

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆三峡油漆股份有限公司拟投资
所涉及的房地产的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字(2018)第 289 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一八年十月二十二日

目 录

一、声明.....	1
二、资产评估报告书摘要.....	3
三、资产评估报告书正文.....	6
1、委托人、产权持有人和评估报告使用人.....	6
2、评估目的.....	7
3、评估对象和范围.....	8
4、价值类型及其定义.....	10
5、评估基准日.....	10
6、评估依据.....	10
7、评估方法.....	13
8、评估程序实施过程及情况.....	16
9、评估假设.....	18
10、评估结论.....	19
11、特别事项说明.....	21
12、评估报告使用限制说明.....	22
13、评估报告日.....	23
四、评估结果汇总表及评估明细表	
五、附件	
1、委托人和产权持有人法人营业执照;	
2、评估对象涉及的主要权属证明资料;	
3、评估对象部分照片;	
4、评估机构法人营业执照副本及资格证书;	
5、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。	



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及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。



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

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

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆三峡油漆股份有限公司拟投资
所涉及的房地产的资产评估项目

资产评估报告

摘 要

重康评报字(2018)第 289 号

重庆三峡油漆股份有限公司:

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用成本法、市场法及基准地价修正法,按照必要的评估程序,对重庆三峡油漆股份有限公司委托评估的房地产在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的:重庆三峡油漆股份有限公司拟以房地产进行投资,为重庆三峡油漆股份有限公司提供委估房地产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和评估范围:评估对象为重庆三峡油漆股份有限公司拟投资房地产的市场价值;评估范围为重庆三峡油漆股份有限公司拟投资的位于成都龙泉驿区西河镇螺丝路 82 号房地产。

价值类型:市场价值。

评估基准日:2018 年 9 月 30 日。

在本次资产评估中,我们严格遵守法律、行政法规和政策规定,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：成本法、市场法及基准地价修正法

评估结论：截至评估基准日，评估人员对重庆三峡油漆股份有限公司委托评估的房地产选用成本法、市场法及基准地价修正法进行评估，经综合分析后确定评估值为 3,217.25 万元（人民币大写：叁仟贰佰壹拾柒万贰仟伍佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

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

本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。



4、其他重要事项

纳入本次评估范围的房地产证载权利人为重庆三峡油漆股份有限公司，实际使用人为成都渝三峡油漆有限公司，且房屋在成都渝三峡油漆有限公司账面上反映。成都渝三峡油漆有限公司系重庆三峡油漆股份有限公司的全资子公司。本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

5、本报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆三峡油漆股份有限公司拟投资
所涉及的房地产的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2018）第 289 号

重庆三峡油漆股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法及基准地价修正法，按照必要的评估程序，对重庆三峡油漆股份有限公司委托评估的房地产在 2018 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。

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

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人及产权持有人

本次评估的委托人及产权持有人均为重庆三峡油漆股份有限公司。



1、公司名称：重庆三峡油漆股份有限公司（以下简称“三峡油漆”）

2、法定住所及经营场所：重庆市江津区德感工业园区

3、注册资本：43359.222万元人民币

4、法定代表人：张伟林

5、公司类型：股份有限公司(上市公司)

6、成立日期：1992年06月22日

7、营业期限：无

8、经营范围：制造、销售（仅本企业制造）油漆（按许可证核定事项及期限从事经营）。制造、销售涂料及合成树脂（不含危险化学品）、金属包装制品，销售金属材料（不含稀贵金属）、五金、交电、百货、化工产品 & 建筑装饰材料（不含危险化学品），橡胶制品、化工原料（不含危险化学品），货物及技术进出口，化工产品检验、检测服务。（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）。

（二）委托人和产权持有人之间的关系

同一单位。

（三）报告使用人

本评估报告仅供委托人和约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本协议约定的评估报告使用人外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；资产评估师和产权持有人对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

资产评估委托合同中约定的报告使用人为委托人。

二、评估目的

重庆三峡油漆股份有限公司拟以房地产进行投资，为重庆三峡油漆股份有



限公司提供委估房地产在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为重庆三峡油漆股份有限公司拟投资房地产的市场价值。

本次评估范围为重庆三峡油漆股份有限公司拟投资的位于成都龙泉驿区西河镇螺丝路 82 号房地产，账面价值 1,497.65 万元。

主要的资产情况如下：

1、房屋

截至评估基准日，三峡油漆纳入本次评估范围的房屋共计 7 项，均办理了产权证，房屋建筑面积共 9273.38 平方米，账面价值 927.49 万元，账面值列于成都渝三峡油漆有限公司的财务账内，具体情况如下：

序号	房屋名称	权证编号	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	办公楼	龙房权证监证字第 0567238 号	框架	2006 年	2251.74
2	生活楼		混合	2006 年	1208.04
3	成品颜料库	龙房权证监证字第 0567241 号	钢结构	2006 年	2887.79
4	色漆车间	龙房权证监证字第 0567240 号	钢结构	2006 年	1576.02
5	热炼车间		框架	2006 年	1006.20
6	溶剂库	龙房权证监证字第 0567239 号	混合	2006 年	149.41
7	门卫及公厕		混合	2006 年	194.18
合计					9273.38

2、土地使用权

截至评估基准日，三峡油漆纳入本次评估范围的土地使用权面积共计 54617.96 平方米，账面价值 570.16 万元，具体情况如下：



一、土地登记情况		
房地产权证号	龙国用(2007)第83169号	
宗地名称	成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地	
土地使用权人	重庆三峡油漆股份有限公司	
地理位置	龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东	
宗地面积(m ²)	54617.96	
评估面积(m ²)	54617.96	
实际用途	工业用地	
评估设定用途	工业用地	
取得方式	出让	
级别	工业3级	
发证机关	成都市龙泉驿区国土资源局	
四至	东	中国第五冶金建设公司
	南	成洛路
	西	跃进路
	北	西江西路
二、土地权利状况		
权利性质	出让	
土地使用年限	土地使用权终止日期为2057年6月19日，截至评估基准日，剩余使用年限为38.75年	
他项权利	无	
三、土地利用状况		
土地实际利用状况	厂区占地	
证载用途	工业用地	
宗地形状	规则多边形	
土地实际开发程度	红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯)， 红线内"场地平整"	
设定土地开发程度	红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯)， 红线内"场地平整"	



评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估三峡油漆拟投资房地产的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重庆三峡油漆股份有限公司提供市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日为2018年9月30日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：



(一) 行为依据

根据《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》进行评估。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 2、《中华人民共和国资产评估法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第 256 号);
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 6、《国有资产评估管理办法》(国务院 91 号令);
- 7、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院 378 号令);
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令);
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令第 32 号);
- 10、国务院国有资产监督管理委员会《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);
- 11、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》(渝国资〔2007〕20 号);
- 12、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》(渝国资产〔2007〕148 号);
- 13、其它相关的法律法规文件。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- 2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号);



- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（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）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）。

（四）权属依据

- 1、三峡油漆提供的房地产权证；
- 2、三峡油漆提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

1、有关房屋的取价依据

- （1）2015年版《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
- （2）2018年9月成都市工程造价信息价。

2、有关土地使用权的取价依据

（1）《成都市龙泉驿区国土资源局关于公布实施龙泉驿城区及洛带等7个乡镇土地定级与基准地价成果的通知》；

（2）《成都市国土资源局关于公布成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果的通知》；

（3）评估机构收集与本次土地评估有关的其他询价及调查资料；

（4）中国地价监测网公布的地价指数。

3、其他综合性取价依据

（1）中国人民银行公布的存贷款利率；

（2）相关税收法规及税率。



（六）其他依据

- 1、三峡油漆提供的各类《资产评估申报明细表》;
- 2、产权持有人提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

不动产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （1）存在一个活跃的公开市场；
- （2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估算评估对象未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （1）评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- （2）资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- （3）评估对象预期获利年限可以预测。

3、成本法

成本法是指首先估测评估对象的现行再取得成本（重置成本），然后估测



评估对象业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到评估对象价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的历史或现行途径及相应的成本资料。

4、假设开发法

假设开发法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和销售税费等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。

5、基准地价修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、容积率、土地开发程度、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、土地开发程度及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估基准日的土地价格。

(二) 评估方法的选用

在评估过程中，评估人员根据各项资产的类型和特点，分别采用适宜的评估方法，具体如下：

1、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋为位于成都市龙泉驿区西河镇螺丝路82号的工业厂房及配套用房，因其所在区域市场交易不活跃，在市场上难以找到可比交易案例，故评估人员无法采用市场法进行评估；因难以预测它们的预期净



收益，故无法采用收益法进行评估；由于这些房屋截至评估基准日的重置价格资料较易取得，故采用重置成本法评估。

重置成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

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

$$\text{重置全价} = \text{重置单价} \times \text{建筑面积}$$

$$\text{重置单价} = (\text{前期工程费用} + \text{其他工程费用} + \text{建安工程费用}) \\ \times (1 + \text{资金成本率})$$

重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本，其中土地使用权单独评估。

成新率的选取

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

2、土地使用权

三峡油漆纳入评估范围的土地使用权共计 1 宗，本次估价过程中评估人员参照《城镇土地估价规程》及《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38 号）的要求，根据现场勘查情况，以及对估价目的、估价对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定宗地采用市场法和基准地价修正法进行土地估价。

（1）基准地价修正法

基准地价修正法其基本公式为：

$$\text{地价} = (\text{适用的基准地价} \times \text{区域和个别因素修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{容}$$



积率修正系数±土地开发程度修正值)×年期修正系数。

(2) 运用市场法求取地价

市场法是指根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。

计算公式为：

$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：P—待估宗地价格

PB—比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数/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/比较实例宗地交易期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/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/比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期修正指数/比较实例使用年期修正指数

(三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析的基础上最终确定评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定和会计核算的一般原则，按照重庆三峡油漆股份有限公司与本公司签订的资产评估委托合同，评估人员业已实施了对三峡油漆的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对会计记录以及相关资料的审核，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：



(一) 接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及三峡油漆相关工作人员就本次的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

(二) 资产清查阶段

1、资产评估申报明细表的填报

首先，根据委托评估资产特点，有针对性地指导三峡油漆进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2、评估对象真实性和合法性的检查

根据三峡油漆提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产采用不同的方式进行清查，以确定资产的客观存在及合法性。

对房屋建筑物及土地使用权等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及土地使用权进行逐项清查、查阅产权证明，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据三峡油漆的资产特点，查阅有关会计账簿、以及主要资产购建合同、决算等资料，了解申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

向三峡油漆提交与本次评估相关的资料清单，指导相关人员进行资料收集和准备。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员在三峡油漆有关人员的配合下，分组分别到现场对资产进行



勘察和清点，具体情况如下：

评估人员对实物资产进行现场勘查，在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定资产的成新率。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、评估人员根据现场勘察结论以及市场调查的结果，确定资产评估值，编制相关资产评估技术说明。

（四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对三峡油漆申报资产的评估结果是基本合理的。

按照资产评估规范化要求，资产评估报告书、评估技术说明按本公司规定程序进行复核后出具评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、本报告评估结论所依据、由三峡油漆所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、三峡油漆持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基



准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）其他假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，委估资产账面原值 2,253.55 万元，账面净值为 1,497.65 万元。其中：

房屋建筑物采用成本法的评估结果为 1,169.08 万元；土地使用权采用市场法和基准地价法进行评估，采用市场法评估结果为 2,048.17 万元，采用基准地价修正法评估结果为 2,168.33 万元，两种方法结果差异 120.16 万元，



差异率 5.87%。两种方法测算的结果差异不大。基准地价修正法结果主要根据近期公布的同类用途同级土地基准地价进行修正得到，其结果反映了当地同类用途同级同条件土地的平均水平；而市场法是从市场角度出发，当周边土地市场成熟，类似交易实例较多的时候可作为首选的评估方法，由于其价格直接来源于市场可比案例，故我们认为市场法的评估结果更准确更接近评估对象的实际价值。因此本次以市场法的测算结果作为该土地使用权的评估结果。

综上所述，本次委托评估的房地产评估值为 3,217.25 万元（人民币大写：叁仟贰佰壹拾柒万贰仟伍佰元整）。

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 1,719.60 万元，增值率 114.82%。增值的主要原因如下：

（1）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物账面净值 927.49 万元，评估值为 1,169.08 万元，评估增值 241.59 万元，增值原因主要系：①建筑物建设年代较早，建设成本较低，近年来人工成本增加；②建（构）筑物的折旧年限短于经济使用年限，故形成增值。

（2）土地

土地账面净值 570.16 万元，评估值 2,048.17 万元，评估增值 1,478.01 万元，增值率 259.23%。土地增值原因主要因为三峡油漆取得土地较早，工业用地地价虽涨幅较慢，但每年仍以一定速率上涨，近几年地价涨幅较大，致使土地升值。

本报告评估结论根据以上评估工作得出：截至评估基准日 2018 年 9 月 30 日，三峡油漆拟投资房地产的评估值为 3,217.25 万元（人民币大写：叁仟贰



佰壹拾柒万贰仟伍佰元整)

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

(二) 本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(三) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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。

(四) 在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该资产用于转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

(五) 委托人、产权持有人和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产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，关注评估对象法律权属，



但不对评估对象的法律权属提供保证。

(六) 其他重要事项

纳入本次评估范围的房地产证载权利人为重庆三峡油漆股份有限公司，实际使用人为成都渝三峡油漆有限公司，且房屋在成都渝三峡油漆有限公司账面上反映。成都渝三峡油漆有限公司系重庆三峡油漆股份有限公司的全资子公司。本次未考虑上述事项对评估结论的影响。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- (三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。



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

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

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效,即2018年9月30日至2019年9月29日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时,可以评估结果作为作价参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2018年10月22日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构法人代表:



资产评估师:



中国 * 重庆

资产评估师:



二〇一八年十月二十二日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表1

项	目	金额单位：人民币万元			
		账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产	1,497.65	3,217.25	1,719.60	114.82
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	927.49	1,169.08	241.59	26.05
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	570.16	2,048.17	1,478.01	259.23
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,497.65	3,217.25	1,719.60	114.82
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债合计				
24	净资产（所有者权益）	1,497.65	3,217.25	1,719.60	114.82

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表2

被评估单位：重庆三峡油漆股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	14,976,466.10	32,172,535.00	17,196,068.90	114.82
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	9,274,944.32	11,690,800.00	2,415,855.68	26.05
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产	5,701,521.78	20,481,735.00	14,780,213.22	259.23
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	14,976,466.10	32,172,535.00	17,196,068.90	114.82
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收款项				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产（所有者权益）	14,976,466.10	32,172,535.00	17,196,068.90	114.82

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年09月30日

表4-6

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00	11,690,800.00	-149,095.83	2,415,855.68	-0.98	26.05
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00	11,690,800.00	-149,095.83	2,415,855.68	-0.98	26.05
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00	11,690,800.00	-149,095.83	2,415,855.68	-0.98	26.05
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00	11,690,800.00	-149,095.83	2,415,855.68	-0.98	26.05

被评估单位：重庆三峡油漆股份有限公司

金额单位：人民币元

评估人员：张勇

固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2018年9月30日

表4-6-1

被评估单位: 重庆三峡油漆股份有限公司

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	体积 m ³	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
									原值	净值	成新率%	净值			
1	渝房地权证字第0567238号	办公楼	框架	2006年	m ²	2251.74		1403.31	3,159,889.05	2,042,965.33	4,845,700.00	78	3,779,646.00	85.01	2152
2	渝房地权证字第0567238号	生活楼	混合	2006年	m ²	1208.04		1194.77	1,443,330.49	895,428.89	1,588,600.00	73	1,159,678.00	29.51	1315
3	渝房地权证字第0567241号	成品颜料库	钢结构	2006年	m ²	2887.79		350.99	1,013,597.54	615,000.65	4,253,700.00	78	3,317,886.00	439.49	1473
4	渝房地权证字第0567240号	色漆车间	钢结构	2006年	m ²	1576.02		2935.00	4,625,614.57	2,806,561.65	2,428,600.00	78	1,894,308.00	-32.50	1541
5	渝房地权证字第0567240号	热炼车间	框架	2006年	m ²	1006.2		4427.10	4,454,547.82	2,568,462.95	1,550,600.00	78	1,209,468.00	-52.91	1541
6	渝房地权证字第0567239号	溶剂库	混合	2006年	m ²	149.41		2553.81	381,564.80	231,514.77	196,500.00	73	143,445.00	-38.04	1315
7	渝房地权证字第0567239号	门卫及公厕	混合	2006年	m ²	194.18		976.16	189,551.56	115,010.08	255,300.00	73	186,369.00	62.05	1315
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00		11,690,800.00		
	累计								15,268,095.83	9,274,944.32	15,119,000.00		11,690,800.00		

被评估单位填表人: 向青

评估人员: 张勇

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2018年10月22日

无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日: 2018年9月30日

表4-12-1
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆三峡油漆股份有限公司	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	龙图用(2007)第03106号	成都翰三峡油漆有限公司厂区宗地	2007年	出让	工业用地	2057/6/19	五通一平	54617.96	7,267,436.27	5,701,521.78	20,481,735.00	14,780,213.22	259.23	
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30	小计								7,267,436.27	5,701,521.78	20,481,735.00	14,780,213.22		
	累计								7,267,436.27	5,701,521.78	20,481,735.00	14,780,213.22		

被评估单位填表人: 向青

评估人员: 王奕凯

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2018年10月22日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9150000020313093X8

名称	重庆三峡油漆股份有限公司
类型	股份有限公司(上市公司)
住所	重庆市江津区德感工业园区
法定代表人	张伟林
注册资本	肆亿叁仟叁佰伍拾玖万贰仟贰佰贰拾元整
成立日期	1992年06月22日
营业期限	1992年06月22日至永久
经营范围	制造、销售(仅本企业制造)油漆(按许可证核定事项及期限从事经营)。制造、销售涂料及合成树脂(不含危险化学品)、金属包装制品,销售金属材料(不含稀贵金属)、五金、交电、百货、化工产品(不含危险化学品),橡胶制品、化工原料(不含危险化学品),货物及技术进出口,化工产品检验、检测服务。(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)



登记机关

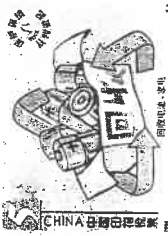


2018年 08月 14日

企业应当于每年1月1日至5月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示。股东及出资情况、股权转让、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.cqgs.gov.cn>

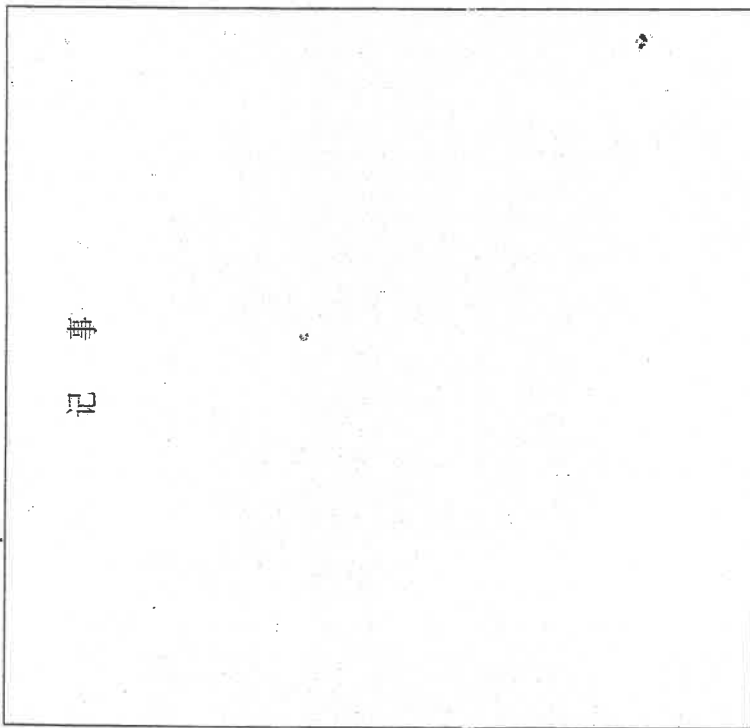
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



龙 国用 (2007) 第 83169 号

土地使用权人	重庆三峡油漆股份有限公司			
座落	龙泉驿区两河镇成洛路以北、跃进路以东			
地号	/	图号	/	
地类 (用途)	工业	取得价格	/	
使用权类型	出让	终止日期	2057-6-19	
使用权面积	54617.96 M ²	共	独用面积	/
		中	分摊面积	

附 图 粘 贴 线

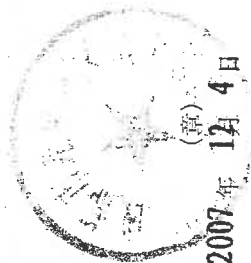


记 事

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

证书监制机关

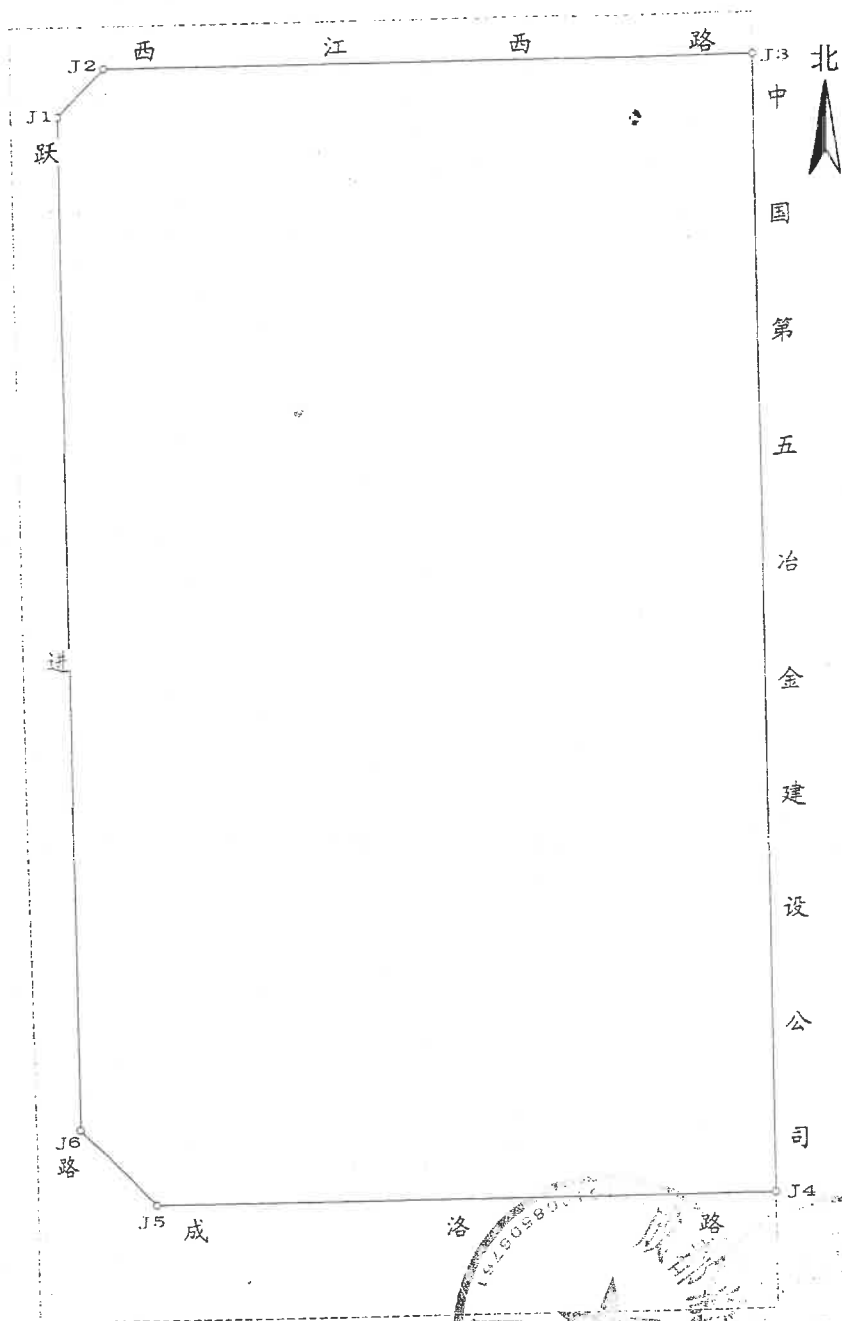
登记机关



龙泉驿区 人民政府 (章)
2007 年 12 月 4 日

土地使用证附图

重庆三峡油漆股份有限公司



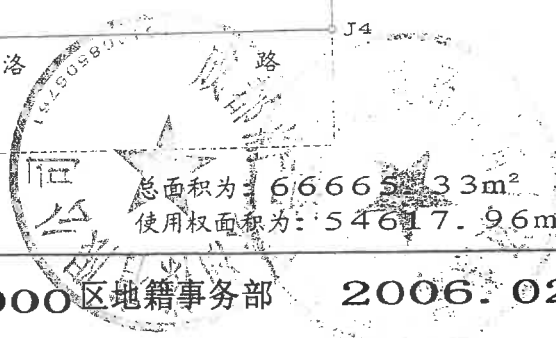
总面积为：66665.33m²
使用权面积为：54617.96m²

制图：程将

审核：李海亚

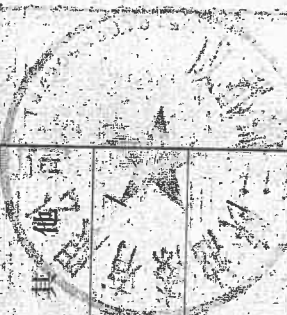
1:2000 区地籍事务部

2006.02



龙 房权证 监证字第 0567241号

房屋所有权人	重庆三峡油漆股份有限公司	
共有情况	单独所有	
房屋坐落	龙东镇西河街82号3栋1层1号	
登记时间	2012-03-12	
房屋性质		
规划用途	成品涂料库	
房屋状况	总层数	其他
	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
土地状况	1	2881.79
	土地取得方式	土地使用年限
		至 止



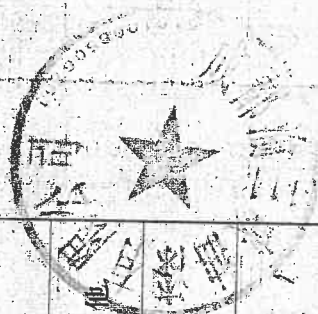
附 记
档案编号: 双0173682
东界: 已
西界: 已
南界: 已
北界: 已
东墙: 已
西墙: 已
南墙: 已
北墙: 已



填发单位 (盖章)

龙 房权证 监证字第 0567240号

房屋所有权人	重庆三峡油漆股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	龙泉驿区西河镇螺蛳路82号		
登记时间	2012-03-12		
房屋性质			
规划用途	油漆车间 油漆车间		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	258.22	258.22
	/	/	/
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止



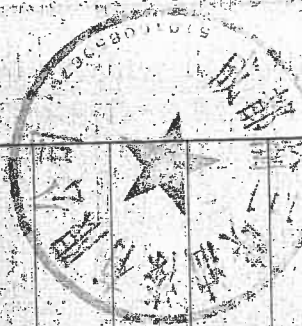
附 记
档案保管号: 权0173683 东界: 已墙 西界: 已墙 南界: 已墙 北界: 已墙 地址明细信息: 龙泉驿区西河镇螺蛳路82号4栋1层1号,用途为 ; 工厂,建筑面积为: 1096.2。 龙泉驿区西河镇螺蛳路82号5栋1层1号,用途为: 工厂,建筑面积 为: 1576.02。



填发单位 (盖章)

龙 房权证 监证字第 0567238号

房屋所有权人	重庆三峡油漆股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	龙泉驿区西河镇螺蛳路82号		
登记时间	2012-03-12		
房屋性质	生活服务业/办公楼		
房屋状况	总层数	其他	其他
	4	1	1
	1	1	1
土地状况	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	土地取得方式
	3459.78	1	土地使用权年限
地号	1	1	至止



附 记

档案保管号: 权0173681

东界: 已详述
西界: 已详述
南界: 已详述
北界: 已详述

地址: 龙泉驿区西河镇螺蛳路82号1-2层1号.用途为: 办公.建筑面积为: 2251.74.

地址: 龙泉驿区西河镇螺蛳路82号2栋1-4层1号.用途为: 办公.建筑面积为: 1208.04.



填发单位 (盖章)

龙 房权证 监证字第 0567239号

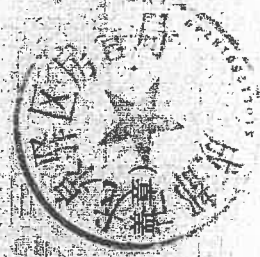
房屋所有权人	重庆三峡油漆股份有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	龙京驿区西河镇螺丝路82号		
登记时间	2012-03-12		
房屋性质			
规划用途	商品房所值楼盘		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	2	343.59	其他
土地状况	土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限 至 止

附 记

档案编号: 权0173884

东界: 已填
西界: 已填
南界: 已填
北界: 已填

地址明细信息: 龙京驿区西河镇螺丝路82号6栋1层1号, 用途为其他, 建筑面积为: 149.41;
龙京驿区西河镇螺丝路82号7栋1-1层1号, 用途为其他, 建筑面积为: 139.38;
龙京驿区西河镇螺丝路82号8栋1-2层1号, 用途为其他, 建筑面积为: 38.86;
龙京驿区西河镇螺丝路82号9栋1层1号, 用途为其他, 建筑面积为: 15.94.



填发单位

评估对象现状照片





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915001036761192206

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

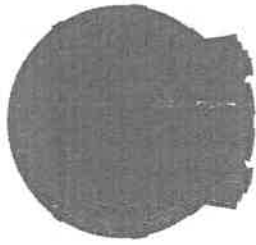
副本号: 1-1

gsxt.cqgs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



发证时间：
月六

证书编号：0230015001

批准文号：财企[2009]2号

变更换证时间：二〇〇九年 八月 二十五日

序列号:000091



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：杨帽

性别：男

登记编号：50160029

单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司

初次登记时间：2016-10-21

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：杨帽

本人印鉴：



打印时间：2016年10月27日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：汤柱奎

性别：男

登记编号：50000013



单位名称：重庆华康资产评估土地
房地产估价有限责任公司



初次登记时间：2000-03-06

年检信息：通过 (2018-03-29)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：汤柱奎

本人印鉴：



打印时间：2018年4月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>