

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理
有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司
51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

重坤元评[2026]067 号
(共 1 册, 第 1 册)

重庆坤元资产评估有限公司

二〇二六年三月十八日



目 录

声明 1

资产评估报告摘要 2

资产评估报告 5

 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况..5

 二、评估目的 10

 三、评估对象和评估范围 10

 四、价值类型 11

 五、评估基准日 12

 六、评估依据 12

 七、评估方法 15

 八、评估程序实施过程 and 情况 16

 九、评估假设 18

 十、评估结论 20

 十一、特别事项说明 21

 十二、资产评估报告的使用限制说明 23

 十三、资产评估报告日 24

资产评估报告附件 26

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。



**重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理
有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司
51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展
有限公司股东全部权益价值评估项目**

资产评估报告摘要

重坤元评[2026]067 号

重庆坤元资产评估有限公司接受重庆渝开发股份有限公司和重庆恒诚融智投资管理有限公司的共同委托，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，对重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益在 2026 年 2 月 12 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：重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权，需要对涉及重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其账面值已经审计。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2026 年 2 月 12 日。

六、评估方法：资产基础法。

七、评估结论：

经资产基础法评估，重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益价值评估值为 41,368.74 万元，较公司股东权益账面价值 41,609.74 万元，评估减值 241.00



万元，减值率 0.58%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
2 非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
3 资产总计	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
4 流动负债	2,809.87	2,809.87	0.00	0.00
5 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
6 负债合计	2,809.87	2,809.87	0.00	0.00
7 净资产（所有者权益）	41,609.74	41,368.74	-241.00	-0.58

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

即重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为 41,368.74 万元（大写：人民币肆亿壹仟叁佰陆拾捌万柒仟肆佰元整）。

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。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

（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就地持续使用，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，未考虑委估资产可能存在的尚未支付完的债项，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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估基准日存在的法律、经济等未决事项
无。



（四）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（五）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。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《专项审计报告》，评估专业人员引用审计报告过程中未对财务数据进行调整。该报告主要内容如下：

（1）审计机构名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

（2）审计报告编号：天职业字[2026]13244 号

（3）审计报告出具日期：2026 年 3 月 12 日

（4）审计报告结论：我们审计了重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛置业”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2026 年 2 月 12 日的资产负债表，2025 年 1-12 月、2026 年 1-2 月的利润表。并反映了截止基准日的财务状况审计结果、会计期间损益情况的审计结果。

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

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

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，本评估报告使用的有效期限为 1 年，自评估基准日 2026 年 2 月 12 日起，至 2027 年 2 月 11 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。



重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理
有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司
51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展
有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

重坤元评[2026]067 号

重庆渝开发股份有限公司、重庆恒诚融智投资管理有限公司：

重庆坤元资产评估有限公司接受双方公司共同的委托，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，对重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益在 2026 年 2 月 12 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人一概况

企业名称：重庆渝开发股份有限公司（以下简称“渝开发”）

注册地址：重庆市南岸区江南大道 2 号 1 栋 2 单元 52-1

法定代表人：陈业

注册资本：84,377.0965 万元整

企业类型：股份有限公司（上市、国有控股）

成立日期：1992 年 9 月 8 日

经营范围：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：房屋销售及租赁，房地产信息咨询，从事建筑相关业务（取得行政许可后，在行政许可核定范围内承接业务），场地租赁，受重庆市城市建设投资公



司委托实施土地整治，代办拆迁，展览场馆经营管理，承办展览会（不含对外经济技术交流会），场地租赁，停车服务，酒店管理及咨询服务，销售酒店设备及酒店用品。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（二）委托人二概况

企业名称：重庆恒诚融智投资管理有限公司（以下简称“恒诚融智”）

注册地址：重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦第 27-28 层

法定代表人：张家华

注册资本：400,000 万元整

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2002 年 01 月 28 日

营业期限：2002 年 01 月 28 日至长期

经营范围：许可项目：医疗服务；投资管理；以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务，不得从事支付结算、个人理财服务）一般项目：健康咨询服务（不含诊疗服务）；企业管理；企业管理咨询；非居住房地产租赁；房地产经纪；企业总部管理；土地使用权租赁；商业综合体管理服务；物业管理；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑工程机械与设备租赁；供应链管理服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；贸易经纪；市场营销策划；项目策划与公关服务；会议及展览服务；房地产咨询；工程管理服务；市场调查（不含涉外调查）；企业形象策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息技术咨询服务；数字创意产品展览展示服务；医院管理；护理机构服务（不含医疗服务）；养老服务，养老项目的研发、策划及管理，组织养老项目的建设及养老院的经营管理，房地产开发（按资质证书核定项目承接业务）。（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）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）被评估单位概况



本次被评估单位为重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛置业”或“公司”），其基本信息如下：

1.工商登记情况

企业名称：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

统一社会信用代码：91500108MAD8XB3QXR

法定代表人：肖雪枫

注册资本：20,000 万元人民币

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立时间：2023 年 12 月 29 日

营业期限：2023 年 12 月 29 日至长期

注册地址：重庆市南岸区铜建村 509 号附 31-33 号（自主承诺）

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

2.历史沿革及股权变更情况

2023 年 12 月 29 日，重庆恒诚融智投资管理有限公司（更名前公司名称为“重庆颐天康养产业发展有限公司”）签署《重庆黄葛晚渡置业发展有限公司章程》，注册成立了重庆黄葛晚渡置业发展有限公司，注册资本为 20,000.00 万元。

序号	股东名称/姓名	认缴出资额(万元)	出资方式	出资时间	持股比例
1	重庆颐天康养产业发展有限公司	5,000.00	货币	2024 年 6 月前	100.00%
2	重庆颐天康养产业发展有限公司	15,000.00	货币	2025 年 12 月前	
合计		20,000.00			100.00%

截至 2025 年 12 月 31 日止，重庆黄葛晚渡置业发展有限公司已收到其股东缴纳的注册资本合计人民币 1,000.00 万元，均为股东重庆恒诚融智投资管理有限公司以货币出资 1,000.00 万元。

2026 年 1 月 22 日，重庆恒诚融智投资管理有限公司召开董事会，会议通过将黄葛渡项目一期土地按照评估价格 40,620.33 万元作价出资划转至重庆黄葛晚渡置

业发展有限公司，并于 2026 年 2 月 5 日完成了重庆黄葛晚渡置业发展有限公司章程变更，变更后，重庆黄葛晚渡置业发展有限公司的出资方式、出资额和出资日期如下：

序号	股东的名称	出资方式	认缴出资额（万元）	实际出资额	持股比例	出资日期
1	重庆恒诚融智投资管理有限公司	货币	1,000	1,000	2%	2026 年 12 月 31 日前
2	重庆恒诚融智投资管理有限公司	实物	19,000	19,000	98%	2026 年 12 月 31 日前

截至评估基准日，重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权结构如下所示：

序号	股东名称/姓名	出资方式	认缴出资额（万元）	实缴出资额（万元）	持股比例
1	重庆恒诚融智投资管理有限公司	货币	1,000	1,000	2%
2	重庆恒诚融智投资管理有限公司	实物	19,000	19,000	98%
合计			20,000.00	20,000.00	100.00%

3. 公司主要资产概况

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司主要资产为货币资金、存货和其他流动资产，概况如下：

（1）货币资金：账面价值为 904.12 万元，全部为银行存款。

（2）存货：开发成本账面余额 40,000.41 万元，未计提跌价准备，账面价值 40,000.41 万元。

存货为重庆黄葛晚渡置业发展有限公司拟开发的位于重庆市南岸区南坪组团 D 分区的“江湾一期”项目，项目土地总面积为 19088.5 平方米，规划建筑总面积为 111213.45 平方米（其中商业 4330.79 平方米，住宅 66701.51 平方米）。该项目一期已取得《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》，截至评估基准日开始进行桩基工程。

（3）其他流动资产：账面价值为 3,515.07 万元，主要为黄葛渡项目增值税进项税额。

4. 公司主营业务概况

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司为房地产开发项目公司，主要从事房地产开发业务。



5.公司组织结构、人力资源及对外投资

（1）组织结构图、人力资源

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司目前由恒诚融智代为管理，无在编人员。

（2）对外投资

无。

6.财务状况表及经营成果

历史年度财务状况表

金额单位：万元

项目名称	2025 年 12 月 31 日	2026 年 2 月 12 日
流动资产	2,209.94	44,419.61
其中：货币资金	315.58	904.12
存货	1,756.09	40,000.41
其他流动资产	138.27	3,515.07
非流动资产	0.00	0.00
资产总计	2,209.94	44,419.61
流动负债	1,209.22	2,809.87
非流动负债	0.00	0.00
负债总计	1,209.22	2,809.87
所有者权益（或股东权益）合计	1,000.72	41,609.74

注：企业 2023 年至 2024 年未发生经济事项，故无财务数据。

历史年度经营成果表

金额单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年 1 月 1 日-2 月 12 日
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	0.00
税金及附加	0.00	11.30
销售费用	0.00	0.00
管理费用	0.47	0.00
研发费用	0.00	0.00
财务费用	-1.23	0.01
加：其他收益	0.00	0.00

项目名称	2025 年	2026 年 1 月 1 日-2 月 12 日
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润	0.76	-11.32
加：营业外收入	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00
三、利润总额	0.76	-11.32
减：所得税费用	0.04	0.00
四、净利润	0.72	-11.32

注：企业 2023 年至 2024 年未发生经济事项，故无财务数据。

上表中列示的财务数据，其中 2025 年 12 月 31 日、2026 年 2 月 12 日数据业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具专项审计报告（天职业字[2026]13244 号）。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本资产评估报告除供委托人使用外，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

（三）委托人和被评估单位的关系

本次评估，委托人 2（即重庆恒诚融智投资管理有限公司）持有被评估单位（即重庆黄葛晚渡置业发展有限公司）100%股权，委托人 1（即重庆渝开发股份有限公司）拟收购委托人 2 持有的被评估单位 51%的股权；委托人 1 与委托人 2 分别为重庆市城市建设投资(集团)有限公司的控股子公司和全资子公司。

二、评估目的

重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权，需要对涉及重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述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

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其账面值已经审计，其中总资产账面价值 44,419.61 万元，总负债账面价值 2,809.87 万元，所有者权益账面价值 41,609.74 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

金额单位：万元

项 目		账面价值
1	流动资产	44,419.61
2	其中：货币资金	904.12
3	存货	40,000.41
4	其他流动资产	3,515.07
5	非流动资产	0.00
6	资产总计	44,419.61
7	流动负债	2,809.87
8	非流动负债	0.00
9	负债合计	2,809.87
10	净资产（所有者权益）	41,609.74

具体范围详见经重庆黄葛晚渡置业发展有限公司申报并签章确认的资产评估申报表。

1.委托人和被评估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，且业经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具天职业字[2026]13244 号专项审计报告。

2.企业申报的表外资产的情况

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 2026 年 2 月 12 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法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1.《委托评估函》；
- 2.《关于发起收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目立项的请示》及签报单。

（二）法律法规依据

- 3.《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）；
- 4.《中华人民共和国公司法》（2023 年 12 月 29 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过）；
- 5.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
- 6.《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 7.《中华人民共和国企业所得税法》（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第二次修正）；
- 8.《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修订）；
- 9.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修订）；
- 10.《中华人民共和国增值税法》（2024 年 12 月 25 日第十四届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议通过，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；



- 11.《中华人民共和国增值税法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 826 号，自 2026 年 1 月 1 日起施行）；
- 12.《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号，2020 年 12 月 11 日国务院令第 732 号修订）；
- 13.《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）；
- 14.《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第 14 号令）；
- 15.《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 378 号，国务院令第 588 号、第 709 号修订）；
- 16.《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）；
- 17.《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）；《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）；
- 18.《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
- 19.重庆市国有资产监督管理委员会《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；
- 20.《关于进一步规范企业国有资产交易监督管理的通知》（渝府办发[2017]19 号）；
- 21.《重庆市国有资产监督管理委员会关于贯彻企业国有资产交易监督管理办法有关问题的通知》（渝国资〔2018〕9 号）；
22. 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38 号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
- 11.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 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）。

（四）资产权属依据

- 1.公司章程、营业执照、资质证书；
- 2.不动产权证；
- 3.建设用地规划许可证、建筑工程规划许可证；
- 4.其他权属文件。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位提供的《资产评估申报表》；
- 2.被评估单位提供的《黄葛渡(江湾)一期项目可行性研究报告》；
- 3.被评估单位提供的代建代销方——成都龙湖龙智造工程建设管理有限公司《黄葛渡（江湾）一期项目产品定位报告》；
- 4.被评估单位提供的财务报表、有关协议、合同、发票等财务资料；
- 5.评估专业人员通过 WIND、同花顺查询获得的数据；
- 6.国家、行业有关部门发布的报告、统计资料及价格信息资料；
- 7.评估基准日银行贷款市场报价利率（LPR）及外汇汇率；
- 8.评估专业人员现场勘察、市场调查收集的相关资料；
- 9.与此次资产评估有关的其他资料。



七、评估方法

（一）评估方法简介

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。

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

被评估单位为房地产开发项目公司，项目公司目前仅处于初期基础工程阶段，且后续能否拿地也存在较大不确定性，公司的未来收益及风险不能合理量化，因此不适用收益法评估。公开市场缺少类似股权交易案例，A 股市场虽有房地产开发上市公司，但在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、成长性、经营风险、财务风险等方面均与公司相差较大，因此不适用市场法评估。被评估单位提供了基准日资产负债清单，可以采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估选用资产基础法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

本企业价值评估中的成本法又称资产基础法，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

流动资产包括货币资金、存货、其他流动资产；负债包括其他应付款。



(1) 货币资金：为银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

(2) 存货

存货为重庆黄葛晚渡置业发展有限公司拟开发的位于重庆市南岸区南坪组团 D 分区的“江湾一期”项目，项目土地总面积为 19088.5 平方米，规划建筑总面积为 111213.45 平方米（其中商业 4330.79 平方米，住宅 66701.51 平方米）。该项目一期已取得《建设用地规划许可证》及《建设工程规划许可证》，截至评估基准日，开始进行桩基工程。

评估基准日对已动工已取得土地使用权的建设项目，考虑到项目已独立取得当地规划部门审定的规划建设指标，项目持续开发，同时周边开发项目较多，可比性较强，具备选用假设开发法的条件，采用假设开发法进行评估。评估方法如下：

开发成本评估值 = 续建完成后的产品销售价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 税金及附加 - 应补（退）土增税 - 应扣除利息 - 应扣除利润 - 企业所得税

(3) 其他流动资产：其他流动资产主要为黄葛渡项目一期增值税进项税额。评估专业人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，并以核实后账面值作为评估值。

(4) 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。

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，按照与委托人签订的资产评估委托合同约定的事项，重庆坤元资产评估有限公司业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，按被评估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) 重庆坤元资产评估有限公司于 2026 年 2 月接受委托人的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，重庆坤元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，确定评估专业人员，组成资产评估现场工作小组。

(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、主要资产市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

2.现场清查阶段

(1) 评估对象真实性和合法性的查证

根据委托人及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估专业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，审核银行对账单及函证等方式进行调查。

对房地产开发企业的存货，评估专业人员查阅土地使用权出让合同、相关协议、产权证明等，以确定资产的真实性和真实性；对存货中的前期费用，查阅了相关的合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

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

(2) 资产实际状态的调查

对存货中的开发项目，通过现场勘查，了解具体项目构成、开工时间、预计



工期、工程进展状况、工程各项支出等情况。

（3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，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、会计账簿以及相关合同等资料。

3.选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估专业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

依据重庆坤元资产评估有限公司评估专业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

按照重庆坤元资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按重庆坤元资产评估有限公司规定程序进行复核后，由项目组完成并提交报告。

（3）工作底稿的整理归档

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）其他评估假设：

1.假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、可行性研究报告、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。产权持有人初步制定的各项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题（即坏账情况）。

2.本次资产评估结论计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，因项目尚未建成，以相关建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、经济技术指标书等批准面积为准。

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

4.本次资产评估结论计算过程中涉及的项目建设规划安排以及价格标准，均系基于评估基准日的市场状况做出，若基准日后由于宏观政策以及其他原因引致的市场状况发生变化而使产权持有人随之做出经营策略和计划的调整，本次资产评估结论不成立。

5.本次预测采用的项目目标动态成本及后续工程支出为评估人员参考公开渠道能够查询的信息，参考企业提供的可研《黄葛渡(江湾)一期项目可行性研究报告》预计，评估人员抽取企业已经签订的主要工程合同进行分析，用以验证成本和支出的合理性。但项目实际结算金额与企业预估工程成本可能存在差异，最终应以



实际结算金额对评估结论进行调整。本次预测假设未来的建设成本均能按企业预计取得相应的增值税专用发票。

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

7.未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

8.假设产权持有人提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

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

10.无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。

评估专业人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

截至评估基准日，重庆黄葛晚渡置业发展有限公司总资产账面价值 44,419.61 万元，总负债账面价值 2,809.87 万元，净资产账面价值 41,609.74 万元。采用资产基础法评估后的总资产评估值为 44,178.61 万元，负债评估值为 2,809.87 万元，净资产评估值为 41,368.74 万元，评估减值 241.00 万元，减值率 0.58%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：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	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
2	非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00



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%
3 资产总计	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
4 流动负债	2,809.87	2,809.87	0.00	0.00
5 非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
6 负债合计	2,809.87	2,809.87	0.00	0.00
7 净资产（所有者权益）	41,609.74	41,368.74	-241.00	-0.58

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

即重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益评估值为41,368.74 万元（大写：人民币肆亿壹仟叁佰陆拾捌万柒仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估专业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市场价值，未对资产评估增减值作任何纳税调整准备。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）在资产评估结果有效使用期内，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）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（六）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘引自天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《专项审计报告》，评估专业人员引用审计报告过程中未对财务数据进行调整。该报告主要内容如下：



(1) 审计机构名称：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

(2) 审计报告编号：天职业字[2026]13244 号

(3) 审计报告出具日期：2026 年 2 月 12 日

(4) 审计报告结论：我们审计了重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛置业”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日、2026 年 2 月 12 日的资产负债表，2025 年 1-12 月、2026 年 1-2 月的利润表。并反映了截止基准日的财务状况审计结果、会计期间损益情况的审计结果。

(七) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(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) 评估资料不完整的情形

无。

(十) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

无。

(十一) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

(十二) 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。

(十三) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十四) 其他事项

1、江湾项目一期的土地使用权为公司股东—重庆恒诚融智投资管理有限公司以增资的方式投入。截止评估基准日《建设用地规划许可证》、《建设工程规



划许可证》尚未办理权利人变更手续，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

2、截至评估基准日，被评估单位名下无交纳社保的职工及公司专属办公场地。经恒诚融智相关人员介绍，由恒诚融智无偿提供人员、办公设备和办公场所供被评估单位经营使用。本次评估未考虑前述事项限制对评估结论的影响。

3、截至评估基准日，江湾一期项目存在部分工程合同为重庆恒诚融智投资管理有限公司签订。据重庆恒诚融智投资管理有限公司介绍后续将变更合同主体至被评估单位。本次评估未考虑合同主体变更事项对评估结论的影响。

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。

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

（五）本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约定除外。

（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，资产评估结果使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日 2026 年 2 月 12 日至 2027 年 2 月 11 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（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。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 2026 年 3 月 18 日。

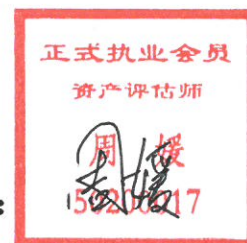


(本页无正文)

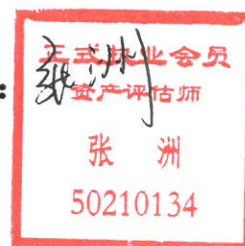
重庆坤元资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇二六年三月十八日



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、被评估单位审计报告（复印件）
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照副本（复印件）
- 四、委托人和被评估单位承诺函
- 五、评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）
- 八、资产评估机构法人营业执照副本（复印件）
- 九、签字资产评估师资格证明文件（复印件）
- 十、资产评估委托合同（复印件）
- 十一、资产评估汇总表及明细表



委托评估函

重庆坤元资产评估有限公司：

因重庆恒诚融智投资管理有限公司拟将持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权受让至重庆渝开发股份有限公司，特委托贵公司对重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估。

评估基准日：本次评估基准日为 2026 年 2 月 12 日。

对于本次委托评估，我公司郑重承诺：截止评估基准日，纳入评估范围的评估对象权属明确，出具的证明等资料真实、合法、有效，我单位对所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

委托人（印章）：重庆恒诚融智投资管理有限公司





请示事项审批

日期 2026-01-07 编号 ykf-qs-2026120

主要领导	罗异		
协助部门分管领导	聂涛、李星一、苏琦		
协助部门中干	马华婷、郑强、李强盛、向宗绪、熊成英、衣振威		
请示标题	关于发起收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目立项的请示		
请示事项	尊敬的各位领导： 为落实公司战略发展规划，填补在主城核心区高端地产品牌空白，提升品牌价值与市场竞争力，现拟发起收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛晚渡公司”）股权项目立项工作，特向各位领导请示审批。 一、项目核心情况概述 黄葛晚渡公司为国有独资企业，核心资产为黄葛晚渡项目。该项目位于重庆长江大桥南桥头，占地面积约 225 亩，区位优势突出、开发价值显著，目前已启动一期建设（规划建设 371 套高品质第四代住宅，总建筑面积超 11 万平方米，龙湖代建代销）。本次交易拟通过股权收购方式，由我司收购黄葛晚渡公司部分股权，与重庆恒诚融智投资管理有限公司共同持股运营。 二、项目立项核心依据 项目可行性充分：项目预计总投资约 13 亿元，总货值约 14 亿元，基准收益率符合要求，经济可行性较强。 战略价值显著：一是填补我司主城核心区高端地产品牌空白，优化产品结构；二是通过与龙湖合作，学习高端项目设计、运营、服务经验，提升全产业链能力。 三、后续推进计划 本次立项所需《收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目投资建议书》已编制完成（详见附件），涵盖项目基本情况、交易结构、运营管理、预期效益、退出方案等全维度内容，为项目推进提供充分依据。 若本次立项经各位领导审批通过，后续将正式发起集团层面审批，并稳步推进股权评估、交易谈判等后续工作。 附件：《收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目投资建议书》 妥否，请各位领导审批。		
附件	附件：收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目投资建议书.doc(884KB)		
经办部门	战略发展部	经办人	陈奕静
主要领导意见	【同意】 [党委副书记、总经理 罗异 2026-01-10 15:00]		
分管领导意见	【同意】 [党委委员、常务副总经理 聂涛 2026-01-07 16:44] [党委委员、常务副总经理 聂涛 2026-01-08 15:16] 【同意】 [党委委员、副总经理、总法律顾问 苏琦 2026-01-08 15:56] 【同意】 [党委委员、财务总监、董事会秘书 李星一 2026-01-09 23:20]		



部门中干意见	【同意】 已按照集团战企部意见进行调整，该程序为投资管理办法新增立项备案流程，经论证，满足相关条件建议启动该股权论证相关工作。 [战略发展部部长 牟怡 2026-01-07 16:10] 【同意】 [开发管理部部长兼公司副总工程师、朗福公司董事长、捷兴公司董事长 郑强 2026-01-07 20:42] 【已阅】 [法务审计部部长 衣振威 2026-01-07 21:49] 【同意】 [工程管理部（安全维稳环保部）部长 李强盛 2026-01-08 09:05] 【同意】 [法务审计部部长 衣振威 2026-01-08 10:04] 【同意】 [财务部副部长 熊成英 2026-01-08 10:57] 【已阅】 [合同预算部部长 马华婷 2026-01-08 11:55] 【同意】 [合同预算部部长 马华婷 2026-01-08 14:43] 【同意】 [财务部副部长 向宗绪 2026-01-08 15:16]
---------------	--



重庆市城市建设投资（集团）有限公司签报单

	缓急 正常 密级 普通
董事长批示：	总经理批示：
分管领导意见： 同意 陈业 2026-01-15 同意立项。 闫学军 2026-01-15	部门会签： 同意 罗异 2026-01-12 同意。 袁钢 2026-01-13 拟同意。 王法成 2026-01-13 无意见 胡睿 2026-01-13 拟同意。 刘发顺 2026-01-13 建议同意立项，呈请领导审批。 徐可人 2026-01-13 无相关意见，请尽快在一季度内完成股权收购相关事项。 江一依 2026-01-13
	法律事务部：
拟稿单位	渝开发公司/战略发展部 拟稿 陈奕静 2026-01-12 核稿 罗异 2026-01-12
标题	关于收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目立项的签报
主要内容	本签报核心是申请收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目立项，通过阐述项目基本情况、背景及必要性、交易结构、运营管理方案、预期效益和退出路径，说明项目符合公司战略发展方向，具备显著投资价值，恳请集团相关部门会签及领导审批。
正文	关于收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目立项的签报
附件	附件：收购重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股权项目投资建议书

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司
专项审计报告
天职业字[2026]13244 号

目 录

专 项 审 计 报 告	1
2025 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 日财务报表	4
2025 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 日财务报表附注	10



重庆渝开发股份有限公司、重庆恒诚融智投资管理有限公司：

一、审计意见

我们审计了重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛晚渡公司”或“公司”）财务报表，包括 2026 年 2 月 12 日、2025 年 12 月 31 日的资产负债表，2026 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 日、2025 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了黄葛晚渡公司 2026 年 2 月 12 日、2025 年 12 月 31 日的财务状况以及 2026 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 日、2025 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师独立性准则以及中国注册会计师职业道德守则，我们独立于黄葛晚渡公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他事项——对审计报告的编制基础及发送对象、使用的限制

我们的报告仅供重庆渝开发股份有限公司、重庆恒诚融智投资管理有限公司本次对黄葛晚渡公司增资所需参考使用，而不应发送至除重庆渝开发股份有限公司、重庆恒诚融智投资管理有限公司以外的其他方或为其使用。

四、管理层和治理层对财务报表的责任

黄葛晚渡公司管理层（以下简称“管理层”）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估黄葛晚渡公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算黄葛晚渡公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督黄葛晚渡公司的财务报告过程。



五、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对黄葛晚渡公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致黄葛晚渡公司不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



[此页无正文]



中国注册会计师：



中国注册会计师：





资产负债表

编制单位：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

单位：元

	行次	2026年2月12日	2025年12月31日	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	9,041,226.57	3,155,808.22	七、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10			
预付款项	11			
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15			
其他应收款	16			
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19	400,004,144.32	17,560,865.07	七、（二）
其中：原材料	20			
库存商品（产成品）	21			
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	35,150,689.53	1,382,704.93	七、（三）
流动资产合计	28	444,196,060.42	22,099,378.22	
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35			
长期股权投资	36			
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38			
投资性房地产	39			
固定资产	40			
其中：固定资产原价	41			
累计折旧	42			
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47			
无形资产	48			
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51			
递延所得税资产	52			
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资产总计	77	444,196,060.42	22,099,378.22	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]





资产负债表（续）

编制单位：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

单位：元

项目	行次	2026年2月12日	2025年12月31日	附注编号
流动资产：	78	——	——	
短期借款	79			
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85			
应付账款	86			
预收款项	87			
合同负债	88			
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94			
其中：应付工资	95			
应付福利费	96			
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98		379.36	七、（四）
其中：应交税金	99		379.36	七、（四）
其他应付款	100	28,098,706.21	12,091,791.05	七、（五）
其中：应付股利	101			
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105			
其他流动负债	106			
流动负债合计	107	28,098,706.21	12,092,170.41	
非流动负债：	108	——	——	
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110			
应付债券	111			
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116			
长期应付款	117			
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119			
递延收益	120			
递延所得税负债	121			
其他非流动负债	122			
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124			
负 债 合 计	125	28,098,706.21	12,092,170.41	
所有者权益（或股东权益）：	126	——	——	
实收资本（或股本）	127	200,000,000.00	10,000,000.00	七、（六）
国家资本	128			
国有法人资本	129	200,000,000.00	10,000,000.00	七、（六）
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	200,000,000.00	10,000,000.00	七、（六）
其他权益工具	135			
其中：优先股	136			
永续债	137			
资本公积	138	216,203,300.00		七、（七）
减：库存股	139			
其他综合收益	140			
其中：外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	720.78	720.78	七、（八）
其中：法定公积金	144	720.78	720.78	七、（八）
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	-106,666.57	6,487.03	七、（九）
	151			
	152			
所有者权益（或股东权益）合计	153	416,097,354.21	10,007,207.81	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	444,196,060.42	22,099,378.22	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]





利润表

金额单位：元

编制单位：重庆葛晚渡置业发展有限公司

项目	行次	2026年1月1日-2026年2月12日	2025年度	附注编号
一、营业总收入	1			
其中：营业收入	2			
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	113,153.60	-7,587.17	
其中：营业成本	8			
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	113,019.65		七、（十）
销售费用	22			
管理费用	23		4,716.98	七、（十一）
研发费用	24			
财务费用	25	133.95	-12,304.15	七、（十二）
其中：利息费用	26			
利息收入	27		12,440.12	七、（十二）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28			
其他	29			
加：其他收益	30			
投资收益（损失以“-”号填列）	31			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37			
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-113,153.60	7,587.17	
加：营业外收入	41			
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-113,153.60	7,587.17	
减：所得税费用	45		379.36	七、（十三）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-113,153.60	7,207.81	
持续经营净利润	47	-113,153.60	7,207.81	
终止经营净利润	48			
六、其他综合收益的税后净额	49			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50			
1.重新计量设定受益计划变动额	51			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	52			
3.其他权益工具投资公允价值变动	53			
4.企业自身信用风险公允价值变动	54			
△5.不能转损益的保险合同金融变动	55			
6.其他	56			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	58			
2.其他债权投资公允价值变动	59			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	60			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62			
6.其他债权投资信用减值准备	63			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64			
8.外币财务报表折算差额	65			
△9.可转损益的保险合同金融变动	66			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	67			
11.其他	68			
七、综合收益总额	69	-113,153.60	7,207.81	
八、每股收益：	70			
基本每股收益	71			
稀释每股收益	72			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

Handwritten signature of the Chief Accountant.

会计机构负责人：





现金流量表

编制单位：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

金额单位：元

项目	行次	2026年1月1日-2026年2月12日	2025年度	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	——	——	
销售商品、提供劳务收到的现金	2			
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	10,043,262.03	7,617,917.17	
经营活动现金流入小计	18	10,043,262.03	7,617,917.17	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	4,044,310.72	14,455,718.61	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29			
支付的各项税费	30	113,399.01	6,254.37	
支付其他与经营活动有关的现金	31	133.95	135.97	
经营活动现金流出小计	32	4,157,843.68	14,462,108.95	
经营活动产生的现金流量净额	33	5,885,418.35	-6,844,191.78	七、（十四）
二、投资活动产生的现金流量：	34	——	——	
收回投资收到的现金	35			
取得投资收益收到的现金	36			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38			
收到其他与投资活动有关的现金	39			
投资活动现金流入小计	40			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41			
投资支付的现金	42			
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45			
投资活动现金流出小计	46			
投资活动产生的现金流量净额	47			
三、筹资活动产生的现金流量：	48	——	——	
吸收投资收到的现金	49		10,000,000.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款所收到的现金	51			
收到其他与筹资活动有关的现金	52			
筹资活动现金流入小计	53		10,000,000.00	
偿还债务所支付的现金	54			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55			
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57			
筹资活动现金流出小计	58			
筹资活动产生的现金流量净额	59		10,000,000.00	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	5,885,418.35	3,155,808.22	七、（十四）
加：期初现金及现金等价物余额	62	3,155,808.22		七、（十四）
六、期末现金及现金等价物余额	63	9,041,226.57	3,155,808.22	七、（十四）

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



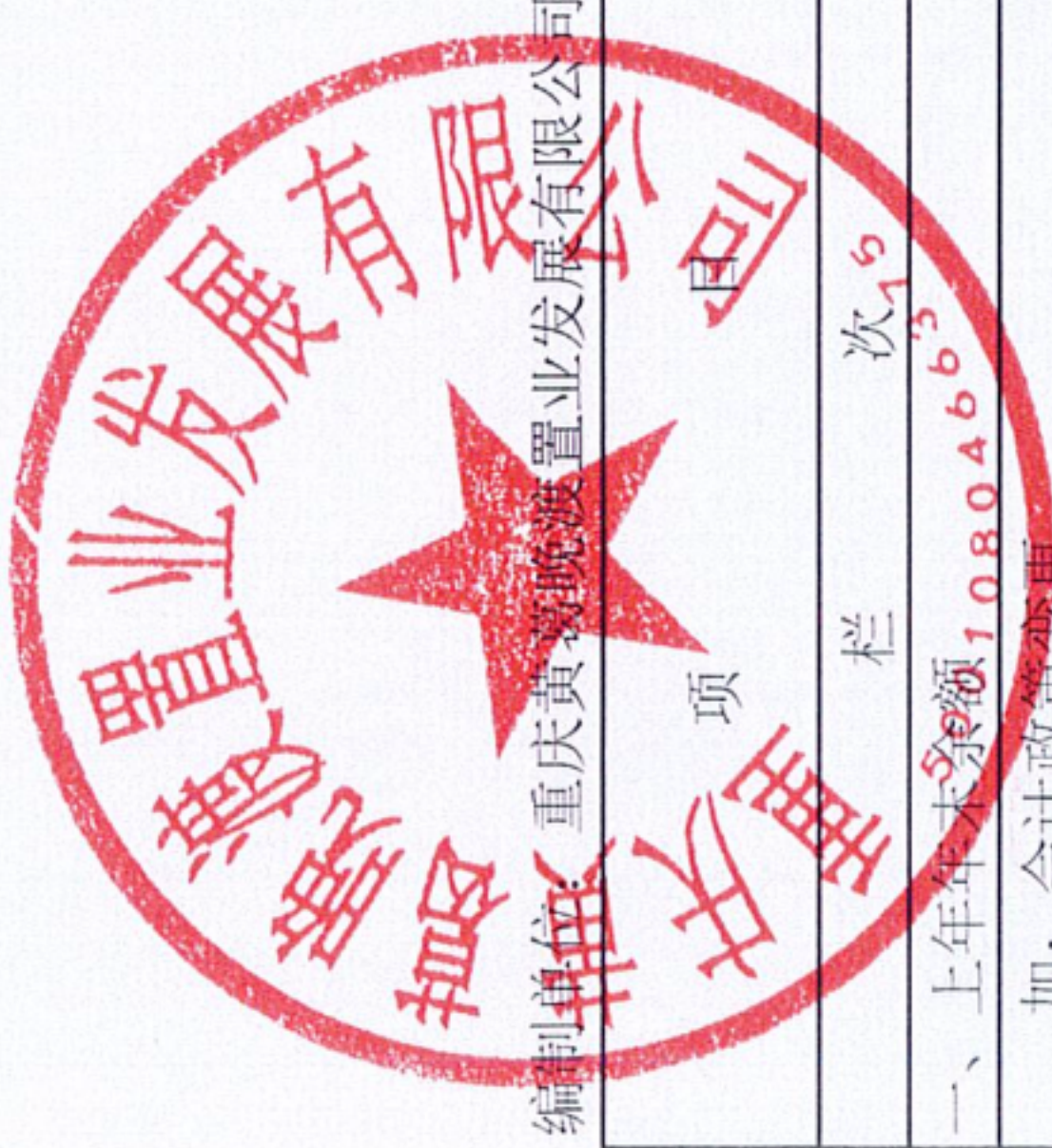
主管会计工作负责人：

[Handwritten signature]

会计机构负责人：

[Handwritten signature]





所有者权益变动表

项 目		行次	2026年1月1日-2026年2月12日										所有者权益合计	
			实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额		1	10,000,000.00	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
加: 会计政策变更		2									720.78		6,487.03	10,007,207.81
前期差错更正		3												
其他		4												
二、本年初余额		5	10,000,000.00								720.78		6,487.03	10,007,207.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		6	190,000,000.00				216,203,300.00						-113,153.60	406,090,146.40
（一）综合收益总额		7											-113,153.60	-113,153.60
（二）所有者投入和减少资本		8	190,000,000.00				216,203,300.00							406,203,300.00
1.所有者投入的普通股		9	190,000,000.00				216,203,300.00							406,203,300.00
2.其他权益工具持有者投入资本		10												
3.股份支付计入所有者权益的金额		11												
4.其他		12												
（三）专项储备提取和使用		13												
1.提取专项储备		14												
2.使用专项储备		15												
（四）利润分配		16												
1.提取盈余公积		17												
其中：法定公积金		18												
任意公积金		19												
#储备基金		20												
#企业发展基金		21												
#利润归还投资		22												
△2.提取一般风险准备		23												
3.对所有者（或股东）的分配		24												
4.其他		25												
（五）所有者权益内部结转		26												
1.资本公积转增资本（或股本）		27												
2.盈余公积转增资本（或股本）		28												
3.弥补亏损		29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益		30												
5.其他综合收益结转留存收益		31												
6.其他		32												
四、本年年末余额		33	200,000,000.00				216,203,300.00				720.78		-106,666.57	416,097,354.21

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）

项 目		行次	2025年度													未分配利润		所有者权益合计	
			实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备							
				优先股	永续债	其他													
一、上年年末余额		1	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24					
二、本年年增/减		2																	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		3																	
（一）综合收益总额		4																	
（二）所有者投入和减少资本		5																	
1.所有者投入的普通股		6	10,000,000.00								720.78		6,487.03	10,007,207.81					
2.其他权益工具持有者投入资本		7											7,207.81	7,207.81					
3.股份支付计入所有者权益的金额		8																	
4.其他		9																	
（三）专项储备提取和使用		10																	
1.提取专项储备		11																	
2.使用专项储备		12																	
（四）利润分配		13																	
1.提取盈余公积		14									720.78		-720.78						
其中：法定公积金		15									720.78		-720.78						
任意公积金		16									720.78		-720.78						
#储备基金		17																	
#企业发展基金		18																	
#利润归还投资		19																	
△2.提取一般风险准备		20																	
3.对所有者（或股东）的分配		21																	
4.其他		22																	
（五）所有者权益内部结转		23																	
1.资本公积转增资本（或股本）		24																	
2.盈余公积转增资本（或股本）		25																	
3.弥补亏损		26																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益		27																	
5.其他综合收益结转留存收益		28																	
6.其他		29																	
四、本年年末余额		30	10,000,000.00								720.78		6,487.03	10,007,207.81					

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

2025 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 日财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）历史沿革、注册地、组织形式和总部地址

重庆黄葛晚渡置业发展有限公司（以下简称“黄葛晚渡公司”或“公司”）成立于 2023 年 12 月 29 日，投资方为重庆恒诚融智投资管理有限公司，持股比例 100%。统一社会信用代码为 91500108MAD8XB3QXR，注册资本为 20,000.00 万元人民币。法定代表人：肖雪枫，注册地址：重庆市南岸区铜建村 509 号附 31-33 号。

（二）业务性质和主要经营活动

公司所属行业为：房地产业。营业执照的经营范围内：许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：住房租赁；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）母公司及最终控制方

公司的母公司为重庆恒诚融智投资管理有限公司，最终控制方为重庆市城市建设投资（集团）有限公司。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

（二）持续经营

公司自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

三、遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部最新颁布的《企业会计准则》的要求，



真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

（二）记账本位币

公司采用人民币作为记账本位币。

（三）记账基础和计价原则

公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（四）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（五）金融工具

1、金融资产

（1）金融资产分类、确认依据和计量方法

公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流特征，将金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产：①管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；以摊余成本进行后续计量。除被指定为被套期项目的，按照实际利率法摊销初始金额与到期金额之间的差额，其摊销、减值、汇兑损益以及终止确认时产生的利得或损失，计入当期损益。

公司将同时符合下列条件的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：①管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标。②该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。除被指定为被套期项目的，此类金融资产，除信用减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的该金融资产利息之外，所产生的其他利得或损失，均计入其他综合收益；金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转



出，计入当期损益。

公司按照实际利率法确认利息收入。利息收入根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定，但下列情况除外：①对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。②对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。

公司将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经作出，不得撤销。公司指定的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，按照公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；除了获得股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。当其终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

除上述分类为以摊余成本计量的金融资产和分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，公司将其分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此类金融资产按照公允价值进行初始计量，相关交易费用直接计入当期损益。此类金融资产的利得或损失，计入当期损益。

公司在非同一控制下的企业合并中确认的或有对价构成金融资产的，该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

（2）金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值，与因转移而收到的对价及原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价及应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和，与分摊的前述账面金额的差额计入当期损益。

2、金融负债

（1）金融负债分类、确认依据和计量方法

公司的金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。



以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。②不符合终止确认条件的金融资产转移或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。③不属于以上①或②情形的财务担保合同，以及不属于以上①情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

公司将在非同一控制下的企业合并中作为购买方确认的或有对价形成金融负债的，按照以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（2）金融负债终止确认条件

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，终止确认该金融负债或义务已解除的部分。公司与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。公司对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

3、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以主要市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，不存在主要市场的，以最有利市场的价格计量金融资产和金融负债的公允价值，并且采用当时适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。公允价值计量所使用的输入值分为三个层次，即第一层次输入值是计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公司优先使用第一层次输入值，最后再使用第三层次输入值，其他权益工具股权投资使用第一层次输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重大意义的输入值所属的最低层次决定。

公司对权益工具的投资以公允价值计量。但在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

4、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信用损失进行估计。

公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以



发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失，如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，公司按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过30日，公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果有客观证据表明某项金融资产已经发生信用减值，则公司在单项基础上对该金融资产计提减值准备。

对于由《企业会计准则第14号——收入》(2017)规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于租赁应收款，公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

5、金融资产和金融负债的抵销

公司的金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件时，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：①公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；②公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

6、金融负债与权益工具的区分及相关处理方法

公司按照以下原则区分金融负债与权益工具：（1）如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。（2）如果一项金融工具须用或可用公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除公司自身权益工具的市场价格以外的变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。



公司在合并报表中对金融工具（或其组成部分）进行分类时，考虑了集团成员和金融工具持有方之间达成的所有条款和条件。如果集团作为一个整体由于该工具而承担了交付现金、其他金融资产或者以其他导致该工具成为金融负债的方式进行结算的义务，则该工具应当分类为金融负债。

金融工具或其组成部分属于金融负债的，相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，公司计入当期损益。

金融工具或其组成部分属于权益工具的，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，公司作为权益的变动处理，不确认权益工具的公允价值变动。

（六）存货

1、存货的分类

公司存货主要包括房地产开发成本，具体包括土地成本、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货按成本进行初始计量等。

2、存货的计价方法

（1）发出材料采用先进先出法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）其他开发成本按开发产品可售建筑面积平均法核算。

（4）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3、存货的盘存制度

存货实行永续盘存制。

4、低值易耗品和周转材料的摊销方法

采用一次转销法进行摊销。

5、存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

（七）职工薪酬



公司的职工薪酬是指公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬，是指公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。公司的短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利，是指公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与公司解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。

公司的设定提存计划，是指按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险等，在职工为公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

3、辞退福利，是指公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。对于职工虽然没有与公司解除劳动合同，但未来不再为公司提供服务，不能为公司带来经济利益，公司承诺提供实质上具有辞退福利性质的经济补偿的，如发生“内退”的情况，在其正式退休日期之前应当比照辞退福利处理，在其正式退休日期之后，按照离职后福利处理。

公司向职工提供辞退福利的，在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞



退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

对于辞退福利预期在年度报告期间期末后十二个月内不能完全支付的辞退福利，实质性辞退工作在一年内实施完毕但补偿款项超过一年支付的辞退计划，公司选择恰当的折现率，以折现后的金额计量应计入当期损益的辞退福利金额。

4、其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理。公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定受益计划条件的，公司按照设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负组成部分：服务成本；其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。总净额计入当期损益或相关资产成本。

（八）收入

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务控制权，是指能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是指公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：1、客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。2、客户能够控制公司履约过程中在建的商品。3、公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，公司考虑下列迹象：1、公司就该商品或服务享



有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。2、公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。3、公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。4、公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。5、客户已接受该商品或服务。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

公司自 2026 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 19 号》（财会〔2025〕32 号）相关规定，该项会计政策变更未对公司本期财务报表产生影响。

（二）会计估计变更情况

公司报告期无会计估计变更。

（三）前期重大会计差错更正情况

公司报告期无前期重大会计差错更正。

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定就按计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%、6%、3%、1%
土地增值税	预缴计税依据：预收售房款	1%、2%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%

（二）重要税收优惠政策及其依据

企业所得税

根据《财政部税务总局关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）以及《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）的相关规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。公司 2025 年度符合小型微利企业条件，享受该项企业所得税税收优惠。

七、财务报表重要项目的说明



说明：期初指 2025 年 12 月 31 日，期末指 2026 年 2 月 12 日，上期指 2025 年度，本期指 2026 年 1 月 1 日-2026 年 2 月 12 月。无特别说明情况下，本部分所披露数据的金额单位为人民币元。

（一）货币资金

项目	期末余额	期初余额
银行存款	9,041,226.57	3,155,808.22
合计	9,041,226.57	3,155,808.22

（二）存货

项目	期末数			期初数	
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
自制半成品及在产品	400,004,144.32		400,004,144.32	17,560,865.07	17,560,865.07
其中：开发成本	400,004,144.32		400,004,144.32	17,560,865.07	17,560,865.07
合计	400,004,144.32		400,004,144.32	17,560,865.07	17,560,865.07

（三）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	35,150,689.53	1,382,704.93
合计	35,150,689.53	1,382,704.93

（四）应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税		379.36
合计		379.36

（五）其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
单位往来款	27,947,967.13	11,989,314.00
履约保证金	145,739.08	102,477.05



项目	期末余额	期初余额
其他	5,000.00	
合计	<u>28,098,706.21</u>	<u>12,091,791.05</u>

(六) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
重庆恒诚融智投资管理有限公司	10,000,000.00	100.00	190,000,000.00		200,000,000.00	100.00
合计	<u>10,000,000.00</u>	<u>——</u>	<u>190,000,000.00</u>		<u>200,000,000.00</u>	<u>——</u>

(七) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价		216,203,300.00		216,203,300.00
合计		<u>216,203,300.00</u>		<u>216,203,300.00</u>

注：本期资本公积变化系股东重庆恒诚融智投资管理有限公司以实物资产黄葛渡项目一期地块（南岸区南坪组团D分区）出资，按照评估金额 40,620.33 万元为作价基础，相应溢价计入资本公积。

(八) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	720.78			720.78
合计	<u>720.78</u>			<u>720.78</u>

(九) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上期期末余额	6,487.03	
本期期初余额	6,487.03	
本期增加额	-113,153.60	7,207.81
其中：本期净利润转入	-113,153.60	7,207.81
本期减少额		720.78
其中：本期提取盈余公积数		720.78
本期期末余额	-106,666.57	6,487.03



（十）税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
印花税	113,019.65	
合计	<u>113,019.65</u>	

（十一）管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
咨询费		4,716.98
合计		<u>4,716.98</u>

（十二）财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入		12,440.12
金融机构手续费	133.95	135.97
合计	<u>133.95</u>	<u>-12,304.15</u>

（十三）所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用		379.36
合计		<u>379.36</u>

（十四）现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	-113,153.60	7,207.81
加：存货的减少（增加以“—”号填列）	-9,779,701.27	-17,560,865.07
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	15,778,273.22	10,709,465.48
经营活动产生的现金流量净额	5,885,418.35	-6,844,191.78
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
三、现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	9,041,226.57	3,155,808.22
减：现金的期初余额	3,155,808.22	
现金及现金等价物净增加额	5,885,418.35	3,155,808.22



2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,041,226.57	3,155,808.22
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	9,041,226.57	3,155,808.22
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	9,041,226.57	3,155,808.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

八、或有事项

公司本期无需要披露的重要或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报表批准报出日，公司未发生影响本财务报表阅读和理解的重大资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

（一）公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对公 司持股比例 (%)	母公司对公 司的表决权比例 (%)
重庆恒诚融智投资管理 有限公司	重庆市	商务服务业	400,000.00	100.00	100.00

（二）应付关联方款项情况

其他关联方名称	项目	期末余额	期初余额
重庆恒诚融智投资管理有限公司	其他应付款	27,947,967.13	11,984,314.00

十一、财务报表的批准

本财务报表经公司董事会批准报出。





营业执照

(副本) (15-15)

统一社会信用代码

911101085923425568



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 邱靖之

出资额 12500 万元

成立日期 2012 年 03 月 05 日

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼
A-1 和 A-5 区域

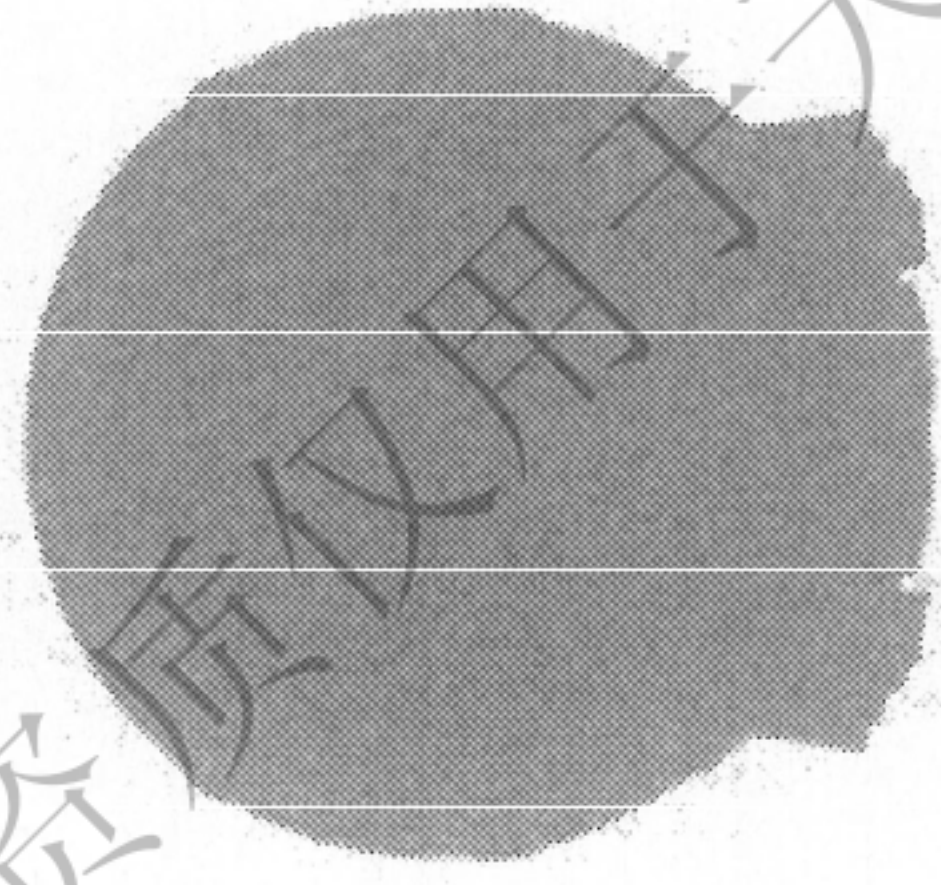
经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；技术开发、技术咨询、技术服务；应用软件开发；软件开发；计算机系统服务；软件咨询；产品设计；基础软件服务；数据处理（数据处理中的银行卡中心、PUE 值在 1.4 以上的云计算数据中心除外）；企业管理咨询；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2026 年 03 月 09 日



会计师事务所
执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：

邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

特殊普通合伙

组织形式：

11010150

执业证书编号：

京财会许可[2011]0105号

批准执业文号：

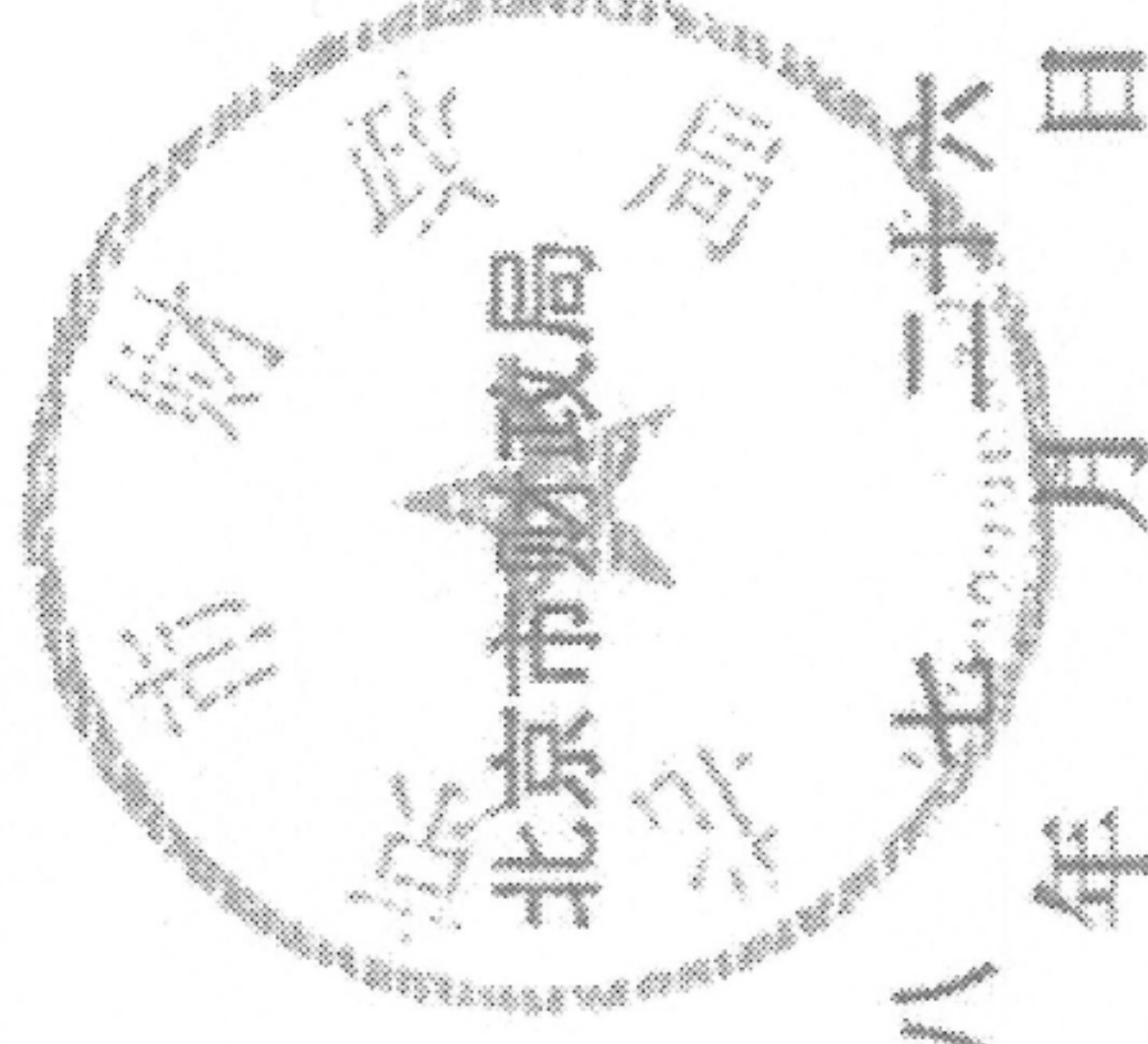
2011年11月14日

批准执业日期：

证书序号：0000175

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘宗磊
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1988-09-22
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Working unit
身份证号码 411328198809225012
Identity card No.

证书编号: 330000015076
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 16 日
Date of Issuance /y /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
转所专用章
2019 年 8 月 22 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
转所专用章
2019 年 8 月 22 日

10

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



刘宗磊 330000015076

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

刘宗磊

会员编号 330000015076

最后年检时间
2025年04月

年检结果
通过

历年记录

2024年

2024-04-22

通过

2023年

2023-04-17

通过

2022年

2022-05-23

通过



姓名 张孝琴
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1993-03-27
Date of birth
工作单位 天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
Working unit
身份证号 500240199303271627
Identity card No.

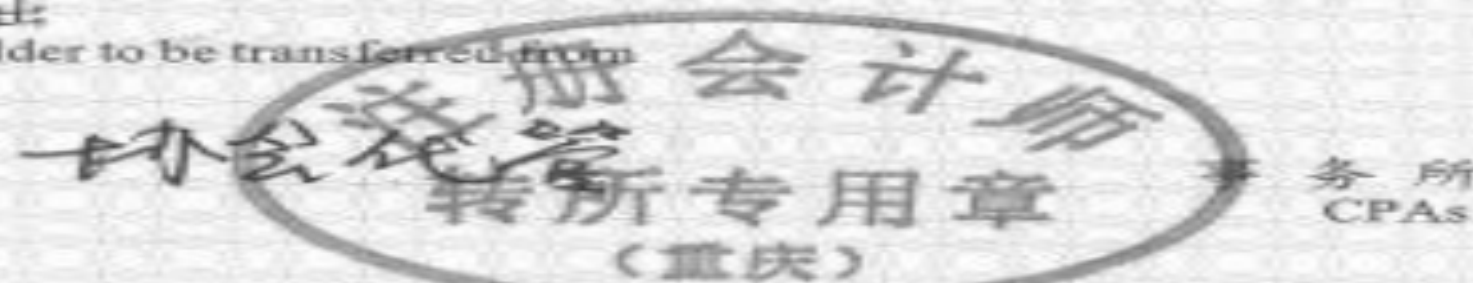
证书编号: 330000011234
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 08 月 05 日
Date of Issuance

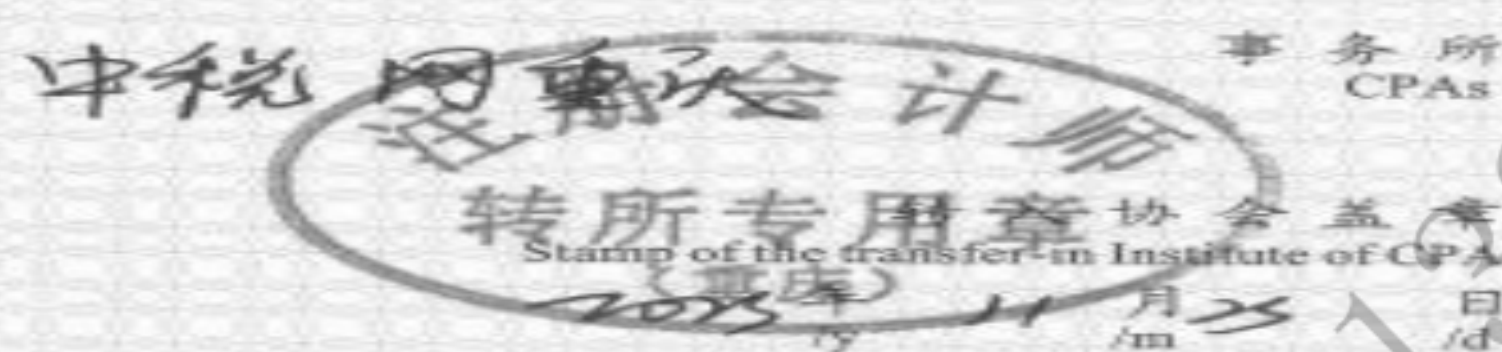
注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from



转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



张孝琴 330000011234

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



供查证书有效性



重庆市注册会计师协会制

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

张孝琴

会员编号 330000011234

最后年检时间
2025年04月

年检结果
通过

历年记录

2024年
2024-04-22

通过

2023年
2023-04-10

通过

2022年
2022-04-25

通过



统一社会信用代码

91500000202809457F

营业执照

(副本)

扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。



名称 重庆渝开发股份有限公司
类型 股份有限公司、国有控股
法定代表人 陈业

注册资本 捌亿肆仟叁佰柒拾柒万零玖佰陆拾伍元整
成立日期 1992年09月08日
住所 重庆市南岸区江南大道2号1栋2单元52-1

经营范围

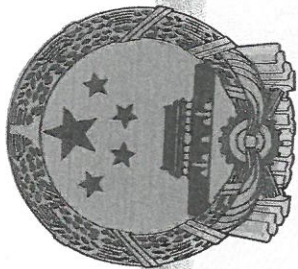
许可项目：房地产开发经营；公路管理与养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：非居住房地产租赁；房屋租赁；房地产咨询；工程管理；房屋拆迁服务；土地整治服务；会议及展览服务；停车场服务；餐饮管理；酒店管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

再次复印无效

登记机关



2025年07月01日



照 执 业 扣

统一社会信用代码

91500000733979746A



扫描二维码，了解更多
登记、许可、监
管、承诸信息。



称名

重庆恒诚融智投资管理有限公司

类型

有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人

张家华

注册资本

肆拾亿元整

成立日期

2002年01月28日

住所

重庆市渝中区中山三路128号投资大厦第27-28层

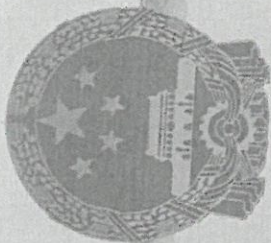
国
史
記

[illegible]

登记机关

2025

2008年08月21日



统一社会信用代码
91500108MAD8XB3QXR

营业执照

扫描二维码，了解
市场主体登记、监管、诚信
信息。



名称 重庆黄桷渡置业发展有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
法定代表人 肖雪枫
经营范围

注册资本 贰亿元整
成立日期 2023年12月29日
住所 重庆市南岸区铜建村509号附31-33号
(自主承诺)

许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：住房租赁，非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



登记机关
2026年02月11日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

委托人承诺函

重庆坤元资产评估有限公司：

因重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：重庆恒诚融智投资管理有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：二〇二六年二月二十八日

委托人承诺函

重庆坤元资产评估有限公司：

因重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益进行评估。为确保评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：重庆渝开发股份有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：二〇二六年二月二十八日



被评估单位承诺函

重庆坤元资产评估有限公司：

因重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司 51%的股权事宜，特委托贵公司对我公司股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 本公司所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、保证情况、诉讼事宜及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 本公司所提供的生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：二〇二六年二月二十八日

根据《中华人民共和国民法典》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2026

中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO 50011815077

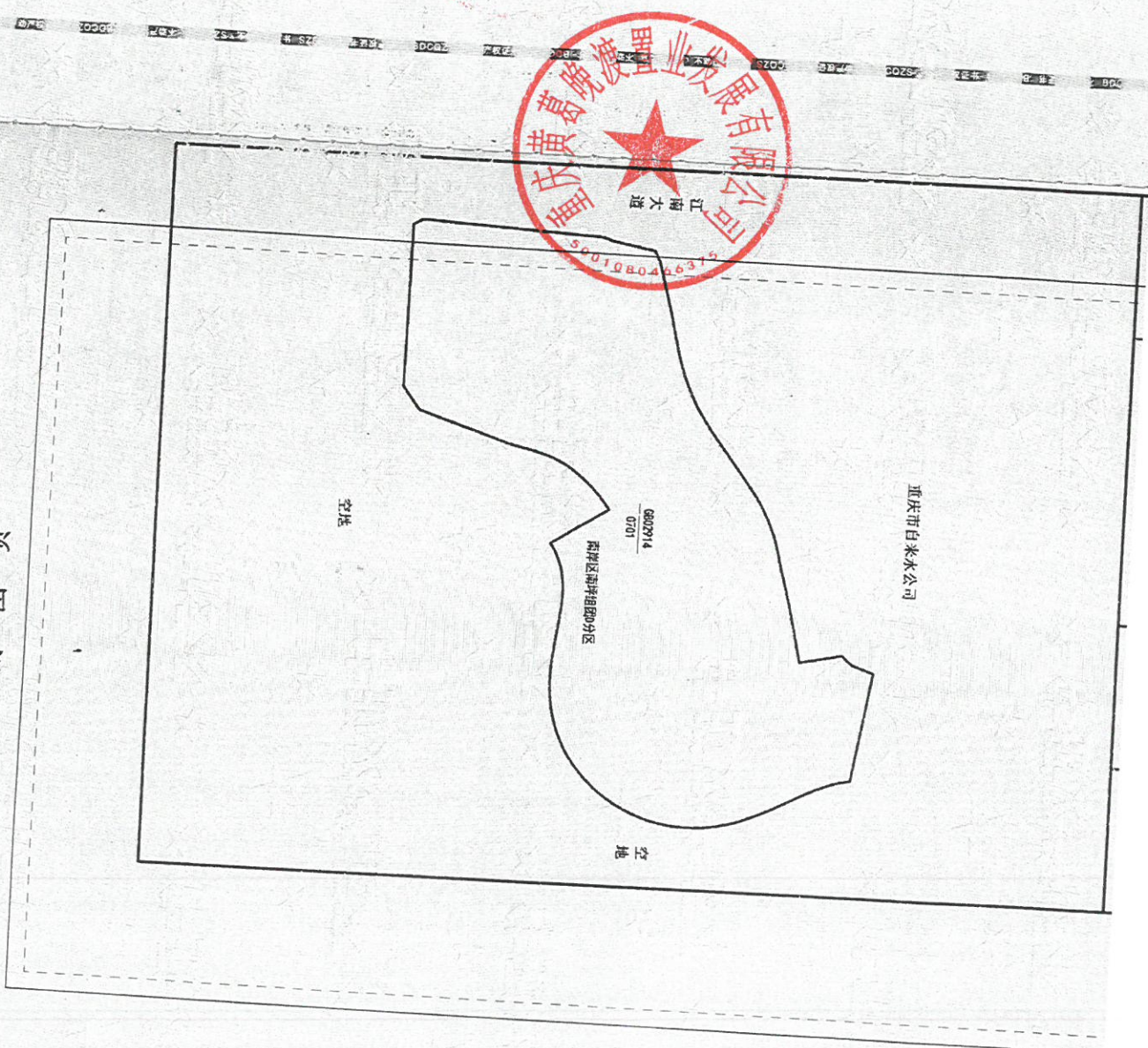
不动产权证书

渝 (2026) 南岸区 不动产第 000105288 号

权利人	重庆葛晚渡置业发展有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	南岸区南坪组团D分区		
不动产单元号	500108 101001 GB02914		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	城镇住宅用地		
面积	19088.5 m²		
使用期限	2025年09月09日 起 2075年09月08日 止		
权利其他状况	统一社会信用代码: 91500108MAD8XB3QXR 业务编号: 202602051030630		



附图页



资产评估师承诺函

重庆渝开发股份有限公司、重庆恒诚融智投资管理有限公司：

受贵单位的共同委托，我们对重庆渝开发股份有限公司拟收购重庆恒诚融智投资管理有限公司持有的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司51%的股权涉及的重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益在2026年2月12日的市场价值进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



二〇二六年三月十八日

	A	B	C	D	E	F
	资产评估机构从事证券服务业务备案名单					
	序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期		
	1	朴谷（北京）资产评估有限公司	91110105MA020BFF7X	2021/12/31		
	2	北京富川房地产土地资产评估有限公司	91110101795954421R	2021/12/31		
	3	北京信诚资产评估有限责任公司	91110102634383066P	2021/12/31		
	4	上海科东资产评估有限公司	91310116MA1JADC96A	2021/12/31		
	5	重庆坤元资产评估有限公司	91500103MAABX2YN5J	2021/12/31		
	6	江苏华盛资产评估有限公司	91320000782717160L	2021/12/31		
	7	无锡桥一资产评估事务所（有限合伙）	91320213MA1X120F25	2021/12/31		
	8	江苏经纬资产评估房地产土地估价有限公司	913212007584773208	2021/12/31		
	9	中同华（广州）资产评估有限公司	91440101MA9XX9BD42	2021/12/31		
	注：本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成，行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核，资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责；为资产评估机构从事证券服务业务备案，不代表对其执业能力的认可。					

重庆市财政局公告

渝财公告〔2021〕53号

备案公告

重庆坤元资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为重庆坤元资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。

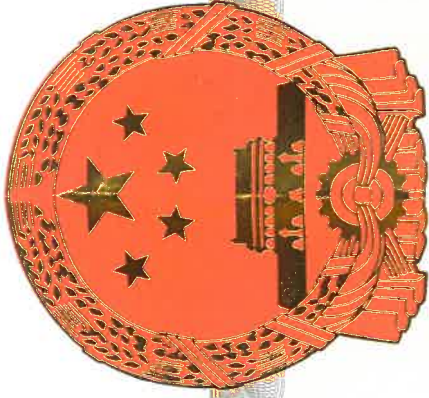
二、法定代表人为龙明。

三、资产评估机构的股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



(此件主动公开)



营业执照

统一社会信用代码

91500103MAABX2YN5J

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 重庆坤元资产评估有限公司

注册资本 肆佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2021年08月09日

法定代表人 龙明

营业期限 2021年08月09日至永久

经营范围 一般项目：资产评估（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

住所 重庆市渝北区财富大道13号401



登记机关

2021

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：50200017

会员姓名：周媛

证件号码：510219*****5

所在机构：重庆坤元资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

土地估价师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

周媛



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：50210134

会员姓名：张洲

证件号码：500382*****8

所在机构：重庆坤元资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

张洲



(有效期至 2026-04-30 日止)

资产评估委托合同

重坤元评协[2026]017号

委托人1（甲方1）：重庆渝开发股份有限公司

住所：重庆市南岸区江南大道2号1栋2单元52-1

委托人2（甲方2）：重庆恒诚融智投资管理有限公司

住所：重庆市渝中区中山三路128号投资大厦第27-28层

受托人（乙方）：重庆坤元资产评估有限公司

住所：重庆市渝北区财富大道13号401

甲方1拟收购甲方2所持有重庆黄葛晚渡置业发展有限公司的51%股权，需了解重庆黄葛晚渡置业发展有限公司的股东全部权益价值，甲方1、2共同委托乙方作为资产评估机构，乙方同意接受甲方的委托。根据《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国民法典》、《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则—资产评估委托合同》等的规定，为明确双方的权利和义务，经甲乙双方友好协商，订立本资产评估委托合同。

一、委托评估目的

甲方1拟收购甲方2所持有重庆黄葛晚渡置业发展有限公司的51%股权，需对重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益在2026年2月12日的市场价值进行评估，本次评估目的是为甲方上述经济行为提供重庆黄葛晚渡置业发展有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考。

二、评估对象和评估范围

本次评估对象：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

本次评估范围：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债。具体明细详见委托人申报的资产评估明细表。

三、评估基准日

根据本次评估目的，评估基准日定为2026年2月12日。

四、价值类型

本次评估选择市场价值作为评估价值类型。

五、评估报告使用范围

1. 评估报告使用人：评估报告仅供委托人和法律、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。

2. 使用目的及用途：委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述约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。

3. 评估结论的使用有效期：本次评估结论的使用有效期从评估基准日开始一年有效。评估报告使用人应在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。如果有效期内资产状况或外部市场状况发生重大变化，委托人应当重新委托评估。

六、人员安排及评估报告提交期限和方式

1. 根据乙方的要求，甲方应在2026年2月14日前做好评估准备工作，准备的评估资料应真实反映实际情况。

2. 为完成该资产评估项目，乙方派出由资产评估专业人员 4 人，其中：资产评估师 2 人，组成的资产评估项目组，对整个资产评估项目负责。

3. 甲方及相关当事方向乙方提供资产评估申报表及相关批文、权属证明，以及相应的资料；乙方在收到甲方及相关当事方提供的全部评估申报资料后20日内完成甲方委托的评估工作，以甲方派人自取或乙方邮寄方式向甲方提供正式的《资产评估报告书》（中文本）壹式肆份。若因不可抗力因素需延长或提前完成评估工作，甲、乙双方需另行协商。

七、评估服务费及结算

1. 评估服务费总额

经甲乙双方协商一致，甲方就本资产评估服务项目向乙方支付的全部评估

发生的全部税费。

2. 支付时间及支付方式

在乙方提交正式报告后20个工作日内，甲方1、2向乙方各自支付评估服务



甲方付款前，乙方向甲方提交评估服务费增值税专用发票。

非乙方原因造成项目中止或甲方不需要报告时，按照乙方已完成的工作量计算评估费用，甲方向乙方支付费用，具体工作量金额如下：

(1) 乙方进驻评估现场结束，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的50%；

(2) 乙方完成现场评估工作向甲方提供评估报告初稿后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的80%；

(3) 乙方完成评估工作向甲方提供正式报告后，非乙方原因造成项目中止时，甲方向乙方支付评估费用总额的100%。

八、甲方的权利和义务

1. 甲方及相关当事方按约定的日期为乙方提供评估对象法律权属证明文件及其他与评估相关的资料，并对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者法律允许的其他方式进行确认；

2. 乙方评估人员到产权持有人现场工作，甲方应协调产权持有人为乙方及其资产评估专业人员开展资产评估业务提供必要的工作条件和协助；

3. 乙方在评估工作中需要甲方及产权持有人配合的，特别是在进行现场勘查或资产清查核实工作时，甲方及产权持有人指定相应专业的技术人员及其他有关人员积极配合，使评估工作顺利进行；

4、甲方及产权持有人应依法提供资产评估业务需要的资料，并保证对提供的生产经营资料、财务会计及其他资料的真实性、准确性、完整性负责，对声明存在的可能对资产价值产生重大影响的抵押、担保、诉讼、资产贬值、资产毁损、资产无法变现等重要事项的真实性、准确性、完整性负责；

5、本评估委托合同签订后，甲方因某种原因要求乙方变更评估目的、价值类型、评估基准日或者评估对象与范围时，应当与评估机构签订补充合同或者重新签订委托合同并承担相应工作量增加导致的评估服务费用；

6、甲方及相关当事方应当在载明的评估结论使用有效期内恰当使用资产评估报告；

资



180

智投资管理有
缝 章

渝开发
缝

7、除法律、行政法规规定以及本委托合同约定外，在征得乙方书面同意前，甲方不得将资产评估报告的内容摘抄、引用或者披露于公开媒体。

九、乙方的义务和权利

1. 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，是乙方及其资产评估专业人员的责任；

2. 遵守职业道德，对甲方及被评估单位提供的内部资料和评估结果，严守秘密；

3. 乙方按本委托合同约定时间提交《资产评估报告》，若因甲方和其他相关当事人拒绝提供或者不如实提供开展资产评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的，乙方有权拒绝履行资产评估委托合同；若因甲方和其他相关当事人不能按规定时间提供相关资料，乙方有权延长交付《资产评估报告》时间；

4. 在评估过程中，若因甲方原因要求乙方变更评估目的、评估对象与范围、价值类型、评估基准日等需要乙方返工的事项，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告》时间；

5. 除法律、法规另有规定外，未经甲方书面许可，乙方及乙方的资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开；

6. 甲方要求出具虚假资产评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的，乙方有权单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

7. 因甲方或者其他相关当事人原因导致资产评估程序受限，最终导致乙方无法履行资产评估委托合同，乙方可以单方解除资产评估委托合同。资产评估委托合同解除后，甲方应当按照已经开展资产评估业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。

十、违约责任

1. 本评估委托合同执行过程中，如发现相关事项约定不明确，或者履行评估程序受到限制需要增加、调整约定事项的，甲乙双方可对评估委托合同相关条款进行变更，并签订补充合同或者重新签订评估委托合同；

2. 因不可抗力导致双方或某一方无法履行本评估委托合同的，根据不可抗力的影响，可部分或者全部免除无法履约方的责任，法律另有规定的除外；

3. 如因乙方无故终止履行本合同，其所收评估费用应退还甲方；如因甲方无故终止本合同，乙方有权终止评估并且不退还已收取的评估费；

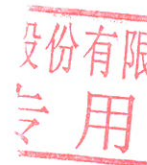
4. 甲乙双方如因一方违反本合同，应根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，向对方支付违约金，违约金按评估服务费的10%支付；造成经济损失的，还应进行赔偿；

十一、争议的解决

因本评估委托合同或执行本评估委托合同产生的任何争议，应当由甲乙双方协商解决，如果协商不成，可向交合同签订地即重庆市渝中区人民法院起诉。

十二、本合同一式捌份，甲方1、乙方各贰份，甲方2肆份，经双方法定代表人或授权人签字并加盖公章后生效。本合同自乙方提交报告书并由甲方付清余款时废止。如遇特殊情况，其未尽事宜需经双方协商议定。

（本文以下无正文）



(本页为签字盖章页)

甲方1(盖章): 重庆渝开发股份有限公司

法定代表人或授权人:



签订地点: 重庆市渝中区

签订日期: 2026年2月27日

账号: 50001013600050003069

开户行: 建设银行重庆中山路支行

联系人: 刘芮

联系电话: 63856455

乙方(盖章): 重庆坤元资产评估有限公司

法定代表人或授权人:



签订地点: 重庆市渝中区

签订日期: 2026年2月27日

账号: 39440180800603688

开户行: 光大银行渝中支行

联系人: 周媛

联系电话: 023-86218718

甲方2(盖章): 重庆恒诚融智投资管理有限公司

法定代表人或授权人:



签订地点: 重庆市渝中区

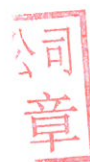
签订日期: 2026年2月27日

账号: 150101040006250

开户行: 重庆银行七星岗支行

联系人: 周浩

联系电话: 023-63612365



资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年02月12日

表1

被评估单位（或者产产权持有单位）：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

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	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
2 非流动资产	-	-	-	
3 其中：债权投资	-	-	-	
4 其他债权投资	-	-	-	
5 长期应收款	-	-	-	
6 长期股权投资	-	-	-	
7 其他权益工具投资	-	-	-	
8 其他非流动金融资产	-	-	-	
9 投资性房地产	-	-	-	
10 固定资产	-	-	-	
11 在建工程	-	-	-	
14 生产性生物资产	-	-	-	
15 使用权资产	-	-	-	
16 油气资产	-	-	-	
17 无形资产	-	-	-	
18 开发支出	-	-	-	
19 商誉	-	-	-	
20 长期待摊费用	-	-	-	
21 递延所得税资产	-	-	-	
22 其他非流动资产	-	-	-	
23 资产总计	44,419.61	44,178.61	-241.00	-0.54
24 流动负债	2,809.87	2,809.87	-	-
25 非流动负债	-	-	-	
26 负债合计	2,809.87	2,809.87	-	-
27 净资产（所有者权益）	41,609.74	41,368.74	-241.00	-0.58

评估机构：重庆坤元资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2026年02月12日

表2

被评估单位（或者产权持有单位）：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司					金额单位：人民币元	
序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	
1	一、流动资产合计	444,196,060.42	441,786,116.10	-2,409,944.32	-0.54	
2	货币资金	9,041,226.57	9,041,226.57	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-		
4	衍生金融资产	-	-	-		
5	应收票据	-	-	-		
6	应收账款	-	-	-		
7	应收款项融资	-	-	-		
8	预付款项	-	-	-		
9	其他应收款	-	-	-		
10	存货	400,004,144.32	397,594,200.00	-2,409,944.32	-0.60	
11	合同资产	-	-	-		
12	持有待售资产	-	-	-		
13	一年内到期的非流动资产	-	-	-		
14	其他流动资产	35,150,689.53	35,150,689.53	-	-	
15	二、非流动资产合计	-	-	-		
16	债权投资	-	-	-		
17	其他债权投资	-	-	-		
18	长期应收款	-	-	-		
19	长期股权投资	-	-	-		
20	其他权益工具投资	-	-	-		
21	其他非流动金融资产	-	-	-		
22	投资性房地产	-	-	-		
23	固定资产	-	-	-		
24	在建工程	-	-	-		
25	生产性生物资产	-	-	-		
26	油气资产	-	-	-		
27	使用权资产	-	-	-		
28	无形资产	-	-	-		
29	开发支出	-	-	-		
30	商誉	-	-	-		
31	长期待摊费用	-	-	-		
32	递延所得税资产	-	-	-		
33	其他非流动资产	-	-	-		
34	三、资产总计	444,196,060.42	441,786,116.10	-2,409,944.32	-0.54	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2026年02月12日

被评估单位（或者产权持有单位）：重庆黄葛晚渡置业发展有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
35	四、流动负债合计	28,098,706.21	28,098,706.21	-	-
36	短期借款	-	-	-	-
37	交易性金融负债	-	-	-	-
38	衍生金融负债	-	-	-	-
39	应付票据	-	-	-	-
40	应付账款	-	-	-	-
41	预收款项	-	-	-	-
42	合同负债	-	-	-	-
43	应付职工薪酬	-	-	-	-
44	应交税费	-	-	-	-
45	其他应付款	28,098,706.21	28,098,706.21	-	-
46	持有待售负债	-	-	-	-
47	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
48	其他流动负债	-	-	-	-
49	五、非流动负债合计	-	-	-	-
50	长期借款	-	-	-	-
51	应付债券	-	-	-	-
52	租赁负债	-	-	-	-
53	长期应付款	-	-	-	-
54	预计负债	-	-	-	-
55	递延收益	-	-	-	-
56	递延所得税负债	-	-	-	-
57	其他非流动负债	-	-	-	-
58	六、负债总计	28,098,706.21	28,098,706.21	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	416,097,354.21	413,687,409.89	-2,409,944.32	-0.58

评估机构：重庆坤元资产评估有限公司



流动负债评估汇总表

评估基准日：2026年02月12日

表5

被评估单位(或者产权持有单位): 重庆葛黄晚渡置业发展有限公司

金额单位: 人民币元

[illegible]

评估人员：周媛、张洲

被评估单位 (或者产权持有单位) 填表人: 戴银江

填表日期: 2026年03月01日

