

重庆建工集团房地产开发有限公司

拟对外转让部分资产的评估项目

---

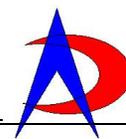
# 资产评估报告

重康评报字（2020）第 41 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年三月



## 目 录

### 一、资产评估报告书

(一) 声明	1
(二) 资产评估报告摘要	3
(三) 资产评估报告正文	6
1、委托人、产权持有人和评估报告使用人	6
2、评估目的	8
3、评估对象和范围	8
4、价值类型	10
5、评估基准日	11
6、评估依据	11
7、评估方法	13
8、评估程序实施过程及情况	15
9、评估假设	17
10、评估结论	18
11、特别事项说明	20
12、评估报告使用限制说明	24
13、评估报告日	25

### 二、资产评估明细表

### 三、附件

- (一) 资产评估机构备案公告复印件
- (二) 评估机构法人营业执照副本
- (三) 签字资产评估师资格证书复印件



## 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。

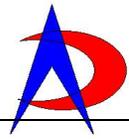
四、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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、本资产评估机构及其资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，

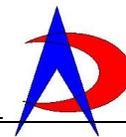


对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

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

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



重庆建工集团房地产开发有限公司  
拟对外转让部分资产的评估项目

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字（2020）第 41 号

**重庆建工集团股份有限公司：**

**重庆建工集团房地产开发有限公司：**

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆建工集团房地产开发有限公司拟对外转让的部分资产在2019年12月31日的市场价值进行了评估。

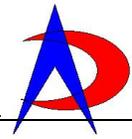
评估目的：为重庆建工集团房地产开发有限公司拟对外转让部分资产，提供所涉及的部分资产在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：重庆建工集团房地产开发有限公司申报的面积为19,338.15平方米的房地产，其中：商业：15,620.09平方米，车位：3,718.06平方米。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2019年12月31日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独



立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：市场法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，重庆建工集团房地产开发有限公司申报拟对外转让的部分资产合计84项，账面金额12,928.19万元，其中：商业12,532.00万元、车位396.19万元。

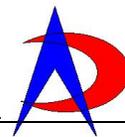
根据本次评估目的，评估人员对重庆建工集团房地产开发有限公司申报拟对外转让的部分资产选用市场法和收益法进行评估，经评估人员综合评定估算，重庆建工集团房地产开发有限公司拟对外转让的部分资产在评估基准日2019年12月31日的市场价值为28,126.17万元（大写：人民币贰亿捌仟壹佰贰拾陆万壹仟柒佰元整）。

### 重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，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、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。

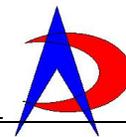
本报告特定的使用人为委托人。



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

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



重庆建工集团房地产开发有限公司  
拟对外转让部分资产的评估项目

## 资产评估报告

重康评报字（2020）第 41 号

重庆建工集团股份有限公司：

重庆建工集团房地产开发有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受你们的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆建工集团房地产开发有限公司拟对外转让的部分资产在2019年12月31日的市场价值进行了评估。

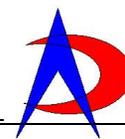
遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

### 一、委托人、产权持有人和评估报告使用人

本次评估的委托人为重庆建工集团股份有限公司、重庆建工集团房地产开发有限公司，产权持有人为重庆建工集团房地产开发有限公司。

#### （一）委托人和产权持有人基本情况



## 1、委托人之一：重庆建工集团股份有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆建工集团股份有限公司

(以下简称：“建工股份”)

(2) 住 所：重庆市两江新区金开大道1596号

(3) 法定代表人：魏福生

(4) 注册资本：181450.00万元人民币

(5) 实收资本：181450.00万元人民币

(6) 公司类型：股份有限公司(上市公司)

(7) 成立日期：1998年04月21日

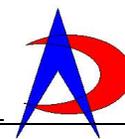
(8) 营业期限：1998年04月21日起

(9) 经营范围：建筑工程施工总承包特级，市政公用工程施工总承包壹级，机电工程施工总承包壹级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，公路工程施工总承包贰级，古建筑工程专业承包贰级，隧道工程专业承包贰级，预拌混凝土专业承包不分等级，消防设施工程专业承包壹级，地质灾害治理工程施工甲级，工程设计：建筑行业（建筑工程）甲级，（以上经营范围按资质证书核定事项从事经营），承包本行业境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣本行业工程、生产及服务的劳务人员，建筑科技咨询服务，仓储（不含危险品），国内航空、陆路货物运输代理，销售建筑材料（不含危险化学品），建筑设备租赁，授权范围内的国有资产经营。

## 2、委托人之二和产权持有人：重庆建工集团房地产开发有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆建工集团房地产开发有限公司

(以下简称：“建工房地产”)



- (2) 住 所：重庆市经开区北区金开大道1596号（办公楼）11、12层
- (3) 法定代表人：李骋
- (4) 注册资本：16181.3484万元人民币
- (5) 实收资本：16181.3484万元人民币
- (6) 公司类型：有限责任公司
- (7) 成立日期：2003年12月24日
- (8) 营业期限：2003年12月24日起
- (9) 经营范围：房地产开发（凭资质证执业）；销售房屋；房屋租赁；楼盘代理；居间代理；代办交易手续；房地产信息咨询服务。（以上经营范围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）\*\*

### 3、委托人和产权持有人之间的关系

重庆建工投资控股有限责任公司分别持有建工股份 46.53%的股权、持有建工房地产 100%的股权；建工股份是本次评估资产的拟购买方。

#### （二）报告使用人

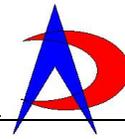
本评估报告使用人为委托人。

## 二、评估目的

为建工房地产拟转让部分资产，提供所涉及部分资产在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象和范围为建工房地产申报的面积为19,338.15平方米的房地产，其中：商业：15,620.09平方米，车位：3,718.06平方米；申报的房地产账面资产总额为12,928.19万元，其中：商业12,532.00万元、车位



396.19万元。分项目统计清单如下：

序号	项目名称	物业类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)	车位个数
1	新康桥	商业	281.90	85.53	-
2	建工未来城	商业	3,161.27	336.86	-
3	建工未来城	车位	3,718.06	396.19	93
4	建工太阳公馆	商业	939.26	276.58	-
5	外滩商城	商业	1,996.64	229.52	-
6	悦城	商业	1,730.95	1,443.38	-
7	依山郡	商业	892.75	1,114.17	-
8	锦绣华城	商业	2,638.60	5,559.33	-
9	李子湖畔	商业	3,978.72	3,486.62	-
10	资产总计		19,338.15	12,928.19	93
11	其中：商业		15,620.09	12,532.00	-
12	车位		3,718.06	396.19	93

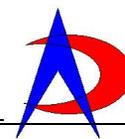
评估对象权属登记情况：

评估对象均已办理权证，证载权利人为重庆建工集团房地产开发有限公司，清单如下：

序号	产权持有人	物业类别	建筑面积（平方米）
1	重庆建工集团房地产开发有限公司	商业	15,620.09
2	重庆建工集团房地产开发有限公司	车位	3,718.06
3	合计		19,338.15

评估对象现状：

评估基准日至评估报告日期间，部分评估对象已对外出租，分项目统计



清单如下:

序号	项目名称	物业类别	建筑面积 (平方米)	账面价值 (万元)	已出租面积 (平方米)
1	新康桥	商业	281.90	85.53	281.90
2	建工未来城	商业	3,161.27	336.86	1,682.90
3	建工未来城	车位	3,718.06	396.19	-
4	建工太阳公馆	商业	939.26	276.58	939.26
5	外滩商城	商业	1,996.64	229.52	502.40
6	悦城	商业	1,730.95	1,443.38	1,285.67
7	依山郡	商业	892.75	1,114.17	683.20
8	锦绣华城	商业	2,638.60	5,559.33	1,515.16
9	李子湖畔	商业	3,978.72	3,486.62	738.24
10	资产总计		19,338.15	12,928.19	7,628.73
11	其中:商业		15,620.09	12,532.00	7,628.73
12	车位		3,718.06	396.19	0.00

评估对象实物状况:

评估对象均为钢混结构,于1999年至2005年间修建或购置,楼层为负1层、地上1-5层,对应土地性质均为出让。

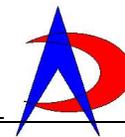
委托评估对象和评估范围与委托方委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

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,评估建工房地产申报拟对外转让部分资产的市场价值。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，评估目的系为建工房地产拟对外转让部分资产提供其市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本次评估基准日为2019年12月31日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的。

## 六、评估依据

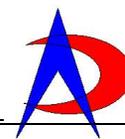
本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）经济行为依据

委托人未提供。

### （二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《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）；



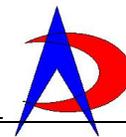
- 8、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 9、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令）；
- 10、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 11、《重庆市人民政府办公厅关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19号）；
- 12、《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻〈企业国有资产交易监督管理办法〉有关问题的通知》（渝国资[2018]9号）；
- 13、其他与资产评估有关的法律法规。

### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 10、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

### （四）权属依据

- 1、建工房地产提供的房地产权证；
- 2、建工房地产提供的评估基准日资产申报明细表；



- 3、建工房地产提供的房产面积测绘报告；
- 4、建工房地产提供的其他产权证明文件和资料。

#### （五）取价依据

- 1、评估人员调查取得的区域内房地产市场交易价格、租金水平资料；
- 2、中国人民银行公布的存贷款利率；
- 3、相关税收法规及税率；
- 4、估价机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

## 七、评估方法

### （一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

#### 1、市场法

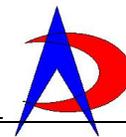
市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估算资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

- （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现行途径及相应的社会平均成本资料。

#### (二) 评估方法的选择

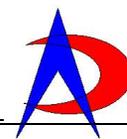
由于评估对象为商业性房地产、车位，其成本不足以表现其市场价值，故未采用成本法进行评估；由于委估对象所在区域附近市场交易、租赁比较活跃，且易找到类似房地产的交易和租赁案例，故可采用市场法和收益法进行评估。

综上所述，评估人员针对评估对象的实际情况选用了市场法和收益法进行评估。具体评估方法如下：

#### 1、市场法

本次评估采用的市场法是指：将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：



委估房地产评估值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

## 2、收益法

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限

R—年净收益

r—折现率

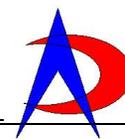
s—年净收益增长率

### (三) 评估结论确定的方法

本次评估目的系为建工房地产拟转让部分资产，提供所涉及的部分资产在评估基准日的市场价值参考，评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

在评估过程中，评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计



核算的一般原则，按照委托人与本公司签订的资产评估委托合同，对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，包括但不限于对委托人及产权持有人提供的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，并收集了相关的产权证明文件复印件；对包括会计记录在内的相关资料进行了验证审核；对实物资产实施了实地勘察与核对。同时，根据委估各项资产的具体特点，进行了必要的市场调查以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序等。

### （一）接受委托阶段

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

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

### （二）资产清查阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

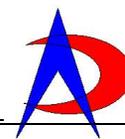
根据委托评估资产特点，有针对性地指导企业进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2、评估对象真实性和合法性的检查

根据产权持有人提供的资产评估申报明细表，评估人员对评估对象进行清查和核实、查阅产权证明、现场查勘，以确定资产的客观存在及合法性。

#### 3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，向委托方和产权持有人了解申报评估的资产价值构成情况。



#### 4、评估资料的收集

向委托方和产权持有人提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料收集和准备。

#### (三) 评定估算阶段

1、评估人员在建工房地产有关人员的配合下，对委估房地产进行现场勘查，了解评估对象的地理位置、建筑结构、内外装修、配套设施设备等。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，确定评估方法。

2、评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格及租赁情况信息，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

项目负责人对评估结果汇总，组织有关人员对评估结论进行分析，认为对建工房地产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。

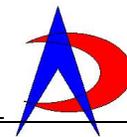
### 九、评估假设

本资产评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

#### (一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、由委托人和产权持有人所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、产权持有人合法拥有、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，假设其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。

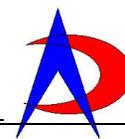
1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

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。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

截至评估基准日2019年12月31日，建工房地产申报的部分资产总额



12,928.19万元，评估人员对委托评估的房地产选用市场法和收益法进行评估，经评定估算，建工房地产申报的资产采用市场法的评估值为28,126.17万元（大写：人民币贰亿捌仟壹佰贰拾陆万壹仟柒佰元整），采用收益法的评估结果为18,849.50万元（大写：人民币壹亿捌仟捌佰肆拾玖万伍仟元整）。

两种方法测算结果有较大差异，市场法得到的比准价格是根据替代原则，以市场上已成交的类似房地产交易实例，经区域因素、个别因素等因素的差异修正后而得到的价格；收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值。由于未来收益受诸多不确定性因素的影响，使得收益法评估结果的不确定性较大，而市场法的估价结果与市场接近，较具现实性，其测算结果容易为交易各方所接受，故本次估价取市场法的估价结果作为委估房地产的评估值，即建工房地产拟对外转让的部分资产在评估基准日2019年12月31日的市场价值为28,126.17万元（大写：人民币贰亿捌仟壹佰贰拾陆万壹仟柒佰元整）。

评估结果汇总如下表：

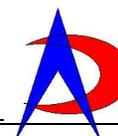
### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日

产权持有人：重庆建工集团房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	物业类别	建筑面积 (平方米)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
				A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	新康桥	商业	281.90	85.53	564.93	479.40	560.53
2	建工未来城	商业	3,161.27	336.86	3,915.24	3,578.38	1,062.27
3	建工未来城	车位	3,718.06	396.19	1,116.00	719.81	181.68
4	建工太阳公馆	商业	939.26	276.58	980.59	704.00	254.53
5	外滩商城	商业	1,996.64	229.52	2,772.84	2,543.32	1,108.10
6	悦城	商业	1,730.95	1,443.38	2,438.56	995.18	68.95



序号	项目名称	物业类别	建筑面积 (平方米)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
				A	B	C=B-A	D=C/A×100%
7	依山郡	商业	892.75	1,114.17	2,424.36	1,310.19	117.59
8	锦绣华城	商业	2,638.60	5,559.33	5,566.42	7.09	0.13
9	李子湖畔	商业	3,978.72	3,486.62	8,347.23	4,860.61	139.41
10	资产总计		19,338.15	12,928.19	28,126.17	15,197.98	117.56
11	其中：商业小计		15,620.09	12,532.00	27,010.17	14,478.17	115.53
12	车位小计		3,718.06	396.19	1,116.00	719.81	181.68

注：上述评估结果均为含增值税结果。

评估结论详细情况见资产评估明细表。

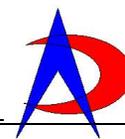
增值原因分析：

纳入本次评估范围的资产系企业自建或外购，账面反映的是企业历史修建或购置成本，而由于近年来周边房地产市场价格和租金水平都有所增长，评估人员根据周边类似物业售价或租金水平修正后测算的房地产价值较账面值高，故形成评估增值。

## 十一、特别事项说明

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

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



(三) 本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。

(四) 本次评估的房地产评估结果均为房地合一含增值税的价值, 即评估结果中既包含房屋的价值又包含房屋对应的土地使用权的价值。

#### (五) 产权瑕疵

委托人、产权持有人和相关当事人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, 但不对其法律权属提供保证。

#### (六) 抵押担保事项

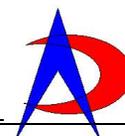
纳入本次评估范围的资产中有2项已对外抵押, 面积合计 3,161.27 平方米。

本次评估未考虑该抵押担保事项对评估结论的影响。

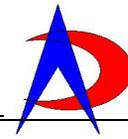
#### (七) 租赁事项

截至评估基准日, 有部分资产已对外出租, 清单如下:

序号	项目	权证编号	建筑物名称	租赁面积 (平方米)
1	新康桥	114房地证2005字第007314号	九龙坡区渝新路233号(自编号为7#)	140.95
2	新康桥	114房地证2005字第007314号	九龙坡区渝新路239号(自编号为8#)	140.95



3	建工太阳公馆	114 房地证 2012 字第 001772 号	九龙坡区南华街 703 号附 14、18 号	939.26
4	建工未来城	115 房地证 2013 字第 16870 号	未来城商业 A	1,146.05
5	建工未来城	115 房地证 2013 字第 16870 号	未来城商业 A	536.85
6	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08542 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	147.42
7	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08539 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	47.84
8	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08536 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	34.55
9	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08532 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	34.55
10	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08529 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	86.88
11	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08525 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	29.75
12	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08527 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	34.55
13	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08546 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	44.63
14	外滩商城	101 房地证 2012 字第 08544 号	渝中区南区路 163-177 号同属长江滨江路 371 号 5 幢	42.23
15	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 1 号 (跃 1、跃 2)	251.28
16	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 5 号 (跃 1、跃 2)	115.94
17	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 6 号 (跃 1、跃 2)	115.94
18	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 7 号 (跃 1、跃 2)	113.79
19	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 8 号 (跃 1、跃 2)	113.80
20	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 9 号 (跃 1、跃 2)	115.94
21	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 10 号 (跃 1、跃 2)	125.26
22	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 12 号 (跃 1、跃 2)	161.24
23	悦城	115 房地证 2014 字第 23725 号	商业附 13 号 (跃 1、跃 2)	172.48
24	依山郡	渝 (2016) 两江新区不动产权第 000737805 号	附 14 号 (跃 1、跃 2)	182.21



25	依山郡	渝(2016)两江新区不动产权第000737805号	附18号(跃1、跃2)	197.62
26	依山郡	渝(2016)两江新区不动产权第000737805号	附19号(跃1、跃2)	197.62
27	依山郡	渝(2016)两江新区不动产权第000737805号	附20号2-11	105.75
28	锦绣华城	201房地证2012字第057260号	商业附8号	152.82
29	锦绣华城	201房地证2012字第057260号	商业附9号	150.06
30	锦绣华城	201房地证2012字第057246号	商业附19号	793.24
31	锦绣华城	201房地证2012字第057246号	商业附22号	131.56
32	锦绣华城	201房地证2012字第057246号	商业附23号	131.56
33	锦绣华城	201房地证2012字第057246号	商业附24号	155.92
34	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000288587号	商业附34号	107.26
35	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000288675号	商业附36号	118.63
36	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000288729号	商业附46号	73.19
37	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000288156号	商业附94号	73.21
38	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000288134号	商业附98号	79.49
39	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第00000288009号	商业附102号	96.36
40	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000287962号	商业附104号	73.21
41	李子湖畔	渝(2016)江津区不动产权第000289291号	商业附110-3号	116.89
42		合计		7,628.73

(八) 本报告评估值为含增值税价格。在对评估范围内的资产进行评估时,除增值税外,我们未考虑该等资产用于本次评估目的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。

### （九）期后事项

受新型冠状病毒肺炎疫情的影响，未来房地产市场可能会产生波动，房地产市场交易价格、租金可能会产生变化。本次评估，评估人员未考虑该因素对评估结论的影响，特提请报告使用人予以关注。

（十）由于出具评估报告日距评估基准日的时间间隔较长，除上述所关注的期后事项外，评估人员未考虑可能存在的其他期后事项对本次评估结论的影响。

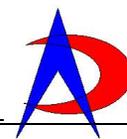
（十一）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

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

## 十二、评估报告使用限制说明

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



产评估师不承担责任；

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

（五）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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

本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后，自评估基准日起一年内有效，即2019年12月31日至2020年12月30日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

### 十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为2020年3月2日，即资产评估师专业意见形成之日。



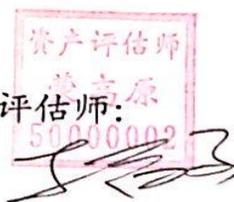
(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



中国 \* 重庆

评估机构首席评估师:



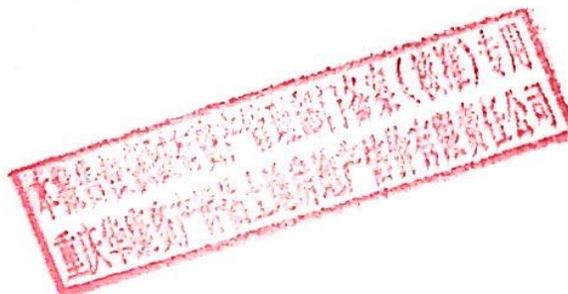
资产评估师:



资产评估师:



二〇二〇年三月二日



# 资产评估结果汇总表

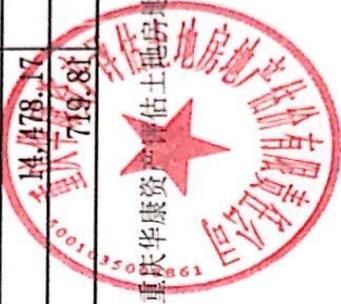
评估基准日：2019年12月31日

被评估单位：重庆建工集团房地产开发有限公司

表1  
金额单位：人民币万元

序号	项目名称	物业类别	建筑面积 (平方米)	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
				A	B	C=B-A	D=C.A×100%
1	新康桥	商业	281.90	85.53	564.93	479.40	560.53
2	建工未来城	商业	3,161.27	336.86	3,915.24	3,578.38	1,062.27
3	建工未来城	车位	3,718.06	396.19	1,116.00	719.81	181.68
4	建工太阳公馆	商业	939.26	276.58	980.59	704.00	254.53
5	外滩商城	商业	1,996.64	229.52	2,772.84	2,543.32	1,108.10
6	悦城	商业	1,730.95	1,443.38	2,438.56	995.18	68.95
7	依山郡	商业	892.75	1,114.17	2,424.36	1,310.19	117.59
8	锦绣华城	商业	2,638.60	5,559.33	5,566.42	7.09	0.13
9	李子湖畔	商业	3,978.72	3,486.62	8,347.23	4,860.61	139.41
10	资产总计		19,338.15	12,928.19	28,126.17	15,197.98	117.56
11	其中：商业小计		15,620.09	12,532.00	27,010.17	14,478.17	115.53
12	车位小计		3,718.06	396.19	1,116.00	719.81	181.68

报告仅供国有资产管理部门备案(数量)专用  
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：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

重庆建工集团房地产开发有限公司房地产评估清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	物业类型	楼层	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面值(元)	评估值(元)	增值率%	市场法评估单价(元/m <sup>2</sup> )或(元/个车位)	收益法评估单价(元/m <sup>2</sup> )或(元/个车位)	土地使用类型	土地用途	产权所有人	备注
1	新康桥:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	114房地证2005字第007314号	九龙坡区渝新路233号(白编号为77#)	钢混	38,827	平方米	商业	1层	140.95	3,033.94	427,633.41	2,824,638.00	560.53	20,040.00	14,740.00	出让	城镇住宅用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
3	114房地证2005字第007314号	九龙坡区渝新路299号(白编号为88#)	钢混	38,827	平方米	商业	1层	140.95	3,033.94	427,633.41	2,824,638.00	560.53	20,040.00	14,080.00	出让	城镇住宅用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
4	建工太阳公馆:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	114房地证2012字第001772号	九龙坡区南华街703号附14、18号	钢混	40,667	平方米	商业	1层	939.26	2,944.71	2,765,848.78	9,805,874.40	254.53	10,440.00	9,460.00	出让	城镇住宅用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
6	建工未来城:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7	115房地证2013字第16870号	未来城商业A	钢混	38,862	平方米	商业	1层	1,783.49	1,065.59	1,900,461.88	25,752,350.00	1,307.68	15,000.00	9,080.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租/已抵押
8	115房地证2013字第16870号	未来城商业A	钢混	38,862	平方米	商业	2层	1,377.78	1,065.59	1,468,143.01	12,400,020.00	744.61	9,000.00	7,170.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租/已抵押
9	115房地证2013字第16871号	商业A车库	钢混	38,838	平方米	车位	负1层	3,718.06	1,065.59	3,961,912.49	11,160,000.00	181.68	120,000.00	66,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	93个车位
10	外滩商城:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11	101房地证2012字第08524号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢5-6	钢混	36,161	平方米	商业	3层	498.08	1,149.54	572,561.25	6,933,273.60	1,110.92	13,920.00	10,400.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
12	101房地证2012字第08531号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢-2	钢混	36,161	平方米	商业	4层	498.08	1,149.54	572,561.25	6,066,614.40	959.56	12,180.00	9,200.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
13	101房地证2012字第08545号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢-2	钢混	36,161	平方米	商业	5层	498.08	1,149.54	572,561.25	5,199,955.20	808.19	10,440.00	7,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
14	101房地证2012字第08542号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	147.42	1,149.54	169,464.70	2,758,228.20	1,527.61	18,710.00	12,510.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
15	101房地证2012字第08539号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	47.84	1,149.54	54,993.84	912,787.20	1,559.80	19,080.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
16	101房地证2012字第08536号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	34.55	1,149.54	39,716.49	661,287.00	1,565.02	19,140.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
17	101房地证2012字第08532号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	34.55	1,149.54	39,716.49	661,287.00	1,565.02	19,140.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
18	101房地证2012字第08529号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	86.88	1,149.54	99,871.75	1,644,638.40	1,546.75	18,930.00	12,660.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
19	101房地证2012字第08525号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	29.75	1,149.54	34,198.72	570,010.00	1,566.76	19,160.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
20	101房地证2012字第08527号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	34.55	1,149.54	39,716.49	661,287.00	1,565.02	19,140.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
21	101房地证2012字第08546号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	44.63	1,149.54	51,303.82	852,433.00	1,561.54	19,100.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
22	101房地证2012字第08544号	渝中区南区路163-177号同属长江滨江路371号5幢	钢混	36,161	平方米	商业	2层	42.23	1,149.54	48,544.94	806,593.00	1,561.54	19,100.00	12,820.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
23	悦城:		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
24	115房地证2014字第23725号	商业附1号(跃1、跃2)	钢混	41,795	平方米	商业	1-2层	251.28	13,964.90	3,509,100.00	3,525,458.40	0.47	14,030.00	7,750.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
25	115房地证2014字第23725号	商业附5号(跃1、跃2)	钢混	41,795	平方米	商业	1-2层	115.94	2,766.75	320,776.94	1,638,232.20	410.71	14,130.00	7,880.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租

重庆建工集团房地产开发有限公司房地产评估清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建造年月	计量单位	物业类型	楼层	建筑面积	成本单价(元/㎡)	账面值(元)	评估值(元)	增值率%	市场法评估单价(元/㎡)或(元/个车库)	收益法评估单价(元/㎡)或(元/个车库)	土地使用类型	土地用途	产权持有人	备注
26	115房地证2014字第23725号	商业附6号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	115.94	2,766.75	320,776.94	1,638,232.20	410.71	14,130.00	8,020.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
27	115房地证2014字第23725号	商业附7号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	113.79	2,766.75	314,828.43	1,607,852.70	410.71	14,130.00	8,200.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
28	115房地证2014字第23725号	商业附8号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	113.80	2,766.75	314,856.10	1,607,994.00	410.71	14,130.00	7,640.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
29	115房地证2014字第23725号	商业附9号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	115.94	2,766.75	320,776.94	1,638,232.20	410.71	14,130.00	8,030.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
30	115房地证2014字第23725号	商业附10号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	125.26	2,766.75	346,563.05	1,769,923.80	410.71	14,130.00	8,030.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
31	115房地证2014字第23725号	商业附11号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	164.06	14,175.30	2,325,600.00	2,313,246.00	-0.53	14,100.00	7,600.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
32	115房地证2014字第23725号	商业附12号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	161.24	14,175.14	2,285,600.00	2,273,484.00	-0.53	14,100.00	7,270.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
33	115房地证2014字第23725号	商业附13号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	172.48	2,766.75	477,208.96	2,430,243.20	409.26	14,090.00	6,830.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
34	115房地证2014字第23725号	商业附14号(联1、联2)	钢筋混凝土	41,795	平方米	商业	1-2层	281.22	13,859.97	3,897,700.00	3,942,704.40	1.15	14,020.00	7,400.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
35	依山郡:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
36	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附14号(联1、联2)	钢筋混凝土	42,462	平方米	商业	1-2层	182.21	12,480.24	2,274,024.06	5,151,076.70	126.52	28,270.00	15,900.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
37	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附15号(联1、联2)	钢筋混凝土	42,463	平方米	商业	1-2层	181.67	12,480.24	2,267,284.73	5,139,444.30	126.68	28,290.00	15,700.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
38	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附18号(联1、联2)	钢筋混凝土	42,464	平方米	商业	1-2层	197.62	12,480.24	2,466,344.51	5,529,407.60	124.19	27,980.00	15,980.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
39	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附19号(联1、联2)	钢筋混凝土	42,465	平方米	商业	1-2层	197.62	12,480.24	2,466,344.51	5,529,407.60	124.19	27,980.00	15,610.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
40	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附20号2-6	钢筋混凝土	42,471	平方米	商业	2层	27.88	12,480.24	347,949.02	641,797.60	84.45	23,020.00	12,100.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
41	渝(2016)两江新区不动产权证000737805号	附20号2-11	钢筋混凝土	42,476	平方米	商业	2层	105.75	12,480.24	1,319,785.10	2,252,475.00	70.67	21,300.00	12,230.00	出让	批发零售用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
42	锦绣华城:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
43	201房地证2012字第057260号	商业附8号	钢筋混凝土	41,000	平方米	商业	1、2层	152.82	27,404.79	4,188,000.00	4,193,380.80	0.13	27,440.00	25,440.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
44	201房地证2012字第057260号	商业附9号	钢筋混凝土	41,001	平方米	商业	1、2层	150.06	28,455.28	4,270,000.00	4,266,205.80	-0.09	28,430.00	25,660.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
45	201房地证2012字第057260号	商业附11号	钢筋混凝土	41,002	平方米	商业	2层	1,123.44	16,275.01	18,244,665.60	18,244,665.60	-0.22	16,240.00	15,630.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
46	201房地证2012字第057260号	商业附19号	钢筋混凝土	41,006	平方米	商业	2层	793.24	17,954.97	14,230,725.60	14,230,725.60	-0.08	17,940.00	14,000.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
47	201房地证2012字第057260号	商业附22号	钢筋混凝土	41,007	平方米	商业	1层	131.56	35,174.83	4,627,600.00	4,624,334.00	-0.07	35,150.00	31,030.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
48	201房地证2012字第057260号	商业附23号	钢筋混凝土	41,008	平方米	商业	1层	131.56	35,174.83	4,627,600.00	4,624,334.00	-0.07	35,150.00	31,030.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
49	201房地证2012字第057260号	商业附24号	钢筋混凝土	41,009	平方米	商业	1层	155.92	34,334.92	5,353,500.00	5,480,588.00	2.37	35,150.00	31,030.00	出让	其他商业用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
50	李子湖畔:	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

重庆建工集团房地产开发有限公司房地产评估清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	物业类型	楼层	建筑面积	成本单价(元/㎡)	账面值(元)	评估值(元)	增值率%	市场评估单价(元/㎡)或(元/个车位)	收益法评估单价(元/㎡)或(元/个车位)	土地使用类型	土地用途	产权持有人	备注
51	渝(2016)江津区不动产权第000287739号	商业附2号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	20,999.93	2,866,700.00	2,843,503.30	-0.81	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	诉讼中
52	渝(2016)江津区不动产权第000287866号	商业附4号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	20,999.93	2,866,700.00	2,843,503.30	-0.81	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	诉讼中
53	渝(2016)江津区不动产权第000287911号	商业附6号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	97.51	21,210.13	2,068,200.00	2,051,610.40	-0.80	21,040.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	诉讼中
54	渝(2016)江津区不动产权第000288378号	商业附8号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	97.51	21,210.13	2,068,200.00	2,051,610.40	-0.80	21,040.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
55	渝(2016)江津区不动产权第000288410号	商业附10号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	20,999.93	2,866,700.00	2,843,503.30	-0.81	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	诉讼中
56	渝(2016)江津区不动产权第000288432号	商业附14号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	6,263.08	854,973.72	2,843,503.30	232.58	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
57	渝(2016)江津区不动产权第000288450号	商业附24号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	97.51	6,263.08	610,713.41	2,045,759.80	234.98	20,980.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
58	渝(2016)江津区不动产权第000288487号	商业附26号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	97.51	6,263.08	610,713.41	2,045,759.80	234.98	20,980.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
59	渝(2016)江津区不动产权第000288510号	商业附28号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	6,263.08	854,973.72	2,843,503.30	232.58	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
60	渝(2016)江津区不动产权第000288530号	商业附30号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	136.51	6,263.08	854,973.72	2,843,503.30	232.58	20,830.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
61	渝(2016)江津区不动产权第000288559号	商业附32号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	130.01	6,263.08	814,263.67	2,710,708.50	232.90	20,850.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
62	渝(2016)江津区不动产权第000288587号	商业附34号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	107.26	6,263.08	671,778.49	2,248,169.60	234.66	20,960.00	12,450.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
63	渝(2016)江津区不动产权第000288675号	商业附36号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	118.63	6,263.08	742,989.76	2,479,367.00	233.70	20,900.00	12,510.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
64	渝(2016)江津区不动产权第000288729号	商业附46号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.19	6,263.08	458,395.18	1,542,845.20	236.58	21,080.00	11,880.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
65	渝(2016)江津区不动产权第000288751号	商业附48号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	96.36	6,263.08	603,510.86	2,023,560.00	235.30	21,000.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
66	渝(2016)江津区不动产权第000288779号	商业附50号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
67	渝(2016)江津区不动产权第000288801号	商业附54号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	79.49	6,263.08	497,852.62	1,674,059.40	236.26	21,060.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
68	渝(2016)江津区不动产权第000288825号	商业附56号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.22	6,263.08	458,583.08	1,543,477.60	236.58	21,080.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
69	渝(2016)江津区不动产权第000288846号	商业附60号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
70	渝(2016)江津区不动产权第000288879号	商业附62号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	79.49	6,263.08	497,852.62	1,674,059.40	236.26	21,060.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
71	渝(2016)江津区不动产权第000288923号	商业附64号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	66.24	6,263.08	414,866.74	1,399,651.20	237.37	21,130.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
72	渝(2016)江津区不动产权第000288943号	商业附66号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
73	渝(2016)江津区不动产权第000288974号	商业附68号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	96.36	6,263.08	603,510.86	2,023,560.00	235.30	21,000.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
74	渝(2016)江津区不动产权第000288994号	商业附70号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
75	渝(2016)江津区不动产权第000289019号	商业附74号	钢混	42,200	平方米	商业	1层	70.43	6,263.08	441,109.07	1,486,777.30	237.05	21,110.00	11,800.00	出让	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-

重庆建工集团房地产开发有限公司房地产评估清单

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	物业类型	楼层	建筑面积	成本单价(元/m <sup>2</sup> )	账面值(元)	评估值(元)	增值率%	市场法评估单价(元/m <sup>2</sup> )或(元/个车位)	收益法评估单价(元/m <sup>2</sup> )或(元/个车位)	土地用途	产权持有人	备注
76	渝(2016)江津区不动产权第000289041号	商业附76号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	111.89	6,263.08	700,776.57	2,342,976.60	234.34	20,940.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
77	渝(2016)江津区不动产权第000289090号	商业附78号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	105.67	6,263.08	661,820.18	2,214,843.20	234.66	20,960.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
78	渝(2016)江津区不动产权第000289121号	商业附80号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
79	渝(2016)江津区不动产权第000289158号	商业附82号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	97.05	6,263.08	607,832.39	2,038,050.00	235.30	21,000.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
80	渝(2016)江津区不动产权第000289181号	商业附84号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	72.52	6,263.08	454,198.92	1,528,721.60	236.58	21,080.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
81	渝(2016)江津区不动产权第000289206号	商业附86号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	79.49	6,263.08	497,852.62	1,674,059.40	236.26	21,060.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
82	渝(2016)江津区不动产权第000289228号	商业附88号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	66.24	6,263.08	414,866.74	1,399,651.20	237.37	21,130.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
83	渝(2016)江津区不动产权第000289239号	商业附90号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
84	渝(2016)江津区不动产权第000289200号	商业附92号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	96.36	6,263.08	603,510.86	2,023,560.00	235.30	21,000.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
85	渝(2016)江津区不动产权第000289156号	商业附94号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	11,900.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
86	渝(2016)江津区不动产权第000289092号	商业附96号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	66.24	21,314.92	1,411,900.00	1,399,651.20	-0.87	21,130.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
87	渝(2016)江津区不动产权第000289134号	商业附98号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	79.49	6,263.08	497,852.62	1,674,059.40	236.26	21,060.00	11,830.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
88	渝(2016)江津区不动产权第000289099号	商业附102号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	96.36	6,263.08	603,510.86	2,023,560.00	235.30	21,000.00	11,230.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
89	渝(2016)江津区不动产权第000287962号	商业附104号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	73.21	6,263.08	458,520.44	1,543,266.80	236.58	21,080.00	12,290.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
90	渝(2016)江津区不动产权第000289266号	商业附110-2号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	96.52	6,263.08	604,512.95	2,026,920.00	235.30	21,000.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
91	渝(2016)江津区不动产权第000289291号	商业附110-3号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	116.89	6,263.08	732,091.99	2,445,338.80	234.02	20,920.00	11,210.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	已出租
92	渝(2016)江津区不动产权第000289315号	商业附110-4号	钢筋混凝土	42,200	平方米	商业	1层	108.54	6,263.08	679,795.23	2,272,827.60	234.34	20,940.00	11,800.00	其他商服用地	重庆建工集团房地产开发有限公司	-
93		合计						19,338.15		129,281,969.70	281,261,708.90						