

---

重庆建工住宅建设有限公司拟增资  
所涉及的股东全部权益资产评估项目

# 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1852 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年九月三十日

## 目录

资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资产评估报告.....	4
一、 委托方、被评估企业和其他评估报告使用者.....	4
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	10
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	30
九、 评估假设.....	31
十、 评估结论.....	32
十一、 特别事项说明.....	335
十二、 评估报告使用限制说明.....	40
十三、 评估报告日.....	41
备查文件目录.....	39

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；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方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 重庆建工住宅建设有限公司拟增资 所涉及的股东全部权益资产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1852 号

### 摘要

中联资产评估集团有限公司接受重庆建工住宅建设有限公司的委托，就重庆建工住宅建设有限公司拟增资之经济行为所涉及的重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益，评估范围是重庆建工住宅建设有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法和收益法对重庆建工住宅建设有限公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

被评估企业净资产账面值 42,968.32 万元，评估值 68,782.37 万元，评估增值 25,814.05 万元，增值率 60.08%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日使用有效。

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 重庆建工住宅建设有限公司拟增资 所涉及的股东全部权益资产评估项目

## 资产评估报告

中联评报字[2017]第 1852 号

### 重庆建工住宅建设有限公司：

中联资产评估集团有限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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆建工住宅建设有限公司的股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方与被评估单位均为重庆建工住宅建设有限公司。

#### (一) 委托方及被评估单位概况

##### 1. 基本情况

名称：重庆建工住宅建设有限公司

类型：有限责任公司

住所：重庆市渝中区桂花园 43 号

法定代表人：张纯洁

注册资本：叁亿元整

成立日期：1981 年 11 月 01 日

营业期限：1981 年 11 月 01 日至永久

统一社会信用代码：915000002028009114

经营范围：建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，建筑机电安装工程专业承包壹级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，起重设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级，古建筑工程专业承包贰级，模板脚手架专业承包不分等级，防雷工程专业施工乙级，销售钢材、五金、建筑及装饰材料（不含化学危险品）、化工产品（不含化学危险品）、陶瓷制品，建筑材料、建筑设备、起重设备租赁，场地及房屋租赁，普通货运，地质灾害治理工程施工甲级。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经验活动）

## 2. 历史沿革

重庆建工住宅建设有限公司成立于 1953 年，2002 年改制为重庆建工集团股份有限公司全资子公司，是重庆市国有控股施工企业中的骨干力量。其注册资本为人民币 30000 万元。

截至评估基准日，重庆建工住宅建设有限公司股权结构如下：

序号	股东（代表）名称	出资额	出资比例
1	重庆建工集团股份有限公司	30000	100%
	合计	30000	100%

## 1. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，重庆建工住宅建设有限公司资产总额为 351,214.40 万元，负债总额 308,246.08 万元，净资产额为 42,968.32 万元，2016 年实现营业收入 461,307.65 万元，净利润 5,264.42 万元。该公司近 4 年资产、财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
总资产	237,689.21	272,518.58	317,545.47	351,214.40
总负债	219,302.05	250,249.01	292,066.30	308,246.08
净资产	18,387.16	22,269.57	25,479.18	42,968.32
项目	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	449,117.58	453,686.98	458,704.01	461,307.65
利润总额	3,322.53	5,962.04	9,554.55	6,394.23
净利润	2,802.22	<b>4,889.63</b>	<b>8,252.50</b>	<b>5,264.42</b>
审计机构	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

重庆建工住宅建设有限公司 2013 年至 2016 年财务数据摘自其经审计过的财务报表，评估基准日财务数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计出具的（大信审字〔2017〕第 1-01648 号）审计报告。

## （二）委托方与被评估企业之间的关系

本次资产评估的委托方与被评估单位均为是重庆建工住宅建设有限公司。

## （三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

本次评估目的是反映重庆建工住宅建设有限公司全部股东权益市场价值，为其拟增资之经济行为提供价值参依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益。评估范围为重庆建工住宅建设有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债，

账面资产总额为 351,214.40 万元，负债总额 308,246.08 万元，净资产额为 42,968.32 万元。具体包括流动资产 340,917.80 万元；非流动资产 10,296.60 万元；流动负债 306,188.49 万元，非流动负债 2,057.59 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2016 年 12 月 31 日的重庆建工住宅建设有限公司资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	<b>340,917.80</b>
货币资金	9,055.09
应收账款	84,454.20
预付款项	7,660.47
其他应收款	87,749.71
二、非流动资产合计	<b>10,296.60</b>
固定资产	2,562.36
无形资产	3,962.55
长期待摊费用	0
三、资产总计	<b>351,214.40</b>
四、流动负债合计	<b>306,188.49</b>
应付账款	136,134.61
预收款项	40,438.18
应付职工薪酬	0
应缴税费	7,124.77
其他应付款	87,378.18
六、负债总计	<b>308,246.08</b>
七、净资产（所有者权益）	42,968.32

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。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的被评估企业申报的主要资产为应收类债权、存货、投资性房地产、固定资产、无形资产-土地使用权及其他无形资产-办公软件。

#### 1. 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面价值 157,366.44 万元，约占评估

范围内总资产的 44.81%。重庆建工住宅建设有限公司申报评估的实物资产主要包括存货、其他非流动资产、在建工程、固定资产和投资性房产等。这些资产的分布情况和特点如下：

(1) 存货包含原材料、在库周转材料、库存商品和已完工尚未结算款。其中原材料主要为各项目部购买的金属材料及各种配件等；周转材料为生产经营购进钢管、扣件、电脑、打印机、办公桌以及低值易耗品等；库存商品为一处抵债房产；已完工尚未结算款为被评估企业承接的分别在全国各地的各种施工项目，已完工尚未结算工程正常施工进行并无潜亏的迹象。

(2) 其他非流动资产及在建工程均为各项目搭建的板房和临时设施。截止评估基准日均为在用状态。

(3) 截至评估基准日，纳入本次评估范围房屋建筑物(含投资性房地产)共 58 项，建成于 1963 年至 2010 年之间，为企业购买、抵债而来的商品房或自建的办公楼，分布在重庆各主城区。房屋建筑物类资产的建筑质量和维护保养总体情况较好，能满足正常的办公需要。

(4) 纳入评估范围的机器设备共 133 项(套)，账面原值 3,094.63 万元，账面净值 1,548.62 万元，为塔吊、起重机、升降机、全站仪等，购置日期为 2002 年至 2016 年；

其中车辆 35 辆，账面原值 666.46 万元，账面净值 226.78 万元，包括有长安、东风、福特、大众、奥迪等品牌的车辆，购置日期为 2000 年至 2015 年之间。

其中电子设备 346 项(套)，账面原值 236.52 万元，账面净值 60.94 万元，为电脑、打印机、空调、投影仪以及办公家具等，购置于 2006 年至 2016 年间。

截至评估基准日，上述设备均能正常使用。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业账面无形资产包含土地使用权和办公软件。

本次评估土地使用权为重庆建工住宅建设有限公司所持有的 14 宗国有土地使用权，均为出让性质，分布在重庆各主城区；办公软件主要有广联达软件、兴鹏工程造价管理系统和金山 wps 专业版，由预算部、市场部和信息中心使用。

企业无账外无形资产。

### **(三) 企业申报的表外资产的类型、数量**

企业无申报的表外资产。但是经过评估人员的询问了解以及查询相关产权资料，了解到企业存在如下表外房产：

101 房地证 2013 字第 28053 号位于渝中区新华路 138 号 B 栋 11 层房产、101 房地证 2013 字第 28054 号位于渝中区新华路 138 号 B 栋负二层 210#房产、101 房地证 2013 字第 28055 号位于渝中区新华路 138 号 B 栋负二层 205#房产、101 房地证 2013 字第 28056 号位于渝中区新华路 138 号 B 栋负二层 201#房产、101 房地证 2013 字第 28057 号位于渝中区新华路 138 号 B 栋负二层 209#房产，以上房产均属于拆迁还房，目前均出租状态，前期因建工住宅建设有限公司原因未及时办理产权证导致后期未入账，本次评估未将上述房产纳入评估范围。

除上述房产外，企业无其他表外资产。

### **(四) 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**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的重庆建工住宅建设有限公司 2016 年 12 月 31 日的资产负债表、利润表等财务报表，除此外未引用其他机构报告内容，此次评估的其他工作皆由中联资产评估集团有限公司独立完成，未引用其他中介服务机构的报告内容。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 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

《重庆建工集团股份有限公司总经理办公会议纪要》[2017]第 11 期

##### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订)；
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）
3. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
4. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
5. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资委、财政部

国资发产权[2006]306号)；

6. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)

7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令, 2003年);

8. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);

9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号(2005年));

10. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令, 2003年12月31日);

11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

12. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号);

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号)；

14. 《国家出资企业产权登记管理暂行办法》；

15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### **(三) 评估准则依据**

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);

3. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);

4. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230号);

5. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);

7. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
11. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
12. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);
13. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);
14. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第 33 号);
15. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

#### **(四) 资产权属依据**

1. 《房屋产权证》及《房地产权证》;
2. 《机动车行驶证》;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

#### **(五) 取价依据**

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
3. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号);
4. 《中国人民银行贷款利率表》(2015 年 10 月 24 日起执行);
5. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
6. 其他参考资料。

#### **(六) 其它参考资料**

1. 重庆建工住宅建设有限公司评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
3. wind 资讯金融终端；
4. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。收益法适用的前提条件是：（1）被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也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。重庆建工住宅建设有限公司历史经营状况稳定，能够形成稳定的现金流，未来收益能够进行相对合理地估计，故可以采用收益法进行评估。

市场法适用的前提条件是：（1）存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；（2）公开市场上有可比的交易案例。由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，市场公开资料较缺乏，可选取的参照案例数量不够多，故本次评估未采用市场法。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。由于重庆建工住宅建设有限公司处于继续经营状态，预期可以获利，且能够收集历史资料，因此适宜采用资产基础法进行评估

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

### (二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

## 1. 流动资产

### (1) 货币资金：为现金、银行存款。

库存现金存放于被评估企业财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对银行存款的评估，评估人员采用对银行存款账户函证方式证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，以核实后账面值确认评估值。

### (2) 应收账款

评估人员在对应收账款核实无误的基础上，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。应收账款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为0%。

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，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内的为3%，1年-2年为5%，2年-3年为20%，3年-4年为30%，4年-5年为50%，5年以上为100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项账面余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值，坏账准备按评估有关规定评估为

零。

### (3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议和劳务合同等资料，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务和收到的货物情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，以核实后账面值作为评估值。

### (4) 其他应收款

对其他应收账款的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，并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。其他应收款采用账龄分析及个别认定的方法确定评估风险损失。

对关联方、职工个人、集团内部的往来款和信用质量保证金，评估风险坏账损失的可能性为 0。

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，按财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内的为 3%，1 年-2 年为 5%，2 年-3 年为 20%，3 年-4 年为 30%，4 年-5 年为 50%，5 年以上为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收款项账面余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值，坏账准备按评估有关规定评估为零。

### (5) 存货

被评估单位存货主要有原材料、在库周转材料、库存商品及按照建造合同核算的已完工尚未结算的工程项目。对于周转正常的原材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。企业在库周转材料购买时间较短，其账面值由购买价和合理费用构成；对于该部分周转材料，经核实，由于其种类型号繁多，单个价值量小，周转相对较快，购进时间较短，账面单价接近基准日市场价格，故以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于周转材料中的办公设备及办公家具，评估人员进行抽查盘点，查阅入账凭证及原始发票，依据基准日市场价值乘以成新率计算确定评估值。对于库存商品的评估，评估人员向财务人员询问其基本情况并查阅相关资料，最后将该库存商品并入房屋建筑物中评估。并对于已完工尚未结算款，评估人员查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、原始结算凭证和账簿等有关资料，并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况，向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况，核实基准日账面值构成内容的合理性，评估按照核实后账面值确定评估值。

#### （6）其他流动资产

对其他流动资产的评估，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录以及纳税申报表，以证实其他流动资产的真实性、完整性。经核实其他流动资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

## 2. 非流动资产

### （1）投资性房地产

根据投资性房地产的特点，建筑结构、使用性质，并结合本次评估目的，评估人员收集同类不动产的市场交易案例、租金水平等资料，

采用市场法和收益法对委估投资性房产进行评估。

### 1) 市场法

原理：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其计算的一般公式为：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

其中：房地产状况调整系数=区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其测算的一般步骤如下：

- 1.搜集交易实例；
- 2.选取可比实例；
- 3.建立比较基础；
- 4.进行交易情况修正；
- 5.进行市场状况调整；
- 6.进行房地产状况调整；
- 7.计算比较价值。

### 2) 收益法

预测估价对象的未来收益，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估价对象价值或价格的方法。结合估价人员对估价对象周边市场租赁情况的调查及估价对象实际情况，本次估价拟采用如下收益法公式：

$$V_1 = \frac{a}{r-g} \times \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+r} \right)^n \right]$$

$$\frac{b}{r} \times \left[ 1 - \left( \frac{1}{1+r} \right)^m \right] \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

$V_2=$

$V=V_1+V_2$

其中：V—表示房地产的收益价格

$V_1$ —表示年收益递增期内的收益价格

$V_2$ —表示年收益递增期外的收益价格

a—表示房地产的自价值时点起第一年纯收益

r—表示房地产的资本化率

g—表示纯收益逐年递增的比率

n—表示纯收益递增年限

b—表示收益递增率增长长期内结束时点的租金水平

m—表示收益递增期外的收益年限

(2) 固定资产-房屋建筑物类资产。

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，本次评估对自建房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对于企业购买的建筑物主要采用市场比较法进行评估。

1) 重置成本法

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

#### a.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，套用《重庆市建筑工程计价定额》(2008)、《重庆市装饰装修工程计价定额》(2008)、《重庆市安装工程计价定额》(2008)、《重庆市工程建设费用定额》(2008)、《重庆市工程造价信息》(2016年四季度)计算工程造价。

#### b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

表 4-1 前期及其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率费率% (含税)	费率费率% (不含税)	依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.11%	1.11%	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	2.20%	2.08%	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	工程造价	0.27%	0.25%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.60%	0.57%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.03%	2.86%	计委建设部计价格(2002)10号
6	招投标代理费	工程造价	0.29%	0.27%	计价格(2002)1980号
	小计		7.50%	7.14%	

#### c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

表 4-2 贷款利率表(2015-10-24)

项目	年利率%
一、短期贷款	

六个月以内(含六个月)	4.35
六个月至一年(含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至三年(含三年)	4.75
三至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

### B.成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### C.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### 2) 市场比较法

市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- A、搜集交易实例的有关资料；
- B、选取有效的可比市场交易实例；
- C、建立价格可比基础；
- D、进行交易情况修正；
- E、进行交易日期修正；
- F、进行区域因素修正；
- G、进行个别因素修正；
- H、求得比准价格，确定被评估建筑物的评估值。

#### (3) 固定资产-设备类

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结

合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

评估值=重置全价×成新率

#### A、重置全价的确定

##### 1) 机器设备

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、设备前期费、运杂费、安装调试费、其他费用及资金成本等；

故设备重置全价计算公式如下：

设备重置全价=设备含税购置价+设备前期费+运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本-可抵扣增值税

其中：

可抵扣增值税=含税购置价格/(1+17%)×17%+(运杂费+安装调试费)/(1+11%)×11%

##### ①购置价

对于目前仍在生产和销售的设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

##### ②设备前期费及其他费

设备前期及其他费用由设备安装使用所必要、正常的勘察设计费、招标代理费、环境评价费、安全评价费组成。其计费标准及计费方式，本次主要依据现行的有关市场惯例、或现行的有关政策文件的规定进行计算确定。详见下表：

序号	项目名称	取费基数	依据
1	建设单位管理费	投资额	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	投资额	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	投资额	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究报告	投资额	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	投资额	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	投资额	计价格(2002)1980号
小计			

### ③运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费，运杂费率根据地区及离车站、码头的距离决定，具体按相关行业概算指标中规定的费率计取。计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备原价} \times \text{设备运杂费率}$$

### ④安装调试费

参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率予以测算确认。计算公式为：

$$\text{设备安装费} = \text{设备含税购置价} \times \text{设备安装费率}$$

## 2) 运输车辆

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、牌照拍卖费、牌照等杂费，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{购置价（含税）} + \text{车辆购置税} + \text{牌照等杂费} - \text{可抵扣增值税}$$

$$\text{其中：车辆购置税} = \text{购置价（含税）} / (1 + 17\%) \times \text{税率}$$

$$\text{可抵扣增值税} = \frac{\text{设备购置价}}{1 + 17\%} \times 17\%$$

## 3) 电子设备

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价（含税）确定重置全价。

## B、成新率的确定

### 1) 机器设备成新率

对于专用设备和通用机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场查勘了解，确定其尚可使用年限。

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

对于已使用年限已经达到甚至超过了经济寿命年限的设备，主要是把设备的一个大修期作为设备尚可使用年限的上限，减去设备上一次大修至评估基准日的时间，余下的时间便是设备的尚可使用时间。

对于国家明文规定限期淘汰、禁止超期使用的设备，其尚可使用年限不能超过国家规定禁止使用的日期，而不论设备的现时技术状态如何。

对于国家明文规定需要检定合格方可使用的设备，必须在检定合格的基础上进行评估；检定不合格的设备，无论新旧，均按报废设备处理。

### 2) 车辆成新率

主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场查勘情况进行调整。

$$\text{使用年限成新率} = \frac{(\text{经济使用年限} - \text{已使用年限})}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = \frac{(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程})}{\text{规定行驶里程}} \times 100\%$$

运输车辆的成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

### 3) 电子设备成新率

主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

## C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

### (3) 在建工程

对在建工程的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、现场查勘、相关工程合同等账务记录，以证实在建工程的真实性、完整性。经核实在建工程账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

### (4) 无形资产-土地使用权

对于无形资产-土地使用权的评估，评估人员根据评估对象现场勘查和有关资料的收集情况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，选用市场比较法和成本逼近法进行评估。

#### 1) 市场比较法

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取评估对象在评估期日地价的方法：

基本公式： $P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

P — 待估宗地价格；

$P_B$  — 比较实例价格；

A — 待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B — 待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地  
价指数；

C — 待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条  
件指数；

D — 待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条  
件指数；

E — 待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

## 2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加  
上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价格  
的估价方法。其基本公式为：

土地价格 = (土地取得费及有关税费 + 土地开发费用 + 利息 + 利润 +  
土地所增值收益) \* 年期修正系数 \* (1 + 交易税费费率)

按公式初步测算土地价格后，应根据待估宗地在区域内的位置和宗  
地条件，考虑是否需要进行其他因素修正，确定土地价格

## (5) 其他无形资产

评估人员根据评估明细表，与总账、明细账核对使金额及内容相  
符，核对主要资产的原始记账凭证。按照重要性原则，根据其他无形  
资产的类型、金额等特征收集了其他无形资产的购置合同与发票、技  
术说明书等评估相关资料。向企业调查了解其他无形资产的购置、使  
用情况；调查了解其他无形资产账面原值构成、摊销方式等相关会计

政策与规定以核实无误的账面值确认为评估值。

#### (6) 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。经核实递延所得税资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

#### (7) 其他非流动资产

对其他非流动资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、工程合同、业务内容、摊销政策及原始记账凭证等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性和完整性。经核实其他非流动资产账表单相符，以核实后账面值确定为评估值。

### 3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

#### (三) 收益法介绍

##### 1. 方法概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算被评估企业的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之

间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

## 2.评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的会计报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日的应收、应付股利等流动资产(负债)；呆滞或闲置设备、房产等非流动资产(负债)，定义其为基准日的溢余或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

## 3.评估模型

### 1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益(净资产)价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：评估对象未来第  $i$  年的预期收益(自由现金流量)；

$r$ ：折现率；

$n$ ：评估对象的未来经营期；

$C$ ：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

$C_1$ ：评估对象基准日存在的流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

$C_2$ ：评估对象基准日存在的非流动性溢余或非经营性资产(负债)价值；

$I$ ：评估对象基准日的长期投资价值；

$D$ ：评估对象的付息债务价值。

## 2) 收益指标

本次评估,使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和,测算得到企业的经营性资产价值。

## 3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率  $r$ ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

$W_d$ ：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$W_e$ : 评估对象的权益比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ : 所得税后的付息债务利率;

$r_e$ : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场期望报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

#### 4.收益年限的确定

根据公司目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预测期确定为2017年1月-2021年12月，预计其在2021年进入稳定期。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### (一) 评估准备阶段

1.2017年7月中旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2017年7月中旬，评估项目组人员对纳入评估范围资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估阶段是2017年7月1日至7月21日。按照本次评估确定采用的评估方法。

1.对企业申报的评估范围内资产进行清查和核实，主要工作如下：

(1) 听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2) 对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

(3) 根据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘察和盘点；

(4) 查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估企业提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计资产瑕疵情况，请

被评估企业核实并确认这些资产是否属于企业、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

(6) 对大型设备，了解管理制度和维护等情况，查阅并收集技术资料、购买合同资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；

(7) 对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### **(三) 评估汇总阶段**

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

## **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **(一) 一般假设**

#### **1.交易假设**

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### **2.公开市场假设**

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的

判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3.资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

## (二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3. 评估对象在未来预测期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

8. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

### (一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出被评估企业在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论：

资产账面价值 351,214.40 万元，评估值 368,538.61 万元，评估值与账面价值比较增值 17,324.21 万元，增值率 4.93 %。

负债账面值 308,246.08 万元，评估值 308,246.08 万元，评估值无增减值。

净资产账面价值 42,968.32 万元，评估值 60,292.53 万元，评估值与账面价值比较增值 17,324.21 万元，增值率 40.32%。详见下表。

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	340,917.80	340,906.01	-11.79	-
2	非流动资产	10,296.60	27,632.60	17,336.00	168.37
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	2,674.63	5,988.73	3,314.10	123.91
5	固定资产	2,562.36	10,069.91	7,507.55	292.99
6	在建工程	3.12	3.12	-	-
7	无形资产	3,962.55	10,476.90	6,514.35	164.40
8	其中：土地使用权	3,884.39	10,398.74	6,514.35	167.71
9	递延所得税资产	810.50	810.50	-	-
10	其他非流动资产	283.43	283.43	-	-
<b>11</b>	<b>资产总计</b>	<b>351,214.40</b>	<b>368,538.61</b>	<b>17,324.21</b>	<b>4.93</b>
12	流动负债	306,188.49	306,188.49	-	-
13	非流动负债	2,057.59	2,057.59	-	-
<b>14</b>	<b>负债总计</b>	<b>308,246.08</b>	<b>308,246.08</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>15</b>	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>42,968.32</b>	<b>60,292.53</b>	<b>17,324.21</b>	<b>40.32</b>

## (二)收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法(DCF)对企业股东全部权益价值进行评估。重庆建工住宅建设有限公司在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的净资产

账面值为 42,968.32 万元，评估后的股东全部权益价值(净资产价值)为 68,782.37 万元，评估增值 25,814.05 万元，增值率 60.08%。

### (三) 评估结果的差异分析及最终结果的选取

#### 一、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 68,782.37 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 60,292.53 万元高 8,489.84 万元，高 14.08%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

2.收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### 二、评估结果的选取

收益法是以判断整体企业的获利能力为核心，其价值内涵包括企业各项有形及无形资产给股东带来的未来利益的流入，比较接近企业实际和潜在能力情况，比较客观反映企业价值和股东权益价值。而资产基础法评估结果，反映企业各单项资产价值累加并扣除负债后的净额，未包含企业经营管理能力等不确指无形资产的价值，且潜在的盈利能力存在一定程度的脱节。故我们本次选用收益法结果作为本次评估的最终评估结果，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次重庆建工住宅建设有限

公司净资产价值参考依据。由此得到该企业股东全部权益在基准日时点的价值为 68,782.37 万元。

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

根据重庆市第一中级人民法院民事裁定数（2003）渝一中民裁字第 565-3 号裁定：将重庆银帆物业发展有限公司所有的位于渝中区美专校街 53 号 C 区危改工程的 2 号楼（现名米罗花园）负一层整层建筑面积 700 平方米的房屋抵偿给重庆住宅建设有限公司所有，以冲抵其欠重庆建工住宅建设有限公司的相应债务。此房屋还未办理产权登记，此房屋有产权瑕疵。后期因重庆建工住宅建设有限公司未配合办理产权过户手续，故该房产的产权人仍然为重庆银帆物业发展有限公司。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1.原告重庆建工住宅有限公司因被告重庆基良房地产开发有限公司一再拖欠工程进度款的违约行为提出仲裁申请，且已向中院申请基良公司破产清算。

2.原告重庆建工住宅有限公司因借款纠纷起诉被告王开均、余飒英，截至2016年12月31日，该案正在执行。

3.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆华川置业有限公司，截至2016年12月31日，该案已审理终结，双发达成协议，款项陆续收回。

4.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆隆鑫花漾湖地产有限公司，截至2016年12月31日，该案已审理终结，款项陆续收回。

5.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告汉中泽顺房地产开发有限公司、重庆建昌房地产开发有限公司，截至2016年12月31日，该案正在重审一审。

6.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆绅帝富达实业发展（集团）有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理。

7.原告重庆建工住宅有限公司因借款纠纷起诉被告黄文平、李洪梅一案，截至2016年12月31日，该案已审理终结，判决结果执行中。

8.原告重庆建工住宅有限公司因借款纠纷起诉被告杨勇，截至2016年12月31日，该案已审理终结，判决结果执行中。

9.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告车怀中，截至2016年12月31日，该案已审理终结，判决结果执行中。

10.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆置尚房地产开发有限公司，截至2016年12月31日，该案执行完毕。

11.原告重庆建工住宅有限公司因借款纠纷起诉被告骆建亚，截至2016年12月31日，该案正在执行。

12.原告重庆建工住宅有限公司因借款纠纷起诉被告黄建，截至2016年12月31日，该案正在执行。

13.原告重庆建工住宅有限公司因被告骆建亚诉原告工程款一案提出反诉，截至2016年12月31日，该案审理中。

14.原告重庆建工住宅有限公司因民间借贷纠纷起诉被告蔡炳然、沈正会，截至2016年12月31日，该案审理中。

15.原告重庆建工住宅有限公司因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆鲁商房地产有限公司，截至2016年12月31日，该案正在执行。

对于上述事项，企业在账务上均有体现。上述诉讼中已结案且胜诉的案件，款项收回可能性极大，并且被告方可以提供房产作为抵债资产，故存在潜亏可能性较小，因此本次评估不考虑上述事项对评估结果的影响。

16.原告重庆瑞其建筑节能科技发展有限公司因全轻混凝土原材料

购销合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告兴业银行两路口支行346050100100067295账户存款34万元被冻结。

17.原告重庆三和新农贸有限公司因钢材供应合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告兴业银行两路口支行346050100100067295账户存款800万元被冻结。

18.原告重庆元舟商贸有限公司因租赁合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司一案，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告兴业银行两路口支行346050100100067295账户存款10.37155万元被冻结，兴业银行两路口支行346050100100085824账户存款10.37155万元被冻结。

19.原告江北区思恩钢模租赁站因租赁合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司一案，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告兴业银行两路口支行346050100100067295账户存款130万元被冻结，兴业银行两路口支行346050100100085824账户存款130万元被冻结，浦发银行上清寺支行8314015740006559账户存款130万元被冻结。浦发银行上清寺支行8314015740006559账户和兴业银行两路口支行346050100100085824账户被冻结金额已于2017年1月4日全部解冻。

20.原告重庆帝尔照明器材有限责任公司因重庆富黔房地产开发有限公司将重庆财信广场项目工程发包给重庆建工住宅建设有限公司，重庆建工住宅建设有限公司将部分安装工程分包给被告何伟，原告向被告何伟供应照明器材至今未付全部货款提出诉讼，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告重庆建工住宅建设有限公司重庆银行两路口支行160101040012918账户存款35万元被冻结。

21.原告武隆县锦钢建材租赁站因租赁合同纠纷起诉被告重庆建工

住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告重庆银行两路口支行180101040004218账户存款110万元被冻结，2017年1月19日法院已扣划116.0478万元。

22.原告四川飞强混凝土有限公司因四川省建设工程预拌混凝土供应合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告重庆银行两路口支行180101040004218账户存款800万元被冻结。

23.原告绵阳市涪城区腾达建筑材料租赁站因建筑周材租赁合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在执行，致被告民生银行两路口支行1109014210002415账户存款260万元被冻结，被冻结金额于2017年1月9日全部解冻。

24.原告渝北区峰华建材经营部因采购合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告招商银行校场口支行232080004410001账户存款13万元被冻结。

25.原告骆建亚因建设工程施工合同纠纷起诉被告重庆建工住宅建设有限公司，截至2016年12月31日，该案正在审理，致被告工行重庆南岸支行3100027019200012015账户存款5.106835万元被冻结。

26.部分房屋建筑物涉及诉讼事项，详见下表：

	坐落	权证号	房产状态
1	九龙坡区黄桷坪尖山堡 70 号	105 房地证 2010 字第 26035 号	为案件提供担保，被限制交易，不影响房产目前使用状态，包括出租和自用，故本次评估不考虑该事项对评估结果的影响。
2	九龙坡区黄桷坪尖山堡 69-70 号	房权证 105 号字第 084502 号	
3	渝中区桂花园 43 号 1 幢	101 房地证 2010 字第 12191 号	
4	渝中区桂花园 43 号 2 幢	101 房地证 2010 字第 12207 号	
5	渝中区桂花园 43 号 3 幢	101 房地证 2010 字第 12211 号	
6	渝中区桂花园 43 号 4 幢	101 房地证 2012 字第 04854 号	
7	渝中区桂花园 43 号 5 幢	101 房地证 2010 字第 12208 号	
8	渝中区桂花园 43 号 6 幢	101 房地证 2010 字第 12210 号	
9	新建二村 126#旁边	104D 房地证 2010 字第 00691 号	
10	渝中区李子坝正街 113 号附 1 号 2-2#、2-3#	101 房地证 2010 字第 14181 号	
11	渝中区李子坝正街 113 号附 4 号	101 房地证 2010 字第 14182 号	

	5-1#	
12	渝中区李子坝正街 113 号附 4 号 5-2#	101 房地证 2010 字第 14183 号
13	渝中区李子坝正街 113 号附 1 号 5-1#	101 房地证 2010 字第 14186 号
14	渝中区李子坝正街 113 号附 1 号 2-1#	101 房地证 2010 字第 14187 号
15	沙坪坝区渝碛路 135 号	104 房地证 2011 字第 56354 号
16	石坪桥横街 66 号	114 房地证 2010 字第 093594 号
17	九龙坡区陈家坪朝田村 181-14-1 号	114 房地证 2011 字第 205614 号

### (三) 抵押、质押事项

101 房地证 2010 字第 10378 号位于渝中区民生路 228 号附 1 号房产、101 房地证 2011 字第 52657 号位于渝中区北区路 53 号 53-2#房产、101 房地证 2011 字第 52704 号位于重庆市渝中区北区路 53 号 2-1#房产、101 房地证 2011 字第 52700 号位于重庆市渝中区北区路 53 号 2-2#和 101 房地证 2011 字第 52707 号位于重庆市渝中区北区路 53 号 3-1#房产抵押给中国建设银行股份有限公司重庆中山路支行，用于融资借款 1800 万元。

105D 房地证 2010 字第 00435 号位于九龙坡区原九龙十社（西郊四村 178 号）土地抵押给中国农村商业银行股份有限公司巴南支行，融资借款 3000 万元。

### (四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

### (五) 其他需要说明的事项

1. 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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

2. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3. 评估过程中，在对设备进行勘察时，因检测手段限制等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

4. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，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公允市价，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格的影响，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。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(四) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(五) 评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，即自 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日使用有效。超过一年，需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年九月三十日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡为

资产评估师:



资产评估师:



二〇一七年九月三十日

## 备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业法人营业执照(复印件);
3. 审计报告;
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料;
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);