

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

嘉凯城集团（上海）有限公司和上海中凯置业有限公司
拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司股权
所涉及重庆华葡房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第 1137 号
(第一册, 共一册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年九月二十六日



嘉凯城集团（上海）有限公司和上海中凯置业有限公司
拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司股权
所涉及重庆华葡房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第 1137 号

目录

资产评估报告声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况	6
二、 评估目的	23
三、 评估对象和评估范围	23
四、 价值类型及其定义	32
五、 评估基准日	32
六、 评估依据	32
七、 评估方法	35
八、 评估程序实施过程和情况	45
九、 评估假设	47
十、 评估结论	48
十一、 特别事项说明	49
十二、 资产评估报告使用限制说明	52
十三、 资产评估报告日	53
资产评估报告附件	55

资产评估报告声明

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、委托人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单及开发方案、开发计划、销售预测等由委托人、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；委托人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已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，并且已提请委托人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

嘉凯城集团（上海）有限公司和上海中凯置业有限公司 拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司股权 所涉及重庆华葡房地产开发有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

华信众合评报字[2018]第 1137 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对嘉凯城集团（上海）有限公司（以下简称“嘉凯城上海公司”）和上海中凯置业有限公司（“上海中凯公司”）拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司（以下简称“重庆华葡公司”）股权之经济行为所涉及的重重庆华葡公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了资产评估工作。

评估对象为重庆华葡公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值，评估范围是重庆华葡公司在评估基准日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 2018 年 8 月 31 日。

本次评估中的价值类型为市场价值。

本次评估以持续经营和公开市场为前提，结合评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和资产基础法对重庆华葡公司的股东全部权益进行资产评估工作。

通过清查核实、实地勘察、市场调查和评定估算等程序，评估师对资产基础法和收益法两种方法评估结论进行合理性分析后，最终选取资产基础法的评估结论如下：

重庆华葡公司截止评估基准日总资产账面价值为 70,403.14 万元，总负债账面价值为 66,028.67 万元，股东全部权益账面价值为 4,374.47 万元。

在持续经营的前提下，在评估假设条件下，重庆华葡公司的股东全部权益价值为 15,758.07 万元，较股东全部权益账面价值增值 11,383.60 万元，增值率 260.23%。

以上评估结果未考虑具有控制权形成的溢价和缺乏控制权造成的折价，也未考虑股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

特别提请报告使用者，使用本资产评估报告时注意本资产评估报告中所载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。主要包括：

1. 本次评估的存货开发产品中 3 套洋房（房地产证号为 103 房地证 2014 字第 50288、51994、51433 号）、5 个联排车位（房地产证号为 103 房地证 2013 字第 11428、11539、11573、11686 号）以及 116 个地下车位（房地产证号为 103 房地证 2015 字第 40808 号、103 房地证 2014 字第 38141 号）已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，包含已销售的房地产，均未取得单独的房地产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 本次评估的 2 项投资性房地产已取得的重庆市房地产证（证号为 103 房地证 2010 字第 125368 号、103 房地证 2010 字第 28410 号）包含已销售的房地产，即上述已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，该 2 项投资性房地产尚未取得单独的房地产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

3. 本次评估的存货开发产品、投资性房地产和固定资产房屋建筑物北麓官邸会所涉及的部分重庆市房地产证，因抵押或为已进行销售的商品房办理房地产证过户或分割之用等原因，原件未在被评估单位保存，评估人员无法对以上房地产证的原件进行核实。本次评估为设定产权评估，特此披露，并提请报告使用者予以关注。

4. 纳入本次评估范围的存货开发成本“魔方城”项目已签订《重庆市国有土地使用权出让合同》，该项目土地出让金已支付，但契税和城市配套费未支付，尚未取得国有土地使用证。在该项目评估时假设企业将按出让合同支付全部地价款并取得国有土地使用证。

5. 本次评估的存货开发产品中有 55 套别墅和固定资产房屋建筑物中的北麓官邸会所，建筑面积分别为 24,276.56 平方米和 3,254.02 平方米，已抵押给华信信托股份有限公司，抵押借款金额 30000 万元，抵押期限自 2017 年 12 月 27

日至 2019 年 12 月 26 日，至评估基准日尚未解除抵押。本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

6. 本次评估的存货开发产品北麓官邸别墅第 90 幢，建筑面积 470.95 平方米，于评估基准日前已进行销售但尚未结转，被评估单位与购买方辛鑫签订了《重庆市商品房买卖合同》，合同约定房款总额为 790 万元，首付款 40 万元，尾款于 2015 年 1 月 25 日前付清。购买方仅支付了首付款 40 万元，并未按约定时间付清尾款，故被评估单位于 2015 年 7 月 23 日将购买方辛鑫起诉至重庆市江北区人民法院，经判决，重庆市江北区人民法院于 2015 年 10 月 20 日出具了（2015）江法民初字第 09417 号民事判决书，判决辛鑫于判决生效之日起十日内支付购房款 750 万元，于判决生效之日起四十日内以 750 万元为基数，按每日万分之一的标准，从 2015 年 1 月 26 日起至实际支付本金之日止向重庆华葡支付违约金。至评估基准日辛鑫尚未支付上述购房尾款及违约金。本次评估对其视同已签约在售的房地产进行评估工作。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

嘉凯城集团（上海）有限公司和上海中凯置业有限公司
拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司股权
所涉及重庆华葡房地产开发有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告正文

华信众合评报字[2018]第 1137 号

嘉凯城集团股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公证的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对其嘉凯城集团（上海）有限公司和上海中凯置业有限公司拟转让持有的重庆华葡房地产开发有限公司股权之经济行为所涉及重庆华葡房地产开发有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了资产评估工作。现将工作情况报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用者概况

（一）委托人概况

企业名称：嘉凯城集团股份有限公司（以下简称：“嘉凯城股份公司”）

法定住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室

法定代表人：黄涛

注册资本：180419.15万人民币

实收资本：180419.15万人民币

企业性质：股份有限公司（上市）

成立日期：1998 年 08 月 14 日

营业期限：1998 年 08 月 14 日至长期

主要经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产评估，投资评估服务。（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）

统一社会信用代码：91430000712102806R

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称：重庆华葡房地产开发有限公司（以下简称“重庆华葡公司”）

类型：有限责任公司

住所：重庆市江北区鸿恩路 99 号 1 幢 1-1 名义层负 2 层

法定代表人：胡林

注册资本：2000 万元人民币

成立日期：2001 年 10 月 24 日

营业期限：2001 年 10 月 24 日至永久

主要经营范围：房地产开发及物业管理(以上范围按资质证书核定项目承接业务),房屋租赁,销售建筑装饰材料（不含化学危险品）、五金、交电、化工产品 & 原料（不含化学危险品）、钢材、汽车零部件、摩托车零部件、普通机械、农副产品（不含粮食批发）、办公设备、文教用品、橡胶制品。*[国家法律、行政法规禁止的不得经营；国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的，未取得许可前不得经营]

统一社会信用代码 91500105736550427F

2. 企业简介及历史沿革

重庆华葡房地产开发有限公司系由重庆华葡桥梁有限公司和周威力共同出资组建，于 2001 年 10 月 24 日取得重庆市工商行政管理局江北区分局核发的渝江 500105000013187 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 1000 万元。2005 年 4 月重庆华葡桥梁有限公司和周威力将全部股份转让给上海中凯企业集团有限公司与上海中凯置业有限公司，转让后上海中凯企业集团有限公司与上海中凯置业有限公司分别持股 51%和 49%。根据重庆华葡 2007 年 10 月 30 日股东会决议和修改后的章程，重庆华葡决定增加注册资本人民币 1000 万元，分别由上海中凯企业集团有限公司认缴人民币 510 万元和上海中凯置业有限公司认缴人民币 490 万元，变更后的注册资本为人民币 2000 万元。2011 年 4 月上海中凯企业集团有限公司企业名称变更为嘉凯城集团中凯有限公司。2014 年 8 月嘉凯

城集团中凯有限公司企业名称变更为嘉凯城集团（上海）有限公司。

重庆华葡公司是一家专业从事房地产开发的企业，具有房地产开发二级资质。公司现有在职员工 15 人，按照嘉凯城现代企业制度的管理模式，遵循有限责任公司制度的运作方式，下设行政人事部、财务部、成本部、开发部、工程部、销售部等，在公司总经理的领导下，践行和弘扬“责任、创新、精益、共赢”企业核心价值观，通力合作，相互协调，已铸造、凝聚成一个勇于开拓、挑战自我、善打硬仗的企业团队。

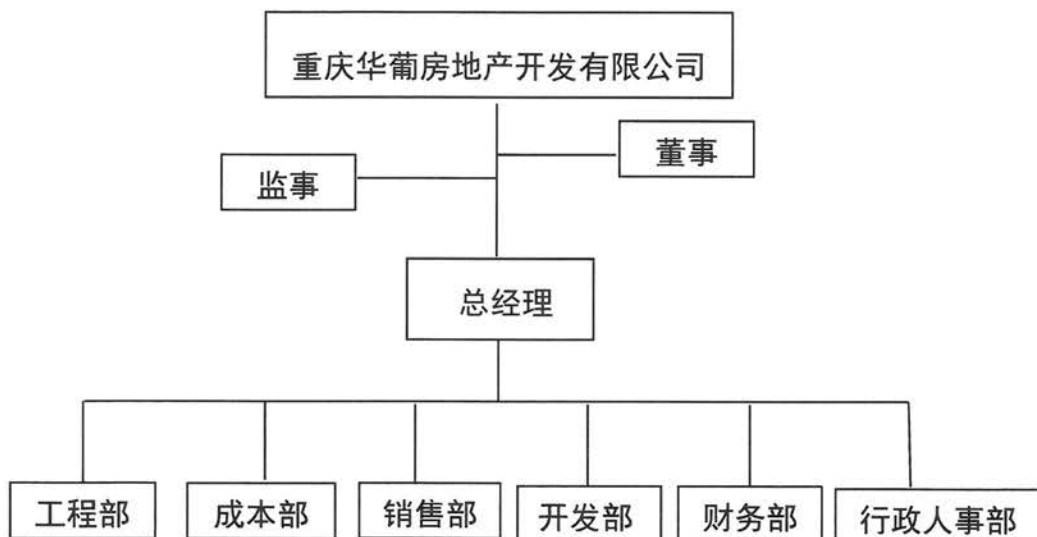
截至评估基准日，重庆华葡公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	股东类型	出资额	出资比例（%）
1	嘉凯城集团（上海）有限公司	企业法人	1,020.00	51.00
2	上海中凯置业有限公司	企业法人	980.00	49.00
合计			2,000.00	100.00

3. 企业经营管理结构

被评估单位组织机构图：



4. 近三年一期的资产、负债及经营状况

重庆华葡公司 2015 年度、2016 年度、2017 年度及评估基准日会计报表由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，均并出具了无保留意见的审计报

告。

重庆华葡公司近三年一期的资产、负债及经营情况如下：

资产负债状况

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年12月 31日	2016年12月 31日	2017年12月 31日	2018年8月 31日
1	流动资产	74,879.96	69,509.13	64,306.15	64,282.29
2	非流动资产	5,828.81	6,274.23	6,180.95	6,120.85
	其中：投资性房地产	2,935.56	3,520.39	3,524.58	3,528.77
	固定资产	2,889.78	2,744.85	2,641.38	2,572.27
	递延所得税资产	3.46	9.00	15.00	19.80
3	资产总计	80,708.77	75,783.37	70,487.10	70,403.14
4	流动负债	47,674.72	67,054.00	34,235.46	35,382.72
5	非流动负债	20,472.80	643.85	30,644.90	30,645.94
6	负债总计	68,147.52	67,697.85	64,880.36	66,028.67
7	净资产（所有者权益）	12,561.25	8,085.52	5,606.75	4,374.47

经营成果表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
1	营业收入	15,430.66	5,574.63	449.06	32.67
2	营业成本	18,705.61	7,271.38	602.80	-
3	税金及附加	1,415.45	467.75	120.95	-1,056.47
4	销售费用	396.03	134.21	69.69	61.43
5	管理费用	1,056.00	589.15	547.28	308.83
6	财务费用	1,580.66	2,069.83	1,573.10	1,937.49
7	资产减值损失	11.67	22.13	23.99	-8.54
8	营业利润	-7,567.12	-4,394.92	-2,483.72	-1,205.87
9	利润总额	-7,505.49	-4,320.22	-2,483.72	-1,208.26
10	所得税费用	52.88	155.51	-4.95	3.18
11	净利润	-7,558.37	-4,475.73	-2,478.77	-1,211.44

5. 执行的主要会计政策

（1）会计期间

公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止

（2）记账本位币

人民币为公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司及境内子公司以人民币为记账本位币。公司编制本财务报表时所采用的货币为人民

币。

（3）现金及现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时，将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小等四个条件的投资确定为现金等价物。

（4）应收款项

A. 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

公司于资产负债表日，将应收账款余额大于1,000万元，其他应收款余额大于1,000万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

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金额标准	1,000 万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

B. 按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	（1）与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； （2）因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； （3）公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析组合	账龄分析法

低信用风险组合	不计提坏账准备
---------	---------

C. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

D. 公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	0.20	0.20
1—2年（含2年）	10.00	10.00
2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

E. 对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

（5）存货核算方法

A. 存货的分类

公司存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产

品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本。

B. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

C. 取得和发出存货的计价方法

① 购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

② 开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③ 开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④ 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

⑤ 公共配套设施按实际成本入账。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

⑥ 债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦ 在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

⑧ 以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确

定其入账价值。

D. 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

（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。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、持有以备经营出租的空置建筑物等。

公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。自用房地产或存货转换为投资性房地产时，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，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以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。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

（7）固定资产

A. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

与固定资产有关的后续支出，符合上述确认条件的，计入固定资产成本；不符合上述确认条件的，发生时计入当期损益。

B. 各类固定资产的折旧方法

各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率(%)	预计使用寿命(年)	年折旧率(%)
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

C. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在资产负债表日对各项固定资产进行判断，当存在减值迹象，估计可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。当存在下列迹象的，表明固定资产资产可能发生了减值：

- ① 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；
- ② 企业经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；
- ③ 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用

来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；

④ 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏；

⑤ 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；

⑥ 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，

如：资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等；

⑦ 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

D. 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

E. 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(8) 借款费用

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本。其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

A. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①. 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②. 借款费用已经发生；

c. 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

B. 借款费用资本化期间

公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

C. 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

(9) 职工薪酬

公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。公司在职工为公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

（10）收入

A. 商品销售收入

公司商品销售收入同时满足下列条件时才能予以确认：

- ①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ②公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；
- ③收入的金额能够可靠地计量；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量；
- ④相关的经济利益很可能流入企业。

B. 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

代建房屋和工程业务：代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

C. 提供劳务

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不

能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

D. 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

E. 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

(11) 递延所得税资产/递延所得税负债

A. 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

B. 递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

C. 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得

税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

D. 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

（12）重要会计政策、会计估计的变更

本期公司无重要的会计政策及会计估计的变更。

（13）重大会计判断和估计

公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

A. 坏账准备计提

公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款款项

减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收款项账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项账款的账面价值及应收款项账款坏账准备的计提或转回。

B. 存货跌价准备

公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

C. 长期资产减值准备

公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

D. 折旧和摊销

公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

E. 所得税

公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

F. 公允价值计量

公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会，以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。

（14） 税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入的 5% 简易征收。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 25% 计缴。
土地增值税	房地产转让所得的增值额的 30%-60%
土地使用税	每平方米土地使用税年应纳税额 16 元。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人嘉凯城股份公司是评估单位重庆华葡公司的实际控制人。

（四）业务约定书约定的其他资产评估报告使用者

根据评估委托合同的约定，本资产评估报告使用者为委托人，无其他资产评估报告使用者。

资产评估报告除法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

本次评估目的是因嘉凯城上海公司和上海中凯公司拟转让持有的重庆华葡公司的股权，需对重庆华葡公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行资产评估工作，为委托人提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是重庆华葡公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

1. 评估范围为重庆华葡公司在评估基准日的全部资产及相关负债。资产类型具体包括：流动资产、投资性房地产、固定资产和递延所得税资产；负债包括流动负债和非流动负债，其中非流动负债为长期借款和递延所得税负债。

会计报表项目金额列示如下：

资产负债表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年8月31日
1	流动资产	64,282.29
2	非流动资产	6,120.85
	其中：投资性房地产	3,528.77
	固定资产	2,572.27
	递延所得税资产	19.80
3	资产总计	70,403.14
4	流动负债	35,382.72
5	非流动负债	30,645.94
6	负债总计	66,028.67
7	净资产（所有者权益）	4,374.47

利润表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年1-8月
1	营业收入	32.67
2	营业成本	-
3	税金及附加	-1,056.47
4	销售费用	61.43
5	管理费用	308.83
6	财务费用	1,937.49
7	资产减值损失	-8.54
8	营业利润	-1,205.87
9	利润总额	-1,208.26
10	所得税费用	3.18
11	净利润	-1,211.44

委托评估对象和评估范围与本经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 委估主要资产情况

(1) 存货

本次评估的存货类资产包括开发产品和开发成本，账面价值 636,975,344.35 元，未计提存货跌价准备。其中：

1) 开发产品

开发产品共 4 项，账面价值 427,454,268.31 元，未计提存货跌价准备，为位于重庆市江北区鸿恩路 99 号的被评估单位开发完成待销售的“北麓官邸”项目的洋房 3 套，建筑面积共 797.97 平方米，别墅 59 栋，建筑面积共 26,035.68 平方米，联排车位 5 个，建筑面积共 129.03 平方米，1 号地下车库的 46 个车位，建筑面积共 2,271.58 平方米，以及 2 号地下车库的 70 个车位，建筑面积共 3,116.36 平方米。

本次评估的存货开发产品均已经办理重庆市房地产证；根据企业提供的资料显示，部分开发产品已设定抵押，部分开发产品于评估基准日已进行销售但尚未结转收入。具体情况如下：

序号	房屋用途	房号	实测面积 m2	账面金额元	基准日状态	是否抵押	是否提供原件核实	未提供原件原因	房地产权证号
	别墅		26,035.68	411,575,153.72					
1	别墅	10	408.96	6,464,888.74	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第13980号

序号	房屋用途	房号	实测面积 m ²	账面金额元	基准日状态	是否抵押	是否提供原件核实	未提供原件原因	房地产权证号
2	别墅	11	436.81	6,905,144.90	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39235号
3	别墅	14	482.29	7,624,098.19	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39300号
4	别墅	15	454.19	7,179,890.02	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39559号
5	别墅	16	471.01	7,445,782.60	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39568号
6	别墅	17	439.29	6,944,349.03	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39571号
7	别墅	18	482.15	7,621,885.06	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39576号
8	别墅	19	454.19	7,179,890.02	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39580号
9	别墅	20	471.16	7,448,153.82	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39586号
10	别墅	21	468.66	7,408,633.52	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第23501号
11	别墅	22	434.84	6,874,002.90	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第23525号
12	别墅	24	432.97	6,844,441.72	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39693号
13	别墅	26	353.27	5,584,534.55	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40055号
14	别墅	29	407.45	6,441,018.49	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39594号
15	别墅	40	307.25	4,857,044.87	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13467号
16	别墅	42	468.8	7,410,846.66	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13814号
17	别墅	43	436.8	6,904,986.82	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13843号
18	别墅	44	436.63	6,902,299.44	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13889号
19	别墅	45	482.13	7,621,568.90	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第60583号
20	别墅	54	325.9	5,151,866.31	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13962号
21	别墅	58	308.31	4,873,801.48	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第13980号
22	别墅	59	407.5	6,441,808.90	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第48832号
23	别墅	61	513.01	8,109,723.64	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14262号
24	别墅	62	510.29	8,066,725.55	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14369号
25	别墅	64	496.77	7,852,999.77	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第60519号
26	别墅	65	470.97	7,445,150.28	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第49706号
27	别墅	67	397.5	6,283,727.70	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14379号

序号	房屋用途	房号	实测面积 m ²	账面金额元	基准日状态	是否抵押	是否提供原件核实	未提供原件原因	房地产权证号
28	别墅	68	413.89	6,542,822.79	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14389号
29	别墅	69	397.17	6,278,511.02	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14393号
30	别墅	70	418.72	6,619,176.01	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14404号
31	别墅	71	468.58	7,407,368.87	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14453号
32	别墅	72	434.16	6,863,253.38	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14460号
33	别墅	73	504.39	7,973,457.65	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14464号
34	别墅	74	489.66	7,740,604.04	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第14472号
35	别墅	75	517.13	8,174,853.10	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40097号
36	别墅	77	857.67	13,558,150.28	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第37947号
37	别墅	78	307.26	4,857,202.95	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39599号
38	别墅	79	329.55	5,209,565.95	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39608号
39	别墅	83	315.19	4,982,561.34	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第37983号
40	别墅	85	326.61	5,163,090.07	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第27583号
41	别墅	90	470.95	7,444,834.11	已售未结	否	否	办理过户	103房地证2014字第23553号
42	别墅	91	434.16	6,863,253.38	已售未结	否	否	办理过户	103房地证2014字第23539号
43	别墅	93	539.24	8,524,370.63	已售未结	否	否	办理过户	103房地证2014字第23635号
44	别墅	94	540.48	8,543,972.70	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第21721号
45	别墅	95	543.15	8,586,180.38	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第23612号
46	别墅	96	537.48	8,496,548.34	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第23604号
47	别墅	98	491	7,761,786.92	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第37807号
48	别墅	101	361.56	5,715,583.87	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40581号
49	别墅	105	361.56	5,715,583.87	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第37834号
50	别墅	109	419.15	6,625,973.50	未售	是	否	抵押	103房地证2014字第23649号
51	别墅	112	397.17	6,278,511.02	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40565号
52	别墅	114	423.04	6,687,467.08	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39742号
53	别墅	115	414.59	6,553,888.47	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39774号

序号	房屋用途	房号	实测面积 m ²	账面金额元	基准日状态	是否抵押	是否提供原件核实	未提供原件原因	房地产权证号
54	别墅	117	409.76	6,477,535.25	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39784号
55	别墅	118	468.66	7,408,633.52	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39802号
56	别墅	119	451.55	7,138,156.59	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第39811号
57	别墅	120	481.79	7,616,194.13	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40740号
58	别墅	121	436.54	6,900,876.70	未售	是	否	抵押	103房地证2015字第40767号
59	别墅	124	314.77	4,975,921.93	已售未结	否	是		103房地证2014字第60549号
	洋房		797.97	5,095,932.18					
1	洋房	2-1-2-2	226.48	1,446,328.46	已售未结	否	是		103房地证2014字第50288号
2	洋房	3-3-1-2	381.01	2,433,175.58	未售	否	是		103房地证2014字第51994号
3	洋房	8-1-3-1	190.48	1,216,428.14	已售未结	否	是		103房地证2014字第51433号
	联排车位		129.03	1,056,873.12					
1	联排车位	125-1-4	25.81	211,407.39	未售	否	是		103房地证2013字第11428号
2	联排车位	127-1-1	25.81	211,407.39	未售	否	是		103房地证2013字第11539号
3	联排车位	128-1-4	25.81	211,407.39	未售	否	是		103房地证2013字第11539号
4	联排车位	129-1-4	25.81	211,407.39	未售	否	是		103房地证2013字第11573号
5	联排车位	132-1-1	25.79	211,243.56	未售	否	是		103房地证2013字第11686号
	1号地下车库	46个	2,271.58	4,100,656.19	未售	否	是		103房地证2015字第40808号
	2号地下车库	70个	3,116.36	5,625,653.10	未售	否	是		103房地证2014字第38141号

本次评估的存货开发产品中3套洋房（房地产证号为103房地证2014字第50288、51994、51433号）、5个联排车位（房地产证号为103房地证2013字第11428、11539、11573、11686号）以及116个地下车位（房地产证号为103房地证2015字第40808号、103房地证2014字第38141号）已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，包含已销售的房地产，均未取得单独的房地产证。

本次评估的存货开发产品中有55套别墅和固定资产房屋建筑物中的北麓官邸会所，建筑面积分别为24,276.56平方米和3,254.02平方米，已抵押给华信信托股份有限公司，抵押借款金额30000万元，抵押期限自2017年12月27日至2019年12月26日，至评估基准日尚未解除抵押。

2) 开发成本

存货开发成本 1 项，账面价值 209,521,076.04 元，为位于重庆市江北区观音桥组团 H06-1 地块的被评估单位待开发的“魔方城”项目。项目占地 27,104.60 平方米，规划建筑面积 143,041.70 平方米。至评估基准日，存货开发成本的账面构成为土地成本、前期工程费、基础设施费、资本化利息和开发间接费。

“魔方城”项目用地与被评估单位已开发完成的翠海朗园、北麓官邸项目共同于 2004 年启动征地工作，至评估基准日尚未取得国有土地使用证，目前正处于规划设计阶段。根据被评估单位制定的方案，该项目预计于 2018 年 10 月开始正式动工建设，2019 年开始预售，2020 年 10 月底竣工交房，2021 年全部销售完成。

“魔方城”项目于 2004 年 1 月 18 日与重庆市国土资源和房屋管理局签订了重庆市国有土地使用权出让合同，2009 年 7 月 15 日签订了出让合同部分条款的修改协议。

“魔方城”项目于 2006 年 12 月 7 日取得重庆市规划局颁发的渝规选（2006）江字第 0440 号重庆市建设工程选址意见书；2012 年 5 月 2 日取得重庆市规划局颁发的地字第 500105201200018 号建设用地规划许可证，用地面积 27,104.60 平方米。2012 年 9 月 18 日取得重庆市城乡建设委员会的渝建初设[2012]240 号《关于中凯魔方城工程初步设计的批复》，批复内容主要如下：该工程位于重庆市江北区观音桥组团 H 分区 H06-1 地块，包括 6 栋高层住宅，5 栋多层公建及车库组成。工程建设总用地面积 27,104.60 平方米，总建筑面积 143,041.70 平方米（含地上 116,324.90 平方米、地下 26,716.80 平方米）。2013 年 6 月 27 日取得重庆市江北区发展和改革委员会颁发的重庆市企业投资项目备案证（备案项目编号：313105K72510042932）。2013 年 7 月 22 日取得重庆市江北区城乡建设委员会颁发的编号为 500105201307220119 建筑工程施工许可证，工程内容为中凯鸿恩寺项目 H06-1 地块一期土石方工程。

根据被评估单位提供的资料显示，本次评估的存货开发成本“魔方城”项目未设定抵押、担保等他项权利。

(2) 投资性房地产

1) 概况

本次评估的投资性房地产共2项，建筑面积为4,190.94平方米，其中幼儿园建筑面积为697.60平方米，新世纪超市建筑面积为3,493.34平方米。投资性房地产账面价值35,287,700.00元，采用公允价值模式计量。

2) 建筑状况

翠海朗园4号楼是一幢地上32层框架结构建筑物，建成于2010年9月，总建筑面积为17,335.12平方米，本次评估的幼儿园位于该楼的1层，建筑面积为697.60平方米。该项投资性房地产现已租赁给周海燕，作为开设幼儿园的经营场所之用，被评估单位与周海燕于2009年8月25日签署了招商引资协议书，协议约定该幼儿园的经营权（租期）自2011年5月10日至2031年4月，交房标准为简装，具体包括：水电、吊顶、PVC地板、墙地砖等。

新世纪超市位于翠海朗园小区的地下1、2层，连通小区内部分楼宇，建筑面积为3,493.34平方米，水泥抛光地面，四墙及顶棚刮大白。

3) 权属状况

本次评估的2项投资性房地产已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，该2项投资性房地产尚未取得单独的房地产证。具体信息如下：

幼儿园：房地产证号103房地证2010字第125368号，权利人为重庆华葡房地产开发有限公司，坐落于江北区翠海朗园4号，房地籍号：JB3-31-51-8，土地使用权类型为出让，土地用途为城镇住宅用地，共有土地使用权面积1,070.70平方米，土地使用权终止日期至2054年1月18日；房屋结构为框架，房屋用途为综合，房屋建筑面积17,335.12平方米。该房地产证记事页注明：幼儿园建筑面积为697.60平方米。

新世纪超市：房地产证号103房地证2010字第28410号，权利人为重庆华葡房地产开发有限公司，坐落于重庆市江北区翠海朗园12号，房地籍号：JB3-31-58，土地使用权类型为出让，土地用途为其他商服用地，土地使用权面积16,824.95平方米，共有使用权面积17,906.60平方米，土地使用权终止日期至2044年1月18日；房屋结构为框架，房屋用途为车库，房屋建筑面积20,294.80平方米。其中3,493.34平方米已改造成新世纪超市。

上述2项重庆市房地产证，因办理大证分割，原件未在被评估单位保存，故被评估单位无法提供原件进行核实。本次评估为设定产权评估。

(3) 房屋建筑物类资产

1) 分布位置

本次评估的房屋建筑物共1项，建筑面积为3254.02平方米，账面原值29,600,000.00元，账面净值25,647,727.23元，未计提减值准备。为被评估单位开发的位于重庆市江北区鸿恩路99号1幢的北麓官邸会所。

2) 建筑状况

北麓官邸会所是一幢4层钢筋混凝土结构建筑物，建成于2014年8月，建筑面积为3254.02平方米。会所位于北麓官邸项目的西北侧，观鸿大道南侧，置于半山之间，有良好的私密性。外立面采用文化石装饰；大厅及通道为大理石地面，木装饰墙面及顶棚，四周挂有壁画、工艺品等，水晶吊灯；部分房间为涂料内墙、轻钢龙骨石膏板吊顶、复合木地板，吸顶灯照明；铝合金落地窗、装饰木门。会所内供电照明、电梯、给排水、通讯网络、消防及喷淋系统等基础配套设施齐备。目前北麓官邸会所处于空置状态，维护状况良好，室内设备设施使用正常。

3) 权属状况

本次评估的房屋建筑物已取得重庆市房地产证，证号为103房地证2015字第52142号，权利人为重庆华葡房地产开发有限公司，坐落于重庆市江北区鸿恩路99号1幢1-1，土地使用权类型为出让，土地用途为其他商服用地，共有使用权面积1,521.70平方米，土地使用权终止日期至2044年1月18日；房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋用途为其他用房，房屋建筑面积3254.02平方米。该房地产证记事页注明：该证记载的房屋规划核实确认书用途为公建，规划审批设计图纸具体用途为俱乐部，在交易时不得改变房屋的用途。

根据被评估单位提供的资料显示，本次评估的固定资产房屋建筑物中的北麓官邸会所和存货开发产品中有55套别墅，建筑面积分别为3,254.02平方米和24,276.56平方米，已抵押给华信信托股份有限公司，抵押借款金额30000万元，抵押期限自2017年12月27日至2019年12月26日，至评估基准日尚未解除抵

押。本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

(4) 设备类资产

本次评估的设备类资产包括车辆和电子设备，账面原值2,145,965.00元、账面净值74,981.43元。具体见下表：

设备类资产账面价值

金额单位：人民币元

设备类	数量（项）	账面值	
		原值	净值
设备类资产合计	63	2,145,965.00	74,981.43
车辆	5	1,788,691.00	53,660.73
电子设备	58	357,274.00	21,320.70

1) 车辆

车辆为小型普通客车、小轿车、大型普通客车和电动观光车，主要购置于2003-2012年期间。车辆有专人管理，总体状况良好，运行基本正常。

2) 电子设备

电子设备分别为电脑、空调、打印机、复印机、摄影器材等办公设备以及办公家具。主要购建于2007—2015年期间，电子设备均在用，且运行良好。

3. 企业申报的账面未记录的无形资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在账面未记录的无形资产。

4. 企业申报的账面未记录（表外）的其他资产

被评估单位未申报且评估人员也未发现被评估单位存在其他的账面未记录（表外）的其他资产。

5. 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华专审字[2018]01970069号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经重庆华葡管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，市场条件、评估对象自身条件等因素，确定本次评估对象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

本项目评估基准日是 2018 年 8 月 31 日。

以上评估基准日的确定是委托人综合考虑了本次经济行为性质、尽可能与评估目的实现日接近，尽量减少和避免评估基准日后调整事项以及便于提供较完整资料，能较全面反映评估对象整体情况等因素后与评估机构协商确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

无

（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通过）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

4. 《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）；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

6. 有关其他法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

1. 重庆市房地产证；
2. 重庆市国有土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证；
4. 重庆市企业投资项目备案证；
5. 机动车行驶证；
6. 设备购置合同及付款凭证；
7. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国契税暂行条例》（国务院令第224号）；
2. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发〔1986〕90号）；
3. 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第39号）；
4. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令第294号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
6. 《机动车强制报废标准规定》（商务部等4部委，2012年第12号）；

7. 《财政部、国家税务总局关于营改增的通知》（财税[2016]36号）等相关规定；
8. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]第170号）；
9. 《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）；
10. 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号文）；
11. 《重庆市人民政府关于调整主城区城镇土地使用税等级税额标准的通知》（渝府发[2013]57号）；
12. 《重庆市人民政府关于城市建设配套费征收标准的通知》（渝府发[2015]53号）；
13. 搜房网、链家网、京东商城等相关网站采集的价格信息和企业提供的销售价目表等；
14. 评估人员收集的委估资产所在区域房地产租、售市场价格信息；
15. 被评估单位提供的销售台账及销售合同等；
16. 被评估单位提供的开发成本付款进度统计资料；
17. 被评估单位提供的招商引资协议书；
18. 被评估单位提供的记账凭证等财务资料；
19. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
20. 被评估单位提供的项目投资概算及销售计划等资料；
21. 被评估单位提供的未来盈利预测；
22. 通过同花顺 iFinD 查询的取价依据；
23. 中国人民银行公布的现行金融机构贷款利率；
24. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
25. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
26. 与此次评估工作有关的其他资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估单位提供的委估资产申报明细表和评估有关事项说明；
2. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

评估方法主要有成本法（资产基础法）、收益法和市场法。

成本法也称资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，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。

收益法，是指通过将评估对象预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以辨识和评估的资产及负债，因此本次评估具备采用资产基础法的条件。

根据我们对被评估单位经营现状的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的调查分析，被评估单位的资产及负债构成要素完整，使用状况正常，要素资产功能和状态良好，现有资产及开发项目所提供的产品能够满足市场需求，在未来一定时期里具有可预期的经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

据调查了解，市场上类似交易的可比案例来源较少，难以获取足够量的案例样本；市场上难以找到与被评估单位规模相当、业务基本类似的上市公司，因此本次评估不具备采用市场法的条件。

综上所述，本次评估工作的评估方法选用了资产基础法和收益法进行。

（二）成本法（资产基础法）

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各单项资产选用合适的评估方法进行评估，加和减去负债的价

值得出评估对象价值的方法。各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：银行存款。

对于银行存款，评估人员根据企业提供的每一个账户的银行对账单，与银行对账单的评估基准日余额相核对，经逐项核实，各银行账户账面余额与银行对账单相符。评估人员还对所有的银行账户进行了函证，回函相符。对于银行存款以核实后的账面值确定评估结果。

(2) 应收款项：包括应收账款、其他应收款。

对于应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等因素，采用账龄分析法，对风险损失进行评估，以核实后的账面值扣减风险损失额作为评估结果。

风险损失额的确定：对无充分证据确认坏账金额的应收款项，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失额。

(3) 存货

存货包括开发产品和开发成本。

1) 对销售或视同销售的开发产品采用售价倒算法进行评估，主要采用市场法确定开发产品销售金额，在此基础上扣除相关税费和适当比例的利润确定评估值，其计算公式为：

开发产品评估值=开发产品销售收入（不含增值税）-销售、管理费用-税金及附加（不含土地增值税，下同）-土地增值税-所得税-适当数额的净利润

2) 对销售或视同销售的开发成本，本次评估采用动态假设开发法。动态假设开发法的基本原理是运用现金流折现法原理，预测开发项目按评估基准日的房产市场价格、销售进度、开发进度安排，测算未来各年房产销售现金流入和后续开发成本、销售费用、管理费用和税金（销售税费、土地增值税及企业所得

税)的现金流出,得出每年的净现金流量,采用适当的折现率将各期净现金流折现并加和而得到的开发项目价值。

动态假设开发法评估具体测算步骤如下:

- ①调查待开发房地产的基本情况;
- ②选择最佳的开发利用方式;
- ③估计开发建设期;
- ④预测开发完成后的房地产价值;
- ⑤估算后续开发成本、管理费用、销售费用、税金及附加、土地增值税、所得税;
- ⑥折现率的确认。

计算公式为:

$$\text{开发成本评估值} = \sum_{i=1}^n \frac{\text{开发项目年净现金流量}}{(1 + \text{折现率})^i}$$

开发项目年净现金流量=开发完成后的房地产销售收入金额-续建开发成本-管理费用-销售费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税

A. 估计开发建设期

根据项目建设规模及开发计划,按照项目进度现状,预计项目后续开发建设期

B. 开发完成后的房地产销售收入金额

对于已预售部分,按照预售已签订合同总价确定预售部分销售金额。对于未预售部分,按开发完成后可售房屋的预计销售进度及销售价格确定。

C. 后续开发成本

房地产开发成本主要包括土地成本、前期工程费、建筑安装工程费、开发间接费等。对于未来年度的开发成本的投入,本次评估根据项目的预算总投资与基准日已投入成本,结合项目的开发计划和实际开发情况进行预测。

D. 销售费用

对于销售费用,以未销售部分房地产开发总价值为计算基数,根据行业通常的销售费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的销售费用水平,预测

后续建设开发期及经营期年度的销售费用。

E. 管理费用

对于销售费用，以未销售部分房地产开发总价值为计算基数，根据行业通常的管理费用比例和本项目的实际情况及预测期内预计的管理费用水平，预测后续建设开发期及经营期年度的管理费用。

F. 税金及附加

根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的规定，对于增值税的计算，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产项目，适用一般计税方法计税，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）/（1+10%）；同时规定，房地产开发企业中的一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。其征收率计税以取得的全部价款和价外费用为销售额，不得扣除对应的土地价款。该开发项目被评估单位采用一般计税方法。

注：房地产老项目定义：A. 《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的房地产项目。B. 《建筑工程施工许可证》未注明合同开工日期或者未取得《建筑工程施工许可证》但建筑工程承包合同注明的开工日期在 2016 年 4 月 30 日前的建筑工程项目。

税金及附加=应交增值税×税金及附加率

G. 土地增值税

根据《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》财税〔2016〕43 号文及当地税务部门对所开发项目的相关规定，按房屋预售收入预征，待项目完成后，按照地块统一进行汇算清缴，多退少补。其中：转让房地产取得的收入为不含增值税收入。《中华人民共和国土地增值税暂行条例》等规定的土地增值税扣除项目涉及的增值税进项税额，允许在销项税额中计算抵扣的，不计入扣除项目，不允许在销项税额中计算抵扣的，可以计入扣

除项目。

H. 所得税

按照现行税法规定的所得税测算。

I. 折现率的确定。

本次开发项目的折现率采用企业加权平均资本成本(WACC)。详见收益法评估技术说明中，折现率的相关计算过程。

(4) 其他流动资产

其他流动资产包括增值税、营业税、土地增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加。

对其他流动资产，核实其合法性、合理性、真实性和准确性，经核实，预缴税费合理、正确，按账面值确定评估值。

2. 非流动资产

(1) 投资性房地产

本次评估的投资性房地产的账面价值采用公允价值模式计量，入账依据为中联评报字[2018]第1397号《嘉凯城集团股份有限公司编制2018年6月30日财务报告所涉及的投资性房地产公允价值评估项目》资产评估报告中重庆华葡房地产开发有限公司的翠海朗园幼儿园及超市于2018年6月30日的公允价值评估结果。根据评估人员市场调查2018年6月30日至2018年8月31日期间重庆市江北区翠海朗园小区的房地产市场价格波动不大，本次评估结果按核实后的账面价值确认。

(2) 房屋建筑物

根据本次评估目的，经过实地察看、市场调查研究，并结合委估资产的自身特点，以及评估方法的适用条件，对本次评估的房屋建筑物采用收益法和市场法进行评估。

评估方法介绍如下：

收益法是指通过估算评估房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出委估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{委估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1 + R)^{-i}$$

其中： A_i 为年租金净收益，按下式计算：

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+流转税等+管理费用+维修费用+其他费用

R 为折现率，按下式计算：

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

N 为房地产自评估时点至未来可获收益年限，按土地使用年限及房屋寿命年限孰短原则确定。

市场法是根据市场中的替代原理，将委估房地产与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上的类似房产进行比较，并对类似房产的已知价格作适当修正，以此估算委估房地产客观合理价格的方法。

市场法的基本计算公式为：

委估房地产的市场价值=比较案例房地产价格×委估房地产交易情况指数/比较案例交易情况指数×委估房地产交易期日指数/比较案例交易期日指数×委估房地产区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数×委估房地产个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

对收益法和市场法的测算结果采用加权平均确定房屋建筑物的最终评估结果。

(3) 设备类资产

对于设备类资产主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去委估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为委估资产评估结果的一种评估方法。采用重置成本法确定评估结果也可首先估算委估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估结果。

计算公式：设备评估结果=重置全价×成新率

根据国务院令第 538 号发布《中华人民共和国增值税暂行条例》、财税[2008]170 号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》和财税[2009]113 号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，被评估单位为增值税一般纳税人，

其在购置固定资产时，增值税进项税可以实行抵扣，因此，本次设备类资产的重置全价中的设备购置价不含增值税。

1) 重置全价的确定

①运输车辆重置全价的确定

对于运输车辆，重置全价按评估基准日不含税市场价格，加上车辆购置税和其他合理费用（牌照费）确定。公式如下：

重置全价 = 不含税车辆购置价 + 车辆购置税 + 牌照手续费

其中：

A、车辆购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参考网上报价，参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格，或参照同类车型的二手市场价格直接确定其评估结果。

B、车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计取；

车辆购置税 = 不含税车辆购置价 × 10%

C、牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

②电子设备重置全价的确定

对于电子设备，通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装，因此，电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场信息及网络上公开的价格信息等近期市场价格资料，扣除可抵扣的增值税额确定。即

重置全价 = 不含税购置价

2) 成新率的确定

①运输车辆成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆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 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年限}) \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

即：

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。

直接按二手车市场价评估的车辆，不再考虑成新率。

②电子设备成新率的确定

采用尚可使用年限法或年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限) 100%

或成新率=(1-实际已使用年限/经济寿命年限)×100%

3) 评估结果的确定

设备评估结果=设备重置全价×成新率

(4) 递延所得税资产

递延所得税资产核算的是根据税法企业已缴纳，而根据企业会计准则需在以后期间转回记入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。本次递延所得税资产为企业应收款项坏账准备，计算得出的因暂时影响企业应纳所得税额而形成的可抵扣未来期间的所得税金额。

对递延所得税资产，在复核无误的基础上，以核实后账面值确定为评估结果。

3. 负债

负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款；非流动负债为长期借款和递延所得税负债。

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项明细表，清查核实各项负债真实性的基础上，以被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估结果。

(三) 收益法

1. 概述

根据《资产评估准则—企业价值》，确定按收益途径，采用现金流折现法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现法（DCF）是指通过将企业未来预期的现金流折算成现值，评估企业价值的一种方法。即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，资产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。

2. 基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业经审计的历史年度会计报表为依据，估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流折现法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，得到企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估采用现金流折现法（DCF）中的企业自由现金流模型。

公式如下：

股东全部权益价值 = 企业价值 - 付息债务价值

企业价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产价值 - 非经营性负债价值

付息债务是指评估基准日被评估单位账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息的应付票据、一年内到期的长期负债、长期借款和应付债券等。

其中，企业自由现金流 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 净营运资金变动

经营性资产价值的计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n [F_t \cdot (1 + R_t)^{-t}]$$

其中：P 为评估基准日的企业经营性资产价值

Ft 为企业未来第 t 年预期自由现金流量

t 为收益期计算年

n 为收益年限

Ri 为折现率

(2) 主要参数的确定

1) 收益期的确定

被评估单位未来收益主要是通过销售自行开发房地产来获取收益。目前被评估单位除在开发项目及已完成的开发产品外，再无开发项目储备，未来也没有开发项目的储备计划。根据被评估单位目前经营状况、业务特点、市场供需情况，预计其开发的房地产项目于2021年末全部售罄，本次评估假设被评估单位在现有存货全部销售完成后进行清算，故本次评估的收益期限为2018年8月31日至2021年12月31日。

2) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定。

WACC 模型公式：

$$r = k_e \times [E/(D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D/(D+E)]$$

其中：k_e：权益资本成本

E/(D+E)：根据市场价值估计的被估企业的目标权益资本比率

k_d：债务资本成本

D/(D+E)：根据市场价值估计的被估企业的目标债务资本比率

t：所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型(CAPM)。

CAPM 模型公式：

$$k_e = r_f + \beta_e \times R_{Pm} + r_c$$

其中：r_{f1}：无风险报酬率

R_{Pm}：市场风险溢价

α : 企业特定风险调整系数

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数

$$\beta_e = \beta_u \times [1 + (1-t) \times (D/E)]$$

β_u 可比公司的预期无杠杆市场风险系数

$$\beta_u = \beta_t \times [1 + (1-t) \times (D_i / E_i)]$$

β_t 可比公司的预期市场平均风险系数

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

3) 溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估的溢余资产价值参考资产基础法评估结果确定。

4) 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产及负债是指与企业正常生产经营活动无直接关系的资产及负债，本次评估的非经营性资产及负债价值参考资产基础法评估结果确定。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，确定资产基础法的评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信资产评估有限公司评估人员于 2018 年 9 月 14 日至 2018 年 9 月 26 日对评估对象涉及的资产展开了评估工作。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订评估业务委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解

评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三)现场调查

评估人员于2018年9月17日至2018年9月21日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1.资产核实

(1) 指导被评估单位的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和相关财务资料等。

(2) 初步审查和完善被评估单位填报的申报表，与企业有关的财务记录数据进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，对资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对资产性质及特点，采取了访谈、核对、监盘、勘查等不同的方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表，评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 评估人员关注了评估对象法律权属，收集了相关权属资料，了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

(四)资料收集

1. 评估人员根据评估项目的具体情况收集评估业务需要的资料，包括：委托人和被评估单位提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评估和编制资产评估报告的依据。

2. 评估人员对委托人及被评估单位提供的资产申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、书面审查、实地调

查、查询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

项目负责人在完成资产评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、 评估假设

(一) 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先委估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 假设基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等基准日后不发生重大变化；

(二) 特殊假设

1. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；

2. 假设委托人提供的与本次评估工作相关全部资料真实、完整、合法、

有效；

3. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4. 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

5. 有关利率、汇率、赋税基准及税率及其他国家政策不发生重大变化；

6. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；

7. 假设评估基准日后被评估单位的现金流入、流出为年中；

8. 假设公司目前的经营模式未来可以继续保持，评估基准日后经营状况不发生重大变化；

9. 假设委估资产所在地区的房地产租售市场价格水平及房地产市场政策不会发生较大变化；

10. 假设被评估单位可以按当前签订的土地出让合同取得开发项目的土地使用权（取得国有土地使用证）；

11. 假设被评估单位的房地产开发项目按现状用途、现有的规划限定条件及被评估单位提供的现阶段设计方案成果进行建设；并可按计划完工，顺利通过竣工验收，按计划进行销售；

12. 假设除报告披露的权属瑕疵外，不存在影响评估结论的其他权属瑕疵。

根据评估工作的要求，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

（一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2018 年 8 月 31 日重庆华葡公司总资产账面价值为 70,403.14 万元，评估结果为 81,786.74 万元，增值额为 11,383.60 万元，增值率为 16.17%；总负债账面价值为 66,028.67 万元，评估结果为 66,028.67 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值为 4,374.47 万元，股东全部权益评估结果为 15,758.07 万元，增值额为 11,383.60 万元，增值率为 260.23%。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估结果	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	64,282.29	75,567.27	11,284.98	17.56
非流动资产	6,120.85	6,219.47	98.63	1.61
其中：投资性房地产	3,528.77	3,528.77	-	-
固定资产	2,572.27	2,670.90	98.63	3.83
递延所得税资产	19.80	19.80	-	-
资产总计	70,403.14	81,786.74	11,383.60	16.17
流动负债	35,382.72	35,382.72	-	-
非流动负债	30,645.94	30,645.94	-	-
负债总计	66,028.67	66,028.67		
净资产（所有者权益）	4,374.47	15,758.07	11,383.60	260.23

（二）收益法评估结果

在持续经营的前提下，经审计后的企业股东全部权益账面价值为 4,374.47 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 12,784.34 万元，较股东全部权益账面价值增值 8,409.87 万元，增值率 192.25%。

（三）评估结论分析

由于在本次资产基础法评估中对主要资产已采用了动态假设开发法或收益法等方法进行评估，对于房地产存货未来售价的影响也已充分考虑，因此对资产市场价值反映更客观更充分。而收益法评估时由于该行业受产业政策、资金筹划、融资能力、企业经营模式等因素的影响较大，导致收益法的结果对企业价值的反映不充分。因此，结合本次评估目的，我们认为采用资产基础法能够更真实体现被评估单位的股东全部权益价值。

在综合考虑了不同评估方法和价值结论合理性的基础上，以资产基础法的评估结论作为重庆华葡公司股东全部权益的评估值，评估值为人民币 15,758.07 万元。

本次评估的评估对象为股东全部权益价值，未考虑具有控制权的溢价、缺乏控制权的折价及股权流动性等特殊交易对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

特别事项是在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员能力水

平所能评定估算的有关事项。

(一) 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出，只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(二) 评估工作中所采用的委托人及被评估单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，委托方及被评估单位应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(三) 评估人员及评估机构是对本资产评估报告所述目的下评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给与必要的关注，但不对其法律权属做任何形式的保证，本资产评估报告的结论仅为本次评估目的服务，不能作为确认产权的依据。

(四) 本次评估引用其他机构出具的报告情况

本次评估利用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华专审字[2018]01970069号出具的审计报告。审计报告所附财务报表及财务报表附注已经重庆华葡管理层批准报出。审计报告是本次资产评估申报的依据，也是评估的重要依据之一。

(五) 权属资料不全面或者存在瑕疵事项

1. 本次评估的存货开发产品中3套洋房（房地产证号为103房地证2014字第50288、51994、51433号）、5个联排车位（房地产证号为103房地证2013字第11428、11539、11573、11686号）以及116个地下车位（房地产证号为103房地证2015字第40808号、103房地证2014字第38141号）已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，包含已销售的房地产，均未取得单独的房地产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

2. 纳入本次评估范围的存货开发成本“魔方城”项目已签订《重庆市国有土地使用权出让合同》，该项目土地出让金已支付，但契税和城市配套费未支付，尚未取得国有土地使用证。在该项目评估时假设企业将按出让合同支付全部地价款并取得国有土地使用证。

3. 本次评估的2项投资性房地产已取得的重庆市房地产证（证号为103房地证2010字第125368号、103房地证2010字第28410号）包含已销售的房地产，

即上述已取得的重庆市房地产证是与其所在楼座共同办理的大证，该 2 项投资性房地产尚未取得单独的房地产证。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

(六) 评估程序受到限制的情况

本次评估的存货开发产品、投资性房地产和固定资产房屋建筑物北麓官邸会所涉及的部分重庆市房地产证，因抵押或为已进行销售的商品房办理房地产证过户或分割之用等原因，原件未在被评估单位保存，评估人员无法对以上房地产证的原件进行核实。本次评估为设定产权评估，特此批露，并提请报告使用者予以关注。

(七) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估的存货开发产品北麓官邸别墅第 90 幢，建筑面积 470.95 平方米，于评估基准日前已进行销售但尚未结转，被评估单位与购买方辛鑫签订了《重庆市商品房买卖合同》，合同约定房款总额为 790 万元，首付款 40 万元，尾款于 2015 年 1 月 25 日前付清。购买方仅支付了首付款 40 万元，并未按约定时间付清尾款，故被评估单位于 2015 年 7 月 23 日将购买方辛鑫起诉至重庆市江北区人民法院，经判决，重庆市江北区人民法院于 2015 年 10 月 20 日出具了(2015)江法民初字第 09417 号民事判决书，判决辛鑫于判决生效之日起十日内支付购房款 750 万元，于判决生效之日起四十日内以 750 万元为基数，按每日万分之一的标准，从 2015 年 1 月 26 日起至实际支付本金之日止向重庆华葡支付违约金。至评估基准日辛鑫尚未支付上述购房尾款及违约金。本次评估工作对其视同已签约在售的房地产进行评估。

(八) 抵押担保事项

本次评估的存货开发产品中有 55 套别墅和固定资产房屋建筑物中的北麓官邸会所，建筑面积分别为 24,276.56 平方米和 3,254.02 平方米，已抵押给华信信托股份有限公司，抵押借款金额 30000 万元，抵押期限自 2017 年 12 月 27 日至 2019 年 12 月 26 日。本次评估未考虑抵押、担保等他项权利对评估结论的影响。

(九) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本评估结果是对 2018 年 8 月 31 日这一评估基准日股东全部权益价值的客

观公允反映，评估基准日至资产评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(十) 其他需要说明的事项

本次评估的房屋建筑物的账面价值中包含其应分摊的出让土地使用权价值，其评估结果中也已包含其应分摊的出让土地使用权价值，为房地合一价值，即房地产价值。

对企业存在其他的可能影响资产评估结论的其他瑕疵事项，在企业委托时未做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。

评估结论是北京华信众合资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员执业水平和能力的影响。

提请资产评估报告使用者关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用者使用。
4. 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的评估目的有效，评估结论使用有效期自基准日起一年，自2018年8月31日起至2019年8月30日止，超过一年，需重新进行评估。
5. 未经委托人书面许可，评估机构及评估人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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，资产评估机构及其评估人员不承担责任；

(三) 除委托人外，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评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告经资产评估师签章及资产评估机构盖章后方可使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 9 月 26 日。

（此页无正文，为资产评估报告的盖章页）

资产评估师： 



资产评估师： 



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年九月二十六日