

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆市花语坊房地产开发有限公司破产清算
涉及的实物资产评估项目

资产评估报告

重庆图克评报字[2022]第 146 号

(共 1 册, 第 1 册)

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司

2022年05月31日



目录

| | |
|-------------------------------|----|
| 资产评估师声明 | 1 |
| 资产评估报告书摘要 | 2 |
| 资产评估报告书 | 8 |
| 一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人 | 8 |
| (一) 委托人 | 8 |
| (二) 产权持有人 | 8 |
| (三) 委托人和产权持有人的关系 | 9 |
| (四) 其他资产评估报告使用人 | 9 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和范围 | 9 |
| 四、价值类型及其定义 | 11 |
| 五、评估基准日 | 12 |
| 六、评估依据 | 12 |
| (一) 经济行为依据 | 12 |
| (二) 法律法规依据 | 12 |
| (三) 评估准则依据 | 13 |
| (四) 权属依据 | 13 |
| (五) 取价依据 | 14 |
| 七、评估方法 | 14 |
| 八、评估程序实施过程 and 情况 | 16 |
| 九、评估假设 | 18 |
| 十、评估结论 | 20 |
| 十一、特别事项说明 | 20 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 26 |
| 十三、资产评估报告日 | 27 |
| 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 | 27 |
| 附件 | 28 |

资产评估师声明

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

重庆市花语坊房地产开发有限公司破产清算 涉及的实物资产评估项目 资产评估报告书摘要

重庆图克评报字[2022]第146号

重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人：

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人申报的实物资产进行了评估。在重庆市辉茂物业管理有限公司及管理人有关人员协助下，评估人员对委估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研，并在充分考虑快速变现以及我们认为需要实施的其它评估方法及程序，对委估资产在2022年04月30日所表现的清算价值做出反映，现将评估结果摘要如下：

一、评估目的：根据重庆市永川区人民法院《民事裁定书》（（2018）渝0118破申1号），因重庆市花语坊房地产开发有限公司不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，受理对重庆市花语坊房地产开发有限公司的破产清算。本次评估目的是为重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人提供该经济行为涉及的管理人委托评估的实物资产清算价值提供参考意见。

二、评估对象：本次评估对象为重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人在评估基准日2022年04月30日申报的实物资产。

三、评估范围：本次评估范围为重庆市花语坊房地产开发有限公司管

理人委托评估的房地产、机器设备等，具体以申报并经查证核实后确定的评估申报明细表载明的范围为准。

四、价值类型：本评估报告价值类型为清算价值。

五、评估基准日：本项目评估基准日为 2022 年 04 月 30 日。

六、评估方法：成本法。

七、评估结论：

截止评估基准日 2022 年 04 月 30 日，重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人委托评估的资产清算价值为 4,294.59 万元（大写：人民币肆仟贰佰玖拾肆万伍仟玖佰元整），具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 04 月 30 日

产权持有人：重庆市花语坊房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 数量 | 账面价值 | | 市场价值 | 清算价值 | 备注 |
|----|------|-----------|------|----|----------|----------|----|
| | | | 原值 | 净值 | | | |
| 1 | 房地产 | 9,768.07 | - | - | 5,177.56 | 4,142.03 | |
| 2 | 机器设备 | 3,495.93 | - | - | 230.12 | 152.56 | |
| | 合计 | 13,264.00 | - | - | 5,407.68 | 4,294.59 | |

具体评估结论详见《资产评估结果明细表》（见附件中第 1 项）。

重要提示：

1、根据重庆市永川区人民法院《民事调解书》（2018）渝 0118 民初 6503 号文件记载乐天玛特（重庆）商业有限公司向重庆市花语坊房地产开发有限公司、重庆市辉茂物业管理有限公司移交了乐天玛特文曲广场店内的货架、制冷设备、装饰、装修等资产。评估人员在对上述资产进行现场查勘时发现部分资产因工程隐蔽、无相关工程量清单、购置合同、工程结构、材质等原因无法进行评估。上述资产通过移交清单梳理后，按照其账面原值进行折旧后的净值如下：

| 序号 | 设备名称 | 购置日期 | 账面原值 | 折旧年限 | 净值 | 存放地点 | 权属备注 |
|----|----------|------------|--------------|------|------------|--------|----------|
| 1 | 空调主机及末端设 | 2015/11/30 | 1,129,934.00 | 15 | 644,062.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |

| | | | | | | | |
|----|-----------------|-----------|---------------|----|--------------|--------|----------|
| | 备 | | | | | | |
| 2 | 配电柜改造 | 2016/2/29 | 7,884.62 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 3 | 卖场地砖、防滑砖 | 2015/7/31 | 460,419.60 | 15 | 253,231.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 4 | 工程设计费 | 2015/7/31 | 184,632.08 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 5 | 室内装修设计增补 | 2015/7/31 | 181,350.00 | 15 | 99,743.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 6 | 消防改造 | 2015/9/30 | 683,435.00 | 15 | 382,724.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 7 | 主入口雨棚 | 2015/9/30 | 310,700.00 | 15 | 173,992.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 8 | 消防设施技术检测 | 2015/9/30 | 38,000.00 | 15 | 21,280.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 9 | 地砖、防滑砖增补 | 2015/8/31 | 40,540.00 | 15 | 22,297.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 10 | 出租区、卫生间、副食、地砖墙砖 | 2015/8/31 | 425,175.00 | 15 | 233,846.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 11 | 精装修 | 2016/5/31 | 1,791,882.85 | 15 | 1,075,130.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 12 | 土建工程及增补 | 2016/5/31 | 1,873,758.81 | 15 | 1,124,255.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 13 | 空调风管、配件 | 2016/4/30 | 882,976.78 | 15 | 529,786.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 14 | 空调系统冷却塔 | 2016/3/31 | 180,000.00 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 15 | 综合装修及增补 | 2016/3/31 | 1,270,377.79 | 15 | 749,523.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 16 | 电气及排水安装工程 | 2016/3/31 | 1,892,770.64 | 15 | 1,116,735.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 17 | 弱电系统及增补 | 2016/7/31 | 484,818.82 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 18 | 电算构筑设备 | 2016/9/30 | 1,018,075.43 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 19 | 空调水安装工程 | 2016/9/30 | 831,565.25 | 15 | 515,570.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 合计 | | | 13,688,296.67 | | 6,942,174.00 | | |

2、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到重庆市永川区胜利路40号的“海棠印象”所在楼栋与“文曲广场”地下建筑-1楼、-2楼连通使用，其中-1楼连通做为超市，-2楼连通做为车库，提请报告使用人注意相关事项。

3、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到重庆市永川区胜利

路 40 号的“海棠印象”所在楼栋-2 楼车库其车位实际布局与规划布局不一致，实际车位个数与产权证记载个数也不一致，本次评估依据向重庆市永川区规划和自然资源局查询的相关资料记载为准，提请报告使用人注意相关事项。

4、重庆市永川区规划和自然资源局提供的部分资料中商业房屋建筑面积存在微小差异，本次评估商业房屋建筑面积最终依据提供的《测绘报告》（竣工）记载面积为准，车库根据重庆市永川区规划和自然资源局提供的产权证书信息资料并无车库详细分户信息，同时《测绘报告》（竣工）也无车库分户面积，提请报告使用人注意相关事项。

5、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到部分机器设备未安装在重庆市永川区胜利路 40 号“海棠印象”大楼内，提请报告使用人注意相关事项。

6、查封事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在查封事项，查封情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑上述司法事项对评估结论的影响。

7、抵押担保事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在抵押担保事项，抵押担保情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑该抵押担保事项对评估结论影响。

8、租赁事项：根据评估专业人员及重庆市辉茂物业管理有限公司、管理人工作人员三方现场查勘及管理人提供的相关租赁合同资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围房地产部分存在租赁事项，租赁情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员考虑租赁事项对评估结论的影响。

9、网签事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到

纳入本次评估范围的房地产存在网签事项，网签情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑该网签事项对权属的影响。

10、由于本项目的特殊性需对房地产的价值进行土地、建筑物价值分摊，本次其分摊比例重新采用成本法的技术路线，测算项目所在地的评估基准日土地楼面价与项目建筑物的重置成本的比例进行分摊，测算结果其土地价值占比 46%，建筑物价值占比 54%。成本法的技术路线仅为土地、建筑物价值分摊比例测算方法，不影响出具的资产评估报告的评估结果。

11、本次评估结论未考虑评估对象变现涉及的变现费用和相关税费。譬如根据评估基准日重庆市级房地产管理部门对房地产交易的有关规定，房地产在变现时涉及税费主要项目包括：交易手续费、转移登记费、契税、印花税、土地增值税、企业所得税等。

12、实地查勘时，部分房屋未能入室查勘，本次估价假设其房屋室内无相关房屋质量问题及不存在对房屋市场价值存在价值减损的条件为前提。

13、纳入本次评估范围内的资产数量及其产权归属均由委托人提供，评估人员和评估机构不承担因产权纠纷而带来的一切责任。同时假设其委估资产在现场勘查日与评估基准日相一致，现场勘查日后至评估报告提出日之前均维持现场勘查日之状况不改变。如在资产交付过程中资产数量与评估报告记载不相一致时，其价值应根据数量进行相应调整。

14、本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的评估目的而作，未经本所同意，不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

15、本报告书正文中“特别事项说明”对可能影响评估结论的有关事项作出了披露，本报告的委托人、利益关系人及其他资产报告使用人应充分关注并对可能存在的风险独立作出判断。

16、评估结论系根据本报告书所述原则、依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下，以及委托人所提供的文件资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

重庆市花语坊房地产开发有限公司破产清算 涉及的实物资产评估项目 资产评估报告书

重庆图克评报字[2022]第 146 号

重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人：

重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司接受重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人申报的实物资产进行了评估。在重庆市辉茂物业管理有限公司及管理人有关人员协助下，评估人员对委估资产进行了实地查勘与核对，同时进行了必要的市场调研，并在充分考虑快速变现以及我们认为需要实施的其它评估方法及程序，对委估资产在 2022 年 04 月 30 日所表现的清算价值做出反映，现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

名称：重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人

根据重庆市永川区人民法院《决定书》（（2020）渝 0118 破 4 号），重庆市永川区人民法院指定重庆瑞泰资产清算服务有限公司担任重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人。

（二）产权持有人

名称：重庆市花语坊房地产开发有限公司

类型：有限责任公司

住所：重庆市永川区红河大道 219 号

法定代表人：王晴

注册资本：捌佰捌拾捌万元整

成立日期：2011-08-23

营业期限：2011-08-23 至 无固定期限

统一社会信用代码：91500118581467417M

经营范围：房地产开发（取得相关行政许可后方可执业）；建材（不含油漆及其他危险化学品）销售；房地产营销策划；楼盘代理。■

（三）委托人和产权持有人的关系

委托人重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人受重庆市永川区人民法院指定为产权持有人重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同的约定，本资产评估报告使用人为委托人及其主管部门等国家法律法规明确的评估报告使用人。

二、评估目的

根据重庆市永川区人民法院《民事裁定书》（（2018）渝 0118 破申 1 号），因重庆市花语坊房地产开发有限公司不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务，受理对重庆市花语坊房地产开发有限公司的破产清算。本次评估目的是为重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人提供该经济行为涉及的管理人委托评估的实物资产的清算价值提供参考意见。

三、评估对象和范围

（一）评估对象

本次评估对象为重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人在评估基准日 2022 年 04 月 30 日申报的实物资产，具体详见《资产评估申报明细表》。

（二）评估范围

本次评估范围包括重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人委托评估的房地产、机器设备等，具体以申报并经查证核实后确定的评估申报明细表载明的范围为准。

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。

（三）评估资产主要状况

纳入本次评估范围包括重庆市花语坊房地产开发有限公司委托评估的房地产、机器设备等。

1、房地产

纳入本次评估范围的房地产共 112 项，系重庆市花语坊房地产开发有限公司开发建设的位于重庆市永川区胜利路 40 号的商业、车位用房，建筑面积 9,768.07 平方米。此开发项目名称为“海棠印象”，分为商业、车库 2 部分，已办理竣工。

2、机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共计 3,495.93 台(个/张/立方米/组/套)。主要包括超市购物推车、货篮、货架、冰柜、冻库、发电机组、消防水箱等，截至现场查勘日，委估设备放于乐天玛特超市内。委估设备现无维护保养，均已闲置。

（四）评估资产权属状况

根据委托人提供的重庆市永川区规划和自然资源局出具相关不动产登记查询资料、重庆市永川区人民法院《民事调解书》（（2018）渝 0118 民

初 6503 号) (复印件) 等相关资料及重庆市辉茂物业管理有限公司、管理人工作人员现场指认确定截止现场查勘日纳入评估范围内资产所有权均为重庆市花语坊房地产开发有限公司, 部分机器设备为重庆市辉茂物业管理有限公司、重庆市花语坊房地产开发有限公司共有。

查封事项: 根据管理人提供的相关查询资料, 评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在查封事项, 查封情况详见《资产评估结果明细表》, 本次评估中, 评估专业人员未考虑上述司法事项对评估结论的影响。

抵押担保事项: 根据管理人提供的相关查询资料, 评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在抵押担保事项, 抵押担保情况详见《资产评估结果明细表》, 本次评估中, 评估专业人员未考虑该抵押担保事项对评估结论影响。

租赁事项: 根据评估专业人员及重庆市辉茂物业管理有限公司、管理人工作人员三方现场查勘及管理人提供的相关租赁合同资料, 评估专业人员注意到纳入本次评估范围房地产部分存在租赁事项, 租赁情况详见《资产评估结果明细表》, 本次评估中, 评估专业人员考虑租赁事项对评估结论的影响。

网签事项: 根据管理人提供的相关查询资料, 评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在网签事项, 网签情况详见《资产评估结果明细表》, 本次评估中, 评估专业人员未考虑该网签事项对权属的影响。

四、价值类型及其定义

本次资产评估价值类型为清算价值, 本资产评估报告书所称清算价值是指评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数

额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 04 月 30 日。

本项目评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的实现日接近，以便评估结果有效服务于评估目的，尽量减少评估基准日后事项对评估结果的影响。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、重庆市永川区人民法院（2018）渝 0118 破申 1 号《民事裁定书》；
- 2、本次破产清算资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国民法典》；
- 3、《中华人民共和国公司法》；
- 4、《中华人民共和国企业破产法》；
- 5、《城市房地产转让管理规定》；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 7、《中华人民共和国土地管理法》；
- 8、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 10、其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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、《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号）；
- 15、资产评估协会发布的其它相关准则。

（四）权属依据

- 1、重庆市永川区规划和自然资源局出具相关不动产登记查询资料；
- 2、重庆市永川区人民法院《民事调解书》（（2018）渝0118民初6503号）；
- 3、其他权属证明文件。

（五）取价依据

- 1、重庆市 2022 年建筑工程单方造价指标；
- 2、机械工业出版社出版《2021 机电产品报价手册》；
- 3、机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》（2011 年）；
- 4、采用技术手段包括网上查询、电话询价、市场调查等；
- 5、公开发布的有关价格信息、市场询价及评估人员积累的有关评估资料；
- 6、评估专业人员现场勘查、市场调查收集的其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选取

资产评估方法包括成本法、市场法和收益法。成本法是指在合理评估各项资产的基础上确定各个评估对象价值的评估思路。市场法是指将评估对象与可比资产组或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

评估专业人员根据现场工作收集与了解的各种情况，进行整理与综合分析，根据本次评估目的和评估对象具体状况，依据上述评估方法的适用性，选择合适的评估方法确定评估对象评估价值。

（二）具体评估方法的选用

1、房地产的评估

（1）商服用房，因其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致其不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。经调查评估对象所在区域的类似房地产交易案例较少，

可比案例的数量不足，故不适合选用比较法进行评估。经调查评估对象所在区域为商业成熟区商业房地产，属收益性房地产，类似房地产相关收益及费用均能获得，适宜采用收益法进行评估。

(2) 本次估价车位用房存在潜在租金收益，但估价人员对小区及周边类似物业调查后，取得的租金资料不能客观、公正地量化估价对象价值，难以测算客观净收益，故本次评估不宜采用收益法进行估价，同时因其客观成本资料难以取得，又由于成本法是一种积算价格，其局限性导致其不能充分的反映估价对象的市场价值，故不宜采用成本法进行估价。车库用房所在区域的类似房地产交易案例较多，并且可比案例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定，故适合选用比较法进行评估。

评估方法定义

(1) 比较法（房产）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。

其计算公式为：

根据实际情况综合分析，对各可比实例修正价格采用简单算术平均法或加权平均法测算求得：

其中：可比实例修正价格=可比实例成交价格*交易情况修正系数*交易日期修正系数*区位因素修正系数*权益状况修正系数*实物状况修正系数

(2) 收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

其基本公式为：

$$v = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：V——收益价值；

A_i——未来第 i 年的净收益；

R——未来第 i 年的报酬率；

n——收益期（年）。

2、机器设备的评估

因评估的机器设备系原乐天玛特超市用于超市经营的相关设备，因其不具有独立收益能力，不适合采用收益法评估。同时在公开市场上未能搜集到与被评估机器设备相似或可比的参照物交易，不适合采用市场法评估。评估专业人员根据现场工作收集与了解的各种情况，进行整理与综合分析，根据本次评估目的机器设备的具体情况，采用重置成本法测算其市场价值。

评估方法定义

重置成本法，即按设备购价加上运杂费、其他合理购建费用计算重置全价（对于部分设备需进行安装调试，考虑破产清算进行资产处置的方式为异地使用假设，本次评估不考虑设备安装调试费用），再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算公式为：

市场价值=评估原值（重置全价）×成新率

（三）折扣系数的确定

是指假定的价值时点实现快速变现时，在没有过多损失的条件下，将资产转换为现金的可能性的的大小。通过分析各项类似资产在拍卖市场的价值表现和采用打分法综合判断，综合确定变现折扣系数。

八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关资产评估的规定，按照《资产评估委托合同》，评估人

员已实施了对委托人提供的法律性文件与资产产权证明文件的查阅，对相关资产进行了必要的调查，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）前期准备阶段

与委托人就资产评估委托事宜进行了洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人进行资产清查，填报资产评估申报表，准备资产评估所需资料。

（二）资产清查阶段

根据此次资产评估业务的具体情况，按照资产评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员通过询问、访谈、函证、核对、勘查等进行现场调查，从各种可能的途径获取资产评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。资产评估专业人员采用观察、询问、书面审查、实地调查、查询、复核等方式依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。与重庆市辉茂物业管理有限公司及管理人相关人员一起进行实地查勘，保证资料与现实的一一对应。

（三）评定估算阶段

对核查验证后的资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估目的、评估对象、价值类型、核查验证后的资料情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交报告阶段

根据评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关资产评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据法律、行政法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。即为资产评估得以进行创造条件，另一方面明确限定资产评估的外部环境，及资产是被置于市场交易之中，资产评估不能脱离市场条件而孤立的进行。

2、清算假设

清算假设假定企业面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售状态。在清算假设前提下，企业正在面临或即将面临破产清算，企业的经济资源将按规定变卖出售，企业不能按原有计划考虑资产的继续使用。此时，企业的债务清偿金额只

能依赖于清算资产变卖所得的多少，而不能按原有的承诺进行清偿。

由于资产的清偿变现原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使得清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据本次企业为破产清算及评估资产处置变现的特点，本次评估采用强制清算价格为假设前提。

强制清算价格假设经营主体的清算不在其所有者的控制之下，而是在外部势力的控制下，按照法定的或者由控制人自住设定的程序进行，该清算经营主体的所有者无法干预。

3、本报告评估结论所依据由委托人所提供的信息资料为可信的和准确的。

4、产权持有人合法拥有资产的产权，产权持有人合法拥有留置、使用、处置资产的权利不受侵犯；除非另有说明，假设产权持有人完全遵守所有有关的法律和法规。

5、假设委估资产在现场勘查日与评估基准日相一致，现场勘查日后至评估报告提出日之前均维持勘查时点之状况不改变。

6、假设本次评估所涉及的资产均不受抵押、担保、查封等他项权利的影响。

7、评估基于收集到的现行价格咨询资料及提供的有关资料。

8、无其它人力不可抗力及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动；

2、评估对象所在地的社会环境、国际政治、经济环境相对于评估基准

日无重大变动；

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

截止评估基准日 2022 年 04 月 30 日，重庆市花语坊房地产开发有限公司管理人委托评估的资产清算价值为 4,294.59 万元（大写：人民币肆仟贰佰玖拾肆万伍仟玖佰玖拾玖元玖角玖分），具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表
评估基准日：2022 年 04 月 30 日
产权持有人：重庆市花语坊房地产开发有限公司 金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 数量 | 账面价值 | | 市场价值 | 清算价值 | 备注 |
|----|------|-----------|------|----|----------|----------|----|
| | | | 原值 | 净值 | | | |
| 1 | 房地产 | 9,768.07 | - | - | 5,177.56 | 4,142.03 | |
| 2 | 机器设备 | 3,495.93 | - | - | 230.12 | 152.56 | |
| | 合计 | 13,264.00 | - | - | 5,407.68 | 4,294.59 | |

具体评估结论详见《资产评估结果明细表》（见附件中第 1 项）。

十一、特别事项说明

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1、机器设备经评估人员现场查看现存放在“海棠印象”-1 楼乐天玛特超市之中，但委托人未能提供设备相关权属证明资料如购置发票、合同等，本次评估依重庆市永川区人民法院出具的《民事调解书》（（2018）渝 0118 民初 6503 号），重庆市辉茂物业管理有限公司、管理人工作人员现场指认确定并由委托人出具《资产评估申报明细表》将其作为重庆市花语坊房地产开发有限公司权属依据，部分机器设备为重庆市辉茂物业管理有限公司、

重庆市花语坊房地产开发有限公司共有，请报告使用人注意。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况；

1、委托人未能提供机器设备资产的相关购置发票、合同等，各项资产出厂时间、使用状况等资料，本次评估机器设备资产的相关状况依评估人员现场查勘情况进行测算，请报告使用人注意。

2、评估专业人员注意到房地产已办理产权证，但经管理人、评估专业人员至重庆市永川区规划和自然资源局查询未能查询到产权证证书资料，故本次评估房屋相关信息如坐落、面积、用途等根据重庆市永川区规划和自然资源局查询的《房屋信息表》、《竣工备案登记证》、《测绘报告》（竣工）、《国有建设用地使用权出让合同》、《房地产权证》等资料确定，请报告使用人注意。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素；

截止报告提出日，委估资产是否存在法律纠纷等不确定因素，我们未经查验也未发表任何意见。

(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况；

本报告无利用专家工作及相關报告情况。

(五) 重大期后事项；

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。截至报告出具日，管理人及相关人员未向我们提供被评估资产评估基准日期后重大事项，我们也未从其他途径发现被评估资产存在其他任何期后重大事项。我们提醒报告使用者如果存在评估基准日期后重大事项，不能直接使用本评估结论。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

1、根据重庆市永川区人民法院《民事调解书》（2018）渝 0118 民初

6503 号文件记载乐天玛特（重庆）商业有限公司向重庆市花语坊房地产开发有限公司、重庆市辉茂物业管理有限公司移交了乐天玛特文曲广场店内的货架、制冷设备、装饰、装修等资产。评估人员在对上述资产进行现场查勘时发现部分资产因工程隐蔽、无相关工程量清单、购置合同、工程结构、材质等原因无法进行评估。上述资产通过移交清单梳理后，按照其账面原值进行折旧后的净值如下：

| 序号 | 设备名称 | 购置日期 | 账面原值 | 折旧年限 | 净值 | 存放地点 | 权属备注 |
|----|-----------------|------------|--------------|------|--------------|--------|----------|
| 1 | 空调主机及末端设备 | 2015/11/30 | 1,129,934.00 | 15 | 644,062.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 2 | 配电柜改造 | 2016/2/29 | 7,884.62 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 3 | 卖场地砖、防滑砖 | 2015/7/31 | 460,419.60 | 15 | 253,231.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 4 | 工程设计费 | 2015/7/31 | 184,632.08 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 5 | 室内装修设计增补 | 2015/7/31 | 181,350.00 | 15 | 99,743.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 6 | 消防改造 | 2015/9/30 | 683,435.00 | 15 | 382,724.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 7 | 主入口雨棚 | 2015/9/30 | 310,700.00 | 15 | 173,992.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 8 | 消防设施技术检测 | 2015/9/30 | 38,000.00 | 15 | 21,280.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 9 | 地砖、防滑砖增补 | 2015/8/31 | 40,540.00 | 15 | 22,297.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 10 | 出租区、卫生间、副食、地砖墙砖 | 2015/8/31 | 425,175.00 | 15 | 233,846.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 11 | 精装修 | 2016/5/31 | 1,791,882.85 | 15 | 1,075,130.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 12 | 土建工程及增补 | 2016/5/31 | 1,873,758.81 | 15 | 1,124,255.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 13 | 空调风管、配件 | 2016/4/30 | 882,976.78 | 15 | 529,786.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 14 | 空调系统冷却塔 | 2016/3/31 | 180,000.00 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 15 | 综合装修及增补 | 2016/3/31 | 1,270,377.79 | 15 | 749,523.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 16 | 电气及排水安装工程 | 2016/3/31 | 1,892,770.64 | 15 | 1,116,735.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 17 | 弱电系统 | 2016/7/31 | 484,818.82 | 5 | - | 乐天玛 | 花语坊、 |

| | | | | | | | |
|----|---------|-----------|---------------|----|--------------|--------|----------|
| | 及增补 | | | | | 特超市 | 辉茂共有 |
| 18 | 电算构筑设备 | 2016/9/30 | 1,018,075.43 | 5 | - | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 19 | 空调水安装工程 | 2016/9/30 | 831,565.25 | 15 | 515,570.00 | 乐天玛特超市 | 花语坊、辉茂共有 |
| 合计 | | | 13,688,296.67 | | 6,942,174.00 | | |

2、实地查勘时，部分房屋未能入室查勘，本次估价假设其房屋室内无相关房屋质量问题及不存在对房屋市场价值存在价值减损的条件为前提。

3、评估人员限于专业技术原因，不能对土地地下管网、地质条件、房屋质量是否达标作出结论性判断，本次估价未考虑土地地下管网、地质条件、房屋质量是否达标对估价结果的影响，本次估价假设为正常。

4、评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因超市已经停业，未能进行运行测试。本次评估是假设设备不存在报废的情况，即所有设备均能正常使用或通过维修、更换零部件后能够正常使用。如设备测试结果为报废设备，本次评估结果不适用。

（七）其他需要说明的事项。

1、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，但受法律、法规的限定，我们不对评估对象法律权属作任何形式的保证。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的资产清算价值，没有考虑将来可能存在的快速变现时导致的可回收金额的减少对其评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。本次评估值不作为实际可回收金额的保证。

3、本次评估结论未考虑评估对象变现涉及的变现费用和相关税费。譬如根据评估基准日重庆市级房地产管理部门对房地产交易的有关规定，房地产在变现时涉及税费主要项目包括：交易手续费、转移登记费、契税、印花税、土地增值税、企业所得税等。

4、纳入本次评估范围内的资产数量及其产权归属均由委托人提供，评估人员和评估机构不承担因产权纠纷而带来的一切责任。同时假设其委估资产在现场勘查日后至评估报告提出日之前均维持现场勘查日之状况不改变。如在资产交付过程中资产数量与评估报告记载不相一致时，其价值应根据数量进行相应调整。

5、本次评估现场查勘日为 2020 年 11 月 12 日、2020 年 11 月 24 日、2021 年 4 月 23 日、2021 年 12 月 24 日、2022 年 2 月 25 日，评估基准日设定为 2022 年 04 月 30 日，本次评估设定在评估基准日估价对象的现场状况与现场查勘日相一致。

6、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到重庆市永川区胜利路 40 号的“海棠印象”所在楼栋与“文曲广场”地下建筑-1 楼、-2 楼连通使用，其中-1 楼连通做为超市，-2 楼连通做为车库，提请报告使用人注意相关事项。

7、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到重庆市永川区胜利路 40 号的“海棠印象”所在楼栋-2 楼车库其车位实际布局与规划布局不一致，实际车位个数与产权证记载个数也不一致，本次评估依据向重庆市永川区规划和自然资源局查询的相关资料记载为准，提请报告使用人注意相关事项。

8、重庆市永川区规划和自然资源局提供的部分资料中商业房屋建筑面积存在微小差异，本次评估商业房屋建筑面积最终依据提供的《测绘报告》（竣工）记载面积为准，车库根据重庆市永川区规划和自然资源局提供的产权证书信息资料并无车库详细分户信息，同时《测绘报告》（竣工）也无车库分户面积，提请报告使用人注意相关事项。

9、在本次评估过程中三方进行现场查勘时注意到部分机器设备未安装在重庆市永川区胜利路40号“海棠印象”大楼内，提请报告使用人注意相关事项。

10、查封事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在查封事项，查封情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑上述司法事项对评估结论的影响。

11、抵押担保事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在抵押担保事项，抵押担保情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑该抵押担保事项对评估结论影响。

12、租赁事项：根据评估专业人员及重庆市辉茂物业管理有限公司、管理人工作人员三方现场查勘及管理人提供的相关租赁合同资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围房地产部分存在租赁事项，租赁情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员考虑租赁事项对评估结论的影响。

13、网签事项：根据管理人提供的相关查询资料，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的房地产存在网签事项，网签情况详见《资产评估结果明细表》，本次评估中，评估专业人员未考虑该网签事项对权属的影响。

14、由于本项目的特殊性需对房地产的价值进行土地、建筑物价值分摊，本次其分摊比例重新采用成本法的技术路线，测算项目所在地的评估基准日土地楼面价与项目建筑物的重置成本的比例进行分摊，测算结果其土地价值占比46%，建筑物价值占比54%。成本法的技术路线仅供土地、建筑物价值分摊比例测算方法，不影响出具的资产评估报告的评估结果。

15、在评估基准日以后如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围；评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用；

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

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

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论；

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；

(五) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(六) 评估报告的使用有效期;

本报告评估结果自资产评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以评估结果作为参考依据, 超过一年则需重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2022 年 05 月 31 日, 即资产评估师专业意见形成日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

评估机构: 重庆图克资产评估房地产土地估价有限公司

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



二〇二二年五月三十一日

附件

- 1、资产评估结果明细表；
- 2、委托人承诺函（复印件）；
- 3、重庆市永川区人民法院《民事裁定书》（（2018）渝 0118 破申 1 号）（复印件）；
- 4、重庆市永川区人民法院《决定书》（（2020）渝 0118 破 4 号）（复印件）；
- 5、重庆市永川区人民法院《民事调解书》（（2018）渝 0118 民初 6503 号）（复印件）；
- 6、重庆市永川区规划和自然资源局出具相关不动产登记查询资料（复印件）；
- 7、评估对象部分查勘照片；
- 8、资产评估机构及资产评估师承诺函；
- 9、资产评估机构备案的公告（复印件）；
- 10、评估机构营业执照复印件（复印件）；
- 11、资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。