

共三册
第一册
(单位编
号：060
0)

重庆建工第三建设有限责任公司拟增资
所涉及的其股东全部权益市场价值资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2017]第2330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、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、 评估目的	16
三、 评估对象和评估范围	16
四、 价值类型及其定义	22
五、 评估基准日	22
六、 评估依据	22
七、 评估方法	26
八、 评估程序实施过程 and 情况	37
九、 评估假设	39
十、 评估结论	40
十一、 特别事项说明	42
十二、 评估报告使用限制说明	50
十三、 评估报告日	51
备查文件目录	53

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、被评估单位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。

重庆建工第三建设有限责任公司拟增资
所涉及的其股东全部权益市场价值资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2017]第2330号

摘要

中联资产评估集团有限公司接受重庆建工第三建设有限责任公司的委托，就重庆建工第三建设有限责任公司拟增资之经济行为所涉及的其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第三建设有限责任公司股东全部权益，评估范围是重庆建工第三建设有限责任公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产及相应负债。

评估基准日：2016年12月31日。

价值类型：市场价值。

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：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司申报的资产总额548,880.67

万元,净资产53,071.34万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析，以收益法结果确定评估值。

经本次评估，截至评估基准日2016年12月31日，重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益市场价值为93,073.47万元（人民币大写：玖亿叁仟零柒拾叁万肆仟柒佰元整），评估增值40,002.13万元，增值率75%。

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

本资产评估报告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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

重庆建工第三建设有限责任公司拟增资
所涉及的其股东全部权益市场价值资产评估项目

资产评估报告

中联评报字[2017]第2330号

重庆建工第三建设有限责任公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司委托，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，对重庆建工第三建设有限责任公司拟增资之经济行为所涉及的其股东全部权益在评估基准日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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方及被评估单位均为重庆建工第三建设有限责任公司。

(一) 委托方暨被评估单位概况

公司名称：重庆建工第三建设有限责任公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：重庆市渝中区袁家岗1号

法定代表人：杨帆

注册资本：30,000.00万元人民币

成立日期：1986年03月27日

营业期限：永久

统一社会信用代码：915000007339743120

经营范围：普通货运（按许可证核定期限从事经营）。

房屋建筑工程施工总承包壹级,市政公用工程施工总承包壹级,建筑装饰装修工程专业承包壹级,预应力工程专业承包贰级,机电设备安装工程专业承包壹级,建筑幕墙工程专业承包贰级,公路工程施工总承包贰级,土石方工程专业承包壹级,公路路基工程专业承包贰级,公路路面工程专业承包贰级,消防设施工程专业承包壹级,钢结构工程专业承包壹级,起重设备安装工程(二级),地质灾害防治工程施工甲级,预拌商品混凝土专业承包（二级）,防雷工程专业施工乙级,文物保护工程施工（二级）,环境污染治理甲级,隧道工程专业承包贰级,城市及道路照明工程专业承包叁级（以上经营范围凭资质证书执业）；销售金属配件、日用化学品、建筑材料(不含危险化学品)、普通机械设备,机械配件加工,房屋、设备租赁,停车场。（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）*

1. 历史沿革

重庆建工第三建设有限责任公司前身为重庆第三建筑工程公司,经2002年1月改制组建。是重庆市国有独资企业及重庆建工集团核心企业。

重庆建工第三建设有限责任公司注册资本30,000.00万元。

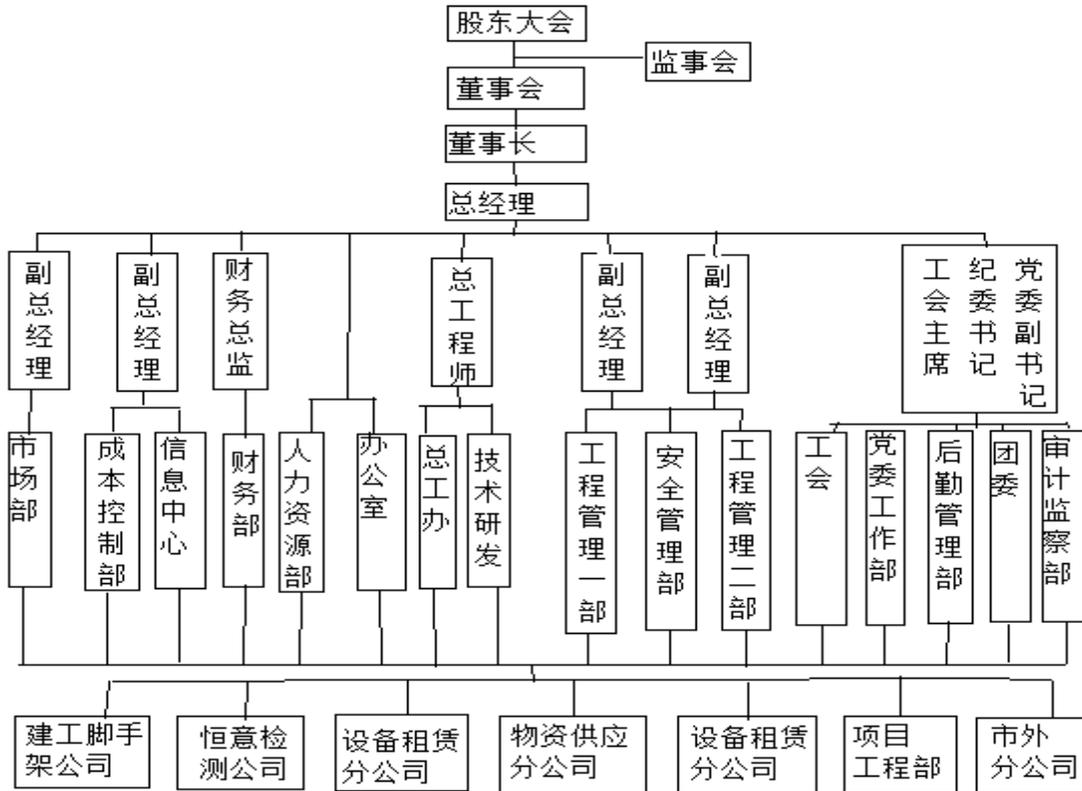
2010年12月20日,重庆建工集团股份有限公司出资10,000.00万元,业经重庆中瑞会计师事务所有限公司审验,并出具中瑞会验字（2010）第42号《验资报告》。2013年8月5日,重庆建工集团股份有限公司货币增资20,000.00万元,经重庆渝证会计师事务所有限公司审验,并出具渝证会验字（2013）第542号《验资报告》。

截至评估基准日,重庆建工第三建设有限责任公司股权结构如下

:

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
重庆建工集团股份有限公司	30,000.00	100.00
合计	30,000.00	100.00

2. 组织机构图



3. 取得的资质情况

(1)根据中华人民共和国住房和城乡建设部2016年5月24日核发的《建筑业企业资质证书》记载，重庆建工第三建设有限责任公司具备：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资质，有效期至2021年3月4日。

(2)根据重庆市城乡建设委员会2016年2月4日核发的《建筑业企业资质证书》记载，重庆建工第三建设有限责任公司具备：公路工程施工总承包贰级、建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、公路路基工程专业承包

贰级、公路路面工程专业承包贰级、建筑幕墙工程专业承包贰级、其中设备安装工程专业承包贰级、隧道工程专业承包贰级，有效期至2021年2月3日。

(3)根据重庆市渝中区建设和交通委员会2016年9月27日核发的《建筑业企业资质证书》记载，重庆建工第三建设有限责任公司具备：机电工程施工总承包叁级、城市及道路照明工程专业承包叁级，有效期至2021年1月25日。

4. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日2016年12月31日，重庆建工第三建设有限责任公司资产总额为548,880.67万元，负债总额495,809.33万元，净资产额为53,071.34万元，实现营业收入600,588.57万元，净利润7,113.38万元。重庆建工第三建设有限责任公司近5年资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	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	218,434.31	456,978.62	439,383.28	488,564.10	548,880.67
总负债	201,830.58	417,583.99	394,535.40	440,950.94	495,809.33
净资产	16,603.73	39,394.63	44,847.88	47,613.16	53,071.34
项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	528,216.69	675,945.19	570,857.49	611,531.96	600,588.57
利润总额	2,896.33	4,357.06	7,339.10	9,880.27	8,446.51
净利润	2,164.72	3,692.50	6,185.29	8,200.59	7,113.38
审计机构	大信会计师事务所(特殊普通合伙)				

重庆建工第三建设有限责任公司2012-2016年财务数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的财务报表，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）审计并出具的（大信审字[2017]1-1625号）审计报告。

(二) 影响企业经营的宏观及行业发展分析

1. 宏观经济环境

(1) 国际方面

全球经济环境增速放缓。2016年世界经济增长与预期一致，GDP增长高于上年。根据相关机构（IMF，国际货币基金组织）预测，2016年全球经济增长率为3.1%，2015年全球经济增长率2.5%，2014年全球经济增长率2.6%，由此可见，2016年全球经济增速有所提高。

全球CPI涨幅回落，大宗商品价格震荡上行。2016年，发达国家和发展中国家CPI同比上涨0.7%和4.5%，比上年回落0.3和0.2个百分点。大宗商品方面，2016年能源价格比2015年有所上升，受石油输出国组织（OPEC）2016年11月达成限产协议影响，原油价格涨幅逾40%。2016年12月18日，纽约期货市场轻质原油价格为53.72美元/桶，较上年年末上涨45.03%。国际金价震荡上涨，2016年年末黄金现货价格为1150美元/盎司，较上年年末上涨8.46%。

国际金融市场大幅动荡。一是主要经济体货币政策持续分化，国际经济环境复杂性增加导致政策制度难度进一步加大。2016年，11个国家实施了降息措施或实行宽松货币政策，另有5个发展中经济体升息。二是其他主要货币对美元明显贬值，2016年，多个国家和地区本币对美元贬值，少数新兴市场货币对美元贬值。三是世界股指不畏政治意外，全面上涨，涨幅达8.4%，这是2012年以来首次出现的年度涨幅。

(2)国内方面

2016年，面对复杂多变的国际环境，以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，坚定推进改革，妥善应对风险挑战，引导形成良好社会预期，经济社会保持平稳健康发展，实现了“十三五”良好开局。

根据国家统计局数据统计，全年国内生产总值744127亿元，其中，第一产业增加值63671亿元，增长3.3%；第二产业增加值296236亿元，增长6.1%；第三产业增加值384221亿元，增长7.8%。

2012-2016年国内生产总值及其增长速度



数据来源:国家统计局

1)工业

全年全部工业增加值247860亿元，比上年增长6.0%。规模以上工业增加值增长6.0%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长2.0%；集体企业下降1.3%，股份制企业增长6.9%，外商及港澳台商投资企业增长4.5%；私营企业增长7.5%。分门类看，采矿业下降1.0%，制造业增长6.8%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长5.5%。

2012-2016年全部工业增加值及其增长速度



数据来源:国家统计局

2)固定资产投资增速放缓

全年全社会固定资产投资606466亿元，比上年增长7.9%，扣除价格因素，实际增长8.6%。其中，固定资产投资（不含农户）596501亿元，增长8.1%。分区域看，东部地区投资249665亿元，比上年增长9.1%；中部地区投资156762亿元，增长12.0%；西部地区投资154054亿元，增长12.2%；东北地区投资30642亿元，下降23.5%。



数据来源:国家统计局

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资18838亿元，比上年增长21.1%；第二产业投资231826亿元，增长3.5%；第三产业投资345837亿元，增长10.9%。基础设施投资118878亿元，增长17.4%，占固定资产投资（不含农户）的比重为19.9%。民间固定资产投资365219亿元，增长3.2%，占固定资产投资（不含农户）的比重为61.2%。高技术产业投资37747亿元，增长15.8%，占固定资产投资（不含农户）的比重为6.3%。六大高耗能行业投资66376亿元，增长3.1%，占固定资产投资（不含农户）的比重为11.1%。农林牧渔业、水利、环境保护等短板领域投资快速增长。

3)金融

年末广义货币供应量（M2）余额155.0万亿元，比上年末增长11.3%；狭义货币供应量（M1）余额48.7万亿元，增长21.4%；流通中货币（M0）余额6.8万亿元，增长8.1%。

全年社会融资规模增量17.8万亿元，比上年多2.4万亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额155.5万亿元，比年初增加15.7万亿元，其中人民币各项存款余额150.6万亿元，增加14.9万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额112.1万亿元，增加12.7万亿元，其中人民币各项贷款余额106.6万亿元，增加12.6万亿元。

2016年年末全部金融机构本外币存贷款余额及其增长速度

指 标	年末数（亿元）	比上年末增长（%）
各项存款	1555247	11.3
其中：境内住户存款	606522	9.9
其中：人民币	597751	9.5
境内非金融企业存款	530895	16.6
各项贷款	1120552	12.8
其中：境内短期贷款	380020	3.6
境内中长期贷款	635052	17.8

数据来源：国家统计局

2017年一季度宏观经济数据向好，超出市场预期。一季度GDP增速达6.9%，连续两个季度回升，主要宏观经济指标特别是规模以上工业增加值、房地产、固定资产投资、财政收入等超预期增长。数据超预期并不能认定经济拐点到来经济是否启动新周期，仍需要观察。短期看，经济上行因素占上风，但长期下行压力比较大，经济结构调整是一个中长期过程。一季度经济有可能是经济下行过程中的一个小反弹，二三四季度再上升概率不大。未来受房地产政策加码、出口形势和金融去杠杆等政策影响，将逐步走低，完成全年目标没有问题。未来宏观经济政策，“稳”是主基调。

2.中国建筑业市场分析

自2009年以来，建筑业增加值占国内生产总值比例始终保持在6.5%以上。经初步核算，全年全社会建筑业实现增加值49522亿元，比上年增长6.60%，增速低于国内生产总值增速0.10个百分点，但仍然高于2010年以前的水平，建筑业国民经济支柱产业的地位稳固。

(1)建筑业的现状

1)建筑业主要指标全面飘红，回暖趋势明显

不同于2015年的下行颓势，2016年建筑业主要指标全面飘红，增速回升，新签合同额、房屋施工面积、房屋竣工面积、企业数量更是一举扭转了去年的负增长态势，增长最快的是新签合同额，2016年超过21万亿元，同比增长15.4%，比去年高出15.6个百分点。建筑业的回暖趋势明显。

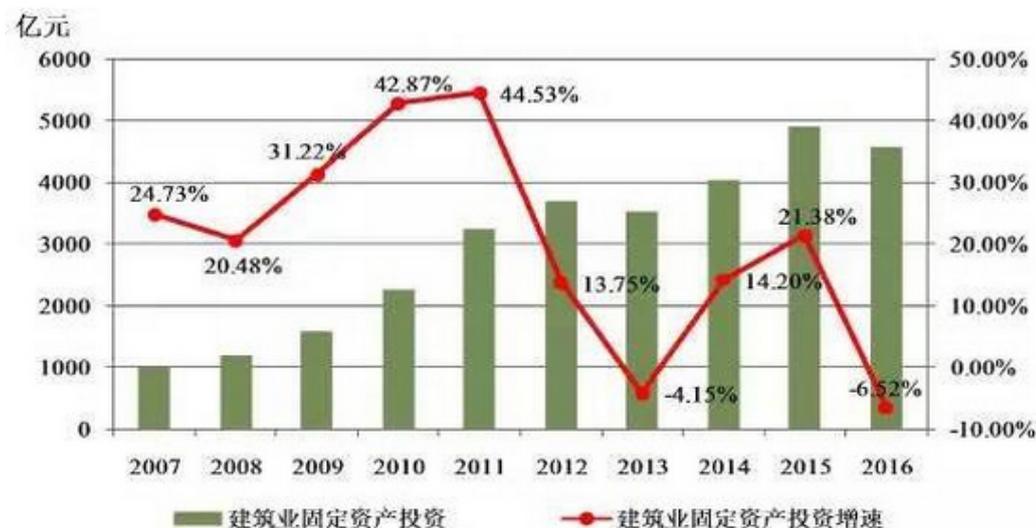
指标	数量	增速	增速比上年增加	备注
建筑业总产值 (亿元)	193,567	7.1%	4.8个百分点	增速连续5年下降后出现反弹
新签合同额 (亿元)	212,768	15.4%	15.6个百分点	增速转负为正
房屋施工面积 (亿平方米)	126.4	2.0%	1.4个百分点	增速转负为正
房屋竣工面积 (亿平方米)	42.2	0.4%	1.2个百分点	增速转负为正
利润总额 (亿元)	6,745	4.6%	3个百分点	增速连续2年下降后出现反弹
建企数量 (个)	83,017	2.6%	2.9个百分点	增速转负为正

2016年建筑业主要发展指标一览

2)建筑业转型升级势在必行

2016年全社会固定资产投资（不含农户）比上年增长8.1%，增速已是连续5年下降，而建筑业固定资产投资增速更是出现大幅震荡，由上年增长（21.38%）变为负增长（-

6.52%)。在全社会调结构、转方式的大背景下，说大投资时代已然过去似乎也并无不可，事实上，建筑业这么大的体量，投资所能带来的增长效应会越来越微弱，很多企业也加大了在建筑工业化、技术创新等方面的投入，转型升级势在必行。



2007—2016年建筑业固定资产投资及增速

3) “一带一路”成果显著，带动对外承包工程新签合同额增长

2016年我国对外承包工程业务新签合同额2440亿美元（折合人民币1.6万亿元），同比增长16.2%，增速比上年提高6.6个百分点。

结合商务部统计数据，2016年在“一带一路”沿线国家的对外承包工程新签合同额1260亿美元，比去年增长了36%，在同期总额中占比达51.6%，承担起我国对外工程承包的半壁江山，增长带动作用明显。

从我国企业对外承包工程的竞争力来看，根据ENR公布的2016年度“全球最大250家国际承包商”排名，我国内地共有65家企业入选，数量与上年持平，其中27家企业排名有所提升，新进榜企业7家。

4) 区域市场格局相对稳定，跨省经营规模持续增长

从我国31个省市完成的建筑业总产值和新签合同额来看，区域市场格局相对稳定，与去年相比变化不大，按照我国的区域划分：

①市场规模最大的集中在华东（以江苏、浙江、上海、山东、福建为代表）和华中地区（河南、湖北、湖南），另外，北京、广东、四川和重庆4个省市建筑规模也位居前列。从市场集中度来看，2016年建筑业总产值排名前11位（均超过7000亿）的省市完成的总额占全国建筑业总产值的69%，江浙两省持续领跑。

②市场增长最快的集中在西南（以云、贵两省为代表）和华北地区（以京津为代表），湖北、陕西、福建等省份也增势良好。2016年，贵州、云南以20%左右的增速位居前两位。

③新疆、西藏地区不稳定因素较多，在建筑业总产值和新签合同额上的表现也波动较大，如西藏2015年建筑业总产值增长50%，新签合同额增长69%，在一片不景气中表现十分抢眼，2016年增速却出现大幅回落。新疆地区近两年的增长情况也不甚理想。

④东北地区建筑市场持续萎缩，其中辽宁地区近两年的建筑业总产值更是连续以30%左右的速度下滑，难改颓势。

在各地区完成的建筑业总产值中，有一部分属于本地企业在外省完成的，这在一定程度上说明了本地企业的对外拓展能力。2016年各地区跨省完成的建筑业产值占全国建筑业总产值的34%，比上年提高1个百分点，对外拓展能力保持稳定。其中仅浙江、江苏两省的跨省产值之和就占到全部跨省产值的37%。而从各地区的外向度（即本地区在外省完成的建筑业产值占本地区建筑业总产值的比例）来看，北京、浙江、上海排名前3位，有50%以上的建筑业产值是在外省完成的，体现了全国化经营的竞争实力。

(2) 我国建筑业发展情况

根据国家统计局发布的数据，2017年第一季度，GDP数据同比增长6.9%，增速较去年第一季度的6.7%小步回暖。同时，全国建筑业一季度总产值3.4万亿元，同比增长10.8%；全国建筑业房屋建筑施工面

积达到77亿平方米，同比增长2.5%，较去年同期的0.3%可谓快速增长。整体来说，作为国民经济的支柱产业，其依然处于稳定发展之中。

除此之外，在国家统计局所发布的数据中还可以看到，2017年一季度，建筑业在外省完成的产值累计值达10864.08亿元、建筑工程产值累计值达30030.88亿元、建筑业竣工产值累计值达16798.37亿元。如图显示，与2013年、2014年、2015年、2016年相比，这几个关键数据皆呈稳定上升趋势。

在“十三五”期间，投资仍然是稳定拉动我国经济增长的重要方式之一，也将为建筑业带来一定的发展机遇。根据国家统计局对2017年1~4月份投资数据的解读，其投资增速总体平稳，投资结构也在持续改善，其中1~4月份全国固定资产投资（不含农户）144327亿元，同比增长8.9%，增速比一季度低0.3个百分点，尤其是基础设施投资高位运行，补短板效应增强。另外，房地产开发投资继续增加，商品房待售面积进一步减少。在前期房地产销售面积快速增长的带动下，2017年以来房地产开发投资继续增加。1~4月份，房地产开发投资27732亿元，同比增长9.3%，对全部投资增长的贡献率为20.1%，拉动投资增长1.8个百分点。房地产市场去库存效果显著。4月末，全国商品房待售面积比3月末减少1341万平方米、比2016年末减少2070万平方米；特别是1~4月份，非重点城市商品房销售面积同比增长25.7%。因此，对于建筑业企业来说，未来仍然是可以大展身手。

（三）委托方与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托方和被评估单位均为重庆建工第三建设有限责任公司。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

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第三建设有限责任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第三建设有限责任公司股东全部权益。评估范围为重庆建工第三建设有限责任公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司账面资产总额为548,880.67万元，负债总额495,809.33万元，净资产额为53,071.34万元。具体包括流动资产534,037.03万元；非流动资产14,843.64万元；流动负债492,408.36万元，非流动负债3,400.97万元。具体情况如下：

被评估单位：重庆建工第三建设有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目名称	账面值
货币资金	30,943.17
应收票据	11,000.96
应收账款	211,631.20
预付款项	13.89
其他应收款	82,430.08
存货	195,939.10
其他流动资产	2,078.62
流动资产合计	534,037.03
长期股权投资	595.37
投资性房地产	4,165.49
固定资产净额	1,907.91
无形资产	6,429.37
递延所得税资产	1,745.50

项目名称	账面值
非流动资产合计	14,843.64
资产总计	548,880.67
短期借款	39,988.00
应付票据	11,096.00
应付账款	292,814.13
预收款项	34,034.19
应交税费	5,524.88
应付利息	37.33
其他应付款	102,741.54
其他流动负债	6,172.30
流动负债合计	492,408.36
长期应付职工薪酬	3,400.97
非流动负债合计	3,400.97
负债合计	495,809.33
所有者权益	53,071.34

上述资产与负债数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2016年12月31日的重庆建工第三建设有限责任公司资产负债表，本次评估是在经审计后报表基础上进行的。

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单位申报的主要资产为应收类债权、存货、固定资产、投资性房地产、长期股权投资及无形资产等。

纳入本次评估范围的主要资产的权利人为重庆建工第三建设有限责任公司。其中：

1. 存货

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司纳入评估范围的存货账面值 195,939.10

万元，其中：原材料账面值959.73万元，为各项目部购买的金属材料及各种配件；在用周转材料1,027.55万元，为生产经营用电脑、打印机等电子设备；产成品2,834.79万元，为经营过程中抵债而来的商品

房；已完工尚未结算款191,117.02万元，为被评估企业承接的各地的施工项目。

2.房屋建筑物类资产

纳入本次评估范围房屋建筑物(含投资性房地产)共30项，其中：投资性房地产16项，建筑面积12512.29m²，账面原值4,773.39万元,账面净值4,165.49万元，为外购的商品房及写字楼，主要分布在重庆市江北区、渝中区及九龙坡区，建成年代主要为2007年；固定资产—房屋建筑物14项，建筑面积13090.57m²，账面原值1,772.87万元，账面净值933.15万元，为主要为自建办公楼，主要分布在重庆市渝中区、大渡口区、南岸区及渝北区，主要建成于60年代到80年代，以及2000年后。房屋建筑物类资产的建筑质量和维护保养总体情况较好，能满足正常的办公和经营需要。

3. 机器设备类资产

设备类资产包括机器设备、运输设备和电子设备，其中：

(1)机器设备：纳入本次评估范围的机器设备共计81台，账面原值2,396.86万元，账面净值901.21万元，包括塔机、发电机、数控钢筋调直机、成型弯箍机、楼板测厚仪、等离子切割机、等施工机械设备。上述生产设备大多2000年~2016年安装并投入使用，现大部分设备在设计负荷下正常使用，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全。

(2)运输设备：纳入本次评估范围的运输车辆共计16辆，账面原值387.10万元，账面净值71.93万元，主要包括各种办公用轿车、越野车、自卸货车，主要购置于2004至2016年间，除其中一辆已处置外，其他车辆均可正常使用。

(3)电子设备：纳入本次评估范围的电子设备共计9台，账面原值33.97万元，账面净值1.62万元，包括监控设备、装订机、除湿机、复印机等，主要购置于2006年后，电子设备均可正常使用。

4.长期股权投资

纳入本次评估范围的长期投资账面余额为 595.37 万元，未计提减值准备。长期股权投资共有2项。具体账面价值情况表和长期投资总体情况表如下：

单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 %	投资成本	账面价值	核算方法
1	重庆建工脚手架有限公司	2000-9-1	50	375.00	375.00	成本法
2	重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司	2003-9-3	20	32.00	220.37	权益法
合 计				407.00	595.37	-

(1) 重庆建工脚手架有限公司

公司名称：重庆建工脚手架有限公司

类 型：有限责任公司

住 所：重庆市渝中区袁家岗1号

法定代表人：曾宪权

注册资本：750(万人民币元)

成立日期：2000年9月1日

营业期限：永久

统一社会信用代码：91500103450417436E

经营范围：附着式升降脚手架生产、销售、使用、施工，建筑设备、模板租赁,机械配件加工；普通货运（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）。[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]

截至评估基准日，重庆建工脚手架有限公司实收资本为750.00万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	金额(万元)	出资比例%
1	重庆建工第三建设有限责任公司	375.00	50.00
2	四川日月高新农业开发有限公司	268.80	35.84
3	重庆富牌农机有限公司	40.00	5.33
4	周连生、邱荣龙、黎明等46名自然人	66.20	8.83
	合 计	750.00	100.00

重庆建工脚手架有限公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目	2012年12月31日	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	9,358.82	10,966.88	11,466.03	14,149.37	14,305.71
负债	2,441.00	2,355.21	1,325.50	2,294.81	1,525.19
净资产	6,917.82	8,611.67	10,140.53	11,854.56	12,780.52
项目	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度	2016年度
营业收入	11,347.25	14,050.23	13,107.75	13,102.10	11,971.70
利润总额	1,980.20	2,417.96	2,232.85	2,546.21	1,543.19
净利润	1,682.53	2,053.90	1,896.91	2,163.18	1,315.84

(2) 重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司

公司名称：重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司

类 型：有限责任公司

住 所：重庆市南岸区南坪街道南坪东路22号1层

法定代表人：张清川

注册资本：1000(万人民币元)

成立日期：2003年9月3日

营业期限：永久

统一社会信用代码：91500108753070011L

经营范围：建筑工程材料及专项检测(按资质证范围及核定期限从事经营)；建设工程技术咨询。（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）

截至评估基准日，重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司实收资本为160.00万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	已出资金额(万元)	出资比例%
1	重庆建工第三建设有限责任公司	200	32	20.00
2	张清川、易晓然、熊昭等27名自然人	800	128	80.00
3	合计	1000	160	100.00

重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司近年及评估基准日资产、财务状况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日
资产	684.98	1,338.98	1,661.15	2,059.02	2,487.88
负债	95.99	610.22	822.77	1,100.43	1,374.14
所有者权益	588.99	728.76	838.38	958.59	1,113.74
项目名称	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
营业收入	1,874.23	2,867.11	2,849.75	2,948.18	3,928.13
营业利润	212.03	232.11	262.58	258.00	291.00
利润总额	212.64	232.11	253.11	258.02	291.00
净利润	132.65	171.78	189.83	193.37	218.35

5.无形资产

纳入评估范围的国有土地使用权4宗，账面原值8,771.18万元，账面值6,429.37万元。证载权利人均均为重庆建工第三建设有限责任公司，性质均为出让用地，土地使用权面积共计41415.90平方米，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	面积(m ²)	账面原值	账面价值
----	--------	------	------	------	---------------------	------	------

1	101房地证2009字第21262号	袁家岗1号	渝中区袁家岗1号	城镇住宅用地	6,496.80	2,840.26	2,076.67
2	102房地证2010字第06170号	重庆市大渡口区跃进村街道	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋4号	城镇混合住宅用地	6,656.00	1,135.39	818.69
3	106房地证2010字第35519号	南岸区南坪街道南坪东路三巷22号	南岸区南坪街道南坪东路三巷22号2栋	城镇住宅用地	12,586.00	3,768.42	2,773.89
4	201房地证2010字第34158号	重庆市渝北区双龙湖街道两路工业西区B11-3号地块	渝北区双龙湖街道祥和路9号1幢整幢	城镇混合住宅用地	15,677.10	1,027.11	760.12
合 计					41415.90	8,771.18	6,429.37

重庆建工第三建设有限责任公司通过提供权利证书、购置合同、发票等，证明上述资产权属归其所有，无权利异议，并对未来可能出现的权利纠纷承担全部责任。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的已记录的土地使用权共4宗，账面原值8,771.18万元，账面值6,429.37万元。无未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司无其他表外资产。

(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

本次评估报告中评估基准日的各项资产及负债账面值引用自大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的（大信审字[2017]1-1625号）审计报告。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

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单位的资产规模、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室会议纪要》（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[2007]189号)；
5. 《资产评估准则-评估程序》（中评协[2007]189号)；

6. 《资产评估价值类型指导意见》(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-无形资产》(中评协[2008]159号);
9. 《资产评估准则-不动产》(中评协[2007]189号);
10. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227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. 《房地产估价规范》(GB-T50291-1999);
14. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)。
16. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号)。

(四) 资产权属依据

1. 重庆建工第三建设有限责任公司提供的《不动产权证书》;
2. 重庆建工第三建设有限责任公司提供的《机动车行驶证》;
3. 重庆建工第三建设有限责任公司提供的重要资产购置合同或凭证;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 财政部关于印发《基本建设财务规则》的通知(财政部令81号);
2. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);
3. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

4. 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);
5. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
6. 国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
7. 评估基准日近期资产所在地建筑工程材料市场价格信息;
8. 《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);
9. 《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);
10. 财政部、国家税务总局《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》财税〔2016〕136号;
11. 《中国人民银行贷款利率表》;
12. 《2016机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
13. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
14. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 重庆建工第三建设有限责任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. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是指通过估算被评估单位未来所能

获得的预期收益并按预期的报酬率折算成现值。它的评估对象是企业的整体获利能力，即通过“将利求本”的思路来评估整体企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可以量化。市场法采用市场比较思路，即利用与被评估单位相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物，通过与被评估单位与参照物之间的对比分析，以及必要的调整，来估测被评估单位整体价值的评估思路。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

重庆建工第三建设有限责任公司近年连续盈利，财务核算资料较为规范，其未来收益能进行合理预测，故本次评估可采用收益法评估。

重庆建工第三建设有限责任公司有较完备的财务资料和资产管理资料可利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在内在的联系和替代，因此本次评估可采用资产基础法进行评估。

市场法适用的前提条件是：存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；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。

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、银行存款及其他货币资金。

库存现金存放于重庆建工第三建设有限责任公司财务部。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。

对银行存款和其他货币资金的评估，评估人员采用对所有银行存款账户向银行发函证方式核实银行存款的真实性，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) 应收票据

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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性。以核实后账面值为评估值。

(3) 应收类账款(应收账款、其他应收款)

对应收类账款的评估，评估人员在核实款项无误的基础上，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，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。

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%。

对很可能无法收回部分款项的，且难以确定无法收回账款数额的，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。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。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证等相关资料，查阅了相关合同或协议，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，故以核实后账面值作为评估值。

(5) 存货

存货包含原材料、在用周转材料、产成品及已完工尚未结算工程款。具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料主要为各个施工项目部购进五金配件、沙石和水泥等材料。原材料账面值由购买价和合理费用构成，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。

2) 在用周转材料

在用周转材料为生产经营购进钢管、扣件、电脑、打印机、空调设备以及低值易耗品等。

经核实，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；由于周转材料种类型号繁多，单个价值量小，周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。

3) 产成品

产成品为生产经营过程中抵工程款而来的商服用房、车库、住宅等商品房。本次评估，对于债务人长期不履行交房义务和未办理权属证明的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回尚存在重大不确定性因素，暂以账面值确定评估值。对于已办理权属证明的抵债房产，本次评估以其在评估基准日市场价值确定评估值。

4) 已完工未结算款

已完工尚未结算款为分布在全国各地的工程施工项目，公司执行建造合同的施工项目未结算工程的账面成本(借差)。各个项目账面成本为执行建造合同的各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。经查阅施工合同、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，核实基准账面值构成内容的合理性。本次评估按照核实后账面值确定评估值。

(6) 其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税以及预缴的增值税，评估人员调查核对了企业的税收政策、计算基础、税率，以确认账面记录的合法性、真实性，以经核实无误的账面值作为评估值。

2. 非流动资产

(1) 长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资账面值和实际状况进行核实，并查阅投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等资料，以确定长期股权投资的真实性和完整性，在此基础上对被投资单位进行评估。

纳入本次评估范围的重庆建工脚手架有限公司为控股类被投资企业，根据国家现行法律法规和相关行业标准要求，我们对其单独评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期股权投资评估值。

纳入本次评估范围的重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司，重庆建工第三建设有限责任公司持股比例为20%，其他80%股权持有人为27名自然人分散持有。根据国家现行法律法规和相关行业标准要

求，我们对其单独评估，然后根据对被投资企业持股比例计算长期股权投资评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

(2) 房屋建筑物类资产

根据企业纳入本次评估范围的房屋建筑物（包含投资性房地产）的结构特点、建筑结构、使用性质，本次评估对自建房屋建筑物采用重置成本法进行评估，对外购投资性房地产采用市场法和收益法进行评估。

1)重置成本法

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

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。

成新率：在本次评估过程中，根据现场勘察情况确定观察成新率；按照建筑物的设计寿命、已使用年限及尚可使用年限确定年限成新率，并进而综合分析确定综合成新率。年限成新率公式如下：

年限成新率=尚可使用年限÷(实际已使用年限+尚可使用年限)
×100%

2)市场比较法

市场比较法是将待估价房地产与在较近时期内已经发生或将要发生的类似房地产交易实例，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，以已

经发生或将要发生交易的类似房地产的已知价格为基础，做必要的修正后，得出待估房地产最可能实现的合理市场价格。

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，调整确定被评估房地产的评估值。

3)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：

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

$$V_2 = \frac{b}{r} \times \left[1 - \left(\frac{1}{1+r} \right)^m \right] \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

$$V = V_1 + V_2$$

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

(3) 设备类资产

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，主要采用重置成本法计算确定委估对象的评估值。

评估值=重置全价×成新率

机器设备重置全价=设备购置价(含税)+运杂费(含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

车辆重置全价=购置价(含税)+车辆购置税+其他费用-可抵扣的增值税

电子设备重置全价=购置价(不含税)

1) 机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

2) 车辆成新率

对于运输车辆，根据《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)的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=(1-已使用年限/规定或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

a: 车辆特殊情况调整系数

3) 电子设备成新率

采用尚可使用法确定其成新率。

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

(4) 无形资产

根据《城镇土地估价规程》，常用的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。在本次估价方法的选择过程中，根据估价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，进行具体分析如下：

1) 评估方法选择

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价（路线价）等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与公示地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价期日价格的方法。重庆市建立了较完善的基准地价体系，估价对象在基准地价覆盖范围内，最新基准地价基准日为2016年1月1日，属于可用范畴，因此本次评估可以采用基准地价系数修正法。

由于估价对象出让合同限制不能用于开发，区域内土地成交案例均为可开发用地，不具备可比性，故不适合采用市场比较法进行评估。

由于估价对象同一供需圈类似的城镇住宅用地出租实例较少，因此本次评估不适宜选用收益法进行评估。

由于估价对象出让合同限制不能用于开发，因此本次评估不适宜选用剩余法进行评估。

由于估价对象土地用途为城镇住宅用地，且估价对象位于中心城区，因此不适合用成本逼近法评估。

最终，评估人员采用基准地价系数修正法进行评估。

2)评估方法介绍

基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估价成果，按照替代原则，就咨询对象的区域条件和个别条件等与所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》和重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知（渝国土房管〔2016〕434号），基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程度修正值

单位地价=楼面地价×容积率

(5) 递延所得税资产

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，以证实递延所得税资产的真实性、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。

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

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。

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；

C₂: 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=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息-追加资本(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;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

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

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

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

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数;

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1.2017年6月下旬, 委托方召集本项目中介协调会, 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6月下旬, 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, 协助重庆建工第三建设有限责任公司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6月26至7月21日。按照本次评估确定采用的评估方法, 派遣评估项目组现场收集资料、勘查。

1. 项目组重点是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单位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，对被评估单位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，请被评估单位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) 对房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；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、假设评估基准日后被评估企业持续经营；

2、假设评估基准日后被评估企业所处国家、地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

3、假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

4、假设与被评估企业相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后，除公众已获知的变化外，不发生重大变化；

5、假设评估基准日被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6、假设被评估企业遵守相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

7、假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

8、假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营方式除评估报告中披露事项外不发生重大变化；

9、假设被评估企业未来净利润在满足资本监管需要和偿还债务后，最大可能进行分配；

10、假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响；

11、本次评估不考虑投资收益、公允价值变动损益、汇兑损益等不确定性损益。

本评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，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)初步结论

1.资产基础法

截至评估基准日2016年12月31日，重庆建工第三建设有限责任公司经审计后的资产总额548,880.67万元，负债总额495,809.33万元，所有者权益53,071.34万元。

经本次评估，资产总额587,361.40万元，负债总额 495,809.33万元，所有者权益91,552.07万元，评估增值38,480.73万元，增值率72.51%。

评估结果汇总如下表：

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	534,037.03	534,836.37	799.34	0.15
2	非流动资产	14,843.64	52,545.83	37,702.19	254.00
3	其中：长期股权投资	595.37	8,968.81	8,373.44	1,406.43
4	投资性房地产	4,165.49	11,306.98	7,141.49	171.44
5	固定资产	1,907.91	2,480.83	572.92	30.03
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	6,429.37	28,022.92	21,593.55	335.86
8	其中：土地使用权	6,429.37	28,022.92	21,593.55	335.86
□	递延所得税资产	1,745.50	-	-1,745.50	-100.00
10	资产总计	548,880.67	587,361.40	38,480.73	7.01
11	流动负债	492,408.36	492,408.36	-	-
12	非流动负债	3,400.97	3,400.97	-	-
13	负债总计	495,809.33	495,809.33	-	-
14	净资产(所有者权益)	53,071.34	91,552.07	38,480.73	72.51

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值38,480.73万元，增值率72.51%，增减值情况如下：

(1)长期股权投资

长期股权投资账面值 595.37 万元，评估值 8,968.81 万元，评估增值 8,373.44 万元。增值原因主要为重庆建工第三建设有限责任公司对其被投资单位重庆建工脚手架有限公司采用成本法核算，而被投资单位于评估基准日股东全部权益评估增值，从而导致长期股权投资项目评估增值。

(2)投资性房地产

投资性房地产账面值 4,165.49 万元，评估值 11,306.98 万元，评估增值 7,141.49 万元。增值原因主要为近年来重庆市房地产市场行情上涨所致。

(3)土地使用权

土地使用权账面原值 8,771.18 万元，账面值 6,429.37 万元，评估值 28,022.92 万元，评估增值 21,593.55 万元。增值原因在为委估土地取得时间较早，随着土地资源的稀缺，导致土地市场价格的上漲，而评估价值是评估基准日的市场价值，从而致使评估增值。

2.收益法

收益法，是从收益的角度出发，将重庆建工第三建设有限责任公司作为一个整体，根据其历史经营业绩及未来发展规划，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益采用收益法评估的结果为 93,073.47 万元，评估增值 40,002.13 万元，增值率 75%。

(二)评估结果的差异分析及最终结果的选取

1.评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法评估得出股东全部权益价值为91,552.07万元，收益法得出的股东全部权益价值为93,073.47万元，比资产基础法高1,521.4万元，高1.66%。两种评估方法差异的原因主要是：

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；

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。

2、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，和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。

经本次评估，截至评估基准日2016年12月31日，重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益评估值93,073.47万元（人民币大写：玖亿叁仟零柒拾叁万肆仟柒佰元整）

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

1. 固定资产中的房屋建筑物产权瑕疵

纳入本次评估范围的房屋建筑物中，位于回兴基地二期的钢棚未办理产权证明，账面原值87.77万元，账面净值71.10万元。本次评估，对于该项房屋建筑面积以重庆建工第三建设有限责任公司申报面积300平方米为准，评估人员现场对房屋面积进行核实无重大差异，若与将来有关部门对该房屋办理权属证明时确认的面积不一致，则应进行相应调整。

2. 产成品（抵债资产）中的房屋产权瑕疵

(1) 根据重庆建工第三建设有限责任公司和重庆基良房地产开发有限公司签订的《商品房买卖合同》记载，重庆基良房地产开发有限公司将其开发的位于渝中区陕西路9号的“重庆基良港澳广场”项目的商品房出售给重庆建工第三建设有限责任公司抵偿欠款484.81万元。截至评估基准日，对于“重庆基良港澳广场”抵债房产，重庆建工第三建设有限责任公司虽以根据法院判决书取得该房屋所有权，但债务人长期不履行交房义务，该项债权的收回尚存在重大不确定性因素，本次评估，暂以账面值确定评估值。

(2) 根据重庆建工第三建设有限责任公司和重庆海尔房地产开发有限公司签订的《工程尾款地方协议》记载：重庆海尔房地产开发有限公司以其开发的位于重庆市江北区海尔路199号的“海语江山”的62个车位抵付重庆建工第三建设有限责任公司工程尾款341.00万元。截至评估基准日，上述房产尚未办理产权证明，因此，本次评估暂以账面值确定评估值。

3. 无资产土地使用权产权瑕疵

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司纳入评估范围的土地使用权共计4宗，账面原值8,771.18万元，账面值6,429.37万元，土地使用权面积共计41415.90平方米。评估审核了上述土地使用权

的出让合同（渝地[2006]划转合字[中区]第80号、渝地[2006]划转合字[渡区]第75号、渝地[2006]划转合字[南区]第86号、渝地[2016]划转合字[渝北]第72号）。根据合同记载：出让方同意将上述土地出让金作为重庆市政府对重庆建工集团有限责任公司国有资本投入，受让方签订合同后应向市财政局申办土地出让金转增国有资本手续，受让方未按规定办理国有资本转增手续的，出让方有权解除合同。上述宗地在不改变土地使用人前提下，按规划确定的用途及净用地出让。土地受让方仅用于上市，且不得用于开发建设。若要作为房地产开发等经营性建设用地，受让方必须将土地交回出让方，由出让方按国土资源部11号令规定程序，依法组织招拍挂出让。

截至评估基准日，上述土地已办理权属证明，证载权利人均重庆建工第三建设有限责任公司，性质均为出让用地。本次评估对土地使用权未考虑土地出让合同的相关限制交易和开发约定对评估值的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司涉及的未决诉讼共计44项，涉及诉讼金额6,924.36万元。以上诉讼中，重庆建工第三建设有限责任公司作为原告案件共计9项，诉讼标的金额4,944.70万元；重庆建工第三建设有限责任公司作为被告案件共计30项，诉讼标的金额5,874.55万元；重庆建工代其关联方处理诉讼5项，诉讼标的金额323.60万元。详见下表：

序号	项目名称	诉讼事项	对方当事人	标的额（万元）	进展情况	备注
1	--	重庆建工第三建设有限责任公司诉佛光旅游发展公司拖欠房屋租金纠纷案	重庆佛光旅游发展有限公司	12	执行阶段（已经胜诉）	原告
2	恒大金碧天下项目	重庆建工第三建设有限责任公司诉重庆恒旭建筑公司、张正春追偿权纠纷案	重庆恒旭建筑公司、张正春	210	执行和解	原告
3	---	重庆建工第三建设有限责任公司诉张选强拖欠房屋租金纠纷案	张选强	8.6	执行中（已胜诉）	原告
4	广州碧桂园（王彪）	许伟志诉重庆建工第三建设有限责任公司等工程款纠纷一案	许伟志	754	二审审理阶段	被告

序号	项目名称	诉讼事项	对方当事人	标的额(万元)	进展情况	备注
5	银座住宅小区(王渝)	重庆建工第三建设有限责任公司诉重庆鹏程房屋开发有限公司建设工程施工合同纠纷案	重庆鹏程房屋开发有限公司	197	执行阶段	原告
6	奥元康城(卢廷南)	重庆建工第三建设有限责任公司诉重庆创冠房地产开发公司施工合同纠纷案	重庆创冠房地产开发公司	140	执行阶段	原告
7	云南昭巧路(余彦明)	翁洪辉诉重庆建工第三建设有限责任公司施工合同纠纷案	翁洪辉	1700	一审审理阶段	被告
8	保利观澜项目(冯家明)	徐云峰诉重庆建工第三建设有限责任公司、冯家明民间借贷纠纷案	徐云峰	71.5	一审审理阶段	被告
9	金科廊桥水乡(马庸持)	张儒*诉重庆建工第三建设有限责任公司、重庆市金科星聚置业有限公司等房屋买卖合同纠纷案	张儒*	444	一审审理阶段	被告
10	晏家工业园东四大道工程项目	重庆顺翔建筑工程有限公司诉建工集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷案	重庆顺翔建筑工程有限公司	172.3	执行阶段	代股份公司
11	澳园康城(乔岳、卢廷南)	创冠房地产开发公司诉重庆建工第三建设有限责任公司损害赔偿纠纷案	重庆创冠房地产开发公司	140	一审审理阶段	被告
12	江津金科中央公园(王应强)	文治凤诉渝中区社保局、重庆建工第三建设有限责任公司行政诉讼案	文治凤		一审审理阶段	被告
13	千方信息产业园(张黎明)	张建宏诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同纠纷案	张建宏	216	一审审理阶段	被告
14	昊晨玻璃(王慧敏)	重庆建工第三建设有限责任公司诉件家驹等行使追偿权纠纷案	件家驹等	3232.3	一审审理阶段	原告
15	北城乐章(王慧敏)	重庆建工第三建设有限责任公司诉件家驹等行使追偿权纠纷案	件家驹等	635.6	一审审理阶段	原告
16	融汇4、5、6号楼(王慧斌)	重庆建工第三建设有限责任公司诉王慧斌返还欠款纠纷案	王慧斌	505	执行阶段	原告
17	泸州恒大御景湾项目(朱志刚)	陈军诉重庆建工第三建设有限责任公司等工伤保险待遇纠纷一案	陈军	23.6	一审审理阶段	被告
18	江津金科中央公园城二期项目	伍开云诉重庆建工第三建设有限责任公司民间借贷纠纷一案	伍开云	5	一审审理阶段	被告
19	荣昌金科二期(李俊)	荣昌县博辉建材有限公司诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同案	荣昌县博辉建材有限公司	101	一审审理阶段	被告
20	融汇温泉小镇(贺宗华)	杨朝利诉重庆建工第三建设有限责任公司、贺宗华返还工程保证金纠纷案	杨朝利	5	一审审理阶段	被告
21	永川金科阳光小镇(兰应中)	李卫、谢邦荣诉重庆建工第三建设有限责任公司、宝富公司工程分包合同纠纷案	李卫、谢邦荣	6.66	二审审理阶段	被告
22	荣昌金科二期(李俊)	国林物资公司诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同纠纷案	国林物资公司	382	一审审理阶段	被告
23	徐工厂房(何彬)	沙坪坝安在建材有限公司诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同案	沙坪坝安在建材公司	17	一审审理阶段	被告
24	涪陵金科中央公园(吴正东)	长寿区渝古建材厂诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同案	长寿区渝古建材厂	15.6	一审审理阶段	被告
25	涪陵金科中央公园(吴正东)	重庆彩邦涂料有限公司诉重庆建工第三建设有限责任公司、张伟、长坪有限公司买卖合同案	重庆彩邦涂料有限公司	14	一审审理阶段	被告
26	江津金科中央公园(黄久胜)	黄树勋诉重庆建工第三建设有限责任公司工伤保险待遇纠纷案	黄树勋	28.7	劳动仲裁审理阶段	被告
27	合川涉固密项目(吴斌)	重庆建工第三建设有限责任公司诉尊荣租赁工程有限公司不当得利纠纷案	尊荣租赁工程有限公司	4.2	一审审理阶段	原告
28	涪陵金科中央公园城(胡国友)	重庆正朗建筑劳务有限公司诉重庆建工第三建设有限责任公司、胡国友劳务分包合同纠纷案	重庆正朗建筑劳务有限公司	260.1	一审审理阶段	被告

序号	项目名称	诉讼事项	对方当事人	标的额(万元)	进展情况	备注
29	重庆八中(唐亮)	重庆鑫方盛五金交电公司申请仲裁买卖合同案	重庆鑫方省五金交电公司	102	经济仲裁审理阶段	被告
30	江津金科中央公园(马庸持)	何玲莉、龙海波诉重庆建工第三建设有限责任公司劳动争议纠纷案	何玲莉、龙海波	10.5	一审审理阶段	被告
31	四川泸州恒大(朱志刚)	梁文贵诉重庆建工第三建设有限责任公司、人天劳务、周朝树提供劳务责任纠纷案	梁文贵	59.1	一审审理阶段	被告
32	千方信息产业园(张黎明)	周登富诉重庆建工第三建设有限责任公司、鼎航工程公司建设工程施工合同纠纷案	周登富	8.6	一审审理阶段	被告
33	南川来游安置房项目(赵世进)	熊川湖、肖玉明诉熊先锋、重庆建工第三建设有限责任公司设有责任公司建设工程合同纠纷案	熊川湖、肖玉明	335	一审审理阶段	被告
34	昊晨玻璃二期项目(王慧敏)	重庆春笋建筑劳务公司诉九安公司、重庆建工第三建设有限责任公司债权转让纠纷案	重庆春笋建筑劳务有限公司	81.3	一审审理阶段	被告
35	江津金科中央公园(黄久胜)	重庆力道建筑设备租赁有限公司诉重庆建工第三建设有限责任公司租赁合同纠纷案	重庆力道建筑设备租赁有限公司	21.9	一审审理阶段	被告
36	遂资高速公路(胡伟全)	杨波诉重庆建工第三建设有限责任公司等建设工程施工合同纠纷案	杨波	971.9	一审审理阶段	被告
37	徐工厂房(何彬)	重庆地盾混凝土公司诉重庆建工第三建设有限责任公司买卖合同案	重庆地盾混凝土公司	73.8	一审审理阶段	被告
38	南川来游安置房(赵世进)	池小城诉重庆建工第三建设有限责任公司等买卖合同纠纷案	池小城	4.8	一审审理阶段	被告
39	重庆八中(唐亮)	重庆军创建材经营部诉建工集团买卖合同纠纷案	重庆军创建材经营部	65.4	一审审理阶段	代建工集团
40	重庆八中(唐亮)	重庆港创建材公司诉建工集团买卖合同纠纷案	重庆港创建材公司	52.3	一审审理阶段	代建工集团
41	重庆八中(唐亮)	重庆市何跃建材有限公司诉建工集团买卖合同案	重庆市何跃建材公司	21	经济仲裁审理阶段	代建工集团
42	黔江碧桂园(王彪)	唐旗义诉重庆建工第三建设有限责任公司劳务分包合同纠纷案	唐旗义	21.5	一审审理阶段	被告
43	恒大天府半岛(蔡巧花)	方育均诉重庆建工第三建设有限责任公司确认劳动关系纠纷案	方育均		劳动仲裁审理阶段	被告
44	重庆八中(唐亮)	重庆天伦建材公司诉建工集团买卖合同纠纷案	重庆天伦建材有限公司	12.6	经济仲裁审理阶段	代建工集团
合计				11142.86		

截至评估基准日，被评估单位未对上述事项进行相关财务处理，本次评估结果未包含上述未决诉讼事项对评估值的影响。

(三) 抵押、质押事项

纳入本次评估范围的房屋建筑物（包含投资性房地产）共计30项，其中22项房屋已设定抵押，具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	备注
1	101房地证2009字第21262号	公司办公楼/渝中区袁家岗1号	混合结构	3,816.34	自用、抵押

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	备注
2	101房地证2009字第21263号	材料库/渝中区袁家岗1号	混合结构	3,799.61	自用、抵押
3	106房地证2010字第35519号	南岸区南坪街道南坪东路三巷22号2栋	混合结构	1,278.54	自用、抵押
4	106房地证2010字第35520号	南岸区南坪街道南坪东路三巷22号3栋	混合结构	155.79	自用、抵押
5	106房地证2010字第35518号	南岸区南坪街道南坪东路三巷22号1栋	混合结构	767.32	自用、抵押
6	102房地证2010字第06170号	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋4号	混合结构	29.58	自用、抵押
7	102房地证2010字第25178号	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋3号	混合结构	389.92	自用、抵押
8	102房地证2010字第25180号	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋2号	混合结构	125.85	自用、抵押
9	102房地证2010字第25179号	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋1号	混合结构	252.87	自用、抵押
10	201房地证2010字第34158号	渝北区双龙湖街道祥和路9号1幢整幢	混合结构	1,721.26	自用、抵押
11	201房地证2010字第34155号	渝北区双龙湖街道祥和路9号2幢整幢	钢结构	445.74	自用
12	201房地证2010字第34156号	渝北区双龙湖街道祥和路9号3幢整幢	混合结构	679.20	自用、抵押
13	201房地证2010字第34157号	渝北区双龙湖街道祥和路9号4幢整幢	混合结构	310.16	自用、抵押
14	无权证	回兴基地二期	钢棚	300.00	自用
15	103房地证2012字第10902号	星月花园\重庆市江北区北城一路4号	钢混	795.81	出租、抵押
16	103房地证2012字第10903号	星月花园\重庆市江北区北城一路8号	钢混	97.49	出租、抵押
17	103房地证2012字第10918号	星月花园\重庆市江北区北城一路6号2-1	钢混	1,554.35	出租、抵押
18	103房地证2012字第10898号	星月花园\重庆市江北区北城一路6号3-1	钢混	1,554.35	出租
19	103房地证2012字第10895号	星月花园\重庆市江北区北城一路6号4-1	钢混	1,554.35	出租、抵押
20	103房地证2012字第10920号	星月花园\重庆市江北区北城一路6号1-1	钢混	1,472.49	出租、抵押
21	103房地证2012字第10906号	星月花园\重庆市江北区北城一路10号	钢混	93.88	出租、抵押
22	103房地证2012字第10911号	星月花园\重庆市江北区北城一路12号	钢混	69.81	出租、抵押
23	103房地证2012字第10912号	星月花园\重庆市江北区北城一路14号	钢混	79.44	出租、抵押
24	103房地证2012字第10913号	星月花园\重庆市江北区北城一路16号	钢混	93.88	出租、抵押
25	103房地证2012字第10914号	星月花园\重庆市江北区北城一路18号	钢混	78.24	出租、抵押
26	103房地证2012字第10917号	星月花园\重庆市江北区北城一路20号	钢混	41.05	出租、抵押
27	103房地证2012字第20577号	星月花园\重庆江北区五筒路8号	钢混	2,146.97	出租
28	103房地证2010字第37488号	新时代大厦\重庆市江北区建新东路239号第二层	钢混	2,106.45	空置、抵押
29	101房地证2009字第22218号	雨田大厦写字间\渝中区八一一路177号23层1#	钢混	416.03	出租

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建筑面积	备注
30	105房地证2014字第01176号	奥园康城\九龙坡区谢家湾黄杨路4号附15号	钢混	357.70	出租

本次评估结果未考虑上述资产抵押事项对其评估值的影响。

(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单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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，评估人员观察所评估建（构）筑物的外观，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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单位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. 重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司注册资本1000.00万元，各股东已按认缴金额之16%出资，截至评估基准日，重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司实收资本160.00万元。本次评估，在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑重庆恒意建设工程质量检测有限责任公司未来缴纳注册资本对评估值的影响。

5. 在资产清查过程中，重庆建工第三建设有限责任公司申报的部分隐蔽工程无法履行正常的勘察程序，评估人员在企业人员陪同下进行有限的现场勘查，由企业人员介绍资产状况，并结合实施查阅合同、协议、发票、预决算资料等替代措施核实其真实存在。

6. 本次评估范围及评估采用的数据、报表及有关资料由被评估单位提供，被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

7. 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单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

8. 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。

(三) 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。

(四) 评估结论的使用有效期：本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