

中国嘉陵工业股份有限公司(集团)拟转让位于  
重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物项目

# 评估报告

川华衡评报〔2016〕246号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一六年十二月二日



# 目录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告	3
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估假设	6
七、评估依据	7
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程和情况	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
评估报告附件	15

# 资产评估师声明

一、我们在执行本评估业务中，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，并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清单由产权持有者中国嘉陵工业股份有限公司(集团)申报并经其签章确认；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。

三、我们与评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权。

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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

七、我们执行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，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为评估对象可实现价格的保证。

八、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

# 评估报告摘要

## 重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2016〕246号评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告全文。

**评估目的：**根据2016年11月28日中国嘉陵第34次公司办公会会议纪要，中国嘉陵拟转让位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物。为此，需对重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益的价值进行评估，为资产转让行为提供价值参考。

**评估对象：**中国嘉陵工业股份有限公司(集团)拟转让位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益。

**评估范围：**中国嘉陵工业股份有限公司(集团)申报的位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物(其中：出让工业用地土地使用权1宗、土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>；房屋建筑物34项、总建筑面积58,744 m<sup>2</sup>；构筑物8项)。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2016年10月31日。

**评估方法：**房屋建筑物、构筑物采用成本法评估；土地使用权采用市场法、成本逼近法评估。

**评估结论：**在满足评估假设条件下，中国嘉陵工业股份有限公司(集团)拟转让的位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益在评估基准日的市场价值为人民币26,350.23万元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年10月31日

产权持有者：中国嘉陵工业股份有限公司(集团)

金额单位：人民币万元

项目	单位	数量	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增值率%	
			A	B	C	D=C-B	E=D/B×100	
1	房屋建筑物	项	42	4,660.91	1,873.48	5,948.93	4,075.45	217.53
	其中：房屋	项/m <sup>2</sup>	34/58,743.58	4,098.42	1,829.79	5,286.05	3,456.26	188.89
	构筑物	项	8	562.49	43.69	662.88	619.19	1,417.24
2	土地使用权	宗/ m <sup>2</sup>	1/173,993.32	5,076.46	3,866.99	20,401.30	16,534.31	427.58
3	资产总计			9,737.37	5,740.47	26,350.23	20,609.76	359.03

评估结论使用有效期：本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起，至 2017 年 10 月 30 日止。

### 特别事项说明：

#### 1、土地使用权评估面积说明

107房地证2005字第03109号《房地产权证》证载面积175,111.1 m<sup>2</sup> (其中：出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)；根据中国嘉陵提供的相关资料，因市政道路建设，政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地，即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>(其中：出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。

#### 2、抵押担保事项

2012年1月9日，中国嘉陵工业股份有限公司(集团)以该宗地及地上房屋建筑物向重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行设立抵押权，抵押担保债权壹亿陆仟万元，至评估基准日，抵押权尚未注销。

#### 3、权属瑕疵

本次评估的房屋中，有 2 项建筑面积合计为 5,638.72 m<sup>2</sup>的房屋，尚未办理房地证。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权属事项
1	光电项目房产(理化大楼)	钢混	1997/1/1	2,712.00	尚未办理产权证
2	装配与调试厂房	钢结构	2011/5/1	2,926.72	尚未办理产权证
合计				5,638.72	

中国嘉陵工业股份有限公司(集团)拟转让位于  
重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物项目

# 评估报告

川华衡评报〔2016〕246号

## 中国嘉陵工业股份有限公司(集团):

贵公司拟转让位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物,四川天健华衡资产评估有限公司(以下称:四川华衡)接受委托,根据有关法律、法规和评估准则,采用市场法、成本法,按照必要的评估程序,对该经济行为涉及的重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益在2016年10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、委托方、产权持有者和其他评估报告使用者概况

#### (一)委托方暨产权持有者

法定中文名称:中国嘉陵工业股份有限公司(集团)

(简称:中国嘉陵,证券代码:600877)

住所:重庆市璧山区璧泉街道永嘉大道111号

法定代表人姓名:李华光

公司类型:股份有限公司(上市公司)

注册资本:陆亿捌仟柒佰贰拾捌万贰仟零肆拾元整

成立日期:1987年11月14日

营业期限:1987年11月14日至永久

中国嘉陵领取统一社会信用代码91500000202802570Y的《营业执照》,主要经营范围:制造摩托车,销售摩托车,制造、销售摩托车零部件、工业钢球、轴承、非公路用全地形车、非公路用雪地行走专用车、通用机械设备、农用机械设备、建筑机械设备,经营本企业及其成员企业自产产品的出口业务等。

#### (二)其他评估报告使用者

业务约定书约定,其他评估报告使用者为中国嘉陵。同时委托方以外的其他评估报告使用者还包括国家法律、法规明确的评估报告使用者。除此之外,任何未经四川华衡确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

### 二、评估目的

根据 2016 年 11 月 28 日中国嘉陵第 34 次公司办公会会议纪要,中国嘉陵拟转让位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物。为此,需对重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益的价值进行评估,为资产转让行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象和评估范围

评估对象为中国嘉陵所属位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益,涉及评估范围如下:

项目	单位	数量	账面原值	账面净值	
			A	B	
1	房屋建筑物	项	42	4,660.91	1,873.48
	其中:房屋	项/m <sup>2</sup>	34/58,743.58	4,098.42	1,829.79
	构筑物	项	8	562.49	43.69
2	土地使用权	宗/m <sup>2</sup>	1/173,993.32	5,076.46	3,866.99
3	资产总计			9,737.37	5,740.47

备注:107房地证2005字第03109号《房地产权证》证载面积175,111.1 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>);根据中国嘉陵提供的相关资料,因市政道路建设,政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地,即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。

#### (二) 资产情况

##### 1、土地使用权

土地使用权1宗,位于重庆市北碚区华光村(实际查看地址为华光村308号),中国嘉陵取得该待估宗地07房地证2005字第03109号《房地产权证》,用地面积合计175,111.10 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。根据中国嘉陵提供的相关资料,因市政道路建设,政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地,即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup>(其中:出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>,划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。土地权属状况、开发状况详见下表:

土地权属状况、开发状况一览表

权证编号	107房地证2005字第03109号
权利人	中国嘉陵工业股份有限公司(集团)
土地坐落	北碚区华光村
土地用途	工业
土地使用权类型	出让、划拨

权证编号	107 房地证 2005 字第 03109 号
终止日期	2054/12/13
土地面积	该宗地面积 175,111.10m, 绿化用地 2,559.20 平方米以行政划拨, 其余用地 172,551.9 平方米作为出让
土地形状	较规则多边形
地势	较平坦
土地开发程度	宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路), 宗地内“六通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路及场地平整); 该宗地上建有办公楼、厂房等房屋建筑物, 建筑面积共计 58,743.58 m <sup>2</sup> , 实际容积率 0.34。

## 2、房屋建筑物

房屋建(构)筑物共计42项, 其中房屋建筑物34项, 构筑物8项。房屋34项, 建筑面积58,743.58 m<sup>2</sup>, 房屋主要为生产厂房、车间、办公楼及库房等生产用房; 构筑物主要为道路、围墙等, 位于重庆市北碚区双柏树华光村, 建成时间为1988年至2011年, 均在正常使用中。

## 四、价值类型及其定义

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素, 确定评估对象的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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日为 2016 年 10 月 31 日, 评估基准日是在委托方考虑资产转让工作进度等因素后, 在资产评估业务约定书中确定的。

## 六、评估假设

资产评估师根据评估准则, 认定下列假设在评估基准日时成立, 当未来经济环境发生较大变化时, 将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

### (一)继续使用假设

假设评估对象按目前的用途和使用方式继续使用。

### (二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中, 资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。



### (三)公开市场假设

公开市场假设,是假定在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

### (四)外部环境假设

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;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;无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

### (五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托方及相关当事方提供的信息资料,资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

### (六)权属资料不完备或者存在产权瑕疵的资产的假设

对于存在的无产权证、权属未变更或过户等产权瑕疵的资产,资产评估师假设在产权完备过程中不存在任何法律障碍,不考虑在产权完备过程中可能发生的费用,对可能产生的纠纷不承担任何责任。

## 七、评估依据

### (一)经济行为依据

1. 2016年11月28日中国嘉陵第34次公司办公会会议纪要;

### (二)法律法规依据

2. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》;
3. 国务院令 第91号《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日)及其施行细则;
4. 财政部令 第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》;
5. 国务院令 第378号《企业国有资产监督管理暂行条例》;
6. 国资委令 第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
7. 国资委产权(2006)274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
8. 主席令十届第二十八号《中华人民共和国土地管理法》(2004修订)、国务院令(1990)第55号《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国土资发(2006)307号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通

知》、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》；

9. 主席令十届第七十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 修订)、主席令八届第五十号《中华人民共和国担保法》、主席令十届第六十二号《中华人民共和国物权法》；

10. 国资委、财政部令第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》；

11. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、住房城乡建设部《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》(建办标函〔2016〕4 号)、重庆市城乡建设委员会关于建筑业营改增调整建设工程计价依据的通知；

### (三)评估准则依据

12. 中国资产评估协会《中国资产评估准则》；

13. 国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

14. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

### (四)权属依据

15. 房地产权证复印件；

### (五)取价依据

16. 2008 年《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、渝建价发〔2014〕6 号重庆市建设工程造价管理总站关于调整工程费用计算程序及工程计价表格的通知、渝建发〔2013〕51 号重庆市城乡建设委员会关于调整建设工程定额人工单价的通知；

17. 重庆市 2016 年 10 月建筑市场人工、材料价格信息；

18. 中国人民银行在评估基准日实行的贷款利率；

19. 原城乡建设与环境保护部颁布执行的《房屋完损等级评定标准》；

20. 重庆市北碚区工业用地出让结果公告；

21. 北碚府发[2013]59 号《关于印发北碚区贯彻<重庆市人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知>的实施办法的通知》、渝府发[2008]47 号《重庆市人民政府关于贯彻<中华人民共和国耕地占用税暂行条例>做好有关税收工作的通知》等征地补偿安置文件；

22. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

## 八、评估方法

### (一)房屋建筑物

## 1、评估方法选择

根据《资产评估准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目房屋建筑物的评估采用成本法。

## 2、成本法具体运用

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地外“六通（通上水、下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用和土地内“五通一平（通上水、下水、通电、通讯、通气、场地平整）”开发费用计入土地价值中，土地内“通路”的开发费用计入房屋建筑物价值中。

### 1、重置成本的确定

重置成本由房屋建筑物建安费用、工程建设前期及其他费用、资金成本、开发利润、销售税费等组成。

#### (1)建安费用

建安费用包括土建工程费用、安装工程费用、钢结构工程费用三部分。

根据收集的工程竣工造价结算资料，按重庆市现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用重编预算法测算其建安费用。

#### (2)建设前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

### 工程建设前期及其他费用

工程所在地：重庆市北碚区

序号	费用项目	单位	标准	依据
一	前期费用			
1	城市配套费	元/m <sup>2</sup>	290	渝府发〔2015〕53号
2	散装水泥基金	元/m <sup>2</sup>	0.9	
3	白蚁防治费	元/m <sup>2</sup>	1.7	
4	可行性研究费	%	0.180	计价格〔1999〕1283号
5	勘察设计费	%	3.793	计价格〔2002〕10号
6	环境评价费	%	0.148	计价格〔2002〕125号
7	工程招标费	%	0.415	计价格〔2002〕1980号
二	工程建设其他费用			
1	工程建设监理费	%	2.437	发改价格〔2007〕670号

序号	费用项目	单位	标准	依据
2	建设管理费	%	1.264	财建[2002]394号
3	审计费	%	0.482	渝价〔2013〕428号

### (3)资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本。假设建设期资金均匀投入，以评估基准日同期银行贷款利率作为资金的价格，计算资金成本。

### (4)开发利润

开发利润，为建设方的合理利润额。

### (5)销售税费

销售税费，为建设方出售资产时需缴纳的合理税费。

## (2)成新率的确定

①对价值量大的房屋，采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1$ ×40%+勘察成新率 $N_2$ ×60%

②对价值量小的房屋以及构筑物，直接以年限法确定成新率。

## (二)土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)和《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、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资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法、成本法对待估宗地进行评估。

### 1、 市场法的原理和公式

(1)市场法的原理：市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素、使用年限的差别进行修正，求取估价对象在估价期日的价格的方法。

(2)市场法基本公式：

待估宗地地价=比较实例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年限修正

### 2、成本法的原理和公式

(1)成本法的原理：成本法是把对土地的所有投资，包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本，运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理，加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润，组成土地价格的基础部分，并同时根据国家土地所有权在经济上得到体现的需要，再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益)，从而求得土地价格。

(2)成本法基本公式:

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$
$$= \text{土地成本价格} + \text{土地增值收益}$$
$$\text{宗地价格} = \text{土地价格} \times (1 + \text{个别因素修正系数}) \times \text{土地年期修正系数}$$

## 九、评估程序实施过程和情况

### (一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2016 年 11 月 28 日接受评估委托, 成立项目团队, 拟定评估计划, 编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

### (二)指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导, 对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

### (三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产进行现场调查, 获取评估所需的基础资料, 并与企业相关人员沟通。

### (四)评定估算、评估结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理, 形成评定估算依据。针对资产的不同特征, 分析各种评估方法的适用性, 房屋建筑物、构筑物采用成本法评估; 土地使用权采用市场法、成本法评估。

### (五)内部审核和与委托方进行沟通

撰写评估报告初稿, 进行内部审核, 出具评估报告征求意见稿, 在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下, 就评估报告有关内容与委托方进行必要沟通, 并引导委托方合理理解评估结论。

### (六)出具评估报告

2016 年 12 月 2 日, 出具正式评估报告。

## 十、评估结论

在满足评估假设条件下, 中国嘉陵拟转让的位于重庆市北碚区华光村土地及地上房屋建筑物权益在评估基准日的市场价值为人民币 26,350.23 万元。

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年10月31日

产权持有者：中国嘉陵

金额单位：人民币万元

项目	单位	数量	账面原值	账面净值	评估值	增减值	增值率%	
			A	B	C	D=C-B	E=D/B×100	
1	房屋建筑物	项	42	4,660.91	1,873.48	5,948.93	4,075.45	217.53
	其中：房屋	项/m <sup>2</sup>	34/58,743.58	4,098.42	1,829.79	5,286.05	3,456.26	188.89
	构筑物	项	8	562.49	43.69	662.88	619.19	1,417.24
2	土地使用权	宗/m <sup>2</sup>	1/173,993.32	5,076.46	3,866.99	20,401.30	16,534.31	427.58
3	资产总计			9,737.37	5,740.47	26,350.23	20,609.76	359.03

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

## (一) 土地使用权评估面积说明

107房地证2005字第03109号《房地产权证》证载面积175,111.1 m<sup>2</sup> (其中：出让工业用地172,551.9 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)；根据中国嘉陵提供的相关资料，因市政道路建设，政府拟征收其中1,117.78 m<sup>2</sup>出让工业用地，即本次评估土地使用权面积173,993.32 m<sup>2</sup> (其中：出让工业用地171,434.12 m<sup>2</sup>，划拨绿化用地2,559.20 m<sup>2</sup>)。

## (二) 权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估的房屋中，有2项建筑面积合计为5,638.72 m<sup>2</sup>的房屋，尚未办理房地证。详见下表：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	权属事项
1	光电项目房产(理化大楼)	钢混	1997/1/1	2,712.00	尚未办理产权证
2	装配与调试厂房	钢结构	2011/5/1	2,926.72	尚未办理产权证
合计				5,638.72	

对于上述存在产权瑕疵的资产，中国嘉陵声明这些资产的产权为其所有，我们已提请相关当事方完善产权，对产权完备过程中可能发生的费用在评估中未予考虑，对可能产生的纠纷不承担任何责任。

## (三) 抵押担保事项

2012年1月9日，中国嘉陵以该宗地及地上房屋建筑物向重庆农村商业银行股份有限公司沙坪坝支行设立抵押权，抵押担保债权壹亿陆仟万元，至评估基

准日，抵押权尚未注销。

资产评估师在评估中没有考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等非正常因素对评估结论的影响。

#### (四)评估程序受到限制的情形

本次评估中，我们未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，我们在假定企业提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘查做出判断。

#### (五)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

(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)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)本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，需四川华衡审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 10 月 31 日起，至 2016 年 10 月 30 日止。

(五)本评估报告须经国有资产监督管理机构(含所出资企业)备案后方可使用。

## 十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为二〇一六年十二月二日。

(此页无正文)

资产评估机构：： 四川天健华衡资产评估有限公司

法定代表人  
或授权负责人

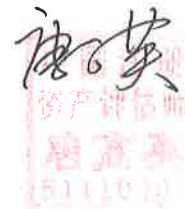
：



资产评估师：： 邓林峰


资产评估师：： 唐高英





# 评估报告附件

- 一、经济行为文件
- 二、委托方和相关当事方法人营业执照
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 四、委托方及相关当事方承诺函
- 五、签字资产评估师承诺函
- 六、评估机构资格证书
- 七、评估机构法人营业执照副本
- 八、签字资产评估师资格证书
- 九、业务约定书
- 十、评估明细表