

附件4



房地产租金估价报告

估价报告编号：四川华联[2024]新估字第 034 号

估价项目名称：成都三联花木投资有限责任公司拥有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内农业用途（种植）房地产市场租金咨询评估

估价委托人：成都三联花木投资有限责任公司

房地产估价机构：四川华联房地产土地评估有限责任公司

注册房地产估价师：周兴元（5120040104）

徐 林（5120130018）

估价报告出具日期：二〇二四年十二月二十四日

致估价委托人函

成都三联花木投资有限责任公司：

承蒙委托，我公司对贵方所有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内农业用途（种植）房地产市场租金进行了评估，并完成《估价结果报告》，现将报告主要内容呈报如下（详细内容见《估价结果报告》正文）：

一、估价目的：为委托人了解出租房地产市场租金提供咨询意见；

二、估价对象：根据《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》及其它相关资料，估价对象为成都三联花木投资有限责任公司所有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内的农业用途（种植）房地产（玻璃温室大棚，建筑面积 3456 平方米、占地面积 3456 平方米及棚内设备设施）市场租金；

三、价值时点：2024 年 12 月 23 日；

四、价值类型：市场租金；

五、估价方法：比较法；

六、估价结果

建筑面积：3456 平方米

年租金总价人民币金额小写：24.88 万元（人民币金额大写：贰拾肆万捌仟捌佰元整）

特别提示：1、评估总价取整至佰元；

2、估价对象土地为通过流转取得的农村土地承包经营权，流转方式为出租，土地流转用途为农业用途（种植）。

3、本估价结果为估价对象房屋（包括房屋内配套设备、设施）及土地承包经营权租金，不包括使用房屋涉及的水费、电费等其他费用，租赁该房地产涉及的税费由租赁双方各自负担；

4、估价结果明细情况详见《估价结果一览表》。

特致此函！

四川华联房地产土地评估有限责任公司

法定代表人：徐林

二〇二四年十二月二十四日

估价结果一览表

序号	名称	房屋所有人	房屋拟租赁用途	结构	总层数	所在层数	房屋坐落	建筑面积 (m²)	月租金单价 (元/m²·月)	年租金 (万元)	备注
1	5号玻璃温室大棚	成都三联花木投资有限责任公司	农业用途 (种植)	钢	1	1	成都市温江区花木(农产品)进出口园区内5号大棚	3456	6	24.88	
		合计						3456		24.88	

目录

估价师声明 5

估价假设和限制条件 6

估价结果报告 8

 一、估价委托人 8

 二、房地产估价机构 8

 三、估价目的 8

 四、估价对象 8

 五、价值时点 11

 六、价值类型 11

 七、估价原则 11

 八、估价依据 11

 九、估价方法 12

 十、估价结果 12

 十一、注册房地产估价师 13

 十二、实地勘察期 14

 十三、估价作业期 14

附件 15

 1、《房地产租金评估委托书》复印件；

 2、《房地产权属权益状况认定情况说明》复印件；

 3、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《设备采购合同》复印件；

 4、成都三联花木投资有限责任公司《营业执照》复印件；

 5、估价对象位置图；

 6、估价对象实地查勘情况和相关照片；

 7、专业帮助情况和相关专业意见；

 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；

 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

4、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《成都市房地产评估协会关于印发〈房地产估价规范〉（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知》[成房评协（2016）05号]进行估价工作，撰写估价报告。

注册房地产估价师：周兴元

注册房地产估价师：徐林

注册号：5120040104

注册号：5120130018

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价对象未办理房屋产权证书，本次估价以估价对象为合法建筑并能合法出租为估价前提。我们对估价对象涉及房屋建筑物建筑面积、性质、结构等以《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》为准，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并以上述资料作为估价依据。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染、室内设备设施等影响估价对象价值的重大因素给予关注，在无理由怀疑估价对象所涉及房地产存在安全隐患且无相应专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全持续使用。

3、本估价结论是以公开市场为前提，同时，估价对象所指市场租金在公开市场上交易时应符合相关法律及行政法规的规定。

4、估价对象所涉及房屋建筑物的建筑面积和土地承包经营权面积，以估价委托人提供的《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》所载面积为准，我们未进行实地丈量。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

四、不相一致假设

本次估价，委托方提供的《成都市农村土地承包经营权流转合同》记载地址为温江区万春镇红专社区，《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》记载房屋坐落成都市温江区花木（农产品）进出口园区内，该两处描述均指向同一地址。

五、依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象所涉及房地产相关权属证明文件资料，估价对象所涉及房地产权属存在依据不足。本次估价房屋用途，房屋面积、房屋占地面积等估价基础数据以《房地产权属权益状况认定情况说明》为准。估价委托人对其真实性、合法性、准确性和完整性负责。若对房屋用途，房屋面积、房屋占地面积等估价基础数据有异议，需到政府相关部门进一步核实，并根据核实结果对

估价结果进行相应调整，原估价结果无效。

六、估价报告使用限制

- 1、本估价报告和估价结果仅供估价委托人为本次估价目的使用。
- 2、本估价报告受估价的假设前提限制，若发现并证实假设与事实不符合，假设的依据与事实不符合或产生变化时，本估价报告无效或做相应调整。
- 3、必须在报告使用期限内按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本估价结果，否则本报告无效。
- 4、本次估价结果为房地产市场租金。估价对象涉及房地产附属设施设备（水、电、讯等）若与房屋分割处置可能影响房地产市场租金状况，本估价结果无效。
- 5、本估价报告必须完整使用方可有效，对仅使用报告中部分内容所导致的损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 6、本次估价技术报告未提供给估价委托人，仅供本公司存档和有关管理部门查阅。估价结果报告未经我公司书面同意，估价委托人不得向相关单位和人员以外的单位及人员提供，且报告的全部和部分内容不得发表于任何公开媒体上以及任何宣传资料中。
- 7、我们无法考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，对估价对象租赁价值产生的影响。如有上述事项出现，则不宜使用本估价报告。
- 8、本次估价估价对象为整体出租，不可拆分。如果估价对象所涉及房地产发生拆分出租等行为估价结果无效。
- 9、本报告需经注册房地产估价师和我公司签章，并作为一个整体时有效。
- 10、本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，自二〇二四年十二月二十四日起至二〇二五年十二月二十三日止。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：成都三联花木投资有限责任公司
法定代表人：任珍强
住所：成都市温江区和盛镇綦临社区天香路三段 2288 号
成立日期：2011 年 5 月 24 日
统一社会信用代码：91510115574628083G

二、房地产估价机构

名 称：四川华联房地产土地评估有限责任公司
住 所：成都市五里墩支路 111 号 4 幢 2 单元 3 楼 5 号
法定代表人姓名：徐林
备案等级：房地产贰级
证书编号：川建房估备字〔2017〕0037 号
有效期限：2023 年 7 月 13 日至 2026 年 7 月 13 日

三、估价目的

为委托人了解出租房地产市场租金提供咨询意见。

四、估价对象

估价对象为成都三联花木投资有限责任公司所有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内农业用途（种植）房地产（玻璃温室大棚，建筑面积 3456 平方米、占地面积 3456 平方米及棚内设备设施）市场租金。详细情况如下：

（一）区位状况

区域位置		估价对象所涉及农业用途（种植）房地产位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内。
交通状况		估价对象所涉及农业用途（种植）房地产位于温江区花木（农产品）进出口园区内，温江区万春镇镇子场社区，距成都第二绕城高速约 500 米，距生态大道镇子段约 900 米，道路通畅度较好；附近有 P42 路、W24 路、W32 路等公交线路，公交便捷度较好。
环境状况	自然环境	估价对象所涉及农业用途（种植）房地产距万春镇乡镇商业中心区域较远，所在区域周边园林、花木批发市场较多，公共服务设施一般。噪音较小，人车流较小，空气质量影响小。
	人文环境	估价对象所涉及农业用途（种植）房地产区域为农业种植区，周边苗木园区、园艺场、花木市场众多。园区附近住宅多为农民自建房，周边人口以农村常住人口为主，治安情况一般。
	景观	无

	周边楼盘	周边多为花木基地，附近楼盘有古镇馨苑
外部配套设施	基础设施条件	“六通”（通上水、下水、电、天然气、通讯、道路）
	学校	莉莉佳幼儿园、温江区镇子小学校等
	医疗	万春镇中心卫生院（镇子分院）、花园村卫生站
	购物	天和摩尔生活超市（镇子店）、镇子场镇综合市场
	休闲娱乐	盲人按摩店、大觉寺
	金融机构	成都农商银行（温江镇子分理处）

（二）估价对象实物状况

根据估价委托人提供的《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》，估价人员现场查勘及领勘人现场指认的情况，估价对象所涉及农业用途（种植）房地产利用现状为闲置，实物状况如下：

1、建筑物实物状况

房屋座落	面积（m ² ）	总层数	所在层数	建筑结构	建造年代	层高（M）	地面	内外墙	天棚	门窗
成都市温江区花木（农产品）进出口园区内5号大棚	3456	1	1	钢	2019	6.5	部分水泥地面、部分泥地、部分铺水泥砖	0.5米砖砌，抹灰，表面刮白，其上双层钢化玻璃	局部石膏板吊顶，其余乳胶漆	塑钢玻璃门
合计	3456									

2、土地实物状况

面积（m ² ）合计	3456	形状	所占用宗地为不规则多边形
地质及土壤	未见不良地质现象	地形、地势	所在宗地地形平坦，地势较好
四至	/		
开发程度	估价对象所在宗地已达到宗地外“六通”（通上水、下水、电、天然气、通讯、道路），宗地内已建成房屋。		

3、估价对象占用状况

估价对象利用现状为闲置，拟以农业用途（种植）房地产出租使用。

（三）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的估价对象所涉及农业用途（种植）房地产权属证明材料以及估价人员能力范围内的核查情况，估价对象所涉及农业用途（种植）房地产权益状况主要内容如下：

1、房屋权益状况

估价委托人未提供房屋权属证书，根据估价委托人提供的《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《房地产租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》，估价对象所涉及农业用途（种植）房地产为成都三联花木投资有限责任公司所有，位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内，建筑面积3456平方米，详见下表：

序号	房屋所有权人	房屋拟租赁用途	房屋坐落	总层数	所在层数	结构	建筑面积（m²）	备注
1	成都三联花木投资有限责任公司	农业用途（种植）	成都市温江区花木（农产品）进出口园区内5号大棚	1	1	钢	3456	2019年建成
	合计						3456	

房屋建筑物内设备设施明细详见下表：

序号	名称	规格型号	单位	数量	建造（购置）日期	备注
一	5号玻璃温室大棚	钢结构主体 10.8m*8 跨，8m*5 间，顶高 5.9m	m²	3456	2019 年	
	5 号大棚内设备设施：					
1	自动卷帘门				2019 年	
2	内、外遮阳系统	外(44mx40mx2)			2019 年	
3	风机	16 台/栋	台	16	2019 年	
4	水帘	34.8m*1.5m/45.8m*1.5m			2019 年	
5	空气环流		台	32	2019 年	
6	移动苗床系统	19x1.7mx23 组，17x1.7mx26 组，12x1.7mx3 组，计 52 组/栋			2019 年	
7	潮汐苗床系统	19x1.7mx17 组，17x1.7mx20 组，12x1.7mx3 组，计 40 组/栋			2019 年	
8	空气能热泵冷暖机组	CGK/x- 72, 4 台/栋	台	4	2019 年	
9	热泵循环水泵及管道	PUN-2200E, 4 套/栋	套	4	2019 年	
10	热风机组	P1-1100, 16 台/栋	台	16	2019 年	
11	热风机循环水泵及管道	IRG-50-4000	套	1	2019 年	
12	保温承压水箱	2T	套	1	2019 年	
13	燃油热风炉	20w 大卡，2 台/栋	台	2	2019 年	
14	配套管道	PVC90 管	套	1	2019 年	
15	高精度环境传感器	LNTEI-SS/STR	套	1	2019 年	
16	智能温室控制器	LNTEI-TS/CTRL/CON	套	1	2019 年	
17	悬挂式数字显示屏	LNTEI-LED	套	1	2019 年	
18	智棚手机云五连控制系统		套	1	2019 年	
19	视频监控系统	DS-2DC4223IW/TP-LINK/TL-FC114B	套	1	2019 年	

2、土地权益状况

根据估价委托人提供的《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《房地产

租金评估委托书》、《房地产权属权益状况认定情况说明》，估价对象所涉及农业用途（种植）土地承包经营权地址为温江区万春镇红专社区，用地面积 3456 平方米，详见下表：

序号	农村土地承包经营权受让方	土地流转方式	土地流转用途	地址	土地流转时限	面积（m²）	备注
1	成都三联花木投资有限责任公司	出租	农业用途（种植）	温江区万春镇红专社区	2017 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止	3456	/

3、限制权利及他项权利情况

根据估价委托人提供的资料及估价人员的调查了解，截止价值时点，未发现估价对象所涉及房地产存在冻结、查封情况，也未发现抵押、担保等他项权利事项。

五、价值时点

2024 年 12 月 23 日。
根据房地产租金评估委托书约定，价值时点为 2024 年 12 月 23 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价结果的价值类型为市场租金。

（二）价值内涵

市场租金是某种房地产在市场上的平均租金。房地产租金是指出租房地产所收取或租用房地产所支付的金额。

租金内涵：不包括使用房屋涉及的水费、电费、气费、通讯费等其他费用，包括房屋内配套设备设施，租赁该房地产涉及的税费由租赁双方各自负担。

七、估价原则

结合估价目的，本次估价遵循了如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则，要求估价结果是在依法判定估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象所涉及农业用途（种植）房地产的最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

4、替代原则

遵循替代原则，要求估价结果与估价对象所涉及农业用途（种植）房地产的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5、价值时点原则

遵循价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）技术规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《成都市房地产评估协会关于印发〈房地产估价规范〉（GB/T 50291-2015）估价技术指引的通知》[成房评协（2016）05号]。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《房地产租金评估委托书》复印件；
- 2、《房地产权属权益状况认定情况说明》复印件；
- 3、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《设备采购合同》复印件；
- 4、成都三联花木投资有限责任公司《营业执照》复印件；
- 5、估价委托人提供的与本次估价相关的其他资料。

（四）估价机构和估价人员掌握的资料

- 1、估价对象所涉及房地产所在地房地产市场租金信息；
- 2、估价对象所涉及房地产现场勘察、拍照记录及估价对象所涉及房地产周边市场租金资料；
- 3、其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选取

通过对估价对象所涉及房地产所在区域房地产市场的调查，近期与估价对象

所涉及房地产类似房地产交易案例较多，容易搜集到足够数量的可比实例，因此本次采用比较法进行估价。

(二) 估价方法定义

比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

(三) 简要测算过程

比较法

步骤：搜集交易实例、选取可比实例、建立比较基础、进行交易情况修正、进行市场状况调整、进行房地产状况调整、计算比较价值。

十、估价结果

成都三联花木投资有限责任公司所有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内的农业用途（种植）房地产，于价值时点 2024 年 12 月 23 日，在满足本报告“估价假设和限制条件”下的估价结果如下：

建筑面积：3456 平方米

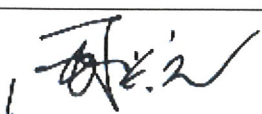
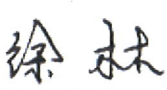
年租金总价人民币金额小写：24.88 万元（人民币金额大写：贰拾肆万捌仟捌佰元整）

特别提示：1、评估总价取整至佰元；
2、估价结果明细情况详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表

序号	名称	房屋所有权人	房屋拟租赁用途	结构	总层数	所在层数	房屋坐落	建筑面积（㎡）	月租金单价（元/㎡·月）	年租金（万元）	备注
1	5 号玻璃温室大棚	成都三联花木投资有限责任公司	农业用途（种植）	钢	1	1	成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 5 号大棚	3456	6	24.88	
		合计						3456		24.88	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周兴元	5120040104		2024 年 12 月 24 日
徐 林	5120130018		2024 年 12 月 24 日

十二、实地查勘期

二〇二四年十二月二十三日

十三、估价作业期

二〇二四年十二月二十三日至二〇二四年十二月二十四日



四川华联房地产土地评估有限责任公司

二〇二四年十二月二十四日

附 件

- 1、《房地产租金评估委托书》；
- 2、《房地产权属权益状况认定情况说明》复印件；
- 3、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《设备采购合同》复印件；
- 4、成都三联花木投资有限责任公司《营业执照》复印件；
- 5、估价对象位置图；
- 6、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 7、专业帮助情况和相关专业意见；
- 8、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 9、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

一、房地产租金评估委托书

房地产租金评估委托书

四川华联房地产土地评估有限责任公司：

兹委托你公司对下列房地产市场租金评估。以下是我方提供的该房地产相关资料。我方保证所提供资料真实、合法、完整，估价对象所涉及房地产权属符合本次估价目的的要求，如因权属引起的任何经济法律纠纷，均由我方负责。

具体委托事项如下：

房地产位置	成都市温江区花木（农产品）进出口园区内
估价对象及范围	成都三联花木投资有限责任公司所有位于成都市温江区花木（农产品）进出口园区内的农业用途（种植）房地产（玻璃温室大棚，建筑面积 3456 平方米、占地面积 3456 平方米及棚内设备设施）。
估价目的	为委托人了解出租房地产市场租金提供咨询意见。
价值时点	2024 年 12 月 23 日
提供资料	1、委托人《营业执照》复印件； 2、《成都市农村土地承包经营权流转合同》复印件； 3、《房地产权属权益状况认定情况说明》； 4、其他相关资料。
其他事项	
备注	

委托人：成都三联花木投资有限责任公司

委托日期：2024 年 12 月 23 日

地址：

负责人：

电话：

经办人：

邮编：

二、《房地产权属权益状况认定情况说明》复印件

房地产权属权益状况认定情况说明

四川华联房地产土地评估有限责任公司：

为了解我单位出租房地产市场租金，兹委托贵公司对下列房地产市场租金进行评估。本单位郑重声明如下：

1、保证估价对象所涉及房地产的安全完整，对提供的房地产评估相关资料的合法、完整、真实性负责。

2、承诺在实地查看时指认估价对象涉及房地产实物与提供的权属相关资料指向实物一致。

3、保证陈述的有关估价对象涉及房地产使用、权利等情况真实、准确，保证所有影响价值因素均已充分揭示。

4、我单位确认本次估价对象所涉及房地产建筑面积 3456 平方米，占用土地使用权面积 3456 平方米，详见下表：

房屋建筑物权属权益认定表								
序号	房屋所有权人	房屋用途	房屋坐落	总层数	所在层数	结构	建筑面积 (㎡)	备注
1	成都三联花木投资有限公司	农业用途（种植）	成都市温江区花木（农产品）进出口园区内 5 号大棚	1	1	钢	3456	2019 年建成
	合计						3456	

注：房屋建筑物内设备设施明细详见《房屋建筑物及室内设备设施明细表》。

土地权属权益认定表							
序号	农村土地承包经营权受让方	土地流转方式	土地流转用途	地址	土地流转期限	面积 (亩)	备注
1	成都三联花木投资有限公司	出租	农业用途（种植）	温江区万春镇红专社区	2017 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止	3456	

注：成都三联花木投资有限公司于 2017 年 12 月 21 日与温江区成春镇红专社区签订了《成都市农村土地承包经营权流转合同》，合同约定，土地流转方式为出租，土地流转用途为农业用途（种植），土地流转期限为从 2017 年 12 月 25 日至 2027 年 12 月 24 日止，土地流转数量为耕地 139.72 亩，建设用地 85 亩，本次评估对象 5 号大棚占地面积为 3456 平方米。

特此说明！

委托人：成都三联花木投资有限公司

2024 年 12 月 23 日



房屋建筑物及室内设备设施明细表

委托人：成都 联元投资有限公司

序号	名称	规格型号	单位	数量	建造、购置日期	备注
	5号玻璃温室大棚	钢结构主体(10.8m*82m, 8m*5m), 顶高5.5m	m ²	1456	2019年	
	5号大棚内设备设施					
1	自动卷帘门				2019年	
2	内、外遮阳系统	外(44m*40m*2)			2019年	
3	风机	16台 德	台	16	2019年	
4	水槽	34.8m*1.5m 15.8m*1.5m			2019年	
5	空气环流		台	32	2019年	
6	移动苗床系统	19x1.7m*23组, 17x1.7m*26组, 12x1.7m*3组,			2019年	
7	潮汐苗床系统	19x1.7m*17组, 17x1.7m*20组, 12x1.7m*3组,			2019年	
8	空气能热泵冷暖机组	OKC-72, 4台 德	台	4	2019年	
9	热泵循环水泵及管道	PN-2200E, 4套 德	套	4	2019年	
10	热风机组	PT-1100, 16台 德	台	16	2019年	
11	热风机循环水泵及管道	IRG-50-1000	套	1	2019年	
12	保温承压水箱	2T	套	1	2019年	
13	燃油热风炉	20kw大卡, 2台 德	台	2	2019年	
14	配套管道	PVC90管	套	1	2019年	
15	高精度环境传感器	INTE-SS-SIR	套	1	2019年	
16	智能温室控制器	INTE-TS-CTRL-CON	套	1	2019年	
17	悬挂式数字显示屏	INTE-LED	套	1	2019年	
18	智能手机云无线控制系		套	1	2019年	
19	视频监控系統	DS-2DC4223I-W-IP-LINK/TL-FC114B	套	1	2019年	

三、《成都市农村土地承包经营权流转合同》、《设备采购合同》复印件

15
成都市农村土地承包经营权流转合同

合同编号:

转出方(甲方) 温江区金马镇红专社区林 组

户主或法定代表人: 易州

受让方(乙方) 成都三和木业有限公司 地址 成都市锦江区三和路

户主或法定代表人: 段海

按照中央和省、市党委、政府关于做好农村土地承包经营权合理流转工作的要求,要稳定和完善家庭承包经营为基础,统分结合的双层经营体制,把土地承包经营期延长30年不变落实到具体地块,这是土地承包经营权流转的基本前提。在此基础上建立农村土地承包经营权合理流转机制,切实维护转出方和受让方的合法权益,保障和促进农村经济的发展。根据国家有关法律法规和政策的规定,本合同经甲乙双方共同协商,达成一致意见后,特签订下列条款,并到乡(镇)农村土地承包流转服务中心鉴证,作为共同遵守的准则。

一、土地流转方式

出租

二、土地流转用途

农业用途(种植)

三、土地流转时限:转让时间在不超过第二轮延包剩余时限的基础上,

从2017年12月25日至2027年12月24日止。

四、土地流转数量及费用:甲方将耕地土地(水面)139.72市亩出租
建设用块 85

给乙方，每亩每年由乙方交给甲方租赁费 286632.00 元，共计每年应付人民币 286632.00 元整；或每亩每年由乙方交给甲方黄谷（大米） 600 公斤，共计每年应付 中价黄谷（大米）134832.00 公斤。因市场因素影响，土地流转价格经双方协商可进行适当调整。（大春谷价为本地市场价）

五、付费方式及时间

租金一年一付，每年12月31日前 结付租金至乙方账户

六、流转土地现状

- 1、土地性质：农地
- 2、座落方位：用简易图示法标明四方边界（附在合同后）。

七、转出方的权利和义务

- 1、权利：有权对受让方的土地使用范围作出限制；按照合同约定收取土地流转费；按照合同约定的期限到期收回流转的土地。
- 2、义务：协助受让方按合同规定行使土地使用权，帮助协调本村（组）内用水、用电、道路方面的事宜；不得干预受让方正常的生产经营活动。

八、受让方的权利和义务

- 1、权利：具有生产经营权、经营管理权、产品处理权和收益权。
- 2、义务：依照合同约定按时足额交付土地流转费；不得擅自改变流转土地的用途，不得使其荒芜；流转到期后要恢复流转土地的原状，保证复耕；受让方将承包方以转包、出租方式流转的土地实行再流转，应当取得原承包方和发包方的同意，并具备相应手续报乡（镇）土地流转服务中心，审核备案后方可流转。

九、合同的变更与解除

有下列情形之一的，合同可以变更或解除：①经当事人双方协商一致，又不损害国家、集体和他人利益的；②订立本合同可依据的国家政策发生重大变化的；③因一方违约，使合同无法履行的；④受让方丧失经营能力使合同不能履行的；⑤因不可抗力（重大自然灾害等）使合同无法履行的。

十、其他约定

1、在承包期间内确需实行“小调整”的，按有关法律、法规和政策规定执行。但绝不影响本合同的继续履行，只能将土地流转费在土地转出方内部成员之间进行利益调整。土地流转后继续享受国家政策性补助的政策不变（粮食直补和退耕还林补助），其补助由土地流转双方协商分配。

2、在流转合同履行期间，转出方同意受让方将流转取得的土地经营权可用于抵押融资。

3、其他未尽事宜。

- ① 按照规定，每年购买土地履约为保证，给付租金时一并支付。
- ② 红线内建设用地的流转手续办理后，受让方停止拨付建设用地 85 亩的土地流转费用，并签订补充协议。

出让方因非法干预受让方的生产经营活动，擅自变更或解除合同而致

使受让方受到损失的，出让方应全部赔偿经济损失。

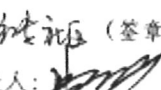
受让方有下列情形之一的，应承担违约责任，视其违约程度向转出方赔偿经济损失。①不按约定交付土地流转费的；②荒芜土地的，破坏土地上的附着物的，破坏水利等基础设施的；③不服从国家建设规划用地的；

④不按合同约定使用土地的。

十二、合同纠纷处理

如双方发生合同纠纷，按国家颁布的《合同法》《中华人民共和国农村土地承包法》等有关法律法规，以及中央和省、市关于第二轮土地延包及农村土地流转管理政策执行。可到乡（镇）农村土地承包流转服务中心进行纠纷调解；如调解后仍有异议，则到县级农村土地承包纠纷仲裁机构（县级农业行政主管部门）进行仲裁；也可以直接向人民法院起诉。

十三、本合同一式四份，转出方、受让方、村（组）集体经济组织、乡（镇）农村土地承包流转服务中心各执一份。

转出方（甲方）（签章）

户主或法定代表人：

2017年12月21日

受让方（乙方）

户主或法定代表人：

2017年12月21日

鉴证机关

（签章）

年 月 日

鉴证经办人

（签章）

年 月 日

设备采购合同

甲方：成都三联花木投资有限责任公司

乙方：成都华联房地产开发有限公司

签订地点：成都市温江区天乡路三段二号

签订时间：2018年11月14日

1、合同文件

1.1 下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先次序如下：

- a. 本合同书
- b. 中标通知书
- c. 补充协议（如有）
- d. 投标文件（含澄清文件）
- e. 招标文件（含招标文件补充通知）

1.2 项目负责人：刘洋。负责人证书号码：00573220。1.3 质量标准：技术规格要求。1.4 交货期：125日历天。

2、产品名称、规格、单价、数量、金额：

序号	名称	面积(m ²)	单价(元/m ²)	合价	产品规格、说明
1	成品大棚	17600	1348	23724800	满足技术规格要求
合同价：大写贰仟叁佰柒拾贰万肆仟捌佰元整（23724800元）					

3、有关的技术内容

（见“合同签订后的技术文件”）

4、付款方式

4.1 自合同生效且甲方收到乙方提交合同总价10%的履约担保10个工作日内, 甲方向乙方支付合同总价的30%作为设备预付款;

4.2 全部设备运抵现场并安装调试完成并通过甲方验收合格后10个工作日内, 甲方支付合同总价的67%;

4.3 剩余合同金额的3%作为质量保证金, 质保期结束后一次性付清。

4.4 乙方应当在甲方付款前三日内向甲方开具合法、合规且符合甲方需求的相关税票, 否则, 甲方有权拒绝付款且不承担任何责任。

4.5 以上款项, 甲方均通过银行转账的方式向乙方支付, 乙方的收款账户为:

开户行: 中国建设银行郫县支行犀浦分理处

账户名: 成都佳佩科技发展有限公司

账 号: 5100 1597 2370 5150 2082

乙方若需变更上述账户的, 应当在甲方付款前三日内通知甲方, 否则, 由此产生的任何后果均由乙方承担, 与甲方无关。

5、供货时间、地点、方式

5.1、供货时间、地点: 乙方具体交货日期由甲方确定, 但须提前5天通知乙方。

5.2、物品供交货地点和方式: 乙方负责将物品运送到甲方指定地点交货, 运输费用、装卸费用及安装费用均由乙方承担。

6、工作内容

6.1 乙方负责招标范围内所有设备供货、安装并承担合同中应承担的费用和风险, 包括但不限于:

(1) 在本合同规定的日期内完成设备供货;

(2) 根据设备安装的相关标准和规范及本合同的其它要求, 承担设备供货、安装。

6.2 验收

由甲方按照相关标准、技术规范及招标文件出具设备验收证明文件。

7、设备交接

甲方在接受设备时，要对以下各项条件逐一检查合格后再接受：全套的技术资料（包括工艺图、设备设施的说明书、合格证、保修证、设施设备的检测报告、维护说明书等）。

8、售后服务

8.1 乙方一旦接到甲方的报修电话后，乙方应在 2 小时内应作出响应，8 小时内派遣有经验的维修工程师到现场提供维修服务。若质保期结束，乙方也应当按照上述标准提供维修服务，其费用按照相关标准计取。

8.2 维修工程师赴现场后应及时进行检修，对于一般故障应在 24 小时内修复；对于重大故障应在 72 小时内修复。

9、乙方责任和义务

9.1 乙方应严格按照投标文件及深化设计方案进行，设计且必须满足国家及行业和地方相关标准。设计方案如有变化，需经甲方批准。

9.2 安装及调试期间，乙方派驻施工场地人员的安全全部由乙方自行负责，并遵守甲方场内有关安全规定。若在乙方进行现场调试期间产生的任何第三人人身或者财产损失的，乙方应当承担全部赔偿责任，若因此给甲方造成损失的，则视为乙方违约，乙方应当赔偿甲方的全部损失并另行向甲方支付合同总价款 10% 的违约金。

9.3 乙方在现场协助安装时应接受甲方的统一管理。

10、甲方的义务与责任

10.1 负责办理应由甲方办理的各种证件。

10.2 协调设备到货、安装等相关问题。

10.3 按期按时支付乙方款项。

11、违约责任

11.1 乙方不能按期供货，除不可抗拒因素外，乙方应向甲方支付延期违约金，每日按合同总金额的 0.5‰（千分之零点五）计，最高不超过合同总金额的 3%（百分之三），逾期超过 10 天的，甲方有权解除本合同，乙方应当另行向甲方支付合同总价款 10% 的违约责任。

11.2 因甲方重大故意的主观原因导致甲方不能按时支付货款，除

不可抗力因素外,甲方应向乙方支付延期违约金,每日按合同总金额的 0.5% (千分之零点五) 计,最高不超过合同总金额的 3% (百分之三),因财务程序等,甲方支付违约为 10 个工作日后开始计算违约金,10 个工作日内为正常程序期间,不属于延期支付。

11.3 双方必须严格执行《中华人民共和国合同法》的有关违约责任规定。

12、免责条款

12.1 本合同因遇不可抗力而无法履行时,双方按国家有关法律规定处理。当以上提及的不可抗力发生时,乙方应及时告知甲方,并在十四日内将负责该方面事情的当地有关机构的转发事件的证明交给甲方。

13、合同的解除和变更

13.1 当合同一方要求变更或解除合同时,在新协议未达成前,原合同仍然有效。要求变更的一方应及时通知对方,对方在接到通知十五日内给予答复,逾期未答复则视为同意。

13.2 如投标人要求变更或解除合同,所造成的损失由投标人负责。

13.3 本合同为固定总价合同。

14、合同纠纷的解决

14.1 合同双方若发生合同纠纷,应本着互谅互让、互相尊重、和平友好的原则协商解决。

14.2 本合同履约地为成都市,若双方不能通过协商达成协议,可依据《中华人民共和国民事诉讼法》和《中华人民共和国合同法》的有关规定,向成都市仲裁委员会申请仲裁。

15、其他约定

15.1 履约担保的金额:中标合同价的 10%,即 2372480 元 (大写: 贰佰叁拾柒万贰仟肆佰捌拾 元),担保形式自行选择。现金担保必须通过中标人的基本账户以银行转账方式缴纳。

15.2 合同中所有设备到货验收合格后,甲方将退还履约担保。

16、本合同未尽事宜，根据双方签订的补充协议确定。

17、本合同自签订之日起生效，本合同壹式肆份，中文书写，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

18、通知与送达

双方因本协议产生的往来函件、通知、会议纪要等均以书面为准（包括数据电文），通知与送达方式如下：

一、若以快递/邮寄方式送达，以快递/邮件发出之日起3日内视为送达；

二、若是以电子邮件/传真方式送达的，自电子邮件/传真发送成功之日起视为送达。

甲方：成都三联花木投资有限责任公司

联系电话：028-82627732

联系地址：温江区天乡路三段二号

联系人：陈鹏

传真/邮箱：395717195@qq.com

乙方：成都佳佩科技发展有限公司

联系电话：028-87805138

联系地址：成都市郫都区现代工业港南
片区荣港路39号

联系人：谢俊

传真/邮箱：028-87805138

(此页无正文，为合同签署部分。)

甲 方：成都三花投资



住所地：温江区永兴路二段二号

法定代表人：[Signature]

经 办 人：

电 话：028-82627732

传 真：

乙 方：成都佳恒发展



住所地：成都市郫都区现代工业港南
片区荣港路39号

法定代表人：[Signature]

经 办 人：[Signature]

电 话：028-87805138

传 真：028-87805138

日期：2018年4月24日

五、估价对象位置示意图



六、估价对象实地查勘情况和相关照片

我公司已委派估价人员对本次估价对象进行了实地查勘，详细情况如下：

一、估价人员：

注册房地产估价师：周兴元

估价助理：张同华

二、实地查勘内容

室内、外

三、实地查勘日期：2024 年 12 月 23 日

		
临路状况	入口	外观
		
内部状况	内部状况	内部状况

七、专业帮助情况和相关专业意见

专业帮助情况和相关专业意见

本次估价，我公司接受专业帮助情况如下：

1、本次估价不存在难以解决的复杂、疑难、特殊的估价技术问题，我公司亦未寻求相关估价专家或单位提供的专业帮助；

2、估价人员对房屋安全、质量缺陷、环境污染、建筑面积、财务状况等情况的了解仅限于外观查勘及相关资料的查阅，未寻求相关专业机构的专业帮助，如对上述内容有疑问，建议估价委托人聘请有相应资格的专业机构或专家进行鉴定或检测、测量、审计。



四川华联房地产土地评估有限责任公司

八、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

统一社会信用代码
91510100730209033N

名称
四川华联房地产土地评估有限责任公司

类型
有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人
徐林

经营范围
房地产评估, 土地评估, 资产评估, (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)

扫描二维码
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、备案、许可、监管信息。

副本编号: 1-1

注册资本
贰佰万元整

成立日期
2001 年 08 月 03 日

营业期限
2001 年 08 月 03 日至 长期

住所
成都市五里墩支路 111 号 4 幢 2 单元 3 楼 5 号

登记机关
2021 年 6 月 10 日

国家企业信用信息公示系统网址:
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:四川华联房地产土地评估有限责任公司

法定代表人:徐林
(执行事务合伙人)

住所:成都市五里墩支路111号4幢2单元3楼5号

统一社会信用代码:91510100730209033N

备案等级:贰级

证书编号:川建房估备字[2017]0037号

有效期限:2023年07月13日至2026年07月13日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

九、注册房地产估价师估价资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.  发证机关 No. 00261132	姓名 / Full name 周兴元 性别 / Sex 男  身份证件号码 / ID No. 51012519711230635X 注册号 / Registration No. 5120040104 执业机构 / Employer 四川华联房地产土地评估有限责任公司 有效期至 / Date of expiry 2025-03-29 持证人签名 / Bearer's signature
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。 本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。 This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.  发证机关 No. 00261544	姓名 / Full name 徐林 性别 / Sex 男  身份证件号码 / ID No. 510822198512137210 注册号 / Registration No. 5120130018 执业机构 / Employer 四川华联房地产土地评估有限责任公司 有效期至 / Date of expiry 2025-04-11 持证人签名 / Bearer's signature