



目 录

一、声明	1
二、资产评估报告书摘要	3
三、资产评估报告书正文	6
1、委托方、产权持有人、被评估单位和其他评估报告使用人	6
2、评估目的	35
3、评估对象和范围	35
4、价值类型及其定义	36
5、评估基准日	37
6、评估依据	37
7、评估方法	40
8、评估程序实施过程和情况	50
9、评估假设	52
10、评估结论	54
11、特别事项说明	58
12、评估报告使用限制说明	60
13、评估报告日	61
四、资产基础法评估结果表、收益法评估结果表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书复印件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本复印件;	
(三) 签字注册资产评估师资格证书复印件。	



声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、项目未来年度的盈利预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。



七、注册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。

八、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注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的
重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

摘 要

重康评报字（2015）第 37-3 号

重庆渝开发股份有限公司：

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益在 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组，提供重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：本次资产评估的对象是重庆隆鑫锐智投资发展有限公司的股东全部权益；评估范围是重庆隆鑫锐智投资发展有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 1 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、市场调查和询证等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，重庆隆鑫锐智投资发展有限公司经审计的资产总额 95,591.21 万元，负债总额 79,186.19 万元，净资产 16,405.02 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估。

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 32,256.60 万元，收益法的评估结论为 32,421.52 万元，两种评估方法结论相差 164.92 万元，差异率为 0.51 %。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，资产基础法对其主要采用静态假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对其它行业来说较短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。



综上所述，根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，我们采用资产基础法的评估值作为评估结论，即重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为 32,256.60 万元（大写：叁亿贰仟贰佰伍拾陆万陆仟元整）。

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

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有者及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

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，委托方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，委托方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，委托方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，本报告的委托方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书正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。



重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的
重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益的资产评估项目

资产评估报告书

重康评报字（2015）第 37-3 号

重庆渝开发股份有限公司：

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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆隆鑫锐智投资发展有限公司股东全部权益在 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、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、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

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、委托方、产权持有人、被评估单位和委托方以外的其他资产评估报告使用者

（一）委托方

本次资产评估的委托方为重庆渝开发股份有限公司。



- 1、公司名称：重庆渝开发股份有限公司（以下简称：“渝开发”）
- 2、法定住所及经营场所：重庆市渝中区重庆村55号2单元39层
- 3、法定代表人：徐平
- 4、注册资本：84377.0965 万元人民币
- 5、公司类型：股份有限公司(上市公司)
- 6、成立日期：1992年9月8日

7、经营范围：房地产开发（壹级），房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公司（现为重庆市城市建设投资（集团）有限公司）委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。

（二）被评估单位的产权持有人

本次资产评估的产权持有人为重庆新拓投资有限公司和重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）。

新拓投资基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆新拓投资有限公司（以下简称“新拓投资”）
- 2、注册地址：重庆市江北区东升门路63号19楼
- 3、注册资本：壹亿元整
- 4、法定代表人：高晓东
- 5、公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 6、成立日期：2014年12月09日

7、经营范围：从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经



营活动)

歌斐隆茂基本情况如下:

- 1、名称: 重庆歌斐隆茂投资中心(有限合伙)(以下简称“歌斐隆茂”)
- 2、经营场所: 重庆市江北区复盛镇正街(政府大楼)2层6间
- 3、执行事务合伙人: 重庆歌斐隆鑫股权投资管理有限公司
- 4、企业类型: 有限合伙
- 5、成立日期: 2012年9月29日
- 6、经营范围: 利用企业自有资金从事对外投资; 企业项目投资咨询(不含期货及证券); 企业管理咨询; 商务信息咨询; 会展服务; 市场营销策划。(国家法律、行政法规禁止的不得经营; 国家法律、行政法规规定取得许可后方可从事经营的, 未取得许可前不得经营)

(三) 被评估单位

本次资产评估的被评估单位为重庆隆鑫锐智投资发展有限公司。

1、基本情况

- (1)公司名称: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司(以下简称“隆鑫锐智”)
- (2)住所: 重庆市石坪桥横街谢陈路大公馆南侧
- (3)法定代表人: 雷晓阳
- (4)注册资本: 壹亿伍仟万元整
- (5)实收资本: 壹亿伍仟万元整
- (6)类型: 有限责任公司
- (7)成立日期: 2006年07月11日
- (8)营业期限: 无
- (9)房地产开发企业资质等级: 二级



(10) 经营范围：房地产综合开发、销售（凭相关资质证书执业）；利用自有资金进行项目投资，投资咨询（不含金融、证券），财务咨询、企业重组兼并咨询；销售：建筑材料（不含化危品）。（法律、法规禁止的，不得经营；法律、法规、国务院规定需经审批的，未获审批前，不得经营）

(11) 股权结构：截至评估基准日，新拓投资持有隆鑫锐智 51.00% 股权，歌斐隆茂持有隆鑫锐智 49.00% 股权。

2、被评估单位历史沿革

隆鑫锐智前身为重庆隆鑫资产经营管理有限公司，成立于 2006 年 7 月，初始注册资本为人民币 3,000 万元，由重庆隆鑫地产（集团）有限公司（以下简称“隆鑫地产”）和龙岚共同出资组建。具体情况如下：

单位：万元

股东名称	认缴注册资本		实缴注册资本		出资方式	验资报告
	金额	出资比例	金额	占注册资本总额比例		
重庆隆鑫地产（集团）有限公司	2970.00	99.00%	2970.00	99.00%	货币	重汇会验 [2006]225号
龙岚	30.00	1.00%	30.00	1.00%	货币	
合计	3000.00	100.00%	3000.00	100.00%		

2007 年 6 月，根据重庆隆鑫资产经营管理有限公司的股东会决议和股权转让协议，隆鑫地产将其所持重庆隆鑫资产经营管理有限公司 9.00% 和 90.00% 的股权分别转让给许小平、陈宗伟，龙岚将其所持重庆隆鑫资产经营管理有限公司 1.00% 的股权转让给许小平，股权转让后，许小平持有重庆隆鑫资产经营管理有限公司 10.00% 股权，陈宗伟持有重庆隆鑫资产经营管理有限公司 90.00% 股权。2007 年 6 月，重庆隆鑫资产经营管理有限公司更名为重庆锐智投资有限公司。2011 年 6 月，重庆锐智投资有限公司更名为重庆隆鑫锐智投资发展有限公司（以下简称“隆鑫锐智”）。



2011年7月，根据隆鑫锐智的股东会决议和股权转让协议，许小平、陈宗伟分别将其所持隆鑫锐智10.00%和90.00%的股权转让给隆鑫地产，2012年11月7日，隆鑫锐智申请增加注册资本人民币12,000万元，其中由隆鑫地产出资4,650万元，新股东重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）出资7,350万元。具体如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	变更前注册资本		变动金额	变更后注册资本		出资方式	验资报告
	金额	占注册资本总额比例		金额	占注册资本总额比例		
许小平	300.00	90.00%	-300.00			货币	天健渝验 (2012)第 30号
陈宗伟	2,700.00	10.00%	-2,700.00			货币	
重庆隆鑫地产（集团）有限公司			7,650.00	7,650.00	51.00%	货币	
重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）			7,350.00	7,350.00	49.00%	货币	
合计	3,000.00	100.00%	12,000.00	15,000.00	100.00%		

2015年1月25日，根据隆鑫锐智股东会决议及股权转让协议，隆鑫地产将其持有隆鑫锐智51%的股权转让给新拓投资。股权转让后，新拓投资持有隆鑫锐智51%股权，歌斐隆茂持有隆鑫锐智49%股权。股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	占注册资本比例
重庆新拓投资有限公司	7,650.00	51.00%
重庆歌斐隆茂投资中心（有限合伙）	7,350.00	49.00%
合计	15,000.00	100.00%

隆鑫锐智已于2015年3月3日完成工商变更登记。

3、隆鑫锐智近年资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

隆鑫锐智经中国注册会计师审计后的最近两年一期的主要财务指标如



下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年1月31日
资产总额	85,122.62	100,076.12	95,591.21
负债总额	70,819.42	83,736.46	79,186.19
所有者权益	14,303.20	16,339.66	16,405.02
项 目	2013年度	2014年度	2015年1月
营业收入	25,339.35	27,130.09	806.56
营业成本	18,182.77	18,937.45	614.96
营业利润	926.69	2,717.18	86.18
利润总额	926.69	2,715.28	87.15
净利润	695.02	2,036.46	65.36

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度: 执行《企业会计准则》及其补充规定。

2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴,待房地产项目达到清算条件后按项目实际增值额和规定税率进行清算,对预缴的土地增值税款多退少补。	按超率累进税率 30%~60%

3) 应收款项

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	100万元以上(含100万元)的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。



②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

A、具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	不计提坏账

B、账龄分析法

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年,下同)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-4年	50	50
4-5年	80	80
5年以上	100	100

③单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合及合并报表范围内的关联单位组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

4) 存货

①存货的分类

房地产企业存货包括开发产品、开发成本。

②存货的计价方法

房地产企业开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本;符合资



本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；

项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；

开发产品按建筑面积平均法核算；

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

③ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5) 固定资产

① 固定资产的分类

固定资产分为：运输设备、电子设备。

② 各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：



类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		20-8.33
运输工具	年限平均法	11	4	8.73
办公设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12
专用设备	年限平均法	12	4	8
通用设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12
其他设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12

6) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

4、隆鑫锐智主要资产情况及项目情况

(1) 资产情况

截至评估基准日，隆鑫锐智经中国注册会计师审计后的资产总额 95,591.21 万元，其中货币资金 1,357.09 万元、其他应收款 308.81 万元、存货 88,909.72 万元、其他流动资产 3,521.55 万元、固定资产 42.67 万元、递延所得税资产 1,451.37 万元；负债总额 79,186.19 万元，全部为流动负债；所有者权益为 16,405.02 万元。

(2) 项目情况

隆鑫锐智成立至今，开发的房地产项目为位于重庆市北碚区蔡家岗镇的隆鑫·爱琴海项目，由 L54-2/02 号、L55-2/02 号、L55-3/02 号和 L56/02 号四个地块组成，该项目位于重庆市重点发展的两江新区蔡家高技术产业功能区，东邻悦来会展组团，南与北部新区相接，向西可通过嘉悦大桥通达北碚，



交通较为便利。

该项目占地面积 177,925.00 平方米，计 266.89 亩，系 2011 年 9 月通过公开竞争、公开招标的方式取得。项目总建筑面积约 453,954.86 平方米，可售面积为 441,940.63 平方米，按用途分类，其中住宅 245,316.23 平方米、商业 88,397.00 平方米、车库 108,227.40 平方米。项目分四期开发，主要业态为多层住宅、公寓、配套商业。截至评估基准日，第一期已达竣工交房条件，第二期、三期正在建设，二期预计 2015 年 6 月竣工、三期预计 2016 年 6 月竣工，四期预计 2015 年 6 月开工建设，整个项目预计 2017 年 9 月全部竣工。

截至评估基准日，隆鑫·爱琴海项目具体情况如下：

1) 国有土地使用权出让合同

宗地编号	宗地位置	宗地总面积 (m ²)	宗地出让价款 (万元)	出让宗地规划条件				
				建筑总面积 (m ²)		建筑容积率	建筑密度	绿地率
BB-3-20	北碚区蔡家组团 L 分区 L54-2/02、 L55-2/02、 L55-3/02、 L56/02 地 块	177,925.00	39,065.00	381,802.96	商业: 124,758.70	无	无	无
					住宅: 223,052.51			
					车位: 31,780.46			
					配套设施: 2,211.29			

2) 国有土地使用权证情况

编号	土地产权证号	土地坐落	土地权利人	土地使用权取得类型	土地使用权面积 (m ²)	土地使用权用途	土地使用权终止日期
1	107D 房地证 2012 字第 00504 号	北碚区蔡家组团 L 分区 L54-2/02 地块	重庆隆鑫锐智 投资发展有限 公司	出让	51,355.00	城镇住宅 用地	城镇住宅用地土地使用权 时间从 2011 年 12 月 31 日 至 2061 年 12 月 31 日; 其 他商服用地从 2011 年 12 月 31 日至 2051 年 12 月 31 日



编号	土地产权证号	土地坐落	土地权利人	土地使用权取得类型	土地使用权面积 (m ²)	土地使用用途	土地使用权终止日期
2	107D 房地证 2012 字第 00512 号	北碚区蔡家组 团 L 分区 L55-2/02 地块	重庆隆鑫锐智 投资发展有限 公司	出让	45,439.00	城镇住宅 用地	城镇住宅用地土地使用权 时间从 2011 年 12 月 31 日 至 2061 年 12 月 31 日; 其 他商服用地从 2011 年 12 月 31 日至 2051 年 12 月 31 日
3	107D 房地证 2012 字第 00505 号	北碚区蔡家组 团 L 分区 L55-3/02 地块	重庆隆鑫锐智 投资发展有限 公司	出让	22,612.00	城镇住宅 用地	城镇住宅用地土地使用权 时间从 2011 年 12 月 31 日 至 2061 年 12 月 31 日; 商 务金融用地从 2011 年 12 月 31 日至 2051 年 12 月 31 日
4	107D 房地证 2012 字第 00506 号	北碚区蔡家组 团 L 分区 L56/02 地块	重庆隆鑫锐智 投资发展有限 公司	出让	58,519.00	城镇住宅 用地	城镇住宅用地土地使用权 时间从 2011 年 12 月 31 日 至 2061 年 12 月 31 日; 商 务金融用地从 2011 年 12 月 31 日至 2051 年 12 月 31 日
	合 计				177,925.00		

3) 建设用地规划许可证情况

项目	用地许可证号	用地位置	用地面积 (m ²)	建设规模 (计容) (m ²)	用地性质	容积率	建筑 密度	绿地率	限高	公建配套 要求
爱琴 海一 期	地字第 500109201200051 号	蔡家组团 L54-2/02 号	51,355.00	92,439.00	R2-二类居 住用地	不大于 1.8	不大于 35%	不小于 35%	32 米	农贸市场
爱琴 海二 期		蔡家组团 L55-2/02 号	45,439.00	81,790.00	R2-二类居 住用地	不大于 1.8	不大于 35%	不小于 35%	32 米	幼儿园 (6 班)、文化 活动室、体 育活动场 地



项目	用地许可证号	用地位置	用地面积 (m ²)	建设规模 (计容)(m ²)	用地性质	容积率	建筑 密度	绿地率	限高	公建配套 要求
爱琴 海四 期		蔡家组团 L55-3/02号	22,612.00	67,836.00	B1-商业用 地, B2-商 务用地, B9-其他服 务设施用 地, 不包括 B22-艺术 传媒用地	不大于 3	不大于 30%	不小于 35%	60米	
爱琴 海三 期		蔡家组团 L56/02号	58,519.00	105,334.00	R2-二类居 住用地	不大于 1.8	不大于 35%	不小于 35%	32米	
		合计	177,925.00	347,399.00						

4) 目前已取得的建设工程规划许可证

序号	证号	建设项目名称	建设位置	建设规模 (m ²)
1	建字第 500109201300040号	爱琴海小区二期(L55-2/02地块)	蔡家组团L标准分区	103,607.07
2	建字第 500109201300007号	爱琴海小区一期	蔡家组团L标准分区 L54-2/02地块	123,900.69
3	建字第 500109201400001号	爱琴海小区三期(L56/02地块)	蔡家组团L标准分区 L56/02地块	141,463.13
		合计		368,970.89

5) 目前已取得的施工许可证情况

编号	发证日期	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)
500109201307250101	2013/07/25	重庆隆鑫锐智投资 发展有限公司	爱琴海小区二期一 标段	蔡家组团L标准分 区	52,138.64
500109201307260201	2013/07/26	重庆隆鑫锐智投资 发展有限公司	爱琴海小区二期二 标段	蔡家组团L标准分 区	51,468.43



编号	发证日期	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)
500109201301170301	2013/01/17	重庆隆鑫锐智投资 发展有限公司	爱琴海小区一期一 标段	北碚区蔡家组团 L 标准分区 L54-2/02	64,443.71
500109201301170201	2013/01/17	重庆隆鑫锐智投资 发展有限公司	爱琴海小区一期二 标段	北碚区蔡家组团 L 标准分区 L54-2/02	59,456.98
合 计					227,507.76

6) 目前已取得的预售许可证情况

序号	证号	项目名称	幢号(规划编号)	建筑面积	用途	发证时间
1	渝国土房管(2013)预字第(073)号	爱琴海小区 一期	1、2、3、6、7、8、9、10、 11、12、13、15、16	66,617.20	住宅	2013/01/25
2	渝国土房管(2013)预字第(073)号	爱琴海小区 一期	17	6,006.52	非住宅	2013/01/25
3	渝国土房管(2013)预字第(259)号	爱琴海小区 一期	4、5、14	16,258.56	住宅	2013/04/10
4	渝国土房管(2013)预字第(842)号	爱琴海小区 二期	1	5,630.68	住宅	2013/10/14
5	渝国土房管(2014)预字第(006)号	爱琴海小区 二期	2、3、4、9、10、11、12	32,273.60	住宅	2014/01/06
6	渝国土房管(2013)预字第(987)号	爱琴海小区 二期	8	5,624.74	住宅	2013/11/19
7	渝国土房管(2013)预字第(987)号	爱琴海小区 二期	16	4,990.79	非住宅	2013/11/19
8	渝国土房管(2013)预字第(707)号	爱琴海小区 二期	6、7、14	14,296.08	住宅	2013/09/10
9	渝国土房管(2013)预字第(791)号	爱琴海小区 二期	5、13	12,486.64	住宅	2013/09/27
10	合 计			164,184.81		

7) 已取得的竣工测绘报告(预售测绘报告)情况



项目名称	一期	二期	三期
测绘报告类型	竣工测绘报告	预售测绘报告	预售测绘报告(部分取得)
总建筑面积 (m ²)	122,986.09	103,239.59	141,854.69
可售面积 (m ²)	120,406.33	99,178.52	138,777.17
其中: 商业	6,023.74	4,990.79	9,937.68
公寓	无	无	无
住宅	82,779.91	70,311.74	58,384.01 (部分)
车库	31,602.68	23,875.99	未取得
具体配套	2,579.76	4,061.07	682.82 (部分)

注: 隆鑫·爱琴海三期只取得部分预售测绘报告, 上表中的总建筑面积及总可售面积已取得预售测绘报告的部分根据预售测绘报告确定, 未取得预售测绘报告的部分根据建设工程规划许可证所载面积确定

8) 房屋产权证办理情况

项目	证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10241 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 1 幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,790.41
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10254 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 2 幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,831.49
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10283 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 3 幢	钢筋混凝土	成套住宅	3,226.64
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10295 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 4 幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,977.02
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10318 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 5 幢	钢筋混凝土	成套住宅	4,270.36
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10323 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 6 幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,977.71
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10328 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 7 幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,832.49
一期住宅	107 房地证 2014 字第 10332 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 78 号 8 幢	钢筋混凝土	成套住宅	3,226.64



项目	证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积
一期住宅	107房地证2014字第10355号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号9幢	钢筋混凝土	成套住宅	2,501.21
一期住宅	107房地证2014字第10359号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号10幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,977.71
一期住宅	107房地证2014字第10860号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号11幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,470.82
一期住宅	107房地证2014字第10379号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号12幢	钢筋混凝土	成套住宅	6,536.47
一期住宅	107房地证2014字第10386号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号13幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,832.28
一期住宅	107房地证2014字第10402号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号14幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,976.81
一期住宅	107房地证2014字第10403号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号15幢	钢筋混凝土	成套住宅	4,567.91
一期住宅	107房地证2014字第10404号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路78号16幢	钢筋混凝土	成套住宅	5,783.94
住宅小计						82,779.91
一期商业	107房地证2014字第16619号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路80号-88号(双号)共5套房屋	钢筋混凝土	商服用房	398.00
一期商业	107房地证2014字第16624号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路90-100号(双号)共6套房屋	钢筋混凝土	商服用房	491.96
一期商业	107房地证2014字第16610号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路102-118号(双号)共9套房屋	钢筋混凝土	商服用房	629.95
一期商业	107房地证2014字第16627号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇蔡达路21-39号(单号)、同华路120-124号(双号)共13套房屋	钢筋混凝土	商服用房	1,238.38
一期商业	107房地证2014字第16594号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇蔡达路1-19号(单号)共10套房屋	钢筋混凝土	商服用房	987.10



项目	证号	权利人	坐落	房屋结构	房屋用途	建筑面积
一期商业	107 房地证 2014 字第 16629 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇蔡和路 301-327 号 (单号), 同华路 50、52 号共 16 套房屋	钢筋混凝土	商服用房	1,390.25
一期商业	107 房地证 2014 字第 16663 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 54 号-62 号 (双号) 共 5 套房屋	钢筋混凝土	商服用房	475.54
一期商业	107 房地证 2014 字第 16667 号	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	北碚区蔡家岗镇同华路 62 号-72 号 (双号) 共 5 套房屋	钢筋混凝土	商服用房	412.56
商业小计						6,023.74
合计						88,803.65

9) 建筑工程方案设计审查意见函

隆鑫·爱琴海四期尚未取得建设工程规划许可证, 根据 2014 年 9 月取得的《建设工程规划设计方案审查意见函》(渝规北碚方案[2014]0526 号), 四期规划设计面积如下:

规划用地面积	22612 平方米
总建筑面积	85874.49 平方米
地上建筑面积	67778.75 平方米
地下总面积	18095.74 平方米
地上容积率不得大于	3.00
绿地率	20.54%
停车泊位共	678 个
其中: 室外	160 个
室内	518 个

10) 隆鑫锐智申报可售面积

隆鑫锐智根据资料取得情况及数据的准确程度, 结合企业实际, 最终确定隆鑫·爱琴海项目可售面积申报如下:



开发期	业态	面积	面积来源
合计		441,940.63	
一期	住宅	82,779.91	房地产权证(栋证)
一期	商业	6,023.74	房地产权证(栋证)
一期	车库	31,602.68	竣工测绘报告
	小计	120,406.33	
二期	住宅	70,311.74	预售测绘报告、预售许可证
二期	商业	4,990.79	预售测绘报告、预售许可证
二期	车库	23,875.99	预售测绘报告
	小计	99,178.52	
三期	住宅	92,224.58	预售测绘报告、建设工程规划许可证
三期	商业	9,937.68	预售测绘报告
三期	车库	36,614.91	工程规划许可证
	小计	138,777.17	
四期	公寓	50,708.75	建设工程规划设计方案审查意见函
四期	商业	16,736.04	建设工程规划设计方案审查意见函
四期	车库	16,133.82	建设工程规划设计方案审查意见函
	小计	83,578.61	

11) 截至评估基准日销售情况

面积单位: 平方米

业态	总可售面积	截至评估基准日已签约面积			未签约面积
		合计	已确认收入面积	已签约未确认收入面积	
住宅	245,316.23	151,370.53	78,084.34	73,286.19	93,945.70
公寓	50,708.75	-		-	50,708.75
商业	37,688.25	9,250.87	6,023.74	3,227.13	28,437.38
车库(共计2780个车位)	108,227.40	-	-	-	108,227.40
合计	441,940.63	160,621.40	84,108.08	76,513.32	281,319.23



12) 项目优势分析

① 区位优势

隆鑫·爱琴海项目位于重庆市重点发展的两江新区蔡家高技术产业功能区，东邻悦来会展组团，南与北部新区相接，向西可通过嘉悦大桥通达北碚，交通较为便利。

2012 年轻轨 6 号线的开通，以及重庆市对两江新区交通实施的大量投建，未来前景看好。

② 自然资源优势

项目邻靠 1950 亩中央森林公园、体育公园、规划中的南城体育公园和南城主题游乐园，四大公园 360 度环绕。

③ 配套优势

项目规划有大型商业设施。项目区域内规划有 19 所小学、10 所中学、6 所九年制小学，多与项目相邻。拥有重医附一院在内的多所医院等配套。

④ 品牌优势

隆鑫地产在重庆已经开发了多个成功项目，位列五十强评选获得第四位，开发商品牌优势凸显。

(四) 房地产开发行业分析

1、宏观经济发展及调控政策

(1) 宏观经济发展

2011 年以来，欧债危机反复恶化，美国经济复苏乏力，日本经济在衰退中徘徊，新兴经济体增长全面减速，全球经济增长明显放缓。我国国民经济在面临较大下行压力的情况下，企稳回升，发展呈现稳中有进的良好态势。经济运行总体平稳，物价涨幅稳步回落，社会大局保持稳定。2012 年四季度经济回暖，全年 GDP 增长 7.8%，达到预期目标。

2013 年，国际经济形势错综复杂、充满变数，世界经济已由危机前的快



速发展期进入深度转型调整期，面对日趋复杂化的国内外经济形势，2013年中国经济总的基调是：以提高经济增长质量和效益为中心，稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持经济平稳增长，保持物价总水平基本稳定，进一步深化改革开放，把顶层设计和探索实践更好地结合起来，找准牵一发而动全身的关键环节和重点领域，不断实现改革的新突破。加强和改善宏观调控，加大经济结构战略性调整力度，积极扩大国内需求，着力保障和改善民生，增强经济发展的内生活力和动力，实现经济持续健康发展和社会和谐稳定。根据中国科学院预测科学研究中心的报告，中国未来二十年经济将保持快速增长，中国GDP年均增长率在2006年到2010年间保持于8%左右，2011年到2015年将为7-8%，2016年到2020年将为6-7%。

2014年以来，面对复杂严峻的国内外形势，党中央、国务院保持定力、主动作为，着力改革创新，着力转型升级，着力改善民生，国民经济开局平稳，总体良好。根据国家统计局公布数据，2014年国内生产总值636462.7亿元，按可比价格计算，同比增长7.4%；分产业看，第一产业增加值58331.6亿元，同比增长4.1%；第二产业增加值271392.4亿元，增长7.3%；第三产业增加值306738.7亿元，增长8.1%。从环比看，2014年四个季度国内生产总值增长率分别为1.5%，2.0%，1.9%和1.5%。

重庆从直辖以来，经济保持高速增长、经济活力空前增强，据重庆市统计局和国家统计局重庆调查总队联合发布的数据，2012年重庆实现地区生产总值11,459.00亿元，同比增长13.6%；2013年重庆实现地区生产总值12,656.7亿元，同比增长12.4%；2014年重庆实现地区生产总值14265.40亿元，同比增长10.9%，增速位居全国第一。分产业看，第一产业增加值1061.03亿元，增长4.4%；第二产业增加值6531.86亿元，增长12.7%；第三产业增加值6672.51亿元，增长10.0%。



(2) 主要宏观调控政策

2012年12月，发改委在全国发展和改革工作会议上明确指出，2013年工作重点之一是积极稳妥推进城镇化，会议提到要加快户籍制度改革，完善土地管理制度，抓紧研究制定有序推进农业转移人口市民化的政策措施。2013年5月出台的《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》中提到“研究制定城镇化发展规划以增强产业发展、公共服务、吸纳就业、人口集聚功能为重点，开展中小城市综合试点改革。”2013年6月27日召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径，对新型城镇化工作起到了重要的意义。中共十八大报告明确指出，推动新型城镇化是未来我国转变经济发展方式，促进经济持续健康发展的主要动力。新型城镇化是“工业化、农业现代化协同推进的城镇化”，是“以人为核心”的城镇化，推动新型城镇化将使房地产市场规模继续扩大、需求释放更加平稳、地区发展更为均衡，行业发展更加健康。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署房地产市场调控工作，提出五条调控措施即“国五条”宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央也在加紧完善房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

2013年2月22日，国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作报告会，对各地2013年土地供应工作提供了五点意见：“一要保证充足的增量，在编制今年的住宅用地供应计划时，要统筹考虑，提前安排；二要快速释放存量，要加大工作力度，促其尽快形成住房上市；三要继续加大盘活闲置地力度；四要运用多种手段，均衡供地。另外还要保证正常的地价形成机



制，坚持通过市场配置土地资源，按供求规律保持土地供应总量，消除异常信号及波动，避免地价信号被利用，造成市场恐慌。”以上措施将从土地源头保障房地产市场平稳发展，并适应新型城镇化的发展。

2013年7月5日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》（国办发〔2013〕67号），提出十条措施对金融业面临的问题及未来工作重心进行部署。其中对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度。从金融政策方面继续抑制房地产投资性需求，保障购房者的合理需求，促进房地产市场稳定有序发展。

进入2014年以来，随着我国宏观经济进入结构调整期，宏观经济增速的降低，以及信贷政策的收紧，房地产市场开始出现松动，商品房价格结束了连续上涨而出现环比下降。2014年5月以来，伴随着决策层出台一系列“微刺激”措施、加大对增长的扶持力度，房地产相关政策也逐渐松绑，尤其是7月以来放松步伐明显加快。据相关报道，目前已有超过四分之三的限购城市在一定程度上松绑了限购政策；部分省市对购房进行税费补贴；住房公积金政策不断放松；部分城市放宽了落户政策；一些地方允许甚至鼓励地方政府回购商品房用于保障性房源；为提振房地产销售和建设，各地也简化了开发商行政审批程序、降低相关费用。9月30日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策。11月21日，中国人民银行宣布：自2014年11月22日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。对购房者来说，此



次降息相当于给房贷打了 9.4 折的优惠，优惠力度可观。对开发商来说，降息也降低了融资成本，可以缓解其资金链紧张的局面。因此，此次降息是继“930 房贷新政”后，进一步刺激住房消费的又一大利好。

2015 年 3 月 30 日，根据中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

2015 年 3 月 30 日，根据财政部、国家税务总局发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号），自 2015 年 3 月 31 日起，个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

上述两大新政是进一步刺激住房消费的又一大利好消息，有利于促进房地产市场的平稳健康发展。

2、房地产行业发展状况及前景分析

（1）房地产行业定义及特点

房地产行业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产行业属于第三产业，具有以下特点：

1) 区域性特征明显

房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性。不同地区的消



费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房产品的需求不尽相同。房地产的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房地产的价格主要是受当地区域市场内供需关系影响。

2) 受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，政府历来对房地产市场的关注度较高，房地产市场的发展对于国家土地利用、货币政策、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

3) 资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

4) 兼具消费价值和投资价值

房地产不仅只是消费品，同时也是投资品，特别是物价波动较大时，是一种良好的保值增值投资产品，投资性是房地产具备的一种固有属性，正是因为房地产具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

5) 产业关联度较高

房地产业的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

6) 市场集中度较低

房地产的不可移动性决定了开发企业必须在当地生产，一定程度上影响了房地产的规模化生产，导致目前市场集中度较低。

(2) 房地产行业发展现状



中国房地产行业伴随着改革开放的脚步，经历了 30 多年的蓬勃发展，成为了我国的重要行业之一，给经济发展带来了巨大动力。

1978 年-1997 年，中国房地产业在探索中发展，伴随改革开放的脚步踏上了发展壮大的坦途。1998 年-2004 年，房改理顺市场化机制，房地产业迎来高速发展期。国家一系列配合房地产市场化的金融政策极大的刺激了房地产的需求，房地产行业开始了腾飞式的增长。2005 至今，房产市场量价齐升。自 2005 年开始，房价在近 9 年间涨势惊人，各主要城市的房价平均涨幅大约在 200%到 500%之间。

从本质上说，房地产市场的红火缘于其自身基本面的推动，供需两旺是其增长的内在动力。

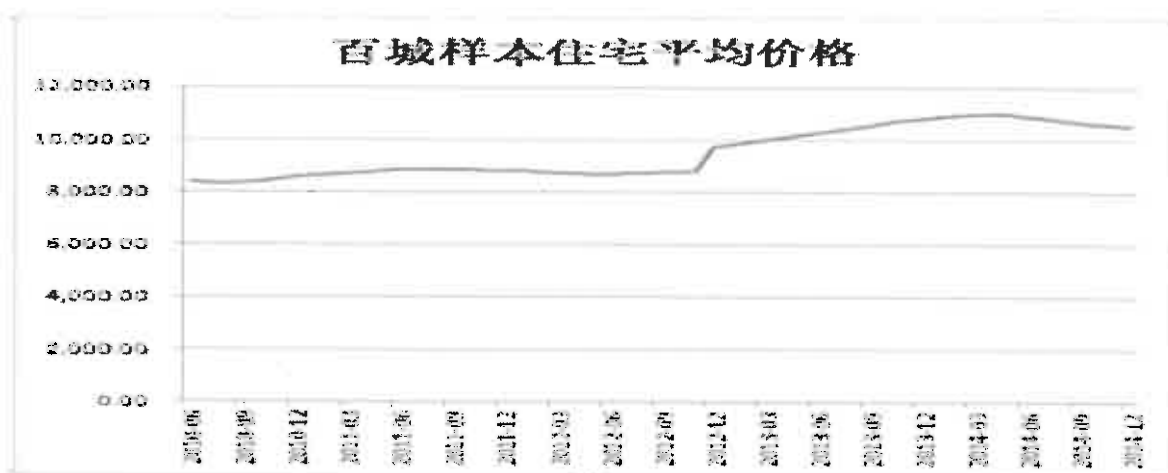
但房地产市场在高速发展的过程中，暴露出很多问题。首先，供给的结构性矛盾突出，高档住宅供给过剩，而面向中低收入群体的经济适用房短缺。其次，地区性房价不均衡，部分城市房价上涨过快，房价收入比远远超出正常范围。其三，房地产信贷随着土地交易的火爆产生高速增长，是房地产开发的主要资金来源，在银行体系内形成了很大的坏账压力。为解决这些问题，自 2005 年以来，中央政府陆续出台政策对房地产市场进行调控。

2013 年房地产市场“不喜不悲”，房地产开发投资增速全年表现为先高后低，但总体基本平稳，全年房地产开发投资维持在 20%左右，总体上看房地产行业进入平稳增长期。全年房地产开发企业房屋施工面积 665572 万平方米，比上年增长 16.1%。房屋新开工面积 201208 万平方米，增长 13.5%，增速提高 2 个百分点。房屋竣工面积 101435 万平方米，增长 2.0%，增速回落 0.5 个百分点。年底土地购置同比上升明显增速转正。2013 年，房地产开发企业土地购置面积 38814 万平方米，比上年增长 8.8%；土地成交价款 9918 亿元，增长 33.9%，增速提高 2.4 个百分点。商品房销售同比增长进一步收窄，价格增长逐步走平。2013 年，商品房销售面积 130551 万平方米，增速比上年增长 17.3%，比 2012 年提高 15.5 个百分点。商品房销售额 81428 亿元，增长 26.3%，



增速比 2012 年提高 16.3 个百分点。

进入 2014 年以来，随着我国宏观经济进入结构调整期，宏观经济增速的降低，以及信贷政策的收紧，房地产市场开始出现松动，商品房价格结束了连续上涨而出现环比下降。如下图所示，全国一百个样本城市住宅平均价格在经历了从 2012 年中开始的连续上涨之后，于 2014 年年初出现了下降。这种趋势性的变化在住宅价格变化率上的表现更加明显。在经历了从 2012 年中开始的加速增长之后，全国百城样本住宅价格同比变化率以及环比变化率在 2013 年末和 2014 年初开始掉头向下。



数据来源：同花顺 iFinD



数据来源：同花顺 iFinD



数据来源: 同花顺 iFind

2014年1-9月份, 商品房销售面积、销售金额同比数据一直处于加剧下滑的态势, 下半年开始, 在各种利好政策的带动下, 2014年房地产市场销售在四季度开始企稳, 商品房成交从10月份起开始好转, 缓解了下滑趋势的扩大。

经统计, 2014年出台的房地产行业相关政策如下表所示:

政策	内容	影响
首套房	9月30日, 央行发布首套房认定标准: 对拥有1套住房并已结清房贷的家庭, 银行业执行首套房贷款政策	鼓励家庭进行房地产投资和改善型住房消费, 增加房地产需求, 对行业是中短期利好
限购政策	2014年6月至今, 实施限购的46个城市已经有41个放开	房地产回归市场规律主导时代, 行政干预政策退场
公积金政策	2014年以来, 广西、河北、贵州、江苏、湖南、安徽等多个省份相继扩大了住房公积金的缴存覆盖面。最新: 北京市自2015年起, 购买政策性住房或套型建面在90平方米以下的首套自住用房, 住房个人贷款最高额度调整为120万元	刺激有效购房需求的提前释放
地方政策	减免购房税费、购房入户、直接补贴等, 如上海的普通住宅标准修改	实质性利好较小, 对改变消费者预期有一定的积极意义



政策	内容	影响
国开行棚改贷款	国开行获央行一万亿PSL, 年利率6%, 专项投向棚改	改善中低收入人群住房, 增加中低价位住房供给
货币政策	2014年11月22日, 央行不对称降息。12月, 央行387号文面市, 扩大一般存款口径同时增量部分准备金暂定为零	投资时钟转向股权投资区域
不动产登记制度	《不动产登记暂行条例》已由国务院签署并公布, 《条例》共六章35条, 对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定, 将于2015年3月1日起施行	对政府、事业单位等体制内多套房持有者造成影响
房产税	媒体消息称中央已确定停止房产税扩围, 转为推进房地产税立法工作	从扩围转为立法, 而立法涉及到各方利益和改革并非易事, 房产税对中短期房价影响逐步消失

由此可以看出, 2014年行政调控对地产业的态度发生了较大转折, 先是限购等行政性措施的退出等去调控化, 放弃了限制地产业发展的行政调控。后来重新定义首套房贷款政策, 鼓励商业银行发放房贷, 以及北京调整公积金贷款政策等, 对促进地产行业健康发展起了一定的推动作用。

从2014年12月的成交量来看, 再创年内新高。2014楼市先抑后扬, 12月份, 36个主要城市新建商品住宅月度成交量32.9万套, 同比与环比分别升28.1%与20.2%。同比增长幅度较大一方面是因为政策放松提振楼市效果明显, 二是去年年底开始楼市销量下降导致基数较低。放在5年的时间周期来看, 2014年12月份销量近5年来首次突破30万套。按城市发达程度划分, 12月一二三线城市成交量全面上升, 一线城市环比上升幅度高达39.2%, 二三线城市环比分别上升14.3%及29.3%; 同比方面, 一线城市升幅58.3%, 二三线城市分别上升19.4%及42.9%。自930放松限贷以来, 一二线城市销量均连升三月, 四季度销量环比增幅分别达到63.6%及30.0%, 三线城市11月销量环比小幅下跌, 但四季度累计销量环比依然增长30.3%。由此可见, 近期的放松政



策对提振楼市效果较为明显。另外，于 2015 年 3 月 30 日同步出台的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》以及《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39 号）是进一步刺激住房消费的又一大利好消息，有利于促进房地产市场的平稳健康发展。

（3）我国房地产业发展趋势分析

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程加速、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

1) 产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

2) 产业集中度提高

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

3) 品牌效应逐渐显现

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。

4) 土地资源稀缺性突出



房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

5) 平稳发展趋势

房地产市场调控已进入调整常态化阶段，但调控手段将由行政化向市场化转变。房地产行业对中国经济影响巨大，维持房地产市场的稳定发展是当前国家经济稳定发展及过度的必然选择，也是维持中国经济稳定的需要。

3、上下游行业与行业进入壁垒

(1) 上下游行业

房地产业的产业链较长，其上游行业主要为建材业和建筑业，建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本，反之，建筑和建材行业的发展也会对房地产业起到直接的促进作用。

从服务的层面上说，房地产行业的下游行业有房地产中介和装修行业，商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了物业产品的流动性，也创造了新的物业需求，能促进房地产行业的发展；而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，均有利于提升居民的生活品质，也会促进房地产行业的发展。

(2) 行业进入壁垒

在房地产业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

(五) 委托方和被评估单位及产权持有人之间的关系



委托方和产权持有人系本次重大资产重组的交易对手方，被评估单位系本次重大资产重组的标的公司。

(六) 报告使用人

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

二、评估目的

本次评估目的系为渝开发拟进行重大资产重组，提供隆鑫锐智股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为隆鑫锐智的股东全部权益价值。

本次资产评估范围为隆鑫锐智申报的全部资产和负债。根据隆鑫锐智经注册会计师审计后的财务报表，截至 2015 年 1 月 31 日，隆鑫锐智资产总额 95,591.21 万元，负债总额 79,186.19 万元，净资产 16,405.02 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

资产类型	账面金额	备注
一、流动资产合计	94,097.17	
货币资金	1,357.09	
其他应收款	308.81	
存货	88,909.72	
其他流动资产	3,521.55	
二、非流动资产合计	1,494.04	
固定资产	42.67	
递延所得税资产	1,451.37	



资产类型	账面金额	备注
三、资产总计	95,591.21	
四、流动负债合计	79,186.19	
应付账款	10,004.97	
预收款项	46,632.47	
应付职工薪酬	0.32	
应交税费	1,346.45	
其他应付款	9,201.98	
一年内到期的非流动负债	12,000.00	
五、非流动负债合计	-	
六、负债总计	79,186.19	
七、净资产(所有者权益)	16,405.02	

委托评估对象和评估范围与渝开发委托评估对象完全一致，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估范围详见资产评估明细表。

四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估隆鑫锐智股东全部权益价值。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，评估目的系为渝开发拟进行重大资产重组，提供隆鑫锐智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 2015 年 1 月 31 日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《重庆渝开发股份有限公司第七届董事会第三十七次会议决议》。

（二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 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、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第 53 号）；
- 8、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14 号）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；



- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 12、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）；
- 13、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》；
- 14、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20号）；
- 15、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148号）；
- 16、其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（财企[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 5、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 6、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中会协[2003]18号）；
- 11、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）；



- 12、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中会协[2003]18号);
- 14、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、隆鑫锐智提供的公司章程、营业执照、资质证书、验资报告和股权转让协议;
- 2、隆鑫锐智提供的评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、隆鑫锐智提供的房屋所有权证、土地使用权证、规划许可证、施工许可证、预售许可证等复印件;
- 4、隆鑫锐智提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 5、隆鑫锐智提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

- 1、有关存货的取价依据
 - (1) 被评估单位提供的项目成本预算表;
 - (2) 被评估单位提供的开发项目可销售面积统计表及销售计划表;
 - (3) 被评估单位提供的已结转收入和成本资料;
 - (4) 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
 - (5) 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
 - (6) 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
 - (7) 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
 - (8) 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料;
 - (9) 从“同花顺 iFinD 资讯”终端查询的相关数据;



- (10) 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率;
- (11) 基准日近期国债收益率、贷款利率;
- (12) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
- (13) 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
- (14) 其他资料。

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《2014年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (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。

3、其他综合性取价依据

- (1) 相关税收法规及税率;
- (2) 国家或行业协会公布的估价对象所在行业状况、市场环境信息;
- (3) 评估人员调查获取的市场相关信息。

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。注册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

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。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

由于隆鑫锐智为房地产开发项目公司，开发的产品位于重庆市，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与隆鑫锐智类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定隆鑫锐智的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的、评估对象的自身条件、所评具体资产的特点、市场条件、价值影响因素、评估价值类型，以及收集掌握的资料情况，我们认为隆鑫锐智项目规划明确，未来收益可合理预测，取得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，其预期获利年限可以预测，适合采用收益法进



行评估；此外，由于委估资产的明细清册较易取得，单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适宜采用资产基础法进行评估。因此，我们确定本次资产评估同时采用资产基础法和收益法两种基本方法进行评估。

● 资产基础法

资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

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

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

评估人员现场监盘了现金的盘点过程，并根据现金日记账记录及未入账的原始凭证进行倒推计算，得出评估基准日的实有现金余额，并以清查核实后的现金实际金额确定评估值。

评估人员对银行存款账户进行了函证，审核了银行存款对账单和余额调节表，对影响净资产的未达账项作出适当调整，并以清查核实后的金额确定为评估值。

(2) 其他应收款

其他应收款主要是员工备用金借款以及押金等非经营性往来款项。评估人员核对了其他应收款明细表与明细账、会计报表的金额，通过抽查原始凭证、会计记录，了解、分析业务发生的时间和原因，并对重大项目进行函证，同时，检查评估基准日后发生的账务记录，判断款项的真实性、完整性。在



清查核实的基础上，借助历史资料和清查了解的情况具体分析款项回笼情况等，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析款项未来可收回的金额及可能无法收回的坏账损失，以核实后账面金额减去预计的坏账损失确定评估值。

(3) 存货

隆鑫锐智存货主要为隆鑫·爱琴海项目，包括在开发的房地产工程项目开发成本及开发已完工的开发产品。项目分四期开发，截至评估基准日，第一期已达竣工交房条件，第二期、三期正在建设，二期预计2015年6月竣工、三期预计2016年6月竣工、四期预计2015年6月开工建设，整个项目预计2017年9月全部竣工。

A、对于已达到交房条件的开发产品，本次评估即以完全成本为基础，按市场销售价格减去营业费用及管理费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发产品评估值 = 预计销售总额 - 营业费用 - 管理费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润

B、对于近期将完工或正在开发的开发项目，根据假设开发完成后的预计市场售价扣除预计后续需支付的工程费用、期间费用、全部税金及适当比例税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发成本评估值 = 预计销售总额 - 后续尚需支付的开发成本 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润

① 预计销售总额

对于已签约存货（含完工和达预售许可的），按已签订的合同价作为市场销售价，对于未签约（含完工、达预售许可和在建项目）的，评估人员参考本项目近期已售或已签约同类物业合同价，结合企业预订价以及历史销售



折扣比例确定售价，若当期无已实现销售的同类物业，则对项目周边房地产市场进行调查分析，结合企业预订价以及历史销售折扣比例综合考虑确定市场销售价。再根据预计可售面积，确定预计销售总额。

②后续尚需支付的开发成本

评估人员根据隆鑫锐智提供的开发项目动态成本资料，结合基准日市场价格情况，经审核后确定总开发成本，扣除企业账面已结转的开发成本金额及存货账面金额后作为后续尚需支付的开发成本。

③营业费用、管理费用、财务费用

根据房地产行业的营业费用率、管理费用率，结合开发项目所处地域的房地产市场发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析，确定营业费用及管理费用。

财务费用在开发成本中一并考虑，未单独计算。

④营业税金及附加

根据现行税法的规定，隆鑫锐智适用的营业税税率为 5%、城市维护建设税 7%、教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，即营业税及附加为营业收入的 5.6%。

⑤土地增值税

根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次评估对于土地增值税按各业态收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额确定适用的土地增值税率进而预测需缴纳的土地增值税额。

⑥企业所得税

隆鑫锐智适用的所得税率为 25%，评估人员按 25% 计算预测期所得税费用。

⑦适当比例的税后利润

本次评估按照“等量资本获得等量收益”的原则，根据项目开发程度、



未来尚需支付成本以及行业平均成本费用利润率等情况合理确定适当比例的利润扣除。

2、非流动资产的评估

固定资产-设备

隆鑫锐智的设备主要为电子办公设备及运输车辆等。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备现行购置价格、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

(1) 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

(2) 对于运输车辆

运输车辆重置全价=车辆购价(含税)+购置附加费+牌照手续费+其他费用

3、负债的评估

隆鑫锐智负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款及一年内到期的非流动负债等。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后产权持有者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被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。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。

2、收益法的基本计算公式

隆鑫锐智未来净现金流可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握股东全部权益价值，本次资产评估以股东权益净现金流作为收益额，基本模型如下：

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t} + E + Q + H$$

其中：PV：为股东权益净现金流现值

Ft：为第 t 年的股东权益净现金流

N：为年期

i：为折现率

E：为溢余资产评估值

Q：为非经营性资产（负债）评估值

H：为项目期末回收资产现值

3、评估思路及过程简要分析

隆鑫锐智主要从事房地产开发业务，考虑到隆鑫锐智的持续经营受未来能否获取开发土地使用权的制约，本次评估假设隆鑫锐智目前已取得或正在开发的项目开发完成后终止开发，即按目前项目的剩余开发期限测算经营期限，项目开发完成后对剩余固定资产及营运资金现值进行收回。结合房地产



行业的特点，对上述公式中的参数取值确定如下：

(1) N (年期)：以隆鑫锐智截至评估基准日实际拥有的房地产开发项目的可开发量、开发进度、可开发的时间进行预测确定。

(2) Ft (股东权益净现金流)

$F_t = \text{净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{新增营运资金} - \text{资本性支出} + \text{新增借款} - \text{归还借款}$

1) 净利润

净利润 = 销售收入 - 销售成本 - 销售税金及附加 - 营业费用、管理费用、财务费用 - 所得税

根据隆鑫锐智的项目开发方案、物业形态、项目所处区位、经济条件及评估基准日前的房价变化趋势等因素综合分析，结合项目工程进度、销售计划分别估算项目的销售单价、销售数量、营业成本；根据项目所在地的税收政策估算营业税金及附加、土地增值税及企业所得税；根据项目所处的房地产市场行情，结合房地产行业的期间费用的平均水平，分析确定期间费用。

2) 折旧与摊销

按评估基准日隆鑫锐智资产情况及折旧、摊销政策计算得出。

3) 新增营运资金

新增营运资金 = 经营性流动资产增加 - 经营性流动负债增加

考虑到房地产行业生产经营特点，经营性流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、存货；经营性流动负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费。

评估人员考虑到房地产行业的特殊性，结合隆鑫锐智适用的会计政策及实际情况，根据隆鑫锐智销售计划、预计交房时点及收入确认原则对应收账款、预收账款进行预测；根据隆鑫锐智成本结转原则，结合工程付款计划等



对存货、应付账款、预付账款进行预测；根据隆鑫锐智适用的税收政策对预测期应交税费进行预测。因此，根据预测期各年经营性流动资产的增加和经营性流动负债的增加情况计算得到各年新增营运资金。

4) 资本性支出

资本性支出是指隆鑫锐智在预测期内持续经营的前提下，为保持再生产所需的固定资产投资、其他资产投资等。隆鑫锐智属房地产开发企业，其经营用固定资产主要为电子办公设备及运输车辆，评估人员根据基准日固定资产存量结合其经济使用寿命、尚可使用年限对预测期资本性支出进行预测。

5) 归还及新增借款

根据隆鑫锐智评估基准日借款合同约定及房地产项目开发进度、资金计划、项目投资成本等资料，确定房地产开发项目归还借款及新增借款。

(3) i (折现率) 的确定

评估人员根据资产评估行业的相关准则和操作规范，采用国际通行的资本定价模型 (CAPM)，确定权益资本折现率，模型如下：

$$i = R_f + \beta \times ERP + R_e$$

i: 权益折现率

R_f: 无风险报酬率

β: β系数

ERP: 市场风险溢价

R_e: 个别风险系数

1) 无风险报酬率 (R_f)

无风险报酬率按照评估基准日前后最近的 5 年期国债利率确定。

2) 贝塔系数 (β)

评估人员无法直接获得隆鑫锐智的贝塔系数。评估人员选取房地产行业



上市公司公开的资料，并考虑房地产行业上市公司的资本结构，计算得出隆鑫锐智的贝塔系数。

3) 市场风险溢价 (ERP)

市场风险溢价 (ERP) 是市场投资组合或具有市场平均风险的股票投资组合所期望的收益率超过无风险资产收益率的部分。

4) 个别风险系数 (Re)

评估人员根据隆鑫锐智项目开发情况、销售情况、开发规模、未来融资计划等方面的实际情况，结合隆鑫锐智现有管理水平，营销政策等方面分析确定隆鑫锐智的个别风险系数。

(4) E (溢余资产)

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。根据隆鑫锐智账面资产负债状况，结合本次评估预测的相关参数依据，溢余资产主要包括超额持有的货币资金。

(5) Q (非经营性资产 (负债))

非经营性资产及负债是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产或未参与收益预测的资产和负债。非经营性资产主要包括其他应收款，非经营性负债主要包括其他应付款，根据资产基础法评估结果确定。

(6) H (项目期末回收资产现值)

项目期末回收资产主要包括营运资金的回收及期末固定资产的收回。

期末营运资金收回的确定：根据隆鑫锐智评估基准日营运资金的情况，考虑预测期内营运资金的增加与收回情况，计算得到期末收回营运资金金额及现值。

期末固定资产收回的确定：评估人员根据隆鑫锐智评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出以及折旧与摊销情况，确定项目开发完成后的固



定资产价值，经折现后得到期末收回固定资产现值。

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，按照渝开发与本公司签订的资产评估业务约定书，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方及被评估单位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与询证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、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方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

对被评估单位所有参与资产评估配合人员进行业务培训，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

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和



债权债务采用不同的清查方式进行检查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对固定资产及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

3、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、施工合同、工程进度表、预（决）算等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4、评估资料的收集

收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险，获取被评估单位拟开发项目的规划资料，向被评估单位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、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，各专业组评估人员在被评估单位及其技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察。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。

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

3、根据被评估单位提供的未来经营收益预测表，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果，编制相关资产评估技术说明。



(四) 评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员就评估结论进行分析，讨论核实被评估单位申报的资产评估结论是否基本合理。

按照本公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员整理编制工作底稿及相关技术说明，撰写资产评估报告书，按本公司规定程序进行三级复核后出具正式的资产评估报告书。

九、评估假设

本资产评估报告书的分析和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、由隆鑫锐智提供的信息资料为可信的和准确的。

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

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 公开交易条件假设

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



迫下，自主、独立地决定其交易行为。

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

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

（四）预期经营假设

1、本次资产评估假设隆鑫锐智以现有取得的土地使用权进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售完房地产项目后，不再持续经营。

2、本次评估是以被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测为基础并经过评估人员分析后剔除明显不合理因素后做出的预测。

3、假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。被评估单位制定的各项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题(即坏账情况)。每一年度的收入、成本费用等假设在年底发生。

4、本次资产评估结论计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，若已办理房地产权证，以房地产权证证载面积为准；若已经完工尚未进行相关登记，以实测面积或预售许可证面积为准；若项目尚未建成，以相关规划许可证、建筑工程许可证、施工图审查批复等批准面积和被评估单位设计预测的数据为准。

5、本次资产评估假设被评估单位现有和未来的管理团队是负责的，并能稳步按照发展规划的中、远期目标推进公司的发展计划，保持良好的经营态



势。

6、本次资产评估结论计算过程中涉及的项目建设规划安排以及价格标准，均系基于评估基准日的市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生变化而使被评估单位随之做出经营策略和计划的调整，本次资产评估结论不成立。

7、假设被评估单位提供的历年财务资料所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。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。注册资产评估师认为，上述资产评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成资产评估结论的基础。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。

十、评估结论

1、资产基础法评估结论

截至评估基准日 2015 年 1 月 31 日，隆鑫锐智经审计后的资产总额为 95,591.21 万元，负债总额为 79,186.19 万元，净资产为 16,405.02 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 111,442.79 万元；负债评估值为 79,186.19 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 32,256.60 万元。评估增值额为 15,851.58 万元，增值率为 96.63 %。

评估结果汇总如下表：



资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

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	94,097.17	109,949.45	15,852.28	16.85
2 非流动资产	1,494.04	1,493.34	-0.70	-0.05
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产	42.67	41.97	-0.70	-1.64
9 在建工程				
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	1,451.37	1,451.37	-	-
19 其他非流动资产				
20 资产总计	95,591.21	111,442.79	15,851.58	16.58
21 流动负债	79,186.19	79,186.19	-	-
22 非流动负债				
23 负债合计	79,186.19	79,186.19	-	-
24 净资产（所有者权益）	16,405.02	32,256.60	15,851.58	96.63



评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估，评估增值 15,851.58 万元，增值率为 96.63 %。主要是存货（开发项目）评估增值。隆鑫锐智存货账面值为 88,909.72 万元，评估值为 104,762.00 万元，评估增值 15,852.28 万元，增值率为 17.83%，增值原因如下：

(1) 隆鑫锐智隆鑫·爱琴海项目土地使用权系 2011 年 9 月取得，土地成本相对较低。根据评估人员收集的 2011 年爱琴海项目所在区域公开市场土地出让情况分析，成交土地楼面地价平均值为 1,394 元/平方米，隆鑫锐智取得爱琴海项目土地使用权的楼面地价为 1,108 元/平方米；比较北碚区蔡家组团成交土地的楼面地价，2012 年平均值为 1,306 元/平方米，2013 年平均值为 1,955 元/平方米，2014 年平均值为 2,049 元/平方米，与 2011 年北碚区蔡家组团成交均价比较，增长了 47.03%，与隆鑫锐智爱琴海项目实际取得成本比较，增长了 84.93%。从重庆地区土地出让情况来看，2011 年重庆地区平均出让地价为 3200 元/平方米，而评估基准日平均出让地价为 4000 元/平方米，增长率为 25%。总体来看，随着近年经济发展，房地产市场价格稳中有涨，虽然 2014 年宏观经济增速降低，受调控政策的影响，房地产市场出现了一定幅度的波动，但总体呈平稳上升趋势，2011 年重庆地区商品房平均销售价格为 6,784 元/平方米，而 2014 年商品房平均销售价格为 7,545 元/平方米，增长率达 11%。隆鑫锐智开发项目评估基准日相同位置及用途的土地市场及房地产成交价格有所增长，本次存货评估采用基准日市场价格标准并考虑适当利润，以致存货项目评估增值；

(2) 在 2010 年 2 月城乡建设部编制的《全国城镇体系规划》中，重庆跻身国家五大中心城市。近几年重庆市国民生产总值快速增长正是重庆城市定位后的体现，但由于重庆整体房价相对较低，虽然近几年有较大幅度的增



长，但总体上而言，重庆的房地产价格与周边省会城市的房地产价格相比，相对较低。

2、收益法

在本次资产评估假设前提下，经评估人员评定估算，隆鑫锐智股东全部权益按收益法评估的结果为 32,421.52 万元。

3、评估结论的分析与确定

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 32,256.60 万元，收益法的评估结论为 32,421.52 万元，两种评估方法结论相差 164.92 万元，差异率为 0.51 %。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，资产基础法对其主要采用静态假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按现时点的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润而计算的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对其它行业来说较短，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，我们采用资产基础法的评估值作为评估结论，即隆鑫锐智股东全部权益在评估基准日的市场价值为 32,256.60 万元（大写：叁亿贰仟贰



佰伍拾陆万陆仟元整)。

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方及产权持有人、被评估单位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方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、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册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的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及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，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。



本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(五) 抵押担保情况

截至评估基准日 2015 年 1 月 31 日，隆鑫锐智借款及抵押担保情况如下：

1、抵押事项

序号	资产类别	被抵押资产 产权信息	被抵押资产内容	抵押说明
1	存货	107D房地证2012字第00505号	土地使用权面积 22612平方米	隆鑫锐智以编号107D房地证2012字第00505号的土地使用权作为抵押，为隆鑫锐智与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订编号为南13087号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为1.8亿，期限为2013.7.16至2015.7.16。截至2015年1月31日，此项抵押事项下一年内到期的非流动负债余额为1.2亿元。
2	存货	107D房地证2012字第00506号	土地使用权面积 58519平方米	隆鑫锐智以编号107D房地证2012字第00506号的土地使用权作为抵押，为隆鑫锐智与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订编号为南13087号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为1.8亿，期限为2013.7.16至2015.7.16。截至2015年1月31日，此项抵押事项下一年内到期的非流动负债余额为1.2亿元。
3	存货	渝国土房管(2013)预字第(073)号	在建预售房屋 10套(建筑面积 1277.37平方 米)	隆鑫锐智以编号渝国土房管(2013)预字第(073)号的10套预售房屋，建筑面积1277.37平方米抵押，为隆鑫锐智与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订编号为南13087号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为1.8亿，期限为2013.7.16至2015.7.16。截至2015年1月31日，此项抵押事项下一年内到期的非流动负债余额为1.2亿元。

2、接受担保

隆鑫锐智与中国光大银行股份有限公司重庆分行签订编号为南13087号贷款合同，贷款金额1.8亿元，截至2015年1月31日，该笔贷款余额为1.2



亿元。重庆隆鑫地产（集团）有限公司为该合同项下的债权提供连带责任保证。

（六）在本资产评估报告书有效期内，若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化，委托方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，委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对资产评估结论产生影响，资产评估人员特提请委托方及相关资产评估报告书使用人注意，在使用本资产评估报告书结论时，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）资产评估报告只能用于资产评估报告书载明的资产评估目的和用途；

（二）资产评估报告只能由资产评估报告书载明的资产评估报告书使用者使用；

（三）资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（四）资产评估报告书的使用有效期

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 2015 年 1 月 31 日至 2016 年 1 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

本资产评估报告书最终形成日期为 2015 年 5 月 6 日，即注册资产评估师形成最终专业意见日。



(此页无内容)

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:



注册资产评估师:



中国 * 重庆

注册资产评估师:



二〇一五年五月六日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年01月31日

表1

项 目	账面价值		评估价值	增减值	增值率%
	A	B			
1 流动资产	94,097.17	109,949.45	15,852.28	16.85	
2 非流动资产	1,494.04	1,493.34	-0.70	-0.05	
3 其中：可供出售金融资产					
4 持有至到期投资					
5 长期应收款					
6 长期股权投资					
7 投资性房地产					
8 固定资产	42.67	41.97	-0.70	-1.64	
9 在建工程					
10 工程物资					
11 固定资产清理					
12 生产性生物资产					
13 油气资产					
14 无形资产					
15 开发支出					
16 商誉					
17 长期待摊费用					
18 递延所得税资产	1,451.37	1,451.37	-	-	
19 其他非流动资产					
20 资产总计	95,591.21	111,442.79	15,851.58	16.58	
21 流动负债	79,186.19	79,186.19	-	-	
22 非流动负债					
23 负债合计	79,186.19	79,186.19	-	-	
24 净资产（所有者权益）	16,405.02	32,256.60	15,851.58	96.63	

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司
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

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2015年01月31日

表2

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	940,971,692.20	1,099,494,463.83	158,522,771.63	16.85
2	货币资金	13,570,920.73	13,570,920.73	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	3,088,085.95	3,088,085.95	-	-
10	存货	889,097,228.37	1,047,620,000.00	158,522,771.63	17.83
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	35,215,457.15	35,215,457.15	-	-
13	二、非流动资产合计	14,940,466.57	14,933,451.43	-7,015.14	-0.05
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	426,750.14	419,735.00	-7,015.14	-1.64
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	14,513,716.43	14,513,716.43	-	-
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	955,912,158.77	1,114,427,915.26	158,515,756.49	16.58
32	四、流动负债合计	791,861,926.73	791,861,926.73	-	-
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	100,049,693.18	100,049,693.18	-	-
37	预收款项	466,324,715.00	466,324,715.00	-	-
38	应付职工薪酬	3,175.53	3,175.53	-	-
39	应交税费	13,464,504.30	13,464,504.30	-	-
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	92,019,838.72	92,019,838.72	-	-
43	一年内到期的非流动负债	120,000,000.00	120,000,000.00	-	-
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计	791,861,926.73	791,861,926.73	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	164,050,232.04	322,565,988.53	158,515,756.49	96.63

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



货币资金评估汇总表

评估基准日：2015年01月31日

表3-1

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司	金额单位：人民币元					
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	7,565.00	7,565.00	-	-	
3-1-2	银行存款	13,563,355.73	13,563,355.73	-	-	
3-1-3	其他货币资金					
合 计		13,570,920.73	13,570,920.73	-	-	

评估人员：柏露 何春明

固定资产评估汇总表

评估基准日：2015年01月31日

表4-6

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产-房屋建筑物								
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计	767,041.00	426,750.14	693,400.00	419,735.00	-73,641.00	-7,015.14	-9.60	-1.64
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆	590,821.00	319,535.61	553,100.00	331,860.00	-37,721.00	12,324.39	-6.38	3.86
4-6-6	固定资产-电子设备	176,220.00	107,214.53	140,300.00	87,875.00	-35,920.00	-19,339.53	-20.38	-18.04
4-6-7	固定资产-土地								
	固定资产合计	767,041.00	426,750.14	693,400.00	419,735.00	-73,641.00	-7,015.14	-9.60	-1.64
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	767,041.00	426,750.14	693,400.00	419,735.00	-73,641.00	-7,015.14	-9.60	-1.64

评估人员：柏露 何春明

货币资金--现金评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-1-1
金额单位: 人民币元

序号	存放部门(单位)	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币			7,565.00	7,565.00	0.00	0.00	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计		0.00		7,565.00	7,565.00	0.00	0.00	
	累计		0.00		7,565.00	7,565.00	0.00	0.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨娟 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-1-2

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工商银行重庆高科技支行营业部	3100020419200580832	人民币			1,889,729.42	1,889,729.42	0.00	-	
2	重庆农商行九龙分理处	0401110120010012998	人民币			1,807,438.62	1,807,438.62	0.00	-	
3	哈尔滨市庆分行营业部(保证金)	1212011935527457	人民币			1,283,606.47	1,283,606.47	0.00	-	
4	光大南坪支行	39470188000271901	人民币			5,478,936.32	5,478,936.32	0.00	-	
5	光大南坪支行一般户	39470188000272042	人民币			3,373.43	3,373.43	0.00	-	
6	建行北碚蔡家支行一般户	50001096600052500879	人民币			3,089,822.19	3,089,822.19	0.00	-	
7	中信银行重庆分行营业部一般户	7421010182600363011	人民币			10,449.28	10,449.28	0.00	-	
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计			0.00		13,563,355.73	13,563,355.73	0.00		
	累计			0.00		13,563,355.73	13,563,355.73	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨峭 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

其他应收款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-8

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆市高新区翰晖小额贷款股份有限公司	利息	2012-11	2-3年	60,000.00	60,000.00	0.00	-	
2	国网重庆市电力公司北碚供电公司	电费	2014-09	1年以内	823,500.00	823,500.00	0.00	-	
3	银联商务有限公司重庆分公司	POS机押金	2014-09	1年以内	1,000.00	1,000.00	0.00	-	
4	重庆市北碚区城乡建设委员会	保证金	2014-04	1年以内	2,362,687.00	2,362,687.00	0.00	-	
5	商户机用POS设备押金	POS机押金	2013-11	1-2年	1,500.00	1,500.00	0.00	-	
6	陈顺锋	备用金	2015-01	1年以内	30,000.00	30,000.00	0.00	-	
7	周光华	备用金	2014-11	1年以内	20,000.00	20,000.00	0.00	-	
8	杨涪	备用金	2015-01	1年以内	20,000.00	20,000.00	0.00	-	
9	坏账准备	坏账准备	2013-05	1-2年	-230,601.05	-230,601.05	0.00	-	
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小 计				3,088,085.95	3,088,085.95	0.00		
	累 计				3,088,085.95	3,088,085.95	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨帽 李云霞

填表日期: 2015年2月5日

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

存货--产成品 (库存商品、开发产品、农产品) 评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-5

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注					
				数量	外币单价	人民币单价	金额				实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额
1	隆鑫爱琴海一期住宅		平方米	4,695.57				21,066,722.53	4,695.57			25,147,200.00	4,080,477.47	19.37	
2	隆鑫爱琴海一期车库		平方米	31,602.68				101,560,834.16	31,602.68			60,646,000.00	-40,914,834.16	-40.29	
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计							122,627,556.69				85,793,200.00	-36,834,356.69		
	累计							122,627,556.69				85,793,200.00	-36,834,356.69		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏磊 杨娟 李云霞

填表日期: 2015年2月5日

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

存货--在产品 (自制半成品) 评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-6
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价		金额	评估单价		
1	隆鑫迈琴海2至4期开发成本	平方米	321,534.30		321,534.30	766,469,671.68	961,826,800.00	195,357,128.32	25.49
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计					766,469,671.68	961,826,800.00	195,357,128.32	
	累计					766,469,671.68	961,826,800.00	195,357,128.32	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏磊 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-11

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	项目及内容	发生日期	核算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	应交营业税		22,789,432.55	22,789,432.55	0.00	-	
2	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	应交土地增值税		9,685,794.09	9,685,794.09	0.00	-	
3	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	应交城市维护建设税		1,595,260.26	1,595,260.26	0.00	-	
4	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	应交个人所得税		5,498.67	5,498.67	0.00	-	
5	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	教育费附加		683,682.95	683,682.95	0.00	-	
6	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	地方教育费附加		455,788.63	455,788.63	0.00	-	
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小 计				35,215,457.15	35,215,457.15	0.00		
	累 计				35,215,457.15	35,215,457.15	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨峭 李云霞

填表日期: 2015年2月5日

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

固定资产--车辆评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-5

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位: 人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称 及规格型号	生产厂家	计量 单位	数量	购置 日期	启用 日期	已行驶 里程KM	账面价值		评估价值		增值 率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	渝A63067	金杯轻型客车SY6548MS3BH	金杯	辆	1.00	2012-09-31	2012-08-31	97,000.00	189,740.00	102,617.66	172,800.00	60.00	103,680.00	1.01	
2	渝A63789	客车SCT6703TRB53L	斯柯达	辆	1.00	2012-08-31	2012-08-31	62,536.00	401,081.00	216,917.95	380,300.00	60.00	228,180.00	5.19	
3															
4															
5															
6															
7															
8															
9															
10															
11															
12															
13															
14															
15															
16															
17															
18															
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								590,821.00	319,535.61	553,100.00		331,860.00		
	累计								590,821.00	319,535.61	553,100.00		331,860.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 陈家平

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
1	05020001	打印机	夏普4821D	夏普	台	1.00	2012-04-19	2012-04-19	6,800.00	3,246.95	6,000.00	45.00	2,700.00	-16.85	
2	05020002	电脑	HP PRO6200	惠普	台	1.00	2012-07-27	2012-07-27	4,210.00	2,210.20	3,300.00	50.00	1,650.00	-25.35	
3	05020003	电脑	HP P3330 (13)	惠普	台	4.00	2012-08-31	2012-08-31	17,320.00	9,367.28	12,000.00	50.00	6,000.00	-15.85	
4	05020004	电脑	HP P3330 (13)	惠普	台	5.00	2012-12-25	2012-12-25	19,500.00	11,781.25	15,000.00	60.00	9,000.00	-23.41	
5	05020005	电脑	HP P3330 (13)	惠普	台	8.00	2012-12-25	2012-12-25	30,400.00	18,366.72	24,000.00	60.00	14,400.00	-21.69	
6	05020006	复印机	施乐	施乐	台	1.00	2012-12-25	2011-12-25	15,500.00	9,364.52	12,900.00	60.00	7,740.00	-17.35	
7	05020007	复印机	施乐	施乐	台	1.00	2012-12-25	2012-12-25	13,800.00	8,337.50	12,900.00	60.00	7,740.00	-7.17	
8	05020008	复印机	施乐	施乐	台	1.00	2012-12-25	2012-12-25	26,800.00	16,191.72	18,000.00	60.00	10,800.00	-33.30	
9	05020009	打印机	惠普	惠普	台	5.00	2012-12-25	2012-12-25	5,900.00	3,564.52	4,700.00	60.00	2,820.00	-20.89	
10	05020010	打印机	爱普生	爱普生	台	1.00	2012-12-25	2012-12-25	1,550.00	936.50	1,100.00	60.00	660.00	-24.52	
11	05020011	传真机	松下	松下	台	1.00	2012-12-25	2012-1-25	1,480.00	894.22	1,200.00	60.00	720.00	-19.48	
12	05020012	电脑	HP6200	施乐	台	1.00	2013-09-31	2013-09-31	3,850.00	2,508.88	3,300.00	65.00	2,145.00	-14.50	
13	05020013	电脑	HP3340	施乐	台	1.00	2013-07-30	2013-07-30	4,330.00	3,095.92	3,500.00	70.00	2,450.00	-20.86	
14	05020014	电脑	HP-PRO3340	施乐	台	1.00	2015-09-22	2013-09-22	3,800.00	2,837.28	3,500.00	70.00	2,450.00	-13.65	
15	05020015	空调	KFR-50LW	格力	台	2.00	2013-12-31	2013-12-31	9,200.00	7,306.29	8,300.00	85.00	7,055.00	-3.41	
16	05020016	电脑	HP PRO3340	施乐	台	1.00	2011-01-21	2011-01-21	4,330.00	3,507.28	3,500.00	80.00	2,800.00	-20.17	
17	05020017	格力空调	KFR-26GW/A(26556)	格力	台	1.00	2013-07-31	2013-07-31	3,700.00	185.00	3,500.00	95.00	3,325.00	1.097.30	
18	05020018	电脑	HP405G1	施乐	台	1.00	2011-09-29	2011-09-29	3,750.00	3,512.50	3,600.00	95.00	3,420.00	-2.63	
19															
20															
21															
22															
23															
24															
25															
26															
27															
28															
29															
30															
	小计								176,220.00	107,214.53	140,300.00		87,875.00		
	累计								176,220.00	107,214.53	140,300.00		87,875.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 陈家平

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-16
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	预计利润形成的递延所得税资产	2015-01	14,513,716.43	14,513,716.43	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小计		14,513,716.43	14,513,716.43	
	累计		14,513,716.43	14,513,716.43	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏霖 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	重庆沪森装饰工程有限公司	2014-07	应付工程款	0.05	0.05	
2	重庆巧悦钢结构有限公司	2014-07	应付工程款	827,383.80	827,383.80	
3	重庆创高装饰工程有限公司	2015-01	应付工程款	3,126,317.60	3,126,317.60	
4	重庆红燃建筑装饰工程有限公司	2014-12	应付工程款	540,345.45	540,345.45	
5	重庆燕事达科技发展有限公司	2014-01	污水处理费	49,420.00	49,420.00	
6	重庆长顺新型建材有限公司	2015-01	应付工程款	625,121.60	625,121.60	
7	重庆浩山科技发展有限公司	2013-12	应付工程款	83,452.40	83,452.40	
8	湖北永阳材料股份有限公司重庆分公司	2015-01	应付工程款	1,498,619.50	1,498,619.50	
9	重庆明星建筑装饰有限公司	2014-04	应付工程款	31,673.45	31,673.45	
10	重庆长坪建设集团有限公司	2014-12	应付工程款	11,191,204.54	11,191,204.54	
11	重庆博众水电建设有限公司	2014-12	应付工程款	2,366,076.46	2,366,076.46	
12	重庆光明消防设备厂	2015-01	应付工程款	128,882.99	128,882.99	
13	重庆美心麦森门业有限公司	2014-12	应付材料款	249,178.87	249,178.87	
14	重庆奔宁电器有限公司	2014-12	应付材料款	35,893.75	35,893.75	
15	通力电梯有限公司	2015-01	应付材料款	1,956,900.00	1,956,900.00	
16	重庆国胜科贸有限公司	2015-01	应付材料款	7,313,170.75	7,313,170.75	
17	江苏昆光发电设备有限公司	2015-01	应付材料款	211,850.00	211,850.00	
18	重庆和辉建材有限公司	2014-12	应付材料款	36,148.87	36,148.87	
19	通力电梯有限公司重庆分公司	2014-12	应付材料款	588,960.00	588,960.00	
20	重庆民生机电设备有限公司	2014-12	应付材料款	74,611.50	74,611.50	
21	重庆天翔建设工程有限公司	2014-11	应付工程款	8,016.50	8,016.50	
22	重庆海特工程造价咨询有限公司	2014-08	应付工程款	8,404.00	8,404.00	
23	重庆恒固高分子复合材料有限公司	2015-01	应付材料款	268,147.00	268,147.00	
24	重庆渝海建设监理有限公司	2014-11	应付工程款	252,414.07	252,414.07	
25	重庆美特广告文化传播有限公司	2015-01	应付广告费	75,000.00	75,000.00	
26	重庆建工新型建材有限公司	2013-12	应付材料款	2,081,797.75	2,081,797.75	
27	重庆秋叶原科技有限公司	2013-12	应付材料款	28,701.80	28,701.80	
28	上海熊猫机械(集团)有限公司重庆分公司	2015-01	应付材料款	18,592.45	18,592.45	
29	中冶建工集团有限公司	2014-12	地质勘查款	73,216.00	73,216.00	
30	重庆诚久装饰工程有限公司	2014-12	应付工程款	519,231.69	519,231.69	
	小计			34,268,732.84	34,268,732.84	
	累计			34,268,732.84	34,268,732.84	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏磊 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	重庆力缆电线有限责任公司	2014-10	应付材料款	115,580.52	115,580.52	
32	重庆华美电力设备有限公司	2014-04	应付材料款	87,634.31	87,634.31	
33	重庆市雄吉通风设备有限公司	2013-12	应付材料款	9,264.35	9,264.35	
34	重庆拓东建筑工程有限公司	2014-12	应付工程款	2,655,872.46	2,655,872.46	
35	重庆比特利装饰工程有限公司(隆鑫内部)	2014-10	应付材料款	179,266.56	179,266.56	
36	重庆中源园林工程有限公司	2014-12	应付工程款	83,239.00	83,239.00	
37	重庆富皇混凝土有限公司	2014-12	应付材料款	335,048.00	335,048.00	
38	重庆三圣特种建材股份有限公司混凝土分公司	2014-12	应付材料款	315,433.00	315,433.00	
39	中怡建工集团有限公司勘察设计工程技术分公司	2014-05	应付工程款	158,111.68	158,111.68	
40	重庆天生建设工程有限公司	2014-11	应付工程款	99,000.00	99,000.00	
41	成都市工业设备安装公司重庆分公司	2014-11	应付工程款	308,116.70	308,116.70	
42	重庆联盛建设项目管理有限公司	2014-09	应付工程款	40,737.00	40,737.00	
43	山河建设集团有限公司	2014-12	应付工程款	777,209.89	777,209.89	
44	重庆索利特节能科技有限公司	2014-07	应付工程款	85,081.05	85,081.05	
45	重庆邦瑞建筑保温工程有限公司	2014-11	应付工程款	321,955.25	321,955.25	
46	重庆福震机电设备有限公司	2013-09	应付材料款	7,417.00	7,417.00	
47	重庆明卓建设工程有限公司	2015-01	应付工程款	26,819.00	26,819.00	
48	重庆领腾装饰工程有限公司	2014-12	应付工程款	788,468.00	788,468.00	
49	重庆富皇建材有限公司	2014-12	应付材料款	4,920,391.08	4,920,391.08	
50	重庆和勤工程咨询有限公司	2015-01	应付工程款	19,670.80	19,670.80	
51	重庆市南岸区阴天机械制造有限公司	2014-07	应付工程款	911,200.00	911,200.00	
52	重庆石船建设开发有限公司	2014-12	应付工程款	36,068.55	36,068.55	
53	北京盈空建筑设计有限公司	2013-12	建筑方案设计费	114,240.00	114,240.00	
54	重庆荣德建筑工程有限公司	2014-12	应付工程款	2,216,756.86	2,216,756.86	
55	重庆黑牛安装工程有限公司	2014-11	应付工程款	46.50	46.50	
56	盛隆电气集团有限公司	2014-12	应付工程款	2,780,600.00	2,780,600.00	
57	重庆大信工程造价咨询有限公司	2014-12	应付工程款	34,994.00	34,994.00	
58	重庆银福恒注电器销售有限公司	2014-12	应付材料款	0.80	0.80	
59	重庆兴泰工程造价咨询有限公司	2014-11	应付工程款	45,000.00	45,000.00	
60	重庆渝川园林集团有限公司	2014-03	应付工程款	168,904.47	168,904.47	
	小计			17,642,126.83	17,642,126.83	
	累计			51,910,859.67	51,910,859.67	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	重庆新鲁班工程监理有限责任公司	2015-01	应付工程款	145,715.00	145,715.00	
62	重庆荣翔科技发展有限公司	2013-12	应付工程款	0.09	0.09	
63	上海华艺幕墙系统工程有限公司	2014-07	应付工程款	343,057.60	343,057.60	
64	重庆英才园林景观建筑设计(集团)有限公司	2014-10	景观设计费	412,841.05	412,841.05	
65	审计暂估成本	2015-01	暂估成本	47,237,219.77	47,237,219.77	
66						
67						
68						
69						
70						
71						
72						
73						
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
	小计			48,138,833.51	48,138,833.51	
	累计			100,049,693.18	100,049,693.18	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏磊 杨岫 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-5

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	现款	2015-01	预收房款	476,568,670.00	476,568,670.00	
2	按揭款	2015-01	预收房款	522,516,000.00	522,516,000.00	
3	结转	2014-12	结转收入	-532,759,955.00	-532,759,955.00	
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30						
	小 计			466,324,715.00	466,324,715.00	
	累 计			466,324,715.00	466,324,715.00	

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	养老保险统筹金(个人缴纳)	2015-01	1,518.00	1,518.00	
2	住房公积金(个人缴纳)	2015-01	280.00	280.00	
3	失业保险金(个人缴纳)	2015-01	1,377.53	1,377.53	
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小计		3,175.53	3,175.53	
	累计		3,175.53	3,175.53	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
 填表日期: 2015年2月5日

应交税费评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-7

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	重庆市北碚区蔡家地方税务局	2015-01	应交所得税	13,464,504.30	13,464,504.30	
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30	小计			13,464,504.30	13,464,504.30	
	累计			13,464,504.30	13,464,504.30	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨帽 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	汽车租赁费	2014-12	汽车租赁费	1,900.00	1,900.00	
2	龙凤	2012-03	往来款	100,000.00	100,000.00	
3	诚意金	2014-03	诚意金	25,000.00	25,000.00	
4	契税	2015-01	契税	173,259.12	173,259.12	
5	转移登记费	2014-12	转移登记费	31,350.00	31,350.00	
6	合同印花税	2014-12	合同印花税	1,411.09	1,411.09	
7	按揭印花税	2014-12	按揭印花税	5,013.57	5,013.57	
8	抵押登记费	2014-12	抵押登记费	15,220.00	15,220.00	
9	保险费	2014-12	保险费	152,686.58	152,686.58	
10	转让手续费	2014-12	转让手续费	343,786.13	343,786.13	
11	权属调查费	2014-12	权属调查费	1,590.00	1,590.00	
12	权证印花税	2014-12	权证印花税	4,560.00	4,560.00	
13	零星测量费	2014-12	零星测量费	2,583.00	2,583.00	
14	预告登记费	2015-01	预告登记费	34,020.00	34,020.00	
15	大修基金	2014-12	大修基金	-620,441.00	-620,441.00	
16	重庆奎迪不锈钢制品有限公司	2014-05	材设保证金	2,993.25	2,993.25	
17	重庆沪森装饰工程有限公司	2014-07	工程质保金	21,563.20	21,563.20	
18	重庆巧悦钢结构有限公司	2014-07	工程质保金	127,330.20	127,330.20	
19	重庆创高装饰工程有限公司	2014-11	工程质保金	170,692.25	170,692.25	
20	重庆红燃建筑装饰工程有限公司	2014-12	工程质保金	137,629.25	137,629.25	
21	重庆浩山科技发展有限公司	2013-05	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
22	湖北永阳材料股份有限公司重庆分公司	2014-11	工程质保金	4,449.44	4,449.44	
23	重庆明呈建筑装饰有限公司	2014-04	工程质保金	44,132.55	44,132.55	
24	重庆长坪建设集团有限公司	2012-05	履约保证金	500,000.00	500,000.00	
25	重庆博众水电建设有限公司	2014-11	工程质保金	114,663.60	114,663.60	
26	重庆光明消防设备厂	2015-01	材设质保金	16,225.96	16,225.96	
27	重庆世联科技有限公司	2014-06	材设质保金	2,317.73	2,317.73	
28	重庆奔宇电器有限公司	2014-12	材设质保金	19,939.12	19,939.12	
29	重庆好意达环境艺术设计有限公司	2014-04	材设质保金	3,934.92	3,934.92	
30	江苏星光发电设备有限公司	2015-01	材设质保金	11,150.00	11,150.00	
	小计			1,498,959.96	1,498,959.96	
	累计			1,498,959.96	1,498,959.96	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨娟 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

填表日期: 2015年2月5日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	重庆和辉建材有限公司	2014-12	材设质保金	59,197.75	59,197.75	
32	重庆民生机电设备成套有限公司	2014-12	材设质保金	13,077.99	13,077.99	
33	重庆恒固高分子复合材料有限公司	2015-01	材设质保金	18,739.50	18,739.50	
34	重庆美特广告文化传播有限公司	2014-08	工程质保金	15,000.00	15,000.00	
35	重庆昌年物资有限公司	2014-06	材设质保金	10,866.90	10,866.90	
36	重庆市仁瑞住宅烟道厂	2014-07	材设质保金	19,580.65	19,580.65	
37	上海熊猫机械(集团)有限公司重庆分公司	2014-09	材设质保金	5,973.55	5,973.55	
38	重庆诚久装饰工程有限公司	2013-08	履约保证金	100,000.00	100,000.00	
39	重庆华美电力设备有限公司	2014-04	材设质保金	79,377.37	79,377.37	
40	重庆市雄吉通风设备有限公司	2014-10	材设质保金	6,867.15	6,867.15	
41	重庆拓东建筑工程有限公司	2015-01	工程质保金	454,232.25	454,232.25	
42	重庆市纳尔讯科技有限公司	2014-09	工程质保金	8,793.20	8,793.20	
43	重庆比特利装饰工程有限公司	2014-10	材设质保金	25,358.75	25,358.75	
44	成都市工业设备安装公司重庆分公司	2014-02	履约保证金	150,000.00	150,000.00	
45	重庆索利特节能科技有限公司	2014-07	工程质保金	93,129.95	93,129.95	
46	重庆石船建设开发有限公司	2014-12	工程质保金	37,974.24	37,974.24	
47	重庆荣德建筑工程有限公司	2015-01	工程质保金	1,329,181.15	1,329,181.15	
48	上海华艺幕墙系统工程有限公司	2014-09	工程质保金	256,697.65	256,697.65	
49	重庆通本电力设备有限公司	2014-03	材设质保金	15,200.00	15,200.00	
50	重庆英才园林景观建设(集团)有限公司	2014-08	工程质保金	415,403.50	415,403.50	
51	客户诚意金	2014-12	客户诚意金	1,342,000.00	1,342,000.00	
52	手续费	2014-11	三代手续费	21,246.00	21,246.00	
53	重庆联隆房地产开发有限公司(隆鑫内部)	2014-12	往来款	80,334,999.24	80,334,999.24	
54	重庆隆鑫物业管理有限公司(隆鑫内部)	2014-12	往来款	1,599,810.68	1,599,810.68	
55	重庆雨彤礼品有限公司	2014-12	应付广告费	30,730.00	30,730.00	
56	重庆瀚宏科技有限公司	2014-12	应付广告费	25,500.00	25,500.00	
57	重庆博锐彩印有限公司	2014-12	应付广告费	80,700.00	80,700.00	
58	重庆美特广告文化传播有限公司	2015-01	应付广告费	65,792.29	65,792.29	
59	重庆凯鹏广告有限公司	2014-12	应付广告费	640,000.00	640,000.00	
60	重庆朋泽科技有限公司	2014-12	应付广告费	155,420.00	155,420.00	
	小计			87,410,849.76	87,410,849.76	
	累计			88,909,809.72	88,909,809.72	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨娟 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	重庆策地文化传媒有限公司	2014-12	应付广告费	62,576.00	62,576.00	
62	重庆麦今克广告有限公司	2014-11	应付广告费	368,000.00	368,000.00	
63	重庆纬立行地产顾问有限公司	2014-12	应付广告费	643,676.00	643,676.00	
64	重庆彬信文化传播有限公司	2014-10	应付广告费	66,793.00	66,793.00	
65	重庆臻虎置业代理有限公司	2014-12	应付广告费	189,000.00	189,000.00	
66	重庆仕林传媒有限公司	2014-03	应付广告费	172,500.00	172,500.00	
67	重庆硕茂科技有限公司	2014-12	应付广告费	71,500.00	71,500.00	
68	重庆扬弛广告传媒有限公司	2014-11	应付广告费	330,000.00	330,000.00	
69	重庆艾趣科技有限公司	2014-12	应付广告费	40,000.00	40,000.00	
70	重庆日标广告有限公司分公司	2014-11	应付广告费	25,645.00	25,645.00	
71	重庆华龙网文化实业发展有限责任公司	2014-12	应付广告费	150,000.00	150,000.00	
72	武汉合富锦绣地产顾问有限公司重庆分公司	2014-12	应付广告费	665,339.00	665,339.00	
73	重庆市蚂蚁企业形象策划设计有限公司	2015-01	应付广告费	325,000.00	325,000.00	
74						
75						
76						
77						
78						
79						
80						
81						
82						
83						
84						
85						
86						
87						
88						
89						
90						
	小计			3,110,029.00	3,110,029.00	
	累计			92,019,838.72	92,019,838.72	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏磊 杨朝 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-11

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆隆鑫融资租赁发展有限公司

序号	结算项目	发生日期	到期日	票面月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	中国光大银行重庆分行	2013-07-31	2015-07-16	0.6150%	120,000,000.00	120,000,000.00	
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							
23							
24							
25							
26							
27							
28							
29							
30	小计				120,000,000.00	120,000,000.00	
	累计				120,000,000.00	120,000,000.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 柏露 杨旭 李云霞

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2015年2月5日

收益法预测汇总表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年
1	一、营业收入	57,367.84	72,883.11	64,273.79	15,271.06
2	减：营业成本	43,293.70	54,127.15	45,673.84	11,059.06
3	营业税金及附加	4,535.85	5,851.80	5,785.63	-405.76
4	营业费用	988.25	1,215.82	825.07	95.14
5	管理费用	569.03	708.28	594.06	143.78
6	财务费用				
7	资产减值损失				
8	加：公允价值变动损益				
9	投资收益				
10	二、营业利润	7,981.01	10,980.07	11,395.20	4,378.84
11	营业外收入				
12	减：营业外支出				
13	三、利润总额	7,981.01	10,980.07	11,395.20	4,378.84
14	减：所得税	1,995.25	2,745.02	2,848.80	889.21
15	四、净利润	5,985.76	8,235.06	8,546.40	3,489.64
16	加：折旧及摊销	13.56	14.79	14.79	14.79
17	减：营运资金的增加	-23,884.68	-19,553.58	3,738.29	3,313.46
18	减：资本性支出	13.56	14.79	14.79	14.79
19	加：增加借款				
20	减：归还借款	12,000.00			
21	五、股东权益净现金流量	17,870.44	27,788.63	4,808.11	176.18
22	六、折现率	14.05%	14.05%	14.05%	14.05%
23	折现时间	0.92	1.92	2.92	3.92
24	折现系数	0.8865	0.7773	0.6815	0.5976
25	七、折现值	15,841.56	21,599.05	3,276.77	105.28
26	八、折现值合计	40,822.51			
27	九、溢余资产	357.09			
28	十、非经营性资产负债净值	-9,380.95			
29	十一、期末资产回收	622.86			
30	十二、评估值	32,421.52			

营业收入预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年
营业收入合计					
一期	住宅	57,367.84	72,883.11	64,273.79	15,271.06
一期	商业	2,734.59			
一期	车库	0.75			
	小计	1,677.96	2,050.84	3,176.39	
二期	住宅	4,413.30	2,050.84	3,176.39	
二期	商业	42,905.37			
二期	车库	8,781.45			
	小计	1,267.71	1,549.42	1,987.64	412.14
三期	住宅	52,954.54	1,549.42	1,987.64	412.14
三期	商业		52,037.72	4,219.27	
三期	车库		14,509.01		
	小计	2,736.12	69,282.85	4,328.19	936.04
四期	公寓			8,547.47	936.04
四期	商业			30,425.25	7,606.31
四期	车库			18,342.70	4,585.67
	小计			1,794.35	1,730.89
	小计			50,562.30	13,922.88

销售面积结转预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

面积单位：平方米

序号	项目名称	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年
	销售结转面积	93,479.42	124,244.88	112,527.44	27,580.81
一期	住宅	4,695.57			
一期	商业				
一期	车库	7,679.45	9,386.00	14,537.23	
	小计	12,375.02	9,386.00	14,537.23	
二期	住宅	70,311.74			
二期	商业	4,990.79			
二期	车库	5,801.87	7,091.17	9,096.75	1,886.20
	小计	81,104.40	7,091.17	9,096.75	1,886.20
三期	住宅		85,307.74	6,916.84	
三期	商业		9,937.68		
三期	车库		12,522.30	19,808.67	4,283.94
	小计		107,767.72	26,725.51	4,283.94
四期	公寓			40,567.00	10,141.75
四期	商业			13,388.83	3,347.21
四期	车库			8,212.11	7,921.71
	小计			62,167.95	21,410.66

营业成本预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年
	营业成本合计	43,293.70	54,127.15	45,673.84	11,059.06
一期	住宅	2,099.70			
一期	商业				
一期	车库	2,456.52	3,001.50	4,650.12	
	小计	4,556.22	3,001.50	4,650.12	
二期	住宅	33,709.00			
二期	商业	2,992.43			
二期	车库	2,036.06	2,487.82	3,192.29	661.50
	小计	38,737.49	2,487.82	3,192.29	661.50
三期	住宅		39,640.00	3,214.69	
三期	商业		4,558.13		
三期	车库		4,439.70	7,024.85	1,518.29
	小计		48,637.83	10,239.54	1,518.29
四期	公寓			18,701.40	4,673.11
四期	商业			6,111.40	1,527.11
四期	车库			2,779.09	2,679.06
	小计			27,591.89	8,879.27

营运资金预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	评估基准日	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年
	营运资金增加		-23,884.68	-19,553.58	3,738.29	3,313.46
	营运资金	37,386.20	13,501.52	-6,052.06	-2,313.77	999.69
1	货币资金	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00
2	存货	88,909.72	57,772.65	26,976.46	8,437.51	0.00
一	流动资产合计	89,909.72	58,772.65	27,976.46	9,437.51	1,000.00
1	应付票据\应付账款	9,586.65	7,849.24	4,399.64	387.61	0.00
2	预收款项	46,562.47	40,827.51	31,467.04	10,300.53	
3	应交税费	-3,625.92	-3,405.94	-1,838.48	1,062.83	-0.00
4	应付职工薪酬	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32
二	流动负债合计	52,523.52	45,271.13	34,028.52	11,751.29	0.32

非经营性资产负债评估明细表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆隆鑫锐智投资发展有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	备注
	非经营性资产负债净值合计	-9,380.95	-9,380.95	
1	其他应收款	308.81	308.81	
一	非经营性资产合计	308.81	308.81	
1	应付账款	418.32	418.32	
2	预收账款	70.00	70.00	
3	应交税费	-0.55	-0.55	
4	其他应付款	9,201.98	9,201.98	
二	非经营性负债合计	9,689.75	9,689.75	



证券期货相关业务评估资格证书

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

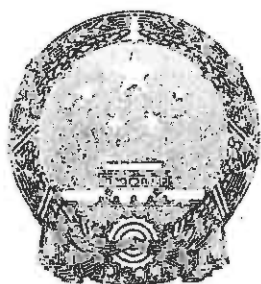
批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

序列号：000091

发证时间：二〇〇九年八月二十六日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日

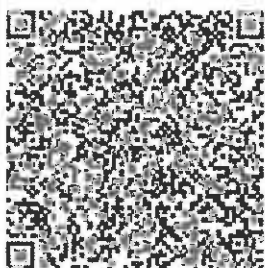




营业执照

渝中 (副本) 注册号 500103000044094 1-1-1

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营), 资产综合评估B级及资产评估咨询业务, 全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营), 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定, 房地产估价二级。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关

2014





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China



姓名:

性别:

身份证号:

机构名称:

批准机关:

证书编号:

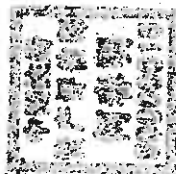
发证日期:

初次注册时间:

本人签名:

本人印鉴:

何书芳





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 50130013



姓名: 柏露

性别: 女

身份证号: 500222198510178129

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

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年6月27日

初次注册时间: 2013年6月21日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2014年3月31日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

2015年3月31日

检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日