

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国核工业中原建设有限公司拟股权转让  
所涉及的重庆融金置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0745 号  
（共 1 册第 1 册）

银信资产评估有限公司

2018 年 6 月 18 日

# 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	7
四、价值类型 .....	10
五、评估基准日 .....	10
六、评估依据 .....	10
七、评估方法 .....	12
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	21
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	23
十三、资产评估报告日 .....	24
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	25
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、负债清单及盈利预测由委托人及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。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国核工业中原建设有限公司拟股权转让  
所涉及的重庆融金置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0745 号

摘 要

- 一、项目名称：中国核工业中原建设有限公司拟股权转让所涉及的重庆融金置业有限公司股东全部权益价值评估项目
- 二、委托人：中国核工业中原建设有限公司
- 三、其他资产评估报告使用人：
- （1）被评估单位股东
  - （2）工商行政管理机关
  - （3）国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人
- 四、被评估单位：重庆融金置业有限公司
- 五、评估目的：股权转让
- 六、经济行为：中国核工业中原建设有限公司拟转让所持有的重庆融金置业有限公司股权，需对所涉及的重庆融金置业有限公司股东全部权益价值进行评估，提供价值参考
- 上述经济行为已经中国核工业建设股份有限公司“中国核建发（2018）92 号”文件批准通过
- 七、评估对象：被评估单位截至评估基准日经审计的股东全部权益价值
- 八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的经审计的全部资产和负债
- 九、价值类型：市场价值
- 十、评估基准日：2017 年 12 月 31 日
- 十一、评估方法：资产基础法、收益法



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十二、评估结论：在评估基准日，在本报告所列假设和限定条件下，被评估单位的评估结论为 23,009.25 元，较审计后所有者权益 13,165.66 万元，评估增值 9,843.59 万元，增值率 74.77%。

### 十三、评估结论使用有效期：

若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。本评估结论仅对中国核工业中原建设有限公司转让重庆融金置业有限公司股权之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

中国核工业中原建设有限公司拟股权转让  
所涉及的重庆融金置业有限公司  
股东全部权益价值  
资产评估报告

银信评报字（2018）沪第 0745 号

正文

中国核工业中原建设有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵单位委托，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，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对中国核工业中原建设有限公司拟股权转让行为涉及的重庆融金置业有限公司股东全部权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

委托人名称：中国核工业中原建设有限公司（简称：中核中原）

注册号/ 统一社会信用代码	911100001000124711	名称	中国核工业中原建设有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	查小东
注册资本	22500.000000 万人民币	成立日期	1992 年 12 月 12 日
住所	北京市西城区车公庄大街 12 号		
营业期限自	1992 年 12 月 12 日	营业期限至	长期
经营范围	核工程、核电、风电以及各类工业与民用工程承包及与工程相关的设备、材料的采购、加工、制作和维修；工程机械出租、修理；信息技术与产品的开发、销售；智能建筑设计。（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营活动。）		

注：摘自全国企业信用信息公示系统。

（二）其他资产评估报告使用人：

- 1、被评估单位股东；
- 2、工商行政管理机关；



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

3、国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人。

(三) 被评估单位

1、被评估单位概况

被评估单位名称：重庆融金置业有限公司（简称：融金置业）

注册号/ 统一社会信用代码	91500117073676888F	名称	重庆融金置业有限公司
类型	有限责任公司(法人独资)	法定代表人	王兵
注册资本	10000.000000 万人民币	成立日期	2013年07月29日
住所	重庆市合川区义乌大道998号		
营业期限自	2013年07月29日	营业期限至	长期
经营范围	房地产开发经营（凭资质证执业）*		

2、被评估单位股权结构及历史沿革

被评估单位于2013年07月29日由铜仁中核实业有限公司及铜仁中核投资发展有限公司分两期出资成立，成立时第一期出资股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	实收资本	认缴资本	认缴投资比例
铜仁中核实业有限公司	60.00	300.00	30.00%
铜仁中核投资发展有限公司	140.00	700.00	70.00%
合计	200.00	1,000.00	100.00%

上述投入资本情况经由重庆渝咨会计师事务所有限责任公司验审，并出具了“渝咨会验字（2013）675号”验资报告。

第二期出资后股东及股东结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	实收资本	投资比例
铜仁中核实业有限公司	3,000.00	30.00%
铜仁中核投资发展有限公司	7,000.00	70.00%
合计	10,000.00	100.00%

上述投入资本情况经由重庆渝咨会计师事务所有限责任公司验审，并出具了“渝咨会验字（2013）806号”验资报告。

历经数次股权变更及增资后，截至评估基准日，被评估单位股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

投资者名称	实收资本	投资比例
-------	------	------



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

投资者名称	实收资本	投资比例
中国核工业中原建设有限公司	1,0000.00	100.00%
合计	1,0000.00	100.00%

上述投入资本情况已经“国家企业信用信息公示系统（重庆）”查证。

### 3、被评估单位历史财务资料

被评估单位近年资产负债状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日
资产合计	846,575,189.14	1,074,124,024.05
负债合计	773,183,223.83	942,467,437.47
所有者权益合计	73,391,965.31	131,656,586.58

被评估单位近年经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目\年份	2016年	2017年
一、营业收入	-	384,258,457.31
减：营业成本	-	278,033,280.64
税金及附加	3,179,462.19	11,422,679.75
销售费用	1,479,126.11	11,932,492.48
管理费用	88,882.30	8,420,952.89
财务费用	-743.51	28,076.91
资产减值损失	-	1,576,000.00
三、营业利润	-4,746,727.09	72,844,974.64
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	1,300,584.30	2,057.76
四、利润总额	-6,047,311.39	72,842,916.88
减：所得税	-	14,578,295.61
五、净利润	-6,047,311.39	58,264,621.27

上表财务数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的标准无保留《审计报告》（立信审字[2018]第 ZG25717 号）。

被评估单位执行《企业会计准则》，适用增值税税率 3%、5%、11%，城市维护建设税 7%，教育费附加 3%，地方教育费附加 2%，企业所得税税率为 25%。

### 4、被评估单位建设资质等情况如下：

重庆融金置业有限公司的开发资质为暂定资质（有效期至 2018 年 11 月 25 日，有效期内可按贰级资质标准承担房地产开发项目），被评估单位主要对中核·天玺一品房地





银信资产评估有限公司  
 地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

产项目进行开发，该项目位于重庆市合川区合阳城街道高职教城区，项目用地性质为商业、居住用地，土地总面积为 207,449.00 平方米，该项目分四期进行开发建设，其中 A-23-01 地块为项目一期，土地面积为 73,288.00 平方米，城镇住宅用地，截止评估基准日已基本完成开发建设；A-24-01、A-24-02 地块、A-11-01 地块、A-08-01 地块分别为二至四期，土地面积为 134,161.00 平方米，截止评估基准日尚未开始开发建设。

中核·天玺一品（一期）项目开工日期为 2014 年 12 月 27 日，预计竣工日期为 2018 年 9 月 30 日，预售日期预计为 2017 年 1 月，项目规划建筑面积为 189,860.43 平方米，开发总面积为 230,523.80 平方米，可售建筑面积为 178,130.99 平方米（其中高层住宅建筑面积为 128,020.14 平方米，商铺建筑面积为 18,883.23 平方米，叠拼洋房建筑面积为 31,227.62 平方），可售车库 1,062.00 个。一期项目许可证如下：

项目	国有土地使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
一期	204 房地证 2015 字第 27949 号、204 房地证 2015 字第 27945 号、204 房地证 2015 字第 27942 号	地字第 500382201300099 号	建字第 500382201800018 号、建字第 500382201400115 号、建字第 500382201400119 号	编号 50038220153230101、编号 500382201502060101、编号 500382201501260101、编号 500382201805080101	合国土房管(2016)预字第(0060)号、合国土房管(2017)预字第(0021)号、合国土房管(2017)预字第(0053)号、合国土房管(2018)预字第(0004)号、合国土房管(2017)预字第(0022)号

### 5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位股东。

## 二、评估目的

中国核工业中原建设有限公司拟转让所持有的重庆融金置业有限公司股权，需对所涉及的重庆融金置业有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让提供价值参考。

以上事项已经中国核工业建设股份有限公司“中国核建发（2018）92 号”文件批复，文件印发日期为 2018 年 6 月 15 日。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为融金置业截至评估基准日的股东全部权益价值。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

本次资产评估范围为融金置业截至评估基准日经审计的全部资产和负债。

具体如下：

流动资产账面金额：	1,073,948,502.97 元
其中：存货	959,557,292.35 元
固定资产账面金额：	162,521.08 元
无形资产账面金额：	13,000.00 元
资产账面金额：	1,074,124,024.05 元
流动负债金额：	714,467,437.47 元
非流动负债金额：	228,000,000.00 元
负债账面金额：	942,467,437.47 元
净资产账面金额：	131,656,586.58 元

上述资产、负债数据摘自立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留《审计报告》(立信审字[2018]第 ZG25717 号)。

被评估单位主要资产的账面记录情况如下：

(一) 土地使用权情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	204 房地证 2015 字第 27949 号	合川区合阳城街道高职教城区	2084/3/31	住宅	70	六通一平	29,464.00
2	204 房地证 2015 字第 27945 号	合川区合阳城街道高职教城区	2084/3/31	住宅	70	六通一平	24,988.00
3	204 房地证 2015 字第 27942 号	合川区合阳城街道高职教城区	2084/3/31	住宅	70	六通一平	18,836.00
4	204 房地证 2013 字第 28783 号	合川区合阳城街道高职教城区	2054/3/31	住宅	70	六通一平	18,445.00
5	无	合川区合阳城街道高职教城区		住宅	70	六通一平	36,201.00
6	204 房地证 2014 字第 00866 号	合川区合阳城街道高职教城区	2084/3/31	住宅	70	六通一平	12,654.00
7	204 房地证 2014 字第 00868 号	合川区合阳城街道高职教城区	2084/3/31	住宅	70	六通一平	28,137.00
8	204 房地证 2014 字第 26150 号	合川区合阳城街道高职教城区	2054/3/31	商业、住宅	40/70	六通一平	18,714.00
9	204 房地证 2014 字第 26157 号	合川区合阳城街道高职教城区	2054/3/31	商业、住宅	40/70	六通一平	20,010.00
合计							207,449.00

被评估单位所持有的土地使用权在办理土地所有权证书后，进行过土地整体规划及用途调整，调整事项经由重庆市合川区人民政府于 2018 年 1 月 16 日发布了“合川府(2018) 10 号”文件进行批复，因被评估单位尚未修改土地使用权证，造成土地使用权证披露情况与被评估单位实际情况不符，本次以实际修改后的规划及用途进行披露及评估。

(二) 账面记录的其他主要实物资产如下：



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

项目	账面金额（元）	分布地点	现状、特点
现金	29,826.80	财务室	正常使用
存货-开发成本	959,557,292.35	项目工地	账实相符，正常使用
车辆	23,789.46	办公区	账实相符，正常使用
电子设备	138,731.62	办公楼内	账实相符，正常使用

另外，经被评估单位提供相关资料及出具相关说明，被评估单位截止评估基准日存在表外资产为应收土地返还款，具体情况如下：

被评估单位在取得土地使用权时，土地使用权的起拍价格为 6.0109 亿元，重庆市合川区人民政府同意将被评估单位实际取得土地使用权价格中超出起拍价格部分，在扣除相关税费后全部返还用于该项目用地红线范围内场地平整、水系整治、基础建设等。评估人员查看了被评估单位提供政府出具的返还土地款计算表，表中返还金额为 48,299,584.00 元，后经重庆市合川区对外贸易经济委员会关于中核合川城市综合体项目返款土地款向重庆市合川区人民政府请示，请示文件号为“合外经贸文（2014）20 号”，由重庆市合川区区长乔明佳主持召开区政府 2014 年第 39 次会议审议通过，将返还土地款条件调整为以超出起拍价格部分扣除涉及中央、重庆计提的规费后，予以金额返还，不再扣除合川部分的规费（详见重庆市合川区人民政府办公室第 39 期区长办公会议纪要第四条），被评估单位以原计算表中剔除合川区应扣除的规费计算此次返还金额，经计算金额为 65,055,982.00 元。因该返还土地款权益应返还到重庆融金置业有限公司用于尚在开发的“中核·天玺一品”项目红线范围内场地平整、水系整治、基础建设等支出。

鉴于上述事项，上述返还土地款 65,055,982.00 元的权益主体应为重庆融金置业有限公司，被评估单位对于上述情况出具了相关说明并将其列入评估范围。

重庆融金置业有限公司目前主要经营场所位于重庆市合川区合阳城街道高职教城区“中核·天玺一品”售楼部，已纳入本次评估范围内。

上述列入评估范围的资产中，截止到评估基准日存货中的开发产品存在抵押情况：被评估单位于 2017 年 8 月 31 日与交银国际信托有限公司签订了“2015Z01ZH649-GD08-DYFR01 号”及“015Z01ZH649-GD08-DYFR02 号”抵押合同，其中：“2015Z01ZH649-GD08-DYFR01 号”抵押合同的抵押物为土地使用权，土地使用权证号分别为“204 房地证 2014 字第 00866 号”、“204 房地证 2014 字第 00868 号”、“204 房地证 2013 字第 28783 号”、“204 房地证 2014 字第 26150 号”、“204 房地证 2014 字第 26157 号”，“015Z01ZH649-GD08-DYFR02 号”抵押合同抵押物为土地使用权及部分地上



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

房地产开发项目建筑物，土地使用权证号分别为“204房地证2015字第27945号”、“204房地证2015字第27949号”、“204房地证2015字第27942号”。抵押债权借款金额为人民币260,000,000.00元。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态，除上述情况外，未发现其他表外资产及抵押、担保、诉讼等他项权利情况。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

#### 四、价值类型

本资产评估报告评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为2017年12月31日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

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

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为文件

1、中国核工业建设股份有限公司关于本次经济行为的批复文件，文件编号为中国核发（2018）92号，文件印发日期为2018年6月15日

##### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国公司法》；



- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 4、《中华人民共和国所得税法》；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、《国有资产评估管理办法》；
- 8、《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 11、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 13、《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 14、《企业会计准则——基本准则》；
- 15、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
- 16、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 18、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》；
- 19、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》；
- 20、其他有关的法律、法规和规章制度。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 8、《资产评估执业准则——企业价值》；
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》；
- 10、《资产评估执业准则——不动产》；
- 11、《资产评估执业准则——机器设备》；



- 12、《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》。

#### （四）产权依据

- 1、被评估单位营业执照、企业公示信息；
- 2、车辆行驶证；
- 3、土地使用权出让合同；
- 4、不动产权证；
- 5、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、评估基准日市场其他有关价格信息资料；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 4、被评估单位提供的“房地产经济技术指标”；
- 5、被评估单位提供的盈利预测预测明细表；
- 6、委托评估的各类资产和负债明细表；
- 7、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、同花顺软件提取的信息资料；
- 9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评



估对象价值的方法。

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。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

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。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与标的公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。

#### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位截止到评估基准日主要对“中核·天玺一品”的一期房地产项目进行开发，目前账面记录的主要为房地产开发项目发生的土地款及各项工程成本，该项目未来经营收入、成本和费用等可以确定，可以对经营收益进行预测，具备采用收益法进行评估的条件。

被评估单位属于房地产开发行业，在国内证券市场有一定数量类似上市公司，但在规模、业务比重、资本结构等方面差异较大，无法通过相关比率乘数修正测算被评估单位的价值，不具备采用市场法评估的条件。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法和收益法进行评估。

#### （二）资产基础法介绍

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

各项资产评估方法简介：

##### 1、货币资金的评估

货币资金主要按账面核实法进行评估。其中，现金通过现场盘点确定评估值；银行



存款通过将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

## 2、应收账款、预付账款及其他应收款的评估

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

## 3、存货的评估

被评估单位存货为房地产项目开发成本。该房地产项目分为四期开发，截至评估基准日项目一期已基本完工，本次评估采用假设开发法进行评估；项目二期、三期及四期截至评估基准日地上工程尚未开工，本次采用市场比较法进行评估。

### 3.1、假设开发法

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。

计算公式如下：

评估价值=开发完成后的房地产总值-后续开发成本-销售管理费用-销售税金及附加-土地增值税-企业所得税

### 3.2、市场法比较法

市场比较法评估是选择市场上与委估土地相类似、同区域的近期政府机关公布出让的土地使用权作为参照物，从市场状况、交易状况、区位状况和实物状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正从而确定评估对象评估值，相关公式如下：

评估对象价值=参照物成交价格×修正系数

## 4、其他流动资产的评估

其他流动资产的评估采用替代审核程序确认账面计提金额的准确性、合理性，并在此基础上确定评估值。

## 5、固定资产的评估

对固定资产采用重置成本法评估，重置成本法是依据被评估固定资产在全新状态下的重置成本扣减实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定固定资产评估价值的方法。成本法的数学表达式是：

评估值=重置全价×成新率





### ① 重置全价的确定

纳入评估范围的设备主要为车辆以及电子设备两大类，评估主要结合各类设备的合同签订方式、价格变化情况及价值构成情况，分别确定设备重置全价。

根据本次评估设备的特点，确定重置全价的公式如下：

设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装费-可抵扣的增值税

对于运输设备，按照评估基准日的市场价格，加上车辆购置税、牌照费等其它合理费用确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=车辆不含税购置价+车辆购置附加税+其他费用

#### A、设备购置费的确定

对于小型设备和运输车辆主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### B、设备运杂费的确定

设备运杂费依据设备生产厂家与设备安装地的距离、以及设备运输方式进行计算，运杂费的计算公式：

设备运杂费=设备原价×运杂费率

#### C、安装调试费

本次均为小型、无须安装的设备，故此次不考虑安装调试费。

#### D、增值税抵扣

根据“财税（2008）170号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

### ② 成新率的确定

对于电子办公设备的成新率一般采用使用年限法确定，计算公式为：

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对车辆成新率的确定，严格按照发展改革委、公安部、环境保护部关于《机动车强制报废标准规定》（2013年5月1日起生效）的通知的新标准。根据《机动车强制报废标准规定》文件的规定，小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车行驶60万千米，评估采用的经济使用年限/规定使用年限为10年，取里程成新率和年限成新率两者最小者为理论成新率，并以技术测定成新率和理论成新率加权确定其综合成新率。

里程成新率=（规定行驶公里-已行驶公里）÷规定行驶公里×100%

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）÷规定使用年限×100%



理论成新率=MIN（里程成新率，年限成新率）

综合成新率=技术测定成新率×60%+理论成新率×40%

### ③评估值的确定

设备评估值=重置全价×成新率

## 6、无形资产的评估

无形资产—其他无形资产为外购软件，被评估单位购买的软件不具备所有权只拥有使用权，评估采用替代审核程序确认账面价值的真实性，并核实其摊余期限、摊销计算过程，以核实无误的账面价值确定评估值。

## 7、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

### （三）收益法介绍

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益按适当的折现率折算成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用前提条件为：

- 1、被评估资产必须是能够用货币衡量其未来期望收益的单项或整体资产。
- 2、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量的。

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债及少数股东权益价值，得出股东全部权益价值。计算公式：

股东全部权益价值=企业自由净现金流量折现值+溢余资产+非经营性资产价值  
—非经营性负债—有息债务

$$\text{企业自由净现金流量折现值} = \sum_{i=1}^n \frac{Fi}{(1+r)^i}$$

其中：r—所选取的折现率



n—收益年期

$F_i$ —未来第  $i$  个收益期的预期企业自由现金流量

$F_i = \text{息前税后利润} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资本增加}$   
 $= \text{EBIT} - \text{所得税} + \text{折旧和摊销} - \text{资本性支出} - \text{净营运资本变动}$

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

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

### （二）签订资产评估委托合同

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

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

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

### （五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

### （六）评定估算及内部复核



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （七）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

### 九、评估假设

#### （一）基础性假设

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

2、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途、解决资金短缺问题后的使用方式在原址持续使用。

#### （二）宏观经济环境假设

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

#### （三）评估对象于评估基准日状态假设

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

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

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产



所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

#### （四）收益法预测假设

##### 1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、解决资金问题后的经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

（4）税收政策和执行税率无重大显著变化；

（5）假设企业未来年度的营业收入和各项成本支出均以实际现金流发生，不存在额外投入资本作为周转使用；

（6）本次评估中，预测销售进度是以被评估企业提供的可能的正常销售进度进行安排的，并以此为假设；

（7）无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响

##### 2、特殊假设及主要参数

（1）被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的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，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

#### （五）限制性假设

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

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



## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，重庆融金置业有限公司经审计后的总资产价值 107,412.40 万元，总负债 94,246.74 万元，净资产 13,165.66 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 117,255.99 万元，总负债 94,246.74 万元，净资产为 23,009.25 万元，净资产增值 9,843.59 万元，增值率 74.77%。

资产基础法评估结果汇总表

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%
1 流动资产	107,394.85	117,238.08	9,843.23	9.17
2 非流动资产	17.55	17.91	0.36	2.05
3 固定资产	16.25	16.61	0.36	2.22
4 无形资产	1.30	1.30	-	-
5 资产总计	107,412.40	117,255.99	9,843.59	9.16
6 流动负债	71,446.74	71,446.74	-	-
7 非流动负债	22,800.00	22,800.00	-	-
8 负债合计	94,246.74	94,246.74	-	-
9 净资产（所有者权益）	13,165.66	23,009.25	9,843.59	74.77

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### （二）收益法评估结论

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的重庆融金股东权益价值为 23,000.00 万元，与账面净资产 13,165.66 万元，评估增值 9,834.34 万元，增值率为 74.70%。

### （三）评估结论的选取

从以上结果可以看出，资产基础法和收益法评估结果与企业净资产账面值相比都存在一定幅度的增值。资产基础法和收益法评估结果相比较，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 9.25 万元。两种方法差异较小，评估结果的具有一致性。

以下就两种方法评估结果的可靠性和合理性进行具体的分析。

本次所采用的资产基础法没有仅仅局限在企业会计账面价值会计记录上，而是深入地调查了企业的开发成本等资产，并采用适当的评估方法对该资产进行了评估。对销售



收入、经营租赁收入，后期投入等进行了一定的符合现实情况的模拟。因此本次资产基础法的评估结果一定程度上全面反映了委托资产的市场价值。总体上看，本次资产基础法对该企业整体评估是全面的，并且突出了重点，没有重大遗漏。

同时资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，可以使报告使用者很直观地了解企业的存量资产的价值构成。因此，我们认为针对本次评估目的和企业资产结构的现实情况，相对于收益法而言，资产基础法的评估结论更好的可靠性和合理性。

综上所述，我们认为资产基础法的评估结果更为合理，更能客观反映评估对象的市场价值，因此评估最终选取资产基础法评估值作为评估结论。故重庆融金股东全部权益价值确定为 23,009.25 万元（大写：人民币贰亿叁仟零玖万贰仟伍佰元）。

#### （四）评估增减值原因分析

1、近几年随着被评估单位开发项目和项目周边住宅用地的配套建设逐步完善、购房需求增加，使得地价的上涨造成评估基准日土地使用权评估增值。

2、本次评估中考虑了政府补助的 65,055,982.00 元。

综合上述原因，造成评估值增值。

#### （五）评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

### 十一、特别事项说明

（一）本评估结果是根据本次评估原则、依据、前提、方法、程序和假设得出的，只有在评估原则、依据、前提、方法、程序和假设均不变的条件下才能成立。我们的评估工作在很大程度上，依赖于被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以被评估



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及经营财务资料数据，有关法律文件的真实合法为假设前提。

(二) 资产评估专业人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

(三) 企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(四) 被评估单位所列入评估范围的资产和负债业经审计并取得审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的。本公司承担引用数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。

(五) 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评估对象可实现价格的保证。

(六) 被评估单位于 2017 年 8 月 31 日与交银国际信托有限公司签订了“2015Z01ZH649-GD08-DYFR01 号”及“015Z01ZH649-GD08-DYFR02 号”抵押合同，其中：“2015Z01ZH649-GD08-DYFR01 号”抵押合同的抵押物为土地使用权，土地使用权证号分别为“204 房地证 2014 字第 00866 号”、“204 房地证 2014 字第 00868 号”、“204 房地证 2013 字第 28783 号”、“204 房地证 2014 字第 26150 号”、“204 房地证 2014 字第 26157 号”，“015Z01ZH649-GD08-DYFR02 号”抵押合同抵押物为土地使用权及部分地上房地产开发项目建筑物，土地使用权证号分别为“204 房地证 2015 字第 27945 号”、“204 房地证 2015 字第 27949 号”、“204 房地证 2015 字第 27942 号”。抵押债权借款金额为人民币 260,000,000.00 元。本次评估未考虑该抵押担保事项对评估结果可能产生的影响。

(七) 根据被评估单位提供的相关资料及出具的相关说明，截止评估基准日，被评估单位存在表外资产为土地返还款，本次根据被评估单位的要求将其列入评估范围，具体土地返还款情况如下：

被评估单位在取得土地使用权时，土地使用权的起拍价格为 6.0109 亿元，重庆市合川区人民政府同意将被评估单位实际取得土地使用权价格中超出起拍价格部分，在扣除相关税费后全部返还用于该项目用地红线范围内场地平整、水系整治、基础建设等。





银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

评估人员查看了被评估单位提供政府出具的返还土地款计算表，表中返还金额为48,299,584.00元，后经重庆市合川区对外贸易经济委员会关于中核合川城市综合体项目返款土地款向重庆市合川区人民政府请示，请示文件号为“合外经贸文（2014）20号”，由重庆市合川区区长乔明佳主持召开区政府2014年第39次会议审议通过，将返还土地款条件调整为以超出起拍价格部分扣除涉及中央、重庆计提的规费后，予以金额返还，不再扣除合川部分的规费（详见重庆市合川区人民政府办公室第39期区长办公会议纪要第四条），被评估单位以原计算表中剔除合川区应扣除的规费计算此次返还金额，经计算金额为65,055,982.00元。若日后该项目实际政府返还土地款与本次评估不一致，应以当地政府主管部门确定的返还金额为准。因该返还土地款权益应返还到重庆融金置业有限公司用于尚在开发的“中核·天玺一品”项目红线范围内场地平整、水系整治、基础建设等支出。鉴于上述事项，此返还土地款65,055,982.00元的权益主体应为重庆融金置业有限公司。本次评估因受条件限制，我们仅根据被评估单位出具的相关说明中列示的土地返还款确定其评估值，若后期上述土地返还款实际不到位或金额有变化，则需相应调整评估值，截至评估报告出具日该笔返还土地款尚未取得，请报告使用者予以特别关注。

（八）被评估单位所持有的土地使用权在办理土地所有权证书后，进行过土地整体规划及用途调整，调整事项经由重庆市合川区人民政府于2018年1月16日发布了“合川府（2018）10号”文件进行批复，因被评估单位尚未更换土地使用权证，造成土地使用权证披露情况与被评估单位实际情况不符，本次评估报告以实际修改后的规划及用途进行披露及评估。

（九）假设开发法计算中所得税及土地增值税为按企业提供的数据进行测算，若日后该项目税务汇算清缴数据与本次评估不一致，应以当地纳税管理部门确定的税金为准。

（十）本次评估中，我们对于企业净资产的评估增减值可能存在的相关联的税赋未作考虑。

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

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

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

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

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师不承担责任。

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

## （二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

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

## （三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即2017年12月31日至2018年12月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年6月18日。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市九江路69号 邮编：200002  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮箱：valuer@yinxincpv.com

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司



资产评估师： 郑雷贤



法定代表人（首席评估师）：梅惠民

资产评估师： 冯 卡



2018年6月18日



## 附件

- 1、中国核工业建设股份有限公司中国核建发（2018）92号经济行为文件复印件；
- 2、委托人及被评估单位企业法人营业执照复印件；
- 3、立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“立信审字[2018]第 ZG25717 号”《审计报告》复印件；
- 4、重庆渝咨会计师事务所有限责任公司并出具的“渝咨会验字（2013）675 号”《验资报告》复印件及“渝咨会验字（2013）806 号”《验资报告》复印件；
- 5、重庆市合川区人民政府“合川府（2018）号”批复文件复印件；
- 6、车牌号为渝 CUL769 的车辆行驶证复印件；
- 7、被评估单位“204 房地证 2015 字第 27949 号”、“204 房地证 2015 字第 27945 号”、“204 房地证 2015 字第 27942 号”、“204 房地证 2013 字第 28783 号”、“204 房地证 2014 字第 00866 号”、“204 房地证 2014 字第 00868 号”及“204 房地证 2014 字第 24338 号”土地证复印件；
- 8、委托人的承诺函；
- 9、被评估单位的承诺函；
- 10、签字评估师的承诺函；
- 11、资产评估机构资格证书复印件；
- 12、评估师资质证书复印件；
- 13、资产评估机构企业法人营业执照复印件；
- 14、资产评估委托合同复印件；
- 15、资产基础法评估明细表。