

山东中锐产业发展股份有限公司拟进行股权
转让所涉及的重庆华宇园林有限公司
股东全部权益价值

资产评估说明

中天华资评报字[2026]第 11030 号
(共 1 册, 第 1 册)



北京中天华资产评估有限责任公司

2026年06月08日

目录

第一部分关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产清查核实情况说明	22
一、评估对象与评估范围说明	22
二、资产核实总体情况说明	24
第四部分资产基础法评估说明	25
一、流动资产评估说明	25
二、长期应收款评估说明	27
三、长期股权投资评估说明	27
四、投资性房地产-房屋评估说明	30
五、房屋建（构）筑物评估说明	40
六、设备类资产评估说明	43
七、无形资产—其他无形资产评估说明	48
八、负债评估说明	53
第五部分评估结论及分析	55

第一部分关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

北京中天华资产评估有限责任公司



2026年06月08日

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位简介

(一) 委托人简介:

1. 企业名称: 山东中锐产业发展股份有限公司(以下简称“山东中锐”)
2. 统一社会信用代码: 91370600265526403D
3. 企业性质: 股份有限公司(上市)
4. 法定代表人: 钱建蓉
5. 注册资本: 108,520.9283 万元人民币
6. 成立日期: 1995-02-16
7. 营业期限: 1995-02-16 至 无固定期限
8. 注册地址: 烟台市牟平区姜格庄街道办事处丽鹏路 1 号
9. 经营范围: 一般项目: 有色金属压延加工; 金属材料销售; 金属表面处理及热处理加工; 金属制品销售; 涂料销售(不含危险化学品); 金属包装容器及材料制造; 金属包装容器及材料销售; 模具制造; 模具销售; 塑料制品制造; 塑料制品销售; 印刷专用设备制造; 橡胶制品制造; 橡胶制品销售; 橡胶加工专用设备制造; 金属成形机床制造; 金属成形机床销售; 五金产品制造; 五金产品零售; 机械电气设备制造; 电气机械设备销售; 信息技术咨询服务; 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务); 从事语言能力、艺术、体育、科技等培训的营利性民办培训服务机构(除面向中小学生开展的学科类、语言类文化教育培训); 园区管理服务; 以自有资金从事投资活动(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)许可项目: 货物进出口; 技术进出口; 发电、输电、供电业务(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, 具体经营项目以审批结果为准)

(二) 被评估单位简介:

1. 企业名称: 重庆华宇园林有限公司(以下简称“重庆华宇”)
2. 统一社会信用代码: 91500105709392777A
3. 企业性质: 有限责任公司(自然人投资或控股)
4. 法定代表人: 杨杰
5. 注册资本: 100,000 万元人民币
6. 成立日期: 2001-06-15
7. 营业期限: 2001-06-15 至 无固定期限
8. 注册地址: 重庆市江北区渝北四村 155 号 7-1
9. 经营范围: 许可项目: 市政工程施工; 园林景观规划设计; 城市生活垃圾经营性处置。(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: 各种规模及类型的园林绿化工

程；植树、园林绿地养护管理；城市规划咨询；苗木种植、销售、租赁；生态环境治理与修复；水环境治理；土壤修复；污水处理；环境污染治理设施运营。（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）。

10.历史沿革:

重庆华宇园林有限公司前身系经重庆市工商行政管理局渝名称预核（渝直）字（2001）第 102530 号公司名称预先核准通知书同意，于 2001 年 6 月 15 日由汤于、刘开玉、许文益共同出资 200.00 万元组建的重庆华宇园林工程有限公司。经重庆博远会计师事务所有限公司出具博远验（2001）第 5035 号验资报告。

公司设立时股权结构情况如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	汤于	100.00	50.00%
2	刘开玉	50.00	25.00%
3	许文益	50.00	25.00%
合计		200.00	100.00%

2001 年 7 月 26 日，经公司股东会决议，许文益将所持有华宇园林工程 25% 的股权转让给汤于。变更完成后，公司股东为汤于、刘开玉，持股比例分别为 75%、25%。

经此次变更，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	汤于	150.00	75.00%
2	刘开玉	50.00	25.00%
合计		200.00	100.00%

2001 年 10 月 25 日，经公司股东会决议，华宇园林工程有限公司注册资本从 200.00 万元增至 500.00 万元，出资方式为货币，汤于增资 225.00 万元，刘开玉增资 75.00 万元，本次新增注册资本完成后，汤于、刘开玉持股比例分别为 75%、25%；同时就上述变更修改公司章程。经重庆德勤会计师事务所审验并于 2001 年 11 月 1 日出具渝德勤[2001]174 号验资报告。

经此次变更，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	汤于	375.00	75.00%
2	刘开玉	125.00	25.00%
合计		500.00	100.00%

2005 年 4 月 1 日，经公司股东会决议，股东汤于、刘开玉各自以货币资金置换原实物资产出资的注册资本 160.00 万元，其中汤于货币资金置换额为 110.00 万元，刘开玉货币资金置换额为 50.00 万元。根据重庆君恩会计师事务所有限公司 2005 年 4 月 5 日出具的重君会所验（2005）第 0062 号《验资报告》，截至 2005 年 4 月 5 日，华宇园林工程已收到汤于、刘开玉以货币资金缴纳的置换注册资本 160.00 万元。置换后股东持股比例不变。

经此次变更，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	375.00	75.00%
2	刘开玉	125.00	25.00%
合计		500.00	100.00%

2006年2月12日,经公司股东会决议,华宇园林工程有限公司注册资本从500.00万元增至2,166.00万元,汤于以货币资金增资1,666.00万元,同时就上述变更修改公司章程,并经重庆君恩会计师事务所审验并于2006年2月14日出具重君会所验[2006]第0251号验资报告验证。本次新增注册资本完成后,汤于、刘开玉持股比例分别为94.23%、5.77%。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	2,041.00	94.23%
2	刘开玉	125.00	5.77%
合计		2,166.00	100.00%

2010年6月3日,公司股东会决议通过,刘开玉将所持有公司5.77%的股权转让给汤洪波。变更完成后,公司股东为汤于、汤洪波,持股比例分别为94.23%、5.77%。

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	2,041.00	94.23%
2	杨洪波	125.00	5.77%
合计		2,166.00	100.00%

2010年12月24日,经公司股东会决议,华宇园林工程有限公司注册资本从2,166.00万元增至5,166.00万元,同时就上述变更修改公司章程。经重庆君恩会计师事务所有限公司2010年12月24日出具的重君会所验(2010)第1008号验资报告验证。汤于以货币资金增资3,000.00万元。本次新增注册资本完成后,公司股东为汤于、汤洪波,持股比例分别为97.58%、2.42%。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	97.58%
2	汤洪波	125.00	2.42%
合计		5,166.00	100.00%

2011年3月5日,经有限公司股东会决议,全体股东一致同意以截至2010年12月31日经审计的净资产6,223.296万元,按1.20466:1折合成股份5,166.00万股。公司名称变更为“重庆华宇园林股份有限公司”。天职国际会计师事务所有限公司对上述出资进行了审验,并出具了天职渝ZH[2011]第25号《验资报告》,经验证:截至2010年12月31日,公司已收到发起股东缴纳的股本合计人民币6,223.296万元,均系以重庆华宇园林工程有限公司截至2010年12月31日经审计的净资产人民币6,223.296万元出资。其中股本5,166.00万元,净资产余额部分转入资本公积。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
----	----	---------	------

1	汤于	5,041.00	97.58%
2	汤洪波	125.00	2.42%
合计		5,166.00	100.00%

2011年4月2日，华宇园林股份董事会通过公司增资扩股的议案，并经2011年4月17日公司股东大会审议通过。公司于2011年4月22日按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本834.00万元，每股溢价0.20元，溢价共计166.80万元计入资本公积，出资方式为货币，已由天职国际会计师事务所有限公司审验，并出具天职渝ZH[2011]第75号验资报告。增资扩股后，华宇园林股份注册资本由人民币5,166.00万元变更为人民币6,000.00万元。公司股份总数为6,000.00万股，股东人数27人。

经此次变更，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	汤于	5,854.80	97.58%
2	汤洪波	145.20	2.42%
3	赖力	169.00	2.82%
4	丁小玲	160.00	2.67%
5	张丽洁	100.00	1.67%
6	李胜利	60.00	1.00%
7	陈玉忠	20.00	0.33%
8	陈明华	20.00	0.33%
9	沈华彦	20.00	0.33%
10	苏叶芳	20.00	0.33%
11	邓英杰	13.00	0.22%
12	周武华	12.00	0.20%
13	李昌华	10.00	0.17%
14	谢林希	10.00	0.17%
15	钟和平	6.00	0.10%
16	李灿	5.00	0.08%
17	张红星	5.00	0.08%
18	王饶	5.00	0.08%
19	雷小梅	5.00	0.08%
20	李建国	5.00	0.08%
21	李中洪	5.00	0.08%
22	李云国	4.00	0.07%
23	张文全	4.00	0.07%
24	杨杰	3.00	0.05%
25	冷崇林	3.00	0.05%
26	汤朝全	2.00	0.03%
27	郭丽娜	2.00	0.03%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
	合计	6,000.00	100.00%

华宇园林股份于2011年6月22日按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本1,216.00万元,每股溢价1.50元,溢价共计1,824.00万元计入资本公积,出资方式为货币。已经由天职国际会计师事务所有限公司审验,并出具天职渝QJ[2011]第108号验资报告。本次增资后注册资本及实收资本增至人民币7,216.00万元。本次定向增资中新增认购人为18名,均为个人投资者,向新增个人投资者配售的股份总数为1,216.00万股。

经此次变更,公司股权结构如下:

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	69.86%
2	黄玲珍	330.00	4.57%
3	汤洪波	291.00	4.03%
4	黄涛	240.00	3.33%
5	赖力	169.00	2.34%
6	丁小玲	160.00	2.22%
7	张丽洁	100.00	1.39%
8	杜云福	100.00	1.39%
9	罗光英	100.00	1.39%
10	欧明	80.00	1.11%
11	王代全	80.00	1.11%
12	李胜利	60.00	0.83%
13	刘冲	60.00	0.83%
14	诸霏霏	48.00	0.67%
15	曾凡芹	40.00	0.55%
16	黄灵筠	24.00	0.33%
17	杨华平	20.00	0.28%
18	胡凤爱	20.00	0.28%
19	陈玉忠	20.00	0.28%
20	陈明华	20.00	0.28%
21	沈华彦	20.00	0.28%
22	苏叶芳	20.00	0.28%
23	唐俐	20.00	0.28%
24	邓英杰	13.00	0.18%
25	邱方丽	12.00	0.17%
26	汤露华	12.00	0.17%
27	周武华	12.00	0.17%
28	袁秀英	10.00	0.14%
29	南旭东	10.00	0.14%
30	陈亚玲	10.00	0.14%
31	李昌华	10.00	0.14%
32	谢林希	10.00	0.14%
33	钟和平	6.00	0.08%
34	李灿	5.00	0.07%
35	张红星	5.00	0.07%
36	王饶	5.00	0.07%

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
37	雷小梅	5.00	0.07%
38	李建国	5.00	0.07%
39	李中洪	5.00	0.07%
40	李云国	4.00	0.06%
41	张文全	4.00	0.06%
42	杨杰	3.00	0.04%
43	冷崇林	3.00	0.04%
44	汤朝全	2.00	0.03%
45	郭丽娜	2.00	0.03%
合计		7,216.00	100.00%

2012年7月15日召开股东大会，决议华宇园林股份申请增加注册资本人民币1,484.00万元。本次增资按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本1,484.00万元；每股溢价5.60元，溢价总额为人民币8,310.40万元，计入资本公积。

实收资本分两期到位：截至2012年8月17日止，第一期缴纳的新增注册资本合计人民币1,362.7879万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至8,578.7879万元；截至2012年12月21日止，第二期缴纳的新增注册资本合计人民币121.2121万元，出资方式为货币，本次变更后实收资本增加至8,700.00万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于2012年12月21日出具中审亚太验字(2012)010762号验资报告。

序号	股东	出资额(万元)	持股比例
1	汤于	5,041.00	57.94%
2	黄玲珍	330.00	3.79%
3	汤洪波	644.00	7.40%
4	刘钊	350.00	4.02%
5	黄涛	240.00	2.76%
6	赖力	169.00	1.94%
7	丁小玲	100.00	1.15%
8	张丽洁	100.00	1.15%
9	罗光英	100.00	1.15%
10	戚建良	88.00	1.01%
11	欧明	80.00	0.92%
12	王代全	80.00	0.92%
13	李胜利	60.00	0.69%
14	刘冲	60.00	0.69%
15	朱吉英	59.50	0.68%
16	诸霏霏	48.00	0.55%
17	曾凡芹	40.00	0.46%
18	徐文蕾	30.00	0.34%
19	黄灵筠	24.00	0.28%
20	杨华平	26.00	0.27%
21	胡凤爱	20.00	0.23%
22	陈玉忠	20.00	0.23%
23	陈明华	10.00	0.12%
24	沈华彦	20.00	0.23%

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
25	唐 俐	20.00	0.23%
26	邓英杰	8.00	0.09%
27	邱方丽	12.00	0.14%
28	汤露华	12.00	0.14%
29	周武华	6.00	0.07%
30	袁秀英	10.00	0.12%
31	南旭东	10.00	0.12%
32	陈亚玲	10.00	0.12%
33	李昌华	5.00	0.06%
34	谢林希	10.00	0.12%
35	钟和平	20.50	0.24%
36	李 灿	1.00	0.01%
37	黄泽群	15.00	0.17%
38	王 饶	5.00	0.06%
39	雷小梅	5.00	0.06%
40	李建国	5.00	0.06%
41	李中洪	5.00	0.06%
42	毛红	5.00	0.06%
43	钱堤	14.00	0.16%
44	张文全	4.00	0.05%
45	张佑祥	12.00	0.14%
46	喻晓	10.00	0.12%
47	邢世平	7.00	0.08%
48	徐榆疆	6.00	0.07%
49	许美赞	4.00	0.05%
50	李云国	2.00	0.02%
51	赵树香	2.00	0.02%
52	李雪梅	2.00	0.02%
53	杨杰	1.00	0.01%
54	上海复星创泓股权投资 基金合伙企业	430.00	4.94%
55	成都富恩德股权投资基 金合伙企业	300.00	3.45%
56	郭丽娜	2.00	0.02%
合计		8,700.00	100.00%

2013年7月5日，经公司股东大会决议，华宇园林股份增加注册资本人民币2,050.00万元。本次增资按每股面值人民币1.00元增加注册资本及实收资本2,050.00万元；每股溢价7.36元，溢价总额为人民币15,088.00万元，计入资本公积。新增注册资本由上海金融发展投资基金（有限合伙）、杭州金灿金道股权投资合伙企业（有限合伙）认缴。本次增资后注册资本及实收资本增加至10,750.00万元。本次增资扩股已经中审亚太会计师事务所有限公司审验，并于2013年7月26日出具中审亚太验字（2013）010568号验资报告。

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	汤于	5,041.00	46.89%
2	汤洪波	644.00	5.99%
3	刘钊	350.00	3.25%
4	黄玲珍	330.00	3.07%

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
5	上海复星创泓股权投资 基金合伙企业(有限合伙)	430.00	4.00%
6	成都富恩德股权投资基 金合伙企业(有限合伙)	300.00	2.79%
7	黄涛	240.00	2.23%
8	赖力	169.00	1.57%
9	丁小玲	100.00	0.93%
10	张丽洁	100.00	0.93%
11	罗光英	100.00	0.93%
12	戚建良	88.00	0.82%
13	欧明	80.00	0.74%
14	王代全	80.00	0.74%
15	李胜利	60.00	0.56%
16	刘冲	60.00	0.56%
17	朱吉英	59.50	0.55%
18	诸霏霏	48.00	0.45%
19	曾凡芹	40.00	0.37%
20	徐文蕾	30.00	0.28%
21	杨华平	26.00	0.24%
22	黄灵筠	24.00	0.22%
23	钟和平	20.50	0.19%
24	沈华彦	20.00	0.19%
25	陈玉忠	20.00	0.19%
26	陶勇	20.00	0.19%
27	唐俐	20.00	0.19%
28	黄泽群	15.00	0.14%
29	钱堤	14.00	0.13%
30	邱方丽	12.00	0.11%
31	汤露华	12.00	0.11%
32	刘昌香	12.00	0.11%
33	喻晓	10.00	0.09%
34	陈明华	10.00	0.09%
35	谢林希	10.00	0.09%
36	袁秀英	10.00	0.09%
37	南旭东	10.00	0.09%
38	陈亚玲	10.00	0.09%
39	邓英杰	8.00	0.07%
40	邢世平	7.00	0.06%
41	周武华	6.00	0.06%
42	徐榆疆	6.00	0.06%
43	李昌华	5.00	0.05%
44	王饶	5.00	0.05%
45	雷小梅	5.00	0.05%
46	李建国	5.00	0.05%
47	李中洪	5.00	0.05%
48	毛红	5.00	0.05%
49	张文全	4.00	0.04%
50	许美赞	4.00	0.04%
51	李云国	2.00	0.02%

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
52	郭丽娜	2.00	0.02%
53	赵树香	2.00	0.02%
54	李雪梅	2.00	0.02%
55	杨杰	1.00	0.01%
56	李灿	1.00	0.01%
57	上海金融发展投资基金（有限合伙）	1,795.00	16.70%
58	杭州金灿金道股权投资合伙企业（有限合伙）	255.00	2.37%
合计		10,750.00	100.00%

2014年12月8日，完成股权转让，重庆华宇园林股份有限公司变更为重庆华宇园林有限公司，成为山东丽鹏股份有限公司的全资子公司。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	10,750.00	100.00%
合计		10,750.00	100.00%

2016年2月，根据山东丽鹏股份有限公司2016年2月1日第三届董事会第十八次会议《关于全资子公司重庆华宇园林有限公司增加注册资本的议案》及华宇公司2016年2月1日第一届董事会第五次会议决议，山东丽鹏股份有限公司对华宇公司增资1.425亿元，其中现金出资增加实收资本1亿元，以资本公积转增实收资本0.425亿元，增资之后公司实收资本变更为2.5亿元。本次增资经和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台芝罘区分所以和信验字（2016）第070001号验资报告予以验证。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	25,000.00	100.00%
合计		25,000.00	100.00%

2016年11月，根据山东丽鹏股份有限公司2016年第二次临时股东大会《关于使用募集资金向全资子公司重庆华宇园林增资及其资本公积金转增股本的议案》及华宇公司股东决定和修改后的公司章程规定，山东丽鹏股份有限公司对华宇公司增资7.5亿元，其中现金出资增加实收资本6.2亿元，以资本公积转增实收资本1.3亿元，增资之后公司实收资本变更为10亿元。本期增资经和信会计师事务所（特殊普通合伙）烟台芝罘区分所以和信验字（2016）第070003号验资报告予以验证。

经过上述变更后，公司股权结构如下：

序号	股东	出资额（万元）	持股比例
1	山东丽鹏股份有限公司	100,000.00	100.00%
合计		100,000.00	100.00%

2021年4月，股东山东丽鹏股份有限公司变更名称为山东中锐产业发展股份有限公司。

2022年7月，经公司股东会决议，同意山东中锐产业发展股份有限公司将其持有的500.00万元股权转让给重庆砚实信企业管理有限公司。

经数次股权变更，评估基准日，被评估单位股东和出资情况如下：

序号	股东名称	注册资本		实收资本	
		金额	比例	金额	比例
1	山东中锐产业发展股份有限公司	99,500.00	99.50%	99,500.00	99.50%
2	重庆砚实信企业管理有限公司	500.00	0.50%	500.00	0.50%
合计		100,000.00	100.00%	100,000.00	100.00%

11. 评估基准日重庆华宇园林有限公司的长期股权投资情况如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面原值(元)
1	巴中华丰建设发展有限公司	2015-11-01	80.00%	8,000,000.00
2	重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司	2015-04-01	97.00%	4,857,873.99
3	重庆广裕鑫投资有限公司	2016-08-01	100.00%	50,000,000.00
4	重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司	2016-10-01	40.00%	3,063,346.50
5	华阴市云鼎生态建设有限责任公司	2018-01-01	30.00%	583,277.35
6	坏账准备			16,299,905.29
合计				50,204,592.55

(1) 巴中华丰建设发展有限公司

名称：巴中华丰建设发展有限公司

统一社会信用代码：91511902MA62D0H68J

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2015年11月3日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：四川省巴中市巴州区巴州大道中段龙湖花园十五幢F2单元二楼一号

经营范围：城乡基础设施及公共公益设施建设；保障性住房建设；土地整理；市政工程施工；各种规模及类型的园林绿化工程；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计，城市规划咨询；苗木、种植、销售、租赁。（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）

(2) 重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

名称：重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

统一社会信用代码：9150010533152428XP

法定代表人：关文中

成立日期：2015年4月7日

注册资本：500.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市江北区北滨一路506号

经营范围：许可项目：园林景观设计（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：园林景观施工；城市规划设计咨询（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）

（3）重庆广裕鑫投资有限公司

名称：重庆广裕鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91500105MA5U78QGXW

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2016年8月10日

注册资本：5,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：重庆市江北区北滨一路506号四楼

经营范围：一般项目：利用自有资金从事投资业务及投资咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（4）重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

名称：重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

统一社会信用代码：91500117MA5U7XK33N

法定代表人：汤洪波

成立日期：2016年10月9日

注册资本：1,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市合川区三汇镇平安街102号4幢2单元6-2

经营范围：水利工程运营管理、水力发电（以上经营范围取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营），水利技术服务，水资源开发、利用、规划。（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）

（5）华阴市云鼎生态建设有限责任公司

名称：华阴市云鼎生态建设有限责任公司

统一社会信用代码：91610582MA6Y6QNP32

法定代表人：陈国光

成立日期：2018年1月2日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：陕西省渭南市华阴市岳庙街办事处南城子村

经营范围：环境治理工程施工，园林绿化工程设计及施工；绿化管理；水污染治

理；林木种植、砂石开采、销售及租赁。（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）

12. 财务状况

重庆华宇园林有限公司 2023 年、2024 年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（合并口径）如下：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总额	277,984.94	264,331.13	43,352.50
负债总额	286,048.25	257,221.46	69,524.34
净资产	-8,063.31	7,109.67	-26,171.84
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	3,145.23	909.62	361.47
利润总额	-18,690.55	7,104.89	-20,934.86
净利润	-18,236.23	7,622.54	-20,825.59

重庆华宇园林有限公司 2023 年、2024 年及评估基准日经审计的主要资产经营数据（单体口径）如下：

金额单位：人民币万元

项 目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日
资产总额	237,459.28	221,485.30	49,159.08
负债总额	204,808.65	210,527.66	70,049.23
净资产	32,650.63	10,957.65	-20,890.15
项 目	2023 年度	2024 年度	2025 年度
营业收入	3,145.23	909.62	361.47
利润总额	-10,707.75	-21,692.99	-20,632.72
净利润	-10,707.75	-21,692.99	-20,632.72

以上财务数据来自重庆华宇园林有限公司提供的财务报表，其中：2023 年度、2024 年度财务报表已经和信会计师事务所(特殊普通合伙) 烟台芝罘分所审计，并出具了和信审字(2025)第 070064 号标准无保留意见审计报告。评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第 001077 号审计报告。

13. 主要会计政策及税种税率

（1）主要会计政策

重庆华宇园林有限公司执行国家颁布的《企业会计准则》、《企业会计准则—应用指南》以及其他相关规定进行经济业务的会计处理和会计报表编制。

（2）重庆华宇园林有限公司执行主要税项如下：

税种	计税依据	适用税率
----	------	------

增值税	应纳税销售收入	3%、6%、9%、13%
城建税	应交流转税额	7%
教育费附加	应交流转税额	3%
地方教育费附加	应交流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

(3) 税收优惠

1) 根据《增值税暂行条例实施细则》相关规定，重庆华宇园林有限公司苗木销售为免税农产品免征增值税。

2) 根据《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》

的规定，重庆华宇园林有限公司苗木销售所得免征企业所得税。

3) 《财政部 税务总局关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

14. 委托人和被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为山东中锐产业发展股份有限公司，被评估单位为重庆华宇园林有限公司。委托人拟转让被评估单位股权。

一、 评估目的

山东中锐产业发展股份有限公司拟转让其持有的重庆华宇园林有限公司股权，需要对所涉及的重庆华宇园林有限公司股东全部权益价值进行评估，为本次拟进行的股权转让事宜提供价值参考依据。

相关经济行为文件已经收录于本资产评估报告的附件中。

二、 评估对象和评估范围

(一) 根据评估目的，本次评估对象为重庆华宇园林有限公司的股东全部权益价值。

(二) 根据评估目的及上述评估对象，本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日全部资产及负债。

本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日全部资产及负债。根据企业申报，账面资产总额 49,159.08 万元、负债总额 70,049.23 万元、净资产-20,890.15 万元。

重庆华宇园林有限公司纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：万元人民币

项 目		账面价值
1	流动资产	38,811.06
2	非流动资产	10,348.02

项 目		账面价值
3	长期应收款	2,306.54
4	长期股权投资	5,020.46
5	投资性房地产	826.49
6	固定资产	465.03
7	无形资产	1,514.96
8	其他非流动资产	214.55
9	资产总计	49,159.08
10	流动负债	70,038.16
11	非流动负债	11.08
12	负债总计	70,049.23
13	净资产（所有者权益）	-20,890.15

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第001077号审计报告。

（三）评估范围内主要资产情况

1.实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值1,514.39万元，占评估范围内总资产的3.08%。主要为存货、房屋建筑物、车辆、电子设备等。具体情况如下：

（1）存货：存货为石材原材料、植物类消耗性生物资产。

（2）房产类资产：投资性房地产是位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号（天安数码城云谷1幢7层）的办公用房；列入评估范围的房屋建筑物包括位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号（天安数码城云谷1幢8层）的办公用房及位于重庆市江北区渝北四村155号7-1的住宅用房。

（3）设备类资产：机器设备主要为经营用设备，共计8台（套），主要包括全站仪、热熔机和底泥采集器等，经现场勘察，机器设备都已经出现故障，无法正常使用，处于待处置状态。

车辆主要为经营购置的汽车，共计4辆，还包括电动自行车1辆。

电子设备主要为办公用设备，共计368台（套），具体包括电脑、打印机、投影仪、净化器和办公家具等。

车辆和电子设备维护保养、技术状况良好，能够正常使用。

2.无形资产情况

截至评估基准日，企业申报评估范围内的无形资产账面价值为1,514.96万元，全部为无形资产-其他无形资产。企业未申报账外无形资产。具体情况如下：

纳入评估范围的无形资产共计14项，主要为企业外购的各类软件系统使用权、北部新区苗木生态园经营权和专利。

企业外购的各类软件系统使用权主要包括：用友 U8-ERP 财务软件、广联达预算软件、U8-ERP 财务软件站点增加等。上述软件均正常运行，但由于年代使用较久，部分已无法正常升级。有效支撑了企业的日常物业管理与后台运营。

北部新区苗木生态园经营权 1 项，具体如下：2009 年 4 月 15 日，重庆华宇园林有限公司与重庆经济技术开发区农林水利管理所签订《重庆苗木产业科技园项目投资合作协议书》（以下简称“《合作协议书》”），约定华宇园林为社会投资方，对重庆苗木产业科技园项目（即重庆北部新区经开园生态绿地景观造林工程 7 号地块，面积约 539 亩）进行设计、投资、建设、经营、维护、移交。合作协议书约定，苗木科技园项目经营管理期限为 50 年（即 2059 年 4 月 14 日经营期限届满）。经营期限届满后，华宇园林须将苗木科技园项目上的有形资产（该项目所有的基础设施、附属及配套、房屋、公共绿地等）全部无偿移交给政府方。

2019 年 7 月 22 日，重庆华宇园林有限公司与王娟签订内部承包经营协议，由王娟对苗木科技园项目进行经营，期限为 20 年，自协议签署生效之日起计。协议约定，每年 12 月 20 日之前向重庆华宇园林给付人民币 100 万元，不足一年的按实际天数折算。

专利主要为 1 项：新型生态护坡基材构筑方法，经核实，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值。

二、关于评估基准日的说明

本次评估的基准日为 2025 年 12 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

三、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）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

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第 001077 号审计报告。

（二）重大未决诉讼

报告期主要未决诉讼情况：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	诉讼合计金额(元)	备注
1	周晓虎	重庆华宇园林有限公司	建设工程合同纠纷	47,648,633.52	仲裁中

（三）未结诉讼及执行事项

1. 被诉案件

序号	案件名称	案由	案件阶段	诉讼标的金额(元)	管辖机构
1	天津蓝宝石建筑工程有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	判决后履行	587,034.24	安顺市西秀区人民法院/安顺市中

序号	案件名称	案由	案件阶段	诉讼标的金额 (元)	管辖机构
					院
2	贵州省粤鑫餐饮设备有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	判决后履行	76,130.50	重庆市江北区人民法院
3	郫都区曼鼎园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	判决后签订和解	322,038.20	重庆市江北区人民法院
4	四川省通信产业服务有限公司成都市分公司诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	3,504,232.68	重庆市仲裁委员会
5	江苏华康达建筑装饰工程有限公司诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	调解后履行	69,532.80	浙江省杭州市余杭区人民法院
6	贵州华晟尚文化创意有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	判决后履行	131,780.00	重庆市江北区人民法院
7	贵州益林建设工程有限公司诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	裁决后履行	3,089,563.75	重庆市仲裁委员会
8	安顺市高强商砼有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	314,453.00	贵州省安顺市西秀区人民法院
9	郭星诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	20,889,554.59	重庆市仲裁委员会
10	贺建续诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	2,201,702.50	华阴市人民法院/ 渭南市中院
11	杭州萧山宁围来标花木园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	和解后履行中	1,815,000.00	重庆市江北区人民法院/重庆市一中院
12	钜鑫真衡（重庆）科技有限公司诉华宇园林	买卖合同纠纷	调解后履行中	81,420.20	重庆市江北区人民法院
13	温江志福园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	318,355.00	重庆市江北区人民法院
14	重庆富士达建筑装饰有限公司诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	3,205,481.38	重庆市仲裁委员会
15	温江寿安仕成园艺场诉华宇园林	买卖合同纠纷	被法院强制执行中	614,912.30	重庆市江北区人民法院
16	汤剑波诉华宇园林	建设工程分包合同纠纷	被法院强制执行中	8,274,993.45	重庆市渝北区人民法院
17	秦仕兵诉华宇园林	建设工程施工合同纠纷	被法院强制执行中	42,345,483.54	贵州省安顺市西秀区人民法院/安顺市中院

2. 主诉案件

序号	案件名称	案由	案件阶段	诉讼标的金额 (元)	管辖机构
1	华宇园林诉贺建续	合同纠纷	一审	550,425.63	华阴市人民法院
2	华宇园林诉贺湘杰、重庆民信建设（集团）有限公司	追偿权纠纷	强制执行中	1,572,008.28	重庆长寿区人民法院
3	华宇园林诉重庆高捷投资有限责任公司、周伦	建设工程施工合同纠纷	恢复强制执行中	24,102,060.06	重庆市大渡口区人民法院
4	华宇园林诉攀枝花公路建设有限公司	建设工程分包合同纠纷	重整执行中	43,124,684.93	四川省攀枝花市中级人民法院
5	华宇园林诉湖南华盛吉祥置业有限公司	建设工程分包合同纠纷	破产清算	2,641,373.37	湖南省长沙市中级人民法院
6	华宇园林诉郴州华盛麓峰房地产开发有限公司	建设工程分包合同纠纷	破产预重整	9,508,049.99	郴州市北湖区人民法院
7	重庆广裕鑫投资有限公司诉重庆市禾米建筑工程有限公司等（债权转让）	民间借贷纠纷	执行	7,500,000.00	重庆市江北区人民法院

（四）货币资金权利限制情况

截至评估基准日，重庆华宇园林有限公司货币资金中存在因诉讼冻结等原因而受限的资金，具体情况如下：

项目	金额（元）	受限原因
银行存款冻结	1,075,252.26	账户冻结、诉讼冻结

（五）固定资产资产抵押、查封等权利限制情况

截至评估基准日，重庆华宇园林有限公司名下共查询到 9 处不动产处于抵押、查封状态：

序号	不动产坐落	建筑面积 (m ²)	登记用途	产权证号	资产状态
1	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-2	90.77	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983337 号	有抵押、有查封
2	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-1	160.2	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983279 号	有抵押、有查封
3	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-8	179.39	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000990794 号	有抵押、有查封
4	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-3	122.3	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983398 号	有抵押、有查封
5	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-4	210.46	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983468 号	有抵押、有查封
6	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-9	136.64	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983353 号	有抵押、有查封
7	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 8-7	73.29	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983551 号	有抵押、有查封
8	大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号 1 幢 7-1	1797.54	工业	渝(2018)大渡口区不动产权第 000983102 号	有抵押、有查封
9	江北区渝北四村 155 号 7-1	54	成套住宅	渝(2018)江北区不动产权第 001037955 号	无抵押、有查封

本次评估仅依据委托方和被评估单位提供的财务资料、往来账龄明细及审计工作成果开展工作，审计对往来款项作出的专业判断、企业结合账龄及实际情况计提坏账减值的会计估计，均属于财务会计范畴，不代表本评估机构对往来款项未来可收回性的认定，亦不作为款项能否收回的依据；本次评估标的为上市公司下属子公司股权，标的企业往来款项减值计提金额较高，往来款项存在无法全额收回、形成坏账损失的重大不确定性风险，本评估机构仅对评估基准日标的股权价值发表评估意见，对于基准日后往来款项回收情况、坏账风险及由此产生的一切经济损失与法律责任，均不承担任何相关责任，提请报告使用方及股权交易各方审慎评估该类风险。

四、资产负债情况说明

1. 清查范围

列入本次清查范围的是我公司申报的资产和负债。截至评估基准日 2025 年 12 月 31 日，列入本次评估范围的资产、负债结构如下：

资产总额 49,159.08 万元、负债总额 70,049.23 万元、净资产-20,890.15 万元。具体包括流动资产 38,811.06 万元；非流动资产 10,348.02 万元；流动负债 70,038.16 万元；非流动负债 11.08 万元。

列入本次清查范围的主要实物资产主要为存货、投资性房地产和固定资产。

2. 清查工作的组织、实施

我公司组织相关人员，对评估范围内的资产和负债进行了清查，资产清查的主要过程是：对账面资产、债权债务进行了核实，对固定资产进行了逐项核对，确认账实相符并查看资产状况，对存货项目进行现场勘测核对。

3. 清查结论

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

五、资料清单

委托人及被评估单位已向评估机构提供如下资料：

- 1.《资产评估申报表》；
2. 山东中锐产业发展股份有限公司营业执照复印件；
3. 重庆华宇园林有限公司营业执照、章程复印件；
4. 2023 年度、2024 年度及评估基准日审计报告；
5. 固定资产的产权证明、购置发票等；
6. 不动产权证书；
7. 重大合同、协议等；
8. 委托人及被评估单位承诺函；
9. 其他相关资料。

（本页以下无正文）

第三部分资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

本次评估对象为重庆华宇园林有限公司的股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围为重庆华宇园林有限公司在基准日的全部资产及相关负债，资产总额 49,159.08 万元、负债总额 70,049.23 万元、净资产-20,890.15 万元。具体包括流动资产 38,811.06 万元；非流动资产 10,348.02 万元；流动负债 70,038.16 万元；非流动负债 11.08 万元。

本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日全部资产及负债，具体构成如下：

单位：万元人民币

项 目		账面价值
1	流动资产	38,811.06
2	非流动资产	10,348.02
	长期应收款	2,306.54
3	长期股权投资	5,020.46
	投资性房地产	826.49
4	固定资产	465.03
5	无形资产	1,514.96
6	其他非流动资产	214.55
7	资产总计	49,159.08
8	流动负债	70,038.16
9	非流动负债	11.08
10	负债总计	70,049.23
11	净资产（所有者权益）	-20,890.15

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第001077号审计报告。

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。

3. 评估范围内的资产权属状况：

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师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。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 1,514.39 万元，占评估范围内总资产的 3.08%。主要为存货、房屋建筑物、车辆、电子设备等。具体情况如下：

（1）存货：存货为石材原材料、植物类消耗性生物资产。

（2）房产类资产：投资性房地产是位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号（天安数码城云谷 1 幢 7 层）的办公用房；列入评估范围的房屋建筑物包括位于重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路 101 号（天安数码城云谷 1 幢 8 层）的办公用房及位于重庆市江北区渝北四村 155 号 7-1 的住宅用房。

（3）设备类资产：机器设备主要为经营用设备，共计 8 台（套），主要包括全站仪、热熔机和底泥采集器等，经现场勘察，机器设备都已经出现故障，无法正常使用，处于待处置状态。

车辆主要为经营购置的汽车，共计 4 辆，还包括电动自行车 1 辆。

电子设备主要为办公用设备，共计 368 台（套），具体包括电脑、打印机、投影仪、净化器和办公家具等。

车辆和电子设备维护保养、技术状况良好，能够正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报评估范围内的无形资产账面价值为 1,514.96 万元，全部为无形资产-其他无形资产。企业未申报账外无形资产。具体情况如下：

纳入评估范围的无形资产共计 14 项，主要为企业外购的各类软件系统使用权、北部新区苗木生态园经营权和专利。

企业外购的各类软件系统使用权主要包括：用友 U8-ERP 财务软件、广联达预算软件、U8-ERP 财务软件等。上述软件均正常运行，但由于年代使用较久，部分已无法正常升级。

北部新区苗木生态园经营权 1 项，具体如下：2009 年 4 月 15 日，重庆华宇园林有限公司与重庆经济技术开发区农林水利管理所签订《重庆苗木产业科技园项目投资合作协议书》，约定华宇园林为社会投资方，对重庆苗木产业科技园项目（即重庆北部新区经开园生态绿地景观造林工程 7 号地块，面积约 539 亩）进行设计、投资、建设、经营、维护、移交。合作协议书约定，苗木科技园项目经营管理期限为 50 年（即 2059 年 4 月 14 日经营期限届满）。经营期限届满后，华宇园林须将苗木科技园项目上的有形资产（该项目所有的基础设施、附属及配套、房屋、公共绿地等）全部无偿移交给政府方。

2019 年 7 月 22 日，重庆华宇园林有限公司与王娟签订承包经营协议，由王娟对苗木科技园项目进行经营，期限为 20 年，自协议签署生效之日起计。协议约定，每年 12 月 20 日之前向重庆华宇园林给付人民币 100 万元，不足一年的按实际天数折算。

专利主要为 1 项：新型生态护坡基材构筑方法，经核实，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值。

（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

评估基准日的财务报表已经和信会计师事务所（特殊普通合伙）的审计，并出具了和信审字（2026）第001077号审计报告。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成固定资产、无形资产、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表、资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估，未发现影响资产核实的事项。

（三）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，通过清查核实发现：资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

第四部分资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、合同资产、其他应收款、存货和其他流动资产等，流动资产账面价值为 388,110,592.82 元。

(二) 评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据产权持有单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

1. 货币资金的评估

账面值为 1,410,181.88 元，其中库存现金 6,991.89 元，银行存款 1,403,189.99 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。现金评估值 6,991.89 元。

对所有银行存款账户取得了银行对账单，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对于银行存款，以清查后账面值为评估值，故银行存款评估值 1,403,189.99 元。

综上，货币资金的评估值为 1,410,181.88 元。

2. 应收账款、其他应收款的评估

应收账款账面余额 879,795,033.79 元，已计提坏账准备 591,061,970.84 元，账面净额 288,733,062.95 元，主要为应收工程款等。

其他应收款账面余额 41,122,163.42 元，已计提坏账准备 34,061,125.30 元，账面净额 7,061,038.12 元，主要为往来款、备用金、和保证金等。

本次评估获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，核查账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、发票、结算、收款凭证等有关资料，查对评估基准日后应收账款的收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况。至基准日，账面采用个别认定与账龄分析相结合的方式，计算预期信用损失或计提坏账损失。评估人员在企业提供的相关资料、相关说明及审计师工作成果的基础上，对账面应收款坏账计提金额与对应的客户经营情况、资信情况、履约能力、回款金额等情况进行了解，并通过公开渠道查询的可获取信息进行佐证。基于所获取信息，评估人员分析，账面计算预期信用损失或计提坏账准备基本符合当前的实际情况，是相对合理和公允的，故应收账款以审计后账面值确认为评估值。

应收账款评估值为 288,733,062.95 元，评估无增减值。

其他应收款评估值为 7,061,038.12 元，评估无增减值。

3. 预付账款的评估

预付账款账面价值为 12,684.40 元，主要为预付的汽油费用、机票酒店费用等。评估人员查阅了相关合同或协议，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况。以核实后账面值作为评估值。

预付账款评估值为 12,684.40 元。

4. 合同资产的评估

合同资产账面余额 304,977,135.96 元，计提坏账准备 216,343,391.20 元，账面净值 88,633,744.76 元，核算内容主要为企业经营形成的各类工程款项，系企业已履行合同履约义务、完成对应工程施工内容，尚未办理结算回款的工程款项。

本次评估获取评估申报明细表，与总账、明细账核对一致，核查账款的记账凭证和原始凭证，查验现有合同、发票、结算、收款凭证等有关资料，查对评估基准日后应收账款的收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。分析了解债权的经济业务内容与相关材料的勾稽情况和合理性，分析了解债权催收、债权账龄和债务人的相关情况。至基准日，账面采用个别认定与账龄分析相结合的方式，计算预期信用损失或计提坏账损失。评估人员在企业提供的相关资料、相关说明及审计师工作成果的基础上，对账面合同资产坏账计提金额与对应的客户经营情况、资信情况、履约能力、回款金额等情况进行了了解，并通过公开渠道查询的可获取信息进行佐证。基于所获取信息，评估人员分析，账面计算预期信用损失或计提坏账准备基本符合当前的实际情况，是相对合理和公允的，故合同资产以审计后账面值确认为评估值。

合同资产评估值为 88,633,744.76 元。

5. 关于存货的评估

纳入评估范围的存货主要为原材料和消耗性生物资产，账面价值合计为 2,228,409.14 元。其中：

(1) 原材料账面余额 1,100,536.28 元，计提跌价准备 1,093,323.94 元，账面价值为 7,212.34 元，均为园林工程完工后剩余的石材，存放于园林生态园。

评估人员结合石材资产特性及市场行情，未以账面成本作为评估依据。通过向行业供应商、同类型园林企业进行多方市场询价，获取评估基准日同类规格、材质石材的公允市场交易单价，以现场清查核实的实际数量为基础，按照“市场询价单价×实际清查数量”计算确定原材料评估值，真实反映基准日石材资产的市场公允价值。

(2) 消耗性生物资产账面余额 4,482,587.40 元，计提跌价准备 2,261,390.60 元，账面价值为 2,221,196.80 元，为存放于园林内、园林工程完工后剩余的各类苗木。

评估人员采用市场法对该类资产进行估值，调研本地园林苗木市场最新交易行情，针对剩余苗木的品种、胸径、冠幅、长势等实际情况多方市场询价，筛选剔除异

常价格后确定公允市场单价，结合实地盘点核实的苗木实际存量数量，按照“市场询价单价×实际清查数量”计算确定消耗性生物资产评估值。

最终确定原材料的评估价值为 3,170.46 元。

最终确定消耗性生物资产的评估价值为 2,475,624.32 元。

存货评估值合计为 2,478,794.78 元，增值额为 250,085.64 元，增值率为 11.22%，增值原因为苗木市场价格波动，部分苗木市场价格提高导致增值。

6.其他流动资产的评估

其他流动资产账面价值为 31,171.57 元，主要为待抵扣进项税。评估人员核对了各项税费计提的依据和纳税申报表，以经核实的账面价值作为评估价值。

其他流动资产评估值为 31,171.57 元。

(三) 评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为 388,110,592.82 元，评估值为 388,360,678.46 元。评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

二、长期应收款评估说明

纳入本次评估范围的长期应收款主要为应收子公司巴中华丰建设发展有限公司的园林工程项目款项，账面价值为 23,065,361.76 元，收款期限超过一年。

评估人员查阅了相关工程合同、结算文件、收款计划、会计凭证及明细账，对长期应收款的形成原因、账龄、还款安排、债务人资信状况及期后回款情况进行了核查与分析。以经核实后的账面值确定评估值。

长期应收款评估值为 23,065,361.76 元。

三、长期股权投资评估说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资账面原值为 66,504,497.84 元，计提减值准备为 16,299,905.29 元，净值为 50,204,592.55 元，共 5 项。具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值(元)
1	巴中华丰建设发展有限公司	2015-11-01	80.00%	8,000,000.00
2	重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司	2015-04-01	97.00%	4,857,873.99
3	重庆广裕鑫投资有限公司	2016-08-01	100.00%	50,000,000.00
4	重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司	2016-10-01	40.00%	3,063,346.50
5	华阴市云鼎生态建设有限责任公司	2018-01-01	30.00%	583,277.35
6	减值准备			16,299,905.29
合计				50,204,592.55

(二) 被投资单位概况

1. 巴中华丰建设发展有限公司

名称：巴中华丰建设发展有限公司

统一社会信用代码：91511902MA62D0H68J

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2015年11月3日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：四川省巴中市巴州区巴州大道中段龙湖花园十五幢F2单元二楼一号

经营范围：城乡基础设施及公共公益设施建设；保障性住房建设；土地整理；市政工程施工；各种规模及类型的园林绿化工程；植树、园林绿地养护管理；园林景观规划设计，城市规划咨询；苗木、种植、销售、租赁。（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）

2. 重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

名称：重庆东飞凯格建筑景观设计咨询有限公司

统一社会信用代码：9150010533152428XP

法定代表人：关文中

成立日期：2015年4月7日

注册资本：500.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市江北区北滨一路506号

经营范围：许可项目：园林景观设计（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：园林景观施工；城市规划设计咨询（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）

3. 重庆广裕鑫投资有限公司

名称：重庆广裕鑫投资有限公司

统一社会信用代码：91500105MA5U78QGXW

法定代表人：孙伟厚

成立日期：2016年8月10日

注册资本：5,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：重庆市江北区北滨一路506号四楼

经营范围：一般项目：利用自有资金从事投资业务及投资咨询服务（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款、发放贷款以及证券、期货等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4. 重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

名称：重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司

统一社会信用代码：91500117MA5U7XK33N

法定代表人：汤洪波

成立日期：2016年10月9日

注册资本：1,000.00万元

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：重庆市合川区三汇镇平安街102号4幢2单元6-2

经营范围：水利工程运营管理、水力发电（以上经营范围取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营），水利技术服务，水资源开发、利用、规划。（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）

5. 华阴市云鼎生态建设有限责任公司

名称：华阴市云鼎生态建设有限责任公司

统一社会信用代码：91610582MA6Y6QNP32

法定代表人：陈国光

成立日期：2018年1月2日

注册资本：1,000.00万元

类型：其他有限责任公司

住所：陕西省渭南市华阴市岳庙街办事处南城子村

经营范围：环境治理工程施工，园林绿化工程设计及施工；绿化管理；水污染治理；林木种植、砂石开采、销售及租赁。（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）

（二）评估过程及方法

对长期股权投资，评估人员核对了明细账余额与报表的一致性，并查阅了相关的投资日期、持股比例、投资协议、公司章程及被投资单位的审计报告等文件资料。

对具有控制权的长期股权投资（序号1、2、3）：对被投资单位股东全部权益价值进行整体评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位的持股比例计算确定评估值。

对缺乏控制权的长期股权投资（序号4、5）：评估人员根据投资协议、章程、被投资单位评估基准日的会计报表，经综合分析后，按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以企业所持有股权比例确定评估值。

（三）评估结果

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值(元)	评估价值(元)
1	巴中华丰建设发展有限公司	2015-11-01	80.00%	8,000,000.00	-42,568,349.68
2	重庆东飞凯格建筑景观设	2015-04-01	97.00%	4,857,873.99	4,752,347.68

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例	账面值(元)	评估价值(元)
	计咨询有限公司				
3	重庆广裕鑫投资有限公司	2016-08-01	100.00%	50,000,000.00	42,297,390.27
4	重庆市合川区石庙子水利综合开发有限公司	2016-10-01	40.00%	3,063,346.50	54,729,710.70
5	华阴市云鼎生态建设有限责任公司	2018-01-01	30.00%	583,277.35	390,819.24
6	减值准备			16,299,905.29	
合计				50,204,592.55	59,601,918.21

长期股权投资评估结论：账面价值 50,204,592.55 元，评估价值 59,601,918.21 元，评估增值 9,397,325.66 元，增值率 18.72%。增值主要原因为被投资单位底层资产增值所致。

四、投资性房地产-房屋评估说明

(一) 评估范围

本次评估范围为重庆华宇园林有限公司于评估基准日申报的天安数码城-云谷 1 幢 701 号房屋。评估前账面情况见下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面原值	账面净值
投资性房地产	13,118,519.88	8,264,885.28

(二) 资产概况

纳入评估范围的房产为企业拥有的天安数码城.云谷 1 幢 701 号房屋、商业，为钢混结构。房产用途为商业等，产权证书为渝（2018）大渡口区不动产权第 000983102 号，面积为 1797.54 平方米。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

4.围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（三）评估过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员根据房屋建筑物资产的类型、金额等特征收集了房产产权证明文件；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对房屋建筑物的名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（四）评估方法

现行房地产的评估方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法，有条件选用市场比较法进行评估的应以市场比较法为主要评估方法，具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估应选用假设开发法作为其中的一种评估方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，采用市场法进行评估。

评估人员根据收集信息，委估房屋建筑物可以搜集周边交易实例，周边有类似房地产的销售，可以搜集到的市场价格，因此采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：V-----评估房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

（五）评估案例

纳入评估范围的房产为企业拥有的天安数码城·云谷1幢701号房屋、商业，为钢混结构。房产用途为商业等，产权证书为渝（2018）大渡口区不动产权第000983102号，面积为1,797.54平方米。

1. 评估方法

该房地产可以搜集周边交易实例，周边有类似房地产的销售，可以搜集到的市场价格，因此适合采用市场法评估。市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在产权持有单位资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料。另外根据委托方提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

2. 评估过程

(1) 市场比较法公式：

可比实例修正后的单价 = 可比实例成交单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数

(2) 选择比较案例：在搜集掌握估价对象有关资料的基础上，广泛搜集交易实例，根据估价对象状况和本次估价目的，则选取三个交易实例作为可比实例。

可比案例	案例一	案例二	案例三
项目名称	重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号	江夏星光汇1号写字楼	华宇金街
位置	重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101	沙坪坝新桥鸣泉街5号	沙坪坝新桥鸣泉街5号
价格	8000.00	6780.00	8490.00
交易情况	挂牌价	挂牌价	挂牌价
成交日期	2025年12月	2025年12月	2025年12月

(3) 比较因素的选择

根据本次评估对象和可比实例的特点，本次评估比较因数选择主要有交易时间、

交易情况、区域因素、个别因素；其中区域因素选择：位置状况、交通状况、环境状况、生活设施完善程度、基础配套设施完善程度、环境质量；个别因素选择：建筑结构及布局、设备设施状况、装修程度、楼层、朝向、面积、新旧程度。

(4) 编制因数条件说明表

根据上述选择的比较因素，被评估对象和可比实例的各因素条件说明如下表：

影响因素	评估对象	案例一	案例二	案例三	
交易价格	待估	8000.00	6780.00	8490.00	
交易日期	2025年12月	2025年12月	2025年12月	2025年12月	
交易情况	正常	挂牌价	挂牌价	挂牌价	
区位状况	所处方位	属大渡口区核心产业功能板块及政府重点扶持的科技产业综合体	属大渡口区核心产业功能板块及政府重点扶持的科技产业综合体	位于九龙坡区石杨路18号，属石桥铺商圈核心，是九龙坡区成熟的IT数码产业聚集区	位于重庆市沙坪坝区凤天大道，属沙坪坝区凤天路板块，毗邻重庆轨道环线凤鸣山站
	居住社区成熟度	周边居住小区众多，为产业园区与集中居民区混合分布区域、较成熟	周边居住小区众多，为产业园区与集中居民区混合分布区域、较成熟	周边5公里范围内住宅小区密集，属主城成熟居住区。	5公里范围内有60余个成熟社区，约200万常住人口，片区成熟度极高
	区域土地利用方向	工业用地（M类）	工业用地（M类）	商业用地/商住混合用地	以商业用地、商住混合用地为主
	区域中心接近程度	距大渡口区商业中心圈（九宫庙商圈）约1km	距大渡口区商业中心圈（九宫庙商圈）约2km	距杨家坪商圈约2-3公里，距大坪商圈/时代天街约3-4公里	本身即为沙坪坝区新中心商圈
	交通便捷度	距轨道交通2号线天堂堡站约700米	距轨道交通2号线天堂堡站约701米	距轨道交通1号线石桥铺站约500-600米、5号线石新路站约481-648米，紧邻轨道交通环线陈家坪站约846米	轨道环线凤鸣山站上盖，无缝接轨环线；周边有5号线、24号线（规划中）多线环绕；毗邻沙坪坝+西站双高铁
	环境状况	区域空气质量及声环境等可达工业园区基本要求，园区自身品质较好。	区域空气质量及声环境等可达工业园区基本要求，园区自身品质较好。	周边有渝高公园、彩云湖国家湿地公园等生态资源，绿化覆盖率尚可	花园式主题街区，与绿壁公园对望
	公共服务设施状况	教育、医疗、金融等公共服务设施均齐备，成熟度较高。	教育、医疗、金融等公共服务设施均齐备，成熟度较高。	教育、医疗、金融等公共服务设施均齐备，成熟度较高。	教育、医疗、金融等公共服务设施均齐备，成熟度较高。
	基础设施状况	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	临路状况	所在小区临主干道，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流	所在小区临主干道，道路均已硬化，路面状况好，区域内车流	临石杨路主干道及石桥铺立交，道路宽约30-40米，双向	临凤天大道主干道，道路宽度适中、车流量大

影响因素		评估对象	案例一	案例二	案例三
		量较大, 交通较畅通。	量较大, 交通较畅通。	多车道, 早晚高峰车流量大	
	朝 向	南北通透	南北通透	南北通透	南北通透
	楼 层	7层、8层	20层	高区/28层	高区/37层
实物状况	物业规模	为大渡口区重要的城市科技产业综合体, 规模较大。	为大渡口区重要的城市科技产业综合体, 规模较大。	石桥铺片区首个大型城市综合体。	华宇金街为大型城市商业综合体, 物业规模宏大, 档次中高端
	物业档次	物业档次较高, 配套设施较完备。	物业档次较高, 配套设施较完备。	物业档次较高, 配套设施较完备。	物业档次较高, 配套设施较完备。
	物业类型	工业用房	工业用房	甲级写字楼	包括购物中心、主题商业街、写字楼
	物业形态	园区统一规划, 建筑形态规整。	园区统一规划, 建筑形态规整。	建筑形态规整。	建筑形态规整
	结构外观	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	楼宇设施	设施齐全, 运行正常。	设施齐全, 运行正常。	设施齐全, 运行正常。	设施齐全, 运行正常。
	装饰装修	中等装修	毛坯	精装修	毛坯
	户型布局	户型结构较好	户型结构较好	户型结构较好	户型结构较好
	防水防潮	设有防水层和防潮层, 无渗漏受潮现象	设有防水层和防潮层, 无渗漏受潮现象	设有防水层和防潮层, 无渗漏受潮现象	设有防水层和防潮层, 无渗漏受潮现象
	保温隔热	设有保温隔热层, 效果较好	设有保温隔热层, 效果较好	设有保温隔热层, 效果较好	设有保温隔热层, 效果较好
	通风采光	通风无阻隔, 采光无遮挡	通风无阻隔, 采光无遮挡	通风无阻隔, 采光无遮挡	通风无阻隔, 采光无遮挡
	日照条件	无遮挡, 日照条件一般	无遮挡, 日照条件较好	无遮挡, 日照条件较好	无遮挡, 日照条件较好
	使用率	使用率较高	使用率较高	使用率较高	使用率较高
	建筑面积	160.20 平方米	362.00 平方米	230.00 平方米	1128.00 平方米
	完损程度	质量合格、维护状况良好	质量合格、维护状况良好	质量合格、维护状况良好	质量合格、维护状况良好
权益状况	产权性质	出让	出让	出让	出让
	物业用途	工业用房	工业用房	商业用地	商业用地
	剩余使用年期	35.19	35.19	28.33	23.85
	他项权利状况	未设定他项权利, 评估不考虑他项权利影响	未设定他项权利, 评估不考虑他项权利影响	未设定他项权利, 评估不考虑他项权利影响	未设定他项权利, 评估不考虑他项权利影响
	规划限制条件	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	物业管理	有物业管理公	有物业管理公	有物业管理公	有物业管理公

影响因素	评估对象	案例一	案例二	案例三
	司，管理较规范	司，管理较规范	司，管理较规范	司，管理较规范
停车条件	建有地下停车场数量较多，管理较有序	建有地下停车场数量较多，管理较有序	建有地下停车场数量较多，管理较有序	建有地下停车场数量较多，管理较有序
特殊情况	无	无	无	无

(5) 编制比较因数条件指数表

针对待估房产与可比实例各种因素条件，编制比较因数条件指数的有关说明如下：

① 交易价格

经评估人员核实，可比案例的交易价格为市场价格，待估房产评估结论为市场价值，故不作调整。

② 交易日期

由于可比案例交易日期与待估对象评估基准日较近，房产价格未发生较大波动，故不作调整。

③ 交易情况

可比案例与待估对象属于市场正常挂牌交易，故不作调整。

④ 居住社区成熟度

委估房产和案例周边居住小区众多，社区完善、较成熟，不做修正。

⑤ 区域土地利用方向

委估房产区域土地利用方向为工业用地（M类），可比案例一区域土地利用方向为工业用地（M类），利用方向一致，因此未作修正；可比案例二区域土地利用方向为商业用地/商住混合用地，因此修正5%；可比案例三区域土地利用方向为商业用地/商住混合用地，因此修正5%。

⑥ 区域中心接近程度

委估房产距大渡口区商业中心圈（九宫庙商圈）约1km，可比案例一距大渡口区商业中心圈（九宫庙商圈）约2km，距离较近未作修正；可比案例二距杨家坪商圈约2-3公里，距大坪商圈/时代天街约3-4公里，距离较近未作修正；可比案例三本身即为沙坪坝区新中心商圈，因此修正5%。

⑦ 交通便捷程度

委估房产和可比案例周围公交网络密集，交通便捷，因此不做修正。

⑧ 环境状况

委估房产和可比案例附近无污染源，自然环境良好；案例三属于花园式主题街区，与绿壁公园对望，绿化环境更好，因此向上修正5%。

⑨ 公共服务设施状况

委估房产和可比案例周边配套丰富，因此不修正。

⑩ 基础设施状况

委估房产和可比案例均为七通（通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通气），完备度高，因此不修正。

⑪ 临路状况

委估房产和可比案例均临主干道，因此不做修正。

⑫ 物业状况

委估房产可比案例一物业类型为工业用房，因此不做修正；案例二、案例三为写字楼，因此向上修正5%。

⑬ 装饰装修

委估房产和可比案例一、三均为中等装修，因此不做修正；案例二为属精装修，因此向上修正5%。

⑭ 房间状态

委估房产和可比案例户型结构均较好，都设有保暖隔热层、防水层和防潮层，无渗漏受潮现象，通风无阻隔，采光无遮挡，使用率较高，质量合格、维护状况良好，因此不做修正。

⑮ 建筑面积

委估房产建筑面积160.20m²，案例一建筑面积362.00m²，案例二建筑面积230.00m²，向下修正6%，面积较为接近，故不做修正；案例三建筑面积1128.00m²，向上修正5%。

⑯ 完损程度

委估房产和可比案例均属于质量合格、维护状况良好，因此不修正。

⑰ 产权性质

委估房产和可比案例均属出让商业，因此不修正。

⑱ 剩余使用年期

委估房产剩余使用年期为35.19年，可比案例一剩余使用年期为35.19年，可比案例二剩余使用年期为28.33年，可比案例三剩余使用年期为23.85年。

⑲ 物业管理

委估房产和可比案例一二三均有物业管理公司，管理较规范，因此不做修正。

⑳ 停车及规划限制

委估房产和可比案例均建有地下停车场数量较多，管理较有序，无其他特殊限制，因此不做修正。

根据以上比较因素条件指数的说明，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素条件指数表				
比较因素	估价对象	可比实例1	可比实例2	可比实例3
房产名称	天安数码城·云谷1幢801号	重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号	江夏星光汇1号写字楼	华宇金街
位置	大渡口区春晖路街道翠柏路101号1幢8-1	重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101	沙坪坝新桥鸣泉街5号	沙坪坝新桥鸣泉街5号
交易价格	—	8000.00元/m ²	6780.00元/m ²	8490.00元/m ²
交易情况	100	100	100	100
市场状况	100	100	100	100
区位状况	所处方位	100	100	100
	居住社区成熟度	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	105
	区域中心接近程度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	环境状况	100	100	100
	公共服务设施状况	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
	临路状况	100	100	100
	朝向	100	100	100
实物状况	楼层	100	100	100
	物业规模	100	100	100
	物业档次	100	100	100
	物业类型	100	100	105
	物业形态	100	100	100
	结构外观	100	100	100
	楼宇设施	100	100	100
	装饰装修	100	100	105
	户型布局	100	100	100
	防水防潮	100	100	100
	保温隔热	100	100	100
	通风采光	100	100	100
日照条件	100	100	100	

	使用率	100	100	100	100
	面积	100	100	100	95
	完损程度	100	100	100	100
权益状况	产权性质	100	100	100	100
	物业用途	100	100	100	100
	剩余使用年期	100	100.00	93.39	87.24
	他项权利状况	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	停车条件	100	100	100	100
	特殊情况	100	100	100	100

(6) 编制比较因素比较修正系数表

在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、区域因素、个别因素修正，即将被评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各种因素修正系数。

① 实物区域因素比较

区域比较因素修正计算公式为：区域状况调整系数=100/可比实例房地产区域状况相对于被评估对象房地产区域状况的得分）。

② 实物个别因素比较

实物个别因素修正计算公式为：实物状况调整系数=100/可比实例房地产实物状况相对于被评估对象房地产实物状况的得分）

编制区域比较因素比较修正系数表如下：

区域因素和个别因素条件修正计算表

比较因素修正系数表				
比较因素		可比实例1	可比实例2	可比实例3
房产名称		重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101号	江夏星光汇1号写字楼	华宇金街
位置		重庆市大渡口区春晖路街道翠柏路101	沙坪坝新桥鸣泉街5号	沙坪坝新桥鸣泉街5号
交易价格		8000.00元/m ²	6780.00元/m ²	8490.00元/m ²
交易情况		100/100	100/100	100/100
市场状况		100/100	100/100	100/100
区位状况	所处方位	100/100	100/100	100/100
	居住社区成熟度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/105	100/105

比较因素修正系数表				
比较因素		可比实例1	可比实例2	可比实例3
比较因素	区域中心接近程度	100/100	100/100	100/105
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/105
	公共服务设施状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
实物状况	楼层	100/100	100/100	100/100
	物业规模	100/100	100/100	100/100
	物业档次	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100/100	100/105	100/105
	物业形态	100/100	100/100	100/100
	结构外观	100/100	100/100	100/100
	楼宇设施	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/100	100/100	100/100
	户型布局	100/100	100/100	100/100
	防水防潮	100/100	100/100	100/100
	保温隔热	100/100	100/100	100/100
	通风采光	100/100	100/100	100/100
	日照条件	100/100	100/100	100/100
	使用率	100/100	100/100	100/100
	面积	100/100	100/100	100/95
	完损程度	100/100	100/100	100/100
	权益状况	产权性质	100/100	100/100
物业用途		100/100	100/100	100/100
剩余使用年期		100/100	93.38/100	87.24/100
他项权利状况		100/100	100/100	100/100
规划限制条件		100/100	100/100	100/100
物业管理		100/100	100/100	100/100
停车条件		100/100	100/100	100/100
特殊情况		100/100	100/100	100/100
综合修正系数	1.0000	0.9250	0.9927	
比较价值		8000.00元/m ²	6272.00元/m ²	8428.00元/m ²
		7570元/m ²		

③ 确定比准价格

可比实例修正后的单价 = 可比实例成交单价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素调整系数 × 个别因素调整系数

$$\begin{aligned} \text{比准价格的确定} &= (8000.00 + 6272.00 + 8428.00) \div 3 \\ &= 7570 \text{ (元/平方米)} \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

经测算比准价格为 7570 (元/平方米)

$$\begin{aligned} \text{建筑物总价} &= 1,797.54 \times 7570 \\ &= 1,290.00 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

因此，委估投资性房地产评估市场价值为 1,290.00 万元。

五、房屋建（构）筑物评估说明

（一）评估范围

纳入评估范围内的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。评估前账面情况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	申报项数	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物合计	8	7,632,858.45	4,497,441.59

（二）资产概况

纳入评估范围的房产为企业拥有的江北区渝北四村 155 号 7-1 房屋，房产用途为住宅、面积为 54.00 平方米，产权证书为渝（2018）江北区不动产权第 001037955 号；天安数码城·云谷 1 幢 801-809 号房屋，房产用途为工业，为钢混结构，面积合计 973.05 平方米，产权证书为渝（2018）大渡口区不动产权第 000983279 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983337 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983398 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983468 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983551 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000990794 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983353 号。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

1.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2.装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3.设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

4.围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3.评估过程

1.核对账目：根据被评估单位提供的房屋建筑物类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的房屋建筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分房屋建筑物类资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员根据房屋建筑物资产的类型、金额等特征收集了房产产权证明文件；收集了日常维护与管理制度等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的房屋建筑物类资产进行了盘点与查看。核对房屋建筑物的名称、数量、购建日期、面积、结构、装饰、给排水、供电照明等基本信息；了解了房屋建筑物的工作环境、维护与保养情况等使用信息；了解了房屋建筑物的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型房屋建筑物的现场调查表。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

（三）评估方法

现行房地产的评估方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法，有条件选用市场比较法进行评估的应以市场比较法为主要评估方法，具有投资开发或再开发潜力的房地产的评估应选用假设开发法作为其中的一种评估方法，在无市场依据或市场依据不充分而不适宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行评估的情况下，可采用成本法作为主要的评估方法。

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，采用市场法进行评估。

评估人员根据收集信息，委估房屋建筑物可以搜集周边交易实例，周边有类似房地产的销售，可以搜集到的市场价格，因此采用市场比较法进行评估。

市场比较法是将评估对象与在评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

$$\text{公式：} V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：V-----评估房地产价格

VB-----比较实例价格

A-----进行交易情况修正

B-----进行交易日期修正

C-----进行区域因素修正

D-----进行个别因素修正

（四）评估过程

纳入评估范围的房产为企业拥有的江北区渝北四村 155 号 7-1 房屋，房产用途为住宅、面积为 54.00 平方米，产权证书为渝（2018）江北区不动产权第 001037955 号；天安数码城·云谷 1 幢 801-809 号房屋，房产用途为工业，为钢混结构，面积合计 973.05 平方米，产权证书为渝（2018）大渡口区不动产权第 000983279 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983337 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983398 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983468 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983551 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000990794 号、渝（2018）大渡口区不动产权第 000983353 号。

该房地产可以搜集周边交易实例，周边有类似房地产的销售，可以搜集到的市场价格，因此适合采用市场法评估。市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。评估工作主要分以下三个阶段进行：

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托方提供的房屋建筑物评估申报表，在产权持有单位资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料。另外根据委托方提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

（五）评估结果及增减值原因分析

1. 房屋建(构)筑物评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		评估增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	7,632,858.45	4,497,441.59	7,286,200.00	7,286,200.00	-4.54	62.01
房屋建筑物	7,632,858.45	4,497,441.59	7,286,200.00	7,286,200.00	-4.54	62.01

2. 房屋建筑物评估增值原因分析：

房屋建筑物类资产原值评估减值的主要原因：近年来区域办公物业供应增加、产业及租赁需求结构调整，同类型办公用房市场价格及租金水平承压；同时，评估基准日人工、材料及机械价格综合水平低于项目当初建设时的高位水平，按现行市场标准

测算的重置成本低于历史账面原值，形成原值层面的减值；评估净值增值的原因因为房屋实际使用状况、实体损耗程度综合测算评估折旧，与企业会计折旧口径、计提规则存在差异。

六、设备类资产评估说明

（一）评估范围

重庆华宇园林有限公司的设备类资产主要包括机器设备、车辆和办公电子设备及其他设备。本次评估范围内设备类资产账面价值情况详见下表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	设备类合计	2,409,040.04	152,830.38
1-1	固定资产—机器设备	130,666.81	7,916.31
1-2	固定资产-车辆	1,409,050.55	97,644.16
1-3	固定资产—办公电子设备及其他设备	869,322.68	47,269.91

（二）设备概况

固定资产主要包括机器设备、车辆与电子设备。

（1）机器设备：主要为各项目部使用的全站仪，底泥采样器等。至评估基准日，部分机器设备经现场勘查核实，设备核心部件老化损坏、功能失效、故障频发，已无法满足正常生产及作业使用要求。

（2）车辆：主要为公司业务接待及日常通勤用车，包括奥迪 A8、大众凌度、别克等。至评估基准日，车辆均已取得行驶证，年检及保险正常，维护保养状况良好。

（3）电子设备：主要为总部及各分公司办公使用的电脑、打印机、复印机、服务器、空调净化器等。至评估基准日，委估电子设备维护、保养、使用正常。

（三）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用重置成本法。

1.重置成本法

重置成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

（1）重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费等部分组成。被评估单位为增值税一般纳税人，对于生产性机器设备在计算其重置全价时扣减设备购置所发生的增值税进项税额。公式为：

重置全价 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 - 可抵扣增值税

价值量较小的电子设备，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

(2) 车辆重置全价

根据车辆市场信息及汽车之家、易车网、太平洋汽车网等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税法》及当地相关部门的规定计取车购税、牌照手续费等资本化费用，确定其重置成本：

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税

可抵扣增值税=现行含税购价÷(1+适用税率)×适用税率

①购置价的确定：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

②车辆购置税的确定：根据2018年中华人民共和国主席令第十九号《中华人民共和国车辆购置税法》的有关规定。

车辆购置税=现行含税购价÷(1+适用税率)×10%

式中10%为车辆购置税税率。

③牌照手续费的确定：根据车辆所在地相关规定，按该类费用的内容及金额确定。

(3) 电子设备重置全价

根据市场信息及中关村在线、京东、天猫电商平台等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，确定其重置全价：

重置全价=设备购价-增值税可抵扣金额。

可抵扣增值税=设备购价÷(1+适用税率)×适用税率

部分电子设备采用市场法进行评估。

2. 综合成新率的确定

(1) 机器设备综合成新率

对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

① 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

② 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

理论成新率=(经济寿命年限-已使用的年限)/经济寿命年限×100%

对于已使用年限超过经济寿命年限的设备，使用如下计算公式：

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

部分机器设备经现场勘查核实，设备核心部件老化损坏、功能失效、故障频发，已无法满足正常生产及作业使用要求，设备修复成本远高于设备可实现价值，不具备经济修复价值，资产实际处于停用、待处置报废状态。对于这部分机器设备，采用市场询价法取值，以评估基准日国内专业设备回收市场、二手故障设备交易市场的真实可成交残值价格作为设备最终评估值。

(2) 对车辆综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

理论成新率主要以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。

$$\text{年限成新率} = (\text{车辆法定行驶年限} - \text{已行驶年限}) / \text{车辆规定行驶年限} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = (\text{车辆法定行驶里程} - \text{累计行驶里程}) / \text{车辆法定行驶里程} \times 100\%$$

在确定成新率时，对于基本能够正常使用的设备(车辆)，成新率一般不低于15%。

(3) 电子设备成新率

电子及办公设备成新率，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

采用尚可使用年限法或年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

3. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(四) 评估案例

案例一：全站仪及配件（固定资产-机器设备评估明细表第1项）

1. 设备概况

设备名称：全站仪及配件

规格型号：TKS-202

购置日期：2012-09-30

启用日期：2012-09-30

数量：1台

账面原值：18,200.00元

账面净值：910.00元

2. 设备现状及技术情况：

经现场勘查，该设备投入使用年限较长，设备核心光学、电子部件严重老化，存在测距、测角故障，设备精度超标，无法满足日常测绘作业使用要求。设备故障问题较多，维修成本高，无经济修复价值，已长期停用，仅具备废旧设备残值处置价值。

3. 评估值的确定

该设备已故障失效、丧失正常使用功能，不适用常规设备重置全价及综合成新率测算方式。本次评估通过查询测绘仪器专业回收平台、二手设备交易市场，对同型号、同年限、故障报废状态设备进行多方市场询价，评估基准日该设备二手故障残值可成交价格为 300.00 元。故确定本次设备评估值为 300.00 元。

案例二：大众汽车（固定资产-车辆评估明细表第 3 项）

1. 车辆概况

车牌号码：渝 AL3626

规格型号：大众凌度

购置日期：2019-11-27

启用日期：2019-11-27

账面原值：119,469.02 元

账面净值：33,165.08 元

已行驶公里：12.18 万公里

2. 重置全价的确定

重置全价=购置价+购置车辆附加费+牌照费-可抵扣增值税进项税

（1）购置价

通过在汽车之家、汽车之家等网站查询以及向经销商询价，同类型车型含税价格为 120,000.00 元/辆。

（2）车辆购置税：税率 10%

（3）牌照费：200.00 元

重置全价=120,000.00÷1.13+120,000.00÷1.13×10%+200.00=117,000.00 元（取整至百位）

4. 成新率的确定：

根据《机动车强制报废标准规定》，采用理论成新率结合现场勘察情况，理论成新率与勘察成新率按一定的权重比例确定综合成新率。经济行驶里程按照 60 万公里，理论成新率占比 40%，勘察成新率占比 60%。

（1）理论成新率

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (60 - 12.18) \div 60 \times 100\% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

$$\text{年限成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\begin{aligned} &= (12-6.10) \div 12 \times 100\% \\ &= 49\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

理论成新率=MIN(年限法成新率, 行驶里程法成新率)=49%

(2) 现场勘查法计算

评估人员现场对该车进行勘察, 发动机性能良好, 启动、加速平稳, 无异音, 温度正常; 各档变速轻便、准确、可靠, 无撞击声; 前后桥无渗漏, 底盘无变形; 方向机总成灵活, 仪表显示准确; 制动装置可靠, 制动距离符合要求, 刹车轨迹左右一致; 发动机燃烧充分, 尾气排放稍差; 漆面无明显剥落, 门窗基本洁净; 大排灯、尾灯明亮、无损坏; 轮辋光亮, 螺母无松动, 轮胎磨损正常; 车厢外观良好, 内部无损坏, 截止评估基准日, 已使用 6.10 年。评估人员经现场勘察综合分析后, 对其勘察成新率估取 45%。

(3) 综合成新率的计算

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 49\% \times 40\% + 45\% \times 60\% \\ &= 47\% \end{aligned}$$

5. 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 117,000.00 \times 47\% \\ &= 54,990.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例三：空气净化器（固定资产-电子设备评估明细表第 118 项）

1. 设备概况

设备名称：空气净化器

规格型号：小米 AC-M5-SC

购置日期：2020-12-31

启用日期：2020-12-31

数量：1 台

账面原值：1,769.03 元

账面净值：88.45 元

2. 设备参数及配置：

型号：AC-M5-SC

颗粒物 CADR：700 m³/h

甲醛 CADR：400 m³/h

适用面积：约 49-84 m²

尺寸：386×386×965mm, 重量约 19.5kg

3. 重置全价的确定

经参照网上价格，相同规格的台式机基准日市场单台售价为 1,999.00 元（含税）
 故重置全价 = 1,999.00 ÷ 1.13

$$= 1,710.00 \text{ 元（取整）}$$

4. 成新率的确定

采用年限法确定成新率。该笔记本电脑经济使用年限为 6 年，于 2020 年 12 月购置并投入使用，至评估基准日已使用 5 年，尚可使用年限 1 年，则：

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 5 \div 6) \times 100\%$$

$$= 17.00\%$$

5. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 1,710.00 \times 17.00\%$$

$$= 291.00 \text{ 元（取整）}$$

（五）设备评估结论

经以上评估程序，重庆华宇园林有限公司的设备类资产的评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	2,409,040.04	152,830.38	1,278,162.00	414,020.00	-46.94	170.90
机器设备	130,666.81	7,916.31	2,230.00	2,230.00	-98.29	-71.83
车辆	1,409,050.55	97,644.16	934,642.00	340,988.00	-33.67	249.21
电子设备	869,322.68	47,269.91	341,290.00	70,802.00	-60.74	49.78

2. 评估结果分析：

（1）车辆：评估原值大幅减值，主要是由于车辆更新换代较快，现行市场新车指导价及二手车交易价格较企业早年购置时有较大幅度下降；评估净值增值主要是由于企业账面计提折旧年限较短，部分车辆账面净值已提足或极低，但实际车况尚可，在二手车市场仍具有较高的交易残值。

（2）机器设备与电子设备：机器设备评估原值、净值减值，主要是由于机器设备大部分已不能正常使用，本次评估为二手价残值确认，导致减值；电子设备原值减值主要因为电子产品及小型机电设备技术迭代极快，市场价格整体呈快速下降趋势；电子设备净值增值，主要是其实际经济使用寿命大于账面采用的会计折旧年限。

七、无形资产—其他无形资产评估说明

（一）评估方法

本次纳入评估范围的无形资产包括：1 项苗木生态园运营权、1 项专利“新型生态护坡基材构筑方法”及各类财务、造价软件，具体评估方法如下：

1.对于项苗木生态园运营权，目前国内公开市场条件下很难找到相同或相似的交易案例，公开市场数据严重匮乏，且可比因素的量化调整不具备实操性，不宜采用市场法评估。成本法仅考量该生态园的重置成本与损耗，无法体现苗木随时间生长增值、生态园品牌及区位等无形因素带来的收益提升，难以准确反映生态园真实市场价值，不宜采用成本法评估。在合法经营期限内，生态园能够为权利人持续带来净现金流量，可完整覆盖园林的全部价值构成，可合理预测未来经营期内的收入、利润及现金流，因此本次采用收益法进行评估。收益法计算公式如下：

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收入分成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

Fi：评估基准日后第 i 年预期的现金流量；

t：计算的年次

i：折现率

n：无形资产收益期

2. “新型生态护坡基材构筑方法” 专利评估

本次纳入评估范围的“新型生态护坡基材构筑方法”专利，经核查，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值，因此本次评估按零值确认其评估值。

3. 财务、造价软件评估

本次纳入评估范围的用友 U8-ERP 财务软件、广联达预算软件、青山长源水利定额软件、宏业清单计价专家软件、OA 软件系统等各类软件资产，均为企业多年前购置，版本老旧，已无法匹配现行行业定额规范、财务会计准则，且厂商已停止升级维护，无法满足企业当前正常业务需求，不具备持续使用价值；同时，上述软件资产的账面价值已全部摊销完毕，摊余价值为 0。因此，本次评估按其摊余价值（即 0 值）确认评估值。

（二）评估过程

1. 苗木生态园运营权

（1）评估方法

本次评估对象为苗木生态园经营权，该资产具有明确的、稳定的承包经营收益来源，且收益期限可通过承包合同明确界定。由于目前国内公开市场中难以找到相同或

相似的苗木生态园经营权交易案例，公开市场数据匮乏，市场法不具备操作性；成本法仅能反映资产的重置成本与损耗，无法体现生态园区位优势、苗木长期经营价值及合同约定的稳定收益，因此本次评估采用收益法。

收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的分成率，即该无形资产在未来年期收入分成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

F_i：评估基准日后第 i 年预期的现金流量；

t：计算的年次

i：折现率

n：无形资产收益期

（2）收益期的确定

根据《重庆苗木产业科技园项目投资合作协议书》约定，本项目建设经营管理期为 50 年，自协议生效之日起计算，期满后乙方需无偿将项目形成的有形资产全部交还给甲方。评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，自基准日至经营权到期日剩余经营期限约为 33 年，本次收益法评估的收益期按剩余经营权期限确定，即 2026 年 1 月 1 日至 2059 年 4 月 14 日

（3）未来收益的预测

本次评估以经营权为基础，结合承包协议约定，对未来收益进行如下预测：

承包期（前 20 年）：根据内部承包协议约定，乙方应确保每年向甲方给付人民币 100 万元，不足一年的按实际天数折算；超出部分由乙方自行支配。本次评估以合同约定的固定承包费 100 万元 / 年作为甲方的稳定收益，该部分收益具有法律约束力，可预测性强。承包期满后（剩余经营权期）：承包期满后，标的资产经营权仍归甲方所有，甲方可自行经营或重新对外承包。本次评估假设承包期满后，甲方将继续以合理的方式经营或发包，收益水平参照行业同类项目平均承包收益水平，维持与前期相当的稳定收益（100 万元 / 年），以体现经营权的完整价值。

本次评估按经营权剩余年限预测收益，即自 2026 年至 2059 年，每年可获得稳定收益 100 万元，不再考虑超额收益及市场波动因素

（4）折现率的确定

本次评估采用风险累加法确定折现率，计算公式为：

折现率 = 无风险报酬率 + 市场风险溢价 + 个别风险报酬率

经测算，折现率取值为 6.98%。各项参数的确定过程如下：

无风险报酬率

选取评估基准日国内中长期国债到期收益率作为无风险报酬率，取值为 2.98%。

市场风险报酬率

市场风险报酬率是指投资者因承担市场整体波动风险而要求的、超过无风险报酬率之上的额外回报

本次评估标的为苗木生态园经营权，采用整体对外承包经营模式。产权方不参与苗木的日常种植与生产经营管理，仅按承包协议约定收取固定承包费收益，不承担苗木市场价格波动、生产经营管理等行业风险。同时，承包方已缴纳履约保证金 2,000 万元，对承包费的按期足额支付及协议履行形成了有效保障，收益稳定性显著高于自主经营项目。

根据中国资产评估协会专业技术研究课题《林木资产风险溢价（ERP）取值研究》的结论，林权及林木类资产的市场风险溢价区间为 3%~5%，平均约 4%。本次评估结合标的资产“固定收益+保证金兜底”的风险特征，参照同类生态园承包经营权评估实务，取区间下限 3.00%，取值审慎。

个别风险报酬率

个别风险报酬率是指相对于特定资产而言，除市场风险之外的其他不确定性因素所要求的风险补偿。

根据《森林资源资产价格及评估方法研究》（张卫民）及《森林资源资产评估》（中国林业出版社）等文献资料，采用风险累加法测算的林业资产个别风险报酬率为 1%~1.1%。本次评估综合考虑标的资产的经营风险（造林失败、火灾、病虫害、人为破坏等）、财务风险（固定收益模式、保证金兜底）及其他个别风险，取个别风险报酬率为 1.00%

$$\text{折现率} = 2.98\% + 3.00\% + 1.00\% = 6.98\%$$

（5）评估过程

本次评估采用收益法对苗木生态园经营权进行评估，评估基准日为 2025 年 12 月 31 日，收益期自 2026 年 1 月 1 日起至 2059 年 4 月 14 日止，折现率为 7.18%，每年可获得稳定承包 / 租赁收益 100 万元（2059 年按实际经营天数折算为 37.5 万元

金额单位：人民币万元

年度	生态园林对应租赁收入	折现率	期数	折现系数	折现值
2026 年	100	6.98%	0.5	0.9668	96.68
2027 年	100	6.98%	1	0.9348	93.48
2028 年	100	6.98%	2	0.8738	87.38
2029 年	100	6.98%	3	0.8168	81.68
2030 年	100	6.98%	4	0.7635	76.35
2031 年	100	6.98%	5	0.7137	71.37

年度	生态园林对应租赁收入	折现率	期数	折现系数	折现值
2032年	100	6.98%	6	0.6671	66.71
2033年	100	6.98%	7	0.6236	62.36
2034年	100	6.98%	8	0.5829	58.29
2035年	100	6.98%	9	0.5449	54.49
2036年	100	6.98%	10	0.5094	50.94
2037年	100	6.98%	11	0.4761	47.61
2038年	100	6.98%	12	0.4451	44.51
2039年	100	6.98%	13	0.4160	41.60
2040年	100	6.98%	14	0.3889	38.89
2041年	100	6.98%	15	0.3635	36.35
2042年	100	6.98%	16	0.3398	33.98
2043年	100	6.98%	17	0.3177	31.77
2044年	100	6.98%	18	0.2969	29.69
2045年	100	6.98%	19	0.2776	27.76
2046年	100	6.98%	20	0.2595	25.95
2047年	100	6.98%	21	0.2425	24.25
2048年	100	6.98%	22	0.2267	22.67
2049年	100	6.98%	23	0.2119	21.19
2050年	100	6.98%	24	0.1981	19.81
2051年	100	6.98%	25	0.1852	18.52
2052年	100	6.98%	26	0.1731	17.31
2053年	100	6.98%	27	0.1618	16.18
2054年	100	6.98%	28	0.1512	15.12
2055年	100	6.98%	29	0.1414	14.14
2056年	100	6.98%	30	0.1322	13.22
2057年	100	6.98%	31	0.1235	12.35
2058年	100	6.98%	32	0.1155	11.55
2059年	37.5	6.98%	33	0.1079	4.05
评估值	1368.00				

综上，生态园林经营权评估值为 1368.00 万元。

2. “新型生态护坡基材构筑方法”专利评估

本次纳入评估范围的“新型生态护坡基材构筑方法”专利，经核查，该专利已停止续费保护，权利状态已失效，无法为企业带来持续的技术优势或经济收益；同时，该专利技术在当前行业内已无实际应用场景，无市场交易及转让价值，因此本次评估按零值确认其评估值。

3. 财务、造价软件评估

本次纳入评估范围各类软件资产，均为企业多年前购置，版本老旧，已无法匹配现行行业定额规范、财务会计准则，且厂商已停止升级维护，无法满足企业当前正常业务需求，不具备持续使用价值；同时，上述软件资产的账面价值已全部摊销完毕，摊余价值为 0。因此，本次评估按零确认评估值。

（三）评估结果

在执行了上述资产评估方法与程序后，重庆华宇园林有限公司委托评估的无形资产评估值为 13,680,000.00 元，减值额为 1,469,607.71 元，减值率为 9.70%。

八、负债评估说明

（一）评估范围

重庆华宇园林有限公司进入本次评估范围的为企业应负担的各项负债。负债类型主要为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及其他流动负债；非流动负债主要为预计负债。

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照中天华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

（1）将核实后的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

（3）提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1.应付账款、其他应付款

对于该类项目的评估，我们根据企业提供各项目申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及账面净值确定评估值。其中：应付账款账面价值 495,332,864.80 元，主要为应付供应商的材料费、应付的人工费等，我们以经审核无误的账面价值 495,332,864.80 元为评估值；其他应付款账面价值 94,056,502.45 元，主要为往来款、报销款、借款等，我们以经审核无误的账面价值 94,056,502.45 元确认为评估值。

2.应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 650,768.65 元，主要为应付的离职补偿金等。在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估人员审核了账务资料等相关资料，对薪酬的计提、使用、交纳或发放等情况进行了审核，账面余额为公司正常计提、使用、交纳或发放的期末余额，均为评估基准日需实际承担的债务，故以核实后账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 650,768.65 元。

3.应交税费

应交税费账面值 67,321,938.44 元，主要为应交企业所得税、增值税、个人所得税及城市维护建设税等。在核对账账、账表、清单一致的基础上，评估人员审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料，以核实后账面值确定评估值。

应交税费评估值为 67,321,938.44 元。

4.其他流动负债

其他流动负债账面价值为 43,019,496.33 元，具体为待转销项税。评估人员对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以经审核无误的账面价值 43,019,496.33 元为评估值。

5.预计负债

预计负债账面价值为 110,772.86 元，为与华阴市鼎信建筑劳务有限公司的利息结算。评估人员核对相关记账凭证进行核实，确认金额无误。最终以核实后账面价值确认评估值为 110,772.86 元。

（四）评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，重庆华宇园林有限公司负债经审计后账面价值为 700,492,343.53 元，评估值为 700,492,343.53 元，无评估增减值。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

第五部分评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对重庆华宇园林有限公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，采用资产基础法进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日 2025 年 12 月 31 日，被评估单位申报的总资产账面值为 49,159.08 万元，总负债账面值为 70,049.23 万元，净资产账面值为 -20,890.15 万元；总资产评估值为 50,745.37 万元，增值额为 1,586.29 万元，增值率为 3.23%；总负债评估值为 70,049.23 万元，无增减值；净资产评估值为 -19,303.87 万元，增值额为 1,586.29 万元，增值率为 7.59%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	38,811.06	38,836.07	25.01	0.06
2 非流动资产	10,348.02	11,909.30	1,561.28	15.09
3 长期应收款	2,306.54	2,306.54	0.00	0.00
4 长期股权投资	5,020.46	5,960.19	939.73	18.72
5 投资性房地产	826.49	1,290.00	463.51	56.08
6 固定资产	465.03	770.02	304.99	65.59
7 无形资产	1,514.96	1,368.00	-146.96	-9.70
8 其他非流动资产	214.55	214.55	0.00	0.00
9 资产总计	49,159.08	50,745.37	1,586.29	3.23
10 流动负债	70,038.16	70,038.16	0.00	0.00
11 非流动负债	11.08	11.08	0.00	0.00
12 负债总计	70,049.23	70,049.23	0.00	0.00
13 净资产（所有者权益）	-20,890.15	-19,303.87	1,586.29	7.59

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 存货评估增值原因分析：

存货评估值合计为 2,478,794.78 元，增值额为 250,085.64 元，增值率为 11.22%，增值原因为苗木市场价格波动，部分苗木市场价格提高导致增值。

2. 长期股权投资评估增值原因分析：

长期股权投资账面价值 50,204,592.55 元，评估价值 59,601,918.21 元，评估增值 9,397,325.66 元，增值率 18.72%。增值主要原因为被投资单位底层资产增值所致。

3. 投资性房地产评估增减值原因分析：

投资性房地产账面价值 8,264,885.28 元，评估价值 12,900,000.00 元，评估增值 4,635,114.72 元，增值率 56.08%。计提折旧造成账面金额减少，同时区域房价较购置时点有所上升，最终形成评估增值。

4. 固定资产评估增减值原因分析：

(1) 房屋

房屋建筑物类资产原值评估减值的主要原因：近年来区域办公物业供应增加、产业及租赁需求结构调整，同类型办公用房市场价格及租金水平承压；同时，评估基准日人工、材料及机械价格综合水平低于项目当初建设时的高位水平，按现行市场标准测算的重置成本低于历史账面原值，形成原值层面的减值；评估净值增值的原因为房屋实际使用状况、实体损耗程度综合测算评估折旧，与企业会计折旧口径、计提规则存在差异。

(2) 车辆：评估原值大幅减值，主要是由于车辆更新换代较快，现行市场新车指导价及二手车交易价格较企业早年购置时有较大幅度下降；评估净值增值主要是由于企业账面计提折旧年限较短，部分车辆账面净值已提足或极低，但实际车况尚可，在二手车市场仍具有较高的交易残值。

(3) 机器设备与电子设备：机器设备评估原值、净值减值，主要是由于机器设备大部分已不能正常使用，本次评估为二手价残值确认，导致减值；电子设备原值减值主要因为电子产品及小型机电设备技术迭代极快，市场价格整体呈快速下降趋势；电子设备净值增值，主要是其实际经济使用寿命大于账面采用的会计折旧年限。

5. 无形资产评估增减值原因分析：

委托评估的无形资产评估值为 13,680,000.00 元，减值额为 1,469,607.71 元，减值率为 9.70%。本次无形资产减值，系生态园区经营权未来收益不及预期，同时部分专利失效、老旧软件丧失使用价值，资产综合可收回金额低于账面价值所致。