



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS & APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

京汉置业集团有限责任公司拟增资
所涉及重庆中翡岛置业有限公司
股东全部权益评估项目

评估报告

众联评报字[2018]第 1255 号



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

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

京汉置业集团有限责任公司拟增资
所涉及重庆中翡岛置业有限公司
股东全部权益评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1255 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 9 月 10 日

目 录

第一部分、声明	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人	8
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	22
十一、特别事项说明	22
十二、资产评估报告使用限制说明	24
十三、资产评估报告日	25
第四部分、资产评估报告附件.....	26

第一部分、声明

声 明

京汉置业集团有限责任公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业集团有限责任公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京汉置业集团有限责任公司拟增资所涉及重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：京汉置业集团有限责任公司拟向重庆中翡岛置业有限公司增资，本次资产评估目的即是对京汉置业集团有限责任公司增资事宜所涉及重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益；评估范围是重庆中翡岛置业有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值

四、评估基准日：2018 年 7 月 31 日

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，重庆中翡岛置业有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计意见“众环审字（2018）012868 号《审计报告》”，审计后的总资产为 24,809.01 万元，负债为 24,010.99 万

元，净资产 798.02 万元；评估后的股东全部权益价值 2,935.77 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 267.88%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1.纳入评估范围的存货一开发成本共两宗土地，宗地均办理了抵押他项权利，本次评估未考虑抵押他项权利的影响。

2.评估对象存货为原产权人重庆中安房地产开发集团有限公司资产划转取得，其账面成本包含原产权人前期投入的给排水管网、景观设施、土石方等部分工程成本，由于其前期工程一部分属于地下隐蔽工程、另一部分已经损毁，因此难以核实量化，本次评估未考虑其前期工程投入成本，提请报告使用人注意。

3.本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、申报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

4.股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

5.本次评估未考虑资产增减值对所得税的影响。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

京汉置业集团有限责任公司拟增资 所涉及重庆中翡岛置业有限公司 股东全部权益评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1255 号

京汉置业集团有限责任公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对京汉置业集团有限责任公司拟增资所涉及重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益在 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：京汉置业集团有限责任公司

住所：北京市石景山区实兴东街 8 号院 1 号楼 802 室

注册资本：35000 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：田汉

统一社会信用代码：9111000071872549x1

经营范围：房地产开发、商品房销售信息咨询；销售钢材、建筑材料、商品房。

（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）

（二）被评估单位概况

公司名称：重庆中翡岛置业有限公司

统一社会信用代码：91500103MA5YRB5T3N

住 所：重庆市渝中区中山三路 168 号第 7 层 4#

法定代表人：汪晏飞

注册资本：人民币捌佰万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2018 年 02 月 08 日

营业期限：2018 年 02 月 08 日至永久

经营范围：房地产开发、食品经营（以上须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；会议及展览服务（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；酒店管理；销售日用百货、体育用品。[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]。

重庆中翡岛置业有限公司（简称“中翡岛置业”）经重庆市工商行政管理局渝中分局注册登记，于 2018 年 2 月 8 日批准成立，领取了统一社会信用代码号为 91500103MA5YRB5T3N 的《营业执照》，由重庆中安房地产开发集团有限公司出资成立，设立时注册资本 800 万元，实收资本 0 元；法定代表人：汪晏飞；地址：重庆市渝中区中山三路 168 号第 7 层 4#；经营范围：房地产开发、食品经营（以上须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；会议及展览服务（法律、法规规定需审批或许可的项目除外）；酒店管理；销售日用百货、体育用品。[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]。

中翡岛置业现有开发项目为位于重庆市北碚区童家溪镇同兴北路 99 号“中安·翡翠湖”四期项目，该项目规划总用地面积 72,426.78 平方米，两宗地证载总用地面积 92,888.80 平方米。

中翡岛置业出资设立时注册资本 800 万元，实收资本 0 元、股东计划缴纳出资时间 2018 年 3 月 28 日。至评估基准日，股东认缴出资额 800 万元、实缴 0 元，其股权结构如下：

股东名称	认缴出资额（万元）	实缴资本（万元）	出资方式	所占比例(%)
重庆中安房地产开发集团有限公司	800.00	0	货币	100.00

被评估单位财务状况与经营成果：根据被评估单位提供的审计报告，中翡岛置业

评估基准日经审计的主要财务状况及经营成果如下表（金额单位：人民币元）。

财务状况	
项 目	2018 年 7 月 31 日
流动资产	248,090,074.77
其中：货币资金	90,074.77
存货	248,000,000.00
非流动资产	-
资产总计	248,090,074.77
流动负债	240,109,932.62
其中：应付票据及应付账款	240,000,000.00
其他应付款	109,932.62
非流动负债	-
负债总计	240,109,932.62
所有者权益	7,980,142.15
经营状况	
项 目	2018 年 2-7 月
营业总收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	-
销售费用	
管理费用	19,897.45
财务费用	-82.25
其中：利息费用	-
利息收入	-
资产减值损失	-
营业利润	-19,815.20
加：营业外收入	0.06
减：营业外支出	42.71
利润总额	-19,857.85
减：所得税费用	-
净利润	-19,857.85

评估基准日财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估基准日财务报表经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计、并出具了标准无保留意见的审计报告（众环审字（2018）012868 号）。

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

（三）委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估委托人与被评估单位无关联关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和（资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人）。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

因京汉置业集团有限责任公司拟增资事宜，湖北众联资产评估有限公司接受京汉置业有限责任公司的委托，对上述经济行为所涉及重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是中翡岛置业股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围为中翡岛置业经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2018 年 7 月 31 日，企业资产账面值为 248,090,074.77 元，均为流动资产，其中存货账面值为 248,000,000.00 元；负债账面值为 240,109,932.62 元，均为流动负债；股东全部权益账面值为 7,980,142.15 元。评估范围详见下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	248,090,074.77
货币资金	90,074.77
存货	248,000,000.00
二、非流动资产合计	-
三、资产总计	248,090,074.77
四、流动负债合计	240,109,932.62
应付账款	240,000,000.00
其他应付款	109,932.62
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	240,109,932.62
七、净资产（所有者权益）	7,980,142.15

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准

日账面价值业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为：众环审字（2018）012868号，审计意见为：“我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中翡岛置业2018年7月31日的财务状况以及2018年2-7月的经营成果和现金流量。”

主要资产情况如下：

本次中翡岛置业申报纳入评估范围的主要资产为存货—开发成本，账面价值为248,000,000.00元。

被评估单位待开发项目为位于重庆市北碚区童家溪镇同兴北路99号“中安·翡翠湖”第四期住宅项目。“中安·翡翠湖”温泉别墅区位于沙坪坝区、北部新区、北碚区交汇的“金三角”地带，地处蔡家组团南部，该项目规划总用地面积941052平方米，规划总建筑面积379230平方米，容积率0.4，分四期进行开发，物业类别为联排别墅和独栋别墅，属于纯别墅社区，开发单位为重庆中安房地产开发集团有限公司。

“中安·翡翠湖”项目用地于2002年取得，第一、二期于2002年至2009年已开发销售完，第三至四期于2009年2月6日办理《建设用地规划许可证》（证号地字第建500109200900024号），第三、四期规划用地面积425117平方米、建设规模194340.64平方米，至2017年底第三期已开发建设完成并大部分销售完，第四期尚未开发建设。

根据2018年1月6日重庆中安房地产开发集团有限公司董事会决议内容：“董事会同意投资成立中翡岛置业有限公司，注册资本800万元，由重庆中安房地产开发集团有限公司100%控股；董事会同意中翡岛置业有限公司成立后，将重庆中安房地产开发集团有限公司名下尚未开发的第四期土地划转给中翡岛置业有限公司，并由其实施开发和经营；董事会同意中翡岛置业有限公司成立后，将第四期涉及的相关资产及其债权、债务及相关人员一并划转到中翡岛置业有限公司。”2018年2月8日，重庆中安房地产开发集团有限公司注资成立全资子公司重庆中翡岛置业有限公司，并将“中安·翡翠湖”第四期未开发土地及相关债权债务一并划转至重庆中翡岛置业有限公司。

2018年7月28日，项目第四期用地办理了《不动产权证书》，证号分别为渝（2018）北碚区不动产权第000777733号、渝（2018）北碚区不动产权第000777729号，证载使用权人重庆中翡岛置业有限公司，证载土地面积分别为59555.3平方米、33333.5平方米，土地使用期限自2002年7月5日至2052年7月5日。至现场勘查日，“中安·

翡翠湖”第四期两宗地正在进行前期给排水管网工程、平基土石方及边坡挡墙等前期工程。

待估两宗土地使用权基本情况如下：

a、土地登记状况

本次评估开发成本—两宗土地使用权登记状况见下表：

序号	土地使用权人	《不动产权证书》证号	土地位置	不动产单元号	用地性质	用途	面积(M ²)	土地使用终止日期	剩余使用年限(年)
宗地 1	重庆中翡岛置业有限公司	渝(2018)北碚区不动产权第000777733号	北碚区童家溪镇同兴北路99号(一)2	500109015101GB00571	出让	城镇住宅用地	59555.3	2052年7月5日	33.93
宗地 2		渝(2018)北碚区不动产权第000777729号	北碚区童家溪镇同兴北路99号(二)-1	500109015101GB00688	出让	城镇住宅用地	33333.5	2052年7月5日	33.93

b、土地权利状况

纳入本次评估范围的两宗土地所有权为国家所有，土地使用权人均为重庆中翡岛置业有限公司，证号分别为渝(2018)北碚区不动产权第000777733号、渝(2018)北碚区不动产权第000777729号。两宗地相邻连成片、属“中安·翡翠湖”第四期规划用地，根据修改的详细规划批准指标，项目规划建筑容积率均为0.51，证载土地用途均为城镇住宅用地，土地使用权终止日期均为2052年7月5日，至评估基准日，待估两宗地剩余土地使用权年限为33.93年。

至评估基准日，待估宗地1、2存在抵押他项权利。根据产权人提供的《不动产登记证明》，宗地1、2的《不动产登记证明》证号分别为渝(2018)北碚区不动产证明第00669930号、《不动产登记证明》证号分别为渝(2018)北碚区不动产证明第00670251号，抵押权利人(申请人)均为恒丰银行股份有限公司重庆分行，义务人均为重庆中翡岛置业有限公司，最高债权额分别为17500万元、7900万元。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

企业无申报的账面记录的无形资产。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

本次企业无申报的账面未记录的无形资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估未引用其他机构出具的报告。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2018 年 7 月 31 日。

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

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

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

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与京汉置业集团有限责任公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 2.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 3.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会

常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

4.《国有资产评估管理办法》（国务院 1991 年第 91 号令）；

5.《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

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

8.《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议通过修订）；

9.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

10.《城镇土地估价规程 GB/T18508-2014》；

11.《房地产估价规范 GB/T50291-2015》；

12.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 76 号修订，2014 年 7 月 15 日）；

13.其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1.《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43 号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31 号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32 号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34 号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36 号）；

8.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

9.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

11.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49 号）。

（四）权属依据

- 1.企业营业执照；
- 2.不动产权证书、建设规划审批文件等；
- 3.重庆中安房地产开发集团有限公司董事会决议；
- 4.企业出资证明（公司章程等）；
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2.中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
- 3.国家有关部门公布的物价指数；
- 4.重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知（渝国土房管〔2016〕434号）；
- 5.中国地价动态监测网；
- 6.中国土地市场网及重庆市国土局公布的土地交易信息；
- 7.同花顺 iFinD 公布的相关信息；
- 8.被评估单位提供的有关文字资料、证件及相关资料；
- 9.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 10.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 11.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用

市场法进行评估。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位于 2018 年 2 月 8 日成立的房地产开发项目公司，公司自成立至评估基准日，拟开发项目为位于北碚区童家溪镇同兴北路 99 号“中安·翡翠湖”四期两宗相邻土地，至现场查勘日，项目尚未进行开发，被评估单位也未有进一步土地储备开发经营规划，无法提供未来长期经营盈利预测数据；本次评估已对被评估单位核心资产存货-开发成本分别采用了基准地价系数修正法和市场法进行了评估，故不再采用收益法进行评估。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。各类资产具体评估方法如下：

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金及存货。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对于人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）存货—开发成本

本次评估对象存货—在产品（开发成本）为拟开发的两宗相邻土地、均位于北碚区童家溪镇同兴北路 99 号，账面价值为开发土地成本。

根据《资产评估准则—不动产》及《土地估价规程》，常用的土地评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、成本法、假设开发法等，估价方法的选择应结合评估项目的具体特点以及评估目的进行。

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合评估对象的区域条件，确定采用基准地价系数修正法和市场法两种方法分别测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定评估对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

1) 由于评估对象所在区域近年来类似土地交易比较活跃，可比交易案例可获得，

因此适宜采用市场法进行评估。

2) 评估对象所在地 2016 年 6 月执行了新的基准地价，评估对象宗地亦处于基准地价覆盖区域，通过估价基准日、土地使用权年限、地价影响因素等项目调整修正，可以计算出评估对象土地的价格。故本次评估宜选用基准地价系数修正法。

3) 由于评估对象宗地为待开发的别墅住宅用地，其地价与现在及未来的开发价值关系密切，近年来地价随着城市建设的发展增值幅度较大，不宜采用成本累加得出的积算价格来替代宗地的价格水平，故不适合选用成本逼近法进行评估。

4) 由于评估对象宗地为待开发销售的别墅用地，无经营收益，故不适于使用收益还原法。

5) 评估对象虽然现状为待建设用地，具有投资开发潜力，但由于评估对象属于全别墅住宅开发项目，项目开发具有独特性，未来经营规划有待细化完善，故不选用剩余法进行评估。

①基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法，就是指在求取一宗委估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与委估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P_i = P \times (1+K) \times JIS$$

其中： P_i —委估宗地价格

P —委估宗地对应的基准地价

K —委估宗地全部地价区位、个别影响因素总修正值

JIS —委估宗地其他因素修正系数的乘积

$$n$$

$$K = \sum_{i=1}^n k_i$$

$$i=1$$

k_i —第 i 个委估宗地区位因素的修正系数

②市场法

市场法：是在求取一宗待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时

期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并根据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差异，修正得出委估宗地在评估期日地价的一种方法。其计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V---待估宗地价格；

VB---比较实例价格；

A---待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B---待估宗地估价基准日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E---待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

2.关于负债的评估方法

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

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2018年8月15日与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集

资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产主要为流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 被评估单位所采用的会计政策在重要方面保持一贯性，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料及其他资料真实、准确、完整；
8. 企业有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
9. 本次评估不考虑与列入评估范围的资产和负债有关系的其他抵押、质押、担保、或有资产、或有负债等事项基准日后可能发生的对评估结论的影响；
10. 本次评估不考虑评估范围以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况对评估结论的影响；
11. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不

同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对重庆中翡岛置业有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

重庆中翡岛置业有限公司评估基准日账面总资产为 24,809.01 万元，负债为 24,010.99 万元，净资产 798.02 万元；采用资产基础法评估后的总资产 26,946.76 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 8.62%；总负债评估值 24,010.99 万元，无增减值；净资产为 2,935.77 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 267.88%。

具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

（金额单位：人民币万元）

项目名称		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
其中：存货	2	24,800.00	26,937.75	2,137.75	8.62
非流动资产	3	-	-	-	-
资产总计	4	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
流动负债	5	24,010.99	24,010.99	-	-
非流动负债	6	-	-	-	-
负债总计	7	24,010.99	24,010.99	-	-
净资产	8	798.02	2,935.77	2,137.75	267.88

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

本次评估股东全部权益（净资产）账面价值 798.02 万元，评估值 2,935.77 万元，增值 2,137.75 万元，增值率 267.88%。评估增值原因分析：评估对象增值主要为存货—开发成本增值，土地增值原因主要是待估宗地所在区域基础设施日渐完善，并随着当地经济发展水平提高，带动周边住宅需求增加，从而促进地价上涨形成增值。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

本次评估对象项目用地共两宗，均取得了《不动产权证书》，并办理相关的建设审批手续，权属资料完善；两宗地均已存在抵押他项权利。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素：

1.本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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价值的影响，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他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使用原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2.在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（三）重要的利用专家工作及相关报告情况

无

（四）重大期后事项

1.评估对象存货为通过原产权人重庆中安房地产开发集团有限公司资产划转取得，其账面成本包含原产权人前期投入的给排水管网、景观设施、土石方等部分工程成本，由于其前期工程一部分属于地下隐蔽工程、另一部分已经损毁，因此难以核实量化，本次评估未考虑其前期工程投入成本，提请报告使用人注意。

2.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

3.由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

（五）其他重大事项

1.本报告评估范围及采用的数据、权属证明文件及相关资料均以被评估单位提供的数据、申报表及有关资料为准，被评估单位对其提供资料、文件的真实性、完整性负责，并承担法律责任。

2.评估对象数量等由委托人及被评估单位提供，若评估基准日后由相关机构测量核实其实际资产数量与评估申报表不一致，需调整评估结论。

3.股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积。本次评估未考虑非控股权折价的影响。报告使用人在使用本次评估结论时，应考虑可能存在的控股权溢价或少数股权折价以及流动性对拟交易标的价格的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2018年7月31日至2019年7月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

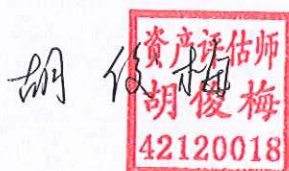
十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2018年9月10日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

2018年9月10日



第四部分、资产评估报告附件

资产评估报告附件

- 附件一：被评估单位评估基准日审计报告；
- 附件二：委托人和被评估单位法人营业执照；
- 附件三：评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件四：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件五：签名资产评估师的承诺函；
- 附件六：资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 附件七：资产评估机构法人营业执照副本；
- 附件八：负责该评估业务的资产评估师资格证明文件。
- 附件九：资产评估汇总表或者明细表

重庆中翡岛置业有限公司

审 计 报 告

2018 年 7 月 31 日



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码: 430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshun Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077

电话Tel: 027-66791215
传真Fax: 027-85424329

审 计 报 告

众环审字(2018)012868号

重庆中翡岛置业有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了重庆中翡岛置业有限公司(以下简称中翡岛置业),包括2018年7月31日的资产负债表,2018年2-7月利润表、现金流量表、股东权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中翡岛置业2018年7月31日的财务状况以及2018年2-7月的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于中翡岛置业,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

中翡岛置业管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估中翡岛置业的持续经营能力,并运用持续经营假设,除非管理层计划清算中翡岛置业、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(一)识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能

涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中翊岛置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致中翊岛置业不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

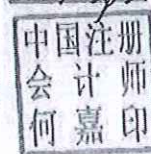


中国 武汉

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



2018年9月6日

资产负债表(资产)

会01 表

编制单位: 重庆中翡岛置业有限公司

单位: 人民币元

资 产	附注	2018年7月31日
流动资产:		
货币资金	(七) 1	90,074.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
应收票据及应收账款		
预付款项		
其他应收款		
存货	(七) 2	248,000,000.00
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计		248,090,074.77
非流动资产:		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产		
固定资产		
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计		
资产总计		248,090,074.77

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表(负债及所有者权益)

编制单位: 重庆中翡岛置业有限公司

负债和所有者权益	附注	2018年7月31日
流动负债:		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
应付票据及应付账款		240,000,000.00
预收款项		
应付职工薪酬		
应交税费		
其他应付款	(七) 3	109,932.62
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计		240,109,932.62
非流动负债:		
长期借款		
应付债券		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计		240,109,932.62
所有者权益:		
实收资本		
资本公积	(七) 4	8,000,000.00
减: 库存股		
其他综合收益		
盈余公积		
未分配利润	(七) 5	-19,857.85
归属于母公司所有者权益合计		
少数股东权益		
所有者权益合计		7,980,142.15
负债和所有者权益总计		248,090,074.77

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

会02 表

编制单位：重庆中翡岛置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2018年2-7月
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加		
销售费用		
管理费用	(七) 6	19,897.45
研发费用		
财务费用	(七) 7	-82.25
其中：利息费用		
利息收入		
资产减值损失		
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-19,815.20
加：营业外收入	(七) 8	0.06
减：营业外支出	(七) 9	42.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-19,857.85
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,857.85
（一）按经营持续性分类：		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,857.85
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类：		
1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		
2. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-19,857.85
五、其他综合收益的税后净额		
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		-19,857.85
归属于母公司所有者的综合收益总额		-19,857.85
归属于少数股东的综合收益总额		

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

编号: 104471346



营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 9111000071872549X1

名称 京汉置业集团有限责任公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 北京市石景山区实兴东街8号院1号楼802室
法定代表人 田汉
注册资本 35000万元
成立日期 2000年12月01日
营业期限 2008年02月01日至 长期
经营范围 房地产开发; 商品房销售信息咨询; 销售钢材、建筑材料、商品房。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关

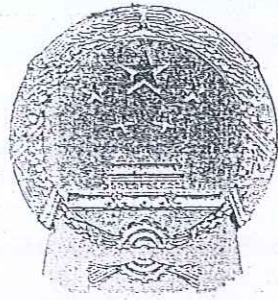


2018 年 02 月 07 日

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

企业信用信息公示系统网址: qyxy.hale.gov.cn

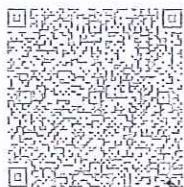
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



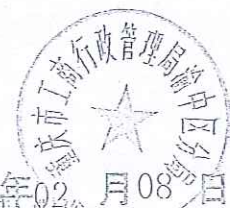
营业执照

统一社会信用代码 91500103MA5YRB5T3N

名称 重庆中翡岛置业有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 重庆市渝中区中山三路168号第7层4#
 法定代表人 汪晏飞
 注册资本 捌佰万元整
 成立日期 2018年02月08日
 营业期限 2018年02月08日至永久
 经营范围 房地产开发, 食品经营(以上须经审批的经营项目, 取得审批后方可从事经营); 会议及展览服务(法律、法规规定需审批或许可的项目除外); 酒店管理; 销售日用百货、体育用品。
 【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】☆☆



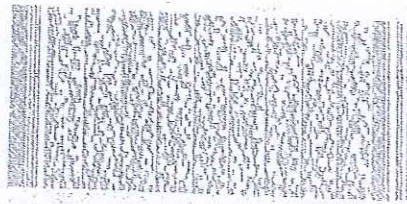
登记机关



2018年02月08日

提示 每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告并公示; 股东及出资、股权变更, 行政许可, 行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)公示。

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50003230738

渝 (2018) 北碚区 不动产权第 000777733 号

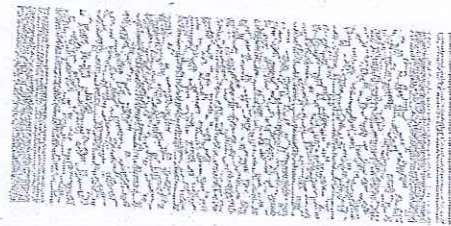
权利人	重庆中翥岛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北碚区童家溪镇同兴北路99号(一)2
不动产单元号	500109 015010 GB00571
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	59555.3 m ²
使用期限	2002年07月05日 起 2052年07月05日 止
权利其他状况	统一社会信用代码: 9500103MA5YRB5T3N; 业务编号: 201807201080486.

附 记

该宗地土地用途为：城镇住宅、商业。终止日期：城镇住宅用地：2052-7-5，商业用地：2042-7-5。

该宗地总用地面积64571.5平方米，其中：划拨地5016.2平方米，出让地59555.3平方米。

该宗地已抵押，《不动产登记证明》：渝（2016）北碚区不动产证明第000025962号。



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 50003230737

渝 2018 北碚区 不动产权第 000777729 号

权利人	重庆中翡岛置业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	北碚区童家溪镇同兴北路99号(二)-1
不动产单元号	500109 015010 GB00688
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	33333.5 m ²
使用期限	2002年07月05日起 2052年07月05日止
权利其他状况	统一社会信用代码: 9500103MA5YRB5T3M; 业务编号: 201807201080482.

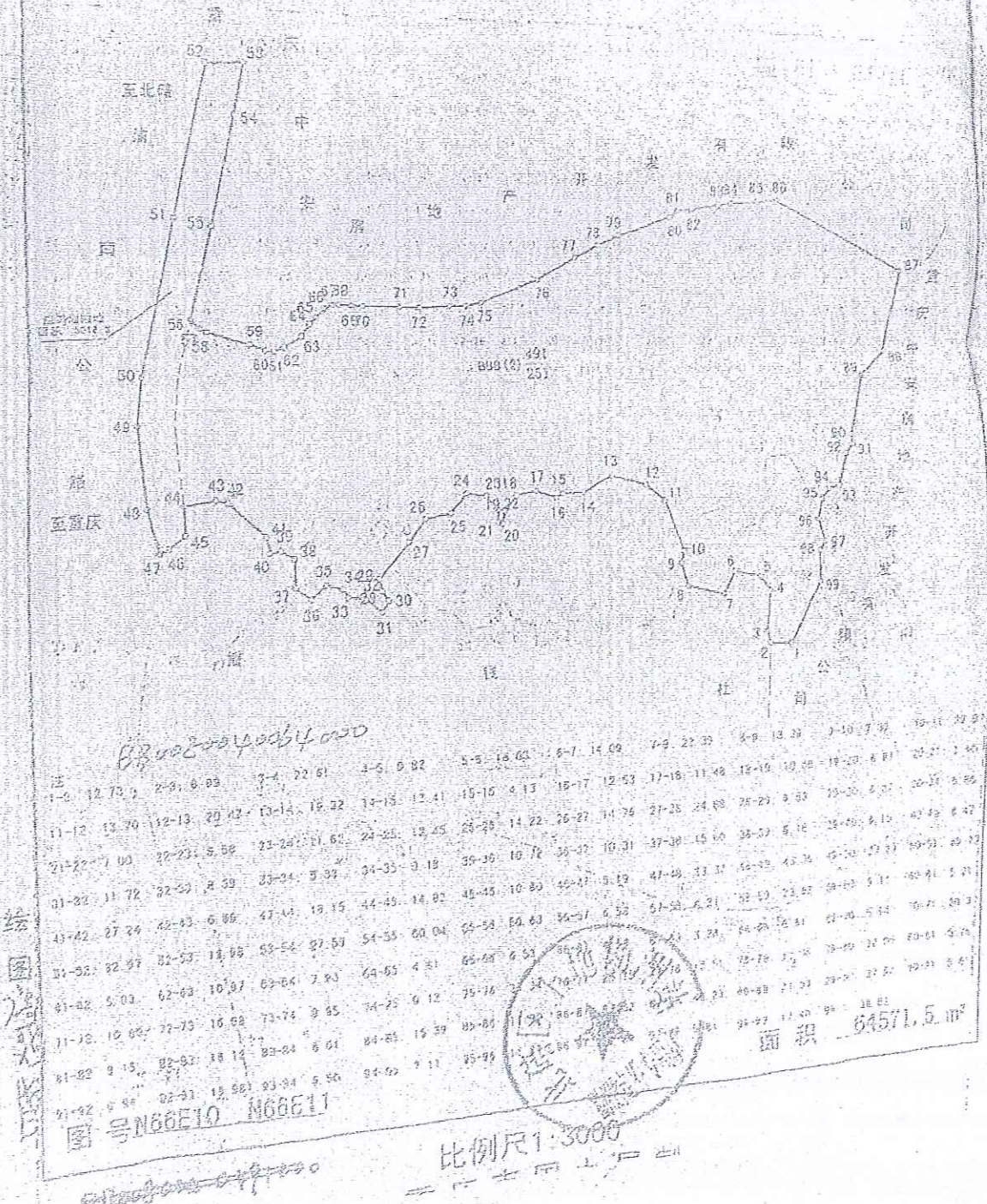
附 记

该宗地土地用途为：城镇住宅、商业。终止日期：城镇住宅用地：2052-7-5，商业用地：2042-7-5。

该宗地已抵押，《不动产登记证明》：渝（2016）北碚区不动产证明第000214376号。

重庆市土地证附图

重庆中安房地产开发有限公司 (一) -2
(剩余空地)



2018年 北碚区 不动产权证书 000009030号

证明权利或事项 (续)

权利人/申请人 恒丰证券股份有限公司重庆分行

义务人 重庆中非经贸置业有限公司

坐落 北碚区沙坪坝区沙坪坝街道90号(一)

不动产单元号 500109 005010 0000377

其他 1. 抵押土地证书号: 渝(2018)北碚区不动产权第000777333号;
2. 最高债权额确定前由2015年11月12日至2018年11月12日;
3. 抵押土地面积: 39555.30平方米

附记 1. 业务编号2018072310890000;
2. 本证明由渝(2016)北碚区不动产权第000025462号变更而来

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规, 为保护不动产权利人合法权益, 对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项, 经审查核实, 准予登记, 颁发

此证明



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 50002225997

不动产登记证明

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的承证明所列不动产权利或登记事项，经审查属实，准予登记，颁发

此证明



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO 5000222598

2018

不动产证明第

00000259

不动产证明第00000259号

证明权利人

权利人/申请人

权利人

权利人

不动产单元号

500109 015010 00000259

1. 不动产单元号: 500109 015010 00000259

2. 不动产单元面积: 100.00平方米

3. 不动产单元用途: 住宅

4. 不动产单元坐落: 北京市朝阳区

5. 不动产单元权利类型: 所有权

6. 不动产单元权利期限: 2018年7月23日至2018年7月23日

7. 不动产单元权利来源: 33333.50平方

8. 不动产单元权利备注: 无

1. 业务编号: 201807231080024

2. 本证明由渝 (2018) 北碚区不

动产证明第000214376号签发

3. 证明人

4. 证明日期

附记

委托人承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因京汉置业集团有限责任公司拟定向增资事宜，我们委托你公司对该经济行为所涉及的重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益价值，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人法定代表人签字：



委托人（京汉置业集团有限责任公司）单位印章



二〇一八年八月十七日

被评估单位承诺函

湖北众联资产评估有限公司：

因拟定向增资事宜，京汉置业集团有限责任公司委托你公司对该经济行为所涉及的重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益价值，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项提示充分揭示；
- 3、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
- 4、纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 5、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 6、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
- 7、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人签字：



被评估单位印章：



2018 年 8 月 17 日

资产评估师承诺函

京汉置业集团有限责任公司：

因贵公司拟增资事宜，受贵公司的委托，我们对所涉及的重庆中翡岛置业有限公司股东全部权益，以 2018 年 7 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



2018 年 9 月 10 日

武汉市财政局

备案公告

2018-001号

下列机构报来的《资产评估机构备案表》（《资产评估机构分支机构备案表》）及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、湖北众联资产评估有限公司；
- 2、湖北天枰资产评估有限公司；
- 3、亚洲（北京）资产评估有限公司湖北分公司；

以上资产评估机构的相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 914201061775704556

名称 湖北众联资产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 武汉市武昌区东湖路169号1栋4层
法定代表人 胡家望
注册资本 贰佰万元整
成立日期 1991年10月10日
营业期限 1999年12月24日至****

经营范围 证券业务资产、金融资产、资源类资产、房地产、企业信誉、
税基的评估；企业拍卖、转让、兼并、出售、联营、股份经营、
与外国公司合资合作经营的资产评估；企业清算、资产抵押、
担保、租赁的资产评估；检查财务帐目；审查财务预、决算；
基建工程的预决算（结算）审计；资产案件、财产纠纷的公
正业务。****



登记机关





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 湖北
众联资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：0270009002

发证时间：二〇〇八年十二月

序列号：0000024





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：陈文生

性别：男

登记编号：42040014

单位名称：湖北众联资产评估有限
公司



初次登记时间：2004-01-14



年检信息：通过（2018-04-16）

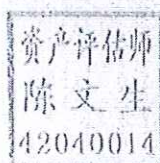
（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

陈文生

本人印鉴：



打印时间：2018年5月23日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：胡俊梅

性别：女

登记编号：42120018



单位名称：湖北众联资产评估有限
公司

初次登记时间：2012-07-12

年检信息：通过 (2018-04-16)

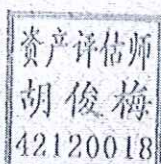


(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：胡俊梅

本人印鉴：



打印时间：2018年7月4日

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

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表1

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

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		
1 流动资产	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
2 非流动资产	-	-	-	-
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	-	-	-	-
9 在建工程	-	-	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	-	-	-	-
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	24,809.01	26,946.76	2,137.75	8.62
21 流动负债	24,010.99	24,010.99	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	24,010.99	24,010.99	-	-
24 净资产（所有者权益）	798.02	2,935.77	2,137.75	267.88

评估机构：湖北众联资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表2

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

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	248,090,074.77	269,467,594.77	21,377,520.00	8.62
2	货币资金	90,074.77	90,074.77	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-
5	应收账款	-	-	-	-
6	预付款项	-	-	-	-
7	应收利息	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-
9	其他应收款	-	-	-	-
10	存货	248,000,000.00	269,377,520.00	21,377,520.00	8.62
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-
12	其他流动资产	-	-	-	-
13	二、非流动资产合计	-	-	-	-
14	可供出售金融资产	-	-	-	-
15	持有至到期投资	-	-	-	-
16	长期应收款	-	-	-	-
17	长期股权投资	-	-	-	-
18	投资性房地产	-	-	-	-
19	固定资产	-	-	-	-
20	在建工程	-	-	-	-
21	工程物资	-	-	-	-
22	固定资产清理	-	-	-	-
23	生产性生物资产	-	-	-	-
24	油气资产	-	-	-	-
25	无形资产	-	-	-	-
26	开发支出	-	-	-	-
27	商誉	-	-	-	-
28	长期待摊费用	-	-	-	-
29	递延所得税资产	-	-	-	-
30	其他非流动资产	-	-	-	-
31	三、资产总计	248,090,074.77	269,467,594.77	21,377,520.00	8.62

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表2

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

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%
32	四、流动负债合计	240,109,932.62	240,109,932.62	-	-
33	短期借款	-	-	-	-
34	交易性金融负债	-	-	-	-
35	应付票据	-	-	-	-
36	应付账款	240,000,000.00	240,000,000.00	-	-
37	预收款项	-	-	-	-
38	应付职工薪酬	-	-	-	-
39	应交税费	-	-	-	-
40	应付利息	-	-	-	-
41	应付股利	-	-	-	-
42	其他应付款	109,932.62	109,932.62	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-
44	其他流动负债	-	-	-	-
45	五、非流动负债合计	-	-	-	-
46	长期借款	-	-	-	-
47	应付债券	-	-	-	-
48	长期应付款	-	-	-	-
49	专项应付款	-	-	-	-
50	预计负债	-	-	-	-
51	递延所得税负债	-	-	-	-
52	其他非流动负债	-	-	-	-
53	六、负债总计	240,109,932.62	240,109,932.62	-	-
54	七、净资产（所有者权益）	7,980,142.15	29,357,662.45	21,377,520.00	267.88

评估机构：湖北众联资产评估有限公司



货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表3-1

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-	-	-	
3-1-2	银行存款	90,074.77	90,074.77	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-	-	
合 计		90,074.77	90,074.77	-	-	

评估人员：胡俊梅

存货评估汇总表

评估基准日：2018年7月31日

表3-9
金额单位：人民币元

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

[illegible]

评估人员：胡俊梅 邓斌

存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2018年7月31日

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司
 表3-9-6
 金额单位：人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值		金额	评估价值		增减值	增值率%	备注
			数量	单价		实际数量	评估单价			
一、	拟开发土地成本									
1	渝2018北碚区不动产权第000777729号	m ²	33333.5	2,669.86	248,000,000.00	33,333.50	2,900	21,377,520.00	8.62	
2	渝2018北碚区不动产权第000777733号	m ²	59555.3			59,555.30				
合 计			92,888.80	***	248,000,000.00	92,888.80	****	21,377,520.00	8.62	

评估单位填表人：陈敏鸿
 表日期：2018年8月16日

评估人员：胡俊梅 邓斌

应付账款评估明细表

评估基准日：2018年7月31日

表5-4
金额单位: 人民币元

被评估单位：重庆中翡岛置业有限公司

[illegible]

被评估单位填表人：陈敏鸿
填表日期：2018年8月16日

评估人员：胡俊梅

[此页无正文]

评估机构名称：湖北众联资产评估有限公司
机构地址：武汉市武昌区东湖路 169 号 1 栋 4 层
法定代表人：胡家望
联系人：陈文生
联系电话：(027) 85846547 13907115722
邮政编码：430077