



## 目 录

一、声明 .....	1
二、资产评估报告书摘要 .....	3
三、资产评估报告书正文 .....	7
1、委托方、产权持有人、被评估单位和其他评估报告使用人 .....	7
2、评估目的 .....	36
3、评估对象和范围 .....	36
4、价值类型及其定义 .....	38
5、评估基准日 .....	38
6、评估依据 .....	38
7、评估方法 .....	42
8、评估程序实施过程和情况 .....	54
9、评估假设 .....	56
10、评估结论 .....	58
11、特别事项说明 .....	61
12、评估报告使用限制说明 .....	65
13、评估报告日 .....	66
四、资产基础法评估结果表、收益法评估结果表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证书复印件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本复印件;	
(三) 签字注册资产评估师资格证书复印件。	



## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相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，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单、历史年度经营成果、项目未来年度的盈利预测数据由被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或预期的利益关系，同时与委托方和相关当事方无任何现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、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调查，对其法律权属资料进行了查验，对其法律权属状况给予必要的关注，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请产权持有人及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但不对评估对象的法律权属真实性作任何形式的保证。

五、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的限制，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、使用限制及其对评估结论的影响。

六、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任，我们并不承担相关当事人决策的责任；本报告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。



七、注册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。

八、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注册资产评估师及其所在的评估机构无关。



重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的  
重庆腾翔实业有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告书

### 摘 要

重康评报字（2015）第 37-4 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆腾翔实业有限公司股东全部权益在 2015 年 1 月 31 日的市场价值进行了评估。

评估目的：为重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组，提供重庆腾翔实业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：本次资产评估的对象是重庆腾翔实业有限公司的股东全部权益；评估范围是重庆腾翔实业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：2015 年 1 月 31 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：资产基础法和收益法。

评估结论：截至评估基准日，重庆腾翔实业有限公司经审计的资产总额 152,896.77 万元，负债总额 101,496.46 万元，净资产 51,400.31 万元；根据本次评估目的，评估人员对重庆腾翔实业有限公司股东全部权益选用资产基础法和收益法进行评估。

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 77,830.88 万元，收益法的评估结论为 78,023.80 万元，两种评估方法结论相差 192.92 万元，差异率为 0.25%。

资产基础法评估的股东全部权益价值反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，对于完工房地产项目，资产基础法根据预计销售总额，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于在建开发项目，资产基础法根据项目被批准的规划设计方案和项目预算采用静态假设开发法，即在评估时点，假设开发完成后按现时的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于待开发的土地项目（未取得经审批的规划设计方案），土地使用权价值按市场比较法确定，并考虑其他已发生的项目开发成本，最后和土地评估值累加并扣除增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出房地产项目的评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对



被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、收入确认、开发进度、销售进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是项目公司经营期限相对其它行业来说相对较短，且与可开发的土地使用权面积及开发体量的大小密切相关，收益法中未来不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，我们采用资产基础法的评估值作为评估结论，即重庆腾翔实业有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值为 77,830.88 万元（大写：柒亿柒仟捌佰叁拾万捌仟捌佰元整）。

### 重要提示：

1、本报告评估结果经国有资产监督管理部门备案或核准后，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。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有者及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

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，委托方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，委托方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，委托方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，本报告的委托方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书正文，欲了解本评估项目的详细情况并合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。**



重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的  
重庆腾翔实业有限公司股东全部权益的资产评估项目

## 资产评估报告书

重康评报字（2015）第 37-4 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，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对重庆渝开发股份有限公司拟进行重大资产重组所涉及的重庆腾翔实业有限公司股东全部权益在 2015 年 1 月 31 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，是注册资产评估师的责任；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。

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、委托方、产权持有人、被评估单位和委托方以外的其他资产评估报告使用者

#### （一）委托方

本次资产评估的委托方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、法定住所及经营场所：重庆市渝中区重庆村55号2单元39层
- 3、法定代表人：徐平
- 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9月8日

7、经营范围：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（现为重庆市城市建设投资(集团)有限公司）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。

## （二）被评估单位的产权持有人

本次资产评估的产权持有人为重庆新拓投资有限公司。

新拓投资基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆新拓投资有限公司（以下简称“新拓投资”）
- 2、注册地址：重庆市江北区东升门路63号19楼
- 3、注册资本：壹亿元整
- 4、法定代表人：高晓东
- 5、公司类型：有限责任公司（法人独资）
- 6、成立日期：2014年12月09日

7、经营范围：从事投资业务（不得从事银行、证券、保险等需要取得许可或审批的金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



### (三) 被评估单位

本次资产评估的被评估单位为重庆腾翔实业有限公司。

#### 1、基本情况

(1) 公司名称: 重庆腾翔实业有限公司 (以下简称“腾翔实业”)

(2) 住 所: 重庆市九龙坡区走马镇金马路 24 号 2 单元 4-2 号

(3) 法定代表人: 高晓东

(4) 注册资本: 陆亿元整

(5) 公司类型: 有限责任公司 (法人独资)

(6) 成立日期: 2004 年 2 月 12 日

(7) 营业期限: 2004 年 2 月 12 日至永久

(8) 经营范围: 房地产开发 (取得相关行政许可后, 在许可范围内从事经营活动); 商务咨询服务 (国家法律有专项管理规定的除外)。(以上经营范围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)

(9) 股权结构: 截至评估基准日, 新拓投资持有腾翔实业 100.00% 股权。

#### 2、被评估单位历史沿革

腾翔实业成立于 2004 年 2 月 12 日, 初始注册资本人民币 5,000.00 万元, 由林特资产管理有限公司 (以下简称“林特公司”) 分 2 期出资设立。具体情况如下:

金额单位: 人民币万元

序号	出资时间	出资人	注册资本		出资方式	验资报告
			金额	占注册资本总额比例		
1	2004-03	林特资产管理有限公司	2,979.65	59.59	货币	重方会验字 [2004]第 014 号
2	2004-06	林特资产管理有限公司	2,020.35	40.41	货币	重方会验字 [2004]第 056 号
		合 计	5,000.00	100.00		

2005 年 1 月, 根据《重庆市对外经贸委关于重庆腾翔实业有限公司增加



投资的批复》(渝外经贸发[2004]306号)批准的合资合同及腾翔实业修改后章程规定,腾翔实业申请增加注册资本15,000.00万元,具体情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	增资前		本次 增资额	变更后		验资报告
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
林特资产管理有限公司	5,000.00	100.00	1,600.00	6,600.00	33.00	重铂会验 字(2005) 第005号
重庆市新城开发建设股份有限公司			6,800.00	6,800.00	34.00	
重庆隆鑫地产(集团)有限公司			6,600.00	6,600.00	33.00	
合计	5,000.00	100.00	15,000.00	20,000.00	100.00	

2005年5月,根据腾翔实业董事会决议以及重庆隆鑫地产(集团)有限公司(以下简称“隆鑫地产”)与重庆天麒产业管理有限公司(以下简称“天麒产业”)签订的股权转让协议,隆鑫地产将其持有的腾翔实业33.00%股权转让给天麒产业。

2007年6月,根据《重庆市对外经贸委关于重庆腾翔实业有限公司调整投资总额、注册资本的批复》(渝外经贸发[2007]22号)和腾翔实业修改后章程规定,腾翔实业申请增加注册资本10,000.00万元,具体情况如下:

金额单位:人民币万元

股东名称	增资前		本次 增资额	变更后		验资报告
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
林特资产管理有限公司	6,600.00	33.00	3,300.00	9,900.00	33.00	重铂会验 (2007)第 0030号
重庆市新城开发建设股份有限公司	6,800.00	34.00	3,400.00	10,200.00	34.00	
重庆天麒产业管理有限公司	6,600.00	33.00	3,300.00	9,900.00	33.00	
合计	20,000.00	100.00	10,000.00	30,000.00	100.00	

2007年6月,根据天麒产业与隆鑫地产签订的股权转让协议,天麒产业将其持有的腾翔实业33.00%股份转让给隆鑫地产。



2007年11月，根据《重庆市外经贸委关于同意重庆腾翔实业有限公司修改合资合同、公司章程的批复》（渝外经贸发[2007]241号）以及《合资合同》和腾翔实业修改后的章程规定，腾翔实业申请增加注册资本30,000.00万元，具体情况如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	增资前		本次 增资金额	变更后		验资报告
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
林特资产管理有限公司	9,900.00	33.00	9,900.00	19,800.00	33.00	重铂会验 (2007)第 0073号
重庆市新城开发建设股份有限公司	10,200.00	34.00	10,200.00	20,400.00	34.00	
重庆隆鑫地产(集团)有限公司	9,900.00	33.00	9,900.00	19,800.00	33.00	
合计	30,000.00	100.00	30,000.00	60,000.00	100.00	

2008年10月，根据林特公司与重庆爱普科技有限公司（以下简称“爱普科技”）签订的股权转让协议以及重庆市外经贸委关于重庆腾翔实业有限公司股权变更的批复（渝外经贸发[2009]99号），林特公司将其持有腾翔实业18.00%股权转让给爱普科技。

2009年4月，根据林特公司与爱普科技签订的股权转让协议以及重庆市外经贸委关于终止重庆腾翔实业有限公司合资合同、公司章程的批复（渝外经贸发[2009]121号），林特公司将其持有腾翔实业15.00%股权转让给爱普科技。上述股权转让后，爱普科技持有腾翔实业33.00%股权。

2011年2月，根据爱普科技与林特公司签订的股权转让协议、腾翔实业股东会决议以及重庆市外经贸委关于外商并购重庆腾翔实业有限公司的批复（渝外经贸发[2011]71号），爱普科技将其持有腾翔实业15.00%股权转让给林特公司。

2011年7月，根据爱普科技与新城公司签订的股权转让协议，爱普科技



将其持有腾翔实业 18.00%股权转让给新城公司。

2015 年 1 月，根据新城公司、隆鑫地产、林特公司与新拓投资签订的股权转让协议，新城公司、隆鑫地产、林特公司分别将其持有腾翔实业 52.00%、33.00%、15.00%的股权转让给新拓投资。股权转让后，新拓投资持有腾翔实业 100.00%股权。腾翔实业于 2015 年 2 月 28 日完成工商变更登记。

### 3、腾翔实业近年资产、财务、经营状况及会计政策

#### (1) 资产、财务、经营状况

腾翔实业经中国注册会计师审计后的最近两年一期的主要财务指标如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 1 月 31 日
资产总额	196,326.13	210,325.63	152,896.77
负债总额	142,706.28	159,252.53	101,496.46
所有者权益	53,619.85	51,073.10	51,400.30
项 目	2013 年度	2014 年度	2015 年 1 月
收 入	30,313.74	17,624.75	1,404.78
成 本	27,032.98	16,230.35	1,112.81
净 利 润	-2,061.81	-2,546.75	327.20

#### (2) 主要会计政策

1) 执行的会计制度：执行《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
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的营业税计征	7% (5%)
教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的营业税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%
土地增值税	房地产项目按实际增值额和规定税率缴纳土地增值税。先按各地规定进行预缴，待房地产项目达到清算条件后按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。	按超率累进税率 30%~60%



### 3) 应收款项

#### ① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	100 万元以上（含 100 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

#### ② 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

##### A、具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联往来组合	不计提坏账

##### B、账龄分析法

账 龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

#### ③ 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合及合并报表范围内的关联单位组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

### 4) 存货

#### ① 存货的分类



房地产企业存货包括开发产品、开发成本。

### ② 存货的计价方法

房地产企业开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本；符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；

项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本；

开发产品按建筑面积平均法核算；

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

### ③ 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

## 5) 固定资产

### ① 固定资产的分类

固定资产分为：运输设备、电子设备。



## ②各类固定资产的折旧方法

固定资产在使用寿命内按年限平均法计提折旧，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	36	4	2.67
房屋装修	年限平均法	5-12		20-8.33
运输工具	年限平均法	11	4	8.73
办公设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12
专用设备	年限平均法	12	4	8
通用设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12
其他设备	年限平均法	5-8	4	19.2-12

## 6) 房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

## 4、腾翔实业主要资产情况及项目情况

### (1) 资产情况

截至评估基准日，腾翔实业经中国注册会计师审计后的资产总额 152,896.77 万元，其中货币资金 1,939.24 万元、应收账款 100.14 万元、预付款项 936.31 万元、其他应收款 210.46 万元、存货 141,394.18 万元、其他流动资产 1,812.23 万元、长期股权投资 3,495.00 万元、固定资产 745.94 万元、无形资产 19.26 万元、递延所得税资产 2,244.00 万元；负债总额 101,496.46 万元，均为流动负债；所有者权益为 51,400.31 万元。

### (2) 对外投资情况



腾翔实业对外投资情况如下表所示:

序号	被投资单位全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	成立日期	长期股权投资 账面价值	备注
1	重庆上邦物业管理有限公司	500.00	99	2007-07	462.97	
2	重庆中源园林工程有限公司	3,000.00	100	2005-08	3,032.03	
	合计				3,495.00	

各被投资单位基本情况如下:

1) 重庆上邦物业管理有限公司

公司名称: 重庆上邦物业管理有限公司

住 所: 重庆市九龙坡区金凤镇海兰村海琴酒店公寓 E-107

法定代表人: 高仲

注册资本: (人民币) 伍佰万元整

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 物业管理及咨询、停车场管理。

成立日期: 2007年7月11日

营业期限: 2007年7月11日至2057年7月10日

股权结构: 重庆腾翔实业有限公司持有99%股权; 程伟持有1%股权

2) 重庆中源园林工程有限公司

公司名称: 重庆中源园林工程有限公司

住 所: 重庆市九龙坡区金凤镇上邦国际社区会所附近

法定代表人: 曾红伟

注册资本: (人民币) 叁仟万元整

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

经营范围: 从事建筑相关业务(取得资质证书后,在资质证书核定的范围内承接业务); 种植、销售: 花草、苗木; 农业机械技术、环保技术开发、



转让；销售环保设备、机电设备、服装、百货（不含农膜）、办公用品；货物进出口、园林机具、园林绿化养护管理。（法律、行政法规禁止的项目除外；法律行政法规限制的项目取得许可证后方可经营）

成立日期：2005年8月30日

营业期限：2005年8月30日至永久

股权结构：重庆腾翔实业有限公司持有100%股权

### （3）项目情况

腾翔实业目前开发的房地产项目系位于重庆市九龙坡区金凤镇的“上邦国际”项目和位于重庆市璧山县的“上邦·紫霞谷”项目。

#### 1) 土地使用权概况

截至评估基准日，腾翔实业取得的可开发的土地使用权面积共计1,312,576.92 m<sup>2</sup>，其中“上邦国际”项目可开发用地878,776.82 m<sup>2</sup>，“上邦·紫霞谷”项目可开发用地433,800.10 m<sup>2</sup>。腾翔实业取得的土地出让合同及土地使用权证概况如下：

序号	合同编号	合同签订时间	宗地总面积 (m <sup>2</sup> )	出让宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权证面积 (m <sup>2</sup> )	宗地坐落	容积率	备注
1	渝地(2009)合字(九区)第144号	2009/11	179,420.00	179,420.00	179,418.90	九龙坡区金凤镇龙泽湖南侧A1-04、A1-05、A1-11、A1-12、A1-22、A1-29、A1-30、A1-33号宗地	<1.09	
2	渝地(2008)合字(九区)第29号	2008/02	153,793.00	153,793.00	153,793.70	九龙坡区金凤镇组团A分区A1-07、A1-23、A1-24号宗地	<1	
3	渝地(2007)合字(九区)第213号	2007/08	123,895.20	110,221.20	75,198.09	重庆市九龙坡区金凤镇龙泽湖南侧组团分区A1-15、A1-16、A1-20、A1-27地块	<1	分割后土地面积



序号	合同编号	合同签订时间	宗地总面积 (m <sup>2</sup> )	出让宗地面积 (m <sup>2</sup> )	土地使用权证面积 (m <sup>2</sup> )	宗地坐落	容积率	备注
4	渝地(2007)合字(九区)第126号	2007/06	220,557.00	195,909.00	195,909.00	重庆市九龙坡区金凤镇龙浮湖南侧地块	1.5	
5	渝地(2005)合字(九区)第329号	2005/08	338,120.70	274,457.00	274,457.13	重庆市九龙坡区金凤镇海兰村	0.6	
6	渝地(2005)合字(璧山)第243号	2005/06	433,773.60	433,773.60	433,800.10	重庆市璧山县青杠街道办事处原双路社区居委会四、五组	<1.3	
	合计		1,449,559.50	1,347,573.80	1,312,576.92			

注：渝地(2007)合字(九区)第213号出让合同对应的土地使用权证载面积为110,221.10平方米，因部分房地产转出分割对应土地使用权面积35,023.01平方米后，纳入评估范围的土地使用权面积为75,198.09平方米。

## 2) 已开发/规划开发项目概况

“上邦国际”项目目前已开发完成的包括A1/B1组团、B2组团、C组团、E组团、欧洲小镇，在建项目包括A2组团、H组团，已开发(含已规划开发项目)土地面积为614,308.08 m<sup>2</sup>，待开发土地面积为264,468.74 m<sup>2</sup>。“上邦·紫霞谷”一期项目已开发完成，已开发土地面积为89,749.50 m<sup>2</sup>，待开发土地面积为344,050.60 m<sup>2</sup>。具体情况如下：

序号	项目名称	业态	实际用地面积	建筑面积	数据来源	开发情况
一	已开发/规划开发情况		704,057.58	409,816.63		
1	A1/B1组团	低密度住宅	82,950.30	26,381.15	实测报告	完工
2	B2组团	低密度住宅	101,919.70	88,136.87	实测报告	完工
3	C组团	低密度住宅	47,487.20	24,918.82	实测报告	完工
4	E组团	低密度住宅	158,007.68	56,028.72	实测报告	完工
5	欧洲小镇	公寓、商业	24,279.00	26,573.72	实测报告	完工
6	A2组团	公寓	48,205.00	46,271.64	实测报告与建设工程规划许可证	在建
7	H组团	低密度住宅	151,459.20	104,302.54	实测报告与建设工程规划许可证	在建



序号	项目名称	业态	实际用地面积	建筑面积	数据来源	开发情况
8	上邦·紫霞谷一期	低密度住宅	89,749.50	37,203.17	实测报告	完工
二	待开发土地面积		608,519.34			
1	其中：上邦国际		264,468.74			
2	上邦·紫霞谷		344,050.60			
合计			1,312,576.92	409,816.63		

截至评估基准日，各组团已取得的相关资质许可情况如下：

①A1/B1 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2007 字第 00419 号 105D 房地证 2007 字第 00420 号
建设用地规划许可证	渝规地证（2007）九字第 0483 号
建设工程规划许可证	渝规建证（2007）九字第 0436 号
建筑工程施工许可证	510202200712210101
预售许可证	渝国土房管（2008）预字第（025）号 渝国土房管（2008）预字第（251）号 渝国土房管（2008）预字第（101）号

②B2 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2009 字第 00084 号 105D 房地证 2011 字第 50217 号
建设用地规划许可证	地字建 50010207200800166 号
建设工程规划许可证	建字第 500107201000052 号
建筑工程施工许可证	510202200810270101
预售许可证	渝国土房管（2010）预字第（098）号 渝国土房管（2010）预字第（031）号 渝国土房管（2009）预字第（522）号 渝国土房管（2010）预字第（455）号 渝国土房管（2010）预字第（263）号 渝国土房管（2009）预字第（427）号 渝国土房管（2009）预字第（640）号



③C 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2011 字第 50444 号
	105D 房地证 2011 字第 50443 号
建设用地规划许可证	地字建 50010207200800166 号
建设工程规划许可证	建字第 500107201100041 号
建筑工程施工许可证	500107201109150201
预售许可证	渝国土房管 (2011) 预字第 (884) 号
	渝国土房管 (2011) 预字第 (837) 号
	渝国土房管 (2012) 预字第 (269) 号

④E 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2007 字第 00421 号
	100 房地证 2005 字第 01123 号
	105D 房地证 2009 字第 04101 号
建设用地规划许可证	地字第建 500107200800659 号
建设工程规划许可证	建字第 500107200900057 号
	建字第 500107201100003 号
建筑工程施工许可证	510202200908260102
预售许可证	渝国土房管 (2011) 预字第 (087) 号
	渝国土房管 (2011) 预字第 (496) 号
	渝国土房管 (2010) 预字第 (635) 号
	渝国土房管 (2011) 预字第 (796) 号
	渝国土房管 (2010) 预字第 (838) 号
	渝国土房管 (2010) 预字第 (732) 号
	渝国土房管 (2011) 预字第 (171) 号
	渝国土房管 (2011) 预字第 (274) 号

⑤ 欧洲小镇



资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2009 字第 00048 号 105D 房地证 2008 字第 00453 号 105D 房地证 2008 字第 00454 号
建设用地规划许可证	渝规地证 (2007) 九字第 0538 号
建设工程规划许可证	渝规建证 (2008) 九字第 0005 号
建筑工程施工许可证	510202200803260101
预售许可证	渝国土房管 (2008) 预字第 (442) 号 渝国土房管 (2009) 预字第 (070) 号

⑥A2 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2009 字第 00051 号
建设用地规划许可证	地字第 500107201200013
建设工程规划许可证	建字第 500107201200049 号
建筑工程施工许可证	500107201209130101
预售许可证	渝国土房管 (2012) 预字第 (634) 号

⑦H 组团

资质证书	证书编号
国有土地使用权证	105D 房地证 2009 字第 00320 号 105D 房地证 2009 字第 00321 号 105D 房地证 2009 字第 00322 号 105D 房地证 2009 字第 00323 号
建设用地规划许可证	地字第 500107201100179
建设工程规划许可证	建字第 500107201200016 号 建字第 500107201400549 号
建筑工程施工许可证	500107201208150101 500107201308150101
预售许可证	渝国土房管 (2013) 预字第 (682) 号 渝国土房管 (2012) 预字第 (810) 号 渝国土房管 (2012) 预字第 (857) 号 渝国土房管 (2014) 预字第 (472) 号 渝国土房管 (2013) 预字第 (118) 号

⑧上邦·紫霞谷



资质证书	证书编号
国有土地使用权证	212 房地证 2011 字第 01819 号
建设用地规划许可证	地字建 500227201000042 号
建设工程规划许可证	建字第 500227201100055 号 建字第 500227201100056 号
建筑工程施工许可证	51023220101126119032
预售许可证	渝国土房管 (2012) 预字第 (23) 号

⑨ 开发项目截至评估基准日销售情况

面积单位: 平方米

序号	项目名称	业态	可售面积	已签约面积	未签约面积
1	A1/B1 组团	低密度住宅	26,381.15	26,381.15	
2	B2 组团	低密度住宅	88,136.87	80,332.93	7,803.94
3	C 组团	低密度住宅	24,918.82	22,127.45	2,791.37
4	E 组团	低密度住宅	56,028.72	35,292.39	20,736.33
5	欧洲小镇	公寓	11,819.47	11,819.47	
		商业 (公寓底商)	979.81		979.81
		小镇商业街	7,140.51		7,140.51
		车库	6,633.93		6,633.93
6	A2 组团	公寓	36,161.20	7,157.38	29,003.82
		车库	10,110.44		10,110.44
7	H 组团	低密度住宅	104,302.54	13,319.38	90,983.16
8	上邦·紫霞谷一期	低密度住宅	37,203.17	23,056.50	14,146.67
合计			409,816.63	219,486.65	190,329.98

3) 待开发国有土地使用权证情况

序号	房地证号	土地坐落	土地使用权类型	土地用途	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	105D 房地证 2009 字第 00314 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-33 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	153.80	
2	105D 房地证 2009 字第 00315 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-04 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	341.40	
3	105D 房地证 2009 字第 00316 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-05 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	1,283.10	
4	105D 房地证 2009 字第 00317 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-29 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	23,549.70	
5	105D 房地证 2009 字第 00318 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-05 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	1,573.80	
6	105D 房地证 2009 字第 00319 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-33 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	412.90	
7	105D 房地证 2009 字第 00324 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-22 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	257.80	
8	105D 房地证 2009 字第 00325 号	金凤镇龙潭湖南侧 (A1-11 号地块)	出让	城镇混合住宅用地	387.20	



序号	房地证号	土地坐落	土地使用权类型	土地用途	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	备注
9	105D 房地产 2008 字第 00102 号	九龙坡区金凤镇龙泽湖向侧 A1-07 地块	出让	商住	4,386.80	
10	105D 房地证 2007 字第 00682 号	九龙坡区金凤镇龙泽湖向侧	出让	商住	2,714.09	注 1
11	105D 房地证 2010 字第 00612 号	金凤镇海兰村	出让	城镇住宅用地	158,254.10	
12	100 房地证 2005 字第 01122 号	九龙坡区金凤镇海兰村	出让	住宅	40,697.35	
13	105D 房地证 2009 字第 04102 号	金凤镇海兰村	出让	城镇住宅用地	30,456.70	
14	212D 房地证 2011 字第 01817 号	璧山县青杠街道原双路社区居委会四、五组	出让	商住	5,739.10	
15	212D 房地证 2011 字第 01818 号	璧山县青杠街道原双路社区居委会四、五组	出让	商住	5,400.60	
16	212D 房地证 2011 字第 01820 号	璧山县青杠街道原双路社区居委会四、五组	出让	商住	302,191.90	
17	212 房地证 2014 字第 23650 号	璧山县青杠街道原双路社区居委会四、五组	出让	商住	26,247.70	
18	212 房地证 2014 字第 23652 号	璧山县青杠街道原双路社区居委会四、五组	出让	商住	4,471.30	
合 计					608,519.34	

注 1: 105D 房地证 2007 字第 00682 号土地使用权证载面积为 6,548.20 平方米, 因部分房地产转出分割对应土地使用权面积 3,834.11 平方米后, 纳入评估范围的土地使用权面积为 2,714.09 平方米。

#### 4) 开发项目简介及优势分析

##### 上邦国际项目

##### ① 区位优势

上邦国际项目位于九龙坡区白市驿—金凤—走马线上, 九龙坡政府发展“都市后花园”建设, 打造中梁山以西以北的金凤、白市驿等五镇形成的休闲度假区组团。

##### ② 自然资源优势

项目位于九龙坡区金凤镇海兰云天(国家 AAAA 级旅游景区)旁, 背倚缙云山脉, 侧伴海兰湖畔, 地处生态旅游区内。

##### ③ 交通优势

上邦国际项目位于西部片区的西永组团、走马功能区之间, 紧临二环高速公路路口。二环高速公路绕城路将经过沙坪坝、九龙坡、巴南、南岸、江北、渝北、北碚和江津等。项目也可从大学城方向直达沙坪坝, 连接沙坪坝西永副中心



和双碑组团的双碑隧道工程已竣工，2015年3月全线通车。

#### ④ 配套优势

项目周边配套五星级上邦戴斯酒店、温泉 SPA 中心、欧洲小镇风情商业街等。

#### 上邦·紫霞谷项目

##### ① 区位优势

上邦·紫霞谷项目位于重庆市璧山区青杠镇。璧山区位于重庆市以西，地处重庆西大门，是川东、川北、渝西各县市到重庆的交通要道。城市发展新区位于成渝经济带及渝黔经济带上，基础条件好，道路交通便捷，人口城镇密集，资源环境承载力强，发展潜力大，是重庆作为直辖市、国家中心城市经济发展新的重心所在。璧山区青杠镇，紧邻成渝高速下道口，背靠缙云山麓与白云湖为邻，交通便利、生态环境较好。

##### ② 自然资源优势

上邦·紫霞谷项目背靠缙云山脉，近邻白云湖畔，具有较好的自然资源优势。

##### ③ 交通优势

成渝高速是连接主城区的快速通道之一，此外，项目连接璧青路，可快速抵达璧山城区以及大学城。在建的成渝高铁将设站于青杠镇，连接主城及成渝高铁沿线。

##### ④ 配套优势

项目周边配套奥特莱斯、永辉超市、重医康复医院、来凤市级重点中学、民生酒店、上邦温泉酒店等。

#### (四) 房地产开发行业分析

##### 1、宏观经济发展及调控政策



### (1) 宏观经济发展

2011 年以来，欧债危机反复恶化，美国经济复苏乏力，日本经济在衰退中徘徊，新兴经济体增长全面减速，全球经济增长明显放缓。我国国民经济在面临较大下行压力的情况下，企稳回升，发展呈现稳中有进的良好态势。经济运行总体平稳，物价涨幅稳步回落，社会大局保持稳定。2012 年四季度经济回暖，全年 GDP 增长 7.8%，达到预期目标。

2013 年，国际经济形势错综复杂、充满变数，世界经济已由危机前的快速发展期进入深度转型调整期，面对日趋复杂化的国内外经济形势，2013 年中国经济总的基调是：以提高经济增长质量和效益为中心，稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持经济平稳增长，保持物价总水平基本稳定，进一步深化改革开放，把顶层设计和探索实践更好地结合起来，找准牵一发而动全身的关键环节和重点领域，不断实现改革的新突破。加强和改善宏观调控，加大经济结构战略性调整力度，积极扩大国内需求，着力保障和改善民生，增强经济发展的内生活力和动力，实现经济持续健康发展和社会和谐稳定。根据中国科学院预测科学研究中心的报告，中国未来二十年经济将保持快速增长，中国 GDP 年均增长率在 2006 年到 2010 年间保持于 8% 左右，2011 年到 2015 年将为 7-8%，2016 年到 2020 年将为 6-7%。

2014 年以来，面对复杂严峻的国内外形势，党中央、国务院保持定力、主动作为，着力改革创新，着力转型升级，着力改善民生，国民经济开局平稳，总体良好。根据国家统计局公布数据，2014 年国内生产总值 636462.7 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.4%；分产业看，第一产业增加值 58331.6 亿元，同比增长 4.1%；第二产业增加值 271392.4 亿元，增长 7.3%；第三产业增加值 306738.7 亿元，增长 8.1%。从环比看，2014 年四个季度国内生产总值增长率分别为 1.5%，2.0%，1.9% 和 1.5%。



重庆从直辖以来，经济保持高速增长、经济活力空前增强，据重庆市统计局和国家统计局重庆调查总队联合发布的数据，2012年重庆实现地区生产总值11,459.00亿元，同比增长13.6%；2013年重庆实现地区生产总值12,656.7亿元，同比增长12.4%；2014年重庆实现地区生产总值14265.40亿元，同比增长10.9%，增速位居全国第一。分产业看，第一产业增加值1061.03亿元，增长4.4%；第二产业增加值6531.86亿元，增长12.7%；第三产业增加值6672.51亿元，增长10.0%。

## (2) 主要宏观调控政策

2012年12月，发改委在全国发展和改革工作会议上明确指出，2013年工作重点之一是积极稳妥推进城镇化，会议提到要加快户籍制度改革，完善土地管理制度，抓紧研究制定有序推进农业转移人口市民化的政策措施。2013年5月出台的《关于2013年深化经济体制改革重点工作的意见》中提到“研究制定城镇化发展规划以增强产业发展、公共服务、吸纳就业、人口集聚功能为重点，开展中小城市综合试点改革。”2013年6月27日召开的第十二届全国人大常委会第三次会议上，第一次明确提出各类城市具体的城镇化路径，对新型城镇化工作起到了重要的意义。中共十八大报告明确指出，推动新型城镇化是未来我国转变经济发展方式，促进经济持续健康发展的主要动力。新型城镇化是“工业化、农业现代化协同推进的城镇化”，是“以人为核心”的城镇化，推动新型城镇化将使房地产市场规模继续扩大、需求释放更加平稳、地区发展更为均衡，行业发展更加健康。

2013年2月20日，国务院常务会议研究部署房地产市场调控工作，提出五条调控措施即“国五条”宣告房地产调控进一步趋紧，对热点城市投资投机需求的抑制再度升级。在短期的限购、限贷等调控政策收紧的同时，中央也在加紧完善，房地产调控的长效机制，日趋明晰的保障房政策、逐见雏形



的住房信息联网及不动产登记条例，以及房产税试点范围可能扩大等都在一定程度上为稳定市场预期及今后房地产市场长期健康发展提供了保障。

2013年2月22日，国土资源部在京召开全国房地产用地管理和调控工作报告会，对各地2013年土地供应工作提供了五点意见：“一要保证充足的增量，在编制今年的住宅用地供应计划时，要统筹考虑，提前安排；二要快速释放存量，要加大工作力度，促其尽快形成住房上市；三要继续加大盘活闲置地力度；四要运用多种手段，均衡供地。另外还要保证正常的地价形成机制，坚持通过市场配置土地资源，按供求规律保持土地供应总量，消除异常信号及波动，避免地价信号被利用，造成市场恐慌。”以上措施将从土地源头保障房地产市场平稳发展，并适应新型城镇化的发展。

2013年7月5日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》（国办发〔2013〕67号），提出十条措施对金融业面临的问题及未来工作重心进行部署。其中对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度。从金融政策方面继续抑制房地产投资性需求，保障购房者的合理需求，促进房地产市场稳定有序发展。

进入2014年以来，随着我国宏观经济进入结构调整期，宏观经济增速的降低，以及信贷政策的收紧，房地产市场开始出现松动，商品房价格结束了连续上涨而出现环比下降。2014年5月以来，伴随着决策层出台一系列“微刺激”措施、加码对增长的扶持力度，房地产相关政策也逐渐松绑，尤其是7月以来放松步伐明显加快。据相关报道，目前已有超过四分之三的限购城市在一定程度上松绑了限购政策；部分省市对购房进行税费补贴；住房公积金政策不断放松；部分城市放宽了落户政策；一些地方允许甚至鼓励地方政府回购商品房用于保障性房源；为提振房地产销售和建设，各地也简化了开发



商行政审批程序、降低相关费用。9月30日，央行、银监会联合出台《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》，放松了与自住需求密切相关的房贷政策。11月21日，中国人民银行宣布：自2014年11月22日起，金融机构一年期贷款基准利率下调0.4个百分点至5.6%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至2.75%，同时结合推进利率市场化改革，将金融机构存款利率浮动区间的上限由存款基准利率的1.1倍调整为1.2倍；其他各档次贷款和存款基准利率相应调整，并对基准利率期限档次作适当简并。对购房者来说，此次降息相当于给房贷打了9.4折的优惠，优惠力度可观。对开发商来说，降息也降低了融资成本，可以缓解其资金链紧张的局面。因此，此次降息是继“930房贷新政”后，进一步刺激住房消费的又一大利好。

2015年3月30日，根据中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发布的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于40%；缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为20%；对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为30%。

2015年3月30日，根据财政部、国家税务总局发布的《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号），自2015年3月31日起，个人将购买不足2年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买2年以上（含2年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

上述两大新政是进一步刺激住房消费的又一大利好消息，有利于促进房



地产市场的平稳健康发展。

## 2、房地产行业发展状况及前景分析

### (1) 房地产行业定义及特点

房地产行业是指从事房地产开发、经营、管理和服务的行业。房地产行业属于第三产业，具有以下特点：

#### 1) 区域性特征明显

房地产作为不动产，不可移动性使其具有明显的区域性。不同地区的消费群体因其地域差异、文化差异、气候差异对于房产品的需求不尽相同。房地产的区域化特征使房地产企业短期内无法具备规模化批量生产的条件，也使得房地产的价格主要是受当地区域内供需关系影响。

#### 2) 受宏观调控影响明显

住宅作为一种基本的生活资料，其价格波动对民众的生活稳定有着重大的影响，政府历来对房地产市场的关注度较高，房地产市场的发展对于国家土地利用、货币政策、城市规划以及财政税收等宏观调控政策上具有很强的敏感性。

#### 3) 资金密集型

房地产开发具有投资规模大、开发周期长、投入期与回收期不一致等特点，客观上决定了房地产行业的资金密集型特点。

#### 4) 兼具消费价值和投资价值

房地产不仅只是消费品，同时也是投资品，特别是物价波动较大时，是一种良好的保值增值投资产品，投资性是房地产具备的一种固有属性，正是因为房地产具有的投资属性，因此投资性需求也是房地产市场需求的主要构成之一。

#### 5) 产业关联度较高



房地产业的产业链较长、产业关联度较高。与房地产业密切联系的行业有建材工业、建筑工业、园林绿化、家电业、家具业以及商业、文化、教育等配套设施和其他服务业等。这种高度关联性，使房地产业的发展具有带动其他产业和整个国民经济增长的重大作用。

#### 6) 市场集中度较低

房地产的不可移动性决定了开发企业必须在当地生产，一定程度上影响了房地产的规模化生产，导致目前市场集中度较低。

#### (2) 房地产行业发展现状

中国房地产行业伴随着改革开放的脚步，经历了 30 多年的蓬勃发展，成为了我国的重要行业之一，给经济发展带来了巨大动力。

1978 年-1997 年，中国房地产业在探索中发展，伴随改革开放的脚步踏上了发展壮大的坦途。1998 年-2004 年，房改理顺市场化机制，房地产业迎来高速发展期。国家一系列配合房地产市场化的金融政策极大的刺激了房地产的需求，房地产行业开始了腾飞式的增长。2005 至今，房地产市场量价齐升。自 2005 年开始，房价在近 9 年间涨势惊人，各主要城市的房价平均涨幅大约在 200%到 500%之间。

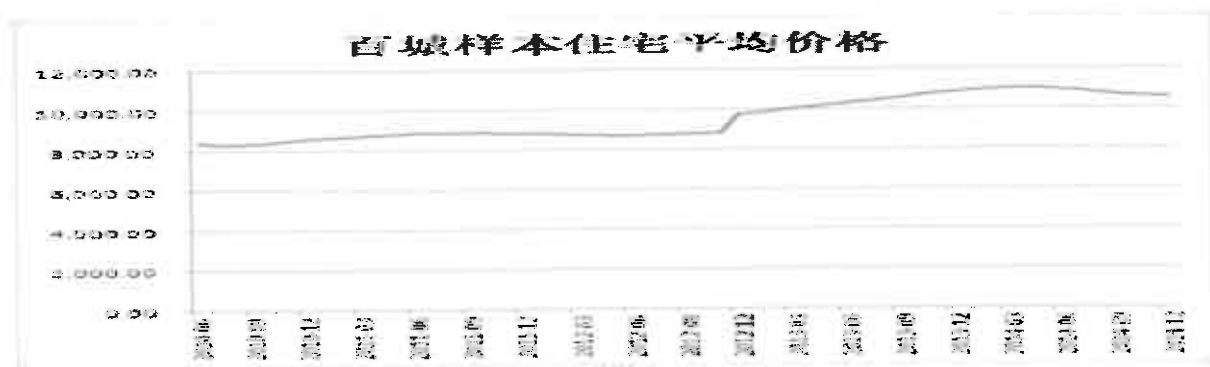
从本质上说，房地产市场的红火缘于其自身基本面的推动，供需两旺是其增长的内在动力。

但房地产市场在高速发展的过程中，暴露出很多问题。首先，供给的结构性矛盾突出，高档住宅供给过剩，而面向中低收入群体的经济适用房短缺。其次，地区性房价不均衡，部分城市房价上涨过快，房价收入比远远超出正常范围。其三，房地产信贷随着土地交易的火爆产生高速增长，是房地产开发的主要资金来源，在银行体系内形成了很大的坏账压力。为解决这些问题，自 2005 年以来，中央政府陆续出台政策对房地产市场进行调控。



2013年房地产市场“不喜不悲”，房地产开发投资增速全年表现为先高后低，但总体基本平稳，全年房地产开发投资维持在20%左右，总体上看房地产行业进入平稳增长期。全年房地产开发企业房屋施工面积665572万平方米，比上年增长16.1%。房屋新开工面积201208万平方米，增长13.5%，增速提高2个百分点。房屋竣工面积101435万平方米，增长2.0%，增速回落0.5个百分点。年底土地购置同比上升明显增速转正。2013年，房地产开发企业土地购置面积38814万平方米，比上年增长8.8%；土地成交价款9918亿元，增长33.9%，增速提高2.4个百分点。商品房销售同比增长进一步收窄，价格增长逐步走平。2013年，商品房销售面积130551万平方米，增速比上年增长17.3%，比2012年提高15.5个百分点。商品房销售额81428亿元，增长26.3%，增速比2012年提高16.3个百分点。

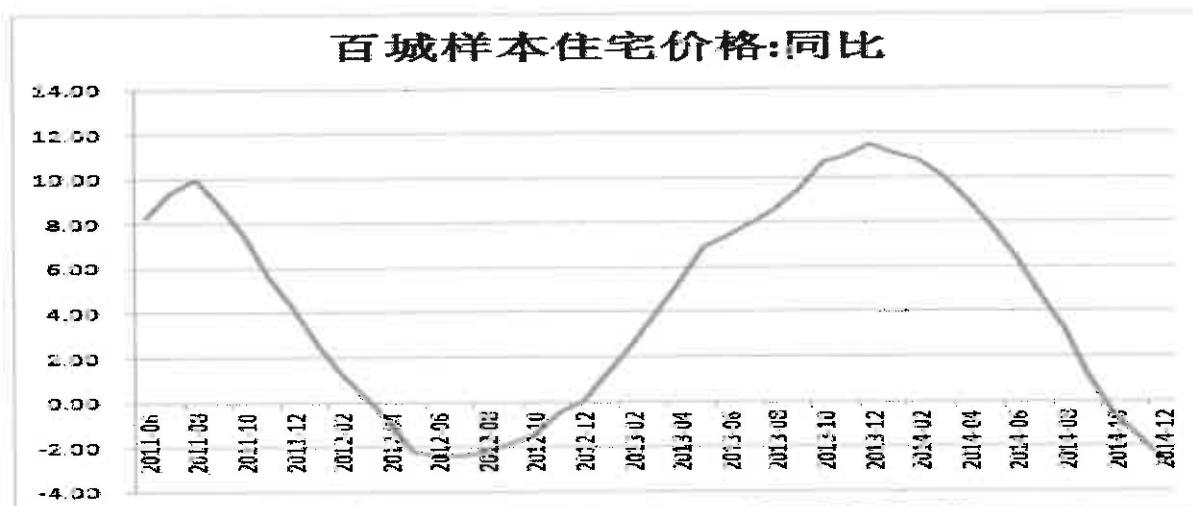
进入2014年以来，随着我国宏观经济进入结构调整期，宏观经济增速的降低，以及信贷政策的收紧，房地产市场开始出现松动，商品房价格结束了连续上涨而出现环比下降。如下图所示，全国一百个样本城市住宅平均价格在经历了从2012年中开始的连续上涨之后，于2014年年初出现了下降。这种趋势性的变化在住宅价格变化率上的表现更加明显。在经历了从2012年中开始的加速增长之后，全国百城样本住宅价格同比变化率以及环比变化率在2013年末和2014年初开始掉头向下。



数据来源：同花顺 iFind



数据来源: 同花顺 iFinD



数据来源: 同花顺 iFinD

2014年1-9月份,商品房销售面积、销售金额同比数据一直处于加剧下滑的态势,下半年开始,在各种利好政策的带动下,2014年房地产市场销售在四季度开始企稳,商品房成交从10月份起开始好转,缓解了下滑趋势的扩大。

经统计,2014年出台的房地产行业相关政策如下表所示:



政策	内容	影响
首套房	9月30日,央行发布首套房认定标准:对拥有1套住房并已结清房贷的家庭,银行业执行首套房贷款政策	鼓励家庭进行房地产投资和改善型住房消费,增加房地产需求,对行业是中短期利好
限购政策	2014年6月至今,实施限购的46个城市已经有41个放开	房地产回归市场规律主导时代,行政干预政策退场
公积金政策	2014年以来,广西、河北、贵州、江苏、湖南、安徽等多个省份相继扩大了住房公积金的缴存覆盖面。最新:北京市自2015年起,购买政策性住房或套型建面在90平方米以下的首套自住用房,住房个人贷款最高额度调整为120万元	刺激有效购房需求的提前释放
地方政策	减免购房税费、购房入户、直接补贴等,如上海的普通住宅标准修改	实质性利好较小,对改变消费者预期有一定的积极意义
国开行棚改贷款	国开行获央行一万亿PSL,年利率6%,专项投向棚改	改善中低收入人群住房,增加中低价位住房供给
货币政策	2014年11月22日,央行不对称降息。12月,央行387号文面市,扩大一般存款口径同时增量部分准备金暂定为零	投资时钟转向股权投资区域
不动产登记制度	《不动产登记暂行条例》已由国务院签署并公布,《条例》共六章35条,对不动产登记机构、登记簿、登记程序、登记信息共享与保护等作出规定,将于2015年3月1日起施行	对政府、事业单位等体制内多套房持有者造成影响
房产税	媒体消息称中央已确定停止房产税扩围,转为推进房地产税立法工作	从扩围转为立法,而立法涉及到各方利益和改革并非易事,房产税对中短期房价影响逐步消失

由此可以看出,2014年行政调控对地产业的态度发生了较大转折,先是限购等行政性措施的退出等去调控化,放弃了限制地产业发展的行政调控。后来重新定义首套房贷款政策,鼓励商业银行发放房贷,以及北京调整公积



金贷款政策等，对促进地产行业健康发展起了一定的推动作用。

从2014年12月的成交量来看，再创年内新高。2014楼市先抑后扬，12月份，36个主要城市新建商品住宅月度成交量32.9万套，同比与环比分别升28.1%与20.2%。同比增长幅度较大一方面是因为政策放松提振楼市效果明显，二是去年年底开始楼市销量下降导致基数较低。放在5年的时间周期来看，2014年12月份销量近5年来首次突破30万套。按城市发达程度划分，12月一二三线城市成交量全面上升，一线城市环比上升幅度高达39.2%，二三线城市环比分别上升14.3%及29.3%；同比方面，一线城市升幅58.3%，二三线城市分别上升19.4%及42.9%。自930放松限贷以来，一二线城市销量均连升三月，四季度销量环比增幅分别达到63.6%及30.0%，三线城市11月销量环比小幅下跌，但四季度累计销量环比依然增长30.3%。由此可见，近期的放松政策对提振楼市效果较为明显。另外，于2015年3月30日同步出台的《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》以及《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》（财税[2015]39号）是进一步刺激住房消费的又一大利好消息，有利于促进房地产市场的平稳健康发展。

### （3）我国房地产行业发展趋势分析

过去十多年支持我国房地产行业快速发展的基石是国民经济的持续稳定增长，可预见未来该行业的持续健康发展仍依托于国民经济的稳步增长，此外，城市化进程加速、人均收入水平的提高以及人们改善居住条件要求的提高等因素，将共同促进房地产市场长期持续健康的发展。

#### 1) 产品细分，需求多元化

伴随着房地产市场的逐步发展与成熟，消费者对于产品品质、市政配套及周边环境的要求日益提升并显现出明显的差异化特性。地区的差异化、消费人群的多元化都要求开发企业针对不同类型的客户需求设计出高品质的产



品。产品差异化竞争的深化使开发企业更为注重客户管理及产品分类设计。

## 2) 产业集中度提高

从国外房地产行业的发展历程看，行业逐步发展与成熟的同时，行业集中度也得到了提升，发达国家的住宅建设已进入高度产业化阶段，我国住宅产业的规模化生产也会成为发展方向，行业集中度将会逐步提高。

## 3) 品牌效应逐渐显现

人们对住房品质的要求日益提升，住房不再是简单的居住场所，与其他消费品类类似，合理的户型、完善的配套、良好的环境、优质的物业管理及售后服务，已成为优秀房地产的必备要素，优秀房地产开发企业在跨区域发展的同时，也将其成熟的设计理念、管理经验不断向外扩散、复制并加以完善。

## 4) 土地资源稀缺性突出

房地产开发的实质是资本与土地的资源整合。土地资源属不可再生资源，对优质土地资源的控制对于房地产开发企业的发展来说尤其重要。随着开发企业建设规模的不断扩大，土地资源尤其是优质土地资源的稀缺性日益明显，房地产开发企业对于土地资源的竞争将直接影响土地的价格，进而影响开发项目的成本和利润。

## 5) 平稳发展趋势

房地产市场调控已进入调整常态化阶段，但调控手段将由行政化向市场化转变。房地产行业对中国经济巨大，维持房地产市场的稳定发展是当前国家经济稳定发展及过度的必然选择，也是维持中国经济稳定的需要。

## 3、上下游行业与行业进入壁垒

### (1) 上下游行业

房地产业的产业链较长，其上游行业主要为建材业和建筑业，建筑材料价格和建筑施工费用的增加，将直接增加房地产开发产品的成本，反之，建



筑和建材行业的发展也会对房地产业起到直接的促进作用。

从服务的层面上说，房地产行业的下游行业有房地产中介和装修行业，商品房中介市场的规范发展有助于商品房的再次流通，不仅增加了物业产品的流动性，也创造了新的物业需求，能促进房地产行业的发展；而装修行业以物业产品为服务标的，无论是作为房地产行业的下游行业还是配套行业，均有利于提升居民的生活品质，也会促进房地产行业的发展。

## (2) 行业进入壁垒

在房地产行业发展初期，必要的资金规模是行业进入壁垒，随着该行业的持续发展，资源整合型的特征日益突出，资本实力、融资能力、管理能力、土地储备以及管理团队共同构成了行业新的壁垒。

## (五) 委托方和被评估单位及产权持有人之间的关系

委托方和产权持有人系本次重大资产重组的交易对手方，被评估单位系本次重大资产重组的标的公司。

## (六) 报告使用人

本评估报告使用人为：本评估项目的委托方、被评估单位、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

## 二、评估目的

本次评估目的系为渝开发拟进行重大资产重组，提供腾翔实业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腾翔实业的股东全部权益价值。



本次资产评估范围为腾翔实业申报的全部资产和负债。根据腾翔实业经注册会计师审计后的财务报表，截至 2015 年 1 月 31 日，腾翔实业资产总额 152,896.77 万元，负债总额 101,496.46 万元，净资产 51,400.31 万元。具体情况如下：

金额单位：人民币万元

资产类型	账面金额	备注
一、流动资产合计	146,392.56	
货币资金	1,939.24	
应收账款	100.14	
预付款项	936.31	
其他应收款	210.46	
存货	141,394.18	
其他流动资产	1,812.23	
二、非流动资产合计	6,504.21	
长期股权投资	3,495.00	
固定资产	745.94	
无形资产	19.26	
递延所得税资产	2,244.00	
三、资产总计	152,896.77	
四、流动负债合计	101,496.46	
应付账款	20,962.59	
预收款项	15,220.66	
应付职工薪酬	31.75	
应交税费	627.95	
其他应付款	24,933.51	
一年内到期的非流动负债	39,720.00	
六、负债总计	101,496.46	
七、净资产（所有者权益）	51,400.31	

委托评估对象和评估范围与渝开发委托评估对象完全一致，与经济行为



涉及的评估对象和评估范围一致。

具体评估范围详见资产评估明细表。

#### 四、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值类型。

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，评估腾翔实业股东全部权益价值。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，评估目的系为渝开发拟进行重大资产重组，提供腾翔实业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 2015 年 1 月 31 日。

评估基准日由委托方确定，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，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

《重庆渝开发股份有限公司第七届董事会第三十七次会议决议》。

(二) 法律及法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国证券法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 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、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 7、《上市公司重大资产重组管理办法》（证监会令第53号）；
- 8、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》（证监会公告[2008]14号）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院91号令）；
- 10、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院378号令）；
- 11、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令）；
- 12、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）；
- 13、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》；
- 14、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）；
- 15、《重庆市国有资产监督管理委员会关于企业国有资产评估管理有关问题的通知》（渝国资产〔2007〕148号）；



## 16、其他与资产评估有关的法律法规。

### (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、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227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—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189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》（中会协[2003]18号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中会协[2003]18号）；
- 14、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、腾翔实业提供的公司章程、营业执照、资质证书、验资报告和股权转让协议；
- 2、腾翔实业提供的评估基准日资产负债申报明细表；
- 3、腾翔实业提供的房屋所有权证、土地使用权证、规划许可证、施工许可证、预售许可证等复印件；



- 4、腾翔实业提供的有关资产、负债财务资料及审计报告;
- 5、腾翔实业提供的其他产权证明文件和资料。

#### (五) 取价依据

##### 1、有关存货的取价依据

- (1) 被评估单位提供的项目成本预算表;
- (2) 被评估单位提供的开发项目可销售面积统计表及销售计划表;
- (3) 被评估单位提供的已结转收入和成本资料;
- (4) 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等;
- (5) 资产所在地的房地产市场价格调查资料;
- (6) 被评估单位的历史生产经营资料、经营规划和收益预测资料;
- (7) 行业统计资料、市场发展及趋势分析资料、类似业务公司的相关资料;
- (8) 相关行业及市场容量、市场前景、定价策略及未来营销方式等资料;
- (9) 从“同花顺 iFind 资讯”终端查询的相关数据;
- (10) 评估基准日中国人民银行公布的贷款利率;
- (11) 基准日近期国债收益率、贷款利率;
- (12) 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料;
- (13) 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等;
- (14) 其他资料。

##### 2、有关机器设备的取价依据

- (1) 中国机械工业出版社出版的《2015 年机电产品价格手册》;
- (2) 中国统计出版社出版的《最新机电(器)设备评估业务手册》;
- (3) 评估机构收集的与本次评估有关的询价资料及定额标准。



### 3、有关土地使用权的取价依据

(1) 《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管〔2012〕305号);

(2) 关于印发《重庆市国有建设用地使用权供应地价评估和价款测算细则(试行)》的通知(渝国土房管发〔2014〕6号);

(3) 《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发〔2010〕204号);

(4) 重庆市人民政府公布的基准地价、公示地价和土地出让金标准;

(5) 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;

(6) 网上公布的重庆市商业、住宅用地成交信息;

(7) 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。

### 4、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。

## 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。注册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) 存在一个活跃的公开市场；
- (2) 公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

## 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) 评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 评估对象预期获利年限可以预测。

## 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。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2) 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

### (二) 评估方法的选用

由于腾翔实业为房地产开发项目公司，开发的产品分别位于重庆市九龙坡区金凤镇和重庆市璧山县，受客观条件限制我们无法取得足够的、可参照的、与腾翔实业类似的公司交易案例资料，不具备市场法评估的比较条件，在确定腾翔实业的股东全部权益价值时，无法采用市场法进行评估。

针对本次评估的特定目的、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，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。腾翔实业目前的资产主要包括已完工的开发产品、在建开发项目以及待开发的土地，对于已完工的开发产品和在建开发项目，评估人员根据企业预计销售进度、付款进度及动态成本预算等对未来收益进行合理预测；对于待开发的土地，虽然尚未取得经批准的规划许可证和具体的规划设计方案，但评估人员可根据腾翔实业提供的预计未来开发周期、建设标准、建造规模、成本预算、销售计划、付款计划、预计售价等资料，对未来收益进行测算，并对取得预期收益所承担的风险进行预测并量化，故本次评估对腾翔实业整体采用了收益法。因此，我们确定本次资产评估同时采用资产基础法和收益法两种基本方法进行评估。

#### ● 资产基础法

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

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金存于财务保险柜中。评估人员在企业出纳人员配合下，盘点库存现金，查阅了基准日至盘点日之间的现金日记账，并根据评估基准日至盘点日期间的现金收支情况，倒轧出基准日的现金实有数，与评估明细表及财务记录相符。

评估人员对银行存款、其他货币资金账户进行了函证，审核了银行对账



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) 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款主要为应收的售房收入，预付账款主要是支付给供应商的工程款、材料款以及支付给土地交易所的土地款等，其他应收款主要是内部单位往来款、职工备用金借款及非生产性往来款等。评估人员核对了应收账款明细表、预付账款明细表与明细账、其他应收款明细表与明细账、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

腾翔实业目前开发的房地产项目系位于重庆市九龙坡区金凤镇的“上邦国际”项目和位于重庆市璧山县的“上邦·紫霞谷”项目。截至评估基准日，腾翔实业取得的可开发的土地使用权面积共计 1,312,576.92 m<sup>2</sup>，其中“上邦国际”项目可开发用地 878,776.82 m<sup>2</sup>，“上邦·紫霞谷”项目可开发用地 433,800.10 m<sup>2</sup>。

“上邦国际”项目目前已开发完成的包括 A1/B1 组团、B2 组团、C 组团、E 组团、欧洲小镇，在建项目包括 A2 组团、H 组团，已开发（含已取得规划部分）土地面积总计为 614,308.08 m<sup>2</sup>，待开发土地面积为 264,468.74 m<sup>2</sup>。

“上邦·紫霞谷”一期项目已开发完成，已开发土地面积为 89,749.50 m<sup>2</sup>，



待开发土地面积为 344,050.60 m<sup>2</sup>。

A、对于已达到销售条件的开发产品，本次评估即以完全成本为基础，按市场销售价格减去营业费用及管理费用、全部税金和适当比例的税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发产品评估值 = 预计销售总额 - 营业费用 - 管理费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润

B、对于近期将完工或正在开发的开发项目，根据假设开发完成后的预计市场售价扣除预计后续需支付的工程费用、期间费用、全部税金及适当比例税后利润作为评估值，其计算公式如下：

开发成本评估值 = 预计销售总额 - 后续尚需支付的开发成本 - 营业费用 - 管理费用 - 财务费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润

#### ① 预计销售总额

对于已签约存货（含完工和达预售许可的），按已签订的合同价作为市场销售价，对于未签约（含完工、达预售许可和在建项目）的，评估人员参考本项目近期已售或已签约同类物业合同价，结合企业预订价以及历史销售折扣比例确定售价，若当期无已实现销售的同类物业，则对项目周边房地产市场进行调查分析，结合企业预订价以及历史销售折扣比例综合考虑确定市场销售价。再根据预计可售面积，确定预计销售总额。

#### ② 后续尚需支付的开发成本

评估人员根据腾翔实业提供的开发项目动态成本资料，结合基准日市场价格情况，经审核后确定总开发成本，扣除企业账面已结转的开发成本金额及存货账面金额后作为后续尚需支付的开发成本。

#### ③ 营业费用、管理费用、财务费用



根据房地产行业的营业费用率、管理费用率，结合开发项目所处地域的房地产市场发展情况以及开发物业的类型、销售人群等多方面因素分析，确定营业费用及管理费用。

财务费用在开发成本中一并考虑，未单独计算。

#### ④ 营业税金及附加

根据现行税法的规定，腾翔实业适用的营业税税率为 5%、城市维护建设税 7% (5%)、教育费附加为 3%，地方教育费附加为 2%，即营业税及附加为营业收入的 5.6% (5.5%)。

#### ⑤ 土地增值税

根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次评估对于土地增值税按各业态收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额确定适用的土地增值税率进而预测需缴纳的土地增值税额。

#### ⑥ 企业所得税

根据腾翔实业适用的企业所得税税率，按 25% 计算预测期所得税费用。

#### ⑦ 适当比例的税后利润

本次评估按照“等量资本获得等量收益”的原则，根据项目开发程度、未来尚需支付成本以及行业平均成本费用利润率结合企业的实际情况等合理确定适当比例的利润扣除。

C、对于待开发的土地项目（未取得经审批的规划设计方案），土地使用权价值按市场比较法确定，并扣除土地增值所带来的土地增值税和所得税影响后，得出待开发的土地项目的评估值。

土地使用权价值采用市场比较法确定，市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干房地产交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估房地产进行对照比较，并对交易



实例房地产价格加以修正，从而确定待估房地产价格的方法。

公式：土地使用权价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

## 2、非流动资产的评估

### (1) 长期股权投资

截至评估基准日，腾翔实业纳入本次评估范围的“长期股权投资”账面值为 3,495.00 万元，具体情况如下：

序号	被投资单位全称	注册资本 (万元)	持股比例 (%)	成立日期	长期股权投资 账面价值	备注
1	重庆上邦物业管理有限公司	500.00	99	2007-07	462.97	
2	重庆中源园林工程有限公司	3,000.00	100	2005-08	3,032.03	
	合计				3,495.00	

评估人员对各被投资单位进行整体评估，根据被投资单位净资产评估值和腾翔实业持股比例确定长期股权投资价值。

### (2) 固定资产

腾翔实业的固定资产主要有房屋建筑物和机器设备等。

房屋建筑物主要是腾翔实业外购的非经营性房屋。具体情况如下：

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>	账面 原值	账面 净值
101 房地证 2006 字第 16082 号	人寿大厦 11 楼	钢筋混凝土	2005-03-31	1339.28	778.87	505.61
105 房地证 2005 字第 11720 号	海琴酒店公寓 E-103	混合结构	2005-09-23	33.52	7.64	5.08
105 房地证 2005 字第 11721 号	海琴酒店公寓 E-107	混合结构	2005-09-23	33.52	7.64	5.08
	合计		2008-07-31	3,461.50	794.16	515.76

评估人员根据评估对象实际情况，采用市场比较法进行评估。即在充分搜集房地产交易实例的基础上，选取与评估对象处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象



与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出评估对象的公开市场价值，其公式为：  
评估对象评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

机器设备主要为园林用设备、办公用电子设备以及车辆。评估人员采用重置成本法进行评估，即根据设备购置价格、运杂费、安装调试费及其他合理购建费用计算重置全价，再结合设备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。

设备评估值 = 设备重置全价 × 成新率

评估人员考虑到该类设备市场售价中一般包括安装调试费，运费低可忽略不计，因此设备重置全价 = 设备购价

### (3) 递延所得税资产

评估人员对企业各类准备计提的合理性、递延所得税资产形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实，并根据对应科目的评估处理情况，确认递延所得税资产评估值。

### 3、负债的评估

腾翔实业负债主要包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款以及长期借款等。

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者实际需要承担的金额确定评估值。

#### ● 收益法

##### 1、收益法的选用理由

收益法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用



资本化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。

## 2、收益法的基本计算公式

腾翔实业未来净现金流可合理预测，为避免会计利润和现金红利的缺陷和限制，准确把握股东全部权益价值，本次资产评估以股东权益净现金流作为收益额，基本模型如下：

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{Ft}{(1+i)^t} + E + Q + H$$

其中：PV：为股东权益净现金流现值

Ft：为第 t 年的股东权益净现金流

N：为年期

i：为折现率

E：为溢余资产评估值

Q：为非经营性资产（负债）评估值

H：为项目期末回收资产现值

## 3、评估思路及过程简要分析

腾翔实业主要从事房地产开发业务，考虑到腾翔实业的持续经营受未来能否获取开发土地使用权的制约，本次评估假设腾翔实业目前已取得或正在开发的项目开发完成后终止开发，即按目前项目的剩余开发期限测算经营期限，项目开发完成后对剩余固定资产及营运资金现值进行收回。结合房地产行业的特点，对上述公式中的参数取值确定如下：

(1) N (年期)：以腾翔实业截至评估基准日实际拥有的房地产开发项目



的可开发量、开发进度、可开发的时间进行预测确定。

## (2) Ft (股东权益净现金流)

$F_t = \text{净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{新增营运资金} - \text{资本性支出} + \text{新增借款} - \text{归还借款}$

### 1) 净利润

$\text{净利润} = \text{销售收入} - \text{销售成本} - \text{销售税金及附加} - \text{营业费用} - \text{管理费用} - \text{财务费用} - \text{所得税}$

根据腾翔实业的项目开发方案、物业形态、项目所处区位、经济条件及评估基准日前的房价变化趋势等因素综合分析,结合项目工程进度、销售计划分别估算项目的销售单价、销售数量、营业成本;根据项目所在地的税收政策估算营业税金及附加、土地增值税及企业所得税;根据项目所处的房地产市场行情,结合房地产行业的期间费用的平均水平,分析确定期间费用。

### 2) 折旧与摊销

按评估基准日腾翔实业资产情况及折旧、摊销政策计算得出。

### 3) 新增营运资金

$\text{新增营运资金} = \text{经营性流动资产增加} - \text{经营性流动负债增加}$

考虑到房地产行业生产经营特点,经营性流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、存货;经营性流动负债主要包括应付账款、预收账款、应交税费。

评估人员考虑到房地产行业的特殊性,结合腾翔实业适用的会计政策及实际情况,根据腾翔实业销售计划、预计交房时点及收入确认原则对应收账款、预收账款进行预测;根据腾翔实业成本结转原则,结合工程付款计划等对存货、应付账款、预付账款进行预测;根据腾翔实业适用的税收政策对预测期应交税费进行预测。因此,根据预测期各年经营性流动资产的增加和经



营性流动负债的增加情况计算得到各年新增营运资金。

#### 4) 资本性支出

资本性支出是指腾翔实业在预测期内持续经营的前提下, 为保持再生产所需的固定资产投资、其他资产投资等。腾翔实业属房地产开发企业, 其经营用固定资产主要为电子办公设备, 评估人员根据基准日固定资产存量结合其经济使用寿命、尚可使用年限对预测期资本性支出进行预测。

#### 5) 归还及新增借款

根据腾翔实业评估基准日借款合同约定及房地产项目开发进度、资金计划、项目投资成本等资料, 确定房地产开发项目归还借款及新增借款。

#### (3) $i$ (折现率) 的确定

评估人员根据资产评估行业的相关准则和操作规程, 采用国际通行的资本定价模型 (CAPM), 确定权益资本折现率, 模型如下:

$$i = R_f + \beta \times ERP + R_e$$

$i$ : 权益折现率

$R_f$ : 无风险报酬率

$\beta$ :  $\beta$  系数

ERP: 市场风险溢价

$R_e$ : 个别风险系数

#### 1) 无风险报酬率 ( $R_f$ )

无风险报酬率按照评估基准日前后最近的 5 年期国债利率确定。

#### 2) 贝塔系数 ( $\beta$ )

评估人员无法直接获得腾翔实业的贝塔系数。评估人员选取房地产行业上市公司公开的资料, 并考虑房地产行业上市公司的资本结构, 计算得出腾翔实业的贝塔系数。



### 3) 市场风险溢价 (ERP)

市场风险溢价 (ERP) 是市场投资组合或具有市场平均风险的股票投资组合所期望的收益率超过无风险资产收益率的部分。

### 4) 个别风险系数 (Re)

评估人员根据腾翔实业项目开发情况、销售情况、开发规模、未来融资计划等方面的实际情况, 结合腾翔实业现有管理水平, 营销政策等方面分析确定腾翔实业的个别风险系数。

#### (4) E (溢余资产)

溢余资产是指与企业收益无直接关系的, 超过企业经营所需的多余资产。根据腾翔实业账面资产负债状况, 结合本次评估预测的相关参数依据, 溢余资产主要包括超额持有的货币资金。

#### (5) Q (非经营性资产 (负债))

非经营性资产及负债是指与企业收益无直接关系的, 不产生效益的资产或未参与收益预测的资产和负债。非经营性资产主要包括其他应收款、非经营性房屋及在建工程、长期股权投资, 非经营性负债主要包括其他应付款, 根据资产基础法评估结果确定。

#### (6) H (项目期末回收资产现值)

项目期末回收资产主要包括营运资金的回收及期末固定资产的收回。

期末营运资金收回的确定: 根据腾翔实业评估基准日营运资金的情况, 考虑预测期内营运资金的增加与收回情况, 计算得到期末收回营运资金金额及现值。

期末固定资产收回的确定: 评估人员根据腾翔实业评估基准日固定资产价值结合预测期资本性支出以及折旧与摊销情况, 确定项目开发完成后的固定资产价值, 经折现后得到期末收回固定资产现值。



## 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，按照渝开发与本公司签订的资产评估业务约定书，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方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、接受委托方的委托后，本公司即确定了有关的资产评估人员并与委托方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。

对固定资产及存货等实物资产，评估人员根据资产评估申报明细表，对房屋建筑物及重点设备进行逐项清查、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，获取被评估单位拟开发项目的规划资料，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交易价格信息，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未来经营收益预测表，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、由腾翔实业提供的信息资料为可信的和准确的。

2、腾翔实业持续经营，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。

#### (四) 预期经营假设

1、本次资产评估假设腾翔实业以现有取得的土地使用权进行开发，在项目开发期内持续经营，在开发并销售完房地产项目后，不再持续经营。

2、本次评估是以被评估单位提供的公司发展规划和盈利预测为基础并经过评估人员分析后剔除明显不合理因素后做出的预测。

3、假设开发项目在建设过程中按现有的规划、设计文件标准、国家和地方有关收费标准执行，项目费用的支付符合现行的有关合同、协议、文件及有关部门规定的费用标准。被评估单位制定的各项目开工、竣工进度计划顺利实施，并按企业预期目标实现销售收入。预测年限内将不会遇到重大的账款回收方面的问题(即坏账情况)。每一年度的收入、成本费用等假设在年底发生。

4、本次资产评估结论计算过程中涉及开发项目的建筑面积、容积率等参数，若已办理房地产权证，以房地产权证证载面积为准；若已经完工尚未进行相关登记，以实测面积或预售许可证面积为准；若项目尚未建成，以相关规划许可证、建筑工程许可证、施工图审查批复等批准面积和被评估单位设计预测的数据为准。

5、对于待开发的土地项目(未取得经审批的规划设计方案)，评估人员系根据腾翔实业提供的预计未来开发周期、建设标准、建造规模、成本预算、销售计划、付款计划、预计售价等信息，在合理性分析的基础上对未来收益进行测算，若项目未来建设规划、经营计划、价格标准等上述因素发生变化，



则本次资产评估结论不成立。

6、本次资产评估假设被评估单位现有和未来的管理团队是负责的，并能稳步按照发展规划的中、远期目标推进公司的发展计划，保持良好的经营态势。

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

8、假设被评估单位提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

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、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。注册资产评估师认为，上述资产评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成资产评估结论的基础。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。

## 十、评估结论

### 1、资产基础法评估结论

截至评估基准日 2015 年 1 月 31 日，腾翔实业经审计后的资产总额为 152,896.77 万元，负债总额为 101,496.46 万元，净资产为 51,400.31 万元。

经评估人员综合评定估算，资产评估值为 179,327.34 万元；负债评估值为 101,496.46 万元，净资产（即股东全部权益）评估值为 77,830.88 万



元。评估增值额为 26,430.57 万元，增值率为 51.42 %。

评估结果汇总如下表：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 1 月 31 日

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

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	146,392.56	171,461.43	25,068.87	17.12
2 非流动资产	6,504.21	7,865.91	1,361.70	20.94
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	3,495.00	3,814.18	319.18	9.13
7 投资性房地产				
8 固定资产	745.94	1,788.46	1,042.52	139.76
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	19.26	19.26	-	-
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用				
18 递延所得税资产	2,244.01	2,244.01	-	-
19 其他非流动资产				
20 资产总计	152,896.77	179,327.34	26,430.57	17.29
21 流动负债	101,496.46	101,496.46	-	-
22 非流动负债				
23 负债合计	101,496.46	101,496.46	-	-
24 净资产（所有者权益）	51,400.31	77,830.88	26,430.57	51.42



评估结论详细情况见资产评估明细表。

本次评估，评估增值 26,430.57 万元，增值率为 51.42%，主要是存货评估增值。

腾翔实业存货账面值为 141,394.18 万元，评估值为 166,463.05 万元，评估增值 25,068.87 万元，增值率为 17.73%，系腾翔实业待开发的土地使用权评估增值。由于待开发土地尚未取得被批准的规划设计方案和规划许可证等审批资料，本次对待开发的土地使用权采用市场比较法进行评估。从腾翔实业土地使用权取得成本和评估基准日相同区域土地市场价值进行分析，由于腾翔实业土地使用权系 2005 年至 2009 年陆续取得，根据腾翔实业账面记录，位于重庆市九龙坡区金凤镇的土地使用权账面成本平均值约为 660 元/平方米，楼面地价约为 400 元/平方米至 720 元/平方米，而评估基准日该区域的土地使用权楼面地价增长为 1,200 元/平方米至 1,600 元/平方米；位于重庆市璧山县青杠街道的土地使用权账面成本平均值约为 200 元/平方米，楼面地价约为 260 元/平方米，而评估基准日该区域土地使用权楼面地价增长至 1,200 元/平方米。从整个重庆地区来看，2005 年重庆地区平均出让地价约为 1,573 元/平方米，2009 年重庆地区平均出让地价增长至 2,508 元/平方米，而评估基准日平均出让地价约为 4,000 元/平方米，增长率达到 60%至 150%。本次评估采用市场比较法确定项目土地使用权价值，腾翔实业评估基准日相同位置及用途的土地市场成交价格增长较大，以致存货项目评估增值。

## 2、收益法

在本次资产评估假设前提下，经评估人员评定估算，腾翔实业股东全部权益按收益法评估的结果为 78,023.80 万元。

## 3、评估结论的分析与确定

此次资产评估，资产基础法的评估结论为 77,830.88 万元，收益法的评



估结论为 78,023.80 万元，两种评估方法结论相差 192.92 万元，差异率为 0.25%。

资产基础法的评估结论反映为各单项资产累加的结果，收益法的评估结论系通过预测企业未来收益折现得到的收益价值，其差异的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。本次评估中主要资产为存货，资产基础法对其主要采用成本法，其中对于完工房地产项目及在建房地产项目，根据预计销售总额，扣减费用、税金、适当利润计算评估值；对于已取得土地使用权但尚待开发的项目，采用市场比较法确定其土地市场价值并考虑其他已发生的开发成本计算评估值，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对被评估单位未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。房地产开发企业，因开发支出、预售价格及预售面积、销售进度、回款进度、付款进度和税金的汇算清缴时间及过程均受诸多因素的影响（诸如宏观形势、国家对房地产的宏观政策调控、行业发展状况、供求关系、销售策略、购房者心理等），尤其是在近期国家对房地产行业宏观调控力度的加大，各种调控政策不断出台，导致企业未来经营战略的实施存在一定的不确定性，这些不确定因素的变动对评估结果会产生较大的影响。

综上所述，评估人员根据本次资产评估目的，结合被评估单位的实际情况，从谨慎的角度考虑，我们采用资产基础法的评估值作为评估结论，即腾翔实业股东全部权益在评估基准日的市场价值为77,830.88万元（大写：柒亿柒仟捌佰叁拾万捌仟捌佰元整）。

## 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方及产权持有人、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方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、完整性是委托方及相关当事方的责任；注册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；报告使用者应当理解，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) 对于待开发的土地项目（未取得经审批的规划设计方案），评估人员系根据腾翔实业提供的预计未来开发周期、建设标准、建造规模、成本预



算、销售计划、付款计划、预计售价等信息，在合理性分析的基础上对未来收益进行测算，若项目未来建设规划、经营计划、价格标准等上述因素发生变化，则本次资产评估结论不成立。

### (六) 抵押担保情况

截至评估报告日，腾翔实业借款及抵押担保情况如下：

#### 1、抵押事项

序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
1	土地使用权	105D 房地证 2009 字第 00323 号 100 房地证 2005 字第 01122 号 (土地使用权面积: 75157.25 m <sup>2</sup> )	腾翔实业以编号 105D 房地证 2009 字第 00323 号和 100 房地证 2005 字第 01122 号的土地使用权作为抵押, 为腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2012 年公固贷字第 0406042012100132 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 1.11 亿元, 期限为 2012 年 9 月 20 日至 2015 年 9 月 19 日。截止 2015 年 1 月 31 日, 此项抵押事项下长期借款余额为 0.733 亿元。
2	土地使用权	105D 房地证 2009 字第 00316 号 105D 房地证 2009 字第 00317 号 105D 房地证 2009 字第 00318 号 105D 房地证 2009 字第 04102 号 105D 房地证 2010 字第 00612 号 (土地使用权面积: 1283.10 m <sup>2</sup> 、 23549.70 m <sup>2</sup> 、1573.80 m <sup>2</sup> 、 30456.70 m <sup>2</sup> 、46800.00 m <sup>2</sup> )	腾翔实业以编号 105D 房地证 2009 字第 00316 号、105D 房地证 2009 字第 00317 号、105D 房地证 2009 字第 00318 号、105D 房地证 2009 字第 04102 号和 105D 房地证 2010 字第 00612 号的土地使用权作为抵押, 为腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2012 年公固贷字第 0406042012100148 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 1.46 亿元, 期限为 2012 年 10 月 12 日至 2015 年 9 月 11 日。截止 2015 年 1 月 31 日, 此项抵押事项下长期借款余额为 1.46 亿元。
3	土地使用权	105D 房地证 2009 字第 00321 号 (土地使用权面积: 98622.10 m <sup>2</sup> )	腾翔实业以编号 105D 房地证 2009 字第 00321 号的土地使用权作为抵押, 为腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2013 年公固贷字第 0406042013100006 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 1.23 亿元, 期限为 2013 年 1 月 11 日至 2015 年 9 月 19 日。截止 2015 年 1 月 31 日, 此项抵押事项下长期借款余额为 1.23 亿元。



序号	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
4	房屋	105 房地证 2012 字第 11156 号 105 房地证 2012 字第 11164 号 105 房地证 2012 字第 11166 号 105 房地证 2012 字第 11165 号 105 房地证 2012 字第 11162 号 105 房地证 2012 字第 11160 号 (房屋建筑面积: 4448.07 m <sup>2</sup> )	腾翔实业以编号 105 房地证 2012 字第 11156 号、105 房地证 2012 字第 11164 号、105 房地证 2012 字第 11166 号、105 房地证 2012 字第 11165 号、105 房地证 2012 字第 11162 号和 105 房地证 2012 字第 11160 号的房屋作为抵押,为腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2013 年公固贷字第 0406042013100064 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 0.549 亿元,期限为 2013 年 4 月 15 日至 2015 年 9 月 19 日。截止 2015 年 1 月 31 日,此项抵押事项下长期借款余额为 0.549 亿元。
5	在建工程	A2 温泉公馆 (房屋建筑面积: 12789.82 m <sup>2</sup> )	腾翔实业以位于九龙坡区上邦路 1 号的房屋作为抵押,为腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2013 年公固贷字第 0406042013100064 号贷款合同提供抵押。此合同贷款金额为 0.549 亿元,期限为 2013 年 4 月 15 日至 2015 年 9 月 19 日。截止 2015 年 1 月 31 日,此项抵押事项下长期借款余额为 0.549 亿元。

## 2、接受担保

序号	担保方	担保金额 (万元)	担保说明	担保起止 日期	担保是否已经 履行完毕
1	重庆爱普科技 有限公司	最高额 43,500.00	腾翔实业与重庆农村商业银行股份有限公司九龙坡支行签订编号为九龙坡支行 2012 年公固贷字第 0406042012100132 号贷款合同、九龙坡支行 2012 年公固贷字第 0406042012100148 号贷款合同、九龙坡支行 2013 年公固贷字第 0406042013100006 号贷款合同和九龙坡支行 2013 年公固贷字第 0406042013100064 号贷款合同,重庆爱普科技有限公司、重庆隆鑫地产(集团)有限公司和高晓东提供连带责任保证。	主合同约定的 的债务人履 行期限届满 之日起两年	正在履行
2	重庆隆鑫地产 (集团)有限 公司				
3	高晓东				

## 3、为他方提供担保



序号	资产权属	资产类别	被抵押资产产权信息	抵押说明
1	重庆腾翔实业有限公司	房屋	101 房地证 2006 字第 16082 号 (房屋建筑面积 1339.28 m <sup>2</sup> )	腾翔实业与中信银行股份有限公司重庆分行签订抵押合同(编号为抵押第 201412101010090 号),以位于渝中区筷子街 2 号第 11 层的房屋作为抵押为中源园林向中信银行的 1200 万元贷款提供抵押担保,抵押期限为 2014 年 12 月 10 日至 2015 年 12 月 9 日。
2	重庆腾翔实业有限公司	房屋	105 房地证 2012 字第 11170 号 (房屋建筑面积 319.43 m <sup>2</sup> ) 105 房地证 2012 字第 11171 号 (房屋建筑面积 1007.32 m <sup>2</sup> )	腾翔实业与厦门银行签订最高额抵押合同(编号为 GSHT2014120583-抵),为中源园林与厦门银行签订的授信额度为 1056 万元的借款提供抵押担保,借款期间为 2014 年 12 月 17 日至 2015 年 12 月 17 日。
3	重庆腾翔实业有限公司	连带责任保证		腾翔实业与厦门银行签订最高额保证合同(编号为 GSHT2014120583-保 1),为中源园林与厦门银行签订的最高限额为 880 万元的借款提供连带责任保证,借款期间为 2014 年 12 月 17 日至 2015 年 12 月 17 日。

(六) 在本资产评估报告书有效期内,若纳入评估范围的资产的数量及作价标准发生变化,委托方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,委托方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,委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

上述有关事项,可能会对资产评估结论产生影响,资产评估人员特提请委托方及相关资产评估报告书使用人注意,在使用本资产评估报告书结论时,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) 资产评估报告只能用于资产评估报告书载明的资产评估目的和用



途;

(二) 资产评估报告只能由资产评估报告书载明的资产评估报告书使用者使用;

(三) 资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 需经本公司审阅相关内容; 未征得本公司书面同意, 本资产评估报告书的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(四) 资产评估报告书的使用有效期

本报告评估结果经国有资产监督管理部门备案或核准后, 自评估基准日起一年内有效, 即 2015 年 1 月 31 日至 2016 年 1 月 30 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

本资产评估报告书最终形成日期为 2015 年 5 月 6 日, 即注册资产评估师形成最终专业意见日。



(此页无内容)

重庆华康资产评估土地房地产估价  
有限责任公司



评估机构首席评估师



注册资产评估师:



中国 \* 重庆

注册资产评估师:



二〇一五年五月六日

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年01月31日

表1

金额单位：人民币万元

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

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	146,392.56	171,461.43	25,068.87	17.12			
2	非流动资产	6,504.21	7,865.91	1,361.70	20.94			
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	3,495.00	3,814.18	319.18	9.13			
7	投资性房地产							
8	固定资产	745.94	1,788.46	1,042.52	139.76			
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	19.26	19.26	0.00	0.00			
15	开发支出							
16	商誉							
17	长期待摊费用							
18	递延所得税资产	2,244.01	2,244.01	0.00	0.00			
19	其他非流动资产							
20	资产总计	152,896.77	179,327.34	26,430.57	17.29			
21	流动负债	101,496.46	101,496.46	0.00	0.00			
22	非流动负债							
23	负债合计	101,496.46	101,496.46					
24	净资产（所有者权益）	51,400.31	77,830.88	26,430.57	51.42			



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：2015年01月31日

表2

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

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	1,463,925,585.02	1,714,614,275.71	250,688,690.69	17.12
2	货币资金	19,392,366.41	19,392,366.41	-	-
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款	1,001,374.82	1,001,374.82	-	-
6	预付款项	9,363,062.77	9,363,062.77	-	-
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	2,104,641.80	2,104,641.80	-	-
10	存货	1,413,941,789.31	1,664,630,480.00	250,688,690.69	17.73
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产	18,122,349.91	18,122,349.91	-	-
13	二、非流动资产合计	65,042,091.26	78,659,048.33	13,616,957.07	20.94
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	34,950,000.00	38,141,803.34	3,191,803.34	9.13
18	投资性房地产				
19	固定资产	7,459,422.97	17,884,576.70	10,425,153.73	139.76
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	192,627.93	192,627.93	-	-
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产	22,440,040.36	22,440,040.36	-	-
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	1,528,967,676.28	1,793,273,324.05	264,305,647.76	17.29
32	四、流动负债合计	1,014,964,634.23	1,014,964,634.23	-	-
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款	209,625,940.29	209,625,940.29	-	-
37	预收款项	152,206,585.11	152,206,585.11	-	-
38	应付职工薪酬	317,536.47	317,536.47	-	-
39	应交税费	6,279,509.74	6,279,509.74	-	-
40	应付利息				
41	应付股利				
42	其他应付款	249,335,062.62	249,335,062.62	-	-
43	一年内到期的非流动负债	397,200,000.00	397,200,000.00	-	-
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	1,014,964,634.23	1,014,964,634.23	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	514,003,042.06	778,308,689.82	264,305,647.76	51.42

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：2015年01月31日

表4-6

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													
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	7,941,572.00	5,157,635.35	13,973,199.20	13,973,199.20	6,031,627.20	8,815,563.85	75.95	170.92				
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	7,941,572.00	5,157,635.35	13,973,199.20	13,973,199.20	6,031,627.20	8,815,563.85	75.95	170.92				
	设备类合计	16,478,998.00	2,301,787.62	11,006,650.00	3,911,377.50	-5,472,348.00	1,609,589.88	-33.21	69.93				
4-6-4	固定资产-机器设备	92,670.00	18,245.12	71,800.00	23,770.00	-20,870.00	5,524.88	-22.52	30.28				
4-6-5	固定资产-车辆	13,781,486.00	1,927,176.55	9,147,700.00	3,236,700.00	-4,633,786.00	1,309,523.45	-33.62	67.95				
4-6-6	固定资产-电子设备	2,604,842.00	356,365.95	1,787,150.00	650,907.50	-817,692.00	294,541.55	-31.39	82.65				
4-6-7	固定资产-土地												
	固定资产合计	24,420,570.00	7,459,422.97	24,979,849.20	17,884,576.70	559,279.20	10,425,153.73	2.29	139.76				
	减：固定资产减值准备												
	固定资产合计	24,420,570.00	7,459,422.97	24,979,849.20	17,884,576.70	559,279.20	10,425,153.73	2.29	139.76				

评估人员：何春明 柏露





# 货币资金--银行存款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-1-2

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位	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	重庆腾翔实业有限公司	重庆农村商业银行九龙坡支行九龙坡分理处	0401110120010013145	人民币			7,200.21	7,200.21	0.00	-	
2	重庆腾翔实业有限公司	重庆农村商业银行九龙坡支行	0406040120010006739	人民币			4,094,329.21	4,094,329.21	0.00	-	
3	重庆腾翔实业有限公司	重庆农村商业银行九龙坡支行	0406040120390000013	人民币			93,757.50	93,757.50	0.00	-	
4	中国银行股份有限公司	重庆渝中支行营业部	108807548103	人民币			7,098.62	7,098.62	0.00	-	
5	华夏银行股份有限公司	重庆分行营业部	11282000000224696	人民币			300.10	300.10	0.00	-	
6	中国工商银行股份有限公司	重庆南岸支行	3100020419200666193	人民币			4,506,000.00	4,506,000.00	0.00	-	
7	中国农业银行股份有限公司	重庆南岸支行	31011401040003805	人民币			735,911.06	735,911.06	0.00	-	
8	重庆银行股份有限公司	杨家坪支行	320101040008467	人民币			7,408,968.38	7,408,968.38	0.00	-	
9	中国建设银行		50001043600050230336	人民币			679,040.00	679,040.00	0.00	-	
10	中国建设银行		50001043600050231001	人民币			556.58	556.58	0.00	-	
11	交通银行重庆九龙坡支行		500113016018010049426	人民币			8,770.17	8,770.17	0.00	-	
12	中信银行重庆九龙坡支行		7422410182400000760	人民币			2,151.86	2,151.86	0.00	-	
13	中国光大银行重庆分行		78540188000161496	人民币			5,763.98	5,763.98	0.00	-	
14	上海浦东发展银行股份有限公司		83050155000000158	人民币			368.23	368.23	0.00	-	
15	中国银行股份有限公司	重庆九龙坡支行	950006010002388901	人民币			42,150.51	42,150.51	0.00	-	
16											
17											
18											
19											
20											
21											
22											
23											
24											
25											
26											
27											
28											
29											
30											
		小计			0.00		17,592,366.41	17,592,366.41	0.00		
		累计			0.00		17,592,366.41	17,592,366.41	0.00		

被评估单位填表人: 付华英  
评估人员: 何春明 柏麟  
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: 2015年2月5日

# 货币资金--其他货币资金评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-1-3

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司		币种		用途		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	
序号	名称及内容																		
1	重庆农村商业银行九龙坡支行九龙分理处		人民币	按揭保证金			1,800,000.00				1,800,000.00	1,800,000.00	0.00						
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							0.00				1,800,000.00	1,800,000.00	0.00						
	小计						0.00				1,800,000.00	1,800,000.00	0.00						
	累计						0.00				1,800,000.00	1,800,000.00	0.00						

评估人员: 何春明 柏露

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

被评估单位填表人: 付华英

填表日期: 2015年2月5日

# 应收账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-4

金额单位: 人民币元

序号	欠款单位名称(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	应收房款	应收售房款	2014-12	1年以内	1,325,723.04	1,325,723.04	0.00	-	
2	坏账准备	坏账准备	2015-01	1年以内	-324,348.22	-324,348.22	0.00	-	
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				1,001,374.82	1,001,374.82	0.00		
	累计				1,001,374.82	1,001,374.82	0.00		

评估人员: 何春明 柏露

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

被评估单位填表人: 付华英

填表日期: 2015年2月5日

# 预付款项评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-5

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司 收款单位名称 (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	重庆市福祿建筑工程有限公司	工程款	2013-10	1-2年	104,670.76	104,670.76	0.00	-	
2	四川永宏欧典建筑装饰工程有限公司重庆分公司	工程款	2014-08	1年以内	0.01	0.01	0.00	-	
3	山河建设集团有限公司	工程款	2015-01	1年以内	6,094,554.00	6,094,554.00	0.00	-	
4	深圳市新鹏都装饰工程有限公司	维修费	2014-01	1-2年	250,000.00	250,000.00	0.00	-	
5	重庆欧业办公设备有限公司	家具款	2014-12	1年以内	513,838.00	513,838.00	0.00	-	
6	江北嘴18楼办公室装修费	装修费	2014-07	1年以内	2,400,000.00	2,400,000.00	0.00	-	
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				9,363,062.77	9,363,062.77	0.00		
	累计				9,363,062.77	9,363,062.77	0.00		

评估人员: 何春明 柏露

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

被评估单位填表人: 付华英

填表日期: 2015年2月5日

## 其他应收款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-8

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	重庆上邦物业管理有限公司(隆鑫内部)	往来款	2015-01	1年以内	260,631.87	260,631.87	0.00	-	
2	重庆龙浩华纳数码科技有限公司	定金及房款	2012-04	2-3年	375,781.36	375,781.36	0.00	-	
3	重庆市江北嘴物业服务股份有限公司	停车卡押金	2014-10	1年以内	1,300.00	1,300.00	0.00	-	
4	重庆建工集团股份有限公司	电费	2014-12	1年以内	1,393.58	1,393.58	0.00	-	
5	山河建设集团有限公司	电费	2014-12	1年以内	23,210.12	23,210.12	0.00	-	
6	重庆企旺建材有限公司	开荒清洁费	2014-08	1年以内	4,418.12	4,418.12	0.00	-	
7	银联商务有限公司重庆分公司	POS机押金	2008-02	5年以上	4,000.00	4,000.00	0.00	-	
8	重庆市电力公司沙坪坝供电局	电费及保证金	2011-10	3-5年	180,000.00	180,000.00	0.00	-	
9	重庆市规划局九龙坡区分局	保证金	2005-08	5年以上	133,932.00	133,932.00	0.00	-	
10	重庆市九龙坡区建设委员会	保证金	2012-08	2-3年	999,898.00	999,898.00	0.00	-	
11	北京中欧瑞科建筑材料有限公司	开荒清洁费	2014-08	1年以内	4,418.13	4,418.13	0.00	-	
12	漆梓晋	服装定金	2011-01	3-5年	1,000.00	1,000.00	0.00	-	
13	上海衡美实业有限公司	工程整改费	2011-09	3-5年	364.00	364.00	0.00	-	
14	四川省流苑园林绿化工程有限公司	整改及养护费	2011-10	3-5年	21,000.00	21,000.00	0.00	-	
15	四川沃尔森装饰系统工程有限公司	开荒清洁费	2014-09	1年以内	17,615.88	17,615.88	0.00	-	
16	重庆成渝高速公路有限公司	保证金	2010-12	3-5年	10,000.00	10,000.00	0.00	-	
17	重庆丰泽水务有限公司	保证金	2011-07	3-5年	3,000.00	3,000.00	0.00	-	
18	重庆高速公路集团有限公司中渝营运分公司	保证金	2010-05	3-5年	30,000.00	30,000.00	0.00	-	
19	重庆国贸中心大酒店有限公司	酒店预存款	2008-03	5年以上	27,046.00	27,046.00	0.00	-	
20	重庆南岸六禾商贸有限公司	开荒清洁费	2014-07	1年以内	6,285.00	6,285.00	0.00	-	
21	重庆市电力公司璧山供电局	电费	2011-02	3-5年	168,600.00	168,600.00	0.00	-	
22	重庆轩恒建材有限公司	罚款	2011-08	3-5年	1,900.00	1,900.00	0.00	-	
23	重庆坤居建材有限公司	开荒清洁费	2014-08	1年以内	8,836.25	8,836.25	0.00	-	
24	重庆汇业建筑装饰工程有限公司	开荒费	2014-07	1年以内	2,095.00	2,095.00	0.00	-	
25	四川永宏宏典建筑装饰工程有限公司重庆分公司	开荒费	2014-07	1年以内	2,095.00	2,095.00	0.00	-	
26	重庆市金科大酒店有限公司	预付款	2012-05	2-3年	50,000.00	50,000.00	0.00	-	
27	重庆少成美装饰材料有限公司	开荒清洁费	2014-09	1年以内	8,779.63	8,779.63	0.00	-	
28	蒋光亮	备用金	2014-02	1年以内	50,000.00	50,000.00	0.00	-	
29	张嘉陵	备用金	2013-05	1-2年	2,000.00	2,000.00	0.00	-	
30	杨翔	备用金	2014-11	1年以内	9,678.40	9,678.40	0.00	-	
	小计				2,409,278.34	2,409,278.34	0.00	-	
	累计				2,409,278.34	2,409,278.34	0.00	-	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

金额单位: 人民币元

# 其他应收款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

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
31	李晋平	备用金	2014-04	1年以内	10,000.00	10,000.00	0.00	-	
32	卢径舟	备用金	2013-01	2-3年	20,000.00	20,000.00	0.00	-	
33	曾红伟	备用金	2015-01	1年以内	3,232.30	3,232.30	0.00	-	
34	刘蔚	备用金	2014-09	1年以内	18,000.00	18,000.00	0.00	-	
35	焦阳	备用金	2014-10	1年以内	91,839.50	91,839.50	0.00	-	
36	高晓东	备用金	2013-01	2-3年	180,000.00	180,000.00	0.00	-	
37	洪宇	备用金	2014-05	1年以内	703,133.00	703,133.00	0.00	-	
38	乐恺	备用金	2015-01	1年以内	30,000.00	30,000.00	0.00	-	
39	李姗姗	备用金	2015-01	1年以内	30,000.00	30,000.00	0.00	-	
40	重庆市电力公司沙坪坝供电局	电费及保证金	2011-10	3-5年	151,200.00	151,200.00	0.00	-	
41	上海文字建设发展有限公司	税金	2012-01	3-5年	500.00	500.00	0.00	-	
42	九龙坡区地方税务局	往来款	2014-11	1年以内	12,301.38	12,301.38	0.00	-	
43	坏账准备	坏账准备	2015-01	1年以内	-1,554,842.72	-1,554,842.72	0.00	-	
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
	小计				-304,636.54	-304,636.54	0.00		
	累计				2,104,641.80	2,104,641.80	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 存货—原材料评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-2

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	存放地点	账面价值		评估价值		增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量		
1	工程材料					218,381.55		0.00	
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					218,381.55		0.00	
	累计					218,381.55		0.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 存货--产成品 (库存商品、开发产品、农产品、农产品) 评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-5

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	假日公寓		m <sup>2</sup>	979.81		4,825.25	4,727,827.47	979.81	8,573.86		8,400,750.80	3,672,923.33	77.69	
2	小镇商业区		m <sup>2</sup>	13,774.44		5,509.79	75,894,305.74	13,774.44	5,509.79		75,894,305.74	0.00	-	
3	B2区		m <sup>2</sup>	10,306.34		4,578.75	47,190,130.97	10,306.34	5,208.00		53,675,387.46	6,485,256.49	13.74	
4	C区		m <sup>2</sup>	4,124.22		4,905.46	20,231,194.58	4,124.22	5,344.63		22,042,410.66	1,811,216.08	8.95	
5	A2区		m <sup>2</sup>	15,919.80		5,829.60	92,806,081.77	15,919.80	5,829.60		92,806,081.77	0.00	-	
6	E区		m <sup>2</sup>	29,973.64		9,496.71	284,650,892.83	29,973.64	10,506.17		314,908,230.47	30,257,337.64	10.63	
7	H区		m <sup>2</sup>	20,473.54		6,504.13	133,162,532.71	20,473.54	6,315.43		129,299,205.98	-3,863,326.72	-2.90	
8	璧山一期		m <sup>2</sup>	18,563.28		6,731.41	124,957,050.15	18,563.28	6,412.32		119,033,678.49	-5,923,371.67	-4.74	
9														
10														
11														
12														
13														
14														
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														
22														
23														
24														
25														
26														
27														
28														
29														
30														
	小计						783,620,016.23				816,060,051.37	32,440,035.14		
	累计						783,620,016.23				816,060,051.37	32,440,035.14		

评估人员: 何春明 柯露

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

被评估单位填表人: 付华英

填表日期: 2015年2月5日

# 存货--在产品 (自制半成品) 评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	名称及规格型号	计量单位		账面价值		评估价值		增值率%	备注
		数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额		
1	A2区	23,765.80	5,599.84	133,084,639.01	23,765.80	4,856.68	115,422,821.64	-25,620,880.38	-19.25
2	H区	74,486.97	2,710.65	201,907,907.57	74,486.97	2,530.32	188,475,615.22	-18,116,355.60	-8.97
3	G组团会所			34,635,248.12			34,635,248.12	0.00	-
4	上邦国际社区待摊费用			17,307,522.97			0.00	-17,307,522.97	-100.00
5	待开发土地(明细如下)								
6	105D房地证2009字第00314号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-33号地块)	153.80	660.01	101,509.44	153.80	1,116.76	171,757.49	70,248.05	69.20
7	105D房地证2009字第00315号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-04号地块)	341.40	660.01	225,327.20	341.40	1,116.76	381,261.43	155,934.22	69.20
8	105D房地证2009字第00316号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-05号地块)	1,283.10	660.01	846,858.04	1,283.10	1,116.76	1,432,913.11	586,055.07	69.20
9	105D房地证2009字第00317号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-29号地块)	23,549.70	660.01	15,543,022.95	23,549.70	1,116.76	26,299,332.82	10,756,309.86	69.20
10	105D房地证2009字第00318号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-05号地块)	1,573.80	660.01	1,038,722.77	1,573.80	1,116.76	1,757,554.87	718,832.11	69.20
11	105D房地证2009字第00319号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-33号地块)	412.90	660.01	272,517.87	412.90	1,116.76	461,109.68	188,591.80	69.20
12	105D房地证2009字第00324号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-22号地块)	257.80	660.01	170,150.42	257.80	1,116.76	287,900.40	117,749.98	69.20
13	105D房地证2009字第00325号-金凤镇龙潭湖南侧(A1-11号地块)	387.20	660.01	255,555.63	387.20	1,116.76	432,408.98	176,853.34	69.20
14	105D房地证2008字第00102号-九龙坡区金凤镇龙潭湖南侧A1-07地块	4,386.80	660.01	2,895,329.16	4,386.80	1,054.53	4,626,017.96	1,730,688.80	59.78
15	105D房地证2007字第00682号-九龙坡区金凤镇龙潭湖南侧	2,714.09	660.01	1,791,324.86	2,714.09	1,149.35	3,119,425.82	1,328,100.96	74.14
16	105D房地证2010字第00612号-金凤镇海兰村	158,254.10	660.01	104,449,190.80	158,254.10	957.24	151,486,812.79	47,037,621.99	45.03
17	100房地证2005字第01122号-九龙坡区金凤镇海兰村	40,697.35	660.01	26,860,632.84	40,697.35	957.24	38,957,043.39	12,096,410.55	45.03
18	105D房地证2009字第04102号-金凤镇海兰村	30,456.70	660.01	20,101,707.76	30,456.70	957.24	29,154,305.71	9,052,597.95	45.03
19	212D房地证2011字第01817号-璧山县官村街道原双路社区居委会四、五组	5,739.10	198.80	1,140,933.19	5,739.10	729.64	4,187,451.56	3,046,518.37	267.02
20	212D房地证2011字第01820号-璧山县官村街道原双路社区居委会四、五组	5,400.60	198.80	1,073,639.38	5,400.60	729.64	3,940,469.92	2,866,830.53	267.02
21	212D房地证2011字第01820号-璧山县官村街道原双路社区居委会四、五组	302,191.90	198.80	60,075,755.52	302,191.90	729.64	220,489,962.52	160,414,207.00	267.02
22	212房地证2011字第02650号-璧山县官村街道原双路社区居委会四、五组	26,247.70	198.80	5,218,043.26	26,247.70	729.64	19,151,255.84	13,933,212.57	267.02
23	212房地证2011字第02652号-璧山县官村街道原双路社区居委会四、五组	4,471.30	198.80	888,894.53	4,471.30	729.64	3,262,419.57	2,373,525.05	267.02
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计			629,884,433.29			848,133,088.84	205,605,529.28	
	累计			629,884,433.29			848,133,088.84	205,605,529.28	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 杨娟

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: 2015年2月5日

# 存货--在用周转材料评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-9-8

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	启用日期	原始 入账价值	账面价值(摊余价值)		实际 数量	评估价值		增值率%	增值 减值	增值率%	备注
				数量	金额		成新率%	金额				
1	周转材料			218,958.24	218,958.24			218,958.24	0.00	-		
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		0.00	218,958.24	0.00		0.00	218,958.24	0.00			
	累计		0.00	218,958.24	0.00		0.00	218,958.24	0.00			

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 其他流动资产评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表3-11  
金额单位: 人民币元

序号	项目及内容	发生日期	核算内容	成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴营业税	2014-12	营业税		6,228,875.94	6,228,875.94	0.00	-	
2	预缴所得税	2015-01	所得税		11,192,371.16	11,192,371.16	0.00	-	
3	预缴城市维护建设税	2015-01	城市维护建设税		493,423.12	493,423.12	0.00	-	
4	预缴教育费附加	2014-12	教育费附加		207,679.70	207,679.70	0.00	-	
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				18,122,349.91	18,122,349.91	0.00		
	累计				18,122,349.91	18,122,349.91	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 长期股权投资评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-4  
金额单位: 人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例%	投资成本	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	重庆上邦物业管理有限公司	2007-07	无	99.00		4,629,718.66	3,843,275.54	-786,443.13	-16.99	
2	重庆中源园林工程有限公司	2008-11	无	100.00		30,320,281.34	34,298,527.81	3,978,246.47	13.12	
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					34,950,000.00	38,141,803.34	3,191,803.34		
	累计					34,950,000.00	38,141,803.34	3,191,803.34		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-1

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

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	原值	成新率%			
1	01101041-2006-311025-1	人寿大厦11楼	钢筋混凝土	2005-03	m <sup>2</sup>	1339.28	5,815.58	7,788,692.00	5,056,123.03	13,540,120.80	100.00	13,540,120.80	167.80	10,110.00
2	0661041206-311128-1	海琴酒店公寓B-103	混合结构	2005-09	m <sup>2</sup>	33.52	2,280.43	76,440.00	50,756.16	216,539.20	100.00	216,539.20	323.67	6,460.00
3	0661041-2005-311211-1	海琴酒店公寓B-107	混合结构	2005-09	m <sup>2</sup>	33.52	2,280.43	76,440.00	50,756.16	216,539.20	100.00	216,539.20	326.63	6,460.00
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							7,941,572.00	5,157,635.35	13,973,199.20		13,973,199.20		
	累计							7,941,572.00	5,157,635.35	13,973,199.20		13,973,199.20		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 胡富华

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: 2015年2月5日

# 固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-1

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新		
1		物理打药机WZ-39AS	WZ-39AS	重庆外购	台	1	2004-06	2004-06	4,900.00	490.00	3,000.00	15.00	450.00	-8.10
2		全钻仪N/S-352	N/S-352	重庆外购	台	1	2005-05	2005-05	27,000.00	2,700.00	13,500.00	15.00	2,025.00	-25.00
3		全自动喷药车		重庆外购	台	1	2006-10	2006-10	5,520.00	552.00	3,300.00	15.00	495.00	-10.03
4		柴油发电机组		重庆外购	台	1	2010-02	2010-02	55,250.00	14,503.12	52,000.00	40.00	20,800.00	33.82
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								92,670.00	18,245.12	71,800.00		23,770.00	
	累计								92,670.00	18,245.12	71,800.00		23,770.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--车辆评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程KM	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1	渝AC0386	轿车宝马760Li	宝马汽车公司	辆	1	2004-04	2004-04	58969	2,227,131.50	222,713.15	1,248,700.00	20.00	249,740.00	12.11
2	渝A28735	轿车帕萨特SVW7183DJ1	上海大众汽车有限公司	辆	1	2004-04	2004-04	297212	303,300.00	30,330.00	163,200.00	15.00	24,480.00	16.79
3	渝AD1486	轿车保时捷卡宴	保时捷汽车公司	辆	1	2004-10	2004-10	41566	1,768,503.50	176,850.35	948,000.00	20.00	189,600.00	7.21
4	渝AH0395	商务车广本奥德赛HG7232	广州本田汽车有限公司	辆	1	2004-11	2004-11	354411	269,580.00	26,958.00	141,500.00	15.00	21,225.00	21.27
5	渝AE2220	轿车天籁EQ7230	东风日产汽车有限公司	辆	1	2005-05	2005-05	44692	271,150.00	27,115.00	152,400.00	20.00	30,480.00	12.11
6	渝AE3405	宝来BORA 1.9TDI	上海大众汽车有限公司	辆	1	2005-05	2005-05	271853	183,559.00	18,355.90	108,900.00	20.00	21,780.00	18.65
7	渝AA0156	轿车奥迪A8	奥迪汽车有限公司	辆	1	2005-05	2005-05	139719	1,018,303.00	101,830.30	651,700.00	20.00	130,340.00	28.00
8	渝AG3938	奥迪AUDI A6L 2.8CVT	一汽奥迪汽车有限公司	辆	1	2005-12	2005-12	250366	535,967.50	53,596.75	326,000.00	30.00	97,800.00	82.17
9	渝AP4152	思威 (CR-V) DHW6461 (CR-V 2.0)	东风本田汽车有限公司	辆	1	2006-02	2006-02	231032	239,403.00	23,940.30	163,200.00	30.00	48,960.00	14.81
10	渝AP4151	思威 (CR-V) DHW6461 (CR-V 2.0)	东风本田汽车有限公司	辆	1	2006-02	2006-02	285467	239,403.00	23,940.30	163,200.00	30.00	48,960.00	14.81
11	渝AH2550	轿车帕萨特领驭SVW7183LJ1	上海大众汽车有限公司	辆	1	2006-10	2006-10	152963	248,478.00	24,847.80	179,500.00	30.00	53,850.00	16.12
12	渝AH3383	奥迪FV7301AT	一汽奥迪汽车有限公司	辆	1	2006-11	2006-11	101862	806,954.00	80,695.40	597,400.00	30.00	179,220.00	14.79
13	渝ACG606	轿车凯美瑞2.0	丰田汽车有限公司	辆	1	2008-03	2008-03	250349	233,600.00	23,360.00	152,400.00	45.00	68,580.00	102.73
14	渝AE3689	微型货车长安微货SC1022	重庆长安汽车有限公司	辆	1	2004-10	2004-10	72604	34,248.50	3,424.85	27,500.00	15.00	4,125.00	20.41
15	已报废	小型越野北京吉普	北京吉普汽车有限公司	辆	1	2004-11	2004-11		56,000.00	5,600.00	33,000.00	15.00	4,950.00	14.61
16	渝BK1282	商务车克莱斯勒DN6510M	克莱斯勒汽车公司	辆	1	2007-11	2007-11	197619	344,907.00	34,490.70	217,500.00	40.00	87,000.00	102.21
17		电瓶车6座		辆	1	2008-01	2008-01		63,000.00	6,300.00	40,000.00	15.00	6,000.00	-4.76
18		电瓶车6座		辆	1	2008-01	2008-01		63,000.00	6,300.00	40,000.00	15.00	6,000.00	-4.76
19	渝AK2231	小型越野五十铃多功能汽车Q51700YJ	五十铃汽车有限公司	辆	1	2008-07	2008-07	275414	162,343.00	16,234.30	98,100.00	40.00	39,240.00	141.71
20	渝A37566	金龙牌XMQ6117Y	厦门金龙汽车有限公司	辆	1	2009-06	2009-06	155433	523,760.00	85,111.00	488,900.00	30.00	146,670.00	72.33
21		十一座看房车		辆	1	2009-09	2009-09		53,000.00	10,600.00	38,400.00	15.00	5,760.00	27.65
22	渝AAJ092	北京现代BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2009-11	2009-11	107270	182,600.00	41,082.55	130,700.00	50.00	65,350.00	59.07
23	渝ARE086	小型越野BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2009-11	2009-11	165576	182,600.00	41,085.00	130,700.00	50.00	65,350.00	59.06
24	渝AAV091	小型越野BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2009-11	2009-11	95422	182,600.00	41,085.00	130,700.00	50.00	65,350.00	59.06
25	渝AAS095	小型越野BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2009-11	2009-11	121249	182,600.00	41,085.00	130,700.00	50.00	65,350.00	59.06
26	渝AAW097	北京现代BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2009-11	2009-11	141952	183,452.00	50,449.30	130,700.00	55.00	71,885.00	42.19
27	渝A6D229	长城牌6460KM07	长城汽车有限公司	辆	1	2010-04	2010-04	160344	99,646.00	28,648.22	81,800.00	55.00	44,990.00	57.01
28	渝AGE345	宝马车WBASN210	宝马汽车公司	辆	1	2010-04	2010-04	63670	1,083,559.00	311,523.17	760,200.00	55.00	418,110.00	21.21
29	渝A2W052	北京现代BJ2024	北京现代汽车有限公司	辆	1	2010-10	2010-10	459210	80,107.00	29,038.73	60,100.00	55.00	33,055.00	13.83
30	渝AA935	北京现代BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2010-11	2010-11	71112	174,500.00	65,437.50	130,700.00	55.00	71,885.00	9.85
	小计								11,997,255.00	1,652,028.57	7,665,800.00		2,366,085.00	
	累计								11,997,255.00	1,652,028.57	7,665,800.00		2,366,085.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

评估机构: 重庆华康资产评估有限责任公司

填表日期: 2015年2月5日

# 固定资产—车辆评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-5

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程KM	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
31	渝AAX735	小型越野BH6430AY	北京现代汽车有限公司	辆	1	2010-11	2010-11	132867	174,500.00	65,437.50	130,700.00	55.00	71,885.00	9.85
32		电瓶车HX-08		辆	1	2010-11	2010-11		73,800.00	27,675.00	65,500.00	15.00	9,825.00	4.00
33	渝ADU652	奥迪A6 FV7241	一汽奥迪汽车有限公司	辆	1	2011-07	2011-07	130739	503,555.00	84,974.92	456,300.00	65.00	296,595.00	29.01
34	渝AZP073	越野车	大众汽车公司	辆	1	2011-08	2011-08	13549	868,376.00	43,418.80	673,400.00	65.00	437,710.00	100.11
35		电动观光车11座		辆	1	2012-03	2012-03		43,000.00	14,064.63	41,000.00	35.00	14,350.00	2.03
36		电动观光车11座		辆	1	2012-03	2012-03		43,000.00	14,064.63	41,000.00	35.00	14,350.00	2.03
37		电动观光车5座		辆	1	2012-03	2012-03		39,000.00	12,756.25	37,000.00	35.00	12,950.00	1.52
38		电动观光车5座		辆	1	2012-03	2012-03		39,000.00	12,756.25	37,000.00	35.00	12,950.00	1.52
39														
40														
41														
42														
43														
44														
45														
46														
47														
48														
49														
50														
51														
52														
53														
54														
55														
56														
57														
58														
59														
60														
	小计								1,784,231.00	275,147.98	1,481,900.00		870,615.00	
	累计								13,781,486.00	1,927,176.55	9,147,700.00		3,236,700.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
1		办公家具一批	青田家私	青田家私	台	1	2005-04	2005-04	56,800.00	5,680.00	28,400.00	20.00	5,680.00	-
2		办公家具一批	青田家私	青田家私	台	1	2005-07	2005-07	289,108.00	28,910.80	144,600.00	20.00	28,920.00	0.03
3		办公家具一批(沙发7套,茶几3个)	重庆购	重庆购	台	1	2005-09	2005-09	19,900.00	1,990.00	10,000.00	15.00	1,500.00	-21.62
4		单位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	2,156.00	215.60	1,500.00	15.00	225.00	4.36
5		单位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	2,156.00	215.60	1,500.00	15.00	225.00	4.36
6		双位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	3,234.00	323.40	2,300.00	15.00	345.00	6.68
7		双位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	3,234.00	323.40	2,300.00	15.00	345.00	6.68
8		双位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	3,234.00	323.40	2,300.00	15.00	345.00	6.68
9		双位沙发	重庆购	重庆购	台	1	2005-11	2005-11	3,234.00	323.40	2,300.00	15.00	345.00	6.68
10		酸枝红木家具	重庆购	重庆购	台	1	2005-12	2005-12	200,000.00	20,000.00	120,000.00	15.00	18,000.00	-10.00
11		大班椅	重庆购	重庆购	台	1	2006-09	2006-09	2,000.00	200.00	1,200.00	15.00	180.00	-10.00
12		沙发	重庆购	重庆购	台	1	2006-11	2006-11	3,800.00	380.00	2,300.00	15.00	345.00	-9.21
13		会议桌	重庆购	重庆购	台	1	2008-12	2008-12	3,360.00	336.00	1,800.00	25.00	450.00	33.93
14		更衣柜	重庆购	重庆购	台	1	2008-03	2008-03	7,054.00	705.40	3,900.00	15.00	585.00	-17.07
15		放图架	重庆购	重庆购	台	1	2010-03	2010-03	4,320.00	1,188.00	3,500.00	30.00	1,050.00	-11.62
16		办公隔断	重庆购	重庆购	台	1	2010-03	2010-03	14,400.00	3,960.00	11,500.00	40.00	4,600.00	16.16
17		办公家具俱	重庆购	重庆购	台	1	2010-07	2010-07	19,300.00	6,272.50	15,400.00	45.00	6,930.00	10.48
18		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
19		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
20		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
21		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
22		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
23		大班桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	3,712.00	1,067.22	3,000.00	55.00	1,650.00	54.61
24		会议桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	6,555.00	1,884.52	5,200.00	55.00	2,860.00	51.76
25		沙发	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,600.00	747.47	2,100.00	35.00	735.00	-1.67
26		会议桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	4,436.00	1,275.32	3,500.00	55.00	1,925.00	50.94
27		会议桌	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	4,645.00	1,335.42	3,700.00	55.00	2,035.00	52.39
28		资料柜	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
29		文件柜	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
30		资料柜	重庆购	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
	小计								684,428.00	84,899.81	392,700.00		90,495.00	
	总计								684,428.00	84,899.81	392,700.00		90,495.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
31		书柜	1600*400*1800	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
32		资料柜	1600*400*1800	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
33		文件柜	1600*400*1800	重庆购	台	1	2011-04	2011-04	2,210.00	635.42	1,800.00	55.00	990.00	55.80
34		洽谈桌、椅	3+1	重庆购	台	1	2011-07	2011-07	2,299.00	770.20	1,800.00	55.00	990.00	28.54
35		洽谈桌、椅	3+1	重庆购	台	1	2011-07	2011-07	2,299.00	770.20	1,800.00	55.00	990.00	28.54
36		搁物柜	1400*400*2000	重庆购	台	1	2011-07	2011-07	3,180.00	1,065.30	2,500.00	55.00	1,375.00	29.07
37		吧台	1800*600*1100	重庆购	台	1	2011-07	2011-07	2,850.00	954.75	2,300.00	55.00	1,265.00	32.50
38		会议桌		重庆购	台	1	2011-11	2011-11	3,600.00	1,434.00	2,900.00	60.00	1,740.00	21.34
39		家具	铁件组合文件柜	重庆购	台	1	2012-01	2012-01	2,000.00	859.96	1,600.00	60.00	960.00	11.63
40		家具	铁件组合文件柜	重庆购	台	1	2012-01	2012-01	2,000.00	859.96	1,600.00	60.00	960.00	11.63
41		电视柜	0	重庆购	台	1	2014-09	2014-09	3,500.00	3,278.32	3,300.00	95.00	3,135.00	-4.37
42		会议桌	14座板式桌	重庆购	台	1	2014-12	2014-12	3,800.00	3,739.83	3,800.00	95.00	3,610.00	-3.47
43		会议桌	14座板式桌	重庆购	台	1	2014-12	2014-12	3,800.00	3,739.83	3,800.00	95.00	3,610.00	-3.47
44		会议桌	14座板式桌	重庆购	台	1	2014-12	2014-12	5,800.00	5,708.17	5,800.00	95.00	5,510.00	-3.47
45		会议桌	14座板式桌	重庆购	台	1	2014-12	2014-12	4,500.00	4,428.75	4,500.00	95.00	4,275.00	-3.47
46		会议桌	14座板式桌	重庆购	台	1	2014-12	2014-12	3,800.00	3,739.83	3,800.00	95.00	3,610.00	-3.47
47		C7000激光打印机	C7000	爱普生	台	1	2004-05	2004-05	18,300.00	1,830.00	13,000.00	15.00	1,950.00	6.56
48		台式电脑	联想启天M3000	联想	台	1	2004-10	2004-10	3,800.00	380.00	1,500.00	15.00	225.00	-40.79
49		台式电脑	联想M3000/17	联想	台	1	2004-10	2004-10	4,450.00	445.00	2,200.00	15.00	330.00	-25.81
50		电脑(联想M3000/2600+)		联想	台	1	2004-10	2004-10	3,800.00	380.00	1,500.00	15.00	225.00	-40.79
51		音响			台	1	2004-08	2004-08	8,400.00	840.00	4,500.00	15.00	675.00	-19.61
52		台式电脑	联想启天M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,000.00	15.00	300.00	-44.95
53		台式电脑	联想启天M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,000.00	15.00	300.00	-44.95
54		笔记本电脑	联想笔记本V200	联想	台	1	2005-01	2005-01	9,500.00	950.00	4,800.00	15.00	720.00	-21.21
55		投影仪			台	1	2005-01	2005-01	7,408.00	740.80	3,700.00	15.00	555.00	-25.08
56		彩色电视机	东芝背投影电	东芝	台	1	2005-01	2005-01	8,500.00	850.00	4,300.00	15.00	645.00	-24.12
57		音响	日本雅马哈	日本雅马哈	台	1	2005-01	2005-01	9,273.00	927.30	4,600.00	15.00	690.00	-25.59
58		音响	日本雅马哈	日本雅马哈	台	1	2005-01	2005-01	2,462.00	246.20	1,200.00	15.00	180.00	-26.89
59		音响	美国	美国	台	1	2005-01	2005-01	3,114.00	311.40	1,600.00	15.00	240.00	-22.93
60		功放	美国	美国	台	1	2005-01	2005-01	6,314.00	631.40	3,200.00	15.00	480.00	-23.98
	小计								146,279.00	42,877.46	95,000.00		42,515.00	
	累计								830,707.00	127,777.27	487,700.00		133,010.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
61		功放		美国	台	1	2005-01	2005-01	4,930.00	493.00	2,500.00	15.00	375.00	-23.91	
62		大班椅			台	1	2005-02	2005-02	2,980.00	298.00	1,500.00	15.00	225.00	-24.50	
63		复印机	富士施乐156	富士施乐	台	1	2005-02	2005-02	13,200.00	1,320.00	6,600.00	15.00	990.00	-25.00	
64		台式电脑	联想开天M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	6,200.00	620.00	3,100.00	15.00	465.00	-25.00	
65		电脑(联想开天M2200/17)	M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	6,200.00	620.00	3,100.00	15.00	465.00	-25.00	
66		台式电脑	联想开天M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	6,200.00	620.00	3,100.00	15.00	465.00	-25.00	
67		电脑(联想M2600)	M2600	联想	台	1	2005-04	2005-04	5,650.00	565.00	2,800.00	15.00	420.00	-25.68	
68		台式电脑	联想开天M2600	联想	台	1	2005-04	2005-04	5,650.00	565.00	2,800.00	15.00	420.00	-25.68	
69		照相机	尼康数码相机	尼康	台	1	2005-06	2005-06	9,390.00	939.00	4,700.00	15.00	705.00	-24.92	
70		万利达高级DVD机		万利达	台	1	2005-08	2005-08	3,900.00	390.00	2,000.00	15.00	300.00	-23.08	
71		TOA高级定压功放		TOA	台	1	2005-08	2005-08	10,540.00	1,054.00	5,300.00	15.00	795.00	-24.57	
72		TOA高级吸顶音箱		TOA	台	1	2005-08	2005-08	2,395.00	239.50	1,200.00	15.00	180.00	-24.81	
73		TOA高级吸顶音箱		TOA	台	1	2005-08	2005-08	2,395.00	239.50	1,200.00	15.00	180.00	-24.81	
74		TOA高级吸顶音箱		TOA	台	1	2005-08	2005-08	2,395.00	239.50	1,200.00	15.00	180.00	-24.81	
75		TOA高级吸顶音箱		TOA	台	1	2005-08	2005-08	2,395.00	239.50	1,200.00	15.00	180.00	-24.81	
76		台式电脑	联想启天M3100C	联想	台	1	2006-01	2006-01	5,500.00	550.00	3,300.00	15.00	495.00	-10.00	
77		台式电脑	联想启天M2600	联想	台	1	2006-03	2006-03	5,500.00	550.00	2,000.00	15.00	300.00	-15.45	
78		笔记本电脑	宏基X48705046	宏基	台	1	2006-03	2006-03	10,790.00	1,079.00	6,500.00	15.00	975.00	-9.64	
79		笔记本电脑	宏基X48705046	宏基	台	1	2006-03	2006-03	10,500.00	1,050.00	6,300.00	15.00	945.00	-10.00	
80		台式电脑	联想扬天M3100C	联想	台	1	2006-05	2006-05	5,780.00	578.00	3,500.00	15.00	525.00	-9.17	
81		服务器		联想	台	1	2006-08	2006-08	26,300.00	2,630.00	15,800.00	15.00	2,370.00	-9.89	
82		台式电脑	扬天M4680C	联想	台	1	2006-09	2006-09	5,579.00	557.90	3,300.00	15.00	495.00	-11.27	
83		笔记本电脑	联想	联想	台	1	2006-11	2006-11	10,499.00	1,049.90	6,300.00	15.00	945.00	-9.99	
84		照相机	三星照相机	三星	台	1	2006-11	2006-11	3,699.00	369.90	2,200.00	15.00	330.00	-10.79	
85		移动电话机	三星W579	三星	台	1	2008-03	2008-03	5,580.00	558.00	3,100.00	15.00	465.00	-16.67	
86		台式电脑	联想扬天M490V	联想	台	1	2008-08	2008-08	4,280.00	428.00	2,400.00	15.00	360.00	-15.89	
87		山水MDAVSM-360台式音响	MDAVSM-360	山水	台	1	2005-09	2005-09	5,780.00	578.00	2,900.00	15.00	435.00	-24.71	
88		美的KPR-72LW3P柜机	KPR-72LW3P	美的	台	1	2005-09	2005-09	8,500.00	850.00	4,300.00	15.00	645.00	-24.12	
89		海信42寸4219H等离子电视	42寸4219H	海信	台	1	2005-11	2005-11	7,200.00	720.00	4,300.00	15.00	645.00	-10.42	
90		海信42寸4219H等离子电视	42寸4219H	海信	台	1	2005-11	2005-11	7,200.00	720.00	4,300.00	15.00	645.00	-10.42	
	小计								207,107.00	20,710.70	112,800.00		16,920.00		
	累计								1,037,814.00	148,487.97	600,500.00		149,930.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表1-6-6

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
91		厦华50D8等离子电视机	50D	厦华	台	1	2005-11	2005-11	3,260.00	326.00	2,000.00	15.00	300.00	-7.98
92		厦华50J50D8等离子电视机	50D	厦华	台	1	2005-11	2005-11	9,580.00	958.00	5,700.00	15.00	855.00	-10.75
93		厦华50J50D8等离子电视机	50D	厦华	台	1	2005-11	2005-11	9,580.00	958.00	5,700.00	15.00	855.00	-10.75
94		联想电脑开天M2200/17	M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	6,200.00	620.00	3,100.00	15.00	465.00	-25.00
95		联想电脑开天M2200/17	M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	6,200.00	620.00	3,100.00	15.00	465.00	-25.00
96		联想电脑开天M2200/17	M2200/17	联想	台	1	2005-02	2005-02	7,900.00	790.00	4,000.00	15.00	600.00	-21.05
97		台式电脑	联想启天M3100-C	联想	台	1	2006-01	2006-01	5,500.00	550.00	3,300.00	15.00	495.00	-10.00
98		台式电脑	联想启天M3100-C	联想	台	1	2006-01	2006-01	5,500.00	550.00	3,300.00	15.00	495.00	-10.00
99		台式电脑	家悦1200U	联想	台	1	2008-04	2008-04	3,950.00	395.00	2,200.00	15.00	330.00	-16.46
100		联想电脑		联想	台	1	2008-12	2008-12	5,150.00	515.00	2,800.00	15.00	420.00	-18.15
101		服务器	IBM7905	IBM	台	1	2008-10	2008-10	24,000.00	2,400.00	13,200.00	15.00	1,980.00	-17.50
102		SSL VPN 防火墙	SSL VPN	SSL VPN	台	1	2008-10	2008-10	28,000.00	2,800.00	15,400.00	15.00	2,310.00	-17.50
103		台式电脑	联想扬天M4000	联想	台	1	2004-10	2004-10	6,290.00	629.00	3,100.00	15.00	465.00	-26.07
104		求积仪QCJ-2A	QCJ-2A	联想	台	1	2004-03	2004-03	2,400.00	240.00	2,300.00	15.00	345.00	43.75
105		电脑(联想启天M6200)	M6200	联想	台	1	2005-01	2005-01	7,600.00	760.00	3,800.00	15.00	570.00	-25.00
106		联想电脑(赛扬2620)	赛扬2620	联想	台	1	2006-12	2006-12	5,180.00	518.00	3,100.00	15.00	465.00	-10.23
107		台式电脑	联想电脑扬天3120	联想	台	1	2007-09	2007-09	4,450.00	445.00	2,200.00	15.00	330.00	-25.81
108		格力柜式空调(KFR-35GW/GS53R-N2)	格力柜式空调(KFR-35GW/GS53R-N2)	格力	台	1	2008-08	2008-08	4,250.00	425.00	2,300.00	20.00	460.00	8.24
109		格力柜式空调(KFR-72LW/E1 F301L1-53)	格力柜式空调(KFR-72LW/E1 F301L1-53)	格力	台	1	2008-08	2008-08	5,980.00	598.00	3,300.00	20.00	660.00	10.37
110		台式电脑	扬天M4000	联想	台	1	2004-05	2004-05	6,100.00	610.00	2,000.00	15.00	300.00	-50.82
111		电脑(联想启天M2600)	M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,700.00	15.00	405.00	-25.09
112		电脑(联想启天M2600)	M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,700.00	15.00	405.00	-25.09
113		电脑(联想启天M2600)	M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,700.00	15.00	405.00	-25.09
114		电脑(联想启天M2600)	M2600	联想	台	1	2005-01	2005-01	5,450.00	545.00	2,700.00	15.00	405.00	-25.09
115		台式电脑	扬天T2600	联想	台	1	2005-04	2005-04	5,650.00	565.00	2,800.00	15.00	420.00	-25.86
116		台式电脑	扬天T2600	联想	台	1	2005-04	2005-04	5,650.00	565.00	2,800.00	15.00	420.00	-25.86
117		电脑启天M3000/2600+	M3000/2600+	联想	台	1	2004-10	2004-10	3,800.00	380.00	1,500.00	15.00	225.00	-40.77
118		电脑(联想笔记本Y200)	Y200	联想	台	1	2005-01	2005-01	9,200.00	920.00	4,600.00	15.00	690.00	-25.00
119		台式电脑	联想启天M2600	联想	台	1	2005-04	2005-04	5,650.00	565.00	2,000.00	15.00	300.00	-16.90
120		台式电脑	扬天T2600	联想	台	1	2005-05	2005-05	5,650.00	565.00	2,800.00	15.00	420.00	-25.86
	小计								214,470.00	21,447.00	113,200.00		17,260.00	
	累计								1,252,284.00	169,934.97	713,700.00		167,190.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
121		联想赛扬2.8/M31	赛扬2.8/M31	联想	台	1	2007-06	2007-06	4,250.00	425.00	2,100.00	15.00	315.00	-25.48	
122		台式电脑	扬天M2620	联想	台	1	2007-08	2007-08	4,150.00	415.00	2,100.00	15.00	315.00	-21.10	
123		台式电脑	扬天M2620	联想	台	1	2007-08	2007-08	4,150.00	415.00	2,100.00	15.00	315.00	-21.10	
124		复印机	夏普2820	夏普	台	1	2008-02	2008-02	8,200.00	820.00	4,500.00	15.00	675.00	-17.68	
125		台式电脑	扬天M3110V	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,280.00	428.00	2,400.00	15.00	360.00	-15.89	
126		台式电脑	扬天M3100V	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,280.00	428.00	2,400.00	15.00	360.00	-15.89	
127		台式电脑	扬天M3100V	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,550.00	455.00	2,400.00	15.00	360.00	-20.88	
128		台式电脑	联想	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,550.00	455.00	2,500.00	15.00	375.00	-17.53	
129		台式电脑	扬天M4600	联想	台	1	2008-04	2008-04	5,400.00	540.00	3,000.00	15.00	450.00	-18.67	
130		台式电脑	SYS2	联想	台	1	2006-03	2006-03	7,900.00	790.00	4,700.00	15.00	705.00	-10.76	
131		台式电脑	扬天A3100C	联想	台	1	2006-03	2006-03	7,900.00	790.00	4,700.00	15.00	705.00	-10.76	
132		喷墨打印机	爱普生彩色	爱普生	台	1	2006-04	2006-04	2,350.00	235.00	1,400.00	15.00	210.00	-10.64	
133		台式电脑	扬天E3100	联想	台	1	2007-08	2007-08	4,480.00	448.00	2,200.00	15.00	330.00	-26.34	
134		台式电脑	联想家悦H1000	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,450.00	445.00	2,400.00	15.00	360.00	-19.10	
135		联想家悦H1000电脑	联想家悦H1000	联想	台	1	2008-04	2008-04	4,450.00	445.00	2,400.00	15.00	360.00	-19.10	
136		台式电脑	扬天M3100C	联想	台	1	2006-05	2006-05	5,900.00	590.00	3,500.00	15.00	525.00	-11.02	
137		台式电脑	扬天M3100	联想	台	1	2008-11	2008-11	4,300.00	430.00	2,400.00	15.00	360.00	-16.28	
138		联想笔记本E43	联想笔记本E43	联想	台	1	2008-12	2008-12	4,850.00	485.00	2,700.00	15.00	405.00	-16.49	
139		制冰机	E43	联想	台	1	2008-02	2008-02	8,860.00	886.00	4,900.00	15.00	735.00	-17.01	
140		台式电脑	扬天T5900V		台	1	2009-07	2009-07	3,900.00	682.50	2,100.00	15.00	315.00	-51.85	
141		激光打印机	202		台	1	2009-08	2009-08	5,200.00	975.00	3,100.00	15.00	465.00	-52.31	
142		笔记本电脑	联想笔记本E43	联想	台	1	2009-09	2009-09	19,800.00	3,960.00	11,900.00	15.00	1,785.00	-51.92	
143		笔记本电脑	联想笔记本E43	联想	台	1	2009-10	2009-10	4,400.00	935.00	2,600.00	15.00	390.00	-88.29	
144		电冰箱	EBM1900YA-R		台	1	2010-03	2010-03	2,290.00	629.75	1,800.00	40.00	720.00	14.33	
145		台式电脑	扬天2620	联想	台	1	2010-03	2010-03	3,860.00	1,061.50	2,700.00	15.00	405.00	-61.85	
146		台式电脑	扬天2620	联想	台	1	2010-03	2010-03	3,860.00	1,061.50	2,700.00	15.00	405.00	-61.85	
147		联想电脑		联想	台	1	2010-04	2010-04	3,750.00	1,078.12	3,000.00	15.00	450.00	-58.26	
148		联想电脑		联想	台	1	2010-04	2010-04	3,900.00	1,121.25	3,100.00	15.00	465.00	-51.63	
149		台式电脑	扬天 T5900V	联想	台	1	2010-06	2010-06	3,750.00	1,171.87	3,000.00	15.00	450.00	-61.60	
150		台式电脑	扬天T5900V	联想	台	1	2010-06	2010-06	3,650.00	1,140.62	2,100.00	15.00	315.00	-72.38	
	小计								157,610.00	23,742.11	92,900.00		14,385.00		
	累计								1,409,894.00	193,677.08	806,600.00		181,575.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注	
									原值	净值	原值	成新率%			
151		台式电脑	扬天T5900V	联想	台	1	2010-06	2010-06	3,650.00	1,140.62	2,100.00	15.00	315.00	-72.38	
152		台式电脑	扬天T5900V	联想	台	1	2010-07	2010-07	3,700.00	1,202.50	2,100.00	15.00	315.00	-73.80	
153		笔记本电脑	联想3000 G450	联想	台	1	2010-08	2010-08	4,500.00	1,518.75	3,600.00	15.00	540.00	-61.41	
154		台式电脑	联想ER112	联想	台	1	2010-08	2010-08	3,750.00	1,265.62	3,000.00	15.00	450.00	-51.41	
155		台式电脑	联想ER112	联想	台	1	2010-08	2010-08	3,750.00	1,265.62	3,000.00	15.00	450.00	-61.41	
156		台式电脑	联想扬天2610	联想	台	1	2010-08	2010-08	4,180.00	1,410.75	3,300.00	15.00	495.00	-61.91	
157		复印机	东莞212	联想	台	1	2010-09	2010-09	13,000.00	4,550.00	10,400.00	15.00	1,560.00	-65.71	
158		台式电脑	联想E1120	联想	台	1	2010-09	2010-09	3,700.00	1,295.00	3,000.00	15.00	450.00	-65.25	
159		笔记本电脑	联想E1120	联想	台	1	2010-10	2010-10	4,550.00	1,649.37	3,600.00	15.00	540.00	-57.25	
160		笔记本电脑	IDongad600		台	1	2010-11	2010-11	4,950.00	1,856.25	4,000.00	15.00	600.00	-67.68	
161		复印机	212		台	1	2010-11	2010-11	13,000.00	4,875.00	10,400.00	15.00	1,560.00	-68.00	
162		投影仪	中光学 COSTAR		台	1	2010-12	2010-12	4,500.00	1,743.75	3,600.00	20.00	720.00	-68.71	
163		台式电脑	启开M7150	联想	台	1	2011-01	2011-01	3,980.00	199.00	3,200.00	20.00	640.00	221.61	
164		台式电脑	启开M7150	联想	台	1	2011-01	2011-01	3,980.00	199.00	3,200.00	20.00	640.00	221.61	
165		台式电脑	启开M7150	联想	台	1	2011-01	2011-01	3,980.00	199.00	3,200.00	20.00	640.00	221.61	
166		冷藏柜			台	1	2011-03	2011-03	2,000.00	100.00	1,600.00	55.00	880.00	780.00	
167		咖啡机			台	1	2011-03	2011-03	5,980.00	299.00	4,800.00	25.00	1,200.00	301.31	
168		制冰机			台	1	2011-03	2011-03	5,200.00	260.00	4,200.00	25.00	1,050.00	303.85	
169		台式电脑	F118	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
170		台式电脑	F118	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,750.00	187.50	3,000.00	25.00	750.00	303.00	
171		台式电脑	F118	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
172		台式电脑	F118	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
173		台式电脑	F118	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
174		联想扬天电脑		联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
175		台式电脑	ER112	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,750.00	187.50	3,000.00	25.00	750.00	300.00	
176		台式电脑	2545	联想	台	1	2011-03	2011-03	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23	
177		恒热商用热水器			台	1	2011-04	2011-04	60,000.00	3,000.00	48,000.00	25.00	12,000.00	300.00	
178		恒热商用热水器			台	1	2011-04	2011-04	60,000.00	3,000.00	48,000.00	25.00	12,000.00	300.00	
179		恒热商用热水器			台	1	2011-04	2011-04	60,000.00	3,000.00	48,000.00	25.00	12,000.00	300.00	
180		笔记本电脑			台	1	2011-04	2011-04	4,600.00	230.00	3,700.00	25.00	925.00	302.17	
	小计								306,770.00	35,750.23	244,000.00		55,970.00		
	累计								1,716,664.00	229,427.31	1,050,600.00		237,545.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
181		台式电脑	联想启天M7150	联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
182		台式电脑	联想启天M7150	联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
183		台式电脑	联想启天M7150	联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
184		台式电脑	联想启天M7150	联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
185		台式电脑	联想启天M7150	联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
186		联想笔记本电脑		联想	台	1	2011-04	2011-04	3,720.00	186.00	3,000.00	25.00	750.00	303.23
187		复印机			台	1	2011-05	2011-05	7,600.00	380.00	6,100.00	25.00	1,525.00	301.32
188		笔记本电脑	联想	联想	台	1	2011-05	2011-05	4,600.00	230.00	3,700.00	25.00	925.00	302.17
189		空调	KP-25GRENI	格力	台	1	2011-05	2011-05	1,899.00	94.95	1,500.00	55.00	825.00	768.88
190		空调	KP-25GRENI	格力	台	1	2011-05	2011-05	1,899.00	94.95	1,500.00	55.00	825.00	768.88
191		空调	KP-25GRENI	格力	台	1	2011-05	2011-05	1,899.00	94.95	1,500.00	55.00	825.00	768.88
192		服务器	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	7,050.00	352.50	5,600.00	30.00	1,680.00	376.60
193		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
194		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
195		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
196		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
197		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
198		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
199		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
200		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
201		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
202		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
203		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
204		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
205		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
206		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
207		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
208		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
209		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
210		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
	小计								95,507.00	4,775.35	75,700.00		22,445.00	
	累计								1,812,171.00	234,202.66	1,126,300.00		259,990.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
211		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
212		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
213		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
214		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
215		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
216		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
217		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
218		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
219		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
220		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
221		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
222		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
223		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-06	2011-06	2,680.00	134.00	2,100.00	30.00	630.00	370.15
224		投影仪、幕布			台	1	2011-06	2011-06	5,180.00	259.00	4,100.00	30.00	1,230.00	374.90
225		D-LINK二层网络交换机			台	1	2011-06	2011-06	2,210.00	110.50	1,800.00	30.00	540.00	386.69
226		电视机	46		台	1	2011-07	2011-07	6,000.00	300.00	4,800.00	30.00	1,440.00	386.00
227		台式电脑	启天M7150	联想	台	1	2011-07	2011-07	3,040.00	152.00	2,400.00	30.00	720.00	373.08
228		台式电脑	启天M7150	联想	台	1	2011-07	2011-07	3,040.00	152.00	2,400.00	30.00	720.00	373.08
229		平板电脑	16G		台	1	2011-08	2011-08	3,860.00	193.00	3,100.00	30.00	930.00	381.87
230		平板电脑	16G		台	1	2011-08	2011-08	3,860.00	193.00	3,100.00	30.00	930.00	381.87
231		针式打印机			台	1	2011-09	2011-09	3,800.00	190.00	3,000.00	30.00	900.00	373.88
232		电子触摸一体机(22寸)	22寸		台	1	2011-09	2011-09	5,940.00	297.00	4,800.00	30.00	1,440.00	384.85
233		电子触摸一体机(22寸)	22寸		台	1	2011-09	2011-09	5,940.00	297.00	4,800.00	30.00	1,440.00	384.85
234		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-09	2011-09	3,060.00	153.00	2,400.00	30.00	720.00	370.59
235		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-09	2011-09	3,060.00	153.00	2,400.00	30.00	720.00	370.59
236		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-09	2011-09	2,650.00	132.50	2,100.00	30.00	630.00	375.47
237		台式电脑	兼容	组装机	台	1	2011-09	2011-09	2,650.00	132.50	2,100.00	30.00	630.00	375.47
238		苹果平板电脑		苹果	台	1	2011-09	2011-09	4,488.00	224.40	3,600.00	35.00	1,260.00	461.60
239		移动电话机	P160		台	1	2011-10	2011-10	4,999.00	249.95	1,500.00	15.00	225.00	-9.98
240		传真机	三星565PR	三星	台	1	2011-10	2011-10	2,180.00	109.00	1,700.00	35.00	595.00	415.87
	小计								100,797.00	5,039.85	77,400.00		23,260.00	
	累计								1,912,968.00	239,242.51	1,203,700.00		283,250.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
241		激光打印机	HP2055	惠普	台	1	2011-10	2011-10	2,300.00	115.00	1,800.00	35.00	630.00	447.83
242		咖啡机			台	1	2011-10	2011-10	4,200.00	210.00	3,400.00	35.00	1,190.00	466.67
243		冷藏柜			台	1	2011-10	2011-10	2,800.00	140.00	2,200.00	35.00	770.00	451.00
244		复印机	东芝182	东芝	台	1	2011-11	2011-11	12,500.00	625.00	10,000.00	35.00	3,500.00	480.00
245		台式电脑		组装机	台	1	2011-11	2011-11	2,950.00	147.50	2,400.00	35.00	840.00	469.49
246		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,200.00	160.00	2,600.00	35.00	910.00	468.75
247		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,200.00	160.00	2,600.00	35.00	910.00	466.73
248		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,030.00	151.50	2,400.00	35.00	840.00	451.46
249		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,030.00	151.50	2,400.00	35.00	840.00	451.46
250		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,030.00	151.50	2,400.00	35.00	840.00	451.46
251		台式电脑	22寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	3,030.00	151.50	2,400.00	35.00	840.00	451.46
252		台式电脑	19寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	2,950.00	147.50	2,400.00	35.00	840.00	469.49
253		台式电脑	19寸	组装机	台	1	2011-11	2011-11	2,950.00	147.50	2,400.00	35.00	840.00	469.49
254		手机			台	1	2011-12	2011-12	4,999.00	249.95	2,500.00	40.00	1,000.00	503.08
255		电脑		组装机	台	1	2011-12	2011-12	9,370.00	468.50	7,500.00	40.00	3,000.00	540.31
256		电脑		组装机	台	1	2011-12	2011-12	2,900.00	145.00	2,300.00	40.00	920.00	531.48
257		电脑		组装机	台	1	2012-01	2012-01	3,688.00	184.40	3,000.00	40.00	1,200.00	550.76
258		监控设备			台	1	2012-01	2012-01	5,390.00	269.50	4,300.00	40.00	1,720.00	518.22
259		复印机	东芝212	东芝	台	1	2012-02	2012-02	12,900.00	985.41	10,300.00	40.00	4,120.00	318.10
260		打印机	HP激光网络	惠普	台	1	2012-02	2012-02	2,780.00	212.36	2,200.00	40.00	880.00	311.39
261		笔记本电脑	HP笔记本	惠普	台	1	2012-02	2012-02	3,920.00	299.44	3,100.00	40.00	1,240.00	311.11
262		台式电脑	兼容机	组装机	台	1	2012-02	2012-02	3,260.00	249.02	2,600.00	40.00	1,040.00	317.61
263		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
264		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
265		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
266		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
267		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
268		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
269		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
270		空调		格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
	小计								118,957.00	8,094.58	95,600.00		40,870.00	
	累计								2,031,925.00	247,337.09	1,299,300.00		324,120.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6  
金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
271		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
272		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
273		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
274		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
275		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
276		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
277		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
278		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
279		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
280		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
281		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
282		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
283		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
284		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
285		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
286		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
287		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
288		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
289		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
290		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
291		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
292		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
293		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
294		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
295		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
296		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
297		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
298		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
299		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
300		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
小计									89,210.00	11,151.25	76,700.00		49,855.00	
累计									2,121,135.00	258,488.34	1,376,000.00		373,975.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值		
301		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
302		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
303		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
304		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
305		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
306		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
307		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
308		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
309		电视机	LG32 43 (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	314.16	
310		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
311		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
312		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
313		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
314		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
315		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
316		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
317		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
318		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
319		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
320		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
321		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
322		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
323		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
324		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
325		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
326		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
327		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
328		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
329		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
330		空调	格力 KFR-35GW/DG-F35G110-1	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	358.03	
小计									60,870.00	7,608.75	51,900.00		33,735.00	
总计									2,182,005.00	266,097.09	1,427,900.00		407,710.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
331		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
332		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
333		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
334		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
335		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
336		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
337		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
338		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	4,500.00	562.50	4,100.00	65.00	2,665.00	373.78
339		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
340		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
341		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
342		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
343		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
344		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
345		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
346		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
347		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
348		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
349		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
350		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
351		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
352		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
353		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
354		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
355		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
356		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
357		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
358		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
359		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
360		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
小计									76,620.00	9,577.50	66,400.00		43,160.00	
累计									2,258,625.00	275,674.59	1,494,300.00		450,870.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏霖 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
361		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
362		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
363		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
364		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
365		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
366		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
367		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
368		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
369		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
370		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
371		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
372		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
373		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
374		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
375		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
376		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
377		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
378		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
379		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
380		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
381		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
382		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
383		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
384		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
385		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
386		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
387		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
388		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
389		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
390		电视机	LG32F(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	34.16	
	小计								67,800.00	8,475.00	54,000.00		35,100.00	
	累计								2,326,425.00	284,149.59	1,548,300.00		485,970.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
391		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
392		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
393		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
394		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
395		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
396		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
397		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
398		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
399		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
400		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
401		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
402		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
403		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
404		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
405		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
406		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
407		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
408		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
409		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
410		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
411		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
412		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
413		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
414		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
415		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
416		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
417		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
418		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
419		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
420		电视机	LG32-F (32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
	小计								67,800.00	8,475.00	54,000.00		35,100.00	
	累计								2,394,225.00	292,624.59	1,602,300.00		521,070.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
421		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
422		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
423		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
424		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
425		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
426		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
427		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
428		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
429		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
430		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
431		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
432		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
433		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
434		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
435		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
436		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
437		电视机	LG32吋(32LH20RC)	LG	台	1	2012-02	2012-02	2,260.00	282.50	1,800.00	65.00	1,170.00	314.16
438		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
439		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
440		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
441		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
442		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
443		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
444		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
445		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
446		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
447		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
448		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
449		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
450		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
	小计								63,510.00	7,938.75	52,700.00		34,255.00	
	累计								2,457,735.00	300,563.34	1,655,000.00		555,325.00	

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
451		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
452		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
453		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
454		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
455		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
456		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
457		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
458		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
459		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
460		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
461		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
462		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
463		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
464		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
465		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
466		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
467		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	1,930.00	241.25	1,700.00	65.00	1,105.00	358.03
468		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
469		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
470		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
471		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
472		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
473		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
474		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
475		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
476		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
477		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
478		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
479		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
480		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
小计									61,410.00	7,676.25	54,900.00		35,685.00	
累计									2,519,145.00	308,239.59	1,709,900.00		591,010.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

# 固定资产--电子设备评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-6-6

金额单位: 人民币元

被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司

序号	设备编号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%		
481		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
482		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
483		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
484		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
485		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
486		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
487		空调	格力	格力	台	1	2012-02	2012-02	2,200.00	275.00	2,000.00	65.00	1,300.00	372.73
488		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	5,900.00	737.50	4,700.00	65.00	3,055.00	314.21
489		电视机	LG	LG	台	1	2012-02	2012-02	5,900.00	737.50	4,700.00	65.00	3,055.00	314.21
490		电脑主机	无	组装机	台	1	2012-05	2012-05	2,360.00	367.10	2,000.00	45.00	900.00	115.16
491		台式电脑主机	兼容机	组装机	台	1	2012-10	2012-10	2,510.00	806.75	2,000.00	55.00	1,100.00	36.35
492		台式电脑	兼容机	组装机	台	1	2012-09	2012-09	2,660.00	801.92	2,300.00	50.00	1,150.00	43.41
493		台式电脑	兼容机	组装机	台	1	2012-12	2012-12	3,280.00	1,116.10	2,800.00	60.00	1,680.00	50.52
494		电脑主机	兼容机	组装机	台	1	2013-02	2013-02	1,960.00	770.42	1,900.00	60.00	1,140.00	47.97
495		金典财务自动凭证装订机	GD-50EC	金典	台	1	2013-08	2013-08	4,550.00	2,508.81	3,900.00	70.00	2,730.00	8.82
496		台式电脑	兼容机	组装机	台	1	2013-08	2013-08	2,140.00	1,597.92	1,800.00	70.00	1,260.00	-21.15
497		电视机	索尼	索尼	台	1	2014-09	2014-09	6,599.00	5,902.44	6,300.00	90.00	5,670.00	-3.94
498		手机	苹果5S	苹果	台	1	2014-09	2014-09	5,288.00	4,729.84	5,000.00	90.00	4,500.00	-1.86
499		手机	三星手机	三星	台	1	2014-11	2014-11	11,500.00	10,893.06	10,900.00	95.00	10,355.00	-4.94
500		台式电脑	联想S800	联想	台	1	2014-11	2014-11	13,200.00	12,782.00	12,500.00	95.00	11,875.00	-7.10
501		电脑配置	商达电脑	联想	台		2015-01	2015-01	2,450.00	2,450.00	2,450.00	95.00	2,327.50	-5.00
502														
503														
504														
505														
506														
507														
508														
509														
510	小计								85,697.00	48,126.36	77,250.00		59,897.50	
	累计								2,604,842.00	356,365.95	1,787,150.00		650,907.50	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露 陈家平

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: 2015年2月5日

## 无形资产--其他无形资产评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-12-3  
金额单位: 人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值	尚可使用年限	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	广联达预算软件	2008-09	10.00	11,250.00	3,281.25	2.92	3,281.25	0.00	-	
2	CAD制图软件	2010-08	10.00	20,000.00	10,999.82	5.50	10,999.82	0.00	-	
3	用友软件	2009-05	10.00	150,000.00	58,750.00	3.92	58,750.00	0.00	-	
4	VPN升级费	2010-09	10.00	100,000.00	55,833.51	5.58	55,833.51	0.00	-	
5	网欣售楼软件	2008-12	10.00	78,000.00	22,750.00	2.92	22,750.00	0.00	-	
6	广联达预算软件升级费	2009-06	10.00	4,320.00	1,692.00	3.92	1,692.00	0.00	-	
7	广联达预算软件升级费	2011-04	10.00	14,000.00	8,633.18	6.17	8,633.18	0.00	-	
8	鲁班算量软件	2009-11	10.00	2,968.00	1,162.67	3.92	1,162.67	0.00	-	
9	广联达预算软件升级费	2010-06	10.00	2,340.00	1,150.50	5.33	1,150.50	0.00	-	
10	CAD制图软件	2010-08	10.00	12,000.00	6,600.00	5.50	6,600.00	0.00	-	
11	CAD制图软件	2010-08	10.00	27,200.00	14,959.82	5.50	14,959.82	0.00	-	
12	CAD制图软件	2010-08	10.00	8,800.00	4,840.18	5.50	4,840.18	0.00	-	
13	多媒体查询系统	2011-09	10.00	3,000.00	1,975.00	6.58	1,975.00	0.00	-	
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30										
	小计			433,878.00	192,627.93		192,627.93	0.00		
	累计			433,878.00	192,627.93		192,627.93	0.00		

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 递延所得税资产评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表4-16

金额单位: 人民币元

序号	内容或名称	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1	递延所得税资产	2015-01	22,440,040.36	22,440,040.36	
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		22,440,040.36	22,440,040.36	
	累计		22,440,040.36	22,440,040.36	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4  
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	重庆渝发建设有限公司	2014-12	工程款	109,620.65	109,620.65	
2	重庆伟太建筑工程有限公司	2008-02	工程款	5,000.00	5,000.00	
3	重庆奔宇电器有限公司	2014-12	工程款	550,930.46	550,930.46	
4	重庆雅伦科技有限公司	2013-07	阳台	0.60	0.60	
5	重庆企旺建材有限公司	2014-12	工程款	453,711.96	453,711.96	
6	重庆春潮建材有限公司	2010-03	井盖款	6,240.00	6,240.00	
7	重庆市大梁山商贸有限公司	2010-03	灯具款	1,620.75	1,620.75	
8	重庆晴耕科技发展有限公司	2014-01	材料款	17,680.00	17,680.00	
9	重庆加诺宝家具有限公司	2014-10	材料款	479,628.80	479,628.80	
10	重庆市设计院	2012-12	咨询费	25.00	25.00	
11	重庆恒固高分子复合材料有限公司	2014-06	材料款	38,203.50	38,203.50	
12	重庆渝海建设监理有限公司	2015-01	工程款	294,850.00	294,850.00	
13	重庆福兴白蚁防治有限公司	2014-12	白蚁防治费	5,483.50	5,483.50	
14	重庆王安铁艺制品有限公司	2013-10	工程款	2,024.20	2,024.20	
15	重庆建工渝远建筑装饰有限公司	2014-11	工程款	1,832,431.07	1,832,431.07	
16	重庆普丰建设工程有限公司	2014-06	工程款	1,320,000.00	1,320,000.00	
17	浙江亚厦装饰股份有限公司	2014-11	工程款	864,415.52	864,415.52	
18	重庆威久装饰工程有限公司	2013-01	材料款	2,662.05	2,662.05	
19	北京大墅绿化有限责任公司	2012-01	工程款	70,000.00	70,000.00	
20	北京金港机场建设有限责任公司	2015-01	工程款	34,591,681.78	34,591,681.78	
21	北京易兰规划设计咨询有限公司	2010-03	设计费	8,000.00	8,000.00	
22	北京中欧瑞科建筑材料有限公司	2014-09	质保金	892,928.95	892,928.95	
23	广州高奔环宇高尔夫工程有限公司	2005-02	监理费	4,005.00	4,005.00	
24	海口益亮高尔夫设备有限公司	2009-05	电池	1,296.00	1,296.00	
25	合院建筑设计咨询(上海)有限公司	2006-11	设计费	4,300.00	4,300.00	
26	衡美装潢设计(上海)有限公司	2012-12	设计费	240,000.00	240,000.00	
27	九龙坡区农林水利局	2009-01	工程款	340,000.00	340,000.00	
28	上海衡美实业有限公司	2013-12	工程款	85,000.00	85,000.00	
29	上海木村园林工程有限公司	2015-01	设计费	388,600.00	388,600.00	
30	四川省流苑园林绿化工程有限公司	2009-06	工程款	146,206.89	146,206.89	
	小计			42,756,546.68	42,756,546.68	
	累计			42,756,546.68	42,756,546.68	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	四川省泸州市第三建筑工程有限公司		2006-05	工程款	6,318.90	6,318.90	
32	四川沃尔森装饰系统工程有限公司		2014-12	工程款	118,546.53	118,546.53	
33	威盾新型建材(天津)有限公司		2014-01	工程款	77,540.75	77,540.75	
34	温江兵哥园艺场		2009-10	苗木款	6,900.00	6,900.00	
35	迅达(中国)电梯有限公司		2010-01	货款	174,003.60	174,003.60	
36	渝中区长隆建陶经营部		2012-12	材料款	49,643.85	49,643.85	
37	中兵勘察设计院重庆分院		2014-12	地籍测量费	147,417.20	147,417.20	
38	重庆艾尚木业有限公司		2012-01	货款	65.00	65.00	
39	重庆诚万霖装饰工程有限公司		2011-04	栏杆款	9.30	9.30	
40	重庆德誉环保工程有限公司		2007-04	工程款	7,713.96	7,713.96	
41	重庆鼎盛园林工程有限公司		2008-03	工程款	2,093.00	2,093.00	
42	重庆多佳厨房设备技术有限公司		2014-01	设备款	9,834.80	9,834.80	
43	重庆浩浦消防安装工程		2012-12	水费	52,766.59	52,766.59	
44	重庆宏隆装饰工程有限公司		2010-03	安装费	2,194.50	2,194.50	
45	重庆花溪建设(集团)有限公司		2014-12	工程款	1,187,459.66	1,187,459.66	
46	重庆惠金建筑装饰工程有限公司		2011-08	工程款	4,704.00	4,704.00	
47	重庆建工集团有限责任公司		2014-12	工程款	3,582,630.67	3,582,630.67	
48	重庆景涛装饰设计工程有限公司		2009-06	工程款	1,827.00	1,827.00	
49	重庆巨通交通安全设备有限公司		2014-12	质保金	134,571.52	134,571.52	
50	重庆聚源塑料有限公司		2014-01	材料款	138,046.80	138,046.80	
51	重庆力扬实业(集团)有限公司		2010-04	往来款	5,795,579.05	5,795,579.05	
52	重庆联道酒店用品有限公司		2011-04	家具款	4,891.25	4,891.25	
53	重庆绿泰环保工程有限公司		2014-11	工程款	246,449.00	246,449.00	
54	重庆美的厨卫销售有限公司		2010-02	热水器款	9,018.00	9,018.00	
55	重庆美心·麦森门业有限公司		2012-07	车库门款	109,564.69	109,564.69	
56	重庆美心·美木业有限公司		2011-08	门款	111,360.50	111,360.50	
57	重庆南岸六禾商贸有限公司		2014-11	材料款	661,022.78	661,022.78	
58	重庆人和园林工程有限公司		2013-08	质保金	5,000.00	5,000.00	
59	重庆刹车管厂		2014-08	材料款	131,152.09	131,152.09	
60	重庆市遨翔南天保温材料有限公司		2009-05	材料款	1,563.10	1,563.10	
		小计			12,779,888.09	12,779,888.09	
		累计			55,536,434.77	55,536,434.77	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4  
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	重庆市长茂装饰材料有限公司	闭门器款	2009-06	闭门器款	1,127.40	1,127.40	
62	重庆市城天科技开发有限公司	设备款	2010-02	设备款	26,169.30	26,169.30	
63	重庆市帝景园林景观工程有限公司	苗木款	2007-10	苗木款	45,165.00	45,165.00	
64	重庆市第一市政工程公司	工程款	2008-07	工程款	128,403.61	128,403.61	
65	重庆市惠吉园林工程有限公司	工程款	2008-11	工程款	109,729.10	109,729.10	
66	重庆市九龙坡区华洋石材厂	石材款	2009-01	石材款	1,197.20	1,197.20	
67	重庆市九龙坡区走马镇财政所	土地流转费	2014-07	土地流转费	4,542,400.00	4,542,400.00	
68	重庆市利人环保工程有限公司	工程款	2008-02	工程款	4,011.20	4,011.20	
69	重庆市南岸区天合铁花加工厂	质保金	2013-01	质保金	1,360.80	1,360.80	
70	重庆市欧仓家具有限公司	家具款	2011-07	家具款	1,572.25	1,572.25	
71	重庆市瑞龙泡沫塑料有限公司	材料款	2011-12	材料款	44,684.46	44,684.46	
72	重庆市沙坪坝区诚万霖铁艺金属制品厂	栏杆款	2008-11	栏杆款	1,016.46	1,016.46	
73	重庆远衡科技发展有限公司	质保金	2014-06	质保金	24,232.82	24,232.82	
74	重庆市钟山景观园林设计建设有限公司	工程款	2010-02	工程款	954.50	954.50	
75	重庆烁林建材有限公司	材料款	2013-06	材料款	69,399.75	69,399.75	
76	重庆泰梁装饰设计有限公司	工程款	2008-12	工程款	3.72	3.72	
77	重庆文雅工贸有限公司	饮水机	2006-01	饮水机	1,160.00	1,160.00	
78	重庆中泽润力照明器材有限公司	灯具款	2010-04	灯具款	4,623.50	4,623.50	
79	株洲市建德园林实业有限公司	苗木款	2009-06	苗木款	34,355.00	34,355.00	
80	江津区其林花木场	苗木款	2013-02	苗木款	201,800.00	201,800.00	
81	重庆坤居建材有限公司	工程款	2014-11	工程款	1,165,541.01	1,165,541.01	
82	重庆庭辉建材有限公司	工程款	2012-01	工程款	689.10	689.10	
83	重庆逸居膜装饰材料有限责任公司	工程款	2011-11	工程款	1,990.84	1,990.84	
84	重庆新城建设造价事务所有限责任公司	咨询费	2014-04	咨询费	130,501.25	130,501.25	
85	重庆市九龙坡区鑫广石材厂	材料款	2011-11	材料款	524.00	524.00	
86	重庆市渝州工程勘察设计技术服务中心	工程款	2015-01	工程款	18,000.00	18,000.00	
87	禾扬建筑设计咨询(上海)有限公司	设计费	2012-12	设计费	1,156,000.00	1,156,000.00	
88	上海吕境建筑装饰有限公司	设计费	2014-02	设计费	155,000.00	155,000.00	
89	重庆保尔自动门有限公司	车库门款	2014-07	车库门款	147,600.00	147,600.00	
90	北部新区祥瑞门窗经营部	工程款	2012-08	工程款	1,678.49	1,678.49	
		小计			8,020,890.76	8,020,890.76	
		累计			63,557,325.53	63,557,325.53	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-4  
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
91	江北区欧曼灯饰经营部	2014-01	灯具	37,789.57	37,789.57	
92	杭州航达塑化有限公司	2014-12	完工款	108,765.50	108,765.50	
93	宜兴市佳汇建陶有限公司	2014-05	材料费	890,814.44	890,814.44	
94	重庆梅林风科技发展有限公司	2014-04	材料费	45,376.85	45,376.85	
95	重庆摩博建筑材料有限公司	2014-06	质保金	278,086.28	278,086.28	
96	重庆汇业建筑装饰工程有限公司	2013-01	工程款	0.01	0.01	
97	重庆龙东海防水工程有限公司	2014-11	工程款	245,330.86	245,330.86	
98	重庆新沃科技有限公司	2014-05	工程款	2,240.09	2,240.09	
99	重庆建工集团股份有限公司	2015-01	工程款	869,880.83	869,880.83	
100	江北区奇明照明设备经营部	2013-11	制作费	61,000.00	61,000.00	
101	重庆仁迈建筑节能工程有限公司	2014-11	工程款	590,292.05	590,292.05	
102	古发友	2013-11	工程款	1,499.95	1,499.95	
103	重庆市菲锐建材有限公司	2013-12	材料款	1,169.25	1,169.25	
104	艾澜建筑景观设计咨询(上海)有限公司	2014-11	设计费	205,000.00	205,000.00	
105	重庆市经济技术开发区新城贸易有限公司	2014-09	灯具	229,366.00	229,366.00	
106	重庆同致诚工程咨询有限公司	2014-12	咨询费	124,354.00	124,354.00	
107	重庆龙直装饰材料有限公司	2014-07	单元门款	984,200.00	984,200.00	
108	上海融艺建筑工程有限公司(四川古猿人)	2014-09	工程款	80,490.00	80,490.00	
109	中航中联工程有限公司	2014-05	设计费	99,000.00	99,000.00	
110	重庆长江电器工业公司	2014-07	工程款	10,321.44	10,321.44	
111	重庆安迅科技发展有限公司	2012-01	材料款	1,599.80	1,599.80	
112	上海江以装饰材料有限公司	2014-07	工程款	121,260.91	121,260.91	
113	重庆精佳工程设计咨询有限公司	2014-09	评价款	90,000.00	90,000.00	
114	重庆市福兴白蚁防治有限公司	2013-04	白蚁防治费	3,158.70	3,158.70	
115	北京韵涵基业企业管理顾问有限公司	2012-12	咨询费	260,000.00	260,000.00	
116	北京大成(重庆)律师事务所	2013-11	诉讼代理费	34,000.00	34,000.00	
117	福建省天阔建筑装饰有限公司重庆分公司	2015-01	质保金	430,792.27	430,792.27	
118	盛隆电气集团电力工程有限公司	2014-09	工程款	2,876,000.00	2,876,000.00	
119	重庆海润节能技术股份有限公司	2014-10	质保金	683,720.00	683,720.00	
120	重庆球润电器有限公司	2014-10	热水器	651,840.00	651,840.00	
	小计			10,017,348.80	10,017,348.80	
	累计			73,574,674.33	73,574,674.33	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 应付账款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-1  
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
121	重庆汇坤机电设备安装工程有限公司	2014-10	空调	31,130.00	31,130.00	
122	重庆英才中域建筑设计有限公司	2014-05	终止协议款	360,000.00	360,000.00	
123	重庆三力水泵成套设备有限公司	2011-01	水泵款	7,554.00	7,554.00	
124	重庆少成美装饰材料有限公司	2014-12	工程款	311,336.29	311,336.29	
125	重庆恒博建材有限公司	2011-01	材料款	64,481.02	64,481.02	
126	重庆金凯洁具有限公司	2014-11	装修	1,176,503.28	1,176,503.28	
127	陈军	2008-10	苗木款	105,150.00	105,150.00	
128	重庆佳维建设工程质量检测有限公司	1905-01	检测款	51,991.00	51,991.00	
129	四川省岳池电力建设总公司	2014-01	电费	3,513,299.90	3,513,299.90	
130	重庆英才园林景观建筑设计(集团)有限公司	2014-12	设计费	165,000.00	165,000.00	
131	重庆中源园林工程有限公司(隆鑫内部)	2014-12	养护费	43,269,825.60	43,269,825.60	
132	重庆少成美装饰材料有限公司	2009-12	工程款	19,200.66	19,200.66	
133	审计调整暂估应付款	2015-01	暂估应付款	86,975,794.21	86,975,794.21	
134						
135						
136						
137						
138						
139						
140						
141						
142						
143						
144						
145						
146						
147						
148						
149						
150						
	小计			136,051,265.96	136,051,265.96	
	累计			209,625,940.29	209,625,940.29	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 预收款项评估明细表

评估基准日: 2015年1月31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	预收房款	2015-01	预收售房款	152,206,585.11	152,206,585.11	
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			152,206,585.11	152,206,585.11	
	累 计			152,206,585.11	152,206,585.11	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 应付职工薪酬评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-6  
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
1		养老保险统筹金(个人缴纳)	2015-01	78,646.68	78,646.68	
2		失业保险金(个人缴纳)	2015-01	-93.21	-93.21	
3		失业保险金(公司缴纳)	2015-01	-2,273.54	-2,273.54	
4		医疗保险金(个人缴纳)	2015-01	-8,759.34	-8,759.34	
5		住房公积金(个人缴纳)	2015-01	-67,497.40	-67,497.40	
6		职工教育经费	2011-03	145,354.15	145,354.15	
7		工会经费	2010-12	172,159.13	172,159.13	
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		317,536.47	317,536.47	
		累计		317,536.47	317,536.47	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 应交税费评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-7

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位	税务机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	备注
1	重庆市九龙坡区地方税务局	重庆市九龙坡区地方税务局	2014-12	应交土地增值税	5,996,908.98	5,996,908.98	
2	重庆市九龙坡区地方税务局	重庆市九龙坡区地方税务局	2015-01	应交个人所得税	93,767.51	93,767.51	
3	重庆市九龙坡区地方税务局	重庆市九龙坡区地方税务局	2014-12	应交印花税	5,258.44	5,258.44	
4	重庆市九龙坡区地方税务局	重庆市九龙坡区地方税务局	2015-01	其他应交款	176,074.81	176,074.81	
5	重庆市九龙坡区地方税务局	重庆市九龙坡区地方税务局	2015-01	房产税	7,500.00	7,500.00	
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			6,279,509.74	6,279,509.74	
		累计			6,279,509.74	6,279,509.74	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	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	重庆奔宇电器有限公司		2013-12	往来款	37,987.50	37,987.50	
2	重庆原声广告传媒有限公司		2011-08	房款	9,468.00	9,468.00	
3	重庆你好广告传媒有限公司		2014-11	广告费	7,200.00	7,200.00	
4	重庆华博传媒有限公司		2014-11	广告费	28,800.00	28,800.00	
5	甘世峰		2008-11	劳务费	1,000.00	1,000.00	
6	龚雪梅		2008-11	劳务费	1,000.00	1,000.00	
7	梁昌莉		2008-12	定金	78,000.00	78,000.00	
8	林特资产管理咨询有限公司		2008-12	车款	3,184,042.59	3,184,042.59	
9	零星客商		2013-12	活动经费	75,762.00	75,762.00	
10	沈朋		2008-02	定金	35.00	35.00	
11	重庆光远投资发展有限公司		2013-05	往来款	12,833,333.34	12,833,333.34	
12	重庆花溪建设(集团)有限公司		2011-12	垃圾清理费	2,000.00	2,000.00	
13	重庆品道园林景观设计公司		2007-09	保证金	500.00	500.00	
14	重庆市九龙坡区走马镇财政所		2007-06	拆迁补偿费	382,130.22	382,130.22	
15	重庆越高房地产开发有限公司		2010-11	往来款	72,000.00	72,000.00	
16	重庆章川律师事务所		2005-12	律师费	10,000.00	10,000.00	
17	重庆正红园林景观设计公司		2007-08	保证金	10,000.00	10,000.00	
18	朱旭		2014-05	房款	188,000.00	188,000.00	
19	重庆市巴南区坤成建材经营部		2013-05	建材往来款	4,000,000.00	4,000,000.00	
20	重庆玛尼广告传媒有限公司		2013-12	往来款	11,894.00	11,894.00	
21	罗桂强		2014-09	房款	2,570,000.00	2,570,000.00	
22	代扣工程税金		2011-04	代扣工程税金	180,790.43	180,790.43	
23	代收税费		2015-01	代收税费	4,928,684.03	4,928,684.03	
24	江苏宜兴市欣宇制陶有限公司		2009-05	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
25	威盾新型建材(天津)有限公司		2009-05	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
26	重庆多佳厨房设备技术有限公司		2011-04	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
27	重庆华光环境工程设备有限公司		2010-09	招投标保证金	20,000.00	20,000.00	
28	重庆巨通交通安全设备有限公司		2011-04	招投标保证金	10,000.00	10,000.00	
29	重庆南岸六采商贸有限公司		2009-05	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
30	重庆市瑞龙泡沫塑料有限公司		2009-05	招投标保证金	5,000.00	5,000.00	
		小计			28,667,627.11	28,667,627.11	
		累计			28,667,627.11	28,667,627.11	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

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
31	重庆市渝中区曼殊装饰材料行	2010-11	材设质保金	748.80	748.80	
32	重庆人和园林工程有限公司	2012-12	工程质保金	5,000.00	5,000.00	
33	重庆建工渝远建筑装饰有限公司	2014-09	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
34	浙江亚厦装饰股份有限公司	2014-09	履约保证金	50,000.00	50,000.00	
35	重庆建工集团股份有限公司	2014-10	履约保证金	300,000.00	300,000.00	
36	重庆市渝中区曼格医疗美容诊所	2014-04	租赁保证金	60,000.00	60,000.00	
37	余波等	2015-01	定金	4,920,000.00	4,920,000.00	
38	陈华滔	2015-01	定金	10,000.00	10,000.00	
39	林启华	2015-01	定金	50,000.00	50,000.00	
40	零星客商	2013-12	定金	1,051,896.00	1,051,896.00	
41	汪义勇	2015-01	定金	75,000.00	75,000.00	
42	李辉	2015-01	定金	25,000.00	25,000.00	
43	九龙坡区地方税务局	2014-11	往来款	52,773.00	52,773.00	
44	销售黄青	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
45	销售高晓东	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
46	销售张力	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
47	销售易稚	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
48	销售涂富霞	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
49	销售沈文豪	2015-01	诚意金	30,000.00	30,000.00	
50	销售陈明菊	2015-01	诚意金	10,000.00	10,000.00	
51	吴攀登	2015-01	备用金	21,632.30	21,632.30	
52	重庆联隆房地产开发有限公司(隆鑫内部)	2015-01	往来款	184,539,079.77	184,539,079.77	
53	重庆联隆西永房地产开发有限公司(隆鑫内部)	2015-01	往来款	17,493,577.43	17,493,577.43	
54	重庆建工集团有限责任公司	2014-01	工程款	610.77	610.77	
55	重庆市铜梁县侣俸建筑工程有限公司	2009-01	工程款	439.24	439.24	
56	重庆华信传媒有限公司	2014-12	广告服务	1,378,640.00	1,378,640.00	
57	重庆同进广告传媒有限公司	2014-01	广告服务	722,254.00	722,254.00	
58	盛传广告(上海)有限公司	2014-12	广告服务	690,000.00	690,000.00	
59	重庆汇融文化传播(集团)有限公司	2014-01	广告服务	630,000.00	630,000.00	
60	重庆华博传媒有限公司	2014-12	广告服务	563,300.00	563,300.00	
	小计			212,779,951.31	212,779,951.31	
	累计			241,447,578.42	241,447,578.42	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	重庆上邦高尔夫俱乐部有限公司		2014-11	广告服务	556,806.00	556,806.00	
62	重庆观复广告有限公司		2014-12	广告服务	447,820.00	447,820.00	
63	重庆原声广告传媒有限公司		2014-06	广告服务	415,261.00	415,261.00	
64	重庆市三元包装技术有限公司		2013-12	广告服务	389,600.00	389,600.00	
65	重庆合广影视文化传媒有限公司		2014-01	广告服务	384,000.00	384,000.00	
66	重庆吉吉广告传媒有限公司		2013-12	广告服务	320,000.00	320,000.00	
67	重庆众行文化传媒有限责任公司		2014-11	广告服务	316,391.00	316,391.00	
68	重庆中登通信技术有限公司		2013-02	广告服务	292,000.00	292,000.00	
69	重庆乐薇广告有限责任公司		2014-11	广告服务	235,900.00	235,900.00	
70	重庆德行致远公关策划有限责任公司		2014-06	广告服务	229,400.00	229,400.00	
71	重庆精准广告有限公司		2014-12	广告服务	210,000.00	210,000.00	
72	重庆鼎盛文化传媒有限公司		2014-09	广告服务	192,000.00	192,000.00	
73	重庆重报渝晚文化传播有限公司		2014-12	广告服务	154,000.00	154,000.00	
74	重庆主岛广告有限公司		2014-05	广告服务	153,310.00	153,310.00	
75	巴南区金字招牌制作部		2014-12	广告服务	145,616.00	145,616.00	
76	重庆上行广告传媒有限公司		2013-12	广告服务	135,000.00	135,000.00	
77	重庆润硕庆典礼仪策划有限公司		2014-08	广告服务	119,772.00	119,772.00	
78	重庆立杆广告传媒有限公司		2014-11	广告服务	116,000.00	116,000.00	
79	重庆广度文化传媒有限公司		2014-09	广告服务	115,173.00	115,173.00	
80	重庆讯言通信技术有限公司		2014-01	广告服务	113,771.00	113,771.00	
81	重庆市金雅迪彩色印刷有限公司		2014-09	广告服务	105,800.00	105,800.00	
82	重庆分众科技有限公司		2014-05	广告服务	102,000.00	102,000.00	
83	重庆盈略网络技术有限公司		2013-11	广告服务	90,000.00	90,000.00	
84	重庆玛尼广告传媒有限公司		2014-01	广告服务	82,500.00	82,500.00	
85	重庆准度广告有限责任公司		2014-12	广告服务	80,000.00	80,000.00	
86	重庆兆策广告传媒有限公司		2014-08	广告服务	75,000.00	75,000.00	
87	重庆你好广告传媒有限公司		2014-09	广告服务	72,000.00	72,000.00	
88	重庆目标广告有限公司		2014-11	广告服务	62,385.50	62,385.50	
89	重庆多闻广告传媒有限公司		2014-12	广告服务	51,000.00	51,000.00	
90	重庆鼎正广告有限公司		2012-12	广告服务	50,000.00	50,000.00	
		小计			5,812,505.50	5,812,505.50	
		累计			247,260,083.92	247,260,083.92	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

## 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10

金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
91	重庆佳民广告文化传媒有限公司	广告服务费	2014-09	广告服务费	50,000.00	50,000.00	
92	重庆尚恒广告有限责任公司	广告服务费	2014-06	广告服务费	50,000.00	50,000.00	
93	重庆点对点广告传媒有限公司	广告服务费	2014-11	广告服务费	48,500.00	48,500.00	
94	重庆金谷文化传媒有限公司	广告服务费	2013-12	广告服务费	44,000.00	44,000.00	
95	重庆同策置业顾问有限公司	广告服务费	2014-10	广告服务费	26,880.00	26,880.00	
96	重庆讯佳广告有限公司	广告服务费	2014-01	广告服务费	18,491.10	18,491.10	
97	重庆广协房地产顾问有限公司	广告服务费	2014-11	广告服务费	18,000.00	18,000.00	
98	深圳市精准分众科技有限公司	广告服务费	2013-12	广告服务费	17,600.00	17,600.00	
99	重庆市山之田模型设计有限公司	广告服务费	2013-12	广告服务费	16,000.00	16,000.00	
100	重庆义升信息技术有限公司	广告服务费	2014-09	广告服务费	15,392.00	15,392.00	
101	九龙坡区金凤镇群益食品销售部	广告服务费	2012-12	广告服务费	13,728.00	13,728.00	
102	重庆世远房地产经纪有限公司	广告服务费	2014-12	广告服务费	9,446.53	9,446.53	
103	重庆乐创广告传媒有限公司	广告服务费	2014-12	广告服务费	6,000.00	6,000.00	
104	重庆加的夫企业营销策划有限公司	广告服务费	2014-05	广告服务费	6,000.00	6,000.00	
105	重庆市房地产业协会	广告服务费	2013-12	广告服务费	5,000.00	5,000.00	
106	深圳市及时沟通广告有限公司	广告服务费	2010-01	广告服务费	5,000.00	5,000.00	
107	重庆摩寂数码设计有限公司	广告服务费	2011-12	广告服务费	4,500.00	4,500.00	
108	重庆掌讯文化传播有限公司	广告服务费	2014-05	广告服务费	3,130.00	3,130.00	
109	重庆硕茂科技有限公司	广告服务费	2012-12	广告服务费	3,000.00	3,000.00	
110	重庆市渝北区壹呈电脑设计工作室	广告服务费	2008-02	广告服务费	2,000.00	2,000.00	
111	重庆凯鹏广告有限公司	广告服务费	2012-12	广告服务费	1,944.00	1,944.00	
112	重庆凯圣广告有限公司	广告服务费	2008-11	广告服务费	1,508.80	1,508.80	
113	重庆市力邦模型设计制作有限公司	广告服务费	2009-11	广告服务费	1,000.00	1,000.00	
114	重庆嘉许广告传媒有限公司	广告服务费	2013-12	广告服务费	400.00	400.00	
115	深圳市山之田模型艺术设计有限公司	广告服务费	2011-12	广告服务费	200.00	200.00	
116	重庆美联营销策划有限公司	广告服务费	2014-04	广告服务费	114.79	114.79	
117	重庆融聚广告有限公司	广告服务费	2012-01	广告服务费	0.90	0.90	
118	重庆仕林传媒有限公司	广告服务费	2014-06	广告服务费	0.75	0.75	
119	重庆上邦物业管理有限公司(隆鑫内部)	物业费	2014-12	物业费	1,160,616.70	1,160,616.70	
120	经纪人	经纪人费用	2013-12	经纪人费用	0.62	0.62	
		小计			1,528,454.19	1,528,454.19	
		累计			248,788,538.11	248,788,538.11	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 其他应付款评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-10  
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
121	经纪人	2014-01	经纪人费用	18,560.00	18,560.00	
122	应付面积差房款	2015-01	应付面积差房款	527,964.51	527,964.51	
123						
124						
125						
126						
127						
128						
129						
130						
131						
132						
133						
134						
135						
136						
137						
138						
139						
140						
141						
142						
143						
144						
145						
146						
147						
148						
149						
150						
	小计			546,524.51	546,524.51	
	累计			249,335,062.62	249,335,062.62	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 一年内到期的非流动负债评估明细表

评估基准日: 2015年1月31日

表5-11  
金额单位: 人民币元

序号	被评估单位: 重庆腾翔实业有限公司	结算项目	发生日期	到期日	票面月利率%	账面价值	评估价值	备注
1	重庆农村商业银行九龙坡支行		2012-09-29	2015-09-19	0.702125	73,300,000.00	73,300,000.00	
2	重庆农村商业银行九龙坡支行		2012-10-31	2015-09-11	0.702125	146,000,000.00	146,000,000.00	
3	重庆农村商业银行九龙坡支行		2013-01-21	2015-09-19	0.702125	123,000,000.00	123,000,000.00	
4	重庆农村商业银行九龙坡支行		2013-04-24	2015-09-19	0.702125	54,900,000.00	54,900,000.00	
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				397,200,000.00	397,200,000.00	
		累计				397,200,000.00	397,200,000.00	

被评估单位填表人: 付华英

评估人员: 何春明 柏露

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: 2015年2月5日

# 收益法预测汇总表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
1	一、营业收入	46,085.88	88,881.38	103,790.72	119,983.84	113,810.86	32,611.30	8,577.90	3,790.08
2	减：营业成本	36,316.65	71,124.27	78,850.41	72,522.69	66,705.30	22,395.99	5,388.96	2,382.34
3	营业税金及附加	4,193.81	8,088.21	9,444.96	10,918.53	10,356.79	2,967.63	780.59	-2,865.17
4	营业费用	1,613.01	3,110.85	3,632.68	4,199.43	3,983.38	1,141.40	300.23	132.65
5	管理费用	907.92	1,778.11	1,971.26	1,813.07	1,667.63	559.90	134.72	59.56
6	财务费用								
7	资产减值损失								
8	加：公允价值变动损益								
9	投资收益								
10	二、营业利润	3,054.49	4,779.95	9,891.42	30,530.12	31,097.76	5,546.38	1,973.41	4,080.70
11	营业外收入								
12	减：营业外支出								
13	三、利润总额	3,054.49	4,779.95	9,891.42	30,530.12	31,097.76	5,546.38	1,973.41	4,080.70
14	减：所得税	763.62	1,194.99	2,472.85	7,632.53	7,774.44	1,386.60	493.35	1,020.17
15	四、净利润	2,290.87	3,584.96	7,418.56	22,897.59	23,323.32	4,159.79	1,480.05	3,060.52
16	加：折旧及摊销	26.65	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08
17	减：营运资金的增加	-22,939.62	-90,385.05	-41,334.63	20,007.68	24,506.87	-300.58	8,138.42	-3,641.97
18	减：资本性支出	26.65	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08	29.08
19	加：增加借款	15,000.00				1,500.00		6,700.00	
20	减：归还借款	39,720.00	15,000.00				1,500.00		6,700.00
21	五、股东权益净现金流量	510.49	78,970.01	48,753.20	2,889.91	316.45	2,960.37	41.63	2.49
22	六、折现率	14.55%	14.55%	14.55%	14.55%	14.55%	14.55%	14.55%	14.55%
23	折现时间	0.92	1.92	2.92	3.92	4.92	5.92	6.92	7.92
24	折现系数	0.8829	0.7708	0.6729	0.5874	0.5128	0.4477	0.3908	0.3412
25	七、折现值	450.72	60,867.89	32,804.55	1,697.54	162.27	1,325.23	16.27	0.85
26	八、折现值合计	97,325.33							
27	九、溢余资产								
28	十、非经营性资产负债净值	-19,539.80							
29	十一、期末资产回收	238.27							
30	十二、评估值	78,023.80							

## 营业收入预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

金额单位：人民币万元

开发组团	业态	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	营业收入合计	46,085.88	88,881.38	103,790.72	119,983.84	113,810.86	32,611.30	8,577.90	3,790.08
欧洲小镇	南北楼公寓门面	458.55	815.20						
	小镇商业街	3,022.19	5,372.78						
	小镇商业街车库			1,197.00	646.00	57.00			
B2组团	低密度住宅	3,156.65	2,242.82						
A2组团	公寓式住宅	4,102.14	9,869.97	7,322.14					
	车库			791.10	1,933.80	205.10			
C组团	低密度住宅	1,239.94	1,198.68						
E组团	低密度住宅	20,701.75	18,923.04						
H组团	低密度住宅	8,276.77	32,895.67	26,162.21					
G组团	低密度住宅				52,108.55	39,563.90	4,824.87		
G组团配套	商业/车库		10,004.31	450.00	550.00				
F组团	低密度住宅				22,372.05	18,304.40	4,519.61		
璧山一期	低密度住宅	5,127.90	7,558.91						
璧山二期	小高层住宅			34,209.00	20,091.00				
	多层洋房住宅			25,628.40	15,051.60				
	商业			7,290.00	4,185.00	2,025.00			
璧山三期	地下车库			740.88	3,045.84	6,091.68	6,585.60		
	低密度住宅					26,237.76	8,537.68	4,789.43	2,082.36
璧山四期	低密度住宅					17,111.58	5,568.06	2,851.93	1,629.67
	低密度住宅					4,214.44	2,575.49	936.54	78.05













## 营运资金预测表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	评估基准日	2015年2-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
	营运资金增加		-22,939.62	-90,385.05	-41,334.63	20,007.68	24,506.87	-300.58	8,138.42	-3,641.97
	营运资金	106,417.12	83,477.50	-6,907.55	-48,242.18	-28,234.50	-3,727.63	-4,028.21	4,110.21	468.25
1	货币资金	1,939.24	1,939.24	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
2	应收账款	100.14								
3	预付账款	936.31	917.58	878.26	688.19	383.89	121.72	49.62		
4	存货	136,199.90	109,482.50	58,516.64	21,314.96	24,073.30	19,536.82	7,404.25	2,382.34	0.00
一	流动资产合计	139,175.58	112,339.32	59,894.90	22,503.14	24,957.19	20,158.54	7,953.87	2,882.34	500.00
1	应付票据\应付账款	20,962.59	25,752.85	35,812.40	28,649.92	25,784.93	20,627.94	12,376.77		
2	预收款项	15,220.66	5,120.65	35,792.91	48,010.03	31,850.90	5,284.86	1,266.26	349.66	0.00
3	应交税费	-3,456.55	-2,043.45	-4,834.62	-5,946.38	-4,475.90	-2,058.39	-1,692.70	-1,609.28	
4	应付职工薪酬	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75	31.75
二	流动负债合计	32,758.46	28,861.82	66,802.44	70,745.32	53,191.68	23,886.17	11,982.09	-1,227.87	31.75



## 非经营性资产负债评估明细表

评估基准日：2015年1月31日

被评估单位：重庆腾翔实业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	备注
	<b>非经营性资产负债净值合计</b>	<b>-20,740.54</b>	<b>-19,539.80</b>	
1	其他应收款	210.46	210.46	
2	长期股权投资	3,495.00	3,814.18	
3	固定资产	515.76	1,397.32	非经营性固定资产
<b>一</b>	<b>非经营性资产合计</b>	<b>4,221.23</b>	<b>5,421.96</b>	
1	其他应付款	24,933.51	24,933.51	
2	应交税费	28.26	28.26	
<b>二</b>	<b>非经营性负债合计</b>	<b>24,961.77</b>	<b>24,961.77</b>	





# 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

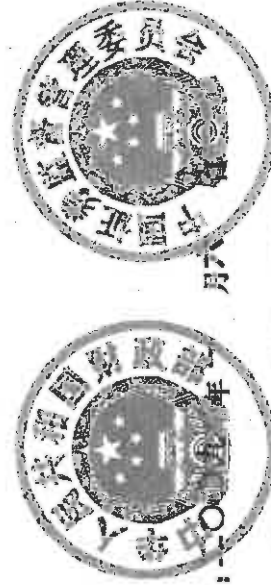
资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券、期货相关评估业务。

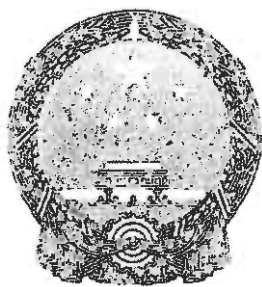
批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0230015001

发证时间：二〇〇九年八月二十六日

变更换证时间：二〇〇九年八月二十五日

序列号:000091





# 营业执照

渝中 (副本) 注册号 500103000044094 1-1-1

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(按证券监管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), 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, 房地产估价二级。【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

2014







中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China



姓名: 何静

性别: 女

身份证号: 310105198208150021

机构名称: 上海财经大学

批准机关: 财政部

证书编号: 00000000000000000000

发证日期: 2000年01月01日

初次注册时间: 2000年01月01日

本人签名: 何静

本人印章:





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 50130013



姓名: 栾露

性别: 女

身份证号: 500222198510178129

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

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年6月27日

初次注册时间: 2013年6月21日

本人签名: 本人印鉴:

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2014年3月31日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

2015年3月31日

检验登记

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验  
继续有效一年

(盖章)

年 月 日