

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202300284
合同编号:	HT2023-N00017
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2023)第N00007号
报告名称:	金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路18号15幢-23幢、34幢-43幢共159套住宅用途房地产价值项目
评估结论:	340,450,000.00元
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	赵勇 (资产评估师) 会员编号: 22130030 刘福林 (资产评估师) 会员编号: 31200003
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年02月24日

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23
幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产价值项目

评估报告

银信评报字(2023)第 N00007 号

银信资产评估有限公司

2023 年 2 月 24 日

目 录

评估师声明	1
摘 要	2
正 文	4
一、委托人和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	10
六、评估依据	11
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	13
九、评估假设	14
十、评估结论	15
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	21
十三、评估报告日	21
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
附 件	23



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

评估师声明

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

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

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产价值项目

评估报告

银信评报字(2023)第 N00007 号

摘 要

一、项目名称：金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产价值项目

二、委托人：金发科技股份有限公司

三、其他评估报告使用者：除委托人、产权持有人以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

四、产权持有人：重庆劲扬房地产开发有限公司

五、评估目的：为金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及重庆劲扬房地产开发有限公司持有的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产价值发表专业意见，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

六、评估对象和评估范围：评估对象为金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产市场价值。

评估范围是金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的重庆劲扬房地产开发有限公司所持有的 159 套住宅用途房地产。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2023 年 2 月 21 日

九、评估方法：市场法

十、评估结论：于评估基准日2023年2月21日，评估对象评估值34,045.00万元（人民币大写：叁亿肆仟零肆拾伍万元整）。

十一、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对金发科技股份有限公司接受抵债资产的需要，对涉及的重庆劲扬



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

房地产开发有限公司所持有的 159 套住宅用途房地产价值发表专业意见之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 2 月 21 日至 2024 年 2 月 20 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十二、特别事项说明：

1、评估结论为委估房地产的市场价值，系买卖双方税费各付的市场参考价格，未考虑相关税费的影响；

2、本次评估对象于基准日处于抵押状态，具体情况如下：

（1）他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140732 号：抵押权人为金发科技股份有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 23 幢等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000111626 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 368670195.88 元。

（2）他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140730 号：抵押权人为中国民生银行股份有限公司重庆分行，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢 1-3 等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000114440 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 100000000 元。

（3）他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140731 号：抵押权人为重庆日出三环机电进出口有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000112170 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 25329973.73 元。

本项目未考虑委估房地产抵押、担保等事项对本次评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23

幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产价值项目

评估报告

银信评报字(2023)第 N00007 号

正 文

金发科技股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用市场法，按照必要的评估程序，对金发科技股份有限公司接受抵债资产为目的之经济行为所涉及的重庆劲扬房地产开发有限公司所持有的 159 套住宅用途房地产在 2023 年 2 月 21 日的市场价值进行了评估。

现将资产评估情况报告如下：

一、委托人和产权持有人及其他评估报告使用者：

（一）委托人概况

单位名称：金发科技股份有限公司

统一社会信用代码：91440101618607269R

住所：广州市高新技术产业开发区科学城科丰路 33 号

法定代表人：袁志敏

注册资本：257362.2343 万元人民币

成立日期：1993 年 5 月 26 日

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：日用塑料制品制造;医疗卫生用塑料制品制造;安全帽及塑料橡胶帽制造;塑料零件制造;塑料地板制造;塑料包装箱及容器制造;塑料人造革、合成革制造;塑料丝、绳及编织品制造;塑料板、管、型材制造;塑料保护膜制造;塑料薄膜制造;塑料粒料制造;初级形态塑料及合成树脂制造（监控化学品、危险化学品除外）;降解塑料制品



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

制造;新材料技术咨询、交流服务;企业自有资金投资;物流代理服务;材料科学研究、技术开发;电子设备回收技术咨询服务;金属制品批发;化工产品批发（危险化学品除外）;办公用机械制造;货物进出口（专营专控商品除外）;技术进出口;场地租赁（不含仓储）;房地产开发经营;其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）;生物分解塑料制品制造;仓储代理服务;新材料技术开发服务;商品批发贸易（许可审批类商品除外）;新材料技术转让服务;新材料技术推广服务;日用化工专用设备制造;泡沫塑料制造;棉纺纱加工;棉织造加工;棉印染精加工;毛条和毛纱线加工;毛织造加工;毛染整精加工;麻纤维纺前加工和纺纱;麻织造加工;麻染整精加工;缫丝加工;绢纺和丝织加工;丝印染精加工;化纤织造加工;化纤织物染整精加工;针织或钩针编织物织造;针织或钩针编织物印染精加工;针织或钩针编织品制造;床上用品制造;毛巾类制品制造;窗帘、布艺类产品制造;其他家用纺织制成品制造;非织造布制造;绳、索、缆制造;纺织带和帘子布制造;篷、帆布制造;其他非家用纺织制成品制造;物业管理;再生物资回收与批发

注：以上信息摘自企业营业执照。

（二）产权持有人

单位名称：重庆劲扬房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91500109771793264U

类型：有限责任公司

注册资本：10000 万元人民币

法定代表人：潘长虹

住址：重庆市北碚区缙云大道6号

成立日期：2005年3月8日

经营范围：许可项目：房地产开发；从事建筑相关业务（取得资质证书后在资质证书核定事项内承按业务）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：物业管理，销售装饰材料、建筑材料（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（三）其他评估报告使用者：

除委托人、产权持有人以外的其他评估报告使用者为本次评估项目涉及的相关当事方以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

（四）委托人与产权持有人的关系



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

委托人和产权持有人系此次接受抵债资产经济行为当事人双方。

二、评估目的

为金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及重庆劲扬房地产开发有限公司持有的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产市场价值发表专业意见，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为文件为：

委托人提供的《关于以重庆鉴云山 159 套物业抵债的会议纪要》。

三、评估对象和评估范围

评估对象为金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产市场价值。

评估范围是金发科技股份有限公司接受抵债资产涉及的重庆劲扬房地产开发有限公司所持有的 159 套住宅用途房地产。

委估房地产位于重庆市北碚区云逸路 18 号，小区名称为劲扬缙云印象，本次评估对象 159 套住宅用途房地产涉及 19 幢建筑物，具体如下：

序号	权证编号	幢号	室号	结构	建成	建筑面积 (平方米)
1	渝（2023）北碚区不动产权第 000111626 号	15 幢	15 幢-1-1	钢混	2020 年	228.00
2		15 幢	15 幢-1-2	钢混	2020 年	227.91
3		15 幢	15 幢-1-3	钢混	2020 年	227.91
4		15 幢	15 幢-1-4	钢混	2020 年	227.91
5		15 幢	15 幢-1-5	钢混	2020 年	227.91
6		15 幢	15 幢-1-6	钢混	2020 年	228.00
7		15 幢	15 幢-2-1	钢混	2020 年	121.84
8		15 幢	15 幢-2-2	钢混	2020 年	120.17
9		15 幢	15 幢-2-3	钢混	2020 年	120.17
10		15 幢	15 幢-2-4	钢混	2020 年	120.17
11		15 幢	15 幢-2-5	钢混	2020 年	120.17
12		15 幢	15 幢-2-6	钢混	2020 年	121.84
13	渝（2023）北碚区不动产权第 000111640 号	16 幢	16 幢-1-1	钢混	2020 年	228.00
14		16 幢	16 幢-1-2	钢混	2020 年	227.91
15		16 幢	16 幢-1-3	钢混	2020 年	227.91
16		16 幢	16 幢-1-4	钢混	2020 年	227.91
17		16 幢	16 幢-1-5	钢混	2020 年	227.91
18		16 幢	16 幢-1-6	钢混	2020 年	228.00



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

19		16 幢	16 幢-2-1	钢混	2020 年	121.84
20		16 幢	16 幢-2-2	钢混	2020 年	120.17
21		16 幢	16 幢-2-3	钢混	2020 年	120.17
22		16 幢	16 幢-2-4	钢混	2020 年	120.17
23		16 幢	16 幢-2-5	钢混	2020 年	120.17
24		16 幢	16 幢-2-6	钢混	2020 年	121.84
25	渝（2023）北碚区不动产权第 000111643 号	17 幢	17 幢-1-1	钢混	2020 年	228.00
26		17 幢	17 幢-1-2	钢混	2020 年	227.91
27		17 幢	17 幢-1-3	钢混	2020 年	227.91
28		17 幢	17 幢-1-4	钢混	2020 年	227.91
29		17 幢	17 幢-1-5	钢混	2020 年	227.91
30		17 幢	17 幢-1-6	钢混	2020 年	228.00
31		17 幢	17 幢-2-1	钢混	2020 年	121.84
32		17 幢	17 幢-2-2	钢混	2020 年	120.17
33		17 幢	17 幢-2-3	钢混	2020 年	120.17
34		17 幢	17 幢-2-4	钢混	2020 年	120.17
35		17 幢	17 幢-2-5	钢混	2020 年	120.17
36		17 幢	17 幢-2-6	钢混	2020 年	121.84
37	渝（2023）北碚区不动产权第 000111947 号	18 幢	18 幢-1-1	钢混	2020 年	228.00
38		18 幢	18 幢-1-2	钢混	2020 年	227.91
39		18 幢	18 幢-1-3	钢混	2020 年	227.91
40		18 幢	18 幢-1-4	钢混	2020 年	227.91
41		18 幢	18 幢-1-5	钢混	2020 年	227.91
42		18 幢	18 幢-1-6	钢混	2020 年	228.00
43		18 幢	18 幢-2-1	钢混	2020 年	121.84
44		18 幢	18 幢-2-2	钢混	2020 年	120.17
45		18 幢	18 幢-2-3	钢混	2020 年	120.17
46		18 幢	18 幢-2-4	钢混	2020 年	120.17
47		18 幢	18 幢-2-5	钢混	2020 年	120.17
48		18 幢	18 幢-2-6	钢混	2020 年	121.84
49	渝（2023）北碚区不动产权第 000112019 号	19 幢	19 幢-101	钢混	2020 年	228.11
50		19 幢	19 幢-102	钢混	2020 年	228.02
51		19 幢	19 幢-103	钢混	2020 年	227.94
52		19 幢	19 幢-104	钢混	2020 年	228.11
53		19 幢	19 幢-105	钢混	2020 年	228.11
54		19 幢	19 幢-106	钢混	2020 年	227.94
55		19 幢	19 幢-107	钢混	2020 年	228.02
56		19 幢	19 幢-108	钢混	2020 年	228.11
57		19 幢	19 幢-201	钢混	2020 年	121.92
58		19 幢	19 幢-202	钢混	2020 年	120.24
59		19 幢	19 幢-203	钢混	2020 年	120.18
60		19 幢	19 幢-204	钢混	2020 年	120.24
61		19 幢	19 幢-205	钢混	2020 年	120.24
62		19 幢	19 幢-206	钢混	2020 年	120.18
63		19 幢	19 幢-207	钢混	2020 年	120.24
64		19 幢	19 幢-208	钢混	2020 年	121.92



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

65	渝（2023）北碚区不动产权第 000111980 号	20 幢	20 幢-1-1	钢混	2020 年	229.25
66		20 幢	20 幢-1-2	钢混	2020 年	229.15
67		20 幢	20 幢-1-3	钢混	2020 年	229.15
68		20 幢	20 幢-1-4	钢混	2020 年	229.15
69		20 幢	20 幢-1-5	钢混	2020 年	229.15
70		20 幢	20 幢-1-6	钢混	2020 年	229.25
71		20 幢	20 幢-2-1	钢混	2020 年	122.97
72		20 幢	20 幢-2-2	钢混	2020 年	121.29
73		20 幢	20 幢-2-3	钢混	2020 年	121.29
74		20 幢	20 幢-2-4	钢混	2020 年	121.29
75		20 幢	20 幢-2-5	钢混	2020 年	121.29
76		20 幢	20 幢-2-6	钢混	2020 年	122.97
77	渝（2023）北碚区不动产权第 000112062 号	21 幢	21 幢-1-1	钢混	2020 年	228.92
78		21 幢	21 幢-1-2	钢混	2020 年	228.83
79		21 幢	21 幢-1-3	钢混	2020 年	228.76
80		21 幢	21 幢-1-4	钢混	2020 年	228.92
81		21 幢	21 幢-1-5	钢混	2020 年	228.92
82		21 幢	21 幢-1-6	钢混	2020 年	228.76
83		21 幢	21 幢-1-7	钢混	2020 年	228.83
84		21 幢	21 幢-1-8	钢混	2020 年	228.92
85		21 幢	21 幢-2-1	钢混	2020 年	122.81
86		21 幢	21 幢-2-2	钢混	2020 年	121.14
87		21 幢	21 幢-2-3	钢混	2020 年	121.08
88		21 幢	21 幢-2-4	钢混	2020 年	121.14
89		21 幢	21 幢-2-5	钢混	2020 年	121.14
90		21 幢	21 幢-2-6	钢混	2020 年	121.08
91		21 幢	21 幢-2-7	钢混	2020 年	121.14
92		21 幢	21 幢-2-8	钢混	2020 年	122.81
93	渝（2023）北碚区不动产权第 000112130 号	22 幢	22 幢-1-1	钢混	2020 年	121.20
94		22 幢	22 幢-1-2	钢混	2020 年	121.08
95		22 幢	22 幢-1-3	钢混	2020 年	121.78
96		22 幢	22 幢-1-4	钢混	2020 年	121.35
97		22 幢	22 幢-1-5	钢混	2020 年	121.35
98		22 幢	22 幢-1-6	钢混	2020 年	121.78
99		22 幢	22 幢-1-7	钢混	2020 年	121.08
100		22 幢	22 幢-1-8	钢混	2020 年	121.20
101	渝（2023）北碚区不动产权第 000112170 号	23 幢	23 幢-1-1	钢混	2020 年	121.04
102		23 幢	23 幢-1-2	钢混	2020 年	121.18
103		23 幢	23 幢-1-3	钢混	2020 年	121.18
104		23 幢	23 幢-1-4	钢混	2020 年	121.18
105		23 幢	23 幢-1-5	钢混	2020 年	121.18
106		23 幢	23 幢-1-6	钢混	2020 年	121.04
107	渝（2023）北碚区不动产权第 000114361 号	34 幢	34 幢-1-1	钢混	2020 年	200.48
108		34 幢	34 幢-1-2	钢混	2020 年	210.45
109		34 幢	34 幢-1-3	钢混	2020 年	209.92
110		34 幢	34 幢-1-4	钢混	2020 年	208.30



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

111		34 幢	34 幢-1-5	钢混	2020 年	200.49
112	渝（2023）北碚区不动产权第 000112336 号	35 幢	35 幢-1-1	钢混	2020 年	200.25
113		35 幢	35 幢-1-2	钢混	2020 年	209.23
114		35 幢	35 幢-1-3	钢混	2020 年	209.70
115		35 幢	35 幢-1-4	钢混	2020 年	208.13
116		35 幢	35 幢-1-5	钢混	2020 年	209.23
117		35 幢	35 幢-1-6	钢混	2020 年	200.25
118	渝（2023）北碚区不动产权第 000114403 号	36 幢	36 幢-1-1	钢混	2020 年	200.48
119		36 幢	36 幢-1-2	钢混	2020 年	210.45
120		36 幢	36 幢-1-3	钢混	2020 年	209.92
121		36 幢	36 幢-1-4	钢混	2020 年	208.30
122		36 幢	36 幢-1-5	钢混	2020 年	200.49
123	渝（2023）北碚区不动产权第 000112389 号	37 幢	37 幢-1-1	钢混	2020 年	200.25
124		37 幢	37 幢-1-2	钢混	2020 年	209.23
125		37 幢	37 幢-1-3	钢混	2020 年	209.70
126		37 幢	37 幢-1-4	钢混	2020 年	208.13
127		37 幢	37 幢-1-5	钢混	2020 年	209.23
128		37 幢	37 幢-1-6	钢混	2020 年	200.25
129	渝（2023）北碚区不动产权第 000114440 号	38 幢	38 幢-1-1	钢混	2020 年	200.48
130		38 幢	38 幢-1-2	钢混	2020 年	210.45
131		38 幢	38 幢-1-3	钢混	2020 年	209.92
132		38 幢	38 幢-1-4	钢混	2020 年	208.30
133		38 幢	38 幢-1-5	钢混	2020 年	200.49
134	渝（2023）北碚区不动产权第 000112444 号	39 幢	39 幢-1-1	钢混	2020 年	200.25
135		39 幢	39 幢-1-2	钢混	2020 年	209.23
136		39 幢	39 幢-1-3	钢混	2020 年	209.70
137		39 幢	39 幢-1-4	钢混	2020 年	208.13
138		39 幢	39 幢-1-5	钢混	2020 年	209.23
139		39 幢	39 幢-1-6	钢混	2020 年	200.25
140	渝（2023）北碚区不动产权第 000112225 号	40 幢	40 幢-1-1	钢混	2020 年	332.36
141		40 幢	40 幢-1-2	钢混	2020 年	333.46
142		40 幢	40 幢-1-3	钢混	2020 年	333.75
143		40 幢	40 幢-1-4	钢混	2020 年	332.17
144	渝（2023）北碚区不动产权第 000112254 号	41 幢	41 幢-1-1	钢混	2020 年	332.36
145		41 幢	41 幢-1-2	钢混	2020 年	333.46
146		41 幢	41 幢-1-3	钢混	2020 年	333.75
147		41 幢	41 幢-1-4	钢混	2020 年	332.17
148	渝（2023）北碚区不动产权第 000112776 号	42 幢	42 幢-1-1	钢混	2020 年	200.25
149		42 幢	42 幢-1-2	钢混	2020 年	209.23
150		42 幢	42 幢-1-3	钢混	2020 年	209.70
151		42 幢	42 幢-1-4	钢混	2020 年	208.13
152		42 幢	42 幢-1-5	钢混	2020 年	209.23
153		42 幢	42 幢-1-6	钢混	2020 年	200.25
154	渝（2023）北碚区不动产权第 000112807 号	43 幢	43 幢-1-1	钢混	2020 年	200.25
155		43 幢	43 幢-1-2	钢混	2020 年	209.23
156		43 幢	43 幢-1-3	钢混	2020 年	209.70



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

157		43 幢	43 幢-1-4	钢混	2020 年	208.13
158		43 幢	43 幢-1-5	钢混	2020 年	209.23
159		43 幢	43 幢-1-6	钢混	2020 年	200.25
	小计：					29,700.89

以上房地产所占用土地为国有出让住宅用地，土地使用权使用期限至 2057 年 2 月 14 日止。

目前上述房地产已竣工，尚未使用状态，装修程度：毛坯。

委估资产均处于抵押状态，具体如下：

1、他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140732 号：抵押权人为金发科技股份有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 23 幢等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000111626 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 368670195.88 元。

2、他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140730 号：抵押权人为中国民生银行股份有限公司重庆分行，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢 1-3 等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000114440 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 100000000 元。

3、他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140731 号：抵押权人为重庆日出三环机电进出口有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢等 19 幢，不动产权证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000112170 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 25329973.73 元。

委托评估对象、评估范围与经济行为涉及的评估对象、评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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



五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2023 年 2 月 21 日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人与资产评估机构协商本项目确定资产评估基准日为 2023 年 2 月 21 日。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会 常务委员会第六次会议修订）；

3、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会 常务委员会第十五次会议第二次修订）；

4、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 32 号,2019 年 8 月 26 日）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 32 号，2019 年 8 月 26 H）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

8、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；

2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

8、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；



- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42号。

（三）产权依据

- 1、委托人和产权持有人营业执照；
- 2、委估房地产不动产权证等相关资料；
- 3、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》北京科学技术出版社；
- 2、委托评估的各类资产评估明细表；
- 3、委托人提供的其他与评估有关的资料；
- 4、现场走访和网上询价；
- 5、评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
- 6、评估人员掌握的重庆市房地产市场交易价格信息；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

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

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是通过求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法：是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。

（一）评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，目前通行的房地产评估方法有重置成本法、市场法、收益法及假设开发法。



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

根据《资产评估准则-不动产》以及待估房地产的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地市场发育程度，选择合适的评估方法。由于委估房地产为住宅用途房地产，且结合本次评估目的，故不宜选择重置成本法；由于假设开发法适用于待开发房地产的价值，本次委估对象为已建成的住宅用途房地产，故不宜选用假设开发法；由于我国房地产市场租售比倒挂现象严重，采用租金水平很难准确反映市场公允价值，因此不宜采用收益法；由于委估对象所在地住宅用途房地产市场相对活跃，房产交易数量较多，因此可选用市场法进行测算。故根据委估房地产的特点，采用市场法进行评估，并确定最终评估值。

（二）评估方法的介绍

市场法是根据替代原则，通过选取与委估房产在同一区域内，用途相同，结构、装修、设备等相类似的交易案例，与委估房产进行比较，并从交易情况、交易日期、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等存在的差异对所选取案例的交易价格进行修正，计算出交易案例的可比价格，经对交易案例可比价格差异进行综合分析后，以可比价格的。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、产权持有人、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务委托合同

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

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）收集资产评估资料

通过与委托人沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（六）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、资产评估报告使用者等合理理解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

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

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。



（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。
- 3、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化。
- 4、产权持有人所属行业的发展态势稳定，与产权持有人生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。
- 3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

- 1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。
- 2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

（一）评估结论

- 1、于评估基准日 2023 年 2 月 21 日，本次委托评估的位于重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢-23 幢、34 幢-43 幢共 159 套住宅用途房地产评估值 34,045.00 万元（人民币大写：叁亿肆仟零肆拾伍万元整）。具体如下：

序号	明源房号	证载面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (元)
1	(缙云印象)-15 幢-1-1	228	10,600.00	2,417,000.00



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

2	(缙云印象)-15幢-1-2	227.91	10,300.00	2,347,000.00
3	(缙云印象)-15幢-1-3	227.91	10,300.00	2,347,000.00
4	(缙云印象)-15幢-1-4	227.91	10,300.00	2,347,000.00
5	(缙云印象)-15幢-1-5	227.91	10,300.00	2,347,000.00
6	(缙云印象)-15幢-1-6	228	10,600.00	2,417,000.00
7	(缙云印象)-15幢-2-1	121.84	11,800.00	1,438,000.00
8	(缙云印象)-15幢-2-2	120.17	11,400.00	1,370,000.00
9	(缙云印象)-15幢-2-3	120.17	11,400.00	1,370,000.00
10	(缙云印象)-15幢-2-4	120.17	11,400.00	1,370,000.00
11	(缙云印象)-15幢-2-5	120.17	11,400.00	1,370,000.00
12	(缙云印象)-15幢-2-6	121.84	11,800.00	1,438,000.00
13	(缙云印象)-16幢-1-1	228	10,600.00	2,417,000.00
14	(缙云印象)-16幢-1-2	227.91	10,300.00	2,347,000.00
15	(缙云印象)-16幢-1-3	227.91	10,300.00	2,347,000.00
16	(缙云印象)-16幢-1-4	227.91	10,300.00	2,347,000.00
17	(缙云印象)-16幢-1-5	227.91	10,300.00	2,347,000.00
18	(缙云印象)-16幢-1-6	228	10,600.00	2,417,000.00
19	(缙云印象)-16幢-2-1	121.84	11,800.00	1,438,000.00
20	(缙云印象)-16幢-2-2	120.17	11,400.00	1,370,000.00
21	(缙云印象)-16幢-2-3	120.17	11,400.00	1,370,000.00
22	(缙云印象)-16幢-2-4	120.17	11,400.00	1,370,000.00
23	(缙云印象)-16幢-2-5	120.17	11,400.00	1,370,000.00
24	(缙云印象)-16幢-2-6	121.84	11,800.00	1,438,000.00
25	(缙云印象)-17幢-1-1	228	10,600.00	2,417,000.00
26	(缙云印象)-17幢-1-2	227.91	10,300.00	2,347,000.00
27	(缙云印象)-17幢-1-3	227.91	10,300.00	2,347,000.00
28	(缙云印象)-17幢-1-4	227.91	10,300.00	2,347,000.00
29	(缙云印象)-17幢-1-5	227.91	10,300.00	2,347,000.00
30	(缙云印象)-17幢-1-6	228	10,600.00	2,417,000.00
31	(缙云印象)-17幢-2-1	121.84	11,800.00	1,438,000.00
32	(缙云印象)-17幢-2-2	120.17	11,400.00	1,370,000.00
33	(缙云印象)-17幢-2-3	120.17	11,400.00	1,370,000.00
34	(缙云印象)-17幢-2-4	120.17	11,400.00	1,370,000.00
35	(缙云印象)-17幢-2-5	120.17	11,400.00	1,370,000.00
36	(缙云印象)-17幢-2-6	121.84	11,800.00	1,438,000.00
37	(缙云印象)-18幢-1-1	228	10,600.00	2,417,000.00
38	(缙云印象)-18幢-1-2	227.91	10,300.00	2,347,000.00
39	(缙云印象)-18幢-1-3	227.91	10,300.00	2,347,000.00
40	(缙云印象)-18幢-1-4	227.91	10,300.00	2,347,000.00
41	(缙云印象)-18幢-1-5	227.91	10,300.00	2,347,000.00
42	(缙云印象)-18幢-1-6	228	10,600.00	2,417,000.00
43	(缙云印象)-18幢-2-1	121.84	11,800.00	1,438,000.00



银信资产评估有限公司

地址：上海市汉口路99号9楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

44	(缙云印象)-18幢-2-2	120.17	11,400.00	1,370,000.00
45	(缙云印象)-18幢-2-3	120.17	11,400.00	1,370,000.00
46	(缙云印象)-18幢-2-4	120.17	11,400.00	1,370,000.00
47	(缙云印象)-18幢-2-5	120.17	11,400.00	1,370,000.00
48	(缙云印象)-18幢-2-6	121.84	11,800.00	1,438,000.00
49	(缙云印象)-19幢-101	228.11	10,600.00	2,418,000.00
50	(缙云印象)-19幢-102	228.02	10,300.00	2,349,000.00
51	(缙云印象)-19幢-103	227.94	10,300.00	2,348,000.00
52	(缙云印象)-19幢-104	228.11	10,300.00	2,350,000.00
53	(缙云印象)-19幢-105	228.11	10,300.00	2,350,000.00
54	(缙云印象)-19幢-106	227.94	10,300.00	2,348,000.00
55	(缙云印象)-19幢-107	228.02	10,300.00	2,349,000.00
56	(缙云印象)-19幢-108	228.11	10,600.00	2,418,000.00
57	(缙云印象)-19幢-201	121.92	11,800.00	1,439,000.00
58	(缙云印象)-19幢-202	120.24	11,400.00	1,371,000.00
59	(缙云印象)-19幢-203	120.18	11,400.00	1,370,000.00
60	(缙云印象)-19幢-204	120.24	11,400.00	1,371,000.00
61	(缙云印象)-19幢-205	120.24	11,400.00	1,371,000.00
62	(缙云印象)-19幢-206	120.18	11,400.00	1,370,000.00
63	(缙云印象)-19幢-207	120.24	11,400.00	1,371,000.00
64	(缙云印象)-19幢-208	121.92	11,800.00	1,439,000.00
65	(缙云印象)-20幢-1-1	229.25	10,600.00	2,430,000.00
66	(缙云印象)-20幢-1-2	229.15	10,300.00	2,360,000.00
67	(缙云印象)-20幢-1-3	229.15	10,300.00	2,360,000.00
68	(缙云印象)-20幢-1-4	229.15	10,300.00	2,360,000.00
69	(缙云印象)-20幢-1-5	229.15	10,300.00	2,360,000.00
70	(缙云印象)-20幢-1-6	229.25	10,600.00	2,430,000.00
71	(缙云印象)-20幢-2-1	122.97	11,800.00	1,451,000.00
72	(缙云印象)-20幢-2-2	121.29	11,400.00	1,383,000.00
73	(缙云印象)-20幢-2-3	121.29	11,400.00	1,383,000.00
74	(缙云印象)-20幢-2-4	121.29	11,400.00	1,383,000.00
75	(缙云印象)-20幢-2-5	121.29	11,400.00	1,383,000.00
76	(缙云印象)-20幢-2-6	122.97	11,800.00	1,451,000.00
77	(缙云印象)-21幢-1-1	228.92	10,600.00	2,427,000.00
78	(缙云印象)-21幢-1-2	228.83	10,300.00	2,357,000.00
79	(缙云印象)-21幢-1-3	228.76	10,300.00	2,356,000.00
80	(缙云印象)-21幢-1-4	228.92	10,300.00	2,358,000.00
81	(缙云印象)-21幢-1-5	228.92	10,300.00	2,358,000.00
82	(缙云印象)-21幢-1-6	228.76	10,300.00	2,356,000.00
83	(缙云印象)-21幢-1-7	228.83	10,300.00	2,357,000.00
84	(缙云印象)-21幢-1-8	228.92	10,600.00	2,427,000.00
85	(缙云印象)-21幢-2-1	122.81	11,800.00	1,449,000.00



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

86	(缙云印象)-21幢-2-2	121.14	11,400.00	1,381,000.00
87	(缙云印象)-21幢-2-3	121.08	11,400.00	1,380,000.00
88	(缙云印象)-21幢-2-4	121.14	11,400.00	1,381,000.00
89	(缙云印象)-21幢-2-5	121.14	11,400.00	1,381,000.00
90	(缙云印象)-21幢-2-6	121.08	11,400.00	1,380,000.00
91	(缙云印象)-21幢-2-7	121.14	11,400.00	1,381,000.00
92	(缙云印象)-21幢-2-8	122.81	11,800.00	1,449,000.00
93	(缙云印象)-22幢-1-1	121.2	13,100.00	1,588,000.00
94	(缙云印象)-22幢-1-2	121.08	12,700.00	1,538,000.00
95	(缙云印象)-22幢-1-3	121.78	12,700.00	1,547,000.00
96	(缙云印象)-22幢-1-4	121.35	12,700.00	1,541,000.00
97	(缙云印象)-22幢-1-5	121.35	12,700.00	1,541,000.00
98	(缙云印象)-22幢-1-6	121.78	12,700.00	1,547,000.00
99	(缙云印象)-22幢-1-7	121.08	12,700.00	1,538,000.00
100	(缙云印象)-22幢-1-8	121.2	13,100.00	1,588,000.00
101	(缙云印象)-23幢-1-1	121.04	13,100.00	1,586,000.00
102	(缙云印象)-23幢-1-2	121.18	12,700.00	1,539,000.00
103	(缙云印象)-23幢-1-3	121.18	12,700.00	1,539,000.00
104	(缙云印象)-23幢-1-4	121.18	12,700.00	1,539,000.00
105	(缙云印象)-23幢-1-5	121.18	12,700.00	1,539,000.00
106	(缙云印象)-23幢-1-6	121.04	13,100.00	1,586,000.00
107	(缙云印象)-34幢-1-1	200.48	12,600.00	2,526,000.00
108	(缙云印象)-34幢-1-2	210.45	12,200.00	2,567,000.00
109	(缙云印象)-34幢-1-3	209.92	12,200.00	2,561,000.00
110	(缙云印象)-34幢-1-4	208.3	12,200.00	2,541,000.00
111	(缙云印象)-34幢-1-5	200.49	12,600.00	2,526,000.00
112	(缙云印象)-35幢-1-1	200.25	12,600.00	2,523,000.00
113	(缙云印象)-35幢-1-2	209.23	12,200.00	2,553,000.00
114	(缙云印象)-35幢-1-3	209.7	12,200.00	2,558,000.00
115	(缙云印象)-35幢-1-4	208.13	12,200.00	2,539,000.00
116	(缙云印象)-35幢-1-5	209.23	12,200.00	2,553,000.00
117	(缙云印象)-35幢-1-6	200.25	12,600.00	2,523,000.00
118	(缙云印象)-36幢-1-1	200.48	12,600.00	2,526,000.00
119	(缙云印象)-36幢-1-2	210.45	12,200.00	2,567,000.00
120	(缙云印象)-36幢-1-3	209.92	12,200.00	2,561,000.00
121	(缙云印象)-36幢-1-4	208.3	12,200.00	2,541,000.00
122	(缙云印象)-36幢-1-5	200.49	12,600.00	2,526,000.00
123	(缙云印象)-37幢-1-1	200.25	12,600.00	2,523,000.00
124	(缙云印象)-37幢-1-2	209.23	12,200.00	2,553,000.00
125	(缙云印象)-37幢-1-3	209.7	12,200.00	2,558,000.00
126	(缙云印象)-37幢-1-4	208.13	12,200.00	2,539,000.00
127	(缙云印象)-37幢-1-5	209.23	12,200.00	2,553,000.00

**银信资产评估有限公司**

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

128	(缙云印象)-37 幢-1-6	200.25	12,600.00	2,523,000.00
129	(缙云印象)-38 幢-1-1	200.48	12,600.00	2,526,000.00
130	(缙云印象)-38 幢-1-2	210.45	12,200.00	2,567,000.00
131	(缙云印象)-38 幢-1-3	209.92	12,200.00	2,561,000.00
132	(缙云印象)-38 幢-1-4	208.3	12,200.00	2,541,000.00
133	(缙云印象)-38 幢-1-5	200.49	12,600.00	2,526,000.00
134	(缙云印象)-39 幢-1-1	200.25	12,600.00	2,523,000.00
135	(缙云印象)-39 幢-1-2	209.23	12,200.00	2,553,000.00
136	(缙云印象)-39 幢-1-3	209.7	12,200.00	2,558,000.00
137	(缙云印象)-39 幢-1-4	208.13	12,200.00	2,539,000.00
138	(缙云印象)-39 幢-1-5	209.23	12,200.00	2,553,000.00
139	(缙云印象)-39 幢-1-6	200.25	12,600.00	2,523,000.00
140	(缙云印象)-40 幢-1-1	332.36	11,800.00	3,922,000.00
141	(缙云印象)-40 幢-1-2	333.46	11,500.00	3,835,000.00
142	(缙云印象)-40 幢-1-3	333.75	11,500.00	3,838,000.00
143	(缙云印象)-40 幢-1-4	332.17	11,800.00	3,920,000.00
144	(缙云印象)-41 幢-1-1	332.36	11,800.00	3,922,000.00
145	(缙云印象)-41 幢-1-2	333.46	11,500.00	3,835,000.00
146	(缙云印象)-41 幢-1-3	333.75	11,500.00	3,838,000.00
147	(缙云印象)-41 幢-1-4	332.17	11,800.00	3,920,000.00
148	(缙云印象)-42 幢-1-1	200.25	12,600.00	2,523,000.00
149	(缙云印象)-42 幢-1-2	209.23	12,200.00	2,553,000.00
150	(缙云印象)-42 幢-1-3	209.7	12,200.00	2,558,000.00
151	(缙云印象)-42 幢-1-4	208.13	12,200.00	2,539,000.00
152	(缙云印象)-42 幢-1-5	209.23	12,200.00	2,553,000.00
153	(缙云印象)-42 幢-1-6	200.25	12,600.00	2,523,000.00
154	(缙云印象)-43 幢-1-1	200.25	12,600.00	2,523,000.00
155	(缙云印象)-43 幢-1-2	209.23	12,200.00	2,553,000.00
156	(缙云印象)-43 幢-1-3	209.7	12,200.00	2,558,000.00
157	(缙云印象)-43 幢-1-4	208.13	12,200.00	2,539,000.00
158	(缙云印象)-43 幢-1-5	209.23	12,200.00	2,553,000.00
159	(缙云印象)-43 幢-1-6	200.25	12,600.00	2,523,000.00
	合计：	29,700.89		340,450,000.00

(二) 评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立。

2、本评估结论仅为本评估目的服务。

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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

十一、特别事项说明

1、评估结论为委估房地产的市场价值，系买卖双方税费各付的市场参考价格，未考虑相关税费的影响；

2、由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业委估资产在此期间会发生变化，从而对委估价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以委估资产净值与基准日的差额对评估结论进行调整；

3、本次评估对象于基准日处于抵押状态，具体情况如下：

(1) 他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140732 号：抵押权人为金发科技股份有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 23 幢等 19 幢，不动产权证证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000111626 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 368670195.88 元。

(2) 他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140730 号：抵押权人为中国民生银行股份有限公司重庆分行，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢 1-3 等 19 幢，不动产权证证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000114440 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 100000000 元。

(3) 他项权利证书【渝（2023）北碚区不动产证明第 000140731 号：抵押权人为重庆日出三环机电进出口有限公司，抵押义务人为重庆劲扬房地产开发有限公司，抵押房地产坐落重庆市北碚区云逸路 18 号 15 幢等 19 幢，不动产权证证书号为渝（2023）北碚区不动产权第 000112170 号等 19 个证，抵押房地产面积为 29700.89 平方米，被担保主债权数额为 25329973.73 元。

本项目未考虑委估房地产抵押、担保等事项对本次评估结论的影响。

4、企业存在的可能影响资产价值评估的瑕疵事项，在委托人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

5、资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

（1）本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

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

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

（二）限制说明

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

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

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

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对金发科技股份有限公司接受抵债资产的需要，对涉及的重庆劲扬房地产开发有限公司所持有的 159 套住宅用途房地产价值发表专业意见之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2023 年 2 月 21 日至 2024 年 2 月 20 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 2 月 24 日。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：赵勇



资产评估师：刘福林



2023 年 2 月 24 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市汉口路99号9楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

- 1、经济行为文件
- 2、委托人及产权持有人的企业营业执照复印件；
- 3、产权持有人不动产权证；
- 4、委托人及产权持有人的承诺函；
- 5、签字资产评估师的承诺函；
- 6、上海市财政局备案公告（沪财企备案 2017-7 号）；
- 7、评估人员资质证书复印件；
- 8、资产评估机构企业营业执照复印件；
- 9、资产评估业务委托合同复印件。

资产评估项目评估机构及资产评估师承诺函

金发科技股份有限公司：

受贵方委托，以 2023 年 2 月 21 日为评估基准日，银信资产评估有限公司组织资产评估师赵勇、刘福林等人对你公司接受抵债资产的市场价值所涉及的房地产进行了清查核实、评定估算，并形成了银信评报字（2023）第 N00007 号资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估行为严格按照评估准则及规范性文件的要求进行；
- 2.核实评估委托人提供的评估委托范围与被评估单位提供的资产范围相一致，不重复、不遗漏；
- 3.对纳入资产评估范围的各类资产按规定进行合理的抽查、核实，没有发现问题；
- 4.评估方法选用经过相关性分析，恰当、合理，选用依据充足；
- 5.选用的参数、数据、资料等权威、可靠，修正因素考虑得当，可以充分发挥技术支撑的作用；
- 6.影响资产评估价值的主要因素考虑周全，没有遗漏；
- 7.资产评估值公允、计算准确；
- 8.资产评估工作规范地完成所有程序；
- 9.资产评估工作独立进行，未受任何人为干预；
10. 接受评估行政主管部门对评估工作的监督检查。

承诺人：赵勇

刘福林

资产评估师
赵勇

— [Signature]

（资产评估师印章并签字）

资产评估师
刘福林

— 刘福林

（资产评估师印章并签字）

银信资产评估有限公司



（资产评估机构印章）

— [Signature]

（评估机构法定代表人签字）

二〇二三年二月二十四日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表1
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币万元

被评估单位：重庆劲扬房地产开发有限公司

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产				
3	其中：可供出售金融资产净额		34,045.00	34,045.00	
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额		34,045.00	34,045.00	
9	在建工程净额				
10	工程物资净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额				
15	开发支出				
16	商誉净额				
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		34,045.00	34,045.00	
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构：银信资产评估有限公司
法定代表人：梅惠民

项目负责人：赵勇

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表2
共 2 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
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		340,450,000.00	340,450,000.00	
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额		340,450,000.00	340,450,000.00	
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额				
26	开发支出				
27	商誉净额				
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		340,450,000.00	340,450,000.00	

评估机构： 银信资产评估有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表2
共 2 页第 2 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
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				
54	七、净资产				

评估机构： 银信资产评估有限公司

非流动资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4
共 1 页第 1 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

序号	编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	4-1	可供出售金融资产净额				
2	4-2	持有至到期投资净额				
3	4-3	长期应收款净额				
4	4-4	长期股权投资净额				
5	4-5	投资性房地产净额				
6	4-6	固定资产净额		340,450,000.00	340,450,000.00	
7	4-7	在建工程净额				
8	4-8	工程物资净额				
9	4-9	固定资产清理				
10	4-10	生产性生物资产净额				
11	4-11	油气资产净额				
12	4-12	无形资产净额				
13	4-13	开发支出				
14	4-14	商誉净额				
15	4-15	长期待摊费用				
16	4-16	递延所得税资产				
17	4-17	其他非流动资产				
18	4	非流动资产合计		340,450,000.00	340,450,000.00	

被评估单位填表人： 王婷婷
填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

固定资产评估汇总表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6

共 1 页第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

序号	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
1		房屋建筑物类合计			340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00		
2	4-6-1	固定资产—房屋建筑物			340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00		
3	4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4	4-6-3	固定资产—管道和沟槽								
5		设备类合计								
6	4-6-4	固定资产—机器设备								
7	4-6-5	固定资产—车辆								
8	4-6-6	固定资产—电子设备								
9	4-6-7	固定资产—土地								
10		固定资产合计			340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00		
11		减：固定资产减值准备								
12	6	固定资产净额			340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00	340,450,000.00		

被评估单位填表人： 王婷婷

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

填表日期： 2023年 02月 21日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页 第 1 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

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（M2）	成本单价（元/M2）	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价（元/M2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00		10,600.88	
2	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
3	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
4	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
5	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
6	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00		10,600.88	
7	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00		11,802.36	
8	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00		11,400.52	
9	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00		11,400.52	
10	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00		11,400.52	
11	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00		11,400.52	
12	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00		11,802.36	
13	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00		10,600.88	
14	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
15	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
16	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
17	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00		10,297.92	
18	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00		10,600.88	
19	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00		11,802.36	
20	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00		11,400.52	
小 计						3,701.65				39,608,000.00		39,608,000.00			

被评估单位填表人： 王婷婷

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

填表日期： 2023年 02月 21日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 2 页

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆劲扬房地产开发有限公司

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（M2）	成本单价（元/M2）	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价（元/M2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
21	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
22	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
23	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
24	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00	11,802.36	
25	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00	10,600.88	
26	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
27	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
28	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
29	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
30	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00	10,600.88	
31	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00	11,802.36	
32	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
33	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
34	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
35	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
36	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00	11,802.36	
37	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00	10,600.88	
38	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
39	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
40	渝（2023）北碚区不动产权证书0001	奥园麓云山（精工印象）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
小 计						3,486.08				37,584,000.00		37,584,000.00		

被评估单位填表人：王婷婷

评估人员：赵勇、刘福林、陈勇

填表日期： 2023年 02月 21日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 3 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

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（M2）	成本单价（元/M2）	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价（元/M2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
41	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	227.91				2,347,000.00		2,347,000.00	10,297.92	
42	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.00				2,417,000.00		2,417,000.00	10,600.88	
43	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00	11,802.36	
44	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
45	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
46	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
47	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.17				1,370,000.00		1,370,000.00	11,400.52	
48	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	121.84				1,438,000.00		1,438,000.00	11,802.36	
49	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.11				2,418,000.00		2,418,000.00	10,600.15	
50	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.02				2,349,000.00		2,349,000.00	10,301.73	
51	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	227.94				2,348,000.00		2,348,000.00	10,300.96	
52	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.11				2,350,000.00		2,350,000.00	10,302.05	
53	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.11				2,350,000.00		2,350,000.00	10,302.05	
54	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	227.94				2,348,000.00		2,348,000.00	10,300.96	
55	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.02				2,349,000.00		2,349,000.00	10,301.73	
56	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	228.11				2,418,000.00		2,418,000.00	10,600.15	
57	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	121.92				1,439,000.00		1,439,000.00	11,802.82	
58	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.24				1,371,000.00		1,371,000.00	11,402.20	
59	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.18				1,370,000.00		1,370,000.00	11,399.57	
60	渝（2023）北碚区不动产权字第0001	奥园麓云山（销售印章）-1	钢混	2020年	平方米	120.24				1,371,000.00		1,371,000.00	11,402.20	
小 计						3,487.21				37,601,000.00		37,601,000.00		

被评估单位填表人： 王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 4 页

金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

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 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
61	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -1	钢混	2020年	平方米	120.24				1,371,000.00		1,371,000.00	11,402.20	
62	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -1	钢混	2020年	平方米	120.18				1,370,000.00		1,370,000.00	11,399.57	
63	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -1	钢混	2020年	平方米	120.24				1,371,000.00		1,371,000.00	11,402.20	
64	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -1	钢混	2020年	平方米	121.92				1,439,000.00		1,439,000.00	11,802.82	
65	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.25				2,430,000.00		2,430,000.00	10,599.78	
66	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.15				2,360,000.00		2,360,000.00	10,298.93	
67	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.15				2,360,000.00		2,360,000.00	10,298.93	
68	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.15				2,360,000.00		2,360,000.00	10,298.93	
69	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.15				2,360,000.00		2,360,000.00	10,298.93	
70	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	229.25				2,430,000.00		2,430,000.00	10,599.78	
71	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	122.97				1,451,000.00		1,451,000.00	11,799.63	
72	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.29				1,383,000.00		1,383,000.00	11,402.42	
73	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.29				1,383,000.00		1,383,000.00	11,402.42	
74	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.29				1,383,000.00		1,383,000.00	11,402.42	
75	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.29				1,383,000.00		1,383,000.00	11,402.42	
76	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	122.97				1,451,000.00		1,451,000.00	11,799.63	
77	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.92				2,427,000.00		2,427,000.00	10,601.96	
78	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.83				2,357,000.00		2,357,000.00	10,300.22	
79	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.76				2,356,000.00		2,356,000.00	10,299.00	
80	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.92				2,358,000.00		2,358,000.00	10,300.54	
小 计						3,504.21				37,783,000.00		37,783,000.00		

被评估单位填表人： 王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 5 页

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆劲扬房地产开发有限公司

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 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
81	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.92				2,358,000.00		2,358,000.00		10,300.54	
82	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.76				2,356,000.00		2,356,000.00		10,299.00	
83	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.83				2,357,000.00		2,357,000.00		10,300.22	
84	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	228.92				2,427,000.00		2,427,000.00		10,601.96	
85	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	122.81				1,449,000.00		1,449,000.00		11,798.71	
86	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.14				1,381,000.00		1,381,000.00		11,400.03	
87	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.08				1,380,000.00		1,380,000.00		11,397.42	
88	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.14				1,381,000.00		1,381,000.00		11,400.03	
89	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.14				1,381,000.00		1,381,000.00		11,400.03	
90	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.08				1,380,000.00		1,380,000.00		11,397.42	
91	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.14				1,381,000.00		1,381,000.00		11,400.03	
92	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	122.81				1,449,000.00		1,449,000.00		11,798.71	
93	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.20				1,588,000.00		1,588,000.00		13,102.31	
94	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.08				1,538,000.00		1,538,000.00		12,702.35	
95	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.78				1,547,000.00		1,547,000.00		12,703.24	
96	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.35				1,541,000.00		1,541,000.00		12,698.81	
97	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.35				1,541,000.00		1,541,000.00		12,698.81	
98	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.78				1,547,000.00		1,547,000.00		12,703.24	
99	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.08				1,538,000.00		1,538,000.00		12,702.35	
100	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.20				1,588,000.00		1,588,000.00		13,102.31	
小 计						2,858.59				33,108,000.00		33,108,000.00			

被评估单位填表人： 王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1
共 8 页第 6 页
金额单位：人民币元

被评估单位： 重庆劲扬房地产开发有限公司

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 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
101	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.04				1,586,000.00		1,586,000.00	13,103.11	
102	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.18				1,539,000.00		1,539,000.00	12,700.12	
103	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.18				1,539,000.00		1,539,000.00	12,700.12	
104	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.18				1,539,000.00		1,539,000.00	12,700.12	
105	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.18				1,539,000.00		1,539,000.00	12,700.12	
106	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -2	钢混	2020年	平方米	121.04				1,586,000.00		1,586,000.00	13,103.11	
107	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	200.48				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.76	
108	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	210.45				2,567,000.00		2,567,000.00	12,197.67	
109	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	209.92				2,561,000.00		2,561,000.00	12,199.89	
110	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	208.30				2,541,000.00		2,541,000.00	12,198.75	
111	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	200.49				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.13	
112	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
113	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
114	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	209.70				2,558,000.00		2,558,000.00	12,198.38	
115	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	208.13				2,539,000.00		2,539,000.00	12,199.11	
116	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
117	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
118	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	200.48				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.76	
119	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	210.45				2,567,000.00		2,567,000.00	12,197.67	
120	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象) -3	钢混	2020年	平方米	209.92				2,561,000.00		2,561,000.00	12,199.89	
小 计						3,614.08				44,952,000.00		44,952,000.00		

被评估单位填表人： 王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 7 页

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆劲扬房地产开发有限公司

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 (M2)	成本单价 (元/M2)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/M2)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
121	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	208.30				2,541,000.00		2,541,000.00	12,198.75	
122	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.49				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.13	
123	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
124	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
125	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.70				2,558,000.00		2,558,000.00	12,198.38	
126	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	208.13				2,539,000.00		2,539,000.00	12,199.11	
127	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
128	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
129	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.48				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.76	
130	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	210.45				2,567,000.00		2,567,000.00	12,197.67	
131	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.92				2,561,000.00		2,561,000.00	12,199.89	
132	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	208.30				2,541,000.00		2,541,000.00	12,198.75	
133	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.49				2,526,000.00		2,526,000.00	12,599.13	
134	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
135	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
136	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.70				2,558,000.00		2,558,000.00	12,198.38	
137	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	208.13				2,539,000.00		2,539,000.00	12,199.11	
138	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00		2,553,000.00	12,201.88	
139	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-3	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00		2,523,000.00	12,599.25	
140	渝 (2023) 北碚区不动产权第0001	奥园麓云山 (精工印象)-4	钢混	2020年	平方米	332.36				3,922,000.00		3,922,000.00	11,800.46	
小 计						4,244.37				52,208,000.00		52,208,000.00		

被评估单位填表人：王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员：赵勇、刘福林、陈勇

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日： 2023年 02月 21日

表4-6-1

共 8 页第 8 页

金额单位：人民币元

被评估单位：重庆劲扬房地产开发有限公司

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（M2）	成本单价（元/M2）	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价（元/M2）	备注
								原值	净值	原值	成新率%			
141	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	333.46				3,835,000.00			11,500.63	
142	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	333.75				3,838,000.00			11,499.63	
143	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	332.17				3,920,000.00			11,801.19	
144	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	332.36				3,922,000.00			11,800.46	
145	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	333.46				3,835,000.00			11,500.63	
146	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	333.75				3,838,000.00			11,499.63	
147	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	332.17				3,920,000.00			11,801.19	
148	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00			12,599.25	
149	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00			12,201.88	
150	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.70				2,558,000.00			12,198.38	
151	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	208.13				2,539,000.00			12,199.11	
152	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00			12,201.88	
153	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00			12,599.25	
154	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00			12,599.25	
155	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00			12,201.88	
156	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.70				2,558,000.00			12,198.38	
157	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	208.13				2,539,000.00			12,199.11	
158	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	209.23				2,553,000.00			12,201.88	
159	渝（2023）北碚区不动产权第0001	奥园麓云山（精工印象）-4	钢混	2020年	平方米	200.25				2,523,000.00			12,599.25	
160														
小 计						4,804.70				57,606,000.00				
合 计						29,700.89				340,450,000.00				

被评估单位填表人： 王婷婷

填表日期： 2023年 02月 21日

评估人员： 赵勇、刘福林、陈勇