

重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购  
成都新衡生房地产开发有限公司股权所涉及的  
成都新衡生房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项目

---

---

# 资产评估报告

重康评报字（2020）第 318 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二〇年九月

## 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： 5050020001202000335

资产评估报告名称： 重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新衡  
生房地产开发有限公司股权所涉及的成都新衡  
生房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项  
目

资产评估报告文号： 重康评报字（2020）第318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： 肖菊芳(资产评估师)、聂金(资产评估师) 蒙高  
原  
(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 .....	6
1、委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人 .....	6
2、评估目的 .....	9
3、评估对象和范围 .....	9
4、价值类型 .....	12
5、评估基准日 .....	12
6、评估依据 .....	13
7、评估方法 .....	15
8、评估程序实施过程和情况 .....	20
9、评估假设 .....	22
10、评估结论 .....	24
11、特别事项说明 .....	25
12、评估报告使用限制说明 .....	27
13、评估报告日 .....	28
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	28
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本;	
(三) 资产评估师资格证明文件。	



## 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、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。

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，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。



重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新卫生房地产开发有限公司股权  
所涉及的成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告

### 摘 要

重康评报字（2020）第 318 号

**重庆太衡企业管理咨询有限公司：**

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，对重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新卫生房地产开发有限公司股权所涉及的成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 20 日的市场价值进行了评估。

**评估目的：**为重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新卫生房地产开发有限公司股权，提供所涉及的成都新卫生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参考。

**评估对象和范围：**本次资产评估对象为成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益；评估范围为成都新卫生房地产开发有限公司申报的整体资产及负债。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**2020 年 9 月 20 日。



在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、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、市场调查和询证等必要的评估程序，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，成都新卫生房地产开发有限公司经审计的资产总额为76,306.33万元，负债总额为3,124.26万元，净资产为73,182.07万元。

根据本次评估目的，评估人员对成都新卫生房地产开发有限公司选用资产基础法进行评估，经综合分析后，成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日2020年9月20日的市场价值为73,191.42万元（大写：人民币柒亿叁仟壹佰玖拾壹万肆仟贰佰元整）。

### 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。

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、本报告书正文中的“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并正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新卫生房地产开发有限公司股权  
所涉及的成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告

重康评报字（2020）第 318 号

重庆太衡企业管理咨询有限公司：

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，对重庆太衡企业管理咨询有限公司拟收购成都新卫生房地产开发有限公司股权所涉及的成都新卫生房地产开发有限公司股东全部权益在 2020 年 9 月 20 日的市场价值进行了评估。

遵守相关法律、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、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人和相关当事方的责任。

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

本次资产评估的委托人为重庆太衡企业管理咨询有限公司。



1、基本情况:

(1) 公司名称: 重庆太衡企业管理咨询有限公司

(以下简称“太衡管理”)

(2) 统一社会信用代码: 9150010MA60U64544

(3) 住 所: 重庆市涪陵区百花路8号1幢

(4) 法定代表人: 冯治中

(5) 公司类型: 有限责任公司(法人独资)

(6) 注册资本: 壹仟万元整

(7) 成立日期: 2020年04月14日

(8) 营业期限: 2020年04月14日至永久

(9) 经营范围: 一般项目: 企业管理, 信息技术咨询服务, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 咨询策划服务, 工程管理服务(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

本次资产评估的被评估单位为成都新卫生房地产开发有限公司。

1、基本情况:

(1) 公司名称: 成都新卫生房地产开发有限公司

(以下简称“新卫生地产”)

(2) 统一社会信用代码: 91510122MA6CYMWN6R

(3) 住 所: 成都市双流区西航港街道大件路白家段623号

(4) 法定代表人: 丁卫东

(5) 注册资本: (人民币) 壹亿元

(6) 公司类型: 其他有限责任公司

(7) 成立日期: 2019年10月09日



(8) 营业期限: 2019年10月09日至永久

(9) 经营范围: 房地产开发。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可展开经营活动)。

(10) 股权结构: 截至评估基准日 2020年9月20日, 新衡生地产权结构如下:

股东名称	注册资本 (万元)	占注册资本 比例(%)	实收资本 (万元)	出资方式
重庆太极实业(集团)股份有限公司	6,242.00	62.42	6,242.00	实物
太极集团重庆涪陵制药厂有限公司	3,758.00	37.58	3,758.00	实物
合计	10,000.00	100.00	10,000.00	

## 2、新衡生地资产、财务状况及会计政策

### (1) 资产、财务状况

截至评估基准日, 新衡生地主要财务指标如下:

金额单位: 人民币万元

项 目	2020年9月20日
资产总额	76,306.33
流动资产	76,306.33
非流动资产	0.00
负债总额	3,124.26
流动负债	3,124.26
非流动负债	-
所有者权益	73,182.07

### (2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度: 《企业会计准则》及其补充规定。

2) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税 率
-----	------	-----



增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、9%、13%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳的流转税额	2%
契税	按土地使用权的出让金额计征	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### 3、新卫生地产主要资产情况及项目情况

#### (1) 资产情况

截至评估基准日，新卫生地产经审计的资产总额76,306.33万元，其中货币资金0.13万元、存货72,772.88万元、其他流动资产3,533.32万元，负债总额3,124.26万元，均为流动负债；所有者权益为73,182.07万元。

#### (2) 项目情况

新卫生地产存货账面值为72,772.88万元，系其持有的位于成都市双流区西航港街道大件路白家段623号的待开发宗地土地成本、开发间接费、前期工程费及地上建筑物等费用项目挂账。

#### (二) 委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人太衡管理系被评估单位新卫生地产的拟收购方。

#### (三) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托人。

## 二、评估目的

为太衡管理拟收购新卫生地产股权，提供新卫生地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考。

## 三、评估对象和评估范围



本次资产评估对象为新卫生地产的股东全部权益。

本次资产评估范围为新卫生地产申报的整体资产和负债。新卫生地产纳入评估范围的全部资产及负债已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审计并出具了天健渝审〔2020〕1738号《审计报告》，新卫生地产按经审计调整后的全部资产及负债进行评估申报。

根据新卫生地产申报的经审计的财务报表，截至2020年9月20日，新卫生地产资产总额76,306.33万元，负债总额3,124.26万元，净资产73,182.07万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

资产类型	账面价值
一、流动资产合计	76,306.33
货币资金	0.13
存货	72,772.88
其他流动资产	3,533.32
固定资产	0.00
二、非流动资产合计	-
三、资产总计	76,306.33
四、流动负债合计	3,124.26
应付账款	500.00
其他应付款	2,624.26
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	3,124.26
七、净资产（所有者权益）	73,182.07

主要资产、负债情况如下：

#### 1、货币资金

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的货币资金账面值 0.13 万元，系银行存款。



## 2、存货

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的存货账面值 72,772.88 万元，系在产品。2019 年 10 月，根据重庆太极实业（集团）股份有限公司（以下简称“太极股份”）与太极集团重庆涪陵制药厂有限公司（以下简称“涪陵药厂”）签订的投资协议书及新卫生地产股东会决议，太极股份与涪陵药厂以四川省成都市双流县西航港街道大件路白家段 59 号土地及地上建筑物共同出资组建新卫生地产，具体出资金额根据资产评估价值确定，其中注册资本为人民币 10,000.00 万元，超过部分计入资本公积。

2020 年 7 月，新卫生地产将原权属于太极股份与涪陵药厂的土地使用权及地上建筑物办理过户手续和不动产权证书，具体情况如下表：

序号	权利人	产权证号	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	房屋建筑物面积 (m <sup>2</sup> )	坐落	土地用途	土地性质
1	成都新卫生房地产开发有限公司	川(2020)双流区不动产权第 0036555 号	16,597.04		双流区西航港街道大件路白家段 623 号	城镇住宅用地、商服用地	出让
2	成都新卫生房地产开发有限公司	川(2020)双流区不动产权第 0036957 号	27,597.00	92.78	双流区西航港街道大件路白家段 623 号 4 栋 1 层	城镇住宅用地、配电房	出让/普通
合计			44,194.04	92.78			

## 3、其他流动资产

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的其他流动资产账面值 3,533.32 万元，系待抵扣的进项税挂账。

## 4、固定资产

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的固定资产账面值 0.00 万元，共计 1 项，系配电房，账面值含在“存货”项目中，建筑面积为 92.78 平方米。



#### 5、应付账款

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的应付账款账面值 500.00 万元，系应付的咨询服务费挂账。

#### 6、其他应付款

截至评估基准日，新卫生地产纳入本次评估范围的其他应付款账面值 2,624.26 万元，系应付的关联方往来款挂账。

委托评估对象和评估范围与太衡管理委托评估对象和范围完全一致，与经济行为涉及的评估对象和评估范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

### 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，评估新卫生地产股东全部权益价值。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，评估目的系为太衡管理拟收购新卫生地产股权，提供新卫生地产股东全部权益在评估基准日的市场价值参考，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 2020 年 9 月 20 日。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以



便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

## 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

《太极集团有限公司第七届董事局第六十次会议决议》。

### （二）法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国证券法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、重庆市人民政府令 53 号《重庆市土地管理规定》；
- 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《重庆市企业国有资产评估项目备案管理办法》；



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、其他与资产评估有关的法律法规。

### （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—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36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—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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—不动产》（中评协〔2017〕38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、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 12、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

### （四）权属依据

- 1、新卫生地产提供的营业执照、章程等；
- 2、新卫生地产提供的不动产权证复印件、股东投资协议等；
- 3、新卫生地产提供的其他产权证明文件和资料。

### （五）取价依据



## 1、有关存货-土地使用权评估的取价依据

(1) 成都市双流区规划和自然资源局《关于公布 2018 年国有建设用地基准地价更新成果的公告》;

(2) 委估宗地周边类似用地成交信息;

(3) 中国城市地价动态监测网公布的成都市近年来地价指数信息;

(4) 估价机构收集的与本次土地估价有关的其他询价及调查资料;

(5) 《工程造价常用数据速算速查手册》;

(6) 原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》;

(7) 国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》;

(8) 2019 年版《四川省建设工程工程量清单计价定额》;

(9) 四川省物价局、四川省建设厅关于《工程造价咨询服务收费标准》的通知(川价发[2008]141号);

(10) 关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知(川价字费[2000]35号);

## 2、其他综合性取价依据

(1) 相关税收法规及税率;

(2) 国家或行业协会公布的估价对象所在行业状况、市场环境信息;

(3) 评估人员调查获取的市场相关信息。

## (六) 其他依据

1、新衡生地地产提供的评估基准日资产负债申报明细表;

2、新衡生地地产提供的有关资产、负债财务资料;

3、新衡生地地产提供的其他有关资料。

## 七、评估方法



## （一）资产评估的基本方法

资产评估的方法主要有收益法、市场法和资产基础法。资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

### 1、市场法

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。其使用的基本前提有：

- （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

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。应用收益法必须具备的基本前提有：

- （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、资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业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。采用资产基础法的前提条件有：

- （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



由于新卫生地产为房地产开发公司，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与新卫生地产类似的公司交易可比案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定新卫生地产的股东全部权益价值时，不适宜采用市场法进行评估。针对本次评估对象的自身条件、所评具体资产的特点、市场条件、价值影响因素、评估价值类型，以及收集掌握的资料情况，在评估基准日现有条件下，我们认为新卫生地产预期获利年限及未来收益难以合理预测，取得预期收益所承担的风险也无法预测并量化，故不宜采用收益法进行评估。由于委估资产的明细清册较易取得，单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取，故适宜采用资产基础法进行评估。因此，我们确定本次资产评估采用资产基础法进行评估。

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。具体模型如下：

股东全部权益评估价值 =  $\Sigma$  各项资产评估值 -  $\Sigma$  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，分别采用了不同的评估方法，具体如下：

### 1、流动资产的评估

#### (1) 货币资金

货币资金系银行存款。

对于银行存款，评估人员对银行存款账户进行了函证，审核了银行存款对账单和余额调节表，对影响净资产的未达账项作出适当调整，并以清查核实后的金额确定为评估值。

#### (2) 存货

新卫生地产存货主要为待开发土地，系位于成都市双流区西航港街道大



件路白家段 623 号的两宗出让土地，截至评估基准日，上述两宗土地上的开发项目暂未动工。

新衡生地产生存货账面成本系已取得土地使用权发生的土地出让金、契税、开发间接费、前期工程费及地上尚未拆除的建筑物等费用项目挂账。

本次评估按未开发土地市场价值加上开发前期费用等确定其评估值，具体公式如下：

存货评估值=土地评估值（不含税）+开发前期费用

其中待开发土地市场价值选用的估价方法按照《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育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件选择。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法（基准地价系数修正法、路线价法、标定地价系数修正法）、级差收益测算确定法等。经过评估人员的实地勘察及分析论证，本次评估采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

#### A、市场法

市场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=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×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

#### B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与



基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、宗地成熟度、容积率、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、宗地成熟度修正及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日的土地价格。其基本公式为：

待估宗地价格 = 适用的基准地价 × 土地用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 区域和个别因素修正系数 ± 土地开发程度修正值

## 2、固定资产的评估

因委估房屋建筑物为配电房，目前市场交易不活跃，难以找到可比的交易案例，故本次评估未采用市场法；因委估资产不具有整体获利能力，故本次评估未采用收益法；而纳入评估范围的房屋建筑物其清册及重置价格资料比较容易取得，故本次适宜采用成本法进行评估。具体评估方法如下：

重置成本法即按委估建筑物的建安工程造价加上前期工程费用、其他工程费用、资金成本、税费及合理利润计算重置全价，再结合建筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。

建筑物评估值 = (建安工程造价 + 前期工程费用 + 其他工程费用 + 资金成本 + 税费 + 合理利润) × 成新率

确定成新率应当充分考虑可能影响资产贬值的因素，即实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值因素，合理确定各项贬值。

实体性贬值，是指由于使用和自然力的作用导致资产的物理性能损耗或者下降引起的资产价值损失。

功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后造成的资产价值



损失。

经济性贬值是指由于外部条件变化引起的资产闲置、收益下降等造成的资产价值损失。

成新率的选取:

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》，采取分部位打分的方法，结合年限法，综合确定成新率。

### 3、负债的评估

新衡生地产业务负债包括应付账款和其他应付款。

在清查核实各项负债的实际债权人、负债额的基础上，以评估目的实现后产权持有人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

本次评估目的系为太衡管理拟收购新衡生地产业务股权，提供新衡生地产业务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，经综合分析后最终确定本次评估报告的评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

在评估过程中，评估人员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，按照太衡管理与本公司签订的资产评估委托合同，对评估范围内的资产，按照行业规范要求，履行了必要的评估程序，包括但不限于对委托人及被评估单位提供的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，并



收集了相关的产权证明文件复印件；对包括会计记录在内的相关资料进行了验证审核；对实物资产实施了实地勘察与核对。同时，根据委估各项资产的具体特点，进行了必要的市场调查与询证以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序等。

### （一）接受委托阶段

1、接受委托人的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估对象与范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的事项进行了认真的讨论。

2、根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

### （二）资产清查阶段

#### 1、资产评估申报明细表的填报

对被评估单位所有参与资产评估配合人员进行业务培训，根据委托评估资产特点，有针对性地指导企业进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

#### 2、评估对象真实性和合法性的检查

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员针对实物资产和债权债务采用不同的清查方式进行检查，以确定资产的客观存在及合法性。

对债权和债务，评估人员采取核对报表、总账、明细账、抽查凭证和发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

对存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况，对其他实物资产进行抽查核实，以确定其客观存在。

#### 3、账面价值构成的调查



根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿、以及主要资产购建合同、施工合同、工程进度表、预（决）算等资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### 4、评估资料的收集

收集房地产行业资料，了解被评估单位的竞争优势和风险，向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导被评估单位进行资料收集和准备。

#### （三）评定估算阶段

1、根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法，各专业组评估人员在被评估单位及其技术人员的配合下，分别到现场对资产进行勘察。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析。

2、各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3、根据被评估单位提供的财务资料，结合被评估单位的实际情况，查阅有关资料，合理使用评估假设，收集参数，选择评估途径和具体计算方法，得到评估结果，编制相关资产评估技术说明。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

项目负责人对各专业组评估结果汇总，组织有关人员就评估结论进行分析，讨论核实被评估单位申报的资产评估结论是否基本合理。

按照本公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员整理编制工作底稿及相关技术说明，撰写资产评估报告书，按本公司规定程序进行三级复核后出具正式的资产评估报告书。

## 九、评估假设



本资产评估报告书的分析和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、由新衡生地提供的信息资料为可信的和准确的。

2、新衡生地持续经营，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、政策环境相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。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推



导出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

截至评估基准日 2020 年 9 月 20 日，新卫生地产经审计的资产总额为 76,306.33 万元，负债总额为 3,124.26 万元，净资产为 73,182.07 万元。

经评估人员综合评定估算，资产总额评估值为 76,315.68 万元，负债总额评估值为 3,124.26 万元，股东全部权益评估值为 73,191.42 万元。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 9 月 20 日

被评估单位：成都新卫生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	76,306.33	76,307.42	1.09	0.00
2 非流动资产	0.00	8.26	8.26	0.00
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	0.00	8.26	8.26	0.00
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				



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%
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	76,306.33	76,315.68	9.35	0.01
21	流动负债	3,124.26	3,124.26	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	负债合计	3,124.26	3,124.26	0.00	0.00
24	股东全部权益(所有者权益)	73,182.07	73,191.42	9.35	0.01

评估结论详细情况见资产评估明细表。

通过上述分析，评估师确定新衡生地地产股东全部权益在评估基准日 2020 年 9 月 20 日的市场价值为 73,191.42 万元（大写：人民币柒亿叁仟壹佰玖拾壹万肆仟贰佰元整）。

### 十一、特别事项说明

（一）本次资产评估是在独立、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产权持有人、被评估单位以及其他利害关系人无任何利害关系。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。

（二）本评估报告是在委托人及相关当事方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资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；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，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。



(三) 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单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见, 该评估结论未考虑控股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。

(四) 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。

(五) 本次评估, 未考虑土地评估增值对应的土地增值税及所得税对评估结论的影响。

(六) 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, 但不对其法律权属提供保证。

(七) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项, 在企业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。

(八) 在本评估报告有效期内, 若纳入评估范围的资产的数量及作价标



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

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

(三) 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。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 评估报告书的使用有效期

本报告评估结果经资产评估主管机关备案后，自评估基准日起一年内有效，即 2020 年 9 月 20 日至 2021 年 9 月 19 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 2020 年 9 月 24 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

评估机构首席评估师：



资产评估师：



资产评估师：



二〇二〇年九月二十四日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年09月20日

表1

被评估单位：成都新衡生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	76,306.33	76,307.42	1.09	0.00
2	非流动资产	0.00	8.26	8.26	0.00
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	0.00	8.26	8.26	0.00
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	<b>资产总计</b>	<b>76,306.33</b>	<b>76,315.68</b>	<b>9.35</b>	<b>0.01</b>
21	流动负债	3,124.26	3,124.26	0.00	0.00
22	非流动负债				
23	<b>负债合计</b>	<b>3,124.26</b>	<b>3,124.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
24	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>73,182.07</b>	<b>73,191.42</b>	<b>9.35</b>	<b>0.01</b>



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：2020年09月20日

表2

被评估单位：成都新衡生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	763,063,289.04	763,074,170.61	10,881.57	0.00
2	货币资金	1,299.33	1,299.33	0.00	0.00
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				
10	存货	727,728,827.54	727,739,709.11	10,881.57	0.00
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	35,333,162.17	35,333,162.17	0.00	0.00
13	二、非流动资产合计	0.00	82,585.00	82,585.00	0.00
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	0.00	82,585.00	82,585.00	0.00
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	763,063,289.04	763,156,755.61	93,466.57	0.01
32	四、流动负债合计	31,242,558.61	31,242,558.61	-	0.00
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	5,000,000.00	5,000,000.00	-	0.00
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	26,242,558.61	26,242,558.61	-	0.00
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	31,242,558.61	31,242,558.61	-	0.00
54	七、净资产（所有者权益）	731,820,730.43	731,914,197.00	93,466.57	0.01

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











# 固定资产评估汇总表

评估基准日：2020年09月20日

表4-6

被评估单位：成都新衡生房地产开发有限公司

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%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	121,449.00	82,585.00	121,449.00	82,585.00		
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	121,449.00	82,585.00	121,449.00	82,585.00		
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6-7	固定资产—土地								
	固定资产合计	-	-	121,449.00	82,585.00	121,449.00	82,585.00		
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	-	-	121,449.00	82,585.00	121,449.00	82,585.00		

评估人员：聂金、肖菊芳



# 货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2020年9月20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	兴业银行	431320100100267675	RMB			1,299.33	1,299.33	-	-	
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			0.00		1,299.33	1,299.33	-	-	
	累计			0.00		1,299.33	1,299.33	-	-	

被评估单位填表人: 龙维

评估人员: 聂金、肖菊芳

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: 2020年9月21日

# 存货--在产品 (自制半成品) 评估明细表

评估基准日: 2020年9月20日

表3-9-6  
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		增值率%	增值/减值	备注
			数量	单价	金额	实际数量			
1	土地成本				697,321,521.22	697,332,402.79	0.00	10,881.57	
2	开发前期费用				30,407,306.32	30,407,306.32	--	--	
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				727,728,827.54	727,739,709.11		10,881.57	
	累计				727,728,827.54	727,739,709.11		10,881.57	

被评估单位填表人: 龙维

评估人员: 聂金、肖菊芳、刁传耀

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: 2020年9月21日

# 其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2020年9月20日

表3-11  
金额单位: 人民币元

被评估单位: 成都新衡生房地产开发有限公司	项目内容及内容	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
序号	待抵扣进项税	2020-07	待抵扣进项税		35,333,162.17	35,333,162.17	-	-	
1									
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				35,333,162.17	35,333,162.17	-		
	累计				35,333,162.17	35,333,162.17	-		

被评估单位填表人: 龙维

评估人员: 聂金、肖菊芳

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: 2020年9月21日

# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2020年9月20日

表4-6-1  
金额单位: 人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m <sup>2</sup> 或m <sup>3</sup>	成本单价 (元/m <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	备注
								原值	净值	成新率%	净值			
1		配电房	混合	1997-01	m <sup>3</sup>	92.78		121,449.00	0.00	68.00	82,585.00	-	1,309.00	长期资产折旧中
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							0.00	0.00		121,449.00			82,585.00
	累计							0.00	0.00		121,449.00			82,585.00

被评估单位填表人: 龙维

评估人员: 聂金、肖菊芳、李欣龙

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: 2020年9月21日

# 应付账款评估明细表

评估基准日：2020年9月20日

表5-4  
金额单位：人民币元

序号	被评估单位：成都新衡生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	重庆大易房地产开发有限公司	2020-07	咨询费	5,000,000.00	5,000,000.00	
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			5,000,000.00	5,000,000.00	
	累计			5,000,000.00	5,000,000.00	

被评估单位填表人：龙维

评估人员：聂金、肖菊芳

填表日期：2020年9月21日

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

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2020年9月20日

表5-10  
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 成都新衡生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	大易房地产开发有限公司	2020-06	关联方往来款	3,956,819.00	3,956,819.00	
2	重庆太极实业(集团)股份有限公司	2020-07	关联方往来款	22,285,739.61	22,285,739.61	
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						
	<b>小 计</b>			26,242,558.61	26,242,558.61	
	<b>累 计</b>			26,242,558.61	26,242,558.61	

被评估单位填表人: 龙维

评估人员: 聂金、肖菊芳

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: 2020年9月21日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准重庆华康  
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

发证时间：二〇〇九年八月二十六日

序列号：0000091

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日

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

名称	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司
类型	有限责任公司
住所	重庆市渝中区中山三路168号第22层
法定代表人	殷翔龙
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年06月17日
营业期限	2008年06月17日至永久
经营范围	可从事证券业务资产评估(按证券监督部门核定范围从事经营); 资产综合评估B级及资产评估咨询业务; 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); 房地产估价一级; 资产评估(综合B级含证券期货相关业务)司法鉴定、土地评估(全国范围内执业)司法鉴定; 房地产估价(一级)司法鉴定。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营; 法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】★★



登记机关



2016年10月13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示, 不另行通知。

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：蒙高原

性别：男

登记编号：50000002

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：1998-12-31

年检信息：通过（2020-05-15）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：蒙高原

本人印鉴：

资产评估师  
蒙高原  
50000002



(扫描二维码，查询评估师信息)

打印日期：2020-06-01



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>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：肖菊芳

性别：女

登记编号：50200006

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：2020-05-26

年检信息：2020年登记



(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：肖菊芳

本人印鉴：



打印日期：2020-06-19

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>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：聂金

性别：男

登记编号：50180006

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：2018-06-26

年检信息：通过 (2020-05-15)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：[Handwritten Signature]

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2020-06-01

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>