众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

京汉置业集团有限责任公司股权收购所涉及的重庆市天池园林开发有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1153 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年七月十日

目　录

第一部分　资产评估师声明 1

第二部分　评估报告摘要 4

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者 8

二、评估目的 13

三、评估对象和评估范围 13

四、价值类型及其定义 15

五、评估基准日 16

六、评估依据 16

七、评估方法 18

八、评估程序实施过程和情况 19

九、评估假设 20

十、评估结论 22

十一、特别事项说明 22

十二、评估报告使用限制说明 24

十三、评估报告日 24

第四部分　评估报告附件 26

一、经济行为依据 28

二、评估对象所涉及的主要权属证明资料 28

三、评估对象所涉及的财务资料 29

四、委托方和相关当事方的承诺函 30

五、评估机构及签字资产评估师资质、资格证明文件 34

第五部分　评估明细表 35

第一部分　资产评估师声明

资产评估师声明

京汉置业集团有限责任公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟股权收购所涉及的重庆市天池园林开发有限公司股东全部权益进行了认真地清查核实和评定估算，并形成了评估报告，资产评估师及资产评估机构声明如下：

1、我们在执行本次资产评估业务中，遵循国家有关法律、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，评估报告中陈述的事项是客观的。并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、评估对象涉及的资产、负债清单，以及项目建设期限、销售期限、销售计划未来物业持有方式、持有计划等由委托方、被评估单位申报并签章确认。提供必要的资料并保证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。

3、我们与评估报告中的被评估对象没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

4、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场查勘；我们已对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，评估对象的法律权属及其证明资料系委托方和被评估企业提供，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围，本评估报告不应当被认为是资产评估师对评估对象的法律权属提供保证。

5、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限制，评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应充分考虑本报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日起一年内使用有效。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。

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

8、资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业

意见，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对评估对象可实现价格的保证。

9、本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，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。

10、本评估报告的使用权归委托方所有，未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

11、本评估报告含有若干附件，所有附件均为本报告的正式组成部分，与正文具有同等法律效力。

第二部分　评估报告摘要

京汉置业集团有限责任公司股权收购所涉及的重庆市天池园林开发有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1153 号

摘　要

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司（以下简称：京汉置业）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法对重庆市天池园林开发有限公司（以下简称：天池园林开发公司）股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日这一评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况揭示如下：

一、评估目的：京汉置业拟收购天池园林开发公司股东持有的该公司股权，本次资产评估目的是对京汉置业股权收购所涉及的天池园林开发公司股东全部权益在 2017 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估的评估对象为天池园林开发公司股东全部权益，评估范围为天池园林开发公司经审计后资产负债表所列示的全部资产及负债，包括流动资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：本次资产评估价值类型为市场价值。即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。

四、评估基准日：2017 年 6 月 30 日

五、评估方法：依据本次评估特定目的和持续经营的基本假设，以及评估对象资产特征，本次评估采用资产基础法。

六、评估结论与报告使用有效期：

股东全部权益（净资产）账面价值 6,154.39 万元，评估值 20,799.27 万元，评估

增值 14,644.88 万元，增值率 237.96%；

总资产账面值为 19,921.35 万元，评估值 33,200.55 万元，评估增值 13,279.20 万元，增值率 66.66%；

总负债账面价值 13,766.96 万元，评估值 12,401.28 万元，评估减值 1,365.68 万元，减值率 9.392%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	19,921.35	33,200.55	13,279.20	66.66
资产总计	**2**	**19,921.35**	**33,200.55**	**13,279.20**	**66.66**
流动负债	3	13,766.96	12,401.28	-1,365.68	-9.92
负债合计	**4**	**13,766.96**	**12,401.28**	**-1,365.68**	**-9.92**
净资产（所有者权益）	**5**	**6,154.39**	**20,799.27**	**14,644.88**	**237.96**

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论使用有效期为一年（2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

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。

七、重要提示：本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所列明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途。未经许可，不得随意向他人提供或公开。未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

第三部分　评估报告正文

京汉置业集团有限责任公司股权收购所涉及的重庆市天池园林开发有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

众联评报字[2017]第 1153 号

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司（以下简称：京汉置业）的委托，根据国家关于资产评估的有关政策、法规和资产评估基本准则，评估执业过程中坚持勤勉尽责的工作原则和独立性、客观性、公正性的原则，按照规定的资产评估方法和操作规范要求，对京汉置业拟股权收购所涉及的重庆市天池园林开发有限公司（以下简称：天池园林开发公司）股东全部权益进行了评估。本公司评估人员按照规范化的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查，在资产持续经营的条件下，对评估对象在 2017 年 6 月 30 日这一基准日所表现的市场价值做出反映。现将评估情况及评估结论报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方概况

1、企业名称：京汉置业集团有限责任公司

2、住　　所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 802 室

3、公司法定代表人：田汉

4、注册资本：35000 万元人民币

5、公司类型：有限责任公司（法人独资）

6、成立日期：2000 年 12 月 01 日

7、注 册 号：统一社会信用代码 9111000071872549X1

8、经营范围：房地产开发；商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经验活动。）

（二）被评估单位概况

1、企业名称：重庆市天池园林开发有限公司

2、住　　所：重庆市璧山区璧城街道天池村二社

3、公司法定代表人：刘健

4、注册资本：柒仟伍佰万元整

5、公司类型：有限责任公司

6、成立日期：1998 年 05 月 19 日

7、营业期限：1998 年 05 月 19 日至 2028 年 05 月 19 日

8、注 册 号：统一社会信用代码 915002272039441244

9、经营范围：生态农业开发；旅游观光服务；种植、销售；花卉苗木；养殖、销售；水产品；房地产开发（凭相关资质证书执业）；养老服务；销售；保健食品；住宿；餐饮服务。（以上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）

10、历史沿革：

1998 年 5 月 19 日，重庆市天池园林开发有限公司经重庆市工商行政管理局璧山区分局批准，由陈柏仲、陈枝华共同出资 50 万元成立，设立时注册资本 50 万元，实收资本 50 万元，其股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	陈柏仲	35.00	货币	70.00
2	陈枝华	15.00	货币	30.00
	合计	50.00	--	100.00

本次出资经重庆璧山审计师事务所审验，并出具璧审所查验（1998）字 36 号验资报告。

2007 年 5 月 18 日，股东陈柏仲、陈枝华签定了《股份及资产转让协议》，约定陈柏仲、陈枝华将持有重庆市天池园林开发有限公司 100%的股权转让给刘健、杨华，转让完成后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	45.00	货币	90.00
2	杨华	5.00	货币	10.00
	合计	50.00	--	100.00

同时公司法定代表人由陈柏仲变更为刘健，住所由璧山县璧城镇东风街 51 号变更为璧山县

璧城镇金剑路 149 号。

2007 年 10 月 26 日，经公司股东会决议，重庆市天池园林开发有限公司注册资本由 50 万元增加至 1000 万元。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	950.00	货币	95.00
2	杨华	50.00	货币	5.00
	合计	1,000.00	--	100.00

本次出资经重庆永生会计师事务所有限责任公司审验，并出具重永生会验（2007）89 号验资报告。

2010 年 9 月 19 日，公司经营范围变更为：生态农业开发、旅游观光服务、花卉、苗木种植和销售、畜禽、水产品养殖和销售，房地产开发。

2010 年 9 月 21 日，经公司股东会决议，重庆市天池园林开发有限公司注册资本由 1000 万元增加至 2000 万元。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	1,950.00	货币	97.50
2	杨华	50.00	货币	2.50
	合计	2,000.00	--	100.00

本次出资经重庆永生会计师事务所有限责任公司审验，并出具永生验（2010）69 号验资报告。

2013 年 6 月 17 日，经公司股东会决议，重庆市天池园林开发有限公司注册资本由 2000 万元增加至 3000 万元。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	2,950.00	货币	98.33
2	杨华	50.00	货币	1.67
	合计	3,000.00	--	100.00

本次出资经重庆宏岭会计师事务所审验，并出具宏岭验发（2013）1095 号验资报告。

2013 年 11 月 27 日，经公司股东会决议，重庆市天池园林开发有限公司注册资

本由3000万元增加至5000万元。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	4,950.00	货币	99.00
2	杨华	50.00	货币	1.00
	合计	5,000.00	--	100.00

本次出资经重庆永生会计师事务所有限责任公司审验，并出具永生验（2013）44号验资报告。

2016年2月26日，中国农发重点建设基金有限公司增加注册资本2,500.00万元。增资后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	4,950.00	货币	66.00
2	杨华	50.00	货币	0.67
3	中国农发重点建设基金有限公司	2,500.00	货币	33.33
	合计	7,500.00	--	100.00

2017年6月29日，原法人股东中国农发重点建设基金有限公司与自然人股东刘健签定了《股权转让协议》，约定中国农发重点建设基金有限公司将持有重庆市天池园林开发有限公司33.33%的股权转让给刘健，转让完成后的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额	出资方式	所占比例(%)
1	刘健	7,450.00	货币	99.33
2	杨华	50.00	货币	0.67
	合计	7,500.00	--	100.00

11、天池园林开发公司财务状况及经营成果

天池园林开发公司2016年及评估基准日2017年6月30日的财务状况及经营成果如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2017年6月30日	2016年12月31日
一、流动资产	199,213,451.06	223,133,559.47
其中：货币资金	-	8,900,641.42
其他应收款	68,905.60	17,147,766.70
存货	199,144,545.46	197,085,151.35
二、非流动资产合计	-	630,354.67
固定资产	-	630,354.67
三、资产总计	199,213,451.06	223,763,914.14
四、流动负债合计	137,669,555.56	110,281,904.07
其中：应付账款	-	927,594.40
其他应付款	137,669,555.56	109,354,309.67
五、非流动负债合计	-	51,240,000.00
其他长期负债	-	51,240,000.00
六、负债合计	137,669,555.56	161,521,904.07
七、股东权益合计	61,543,895.50	62,242,010.07

利润表

金额单位：人民币元

项　　目	2017年度1-6月	2016年度
一、营业总收入	-	-
减：营业成本	-	-
营业税金及附加	12,500.00	-
销售费用	-	-
管理费用	154,103.12	296,911.70
财务费用	146,087.74	176,315.78
二、营业利润	-189,825.65	-340,287.10
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	508,288.92	-
三、利润总额	-698,114.57	-340,287.10
减：所得税费用	-	-
四、净利润	-698,114.57	-340,287.10

天池园林开发公司执行《企业会计准则》和《企业会计制度》，以1月1日至12月31日为一个会计年度，以人民币为记账本位币。会计核算以权责发生制为基础，资产以历史成本为计价原则。

（三）委托方与被评估单位关系

本次评估委托方与被评估单位无关联关系。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

根据本次经济行为和评估目的，委托方确定委托方以外的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

京汉置业拟收购天池园林开发公司股东持有的该公司股权，本次评估目的即是对该项经济行为所涉及的天池园林开发公司股东全部权益在2017年6月30日这一基准日所表现的市场价值进行分析、估算，并发表专业意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为天池园林开发公司股东全部权益。

（二）评估范围

本次评估范围为评估对象所涉及的天池园林开发公司2017年6月30日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体为：资产账面值为199,213,451.06元，全部是流动资产，其中其他应收款68,905.60元，存货199,144,545.46元；负债账面价值为137,669,555.56元，全部是流动负债；股东全部权益账面值61,543,895.50元。

主要资产为存货。

1、存货——账面价值为199,144,545.46元，包括库存商品和开发成本。

库存商品是被评估单位2009年购买的栀子树、小叶榕、金桂树和黄桷树四种景观树苗；2016年购买的75000斤鲫鱼、草鱼和鲢鱼，投放在璧山区璧城街道原天池村水天池水域面积内。

存货-在产品（开发成本）为天池园林开发公司2007年从原项目业主处购买取得的项目开发用地，规划设计作为“大圆祥．天池天街”大项目，整个项目按地形、地块规划为三个子项目，分别为“大圆祥.天池天街.融府”工程项目、“大圆祥.天池天街.龙桂坊”工程项目和“大圆祥.天池天街.和苑”工程项目。截止评估基准日，该建设项目已完成项目整体规划设计、景观园林设计、土石方工程、周边旅游步道工程、边坡整治工程等。评估基准日经审计的开发成本构成如下表：

序号	内　容	账面价值（元）
1	工程费	17,104,580.29
2	间接费	9,863,898.75
3	配套费	34,195,818.72
4	前期费	14,803,366.30
5	土地成本	43,528,398.40

序号	内　容	账面价值（元）
6	土地整治费	79,124,963.00
合　　计		198,621,025.46

①土地登记状况

项目位于重庆市璧城镇天池村二、六社，背靠牛心山，环抱水天池，宗地共由21宗土地使用权组成，土地使用权证明细如下：

序号	宗地名称	坐落	房地籍号	证号	面积（m²）
1	宗地一	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020023000	房地证 2015 字第 02451 号	2674
2	宗地二	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020075000	房地证 2015 字第 01926 号	8488.59
3	宗地三	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020074000	房地证 2015 字第 01923 号	11853.92
4	宗地四	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020024000	房地证 2015 字第 02453 号	1449
5	宗地五	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020071000	房地证 2015 字第 01915 号	4169.87
6	宗地七	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020073000	房地证 2015 字第 01920 号	9873.87
7	宗地六	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020072000	房地证 2015 字第 01919 号	7180.33
8	宗地八	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020070000	房地证 2015 字第 01913 号	11970.29
9	宗地九	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020069000	房地证 2015 字第 01909 号	5657.13
10	宗地十	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020020000	房地证 2015 字第 02482 号	4742
11	宗地十一	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020068000	房地证 2015 字第 00875 号	12814.84
12	宗地十二	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020066000	房地证 2015 字第 00873 号	6491.55
13	宗地十三	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020067000	房地证 2015 字第 00874 号	14391.5
14	宗地十四	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020063000	房地证 2015 字第 00870 号	8980.96
15	宗地十五	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020064000	房地证 2015 字第 00871 号	7816.71
16	宗地十六	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020065000	房地证 2015 字第 00869 号	7631.44
17	宗地十七	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020025000	房地证 2015 字第 14246 号	5995
18	宗地十八	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020026000	房地证 2015 字第 14250 号	18050
19	宗地十九	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020027000	房地证 2015 字第 14241 号	11285
20	宗地二十	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020077000	房地证 2015 字第 02573 号	2372
21	宗地二十一	璧山区璧城街道原天池村	BS0010020076000	房地证 2015 字第 02572 号	3446
小计	***	***	***		167,334.00

②相关规划文件

工程项目相关政府文件如下：

证件名称	天池天街.融府	天池天街.龙桂坊	天池天街.和苑
建设用地规划许可证	地字第 500227201200049 取得日期：2012/6/15	地字第 500227201200051 取得日期：2012/6/15	地字第 500227201200050 取得日期：2012/6/15
建设工程施工许可证	地字第 500227201311150201 取得日期：2013/11/15	地字第 500227201311150101 取得日期：2013/11/15	地字第 500227201311150301 取得日期：2013/11/15
建设工程规划许可证	建字第 500227201300117 取得日期：2013/9/26	建字第 500227201300118 取得日期：2013/9/26	建字第 500227201300115 取得日期：2013/9/26
建设工程方案设计审查意见函	渝规璧方案函［2014］0017 号 取得日期：2014/3/13	渝规璧方案函［2014］0027 号 取得日期：2014/4/4	渝规璧方案函［2014］0047 号 取得日期：2014/8/15

③各子项目主要技术经济指标

各子项目经规划局批准的《建筑工程方案设计审查意见函》确定的主要技术经济指标如下：

和苑工程项目计入容积率建筑	用地面积（m²）	58127	住宅	66644.96

面积 70451.65 ㎡	总建筑面积（㎡）	92604.67	其他	25959.71
	地上（㎡）	67638.42		
	地下（㎡）	24966.25	地上	0
	停车泊位	645 个	地下	645 个

龙桂坊工程项目计入容积率建筑面积 34637.27 ㎡	用地面积（㎡）	44195	住宅	44400.8
	总建筑面积（㎡）	44400.8	其他	
	地上（㎡）	32229.09		
	地下（㎡）	12171.71	地上	80
	停车泊位	246 个	地下	166 个

融府工程项目计入容积率建筑面积 28556.88 ㎡	用地面积（㎡）	65012	住宅	27587.08
	总建筑面积（㎡）	41979.43	公建	705.62
	地上（㎡）	28556.88	其他	13686.73
	地下（㎡）	13422.55	地上	6
	停车泊位	341 个	地下	335 个

该项目总用地面积为 167334 平方米，总建筑面积为 178984.90 平方米，计容面积 133645.80 平方米，其中地上计容建筑面积 128424.39 平方米，地下建筑面积为 50569.51 平方米，总体车库数量 1232 个，可售建筑面积为 178279.28 平方米。

以上纳入评估范围的具体资产及负债，以委托方提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准，不对表外、账外资产进行评估。

纳入本次评估范围的各项资产和负债与《资产评估业务约定书》确定的评估范围一致。

列入评估范围的各项资产和负债已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2017）012627 号）。

四、价值类型及其定义

充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、以及国家关于评估方面的相关规定，确定本次资产评估价值类型为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是2017年6月30日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托方与相关当事方共同协商确定。其成立的理由和条件是：

（一）与本次经济行为实现日较接近；

（二）天池园林开发公司对评估基准日的全部资产及负债进行清查、盘点，并以此为基础编制了基准日的资产负债表，委托方委托中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日企业的财务状况及经营成果进行审计，并出具了无保留意见审计报告，为进行资产评估工作提供了基础。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本次资产评估所采用的价格水平（资料）均系评估基准日公开市场的有效价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、资产评估业务约定书。

（二）法律依据

1、《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，2016年7月2日）；

2、《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订）；

3、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第42号，2005年10月27日）；

4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第5号，2007年3月16日）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第29号，1994年7月5日）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

7、国务院 1991 年第 91 号令《国有资产评估管理办法》；

8、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

9、《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

10、中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》。

（三）准则依据

1、《资产评估准则----基本准则》（财企[2004]20 号）；

2、《资产评估职业道德准则----基本准则》（财企[2004]20 号）；

3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248 号）；

4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230 号）；

5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189 号）；

6、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189 号）；

7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；

9、《资产评估准则----企业价值》（中评协[2011]227 号）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；

11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（财综[2003]56 号）；

10、《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；

11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；

12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（四）权属依据

1、营业执照；

2、土地使用权证；

3、建设用地规划许可证；

4、建设工程规划许可证；

5、建设工程施工许可证；

6、建设工程方案设计审查意见函。

（五）取价依据

1、《资产评估常用数据与参数手册》；

2、国家有关部门公布的物价指数；

3、中国人民银行金融机构贷款基准利率表；

4、重庆市璧山土地级别与基准地价更新资料；

5、重庆市关于土地征用及开发的各项政策法规；

6、网上查询重庆市房地产市场价格信息资料；

7、重庆市城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；

8、国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；

9、国家有关部门公布的物价指数；

10、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；

11、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；

12、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据资产评估准则，企业价值评估时采取的评估技术思路有市场法、资产基础法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合被评估单位的价值类型、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。

（一）评估方法选择及理由

1、被评估单位于1998年5月成立，2003年取得项目用地，2014年取得房地产开发资质，由于涉及项目的整体规划方案调整等多种原因导致项目延误，且被评估单位没有后续可开发项目用地，企业整体未来收益预测不确定性较大。故本次不宜采用收益法对其股东全部权益进行评估。

2、国内与被评估单位同行业或类似行业的产权交易案例较少且不易取得，不宜采用市场法对其股东全部权益进行评估。

3、被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，大部分单项资产市场价格易获取并能得到验证。同时对本次评估范围内的各项有形资产及无形资产的使用用途规划较详实。

结合本次评估特定目的，本次采用资产基础法对天池园林开发公司的股东全部权益进行评估。

（二）资产基础法评估思路及公式

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

各类资产的评估方法简述如下：

1、对债权类资产进行认真的清查核实，在此基础上，根据其账龄、性质、债务人状况等综合分析判断回收的可能性，相应确定评估值。

2、对实物形态的流动资产（存货），主要为库存商品和开发成本。对于库存商品的评估，按市场价格乘以核实后的数量，确定其评估值；本次存货——开发成本主要是待开发的房地产项目，包括取得土地使用权的成本和取得土地使用权后发生的环评、地质勘查、规划设计、土石方、场地平整、配套费、建安工程投入等，按照相关准则规定的要求对土地使用权采用市场比较法进行评估，对已经发生的建安工程费、前期费用和开发间接费用，以审计后的账面值确定评估值。同时采用假设开发法对存货——开发成本进行评估，即预测评估对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本、税费和利润等来求取存货——开发成本的价值。综合分析两种方法测算的评估结果合理确定存货——开发成本评估值。

3、关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估法律规定和资产评估准则以及会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书所约定的事项，我公司已实施了对委托评估的资产法律性文件与会计记录及相关资料的审核验证，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及相应的其他资产评估程序。本次资产评估大体分为四个步骤：

（一）接受委托及准备阶段

1、我公司接受委托，正式受理了该项资产评估业务。在接受委托后，由项目负责人先行了解被评估单位的资产构成、产权界定、经营状况、评估范围、评估目的等有关情况。

2、签订“资产评估业务约定书”，明确双方各自承担的责任和义务。

3、在专业人员具体指导下，按照评估规范要求，由被评估单位作好评估前的各项准备工作包括资产清查、取证；并对资产评估配合人员进行业务培训，认真填写“资产清查评估明细表”，以及其他需要提供的有关资料。

4、依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作实施方案，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。本项目分成二个专业评估小组进行现场评估工作，即土地使用权组及综合组，并配备了相应的专业评估人员。

5、进行市场调查，收集和整理有关市场价格信息。

（二）现场清查阶段

在被评估单位资产清查的基础上，评估人员根据其提供的资产和负债申报明细资料，针对实物资产和债权、债务采用不同的核查方式进行查证，具体方法是：

对存货资产真实性的查证，通过审查财务账目、核实土地权属资料、政府的规划文件、建设文件资料及现场考察方式确认其真实性。

（三）评定估算及综合处理阶段

评估人员针对不同资产类型，依据评估现场勘察、检测与鉴定情况，选择评估方法，收集市场信息，评定估算委托评估资产评估值。

（四）评估结论的分析和评估报告的撰写阶段

根据各专业小组对所有资产和负债的初步评估结论，进行整理、汇总、分析，撰写评估报告初稿，并向委托方提交。

在与委托方充分商讨和必要修改后，评估结论及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，全部复核意见反馈回项目组，经充分讨论确定后，由项目组作进一步修改。最后由项目组完成报告并装订成册，向委托方提供正式评估报告。

九、评估假设

本次评估采用下列评估假设：

（一）基本假设

1、持续经营假设。本次评估假定被评估资产现有用途不变且企业持续经营。

2、公开市场假设。本次评估的各项资产均以评估基准日的实物存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内价格水平为依据。

3、交易假设。本次评估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。

4、国家现行的宏观经济、金融以及产业、资源利用、能源、环保等法律、法规、政策不发生重大变化，行业不发生大规模的技术革新。

5、被评估单位的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

6、被评估单位的产业政策以及行业技术水平无重大变化。

7、被评估单位所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整，所提供的未来业绩预测资料合理、科学、可靠。

8、企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，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。

9、本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响。

10、本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响。

11、无其他不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

1、被评估单位在2017年11月12日暂定资质到期后可续期，并直至本项目开发完成。

2、被评估单位按照已经取得的相关管理部门的建设规划审批经济技术指标进行建设，按照预计的合理工期进行施工，并按计划取得开发项目的《预售许可证》进行对外销售，除保留项目必要的配套物业、设备用房外，其余开发房产全部对外出售。

3、根据委托方及被评估单位出具的未来经营规划，房地产项目的总开发用地面积为167334平方米，总建筑面积为17.90万平方米，计容面积13.36万平方米，平均容积率为0.8，分三个子项目进行开发，主要用于联排别墅及多层洋房建设。

4、根据被评估单位的设定，被评估单位将按照拟定融资计划，顺利通过借款筹集项目建设所需资金。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对评估结论产生影响，报告使用者应在使用本报告时充分考虑评估假设对本评估结论的影响。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，本次采用资产基础法对天池园林开发公司股东全部权益进行了评估，得出天池园林开发公司股东全部权益在评估基准日（2017 年 6 月 30 日）的评估结论如下：

股东全部权益（净资产）账面价值 6,154.39 万元，评估值 20,799.27 万元，评估增值 14,644.88 万元，增值率 237.96%；

总资产账面值为 19,921.35 万元，评估值 33,200.55 万元，评估增值 13,279.20 万元，增值率 66.66%；

总负债账面价值 13,766.96 万元，评估值 12,401.28 万元，评估减值 1,365.68 万元，减值率 9.392%。

资产评估结果汇总表

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%
流动资产	1	19,921.35	33,200.55	13,279.20	66.66
资产总计	**2**	**19,921.35**	**33,200.55**	**13,279.20**	**66.66**
流动负债	3	13,766.96	12,401.28	-1,365.68	-9.92
负债合计	**4**	**13,766.96**	**12,401.28**	**-1,365.68**	**-9.92**
净资产（所有者权益）	**5**	**6,154.39**	**20,799.27**	**14,644.88**	**237.96**

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 6,154.39 万元，评估值 20,799.27 万元，评估增值 14,644.88 万元，增值率 237.96%。评估增值原因分析：

流动资产中存货——开发成本评估增值，原因是被评估单位取得开发项目用地较早，近几年随着经济的发展，周边配套建设逐步完善，周边地价的上涨及土地资源的稀缺，土地需求的增加，导致土地价格进一步上扬，形成现时土地使用权评估增值。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在审计的基础上进行的，评估基准日的审计报告是本次评估重要依据。

2、天池园林开发公司为一家项目公司，主要资产为存货，即项目开发用地及地上的投入，本次股权转让的主要资产为项目开发用地，提请报告使用人关注股权转让和资产转让之间的税务差异和存在的税务风险。

3、截止评估基准日，天池园林开发公司取得的房地产开发资质为暂定资质，批准从事房地产开发经营业务时间为2014年11月12日，证书有效期至2017年11月12日，提请报告使用人关注此事项的影响。

4、本次纳入评估范围的21宗土地使用权有抵押他项权利，权利人包括重庆农村商业银行股份有限公司、富滇银行股份有限公司重庆分行、重庆市璧山区国有资产经验管理有限公司和委托方，评估人员取得了部分抵押合同，但未见他项权利证书，提请报告使用人关注此事项的影响。

5、根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，房地产业务由原缴纳营业税（税率5%），改为缴纳增值税（销项税率11%）。根据国家税务总局2016年3月31日制定《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的相关规定《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产项目适用简易计税方法按照5%的征收率计税，故本次增值税率取5%，若以后实际征税与此税率不一致，则按实际税率为准，提请报告使用人关注此事项的影响。

6、股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。本次评估未考虑控股权和少数股东权益对评估结论的影响。

7、本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

8、本次评估结论有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；在本次评估结论有效期内若资产价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

9、本报告所称“评估价值”是在设定所评估的资产现有用途不变、持续经营条件下确定的市场价值，本评估结论是对2017年6月30日这一基准日被评资产价值的客观反映。

10、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对被评估单位在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

11、本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者按本报告所列明的评估目的使用时，应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托方、被评估单位和本评估报告载明的其他评估报告使用者为本报告所载明的评估目的和送交资产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的和用途，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。

（二）未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）根据国家有关部门的规定，评估结论使用有效期为一年（2017 年 6 月 30 日至 2018 年 6 月 29 日）。超过一年，需重新进行资产评估。

评估报告使用者按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇一七年七月十日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

（此页无正文）

法定代表人（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一七年七月十日

第四部分　评估报告附件

第五部分　评估明细表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表1

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币万元

项　　目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	19,921.35	33,200.55	13,279.20	66.66
2	非流动资产	-	-	-	
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	-	-	-	
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	19,921.35	33,200.55	13,279.20	66.66
21	流动负债	13,766.96	12,401.28	-1,365.68	-9.92
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	13,766.96	12,401.28	-1,365.68	-9.92
24	**净资产（所有者权益）**	6,154.39	20,799.27	14,644.88	237.96

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表2

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　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	**199,213,451.06**	**332,005,539.00**	**132,792,087.94**	**66.66**
2	货币资金	-	-	-	
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	-	-	-	
6	预付款项	-	-	-	
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	68,905.60	120,000.00	51,094.40	**74.15**
10	存货	199,144,545.46	331,885,539.00	132,740,993.54	**66.66**
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	-	-	-	
13	二、非流动资产合计	-	-	-	
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	-	-	-	
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	-	-	-	
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	**199,213,451.06**	**332,005,539.00**	**132,792,087.94**	**66.66**

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表2

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　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%
32	四、流动负债合计	137,669,555.56	124,012,770.72	-13,656,784.84	-9.92
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	-	-	-	
37	预收款项	-	-	-	
38	应付职工薪酬	-	-	-	
39	应交税费	-	-	-	
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	137,669,555.56	124,012,770.72	-13,656,784.84	-9.92
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-		
45	五、非流动负债合计	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	六、负债总计	137,669,555.56	124,012,770.72	-13,656,784.84	-9.92
54	七、净资产（所有者权益）	61,543,895.50	207,992,768.28	146,448,872.78	237.96

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表3

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	-	-	-	#DIV/0!
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	68,905.60	120,000.00	51,094.40	74.15
3-9	存货	199,144,545.46	331,885,539.00	132,740,993.54	66.66
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
流动资产合计		199,213,451.06	332,005,539.00	132,792,087.94	66.66

评估人员：陈晖

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表3

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	-	-	-	
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	-	-	-	
3-5	预付账款	-	-	-	
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	68,905.60	120,000.00	51,094.40	74.15
3-9	存货	199,144,545.46	331,885,539.00	132,740,993.54	66.66
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	-	-	-	
流动资产合计		199,213,451.06	332,005,539.00	132,792,087.94	66.66

评估人员：陈晖

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表5

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	-	-	-	
5-5	预收款项	-	-	-	
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	
5-7	应交税费	-	-	-	
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	137,669,555.56	124,012,770.72	-13,656,784.84	-9.92
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		137,669,555.56	124,012,770.72	-13,656,784.84	-9.92

评估人员：陈晖

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表3-8

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	璧山安监局	安全风险押金	2014年	2-3年	120,000.00	120,000.00	-	-	
合　　计					120,000.00	120,000.00	-	-	
减：其他应收款坏账准备					51,094.40				
合　　计					68,905.60	120,000.00	51,094.40	74.15	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄宏
填表日期：2017年6月30日

评估人员：陈晖

存货评估汇总表

评估基准日：2017年6月30日

表3-9

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	-	-	-	
3-9-3	在库周转材料	-	-	-	
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	523,520.00	628,045.00	104,525.00	19.97
3-9-6	在产品（自制半成品）	198,621,025.46	331,257,494.00	132,636,468.54	66.78
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
合　　计		199,144,545.46	331,885,539.00	132,740,993.54	66.66
减：存货跌价准备					
合　　计		199,144,545.46	331,885,539.00	132,740,993.54	66.66

评估人员：陈晖

存货—产成品（库存商品、开发产品、农产品）评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表3-9-5

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司

金额单位：人民币元

序号	名　称	规格型号	计量单位	账面价值				评估价值					增减值	增值率%	备注
				数量	外币单价	人民币单价	金额	实际数量	外币单价	人民币单价	汇率	金额			
1	金桂树		株	494.00		30.00	14,820.00	494.00		35.00		17,290.00			
2	黄桷树		株	185.00		30.00	5,550.00	185.00		35.00		6,475.00			
3	小叶榕		株	260.00		8.65	2,250.00	260.00		10.00		2,600.00			
4	栀子树		株	56.00		25.00	1,400.00	56.00		30.00		1,680.00			
5	鲢鱼		斤	30,000.00		6.66	199,800.00	30,000.00		8.00		240,000.00			
6	鲫鱼		斤	15,000.00		6.66	99,900.00	15,000.00		8.00		120,000.00			
7	草鱼		斤	30,000.00		6.66	199,800.00	30,000.00		8.00		240,000.00			
合　　计				75,995.00	***	***	523,520.00	75,995.00	***	134.00	***	628,045.00	104,525.00	19.97	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄宏

填表日期：2017年6月30日

评估人员：陈晖

存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表3-9-6

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
			数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	工程费	㎡	167334		17,104,580.29	167,334.00					
3	间接费				9,863,898.75						
4	配套费				34,195,818.72						
5	前期费				14,803,366.30						
6	土地成本				43,528,398.40						
7	土地整治费				79,124,963.00						
8								331,257,494			
合　　计			167334	***	198,621,025.46	167334	****	331,257,494.00	132,636,468.54	66.78	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄宏　　评估人员：陈晖

填表日期：2017年6月30日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年6月30日

表5-10

被评估单位：重庆市天池园林开发有限公司　　金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	重庆大圆祥房地产开发有限公司	2017年6月	往来款	124,012,770.72	124,012,770.72	
2	重庆市璧山区财政局	2017年6月	天池项目城市基础建设费	13,656,784.84		
合　　计				137,669,555.56	124,012,770.72	

被评估单位（或者产权持有单位）填表人：黄宏

填表日期：2017年6月30日

评估人员：陈晖