

声 明

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

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

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行



现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

十、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中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。



**力帆实业（集团）股份有限公司拟收购股权
所涉及的重庆润田房地产开发有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目**

资产评估报告

摘 要

重康评报字（2020）第 101 号

力帆实业（集团）股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对力帆实业（集团）股份有限公司拟收购股权所涉及的重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。

评估目的：力帆实业（集团）股份有限公司拟收购重庆润田房地产开发有限公司股权，本次评估为该经济行为所涉及的重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益提供市场价值参考。

评估对象和范围：评估对象为重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益的市场价值；评估范围为重庆润田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：2020 年 2 月 29 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：截止评估基准日 2020 年 2 月 29 日，重庆润田房地产开发有限公司经审计的资产总额 263,184.58 万元、负债总额 227,163.91 万元、净资产 36,020.67 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益选用资产基础法进行评估，经综合分析后确定评估值。

经本次评估，截止评估基准日 2020 年 2 月 29 日，重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益的评估值为 274,226.22 万元（人民币大写：贰拾柒亿肆仟贰佰贰拾陆万贰仟贰佰元整）。

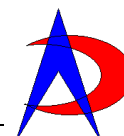
重要提示：

1、本报告评估结果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。

本次约定的报告使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，



委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、其他事项

(1) 担保、抵押情况

A. 华夏银行股份有限公司

2017年6月，重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》（合同编号：CQ1610220170033），借款金额110,000.00万元，贷款期限2017年6月19日至2027年6月18日，贷款年利率为5.6350%。

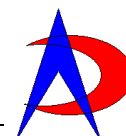
对于该笔款项，重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订了《最高额融资合同》（合同编号：CQ16（融资）20170004）。

根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》（合同编号分别为：CQ16（高保）20170007；CQ16（高保）20170008；CQ16（高保）20170009），该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》（合同编号：CQ16（高抵）20170002）进行抵押，抵押情况如下：

产权证号	名称	位置	套数	建筑面积 (m ²)
渝(2017)两江新区不动产权第000396912号	力帆红星广场非住宅 (C10组团)C12号	重庆市北部新区金开大道1003号	203	102,768.16

2018年5月，重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》（合同编号：CQ1610220180038），借款金额20,000.00



万元,贷款期限2018年5月31日至2020年9月30日,贷款年利率为7.9990%;借款合同补充协议(CQ1610220180038补充1),对年利率进行了修改。

2019年4月,重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号:CQ1610220190012),借款金额4,000.00万元,贷款期限2019年4月4日至2020年9月30日,贷款年利率为8.0000%。

这两笔款项,重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订了《最高额融资合同》(合同编号:CQ16(融资)20180002)。

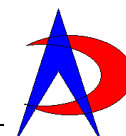
根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》(合同编号分别为:CQ16(高保)20180003;CQ16(高保)20180002;CQ16(高抵)20180001),该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

根据重庆润田房地产开发有限公司与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》(合同编号:CQ16(高抵)20180001)进行抵押,抵押情况如下:

产权证号	名称	位置	数量	建筑面积 (m ²)
渝(2017)两江新区不动产权第001087410号、渝(2017)两江新区不动产权第001105807号	力帆红星广场C1组团和C3组团地下商业及车库	重庆市两江新区金州大道42号附1号、附2号、金开大道999号附1号(1号车库)、重庆市两江新区金州大道28号附1号、附2号、金开大道999号附1号(2号车库)	8	89,110.03

B. 中铁信托有限责任公司

2018年4月,重庆润田房地产开发有限公司与中铁信托有限责任公司签订《项目借款合同》(合同编号:中铁(2018)贷字65号),借款金额35,000.00



万元,贷款期限2018年4月25日至2020年4月24日,贷款年利率为9.5000%。

根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与中铁信托有限责任公司签订的《保证合同》(合同编号分别为:中铁(2018)保字65-2号;中铁(2018)保字65-1号;中铁(2018)保字65-3号),该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

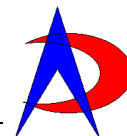
重庆润田房地产开发有限公司与中铁信托有限责任公司签订的《抵押合同》(合同编号:中铁(2018)抵字65-1号;中铁(2018)抵字65-2号;中铁(2018)抵字65-3号)进行抵押。

产权证号	位置	数量	建筑面积 (m ²)
渝(2018)两江新区不动产权第000223007号	重庆市两江新区金州大道2号附1号、金开大道999号附2号至附6号	6	8965.27
渝(2018)两江新区不动产权第000223007号	金开大道999号附1号(3号、4号车库)	3	124322.46
渝(2016)两江新区不动产权第000432510号	北部新区鸳鸯组团1标准分区16-1/04号地块(宗地1)	160	37365.21
渝(2016)两江新区不动产权第000438850号	北部新区鸳鸯组团I标准分区16-1/04号地块(宗地2)	1	47695.9

(2) 预收账款负数挂账

截止评估基准日,预收账款账面金额为负数的房屋销售款款项金额合计为-416.07万元,经重庆润田房地产开发有限公司相关人员介绍,因客商辅助核算时以现场交款人或住宅地址等多个项目进行辅助核算,导致在结转收入时部分应收预收款项不能一一对应,本次评估在抽查核实原始入账依据的基础上按审计后的账面值进行保留。

(3) 期后事项

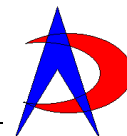


1) 根据重庆市江北区人民法院出具的《执行裁定书》[(2019)渝0105执保540号],冻结重庆力帆控股有限公司持有重庆润田房地产开发有限公司5,150.00万元人民币股权,冻结日期自2019年4月9日至2022年4月8日,前述股权已于2020年5月11日解冻。

2) 重庆力帆控股有限公司已将所持有的重庆润田房地产开发有限公司50%股权转让给重庆润凌商贸有限公司,并于2020年5月11日完成工商变更登记。

5、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。



**力帆实业（集团）股份有限公司拟收购股权
所涉及的重庆润田房地产开发有限公司
股东全部权益价值的资产评估项目**

资产评估报告

重康评报字（2020）第 101 号

力帆实业（集团）股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对力帆实业（集团）股份有限公司拟收购股权所涉及的重庆润田房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 2 月 29 日的市场价值进行了评估。

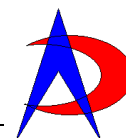
遵守相关法律、行政法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人

（一）委托人

本次资产评估项目的委托人为力帆实业（集团）股份有限公司。



(1) 名称：力帆实业（集团）股份有限公司(以下简称“力帆股份”，股票代码“601777”)

(2) 住所：重庆市两江新区金山大道黄环北路 2 号

(3) 法定代表人：牟刚

(4) 类型：股份有限公司(上市公司)

(5) 注册资本：壹拾叁亿零陆佰捌拾叁万玖仟叁佰柒拾玖元整

(6) 成立日期：1997 年 12 月 01 日

(7) 营业期限：1997 年 12 月 01 日至永久

(8) 经营范围：研制、开发、生产、销售：汽车、汽车发动机、摩托车、摩托车发动机、车辆配件、摩托车配件、小型汽油机及配件、电动自行车及配件、汽油机助力车及配件；销售：有色金属（不含贵金属）、金属材料、金属制品、白银饰品、计算机、体育（限汽车、摩托车运动）及运动产品（不含研制、生产）；为本企业研制、生产、销售的产品提供售后服务；经营本企业研制开发的技术和生产的科技产品的出口业务；经营本企业科研和生产所需的技术、原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件的进口业务，经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；经济信息咨询服务；批发、零售：润滑油、润滑脂；普通货运。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）*

(二) 被评估单位

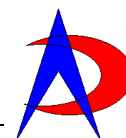
本次资产评估项目的被评估单位为重庆润田房地产开发有限公司。

1、基本情况

(1) 名称：重庆润田房地产开发有限公司(以下简称“润田房地产”)

(2) 住所：重庆市江北区洋河北路 6 号附楼物理层 6 层

(3) 法定代表人：尹喜地



(4) 类型：有限责任公司

(5) 注册资本：叁亿元整

(6) 成立日期：2012 年 08 月 30 日

(7) 营业期限：2012 年 08 月 30 日至永久

(8) 经营范围：房地产开发（凭相关资质证书执业）；楼盘销售代理；物业管理（凭资质证书执业）；销售：金属材料、化工产品（不含危险化学品）、普通机械、五金、机电设备（不含汽车）、通信设备（不含无线电发射设备及地面卫星接收设备）、办公设备、文化用品、日用百货、建筑材料（不含危险化学品）；酒店管理；企业项目投资咨询（不含期货及证券）；房屋租赁；商场设施设备的租赁。**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(9) 历史沿革及持股比例

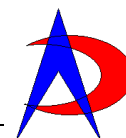
润田房地产成立于 2012 年 8 月，由重庆力帆控股有限公司出资组建，注册资本和实收资本均为 1,000.00 万元，由重庆勤业会计师事务所出具的渝勤验字（2012）第 095 号《验资报告》确认。

2012 年 9 月，润田房地产新增注册资本人民币 29,000.00 万元，变更后注册资本为人民币 30,000.00 万元，由重庆勤业会计师事务所出具的渝勤验字（2012）第 104 号《验资报告》确认，截止 2012 年 9 月，润田房地产的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
重庆力帆控股有限公司	15,000.00	15,000.00	50.00%
重庆合正房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	50.00%
合计	30,000.00	30,000.00	100.00%

2013 年 4 月，重庆合正房地产开发有限公司将持有润田房地产 50% 的股



权转让给重庆红星美凯龙房地产开发有限公司，截止 2013 年 4 月，润田房地产股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
重庆力帆控股有限公司	15,000.00	15,000.00	50.00%
重庆红星美凯龙房地产开发有限公司	15,000.00	15,000.00	50.00%
合计	30,000.00	30,000.00	100.00%

2015 年 12 月，根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司和重庆竹心投资有限公司签订的《股权转让协议》，重庆红星美凯龙房地产开发有限公司将持有的润田房地产 15% 的股权转让给重庆竹心投资有限公司。截止 2015 年 12 月，润田房地产股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资人名称	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
重庆力帆控股有限公司	15,000.00	15,000.00	50.00%
重庆竹心投资有限公司	4,500.00	4,500.00	15.00%
重庆红星美凯龙房地产开发有限公司	10,500.00	10,500.00	35.00%
合 计	30,000.00	30,000.00	100.00%

2019 年 9 月，根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司和上海睿茜企业管理有限公司签订的《股权转让协议》，重庆红星美凯龙房地产开发有限公司将持有的润田房地产 10,500.00 万元的股份转让给上海睿茜企业管理有限公司。

截止 2020 年 2 月 29 日，润田房地产股权结构如下：

金额单位：人民币万元

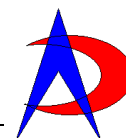
```

graph TD
    A[重庆润田] --> B[总经办]
    A --> C[财务部]
    A --> D[综合部]
    A --> E[招商部]
    A --> F[成本部]
    A --> G[工程部]
    A --> H[设计部]
    A --> I[营销部]
    B --> B1[总经理]
    B --> B2[副总经理]
    B --> B3[法务]
    C --> C1[总监]
    C --> C2[经理]
    C --> C3[会计]
    C --> C4[出纳]
    C --> C5[收银]
    D --> D1[总监]
    D --> D2[人事经理]
    D --> D3[行政主管]
    D --> D4[IT专员]
    D --> D5[报建主管]
    E --> E1[总监]
    E --> E2[招商运营]
    E --> E3[企划]
    F --> F1[总监]
    F --> F2[合约经理]
    F --> F3[合约主管]
    F --> F4[合约专员]
    G --> G1[总监]
    G --> G2[经理]
    G --> G3[工程主管]
    G --> G4[工程师]
    G --> G5[内业]
    H --> H1[总监]
    H --> H2[建筑]
    H --> H3[结构]
    H --> H4[机电]
    H --> H5[景观]
    I --> I1[总监]
    I --> I2[营销]
    I --> I3[策划]
    I --> I4[客服]
  
```

根据 2019 年 12 月 30 日重庆市住房和城乡建设委员会颁布《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》(证书编号 : 0328391) 记载, 润田房地产按二级标准从事房地产开发经营业务, 该证书有效期至 2022 年 12 月 9 日。

(1) 资产、财务、经营状况

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 传真：023-63870920 电话：023-63635290



项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 2 月 29 日
资产总额	432,403.13	434,513.74	375,606.82	266,580.77	263,184.58
负债总额	413,730.72	405,303.38	332,261.60	228,348.44	227,163.91
所有者权益	18,672.42	29,210.37	43,345.23	38,232.33	36,020.67
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年 1-2 月
收入	119,827.45	111,557.86	121,131.59	77,091.91	963.28
成本	88,163.60	71,927.54	83,493.70	67,151.67	2,489.94
净利润	6,248.37	10,537.95	14,134.86	3,003.15	-2,211.66

2019 年度及 2020 年 1-2 月数据已经注册会计师审计。

(2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：企业会计准则。

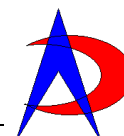
2) 税收政策

税种	计税依据	税率	备注
增值税	建筑、不动产租赁服务，销售不动产， 转让土地使用权	13%、9%	
	简易计税方法	5%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	
房产税	按照房产原值的 70% (或租金收入) 为纳 税基准	1.2%、12%	
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%	

3) 资产减值损失的确认

① 应收款项坏账准备

对于因销售产品或提供劳务而产生的应收款项及租赁应收款，按照相当



于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对其他类别的应收款项，在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果某项金融工具在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融工具的信用风险显著增加。通常情况下，如果逾期超过 30 日，则表明应收款项的信用风险已经显著增加。

如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，按照未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值，处于第二阶段，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；应收款项自初始确认后已发生信用减值的，处于第三阶段，按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

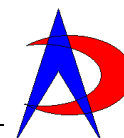
对于在资产负债表日具有较低信用风险的应收款项，假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

除单独评估信用风险的应收款项外，根据信用风险特征将其他应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失：

单独评估信用风险的应收款项，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单独评估信用风险的应收款项外，基于共同风险特征将应收款项划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。不同组合的确定依据：

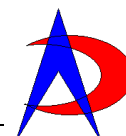
组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收票据-银行承兑汇票组合	银行承兑汇票	按照整个存续期逾期信用损失计量损失准备。参考历史信用损失经验，公司持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，逾期信用损失金额不重



组合名称	确定组合的依据	计提方法
		大
应收票据-商业承兑汇票组合	商业承兑汇票	按照整个存续期逾期信用损失计量损失准备。参考历史信用损失经验，公司持有的商业承兑汇票不存在重大信用风险，逾期信用损失金额不重大
应收款项-低风险组合	根据业务性质，认定低信用风险，主要包括应收政府部门的款项、应收利息、保证金等	不存在重大信用风险，逾期信用损失金额不重大
应收款项-合并范围内关联方组合	合并范围内关联方	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，按照应收款项余额 1%，计算预期信用损失
应收款项-账龄组合	除上述组合之外的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

对于划分为账龄组合的应收款项，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收款项账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

账龄	计提比例 (%)
0—6 个月	0.00
6 个月—1 年	5.00
1—2 年	10.00
2—3 年	30.00
3—4 年	50.00
4—5 年	80.00
5 年以上	100.00



②除坏账准备外的其他资产减值准备

A. 存货跌价准备的确认标准和计提方法：期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

B. 固定资产减值准备的确认标准和计提方法：固定资产在资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。上述资产减值损失一经确认，即使在以后期间价值得以恢复，也不予转回。

③固定资产分类及折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	年限平均法	4	5.00	23.75
办公设备	年限平均法	3、5	5.00	31.67、19.00

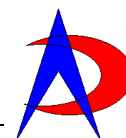
④采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，在使用寿命内扣除预计净残值后按年限平均法计提折旧或进行摊销。

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20	5.00	4.75

4) 采用公允价值计量的资产：无。

5) 特殊的会计政策：无。

3、委托人和被评估单位之间的关系



委托人力帆股份拟收购被评估单位润田房地产股权。

(三) 报告使用人

本评估报告仅供委托人和约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次协议约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和被评估单位对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本次约定的报告使用人为委托人。

二、评估目的

力帆股份拟收购润田房地产股权，本次评估为该经济行为所涉及的润田房地产股东全部权益提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

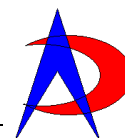
本次评估对象为润田房地产股东全部权益在评估基准日的市场价值；本次评估范围为润田房地产申报的全部资产及负债。

根据润田房地产经审计的财务报表，截止 2020 年 2 月 29 日，润田房地产资产总额 263,184.58 万元、负债总额 227,163.91 万元、净资产 36,020.67 万元，2020 年 1-2 月收入为 963.28 万元，成本为 2,489.94 万元，净利润为 -2,211.66 万元。具体情况如下：

被评估单位：重庆润田房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	176,547.13
货币资金	9,581.45
应收账款	94.88
预付款项	77.58
其他应收款	3,879.80



科目名称	账面价值
存货	161,332.22
其他流动资产	1,581.20
二、非流动资产合计	86,637.45
投资性房地产	82,233.68
固定资产	14.28
长期待摊费用	4,389.49
三、资产总计	263,184.58
四、流动负债合计	140,915.36
应付账款	27,495.63
预收款项	20,271.90
应付职工薪酬	9.65
应交税费	259.34
其他应付款	52,743.49
一年内到期的非流动负债	40,135.36
五、非流动负债合计	86,248.55
长期借款	86,248.55
六、负债总计	227,163.91
七、净资产（所有者权益）	36,020.67

（一）主要的资产和负债情况如下：

1、货币资金

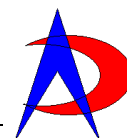
截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的货币资金账面值 9,581.45 万元，主要为现金及银行存款。其中银行存款存放在 21 个以润田房地产名义开立的银行账户。

2、应收账款

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的应收账款账面值 94.88 万元，主要为润田房地产应收房屋租金。

3、预付账款

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的预付账款账面值 77.58



万元，主要为润田房地产预付房屋租金、水电费等。

4、其他应收款

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的其他应收款账面值 3,879.80 万元，主要为润田房地产应收内部关联方借款、员工备用金和代收代付款项等。

5、存货

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的存货账面值 161,332.22 万元，主要为润田房地产在建房地产项目的开发成本。

6、其他流动资产

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 1,581.20 万元，主要为润田房地产预交的所得税、附加税、土地增值税等。

7、投资性房地产

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的投资性房地产账面值 82,233.68 万元，主要为润田房地产持有出租的商业房地产。

8、固定资产

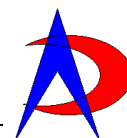
截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的固定资产账面原值 285.58 万元，账面净值 14.28 万元，主要系润田房地产办公用电子设备及车辆。其中办公用电子设备共计 279 项，账面原值 238.39 万元，账面净值 11.92 万元；车辆 1 台，账面原值 47.19 万元，账面净值 2.36 万元。

9、长期待摊费用

截止评估基准日，润田房地产纳入本次评估范围的长期待摊费用账面值 4,389.49 万元，主要为润田房地产投资性房地产发生的装修支出摊销余额。

10、应付账款

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的应付账款账面值为



27,495.63 万元，主要为润田房地产应付工程项目款、采购款等。

11、预收账款

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的预收账款账面值 20,271.90 万元，主要为润田房地产预收房款、房屋租金等。

12、应付职工薪酬

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的应付职工薪酬账面值 9.65 万元，主要为润田房地产应付的社保和公积金。

13、应交税费

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的应交税费账面值 259.34 万元，主要为润田房地产应交增值税、房产税、个人所得税等。

14、其他应付款

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的其他应付款账面值 52,743.49 万元，主要为润田房地产应付内部关联方款项、保证金和代收代付款项等。

15、一年内到期的非流动负债

截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的一年内到期的非流动负债账面值 40,135.36 万元，主要为润田房地产应付的一年内到期的借款。

16、长期借款

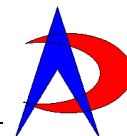
截止评估基准日，润田房地产纳入评估范围的长期借款账面值 86,248.55 万元，主要为润田房地产的长期借款余额。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

本次评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象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，评估润田房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，评估目的系为力帆股份拟收购股权所涉及的润田房地产股东全部权益提供市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日为2020年2月29日。

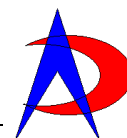
评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

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

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；



- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、其它相关的法律法规文件。

(二) 准则依据

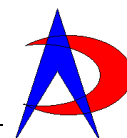
- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

(三) 权属依据

- 1、润田房地产提供的公司章程和验资报告；
- 2、润田房地产提供的机动车行驶证；
- 3、润田房地产提供的房地产权证书及土地出让合同；
- 4、润田房地产提供的重要资产购置合同或发票；
- 5、润田房地产提供的其他产权证明文件和资料。

(四) 取价依据

- 1、有关房地产的取价依据
 - (1) 润田房地产提供的产权证书、规划许可和预售许可；
 - (2) 润田房地产提供的已支付成本资料；
 - (3) 有关工程的工程施工合同、业务合同、询价记录等；



(4) 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
(5) 润田房地产的历史生产经营资料、经营规划；
(6) 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；

(7) 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；
(8) 评估专业人员对资产核实、勘查、检测、分析等所搜集的佐证资料。

2、有关机器设备的取价依据

(1) 中国机电工业出版社出版的《2020 年机电产品价格信息查询系统》；
(2) 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
(3) 评估机构收集的设备购置发票、合同等资料；
(4) 评估机构收集的与本次评估有关的物价资料、其他询价资料。

3、综合性取价依据

(1) 中国人民银行公布的存贷款利率；
(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) 相关税收法规及税率。
(五) 其他依据

1、润田房地产提供的各类《资产评估申报明细表》；

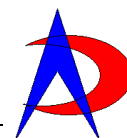
2、润田房地产提供的会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3、润田房地产提供的审计报告、专项调查报告等其他有关资料。

七、评估方法

(一) 资产评估的基本方法

企业价值评估的方法主要有市场法、收益法和资产基础法。资产评估师



执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，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。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

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。收益法应用的前提条件：

- (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。

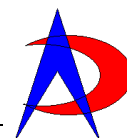
3、资产基础法

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

- (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) 评估方法的选用

润田房地产为房地产开发项目公司，由于无法取得足够的、可参照的、与润田房地产类似的房地产公司股权交易案例资料，不具备市场法评估的比



较条件，故未采用市场法进行评估。

润田房地产为房地产开发项目公司，本项目开发完成后，是否能进一步取得土地进行开发、开发规模、时间进度等均无法确定，润田房地产未来预计收益情况不明确，未来收益期不能确定，未来收益无法合理预测，故无法采用收益法进行评估。

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采用资产基础法进行评估。

根据本次评估目的，被评估企业自身的特点，分析评估方法的适用性后，本次对润田房地产的股东全部权益采用资产基础法进行评估。

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

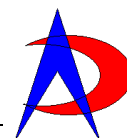
在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、存货

存货主要为房地产开发项目开发成本。评估人员根据存货的完工程度，分别进行了评估，其评估方法如下：

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 - 后续尚需支付的营业费用、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

2、机器设备

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，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。其计算式为：

设备评估值=设备重置全价×成新率

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

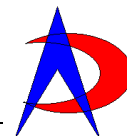
3、其他资产及债权债务

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

对于应收款项，评估人员采取了替代程序来证实余额的真实性；其次对其进行个别分析，通过多种方式了解债务人的偿债能力，估计其可回收性。在以上核实了解的基础上，确定存在风险损失的可能性，最终确定评估值。对于应付款项，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人，通过核实债务来确定评估值。

（三）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，确定评估结果作为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、被评估单位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

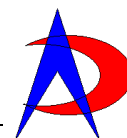
根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（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、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，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、收益法或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。

评估人员对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员对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。

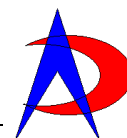
（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度，评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后，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、由润田房地产所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、润田房地产持续经营，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、与评估对象有关的银行信贷利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动；

4、国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策以及其他政策性收费等不发生重大变化。

（三）公开交易条件假设

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

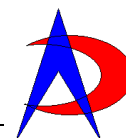
1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

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

（四）其他假设

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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2020 年 2 月 29 日，润田房地产经审计的资产总额 263,184.58 万元、负债总额 227,163.91 万元、净资产 36,020.67 万元。

经本次评估，资产总额 501,390.13 万元，负债总额 227,163.91 万元，净资产 274,226.22 万元，评估增值 238,205.54 万元，增值率 661.30%。

评估结果汇总如下表：

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2020 年 2 月 29 日

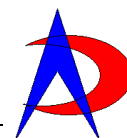
被评估单位：重庆润田房地产开发有限公司

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	176,547.13	252,116.75	75,569.62	42.80
2 非流动资产	86,637.45	249,273.38	162,635.93	187.72
3 投资性房地产	82,233.68	249,201.78	166,968.10	203.04
4 固定资产	14.28	71.60	57.32	401.40
5 长期待摊费用	4,389.49	0.00	-4,389.49	-100.00
6 资产总计	263,184.58	501,390.13	238,205.55	90.51
7 流动负债	140,915.36	140,915.36	0.00	0.00
8 非流动负债	86,248.55	86,248.55	0.00	0.00
9 负债合计	227,163.91	227,163.91	0.00	0.00
10 净资产（所有者权益）	36,020.67	274,226.22	238,205.55	661.30

评估结论详细情况见评估明细表。

本次评估净资产增 238,205.55 万元，增值率 661.30%，增减值主要原因



如下：

(1) 存货

截止评估基准日，润田房地产存货账面值为 161,332.22 万元，评估值为 236,901.84 万元，评估增值 75,569.62 万元，增值率为 46.84%。增值原因系其账面值仅为房地产开发投入成本（可售面积约 40 多万平方米），在本次评估过程中，评估人员根据房地产的实际开发情况，考虑了房地产市场行情、扣减适当开发利润后，确认房地产开发项目评估值，故形成增值。

(2) 投资性房地产

截止评估基准日，润田房地产投资性房地产账面值为 82,233.68 万元，评估值为 249,201.78 万元，评估增值 166,968.10 万元，增值率 203.04%。增值原因系本次对企业采用成本计量的约 10 万平方米的投资性房地产按市场价值评估所致。

(3) 长期待摊费用

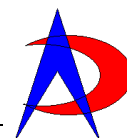
截止评估基准日，润田房地产长期待摊费用账面值 4,389.49 万元，评估值为 0.00 万元，评估减值 4,389.49 万元，减值率为 100.00%。减值原因系长期待摊费用为房屋装修费用，其价值已经反映在投资性房地产的评估值中，本次将其评估为零。

经评估人员综合评定估算，润田房地产在 2020 年 2 月 29 日的评估值为 274,226.22 万元（大写：贰拾柒亿肆仟贰佰贰拾陆万贰仟贰佰元整）。

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及被评估单位无任何利害关系，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人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人的责任；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企业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。

5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，也未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑。

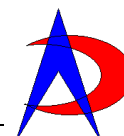
6、委托人、被评估单位和相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

7、其他事项

(1) 担保、抵押情况

A. 华夏银行股份有限公司

2017年6月，润田房地产与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款



合同》(合同编号: CQ1610220170033), 借款金额 110,000.00 万元, 贷款期限 2017 年 6 月 19 日至 2027 年 6 月 18 日, 贷款年利率为 5.6350%。

对于该笔款项, 润田房地产与华夏银行股份有限公司签订了《最高额融资合同》(合同编号: CQ16 (融资) 20170004)。

根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》(合同编号分别为: CQ16 (高保) 20170007; CQ16 (高保) 20170008; CQ16 (高保) 20170009), 该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

润田房地产与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》(合同编号: CQ16 (高抵) 20170002) 进行抵押, 抵押情况如下:

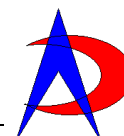
产权证号	名称	位置	套数	建筑面积 (m ²)
渝 (2017) 两江新区不动产权第 000396912 号	力帆红星广场非住宅 (C10 组团) C12 号	重庆市北部新区金开 大道 1003 号	203	102,768.16

2018 年 5 月, 润田房地产与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号: CQ1610220180038), 借款金额 20,000.00 万元, 贷款期限 2018 年 5 月 31 日至 2020 年 9 月 30 日, 贷款年利率为 7.9990%; 借款合同补充协议 (CQ1610220180038 补充 1), 对年利率进行了修改。

2019 年 4 月, 润田房地产与华夏银行股份有限公司签订《固定资产借款合同》(合同编号: CQ1610220190012), 借款金额 4,000.00 万元, 贷款期限 2019 年 4 月 4 日至 2020 年 9 月 30 日, 贷款年利率为 8.0000%。

这两笔款项, 润田房地产与华夏银行股份有限公司签订了《最高额融资合同》(合同编号: CQ16 (融资) 20180002)。

根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与华夏银行股份有限公司签订的《最高额保证合同》



(合同编号分别为：CQ16 (高保) 20180003；CQ16 (高保) 20180002；CQ16 (高抵) 20180001)，该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

根据润田房地产与华夏银行股份有限公司签订的《最高额抵押合同》(合同编号：CQ16 (高抵) 20180001) 进行抵押，抵押情况如下：

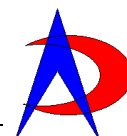
产权证号	名称	位置	数量	建筑面积 (m ²)
渝 (2017) 两江新区不动产权第 001087410 号、渝 (2017) 两江新区不动产权第 001105807 号	力帆红星广场 C1 组团和 C3 组团地下商业及车库	重庆市两江新区金州大道 42 号附 1 号、附 2 号、金开大道 999 号附 1 号 (1 号车库)、重庆市两江新区金州大道 28 号附 1 号、附 2 号、金开大道 999 号附 1 号 (2 号车库)	8	89,110.03

B . 中铁信托有限责任公司

2018 年 4 月 ,润田房地产与中铁信托有限责任公司签订《项目借款合同》(合同编号：中铁 (2018) 贷字 65 号)，借款金额 35,000.00 万元，贷款期限 2018 年 4 月 25 日至 2020 年 4 月 24 日，贷款年利率为 9.5000%。

根据重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司分别与中铁信托有限责任公司签订的《保证合同》(合同编号分别为：中铁 (2018) 保字 65-2 号；中铁 (2018) 保字 65-1 号；中铁 (2018) 保字 65-3 号)，该笔贷款由重庆红星美凯龙房地产开发有限公司、重庆力帆置业有限公司、重庆竹心投资有限公司担保。

润田房地产与中铁信托有限责任公司签订的《抵押合同》(合同编号：中铁 (2018) 抵字 65-1 号；中铁 (2018) 抵字 65-2 号；中铁 (2018) 抵字 65-3 号) 进行抵押。



产权证号	位置	数量	建筑面积(m ²)
渝 (2018) 两江新区不动产权第 000223007 号	重庆市两江新区金州大道 2 号附 1 号、金开大道 999 号附 2 号至附 6 号	6	8965.27
渝 (2018) 两江新区不动产权第 000223007 号	金开大道 999 号附 1 号 (3 号、4 号车库)	3	124322.46
渝 (2016) 两江新区不动产权第 000432510 号	北部新区鸳鸯组团 1 标准分区 16-1/04 号地块 (宗地 1)	160	37365.21
渝 (2016) 两江新区不动产权第 000438850 号	北部新区鸳鸯组团 I 标准分区 16-1/04 号地块 (宗地 2)	1	47695.9

(2) 预收账款负数挂账

截止评估基准日，预收账款账面金额为负数的房屋销售款款项金额合计为-416.07 万元，经润田房地产相关人员介绍，因客商辅助核算时以现场交款人或住宅地址等多个项目进行辅助核算，导致在结转收入时部分应收预收款项不能一一对应，本次评估在抽查核实原始入账依据的基础上按审计核实后账面值进行保留。

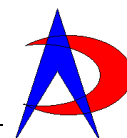
(3) 期后事项

1) 根据重庆市江北区人民法院出具的《执行裁定书》[(2019) 渝 0105 执保 540 号],冻结重庆力帆控股有限公司持有润田房地产 5,150.00 万元人民币股权，冻结日期自 2019 年 4 月 9 日至 2022 年 4 月 8 日，前述股权已于 2020 年 5 月 11 日解冻。

2) 重庆力帆控股有限公司已将所持有的润田房地产 50%股权转让给重庆润凌商贸有限公司，并已于 2020 年 5 月 11 日完成工商变更登记。

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

9、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值。

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

十二、评估报告使用限制说明

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

(六) 评估报告的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2020 年 2 月 29 日至 2021 年 2 月 28 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2020 年 5 月 14 日。



(此页无正文)

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



评估机构首席评估师:



资产评估师:



中国 * 重庆

资产评估师:



二〇二〇年五月十四日