

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购
重庆皇庭珠宝广场有限公司股权所涉及的
重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1808 号

银信资产评估有限公司

2018 年 12 月 07 日

目 录

| | |
|-----------------------------|----|
| 声明..... | 1 |
| 摘要..... | 2 |
| 正文..... | 6 |
| 一、委托人、被评估单位概况..... | 6 |
| 二、资产评估目的..... | 9 |
| 三、资产评估对象和评估范围的说明..... | 9 |
| 四、价值类型及其定义..... | 9 |
| 五、关于资产评估基准日的说明..... | 12 |
| 六、资产评估依据..... | 12 |
| 七、资产评估方法..... | 14 |
| 八、资产评估程序实施过程和情况..... | 18 |
| 九、资产评估评估假设..... | 19 |
| 十、资产评估结论..... | 20 |
| 十一、特别事项说明..... | 22 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明..... | 25 |
| 十三、资产评估报告日..... | 26 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章..... | 27 |
| 附件..... | 28 |



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

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、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人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、资产评估专业人员已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；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、委托人或者资产评估报告使用人应当按照法律、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；委托人或者资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的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。

七、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。

八、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十、除特别说明外，本资产评估报告中金额币种为人民币；本资产评估报告中如出现分项值之和与总计数尾数不一致的，乃四舍五入原因所致。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购
重庆皇庭珠宝广场有限公司股权所涉及的
重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1808 号

摘要

一、项目名称：深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重庆皇庭珠宝广场有限公司股权所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值项目

二、委托人：深圳市皇庭国际企业股份有限公司

三、资产评估报告使用人：

1、委托人；

2、本次评估经济行为相关当事人。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、被评估单位：重庆皇庭珠宝广场有限公司

五、资产评估目的：股权收购

六、经济行为：深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重庆皇庭珠宝广场有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据，深圳市皇庭国际企业股份有限公司就该经济行为已与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

七、资产评估对象和范围：本次资产评估的对象为重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值。评估范围为重庆皇庭珠宝广场有限公司申报于评估基准日的全部资产及负债。

八、价值类型：市场价值

九、资产评估基准日：2018年10月31日

十、资产评估方法：资产基础法

十一、资产评估结论：

在评估基准日2018年10月31日，重庆皇庭珠宝广场有限公司经审计后的总资产



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

产账面价值 81,091.94 万元，总负债账面价值 76,006.42 万元，股东全部权益账面价值 5,085.52 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 82,907.12 万元，总负债评估值 76,348.58 万元，股东全部权益评估值 6,558.54 万元（大写人民币：陆仟伍佰伍拾捌万伍仟肆佰元整），股东全部权益增值 1,473.02 万元，增值率 28.96 %。

十二、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重庆皇庭珠宝广场有限公司股权所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十三、特别事项说明：

（一）借款及担保事项

2015 年 11 月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201511170002 号”固定资产贷款合同，贷款金额为人民币 320,000,000.00 元，贷款期限为 2015 年 11 月 17 日至 2018 年 11 月 16 日；2016 年 11 月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201610110001 号”固定资产贷款合同，贷款金额为人民币 80,000,000.00 元，贷款期限为 2016 年 11 月 17 日至 2018 年 11 月 16 日，以上借款由质押担保、抵押担保、保证担保的形式进行担保，具体如下：

质押担保

2015 年 11 月，重庆皇庭珠宝广场有限公司的母公司重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201511170002（额质 001）号”最高额质押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币肆亿元整，质押标的为重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司持有重庆皇庭珠宝广场有限公司的 100% 股权，股权价值为 2000 万元。

保证担保

2015 年 11 月，重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司的控股股东深圳市皇庭集团



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201511170002（保 001）号”保证担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整。

2015 年 11 月，深圳市皇庭集团有限公司控股股东郑康豪与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201511170002（保 002）号”保证担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整。

抵押担保

2016 年 11 月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201610110001（抵 001）号”抵押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币捌仟万元整。

2015 年 11 月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第 C023201511170002（抵 001）号”抵押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整，本次评估并未考虑以上事项对评估结论的影响，特此提醒。

（二）2013 年 7 月 24 日，重庆市国土资源和房屋管理局与重庆皇庭珠宝广场有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》，约定重庆皇庭珠宝广场有限公司应自持不小于 2.7 万平方米的地上集中商业，且该商业自竣工验收之日起六年内不得对外销售，如重庆皇庭珠宝广场有限公司违反上述要求，需按照该地块成交价款的 10% 支付违约金，本次评估已考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

（三）融资租赁

2018 年 9 月 21 日，重庆皇庭珠宝广场有限公司与富道（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，将自购的部分电梯配件、消防设备、空调设备出售给融资租赁公司，融资租赁公司在将上述设备返租给重庆皇庭，利率为 16%，租赁期限为 2018 年 9 月 21 日至 2019 年 9 月 21 日，明细如下：

| 序号 | 结算对象 | 设备名称 | 数量 | 发生日期 | 初始额（元） | 账面价值（元） |
|----|------|------|----|------|--------|---------|
|----|------|------|----|------|--------|---------|



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

| 序号 | 结算对象 | 设备名称 | 数量 | 发生日期 | 初始额（元） | 账面价值（元） |
|----|----------------|----------------|----|-----------|---------------|---------------|
| 1 | 富道（中国）融资租赁有限公司 | 电梯配件、消防设备、空调设备 | 1批 | 2018/9/21 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |

（四）车辆权属

重庆皇庭珠宝广场有限公司于2017年12月购买一辆车牌号为“榆D2K565”的车辆，2018年1月经重庆皇庭珠宝广场有限公司管理层批准，该运输设备从公司账上调拨至重庆皇庭珠宝文化运营管理有限公司，重庆皇庭珠宝广场有限公司仅承担相应的保险费，不纳入本次评估范围。

重庆皇庭珠宝广场有限公司于2014年购买一辆型号为“ZNZ6442V1R4”东风牌汽车，2014年经重庆皇庭珠宝广场有限公司管理层批准将该车捐赠，截止至评估基准日该项资产未做账务处理，本次评估为0。

（五）对于投资性房地产，本次评估是基于购买方假设，即该项资产的市场价值为80,586.15万元，同时计提递延所得税负债7,089.90万元，对投资性房地产评估增减值可能产生的所得税外，未考虑其他可能产生的税赋，相关当事人若对投资性房地产单独进行转让，需另行考虑所涉及的土地增值税、附加税等税赋问题，并按照国家有关规定处理，提请报告使用人注意。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购
重庆皇庭珠宝广场有限公司股权所涉及的
重庆皇庭珠宝广场有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 1808 号

正文

深圳市皇庭国际企业股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购重庆皇庭珠宝广场有限公司股权之经济行为所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司的股东全部权益于 2018 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、委托人、被评估单位概况

（一）委托人和资产评估报告使用人：

1、委托人概况

委托人名称：深圳市皇庭国际企业股份有限公司（简称“皇庭国际”）

统一社会信用代码：914403001921790834

住所：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 58 楼 03 单元

法定代表人：郑康豪

注册资本：人民币 117534.537 万元

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1985 年 01 月 19 日

营业期限：1985 年 01 月 19 日至 2035 年 01 月 19 日

经营范围：经销日用百货、文化用品、纺织品、服装、劳保用品、家用电子产品、交通器材、五金工具、家用电器、日用美术陶瓷、家具、糖果糕点、饮料、干鲜果品、



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

进出口业务按深贸管审证字第 012 号外贸企业审定证书办理(凡属专营商品按规定办)、土产品、装饰材料、糖、工艺美术品、副食品、五金杂品

2、资产评估报告使用人

- 1) 委托人；
- 2) 本次评估经济行为相关当事人。

资产评估报告仅供本合同约定的和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(二) 被评估单位概况：

1、概况

被评估单位名称：重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“皇庭珠宝广场”）

统一社会信用代码：915001070723212090

地址：重庆市九龙坡区九龙园区火炬大道 16 号九龙园区科技孵化楼 8 楼

法定代表人：魏强

注册资本：人民币 2000 万元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2013-07-03

经营期限：2013-07-03 至无固定期限

经营范围：商业广场管理；承办经批准的文化艺术交流活动；展示展览服务；会场布置策划；婚庆礼仪服务；市场管理；市场推广宣传；金属辐工；金属工艺品制造；珠宝制造加工；珠宝手饰批发及零售；企业形象设计策划；装饰设计；商业管理服务、物业管理(凭资质证书执业)、酒店管理；房地产营销策划；房地产开发经营(凭资质证书执业)；房地产经纪(凭资质证书执业)；房地产投资顾问；房地产置业咨询；经济信息咨询(不含金融业务)；利用自有资金从事对酒店、商业、科技、服务业项目投资；房屋租赁(不含住宿服务)

2、被评估单位股权结构及历史沿革

重庆皇庭珠宝广场有限公司成立于 2013 年 07 月 03 日，成立时注册资本为人民币 2000 万元。由重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司出资 2000 万元，占注册资本总额的 100%。具体情况如下：

金额单位：人民币元



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

| 股东名称 | 认缴注册资本 | 持股比例 | 实收资本 | 实收资本占注册资本总额比例 |
|------------------|---------------|---------|---------------|---------------|
| 重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司 | 20,000,000.00 | 100.00% | 20,000,000.00 | 100.00% |
| 合计 | 20,000,000.00 | 100.00% | 20,000,000.00 | 100.00% |

以上出资已经重庆凯弘会计师事务所有限公司验资并出具了“凯弘会所（2013）494号”《验资报告》。

截至2018年10月31日，上述股东及股权情况无变动。

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近两年及评估基准日资产负债情况见下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

| 项目 | 2016/12/31 | 2017/12/31 | 2018/10/31 |
|------|------------------|----------------|----------------|
| 资产总计 | 1,031,380,198.50 | 891,772,498.32 | 810,919,385.88 |
| 负债总计 | 917,131,647.90 | 835,285,421.08 | 760,064,195.80 |
| 净资产 | 114,248,550.60 | 56,487,077.24 | 50,855,190.08 |

被评估单位近两年及评估基准日当期利润情况见下表：

利润表

金额单位：人民币元

| 项目 | 2016年 | 2017年 | 2018年1-10月 |
|------------|---------------|----------------|---------------|
| 一、营业收入 | 53,680,000.26 | 108,525,891.50 | 98,547,799.52 |
| 减：营业成本 | 61,184,174.53 | 125,959,318.19 | 73,743,684.52 |
| 税金及附加 | 2,883,934.04 | 1,129,680.03 | 5,272,299.79 |
| 销售费用 | 17,702,975.41 | 6,061,422.49 | 3,141,431.04 |
| 管理费用 | 8,841,011.96 | 6,101,257.36 | 3,154,104.68 |
| 财务费用 | 6,046,763.81 | 28,884,379.49 | 19,239,785.45 |
| 资产减值损失 | 436,069.67 | -293,571.59 | 398,784.15 |
| 加：公允价值变动损益 | | | |
| 加：投资收益 | | | |
| 加：资产处置收益 | | | |
| 加：其他收益 | | 2,500,000.00 | 161,600.00 |



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

| | | | |
|---------|----------------|----------------|---------------|
| 二、营业利润 | -43,414,929.16 | -56,816,594.47 | -6,240,690.11 |
| 加：营业外收入 | 493,968.00 | 93,594.25 | 622,272.04 |
| 减：营业外支出 | 777,351.05 | 1,038,473.14 | 13,469.09 |
| 三、利润总额 | -43,698,312.21 | -57,761,473.36 | -5,631,887.16 |
| 减：所得税费用 | | | |
| 四、净利润 | -43,698,312.21 | -57,761,473.36 | -5,631,887.16 |

2016年财务数据摘自未经审计的财务报表，2017年和2018年1-10月财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“信会师报字【2018】第ZI50132号”的审计报告。

4、被评估单位简介：

重庆皇庭珠宝广场有限公司成立于2013年07月03日，成立时注册资本为人民币2000万元，由深圳市皇庭集团有限公司控股的重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司投资成立，同时也是皇庭集团在重庆成立的专业地产开发公司，项目地块位于重庆市九龙坡区。

被评估单位执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则》及相关补充规定，同时根据《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），适用简易征收税率，增值税率5%，城市维护建设税税率7%，教育费附加税率3%，地方教育费附加税率2%。

二、资产评估目的

深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟收购重庆皇庭珠宝广场有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司的股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供参考依据。

三、资产评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象为重庆皇庭珠宝广场有限公司截至评估基准日2018年10月31日股东全部权益价值。

评估范围为重庆皇庭珠宝广场有限公司截至评估基准日2018年10月31日申报



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

的全部资产和负债，具体以被评估单位申报的评估明细表为准。

具体为：

金额单位：人民币元

| 项目 | 账面价值 |
|-----------|----------------|
| 流动资产 | 17,905,379.18 |
| 非流动资产 | 793,014,006.70 |
| 其中：投资性房地产 | 792,175,300.00 |
| 固定资产 | 473,106.86 |
| 无形资产 | 19,641.96 |
| 长期待摊费用 | 345,957.88 |
| 资产合计 | 810,919,385.88 |
| 流动负债 | 692,586,753.86 |
| 非流动负债 | 67,477,441.94 |
| 负债合计 | 760,064,195.80 |
| 股东全部权益 | 50,855,190.08 |

上述资产、负债已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告文号为“信会师报字【2018】第 ZI50132 号”。

1. 投资性房地产：

金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 m ² | 账面价值 |
|----|---------------------------|---------|----|----------|---------------------|----------------|
| 1 | 渝（2018）九龙坡区不动产权第000355711 | 重庆皇庭珠宝城 | 框架 | 2016年12月 | 78,003.25 | 792,175,300.00 |

2. 无形资产-其他无形资产：

金额单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 取得日期 | 法定/预计使用年限 | 原始入账价值 | 账面价值 |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 广联达清单计价软件 | 2014/1/1 | 5 | 7,800.00 | 260.00 |
| 2 | 广联达清单计价软件 | 2014/6/1 | 5 | 6,800.00 | 793.51 |
| 3 | 广联达清单计价软件 | 2015/12/1 | 5 | 15,300.00 | 6,375.00 |
| 4 | 广联达清单计价软件 | 2016/12/1 | 5 | 3,200.00 | 1,973.41 |
| 5 | 广联达清单计价软件 | 2017/11/1 | 5 | 12,800.00 | 10,240.04 |
| 6 | 广联达清单计价软件 | 2013/8/1 | 5 | 27,500.00 | 0.00 |
| 合计 | | | | 73,400.00 | 19,641.96 |

3. 长期待摊费用



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

金额单位：人民币元

| 序号 | 费用名称或内容 | 形成日期 | 原始发生额 | 预计摊销月数 | 尚存受益月数 | 账面价值 |
|----|---------|-----------|------------|--------|--------|------------|
| 1 | 办公室装修 | 2017/12/1 | 56,275.00 | 60 | 49 | 45,957.88 |
| 2 | 办公室装修 | 2018/6/18 | 324,000.00 | 60 | 56 | 300,000.00 |
| 合计 | | | 380,275.00 | | | 345,957.88 |

4. 其他主要实物资产

金额单位：人民币元

| 项目 | 账面价值 | 项数 | 存放地点 | 现状、特点 |
|------|---------------|----|----------|---|
| 开发产品 | 14,478,020.50 | 17 | 重庆九龙坡 | 账实相符 |
| 车辆 | 262,752.25 | 5 | 停车场 | 明细表第5项车辆名称为“东风牌ZNZ6442V1R4”已于2014年捐出，账上未作处理，本次评估为0。 除上述事项外，账实相符、正常使用 |
| 电子设备 | 210,354.61 | 53 | 办公区域及商场内 | 账实相符、正常使用 |

皇庭珠宝广场目前办公场所系租赁场所位于重庆市九龙坡区彩云大道10号，不纳入本次评估范围，截至评估基准日，该租赁费用已结清。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

上述实物资产均处于正常使用或受控状态，被评估单位除“十二、特别事项说明”中列示情况外无其他担保、抵押、质押、或有负债、或有资产、账外资产及诉讼等事项。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估目的是深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟进行股权收购，需对此次收购所涉及的重庆皇庭珠宝广场有限公司于评估基准日所表现的市场价值进行分析、估算，为报告使用人提供价值参考依据，该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看：随着资本市场的进一步发展，收购并购将日趋频繁，按市场价值进行交易为交易双方所普遍接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、关于资产评估基准日的说明

评估基准日 2018 年 10 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、资产评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 4、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 76 号，2014 年）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部令第 65 号）；
- 6、《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）；
- 7、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 8、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕第 36 号）；
- 9、《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日 财政部令第 14 号



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

发布)；

10、《财政部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的意见》(财企[2002]8号)；

11、《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会和财政部第3号令，2003年)；

12、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第378号令，2003年)；

13、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年)；

14、《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)；

15、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部 国资发产权[2006]306号)；

16、《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)；

17、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013]64号)；

18、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院、财政部令第32号)；

19、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 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——资产评估报告》中评协〔2017〕32号；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31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〔2017〕34号；

7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》中评协〔2017〕35号；

8、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号；

9、《投资性房地产评估指导意见》中评协〔2017〕53号；

10、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

-
- 11、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38号；
 - 12、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
 - 13、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
 - 14、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

（三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照复印件；
- 2、被评估单位股东会决议；
- 3、“凯弘会所（2013）494号”《验资报告》；
- 4、“渝（2018）九龙坡区不动产权第000355711号”不动产权证书复印件；
- 5、房屋租赁合同；
- 6、固定资产购买合同、发票及相应的付款凭证；
- 7、车辆行驶证及登记证；
- 8、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》中国经济科学出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、机械工业信息研究院2017年版《机电产品报价手册》；
- 8、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 9、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 10、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、资产评估方法

进行股权价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

1、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。

2、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。

3、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。

（一）评估方法的选择

由于重庆皇庭珠宝广场有限公司有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

重庆皇庭珠宝广场有限公司的主要资产为投资性房地产，企业核心价值及增值动力主要源于企业名下的房地产项目。本次采用成本法对被评估单位的股东全部权益价值进行评估时，对重庆皇庭珠宝广场有限公司名下的投资性房地产采用了市场法及收益法进行估值，而采用收益法评估企业价值时，主要基于对企业经营项目的收益预测计算企业价值，重点仍是关注核心资产价值，估值工作核心均在于评估房地产项目的价值，故本次不再采用收益法对企业价值进行测算。

被评估单位属于房地产开发行业，在国内证券市场同规模的同类企业产权交易案例较少，房地产开发可比上市公司及公开行业数据较少，不宜采用市场法测算被评估单位的价值。

通过以上分析，本次评估仅采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1. 货币资金的评估

银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值，其他货币资金为银行承兑保证金，采取对每个保证金账户核对保证金日记账和总账，并且收集银行承兑汇票及相关协议，确认评估值。

2. 应收账款、其他应收款的评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

应收账款、预付账款、其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3. 存货

以出售为目的的开发产品，应直接以现行市场价格作为其评估值，而无需考虑扣除为实现销售而发生的销售费用和相关税金，被评估单位开发产品主要为实际已完成销售，尚未确认收入的存货，本次开发产品以实际销售的不含税价格确定。

4. 其他流动资产

其他流动资产的评估采用替代审核程序查验被评估单位评估基准日账面其他流动资产记录中的情况，确认账面明细余额的真实性，并在此基础上进行清查评估。

5. 投资性房地产

根据资产评估准则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法、收益法和假设开发法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察后，根据估价对象的特点和实际状况，采用如下方法进行评估：

(1) 重庆皇庭珠宝城是商业房地产，位于重庆市九龙坡商圈，周边房地产交易市场活跃，市场上能找到与其具有可比性的交易案例，因此此次评估采用比较法对该房地产进行评估。

(2) 根据《房地产估价规范》中的规定，对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价，根据对评估对象周边商业地产的调查并结合自身的实际情况，该类房地产可用于出租并获取相应回报。因租金收入及各项费用支出可以合理估计，相关资本化率也能合理取得，适合运用收益法进行评估，所以选用收益法为第二种估价方法。

(3) 最后通过对两种评估方法的分析判断，最终确定估价对象的市场价值。

市场法：是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。计算公式如下：

估价对象房地产市场价格 = 可比实例价格 × (估价对象交易情况指数 / 比较案例交



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

易情况指数) × (估价对象交易日期房地产价格指数/比较案例交易日期房地产价格指数) × (估价对象区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数) × (估价对象个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数)

估价对象市场总价 = 市场单价 × 建筑面积。

收益法：所谓收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。估价人员搜集估价对象收入和费用的资料估算销售收入，然后扣除营业成本、营业费用、管理费用、营业税费和商业利润，得到年净收益，选用适当的报酬率及适宜的计算公式，求出估价对象的价值。其基本公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V—收益价格（元，元/平方米）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元，元/平方米）；

R—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）。

6. 固定资产-设备类资产的评估

对设备采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估设备在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。成本法的数学表达式是：评估值=重置全价×成新率。

7. 无形资产—其他的评估

无形资产—其他为企业办公软件，本次评估采用按核实后的账面摊余价值确认评估价值的方法。

8. 长期待摊费用的评估

长期待摊费用根据各项长期待摊费用剩余收益期限为依据摊销确定长期待摊费用评估值。

9. 负债的评估

关于负债，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需支付的金额作为评估值。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

八、资产评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘察，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过与被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（九）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（十）整理归集评估档案

出具评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

九、资产评估评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的数据、状态、结构、附属物等进行专项检测。

十、资产评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，重庆皇庭珠宝广场有限公司经审计后的总资产账面价值 81,091.94 万元，总负债账面价值 76,006.42 万元，股东全部权益账面价值 5,085.52 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值 82,907.12 万元，总负债评估值



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

76,348.58 万元，股东全部权益评估值 6,558.54 万元（大写人民币：陆仟伍佰伍拾捌万伍仟肆佰元整），股东全部权益增值 1,473.02 万元，增值率 28.96 %。评估汇总结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 10 月 31 日

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% |
|-----------|-----------|-----------|----------|--------|
| 流动资产 | 1,790.54 | 2,153.26 | 362.72 | 20.26 |
| 非流动资产 | 79,301.40 | 80,753.86 | 1,452.46 | 1.83 |
| 其中：投资性房地产 | 79,217.53 | 80,586.15 | 1,368.62 | 1.73 |
| 固定资产 | 47.31 | 131.15 | 83.84 | 177.21 |
| 无形资产 | 1.96 | 1.96 | - | - |
| 长期待摊费用 | 34.60 | 34.60 | - | - |
| 资产合计 | 81,091.94 | 82,907.12 | 1,815.18 | 2.24 |
| 流动负债 | 69,258.68 | 69,258.68 | - | - |
| 非流动负债 | 6,747.74 | 7,089.90 | 342.16 | 5.07 |
| 负债合计 | 76,006.42 | 76,348.58 | 342.16 | 0.45 |
| 股东全部权益 | 5,085.52 | 6,558.54 | 1,473.02 | 28.96 |

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）资产评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、基础法评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

评估增减值的原因分析：



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

1、流动资产

流动资产账面值为 1,790.54 万元，评估值为 2,153.26 万元，评估增值 362.72 万元，增值率 20.26%。

主要系被评估单位存货中的大部分开发产品的实际销售价格高于账面价值所致。

2、投资性房地产

投资性房地产账面价值为 79,217.53 万，评估值为 80,586.15 万元，评估增值 1,368.62 万元，增值率为 1.73%，

增值原因为近年来重庆地区房价上涨所致。

3、设备类固定资产

设备类固定资产账面价值为 47.31 万元，评估值为 131.15 万元，评估增值 83.84 万元，增值率为 177.21%，

增值原因为会计折旧年限小于经济使用年限所致。

3、递延所得税负债

被评估单位递延所得税负债账面价值为 6,747.74 万元，评估值为 7,089.90 万元，评估增值 342.16 万元，增值率为 5.07 %

增值原因为投资性房地产的评估价值高于账面价值，本次根据投资性房地产实际增值额考虑其递延所得税负债。

十二、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响股东全部权益值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（三）本公司对重庆皇庭珠宝广场有限公司的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，重庆皇庭珠宝广场有限公司对所提供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。

（四）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（六）本次评估未考虑流通性对评估价值的影响。

（七）借款及担保事项

2015年11月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201511170002号”固定资产贷款合同，贷款金额为人民币320,000,000.00元，贷款期限为2015年11月17日至2018年11月16日；2016年11月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201610110001号”固定资产贷款合同，贷款金额为人民币80,000,000.00元，贷款期限为2016年11月17日至2018年11月16日，以上借款由质押担保、抵押担保、保证担保的形式进行担保，具体如下：

质押担保

2015年11月，重庆皇庭珠宝广场有限公司的母公司重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201511170002（额质001）号”最高额质押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币肆亿元整，质押标的为重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司持有重庆皇庭珠宝广场有限公司的100%股权，股权价值为2000万元。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

保证担保

2015年11月，重庆皇庭九龙珠宝产业开发有限公司的控股股东深圳市皇庭集团有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201511170002（保001）号”保证担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整。

2015年11月，深圳市皇庭集团有限公司控股股东郑康豪与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201511170002（保002）号”保证担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整。

抵押担保

2016年11月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201610110001（抵001）号”抵押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币捌仟万元整。

2015年11月，重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行签订了编号为“平银（地产）固贷字第C023201511170002（抵001）号”抵押担保合同，为重庆皇庭珠宝广场有限公司与平安银行股份有限公司重庆分行贷款担保，根据合同条款，最高担保金额为人民币叁亿贰仟万元整，本次评估并未考虑以上事项对评估结论的影响，特此提醒。

（八）2013年7月24日，重庆市国土资源和房屋管理局与重庆皇庭珠宝广场有限公司签订了《国有建设用地使用权出让合同》，约定重庆皇庭珠宝广场有限公司应自持不小于2.7万平方米的地上集中商业，且该商业自竣工验收之日起六年内不得对外销售，如重庆皇庭珠宝广场有限公司违反上述要求，需按照该地块成交价款的10%支付违约金，本次评估已考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

（九）融资租赁

2018年9月21日，重庆皇庭珠宝广场有限公司与富道（中国）融资租赁有限公司签订融资租赁协议，将自购的部分电梯配件、消防设备、空调设备出售给融资租赁公司，融资租赁公司在将上述设备返租给重庆皇庭，利率为16%，租赁期限为2018



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

年9月21日至2019年9月21日，明细如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 结算对象 | 设备名称 | 数量 | 发生日期 | 初始额 | 账面价值 |
|----|----------------|----------------|----|-----------|---------------|---------------|
| 1 | 富道（中国）融资租赁有限公司 | 电梯配件、消防设备、空调设备 | 1批 | 2018/9/21 | 20,000,000.00 | 20,000,000.00 |

（十）车辆权属

重庆皇庭珠宝广场有限公司于2017年12月购买一辆车牌号为“榆D2K565”的车辆，2018年1月经重庆皇庭珠宝广场有限公司管理层批准，该运输设备从公司账上调拨至重庆皇庭珠宝文化运营管理有限公司，重庆皇庭珠宝广场有限公司仅承担相应的保险费，不纳入本次评估范围。

重庆皇庭珠宝广场有限公司于2014年购买一辆型号为“ZNZ6442V1R4”东风牌汽车，2014年经重庆皇庭珠宝广场有限公司管理层批准将该车捐赠，截止至评估基准日该项资产未做账务处理，本次评估为0。

（十一）对于投资性房地产，本次评估是基于购买方假设，即该项资产的市场价值为80,586.15万元，同时计提递延所得税负债7,089.90万元，对投资性房地产评估增减值可能产生的所得税外，未考虑其他可能产生的税赋，相关当事人若对投资性房地产单独进行转让，需另行考虑所涉及的土地增值税、附加税等税赋问题，并按照国家有关规定处理，提请报告使用人注意。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者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。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号
电 话：021-63391088（总机）
传 真：021-63391116 邮编：200002

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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专业人员不承担责任；

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；

3、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）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2018年10月31日至2019年10月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用人应重新委托评估。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年12月07日



银信资产评估有限公司
地 址： 上海市九江路69号
电 话： 021-63391088（总机）
传 真： 021-63391116 邮编： 200002

十五、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师： 丁晓宇

资产评估师： 邱越

2018年12月07日