

重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社中天物业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 253-5 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一五年十月



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	7
1、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	7
2、评估目的	29
3、评估对象和范围	29
4、价值类型及其定义	32
5、评估基准日	33
6、评估依据	33
7、评估方法	36
8、评估程序实施过程 and 情况	44
9、评估假设	46
10、评估结论	48
11、特别事项说明	51
12、评估报告使用限制说明	54
13、评估报告日	55
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;	
(二) 评估机构法人营业执照;	
(三) 签字注册资产评估师资格证书。	



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。



重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社中天物业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 253-5 号

重庆商社（集团）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，对重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的重庆商社中天物业发展有限公司股东全部权益在 2015 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆商社（集团）有限公司拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的重庆商社中天物业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商社中天物业发展有限公司的股东全部权益；评估范围是重庆商社中天物业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 7 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，重庆商社中天物业发展有限公司经审计的资产总额33,354.68万元，负债总额31,894.21万元，净资产1,460.47万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆商社中天物业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8,240.11万元，收益法的评估结论为8,877.97元，两种评估方法结论相差637.87万元，差异率为7.74%。

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，对于完工房地产项目，资产基础法根据预计销售总额，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于在建开发项目，资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法，即在评估时点，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、适当利润计算评估值，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、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），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，评估人员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，即重庆商社中天物业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为8,240.10万元（大写：捌仟贰佰肆拾万壹仟元整）。

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理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。



重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的
重庆商社中天物业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 253-5 号

重庆商社（集团）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，对重庆商社（集团）有限公司拟转让股权所涉及的重庆商社中天物业发展有限公司股东全部权益在 2015 年 7 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

本次资产评估项目的委托方为重庆商社（集团）有限公司。



1、公司名称：重庆商社（集团）有限公司（以下简称“商社集团”）

2、住 所：重庆市渝中区青年路18号

3、法定代表人：何谦

4、注册资本：53305.74 万元人民币

5、公司类型：有限责任公司（国有独资）

6、成立日期：1996年9月18日

7、营业期限：永久

8、经营范围：销售五金、交电、摩托车、汽车（不含九座及以下的乘用车）及零部件、饲料、装饰材料和化工产品、原料（不含危险化学品）、文化办公机械、照像器材、仪器仪表、化学试剂（不含危险化学品）、合成橡胶、金属材料（不含稀贵金属）、染料、地蜡、林化产品、日用化学品、食品添加剂、塑料原料，商品储存（不含危险品），自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（按资格证书核定的事项从事经营）

9、公司股东及持股比例情况

重庆市国有资产监督管理委员会持有商社集团100.00%股权

（二）被评估单位

本次资产评估的被评估单位为重庆商社中天物业发展有限公司。

1、基本情况

（1）公司名称：重庆商社中天物业发展有限公司（以下简称“中天物业”）

（2）住 所：重庆市渝中区五一路8号21、22楼

（3）法定代表人：张海波

（4）注册资本：贰仟肆佰万元整

（5）类 型：有限责任公司（法人独资）



(6) 成立日期: 1997 年 06 月 18 日

(7) 营业期限: 1997 年 06 月 18 日至永久

(8) 房地产开发企业资质等级: 二级

(9) 经营范围: 房地产开发; 建筑装修装饰工程专业承包贰级、钢结构工程专业承包叁级、建筑幕墙工程专业承包叁级 (以上经营范围按资质证书核定的范围及期限从事经营); 房屋出租; 销售: 日用百货、日用化学品、工艺美术品 (国家有专项规定的除外)。[以上范围法律、法规、国务院界定禁止经营的不得经营; 法律、法规、国务院决定规定应经审批而未获审批前不得经营]

(10) 股权结构: 截至评估基准日, 商社集团持有中天物业 100% 股权。

2、被评估单位历史沿革

中天物业由商社集团于 1997 年 6 月 18 日全额投资组建, 初始注册资本 2,000.00 万元, 出资方式: 货币 100.00 万元、房屋建筑物 1,914.0705 万元。具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

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		
重庆商社 (集团) 有限公司	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%	货币 100 万元; 房屋建筑物 1,914.0705 万元	重诚信验 [1997] 字第 23 号
合 计	2,000.00	100.00%	2,000.00	100.00%		

1999 年 11 月, 根据商社集团对中天物业增加资本投入的决定及相关批复, 中天物业增加注册资本 400.00 万元由商社集团以货币形式全额出资。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		
重庆商社(集团) 有限公司	2,000.00	100.00%	400.00	2,400.00	100.00%	货币 500 万元; 房 屋建筑物 1,914.0705 万元	华夏验 (1999) 025 号
合 计	2,000.00	100.00%	400.00	2,400.00	100.00%		

2006 年 3 月, 根据中天物业股东决定, 由于实物投资部分未办理过户手续, 中天物业将注册资本由 2,400.00 万元减少为 500.00 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		
重庆商社(集团) 有限公司	2,400.00	100.00%	-1,900.00	500.00	100.00%	货币	普华(2006) 验字第 32 号
合 计	2,400.00	100.00%	-1,900.00	500.00	100.00%		

2006 年 6 月, 根据中天物业股东决定, 中天物业增加注册资本 1,900.00 万元, 全部由商社集团以货币方式投入, 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		
重庆商社(集团) 有限公司	500.00	100.00%	1,900.00	2,400.00	100.00%	货币	普华(2006) 验字第 34 号
合 计	500.00	100.00%	1,900.00	2,400.00	100.00%		

截至评估基准日 2015 年 7 月 31 日, 中天物业股权结构如下:



股东名称	出资额 (万元)	占注册资本比例
重庆商社 (集团) 有限公司	2,400.00	100.00%
合 计	2,400.00	100.00%

3、中天物业对外投资情况

中天物业共拥有控股子公司 3 家，被投资单位基本情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	企业全称	简称	注册地	注册资本	持股	成立
					比例	日期
1	重庆商社物业管理有限公司	商社物管	重庆	300.00	100.00%	2004/8/9
2	重庆市铜梁县中天实业有限公司	铜梁中天实业	重庆	1,000.00	100.00%	2014/3/21
3	重庆赛菲特消防技术服务有限责任公司	赛菲特消防	重庆	450.00	60.00%	2014/7/4

控股子公司基本情况：

(1) 商社物管：公司成立于 2004 年 8 月 9 日，注册资本 300.00 万元，中天物业持有 100.00% 股权，位于重庆市渝中区青年路 18 号 21 楼。经营范围：物业管理（凭资质许可证核定期限从事经营）；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；房屋租赁；零售：百货；房地产经纪、咨询（取得资质许可后方可执业）；停车场服务。[以上范围法律、法规禁止的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营]

(2) 铜梁中天实业：公司成立于 2014 年 3 月 21 日，注册资本 1,000.00 万元，中天物业持有 100.00% 股权，位于重庆市铜梁县东城街道办事处东莘路 599 号 2 幢 1-2 号（仅限用于行政办公、通讯联络）。经营范围：房地产开发经营（待取得许可证后方可经营）；房屋租赁；销售：日用百货、汽车（不含九座及九座以下乘用车）；从事建筑相关业务（凭相关许可或资质证书置业）。

其在开发项目为铜梁商社汇·购物中心，该项目位于重庆市铜梁县新城核心商圈 B-2 地块，项目东面及南面临商业步行街，西面及北面临商圈环道，



地理位置较好，市政设施完善，整体环境良好。项目总用地 22,508.00 平方米（约 33.76 亩），建设规模 139,014.11 平方米，该项目共由 1 号楼（自营商铺）、2 号楼（主力百货及办公）两部分构成，地下 3 层：负 1 层为大型超市、超外商铺及配套车库，负 2 层至负 3 层为配套车库及设备房，地上裙楼部分由 1 至 6 层主力百货及自营商业组成，办公塔楼位于 2 号楼裙楼之上，共 19 层。铜梁商社汇·购物中心已于 2015 年 9 月 2 日取得《重庆市房产面积测算报告书（预售）》，根据预测报告，铜梁商社汇·购物中心总建筑面积为 142,717.45 平方米，可售面积为 142,050.05 平方米，其中：商业（裙楼）87,213.33 平方米、办公用房（塔楼）21,106.48 平方米、地下车库 33,730.24 平方米。

铜梁中天实业已于 2015 年 10 月与重庆百货大楼股份有限公司签订《经营场地租赁合同》，协议约定租赁期限为 20 年。

铜梁中天实业已于 2015 年 9 月与重庆越界影院有限公司签订《租赁合同》，协议约定租赁期限为 15 年。

（3）赛菲特消防：公司成立于 2014 年 7 月 4 日，注册资本 450.00 万元，中天物业持有 60.00% 股权、重庆金汇暖通设备有限公司持有 40.00% 股权，位于重庆市渝中区五一路 8 号 A 塔名义层第 21 层。经营范围：建筑消防设施维护保养；从事建筑相关业务（取得相关资质许可后方可执业）；消防设施的检测。[以上范围法律、法规、国务院决定禁止经营的不得经营；法律、法规、国务院决定应经审批而未获审批前不得经营]

5、中天物业近年资产、财务、经营状况及会计政策

（1）资产、财务、经营状况

中天物业经中国注册会计师审计后的最近三年一期的主要财务指标如下：



金额单位：人民币万元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
资产总额	102,701.30	212,183.56	226,825.30	33,354.68
负债总额	98,858.26	208,457.76	224,700.91	31,894.21
所有者权益	3,843.04	3,725.80	2,124.40	1,460.47
项 目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-7 月
营业收入	2,551.70	3,232.99	33,503.59	14,920.10
营业成本	1,693.02	2,541.63	24,149.97	11,835.39
营业利润	-658.14	-1,194.25	-1,567.91	-1,661.52
利润总额	695.67	312.64	-1,576.94	-1,651.07
净 利 润	520.74	-17.28	-1,575.49	-1,653.64

(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	应纳税营业额	3% (建安收入)、5% (商品房销售收入)
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额； 预缴计税依据：预收商品房款	按超率累进税率 30%-60%；预缴：1%-3.5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

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	人民币 10 万元以上 (含) 的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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的未来现金流量现值存在显著差异。



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

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, 以下同)	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	可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	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、开发成本以及在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

②存货的计价方法

发出存货采用加权平均法。

③存货可变现净值的确定依据

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。

5) 固定资产折旧年限、残值率、折旧率为：

固定资产类别	预计使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	35-50	3	1.94-2.77
运输工具	10	3	9.70
办公设备	5-10	3	9.70-19.40

4、中天物业主要资产情况及项目情况

(1) 资产情况

截至评估基准日，中天物业经中国注册会计师审计后的资产总额 33,354.68 万元，其中货币资金 2,185.21 万元、应收账款 3,161.85 万元、预付账款 140.07 万元、其他应收款 11,925.38 万元、存货 12,399.24 万元、其他流动资产 703.81 万元、长期股权投资 1,570.00 万元、固定资产 1,261.11 万元、无形资产 5.29 万元、递延所得税资产 2.73 万元；负债总额 31,894.21 万元，全部为流动负债；所有者权益为 1,460.47 万元。

(2) 项目情况

中天物业成立至今，开发的房地产项目有浩月大厦（2000 年至 2002 年）、中天·香悦华府（2000 年至 2003 年）、中天·阳光美地（2002 年至 2007 年，目前尚有少数车位未售）、中天·时代广场（2006 年至 2009 年）、2010 年至今与重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司联合开发了 16 万平方米的商社汇·巴南项目。

商社汇·巴南项目总占地面积 24,023.00 平方米，约合 36.03 亩，系 2010 年 2 月由中天物业与重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司（以下简称“新世纪连锁”）共同通过公开竞争、公开招标的方式取得。商社汇·巴南项目



分为两期开发，其中商社汇·巴南项目一期包括购物中心及住宅，购物中心于2013年11月8日开业（该购物中心及其地下车库均已无偿划转给商社集团）；商社汇·城品住宅项目约5.7万平方米，已于2014年10月28日交房，截至目前尚有部分房源未售。商社汇·巴南项目二期为在建开发项目，该项目位于重庆市巴南区鱼洞新市街80号，商社汇·巴南购物中心（一期）与下河路之间、其东、南面紧邻商社汇·巴南购物中心（一期），西面为下河路，北面为住宅区。

根据中天物业与新世纪连锁签订的《巴南商业中心联建分配协议》，约定新世纪连锁不参与商社汇·巴南项目（二期）的分配。商社汇·巴南商业中心（二期）项目总建筑面积约12,162.44平方米，可售面积为11,593.64平方米，按用途分类，其中商业8,834.06平方米、车库2,759.58平方米。截至评估基准日，该项目正在建设中，已取得《重庆市房产面积预测算报告》，预计2016年6月交房。

截至评估基准日，商社汇·巴南商业中心（二期）具体情况如下：

1) 国有土地使用权出让合同（合同编号渝地（2010）合字（巴南）第54号

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
BN-1-19	巴南区李家沱 鱼洞组团 o03-1/01宗地	21,170.00	22,000.00	105,850.00	商业: 39,000.00	无	≤ 50%	25% ≥
					住宅: 66,850.00			

注：以上信息为商社汇·巴南项目一期与商社汇·巴南项目二期共有。

2) 国有土地使用权出让合同（合同编号渝地（2010）合字（巴南）第54号的修改协议

2014年4月签订的《重庆市国土资源和房屋管理局、重庆商社中天物业



发展有限公司、重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司关于渝地（2010）合字（巴南）第 54 号国有建设用地使用权出让合同部分条款的修改协议》，协议约定宗地总面积为 24,023.00 平方米，宗地出让价 28,365.00 万元，用地性质：居住、商业，宗地建筑总面积 170,654.20 平方米，其中地上建筑面积 116,406.10 平方米（商业 49,953.84 平方米、住宅 65,542.33 平方米、工业 909.93 平方米）；地下建筑面积 54,248.10 平方米（商业 17,945.58 平方米、车库 33,515.33 平方米、工业 2,787.19 平方米）。

注：以上信息为商社汇·巴南项目一期与商社汇·巴南项目二期共有。

3) 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)	土地使用用途	土地使用权终止日期
1	202D 房地证 2014 字第 00915 号	巴南区鱼洞 新市街 80 号	重庆商社中天物业 发展有限公司、重 庆商社新世纪百货 连锁经营有限公司	出让	13,575.00	居住、商业 用地	商业至 2050 年 3 月 30 日止， 住宅至 2060 年 3 月 30 日止
	合 计				13,575.00		

该证登记日期为 2014 年 11 月 24 日，根据附图信息用地面积总计 24,023.00 平方米，其中已建好的商社汇·巴南项目一期已售房源办证土地面积 10,448.00 平方米，余下土地使用权面积 13,575.00 平方米。

注：以上信息为商社汇·巴南项目一期与商社汇·巴南项目二期共有。

4) 建设用地规划许可证情况

序号	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
1	地字第 500113201400519	巴南区鱼 洞新市街 80 号	24,019.00	116,391.00	R2-二类 居住用 地，B1- 商业用地	不大于 5	不大于 50%	不小 于 25%	/	/
		合 计	24,019.00	116,391.00						

注：以上信息为商社汇·巴南项目一期与商社汇·巴南项目二期共有。



5) 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 500113201500030 号	巴南商业中心	巴南区鱼洞新市街 80 号	12,035.41
合 计				12,035.41

6) 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)
500113201505290101	2015/05/29	重庆商社中天物业发展有限公司、重庆商社新世纪百货连锁经营有限公司	巴南商业中心 (二期)	巴南区鱼洞新市街	12,035.41
合 计					12,035.41

7) 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 (2015) 预字第 (592) 号	巴南商业中心 商社汇二期	商社汇二期	8,834.06	非住宅	2015/08/12
合 计				8,834.06		

注：证载售房企业为中天物业，联建单位为新世纪连锁。

8) 已取得的预售测绘报告情况

项目名称	商社汇·巴南商业中心 (二期)
测绘报告类型	预售测绘报告
总建筑面积 (m ²)	12,162.44
可售面积 (m ²)	11,593.64
其中：商业	8,834.06
车库 (含库房)	2,759.58

9) 中天物业申报可售面积



中天物业根据资料取得情况及数据的准确程度, 结合企业实际, 最终确定商社汇·巴南商业中心(二期)可售面积申报如下:

业 态	面 积	面积来源
商 业	8,834.06	预售测绘报告
车 库	2,759.58	预售测绘报告
合 计	11,593.64	

10) 项目优势分析

① 区位优势

商社汇·巴南商业中心(二期)位于重庆市巴南区鱼洞新市街, 巴南区交通便捷, 重庆内环高速公路、绕城高速公路以及渝黔高速公路(重庆经贵阳至广西北海)、渝湘高速公路(重庆至长沙)、南涪高等级公路以及区政府所在地到市中心的城市一级主干道渝南大道、渝南分流道和 210 国道、省道渝道路等贯穿全境; 李家沱、马桑溪和鱼洞长江大桥等 3 座长江大桥沟通南北; 重庆轻轨 2 号、3 号、8 号线延伸到巴南, 并形成环状网络; 巴滨路已于 2012 年 5 月通车; 佛尔岩综合滚装码头已建成使用, 构筑了便捷的立体交通网络。

② 配套优势

结合商社汇购物中心打造, 可增强本项目辐射力和影响力。

(四) 房地产开发行业分析

1、国家、地区经济形势及未来发展趋势

(1) 国家宏观经济形势

改革开放以来, 我国经济稳步增长, 近 20 多年来年均增长速度超过 9%, 成为世界上经济增长速度最快的国家之一。虽然 2008 年下半年以来全球经济危机对我国经济发展造成一定不利影响, 然而我国采用积极的财政政策和适度宽松的货币政策进行宏观经济调控, 并采取一系列措施刺激经济的发展,



使经济增速和对外贸易下滑态势得到缓解并逐步平稳回升。

2013 年,面对极为错综复杂的国内外形势,党中央、国务院团结带领全国各族人民,深入贯彻落实党的十八大精神,坚持稳中求进的工作总基调,坚定不移推进改革开放,科学创新宏观调控方式,国民经济呈现稳中有进,稳中向好的发展态势。初步核算,全年国内生产总值 568845 亿元,按可比价格计算,比上年增长 7.7%。分季度看,一季度同比增长 7.7%,二季度增长 7.5%,三季度增长 7.8%,四季度增长 7.7%。分产业看,第一产业增加值 56957 亿元,增长 4.0%;第二产业增加值 249684 亿元,增长 7.8%;第三产业增加值 262204 亿元,增长 8.3%。

2014 年,面对复杂多变的国际环境和艰巨繁重的国内发展改革稳定任务,党中央、国务院坚持稳中求进工作总基调,牢牢把握发展大势,全力深化改革开放,着力创新宏观调控,奋力激发市场活力,努力培育创新动力,国民经济在新常态下保持平稳运行,呈现出增长平稳、结构优化、质量提升、民生改善的良好态势。

根据国家统计局对 2014 年 GDP 的初步核实数据,2014 年 GDP 现价总量为 636139 亿元,增长速度为 7.3%。其中,第一产业增加值为 58336 亿元,增长速度为 4.1%。第二产业增加值为 271764 亿元,增长速度为 7.3%。第三产业增加值为 306038 亿元,增长速度为 7.8%。按初步核实数计算的三次产业结构,第一产业占 9.2%,第二产业占 42.7%,第三产业占 48.1%。

2015 年上半年,面对复杂的国内外经济环境和不断加大的下行压力,党中央、国务院坚持稳中求进的工作总基调,科学精准实施宏观调控,坚定不移推进体制改革与制度创新,国民经济运行处在合理区间,主要指标逐步回暖,呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。初步核算,上半年国内生产总值 296868 亿元,同比增长 7.0%。分季度看,一季度同比增长 7.0%,二季度增长



7.0%。分产业看，第一产业增加值 20255 亿元，同比增长 3.5%；第二产业增加值 129648 亿元，增长 6.1%；第三产业增加值 146965 亿元，增长 8.4%。从环比看，二季度国内生产总值增长 1.7%。

（2）地区经济形势及未来发展趋势

2014 年，面对错综复杂的国内外形势，重庆市委、市政府带领全市人民深入贯彻落实中央各项决策部署，紧紧围绕“科学发展、富民兴渝”总任务，大力实施五大功能区域发展战略，全面深化改革开放，着力稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险，在新常态中奋发有为，在转型发展中提质增效，全市经济稳中向好，各项事业全面进步，社会和谐稳定。

根据《2014 年重庆市国民经济和社会发展统计公报》，重庆市国民经济保持稳定增长。初步核算，全年实现地区生产总值 14265.40 亿元，比上年增长 10.9%。其中，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%。三次产业结构比为 7.4：45.8：46.8。非公有制经济实现增加值 8750.14 亿元，增长 11.1%，占全市经济的 61.3%。按常住人口计算，全市人均地区生产总值达到 47859 元（7791 美元），比上年增长 10.0%。

2015 年以来，重庆市委、市政府坚持稳中求进工作总基调，主动适应经济发展新常态，努力培育新常态下经济发展的新机制、新动力，把转方式调结构放到更加重要的位置，不断加强经济运行调度，着力提高经济发展的质量和效益。总体来看，全市经济运行平稳健康，主要指标在全国经济下行压力较大的背景下保持相对平稳。初步核算，上半年，全市实现地区生产总值 7237.90 亿元，同比增长 11.0%，较全国高 4.0 个百分点。

2015 年上半年全市经济运行呈现八大特点：一是农业生产稳定向好，畜牧业实现平稳发展；二是工业经济稳定增长，企业效益持续提高；三是固定



资产投资保持平稳，商品房销售逐步回升；四是社会消费平稳增长，市场消费多点支撑；五是对外贸易增速回落，一般贸易快速增长；六是居民消费价格温和上涨，工业生产者价格小幅下跌；七是财政收入保持稳定，金融运行总体平稳；八是就业形势总体稳定，城乡居民收入稳步提高。下一阶段，随着全市改革开放步伐的不断加快，各项稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险政策措施的不断综合平衡，重庆经济增长有望继续保持平稳发展的良好态势。

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。

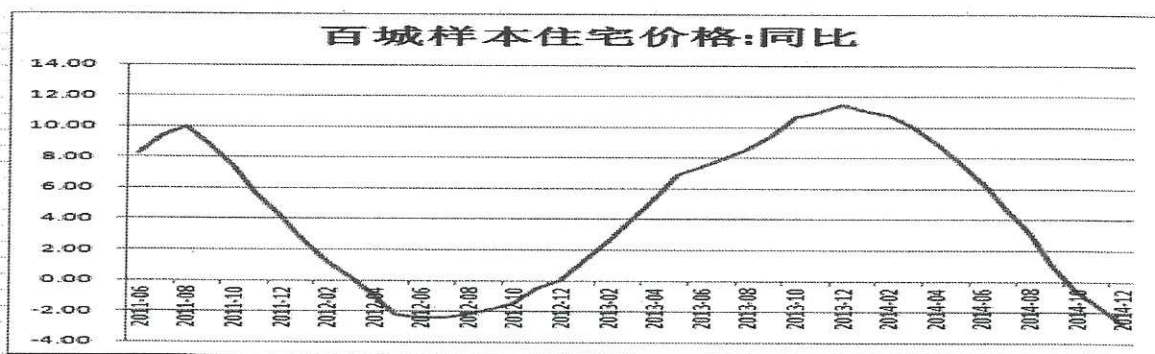
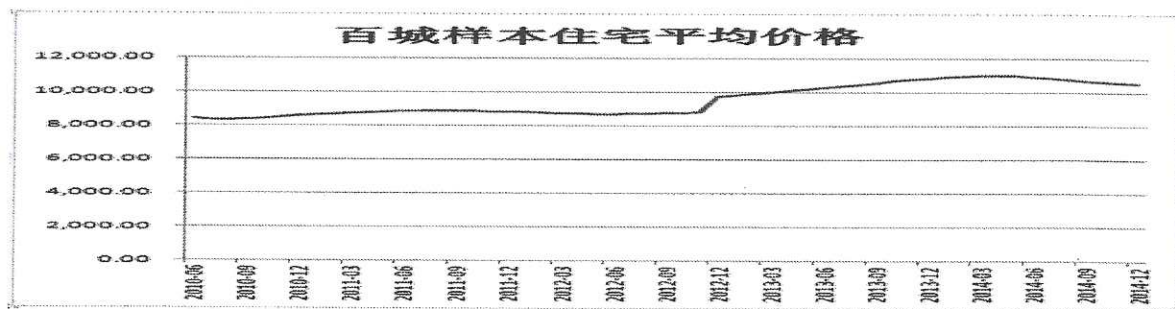
1978 年-1997 年，中国房地产业在探索中发展，伴随改革开放的脚步踏上了发展壮大的坦途。1998 年-2004 年，房改理顺市场化机制，房地产业迎来高速发展期。国家一系列配合房地产市场化的金融政策极大的刺激了房地产的需求，房地产行业开始了腾飞式的增长。2005 至今，房产市场量价齐升。自 2005 年开始，房价在近 9 年间涨势惊人，各主要城市的房价平均涨幅大约在 200%到 500%之间。

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。

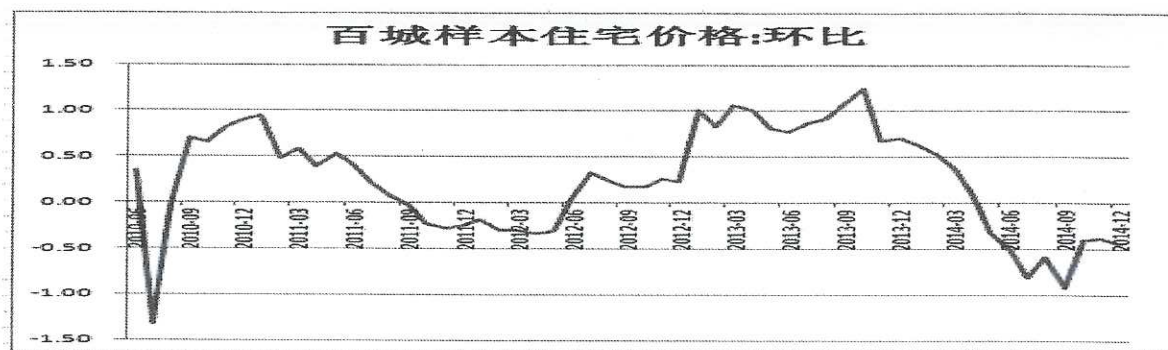


但房地产市场在高速发展的过程中，暴露出很多问题。首先，供给的结构性矛盾突出，高档住宅供给过剩，而面向中低收入群体的经济适用房短缺。其次，地区性房价不均衡，部分城市房价上涨过快，房价收入比远远超出正常范围。其三，房地产信贷随着土地交易的火爆产生高速增长，是房地产开发的主要资金来源，在银行体系内形成了很大的坏账压力。为解决这些问题，自 2005 年以来，中央政府陆续出台政策对房地产市场进行调控。

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

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
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



政 策	内 容	影 响
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

在房地产行业发展初期，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之间的关系



委托方商社集团持有被评估单位 100.00%的股权。

(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

为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的中天物业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中天物业的股东全部权益价值。

本次资产评估范围为中天物业申报的全部资产和负债。根据中天物业经注册会计师审计后的财务报表，截至 2015 年 7 月 31 日，中天物业资产总额 33,354.68 万元，负债总额 31,894.21 万元，净资产 1,460.47 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	30,515.55	
货币资金	2,185.21	
应收账款	3,161.85	
预付账款	140.07	
其他应收款	11,925.38	
存货	12,399.24	
其他流动资产	703.81	



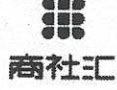
资产类型	账面金额	备 注
二、非流动资产合计	2,839.13	
长期股权投资	1,570.00	
固定资产	1,261.11	
无形资产	5.29	
递延所得税资产	2.73	
三、资产总计	33,354.68	
四、流动负债合计	31,894.21	
应付账款	9,265.87	
预收款项	760.80	
应付职工薪酬	554.12	
应交税费	89.52	
其他应付款	21,223.90	
五、非流动负债合计	-	
六、负债总计	31,894.21	
七、净资产（所有者权益）	1,460.47	

账外无形资产情况:

截至评估基准日,中天物业已取得的国内注册商标如下:

序号	商标图像	国际分类号	注册号	核定使用商品	注册有效期限
1		30	11717855	咖啡; 茶; 糖果; 糕点; 粽子; 谷类制品; 以谷物为主的零食小吃; 调味品; 谷粉质食品; 月饼 (截止)	2014 年 4 月 14 日至 2024 年 4 月 13 日止
2		43	9229034	住所 (旅馆、供膳寄宿处); 咖啡馆; 餐厅; 饭店; 快餐馆; 酒吧; 茶馆; 提供野营场地 设施; 会议室出租; 柜台出租 (截止)	2012 年 5 月 28 日至 2022 年 5 月 27 日止
3		45	11723464	安全及防盗报警系统的监控; 家务服务; 服 装出租; 婚姻介绍; 计划和安排婚礼服务; 诉讼服务; 替代性纠纷解决服务; 保险箱出 租; 社交护送 (陪伴); 交友服务 (截止)	2014 年 4 月 14 日至 2024 年 4 月 13 日止
4		29	11717788	肉; 家禽 (非活); 腌腊肉; 香肠; 鱼 (非 活); 腌制蔬菜; 蛋; 牛奶; 干食用菌; 豆 腐制品 (截止)	2014 年 4 月 14 日至 2024 年 4 月 13 日止



序号	商标图像	国际分类号	注册号	核定使用商品	注册有效期限
5		40	11723306	打磨；金属处理；纺织品精加工；木器制作；书籍装订；服装制作；印刷；净化有害材料；空气净化；艺术品装框（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
6		31	11717896	谷（谷类）；植物；活家禽；活鱼；新鲜水果；新鲜蔬菜；植物种子；饲料；树木；自然花（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
7		16	11717585	纸；纸餐巾；日历；印刷出版物；杂志（期刊）；报纸；包装用纸袋或塑料袋（信封、小袋）；文具；书写工具；绘画材料（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
8		24	11717702	桌布（非纸质）；门帘；纺织品毛巾；浴巾；被子；床单和枕套；毛巾被；枕巾；毛毯；睡袋（被子替代物）（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
9		37	11723206	建筑；商品房建造；室内装潢；电器设备的安装和修理；加热设备安装和修理；汽车保养和修理；清洗衣服；消毒；电梯安装和修理；喷涂服务（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
10		35	11723155	进出口代理；替他人推销；市场营销；替他人采购（替其他企业购买商品或服务）；特许经营的商业管理；饭店商业管理；商业管理和组织咨询；广告；人事管理咨询；会计（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
11		41	9229030	学校（教育）；安培和组织大会；组织文化或教育展览；组织表演（演出）；公共游乐场；娱乐；俱乐部服务（娱乐或教育）；提供卡拉OK服务；夜总会；健身俱乐部（截止）	2012年5月28日至2022年5月27日止
12		44	11723420	疗养院；饮食营养指导（截止）	2014年6月7日至2024年6月6日止
13		39	11723252	运输；物流运输；礼品包装；船只运输；仓库出租；汽车出租；停车场服务；观光旅游；旅行社（不包括预定旅馆）；旅行预订（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止



序号	商标图像	国际分类号	注册号	核定使用商品	注册有效期限
14		32	11717959	啤酒；矿泉水（饮料）；无酒精饮料；无酒精果汁饮料；植物饮料；蔬菜汁（饮料）；纯净水（饮料）；豆类饮料；奶茶（非奶为主）；饮料制作配料（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止
15		36	9229024	保险；金融服务；不动产出租；不动产代理；住房代理；不动产经纪；不动产管理；商品房销售；经纪；信托（截止）	2012年5月28日至2022年5月27日止
16		11	11717492	灯；水管龙头；燃气炉；煤气热水器；冰箱；空气调节设备；盥洗盆（卫生设备部件）；消毒碗柜；电暖器；水暖装置用管子零件（截止）	2014年4月14日至2024年4月13日止

委托评估对象和评估范围与商社集团委托的评估对象完全一致，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，评估中天物业股东全部权益价值。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，评估目的系为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的中天物业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 7 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

重庆商社（集团）有限公司第五届董事会第二十次会议决议通过的《重庆商社（集团）有限公司关于转让资产的请示》。

（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、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 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、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第 3 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、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)；

14、《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)；

15、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—业务约定书》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

10、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

11、《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号)；

12、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

15、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)；

16、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、中天物业提供的公司章程、营业执照、资质证书、验资报告和股权转让协议；

2、中天物业提供的评估基准日资产负债申报明细表；

3、中天物业提供的土地使用权证、规划许可证、施工许可证、预售许可证等复印件；

4、中天物业提供的有关资产、负债财务资料及审计报告；

5、中天物业提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

● 资产基础法适用的取价依据

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《2015 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。

● 收益法适用的取价依据

- 1、中天物业近几年的历史财务资料、审计报告和相关调查资料;
- 2、中天物业各项目公司盈利预测申报表;
- 3、评估人员调查获取的市场相关信息;
- 4、中天物业未来发展规划;
- 5、评估人员从相关网站收集的有关询价资料和参数等资料;
- 6、中天物业房地产开发项目开发进度、付款进度、销售回款进度等资料。

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。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

企业价值评估中的资产基础法，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

由于中天物业主要从事房地产开发项目与承接建筑装修装饰工程，其在



开发房地产项目位于重庆市巴南区、承接的建筑装修装饰工程主要为商社集团内部关联单位项目，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与中天物业类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定中天物业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，我们认为中天物业项目规划明确，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，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。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，分别采用了不同的评估方法，具体如下：

1、房屋建筑物

评估人员根据中天物业房屋建筑物的实际用途及收集的资料，采用成本法进行评估。

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

评估值 = 重置全价 $\times$ 成新率



重置全价=重置单价×建筑面积

2、设备

中天物业的设备主要为电子办公设备和车辆。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、存货

(1) 产成品（库存商品）

中天物业产成品（库存商品）主要为前期开发的中天·阳光美地尚未出售的车库。对于该部分存货，评估人员按基准日市场销售收入减去营业费用、管理费用、全部税金和适当数额的税后净利润后确定评估值。

(2) 在产品

● 房地产项目

中天物业在产品为尚在开发中的商社汇·巴南项目二期、已交房未办理竣工结算的商社汇·巴南项目一期未售住宅部分的开发成本。截至评估基准日，商社汇·巴南项目二期正在建设，预计2016年6月竣工。

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、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 - 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

评估人员根据中天物业提供的开发项目成本概（预）算资料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，中天物业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

评估人员按中天物业适用的 25% 的所得税率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净资产收益率等情况合理确定适当比例的利润扣除。

● 装修装饰工程项目

经评估人员对中天物业该部分存货核算以及工程项目实际情况的了解，本次评估，评估人员以工程项目截至评估基准日的实际状态为结点进行评估，了解项目基准日状态下对应的收入、成本以及税金情况。

对于完工程度低于 30% 的工程项目，评估人员以核实后的账面价值确定评估值。

对于已完工或完工程度高于 30% 的工程项目，评估人员按项目未来工程结算收入减去尚需支付的成本、营业费用、营业税金和适当数额的税后净利润后确定评估值。评估公式如下：



存货项目评估值=项目未来工程结算收入-尚需支付的成本-营业税金及附加-营业费用-所得税-应扣减的适当利润

3、无形资产

中天物业无形资产包括办公软件、注册商标。

对办公软件，评估人员以核实后账面值为评估值。

对注册商标，评估人员采用成本法按照其设计成本、商标注册费、商标代理费之和作为评估值。

4、长期股权投资

中天物业长期股权投资为对全资子公司、控股子公司的投资。评估人员对被投资企业进行整体评估，以被投资企业股东权益评估值乘以中天物业持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。

5、其他资产及债权债务

评估人员主要审核其他资产及债权、债务的真实性、合法性，在清查核实的基础上，确定评估值。其中：

对于应收款项，评估人员首先抽取金额较大、账龄较长的明细账户进行函证，并采取替代程序来证实余额的真实性；其次对各明细账户进行账龄分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。

对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

● 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

中天物业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：为权益折现率

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

中天物业主要从事房地产开发。对于房地产开发业务，考虑到中天物业的持续经营受未来能否获取开发土地使用权的制约，本次评估假设中天物业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，项目开发完成后对残余固定资产及营运资金现值进行收回。

（三）评估结论确定的方法



本次评估目的系为商社集团拟转让股权，提供拟转让股权所涉及的中天物业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，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程 and 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，按照商社集团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、由中天物业提供的信息资料为可信的和准确的。

2、中天物业持续经营，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、本次资产评估假设中天物业以现有取得的土地使用权进行开发，在开发并销售完房地产项目后，不考虑新的房地产项目的开发。

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 7 月 31 日，中天物业经审计后的资产总额为 33,354.68 万元，负债总额为 31,894.21 万元，净资产为 1,460.47 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 40,134.31 万元；负债评估值为



31,894.21万元，净资产（即股东全部权益）评估值为8,240.10万元。评估增值额为6,779.63万元，增值率为464.21%。

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7月31日

被评估单位：重庆商社中天物业发展有限公司

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	30,515.55	30,902.38	386.83	1.27
2 非流动资产	2,839.13	9,231.93	6,392.80	225.17
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	1,570.00	7,082.92	5,512.92	351.14
7 投资性房地产				
8 固定资产	1,261.11	2,139.56	878.45	69.66
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	5.29	9.45	4.16	78.64
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	2.73	0.00	-2.73	-100.00
19 其他非流动资产				
20 资产总计	33,354.68	40,134.31	6,779.63	20.33
21 流动负债	31,894.21	31,894.21	0.00	0.00
22 非流动负债				
23 负债合计	31,894.21	31,894.21	0.00	0.00
24 净资产（所有者权益）	1,460.47	8,240.10	6,779.63	464.21



评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估，评估增值6,779.63万元，增值率为464.21%。增值原因如下：

(1) 存货

中天物业存货评估增值 375.90 万元，增值率为3.03%。存货账面价值反映项目开发成本，本次评估系采用假设开发法，根据基准日市场价格扣除尚需支付的成本、费用、税金及适当利润后得出评估值。

(2) 长期股权投资评估增值 5,512.92 万元，增值率为351.14%，评估人员对被投资企业进行整体评估，以被投资企业股东全部权益评估值乘以中天物业持有的股权比例，确定长期股权投资的评估值。本次评估增值主要系对铜梁中天实业的长期股权投资评估增值，铜梁中天实业主要为房地产开发项目公司，其在开发项目为铜梁商社汇·购物中心。

(3) 房屋建筑物

中天物业房屋建筑物评估增值 878.46 万元，增值率为69.66%。中天物业房屋建筑物主要是前期开发项目企业自持部分，由于房屋修建时间较早，且账面价值系根据会计政策计提折旧后的价值，故账面价值较低。近年来，重庆市商业用房价格涨幅较大，本次评估按照现时条件下市场价格对其进行评估，导致评估增值。

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，中天物业股东全部权益按收益法评估的结果为 8,877.97 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8,240.10万元，收益法的评估结论为 8,877.97 万元，两种评估方法结论相差 637.87 万元，差异率为 7.74%。



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，对于完工房地产项目，资产基础法根据预计销售总额，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于在建开发项目，资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法，即在评估时点，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、适当利润计算评估值，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、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），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，评估人员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，即重庆商社中天物业发展有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为8,240.10万元（大写：捌仟贰佰肆拾万壹仟元整）。

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，但不对其法律权属提供保证。

(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) 中天物业与新世纪连锁共同通过公开竞争、公开招标的方式取得的土地使用权，根据双方于2010年9月6日签订的《建设项目代建合同》约定，土地使用权新世纪连锁占20%、中天物业占80%，新世纪连锁委托中天物业完成巴南区“巴南商业中心”工程建设管理代理工作。



根据双方于 2013 年 5 月 5 日签订的《巴南商业中心联建分配协议》，约定新世纪连锁不参与商社汇·巴南项目（二期）的分配。

（六）根据重庆商社（集团）有限公司第五届董事会第二十次会议决议通过的《重庆商社（集团）有限公司关于转让资产的请示》，中天物业在本次股权转让前，以 2015 年 7 月 31 日为基准日先无偿划转重庆商社中天实业有限公司 100% 股权、巴南商社汇一期商业房产（裙楼、车库）、中天物业商业管理分公司到商社集团。基准日后，上述无偿划转的股权（资产）形成的权利、义务等均由商社集团享有或承担，巴南商社汇一期商业房产无偿划转可能需要缴纳的土地增值税等税费，由商社集团承诺承担。

（七）中天物业控股子公司-铜梁中天实业租赁事项

铜梁中天实业已于 2015 年 10 月与重庆百货大楼股份有限公司签订《经营场地租赁合同》，协议约定租赁期限为 20 年。

铜梁中天实业已于 2015 年 9 月与重庆越界影院有限公司签订《租赁合同》，协议约定租赁期限为 15 年。

评估人员根据企业提供的现金流预算表结合租赁协议的约定对未来现金流量进行估算。

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

（九）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股权转让可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

（十）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。

（十一）评估基准日至评估报告出具日之间，我们未发现中天物业存在其他可能引起评估结论发生重大变化的期后事项。

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 7 月 31 日至 2016 年 7 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。



(五) 因评估程序受限造成评估报告使用的限制。
无。

十三、评估报告日

本资产评估报告书最终形成日期为 2015 年 10 月 24 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:



二〇一五年十月二十四日