

重庆渝开发股份有限公司拟转让其持有的
重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权

资产评估报告

重康评报字（2025）第 22 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二五年一月

中国资产评估协会
资产评估业务报告备案回执

报告编码： 5050020001202500034

此报告涉密



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期：2025年01月24日

ICP备案号京ICP备2020034749号



目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	7
1、委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人	7
2、评估目的	11
3、评估对象和评估范围	12
4、价值类型	16
5、评估基准日	16
6、评估依据	16
7、评估方法	19
8、评估程序实施过程和情况	23
9、评估假设	25
10、评估结论	27
11、特别事项说明	28
12、评估报告使用限制说明	32
13、评估报告日	33
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	33
四、附件	



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

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

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有人申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行核实调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验。

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

十、本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《重庆朗福置业有限公司股权转让专项审计报告》（CAC 审字[2025]0059 号）。本次评估过程中除披露引用的相关报告和数据外，没有运用其它评估



机构或专家的工作成果。

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

十二、本评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。



重庆渝开发股份有限公司拟转让其持有的
重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权

资产评估报告

摘要

重康评报字（2025）第 22 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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟转让其持有的重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权在 2024 年 10 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转让其持有的重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权，提供所涉及的重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权于评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：

评估对象为重庆渝开发股份有限公司持有重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权价值。

评估范围为重庆朗福置业有限公司申报的全部资产及负债。

（具体详见资产评估申报明细表）

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 10 月 31 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，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。

评估结论：截至评估基准日，重庆朗福置业有限公司申报的资产总额为 128,176.16 万元，负债总额为 42,831.96 万元，所有者权益为 85,344.20 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权价值选用资产基础法进行评估。即：

重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权评估值
= (股东全部权益的评估值 - 优先利润分配权益) × 1% + 优先利润分配权益 × (1% ÷ 50%) = 1,943.50 万元

经评估人员综合评定估算，重庆朗福置业有限公司 1.00% 股权及 932 万元独享利润优先分配权在评估基准日 2024 年 10 月 31 日的市场价值为 1,943.50 万元。（大写：人民币壹仟玖佰肆拾叁万伍仟元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理部门备案后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

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

3、2010 年 8 月 19 日，重庆渝开发股份有限公司（甲方）、上海复地投资管理有限责任公司（乙方）、重庆朗福置业有限公司（丙方，“目标公司”）签署《重庆南山黄桷垭项目合作协议书》，丙方是甲方为进行重庆南山黄桷垭项目开发而设立全资子公司。经甲乙双方对目标公司和项目地块进行深入调查分析，经协商达成合作协议的主要条款包括：

“第二条 合作原则和交易标的，1、合作原则，甲方将交易基准日前所持有目标公司 50% 股权和对目标公司借款 40,000.00 万元的 50% 按本合同约定价格转让给乙方，甲乙双方以目标公司为平台实现项目合作，甲乙双方同意，在目标公司利润分配中，甲方享有目标公司独享利润优先分配权 46,600.00 万元（“甲方独享税后净利润额”），该优先利润分配完后，甲乙双方再按 50%、50% 的股权比例分配目标公司利润；2、交易标的和对价。

(1) 甲方将所持目标公司 50% 股权（基准日甲方向目标公司出资 30,000.00 万元，持有目



标公司100.00%股权)作价23,000.00万元转让给乙方(“股权转让价款”)。(2)甲方将对目标公司借款40,000.00万元的50%作价20,000.00万元转让给乙方,即乙方应代目标公司向甲方偿还甲方向目标公司的借款20,000.00万元。(3)为保证甲方优先利润分配权的实现,乙方须按本协议的约定向甲方支付23,300.00万元的保证金(“优先利润分配权保证金”)。

第四条 各方缔约基础的特别约定,第2点,甲方独享税后净利润额的保障措施(1)乙方承诺在参与目标公司经营管理、董事会和股东会议决策中均应无条件尽最大努力确保甲方独享税后净利润额46,600.00万元的实现,除非乙方未能根据本协议约定受让获得目标公司50%股权。(2)如果甲方独享税后净利润额不能完全实现,则乙方自愿对甲方剩余未实现的独享税后净利润额的50%给予补偿,且补偿后乙方不得就此向目标公司追偿或要求目标公司赔偿损失。(3)在持有目标公司50%股权后,为确保甲方独享税后净利润额的实现,乙方以受让的目标公司50%股权质押给甲方,作为对实现甲方独享税后净利润额的担保,质押期限至甲方自目标公司优先分得46,600.00万元税后净利润为止。”

本次评估目的系为重庆渝开发股份有限公司拟转让其拥有的重庆朗福置业有限公司持有上述50%股权的中的1.00%及932万元独享利润优先分配权,转让后重庆渝开发股份有限公司持有重庆朗福置业有限公司49%的股权及对应的利润优先分配金额46,600.00万元中的98%(即45,668.00万元),其他相关保证措施及相关条款均保持不变。

4、截至评估基准日,重庆朗福置业有限公司的股权比例分别为上海复地投资管理有限公司、重庆渝开发股份有限公司各持有50%;鉴于重庆渝开发股份有限公司转让1.00%的股权及932万元独享利润优先分配权后可能会对重庆朗福置业有限公司控股权产生影响,而具体影响程度及金额无法准确测算,本次评估暂未考虑该事项可能对评估结果的影响;特提请报告使用人关注。

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

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



以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆渝开发股份有限公司拟转让其持有的
重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权

资产评估报告

重康评报字（2025）第 22 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，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟转让其持有的重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权在 2024 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。

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

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人及被评估单位

本次评估的委托人为重庆渝开发股份有限公司，被评估单位为重庆朗福置业有限公司。

1、委托人基本情况：

- （1）公司名称：重庆渝开发股份有限公司（以下简称：“渝开发股份”）
- （2）住所：重庆市南岸区江南大道 2 号 1 栋 2 单元 52-1
- （3）法定代表人：陈业
- （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、国有控股）
- （6）成立日期：1992 年 09 月 8 日



(7) 营业期限：1992年09月8日至无固定期限

(8) 经营范围：许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：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。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、被评估单位基本情况：

(1) 公司名称：重庆朗福置业有限公司（以下简称：“朗福置业”）

(2) 住所：重庆市南岸区南山街道福寿路2号

(3) 注册资本：壹拾亿零壹仟万元整

(4) 法定代表人：郑强

(5) 公司类型：有限责任公司（国有控股）

(6) 成立日期：2009年10月28日

(7) 经营范围：一般项目：房地产开发（凭资质证书执业）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注：被评估单位于基准日后2024年1月5日对营业执照涉及的注册资本进行了变更，本次评估以最新的营业执照信息撰写其基本情况。

(8) 股权结构：截至评估基准日，朗福置业股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额(万元)	持股比例(%)
1	上海复地投资管理有限公司	50,500.00	50.00
2	重庆渝开发股份有限公司	50,500.00	50.00
	合计	101,000.00	100.00

3、被评估单位历史沿革

朗福置业成立于2009年10月28日，由重庆渝开发股份有限公司出资设立，初始注册资本为10,000.00万元，持有朗福置业100.00%股权。该项出资经重庆普华会计师事务所有限责任公司出具的普华验报字（2009）第051号《验资报告》予以审验。

2010年7月13日，重庆渝开发股份有限公司以债转股形式对朗福置业增资



20,000.00 万元，增资后朗福置业注册资本为 30,000.00 万元。该项债转股增资经重庆普华会计师事务所有限责任公司出具的普华验报字（2010）第 045 号《验资报告》予以审验。

2010 年 8 月 19 日，重庆渝开发股份有限公司将其持有的朗福置业 50.00%的股权转让给上海复地投资管理有限公司。

2012 年 5 月 3 日，朗福置业各股东按持股比例增资 40,000.00 万元，增资完成后，朗福置业注册资本变更为 70,000.00 万元。该项增资经重庆普华会计师事务所有限责任公司出具的普华验报字（2012）第 044 号《验资报告》予以审验。

截至评估基准日，朗福置业注册资本为 101,000.00 万元，其中：重庆渝开发股份有限公司出资 50,500.00 万元，占注册资本的比例为 50.00%；上海复地投资管理有限公司出资 50,500.00 万元，占注册资本的比例为 50.00%。

注：根据 2024 年 10 月 30 日重庆朗福置业有限公司股东会决议，朗福置业的股东上海复地投资管理有限公司、重庆渝开发股份有限公司各自将对朗福置业的借款 1.55 亿元转增资本。增资后朗福置业注册资本由 70,000.00 万元变更为 101,000.00 万元，原股东对朗福置业的持股比例不变，均为 50.00%，企业已于基准日后 2024 年 11 月 5 日办理了工商变更登记手续。

4、被评估单位开发项目情况

朗福置业开发的项目为山与城项目。

山与城项目位于重庆市南岸区黄桷垭组团 C 分区 C7-1-4/02 号（部分 1）、C7-1-4/02 号（部分 2）、C7-1-7/02 号、C7-1-9/02 号。

根据 2010 年 3 月 29 日朗福置业与重庆市国土资源和房屋管理局签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地[2010]合字[南区]60 号），受让土地总面积为 529,638.00 平方米的土地，规划建筑总面积为 794,457.50 平方米（商业 158,891.50 平方米，住宅 635,566.00 平方米）。

该项目拟分 7 期建设，包括山与城 1.1 期（包括幼儿园）、1.2 期、1.3 期、2 期、3.1 期、3.2 期和 4 期。截至评估基准日，山与城 1.1 期、2 期、3.1 期分别于 2013 年、2014 年、2015 年建设完工，可售面积合计 285,865.28 平方米，其中，住宅 210,559.38 平方米，商业 15,102.30 平方米，车位 60,203.60 平方米。山与城 1.2 期项目已于 2020 年开工，可售面积合计 108,253.65 平方米，其中，住宅 76,273.41 平方米，车位 31,980.24 平方米。第一



批次已于2023年11月办理竣工备案手续，第二批次预计于2025年12月完工。1.3期、3.2期、4期尚未开工建设，未建部分总占地面积为247,606.00平方米。

(二) 近三年一期朗福置业的资产、财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2021年12月31日	2022年12月31日	2023年12月31日	2024年10月31日
资产总额	116,101.88	128,662.41	135,215.60	128,176.16
流动资产	116,101.88	128,662.41	135,215.60	124,292.86
非流动资产	113,819.70	126,049.82	132,120.13	3,883.30
负债总额	2,282.18	2,612.59	3,095.47	42,831.96
流动负债	58,530.25	71,689.89	80,128.12	42,831.96
非流动负债	56,951.14	70,192.57	65,854.21	-
所有者权益	1,579.11	1,497.32	14,273.91	85,344.20

金额单位：人民币万元

项 目	2021年度	2022年度	2023年度	2024年1-10月
营业收入	599.59	1,871.30	17,904.93	8,463.66
营业成本	126.92	1,593.25	12,013.71	6,194.95
营业利润	-640.3	-960.80	-2,407.42	-1,545.44
利润总额	-642.06	-948.08	-2,382.70	-1,541.21
净利润	195.32	-599.12	-1,885.04	-743.28

注：上述2021年财务数据摘自重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的重康会表审报字（2022）第15-9号审计报告，2022年财务数据摘自重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的重康会表审报字（2023）第15-9号审计报告，2023年财务数据摘自重庆康华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的康华表审（2024）A544号审计报告；基准日财务数据根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（CAC审字[2025]0059号）确定。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位50.00%的股权。

(四) 报告使用人

本评估报告仅供合同约定的和法律、行政法规规定的使用人在本次评估目的前提下使用，除合同约定的评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。本评估报告特定使用人为委托人。



二、评估目的

2010年8月19日，重庆渝开发股份有限公司（甲方）、上海复地投资管理有限公司（乙方）、重庆朗福置业有限公司（丙方，“目标公司”）签署《重庆南山黄桷垭项目合作协议书》，丙方是甲方为进行重庆南山黄桷垭项目开发而设立全资子公司。经甲乙双方对目标公司和项目地块进行深入调查分析，经协商达成合作协议的主要条款包括：

“第二条 合作原则和交易标的，1、合作原则，甲方将交易基准日前所持有目标公司50%股权和对目标公司借款40,000.00万元的50%按本合同约定价格转让给乙方，甲乙双方以目标公司为平台实现项目合作，甲乙双方同意，在目标公司利润分配中，甲方享有目标公司独享利润优先分配权46,600.00万元（“甲方独享税后净利润额”）该优先利润分配完后，甲乙双方再按50%、50%的股权比例分配目标公司利润；2、交易标的和对价。

（1）甲方将所持目标公司50%股权（基准日甲方向目标公司出资30,000.00万元，持有目标公司100.00%股权）作价23,000.00万元转让给乙方（“股权转让价款”）。（2）甲方将对目标公司借款40,000.00万元的50%作价20,000.00万元转让给乙方，即乙方应代目标公司向甲方偿还甲方向目标公司的借款20,000.00万元。（3）为保证甲方优先利润分配权的实现，乙方须按本协议的约定向甲方支付23,300.00万元的保证金（“优先利润分配权保证金”）。

第四条 各方缔约基础的特别约定，第2点，甲方独享税后净利润额的保障措施（1）乙方承诺在参与目标公司经营管理、董事会和股东会议决策中均应无条件尽最大努力确保甲方独享税后净利润额46600万元的实现，除非乙方未能根据本协议约定受让获得目标公司50%股权。（2）如果甲方独享税后净利润额不能完全实现，则乙方自愿对甲方剩余未实现的独享税后净利润额的50%给予补偿，且补偿后乙方不得就此向目标公司追偿或要求目标公司赔偿损失。（3）在持有目标公司50%股权后，为确保甲方独享税后净利润额的实现，乙方以受让的目标公司50%股权质押给甲方，作为对实现甲方独享税后净利润额的担保，质押期限至甲方自目标公司优先分得46,600.00万元税后净利润为止。”

本次评估系为重庆渝开发股份有限公司拟转让其拥有的重庆朗福置业有限公司持有上述50%股权的中的1.00%及932万元独享利润优先分配权，转让后重庆渝开发股份有限公司持有重庆朗福置业有限公司49%的股权及对应的利润优先分配金额46,600.00万元中的98%（即45,668.00万元），其他相关保证措施及相关条款均保持不变。



综上，本次的评估目的系为渝开发股份拟转让其持有的朗福置业1.00%股权及932万元独享利润优先分配权，提供所涉及的朗福置业1.00%股权及932万元独享利润优先分配权于评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象为朗福置业 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权价值。

本次评估范围为朗福置业申报的全部资产及负债。

根据朗福置业申报的财务报表，截至 2024 年 10 月 31 日，朗福置业经审计后的资产总额为 128,176.16 万元，负债总额为 42,831.96 万元，净资产为 85,344.20 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	备注
一、流动资产合计	124,292.86	
货币资金	8,115.87	
应收账款	5.32	
预付款项	1.50	
其他应收款	466.63	
存货	108,912.03	
其他流动资产	6,791.51	
二、非流动资产合计	3,883.30	
固定资产	50.02	
递延所得税资产	3,833.28	
三、资产总计	128,176.16	
四、流动负债合计	42,831.96	
应付账款	19,440.55	
预收账款	39.49	
合同负债	555.57	
应付职工薪酬	5.87	
应交税费	8.26	
其他应付款	10,094.01	
一年内到期的非流动负债	12,638.59	
其他流动负债	49.62	



科目名称	账面价值	备注
五、非流动负债合计	-	
六、负债总计	42,831.96	
七、净资产（所有者权益）	85,344.20	

评估对象和评估范围与委托人委托评估对象和范围完全一致，与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

（一）各项资产、负债情况

1、货币资金

朗福置业纳入评估范围的货币资金账面金额 8,115.87 万元，系现金、银行存款。

2、应收账款

朗福置业纳入评估范围的应收账款账面金额 5.32 万元，系应收的面积补差款和租赁款。

3、预付款项

朗福置业纳入评估范围的预付款项账面金额 1.50 万元，系预付燃油款。

4、其他应收款

朗福置业纳入评估范围的其他应收款账面金额 466.63 万元，系备用金、押金以及应收垫付款等。

5、存货

朗福置业纳入评估范围的存货账面金额 108,912.03 万元，系 1.1 期、2 期、3.1 期、1.2 期开发产品、1.2 期开发成本以及未开发土地使用权等。

6、其他流动资产

朗福置业纳入评估范围的投其他流动资产账面金额 6,791.51 万元，系预缴土地增值税及其他税费等。

7、固定资产

朗福置业纳入评估范围的固定资产账面金额 50.02 万元，系办公用电子设备、运输车辆。

8、递延所得税资产

朗福置业纳入评估范围的递延所得税资产账面金额 3,833.28 万元，系坏账准备等账



面价值与计税基数差异产生的可抵扣暂时性差异情况。

9、应付账款

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的应付账款账面金额19,440.55万元，系应付的工程款等情况。

10、预收款项

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的预收款项账面金额39.49万元，系预收的租赁房款。

11、合同负债

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的合同负债账面金额555.57万元，反映预收的房屋销售款。

12、应付职工薪酬

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的应付职工薪酬账面金额5.87万元，系工会经费挂账。

13、应交税费

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的应交税费账面金额8.26万元，系个人所得税等挂账。

14、其他应付款

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的其他应付款账面金额10,094.01万元，系与重庆渝开发股份有限公司等关联方往来、暂收应付的保证金等。

15、一年内到期的非流动负债

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面金额12,638.59万元，系对中国银行股份有限公司重庆渝中支行的将于一年内到期的部分借款。

16、其他流动负债

截至评估基准日，朗福置业纳入评估范围的其他流动负债账面金额49.62万元，系合同负债对应的待转销项税额情况。

(二) 实物资产分布情况及特点

1、存货



截至评估基准日，朗福置业纳入本次评估范围的存货账面价值 108,912.03 万元，为开发项目开发产品、开发成本挂账。

2、固定资产

纳入本次评估范围的固定资产账面原值 731.90 万元，账面净值 50.02 万元，为房屋装修费用，以及办公电子设备、车辆，分布在朗福置业经营场所范围内。具体如下：

金额单位：人民币万元

固定资产类别	房屋建筑物	机器设备	合计
账面台（套）	1	268	269
账面原值	50.38	681.52	731.90
账面净值	-	50.02	50.02

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（四）引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自中审华会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的《重庆朗福置业有限公司股权转让专项审计报告》（CAC 审字[2025]0059 号）。该报告主要内容如下：

- （1） 审计机构名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
- （2） 审计报告编号：CAC 审字[2025]0059 号
- （3） 审计报告出具日期：2025 年 1 月 7 日
- （4） 审计报告结论：

审计接受委托人委托对朗福置业进行专项财务审计，审计基准日为 2024 年 10 月 31 日，审计期间为 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日，审计范围为朗福置业，经审计后的资产合计为 1,281,761,584.74 元，负债合计为 428,319,564.53 元，所有者权益合计为 853,442,020.21 元。

资产评估专业人员依据资产评估相关执业准则的规定对其实施了分析等核查验证程序，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况、当期经营成果和现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

评估对象和范围与委托人委托评估对象和范围完全一致。



具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估朗福置业1.00%股权及932万元独享利润优先分配权的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为渝开发股份拟转让其持有的1.00%股权及932万元独享利润优先分配权，提供朗福置业1.00%股权及932万元独享利润优先分配权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2024年10月31日。

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

六、评估依据

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

（一）经济行为依据

《中共重庆渝开发股份有限公司委员会2025年第1次单独纪要》、《总经理办公会2025年第1次单独纪要》、《重庆渝开发股份有限公司第十届董事会第三十二次会议决议》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国企业国有资产法》；



- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]36 号）；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）；
- 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、《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19 号）；
- 15、《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻企业国有资产交易监督管理办法有关问题的通知》（渝国资[2018]9 号）；
- 16、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

（三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；



- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、其他相关的资产评估准则及规定。

（四）权属依据

- 1、朗福置业提供的公司章程、营业执照、资质证书；
- 2、朗福置业提供的评估基准日资产评估申报明细表；
- 3、朗福置业提供的土地出让合同、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证、竣工面积测算报告书等复印件；
- 4、朗福置业提供的有关资产、负债财务资料及审计报告；
- 5、朗福置业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）产权持有人提供的项目目标成本预算表、成本资料；
 - （2）产权持有人提供的开发项目可销售面积统计表；
 - （3）产权持有人提供的销售台账及销售合同；
 - （4）有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同等；
 - （5）评估专业人员对资产核实、勘察、分析等所搜集的佐证资料；
 - （6）重庆市规划和自然资源局关于公布重庆市中心城区城镇国有建设用地使用权基准地价的通知（渝规资规范〔2023〕5号）；
 - （7）重庆市规划和自然资源局关于印发《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的通知（渝规资规范〔2023〕4号）；
 - （8）委估宗地周边类似用地成交信息；
 - （9）重庆市规划和自然资源局公布的近年来地价指数信息；
 - （10）其他资料。
- 2、有关设备的取价依据
 - （1）机械工业出版社出版的《2024 机电产品价格信息查询系统》；



- (2) 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法及参数手册》；
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准；
- (4) 评估人员直接向厂商询价的记录和通过市场取得的价格信息。

3、其他综合性取价依据

- (1) 相关税收法规及税率；
- (2) 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

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。收益法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法



成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。成本法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选择

朗福置业的业务范围为房地产开发，由于被评估单位目前尚无其他新开发项目，现有项目开发完毕后，后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。

评估对象为房地产开发项目，由于在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比交易案例，本次评估不适宜采用市场法。

由于评估对象各项资产负债权属基本清晰，且相关资料较为齐全，能够通过采用各种方法评定估算各项资产负债的价值，故适宜采用资产基础法。

资产基础法，是指以产权持有人评估基准日的资产负债表为基础，合理评估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：

净资产评估价值 = Σ 各项资产评估价值 - Σ 各项负债评估价值

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

1、流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金为现金、银行存款。

对现金，评估人员通过现场盘点，并倒扎至评估基准日后与基准日账面余额进行核对后确定评估价值；对银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以核实后的金额确定为评估价值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。



对应收款项，评估人员核对了明细表与总账、会计报表的金额，通过抽查原始凭证、会计记录，了解、分析业务发生的时间和原因，并对重大项目进行访谈记录，同时，检查评估基准日后发生的账务记录，判断应收款项的真实性、完整性。

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

(3) 存货

存货为开发产品、开发成本。

①开发产品

对于已经完工的项目，且企业对尚需支付的工程成本已暂估入账，本次对开发产品采用以下方法进行评估：

对于可出售的物业，以预计可实现销售收入扣除销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当比例税后利润和利息后的金额确认为可售物业的评估价值。

开发产品评估价值=预计销售收入-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润和利息

②开发成本

A、对于正在开发的、有明确开发计划的房地产项目，考虑到项目已取得当地规划部门审定的规划建设指标，周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，采用假设开发法进行评估。评估方法如下：

根据假设开发完成后的预计销售收入扣除预计后续尚需支付的开发成本、销售费用、管理费用、税金及附加、土地增值税、企业所得税及适当利润及利息后的金额作为评估价值，其计算公式如下：

开发成本评估价值=预计可实现销售收入-后续尚需支付的开发成本-销售费用-管理费用-税金及附加-土地增值税-企业所得税-适当比例税后利润和利息

B、对尚未动工已取得土地使用权的待开发土地，根据未开发土地市场价值加上账面投入成本、费用（除土地成本外）扣除预测的土地增值税、税金及附加及企业所得税作为评估价值，其计算公式如下：

待开发土地存货价值=待开发土地市场价值+开发项目账面投入成本、费用（除土地



成本外)-土地增值税-税金及附加-企业所得税

其中待开发土地市场价值选用的评估方法根据运用的条件，并与评估目的相匹配，根据当地房地产市场的发展状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件选择。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、公示地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，对地上部分的土地采用市场比较法进行评估，对地下空间部分的土地部分采用基准地价系数修正法进行评估。

2、非流动资产的评估

(1) 固定资产-设备

评估人员根据本次评估目的，结合委估设备的实际情况，对于电子设备，评估人员采用重置成本法；对于车辆，评估人员对在售、停产在售的车辆采用成本法，对已停产停售的车辆采用市场法进行评估。

A、重置成本法

重置成本法即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本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。

评估值=重置成本×综合成新率

① 重置成本

对运输车辆，重置全价=车辆购价（不含税）+购置附加费+牌照手续费+其他费用

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，因此设备重置成本=设备购价

②成新率

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

B、市场法

对于已停产停售的车辆采用市场法进行评估。

设备评估值计算公式如下评估值计算公式为：

车辆采用市场法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似交易车辆进行比较，对这些类似交易车辆的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价值的方法。



市场法的具体思路是在充分搜集类似车辆交易实例的基础上，进一步选取与委估车辆具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似车辆作为参照物，再根据评估对象与参照物经比较分析后的差异情况进行交易日期修正、交易条件修正、车辆年限修正、车辆行驶里程修正、车辆状况修正等，得出委估车辆的市场价值。市场法评估计算公式为：

委估车辆评估值=可比实例价格×交易日期修正系数×交易条件修正系数×车辆年限修正系数×车辆行驶里程修正系数×车辆状况修正系数

3、负债的评估

负债主要包括应付账款、预收款项、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期非流动负债、其他流动负债等。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后产权持有人实际需要承担的金额确定评估价值。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价值，避免评估计算时有重复或遗漏。

（四）评估结论确定的方法

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，在综合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，最终确定评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

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

（一）明确评估业务基本事项

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

（二）订立业务委托合同



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

（三）编制资产评估计划

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

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对等方式进行现场调查，了解评估对象资产和经营现状等，获取评估业务需要的资料，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

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

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

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

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

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

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立



判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析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、由朗福置业所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、朗福置业持续经营，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、国家现行的有关法律、法规及政策环境、国家宏观经济形势相对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地区的政治、经济和社会环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化。
- 4、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

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

- 1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。
- 2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

（四）其他特殊假设

1、假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、概预算文件、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。产权持有人制定的各项目开工、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）。

2、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，以竣工测绘面积或预售许可证面积为准；若项目尚未建成，以相关建设工程规划许可证、建设用地规划许可证等批准面积为准。

3、本次评估假设开发的项目能按计划顺利开发完成和能如期实现工程的竣工验收并如期交房。本次测算资产价值时，未考虑可能出现的工程质量问题、工期延后所产生的成本增加及或有负债对评估结果的影响，开发成本能有效控制在预算范围内。

4、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产权持有人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。

5、本次预测采用的项目目标动态成本及后续工程支出为企业预计，评估人员对企业预估工程成本进行分析，确认基本合理，但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以实际结算金额对评估结论进行调整。本次预测假设未来的建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票（简易征收除外）。

6、本次在采用假设开发法进行预测时，由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，若项目实际企业所得税、土地增值税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际企业所得税、土地增值税汇算金额对评估结论进行调整。

7、未来将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。

8、假设产权持有人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。

9、本次评估假设企业历史年度缴纳的税费，超过实际发生数时，企业可以得到差额退还。

10、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

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



十、评估结论

截至评估基准日2024年10月31日，朗福置业申报的资产总额为128,176.16万元，负债总额为42,831.96万元，净资产为85,344.20万元。

经本次评估，资产总额190,581.62万元，负债总额42,831.96万元，净资产147,749.66万元，评估增值62,405.46万元，增值率73.12%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年10月31日

被评估单位：重庆朗福置业有限公司

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	124,292.86	189,061.69	64,768.83	52.11
2	非流动资产	3,883.30	1,519.93	-2,363.37	-60.86
3	其中：债权投资	-	-	-	-
4	其他债权投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	其他权益工具投资				
8	其他非流动金融资产				
9	投资性房地产	-	-	-	-
10	固定资产	50.02	76.13	26.11	52.20
11	在建工程	-	-	-	-
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产	-	-	-	-
15	无形资产	-	-	-	-
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	3,833.28	1,443.80	-2,389.48	-62.34
20	其他非流动资产	-	-	-	-



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%
21	资产总计	128,176.16	190,581.62	62,405.46	48.69
22	流动负债	42,831.96	42,831.96	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	42,831.96	42,831.96	-	-
25	净资产（所有者权益）	85,344.20	147,749.66	62,405.46	73.12

评估结论详细情况见评估明细表。

重庆朗福置业有限公司 1.00%股权及 932 万元独享利润优先分配权评估值

=（股东全部权益的评估值-优先利润分配权益）×1%+优先利润分配权益×（1%÷50%）=1,943.50 万元

经评估人员综合评定估算，重庆朗福置业有限公司1.00%股权及932万元独享利润优先分配权在评估基准日2024年10月31日的市场价值为1,943.50万元。（大写：人民币壹仟玖佰肆拾叁万伍仟元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人、被评估单位及相关资产组无任何利害关系，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。

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

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

4、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市场价值，没有考虑现在及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。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，除存货外，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，也未对评估增减值额作任何纳税考虑。

6、产权瑕疵

委托人、产权持有人和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

7、截至评估基准日，重庆朗福置业有限公司的股权比例分别为上海复地投资管理有限公司、重庆渝开发股份有限公司各持有 50%；鉴于重庆渝开发股份有限公司转让 1%的股权及 932 万元独享利润优先分配权后可能会对重庆朗福置业有限公司控股权产生影响，而具体影响程度及金额无法准确测算，本次评估暂未考虑该事项可能对评估结果的影响；特提请报告使用人关注。

8、关于存货的特别事项

(1) 本次预测采用的项目目标动态成本为企业预计，评估人员对企业预估工程成本的合理性进行了分析，但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以实际结算金额对评估结论进行调整。本次预测假设建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票。若预计可抵扣进项税与实际纳税申报存在较大差异，将会影响评估结果。

(2) 由于项目收入、成本、税金、费用等均为预计数据，若项目实际土地增值税、企业所得税、附加税汇算金额与预估金额不一致，应以项目实际土地增值税、企业所得税、附加税汇算金额对评估论进行调整。

本次评估假设预缴的企业所得税、附加税、土地增值税，若清算后多缴的能予以退回。

(3) 未按《国有建设用地使用权出让合同》约定时间开工建设以及竣工

《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：渝地（2010）合字（南区）60 号）第十六条：受让人同意本合同项下宗地建设项目在 2010 年 12 月 31 日之前开工，在 2013 年 12 月 31 日之前竣工



截至评估基准日，朗福置业完成了 1.1 期、2 期、3.1 期的开发建设，1.2 期正在建设中，1.3 期、3.2 期、4 期尚未开工建设，未建部分总占地面积为 247,606.00 平方米。因建设规划调整等原因，未能在约定的时间内完成竣工；本次未考虑未按约定时间开工建设以及竣工事项对评估结果的影响。

(4) 纳入评估范围的 1 期幼儿园物业，由于尚未与政府达成是无偿移交还是有偿回收（回购）协议，且土地出让合同中也未约定是否无偿移交，故暂根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市城镇小区配套幼儿园治理工作实施方案的通知》（渝府办发[2019]39 号），列入可售物业范围进行评估。若期后与政府达成的相关协议与本次评估范围有差异，应调整本次评估结论。

9、抵押担保事项

截至评估基准日，朗福置业的抵押担保事项如下：

序号	贷款单位	借款期限	基准日借款余额（万元）	抵押/担保物
1	中国银行股份有限公司重庆渝中支行	长期	12,573.91	重庆朗福置业有限公司以其国有建设用地土地使用权、在建工程作抵押。

其中，抵押物明细如下：

序号	抵押物名称	面积（平方米）	评估价值（万元）	权利人	权证号	所在地	登记机关
1	土地	42,943.00	18,072.80	重庆朗福置业有限公司	106D 房地证 2011 字第 50028 号	重庆市南岸区黄桷垭组团 C 分区 C7-1-4/02 号	重庆市国土资源和房屋管理局
2	土地	136,176.00	57,310.55	重庆朗福置业有限公司	106D 房地证 2010 字第 00139 号		重庆市国土资源和房屋管理局
3	在建工程	38,223.50	5,351.54	重庆朗福置业有限公司			重庆市南岸区不动产登记中心

在建工程具体清单如下：

序号	规划楼栋	用途	建筑面积（平方米）	抵押金额（万元）
1	19 幢	住宅	1,897.22	265.64
2	20 幢	住宅	1,897.22	265.64



序号	规划楼栋	用途	建筑面积 (平方米)	抵押金额 (万元)
3	21 幢	住宅	1,897.22	265.64
4	22 幢	住宅	1,266.94	177.38
5	23 幢	住宅	1,897.22	265.64
6	24 幢	住宅	1,897.22	265.64
7	25 幢	住宅	1,897.22	265.64
8	29 幢	住宅	1,456.92	203.96
9	30 幢	住宅	2,182.36	305.52
10	31 幢	住宅	2,182.36	305.52
11	32 幢	住宅	2,182.36	305.52
12	33 幢	住宅	2,182.36	305.52
13	34 幢	住宅	1,456.92	203.96
14	37 幢	住宅	1,266.94	177.38
15	38 幢	住宅	1,266.94	177.38
16	39 幢	住宅	1,266.94	177.38
17	40 幢	住宅	1,266.94	177.38
18	41 幢	住宅	1,266.94	177.38
19	42 幢	住宅	1,266.94	177.38
20	43 幢	住宅	1,897.22	265.64
21	44 幢	住宅	1,897.22	265.64
22	45 幢	住宅	1,266.94	177.38
23	46 幢	住宅	1,266.94	177.38
	合计		38,223.50	5,351.54

本次评估，评估人员未考虑抵押担保事项对评估结论的影响。

10、未决诉讼事项

截至评估基准日，朗福置业涉及的未决诉讼事项如下：

序号	案由	原告	被告	诉讼标的(元)	诉讼违约金(元)	起诉时间	主诉诉讼费或仲裁费金额(元)	目前进展或处理结果	生效判(裁)决金额(元)
1	劳动争议纠纷	申请人：范津	被申请人：重庆朗福置业有限公司	343,746.60		2024.6.21	暂未判决	2024年6月21日收到重庆市南岸区劳动争议仲裁院送达的开庭通知和仲裁申请【案号：渝南劳人仲案(2024)1253号】，定于2024年7月9日开庭。证据材料已收集完毕，等待开庭。7.9公司派人参加调解对方有调解意向，就没有开庭。7.31第一次开庭时间，无结果8.15第二次开庭，无结果。等待判决。9.14收到范津的仲裁裁决书9.20提交	暂未判决



序号	案由	原告	被告	诉讼标的(元)	诉讼违约金(元)	起诉时间	主诉讼费或仲裁费金额(元)	目前进展或处理结果	生效判决金额(元)
								民事起诉状 10.18 收到法院正式的立案通知书, 等待开庭通知。	
2	违反安全保障义务责任纠纷	何远强	被告1: 重庆朗福置业有限公司	1,529,794.48		2024.7.30	暂未判决	7.30 收到南岸区人民法院传票、起诉状, 通知9月25日开庭。相关资料已提交给律师。等待开庭中。9.25 已开庭, 等待判决。9.25 开庭, 未判决。9.27 公司领导组织召开专题会。10.17 等法院通知第二次开庭。	暂未判决

本次评估, 评估人员未考虑该未决诉讼事项对评估结论的影响。

11、期后事项

(1) 根据2024年10月30日重庆朗福置业有限公司股东会决议, 朗福置业的股东上海复地投资管理有限公司、重庆渝开发股份有限公司各自将对朗福置业的借款1.55亿元转增资本。增资后朗福置业注册资本由70,000.00万元变更为101,000.00万元, 原股东对朗福置业的持股比例不变, 均为50.00%, 企业已于基准日后2024年11月5日办理了工商变更登记手续。

(2) 根据重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局于2024年12月2日联合出台的《关于取消普通住宅标准有关事项的通知》, 以及根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项, 纳税人建造普通标准住宅出售, 增值额未超过扣除项目金额20%的, 继续免征土地增值税。本次评估按此通知和条例规定测算开发项目前4期的土地增值税。提请评估报告使用者予以关注。

12、对企业存在的可能影响资产评估价值的瑕疵事项, 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。

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

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

十二、评估报告使用限制说明



- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人在本次报告所对应的经济行为过程中使用。
- 3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。
- 4、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。
- 5、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

6、评估报告的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理部门备案后，评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即 2024 年 10 月 31 日至 2025 年 10 月 30 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告结论最终形成日期为 2025 年 1 月 15 日，即资产评估师专业意见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



中国 * 重庆

资产评估师：



50180046

资产评估师：



50050005

二〇二五年一月二十四日



CHONGQING HUAKANG ASSET & LAND & REAL ESTATE VALUATION CO.,LTD.

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心38层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63637758

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:38F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing
P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn