

重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的
重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 150 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年八月

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001202000294

资产评估报告名称： 重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的
重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅
建设有限公司股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告文号： 重康评报字（2020）第150号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 唐红梅（资产评估师）、柏露（资产评估师）蒙高
原
（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	7
1、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	7
2、评估目的	18
3、评估对象和范围	18
4、价值类型	28
5、评估基准日	29
6、评估依据	29
7、评估方法	33
8、评估程序实施过程及情况	48
9、评估假设	50
10、评估结论	52
11、特别事项说明	59
12、评估报告使用限制说明	89
13、评估报告日	90
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	90
四、资产评估明细表	
五、资产评估技术说明	
六、附件	
(一) 被评估单位专项审计报告;	
(二) 委托人和被评估单位法人营业执照;	



- (三) 企业关于进行资产评估有关事项的说明;
- (四) 评估对象涉及的主要权属清单;
- (五) 委托人和被评估单位的承诺函;
- (六) 签名资产评估师的承诺函;
- (七) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件;
- (八) 评估机构法人营业执照副本;
- (九) 签字资产评估师资格证书;
- (十) 资产评估委托合同;
- (十一) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。



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为对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、负债清单、历史年度经营成果、未来盈利预测数据由委托人、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，本次评估过程中除披露引用的相关报告和数据外，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。



重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的
重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

摘要

重康评报字（2020）第 150 号

重庆建工集团股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在 2020 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆建工集团股份有限公司拟收购重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司部分股权，提供重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考依据。

评估对象：重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益价值。

评估范围：重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司



司申报的整体资产和负债。

（具体明细详见资产评估申报明细表）

价值类型：市场价值。

评估基准日：2020年3月31日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、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、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：

（一）重庆建工第三建设有限责任公司

截至评估基准日，重庆建工第三建设有限责任公司经审计的资产总额为 747,881.79 万元，负债总额为 585,944.21 万元，所有者权益为 161,937.58 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益价值选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后，以收益法结果确定评估值，即重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值为 179,460.00 万元（大写：人民币壹拾柒亿玖仟肆佰陆拾万整）。

（二）重庆建工住宅建设有限公司

截至评估基准日，重庆建工住宅建设有限公司经审计的资产总额为



484,712.54 万元，负债总额为 339,153.60 万元，所有者权益为 145,558.94 万元。

根据本次评估目的，评估人员对重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益价值选用资产基础法和收益法进行评估，经综合分析后，以收益法结果确定评估值，即重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值为 150,600.00 万元（大写：人民币壹拾伍亿零陆佰万元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，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和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的
重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估报告

重康评报字（2020）第 150 号

重庆建工集团股份有限公司：

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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆建工集团股份有限公司拟收购股权所涉及的重庆建工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在 2020 年 3 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，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为重庆建工集团股份有限公司，被评估单位为重庆建



工第三建设有限责任公司和重庆建工住宅建设有限公司。

(一) 委托人基本情况

1、公司名称：重庆建工集团股份有限公司（以下简称“重庆建工”）

2、住 所：重庆市两江新区金开大道 1596 号

3、注册资本：拾捌亿壹仟肆佰伍拾万元整

4、法定代表人：魏福生

5、公司类型：股份有限公司(上市公司)

6、成立日期：1998 年 04 月 21 日

7、营业期限：1998 年 04 月 21 日至永久

8、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。

(二) 被评估单位一基本情况：重庆建工第三建设有限责任公司

1、公司名称：重庆建工第三建设有限责任公司（以下简称“建工三建”）

2、住 所：重庆市渝中区袁家岗 1 号

3、注册资本：伍亿伍仟柒佰捌拾陆万元整

4、法定代表人：杨帆



5、公司类型：有限责任公司

6、成立日期：1986年03月27日

7、营业期限：1986年03月27日至永久

8、经营范围：爆破作业设计、施工（四级）（按许可证核定期限从事经营）。普通货运，建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，建筑幕墙工程专业承包壹级，公路工程施工总承包贰级，公路路基工程专业承包贰级，公路路面工程专业承包贰级，消防设施工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，起重设备安装工程（二级），地质灾害防治工程施工甲级，防雷工程专业施工乙级，文物保护工程施工（二级），环境污染治理甲级，隧道工程专业承包贰级，城市及道路照明工程专业承包叁级，机电工程施工总承包叁级，水利水电机电安装工程专业承包叁级（以上经营范围凭资质证书执业）；销售金属配件、日用化学品、建筑材料（不含危险化学品）、普通机械设备，机械配件加工，房屋、设备租赁，停车场。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

9、公司股东及持股比例

截至评估基准日，建工三建注册资本为 55,786.00 万元人民币，股东及持股比例情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	重庆建工集团股份有限公司	30,000.00	53.78
2	招商证券资产管理有限公司	25,786.00	46.22
	合计	55,786.00	100.00

10、历史沿革

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



工第三建设有限责任公司初始注册资本 10,000.00 万元。2010 年 12 月 20 日，重庆建工集团股份有限公司出资 10,000.00 万元，业经重庆中瑞会计师事务所有限公司审验，并出具中瑞会验字（2010）第 42 号《验资报告》。

2013 年 8 月 5 日，建工三建注册资本由 10,000.00 万元增加至 30,000.00 万元，重庆建工集团股份有限公司货币增资 20,000.00 万元，经重庆渝证会计师事务所有限公司审验，并出具渝证会验字（2013）第 542 号《验资报告》。

2018 年 9 月，建工三建注册资本由 30,000.00 万元增加至 55,786.00 万元，招商证券资产管理有限公司以货币增资 80,000.00 万元，增资款中 25,786.00 万元计入建工三建注册资本，剩余 54,214.00 万元计入建工三建资本公积。

经过多次增资后，截至评估基准日建工三建股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	重庆建工集团股份有限公司	30,000.00	30,000.00	53.78
2	招商证券资产管理有限公司	25,786.00	25,786.00	46.22
	合计	55,786.00	55,786.00	100.00

11、对外投资概况

(1) 截至评估基准日，建工三建对外投资公司共 2 家，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	简称	成立日期	持股比例%	注册资本	长期股权投资账面余额	经营情况
1	重庆建工脚手架有限公司	建工脚手架	2000-09-01	50.00	750.00	375.00	正常经营
2	重庆恒意建设工程质量检测有限公司	恒意质检	2003-09-03	20.00	1,000.00	429.47	正常经营
	合计				1,750.00	804.47	

(2) 截至评估基准日，建工三建设立 6 家分公司，具体情况如下：

①重庆建工第三建设有限责任公司设备租赁分公司，成立于 2008 年 3 月 3 日，主营业务：普通机械设备租赁，销售金属配件、建筑材料（不含危险化



学品)、普通机械设备,机械配件加工,现正常经营。

②重庆建工第三建设有限责任公司武汉分公司,成立于2019年9月19日,主营业务:网上销售:金属配件、日用化学品、建筑材料(不含化学危险品)、普通机械设备。(涉及许可经营项目,应取得相关部门许可后方可经营);现正常经营。

③重庆建工第三建设有限责任公司云南分公司,成立于2013年10月31日,主营业务:房屋建筑工程、市政公用工程、机电设备安装工程、钢结构工程、消防设施工程(按公司《资质证》核定的范围及时限开展经营活动);现正常经营。

④重庆建工第三建设有限责任公司西安分公司,成立于2009年4月21日,主营业务:许可经营项目:普通货运(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);一般经营项目:房屋建筑工程施工总承包一级,市政公用工程施工总承包一级,建筑装修装饰工程专业承包一级,预应力工程专业承包二级,机电设备安装工程专业承包一级,建筑幕墙工程专业承包二级,公路工程施工总承包二级,土石方工程专业承包一级,公路路基工程专业承包二级,公路路面工程专业承包二级,消防设施工程专业承包一级,钢结构工程专业承包壹级,起重设备安装工程(二级),地质灾害防治工程施工甲级,预拌商品混凝土专业承包(二级),防雷工程专业施工乙级,文物保护工程施工(二级),环境污染治理甲级,金属配件、日用化学品、建筑材料(不含危险化学品)的销售;普通机械设备、机械配件加工,房屋、设备租赁,停车场。(上述经营范围涉及许可经营项目的,凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营,未经许可不得经营);现正常经营。

⑤重庆建工第三建设有限责任公司设备安装分公司,成立于2011年10月20日,主营业务:为所隶属企业法人承接其建筑资质范围内的业务;现正



常经营。

⑥重庆建工第三建设有限责任公司广州分公司,成立于2020年2月3日,主营业务:联系总公司业务;现正常经营。

12、取得资质情况

(1)根据中华人民共和国住房和城乡建设部2016年5月24日核发的《建筑业企业资质证书》记载,重庆建工第三建设有限责任公司具备:建筑工程施工总承包壹级、市政公用工程施工总承包壹级、钢结构工程专业承包壹级资质,有效期至2021年3月4日。

(2)根据重庆市城乡建设委员会2016年2月4日核发的《建筑业企业资质证书》记载,重庆建工第三建设有限责任公司具备:公路工程施工总承包贰级、建筑机电安装工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、消防设施工程专业承包壹级、公路路基工程专业承包贰级、公路路面工程专业承包贰级、建筑幕墙工程专业承包贰级、其中设备安装工程专业承包贰级、隧道工程专业承包贰级,有效期至2021年2月3日。

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

(4)重庆建工第三建设有限责任公司于2019年10月8日取得重庆市公安局核发的《爆破作业单位许可证》(5000001300963),资质等级为四级,从业范围为设计施工,有效期至2022年10月9日。

(5)重庆建工第三建设有限责任公司于2018年6月6日取得重庆市食品药品监督管理局核发的《食品经营许可证》(JY35001030067179),经营项目为:热食类食品制售,糕点类食品制售(不含裱花糕点),有效期至2023



年6月5日。

13、被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

(1) 母公司报表口径

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年3月31日
资产	589,278.63	694,919.05	709,780.71	747,881.79
其中：流动资产	566,601.93	670,851.83	685,453.34	723,373.42
非流动资产	22,676.70	24,067.21	24,327.37	24,508.37
负债	526,867.91	541,674.55	546,808.59	585,944.21
其中：流动负债	522,781.95	535,916.62	542,281.73	581,068.78
非流动负债	4,085.96	5,757.93	4,526.86	4,875.43
所有者权益	62,410.72	153,244.50	162,972.12	161,937.58
项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
营业收入	633,666.03	746,496.62	865,189.15	247,798.20
营业成本	616,419.28	722,713.57	833,907.75	240,233.54
营业利润	9,112.40	12,342.21	16,003.48	2,262.18
利润总额	9,266.97	12,167.69	18,145.97	2,232.72
净利润	7,771.59	9,404.81	15,482.99	1,925.16

(2) 合并报表口径

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年3月31日
资产	604,488.09	710,945.24	727,386.23	764,097.18
其中：流动资产	581,935.48	686,998.43	703,229.68	739,743.77
非流动资产	22,552.61	23,946.81	24,156.55	24,353.41
负债	528,427.28	542,862.62	548,628.80	586,870.75
其中：流动负债	524,180.31	536,885.69	544,101.94	581,995.32
非流动负债	4,246.96	5,976.93	4,526.86	4,875.43
所有者权益	76,060.81	168,082.62	178,757.43	177,226.42



项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
营业收入	647,447.39	763,362.73	884,583.83	250,198.94
营业成本	627,823.08	737,152.98	851,543.77	242,637.45
营业利润	10,785.22	14,012.41	17,140.81	1,931.49
利润总额	10,939.79	13,836.67	19,497.48	1,902.03
净利润	9,164.94	10,796.17	16,625.90	1,612.65

注：上述 2017 年母公司财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2018]第 1-02836 号），2018 年母公司财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2019]第 1-03362 号），2019 年母公司财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2020]第 1-02255 号），评估基准日母公司财务数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（XYZH/2020CQA20298）。

上述 2017 年合并财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2018]第 1-02835 号），2018 年合并财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2019]第 1-02638 号），2019 年合并财务数据摘自大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（大信审字[2020]第 1-02256 号），评估基准日合并财务数据摘自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（XYZH/2020CQA20298）。

（三）被评估单位二基本情况：重庆建工住宅建设有限公司

- 1、公司名称：重庆建工住宅建设有限公司（以下简称“建工住宅”）
- 2、住 所：重庆市渝中区桂花园 43 号
- 3、注册资本：伍亿陆仟壹佰柒拾万元整
- 4、法定代表人：张纯洁
- 5、公司类型：有限责任公司
- 6、成立日期：1981 年 11 月 01 日
- 7、营业期限：1981 年 11 月 01 日至永久
- 8、经营范围：建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，



钢结构工程专业承包壹级，建筑机电安装工程专业承包壹级，建筑装修装饰工程专业承包壹级，起重设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级，古建筑工程专业承包贰级，模板脚手架专业承包不分等级，防雷工程专业施工乙级，销售钢材、五金、建筑及装饰材料（不含化学危险品）、化工产品（不含化学危险品）、陶瓷制品，建筑材料、建筑设备、起重设备租赁，场地及房屋租赁，普通货运，地质灾害治理工程施工甲级，城市园林绿化施工。（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）

9、公司股东及持股比例

截至评估基准日，建工住宅注册资本为 56,170.00 万元人民币，股东及持股比例情况具体如下：

序号	股东名称	持股比例	出资额(万元)
1	重庆建工集团股份有限公司	53.41%	30,000.00
2	招商证券资产管理有限公司	46.59%	26,170.00
	合计	100.00%	56,170.00

10、历史沿革

建工住宅经 2002 年改制组建，初始注册资本为 1 亿元。2014 年 10 月，经建工住宅股东会决定，同意建工住宅注册资本由 1 亿元增加至 1.4 亿元，由公司未分配利润转增。

2016 年 6 月，经建工住宅股东会决定，同意建工住宅注册资本由 1.4 亿元增加至 3 亿元，本次增资部分由股东以债权、未分配利润、货币方式认缴。

2018 年 8 月，经建工住宅股东会决定，建工住宅注册资本由 30,000.00 万元增加至 56,170.00 万元，本次注册资本增加部分由招商证券资产管理有限公司以货币方式认缴，招商证券资产管理有限公司共投入 60,000.00 万元，其中 26,170.00 万元计入建工住宅注册资本，剩余计入建工住宅资本公积。



经过多次增资后，截至评估基准日建工住宅股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	实缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	重庆建工集团股份有限公司	30,000.00	30,000.00	53.41
2	招商证券资产管理有限公司	26,170.00	26,170.00	46.59
	合计	56,170.00	56,170.00	100.00

11、分支机构情况

截至评估基准日，建工住宅设立了3家分公司，具体情况如下：

①重庆建工住宅建设有限公司无锡分公司，成立于2009年7月10日，主营业务：建筑工程施工总承包，市政公用工程施工总承包，钢结构工程专业承包，建筑机电安装工程专业承包，消防设施工程专业承包，古建筑工程专业承包，模板脚手架专业承包；现正常经营。

②重庆建工住宅建设有限公司成都分公司，成立于2007年11月5日，主营业务：建筑工程施工总承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，钢结构工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级，古建筑工程专业承包贰级，模板脚手架专业承包不分等级，地质灾害治理工程施工甲级；现正常经营。

③重庆建工住宅建设有限公司贵州分公司，成立于2013年7月18日，主营业务：房屋建筑工程施工总承包壹级，附着升降脚手架专业承包壹级，市政公用工程施工总承包壹级，机电设备安装工程专业承包壹级，消防设施工程专业承包壹级，钢结构工程专业承包贰级，土石方工程专业承包壹级，园林古建筑工程专业承包贰级，体育场地设施工程专业承包贰级，建筑装饰装修工程专业承包壹级，起重设备安装工程专业承包壹级，地质灾害治理工程甲级；现正常经营。

12、取得资质情况



序号	证书名称	资质类别及等级	证书编号	发证日期	截止日期
1	建筑业企业资质证书	模板脚手架专业承包不分等级	D350064814	2018-09-17	2021-03-22
2	建筑业企业资质证书	建筑工程施工总承包壹级; 市政公用工程施工总承包壹级; 钢结构工程专业承包壹级	D150074066	2018-09-10	2021-04-26
3	建筑业企业资质证书	古建筑工程专业承包贰级; 消防设施工程专业承包壹级; 起重设备安装工程专业承包壹级; 建筑装修装饰工程专业承包壹级; 建筑机电安装工程专业承包壹级; 电子与智能化工程专业承包贰级	D250037837	2019-07-03	2021-04-04
4	爆破作业单位许可证	设计施工四级	5000001300986	2018-01-29	2021-01-29
5	地质灾害防治单位资质证书	施工甲级	502018140773	2018-02-28	2021-02-28

13、被评估单位近三年一期资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年3月31日
资产	405,672.55	473,530.06	535,157.71	484,712.54
其中：流动资产	386,622.10	453,643.75	514,286.05	463,869.92
非流动资产	19,050.45	19,886.31	20,871.66	20,842.62
负债	344,459.99	342,753.91	391,912.40	339,153.60
其中：流动负债	340,886.78	337,684.21	388,856.45	336,487.25
非流动负债	3,573.21	5,069.70	3,055.95	2,666.35
所有者权益	61,212.56	130,776.15	143,245.31	145,558.94
项目	2017年	2018年	2019年	2020年1-3月
营业收入	507,882.95	553,017.54	647,728.20	135,842.48
营业成本	491,764.92	535,475.73	626,439.11	129,809.96
营业利润	9,002.82	12,745.68	15,526.92	1,881.48
利润总额	9,016.85	12,938.57	17,038.40	1,877.56
净利润	7,516.62	10,910.00	14,479.72	1,621.60



注:上述 2017 年财务数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(大信审字[2018]第 1-02814 号), 2018 年财务数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(大信审字[2019]第 1-03408 号), 2019 年财务数据摘自大信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告(大信审字[2020]第 1-02251 号), 评估基准日财务数据摘自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的《审计报告》(XYZH/2020CQA20299)

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人重庆建工持有被评估单位建工三建 53.78% 股权。

委托人重庆建工持有被评估单位建工住宅 53.41% 股权。

(五) 报告使用人

本评估报告使用人: 本评估项目的委托人。

二、评估目的

为重庆建工拟收购部分股权, 提供建工三建和建工住宅股东全部权益在评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和范围

本次评估对象为建工三建和建工住宅的股东全部权益价值。

本次评估范围为建工三建和建工住宅申报的整体资产及负债。

A、建工三建

根据建工三建经审计的财务报表, 截至 2020 年 3 月 31 日, 建工三建资产总额为 747,881.79 万元, 负债总额为 585,944.21 万元, 所有者权益为 161,937.58 万元。具体情况如下:

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	723,373.42
2	货币资金	43,707.73



序号	科目名称	账面价值
3	应收票据	87,836.42
4	应收账款	134,986.47
5	预付款项	35.44
6	其他应收款	142,068.43
7	存货	171,017.53
8	合同资产	142,284.36
9	其他流动资产	1,437.05
10	二、非流动资产合计	24,508.37
11	长期股权投资	804.47
12	投资性房地产	12,073.25
13	固定资产	3,722.34
14	无形资产	5,728.98
15	递延所得税资产	2,179.34
16	三、资产总计	747,881.79
17	四、流动负债合计	581,068.78
18	短期借款	22,031.24
19	应付票据	49,277.49
20	应付账款	293,307.40
21	合同负债	57,535.29
22	应交税费	5,536.38
23	其他应付款	139,230.62
24	其他流动负债	14,150.36
25	五、非流动负债合计	4,875.43
26	长期应付款	823.95
27	预计负债	2,762.39
28	递延所得税负债	1,289.08
29	六、负债总计	585,944.21
30	七、净资产（所有者权益）	161,937.58

（一）实物资产分布情况及特点



1、存货

截至评估基准日，建工三建纳入本次评估范围的存货账面价值 171,017.53 万元，主要为原材料、周转材料、产成品及在产品。具体构成如下：

原材料为施工现场所用的器件、配件，账面价值 40.29 万元。

在用周转材料为项目现场所需的钢丝构件、各类工具、器具，账面价值 1,525.82 万元。

产成品为生产经营过程中抵工程款而获取的商服用房、车库、公寓等商品房，包括车位 75 个、商铺 1,998.34 平方米、公寓 1,367.40 平方米，其中有 13 个车位、236.58 平方米商铺已经办理产权过户到建工三建。

在产品为分布在全国各地的工程施工项目，反映公司执行建造合同的未结算工程项目的账面成本，合计 267 项。

2、长期股权投资

截至评估基准日，建工三建长期股权投资账面价值 804.47 万元，具体情况详见前述建工三建“对外投资概况”。

3、投资性房地产

截至评估基准日，建工三建纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值 12,073.25 万元，主要系位于重庆市的 15 套商业房产，建筑面积为 12,096.26 m²，纳入评估范围的投资性房地产于评估基准日均出租。

4、固定资产

纳入本次评估范围的固定资产账面原值 6,572.23 万元，账面净值 3,720.68 万元。

(1) 固定资产-房屋建筑账面原值 3,173.53 万元，账面净值 2,536.90 万元，建筑面积合计 13,772.18 平方米，主要为位于南坪东路 22 号、大渡口



区跃进街道钢铁村、渝北区双龙湖街道祥龙路 9 号和渝中区袁家岗 1 号等房屋。

(2) 固定资产-设备账面原值 3,398.69 万元, 账面净值 1,183.78 万元, 具体如下:

金额单位: 人民币万元

固定资产类别	机器设备	车辆	合计
账面台(套)	567.00	11.00	578.00
账面原值	3,167.21	231.48	3,398.69
账面净值	1,137.92	45.86	1,183.78

主要系各类工程用设备, 如塔吊、升降机等, 以及车辆, 分布在建工三建经营场所范围内。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

(二) 企业申报的无形资产情况

1、无形资产-土地使用权

截至评估基准日, 建工三建纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面原值 8,771.18 万元, 账面净值 5,728.98 万元, 土地面积 41,415.90 平方米, 土地信息见下表:

金额单位: 人民币万元

序号	土地权证编号	土地位置	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
1	101 房地证 2009 字第 21262 号	渝中区袁家岗 1 号	出让	城镇住宅用地	至 2056-10-27	六通一平	6,496.80	2,840.26	1,850.44
2	106 房地证 2010 字第 35519 号	南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号 2 栋	出让	城镇住宅用地	至 2056-10-31	六通一平	12,586.00	3,768.42	2,471.71



序号	土地权证编号	土地位置	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
3	102房地证2010字第06170号	大渡口区跃进村街道钢铁村1栋4号	出让	城镇混合住宅用地	住宅至2056-10-27 商业至2046-10-27	六通一平	6,656.00	1,135.39	729.50
4	201房地证2010字第34158号	渝北区双龙湖街道祥和路9号1幢整幢	出让	城镇混合住宅用地	住宅至2056-10-27 商业至2046-10-27	六通一平	15,677.10	1,027.10	677.33
	合计						42,415.90	8,771.18	5,728.98

2、无形资产-其他

其他无形资产企业申报的域名、专利等无形资产，其中域名共10项（其中3项已过期处于无效状态）、专利共34项。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值摘自自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《重庆建工第三建设有限公司审计报告》(XYZH/2020CQA20298)。资产评估专业人员根据所采用的评估方法按照财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、建工三建纳入本次评估范围的投资性房地产，建筑面积为12,096.26 m²，账面价值12,073.25万元。由于评估基准日相近，且经评估人员核实，近期投资性地产市场价值没有大的波动，本次评估引用中京民信（北京）资



产评估有限公司于 2020 年 4 月 14 日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》(京信评报字(2020)第 095 号)的评估结果。该评估报告的评估目的系“为重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产拟进行公允价值评估事宜,而对重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估,为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。”评估对象为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产的市场价值”,评估范围为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产”。评估方法:市场比较法、收益还原法、重置成本法、基准地价系数修正法等方法。评估基准日为 2019 年 12 月 31 日,评估结论的价值类型为市场价值,建工三建投资性房地产评估值为 12,073.25 万元。

3、建工脚手架对长投单位-西充县天宝中英文学校的投资成本 70.00 万元,持股比例 13.46%,评估值为 316.95 万元。由于持股比例较低,无法收集到该单位评估基准日的财务资料,本次评估引用重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司于 2020 年 6 月 4 日出具的《重庆建工脚手架有限公司拟转让持有的西充县天宝中英文学校股权所涉及西充县天宝中英文学校股东全部权益的资产评估项目的资产评估报告》(重康评报字(2019)第 325 号)的评估结果。该评估报告的评估目的是为重庆建工脚手架有限公司拟转让持有的西充县天宝中英文学校股权,提供所涉及的西充县天宝中英文学校股东全部权益在评估基准日的市场价值参考,评估方法采用资产基础法,价值类型为市场价值,评估基准日为 2019 年 9 月 30 日,西充县天宝中英文学校的股东全部权益的评估值为 2,354.75 万元。

B、建工住宅



根据建工住宅经审计的财务报表，截至2020年3月31日，建工住宅资产总额为484,712.54万元，负债总额为339,153.60万元，所有者权益为145,558.94万元。具体情况如下：

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	463,869.92
2	货币资金	20,838.89
3	应收票据	34,684.33
4	应收账款	93,239.68
5	预付款项	1,350.47
6	其他应收款	78,836.75
7	存货	96,814.61
8	合同资产	137,875.79
9	其他流动资产	229.39
10	二、非流动资产合计	20,842.62
11	投资性房地产	16,969.68
12	固定资产	1,743.93
13	无形资产	899.65
14	递延所得税资产	1,004.78
15	其他非流动资产	1,004.78
16	三、资产总计	484,712.54
17	四、流动负债合计	336,487.25
18	应付账款	189,321.28
19	合同负债	51,849.18
20	应付职工薪酬	640.48
21	应交税费	2,710.64
22	其他应付款	82,818.60
23	其他流动负债	9,147.06
24	五、非流动负债合计	2,666.35
25	长期应付款	491.12
26	预计负债	92.22
27	递延收益	90.00
28	递延所得税负债	90.00
29	六、负债总计	1,993.01
30	七、净资产（所有者权益）	145,558.94

（一）实物资产分布情况及特点



1、存货

截至评估基准日,建工住宅纳入本次评估范围的存货账面价值 96,814.61 万元,主要为原材料、在库周转材料、产成品和在产品。

原材料为施工现场所用的器件、配件。

在用周转材料为项目现场所需的电梯井门、防护栏杆、办公用品等。

产成品为生产经营过程中抵工程款而来的车库以及农贸市场,均未过户到建工住宅,正在办理中。

在产品为分布在全国各地的工程施工项目,反映了公司执行建造合同的施工项目未结算工程的账面成本。

2、投资性房地产

截至评估基准日,建工住宅纳入本次评估范围的投资性房地产账面价值 16,969.68 万元,主要位置分布在渝中区、九龙坡区和南岸区。具体情况如下:

金额单位:人民币万元

序号	类别	账面价值	面积
1	投资性房地产-公允价值	13,256.53	19,703.99
2	投资性地产-公允价值	3,713.15	9,733.00

3、固定资产

纳入本次评估范围的固定资产账面原值 4,755.58 万元,账面净值 1,743.93 万元。

(1) 固定资产-房屋建筑账面原值 1,848.96 万元,账面净值 709.23 万元,主要为渝中区桂花园 43 号、李子坝正街 113 号、北碚区温泉街道缙云大道 99 号等的房屋,合计面积为 16,514.53 平方米。

(2) 固定资产-设备账面原值 2,906.62 万元,账面净值 1,034.70 万元,具体如下:



金额单位：人民币万元

固定资产类别	机器设备	电子设备	车辆	合计
账面台(套)	396	786	23	1,205
账面原值	2,086.71	358.25	461.66	2,906.62
账面净值	845.41	116.15	73.14	1,034.70

主要系各类工程用设备，如塔吊、升降机等，以及车辆，分布在建工住宅经营场所范围内。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

(二) 企业申报的无形资产情况

1、无形资产-土地使用权

截至评估基准日，建工住宅纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面原值 1,318.11 万元，账面净值 852.91 万元，土地面积 20,506.62 平方米。土地信息见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	104房地证2010字第18742、18752、18751、18747	沙坪坝区渝碶路137号	出让	工业用地	2053/4/20	五通一平	1,602.00
2	渝(2018)沙坪坝区不动产权第001257870	沙坪坝区荔枝桥20号	出让	工业用地	2053/4/20	五通一平	5,521.00
3	105房地证2010字第26035号	九龙坡区黄桷坪尖山堡70号	出让	工业用地	2052/10/21	五通一平	10,480.10
4	105房地证2010字第26036号	九龙坡区黄桷坪尖山堡69号	出让	工业用地	2052/10/21	五通一平	37.00
5	105房地证2010字第26037号	九龙坡区黄桷坪尖山堡69号	出让	工业用地	2052/10/21	五通一平	246.30
6	105房地证2010字第26021号	九龙坡区黄桷坪尖山堡69号	出让	工业用地	2052/10/21	五通一平	56.00
7	105房地证2010字第29752号	九龙坡区黄桷坪尖山堡69号	出让	工业用地	2052/10/21	五通一平	106.60



序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
8	103房地证2007字第03728号	重庆市江北区红土地街60号	出让	工矿用地	2053/4/8	五通一平	614.00
9	103房地证2007字第04377号	重庆市江北区红土地街52号右边	出让	工矿用地	2053/4/8	五通一平	68.70
10	101房地证2010字第12191号	渝中区桂花园43号1幢	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	1349.9
11	101房地证2010字第12207号	渝中区桂花园43号2幢	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	
12	101房地证2010字第12211号	渝中区桂花园43号3幢	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	
13	101房地证2010字第12208号	渝中区桂花园43号5幢	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	
14	101房地证2012字第04854号	渝中区桂花园43号4幢	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	
15	101房地证2010字第10378号	渝中区民生路228号附1号	出让	工业用地	2052/11/24	五通一平	344.30
16	101房地证2010字第12210号	渝中区桂花园43号6幢第二层	划拨	其他商服用地		六通一平	65.70
17	101房地证2011字第52707号	重庆市渝中区北区路53号3-1#	划拨	其他商服用地		六通一平	15.02

2、无形资产-其他

无形资产其他主要系企业申报的办公软件和专利、软件著作权和域名，其中专利共128项，软件著作权共4项，域名1项。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值摘自自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所出具的《重庆建工住宅建设有限公司专项审计报告》(XYZH/2020CQA20299)。资产评估专业人员根据所采用的评估方法按照财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公



允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、建工住宅纳入本次评估范围的投资性房地为投资性房地产-房屋(公允价值计量), 建筑面积 19,703.99 平方米, 评估价值 13,256.53 万元。投资性房地产-土地(公允价值计量), 土地面积 9,733.00 平方米, 评估价值 3,713.15 万元。本次评估引用中京民信(北京)资产评估有限公司于 2020 年 4 月 14 日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》(京信评报字(2020)第 095 号)的评估结果。该评估报告的评估目的系“为重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产拟进行公允价值评估事宜, 而对重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估, 为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。”评估对象为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产的市场价值”, 评估范围为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产”。评估方法: 市场比较法、收益还原法、重置成本法、基准地价系数修正法等方法。评估基准日为 2019 年 12 月 31 日, 评估结论的价值类型为市场价值, 建工住宅投资性房地产评估值为 16,969.68 万元。

四、价值类型

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。本次资产评估是在建工三建和建工住宅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, 评估建工三建和建工住宅股东全部权益的市场价值。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，评估目的系重庆建工拟收购股权，提供建工三建和建工住宅股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，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2020年3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）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；
- 3、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 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、《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；



- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 10、《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）；
- 11、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）；
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 13、《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）；
- 14、《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）；
- 15、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（二）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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 6、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》中评协[2017]35号；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；



- 11、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 12、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）；
- 13、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 14、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 15、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 18、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 19、其他相关的资产评估准则及规定。

（三）权属依据

- 1、被评估单位提供的营业执照、公司章程和验资报告；
- 2、被评估单位提供的机动车行驶证；
- 3、被评估单位提供的房屋产权证、土地使用权证；
- 4、被评估单位提供的专利证书、软件著作权证书和域名证书等；
- 5、重要资产购置合同或凭证；
- 6、被评估单位提供的其他产权证明文件和资料。

（四）取价依据

取价依据通常包括企业提供的财务会计、经营方面的资料，国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件，以及评估机构收集的有关询价资料，参数资料等。

1、有关房屋的取价依据

（1）2018年版《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》；

（2）2018年版《重庆市建设工程费用定额》、《混凝土及砂浆配合比表》、



施工机械台班定额》;

(3) 重庆市物价局、重庆市计划委员会、重庆市建设委员会颁发的《关于印发〈重庆市工程建设中介服务收费管理实施办法〉的通知》;

(4) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(5) 《重庆工程造价信息》2020年第3期;

(6) 国家标准《工业建筑可靠性鉴定标准》GB50144-2019;

(7) 评估人员调查取得的委估房地产所在区域内房地产市场成交及交易案例资料;

(8) 评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机械工业出版社出版的《2020年机电产品价格手册》;

(2) 中国机械工业出版社出版的《资产评估常用方法及参数手册》;

(3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准;

(4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息;

(5) 同花顺 iFinD 查询系统。

3、有关土地使用权的取价依据

(1) 评估人员走访重庆国土局和规划局的调查资料

(2) 评估机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

4、其他综合性取价依据

(1) 被评估单位及其子公司历史年度财务资料;

(2) 被评估单位及其子公司提供的2020年4月及以后年度的盈利预测资料;

(3) 中国人民银行公布的存贷款利率;

(4) 证券交易所及上市公司行业的相关查询资料;



(5) 同花顺资讯金融终端查询数据;

(6) 相关税收法规及税率。

(五) 其他资料

1、被评估单位评估基准日资产负债申报明细表;

2、被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料, 以及有关协议、合同书、发票等财务资料;

3、被评估单位提供的其他有关资料和评估人员收集的其他资料。

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、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务, 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、市场法和资产基础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

企业价值评估中的市场法, 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。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

企业价值评估中的收益法, 是指将预期收益资本化或者折现, 确定评估对象价值的评估方法。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、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。采用资产基础法的前提条件有：

(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) 评估方法的选用

受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定被评估单位的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

由于被评估单位资产清册较易取得，相关资产的重置价值可通过市场调查方式获取，故宜采用资产基础法进行评估。

被评估单位近年连续盈利，财务核算资料较为规范，其未来收益能进行合理预测，故本次评估可采用收益法评估。

● 资产基础法

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金主要为现金、银行存款和其他货币资金。

对现金，评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基



准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

对银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以核实后的金额确定为评估值。

对其他货币资金，评估人员收集对账单或询证函，查询入账记录，以核实后的金额确定为评估值。

(2) 应收票据

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性。以核实后账面值为评估值。

(3) 应收款项

被评估单位应收款项主要为应收账款、预付款项及其他应收款。

对于应收款项，评估人员核对评估申报明细表与明细账、会计报表的金额，借助历史资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用个别认定和账龄分析的方法评估风险损失，对难以确定可收回账款数额的，参考企业计提坏账准备的方法评估风险损失，最终确定评估值。

(4) 存货

存货包含原材料、周转材料、产成品及在产品。具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料主要为各个施工项目部购进的五金配件、沙石和水泥等材料。原材料账面值由购买价和合理费用构成，对于周转正常的原材料，账面单价接



近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。

2) 周转材料

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

经核实，企业周转材料购买时间较短，其账面值由购买价和合理费用构成；由于周转材料种类型号繁多，单个价值量小，周转相对较快，账面单价接近基准日市场价格，以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于周转材料中的办公设备及办公家具，评估人员进行抽查盘点，查阅入账凭证及原始发票，依据基准日市场价值乘以成新率计算确定评估值。

3) 产成品

建工三建产成品为生产经营过程中债务人抵工程款而获取的商服用房、车库、住宅等商品房。本次评估，对于债务人长期不履行交房义务和未办理权属变更的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回尚存在不确定性因素，暂以账面值确定评估值。对于已办理权属证明的抵债房产，本次评估以其在评估基准日的市场价值确定评估值。

建工住宅产成品为生产经营过程中抵工程款而来的农贸市场和车库等。根据重庆市江北区人民法院执行裁定书（[2019]渝 0105 执恢 1340 号之一）裁定将登记在重庆益辉物业发展有限公司名下的重庆市江北区华新街街道春江名都 150 个摊位和负一层建筑面积 5,536.31 的房产作价 3,777.05 万元（第一次拍卖已流拍，流拍价为 3,777.05 万元）给建工住宅。本次评估，对于债务人可能存在不履行交房义务和未变更权属证明的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回尚存在不确定性因素，暂以账面值确定评估值。

4) 在产品

在产品为分布在全国各地的工程施工项目，账面值反映公司执行建造合



同按工程进度确认的施工项目未结算工程的账面成本(借差)。各个项目账面成本为执行建造合同的各项工程累计已发生的施工成本和已确认的毛利之和扣除已确认的工程结算款及合同预计损失准备后的余额。经查阅施工合同、工程进度表、工程结算单、原始结算凭证和账簿等有关资料,并向有关工程人员了解工程概况、工期、进度、质量、工程成本的增减趋势等情况,向财务人员了解工程施工的核算内容、业主签证确认程序、收入确认方式和成本结转等账务处理情况,核实基准日账面值构成内容的合理性。本次评估按照核实后账面值确定评估值。

(5) 合同资产

此项目反映了企业已向客户转让商品(服务)而有权收取对价的权利,且该权利取决于时间流逝之外的其他因素,即账面值反映企业根据工程履约进度计算确认的收入,但业主尚未完成工程计价确认。评估人员核对了评估申报明细表与明细账、会计报表的金额,借助历史资料和调查了解的情况,具体分析数额、合同约定、款项形成的原因。此次评估以核实后的账面值作为评估值。

(6) 其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产为企业待抵扣的增值税进项税以及代缴纳的个人所得税,评估人员调查核对了企业的税收政策、计算基础、税率,以确认账面记录的合法性、真实性,以审计后的账面值确定评估值。

2、长期股权投资

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实,并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等,以确定长期投资的真实性和完整性。对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估,然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以对被评估单位的持股比例计



算确定评估值:

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

3、投资性房地产

A、建工三建

建工三建纳入本次评估范围的投资性房地产,建筑面积为 12,096.26 m²,账面价值 12,073.25 万元。本次评估引用中京民信(北京)资产评估有限公司于 2020 年 4 月 14 日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》(京信评报字(2020)第 095 号)的评估结果。该评估报告的评估目的系“为重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产拟进行公允价值评估事宜,而对重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估,为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。”评估对象为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产的市场价值”,评估范围为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产”。评估方法:市场比较法、收益还原法、重置成本法、基准地价系数修正法等方法。评估基准日为 2019 年 12 月 31 日,评估结论的价值类型为市场价值,建工三建投资性房地产评估值为 12,073.25 万元。

本次采用市场法、收益法、重置成本法进行评估。

B、建工住宅

建工住宅纳入本次评估范围的投资性房地为投资性房地产-房屋(公允价值计量),建筑面积 19,703.99 平方米,评估价值 13,256.53 万元。投资性房地产-土地(公允价值计量),土地面积 9,733.00 平方米,评估价值 3,713.15 万元。本次评估引用中京民信(北京)资产评估有限公司于 2020 年 4 月 14



日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第095号）的评估结果。该评估报告的评估目的系“为重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产拟进行公允价值评估事宜，而对重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产在2019年12月31日的市场价值进行评估，为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。”评估对象为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产的市场价值”，评估范围为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产”。评估方法：市场比较法、收益还原法、重置成本法、基准地价系数修正法等方法。评估基准日为2019年12月31日，评估结论的价值类型为市场价值，建工住宅投资性房地产评估值为16,969.68万元。

本次采用市场法、收益法、重置成本法、基准地价系数修正法进行评估。

（1）市场法

市场法即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。

计算公式为：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。

计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

V—收益价格



A_i —第 i 年净收益

n —未来可获收益的年限

R —折现率

(3) 重置成本法

重置成本法即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建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。

计算公式为：评估值=（直接成本+间接成本+资金成本+税费+合理利润）
× 成新率

(4) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

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

4、固定资产-房屋建筑物

评估人员根据委估房屋建筑物的位置、用途等具体情况，采用市场法及重置成本法分别进行评估。

(1) 市场法

市场法即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。

基本公式为：房地产价格=交易实例价格×交易情况修正×交易日期修正



× 区域因素修正 × 个别因素修正

(2) 重置成本法

重置成本法即按待估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建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。

建筑物评估值 = (直接成本 + 间接成本 + 资金成本 + 税费 + 合理利润) × 成新率

5、固定资产-设备

评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备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。

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

A、对于机器设备

设备重置全价 = 设备购价 (不含税) + 设备运杂费 + 设备安装调试费 + 设备基础费 + 资金成本 + 其他费用

B、对于电子办公设备

评估人员考虑到该类设备安装调试费、运费低至可忽略不计，因此设备重置全价 = 设备购价 (不含税)。

C、对于运输车辆

运输车辆重置全价 = 车辆购价 (不含税) + 购置附加费 + 牌照手续费 + 其他费用

评估人员了解设备的购置、使用、维护等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。



6、固定资产清理

评估人员在核实相关明细账、入账凭证，查看了资产实物，根据资产的客观实际情况按照设备进行评估。

7、无形资产-土地使用权

A、建工三建

土地评估主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

按照建工三建与重庆国土局签订的土地出让合同的约定：“土地受让方仅用于上市，且不得用于开发建设。若要作为房地产开发等经营性建设用地的，受让方必须将土地交回出让方，由出让方按规定组织招拍挂出让”。

考虑到委估宗地上建筑物在划拨转出让前早已建成，而出让合同约定的容积率和实际容积率差异较大，且出让合同对宗地不能用于经营性建设作出了限制，评估人员认为在上述情况下，委估土地使用权实际是有很大使用限制的，加上划拨转出让的经济行为背景是国有资产增资，评估人员认为账面土地使用权价值更接近长期待摊费用性质，故保留账面净值作为评估值是较为合理的。

B、建工住宅

(1) 评估方法适用性判断

土地评估主要技术方法包括市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。

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



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

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

由于待估土地区域内已经具备较完善的基准地价体系，估价对象在基准地价覆盖范围内，故本次评估可采用基准地价系数修正法。

(2) 基准地价系数修正法

基准地价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、宗地成熟度、容积率、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、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

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

8、无形资产-其他

建工三建其他无形资产主要为企业申报的专利、域名。

建工住宅其他无形资产主要为企业申报的专利、著作权和域名。

对于企业申报的专利、著作权和域名，评估人员采用成本法进行评估。

● 成本法



专利评估值= (开发成本+管理费用+资金利息+合理利润) * (1-贬值率)

软件著作权评估值= (开发成本+管理费用+资金利息+合理利润) * (1-贬值率)

域名评估值= 域名商业价值+域名注册年费 × 有效期限

9、递延所得税资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。评估人员检查递延所得税资产确认的会计政策，比较与其计税基础的差异，并复核其余额的正确性。对企业未来可实现的应纳税所得额及递延所得税资产转回的可能性进行分析，预计企业未来有足够的应纳税所得转回递延所得税资产，以核实后账面值确定为评估值。

10、其他非流动资产

评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容、摊销政策等账务记录，以证实其他非流动资产的真实性、完整性，以核实后账面值确定为评估值。

11、负债的评估

负债主要包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债、长期应付款、预计负债、递延收益、递延所得税负债。

在清查各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

● 收益法



1、收益法的选用理由

收益法是指通过测算评估对象的未来预期收益并折算成现值，确定评估对象的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用资本化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。根据评估对象的预期收益来评估其价值，容易被资产业务各方所接受。从理论上讲，收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

2、收益法的基本思路和评估模型

为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握企业价值，此次评估对被评估企业的股东全部权益选择现金流量折现法。根据本次评估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历史会计报表为依据结合企业经营计划估算其股东全部权益价值，即首先按收益途径采用现金流量折现法，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资产价值、溢余资产的价值，得到企业整体价值，并由企业整体价值扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值。

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中对建工三建的评估，将建工三建及其被投资单位建工脚手架作为整体采用收益法进行评估。

归属于母公司的股东权益价值 = 股东全部权益价值 - 少数股东权益

付息债务：指基准日账面有息负债。

其中：企业整体价值 = 经营性资产价值 + 溢余资产价值 + 非经营性资产负



债价值

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n} + E + Q$$

(1) 收益期限

本次评估采用分段法对被评估单位的企业自由现金流进行预测。即将自由现金流分为明确预测期期间的现金流和明确预测期之后的现金流。由于没有证据表明，企业所处的法律环境、市场环境可能影响企业永续经营；且企业有能力持续拥有或取得永续经营所需的资源或资产并获得收益，同时也承诺在目前所处的法律环境、市场环境中将持续经营，故本次评估将收益期设定为无限年期，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据公司营业收入、各项成本费用及税金等的稳定情况，明确的预测期确定为 2020 年 4 月 - 2031 年。

(2) 经营性资产价值

经营性资产价值是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产及负债。经营性资产价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P 为企业整体价值

F_t 为第 t 年的企业自由现金流量

F_n 为 t 年后企业自由现金流量

n 为年期

r 为折现率

(3) 企业自由现金流量

企业自由现金流量 (F_t) = 净利润 + 折旧及摊销 + 扣税后付息债务利息 - 资本性支出 - 营运资金增加额



净利润=营业收入 - 营业成本 - 税金及附加 - 销售费用 - 管理费用-财务费用-研发费用+投资收益 - 所得税

(4) 折现率的选取

根据收益额与折现率匹配的原则，我们采用加权平均资本成本估价模型（WACC 模型）。WACC 模型数学公式表示：

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

其中： k_e -权益资本成本

E -权益资本的市场价值

D -债务资本的市场价值

K_d -债务资本成本

t -所得税率

其中：权益资本成本 k_e 按国际通行的资本资产定价模型（CAPM 模型）确定。CAPM 模型计算公式如下：

权益资本成本=无风险报酬率+ β 权益系统风险系数×市场风险溢价+特有
风险调整系数

$$\text{即：} k_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

k_e : 权益资本成本

R_f : 无风险报酬率

β : 权益系统风险系数

MRP: 市场风险溢价

R_c : 特有风险调整系数

债务资本成本 R_d 为评估基准日有息负债加权平均成本，假设预测期内保持不变。

(5) 溢余资产价值的确定



溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，按照成本法评估结果确定。

(6) 非经营性资产及负债价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生效益的资产和评估预测收益无关的资产，第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。非经营性资产及负债价值按照成本法评估结果确定。

(三) 评估结论确定的方法

本次评估目的系为重庆建工拟收购股权，提供所涉及的建工三建和建工住宅股东全部权益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，经综合分析后确定本评估报告的结论。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

(一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。



（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对等方式进行现场调查，了解评估对象资产、业务和经营现状、影响企业经营的宏观、区域经济因素、所在行业现状与发展前景等，获取评估业务需要的资料，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人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其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情



况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，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。

项目负责人对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员就测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

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、由被评估单位所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、被评估单位持续经营，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、国家现行的有关法律、法规及政策环境、国家宏观经济形势相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地区的政治、经济和社会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

1、在未来经营期内，被评估单位如期实施提供给我们的发展规划，经营政策、经营模式不作重大调整；未来经营期内的主营业务，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近状态并持续；评估对象的各项期间费用的构成不会在现有基础上发生大幅的变化。在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

2、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，按照基准日的经营管理模式持续经营；被评估单位的核心管理人员和核心客户资源在未来经营期内相对稳定，不会出现影响企业发展和收益实现的重大变动事项。

3、被评估单位在未来经营期内继续保持目前的竞争态势和市场地位。

4、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。



5、根据 2020 年 4 月 23 日财政部税务总局国家发展改革委发布《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告 2020 年第 23 号),公告决定延续西部大开发企业所得税优惠政策至 2030 年 12 月 31 日。“自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日,对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本条所称鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务,且其主营业务收入占企业收入总额 60% 以上的企业。”故假设 2021-2030 年被评估单位及子公司可继续适用所得税税率 15%。

除上述描述的事项外,评估对象在未来经营期所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化。

6、被评估单位未来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。

7、假设企业经营所涉及的相关经营资质证书能顺利取得或到期能顺利延期。

8、假设未来预测年度现金流在年度内均匀产生。

9、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,评估人员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,评估机构及评估师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

A、建工三建



(一) 资产基础法

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日, 建工三建经审计后的资产总额为 747,881.79 万元, 负债总额为 585,944.21 万元, 净资产为 161,937.58 万元。

经本次评估, 资产总额 757,139.34 万元, 负债总额 585,944.21 万元, 净资产 171,195.13 万元, 评估增值 9,257.55 万元, 增值率 5.72 %。

评估结果汇总如下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 3 月 31 日

被评估单位: 重庆建工第三建设有限责任公司

金额单位: 人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	723,373.42	723,493.24	119.82	0.02
2	非流动资产	24,508.37	33,646.11	9,137.73	37.28
3	其中: 债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	804.47	8,483.77	7,679.30	954.58
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	12,073.25	12,073.25	-	-
10	固定资产	3,722.34	4,930.86	1,208.52	32.47
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	5,728.98	5,978.89	249.91	4.36
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	2,179.34	2,179.34	-	-



项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
20	其他非流动资产	0.00	0.00	-	-
21	资产总计	747,881.79	757,139.34	9,257.55	1.24
22	流动负债	581,068.78	581,068.78	-	-
23	非流动负债	4,875.43	4,875.43	-	-
24	负债合计	585,944.21	585,944.21	-	-
25	净资产(所有者权益)	161,937.58	171,195.13	9,257.55	5.72

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 9,257.55 万元，增值率 5.72 %。评估增值的主要原因如下：

(1) 产成品

产成品评估增值主要是由于抵债资产评估增值，由于企业取得该资产时间较早，随着近年来重庆房价持续上涨，评估结果是基于评估基准日的市场价格得到，故造成评估增值。

(2) 长期股权投资

长期股权投资账面价值 804.47 万元，评估值 8,483.77 万元，评估增值 7,679.30 万元，主要系建工三建长期股权投资账面价值仅反映建工三建的投资成本，本次采用资产基础法对被投资单位进行了评估，并以净资产评估值乘以建工三建所持股权比例确定长期股权投资评估值，评估值包含了被投资单位历史经营收益，故产生评估增值。

(3) 房屋建构物

建工三建房屋建构物账面价值为 2,536.90 万元，评估值为 3,468.14 万元，评估增值 931.24 万元。增值原因一方面系建工三建房屋建造时间较早，其购建成本相对较低，本次评估采用成本法计算得出被评估房地产的市场价值，由于人工、材料、机械单价的上涨，导致房屋建构物的重置成本大于其历史建造成本；另一方面是房屋建筑物的折旧年限低于房屋建筑物的



经济使用年限，故形成评估增值。

(4) 设备

建工三建设备账面价值为 1,183.78 万元，评估值为 1,459.29 万元，评估增值 275.51 万元。评估增值的主要原因是：设备的折旧年限低于经济使用年限，因此形成评估增值。

(5) 无形资产-其他

建工三建专利等无形资产评估值为 249.91 万元，增值原因系专利等评估增值。

(二) 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将建工三建及其被投资单位作为一个整体，根据其未来发展规划、经营预算，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，建工三建股东全部权益采用收益法评估的结果为 179,460.00 万元。

(三) 评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 171,195.13 万元，收益法的评估结论为 179,460.00 万元，两种方法相差 8,264.87 万元，差异率为 4.61%。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是



基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

因此，评估师充分考虑各种因素后确定选用收益法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经评估人员综合评定估算，重庆建工第三建设有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值为 179,460.00 万元（大写：人民币壹拾柒亿玖仟肆佰陆拾万元整）。

B、建工住宅

（一）资产基础法

截至评估基准日 2020 年 3 月 31 日，建工住宅审计后的资产总额为 484,712.54 万元，负债总额为 339,153.60 万元，净资产为 145,558.94 万元。

经本次评估，资产总额 488,352.99 万元，负债总额 339,077.10 万元，净资产 149,275.89 万元，评估增值 3,716.95 万元，增值率 2.55%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 3 月 31 日

被评估单位：重庆建工住宅建设有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	463,869.92	463,614.24	-255.68	-0.06
2	非流动资产	20,842.62	24,738.75	3,896.13	18.69
3	其中：债权投资				
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				



项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	16,969.68	16,969.68	0.00	0.00
10	固定资产	1,743.93	4,781.76	3,037.83	174.19
11	在建工程				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产	899.65	1,757.94	858.29	95.40
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	1,004.78	1,004.78	0.00	0.00
20	其他非流动资产	224.59	224.59	0.00	0.00
21	资产总计	484,712.54	488,352.99	3,640.45	0.75
22	流动负债	336,487.25	336,487.25	0.00	0.00
23	非流动负债	2,666.35	2,589.85	-76.50	-2.87
24	负债合计	339,153.60	339,077.10	-76.50	-0.02
25	净资产(所有者权益)	145,558.94	149,275.89	3,716.95	2.55

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估，评估增值 3,716.95 万元，增值率 2.55%。评估增值的主要原因如下：

(1) 房屋建筑物

建工住宅房屋建筑物账面价值为 709.23 万元，评估值为 3,503.29 万元，评估增值 2,794.06 万元。增值原因一方面系建工住宅房屋建造时间较早，其购建成本相对较低，本次评估采用成本法计算得出被评估房地产的市场价值，由于人工、材料、机械单价的上涨，导致房屋建构物的重置成本大于其历史建造成本；另一方面是房屋建筑物的折旧年限低于房屋建筑物的经济使用



年限，故形成评估增值。

(2) 设备

建工住宅设备账面价值为 1,034.70 万元，评估值为 1,278.47 万元，评估增值 243.77 万元。评估增值的主要原因是：设备的折旧年限低于经济使用年限，因此形成评估增值。

(3) 无形资产-土地使用权

建工住宅无形资产-土地使用权账面价值为 852.91 万元，评估值为 1,135.63 万元，评估增值 282.72 万元。评估增值系土地使用权账面值为摊余价值，该土地使用权取得时间较早，由于房地产市场的快速发展，近年来土地取得成本涨幅较大，本次按照目前的土地市场价格为基础对土地使用权进行评估，故产生评估增值。

(4) 无形资产-其他

建工住宅无形资产-其他账面价值为 46.74 万元，评估值为 622.31 万元，评估增值 575.57 万元。评估增值主要系专利、软件著作权等评估增值。

(二) 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将建工住宅作为一个整体，根据其未来发展规划、经营预算，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得股东全部权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，建工住宅股东全部权益采用收益法评估的结果为 150,600.00 万元。

(三) 评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 149,275.89 万元，收益法的评估结论为 150,600.00 万元，两种方法相差 1,324.11 万元，差异率为 0.89 %。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以



会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。

因此，评估师充分考虑各种因素后确定选用收益法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

经评估人员综合评定估算，重庆建工住宅建设有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值为 150,600.00 万元（大写：人民币壹拾伍亿零陆佰万元整）。

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的资料的真实性、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。

（三）本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告



列明的评估目的而提出的被评估单位于评估基准日的股东全部权益市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。

（四）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。

（五）在对评估范围内的资产进行评估时，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，也未对资产的评估增值额作任何纳税考虑。

（六）委托人、被评估单位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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

（七）抵押担保事项

A、建工三建

1、建工三建借款涉及的抵押担保事项

截至评估基准日，建工三建纳入评估范围的短期借款 22,000.00 万元，系从中国民生银行股份有限公司重庆分行、交通银行两江新区支行、中国银行股份有限公司重庆渝北支行和重庆银行大坪支行借入的一年内到期的借



款，涉及的抵押担保事项如下：

序号	借款情况			担保情况					
	借款合同号	借款人	贷款银行	担保人	被担保人	担保余额/借款余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保形式
1	公借贷字第 ZX2000000201978 号	建工三建	中国民生银行股份有限公司重庆分行	重庆建工集团股份有限公司	建工三建	3,000.00	2020-01-15	2021-01-14	提供不可撤销连带责任保证
2	渝交银 2019 年两江贷字 23 号	建工三建	交通银行两江新区支行	建工三建	建工三建	6,000.00	2019-08-16	2020-08-02	建工三建以南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号的房屋及土地作为抵押物提供抵押担保。
3	渝中银渝北司短人字 2019016 号	建工三建	中国银行股份有限公司重庆渝北支行	建工三建	建工三建	9,000.00	2019-06-25	2020-06-24	建工三建以渝中区袁家岗 1 号的房屋及土地作为抵押物提供抵押担保。
4	2020 年重银大坪支贷字第 0003 号	建工三建	重庆银行大坪支行	建工三建	建工三建	4,000.00	2020-01-10	2021-01-09	建工三建以重庆市江北区北城一路、江北区五简路 8 号以及九龙坡区谢家湾黄杨路 4 号的投资性房地产作为抵押物提供抵押担保。
	合计					22,000.00			

2、建工三建资产涉及的抵押事项

序号	类别	权证编号	名称	房屋面积 m2	土地面积 m2	抵押人	抵押权人	抵押期限	备注
1	房屋及其占有的土地使用权	106 房地证 2010 字第 35518 号	南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号 1 栋	767.32	12,586.00	建工三建	交通银行股份有限公司重庆分行	2019 年 08 月 18 日 -2020 年 08 月 02 日	固定资产-房屋建筑物
2	房屋及其占有的土地使用权	106 房地证 2010 字第 35519 号	南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号 2 栋	1,278.54		建工三建			
3	房屋及其占有的土地使用权	106 房地证 2010 字第 35520 号	南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号 3 栋	155.79		建工三建			
		小计		2,201.65	12,586.00				
4	房屋及其占有的土地使用权	101 房地证 2009 字第 21262 号	渝中区袁家岗 1 号	3,816.34	6,496.80	建工三建	中国银行股份有限公司渝北支行	2019 年 06 月 25 日 -2020 年 06 月 24 日	
5	房屋及其占有的土地使用权	101 房地证 2009 字第 21263 号	渝中区袁家岗 1 号	3,799.61		建工三建			
		小计		7,615.95	6,496.80				
6	车库/车位	103 房地证 2012 字第 20577 号	重庆市江北区五简路 8 号	2,146.97		建工三建	重庆银行股份有限公司大坪支行	2020 年 01 月 06 日 -2023 年 01 月 05 日	投资性房地产
7	其他商业用房	103 房地证 2012 字第 10902 号	重庆市江北区北城一路 4 号	795.81		建工三建			
8	其他商业用房	103 房地证 2012 字第 10903 号	重庆市江北区北城一路 8 号	97.49		建工三建			



序号	类别	权证编号	名称	房屋面积m ²	土地面积m ²	抵押人	抵押权人	抵押期限	备注
9	其他商业用房	105房地证2014字第01176号	九龙坡区谢家湾黄杨路4号附15号	357.7		建工三建			
10	其他商业用房	103房地证2012字第10906号	重庆市江北区北城一路10号	93.88		建工三建			
11	其他商业用房	103房地证2012字第10911号	重庆市江北区北城一路12号	69.81		建工三建			
12	其他商业用房	103房地证2012字第10912号	重庆市江北区北城一路14号	79.44		建工三建			
13	其他商业用房	103房地证2012字第10913号	重庆市江北区北城一路16号	93.88		建工三建			
14	其他商业用房	103房地证2012字第10914号	重庆市江北区北城一路18号	78.24		建工三建			
15	其他商业用房	103房地证2012字第10917号	重庆市江北区北城一路20号	41.05		建工三建			
16	其他商业用房	103房地证2012字第10918号	重庆市江北区北城一路6号2-1	1,554.35		建工三建			
17	其他商业用房	103房地证2012字第10920号	重庆市江北区北城一路6号1-1	1,472.49		建工三建			
18	其他商业用房	103房地证2012字第10898号	重庆市江北区北城一路6号3-1	1,554.35		建工三建			
19	其他商业用房	103房地证2012字第10895号	重庆市江北区北城一路6号4-1	1,554.35		建工三建			
		小计		9,989.81	0.00				
		合计		19,807.41	19,082.80				

上表中第4项抵押合同中房屋及土地面积与办证面积不一致，此次评估按照权证面积列示；本次评估未考虑上述抵押、担保事项对评估结论的影响。

(八) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

A、建工三建

1、建工三建的产成品为生产经营过程中抵工程款而获取的商服用房、车库、住宅等商品房。其中有下列房屋未办理房屋产权证，具体明细如下：

序号	业态	名称	面积(平方米)	地点
1	商铺	抵债资产\房屋\基良港澳广场	1,423.52	基良港澳广场
2	公寓	A5-17-1	43.09	中庚城一期C区
3	公寓	A5-17-2	49.55	中庚城一期C区
4	公寓	A5-17-3	49.19	中庚城一期C区
5	公寓	A5-17-4	49.39	中庚城一期C区
6	公寓	A5-17-5	48.99	中庚城一期C区
7	公寓	A5-17-6	49.19	中庚城一期C区
8	公寓	A5-17-7	49.19	中庚城一期C区
9	公寓	A5-17-8	49.19	中庚城一期C区
10	公寓	A5-17-9	49.19	中庚城一期C区



序号	业态	名称	面积 (平方米)	地点
11	公寓	A5-17-10	49.19	中庚城一期C区
12	公寓	A5-17-11	49.19	中庚城一期C区
13	公寓	A5-17-12	49.19	中庚城一期C区
14	公寓	A5-17-13	49.19	中庚城一期C区
15	公寓	A5-17-14	48.99	中庚城一期C区
16	公寓	A5-17-15	49.39	中庚城一期C区
17	公寓	A5-17-16	49.19	中庚城一期C区
18	公寓	A5-17-17	49.19	中庚城一期C区
19	公寓	A5-17-18	45.41	中庚城一期C区
20	公寓	A5-18-5	48.99	中庚城一期C区
21	公寓	A5-18-6	49.19	中庚城一期C区
22	公寓	A5-18-7	49.19	中庚城一期C区
23	公寓	A5-18-8	49.19	中庚城一期C区
24	公寓	A5-18-9	49.19	中庚城一期C区
25	公寓	A5-18-10	49.19	中庚城一期C区
26	公寓	A5-18-11	49.19	中庚城一期C区
27	公寓	A5-18-12	49.19	中庚城一期C区
28	公寓	A5-18-13	49.19	中庚城一期C区
29	公寓	A5-18-14	48.99	中庚城一期C区
30	商铺	2-吊 2-商铺 07	57.68	万科凤鸣山
31	商铺	2-吊 2-商铺 11	57.68	万科凤鸣山
32	商铺	2-吊 2-商铺 15	67.00	万科凤鸣山
33	商铺	2-吊 2-商铺 32	85.84	万科凤鸣山
34	商铺	2-吊 2-商铺 33	70.04	万科凤鸣山
35	车位	海尔车位-62个车位		海尔

根据建工三建提供产权声明，确认上述房屋产权归建工三建所有。本次评估是以建工三建对上述房屋拥有产权为假设前提，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估结论的影响。

本次评估采用企业申报的面积，如果评估人员采用的房屋建筑面积与房地产管理部门测量的面积不一致，应以房地产行政主管部门确权面积为准。



本次评估，对于债务人长期不履行交房义务和未办理权属证明的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回尚存在不确定性因素，暂以账面值确定评估值。对于已办理权属证明的抵债房产，本次评估以其在评估基准日市场价值确定评估值。

2、建工脚手架有一辆长安车，车牌号为闽 AD155W，产权人为自然人苟发良，根据建工脚手架提供的产权声明，确认该车辆系建工脚手架出资购买，产权归建工脚手架所有。本次评估将上述车辆纳入建工脚手架评估范围进行正常评估，未考虑可能存在的产权纠纷以及完善产权手续而发生的相关费用对评估结论的影响。

3、建工脚手架纳入评估范围的抵债资产中有一套房产-楚天府 9 栋 1308 室，建筑面积 54.32 平方米，证载权利人为周平、江知音，本次评估对于未办理权属变更的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回存在不确定性因素，暂以账面值确定评估值。

4、根据建工三建 101 房地证 2009 字第 21263 号不动产权证记载，该房产证面积包含违法建筑面积 981.61 平方米，此次评估按照实际办理不动产权证的面积进行测算，未考虑违章建筑可能需要承担的罚款、税金等对评估值的影响。

B、建工住宅

建工住宅纳入本次评估范围的下列产成品-抵债房屋，房屋证载权利人未变更，具体明细如下：

序号	权证	名称	面积(m ²)	账面原值 (万元)	证载权利人
1	无	重庆市江北区华新街街道 春江名都负 3 层 150 个摊位	2,583.81	3,777.05	重庆益辉物业发 展有限公司
2	103 房地证 2005 字 第 19269 号	重庆市江北区华新街街道 春江名都负一层	5,536.31		重庆益辉物业发 展有限公司

产成品为生产经营过程中抵工程款而来的农贸市场和车库等。根据重庆市



江北区人民法院执行裁定书（[2019]渝 0105 执恢 1340 号之一）裁定将登记在重庆益辉物业发展有限公司名下的重庆市江北区华新街街道春江名都 150 个摊位和负一层建筑面积 5,536.31 的房产作价 3,777.05 万元（第一次拍卖已流拍，流拍价为 3,777.05 万元）给建工住宅。本次评估，对于债务人可能存在不履行交房义务和未变更权属证明的抵债房产，评估人员认为该项债权的收回尚存在不确定性因素，暂以账面值确定评估值。特提醒报告使用人关注该事项。

（九）未决事项、法律纠纷等不确定因素

A、建工三建

截至评估基准日，建工三建涉及的未决诉讼情况如下：

序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告(被申请 人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
1	19.11.27	泸州市江阳区通达砖厂	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告货款 235300 元； 2、本案的诉讼费用由原告承担减半受理费	23.53
2	19.09.20	万州区沙龙路合洪建材经营部	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告货款 159263.68 元； 2、本案的诉讼费用由被告承担	15.93
3	19.10.27	杨绍兵	建工三建	租赁合同纠纷	1、判令被告支付原告挖机租赁款 43350 元并支付资金占用损失以 43350 元为基数； 2、本案的诉讼费用由被告承担	4.34
4	17.10.20	重庆市众路安交通设施有限公司	建工三建, 渝隆资产, 桃花溪市政建设	买卖合同纠纷	1、请求依法判令被告支付原告厂房被淹损失 1475343.5 元, 2、三被告承担本案证据保全, 诉讼费, 法律服务费。 3、三被告承担连带赔偿责任	147.53
5	19.07.18	万州区沙龙路祥宇五金经营部	建工三建	买卖合同纠纷	1. 依法判令被告支付原告欠款 90659.3 元, 并从 2016 年 10 月 1 日起按年利率 4.35% 的 1.5 倍支付逾期付款违约金 (暂计到 2019 年 7 月 1 日约 9340.7 元) 2. 本案的诉讼费用由被告承担	9.07
6	19.4.15	重庆捷凯建筑设备租赁有限公司	建工三建	设备租赁合同纠纷	1、判令被告支付电动吊篮租赁费及安装, 拆除, 移位费共计 190275 元, 滞纳金 30000 元; 合计: 220275 元整 2、本案诉讼费用由被告承担。	22.03
7	19.08.29	重庆百业兴建材有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告货款 341289.35 元, 并支付原告逾期付款资金占用利息 (从 2016 年 8 月 30 日起以 341289.35 元为基数, 按照年利率 6% 计算至实际付清之日止); 2、本案诉讼费由五被告承担。	34.13



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告(被申请 人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
8	18.09.05	云南欣城防水科技有限公司重庆分公司	建工三建	建设工程合同纠纷	1、判令被告支付原告工程款 532372.67 元, 并从 2016 年 12 月 30 日起, 以 487229.45 元为基数, 按中国人民银行同期贷款利率支付利息, 利随本清; 并从 2018 年 1 月 17 日, 以 45143.22 元为基数, 按中国人民银行同期贷款利率支付利息, 利随本清; 2、诉讼费由艺盛公司承担	53.24
9	18.01.30	张国君	建工三建	借款合同纠纷	1、请求判令被告支付原告 2011 年-2014 年累计借款 340.3 万元, 及 2018 年 1 月 30 日所计利息 363.12 万元, ; 2、本案诉讼费由被告承担	703.42
10	18.01.30	樊键	建工三建	借款合同纠纷	1、请求判令建被告支付原告借款 150 万元, 及 2018 年 1 月 30 日应计利息 137 万元; 2、本案诉讼费由被告承担	287.00
11	18.01.30	杨勇	建工三建	借款合同纠纷	1、请求判令被告支付原告借款 61 万元, 及 2018 年 1 月 30 日应计利息 79.88 万元; 3、本案诉讼费由被告承担。	140.88
12	18.01.30	涂洪彬	建工三建	借款合同纠纷	1、请求判令被告支付原告借款 80 万元, 及 2018 年 1 月 30 日应计利息 56 万元; 2、本案诉讼费由被告承担	136.00
13	18.01.30	成华	建工三建	借款合同纠纷	1、请求判令被告支付原告借款 40 万元, 及 2018 年 1 月 30 日应计利息 36.8 万元; 2、本案诉讼费由被告承担	76.80
14	15.11.11	重庆市协升建筑有限公司	建工三建, 耀顺建筑	建设工程施工合同纠纷	1、被告二支付原告工程款 122700 元, 被告一支付 8.5 万元, 二被告支付工程款 94569.6 元, 二被告支付资金占用损失 138938 元(暂计算至 2015 年 11 月 11 日, 本息付清时止), 以上各项暂计 441207.6 元; 2、全部诉讼费由二被告承担。	44.12
15	19.04.18	刘晓	荣衫鑫建筑劳务, 建工三建	建设工程施工合同纠纷	1、请求判令荣衫鑫建筑劳务被告支付安装工程款 2289880 元 2、建工三建承担连带支付义务 3、诉讼费由被告承担	228.99
16	17.10.12	重庆科浩建材有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、请求依法判令被告支付原告材料货款 149404.55 元; 2、请求依法判令被告支付原告截止 2017 年 10 月 12 日逾期付款利息 103089.14 元, 自 2015 年 12 月 31 日起按月利率的 3% 计算, 货款及利息合计暂定金额为 252493.7 元 2、本案的诉讼费由被告承担。	25.25
17	17.10.13	重庆阔源建材有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	3、 1、请求依法判令被告支付原告材料货款 331078.67 元, 请求依法判令被告支付原告截止 2017 年 10 月 12 日逾期付款利息 168850.13 元, 自 2016 年 05 月 31 日起按月利率的 3% 计算, 货款及利息合计暂定金额为 499928.80 元 2、本案的诉讼费由被告承担。	49.99



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告(被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
18	19.07.18	重庆市万州区万通环保工程有限公司	建工三建	建设工程合同纠纷	1、请求判令被告支付原告生化池工程款 192800 元； 2、本案诉讼费用由被告承担。	19.28
19	18.08.18	重庆涛源建材有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、被告支付原告货款 705199.98 元，并按中国人民银行同期贷款逾期罚息利率计算支付自 2016 年 12 月 17 日起至付清货款日止的逾期付款损失； 2、判决本案诉讼费由被告负担。	70.52
20	19.01.13	万州区沙龙路胜美装饰建材行	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告栏杆制作款 141606.16 元并从 2017 年 7 月 22 日起至付清之日止按中国人民银行同期贷款利率标准支付资金利息； 2、保全费，案件受理费由被告承担	14.16
21	19.06.21	重庆万载建筑工程有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告货款 532987.12 元； 2、赔偿损失 348705.23 元（以 532987.12 元为基数自 2016 年 9 月 30 日起至 2019 年 6 月 21 日按每月 2% 计算）； 3、以 532987.12 元为基数自 2019 年 6 月 22 日至付清之日按每月 2% 赔偿损失； 4、保全费，鉴定费和诉讼费由被告承担	88.17
22	17.10.25	王家杰	建工三建，航鼎建筑，张长清	建设工程施工合同纠纷	1、判令三被告支付原告劳务工程款 244684.1 元，退履约保证金 50000 元，合计 294684.1 元，并从 2014 年 12 月 18 日起至付清为止，以 294684.1 元为基数按照中国人民银行同期贷款利率向原告支付资金占用损失， 3、本案受理费由三被告全部负担。	29.47
23	18.12.12	重庆宝富建筑劳务有限公司	建工三建	建设工程施工合同纠纷	1、请求依法被告支付原告工程款 881757.97 元，利息 30861.52（以后利息以 881757.97 基数按月息 0.5% 从 2018 年 12 月 19 日起计算付清为止），合计：912619 元；讼费由被告承担 2、本案全部诉讼费用被告承担。	91.26
24	19.04.12	重庆固德金属材料有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、请求判令被告支付原告货款 324299 元； 2、判令被告支付原告货款资金占用利息，以 324299 元为基数，从 2017 年 11 月 1 日起至货款付清之日止按照中国人民银行同期同类贷款利息计算； 3、本案诉讼费由被告承担。	32.43
25	19.05.13	四川省广汉市恒源圣洁科技有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令被告支付原告货款 1291356 元及合同约定逾期付款利息 206616 元，合计人民币：1497972 元； 2、判令本案诉讼费用由被告承担。	149.80
26	18.07.20	北部新区巨鑫建筑设备租赁站	建工三建	买卖合同纠纷	1、判令解除原被告之间的租赁合同； 2、判令被告向原告支付截止 2018 年 7 月 20 日尚欠租金共计 342665.74 元，并支付 2018 年 7 月 20 日至合同解除之日止的租金（按钢管每米 0.007 元/天，扣件每套 0.004 元/天，套筒每个 0.01 元/天计算） 3、被告向原告返还钢管 152166 米，扣件	34.30



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告(被申请 人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					84400套,套筒4180个,如不能返还照价赔偿; 4、请求判决被告向原告支付资金占用费(自2018年4月29日起至货款付清之日止,以当期应付金额为基数,按中国人民银行同期贷款利率计算); 5、诉讼费由被告承担。 以上费用暂合计343000元	
27	19.07.15	广州市高适建材有限公司	建工三建	买卖合同纠纷	1、请求判令被告向原告支付货款1637366元,以及逾期付款违约金为81552.48元(暂计算至2019年7月1日的金额),并从2019年7月12日起,按照中国人民银行同期同类贷款基准利率计算逾期付款违约金直至付清货款时止,以上两项暂共1718918.48元, 2、本案诉讼费、保全费由被告承担。	171.89
28	18.12.20	璧山金顺建筑设备租赁站	建工三建 练勇 王冬	租赁合同纠纷	1、判令解除原二,三被告之间的租赁合同; 2、判令被告向原告支付租金共计516669.02元, 3、被告向原告返还租赁物钢管1236.2米,扣件39933套,顶托1028支,螺丝67128颗,螺帽1025颗,底板300张。如不能返还照价赔偿; 4、请求判决被告承担违约金10万元 5、诉讼费由被告承担。 以上费用暂合计750000元	75.00

因抵押、质押或冻结等因素,建工三建账面余额中受限制的货币资金余额为31,055.45万元,具体明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	开户行名称	银行账号/用途	账面余额	冻结金额	备注
1	重庆农村商业银行股份有限公司江北支行寸滩分理处	0203010120010005449	3.42	3.42	银行存款
2	中国民生银行股份有限公司重庆杨家坪支行	1106014210008791	50.44	23.13	银行存款
3	招商银行重庆分行大坪支行	237083053210001	6,280.89	5,365.25	银行存款
4	中国建设银行股份有限公司重庆渝中支行奥体路分理处	50001010047052502579	141.43	36.43	银行存款
5	中国建设银行重庆中山路支行	50001023600050200629	645.39	8.90	银行存款
6	中国建设银行股份有限公司重庆渝北机场支行	50001083800050202687	21.57	8.90	银行存款
7	重庆农村商业银行营业部	5001010120010028352	76.71	70.58	银行存款
8	重庆农村商业银行营业部-民工专户	5001010120010028360	102.94	78.49	银行存款
9	交通银行股份有限公司重庆两江新区分行	500102073010040022113	2,382.53	1,257.68	银行存款
10	交通银行股份有限公司重庆九龙坡支行-民工专户	500113016018000035659	365.36	10.50	银行存款



序号	开户行名称	银行账号/用途	账面余额	冻结金额	备注
11	中国建设银行重庆中山路支行-民工专户	50050100414100000253	6,169.39	749.21	银行存款
12	中国建设银行股份有限公司重庆渝北机场支行	50050108380000000229	2,314.92	1,531.35	银行存款
13	重庆渝北银座村镇银行股份有限公司	630099712700015	193.03	8.90	银行存款
14	浙商银行股份有限公司重庆分行	6530000010120100169183	63.13	1.97	银行存款
15	中国民生银行股份有限公司重庆杨家坪支行	承兑汇票保证金	1,033.50	1,033.50	其他货币资金
16	招商银行重庆分行大坪支行	承兑汇票保证金	5,126.19	5,126.19	其他货币资金
17	中国工商银行股份有限公司成都金堂广场支行-民工保证金户	民工保证金	442.583593	442.58	其他货币资金
18	交通银行股份有限公司重庆两江新区分行	承兑汇票保证金	4,713.26	4,713.26	其他货币资金
19	中国建设银行成都市第六支行-民工保证金户	民工保证金	61.868426	61.87	其他货币资金
20	浙商银行股份有限公司重庆分行	承兑汇票保证金	10,523.34	10,523.34	其他货币资金
	合计		40,711.87	31,055.45	

此次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

B、建工住宅

截至评估基准日，建工住宅涉及的未决诉讼情况如下：

序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
1	16.10.25	建工住宅	蔡炳燃、沈正会	民间借贷	1、判令被告立即向原告返还借款本金6690.53753万元； 2、本案的诉讼费用由被告承担	6,690.54
2	19.09.02	建工住宅	贵州大沙河旅游产业(集团)股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、请求裁定被申请人支付工程款20795597.92元，并以欠付工程款为基数，自2017年10月20日起至付清时止按中国人民银行同期同类贷款利率三倍支付利息，申请人对建设工程款项享有优先受偿权； 2、请求裁定被申请人立即返还保证金人民币200000元，并自2017年10月1日起按中国人民银行同期同类贷款利率支付利息； 3、仲裁费用由被申请人负担。	2,099.56
3	19.09.02	建工住宅	贵州大沙河旅游产业(集团)股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、请求裁定被申请人支付工程款2754715.14元，并以欠付工程款为基数，自2018年2月1日起至付清时止按中国人民银行同期同类贷款利率三倍支付利	295.47



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					息; 裁定申请人对建设工程价款享有优先受偿权; 2、请求裁定被申请人立即返还保证金人民币 200000 元, 并自 2017 年 5 月 9 日起按中国人民银行同期同类贷款利率支付利息; 3、仲裁费用由被申请人负担。	
4	19.09.02	建工住宅	贵州大沙河旅游产业(集团)股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、请求裁定被申请人支付工程款 871270.77 元, 并以欠付工程款为基数, 自 2016 年 11 月 28 日起至付清时止按中国人民银行同期同类贷款利率三倍支付利息; 2、请求裁定被申请人立即返还保证金人民币 400000 元, 并自 2016 年 7 月 7 日起按中国人民银行同期同类贷款利率支付利息; 3、仲裁费用由被申请人负担。	127.13
5	19.09.02	建工住宅	贵州大沙河旅游产业(集团)股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1. 请求裁定被申请人支付工程款 5235881.47 元, 并以欠付工程款为基数, 自 2017 年 10 月 20 日起至付清时止按中国人民银行同期同类贷款利率三倍支付利息; 裁定申请人对建设工程款项享有优先受偿权; 2. 请求裁定被申请人立即返还保证金人民币 400000 元, 并自 2016 年 12 月 17 日起按中国人民银行同期同类贷款利率支付利息; 3. 仲裁费用由被申请人负担。	563.59
6	19.11.27	建工住宅	重庆中天运科技有限公司、中国人民财产保险股份有限公司重庆市分公司	申请诉前财产保全损害责任纠纷	1、判令重庆中天运科技有限公司赔偿原告因申请诉前财产保全错误造成的损失 850102.95 元(以保全金额为本金, 按年利率 6% 计算); 2、判令中国人民财产保险股份有限公司重庆市分公司对上述第 1 项诉讼请求所列债务承担连带赔偿责任; 3、本案诉讼费用由被告承担。	85.01
7	16.06.16	张忠涛	苏州东亚建筑劳务有限公司、盛权、建工住宅、建工住宅无锡分公司、南通金科房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、判令五被告支付原告清包劳务费用 45.778295 万元; 2、本案诉讼费由五被告承担。	45.78
8	17.03.01	万良发	重庆艺盛保温工程有限公司、建工住宅	建设工程合同纠纷	1、判令艺盛公司支付原告工程款 24.248709 万元, 建工住宅在未支付完毕艺盛公司的工程款范围内承担连带责任; 2、诉讼费由艺盛公司承担	24.25



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
9	17.05.10	江晓天	建工住宅、重庆建工集团房地产开发有限公司、重庆建工集团股份有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、请求判令三被告共同支付277526个工的人工调差费用共计989.04055万元； 2、请求判令三被告支付按银行同期同类贷款利率支付因迟延履行第一项诉求产生的利息直至付清时止（即从2015年7月27日取得建设工程竣工备案登记证之日起，直至付清时止）； 3、请求判令三被告支付甲供材料实际扣款金额和按定额基价下浮后结算给原告的甲供主材料之间的差额费用，共计86.939333万元； 4、本案诉讼费由三被告承担 后江晓天变更诉讼请求为：1、请求判令建工住宅支付拖欠的工程款及安全文明施工费、税金等1760.437678万元，集团房产开发公司、集团在欠付工程款范围内对原告支付工程款；2、请求判令建工住宅以1760.437678万元为基数，从2015年7月27日取得建设工程竣工备案登记证之日起按银行同期同类贷款利率支付迟延履行利息，直至付清时止，判令集团公司、集团房产开发公司以其欠付的工程价款为基数，按照上述标准支付迟延履行利息； 3、本案诉讼费、鉴定费60万元由三被告承担	1,820.44
10	17.06.23	开县乾明煤矸石砖厂	建工住宅	买卖合同纠纷	1、请求判令建工住宅立即与原告结算配砖款项； 2、请求建工住宅立即支付配砖货款63.1653万元； 3、本案诉讼费由建工住宅承担	63.17
11	17.08.07	李善奇	建工住宅、苏州东亚建筑劳务有限公司、盛权	建设工程分包合同纠纷（泥瓦浇筑）	1、判令三被告共同向原告支付工程款173.8513万元； 2、判令三被告共同向原告以173.8513万元为本金按银行同期贷款利率支付自15.07.23至实际清偿日止的利息； 3、本案诉讼费由三被告承担。	173.85
12	17.08.28	王永龙	建工住宅	劳务合同纠纷	1、请求判决被告支付原告农民工劳务费22.568万元； 2、判决被告承担本案诉讼费。	22.57
13	17.09.27	张传洪	建工住宅、重庆市金科骏耀房地产开发有限公司	建设工程	1、请求法院依法判决被告立即支付原告工程款1000万元； 2、请求法院判决被告退还原告保证金300万元，并从2016年12月31日起按照年利率6%支付利息至付清时止； 3、诉讼费、保全费、保全担保费由被告负担 后原告工程款本金增加700万元	2,000.00



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
14	18.05.19	重庆艺盛保温工程有限公司	建工住宅、第三人:重庆金科骏耀房地产开发有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、判令被告支付拖欠的工程款约500万元整; 2、诉讼费由被告承担。 后艺盛公司变更诉请为:要求建工住宅向其支付拖欠的工程款820万元及逾期支付工程款利息(按银行同期利率计算至支付之日止),本案案件受理费由建工住宅承担	820.00
15	18.07.10	重庆市南川区群红建筑工程设备租赁站	建工住宅、郭斌、第三人郭玲	租赁合同纠纷	1、请求判令二被告立即共同向原告支付建筑周转材料租金25.467659万元及维修费、上下车费1.81339万元,合计27.28105万元; 2、判令二被告共同赔偿原告因建筑周转材料丢失产生的赔偿费4.8837万元; 3、判令二被告向原告支付违约金0.3216万元; 4、判令本案诉讼费全部由被告承担	32.49
16	18.10.31	重庆伍鑫建筑劳务有限公司	建工住宅	建设工程施工合同纠纷(劳务)	1、请求依法判令被告支付原告二期工程款106.556万元,并以106.556万元为基数从17.10.01起至18.09.30止按照银行贷款1年期利率4.35%标准资金占用损失费4.6352万元,之后仍以此标准计算至此款付清时止的资金占用损失;后变更为“请求依法判令被告支付原告一期工程款108.2683万元,并以108.2683万元为基数从16.09.20起按照银行贷款1年期利率5%标准资金占用损失费至此款付清时止的资金占用损失” 2、本案的诉讼费由被告承担。	108.27
17	18.10.31	重庆伍鑫建筑劳务有限公司	建工住宅	建设工程施工合同纠纷(劳务)	1、请求依法判令被告支付原告一期工程款130.9977万元,并以130.9977万元为基数从17.10.01起至18.09.30止按照银行贷款1年期利率4.35%标准资金占用损失费5.6984万元,之后仍以此标准计算至此款付清时止的资金占用损失;后变更为“请求依法判令被告支付原告一期工程款130.9977万元,并以130.9977万元为基数从16.06.20起按照银行贷款1年期利率5%标准资金占用损失费至此款付清时止的资金占用损失” 2、本案的诉讼费由被告承担。	131.00
18	18.11.08	黄晓平	冉显寿 第三人:建工住宅	建设工程施工合同纠纷	1、请求人民法院依法对原告与被告就以第三人名义承包的位于武陵区江口镇中堆村锦江竹苑三标段:利丰锦江竹苑项目的3#、4#、5#楼及新增工程量一二三楼、楼梯间等工程合伙进行结算,并分配合伙利润1500万元; 2、请求判令被告支付原告合伙投资款	2,304.00



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					804 万元; 3、本案诉讼费用、保全费用由被告承担。	
19	18.11.12	中冶建工集团重庆永远混凝土有限公司	建工住宅	买卖 (砼)	1、判决被告立即支付货款 150.33983 万元,截至 18.10.15 的违约金 32.305424 万元,并支付 18.10.16 起的违约金(违约金以欠付货款为基数,按银行同期贷款利率标准计算至全部贷款本金还清之日止); 2、判决本案诉讼费由被告负担。	182.65
20	18.11.20	车强	重庆英特建筑装饰设计工程有限公司; 第三人: 建工住宅	劳动争议(工伤)	1、解除申请人与被申请人的劳动关系,并终止工伤保险关系; 2、裁决被申请人支付申请人的工伤保险待遇 21.083 万元,其中医疗费 0.8 万元,停工留薪期工资 3.9 万元、鉴定期间的生活津贴 1.176 万元、取内固定医疗期工资 0.455 万元、护理费 0.735 万元、住院伙食补助费 0.0392 万元、交通费 0.15 万元、鉴定费 0.04 万元、一次性伤残补助金 5.85 万元、一次性工伤医疗补助金 2.4424 万元、一次性伤残就业补助金 5.4954 万元。	21.08
21	18.11.17	重庆市南川区亚冲建筑机具租赁站	建工住宅、杨党生	建筑设备租赁(钢管、扣件、顶托)	1、依法确认原、被告双方于 16.03.09 签订的《租赁协议书》于 18.11.13 解除; 2、依法由被告返还原告租赁的钢管 2762.8 米、扣件 9546 套、接头 287 套、顶托 137 套(如不能返还,则按钢管每米 15 元、扣件每套 6 元、接头每套 6 元、顶托每套 13 元赔偿损失); 3、依法由被告支付下欠原告的租金 2.120651 万元(租金计算至 18.11.13); 4、依法判令被告承担原告支付的律师费 0.6 万元; 5、本案诉讼费用由被告承担。	2.72
22	19.01.08	温绪才 (原高新技术产业开发区绪才建材经营部个体经营者)	建工住宅	建筑设备租赁(钢管、扣件、顶托)	1、判令被告立即支付拖欠的租金 65.765367 万元; 租赁物损失赔偿费 65.386802 万元; 合计应支付 131.152169 万元; 2、判令被告承担资金占用利息,以 131.152169 万元为基数按年利率 6% 从 17.02.01 起至 18.12.31 止为 14.832771 万元; 3、本案诉讼费用由被告全部负担。	145.98
23	19.01.09	周建华	建工住宅、冉显寿、黄晓平、重庆市武隆区投资有限责任公司、重庆市武隆区利丰房地产开发有限公司	建设工程(劳务)	1、请求依法判令被告一、被告二共同向原告支付工程劳务结算价款 1650.562 万元,并自 17.08.31 起直至付清之日止,以应付而未付的工程款 1472.1968 万元为基数,按照月利率 2% 的标准向原告支付逾期支付工程劳务款的资金占用损失(暂计算至 19.01.08 的资金占用损失为 478.954692 万元,具体详见《诉讼	2,209.80



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
			公司		<p>请求金额构成明细表》);</p> <p>2、请求判令被告四和被告五对上述第一项诉讼请求金额,在欠付工程价款范围内,承担连带支付责任;</p> <p>3、请求判令被告三对上述第一项诉讼请求承担补充连带责任;</p> <p>4、请求判令原告在上述第一项诉讼请求金额范围内,对由其建设完成施工的“武隆县利丰锦江竹苑项目三标段项目(武隆利丰锦江竹苑3-5号楼工程)”享有建设工程价款优先受偿权;</p> <p>5、本案全部诉讼费用(包括但不限于保全费、评估费、鉴定费等)由上述被告共同承担。</p> <p>19.03.05变更为:</p> <p>1、请求依法判令被告一、被告二共同向原告支付工程劳务结算借款1984.552万元,并自17.06.15起支付资金利息,其中截止18.03.31,到期利息为175.2436万元,自18.04.01起以1904.544万元为基数,按照月利率2%支付逾期支付利息至实际清偿之日止;自18.12.31起以200万元为基数,按照月利率2%支付逾期支付利息至实际清偿之日止(详见《诉讼请求金额构成明细表》);</p> <p>2、判令被告一、被告二支付违约金50万元整;</p> <p>3、请求判令被告四和被告五对上述第一项诉讼请求金额,在欠付工程价款范围内,承担连带支付责任;</p> <p>4、请求判令被告三对上述第一项诉讼请求承担补充连带责任;</p> <p>5、请求判令原告在上述第一项诉讼请求金额范围内,对由其建设完成施工的“武隆利丰锦江竹苑项目三标段项目(武隆利丰锦江竹苑3-5号楼工程)”享有建设工程价款优先受偿权;</p> <p>6、本案全部诉讼费用(包括但不限于保全费、评估费、鉴定费等)由上述被告共同承担。</p>	
24	19.02.26	易正玉、何婧鑫、何柯锐、何伍伦	重庆市武隆区人力资源和社会保障局 第三人:重庆市鑫忠建筑劳务有限责任公司、建工住宅	其他	<p>1、请求依法撤销被告作出的武隆人社伤险驳字(2019)1号驳回工伤认定申请决定书;</p> <p>2、判决被告履行法定职责重新作出工伤认定决定;</p> <p>3、本案诉讼费由被告承担。</p>	-



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
25	19.03.11	重庆市博洋建材有限公司	建工住宅	建设工程(耐磨地坪)	1、判令被告向原告支付工程款 7.77104 万元及利息; 2、判令本案诉讼费用由被告承担。	7.77
26	19.03.27	袁仕发、陈建、尹忠华	杨大卫、郑吉富、重庆市万州区扬子江建筑工程有限公司、建工住宅、重庆市万州区三峡平湖有限公司	建设工程(路基土石方)	1、判令被告一、二、三、四共同支付原告工程款 94.8394 万元; 2、判令被告杨大卫、郑吉富支付违约金 9.94197 万元; 3、判令被告五在欠付工程价款范围内对原告承担支付责任; 4、诉讼费由被告承担。	104.78
27	19.05.14	陈培寿	建工住宅	建设工程合同(机械钻孔)	1、请求判令被告立即向原告支付欠付工程价款 55.2989 万元(具体金额以人民法院审查为准)及利息,利息计算方法为以欠付工程价款为基数,按中国人民银行同期同类贷款利率,自工程竣工验收之日起计算至全部款项付清之日止; 2、本案诉讼费、保全费由被告承担。	55.30
28	19.06.13	重庆程力建筑设备租赁有限公司	建工住宅	建筑设备租赁(碗扣式脚手架等)	1、依法解除原被告双方签订的《周材租赁合同》; 2、依法判令被告支付原告截至 09.04.29 的租金 48.900658 万元; 3、依法判令被告支付原告自起诉之日起至租金 48.900658 万元付清时止,以所欠租金本金为基数,中国人民银行同期贷款利率的 1.3 倍为标准计算的逾期付款损失; 4、依法判令被告支付原告自 19.04.30 起至租赁物全部归还为止或支付完全部赔偿金止按 275.2 元/天计算的后续租金损失; 5、依法判令被告全部返还原告租赁物资(包含:3 米的立杆 3.34083 吨、2.4 米的立杆 2.22918 吨、1.8 米的立杆 5.37768 吨、1.2 米的立杆 6.32814 吨、0.6 米的立杆 3.6851 吨、0.3 米的立杆 4.23 吨、0.2 米的立杆 3.03 吨、0.9 米的横杆 8.296 吨、0.6 米的横杆 14.8043 吨、规格 32*500 的上支座 3804 根),若不能返还或只返还部分租赁物资的,对未返还的立杆和横杆按 4000 元/吨、上支座按 25 元/根支付原告赔偿金; 6、本案全部诉讼等费用均由被告方承担。	48.90
29	19.05.27	南京睿实消防安全设备有限公司	建工住宅	买卖合同纠纷	1、请求判令被告立即支付原告货款 0.92 万元; 2、请求判令被告立即支付原告为诉讼产生的律师费 0.3 万元; 3、请求判令被告承担本案全部诉讼费用	1.22



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
30	19.07.09	重庆罡皓科技有限公司	建工住宅	买卖 (排水管)	1、请求判令被告支付货款 69.8502 万元; 2、请求判令被告支付逾期付款违约金,以 69.8502 万元为基数,自 17.10.26 起按日千分之一计算至付清全部款项之日止; 3、诉讼费用由被告承担。	69.85
31	19.07.10	重庆奥特赛斯智能有限公司	建工住宅	建设工程施工 (消防安装)	1、请求贵院依法判令建工住宅立即支付原告工程尾款 60.77595 万元,资金占用利息以 60.77595 万元为基数,从 16.01.08 起,按中国人民银行同期贷款年利率 6% 计算至起诉之日止共计 4 年 5 个月 25 天,利息为 16.358853 万元; 2、本案诉讼费用由被告承担。	77.13
32	19.07.11	开县捷达水泥制品有限公司	建工住宅	买卖合同纠纷	1、依法判令建工住宅立即给付原告混凝土砌块货款 80.039949 万元及利息,以 80.039949 万元为基数,从 2018 年 1 月 1 日起按年利率 6% 计算逾期利息至支付完毕为止; 2、本案诉讼费由建工住宅承担	80.04
33	19.07.25	张武强	建工住宅	劳动争议	1、裁决被申请人支付工伤医疗费 427 元; 2、裁定被申请人支付停工留薪期工资 36000 元; 3、裁定被申请人支付护理费 10650 元; 4、裁决被申请人支付申请人营养费 3550 元; 5、裁决被申请人支付住院伙食补助费 7100 元; 6、裁决被申请人支付申请人交通费 284 元; 7、裁决被申请人支付申请人一次性伤残补助金 56000 元; 8、裁决被申请人支付申请人一次性工伤医疗补助金 15731.01 元; 9、裁决被申请人支付申请人一次性伤残就业补助金 15731.01 元	14.55
34	19.08.26	重庆康田珀田实业有限公司	建工住宅	买卖 (钢材)	1、判令被告立即向原告支付欠付的钢材款 280.825305 万元及资金占用利息 82.413283 万元,合计 363.238588 万元(资金占用利息从 17.11.21 起计算至被告付清之日止,计算方式详见表格。截至起诉之日暂计为 82.413283 万元); 2、本案诉讼费、保全费由被告承担。	363.24
35	19.08.26	重庆康田珀田实业有限公司	建工住宅	买卖 (钢材)	1、判令被告立即向原告支付欠付的钢材款 1013.505234 万元及资金占用利息 289.598781 万元,合计 1303.104015 万元(资金占用利息从 17.08.21 起计算至被告付清之日止,计算方式详见表格。截至起诉之日暂计为 289.598781 万元); 2、本案诉讼费、保全费由被告承担。	1,303.10
36	19.09.03	王顺举	杨大卫、建工住宅、重庆市万州三峡平	建设工程施工 (道路)	1、判令被告杨大卫支付工程款 127.2475 万元,并以 127.2475 万元为基数按照年利率 6% 计算从 19.05.09 起至付清之日	129.39



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
			湖有限公司	水稳层)	止的资金占用利息, 暂计算至起诉之日止为 2.137758 万元; 2、判令建工住宅、重庆市三峡平湖有限公司对第一项请求在未支付的工程款范围内承担连带支付责任; 3、案件受理费和其他诉讼费由被告共同承担。	
37	19.09.11	曾文祥	冯林、冉锐、 建工住宅	建设工程合同 (钢筋工)	1、请求人民法院判令二被告冯林、冉锐共同支付尚欠原告钢筋工工程款 9.63473 万元(具体金额以对账的金额为准)及利息(利息从起诉之日起中国人民银行同类同期贷款利率计算至该款清偿完毕时止); 2、请求人民法院判令建工住宅对原告的第一项请求承担连带责任; 3、由三被告承担本案的诉讼费用。	9.63
38	19.09.29	重庆市博洋建材有限公司	①建工住宅、 ②汤国良	建设工程(耐磨地坪)	1、判令被告向原告支付工程款 7.77104 万元及利息 1.75107 万元,共计 9.52211 万元; 2、判令本案诉讼费用由被告承担。	9.52
39	19.09.29	江苏兴厦建设工程集团有限公司	①建工住宅、 ②江阴金科房地产开发有限公司	建设工程施工(质保金)	1、判令被告一立即向原告支付工程质保金 141 万元, 并承担逾期付款利息(以 141 万元为本金, 自 18.04.01 起至实际付款之日止, 按年利率 6%计算); 2、判令被告二对被告一的上述债务承担连带付款责任; 3、本案诉讼费用由两被告承担。	141.00
40	19.10.17	浙江华铁建筑安全科技股份有限公司	建工住宅	建筑设备租赁(贝雷片等)	1、判令解除原告与被告签订的《周转材料租赁合同》; 2、判令被告立即支付自 14.12.27 至 18.07.18 未付租金、卸车费、维修费、丢失赔偿费合计 25.590026 万元(已扣除被告支付的押金 40 万元); 3、判令被告支付原告逾期付款违约金 7.677007 万元(违约金按照欠付金额的 30%计算); 4、案件受理费、保全费、保险费等由被告承担。	33.27
41	19.10.18	重庆图鹏装饰工程有限公司	建工住宅	建设工程合同(门窗、百叶、栏杆)	1、请求判决被告支付原告工程款 171.632222 万元, 以及以该款为基数自 18.09.01 起按照中国人民银行同期贷款基准利率计算的逾期违约金; 2、请求判决原告因被告违约而开具增值税发票超过税率 3%的差额税费由被告全部承担; 3、本案的诉讼费由被告承担。	171.63
42	19.10.21	胡朝芳	周红梅、建工住宅	买卖(五金材料)	1、请求依法判令被告支付原告尚欠的材料款 40.04545 万元; 2、以 40.04545 万元为基数, 从 18.10.15 起逾期支付利息(按银行同期贷款利率	40.05



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					6%计算,直至付清之日为止); 3、判令被告承担本案全部诉讼费用。	
43	19.10.24	重庆市宏玺 机械设备租 赁有限公司	建工住宅	承揽 (土方 挖运、 破碎工 程)	1、判决被告支付劳务工程款 16.58 万 元,并承担资金占用利息(以此为基数 按照中国人民银行同期贷款利率从 18.10.11 起计算至付清为止); 2、案件受理费由被告承担。	16.58
44	19.10.30	内江市源勇 建材有限公司	建工住宅	建设工 程合同 (机制 烟道)	1、依法判令被告支付原告工程款 20.149016 万元并赔偿损失; 2、本案诉讼费用由被告承担。	20.15
45	19.10.31	兰大田	建工住宅、杨 大卫、吴军	买卖 (膨胀 剂)	1、依法判决被告支付原告货款 9.308 万 元,并承担从 18.04.28 起按中国人民 银行同期同类贷款资金利率 4.75%计算的 利息约 0.3 万元; 2、诉讼费由被告承担。	9.61
46	19.11.01	谭浩	建工住宅	承揽 (破 碎、挖 土工 程)	1、判决被告向原告支付劳务工程款 17.363 万元,并承担资金占用利息(以 此为基数按照中国人民银行同期贷款利 率从 18.02.03 起计算至付清为止,暂计 1.2809 万元); 2、案件受理费由被告承担。	18.64
47	19.11.05	南岸区锦舍 建筑机具租 赁站(陈燕 均)	建工住宅	建筑设 备租赁 (钢 管、扣 件)	1、请求法院判令被告向原告支付租金及 赔偿款 9.958281 万元; 2、请求法院判令被告向原告支付自 16.12.01 起至欠款全部清偿之日止的违 约金(以应付未付款项为基数,按中国 人民银行同期同类贷款利率标准计算); 3、请求法院判令被告承担本案案件受理 费、保全费、律师费(0.8 万元)、保 全担保费。 以上金额暂计 12 万元	10.76
48	19.11.05	四川武骏特 种玻璃制品 有限公司	建工住宅、重 庆施乐宝节 能建材有限 公司、谢尚新	买卖合 同纠纷	1、判决三被告支付原告货款 43.251102 万元; 2、判决三被告承担原告律师代理费 1.9 万元; 3、本案诉讼费由被告承担	45.15
49	19.11.27	九龙坡区杨 家坪远盛租 赁站	建工住宅	租赁合 同纠纷	1、依法判令被告立即向原告支付截止 2018 年 11 月 17 日的欠款 4.795562 万 元; 2、依法判令被告立即向原告支付逾期付 款违约金(以未付款金额为基数,自 2017 年 3 月 26 日起按照年利率 6%计算至付 清之日止,截止起诉之日暂计 0.1 万 元); 3、本案诉讼费用由被告承担。 以上费用暂合计为 4.895562 万元	4.90
50	19.11.11	建工住宅	重庆远成世 豪物流有限	建设工 程	1、请求依法判令被告立即向原告退还投 标保证金 160 万元;	160.00



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
			公司		2、请求依法判令被告立即向原告支付逾期退还投标保证金的资金占用费(以投标保证金160万元为基数,从2017年5月12日起按中国人民银行同期同类贷款利率计算至投标保证金付清时止); 3、本案诉讼费用由被告承担。	
51	19.12.25	吴礼堂	陈刚、望建(集团)有限公司、重庆建工工业有限公司、重庆市江津区滨江新城开发城投集团有限公司、建工住宅	建设工程施工(土石方平等)	1、依法判决被告陈刚向原告支付工程款1470.5598万元; 2、依法判决被告陈刚向原告支付资金占用损失(以1470.5598万元为基数,从起诉之日起按年利率6%计算至付清之日止); 3、依法判决被告望建(集团)有限公司、重庆建工工业有限公司、在应付而未付被告陈刚的工程款范围内承担支付责任;追加要求重庆市江津区滨江新城开发城投集团有限公司、建工住宅在应付而未付的工程款范围内承担支付责任; 4、本案诉讼费由被告承担。	1,470.56
52	20.02.17	重庆泰山电缆有限公司	建工住宅、唐拥军	买卖合同纠纷	1、请求判令被告1向原告支付拖欠的货款本金39,291,467元; 2、请求判令被告1向原告支付资金占用损失(以欠付货款本金39,291,467元为基数,自2018年1月12日起至2019年8月19日按照中国人民银行同期同类贷款利率的1.5倍计算,自2019年8月20日起至全部付清之日止按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率的1.5倍计算,暂计算至2019年12月31日,共计5,445,066元); 3、请求判令被告2对39,291,467元货款本金承担连带保证责任 4、请求判令被告2向原告支付违约金(以39,291,467元为基数,自2018年1月12日起至全部付清之日止按照中国人民银行同期同类贷款利率的4倍计算,暂计算至2019年12月31日,共计14,889,296元)	59.63
53	20.01.16	江北区竣文建筑设备租赁站(漆华刚)	建工住宅、周红梅	建筑设备租赁(周转材料)	1、判决解除原告与被告二于17.10.29签订的《工程周转材料租赁合同》; 2、判决二被告向原告支付截止18.10.30尚欠的租赁费11,886,752元,并支付从18.10.31起至解除合同之日止,以99.82元/天(即工字钢0.14元/天/米*713米)为标准计算的后续租金,以及从解除合同次日起至还清租赁物或付清租赁物赔偿费之日止,以99.82元/天为标准计算的物资占用损失; 3、判决二被告于判决生效之日起十日内向原告返还工字钢713米,如逾期未返	11.89



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					还, 则按照工字钢 100 元/米的价格赔偿; 4、判决二被告向原告支付资金占用利息 (从逾期付款之日起以应付款为基数按月利率 2%标准至款项付清之日止); 5、本案案件受理费、保全费、公告费等费用由被告承担。	
54	20.01.18	朱德明	建工住宅、重庆万恒建筑劳务有限公司、罗勇	建设工程施工 (劳务)	1、要求判令被告立即支付拖欠原告的劳务费 15.495 万元; 2、诉讼费由被告承担。	15.50
55	20.01.19	张平、冉俊波	重庆润天投资股份有限公司、重庆润霆房地产开发有限责任公司 第三人: 中国建设银行股份有限公司重庆黔江分行、建工住宅	商品房预售合同纠纷	1、判令解除原、被告于 15.06.26 签订的《重庆市商品房买卖合同》; 2、解除原、被告与第三人签订的《重庆市住房公积金个人住房贷款借款合同》; 3、被告返还原告购房款 32.467 万元, 并按中国人民银行同期贷款利率向原告支付此款自 15.06.27 至实际付款之日的利息; 4、尚欠银行的贷款本息由被告偿还; 5、被告赔偿原告的经济损失暂定 100 万元 (具体以最终核定或鉴定的损失额度为准); 6、本案的诉讼费用由被告承担。	132.47
56	20.02.04	重庆市北部新区荣浩钢模租赁站	建工住宅、谭钦铭	租赁 (钢管、扣件、顶托)	1、请求法院判令建工住宅、谭钦铭连带给付原告租赁费 50.967406 万元以及从 19.04.01 起至付清时止按中国人民银行同期同类贷款利率计算资金占用损失 (利息暂算 1.3 万元); 2、本案的诉讼费由二被告承担。	52.27
57	20.01.21	杨帆	胡国友、普庆伟、建工住宅	民间借贷纠纷	1、判令三被告返还原告借款 200 万元, 并承担从 17.09.25 起至还清欠款之日止的利息 (按年利率 24% 计算); 2、本案诉讼费由被告承担。	200.00
58	20.03.03	渝中区藕藕食府	重庆融创凯旋置业有限公司、建工住宅、第三人: 重庆市渝中城市建设投资有限公司、重庆融创物业管理有限公司	侵权责任纠纷	1、请求判决被告和第三人赔偿原告经营损失暂计 30.76913 万元 (其中 2018 年 12 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日的门面租金 27.813 万元, 物业费 1.61613 万元, 加盟费 1.31 万元); 2、请求判决被告和第三人从 2019 年 10 月 1 日起至施工完毕之日止, 按照第一项诉讼请求的标准支付施工期间给原告造成的损失; 3、本案诉讼费由被告承担	30.77



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
59	20.02.05	任国伟	建工住宅	劳动争议(工伤)	要求被申请人支付申请人工伤保险待遇13.6261万元(一次性伤残就业补助金6814*9=61326元,停工留薪期工资300*30*4=36000元,护理费120*3*47=22560元,鉴定期生活津贴300*30*2*0.7=12600元,交通费1000元、医疗费2045元,鉴定检查费730元)	13.63
60	20.03.04	建工住宅	重庆楷迪汽车销售服务有限公司	建设工程施工合同纠纷	1、请求依法裁决解除申请人与被申请人签署的《石柱机动车交易市场建设项目-汽摩商贸城建设工程施工合同》及其补充协议; 2、请求依法裁决被申请人立即向申请人支付工程款18219892.92元及违约金(违约金暂计100万元,具体金额以庭审查明为准); 3、请求依法裁决被申请人立即赔偿申请人停工损失3792870.56元(具体金额以庭审查明为准); 4、请求依法裁决确认申请人对被申请人签署的《石柱机动车交易市场建设项目-汽摩商贸城建设工程施工合同》项下的建设工程享有优先受偿权,并以该建设工程拍卖变卖所得价款优先受偿; 5、本案的所有仲裁费用均由被申请人承担。 上述仲裁请求至起诉之日暂合计为23012763.48元。	2,301.28
61	20.03.09	石柱土家族自治县宏伟机械设备租赁有限公司	建工住宅	租赁(塔机)	请求人民法院判决被告立即支付所欠原告18.03.30至19.09.30的租金15.3万元,判令被告从2019年10月起按合同约定每月支付原告租金0.9万元直至原告的塔吊撤出时止,同时判令被告按合同约定支付违约金直至欠款全部清偿时止,并由被告承担本案一切诉讼费用。	15.30
62	20.03.12	重庆渝丰电线电缆有限公司	建工住宅	买卖(电线、电缆)	1、请求依法判令被告向原告支付货款157.901718万元; 2、请求依法判令被告从18.09.28起以157.901718万元为基数按照年利率6%为标准向原告支付资金占用损失直至所有货款付清之日止(约11.3万元); 3、请求依法判令本案诉讼费、保全费等由被告承担。 一审增加诉讼请求361061.7元。	169.20
63	20.03.13	建工住宅	①重庆天江坤宸置业有限公司、②重庆爱普地产(集团)有限公司、③重庆联隆西永房	建设工程	1、判决被告重庆天江坤宸置业有限公司立即向原告支付截至2019年12月的工程进度款4016.396864万元; 2、判决被告重庆天江坤宸置业有限公司立即向原告支付截至2020年2月29日的逾期付款违约金532.990643万元,并支付从2020年3月1日起至付清截至	4,549.39



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
			地产开发有 限公司、④重 庆隆鑫锐智 投资发展有 限公司		2019年12月的工程进度款之日止的逾期付款违约金(以截至2019年12月的工程进度款4016.396864万元为计算基数,按照月利率2%的标准计算); 3、判决原告对被告重庆天江坤宸置业有限公司开发建设的位于重庆市渝北区宝环路38号的隆鑫鸿府项目1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#、9#商业、地下车库享有建设工程价款优先受偿权,有权就前述房屋及在建工程折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿; 4、判决被告重庆爱普地产(集团)有限公司、重庆联隆西永房地产开发有限公司、重庆隆鑫锐智投资发展有限公司对前述第1、2项诉讼请求所列债务承担连带清偿责任; 5、判决本案的诉讼费用由各被告共同负担。	
64	20.03.10	陕西水洲建筑工程有限公司	建工住宅	建设工程施工	1、依法判令被告立即支付原告工程款422.866385万元,并支付违约金(自19.06.18起至付清之日,按同期人民银行贷款利率计算,暂计算至20.01.06的违约金为10.37256万元),共计433.238945万元; 2、本案诉讼费用由被告承担。	433.24
65	20.03.17	曾庆光	①江强、②谭令、③建工住宅、④重庆市三峡天龙建筑集团有限公司、⑤重庆相龙实业发展有限公司	提供劳务者受害责任纠纷	1、判决五被告连带赔偿原告误工费6.995707万元 (0.6814/30*308=6.995707,暂算到起诉之日,计算至伤残鉴定报告出具前一天止)、住院伙食补助费0.17万元(0.01万元/天*17)、营养费0.3万元(暂定金额,具体金额以鉴定意见确定的营养期,按住院伙食费标准计算)、护理费0.386127万元 (0.6814/30*17=0.06814万元)、交通费0.03万元,精神损害抚慰金0.5万元、后续治疗费0.1万元(暂定金额,具体金额以鉴定机构评定的金额为准)、鉴定费0.25万元(暂定金额,具体以鉴定实际支付的费用为准)、伤残补助金2万元(暂定金额,具体金额以鉴定报告确定的伤残等级确定); 2、判决五被告承担本案的诉讼费。	10.73
66	20.03.26	建工住宅	胡国友	合同纠纷	1、判令被告立即履行《结算协议书》,并赔偿建工住宅损失1205.72263万元,并支付资金占用损失(以上述金额为基数,按年利6%的标准,自2019年6月12日起计算至实际付清之日止); 2、判令被告立即向建工住宅支付因实现本案债权而支出的律师费(具体金额以	1,263.60



序号	立案时间 收案时间	基本情况			诉讼请求	
		原告 (申请人)	被告 (被申请人)	案由	罗列具体诉求	诉求金额 (万元)
					庭审查明为准); 3、本案的所有诉讼费用均由被告承担; 至起诉之日,上述诉讼请求合计金额暂 计 1263.59732 万元。	
67	20.03.30	重庆晓之诚 建材有限公司	建工住宅	买卖 (沥青 混凝 土)	1、请求贵院依法判令被告给付欠原告的 沥青砼货款 341.529535 万元; 2、从 19.04.21 起至法院判决之日止期 间 341.529535 万元的同期银行存款利 息; 3、本案的诉讼费用由被告承担。	341.53
68	20.03.30	重庆晓之诚 建材有限公司	建工住宅	买卖 (沥青 混凝 土)	1、请求贵院依法判令被告给付欠原告的 沥青砼货款 137.114722 万元; 2、从 19.04.28 起至法院判决之日止期 间 137.114722 万元的同期银行存款利 息; 3、本案的诉讼费用由被告承担。	137.11

涉及诉讼受限制的货币资金明细如下:

金额单位:人民币万元

序号	开户行名称	银行账号	账面余额	冻结金额
1	兴业银行股份有限公司两路口支行	346050100100067295	3,645.80	2,670.70
2	招商银行较场口支行	232080004410001	131.16	300.00
3	中国建设银行股份有限公司中山路支行	50001023600050204005	175.11	130.00
4	兴业银行股份有限公司两路口支行	346050100100085824	3,060.18	3,060.18
5	中国建设银行股份有限公司中山路支行	50050100414100000256	3,488.46	184.87
6	中国农业银行股份有限公司两江分行营业部	31080101040042219	449.30	45.45
合计			10,950.01	6,391.19

此次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

(十) 重要的利用专家工作及相關报告情况

A、建工三建

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值摘引自信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《重庆建工第三建设有限公司审计报告》(XYZH/2020CQA20298)。资产评估专业人员根据所采用的评估方法按照财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评



估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、建工三建纳入本次评估范围的投资性房地产，建筑面积为 12,096.26 m²，评估价值 12,073.25 万元。由于评估基准日相近，且经评估人员核实，近期投资性地产市场价值没有大的波动，本次评估引用中京民信（北京）资产评估有限公司于 2020 年 4 月 14 日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》（京信评报字（2020）第 095 号）的评估结果。

3、建工脚手架对长投单位-西充县天宝中英文学校的投资成本 70.00 万元，持股比例 13.46%，评估值为 316.95 万元。由于持股比例较低，无法收集到该单位评估基准日的财务资料，本次评估引用重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司于 2020 年 6 月 4 日出具的《重庆建工脚手架有限公司拟转让持有的西充县天宝中英文学校股权所涉及西充县天宝中英文学校股东全部权益的资产评估项目的资产评估报告》（重康评报字（2019）第 325 号）的评估结果。该评估报告的评估目的是为重庆建工脚手架有限公司拟转让持有的西充县天宝中英文学校股权，提供所涉及的西充县天宝中英文学校股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，评估方法采用资产基础法，价值类型为市场价值，评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，西充县天宝中英文学校的股东全部权益的评估值为 2,354.75 元。

B、建工住宅

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值摘引自信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆建工住宅建设有限公司专项审计报告》（XYZH/2020CQA20299）。资产评估专业人员根据所采用的评估方法



按照财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

2、建工住宅纳入本次评估范围的投资性房地为投资性房地产-房屋(公允价值计量), 建筑面积 19,703.99 平方米, 评估价值 13,256.53 万元。投资性房地产-土地(公允价值计量), 土地面积 9,733.00 平方米, 评估价值 3,713.15 万元。本次评估引用中京民信(北京)资产评估有限公司于 2020 年 4 月 14 日出具的《重庆建工集团股份有限公司及所属公司拟进行公允价值评估涉及的重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产公允价值资产评估报告》(京信评报字(2020)第 095 号)的评估结果。该评估报告的评估目的系“为重庆建工集团股份有限公司及所属公司投资性房地产拟进行公允价值评估事宜, 而对重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产在 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行评估, 为重庆建工集团股份有限公司提供价值参考依据。”评估对象为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产的市场价值”, 评估范围为“重庆建工集团股份有限公司及所属公司持有的投资性房地产”。评估方法: 市场比较法、收益还原法、重置成本法、基准地价系数修正法等方法。评估基准日为 2019 年 12 月 31 日, 评估结论的价值类型为市场价值, 建工住宅投资性房地产评估值为 16,969.68 万元。

(十一) 其他特别事项说明

A、建工三建

1、纳入本次评估范围的土地使用权实际容积率以及土地出让合同约定的容积率情况如下:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地用途	面积(m ²)	实际容积率	出让合同约定容积率
1	101 房地证 2009 字第 21262 号	袁家岗 1 号	城镇住宅用地	6,496.80	1.02	7.0
2	106 房地证 2010 字第 35519 号	南岸区南坪街道南坪东路三巷 22 号	城镇住宅用地	12,586.00	0.16	4.5



序号	土地权证编号	宗地名称	土地用途	面积(m ²)	实际容积率	出让合同约定容积率
3	102 房地证 2010 字第 06170 号	重庆市大渡口区跃进村街道 1 号	城镇混合住宅用地	6,656.00	0.12	4.5
4	201 房地证 2010 字第 34158 号	重庆市渝北区双龙湖街道两路工业园区 B11-3 号地块	城镇混合住宅用地	15,677.10	0.20	4.0

按照土地出让合同约定：“土地受让方仅用于上市，且不得用于开发建设。若要作为房地产开发等经营性建设用地的，受让方必须将土地交回出让方，由出让方按规定组织招拍挂出让”。

考虑到委估宗地地上建筑物在划拨转出让前早已建成，而出让合同约定的容积率和实际容积率差异较大，但出让合同对宗地不能用于经营性建设作出了限制。评估人员综合分析，在采用基准地价系数修正法对土地使用权进行评估时，认为参照主城区基准地价内涵约定的相应土地用途的容积率（住宅用途容积率为 2.5、商业用途容积率为 3.0）比较符合委估对象所在区域相应业态的平均规划，能够较为公允反映土地使用权的市场价值。如该规划指标与相关土地主管部门确定的容积率指标有差异，应相应调整评估结论。

2、建工三建对被投资单位-恒意质检的持股比例为 20%，建工三建未将恒意质检纳入合并报表合并范围，且此次专项审计未对恒意质检的财务报表进行审计。本次评估以恒意质检申报的未审财务数据为基础对其采用资产基础法进行整体评估。

3、根据审计报告披露截至 2020 年 3 月 31 日，建工三建作为被告的未决诉讼标的金额为 15,970.78 万元，上述未决诉讼主要系与工程质量、工程款、融资、劳动仲裁等相关的纠纷。本次评估仅基于诉讼事项在 2020 年 1-6 月进展和判决结果，对于产生的潜在义务未达到预计负债确认条件的事项未确认相关负债，特提醒报告使用人关注。

（十二）重大期后事项

1、根据《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有



关税收政策问题的通知》(财税〔2011〕58号)第二条,自2011年1月1日至2020年12月31日,对设在西部地区鼓励类产业企业减按15%税率征收企业所得税。

根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》(财政部公告2020年第23号),公告决定延续西部大开发企业所得税优惠政策至2030年12月31日。故假设2021-2030年建工住宅、建工三建及子公司建工脚手架可继续适用所得税税率15%。

本次资产基础法评估中未考虑该期后事项对评估价值的影响。本次收益法预测时考虑了该期后事项对评估价值的影响。

2、期后分红事项

A、建工三建

根据2020年6月17日建工三建股东会审议并批准通过《关于批准公司2019年度股利分配方案的决议》,决议如下“公司向股东分配2019年度股利总额为65,628,155.19元。其中:重庆建工集团股份有限公司分配股利35,294,821.86元;招商证券资产管理有限公司30,333,333.33元。分红时间为2020年6月19日”。

根据2020年6月17日建工三建股东会审议并批准通过《关于批准公司2020年度股利预分配方案的决议》,决议如下“公司向股东分配2020年度股利总额为57,550,843.79元。其中:重庆建工集团股份有限公司分配股利30,950,843.79元;招商证券资产管理有限公司26,600,000.00元。分红时间为2020年6月19日”。

2020年6月19日,建工三建已向招商证券资产管理有限公司支付股利56,933,333.33元。

本次评估,未考虑期后分红事项对评估结论的影响。



B、建工住宅

根据 2020 年 6 月 17 日建工住宅股东会审议并批准通过《关于批准公司 2019 年度股利分配方案的决议》，决议如下“公司向股东分配 2019 年度股利总额为 48,830,221.08 元。其中：重庆建工集团股份有限公司分配股利 26,080,221.08 元；招商证券资产管理有限公司 22,750,000.00 元。分红时间为 2020 年 6 月 19 日”。

根据 2020 年 6 月 16 日建工住宅股东会审议并批准通过《关于批准公司 2020 年度股利预分配方案的决议》，决议如下“公司向股东分配 2020 年度股利总额为 42,820,347.71 元。其中：重庆建工集团股份有限公司分配股利 22,870,347.71 元；招商证券资产管理有限公司 19,950,000.00 元。分红时间为 2020 年 6 月 19 日”。

2020 年 6 月 19 日，建工住宅已向招商证券资产管理有限公司支付股利 42,700,000.00 元。

本次评估，未考虑期后分红事项对评估结论的影响。

（十三）其他事项

2020 年新型冠状病毒疫情的爆发，对中国经济甚至全球经济造成不利影响，由于新冠肺炎疫情导致的劳动力流动受阻，原料及产品价格波动，对建筑行业的发展造成影响。由于疫情的影响时间和影响程度具有较大的不确定性，本次评估暂未考虑疫情对评估结果可能产生的影响。

（十四）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，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。

（十五）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。

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 2020 年 3 月 31 日至 2021 年 3 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

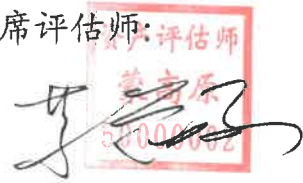
本评估报告最终形成日期为 2020 年 8 月 18 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价



有限责任公司

评估机构首席评估师:



资产评估师:



中国*重庆

资产评估师:



二〇二〇年八月十八日