权，位于经开区团圆堡，该两套房屋按当时的拆迁政策由拆迁安置户使用，向渝能公司支付租金。该房产渝能公司已提供房屋未来出售说明：参照《关于出售江北区大兴村 192 号 3 单元 4-6 房屋的批复》(渝能公司营[2018]1 号)文件出售单价 730 元/平方米。



本次评估按 730 元/平方米对该项房产进行评估。

(2) 渝能公司位于巴南区渝南大道 120 号阳光九里的 5 个门面，建筑面积 204.91 平方米，57 个车库，建筑面积 1856.40 平方米，房地证仅记载了土地使用权面积，未记载房屋建筑面积。本次评估的房屋建筑面积来源于项目竣工测绘报告。

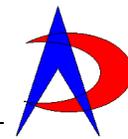
(3) 渝能公司位于渝中区人民支路静园小区的产权证号为房权证 101 字第 084401 号，面积 244.45 平方米的车库。根据渝能公司提供的产权说明，“车位实际已销售给新联物业发展公司，因未知原因一直未给新联物业发展公司办理产权证，因此该部分车位仍在公司财务账上，根据新联物业发展公司提供的收据显示交易时间为 1998 年 7 月 31 日，但该收据的收款事由为房款，无法确认是否为车位款，且无法短时间内完成相关产权调查工作，因此该部分车位存在产权争议”。该房产渝能公司已提供产权瑕疵说明，本次评估对该项资产保留账面值。

(4) 渝能公司位于重庆渝中区人民支路静园小区的住宅 7-1-2，申报建筑面积 137.06 平方米，未提供房屋产权证，根据现场查勘了解，该住宅已出租。本次评估是以被评估单位对上述房屋拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估值的影响。评估人员和被评估单位资产管理人员到现场进行了查勘，对其建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房屋面积与房屋管理部门测量的面积不一致，应以房屋行政主管部门确权面积为准，并相应调整评估值。

2、渝能置业

(1) 存货—开发产品

根据渝能置业申报，纳入本次评估范围内的存货—开发产品中，都市经



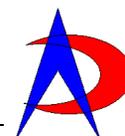
典项目部分车库存在产权瑕疵，具体情况如下：

产权证号	名称	物业类型	建筑面积 (m ²)	备注
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 13 号	商业	127.60	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 18 号	商业	189.19	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 19 号	商业	127.60	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 2 层门面 1 号	商业	234.16	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 3 号	车库	60.27	社区用房，不可售。
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 4 号	车库	60.27	社区用房，不可售。
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 5 号	车库	60.27	社区用房，不可售。
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 6 号	车库	60.27	社区用房，不可售。
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 12 号	车库	60.27	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 13 号	车库	60.27	
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 16 号	车库	39.71	车位窄小
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 17 号	车库	50.96	车位窄小
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 18 号	车库	38.19	车位窄小
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 19 号	车库	51.48	车位窄小
106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 20 号	车库	57.76	车位窄小

上述开发产品清单由渝能置业申报，由于渝能置业未提供分户面积核实资料，评估人员无法对上述房产面积的准确性进行核实。评估人员和渝能置业资产管理人員到现场进行了查勘，对其申报的房屋建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房屋建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确认的面积为准，并相应调整评估值。

根据渝能置业申报，南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 3 号至 6 号为社区经营用房，渝能置业不能对外出售和出租。根据企业人员介绍结合评估人员现场勘查核实，情况基本属实，本次评估未考虑上述车库的价值。

(2) 投资性房地产



根据渝能置业申报，纳入本次评估范围内的投资性房地产城市新锐项目存在产权瑕疵，具体情况如下：

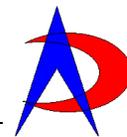
产权证号	名称	物业类型	建筑面积 (m ²)
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#，第 2、3 层全层	商业	85.29
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#，第 2、3 层全层	商业	85.29
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#，第 2、3 层全层	商业	46.31
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号 7-2#	商业	1,210.36
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号 7-2# (2 层)	商业	1,210.36
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号 7-2#	商业	85.29
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号 7-2# (负 1 层)	车库	639.19
房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号 7-2# (负 2 层)	车库	757.44

上述投资性房地产清单由渝能置业申报，由于渝能置业未提供分户面积核实资料，评估人员无法对上述房产面积的准确性进行核实。评估人员和渝能置业资产管理人員到现场进行了查勘，对其申报的房屋建筑面积进行了目测估计并与申报面积核对基本无差异，但未进行专业测量；如果评估人员采用的房屋建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确认的面积为准，并相应调整评估值。

3、晨阳置业

根据晨阳置业申报，纳入本次评估范围内的存货--开发产品中，渝能国际项目部分商业和车库存在产权瑕疵，具体情况如下：

产权证号	名称	物业类型	建筑面积 (m ²)	备注
106 房地证 2012 字第 12956 号	C1 售楼中心 (1-2 层)	商业	3,659.94	不可售
106 房地证 2012 字第 12956 号	C1 售楼中心 (负 1 层)	商业	2,242.63	不可售
106 房地证 2012 字第 10675 号	T10 车库 YN-CT10--6089	车库	50.46	车位通道，不可售
106 房地证 2012 字第 10675 号	T10 车库 YN-CT10--6090	车库	50.46	车位通道，不可售
106 房地证 2012 字第 10675 号	T10 车库 YN-CT10--6091	车库	50.46	车位通道，不可售
106 房地证 2012 字第 10675 号	T10 车库 YN-CT10--6092	车库	50.46	车位通道，不可售



根据晨阳置业申报，C1 售楼中心为经营性会所不能对外出售，但晨阳置业享有经营权，租赁收益归晨阳置业享有，故本次评估对 C1 售楼中心采用收益法进行评估。

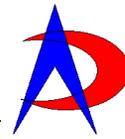
根据晨阳置业申报，T10 车库中涉及 4 个占用通道的车位，经企业人员介绍结合评估人员现场勘查核实，该资产无法对外销售，故本次评估未考虑其价值。

4、万怡公司

(1) 存货-库存商品中位于五江路 9 号负 1-44 号，测绘报告实测建筑面积为 100.49 平方米，经营销人员介绍负 1-44 号可额外使用的公共部分灰空间约 400 平方米；五江路 9 号负 1-56 号，测绘报告实测建筑面积为 145.33 平方米，经营销人员介绍负 1-56 号有部分面积作消防通道使用，因无法量化占用的消防通道面积，因此本次评估未考虑该因素的影响。

(2) 存货-库存商品中位于重庆市江北区桥北苑 3 号（红盒子商业），建筑面积为 1,874.08 平方米，《房地产权证》为“103 房地证 2014 字第 55225 号”，权利人为重庆渝能万怡房地产开发有限公司；根据我国《物业管理条例》的规定，属于物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。经营销人员介绍，该会所不能对外出售，拥有使用权。本次评估采用收益法对该项资产的使用权价值进行了评估。

(3) 投资性房地产中位于重庆市江北区桥北苑 4 号附 3 号（幼儿园），建筑面积为 2041.25 平方米，《房地产权证》为“103 房产证 2008 字第 24595 号”，权利人为重庆渝能万怡房地产开发有限公司；根据我国《物业管理条例》的规定，属于物业管理区域内按照规划建设的公共建筑和共用设施，不得改变用途。经营销人员介绍，该幼儿园不能对外出售，拥有使用权。本次评估采用收益法对该项资产的使用权价值进行了评估。



(4) 经万怡公司营销人员介绍: 存货-库存商品中 R5 两个商业门面作为通道且不可售, R1R2 中 9 个车位、TOT1 中 1 个车位均作为消防车位, 均不可售。本次评估未考虑该部分资产价值。

5、赤峰置业

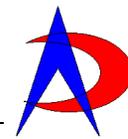
存货-库存商品中“华府尚城”负 2 层车位, 剩余 181 个机械车位未售。根据企业人员介绍, 该项目车位不能办理产权证, 仅拥有使用权, 对于已售出的车位系与购买业主签定使用权协议, 本次评估参照历史成交价对未售车位进行评估。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、万怡公司

(1) 万怡公司与重庆阳光壹佰房地产开发有限公司(以下简称“阳光壹佰”)于 2007 年 9 月 7 日签订了《借款合同》, 阳光壹佰向万怡公司借款 2,000.00 万元; 借款期限为 1 年。双方于 2014 年 6 月 26 日签订《补充协议》明确借款本金为 2,081.76 万元, 借款利息 366.10 万元, 本息合计 2,447.86 万元。约定的还款时间为: 阳光壹佰于 2014 年 7 月 30 日以前支付万怡公司 366.10 万元; 于 2014 年 9 月 30 日以前支付万怡公司 200.00 万元; 于 2014 年 12 月 15 日以前支付万怡公司 1,881.76 万元。由于阳光壹佰未按期归还本金及利息, 万怡公司于 2017 年 8 月 5 日对阳光壹佰提起诉讼, 截至评估基准日尚未判决。截至评估基准日, 万怡公司对该笔债权的账面余额为其他应收款-阳光壹佰 2,311.79 万元, 本次评估暂保留应收款项账面值。

(2) 根据重庆市江北区人民法院出具的《执行裁定书》[(2017)渝 0105 执 5267 号之一、(2018)渝 0105 执 4735 号之一]记载: 重庆安驰电力工程有限公司、重庆北洲实业(集团)有限公司申请执行万怡公司借款合同纠纷两案, 法院依据(2016)渝 0105 民初 14049 号、(2016)渝 01 民初 1012 号民



事判决书，向被执行人万怡公司发出执行通知书，责令其履行生效法律文书确定的义务，两案未履行总金额本息合计 6,503.82 万元。因被执行人万怡公司未主动履行生效法律文书确定的全部义务，法院对万怡公司名下的位于重庆市江北区武江路 9 号负 2-1 超市的房屋进行查封并予以司法处置。申请执行人重庆安驰电力工程有限公司、重庆北洲实业（集团）有限公司均向法院申请将上述财产以第二次拍卖流标价 6,717.17 万元作价抵偿被执行人万怡公司所欠重庆安驰电力工程有限公司、重庆北洲实业（集团）有限公司的债务。截至评估基准日，审计已对万怡公司账面应付重庆安驰电力工程有限公司、重庆北洲实业（集团）有限公司的债务以及位于重庆市江北区武江路 9 号负 2-1 超市进行调整，但尚未办理房屋权属转移登记手续。本次评估仅对抵债资产作价金额与应付债务的差额 213.35 万元在应收账款中进行确认。

2、赤峰置业

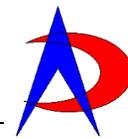
(1) 2015 年 1 月 20 日，赤峰置业、赤峰永成建设集团有限公司（以下简称“赤峰永成”）与中安建设安装集团有限公司赤峰分公司（以下简称“中安建设”）签订了赤峰置业“华府尚城”项目（A、B、C、D）消防工程《分包合同协议书》；赤峰置业、赤峰永成未结算工程款、税款，中安建设于 2017 年 9 月 13 日对赤峰置业、赤峰永成提起诉讼。

(2) 刘士伟等 27 人购买“华府尚城”机械车位，因机械车位故障，于 2018 年 5 月 10 日-2018 年 5 月 22 日，刘士伟等 27 人均对赤峰置业提起诉讼。

3、渝能物业

2015 年 10 月 18 日，渝能物业保安在其管理的渝能国际小区与摊贩发生冲突及纠纷，摊贩状告渝能物业支付赔偿金 31.19 万元。渝能物业账面已计提预计负债 31.19 万元，目前该案判决尚未裁决。

(八) 担保及其或有负债（或有资产）事项



1、渝能公司

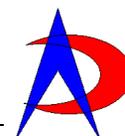
截至评估基准日，渝能公司涉及的抵押担保事项如下：

序号	借款银行及单位	借款日	到期日	借款余额（万元）	利率	保证人
1	上海国际信托有限公司	2013/12/12	2018/12/11	50,000.00	6.12%	中国大唐集团公司提供连带责任保证
2	太平洋资产管理有限责任公司	2015/3/12	2022/3/11	60,000.00	7.55%	中国大唐集团公司提供连带责任保证
3	太平洋资产管理有限责任公司	2015/3/27	2022/3/26	60,000.00	7.55%	中国大唐集团公司提供连带责任保证
4	华润深国投信托有限公司	2016/7/1	2021/6/30	50,000.00	6.90%	中国大唐集团财务有限公司提供连带责任担保
5	泰康资产管理有限责任公司	2016/9/13	2021/9/13	50,000.00	6.50%	中国大唐集团财务有限公司提供连带责任担保
合计				270,000.00		

2、上善置地

截至评估基准日，上善置地涉及的抵押担保事项如下：

序号	抵押权人	账面价值（万元）	担保人	抵押物	备注
1	建信信托有限责任公司	20,000.00	重庆渝能产业（集团）有限公司	1、嘉湾壹号土地使用权 N19-3/03 号地块，其面积为 11078 m ² ，不动产权证书号为渝（2017）北碚区不动权第 000214512 号。 2、嘉湾壹号土地使用权 N17-2/03 地块，其面积为 50650 m ² ，不动产权证书号为渝（2017）北碚区不动权第 000220688 号	长期借款
2	建信信托有限责任公司	4,810.00	重庆渝能产业（集团）有限公司	1、嘉湾壹号土地使用权 N18-3/03 号地块，其面积为 141,501 m ² ，不动产权证书号为渝（2017）北碚区不动权第 000215036 号。 2、嘉湾壹号土地使用权 N16/03 号地块，其面积为 94,138 m ² ，不动产权证书号为渝（2017）北碚区不动权第 000217156 号	长期借款



序号	抵押权人	账面价值 (万元)	担保人	抵押物	备注
3	恒丰银行股份有限公司重庆江北支行	12,674.00	重庆渝能产业(集团)有限公司	1、嘉湾壹号土地使用权 N19-1/03 地块, 其面积为 38543 m ² , 不动产权证书号为渝(2016)北碚区不动权第 001095998 号; 2、嘉湾壹号土地使用权 N19-2/03 地块, 其面积为 42088 m ² , 不动产权证书号为渝(2016)北碚区不动产权证第 001095835 号; 3、嘉湾壹号土地使用权 N11/03 地块, 其面积为 37458 m ² , 不动产权证书号为渝(2017)北碚区不动产权第 000221080 号	长期借款

截至评估基准日, 上善置地为重庆渝能建筑安装工程有限公司提供抵押担保的情况如下:

序号	抵押物	抵押产权证号	抵押面积 (m ²)	抵押权人	备注
1	嘉湾壹号土地使用权 N04-5/02 号地块	渝(2017)北碚区不动产权第 000220956 号	9,247.00	瀚华担保股份有限公司	
2	嘉湾壹号土地使用权 N04-6/02 号地块	渝(2017)北碚区不动产权第 000221189 号	52,506.00	瀚华担保股份有限公司	
	小计		61,753.00		

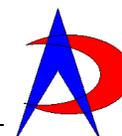
3、万怡公司

截至评估基准日, 万怡公司涉及的存货抵押事项如下:

序号	存货抵押物名称	抵押面积
1	裙楼商业	15,450.15
2	写字楼	4,238.70
3	车库	20,186.04 (513 个)

截至评估基准日, 万怡公司涉及的投资性房地产抵押事项如下:

序号	投资性房地产抵押物名称	抵押面积
1	武江路 9 号附 30-1 号	2336.59



截至评估基准日，万怡公司涉及的查封事项如下：

序号	投资性房地产查封物名称	抵押面积
1	武江路9号负1-1号	2888.73

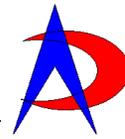
本次评估未考虑上述抵押担保查封事项对评估结论的影响。

(九) 租赁事项

1、渝能公司

截至评估基准日，渝能公司涉及的对外租赁情况如下：

序号	名称	权证号	面积 (m ²)	出租人	承租人	租赁开始日	租赁到期日	所属科目
1	金台大厦第23层3、4、5、6、7号房屋	106房地证2009字第16669号	643.11	渝能公司	重庆金鑫文化传播有限公司	2018.2.1	2019.1.31	投资性房地产
2	金台大厦第23层1、2号房屋		319.62	渝能公司	重庆小当家互联网信息技术有限公司	2018.5.1	2021.4.30	
3	金台大厦第29层	106房地证2009字第16668号	971.42	渝能公司	重庆盈源电力安装工程服务有限公司	2017.2.8	2022.2.7	
4	渝能汽配城库房	106房地证2008字第21253号	156.51	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
5	渝能汽配城库房	106房地证2008字第21252号	180.68	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
6	南城丽居车库负一层	106房地证2007字第06856号	4,345.11	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
7	南城丽居车库负1#	106房地证2007字第06856号	1,132.53	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
8	金台大厦车库负二层	106房地证2012字第29788号	28个车位	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
9	金台大厦车库负三层	106房地证2012字第29789号	26个车位	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
10	静园小区住宅7-1-2	无	137.06	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
11	阳光九里门面17#	202D房地证2007字第00677号	52.81	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	存货
12	阳光九里门面18#	202D房地证2007字第00678号	41.44	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
13	阳光九里门面19#	202D房地证2007字第00679号	43.80	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
14	阳光九里门面20#	202D房地证2007字第00680号	34.77	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	



序号	名称	权证号	面积 (m ²)	出租人	承租人	租赁开始日	租赁到期日	所属科目
15	阳光九里门面 21#	202D 房地证 2007 字第 00681 号	32.09	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	
16	阳光九里车库负一层	202D 房地证 2007 字第 00735 号	1,856.40	渝能公司	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018.4.1	2021.3.31	

2、渝能置业

截至评估基准日，渝能置业涉及的对外租赁情况如下：

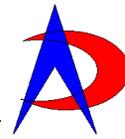
序号	项目名称	权证号	名称	物业类型	建筑面积	出租方	承租方	租赁日期	所属科目
1	都市经典	106 房地证 2005 字第 08864 号	南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 13 号	商业	127.60	渝能置业	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日	存货
2			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 18 号		189.19				
3			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层门面 19 号		127.60				
4			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 2 层门面 1 号		234.16				
5			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 12 号	车库	60.27				
6			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 13 号		60.27				
7			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 16 号		39.71				
8			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 17 号		50.96				
9			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 18 号		38.19				
10			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 19 号		51.48				
11			南岸区南坪镇南兴路 228 号负 1 层车库 20 号		57.76				
12	城市新锐	房权证 101 字第 117689 号	渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#、第 2、3 层全层	商业	85.29	渝能置业	重庆渝能物业服务服务有限公司	2018 年 4 月 1 日至 2021 年 3 月 31 日	投资性房地产
13			渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#、第 2、3 层全层		85.29				
14			渝中区新民街 3 号第 1 层 1#、2#、第 2、3 层全层		46.31				
15			渝中区新民街 3 号 7-2#		1,210.36				
16			渝中区新民街 3 号 7-2# (2 层)	1,210.36					
17			渝中区新民街 3 号 7-2#	85.29					
18			渝中区新民街 3 号 7-2# (负 1 层)	车库	639.19				
19			渝中区新民街 3 号 7-2# (负 2 层)		757.44				
			合计		5,156.72				

3、上善置地

截至评估基准日，上善置地涉及的对外租赁情况如下：

序号	权证号	名称	建筑面积	出租方	承租方	租赁日期	所属科目
1	渝 (2017) 北碚区 不动产权 第 001032262 号	北 B 组团幼儿园	2401.69	上善置地	重庆市渝北区 双凤桥街道 金辰幼儿园	2017.9.15 至 2027.9.14	投资性房地产

4、晨阳置业



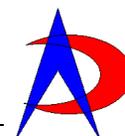
截至评估基准日，晨阳置业涉及的对外租赁情况如下：

序号	项目名称	权证号	名称	物业类型	建筑面积	出租方	承租方	租赁日期	所属科目
1	渝能国际	106 房地证 2012 字第 03933 号	19 号楼裙房 SY- 商业 1 附 16	商业	43.56	晨阳置 业	马富强	2015 年 10 月 15 日至 2018 年 10 月 14 日	存货
2			19 号楼裙房 SY- 商业 2 附 17		55.64		苟淑良	2015 年 10 月 20 日至 2018 年 10 月 19 日	
3		106 房地证 2012 字第 12956 号	C1 售楼中心 (1 层)		1,720.00		徐步艇	保障性期限为 2014 年 9 月 1 日至 2019 年 8 月 31 日；非保障性期 限为 2019 年 9 月 1 日 至 2022 年 8 月 31 日	
4		106 房地证 2012 字第 12956 号	C1 售楼中心 (层)		773.19		徐步艇	2013 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日	
5			C1 售楼中心(负 1 层)		1,020.50		上海车享家汽 车科技服务有 限公司	2016 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日	
6		106 房地证 2010 字第 55486 号	幼儿园	幼儿园	3,586.51		北京红黄蓝儿 童教育科技发 展有限公司	2010 年 10 月 1 日至 2030 年 9 月 30 日	投资性房 地产
			合计		7,199.40				

5、万怡公司

截至评估基准日，万怡公司涉及的对外租赁情况如下：

序号	项目名称	权证号	名称	物业类型	建筑面积	出租方	承租方	租赁日期	所属科目
1	阳光 100 城市广场	103 房地证 2014 字第 55225 号	重庆市江北区 桥北苑 3 号附 5 号 (2 层)	会所	878.7	万怡公司	重庆渝能物业服 务有限公司	2018 年 1 月 1 日 至 2018 年 12 月 31 日	存货
2			重庆市江北区 桥北苑 3 号附 5 号 (1 层)	会所	459.96		重庆渝能产业 (集团)有限公 司	2015 年 11 月 1 日至 2025 年 11 月 31 日	
3			重庆市江北区 桥北苑 3 号附 5 号 (3 层)	会所	535.42		重庆渝能建筑安 装工程有限公司	2015 年 9 月 1 日 至 2025 年 8 月 31 日	
4		103 房地证 2013 字第 1667 号 (大 证)	桥北苑 2 号附 10 号 2-1、3-1 号	商业	3334.58		陈先洲	2013 年 3 月 1 日 至 2021 年 8 月 31 日	
			五江路 9 号附 2 号		149.91		吴朝熠	2017 年 8 月 20 日至 2020 年 8 月 19 日	
5			五江路 9 号附 34 号		928.18		朗见羊	2016 年 5 月 1 日 至 2022 年 4 月 30 日	
6			五江路 9 号附 35 号		103.84		苏娜、宋玉龙	2016 年 4 月 15 日至 2019 年 4 月 14 日	
7			重庆市江北区 五江路 9 号附 3、4、5、7 号 至 29 号，附 30 号 2-3 至 2-12 号门面		3565.86		北京欧润装饰工 程有限公司重庆 分公司	2015 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 19 日	
8			重庆市江北区 五江路 9 号负 1-25 号		48.4		重庆链家房地 产经纪有限公司	2017 年 4 月 20 日至 2020 年 4 月 19 日	
9			重庆市江北区 五江路 9 号负 1-51 号		62.25		修瑜	2016 年 3 月 20 日至 2019 年 3 月 19 日	
10	重庆市江北区 五江路 9 号负	107.33							



序号	项目名称	权证号	名称	物业类型	建筑面积	出租方	承租方	租赁日期	所属科目
11			1-53号		145.33				
			重庆市江北区 五江路9号负 1-56号						
12		103房地证 2014字第 01174号	重庆市江北区 桥北苑2号2 幢	写字楼	3541.09		重庆渝能产业 (集团)有限公 司	2015年5月1日 至2025年4月 30日	
13		103房地证 2013字第 1667号(大 证)	重庆市江北区 五江路9号负 1-1号	商业	2888.73		重庆华润万家生 活超市有限公司	2014年5月1日 至2034年4月 30日	投资性房 地产
14		103房地证 2013字第 1667号(大 证)	重庆市江北区 五江路9号	商业	2336.59		大地影院发展有 限公司	2014年11月1 日至2034年10 月31日	
15		103房产证 2008字第 24595号	重庆市江北区 桥北苑4号附 3号	幼儿园	2041.25		北京北大附中教 育技术有限公司	2014年11月1 日至2028年8月 30日	
合计					21127.42				

(十) 其他可能影响生产经营活动的重大事项

1、渝能公司

截至评估基准日，渝能公司应付股利-重庆顺泰物资（集团）有限公司账面余额 90.00 万元，账龄长，经工商查询，重庆顺泰物资（集团）有限公司已注销。本次评估对该项负债暂保留账面值。

2、万怡公司

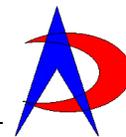
(1) 万怡公司《房地产开发企业资质证书》记载资质等级为 2 级，有效期至 2017 年 7 月 20 日。截至评估基准日，该资质证书已过期。

(2) 万怡公司于 2014 年 8 月 5 日至 2014 年 12 月 16 日向富滇银行股份有限公司重庆分行贷款 3 笔，共计 14,831.11 万元，分别于 2017 年 8 月 4 日至 2017 年 12 月 15 日到期，截至评估基准日，此 3 笔借款已逾期。

(十一) 评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估人员未发现评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项。

(十二) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑除存货（不含待开发土地）以外的其他项目评估增减值涉及的相关税费对评估结论的影响；



未考虑该等资产用于股权转让可能承担的费用和税项。

(十三) 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。

(十四) 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

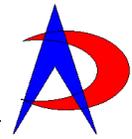
(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(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一年内有效,即 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 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 2018 年 8 月 20 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:

资产评估师:

中国 * 重庆

资产评估师:

二〇一八年八月二十日