



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、产权持有人、被评估单位和其他评估报告使用人	7
2、评估目的	34
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	36
6、评估依据	36
7、评估方法	40
8、评估程序实施过程 and 情况	49
9、评估假设	51
10、评估结论	53
11、特别事项说明	57
12、评估报告使用限制说明	59
13、评估报告日	59
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
重庆联隆房地产开发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 37-1 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联隆房地产开发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，提供重庆联隆房地产开发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联隆房地产开发有限公司的股东全部权益；评估范围是重庆联隆房地产开发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，重庆联隆房地产开发有限公司经审计的资产总额 74,486.13 万元，负债总额 53,157.84 万元，净资产 21,328.29 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆联隆房地产开发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 36,096.93 万元，收益法的评估结论为 38,258.11 万元，两种评估方法结论相差 2,161.18 万元，差异率为 5.99%。

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相对较短,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,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,即重庆联隆房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为 36,096.93 万元(大写:叁亿陆仟零玖拾陆万玖仟叁佰元整)。

重要提示:

1、本报告评估结果经国有资产监督管理机构备案或核准后,自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时,可以评估结果作为作价的参考依据,超过一年则需重新进行资产评估。

2、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、评估对象的产权所有者及其控制人、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。**



重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的
重庆联隆房地产开发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 37-1 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联隆房地产开发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。

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）



(三) 被评估单位

本次资产评估的被评估单位为重庆联隆房地产开发有限公司。

1、基本情况

(1) 公司名称: 重庆联隆房地产开发有限公司 (以下简称“联隆地产”)

(2) 住 所: 重庆市梁平县梁山镇名豪商贸区 30 幢 1 层 4 号

(3) 法定代表人: 雷晓阳

(4) 注册资本: 贰亿元整

(5) 公司类型: 有限责任公司 (法人独资)

(6) 经营范围: 房地产开发、销售 (凭资质证书执业); 物业管理 (按资质证书核定项目承接业务)、停车服务。(以上经营范围国家法律、法规规定需审批许可的, 未取得审批许可前不得经营; 法律、法规禁止的不得经营)

(7) 成立日期: 2011 年 3 月 23 日

(8) 营业期限: 2011 年 3 月 23 日至永久

(9) 房地产开发企业资质等级: 三级

(10) 股权结构: 截至评估基准日, 新拓投资持有联隆地产 100.00% 股权。

2、被评估单位历史沿革

联隆地产成立于 2011 年 3 月, 初始注册资本人民币 2,000.00 万元。具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	注册资本		出资方式	验资报告
	金 额	占注册资本 总额比例		
重庆市新城开发建设股份 有限责任公司	2,000.00	100.00%	货币	重和验(2011) 第 0012 号
合 计	2,000.00	100.00%		

2011 年 7 月, 经联隆地产股东会决定通过, 联隆地产申请增加注册资本人民币 8,000.00 万元, 具体情况如下:



金额单位: 人民币万元

股东名称	新增注册 资本	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		
重庆市新城开发建设股份 有限责任公司	8,000.00	10,000.00	100.00%	货币	重和验(2011) 第 0064 号
合 计	8,000.00	10,000.00	100.00%		

2012 年 1 月, 经联隆地产股东会决定通过, 联隆地产注册资本增至人民币 20,000.00 万元, 具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

股东名称	新增注册 资本	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		
重庆市新城开发建设股份 有限责任公司	10,000.00	20,000.00	100.00%	货币	重和验(2012) 第 0001 号
合 计	10,000.00	20,000.00	100.00%		

2014 年 6 月, 重庆市新城开发建设股份有限公司将持有的联隆地产 51.00% 的股权转让给重庆隆鑫地产(集团)有限公司。股权转让后, 重庆市新城开发建设股份有限公司持有联隆地产 49.00% 股权, 重庆隆鑫地产(集团)有限公司持有联隆地产 51.00% 股权。

2015 年 1 月 30 日, 根据联隆地产股东会决议及股权转让协议, 重庆隆鑫地产(集团)有限公司、重庆市新城开发建设股份有限公司分别将其持有联隆地产 51.00%、49.00% 的股权转让给新拓投资。股权转让后, 新拓投资持有联隆地产 100.00% 股权。联隆地产于 2015 年 2 月 5 日完成工商变更登记。

3、联隆地产近年资产、财务、经营状况及会计政策

(1) 资产、财务、经营状况

联隆地产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	118,943.53	82,495.68	74,486.13
负债总额	101,682.56	61,381.91	53,157.84
所有者权益	17,260.98	21,113.77	21,328.29
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1 月
收 入	-	77,009.69	3,366.38
成 本	-	63,754.75	2,722.35
净 利 润	-733.15	3,852.79	214.52

(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	5%
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、联隆地产主要资产情况及项目情况

(1) 资产情况

截至评估基准日，联隆地产经中国注册会计师审计后的资产总额 74,486.13 万元，其中货币资金 4,976.54 万元、应收账款 29.86 万元、预付款项 245.52 万元、其他应收款 33,798.89 万元、存货 33,143.80 万元、其他流动资产 1,720.97 万元、固定资产 27.69 万元、递延所得税资产 542.86 万元；负债总额 53,157.84 万元，均为流动负债；所有者权益为 21,328.29 万元。

(2) 项目情况

联隆地产成立至今，开发的房地产项目为位于重庆市梁平县双桂新区的梁平·隆鑫花漾城项目（以下简称“花漾城项目”）。花漾城项目由 LP-1-060



号、LP-1-089 号和 LP-1-086 号三个地块组成，三块地呈南北走向依次排开，西临商务区中轴线 60 米的丹桂大道，北接银桂路，北靠市政广场，东与渝万高速梁平出入口相接。

该项目占地面积 161,415.00 平方米，计 242.12 亩，系 2011 年 7 月通过挂牌出让的方式取得。根据梁平县规划局出具的《建筑工程方案设计审查意见函》，项目总建筑面积为 454,404.81 平方米，其中地上建筑面积为 413,483.61 平方米。项目设计依据用地性质分为三大块，A 区地块(LP-1-086)以 16 层的高层住宅为主，B 区地块(LP-1-060)以 16 层的高层住宅为主，C 区地块(LP-1-089)以 16 层及 13 层的高层住宅为主，并有配套商业及车库。截至评估基准日，B 区地块已达交房条件；C 区地块 16 层的高层住宅已达交房条件、13 层的高层住宅预计 2015 年 4 月动工，2017 年初完工，商业预计 2017 年初全部完工；A 区地块预计 2016 年全部完工。

截至评估基准日，花漾城项目具体情况如下：

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
LP-1-060	梁平县双桂街道 双桂新区	57,045.00	7,710.00	146,605.65	不高于 2.57	不高于 22.91%	不低于 42.63%
LP-1-089	梁平县双桂街道 双桂新区	47,902.00	9,800.00	125,024.00	不高于 2.61	不高于 31%	不低于 35%
LP-1-086	梁平县双桂街道 双桂新区	56,468.00	8,500.00	142,299.00	不高于 2.52	不高于 23.26%	不低于 41.13%
合计		161,415.00	26,010.00	413,928.65			

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	土地使用权 用途	土地使用权终止日期
1	308 房地 证 2011 字 第 03320 号	梁平县双 桂新区	重庆联隆 房地产开 发有限公 司	出让	57,045.00	其它商服用 地、商品住 房用地	普通商品住房: 2061-07-27 其它商服用地 2051-07-27
2	308 房地 证 2011 字 第 03319 号	梁平县双 桂新区	重庆联隆 房地产开 发有限公 司	出让	56,468.00	商服用地、 商品住房用 地	普通商品住房: 2061-07-27 其它商服用地: 2051-07-27
3	308 房地 证 2012 字 第 04193 号	梁平县双 桂街道双 桂新区	重庆联隆 房地产开 发有限公 司	出让	16,981.70	商服、普通 商品住宅用 地	普通商品住房: 2061-07-26 其它商服用地: 2051-07-26
4	308 房地 证 2012 字 第 04194 号	梁平县双 桂街道双 桂新区	重庆联隆 房地产开 发有限公 司	出让	30,920.30	商服、普通 商品住宅用 地	普通商品住房: 2061-07-26 商服用地: 2051-07-26
	合 计				161,415.00		

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	建设规模	用地面积	用地性质	容积率
隆鑫花漾 城项目	地字第 500228201100040 号	梁平县双 桂街道双 桂新区	161,415.00	413,929.00	161,415.00	R-居住用地, C-公共设施用地	不大于 2.554

4) 建筑工程方案设计审查意见函

规划用地面积	161,415 平方米
总建筑面积	454,404.81 平方米
地上建筑面积	413,483.61 平方米
地下总面积	45,438.88 平方米
地上容积率不得大于	2.56
绿地率	42.82%
停车泊位共	1500 个
其中: 地上	150 个
地下	1350 个



5) 目前已取得的建设工程规划许可证

证 号	建设项目名称	建设规模 (m ²)
建字第 500228201200067 号	隆鑫花漾城 C 区一期 (C-1、C-2 栋), 二期 (商业 C2、C3、C4)	29,085.60
建字第 500228201300016 号	隆鑫花漾城 C 区一期 (C-5、C-6 栋), 二期 (地下车库及地下垃圾房)	44,978.89
建字第 500228201200063 号	隆鑫花漾城 C 区住宅建筑 C3、C4	33,549.38
建字第 500228201200012 号	隆鑫花漾城 B11 社区组织用房	550.20
建字第 500228201200010 号	隆鑫花漾城 B-6 至 B-11、B3、B4、地下车库	91,113.99
建字第 500228201100018 号	隆鑫花漾城住宅建筑 B1 至 B5, 商业建筑 B1 至 B2	66,953.76
建字第 500228201400026 号	梁平.隆鑫花漾城 A 区二期住宅 (A-1、A-2、A-3、A-4、A-5、A-6 栋)、商业 (A1、A2) 及地下车库	93,955.26
建字第 500228201300062 号	梁平.隆鑫花漾城 A 区二期住宅 (A-7、A-8、A-9、A-10)、商业 (A3、A4、A5、A6)	55,767.90
合 计		415,954.98

注: 花漾城 C 区-C8\C9\商业 C1 尚未取得建设工程规划许可证。

6) 目前已取得的建筑工程施工许可证

序号	编 号	建设单位	工程名称	建设地址	建设规模 (m ²)	合同价格 (万元)
1	500228201407070101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平.隆鑫花漾城 A 区二期住宅 (A-1、A-2、A-3、A-4、A-5、A-6 栋)、商业 (A1、A2) 及地下车库	梁平县双桂新区	93,955.26	10,186.73
2	500228201309170101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平.隆鑫花漾城 A 区一期住宅 (A-7、A-8、A-9、A-10 栋)、商业 (A3、A4、A5、A6)	梁平县双桂新区	55,767.90	6,192.41
3	500228201112060101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平隆鑫花漾城住宅 B1、B2、B3 及地下超市	梁平县双桂新区	31,811.34	2,530.00
4	500228201112060201	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平隆鑫花漾城住宅 B4、B5 及商业 B1、B2	梁平县双桂街道双桂新区	35,142.42	2,160.00
5	500228201203310201	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平隆鑫花漾城住宅 B6-B11, 商业 B3、B4、幼儿园、地下车库	梁平县双桂新区	91,696.64	8,361.87
6	500228201302010101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平.隆鑫花漾城住宅 C 区一期 (C-1、C-2 栋), 二期 (商业 C2、C3、C4)	梁平县双桂新区	29,085.60	2,995.82
7	500228201209290101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平.隆鑫花漾城 C 区住宅建筑 C3、C4	梁平县双桂新区	33,549.38	2,991.54
8	500228201305080101	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平花漾城 C 区一期 (C-5C-6 栋) 二期 (地下车库及地下垃圾房)	梁平县双桂新区	44,978.89	4,743.99
	合 计				415,987.43	



7) 目前已取得的预售许可证情况

序号	证 号	幢号 (规划编号)	预售面积	用途	发证时间
1	梁平国土房管(2011)预字第(38)号	B1	7,910.50	住宅	2011/11/7
2	梁平国土房管(2011)预字第(33)号	B2、B5	27,098.22	住宅	2011/12/7
3	梁平国土房管(2011)预字第(39)号	B3	8,153.98	住宅	2011/12/31
4	梁平国土房管(2012)预字第(14)号	B4	14,116.80	住宅	2012/5/17
5	梁平国土房管(2012)预字第(15)号	B11	7,796.76	住宅	2012/5/17
6	梁平国土房管(2012)预字第(21)号	B7	13,696.49	住宅	2012/7/6
7	梁平国土房管(2012)预字第(28)号	B9	7,884.89	住宅	2012/8/16
8	梁平国土房管(2012)预字第(36)号	B10	13,299.20	住宅	2012/9/14
9	梁平国土房管(2012)预字第(38)号	B8	14,074.18	住宅	2012/9/27
10	梁平国土房管(2012)预字第(41)号	C4	16,049.52	住宅	2012/10/25
11	梁平国土房管(2012)预字第(46)号	商业 B1	4,891.44	商业	2012/11/15
12	梁平国土房管(2012)预字第(47)号	商业 B2	736.64	商业	2012/11/15
13	梁平国土房管(2012)预字第(49)号	C3	17,193.66	住宅	2012/11/29
14	梁平国土房管(2013)预字第(15)号	C1	8,585.88	住宅	2013/2/1
15	梁平国土房管(2013)预字第(17)号	C-2	17,088.22	住宅	2013/3/7
16	梁平国土房管(2013)预字第(25)号	B6 栋	15,700.38	住宅	2013/4/18
17	梁平国土房管(2013)预字第(38)号	C-6	16,087.36	住宅	2013/6/21
18	梁平国土房管(2013)预字第(46+附一)号	C-5	14,950.92	住宅	2013/9/4
19	梁平国土房管(2013)预字第(58)号	商业 C2、商业 C3、商业 C4	2,705.69	商业	2013/11/15
20	梁平国土房管(2013)预字第(62)号	A8	14,304.16	住宅	2013/11/27
21	梁平国土房管(2013)预字第(68)号	A-9	7,529.84	住宅	2013/12/25
22	梁平国土房管(2014)预字第(24)号	A-10	13,751.03	住宅	2014/3/26
23	梁平国土房管(2014)预字第(37)号	A-7、商业 A4	15,070.77	住宅 商业	2014/6/30
24	梁平国土房管(2014)预字第(46)号	A5	14,352.16	住宅	2014/9/22
25	梁平国土房管(2014)预字第(52)号	A1	7,888.70	住宅	2014/10/17
26	梁平国土房管(2014)预字第(62)号	A2	14,081.84	住宅	2014/12/5
	合 计		314,999.23		



8) 已取得的竣工测绘报告情况

序号	栋 号	产权面积	不可售面积	可售面积	备 注
1	B-1 栋 (住宅、商业)	13,356.31	12.72	13,343.59	值班室
2	B-2 栋	13,378.22		13,378.22	
3	B-3 栋	8,136.34	12.97	8,123.37	储藏室
4	B-4 栋	14,139.14		14,139.14	
5	B-5 栋	14,061.42	344.48	13,716.94	物管用房
6	B-6 栋	15,721.54		15,721.54	
7	B-7 栋	14,038.10	350.10	13,688.00	物管用房
8	B-8 栋	14,108.78		14,108.78	
9	B-9 栋	7,928.57	15.02	7,913.55	值班室
10	B-10 栋	13,385.97	95.61	13,290.36	物管用房
11	B-11 栋	8,241.53	487.00	7,754.53	值班室、社区组织工作用房
12	C-1 栋	8,629.78		8,629.78	
13	C-2 栋	17,092.28		17,092.28	
14	C-3 栋	17,192.71		17,192.71	
15	C-4 栋	16,049.44		16,049.44	
16	C-5 栋	14,963.18		14,963.18	
17	C-6 栋	16,085.98		16,085.98	
	合 计	226,509.29	1,317.90	225,191.39	

9) 房屋产权证办理情况

花漾城项目，B 区地块部分房屋已办理房地产权证，具体办证情况如下：

序号	房地证号	权利人	土地坐落	房屋结构	房屋用途	房屋建筑面积	备注
1	308 房地证 2014 字第 03374 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号(2 幢)	钢筋混凝土	住宅	13,378.22	
2	308 房地证 2014 字第 03201 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号(3 幢)	钢筋混凝土	成套住宅	8,136.34	含储藏室面积
3	308 房地证 2014 字第 03375 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号(4 幢)	钢筋混凝土	成套住宅	14,139.14	
4	308 房地证 2014 字第 03644 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号(隆鑫花漾城 B5 栋)	钢筋混凝土	成套住宅	14,061.42	含物管用房面积
5	308 房地证 2014 字第 03525 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号 7 幢	钢筋混凝土	成套住宅	14,038.10	含物管用房面积



序号	房地证号	权利人	土地坐落	房屋结构	房屋用途	房屋建筑面积	备注
6	308 房地证 2014 字第 03540 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号 8 幢	钢筋混凝土	成套住宅	14,108.78	
7	308 房地证 2014 字第 03541 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号 9 幢	钢筋混凝土	成套住宅	7,928.57	含值班室面积
8	308 房地证 2014 字第 03542 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号 10 幢	钢筋混凝土	成套住宅	13,385.97	含物管用房面积
9	308 房地证 2014 字第 03543 号	重庆联隆房地产开发有限公司	梁平县双桂街道红桂路 3 号 11 幢	钢筋混凝土	成套住宅	8,241.53	含值班室、社区组织工作用房面积
合 计						107,418.07	

10) 联隆地产申报可售面积

联隆地产根据资料取得情况及数据的准确程度,结合企业实际,最终确定花漾城项目可售面积申报如下:

开发地块	栋号	业态	可售面积	数据来源说明
合计			445,578.07	
B 区地块	B1 栋	住宅	7,890.75	预售许可证
	B2 栋	住宅	13,378.22	房产证
	B3 栋	住宅	8,123.37	房产证
	B4 栋	住宅	14,139.14	房产证
	B5 栋	住宅	13,716.94	房产证
	B6 栋	住宅	15,721.54	实测报告
	B7 栋	住宅	13,688.00	房产证
	B8 栋	住宅	14,108.78	房产证
	B9 栋	住宅	7,913.55	房产证
	B10 栋	住宅	13,290.36	房产证
	B11 栋	住宅	7,754.53	房产证
	商业 B1	商业	5,452.84	实测报告
	商业 B2	商业	736.64	预售许可证
	商业 B3	商业	904.32	规划许可证
	商业 B4	商业	502.78	规划许可证
	地下车库	车库	13,406.63	规划许可证
小计			150,728.39	



开发地块	栋号	业态	可售面积	数据来源说明
C 区地块	C1 栋	住宅	8,629.78	实测报告
	C2 栋	住宅	17,092.28	实测报告
	C3 栋	住宅	17,192.71	实测报告
	C4 栋	住宅	16,049.44	实测报告
	C5 栋	住宅	14,963.18	实测报告
	C6 栋	住宅	16,085.98	实测报告
	C8、C9 栋	住宅	25,368.20	规划设计方案
	商业 C1	商业	16,930.95	规划设计方案
	商业 C2、商业 C3、商业 C4	商业	2,705.69	预售许可证
	地下车库	车库	11,544.60	规划许可证
小计			146,562.81	
A 区地块	A1 栋	住宅	7,888.70	预售许可证
	A2 栋	住宅	14,219.74	规划许可证
	A3 栋	住宅	7,969.80	规划许可证
	A4 栋	住宅	14,221.94	规划许可证
	A5 栋	住宅	14,352.16	预售许可证
	A6 栋	住宅	15,183.98	规划许可证
	A7 栋	住宅	13,880.69	预售许可证
	A8 栋	住宅	14,304.16	预售许可证
	A9 栋	住宅	7,529.84	预售许可证
	A10 栋	住宅	13,751.03	预售许可证
	商业 A1	商业	2,143.16	规划许可证
	商业 A2	商业	3,631.48	规划许可证
	商业 A3	商业	740.84	规划许可证
	商业 A4	商业	1,190.08	预售许可证
	商业 A5	商业	1,949.14	规划许可证
	商业 A6	商业	1,150.77	规划许可证
	地下车库	车库	14,179.36	规划许可证
小计			148,286.87	

注：其中地上共计 406,447.48 m²，地下共计 39,130.59 m²。

11) 截至评估基准日销售情况



面积单位：平方米

开发地块	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	
B 区地块	住宅	129,725.18	126,132.99	123,726.06	2,406.93	3,592.19
	商业	7,596.58	5,084.18	2,422.46	2,661.72	2,512.40
	车库	13,406.63				13,406.63
	小计	150,728.39	131,217.17	126,148.52	5,068.65	19,511.22
C 区地块	住宅	115,381.57	85,485.34	79,471.67	6,013.67	29,896.23
	商业	19,636.64				19,636.64
	车库	11,544.60				11,544.60
	小计	146,562.81	85,485.34	79,471.67	6,013.67	61,077.47
A 区地块	住宅	123,302.04	63,371.98		63,371.98	59,930.06
	商业	10,805.47				10,805.47
	车库	14,179.36				14,179.36
	小计	148,286.87	63,371.98		63,371.98	84,914.89
合 计		445,578.07	280,074.49	205,620.19	74,454.30	165,503.58

12) 项目优势分析

① 区位优势

花漾城项目位于梁平县双桂新区，是梁平新城区。梁平新城区定位为梁平县新的集政治、商业、文化为一体的新城，梁平政府将会大力加快新城区的建设和发展。

② 自然资源优势

项目临镇龙寺公园、双桂公园、啄子岩公园和东山森林公园。

③ 交通优势

花漾城项目临近渝万高速，周边有梁平中心客运站、公交车站等交通配



套。

④配套优势

花漾城项目周边配套商业街、五星级戴斯酒店、三甲医院、体育馆，从教育配套来讲，社区内配套国际双语幼儿园，周边有小学、职教中心、梁平中学。

（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。

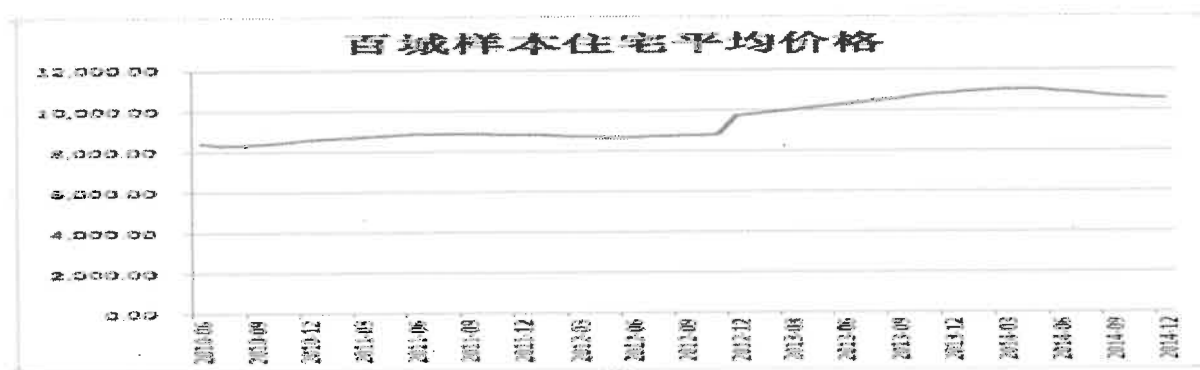
但房地产市场在高速发展的过程中，暴露出很多问题。首先，供给的结构性矛盾突出，高档住宅供给过剩，而面向中低收入群体的经济适用房短缺。其次，地区性房价不均衡，部分城市房价上涨过快，房价收入比远远超出正常范围。其三，房地产信贷随着土地交易的火爆产生高速增长，是房地产开发的主要资金来源，在银行体系内形成了很大的坏账压力。为解决这些问题，自 2005 年以来，中央政府陆续出台政策对房地产市场进行调控。

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。

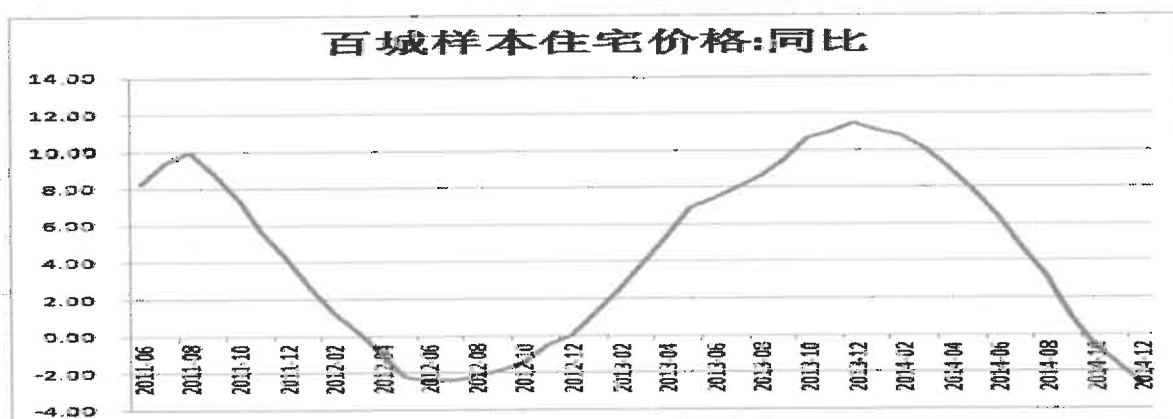
进入 2014 年以来，随着我国宏观经济进入结构调整期，宏观经济增速的降低，以及信贷政策的收紧，房地产市场开始出现松动，商品房价格结束了连续上涨而出现环比下降。如下图所示，全国一百个样本城市住宅平均价格在经历了从 2012 年中开始的连续上涨之后，于 2014 年年初出现了下降。这种趋势性的变化在住宅价格变化率上的表现更加明显。在经历了从 2012 年中开始的加速增长之后，全国百城样本住宅价格同比变化率以及环比变化率



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
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，提供联隆地产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联隆地产的股东全部权益价值。

本次资产评估范围为联隆地产申报的全部资产和负债。根据联隆地产经注册会计师审计后的财务报表，截至 2015 年 1 月 31 日，联隆地产资产总额 74,486.13 万元，负债总额 53,157.84 万元，净资产 21,328.29 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	73,915.58	
货币资金	4,976.54	
应收账款	29.86	
预付款项	245.52	
其他应收款	33,798.89	
存货	33,143.80	
其他流动资产	1,720.97	
二、非流动资产合计	570.55	
固定资产	27.69	
递延所得税资产	542.86	
三、资产总计	74,486.13	
四、流动负债合计	53,157.84	
应付账款	15,637.84	
预收款项	27,645.83	
应付职工薪酬	1.53	
应交税费	305.56	
其他应付款	2,567.07	
一年内到期的非流动负债	7,000.00	
六、负债总计	53,157.84	
七、净资产（所有者权益）	21,328.29	



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，评估联隆地产股东全部权益价值。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，提供联隆地产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、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号);
- 4、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 5、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 6、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2007]189号);
- 7、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 8、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 9、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 10、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 11、《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);
- 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、联隆地产提供的公司章程、营业执照、资质证书、验资报告和股权转让协议;
- 2、联隆地产提供的评估基准日资产负债申报明细表;
- 3、联隆地产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、联隆地产提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 5、联隆地产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的调查资料;
- (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。

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) 资产拥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

由于联隆地产为房地产开发项目公司，开发的产品位于重庆市梁平县，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与联隆地产类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定联隆地产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，我们认为联隆地产项目规划明确，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：

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、流动资产的评估



(1) 货币资金

货币资金包括银行存款和其他货币资金。

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) 存货

联隆地产存货主要为花漾城项目，包括在开发的房地产工程项目开发成本及已开发完工的开发产品。花漾城项目开发分为三大块，A区地块（LP-1-086）以16层的高层住宅为主，B区地块（LP-1-060）以16层的高层住宅为主，C区地块（LP-1-089）以16层及13层的高层住宅为主，并有配套商业及车库。截至评估基准日，B区地块住宅已达交房条件、商业预计2015年初全部完工；C区地块16层的高层住宅已达交房条件、13层的高层住宅预计2015年4月动工，2017年初完工，商业预计2017年初全部完工；A区地块预计2016年全部完工。

A、对于已达到销售条件的开发产品，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

评估人员根据联隆地产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，联隆地产适用的营业税税率为 5%、城市维护建设税 5%、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 5.5%。

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

根据联隆地产适用的企业所得税税率，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

(1) 固定资产-设备

联隆地产的设备主要为电子办公设备等。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

设备评估值=设备重置全价×成新率

重置全价：

评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费，运费低可忽略不计，因此设备重置全价=设备购价

3、负债的评估

联隆地产负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费、应付职工薪酬、其他应付款以及长期借款等。

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

联隆地产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：

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

其中：PV：为股东权益净现金流现值

F_t ：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

联隆地产主要从事房地产开发业务，考虑到联隆地产的持续经营受未来能否获取开发土地使用权的制约，本次评估假设联隆地产目前已取得或正在



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)：以联隆地产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) F_t (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

$\text{净利润} = \text{销售收入} - \text{销售成本} - \text{销售税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} - \text{所得税}$

根据联隆地产的项目开发方案、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

按评估基准日联隆地产资产情况及折旧、摊销政策计算得出。

3) 新增营运资金

$\text{新增营运资金} = \text{经营性流动资产增加} - \text{经营性流动负债增加}$

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，结合联隆地产适用的会计政策及



实际情况，根据联隆地产销售计划、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；根据联隆地产成本结转原则，结合工程付款计划等对存货、应付账款、预付账款进行预测；根据联隆地产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

资本性支出是指联隆地产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。联隆地产属房地产开发企业，其经营用固定资产主要为电子办公设备，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

根据联隆地产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程，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联隆地产的贝塔系数。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,计算得出联隆地产的贝塔系数。

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 (R_e)

评估人员根据联隆地产项目开发情况、销售情况、开发规模、未来融资计划等方面的实际情况,结合联隆地产现有管理水平,营销政策等方面分析确定联隆地产的个别风险系数。

(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。根据联隆地产账面资产负债状况,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:根据联隆地产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：评估人员根据联隆地产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、由联隆地产提供的信息资料为可信的和准确的。

2、联隆地产持续经营，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、本次资产评估假设联隆地产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，联隆地产经审计后的资产总额为 74,486.13 万元，负债总额为 53,157.84 万元，净资产为 21,328.29 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 89,254.77 万元；负债评估值为 53,157.84 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 36,096.93 万元。评估增值额为 14,768.64 万元，增值率为 69.24 %。

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：重庆联隆房地产开发有限公司

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	73,915.58	88,686.69	14,771.11	19.98
2 非流动资产	570.55	568.08	-2.47	-0.43
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	27.69	25.22	-2.47	-8.91
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	542.86	542.86	-	-
19 其他非流动资产				
20 资产总计	74,486.13	89,254.77	14,768.64	19.83
21 流动负债	53,157.84	53,157.84	-	-
22 非流动负债				
23 负债合计	53,157.84	53,157.84	-	-
24 净资产（所有者权益）	21,328.29	36,096.93	14,768.64	69.24



评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估，评估增值 14,768.64 万元，增值率为 69.24 %。主要是存货（开发项目）评估增值。联隆地产存货账面值为 33,143.80 万元，评估值为 47,914.92 万元，评估增值 14,771.12 万元，增值率为 44.57 %，增值原因如下：

（1）联隆地产花漾城项目土地使用权系 2011 年 7 月取得，土地成本相对较低，根据评估人员收集的 2011 年花漾城所在区域梁平县双桂街道双桂新区公开市场土地出让情况分析，成交土地楼面地价平均值为 856 元/平方米，而联隆地产取得花漾城土地的楼面地价分别为 525 元/平方米、597 元/平方米、784 元/平方米（均价为 628 元/平方米）；梁平县双桂街道双桂新区成交土地的楼面地价，2013 年平均值为 1013 元/平方米，2015 年平均值 1079 元/平方米（2014 年无土地成交），与 2011 年梁平县双桂街道双桂新区成交均价比较，增长了 25.96%，与联隆地产花漾城实际取得成本比较，增长了 71.81%。从重庆地区土地出让单价的增长趋势来看，2011 年重庆地区平均出让地价约为 3,200 元/平方米，而评估基准日平均出让地价约为 4,000 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%。联隆地产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，联隆地产股东全部权益按收益法评估的结果为 38,258.11 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 36,096.93 万元，收益法的评估结论为 38,258.11 万元，两种评估方法结论相差 2,161.18 万元，差异率为 5.99%。

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相对较短，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，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，即联隆地产股东全部权益在评估基准日的市场价值为 36,096.93 万元（大写：叁亿陆仟零玖拾陆万玖仟叁佰元整）。

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，联隆地产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	抵押说明
1	土地使用权	308 房地证 2011 字第 03319 号(土地使用权面积: 56468 m ²)	联隆地产以编号 308 房地证 2011 字第 03319 号的土地使用权作为抵押，为联隆地产与重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行签订编号为梁平支行 2013 年公固贷字第 3137012013100064 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 0.9 亿元，期限为 2013 年 12 月 10 日至 2015 年 12 月 9 日。截止 2015 年 1 月 31 日，此项抵押事项下长期借款余额为 0.7 亿元。

2、接受担保

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止日期	担保是否已 经履行完毕
1	重庆市新城 开发建设股份 有限公司	9,000.00	联隆地产与重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行签订编号为梁平支行 2013 年公固贷字第 3137012013100064 号贷款合同，重庆市新城开发建设股份有限公司提供连带责任保证。	主合同约定的债务人履行期限届满之日起两年	正在履行

(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

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值 A	评估价值 B	增减值 C=B-A	增值率% D=C/A×100%
1	流动资产	73,915.58	88,686.69	14,771.11	19.98
2	非流动资产	570.55	568.08	-2.47	-0.43
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	27.69	25.22	-2.47	-8.92
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	542.86	542.86	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	74,486.13	89,254.77	14,768.64	19.83
21	流动负债	53,157.84	53,157.84		-
22	非流动负债				
23	负债合计	53,157.84	53,157.84	-	-
24	净资产（所有者权益）	21,328.29	36,096.93	14,768.64	69.24

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：重庆联隆房地产开发有限公司

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	739,155,769.26	886,866,930.66	147,711,161.40	19.98
2	货币资金	49,765,428.61	49,765,428.61	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	298,642.11	298,642.11	-	-
6	预付款项	2,455,150.90	2,455,150.90	-	-
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	337,988,871.07	337,988,871.07	-	-
10	存货	331,438,014.78	479,149,176.18	147,711,161.40	44.57
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	17,209,661.79	17,209,661.79	-	-
13	二、非流动资产合计	5,705,500.82	5,680,817.26	-24,683.56	-0.43
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	276,926.56	252,243.00	-24,683.56	-8.91
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	5,428,574.26	5,428,574.26	-	-
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	744,861,270.08	892,547,747.92	147,686,477.84	19.83
32	四、流动负债合计	531,578,400.73	531,578,400.73	-	-
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	156,378,432.42	156,378,432.42	-	-
37	预收款项	276,458,327.31	276,458,327.31	-	-
38	应付职工薪酬	15,299.90	15,299.90	-	-
39	应交税费	3,055,604.60	3,055,604.60	-	-
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	25,670,736.50	25,670,736.50	-	-
43	一年内到期的非流动负债	70,000,000.00	70,000,000.00	-	-
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	531,578,400.73	531,578,400.73	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	213,282,869.35	360,969,347.19	147,686,477.84	69.24

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：重庆联隆房地产开发有限公司

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					
3-1-2	银行存款	49,765,428.61	49,765,428.61	-	-	
3-1-3	其他货币资金					
合 计		49,765,428.61	49,765,428.61	-	-	

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：重庆联隆房地产开发有限公司

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			677,364.13	276,926.56	475,380.00	252,243.00	-201,984.13	-24,683.56	-29.82	-8.91
4-6-4	固定资产-机器设备									
4-6-5	固定资产-车辆		380,131.00	161,703.99	283,000.00	177,430.00	-97,131.00	15,726.01	-25.55	9.73
4-6-6	固定资产-电子设备		297,233.13	115,222.57	192,380.00	74,813.00	-104,853.13	-40,409.57	-35.28	-35.07
4-6-7	固定资产--土地									
固定资产合计			677,364.13	276,926.56	475,380.00	252,243.00	-201,984.13	-24,683.56	-29.82	-8.91
减：固定资产减值准备										
固定资产合计			677,364.13	276,926.56	475,380.00	252,243.00	-201,984.13	-24,683.56	-29.82	-8.91

评估人员：柏露、何春明

货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司
表3-1-2
金额单位: 人民币元

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	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	0101040120010019218	人民币			407,314.54	407,314.54	0.00	-	
2	中国工商银行股份有限公司重庆梁平支行	3100018019200094262	人民币			2,920,843.88	2,920,843.88	0.00	-	
3	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	3137010120010007863	人民币			3,533,204.79	3,533,204.79	0.00	-	
4	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	3137010120010008812	人民币			33,014,733.98	33,014,733.98	0.00	-	
5	重庆农村商业银行股份有限公司梁平支行	3137010120010008838	人民币			9,874,797.24	9,874,797.24	0.00	-	
6	重庆渝北银座村镇银行	601161981300028	人民币			14,534.18	14,534.18	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			0.00		49,765,428.61	49,765,428.61	0.00		
	累计			0.00		49,765,428.61	49,765,428.61	0.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

应收账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表3-4
金额单位: 人民币元

序号	欠款单位名称 (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	房款	房款	2015-01	1年以内	330,924.73	330,924.73	0.00	-	
2	坏账准备	坏账准备	2015-01	1年以内	-32,282.62	-32,282.62	0.00	-	
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				298,642.11	298,642.11	0.00		
	累计				298,642.11	298,642.11	0.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

预付款项评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表3-5
金额单位: 人民币元

序号	收款单位名称 (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	西子奥的斯电梯有限公司	设备款	2014-07	1年以内	330,150.00	330,150.00	0.00	-	
2	梁平县龙泉供水有限责任公司	工程款	2014-09	1年以内	2,125,000.00	2,125,000.00	0.00	-	
3	重庆思源建筑技术有限公司	工程款	2014-10	1年以内	0.90	0.90	0.00	-	
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				2,455,150.90	2,455,150.90	0.00		
	累计				2,455,150.90	2,455,150.90	0.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表3-8
金额单位: 人民币元

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	湖北永阳材料股份有限公司重庆分公司	工程款	2014-07	1年以内	2,160.00	2,160.00	0.00	-	
2	银联商务有限公司重庆分公司	pos机押金	2012-07	2-3年	1,000.00	1,000.00	0.00	-	
3	重庆优财支付清算信息技术有限公司	pos机押金	2011-12	3-5年	1,000.00	1,000.00	0.00	-	
4	重庆市电力公司万州供电局梁平分局	接电费	2011-09	3-5年	157,300.00	157,300.00	0.00	-	
5	重庆市电力公司	施工电费	2015-01	1年以内	460,791.21	460,791.21	0.00	-	
6	北京金港机场建设有限责任公司	零星整改费	2014-09	1年以内	148,589.45	148,589.45	0.00	-	
7	梁平县龙泉供水有限责任公司	施工水费	2015-01	1年以内	88,395.00	88,395.00	0.00	-	
8	重庆市电力公司万州供电局	电费	2012-07	2-3年	88,000.00	88,000.00	0.00	-	
9	梁平县城乡建设委员会	民工保障金	2014-08	1年以内	4,342,600.00	4,342,600.00	0.00	-	
10	重庆市万州长江电力实业发展有限公司梁平分公司	变压器保证金	2013-10	1-2年	40,000.00	40,000.00	0.00	-	
11	重庆市住房置业担保有限责任公司	担保费	2014-01	1年以内	15,371.00	15,371.00	0.00	-	
12	彭大秀	租房押金	2012-08	2-3年	2,000.00	2,000.00	0.00	-	
13	梁平县地方税务局	社保计算有误多记社保费	2013-02	1-2年	4,306.42	4,306.42	0.00	-	
14	郭向红	租房押金	2011-12	3-5年	5,000.00	5,000.00	0.00	-	
15	傅纳	备用金	2015-01	1年以内	30,000.00	30,000.00	0.00	-	
16	邓家俊	备用金	2014-12	1年以内	20,000.00	20,000.00	0.00	-	
17	威峰	备用金	2014-04	1年以内	20,000.00	20,000.00	0.00	-	
18	阳光亚	备用金	2014-12	1年以内	3,377.50	3,377.50	0.00	-	
19	重庆隆鑫隆骏房地产开发有限公司(隆鑫内部)	往来款	2015-01	1年以内	68,908,999.68	68,908,999.68	0.00	-	
20	重庆隆鑫锐智投资发展有限公司(隆鑫内部)	往来款	2015-01	1年以内	80,334,999.24	80,334,999.24	0.00	-	
21	重庆腾翔实业有限公司(隆鑫内部)	往来款	2014-10	1年以内	184,539,079.77	184,539,079.77	0.00	-	
22	坏账准备				-1,224,098.20	-1,224,098.20	0.00	-	
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				337,988,871.07	337,988,871.07	0.00		
	累计				337,988,871.07	337,988,871.07	0.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

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

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司
表3-9-5
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			增值值	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	
1	一期	住宅	m²	5,999.12		3,157.73	18,943,585.23	5,999.12		3,341.05		5.81
2	一期	商业	m²	5,174.12		3,940.39	20,388,028.98	5,174.12		6,747.45		71.24
3	一期	车库	m²	13,406.63		2,486.58	33,336,627.74	13,406.63		2,284.94		-8.11
4	二期	住宅	m²	10,541.70		3,328.63	35,089,416.07	10,541.70		3,389.99		1.84
5	二期	商业	m²	2,705.69		3,328.63	9,006,240.19	2,705.69		6,774.97		103.54
6	二期	车库	m²	11,544.60		2,675.92	30,892,415.60	11,544.60		2,332.28		-12.84
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							147,656,313.81					166,581,298.89
累计							147,656,313.81					166,581,298.89

被评估单位填表人：刘颖

评估人员：柏露、聂金、张程程、刘奕

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

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

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司
表3-9-6
金额单位：人民币元

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		增减值	增值率%	备注
			数量	单价		评估单价	金额			
1	开发成本						312,567,877.29	128,786,176.32	70.08	
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						312,567,877.29	128,786,176.32		
	总计						312,567,877.29	128,786,176.32		

被评估单位填表人：刘颖

评估人员：柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表3-11
金额单位: 人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	应交营业税	2015-01	应交营业税		11,225,118.58	11,225,118.58	0.00	-	
2	应交土地增值税	2015-01	应交土地增值税		4,862,031.37	4,862,031.37	0.00	-	
3	应交城市维护建设税	2015-01	应交城市维护建设税		561,255.90	561,255.90	0.00	-	
4	教育费附加	2015-01	教育费附加		336,753.58	336,753.58	0.00	-	
5	地方教育费附加	2015-01	地方教育费附加		224,502.36	224,502.36	0.00	-	
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				17,209,661.79	17,209,661.79	0.00		
	累计				17,209,661.79	17,209,661.79	0.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

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%	净值	
1	渝BM5010	小型客车(JX6571TA-M3)	江铃汽车股份	辆	1	2011-06-31	2011-06-31	84846	258,776.00	90,787.21	174,100.00	55.00	95,755.00	5.17
2	渝F5H128	旅行车(长城牌CC6460RM01)	朝阳南大街	辆	1	2013-04-22	2013-04-22	78420	121,355.00	70,916.78	108,900.00	75.00	81,675.00	15.17
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									380,131.00	161,703.99	283,000.00		177,430.00	
累计									380,131.00	161,703.99	283,000.00		177,430.00	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表4-6-6
金额单位: 人民币元

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	05010001	圆桌、椅子	会议桌+椅子+椅子	重庆	台	1	2011-09-26	2011-09-26	2,160.00	792.00	1,700.00	25.00	425.00	-16.31
2	05010002	圆桌、椅子	会议桌+椅子+椅子	重庆	台	1	2011-09-26	2011-09-26	6,500.00	2,383.30	5,200.00	25.00	1,300.00	-15.45
3	05010003	会议桌+曲线椅	2米*10	重庆	台	1	2011-10-31	2011-10-31	3,700.00	1,415.28	2,200.00	25.00	550.00	-81.14
4	05020003	华硕笔记本电脑	华硕	华硕	台	1	2011-06-16	2011-06-16	3,650.00	1,165.01	2,200.00	20.00	440.00	-82.23
5	05020010	华硕笔记本电脑	华硕asus*42	华硕	台	1	2011-07-30	2011-07-30	3,730.00	1,249.49	2,200.00	20.00	440.00	-81.79
6	05020012	华硕笔记本电脑	华硕asus*42	华硕	台	1	2011-07-30	2011-07-30	3,730.00	1,249.49	2,200.00	20.00	440.00	-81.79
7	05020015	喷墨打印机	佳能IX6580	佳能	台	1	2011-07-31	2011-07-31	2,050.00	686.69	1,650.00	20.00	330.00	-51.91
8	05020018	笔记本电脑	华硕asus*42	华硕	台	1	2011-07-31	2011-07-31	3,780.00	1,266.30	2,200.00	20.00	440.00	-85.25
9	05020020	空调(1P)	美的	美的	台	1	2011-07-31	2011-07-31	2,990.00	1,001.71	2,400.00	20.00	480.00	-52.08
10	05020021	空调(1.5P)	美的	美的	台	1	2011-07-31	2011-07-31	3,190.00	1,068.59	2,600.00	20.00	520.00	-51.31
11	05020022	空调(1.5P)	美的	美的	台	1	2011-07-31	2011-07-31	3,190.00	1,068.59	2,600.00	20.00	520.00	-51.31
12	05020023	空调(3P)	美的	美的	台	1	2011-07-31	2011-07-31	5,990.00	2,006.71	4,800.00	20.00	960.00	-52.18
13	05020024	空调扇	艾美特CFG10T	艾美特	台	1	2011-07-31	2011-07-31	699.00	234.12	400.00	20.00	80.00	-85.83
14	05020025	饮水机	Y1038LKD-C	安吉尔	台	1	2011-07-31	2011-07-31	399.00	133.62	300.00	20.00	60.00	-85.10
15	05020026	饮水机	Y1038-LKD-C	安吉尔	台	1	2011-07-31	2011-07-31	399.00	133.62	300.00	20.00	60.00	-85.10
16	05020027	饮水机	Y1038LKD-C	安吉尔	台	1	2011-07-31	2011-07-31	399.00	133.62	300.00	20.00	60.00	-85.10
17	05020028	洗衣机	XQB60-3288CL	小天鹅	台	1	2011-07-31	2011-07-31	2,198.00	736.39	1,300.00	20.00	260.00	-81.69
18	05020029	美的热水器	F65-30D2	美的	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,199.00	771.43	1,500.00	25.00	375.00	-51.39
19	05020030	兼容机	CPUE5500, 2G, 500G	兼容机	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,900.00	1,017.38	1,700.00	25.00	425.00	-58.23
20	05020031	兼容机	CPUE5500, 2G, 500G	兼容机	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,900.00	1,017.38	1,700.00	25.00	425.00	-58.23
21	05020032	佳能传真机	L140	佳能	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,160.00	757.80	1,300.00	25.00	325.00	-57.11
22	05020035	索尼数码相机	H70	索尼	台	1	2011-08-31	2011-08-31	2,390.00	838.55	1,800.00	25.00	450.00	-45.31
23	05020036	兼容机	CPUE5500, 2G, 500G	兼容机	台	1	2011-09-20	2011-09-20	2,850.00	1,045.00	1,700.00	25.00	425.00	-59.33
24	05020038	戴尔电脑	CPUE5500, 2G, 500G	戴尔	台	1	2011-09-20	2011-09-20	5,748.00	2,107.60	3,400.00	25.00	850.00	-59.67
25	05020039	戴尔台式电脑	V230SD-626	戴尔	台	1	2011-09-20	2011-09-20	3,699.00	1,356.25	2,200.00	25.00	550.00	-59.45
26	05020040	戴尔台式电脑	V230SD-626	戴尔	台	1	2011-09-20	2011-09-20	3,699.00	1,356.25	2,200.00	25.00	550.00	-59.45
27	05020041	格力空调	KFR-32GW/25309RF-1	格力	台	1	2011-09-26	2011-09-26	3,250.00	1,191.60	2,600.00	25.00	650.00	-15.45
28	05020042	佳能复印机	2420D	佳能	台	1	2011-09-26	2011-09-26	15,800.00	5,793.30	9,500.00	25.00	2,375.00	-59.00
29	05020043	佳能传真机	L140	佳能	台	1	2011-09-26	2011-09-26	2,160.00	792.00	1,300.00	25.00	325.00	-58.96
30	05020044	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-09-26	2011-09-26	1,350.00	495.00	980.00	25.00	245.00	-50.51
小计									99,859.00	35,264.07	66,430.00		15,335.00	
累计									99,859.00	35,264.07	66,430.00		15,335.00	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表4-6-6
金额单位: 人民币元

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%		
31	05020045	LG彩电	47LV4500-CA	LG	台	1	2011-09-30	2011-09-30	8,900.00	3,263.30	4,700.00	60.00	2,820.00	-13.58
32	05020046	饮料机	饮料机	顺菱	台	1	2011-09-30	2011-09-30	2,400.00	880.00	1,400.00	35.00	490.00	-14.32
33	05020049	兼容机	P8001-4LJPC202019	兼容机	台	1	2011-11-08	2011-11-08	2,990.00	1,191.08	1,800.00	35.00	630.00	-17.11
34	05020050	兼容机	V230	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	5,748.00	2,289.62	3,400.00	35.00	1,190.00	-18.03
35	05020051	兼容机	V230	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	5,748.00	2,289.62	3,400.00	35.00	1,190.00	-18.03
36	05020052	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
37	05020053	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
38	05020054	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
39	05020055	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
40	05020056	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
41	05020057	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
42	05020058	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
43	05020059	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
44	05020060	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
45	05020061	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
46	05020062	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
47	05020063	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
48	05020064	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
49	05020065	兼容机	Intel Celeron 4000g 1971p	兼容机	台	1	2011-11-30	2011-11-30	3,300.00	1,314.50	2,000.00	35.00	700.00	-16.75
50	05020066	美能达复印机	BIZHUB220	美能达	台	1	2011-11-30	2011-11-30	14,100.00	5,616.50	7,800.00	35.00	2,730.00	-51.39
51	05020068	夏普彩电	LCD-60LX531A	夏普	台	1	2011-12-19	2011-12-19	13,999.00	5,797.95	6,800.00	60.00	4,080.00	-29.63
52	05020069	佳能复印机	2422D	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	16,800.00	6,958.00	9,500.00	40.00	3,800.00	-15.39
53	05020070	佳能复印机	2422D	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	16,800.00	6,958.00	9,500.00	40.00	3,800.00	-15.39
54	05020071	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
55	05020072	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
56	05020073	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
57	05020074	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
58	05020075	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
59	05020076	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
60	05020077	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.41
	小计								143,345.00	57,647.92	83,160.00		33,274.00	
	累计								243,204.00	92,911.99	149,590.00		48,609.00	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表4-6-6
金额单位: 人民币元

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%	净值	
61	05020078	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.11
62	05020079	佳能激光打印机	LBP2900	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	1,380.00	571.55	980.00	40.00	392.00	-31.11
63	05020080	佳能A3喷墨打印机	佳能IX6580	佳能	台	1	2011-12-19	2011-12-19	2,160.00	894.60	1,650.00	40.00	660.00	-26.22
64	05020081	爱普生针式打印机	EPS 0LQ-680K	爱普生	台	1	2011-12-28	2011-12-28	2,880.00	1,192.80	2,500.00	40.00	1,000.00	-16.16
65	05020084	兼容机电脑	JR	兼容机	台	1	2011-12-31	2011-12-31	1,453.90	72.70	900.00	40.00	360.00	395.19
66	05020086	索尼笔记本电脑	vpca28ec	索尼	台	1	2011-12-31	2011-12-31	5,109.75	1,902.50	3,100.00	40.00	1,240.00	-31.82
67	05020091	海信液晶电视	TLMOV86PK	海信	台	1	2011-12-31	2011-12-31	3,563.60	953.99	2,600.00	60.00	1,560.00	63.52
68	05020092	兼容机电脑	JR	兼容机	台	1	2011-12-31	2011-12-31	2,210.28	360.49	1,300.00	40.00	520.00	44.25
69	05020095	电子保险柜	康华电子	康华	台	1	2012-01-31	2012-01-31	2,380.00	1,023.44	1,700.00	40.00	680.00	-33.56
70	05020107	海尔电冰箱	BCD-226SDCZ	海尔	台	1	2012-08-29	2012-08-29	3,199.00	1,730.15	2,800.00	70.00	1,960.00	13.28
71	05020109	台式兼容机	戴尔笔记本	华硕/飞利浦	台	1	2012-10-31	2012-10-31	2,950.00	1,688.83	2,500.00	55.00	1,375.00	-18.58
72	05020111	戴尔笔记本电脑	戴尔笔记本	戴尔	台	1	2013-04-19	2013-04-19	4,852.60	452.17	3,900.00	65.00	2,535.00	-48.63
73	05020112	美的空调	美的	美的	台	1	2013-07-10	2013-07-10	3,050.00	2,180.78	2,400.00	80.00	1,920.00	-11.96
74	05020113	兼容机电脑	兼容机	兼容机	台	1	2013-11-29	2013-11-29	3,800.00	2,957.62	3,400.00	75.00	2,550.00	-12.78
75	05020114	笔记本电脑	华硕笔记本	华硕	台	1	2013-11-27	2013-11-27	3,650.00	1,196.64	3,300.00	75.00	2,475.00	106.83
76	05020115	电脑	兼容机	兼容机	台	1	2013-11-27	2013-11-27	2,990.00	1,385.41	2,700.00	75.00	2,025.00	46.17
77	05020116	打印机	佳能LBP2500激光	佳能	台	1	2013-11-27	2013-11-27	1,350.00	464.31	980.00	75.00	735.00	58.30
78	05020117	笔记本电脑	华硕笔记本	华硕	台	1	2013-11-27	2013-11-27	3,470.00	1,637.69	3,100.00	75.00	2,325.00	41.97
79	05020118	显示器	飞利浦22寸	飞利浦	台	1	2013-11-27	2013-11-27	1,100.00	536.68	1,000.00	75.00	750.00	39.75
80	05020119	显示器	飞利浦22寸	飞利浦	台	1	2013-11-27	2013-11-27	1,100.00	536.68	1,000.00	75.00	750.00	39.75
81														
82														
83														
84														
85														
86														
87														
88														
89														
90														
	小计								54,029.13	22,310.58	42,790.00		26,204.00	
	累计								297,233.13	115,222.57	192,380.00		74,813.00	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表4-16
金额单位: 人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	递延所得税资产	2015-01	5,428,574.26	5,428,574.26	
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		5,428,574.26	5,428,574.26	
	累计		5,428,574.26	5,428,574.26	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表5-1
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	重庆奎迪不锈钢制品有限公司	2014-12	工程进度款挂账	187,061.60	187,061.60	
2	重庆英才园林景观建设(集团)工程有限公司	2014-10	设计费	402,925.25	402,925.25	
3	重庆理恩建设工程有限公司	2014-11	工程款	684,459.86	684,459.86	
4	湖北永阳材料股份有限公司重庆分公司	2014-11	工程款	618,578.02	618,578.02	
5	重庆企旺建材有限公司	2015-01	材料款	78,943.48	78,943.48	
6	重庆国胜科贸有限公司	2015-01	材料款	3,110,949.90	3,110,949.90	
7	重庆渝海建设监理有限公司	2014-11	监理费	204,864.58	204,864.58	
8	重庆娅鑫防火材料有限公司	2014-12	材料款	88,393.69	88,393.69	
9	重庆双江消防通风设备制造安装有限公司	2014-01	材料款	5,528.80	5,528.80	
10	上海康大泵业制造有限公司	2014-06	设备款	4,255.00	4,255.00	
11	重庆建工市政交通工程有限责任公司	2015-01	工程进度款挂账	7,434,135.99	7,434,135.99	
12	广西新中陶瓷有限公司	2014-10	材料款	43,178.39	43,178.39	
13	上海熊猫机械(集团)有限公司重庆分公司	2014-09	材料款	1,596.00	1,596.00	
14	重庆普丰建设工程有限公司	2014-07	工程款	109,889.77	109,889.77	
15	重庆市宁源翰科贸发展有限公司	2015-01	工程款	22,505.00	22,505.00	
16	重庆美心·麦森门业有限公司	2014-11	采购款	204,704.00	204,704.00	
17	重庆南岸六禾商贸有限公司	2014-12	工程款	2,615,330.70	2,615,330.70	
18	重庆雄光商贸有限公司	2015-01	材料款	370,371.70	370,371.70	
19	四川省华蓥市永兴建筑有限责任公司重庆磊鑫分公司	2014-12	工程进度款挂账	108,808.05	108,808.05	
20	重庆市恩帝特科技有限责任公司	2015-01	工程款	162,864.00	162,864.00	
21	重庆广播电视信息网络有限公司梁平分公司	2014-11	工程款	8,450.00	8,450.00	
22	湖南新宇装饰设计工程有限公司重庆分公司	2015-01	工程款	557,161.40	557,161.40	
23	重庆青岛电子科技有限公司	2014-07	设备款	14,285.54	14,285.54	
24	重庆市永泰建筑总公司	2015-01	工程款	167,552.00	167,552.00	
25	重庆市恒德制冷设备有限公司	2014-12	广告费	104,500.00	104,500.00	
26	重庆永微装饰工程有限公司	2012-02	装饰尾款	50,128.00	50,128.00	
27	重庆花溪建设(集团)有限公司	2014-12	工程款	526,522.84	526,522.84	
28	重庆建工第三建设有限公司	2014-11	工程进度款挂账	1,762,577.14	1,762,577.14	
29	福建省天阔建筑装饰有限公司重庆分公司	2014-11	工程进度款挂账	510,116.78	510,116.78	
30	重庆黑牛安装工程有限责任公司	2014-12	工程进度款挂账	635,176.43	635,176.43	
	小计			20,795,813.91	20,795,813.91	
	累计			20,795,813.91	20,795,813.91	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

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	重庆飞洲电力设备有限公司	2015-01	材料款	1,494,555.90	1,494,555.90	
32	重庆市梁平县建筑工程总公司	2014-12	工程进度款挂账	875,815.43	875,815.43	
33	重庆尚美石材发展有限公司	2014-12	材料款	268,209.53	268,209.53	
34	重庆宝丰商贸有限公司	2014-09	材料款	2,311,821.43	2,311,821.43	
35	重庆常国建筑工程有限公司	2015-01	工程款	205,000.00	205,000.00	
36	重庆饶丰装饰工程有限公司	2014-12	工程进度款挂账	137,011.20	137,011.20	
37	重庆功成环保科技有限公司	2015-01	工程款	71,780.00	71,780.00	
38	重庆渝川园林集团有限公司	2014-09	工程进度款挂账	154,360.41	154,360.41	
39	重庆建工市政交通工程有限责任公司	2014-07	工程进度款挂账	80,534.21	80,534.21	
40	重庆德隆门窗有限公司	2014-04	工程进度款挂账	413.00	413.00	
41	重庆市洁雅清洁有限公司	2015-01	工程款	129,300.00	129,300.00	
42	重庆金威门业有限公司	2014-12	采购款	282,076.53	282,076.53	
43	重庆通本电力设备有限公司	2014-10	设备款	28,800.00	28,800.00	
44	重庆蜀峰建筑公司	2015-01	工程进度款挂账	5,921,275.37	5,921,275.37	
45	重庆广天金属制品有限责任公司	2014-11	工程进度款挂账	651,964.49	651,964.49	
46	重庆中源园林工程有限公司(隆鑫内部)	2015-01	往来款	2,343,182.28	2,343,182.28	
47	应付账款产值补记挂账	2015-01	暂估工程款	120,626,518.73	120,626,518.73	
48						
49						
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
	小计			135,582,618.51	135,582,618.51	
	累计			156,378,432.42	156,378,432.42	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

预收款项评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司
户名(结算对象)
金额单位: 人民币元
表5-5
备注

序号	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	2015-01	房款	276,458,327.31	276,458,327.31	
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			276,458,327.31	276,458,327.31	
总计			276,458,327.31	276,458,327.31	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司
评估单位: 人民币元

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	-26,110.87	-26,110.87	
2	失业保险金(个人缴纳)	2015-01	-785.20	-785.20	
3	医疗保险金(个人缴纳)	2015-01	-2,905.35	-2,905.35	
4	住房公积金(个人缴纳)	2015-01	-22,045.10	-22,045.10	
5	应付职工薪酬-社会保险费	2015-01	67,146.42	67,146.42	
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		15,299.90	15,299.90	
	累计		15,299.90	15,299.90	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

表5-7
金额单位: 人民币元

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	梁平县地方税务局	2015-01	应交所得税	3,027,203.24	3,027,203.24	
2	梁平县地方税务局	2015-01	应交个人所得税	28,401.36	28,401.36	
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				3,055,604.60	3,055,604.60	
总计				3,055,604.60	3,055,604.60	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司 户名 (结算对象) 发生日期 业务内容 账面价值 评估价值 备注

表5-10 金额单位: 人民币元

1	重庆原声广告传媒有限公司	2013-06	抵款与房款差额	4,930.00	4,930.00	
2	零星客商	2014-12	补偿款	62,449.43	62,449.43	
3	重庆拓工建材有限公司	2011-12	质保金	1,770.00	1,770.00	
4	梁平县地方税务局	2014-12	手续费	20,373.00	20,373.00	
5	陈银全	2012-01	房款	26,385.00	26,385.00	
6	诚意金	2015-01	预约金	130,000.00	130,000.00	
7	契税	2015-01	契税	17,761,956.30	17,761,956.30	
8	转移登记费	2015-01	转移登记费	62,400.00	62,400.00	
9	合同印花税	2015-01	合同印花税	550,507.39	550,507.39	
10	国土证费	2014-12	国土证费	39,000.00	39,000.00	
11	工本费	2015-01	工本费	187,659.00	187,659.00	
12	办证费	2015-01	办证费	750.00	750.00	
13	按揭印花税	2005-01	按揭印花税	20,066.10	20,066.10	
14	抵押登记费	2015-01	抵押登记费	33,190.00	33,190.00	
15	保险费	2015-01	保险费	675.00	675.00	
16	转让手续费	2015-01	转让手续费	93,477.33	93,477.33	
17	权证印花税	2015-01	权证印花税	19,210.00	19,210.00	
18	预告登记费	2015-01	预告登记费	35,590.00	35,590.00	
19	大修基金	2015-01	大修基金	20,917.99	20,917.99	
20	其他	2015-01	担保费	437,498.62	437,498.62	
21	重庆奎迪不锈钢制品有限公司	2014-12	保证金	5,327.00	5,327.00	
22	重庆理思建设工程有限公司	2014-11	保证金	50,000.00	50,000.00	
23	湖北永阳材料股份有限公司重庆分公司	2013-11	保证金	10,000.00	10,000.00	
24	重庆思源建筑技术有限公司	2014-11	保证金	63,698.85	63,698.85	
25	重庆普丰建设工程有限公司	2013-08	保证金	104,075.88	104,075.88	
26	重庆美心·麦森门业有限公司	2014-10	保证金	29,178.44	29,178.44	
27	重庆南岸六禾商贸有限公司	2013-08	保证金	50,000.00	50,000.00	
28	湖南新宇装饰设计工程有限公司重庆分公司	2013-12	保证金	50,000.00	50,000.00	
29	重庆市恒德制冷设备有限责任公司	2014-12	保证金	5,500.00	5,500.00	
30	重庆建工第三建设有限责任公司	2014-10	保证金	250,000.00	250,000.00	
	小计			20,126,585.33	20,126,585.33	
	累计			20,126,585.33	20,126,585.33	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司

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	重庆黑牛安装工程有限责任公司	2013-05	保证金	50,000.00	50,000.00	
32	重庆功成环保工程有限公司	2015-01	保证金	2,220.00	2,220.00	
33	重庆渝川园林集团有限公司	2013-07	保证金	500,000.00	500,000.00	
34	零星客商	2013-05	房款	86,769.00	86,769.00	
35	内部员工	2014-12	车辆租赁费	1,100.00	1,100.00	
36	其他单位	2013-07	往来款	54,863.00	54,863.00	
37	重庆隆鑫物业管理有限公司梁平分公司	2014-12	往来款	1,097,595.76	1,097,595.76	
38	重庆隆鑫物业管理有限公司(隆鑫内部)	2014-12	往来款	1,838,162.93	1,838,162.93	
39	中介代理费2015年1月	2015-01	中介代理费	430,734.16	430,734.16	
40	中介代理费2014年11、12月	2014-12	中介代理费	622,878.64	622,878.64	
41	重庆互力广告有限公司	2013-01	广告费	0.80	0.80	
42	梁平县零贰叁传媒有限公司	2014-12	广告费	12,000.00	12,000.00	
43	梁平县大地飞歌广告传媒有限公司	2014-07	广告费挂账	64,000.00	64,000.00	
44	重庆市非也广告设计工作室	2015-01	广告费	60,000.00	60,000.00	
45	重庆天宽广告有限公司	2012-12	广告费	35,000.00	35,000.00	
46	重庆华野模型有限公司	2015-01	设计服务费	25,000.00	25,000.00	
47	武汉合富锦绣地产顾问有限公司重庆分公司	2014-11	代理费	289,391.00	289,391.00	
48	重庆古鱼企业营销策划有限公司	2012-07	营销策划费	20,884.00	20,884.00	
49	应付面积补差款	2015-01	面积补差款	353,551.88	353,551.88	
50						
51						
52						
53						
54						
55						
56						
57						
58						
59						
60						
	小 计			5,544,151.17	5,544,151.17	
	累 计			25,670,736.50	25,670,736.50	

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

被评估单位: 重庆联隆房地产开发有限公司		表5-11					金额单位: 人民币元	
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	重庆农村商业银行	2013-12-10	2015-12-9	0.6667	70,000,000.00	70,000,000.00		
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					70,000,000.00	70,000,000.00		
总计					70,000,000.00	70,000,000.00		

被评估单位填表人: 刘颖

评估人员: 柏露、聂金、张程程、刘奕

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

收益法预测汇总表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

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	8,880.05	50,615.74	44,882.59	9,733.17
2	减：营业成本	5,578.50	35,388.36	27,027.13	6,379.74
3	营业税金及附加	728.74	4,302.34	3,815.02	591.31
4	营业费用	388.75	1,083.67	1,066.30	202.81
5	管理费用	146.78	930.69	710.53	167.65
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	2,037.27	8,910.68	12,263.62	2,391.65
11	营业外收入				
12	减：营业外支出				
13	三、利润总额	2,037.27	8,910.68	12,263.62	2,391.65
14	减：所得税	509.32	2,227.67	3,065.90	34.70
15	四、净利润	1,527.95	6,683.01	9,197.71	2,356.95
16	加：折旧及摊销	6.48	7.07	7.07	7.07
17	减：营运资金的增加	-2,959.45	746.63	3,649.53	1,990.13
18	减：资本性支出	6.48	7.07	7.07	7.07
19	加：增加借款	3,000.00			
20	减：归还借款	7,000.00	3,000.00		
21	五、股东权益净现金流量	487.40	2,936.38	5,548.18	366.82
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	432.06	2,282.34	3,781.14	219.20
26	八、折现值合计	6,714.73			
27	九、溢余资产	-			
28	十、非经营性资产负债净值	31,228.97			
29	十一、期末资产回收	314.41			
30	十二、评估值	38,258.11			

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：重庆联隆房地产开发有限公司

面积单位:平方米

[illegible]

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

[illegible]

营业税金及附加预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

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
	营业税金及附加合计	728.74	4,302.34	3,815.02	591.31
1	营业税	420.31	2,530.79	2,244.13	486.66
2	城建税	21.02	126.54	112.21	24.33
3	教育费附加	12.61	75.92	67.32	14.60
4	地方教育费附加	8.41	50.62	44.88	9.73
5	土地增值税	266.40	1,518.47	1,346.48	55.99

管理费用预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

[illegible]

营运资金预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆联隆房地产开发有限公司

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						
			-2,959.45	746.63	3,649.53	1,990.13
营运资金						
		-2,928.38	-5,887.83	-5,141.19	-1,491.66	498.47
1	货币资金	4,976.54	500.00	500.00	500.00	500.00
2	应收账款	29.86				
3	预付款项	245.52	226.91	108.87		
4	存货	33,143.80	35,336.67	16,405.98	4,770.98	0.00
5	其他流动资产（在合并 应交税费中考虑）	1,720.97				
6	递延所得税资产（在合 并应交税费中考虑）	542.86				
一	流动资产合计	40,659.55	36,063.58	17,014.86	5,270.98	500.00
1	应付票据\应付账款	15,637.84	12,823.03	6,567.89	625.51	-0.00
2	预收款项	27,645.83	31,026.78	14,589.08	3,336.72	0.00
3	应交税费	302.72	-1,899.93	997.55	2,798.89	0.00
4	应付职工薪酬	1.53	1.53	1.53	1.53	1.53
二	流动负债合计	43,587.93	41,951.41	22,156.05	6,762.65	1.53

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：重庆联隆房地产开发有限公司

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	31,228.97	31,228.97	
1	其他应收款	33,798.89	33,798.89	
一	非经营性资产合计	33,798.89	33,798.89	
1	其他应付款	2,567.07	2,567.07	
2	应交税费	2.84	2.84	个人所得税
二	非经营性负债合计	2,569.91	2,569.91	

