

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中交地产股份有限公司拟重大资产出售项目
所涉及的中交地产股份有限公司
置出资产价值

资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0601 号
（共 1 册，第 1 册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二五年四月三十日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020141202500664
合同编号：	3062025032
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	天兴评报字（2025）第0601号
报告名称：	中交地产股份有限公司拟重大资产出售项目 所涉及的中交地产股份有限公司 置出资产价值
评估结论：	-2,976,041,273.47元
评估报告日：	2025年04月30日
评估机构名称：	北京天健兴业资产评估有限公司
签名人员：	刘天飞 （资产评估师） 正式会员 编号：11020029 包迎春 （资产评估师） 正式会员 编号：11110056
刘天飞、包迎春已实名认证	
 (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06月10日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 4

 一、委托人、被评估单位和评估委托合同委托的其他评估报告使用者概况 4

 二、评估目的 15

 三、评估对象和评估范围 15

 四、价值类型 16

 五、评估基准日 16

 六、评估依据 17

 七、评估方法 20

 八、评估程序实施过程 and 情况 25

 九、评估假设 27

 十、评估结论 28

 十一、特别事项说明 29

 十二、资产评估报告的使用限制说明 33

 十三、资产评估报告日 34

资产评估报告附件 36

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、行政法规规定及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。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。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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

中交地产股份有限公司拟重大资产出售项目 所涉及的中交地产股份有限公司 置出资产价值

资产评估报告摘要

天兴评报字（2025）第 0601 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受中交地产股份有限公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中交地产股份有限公司拟重大资产出售所涉及的中交地产股份有限公司置出资产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、评估目的：根据《中交地产股份有限公司第十届董事会第一次会议决议》，中交地产股份有限公司拟重大资产出售，需要对中交地产股份有限公司的置出资产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：中交地产股份有限公司于评估基准日的置出资产。

三、评估范围：中交地产股份有限公司的置出资产，具体包括与房地产开发业务相关资产及负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2024 年 12 月 31 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，中交地产股份有限公司总资产账面价值为 4,347,247.03 万元，评估值 4,439,656.49 万元，评估增值 92,409.46 万元，增值率 2.13%；负债账面价值为 4,739,128.78 万元，评估值 4,737,260.62 万元，评估减值 1,868.16 万元，减值率 0.04%；净资产账面价值为-391,881.75 万元，评估值为-297,604.13 万元，评估增值 94,277.62 万元，增值率 24.06%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	3,246,838.14	3,125,471.06	-121,367.07	-3.74
2	非流动资产	1,100,408.89	1,314,185.43	213,776.54	19.43
3	其中：长期股权投资	937,696.35	1,150,744.11	213,047.76	22.72
4	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	-
5	固定资产	113.42	298.78	185.36	163.43
6	在建工程	0.00	0.00	0.00	-
7	无形资产	1,687.16	2,435.23	748.07	44.34
8	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	-
9	其他非流动资产	160,911.96	160,707.31	-204.65	-0.13
10	资产总计	4,347,247.03	4,439,656.49	92,409.46	2.13
11	流动负债	1,996,850.02	1,996,850.02	0.00	0.00
12	非流动负债	2,742,278.75	2,740,410.60	-1,868.16	-0.07
13	负债合计	4,739,128.78	4,737,260.62	-1,868.16	-0.04
14	净资产（所有者权益）	-391,881.75	-297,604.13	94,277.62	24.06

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

我们特别强调：本评估意见仅作为委托方进行资产出售的价值参考依据，而不能取代交易各方进行资产出售价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估结论使用的有效期限为1年，自评估基准日2024年12月31日起，至2025年12月30日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

中交地产股份有限公司拟重大资产出售项目
所涉及的中交地产股份有限公司
置出资产价值
资产评估报告

天兴评报字（2025）第 0601 号

中交地产股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照有关法律、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，对中交地产股份有限公司拟重大资产出售所涉及的中交地产股份有限公司置出资产在 2024 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、产权持有单位和评估委托合同约定的其他评估报告
使用者概况

（一）委托人暨产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：中交地产股份有限公司（简称“中交地产”）

统一社会信用代码：915000002028133840

注册地址：重庆市江北区观音桥建新北路 86 号

法人代表：郭主龙

注册资本：74,709.8401 万(元)

企业类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立时间：1993-02-03

营业期限：1993-02-03 至 无固定期限

经营范围：从事房地产开发经营业务，实业投资，物业管理，高科技开发，设备租赁，代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外），国际经济技术合作的往来函调查及咨询服务；销售矿产品（不含国家

规定产品),化工产品、建筑材料、装饰材料(以上不含危险化学品),汽车(不含九座及九座以下乘用车),摩托车及零部件,五金,交电,木材,钢材,日用百货,纺织品,工艺美术品(不含金银饰品).中小型水、火力发电成套设备的开发、制造、销售及技术咨询服务(国家有专项管理规定的除外)

2. 历史沿革、公司股权结构及变更情况

(1) 公司首次公开发行股票并上市前的股本变动

中交地产前身为重庆国际实业投资股份有限公司(简称“重庆实业”),系经重庆市经济体制改革委员会于1992年10月29日作出的《关于同意设立重庆国际实业投资股份有限公司的批复》(渝改委[1992]148号)批准,由重庆国际公司、重庆市建设投资公司、重庆华泰实业总公司作为发起人,以定向募集方式设立的股份有限公司。重庆实业设立时的注册资本为5,000万元,其中重庆国际公司认购1,100万股,占总股本的22%;重庆市建设投资公司和重庆华泰实业总公司分别认购600万股,占总股本的24%;向其他社会法人定向募集1,700万股,占总股本的34%;内部职工认购1,000万股,占总股本的20%。

1993年2月3日,重庆实业在重庆市工商局注册成立。重庆实业设立时的股权结构如下:

序号	股东	持股数(股)	持股比例(%)
1	重庆国际公司	11,000,000	22.00
2	重庆市建设投资公司	6,000,000	12.00
3	重庆华泰实业总公司	6,000,000	12.00
4	其他社会法人团体	17,000,000	34.00
5	内部职工	10,000,000	20.00
合计		50,000,000	100

1996年3月20日,重庆实业股东重庆市建设投资公司与重庆市开发投资有限公司签订《股权(法人股)转让协议书》,重庆市建设投资公司将其所持有的重庆实业600万股股份转让给重庆市开发投资有限公司。1996年6月20日,重庆实业股东重庆华泰实业总公司与重庆天乐制药有限公司签订《股权(法人股)转让协议书》,重庆华泰实业总公司将其所持有的重庆实业600万股股份转让给重庆天乐制药有限公司。

本次股份转让完成后,重庆实业的股权结构如下:

序号	股东	持股数（股）	持股比例（%）
1	重庆国际公司	11,000,000	22.00
2	重庆市开发投资有限公司	6,000,000	12.00
3	重庆天乐制药有限公司	6,000,000	12.00
4	其他社会法人团体	17,000,000	34.00
5	内部职工	10,000,000	20.00
合计		50,000,000	100.00

经中国证监会于 1997 年 4 月 1 日作出的证监发字[1997]119 号文和证监发字[1997]120 号文核准，重庆实业于 1997 年 4 月 10 日首次向社会公开发行人民币普通股 1,000 万股，每股发行价格为 3.30 元，募集资金净额 3,011 万元，其中股本 1,000 万元，资本公积 2,011 万元。

1997 年 4 月 25 日，重庆实业股票在深交所上市，股票简称“重庆实业”；股票代码“000736”。首次公开发行股票并上市后，重庆实业的注册资本增加至 6,000 万元。

首次公开发行股票完成后，重庆实业的股权结构如下：

序号	股东	持股数（股）	持股比例（%）
1	重庆国际公司	11,000,000	18.33
2	重庆市开发投资有限公司	6,000,000	10.00
3	重庆天乐制药有限公司	6,000,000	10.00
4	其他社会法人团体	17,000,000	28.33
5	社会公众股东	20,000,000	33.33
合计		60,000,000	100.00

（2）公司首次公开发行股票并上市以来的股本变动

1997 年上市后到 2000 年重庆实业进行了数次股权变更，股本未发生变动。

经重庆实业于 2000 年 5 月 5 日召开的 1999 年年度股东大会审议通过并经中国证监会于 2000 年 9 月 30 日作出的《关于重庆国际实业投资股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]161 号）批准，重庆实业实施配股。本次配股以重庆实业 1999 年 12 月 31 日总股本 6,000 万股为基数，向全体股东每 10 股配售 3 股，配股价格 15 元/股，本次配股实际配售 600 万股股份。本次配售完成后，重庆实业的注册资本增加至 6,600 万元。

本次股份转让及配股完成后，重庆实业的股权结构如下：

序号	股东	持股数（股）	持股比例（%）
1	北京中经四通信息技术发展有限公司	12,000,000	18.18
2	重庆皇丰实业有限公司	9,266,000	14.04
3	上海万浦精细设备经销有限公司	7,466,000	11.31
4	上海华岳投资管理公司	2,864,000	4.34
5	其他股东	34,404,000	52.13
合计		66,000,000	100.00

2004年8月，中国华融资产管理公司与重庆实业前四大股东签订了《资产托管协议》，中国华融资产管理公司全面托管重庆实业。

2005年9月29日，中国华融资产管理公司、北京中经四通信息技术发展有限公司、重庆皇丰实业有限公司、上海万浦精细设备经销有限公司、上海华岳投资管理公司与重庆渝富签订《股份转让协议》，重庆实业前四大股东持有的重庆实业合计3,159.60万股股份（占重庆实业总股本的47.87%）转让给重庆渝富。本次股份转让完成后，重庆渝富成为重庆实业的控股股东，重庆市国有资产监督管理委员会成为重庆实业的实际控制人。

本次股份转让完成后，重庆实业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	重庆渝富	31,596,000	47.87
2	其他股东	34,404,000	52.13
合计		66,000,000	100.00

经国务院国资委于2007年11月28日作出的《关于重庆国际实业投资股份有限公司定向发行股份及股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]1300号）批准、中国证监会于2008年5月5日作出的《关于核准重庆国际实业投资股份有限公司向特定对象发行股份购买资产的批复》（证监许可[2008]637号）和《关于核准中住地产开发公司公告重庆国际实业投资股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可[2008]638号）核准，并经重庆实业于2007年10月29日召开的2007年第二次临时股东大会审议通过，重庆实业以发行价格5.77元/股，向中住地产开发公司、中国高新投资集团公司、华夏科技、西安紫薇地产开发有限公司、湖南长沙一心实业有限公司、湖南瀚海贸易有限公司合计发行

220,624,755 股股份购买相关资产，并同意豁免中住地产开发公司的要约收购义务。该次重大资产重组完成后，重庆实业的注册资本增加至 28,662.48 万元，重庆实业的控股股东变更为中住地产，间接控股股东为中房集团，实际控制人为国务院国资委。

本次重大资产重组完成后，重庆实业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	中住地产	161,060,225	56.19
2	重庆渝富	31,596,000	11.02
3	华夏科技	26,356,243	9.20
4	其他股东	67,612,287	23.59
合计		286,624,775	100.00

经重庆市国资委于 2007 年 10 月 23 日作出的《重庆市国有资产监督管理委员会关于重庆国际实业投资股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》（渝国资产[2007]153 号）、国务院国资委于 2007 年 11 月 28 日作出的《关于重庆国际实业投资股份有限公司定向发行股份及股权分置改革有关问题的批复》（国资产权[2007]1300 号）批准，并经重庆实业于 2007 年 10 月 29 日召开的 2007 年第二次临时股东大会审议通过，重庆实业以 2008 年 12 月 4 日为实施股权分置改革方案的股权登记日，以资本公积金向股权登记日登记在册的全体流通股股东转增 10,569,130 股股份，转增比例为每 10 股转增 4.06505 股，该等股票于 2008 年 12 月 5 日上市流通。同时，除中住地产外的其他定向增发的特定对象在定向增发实施完毕后向全体流通股股东送股，送股数为 2,278,510 股，即流通股股东每 10 股获送 0.87635 股。股权分置改革后，重庆实业的注册资本增加至 29,719.39 万元。

本次股权分置改革完成后，重庆实业的股权结构如下：

序号	股东名称	持股数（股）	持股比例（%）
1	中住地产	161,060,225	54.19
2	重庆渝富	31,596,000	10.63
3	华夏科技	25,348,038	8.53
4	其他股东	79,189,622	26.65
合计		297,193,885	100.00

2009 年 4 月 16 日和 2010 年 4 月 28 日，中住地产根据其对重组后上市公司业

绩所作承诺，向股权分置改革后全体无限售股条件的 A 股流通股股东及持有重庆实业流通 A 股股份的董事、监事及高管人员分别追送股份 1,299,997 股和 1,299,993 股。上述送股完成后，中住地产持有重庆实业 158,460,235 股股份，占总股本的比例为 53.32%。

2010 年 8 月，国务院国资委作出《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组的通知》（国资改革[2010]824 号）及《关于中国交通建设集团有限公司与中国房地产开发集团公司重组整合实施方案的批复》（国资改革[2010]1454 号），中房集团整体并入中交集团。重庆实业的控股股东为中住地产，间接控股股东变更为中房集团、中交集团。

2012 年 12 月 6 日，重庆实业召开 2012 年第六次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称为“中房重实地产股份有限公司”的议案》。2012 年 12 月，重庆实业完成了名称变更的工商变更登记手续，公司名称变更为中房重实地产股份有限公司（以下简称“中房重实”）。

2013 年 11 月 12 日，中房重实召开 2013 年第四次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称为“中房地产股份有限公司”的议案》。2013 年 12 月，中房重实完成了名称变更的工商变更登记手续，公司名称变更为中房地产股份有限公司。

2015 年 7 月，中交集团作出《关于同意将中住地产开发有限公司股权无偿划转至中交房地产集团有限公司的批复》（中交战发[2015]168 号），中房集团将持有的中住地产 100%的股权无偿划转至中交集团全资子公司地产集团。至此，公司的控股股东仍为中住地产，间接控股股东变更为地产集团、中交集团。

2017 年 9 月 29 日，中房地产股份有限公司召开 2017 年第九次临时股东大会，审议通过《关于变更公司名称、证券简称的议案》，决定公司更名为“中交地产股份有限公司”。2017 年 10 月，公司完成了名称变更的工商变更登记手续。

2018 年 5 月 2 日，中交地产召开 2017 年度股东大会，审议通过了《2017 年度利润分配方案》，以公司 2017 年末总股本 297,193,885 股为基数，向全体股东每 10 股派送 5.20 元（含税）现金红利，送 5 股红股。公司于 2019 年 6 月 22 日实施转增股本事项，转增后股本总额为 445,790,827 股。

2018 年 7 月 18 日，中交集团作出《关于同意中交房地产吸收合并中住地产开发有限公司的批复》（中交战发[2018]189 号），同意地产集团吸收合并中住地产。

吸收合并后，地产集团存续，中住地产注销，地产集团直接持有公司 237,690,352 股股份（占公司股份总数的 53.32%），成为公司控股股东。

2019 年 5 月 6 日，中交地产召开 2018 年度股东大会，审议通过了《2018 年度利润分配方案》，以公司 2018 年末的总股本 445,790,827 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.90 元（含税）现金红利，送 2 股红股。公司于 2019 年 6 月 27 日实施转增股本事项，转增后股本总额为 534,948,992 股。

2020 年 4 月 27 日，中交地产召开 2019 年度股东大会，审议通过了《2019 年度利润分配方案》，以公司 2019 年末的总股本 534,948,992 股为基数，向全体股东每 10 股派 1.1 元（含税）现金红利，送 1 股红股，以资本公积向全体股东每 10 股转增 2 股。公司于 2020 年 6 月 18 日实施转增股本事项，转增后股本总额为 695,433,689 股。

经中国证监会以《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347 号）核准，发行人于 2024 年 6 月向特定对象发行 A 股股票 51,664,712 股，发行股票面值为每股 1 元，发行价格为每股 8.59 元。地产集团认购本次发行的 A 股股票 25,832,356 股。本次发行完成后，发行人的股份总数为 747,098,401 股，地产集团持有 389,679,305 股，持股比例为 52.16%。

截至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，中交地产股份有限公司股权结构如下表所示：

金额单位：万元

股东名称	持股数量	持股比例
中交房地产集团有限公司	389,679,305.00	52.16%
重庆渝富资本运营集团有限公司	28,384,200.00	3.80%
湖南华夏投资集团有限公司	17,237,061.00	2.31%
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指 房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,501,087.00	1.14%
香港中央结算有限公司	4,074,505.00	0.55%
招商银行股份有限公司-南方中证 1000 交 易型开放式指数证券投资基金	3,096,326.00	0.41%
财通基金-银河金汇聚汇 29 号单一资产管 理计划-财通基金玉泉合富 86 号单一资产 管理计划	2,949,557.00	0.39%
西安紫薇地产开发有限公司	2,910,360.00	0.39%

股东名称	持股数量	持股比例
天津融合城市建设有限公司	2,910,360.00	0.39%
舜元建设（集团）有限公司	2,910,360.00	0.39%
其他股东	284,445,280.00	38.07%
合计	462,653,121.00	61.93%

4. 公司主要资产概况

此次置出资产主要为其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款、长期股权投资，主要资产概况如下：

（1）其他应收款

其他应收款主要为关联方往来款项和借款。

（2）一年内到期的非流动资产

一年内到期的非流动资产主要为关联方一年内到期的借款本金和利息。

（3）长期应收款

长期应收款主要为应收关联方借款本金和利息。

（4）长期股权投资

长期股权投资共计 51 家公司，其中并表企业 42 家，合联营公司 9 家。具体情况如下：

单位：元

序号	公司名称	控制类型	持股比例	企业类型	账面价值（元）
1	长沙中住兆嘉房地产开发有限公司	并表	39.20%	房地产开发销售	245,608,279.98
2	中交地产（苏州）有限公司	并表	70.00%	投资平台	912,581,630.00
3	合肥中交房地产开发有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	120,000,000.00
4	重庆中交西南置业有限公司	并表	59.00%	房地产开发销售	147,500,000.00
5	重庆中房嘉润房地产开发有限公司	并表	70.00%	房地产开发销售	0.00
6	深圳中交房地产有限公司	并表	100.00%	华南投资平台	72,650,000.00
7	中交地产投资（上海）有限公司	并表	100.00%	华东投资平台	462,032,932.33
8	中交温州置业有限公司	并表	70.00%	房地产开发销售	3,500,000.00
9	中交（宁波）置业有限公司	并表	70.00%	房地产开发销售	28,000,000.00
10	中交美庐（杭州）置业有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	200,000,000.00
11	昆明中交东盛房地产有限公司	并表	50.00%	房地产开发销售	0.00
12	中交华创地产（苏州）有限公司	并表	60.00%	房地产开发销售	480,000,000.00
13	昆明中交金汇置业有限公司	并表	52.00%	投资平台	39,000,000.00

序号	公司名称	控制类型	持股比例	企业类型	账面价值（元）
14	云南碧清房地产开发有限公司	并表	51.00%	房地产开发销售	2,313,411.00
15	西安沣河映象置业有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	0.00
16	华通置业有限公司	并表	100.00%	华北投资平台	619,935,373.67
17	长沙金拾通达房地产开发有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	150,000,000.00
18	湖南修合地产实业有限责任公司	并表	100.00%	投资平台	0.00
19	苏州华投投资有限公司	并表	93.00%	投资平台	46,500,000.00
20	中房（天津）置业有限公司	并表	51.00%	房地产开发销售	51,000,000.00
21	广西中交城市投资发展有限公司	并表	40.00%	房地产开发销售	103,864,920.33
22	中交城市发展（山东）有限公司	并表	20.00%	房地产开发销售	19,105,789.34
23	宁波中交美郡置业有限公司	并表	99.25%	房地产开发销售	49,625,000.00
24	中交贵州房地产有限公司	并表	35.00%	房地产开发销售	250,831,155.52
25	中交地产（郑州）有限公司	并表	100.00%	郑州投资平台	46,000,000.00
26	河北雄安启晨置业有限公司	并表	70.00%	房地产开发销售	770,000,000.00
27	重庆中房嘉汇房地产开发有限公司	并表	40.00%	房地产开发销售	332,000,000.00
28	宁波中交美庐置业有限公司	并表	69.80%	房地产开发销售	69,800,000.00
29	中交（长沙）置业有限公司	并表	50.90%	房地产开发销售	196,818,607.65
30	中交雄安产业发展有限公司	并表	40.00%	房地产开发销售	1,230,092,000.00
31	惠州中交地产开发有限公司	并表	51.00%	房地产开发销售	16,463,310.00
32	粤东中交地产（惠州）有限公司	并表	99.50%	房地产开发销售	99,500,000.00
33	怒江碧桂园房地产开发有限公司	并表	51.00%	房地产开发销售	0.00
34	重庆中交西北置业有限公司	并表	100.00%	西北投资平台	100,000,000.00
35	昆明中交熙盛房地产有限公司	并表	62.00%	房地产开发销售	359,600,000.00
36	武汉锦绣雅郡置业有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	0.00
37	中交（云南）房地产开发有限公司	并表	100.00%	西南投资平台	100,000,000.00
38	中交鑫盛贵安新区置业有限公司	并表	35.00%	房地产开发销售	764,397,892.16
39	重庆中交西园雅集置业有限公司	并表	84.50%	房地产开发销售	375,304,175.96
40	郑州祥悦房地产开发有限公司	并表	60.00%	房地产开发销售	60,036,000.00
41	重庆中交云栖美庐置业有限公司	并表	99.50%	房地产开发销售	8,558,016.15
42	广州广交置业有限公司	并表	100.00%	房地产开发销售	0.00
43	佛山中交房地产开发有限公司	合营	47.37%	开发项目	0.00
44	佛山香颂置业有限公司	合营	47.37%	开发项目	0.00
45	中交富力（北京）置业有限公司	合营	50.00%	开发项目	0.00
46	成都中交花源美庐置业有限公司	合营	50.00%	房地产开发销售	61,292,108.27
47	杭州康欣置业有限公司	合营	50.00%	房地产开发销售	37,527,430.96
48	长沙金地金泰置业有限公司	合营	48.51%	房地产开发销售	126,107,582.77
49	厦门润悦雅颂房地产有限公司	联营	33.93%	房地产开发销售	250,637,037.83
50	郑州滨悦房地产开发有限公司	联营	40.00%	房地产开发销售	0.00

序号	公司名称	控制类型	持股比例	企业类型	账面价值（元）
51	合肥金中京湖房地产开发有限公司	联营	49.00%	参股开发项目	368,780,820.35
	合计				9,376,963,474.27

5. 主营业务概况

此次置出资产对应的主营业务为从事房地产开发。

6. 财务状况表及经营成果

财务状况表（单体）

金额单位：万元

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
流动资产	3,246,838.14	3,413,164.73	2,659,098.63
非流动资产	1,100,408.89	1,059,881.47	1,857,044.69
其中：长期股权投资	937,696.35	1,037,001.66	1,033,792.46
投资性房地产	-	-	-
固定资产	113.42	153.63	242.94
在建工程	-	-	-
无形资产	1,687.16	1,334.18	1,052.59
其中：土地使用权			
其他非流动资产	160,911.96	21,392.00	821,956.70
资产总计	4,347,247.03	4,473,046.20	4,516,143.32
流动负债	1,996,850.02	1,671,623.75	2,026,319.43
非流动负债	2,742,278.75	2,751,097.60	2,400,257.07
负债总计	4,739,128.78	4,422,721.36	4,426,576.50
净资产	-391,881.75	50,324.84	89,566.82

经营成果表（单体）

金额单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	12,268.81	22,204.84	12,153.14
减：营业成本	192.85	-	-
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	13,219.83	12,920.54	15,145.78
研发费用	256.75	290.32	120.95
财务费用	-30,437.71	48,093.99	64,229.91
信用减值损失	369,425.46	8,644.55	18,598.38
资产减值损失	71,018.76	-	7,000.00
资产处置收益	-	-	-0.16
其他收益	-	-	-
加：投资收益	5,081.22	9,087.58	90,867.95
二、营业利润	-406,325.93	-38,656.99	-2,073.77
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	7,075.87
三、利润总额	-406,325.93	-38,656.99	-9,149.64
减：所得税费用	-	-	-

项目	2024 年	2023 年	2022 年
四、净利润	-406,325.93	-38,656.99	-9,149.64

财务状况表（合并）

金额单位：万元

项目	2024. 12. 31	2023. 12. 31	2022. 12. 31
流动资产	9,849,205.69	11,466,822.19	12,775,700.95
非流动资产	730,127.99	696,035.74	859,469.57
其中：长期股权投资	462,056.90	517,130.88	522,070.24
投资性房地产	27,198.00	29,708.61	30,216.69
固定资产	4,067.18	4,797.08	5,652.73
在建工程	-	-	-
无形资产	1,710.08	1,371.27	1,136.66
其中：土地使用权			
其他非流动资产	235,095.83	143,027.89	300,393.24
资产总计	10,579,333.68	12,162,857.93	13,635,170.52
流动负债	5,977,949.55	6,004,431.62	7,312,390.51
非流动负债	3,619,472.01	4,481,562.18	4,504,221.57
负债总计	9,597,421.57	10,485,993.79	11,816,612.08
净资产	981,912.11	1,676,864.14	1,818,558.44
归母净资产	-477,609.20	73,639.34	246,421.26

经营成果表（合并）

金额单位：万元

项目	2024 年	2023 年	2022 年
一、营业收入	1,725,169.22	3,232,648.67	3,839,952.01
减：营业成本	1,612,572.84	2,901,669.32	3,325,976.46
营业税金及附加	48,081.75	46,895.72	47,444.99
销售费用	73,923.18	111,589.28	106,123.77
管理费用	38,479.63	39,410.87	42,008.61
研发费用	263.22	377.91	485.89
财务费用	103,610.89	72,469.46	31,656.16
信用减值损失	53,740.45	18,696.42	27,514.37
资产减值损失	358,716.08	131,723.75	56,800.10
资产处置收益	-36.54	-173.87	-66.92
其他收益	1,779.98	2,743.89	432.31
加：投资收益	-17,938.29	1,559.94	-743.90
二、营业利润	-580,340.59	-85,706.35	201,696.98
加：营业外收入	1,481.67	853.59	25,319.99
减：营业外支出	977.50	1,125.60	7,281.92
三、利润总额	-579,836.42	-85,978.36	219,735.05
减：所得税费用	62,713.76	65,394.87	115,539.91
四、净利润	-642,550.18	-151,373.22	104,195.14
归母净利润	-522,845.16	-171,440.34	5,158.53

上表中列示的财务数据，其中 2022-2024 年数据业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具安永华明（2025）专字第 70071827_A08 号无保留意见审计报告。该报表的编制基础：

(1) 为满足资产重组的需要，公司基于资产重组范围，按照报告中所披露的各项重要会计政策和会计估计，将公司合并范围内与房地产业务相关的资产、负债及利润进行模拟合并。

(2) 模拟合并财务报表自 2022 年 1 月 1 日起报告期各期末，将房地产业务和非房地产业务之间应收款项、应付款项视同收到和支付，差额计入“归属于母公司所有者权益”。于 2022 年 1 月 1 日起，将本公司及子公司房地产业务相关资产负债表、利润表进行汇总，并抵销各公司房地产业务之间的所有交易产生的资产、负债、收入、费用。模拟合并财务报表未考虑本次交易中可能产生的相关税费。

(二) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定，本报告无其他报告使用者。

(三) 委托人和产权持有单位的关系

委托人暨产权持有单位。

二、评估目的

根据《中交地产股份有限公司第十届董事会第一次会议决议》，中交地产股份有限公司拟重大资产出售，需要对中交地产股份有限公司的置出资产价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为中交地产股份有限公司的置出资产。

(二) 评估范围

评估范围为中交地产股份有限公司的置出资产，具体包括与房地产开发业务相关资产及负债，其中总资产账面价值为 4,347,247.03 万元，负债账面价值为 4,739,128.78 万元，净资产账面价值为-391,881.75 万元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

单位：万元

序号	项目	账面价值
----	----	------

序号	项目	账面价值
1	流动资产	3,246,838.14
2	非流动资产	1,100,408.89
3	其中：长期股权投资	937,696.35
4	投资性房地产	0.00
5	固定资产	113.42
6	在建工程	0.00
7	无形资产	1,687.16
8	其中：土地使用权	0.00
9	其他非流动资产	160,911.96
10	资产总计	4,347,247.03
11	流动负债	1,996,850.02
12	非流动负债	2,742,278.75
13	负债合计	4,739,128.78
14	净资产（所有者权益）	-391,881.75

1. 委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。账面价值业经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具安永华明（2025）专字第 70071827_A08 号无保留意见审计报告。

2. 企业申报的表外资产的情况

无。

3. 引用其他机构出具的报告情况

无。

四、价值类型

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

评估基准日是 2024 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《中交地产股份有限公司第十届董事会第一次会议决议》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第5号）；
2. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日修订通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第45号，由中华人民共和国第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2023年12月29日修订通过）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院1991年91号令，国务院2020年732号令修订）；
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》（原国家国有资产管理局发布的国资办发〔1992〕36号）；
7. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发〔2001〕102号）；
8. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院2003年378号令，国务院令第588号修订，国务院令第709号修订）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年国务院国资委第12号令）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
12. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；

13. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权〔2013〕64号）；
14. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部32号令）；
15. 《关于优化中央企业资产评估管理有关事项的通知》（国资发产权规〔2024〕8号）；
16. 《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》（国资发产权〔2014〕95号）；
17. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第23号，根据2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；
19. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令714号）；
20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令134号）；
21. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部 国家税务总局令第65号）；
22. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令138号，2011年修订）；
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号 根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
24. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令743号）；
25. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（证监会2021年1月22日）；
26. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第214号）；
27. 其它相关的法律法规文件。

（三）评估准则依据

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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
7. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协〔2017〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37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）。

（四）资产权属依据

1. 国有产权登记证、企业法人营业执照、公司章程；
2. 土地使用证、土地使用权出让合同；
3. 建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证、建设工程施工许可证；
4. 房屋所有权证（或房地产权证不动产权证书）；
5. 机动车行驶证及登记证；
6. 主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
7. 商标注册证；
8. 其他权属文件。

（五）评估取价依据

1. 产权持有单位提供的《资产评估申报表》；
2. 产权持有单位提供的历史年度审计报告、未来年度经营支出计划等资料；

3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 产权持有单位提供的项目开发方案、项目投资概算等资料；
5. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
6. 与此次资产评估有关的其他资料；
7. 产权持有单位提供的会计报表、财务会计经营方面的资料、以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
8. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等。

（六）其他依据

1. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
2. 《资产评估专家指引第12号—收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；
3. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。
4. 9.26 中央政治局会议定调房地产市场短期“止跌回稳”和长期“”构建房地产发展新模式，以及央行、财政部等部门及地方政府的一系列落实跟进政策。

七、评估方法

（一）评估方法简介

本次评估对象为中交地产股份有限公司的置出资产，具体为与房地产开发业务相关资产及负债，即是带业务的资产，类似企业价值。企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以产权持有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。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基

础上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

（二）评估方法的选择

本次对中交地产仅采用资产基础法进行评估，理由如下：

本次中交地产置出资产具体包括货币资金、往来、股权投资及负债，单体为房地产开发业务的管理平台公司，无具体业务，不适用收益法和市场法。

资产基础法是以资产负债表为基础，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，结合本次评估情况，产权持有单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对产权持有单位资产及负债展开全面的清查和评估，且对下属被投资企业已经采用了资产基础法和收益法进行评估，能够真实反映资产价值，因此本次评估适用资产基础法。

（三）资产基础法介绍

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，合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

1. 流动资产及负债的评估

产权持有单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、一年内到期的非流动资产；负债包括短期借款、应付职工薪酬、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款、预计负债、递延收益。

（1）货币资金：包括银行存款和其他货币资金，通过核实银行对账单、银行函证、其他货币资金凭证等，以核实后的价值确定评估值。其中外币资金按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额

时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。对于关联单位的其他应收款项，如果该公司股东全部权益评估结果为负数且存在大量关联方债权的，基于股权投资只承担有限责任，且被投资企业资不抵债，因此，债权采用偿债率法进行评估。偿债率方法具体如下：

首先分析其有效资产及负债；分析剔除企业是否存在不能参与偿债的资产，确定有效资产；分析确定有效负债。再次，分析其偿债资产与债权的偿还次序。在优先清偿抵押担保债权、职工债权、税款债权等后，剩余资产清偿普通债权，其中，对设定担保的特定财产优先用于清偿担保债权。最后，确定普通债权受偿比例，即偿债能力系数具体公式如下：

偿债能力系数=可用于偿还普通债权的资产价值/普通债权价值。

所以债权评估值为：

抵押债权=（抵押债权额-Min（抵押物价值，抵押债权额））×偿债能力系数
+Min（抵押物价值，抵押债权额）

普通债权=债权额×偿债能力系数

如果产权持有单位对被投资企业借款存在担保义务，还需要扣除相关担保金额，计算公式如下：

产权持有单位应承担的担保金额=（被投资企业担保借款金额-可获偿金额）
×担保比例，以最高担保限额为上限。

其中，可获偿金额根据上述偿债率计算得出。

（3）预付款项：根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。预付款项中的待摊费用，以产权持有单位评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值，对于基准日后已无对应权利、价值或已经在其他资产中考虑的项目直接评估为零。对基准日后尚存对应权利或价值的的待摊费用项目，按原始发生额和尚存受益期限与总摊销期限的比例确定。

(4) 应收利息：评估人员通过核实各个存款项目的本金、存款类型、计息起始日及利率等各个因素，根据合同中的本金、计息期及利率重新计算相符后确定评估值。对于内部借款产生的利息，如果该公司股东全部权益评估结果为负数且存在大量关联方债权的，按偿债率计算应收利息评估值。

(5) 应收股利：评估人员核对了账簿记录、检查了投资协议、董事会决议等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。以经核实后账面值作为评估值。如果被投资单位股东全部权益评估结果为负数，按该公司的偿债率计算应收股利评估值。

(6) 一年内到期的非流动资产：评估人员首先核对其账表是否一致，然后执行内部往来对账，核查债务人的经营情况。对于债务人为被投资单位的，如果被投资单位股东全部权益评估结果为正数，以核实后的账面值作为评估值。如果被投资单位股东全部权益评估结果为负数，按该公司的偿债率计算一年内到期的非流动资产评估值。

(7) 负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

2. 非流动资产的评估

(1) 长期应收款：评估人员首先核对其账表是否一致，然后执行内部往来对账，核查关联债务人的经营情况。对于债务人为被投资单位的，如果被投资单位股东全部权益评估结果为正数，以核实后的账面值作为评估值。如果被投资单位股东全部权益评估结果为负数，按该公司的偿债率计算长期应收款评估值。

(2) 长期股权投资

本次对合并范围内被投资企业进行了整体评估，原则上对参股房地产开发企业采用同样方式进行了评估测算，然后根据被投资企业股东全部权益评估结果及持股比例计算确定长期股权投资评估值。其中：

①对于出资不实的长投，如果长投股东全部权益评估结果为正数，按实缴比例计算估值；如果被投资企业股东全部权益评估结果为负数的，需要加回未实缴资本按认缴比例计算估值，最终评估值最低为产权持有单位未实缴资本金额；如果产权持有单位已经出资到位，则评估值为0。

②对于账面无存货的非并表房地产开发参股企业，按照被投资企业基准日财务报表净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

具体长期股权投资评估方法采用的原则如下：

①对于合并范围内持股平台公司，本次仅采用资产基础法进行评估。

②对于合并范围内房地产开发企业，如账面仍有存货，且开发项目具有开发方案、未完成土地增值税汇算的，采用资产基础法和收益法进行评估；如账面无存货或仅有已完成土地增值税汇算的尾盘的，采用资产基础法评估。

③对于参股房地产开发的投资，按照前述原则对房地产开发项目公司采用资产基础法进行了评估测算。

（3）设备类资产

纳入评估范围的设备类资产为电子设备。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次对于购置时间较早且市场交易活跃的电子设备，采用二手价进行评估，二手价主要通过相关的交易网站获取，经分析后确定其评估值，其他则采用成本法。具体如下：

①电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备，由经销商负责运送安装调试，重置成本直接以市场采购价确定。

②成新率的确定

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

（4）使用权资产

使用权资产为房屋租赁，评估人员了解到目前租金水平与租赁时差异不大，企业使用权资产按照租赁期限、已使用年限和剩余租赁年限进行均匀分摊，在核实了其发生金额及入账的折旧原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（5）其他无形资产

其他无形资产为办公软件，评估人员根据其他无形资产的特点、评估价值类

型、资料收集情况等相关条件，采用市场法进行评估。对于该类办公软件，按照软件原始入账价值，考虑合适的折扣后确认评估值。

（6）长期待摊费用

长期待摊费用为续保费、企业邮箱费用，评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，评估人员在核对了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

（7）其他非流动资产

其他非流动资产为房地产数字化平台及服务的开发费用。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，评估人员在核对了其发生金额无误后，以账面值作为评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

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，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托人的资产评估委托合同约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司已实施了对委托人提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按产权持有单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

1. 接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2025 年 1 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托人就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托人参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

（3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现

(4) 评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

该阶段工作时间为 2025 年 1 月—2 月。

2. 现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及产权持有单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货、固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查存货、设备等资产。评估人员查阅了相关报建资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

(2) 资产实际状态的调查

对于存货类，重点核实开发项目建设进度、销控情况等。设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在产权持有单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

(3) 实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据产权持有单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查存货、固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及采购合同等资料。

(4) 企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查

各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

该阶段的工作时间为 2025 年 2 月—3 月。

3. 选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

4. 评估汇总阶段

(1) 评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法结果。

(2) 评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

(3) 工作底稿的整理归档

上述三四两阶段工作时间为 2025 年 3 月—4 月。

九、评估假设

(一) 一般假设：

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假

定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4. 企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

（二）收益法评估假设：

1. 房地产开发项目采用有限年期经营假设。
2. 国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。
4. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。
5. 假设公司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。
6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致。
7. 有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。
8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。
9. 假设企业预测年度现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。
10. 房地产行业 2024 年“9.26 政策”、各部委供需两端“稳地产”政策及各地优化政策陆续出台，假设稳楼市政策持续发力。

十、评估结论

经资产基础法评估，中交地产股份有限公司总资产账面价值为 4,347,247.03 万元，评估值 4,439,656.49 万元，评估增值 92,409.46 万元，增值率 2.13%；负债账面价值为 4,739,128.78 万元，评估值 4,737,260.62 万元，评估减值 1,868.16 万元，减值率 0.04%；净资产账面价值为-391,881.75 万元，评估值为-297,604.13 万元，评估增值 94,277.62 万元，增值率 24.06%。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	3,246,838.14	3,125,471.06	-121,367.07	-3.74
2	非流动资产	1,100,408.89	1,314,185.43	213,776.54	19.43
3	其中：长期股权投资	937,696.35	1,150,744.11	213,047.76	22.72
4	投资性房地产	0.00	0.00	0.00	-
5	固定资产	113.42	298.78	185.36	163.43
6	在建工程	0.00	0.00	0.00	-
7	无形资产	1,687.16	2,435.23	748.07	44.34
8	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	-
9	其他非流动资产	160,911.96	160,707.31	-204.65	-0.13
10	资产总计	4,347,247.03	4,439,656.49	92,409.46	2.13
11	流动负债	1,996,850.02	1,996,850.02	0.00	0.00
12	非流动负债	2,742,278.75	2,740,410.60	-1,868.16	-0.07
13	负债合计	4,739,128.78	4,737,260.62	-1,868.16	-0.04
14	净资产（所有者权益）	-391,881.75	-297,604.13	94,277.62	24.06

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一） 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二） 报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是 对评估对象可实现价格的保证。

（三） 本次评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结论的影响。

（四） 在资产评估结论有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

（五）中交地产拟将与房地产开发业务相关的资产及负债出售，本次模拟出售资产的范围为中交地产与房地产开发业务相关的资产及负债，包括 51 个股权投资。

（六）引用其他机构出具的报告结论的情况：

无。

（七）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形：

重庆中房嘉汇房地产开发有限公司的幼儿园在投资性房地产中核算，建筑面积 1,497.13 平米，实际为公共配套需要移交教委，由于对方未接收，保留在账面，仍用于租赁，此次评估按账面保留。现对上述事项，企业已经出具声明，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

（八）资产评估程序受限情况、处理方式及其对评估结论的影响：

无。

（九）评估基准日存在的法律、经济等重大未决事项：

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额 (万元)	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
云南碧宇房地产开发有限公司（以下简称“云南碧宇”）起诉公司子公司昆明中交东盛房地产有限公司（以下简称“昆明东盛”），案由为云南碧宇诉昆明东盛民间借贷纠纷。	25,454	否	一审判决	云南省昆明市盘龙区人民法院对本案出具（2024）云 0103 民初 7562 号《民事判决书》，主要内容如下：昆明东盛向原告云南碧宇归还借款本金 25,454 万元及相关违约金；昆明东盛向云南碧宇支付本案保全担保费及律师费。

（十）未履行完毕的担保情况；

1. 对外担保情况

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	是否提供反担保	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
佛山中交房地产开发有限公司	78,000.00	2018 年 09 月 21 日	56,066.00	连带责任保证	-	是	91 个月	否	否
佛山香颂置业有限公司	82,000.00	2018 年 09 月 21 日	43,659.00	连带责任保证	-	是	88 个月	否	否
成都金牛区幸福汇轨道城市发展有限公司	18,469.44	2022 年 12 月 16 日	7,907.23	连带责任保证	-	否	208 个月	否	否
厦门保润房地产开发有限公司	57,600.00	2022 年 12 月 19 日	12,288.00	连带责任保证	-	是	42 个月	否	否
厦门保润房地产开发有限公司	11,520.00	2024 年 09 月 23 日	5,952.00	连带责任保证	-	是	22 个月	否	否
武汉嘉秀房地产开发有限公司	31,850.00	2022 年 12 月 22 日	14,700.00	连带责任保证	-	是	41 个月	否	否

2. 中交地产对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕
重庆美宸房地产开发有限公司	27,555.00	2020年06月06日	9,401.27	连带责任保证	-	是	60个月	否
长沙中交金久置业有限公司	49,950.00	2023年12月25日	39,760.20	连带保证责任	-	是	24个月	否
中交世茂(北京)置业有限公司	74,000.00	2020年06月19日	12,950.00	连带责任保证	-	是	82个月	否
南京中劲房地产开发有限公司	102,000.00	2021年01月01日	28,558.52	连带责任保证	-	是	48个月	否
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	66,000.00	2024年6月21日	52,500.00	连带责任保证	-	是	58个月	否
中交贵州房地产有限公司	7,300.00	2024年11月30日	50,000.00	连带责任保证	-	是	36个月	否
昆明中交熙盛房地产有限公司	150,000.00	2021年10月19日	41,800.00	连带责任保证	-	是	60个月	否
西安沣河映象置业有限公司	100,000.00	2023年11月28日	100,000.00	连带责任保证	-	是	48个月	否
昆明中交盛洋房地产有限公司	49,500.00	2023年8月31日	34,600.00	连带责任保证	-	是	21个月	否
苏州华启地产有限公司	84,815.10	2024年6月20日	24,584.39	连带责任保证	-	是	15个月	否
		2024年6月20日	43,441.52	连带责任保证	-	是	18个月	否
惠州中交置业有限公司	99,960.00	2022年1月26日	39,984	连带责任保证	-	是	36个月	否
		2022年2月23日	31,292.48	连带责任保证	-	是	35个月	否
	49,980.00	2022年3月25日	24,890.04	连带责任保证	-	是	36个月	否
	49,980.00	2022年7月8日	14,846.06	连带责任保证	-	是	36个月	否
		2022年10月27日	5,997.60	连带责任保证	-	是	32个月	否
		2023年1月09日	12,994.80	连带责任保证	-	是	30个月	否
惠州中交雅颂置业有限公司	59,970.00	2022年3月9日	28,170.91	连带责任保证	-	是	34个月	否
		2022年4月18日	9,995.00	连带责任保证	-	是	33个月	否
		2023年3月29日	3,698.15	连带责任保证	-	是	36个月	否
中交美庐(杭州)置业有限公司	45,600.00	2022年7月14日	22,800.00	连带责任保证	-	是	36个月	否
嘉兴新瑞置业有限公司	58,375.00	2023年10月31日	44,887.50	连带责任保证	-	是	36个月	否
中交花创(绍兴)置业有限公司	150,000.00	2023年7月12日	121,496.95	连带责任保证	-	是	36个月	否
慈溪中交港城置业有限公司	72,163.90	2023年10月17日	47,176.40	连带责任保证	-	是	20个月	否
南京中悦房地产开发有限公司	40,720.00	2022年12月27日	32,781.13	连带责任保证	-	是	60个月	否
厦门宏佑房地产开发有限公司	4,080.00	2023年9月21日	4,080.00	连带责任保证	-	是	36个月	否
郑州博尚房地产开发有限公司	22,500.00	2024年3月27日	17,689.53	连带责任保证	-	是	33个月	否
中交美庐(绍兴)置业有限公司	37,371.31	2024年9月18日	35,372.31	连带责任保证	-	是	13个月	否
重庆嘉禧房地产开发有限公司	45,490.90	2024年6月28日	43,216.36	连带责任保证	-	是	57个月	否

3. 子公司对子公司的担保情况

担保对象名称	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	是否提供反担保	担保期	是否履行完毕
天津市中交美庐置业有限公司	15,000.00	2018年09月29日	2,228.00	连带责任保证	-	-	180个月	否

(十一) 质押事项

公司将所持有的中交地产（苏州）有限公司 28%股权、中交（天津）置业有限公司 100%股权、佛山香颂置业有限公司 47.37%股权及佛山中交房地产开发有限公司 47.37%股权设置了股权质押，公司承诺上述质押股权在本次交易实施前解除质押登记，本次评估未考虑上述质押事项对评估结论的影响。

（十二）银行贷款涉及的抵押情况

债务人	债权人全称	贷款余额 (万元)	抵押物
嘉兴新瑞置业有限公司	浙商银行嘉兴分行	44,887.50	在建工程抵押
天津市中交美庐置业有限公司	中国建设银行股份有限公司天津宝坻支行	2,228.00	国有建设用地使用权
南京中劲房地产开发有限公司	农业银行南京栖霞支行等财团	47,677.00	在建工程抵押
长沙中交金久置业有限公司	中信银行长沙分行	39,800.00	在建工程抵押
重庆中交西南置业有限公司	中国农业银行九龙坡支行	28,790.00	抵押物：C101-1/3 宗地
重庆中交西南置业有限公司	中国建设银行重庆渝中支行	33,100.00	抵押物：C90-1-1/3 宗地
中交花创（绍兴）置业有限公司	平安银行杭州分行	121,495.95	存货抵押
慈溪中交港城置业有限公司	中国农业银行慈溪桥头支行	47,200.00	现房抵押
中交世茂（北京）置业有限公司	北京银行国际新城支行	35,000.00	在建工程+未售现房抵押
南京中悦房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司南京城西支行	64,403.00	在建工程抵押
青岛交信城投置业有限公司	华夏银行青岛分行	27,412.00	土地及在建工程抵押
青岛交信城投置业有限公司	华夏银行北京分行	12,120.00	土地及在建工程抵押
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	平安银行股份有限公司天津分行	13,000.00	项目土地使用权及在建工程抵押
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	中国农业银行股份有限公司天津市分行	10,400.00	项目土地使用权及在建工程抵押
中交红桥（天津）房地产开发有限公司	中交财务有限公司	3,900.00	项目土地使用权及在建工程抵押
粤东中交地产（惠州）有限公司	中国工商银行股份有限公司惠州江南支行	27,480.00	库存商品（住宅、商铺）
合肥和璟房地产开发有限公司	中国农业银行合肥庐阳区支行	45,500.00	土地抵押
合肥和璟房地产开发有限公司	中信银行合肥分行	20,000.00	土地抵押
合肥和璟房地产开发有限公司	徽商银行合肥蜀山支行	12,000.00	土地抵押
合肥和璟房地产开发有限公司	中国工商银行合肥包河支行	28,500.00	土地抵押
昆明中交熙盛房地产有限公司	中国银行昆明东风支行	41,800.00	在建工程抵押
郑州博尚房地产开发有限公司	浙商银行股份有限公司郑州分行	17,689.53	现房抵押
重庆美宸房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆江北支行	18,765.00	土地抵押+在建工程抵押
武汉锦绣雅和置业有限公司	中国建设银行湖北省分行营业部	23,645.00	在建工程抵押
武汉锦绣雅和置业有限公司	中信银行武汉分行	19,422.00	在建工程抵押
武汉锦绣雅和置业有限公司	中国银行硚口支行	33,778.00	在建工程抵押
武汉锦绣雅和置业有限公司	广发银行武汉分行	15,010.00	在建工程抵押
中交贵州房地产有限公司	贵州银行股份有限公司贵阳云岩支行	7,300.00	部分存货抵押
西安沣河映象置业有限公司	北京银行股份有限公司西安分行	100,000.00	抵押物：中交沣河映象小区 G5、G6、G8、G10-G13、G15-G17、G21 楼土地及在建工程
中交鑫盛贵安新区置业有限公司	浙商银行股份有限公司贵阳分行	52,500.00	项目土地使用权+在建工程抵押

债务人	债权人全称	贷款余额 (万元)	抵押物
重庆嘉嘉房地产开发有限公司	中信银行重庆南岸经开支行	23,500.00	项目 Q08-1、Q03-1 地块土地使用权抵押
重庆嘉嘉房地产开发有限公司	浙商银行重庆江北支行	43,225.00	项目 Q09-1、Q03-2 地块土地使用权抵押
成都朗璞置业有限公司	建行成都第八支行	72,900.00	项目土地使用权抵押，在建工程抵押
长沙金拾通达房地产开发有限公司	中国工商银行股份有限公司长沙东升支行	30,055.00	在建工程抵押和现房抵押
长沙金拾通达房地产开发有限公司	恒丰银行股份有限公司长沙分行	22,518.00	在建工程抵押和现房抵押
长沙金拾通达房地产开发有限公司	中信银行股份有限公司长沙分行	31,487.25	在建工程抵押和现房抵押

（十三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的期后事项：

自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

十二、资产评估报告的使用限制说明

- （一） 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- （二） 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；
- （三） 除委托人、资产评估委托合同中委托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；
- （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 对评估对象可实现价格的保证；
- （五） 本评估报告需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门审查，备案后方可正式使用；
- （六） 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有委托除外；
- （七） 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，资产评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2024 年 12 月 31 日至 2025 年 12 月 30 日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 4 月 30 日。

(本页无正文)

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司



法定代表人：孙建臣

资产评估师：刘天飞

正式执业会员
资产评估师

刘天飞
11020029

资产评估师：包迎春

正式执业会员
资产评估师

包迎春
11110056

二〇二五年四月三十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件（复印件）
- 二、产权持有单位审计报告（复印件）
- 三、委托人暨产权持有单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人暨产权持有单位承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 七、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 八、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 九、资产评估委托合同（复印件）
- 十、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- 十一、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）