

重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本
所涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字(2021)第 557 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年十二月

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050020001202101010

资产评估报告名称： 重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本所涉及的该公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 重康评报字（2021）第557号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 冉尧(资产评估师)、柏露(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



目录

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	5
1、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人	5
2、评估目的	7
3、评估对象和评估范围	7
4、价值类型	10
5、评估基准日	11
6、评估依据	11
7、评估方法	13
8、评估程序实施过程和情况	17
9、评估假设	18
10、评估结论	19
11、特别事项说明	21
12、评估报告使用限制说明	22
13、评估报告日	23
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	23
四、资产评估明细表	
五、附件	



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、行政法规规定和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。

三、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。

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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、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。

九、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。

十、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，除本报告披露外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本
所涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2021）第 557 号

重庆渝开发股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，对重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本所涉及的该公司股东全部权益在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本，提供重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的价值参考。

评估对象：重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益价值。

评估范围：重庆骏励房地产开发有限公司申报的全部资产及负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021 年 11 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守法律、行政法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产及负债实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：资产基础法。

评估结论：截至评估基准日，重庆骏励房地产开发有限公司经审计的资产总额为 170,862.46 万元，负债总额为 166,376.81 万元，所有者权益为 4,485.65 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益选用资产基础法进



行评估。

经评估人员综合评定估算，重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的市场价值为 5,188.09 万元（大写：人民币伍仟壹佰捌拾捌万零玖佰元整）。

重要提示：

1、本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用人为委托人及重庆骏励房地产开发有限公司。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告的使用限制”等对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托人及其他报告使用人应充分关注。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本
所涉及的该公司股东全部权益价值

资产评估报告

重康评报字（2021）第 557 号

重庆渝开发股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、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，对重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本所涉及的该公司股东全部权益在 2021 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。

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，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；依法提供资产评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用资产评估报告是委托人和其他相关当事人的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

本次评估的委托人为重庆渝开发股份有限公司。

- 1、公司名称：重庆渝开发股份有限公司（以下简称渝开发）
- 2、住 所：重庆市渝中区中山三路 128 号投资大厦 25 层
- 3、法定代表人：王安金
- 4、注册资本：84377.0965 万元人民币
- 5、公司类型：股份有限公司（上市公司）
- 6、成立日期：1992 年 09 月 08 日
- 7、营业期限：1992 年 09 月 08 日至永久
- 8、经营范围：一般项目：房地产开发（壹级），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）被评估单位

本次评估的被评估单位为重庆骏励房地产开发有限公司。

1、基本情况

（1）公司名称：重庆骏励房地产开发有限公司（以下简称骏励地产）

（2）住 所：重庆市北碚区蔡家岗镇蔡通路 388 号 2-4

（3）法定代表人：郑坚

（4）注册资本：4500 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：2021 年 02 月 04 日

（7）营业期限：2021 年 02 月 04 日至永久

（8）经营范围：许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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）

（9）历史沿革及股权结构

骏励地产成立于 2021 年 02 月 04 日，由重庆渝开发股份有限公司出资组建，注册资本为人民币 4,500.00 万元。截至评估基准日，骏励地产股东持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	出资形式	持股比例（%）
1	重庆渝开发股份有限公司	4,500.00	货币	100.00
	合 计	4,500.00		100.00

2、评估基准日财务状况、经营状况

（1）资产、财务状况



金额单位：人民币万元

项 目	2021年11月30日
资产总额	170,862.46
负债总额	166,376.81
净资产	4,485.65

(2) 经营状况

金额单位：人民币万元

项 目	2021年1-5月
营业收入	-
营业成本	-
利润总额	-14.37
净利润	-14.35

注：基准日财务数据摘自永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永证专字（2021）第310489号审计报告。

(三) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人渝开发持有被评估单位骏励地产100%股权。

(四) 报告使用人

本评估报告使用人为委托人及骏励地产。

二、评估目的

为骏励地产拟增加注册资本，提供骏励地产股东全部权益在评估基准日的价值参考。

三、评估对象和范围

评估对象：骏励地产股东全部权益价值；

评估范围：骏励地产申报的全部资产及负债。

根据骏励地产经审计的财务报表，截至2021年11月30日，骏励地产资产总额为170,862.46万元，负债总额为166,376.81万元，所有者权益为4,485.65万元，具体情况如下：



金额单位：万元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	170,862.45
2	货币资金	4,122.92
3	其他应收款	1.12
4	存货	166,718.32
5	其他流动资产	20.09
6	二、非流动资产合计	0.01
7	递延所得税资产	0.01
8	三、资产总计	170,862.46
9	四、流动负债合计	166,376.81
10	应付账款	79.23
11	其他应付款	166,297.58
12	五、非流动负债合计	-
13	六、负债总计	166,376.81
14	七、净资产（所有者权益）	4,485.65

评估对象和范围与委托人委托评估的对象和范围完全一致。具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

（一）委估主要资产情况

截至评估基准日，骏励地产纳入本次评估范围的存货账面金额为 166,718.32 万元，系北碚蔡家项目成本挂账，包括土地出让金、契税、资本化利息和前期工程费等。

骏励地产土地总用地面积 192,387 平方米，计 288.58 亩，具体如下：

1、国有建设用地使用权出让合同

合同编号	合同签订时间	宗地坐落	出让宗地面积 (m ²)	出让总价 (万元)	宗地用途	建筑总面积 (m ²)	建筑密度 (不得大于)	绿地率 (不得小于)
渝地(2020)合字(北碚)第25号	2020/01/23	R26-1-1/05	94,911.00	67,200.00	二类居住用地	104,402.10	35%	30%
		R25-1/04						
		R24-4/05						
		R26-1-2/05						
渝地(2020)合字(北碚)第59号	2020/04/08	R26-3/04	97,476.00	80,060.00	二类居住用地	125,520.00	35%	30%
		R27-2-1/04						
		R27-2-4/04						



合计		192,387.00	147,260.00		229,922.10		
----	--	------------	------------	--	------------	--	--

2、建设用地规划条件

序号	条件编号	用地位置	用地性质	用地面积 (m ²)	总计容 建筑面积 (不得大于)	地上容 容积率 (不得大于)	建筑密 度 (不得大于)	绿地率 (不得小于)	建筑控制 高度 (m)	公共设 施服务 (强制性)
1	渝规北碚 条件 (2019) 0068号	R26-1-1/05	二类居住 用地	21,790.00	23,969.00	1.1	35%	30%	12	
2	渝规北碚 条件 (2019) 0071号	R25-1/04	二类居住 用地	30,421.00	33,463.10	1.1	35%	30%	15	
3	渝规北碚 条件 (2019) 0070号	R24-4/05	二类居住 用地	15,841.00	17,425.10	1.1	35%	30%	15	9班幼 儿园
4	渝规北碚 条件 (2019) 0069号	R26-1-2/05	二类居住 用地	26,859.00	29,544.90	1.1	35%	30%	12	
5	渝规北碚 条件 (2019) 0067号	R26-3/04	二类居住 用地	28,496.00	42,744.00	1.5	35%	30%	24	
6	渝规北碚 条件 (2019) 0066号	R27-2-1/04	二类居住 用地	40,544.00	48,652.80	1.2	35%	30%	15	9班幼 儿园、 社区综 合服务 中心
7	渝规北碚 条件 (2019) 0065号	R27-2-4/04	二类居住 用地	28,436.00	34,123.20	1.2	35%	30%	15	
	合计			192,387.00	229,922.10					

3、土地使用权证

序号	土地产权证号	土地坐落	土地权利人	权利性 质	土地使用 权面积	土地使 用权用 途	土地使 用权终 止日 期
1	渝(2021)北碚 区不动产第 000521551号	北碚区蔡家组团R标 准分区R26-1-1/05 号宗地	重庆骏励房 地产开发有 限公司	出让	21,790.00	城镇住 宅用地	2070年02月07日
2	渝(2021)北碚 区不动产第 000521685号	北碚区蔡家组团R标 准分区R25-1/04号 宗地	重庆骏励房 地产开发有 限公司	出让	30,421.00	城镇住 宅用地	2070年02月07日
3	渝(2021)北碚	北碚区蔡家组团R标	重庆骏励房	出让	15,841.00	城镇住	2070年02月07日



序号	土地产权证号	土地坐落	土地权利人	权利性质	土地使用权面积	土地使用用途	土地使用权终止日期
	区不动产权第000517778号	准分区 R24-4/05 号宗地	地产开发有限公司			宅用地	
4	渝(2021)北碚区不动产权第000517235号	北碚区蔡家组团 R 标 准分区 R26-1-2/05 号宗地	重庆骏励房地产开发有限公司	出让	26,859.00	城镇住宅用地	2070年02月07日
5	渝(2021)北碚区不动产权第000517440号	北碚区蔡家组团 R 标 准分区 R26-3/04 号宗地	重庆骏励房地产开发有限公司	出让	28,496.00	城镇住宅用地	2070年04月15日
6	渝(2021)北碚区不动产权第000517718号	北碚区蔡家组团 R 标 准分区 R27-2-1/04 号宗地	重庆骏励房地产开发有限公司	出让	40,544.00	城镇住宅用地	2070年04月15日
7	渝(2021)北碚区不动产权第000517829号	北碚区蔡家组团 R 标 准分区 R27-2-4/04 号宗地	重庆骏励房地产开发有限公司	出让	28,436.00	城镇住宅用地	2070年04月15日
	合计				192,387.00		

注：该土地使用权不存在抵押、担保、质押事项。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(四) 引用其他机构出具报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值永拓会计师事务所（特殊普通合伙）出具的永证专字（2021）第 310489 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法按照财务报表的使用要求对其进行了分析和判断，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。

四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估是在持续经营假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估资产的市场价值。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为骏励地产拟增加注册资本，提供骏励地产股东全部权益在评估基准日的价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2021 年 11 月 30 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

重庆渝开发股份有限公司总经理办公会议纪要（2021-58）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号）；
- 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 72 号）；
- 6、《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）；
- 7、《国有资产评估管理办法》（国务院 91 号令）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院 378 号令）；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 10、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第 32 号令）；
- 11、国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 12、重庆市国有资产监督管理委员会制定的《重庆市企业国有资产评估管理暂行办法》（渝国资〔2007〕20 号）；



- 13、《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)；
- 14、《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)；
- 15、其它相关的法律法规文件。

(三) 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—企业价值》(中评协[2018]38号)；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协[2019]35号)；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；
- 11、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- 12、其他相关的评估准则及指南。

(四) 权属依据

- 1、骏励地产提供的营业执照、公司章程等；
- 2、骏励地产提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、骏励地产提供的不动产权证书等复印件；
- 4、重要资产购置合同或凭证；
- 5、骏励地产提供的其他产权证明文件和资料。

(五) 取价依据

- 1、有关土地的取价依据

(1) 重庆市国土资源和房屋管理局《关于印发〈重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明〉的通知》(渝国土房管[2016]434号)；



- (2) 《重庆市人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》（渝府发〔2021〕14号）；
- (3) 《重庆市北碚区集体土地征收补偿安置实施办法》（北碚府发〔2021〕32号）；
- (4) 《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- (5) 《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则〉的通知》（渝国土房管规发〔2016〕6号）；
- (6) 《重庆市人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》；
- (7) 重庆市发展和改革委员会重庆市财政局关于调整耕地开垦费收费标准的通知；
- (8) 委估宗地周边类似用地成交信息；
- (9) 中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来平均地价信息；
- (10) 评估机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料。

2、其他综合性取价依据

- (1) 中国人民银行公布的存贷款利率；
- (2) 相关税收法规及税率。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法，例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。市场法应用的前提条件有：



- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- (2) 有关交易的必要信息可以获得。

2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。收益法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

3、成本法

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法，例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法(也称资产基础法)等。成本法应用的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

(二) 评估方法的选用

受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的交易案例资料或可比上市公司，不具备市场法评估的比较条件，在确定股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

被评估单位成立时间短，系房地产开发项目公司，由于项目公司土地尚未开发，且在现有土地开发完毕后，后续能否拿地、后续是否从事其他新开发项目均存在不确定性，故未来收益及风险不能合理预测，不适宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位有相对完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产的再取得成本的有关数据和信息来源较广，资产重置成本与资产的现行市价及收益现值存在着内在联系



和替代，因此本次评估采用资产基础法。

资产基础法具体模型如下：

股东全部权益评估价值 = Σ 各项资产评估值 - Σ 各项负债评估值

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

1、资产的评估

(1) 货币资金

货币资金主要为银行存款。

对于银行存款，评估人员首先核对了评估基准日银行总账、日记账、明细账余额是否一致，复核企业编制的银行存款余额调节表，检查了银行对账单和银行询证函，并以清查核实后的金额确定为评估值。

(2) 应收款项

骏励地产应收款项为其他应收款。

对应收款项，评估人员核对了明细表与总账、会计报表的金额，通过抽查原始凭证、会计记录，了解、分析业务发生的时间和原因，并对重大项目进行函证，同时，检查评估基准日后发生的账务记录，判断应收款项的真实性、完整性。

在清查核实的基础上，借助历史资料和清查了解的情况具体分析款项回笼情况等，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析款项未来可收回的金额及可能无法收回的坏账损失，以核实后账面金额减去预计的坏账损失确定评估值。

(3) 存货

纳入本次评估范围的存货系北碚蔡家项目成本挂账，包括土地出让金、契税、前期工程费和资本化利息等。

土地于2020年1月取得，截至评估基准日尚未开发，未获得工程规划许可证、施工许可证等。经调查了解土地使用权市场价格较土地取得成本发生变化，本次评估根据待开发土地市场价值加上账面投入成本、费用（除土地成本、资本化利息外），扣除预计税费作为评估值，其计算公式如下：

待开发土地存货价值 = 待开发土地市场价值 + 开发项目账面投入成本、费用（除土地成



本、资本化利息外) - 预计税费

其中待开发土地市场价值选用的评估方法按照《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件, 并与评估目的相匹配, 根据当地房地产市场的发展状况, 并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件选择。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、公示地价系数修正法。

评估方法选择: (1) 由于评估对象资产与收益之间不存在稳定的比例关系, 所以不宜采用收益还原法。(2) 由于产权持有人暂无明确的开发规划及经济指标, 虽明确了委估宗地的容积率上限, 但相应规划条件均为区间值, 且无不计容部分的经济指标, 致使剩余法主观性太强, 因此不宜采用剩余法。(3) 重庆市人民政府 2021 年 5 月 19 日公布了新的《重庆市集体土地征收补偿安置办法》, 与评估基准日接近, 评估人员认为时效性较强, 故宜采用成本逼近法进行评估。(4) 重庆市主城区基准地价文件公布时间距离评估基准日 2021 年 11 月 30 日已超过 3 年, 采用基准地价系数修正法不能合理的反映目前的地价水平, 故不选用基准地价系数修正法。(5) 由于可以收集到与评估对象类似的土地市场交易案例, 且条件差异较小, 因此较宜采用市场比较法。因此, 经过评估人员的论证分析, 本次采用市场比较法、成本逼近法进行评估, 最终选用市场比较法评估结果作为评估结论。

①市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下, 根据替代原则, 以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较, 就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正, 求取评估对象在估价期日价格的方法, 其公式为:

待估宗地价格 = 比较实例价格 × 交易情况修正系数 × 期日地价修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正系数 × 使用年期修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据, 再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法计算公式为:

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费 + 相关税费 + 利息 + 利润 + 土地增值

2、负债的评估



负债主要包括应付账款、其他应付款。

在清查各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值。与具体资产项目有关联的负债，评估人员同时考虑相关资产的评估结果对实际需承担负债金额的影响后确定评估值，避免评估计算时有重复或遗漏。

（三）评估结论确定的方法

本次评估目的系为骏励地产拟增加注册资本，提供骏励地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在分析初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，经综合分析后确定本评估报告的结论。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人和委托人以外的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；资产评估报告使用范围；资产评估报告提交期限及方式；评估服务费及支付方式；委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包



括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、查勘等方式进行现场调查，了解评估对象资产现状，获取评估业务需要的资料，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法（成本法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

项目负责人对形成的测算结果进行汇总，组织有关人员就测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：



（一）一般假设

- 1、本报告评估结论所依据、由骏励地产所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、骏励地产持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（二）评估环境假设

- 1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境对于评估基准日无重大变动。
- 2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。
- 3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。

2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行价值、重置成本支出等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。根据资产评估的要求，评估人员认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估机构及评估师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，骏励地产经审计的资产总额为 170,862.46 万元，负债总额为



166,376.81 万元，净资产为 4,485.65 万元。

经本次评估，资产总额为 171,564.90 万元，负债总额为 166,376.81 万元，净资产为 5,188.09 万元，评估增值 702.44 万元，增值率 15.66 %

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021 年 11 月 30 日

被评估单位：重庆骏励房地产开发有限公司

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	170,862.45	171,564.89	702.44	0.41
2	非流动资产	0.01	0.01	-	-
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				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
20	其他非流动资产				
21	资产总计	170,862.46	171,564.90	702.44	0.41
22	流动负债	166,376.81	166,376.81	-	-
23	非流动负债				
24	负债合计	166,376.81	166,376.81	-	-
25	净资产（所有者权益）	4,485.65	5,188.09	702.44	15.66

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估，评估增值 702.44 万元，增值率 15.66 %。评估增值原因系土地使用权的市场价值较土地取得成本涨幅较大，本次按照目前的土地市场价格为基础对土地使用权进行评估，故产生评估增值。

经评估人员综合评定估算，重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日 2021 年 11 月 30 日的市场价值为 5,188.09 万元（大写：人民币伍仟壹佰捌拾捌万零玖佰元整）。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及被评估单位无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事人的责任；资产评估师的责任是对评估对象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。

3、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估对象于评估基准日的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股权溢价和少数股权折价及股权流动性折扣对评估对象价值的影响；报告使用人应当理解，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。

4、本次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现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。



5、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项。

6、抵押、担保、质押事项
无。

7、委托人、被评估单位和相关当事人所提供的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；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，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

8、在本次资产评估经济行为中，对被评估单位存在的可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形，在委托人和被评估单位委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、评估报告使用限制说明

- 1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- 2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；
- 3、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；
- 4、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；
- 5、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；
- 6、评估报告的使用有效期



本报告评估结果经财产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2021 年 11 月 30 日至 2022 年 11 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2021 年 12 月 14 日，即资产评估师专业意见形成之日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司



中国*重庆

资产评估师:



资产评估师:



二〇二一年十二月二十二日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

表1

被评估单位：重庆骏励房地产开发有限公司

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	170,862.45	171,564.89	702.44	0.41
2	非流动资产	0.01	0.01	-	-
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				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	使用权资产				
15	无形资产				
16	开发支出				
17	商誉				
18	长期待摊费用				
19	递延所得税资产	0.01	0.01	-	-
20	其他非流动资产				
21	资产总计	170,862.46	171,564.90	702.44	0.41
22	流动负债	166,376.81	166,376.81	-	-
23	非流动负债				
24	负债合计	166,376.81	166,376.81		
25	净资产（所有者权益）	4,485.65	5,188.09	702.44	15.66

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2021年11月30日

表2

被评估单位：重庆骏励房地产开发有限公司

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	1,708,624,421.72	1,715,648,864.75	7,024,443.03	0.41
2	货币资金	41,229,154.65	41,229,154.65	-	-
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	应收账款融资				
8	预付款项				
9	其他应收款	11,142.98	11,142.98	-	-
10	存货	1,667,183,185.76	1,674,207,628.79	7,024,443.03	0.42
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	200,938.33	200,938.33	-	-
15	二、非流动资产合计	146.62	146.62	-	-
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	146.62	146.62	-	-
33	其他非流动资产				
34	三、资产总计	1,708,624,568.34	1,715,649,011.37	7,024,443.03	0.41
35	四、流动负债合计	1,663,768,083.15	1,663,768,083.15	-	-
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	792,331.13	792,331.13	-	-
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	1,662,975,752.02	1,662,975,752.02	-	-
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	1,663,768,083.15	1,663,768,083.15	-	-
59	七、净资产（所有者权益）	44,856,485.19	51,880,928.22	7,024,443.03	15.66

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司



货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日：2021年11月30日

表3-1-2

金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	外币账面金额	评估基准日汇率	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中国建设银行股份有限公司重庆中山路支行	50050100414100003054	人民币			41,229,154.65	41,229,154.65	-	-	
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30						41,229,154.65	41,229,154.65	-	-	
	小计					41,229,154.65	41,229,154.65	-	-	
	累计					41,229,154.65	41,229,154.65	-	-	

被评估单位填表人：兰梅

评估人员：柏露 冉尧

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期：2021年12月1日

其他应收款评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

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	大登宇	租房保证金	2021-05	1年以内	4,000.00	4,000.00	-	-	
2	重庆市规划和自然资源局调查监测院	暂估成本进项税	2021-05	1年以内	4,899.26	4,899.26	-	-	
3	重庆乔恩创源建筑设计有限公司	暂估成本进项税	2021-05	1年以内	2,830.19	2,830.19	-	-	
4	坏账准备	坏账准备	2021-11		-586.47	-	586.47	-100.00	
5	预计风险损失	预计风险损失	2021-11		-586.47	-586.47	-	-	
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30	小计				11,142.98	11,142.98	-	-	
	累计				11,142.98	11,142.98	-	-	

表3-8-1
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆骏励房地产开发有限公司
欠款单位(人)名称(结算对象)

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 冉尧

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日

存货--在产品 (自制半成品) 评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

表3-9-6
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	增减值	备注
			数量	单价		评估单价	金额			
1	土地合计		192,387.00			8,702.29	1,674,207,628.79	0.42	7,024,443.03	
2	开发成本\土地征用及拆迁补偿费\土地出让金			1,472,600,000.00						
3	开发成本\土地征用及拆迁补偿费\契税登记费			44,178,000.00						
4	开发成本\土地征用及拆迁补偿费\其他			3,850.00						
5	开发成本\前期工程费\规划设计费			700,754.71						
6	开发成本\前期工程费\勘察测绘费			634,474.85						
7	开发成本\前期工程费\三通一平费			656,265.20						
8	开发成本\前期工程费\行政性规费			1,342,967.92						
9	开发成本\前期工程费\咨询顾问费			186,220.76						
10	开发成本\前期工程费\其他			715,008.55						
11	开发成本\前期工程费\预估			614,094.34						
12	开发成本\开发间接费转入			851,102.77						
13	开发成本\资本化利息			142,776,576.66						
14	开发间接费\税金\土地使用税			1,923,870.00						
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计			1,667,183,185.76			1,674,207,628.79		7,024,443.03	
	累 计			1,667,183,185.76			1,674,207,628.79		7,024,443.03	

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 冉尧 熊川

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日

其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

表3-13
金额单位: 人民币元

序号	项目及内容	发生日期	结算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	期末留抵税额	2021-10	进项税		200,938.33	200,938.33	-	-	
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									
21									
22									
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				200,938.33	200,938.33	-	-	
	累计				200,938.33	200,938.33	-	-	

被评估单位: 重庆骏励房地产开发有限公司

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 冉尧

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日

递延所得税资产评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

表1-19
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆骏励房地产开发有限公司 内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	坏账准备	2021-11	146.62	146.62	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
	小 计		146.62	146.62	
	累 计		146.62	146.62	

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 冉尧

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

表5-5
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	中设工程咨询(重庆)股份有限公司	2021-05	应付规划设计费	254,716.98	254,716.98	
2	北碚区人民政府蔡家岗街道办事处	2021-05	应付三通一平费	244,000.00	244,000.00	
3	重庆上指房地产顾问有限公司	2021-05	应付顾问咨询费	39,905.66	39,905.66	
4	重庆观山海宏数据研究院有限公司	2021-05	应付顾问咨询费	75,471.70	75,471.70	
5	重庆渝开发物业管理公司	2021-06	应付场地管护费	178,236.79	178,236.79	
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30	小 计			792,331.13	792,331.13	
	累 计			792,331.13	792,331.13	

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 冉尧

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2021年11月30日

表5-10-1
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆骏励房地产开发有限公司 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	重庆渝开发股份有限公司	2021-05	土地成本	1,662,963,389.02	1,662,963,389.02	
2	孙杰、吴秀清	2021-11	办公室租金	12,363.00	12,363.00	
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
27						
28						
29						
30	小 计			1,662,975,752.02	1,662,975,752.02	
	累 计			1,662,975,752.02	1,662,975,752.02	

被评估单位填表人: 兰梅

评估人员: 柏露 申尧

评估机构: 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
填表日期: 2021年12月1日



附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 2、委托人营业执照复印件；
- 3、被评估单位营业执照复印件；
- 4、委托人承诺函；
- 5、被评估单位承诺函；
- 6、资产评估机构备案文件或资格证明文件；
- 7、评估机构法人营业执照副本复印件；
- 8、签字资产评估师资格证书复印件；
- 9、评估对象涉及的主要权属资料；
- 10、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

重庆渝开发股份有限公司纪要

2021—58

总经理办公会纪要

(2021 年第 58 次)

2021 年 12 月 2 日，公司总经理艾云在投资大厦 2717 会议室主持召开 2021 年度第 58 次总经理办公会。公司领导、相关部室负责人及相关人员参加会议。审议议题 3 个，审议通过 3 个。现纪要如下：



扫描全能王 创建

二、审议发展计划部关于继续推进重庆骏励房地产开发有限公司市场化合作的请示

经公司 2021 年第 29 次党委会讨论通过，会议决定，同意继续推进骏励公司市场化合作事宜并立即启动相关工作，同时做好自主开发的市场研究和方案论证等相关工作。

出席：艾云、朱江、李尚昆、周海、陈尉纲、罗升平
谢勇彬、官燕

列席：蒋焕兆、谌畅、李文波、衣振威全程列席，马华婷
（议题 2）、王硕（议题 1、2）、何银华（议题 2）、
袁晓波（议题 3）、袁秀（议题 3）

记录：邹明成

分送：公司领导，董事会办公室，监事会办公室，审计部，总经理办公室，财务部，人力资源部，发展计划部，成本管理部，纪律检查室，研发技术部，安全维稳环保部，法务内控部，市场营销部，工程管理部，格莱美城项目部，南樾天宸项目部，贯金和府项目部。

重庆渝开发股份有限公司总经理办公室

2021 年 12 月 9 日印发





营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91500000202809457P

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
查询企业信息
了解更多
登记事项
许可、备案
信息



名称 重庆渝开发股份有限公司

类型 股份有限公司(上市公司)

法定代表人 王安金

经营范围 一般项目：房地产开发(壹级)；房屋销售及租赁；房地产经纪；房地产经纪咨询服务；从事建筑相关业务(取得行政许可后，在行政区域内承接业务)；场地租赁；展览场地租赁；汽车租赁；酒店管理；餐饮服务；酒店经营(不含对外经济合作)；酒店用品、酒店设备自主开展经营活动；销售酒店设备(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)

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

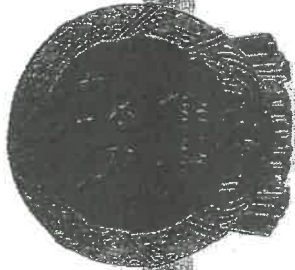
营业期限 1992年09月08日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路128号投资大厦25层



登记机关

2020



统一社会信用代码
91500109MA61CJ1G3M

营业执照



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、各
项、许可、监管信息。

名称 重庆骏励房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

法定代表人 郑坚

经营范围 许可项目：房地产开发经营，各类工程建设活动（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）

注册资本 肆仟伍佰万元整

成立日期 2021年02月04日

营业期限 2021年02月04日至永久

住所 重庆市北碚区蔡家岗镇蔡家通路388号2-4



登记机关

2021年02月04日

委托人承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本，需对该经济行为所涉及的重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。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并已获批准；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、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；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

委托人（盖章）：

重庆渝开发股份有限公司



法定代表人（签章）：



2021年12月22日

被评估单位承诺函

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司：

因重庆骏励房地产开发有限公司拟增加注册资本，需对该经济行为所涉及的重庆骏励房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。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并已获批准；
- 2、资产清单所界定的范围与经济行为所涉及的资产范围一致，未重未漏；
- 3、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 4、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；
- 5、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 6、不干预评估工作。

被评估单位（盖章）：

重庆骏励房地产开发有限公司

法定代表人（签章）：



2021年12月22日

关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券服务业务在财政部、证监会的备案

zcgl.mof.gov.cn/zaixian/fuwu/zichanpinggujigoushenpiquanli/202011/120201109_3619489.htm



中华人民共和国财政部
Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月11日 星期一

请输入关键字

资产管理司

搜索

返回主站

当前位置: 首页 > 在线服务 > 资产评估机构备案管理

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9

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。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。

附件下载:

从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xlsx

发布日期: 2020年11月09日



【大中小】 【打印本页】 【关闭窗口】

csrc.gov.cn/pub/newsite/kjb/sjyggjgba/202011/t20201103_385547.html

繁体版 | English 站内搜索: 关键词检索 搜索 高级

中国证券监督管理委员会
CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页 HOME 政务 信息公开 政策法规 新闻发布 服务 办事指南 在线申报 监管对象 互动 公众留言 信访专栏 举报专栏
信息披露 统计数据 人事招聘 业务资格 人员资格 投资者保护 在线访谈 征求意见 廉政评议

您的位置: 首页 > 会计部 > 审计与评估机构备案

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 京ICP备 05036542号 京公网安备 11040102700080号

http://jcz.cq.gov.cn/html/content/17/10/19886.shtml



资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 jcz.cq.gov.cn 2017/10/31 来源：资产管理处

公告（2017）4号

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，我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核，现予以备案。现公告如下：

一、符合条件的资产评估机构

序号	资产评估机构名称	组织形式	法定代表人
...			
77	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	有限责任公司	殷翔龙
...			

二、资产评估机构的股东基本情况，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。

重庆市财政局

2017年10月31日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206

扫描二维码
登录国家企业信用信息公示系统
查询企业信息。
更多登记信息，请扫描
二维码，登录国家企业信用信息公示系统。



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司

成立日期 2008年06月17日

法定代表人 殷翔龙

营业期限 2008年06月17日至永久

经营范围 一般项目：从事证券业务资产评估及资产评估咨询服务；全国范围内从事土地评估业务（按评估资格证书核定从事经营）；房地资产评估一级；资产评估（综合B级含证券期货相关业务）；司法鉴定（全国范围内执业）；司法鉴定（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 重庆市渝中区中山三路168号第22层



2020年12月03日

登记机关

副本号：1-1



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：冉尧

性别：女

登记编号：50200073



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2020-10-15

年检信息：通过（2021-03-29）

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：冉尧
本人印鉴：
资产评估师
50200073



打印日期：2021-04-01



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：柏露

性别：女

登记编号：50130013

单位名称：重庆华康资产评估土地房地
估价有限责任公司

初次执业登记日期：2013-06-21

年检信息：通过（2021-03-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：柏露

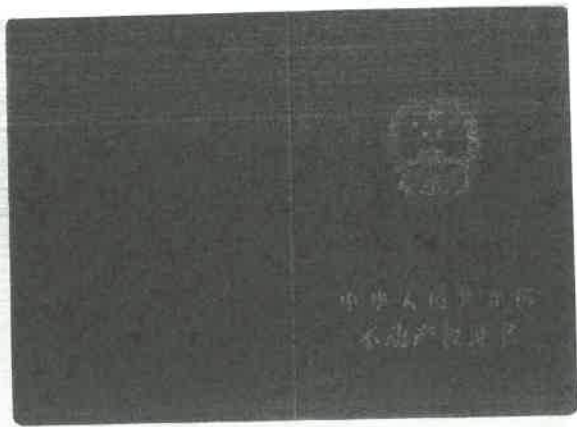
本人印鉴：
资产评估师
柏露
50130013



(扫描二维码，查询评估师信息)

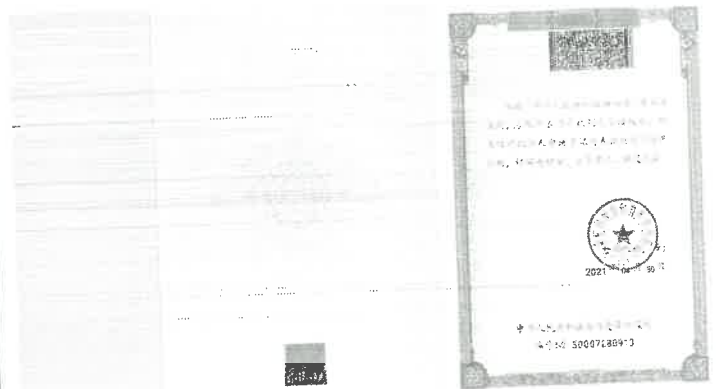
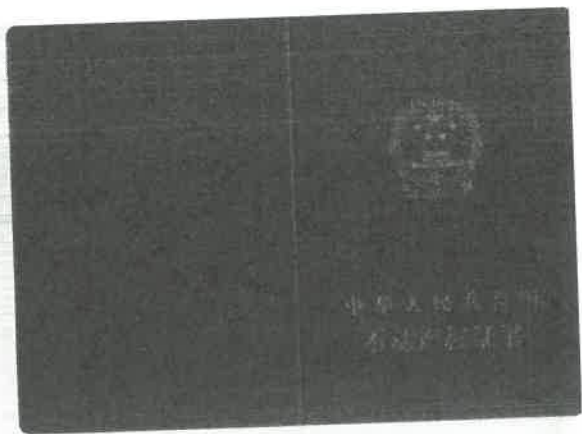


资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



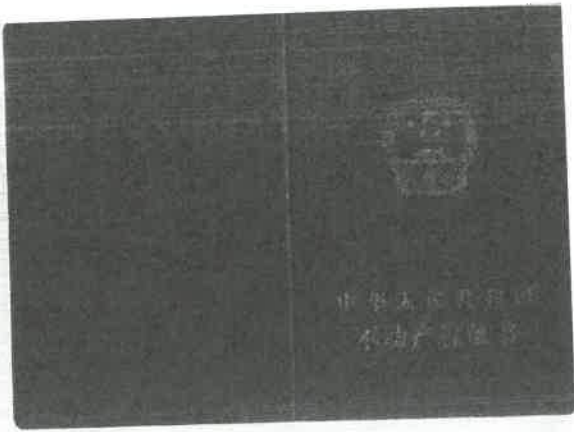
2021 11月 不动产登记 00521551
登记机关 肇庆市自然资源局
申请人 肇庆市自然资源局
不动产权利人 肇庆市自然资源局
不动产单元号 05109-014006-GB00340
权利类型 国有建设用地使用权
用途 住宅
权利性质 出让
权利来源 划拨
权利期限 21290 年
2021年 02月 07日 止
不动产单元号 0150010500003110304
不动产单元号 202104301082003





号	2021	号	2021	号	0001723
名称	...	名称	...	名称	...
权利人	...	权利人	...	权利人	...
用途	...	用途	...	用途	...
面积	...	面积	...	面积	...
期限	...	期限	...	期限	...
备注	...	备注	...	备注	...





案	2021	案号	京地出告(2021)00051/116	案名	北京城市副中心行政办公中心二期工程
宗地	010101010010001001	宗地名称	通州区张家湾镇张家湾村	宗地用途	行政办公
宗地面积	100109.014400	宗地面积	15841.00	宗地用途	行政办公
宗地位置	通州区张家湾镇张家湾村	宗地位置	通州区张家湾镇张家湾村	宗地用途	行政办公
宗地现状	现状为空地	宗地现状	现状为空地	宗地用途	行政办公
宗地权属	国有	宗地权属	国有	宗地用途	行政办公
宗地取得方式	出让	宗地取得方式	出让	宗地用途	行政办公
宗地取得时间	2020年02月07日	宗地取得时间	2020年02月07日	宗地用途	行政办公
宗地取得文件号	京地出告(2020)00051/116	宗地取得文件号	京地出告(2020)00051/116	宗地用途	行政办公





资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日，骏励地产经审计的资产总额为 170,862.46 万元，负债总额为 166,376.81 万元，净资产为 4,485.65 万元。

经本次评估，资产总额为 171,564.90 万元，负债总额为 166,376.81 万元，净资产为 5,188.09 万元，评估增值 702.44 万元，增值率 15.66 %

评估增值原因系土地使用权的市场价值较土地取得成本涨幅较大，本次按照目前的土地市场价格为基础对土地使用权进行评估，故产生评估增值。

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年十二月十四日



