

本报告依据中国资产评估准则编制

重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的
重庆远大置业有限公司房地产清算价值
资产评估报告

重大信资评报字（2020）第 026 号

（共一册，第一册）

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十五日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5050170003202000022

资产评估报告名称： 重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的重庆远大置业有限公司房地产清算价值资产评估报告

资产评估报告文号： 重大信资评报字（2020）第026号

资产评估机构名称： 重庆大信房地产土地资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张晓波（资产评估师）、张晓丽（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	9
一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况.....	9
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	24
资产评估报告附件：	26

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

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

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

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

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

五、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露。

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

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

重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的 重庆远大置业有限公司房地产清算价值 资产评估报告摘要

重大信资评报字（2020）第 026 号

重庆远大置业有限公司管理人：

重庆大信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对重庆远大置业有限公司拟实施破产重整涉及的房地产清算价值进行了追溯评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：根据重庆市武隆区人民法院于 2019 年 3 月 28 日裁定重庆远大置业有限公司破产重整，需要对重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的房地产清算价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象：重庆远大置业有限公司房地产清算价值。

评估范围：重庆远大置业有限公司申报的房地产，具体为戴斯大卫营一期、二期房地产和三期的部分房地产，用途包括住宅、商业、停车用房和其他用房，共计 808 套/项，建筑面积合计 62,811.66 平方米，详见资产评估明细表。

价值类型：清算价值。

评估基准日：2019 年 3 月 28 日。

评估方法：对一期、二期房地产采用市场法，对三期及二期 3 号车库在建工程采取假设开发法。

评估结论：评估基准日，委托评估的房地产评估价值为 21,051.16 万元。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	评估价值
1	一、二期房地产	13,038.38
2	三期及二期 3 号车库-在建工程	8,012.78
3	合计	21,051.16

以下事项提请报告使用人予以关注：

一、根据《重庆远大置业有限公司管理人关于将重庆市武隆仙女山新区开发有限公司名下物业列入评估范围的函》：2019年11月13日，在重庆市武隆区法院主持召开的重庆远大置业有限公司第一次债权人会议上，债权人表决通过了《重庆远大置业有限公司财产管理方案》，明确了“对重庆市武隆仙女山新区开发有限公司名下物业的管理”为继续履行双方协议，鉴于新区公司与远大公司的资产回购正通过市场销售的方式履行，且溢价部分已属于破产财产，现需要将新区公司名下物业纳入评估范围计算评估价值进行销售回购，以保障破产财产的最大化。委托人要求将证载权利人为重庆市武隆仙女山新区开发有限公司的房地产 277 项，建筑面积合计 25,409.09 平方米，其中已建成房地产 3 项，建筑面积小计 267.36 平方米，在建工程涉及的房地产 274 项，建筑面积小计 25,141.73 平方米纳入评估范围。具体详见资产评估明细表。

二、评估范围内权属于重庆远大置业有限公司的房地产，部分抵押，部分尚在销售中，产权证原件均未能提供。涉及房地产权属、面积等信息以产权持有单位 2019 年 9 月在重庆市武隆区规划和自然资源局不动产登记查询的《户室详细情况》为准。

三、根据产权持有单位介绍，三期第 103 幢(14#楼)房地产由于外墙未安装玻璃墙，无法实测，未办理房屋栋证，涉及在建房地产 18 项，建筑面积合计 967.13 平方米，其建筑面积是根据《户室详细情况》确定。具体详见资产评估明细表。

四、根据委托人口头介绍及要求，一、二期房地产中有 3 项在抵押后被出售给第三人，《户室详细情况》显示，房地产权利人仍为重庆远大置业有限公司，本次纳入评估范围。具体如下表：

序号	房产名称	房地产权证号	权利人	建筑面积 (m ²)	抵押权人	备注
185	49 幢 1-1	307 房地证 2014 字第 01254 号	重庆远大置业有限公司	169.13	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	已出售，业主已装修，未入户查勘，设定清水
186	49 幢 1-2	307 房地证 2014 字第 01254 号	重庆远大置业有限公司	169.13	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	
195	80 幢 1-2	307 房地证 2014 字第 03862 号	重庆远大置业有限公司	86.72	重庆市武隆融兴村镇银行有限责任公司	

上述房地产由于钥匙已交付给购房者，故未能入户查勘，根据产权持有单位口头介绍，设定为清水。

五、三期在建工程附表中第 54 项“车库”，建筑面积 1,414.16 平方米，证载用途为“停车用房”，目前出租作为超市使用。评估人员估计，如产权持有单位将该房屋用途变更为商业，且不考虑房屋用途变更需缴纳的综合价金，则其完工状态的市场价值将为 1,018.20 万元，将比做为停车用房在完工状态下市场价值 313.94 万元高 704.26 万元。

六、大部分房地产涉及抵押

根据产权持有单位 2019 年 9 月在重庆市武隆区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《户室详细情况》，委估房地产中有 488 项存在抵押登记，建筑面积合计 34,762.98 平方米。具体详见资产评估明细表。

七、部分房地产存在网签

在建三期房地产中存在 39 项已网签给购买者，建筑面积合计 1903.81 平方米，但未做产权过户，权利人仍为重庆远大置业有限公司。根据产权持有单位介绍，该 39 项房地产的网签均属于让与担保，将其纳入评估范围。具体详见资产评估明细表。

八、酒店部分房地产装修未完工

产权持有单位 2014 年计划运营自营酒店，对酒店 33 幢和 34 幢的部分房地产进行装修，但由于资金问题，基础装修尚未完成即停工。经现场查勘，酒店大厅的墙面进行部分涂装，构造柱和空调风道完成部分木工装饰，部分房间内墙也做了少量木工装饰。据产权持有单位相关人员介绍，装修图纸设计较早，已无法满足目前设计规范，即使继续施工也不能通过消防验收，拆除的材料回收收入扣除拆除费用后预计结余不多。经与管理人和产权持有单位协商，本次将该部分房地产设定为清水进行评估。

九、评估范围内的房地产部分存在租赁，具体如下表：

序号	合同名称	出租方	承租方	合同标的	房屋产权	用途	房屋面积 (m ²)	签订时间	合同期限	合同价款
1	房屋租赁 合同	重庆 远大置 业有 限公 司	刘 隐	仙女山石梁子 村 87-1-1、 87-2-1	远 大 置 业	住 宿、 民 宿	未 注 明	2015- 12-1	2015/12/ 1-2035/1 1/30	年租金 12000 元
2	房屋 租赁 合同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	重 庆 市 大 卫 营 酒 店 投 资 有 限 公 司	仙女山银杏大 道 57 号大卫营 小区 33 幢（即 酒店 2 幢负一 楼/2 幢负二楼/ 共 2 套）	远 大 置 业	酒 店 厨 房、 早 餐 厅	485.0 0	2013- 1-1	2013/1/1 至 2028/12/ 31	二幢负一楼 （105 平方米） 租金为 1000 元/ 月）负二楼（380 平方米）租金为 1800 元/月）， 小计 2800 元/ 月
3	房屋 租赁 合同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	重 庆 市 大 卫 营 酒 店 投 资 有 限 公 司	仙女山银杏大 道 57 号大卫营 小区 33 幢（即 酒店 2 幢:2-5-44/2-5-4 6/2-5-25/2-6-6/2 -6-8/2-6-9/2-6-3 0/2-6/31)(3 幢 3-4-14)共 9 套， 462.74 平方米。	远 大 置 业	员 工 宿 舍	462.7 4	2013- 1-1	2013/1/1 至 2028/12/ 31	9 套房屋每套 房屋月租金为 200 元/月，小计 1800 元/月

序号	合同名称	出租方	承租方	合同标的	房屋产权	用途	房屋面积(m ²)	签订时间	合同期限	合同价款
4	商铺租赁合同	重庆远大置业有限公司	张小波	仙女山银杏大道57号大卫营小区3幢吊三层6个商铺(1-6号)	远大置业	自主经营, 自负盈亏	578.50	2015-10-20	2016/1/1至2035/12/30	从2016年7月1日起计收租金; 租金40元/月/平方米, 年租金277680元, 2019年7月1日起每三年递增3%。
5	商铺租赁合同	重庆远大置业有限公司	张小波	仙女山银杏大道57号大卫营小区3幢吊三层4个商铺(7-9号,10-1)	远大置业	接待大厅餐厅	551.52	2012-11-20	2013/6/1至2033/5/31	商铺36元/月/平方米, 月租金17280元, 年租金207360元; 后勤区1000元/月/套。2018年6月1日起每三年递增3%
6	商铺租赁合同	重庆戴维斯商业管理有限公司	韩开军	大卫营三期布鲁克林小镇8号楼2层地下停车场商铺	新区公司	超市	1,200.00	2015-6-24	2015/8/1至2025/7/31	27元/年/平方米。从2020/8/1起租金单价逐年递增1.5元/平方米, 即2020年27元, 2121年28.5元。
7	商铺租赁合同	重庆鼎科物业管理有限公司	张伟	大卫营三期布鲁克林小镇8号楼1-5/1-6/2-1/2-2/3跃1/4跃1/3跃2/4跃2共计8个商铺	新区公司	特色酒店	695.07	2015-3-1	2015/3/1至2027/3/1	商业单价26元/元。月租金18071.82元。从2023/11/1租金单价增1.5元/平方米
8	商铺租赁合同	重庆鼎科物业管理有限公司	张晓丽	大卫营三期布鲁克林小镇7号楼吊3层5/6	远大置业	副食/寿司	76.40	2019-8-1	2019/8/1至2023/5/31	85元/月/平方米; 季度租金19456.5元。从2016年8月1日起逐年增8元/平方米。
9	商铺租赁合同	重庆远大置业有限公司	陈德湖	2号楼1-8(91幢1-8)	新区公司	装饰装修	142.25	2015-8-30	21015/8/30至2020/12/31	11.4元/月/平方米, 从2018年4月1日计收
10	商铺租赁合同	重庆戴维斯商业管理有限公司	何川	8号楼吊1-4号	新区公司	酒吧	343.00	2016-2-25	2016/2/25至2021/2/25	65元/月/平方米。从2019年2月25日起计收

考虑到以上部分租赁合同的租金较低将会损害重庆远大置业债权人的权益, 管理人可申请解除租赁权, 故本次评估未考虑租赁权限制的影响。

十、物业无偿占用房产

三期未配置物业用房，物业将 91 幢吊 1-1 号和 91 幢吊 1-2 号商铺，建筑面积为 32.46 和 26.38 平方米，作为物业管理办公用房免费使用。本次评估未考虑无偿占用对房产价值的影响。

十一、建设工程优先权

1、重庆文善装饰工程有限公司 2018 年承接仙女山镇戴斯大卫营 1 栋 1 楼售房部装饰工程，合同总价款为 168,000 元，申报债权后经管理人审查后确定为建设工程优先债权，根据产权持有单位介绍，该建设工程优先权对应房地产为在建工程中的三期 90 幢吊 1-1 号至 1-10 号商铺，如按建筑面积平均分摊至每项房产，则分摊结果如下：

序号	分期	房产名称	坐落位置	建筑面积 (m ²)	工程优先权
					优先权-文善装饰
1	三期	90 幢吊 1-1 号商铺	1#幢吊 1-商铺 1	32.19	17,599.90
2	三期	90 幢吊 1-2 号商铺	1#幢吊 1-商铺 2	34.76	19,005.04
3	三期	90 幢吊 1-3 号商铺	1#幢吊 1-商铺 3	39.09	21,372.47
4	三期	90 幢吊 1-4 号商铺	1#幢吊 1-商铺 4	32.65	17,851.40
5	三期	90 幢吊 1-5 号商铺	1#幢吊 1-商铺 5	30.81	16,845.38
6	三期	90 幢吊 1-6 号商铺	1#幢吊 1-商铺 6	32.65	17,851.40
7	三期	90 幢吊 1-7 号商铺	1#幢吊 1-商铺 7	26.12	14,281.12
8	三期	90 幢吊 1-8 号商铺	1#幢吊 1-商铺 8	24.65	13,477.40
9	三期	90 幢吊 1-9 号商铺	1#幢吊 1-商铺 9	26.12	14,281.12
10	三期	90 幢吊 1-10 号商铺	1#幢吊 1-商铺 10	28.23	15,434.76
合计					168,000.00

2、重庆瀚方装饰工程有限公司 2015 年承接戴斯大卫营三期布鲁克林小镇景观工程和 9-8#楼室外精装修工程，两个施工合同结算金额分别为 15,705,045.15 元和 869,940.96 元；本次重整，施工方债权经管理人审查后认定为建设工程优先债权，根据产权持有单位介绍，该建设工程优先权涉及所有三期房产；

3、重庆鸡冠石建筑工程有限公司于 2013 年和 2014 年承建三期 1-18 号楼和车库及一期会议中心主体结构工程，根据《重庆市高级人民法院民事判决书》【(2018)渝民终 509 号】重庆鸡冠石建筑工程有限公司就其承包的戴斯大卫营项目 1-18 号楼（除放弃优先权的 66 项房产外），在重庆远大置业有限公司欠付其 33,844,651.79 元工程款范围内享有建设工程优先受偿权。

产权持有单位和管理人对重庆瀚方装饰工程有限公司和重庆鸡冠石建筑工程有限公司的建设工程优先权在评估范围内的房地产中进行了分摊，具体分摊方式如下表：

序号	施工单位	单位	重庆鸡冠石建筑工程有限公司	重庆瀚方装饰工程有限公司
1	优先权金额	元	33,844,651.79	16,574,986.11
2	可分摊优先权的建筑面积	m ²	60,109.85	60,109.85
3	其中：三期建筑面积	m ²	62,013.66	62,013.66
4	扣除已网签面积	m ²	1,903.81	1,903.81
5	单位面积分摊优先权金额	元/m ²	563.046685	275.744925

注：三期建筑面积根据三期《重庆市房产面积测算报告》（竣工）或（预售）记载的数据确定。

再根据委估房产建筑面积计算每项房产的优先债权，分摊结果见《在建工程附表》。

十二、后续未完工程的施工内容

根据重庆远大置业有限公司统计，如项目要按照前期规划工程内容、达到交房标准，则后续未完工程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	施工单位	合同金额	目前工程进度	剩余实体进度	剩余实体工程金额	备注
1	土建工程	朗田园林	1,743.65	已完成 80%	20%	348.73	
	9#-15#外廊工程		50.00	未实施	100%	50.00	
	1#5#公共区域装修工程		42.00	已完成 100%	0%	-	
	16#楼附近的观景平台	未签订合同	45.00	未实施	100%	45.00	
	现场实施部分水电改造	未完善合同	70.00	未完善合同	100%	70.00	
	小计		1,950.65				
2	一期改造供电工程	博能电力	347.80	已完成 100%	0%	-	
	二期供电补充工程		3.50	已完成 100%	0%	-	
	二期供电工程合同		205.71	已完成 95%	5%	10.29	
	三期供电工程合同		635.00	已完成 40%	60%	381.00	
	小计		1,192.01				
3	一期供水工程	鑫祥水务	77.07	已完工 100%	0%	-	
	大卫营酒店		31.19	已完工 100%	0%	-	
	二期供水工程（部分）		41.86	已完工 99%	1%	0.42	
	二期供水工程		34.08	已完工 99%	1%	0.34	
	三期供水工程		195.13	已完工 50%	50%	97.56	
	小计		379.33				
4	电梯购销（三期 13#楼）	快速电梯（德奥）	16.40	已付订货款，	80%	13.12	
	电梯购销（三期 13#楼）安装调试		3.50	未付订货款，未生产	100%	3.50	
	电梯三期购销 15 台		125.15	未付订货款，	100%	125.15	
	电梯购销 15 台安装调试		73.50	未付订货款，	100%	73.50	
	电梯 3 号楼（原招商商家安装未付完款协商处	电梯公司	6.00	需协商处置	100%	6.00	
	小计		224.55				

序号	项目	施工单位	合同金额	目前工程进度	剩余实体 进度	剩余实体 工程金额	备注
5	智能化工程费	未签订合同	80.00	未实施	100%	80.00	
6	三期电信未入户数	未签订合同	9.00	未实施	100%	9.00	
7	消防工程整改	未签订合同	100.00	整改实施	100%	100.00	
合计			3,835.54			1,313.61	

本次评估，在建工程的后续工程成本以上表中的“剩余实体工程金额”1,313.61万元确定。受后续现场施工条件、项目资金筹措等事宜影响，可能会存在部分不确定因素，后续工程成本应以实际发生为准。

本报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

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

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

重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的 重庆远大置业有限公司房地产清算价值 资产评估报告正文

重大信资评报字（2020）第 026 号

重庆远大置业有限公司管理人：

重庆大信房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法、假设开发法，按照必要的评估程序，对重庆远大置业有限公司拟实施破产重整涉及的房地产在 2019 年 3 月 28 日的清算价值进行了追溯评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：重庆远大置业有限公司管理人

根据重庆市武隆区人民法院（2019）渝 0156 破 3 号决定书，管理人为重庆海川资产评估服务有限公司。

（二）产权持有单位概况

名称：重庆远大置业有限公司（简称“远大置业”或“公司”）

法定住所及经营场所：重庆市武隆县巷口镇芙蓉中路 20 号 2 单元 8-4

法定代表人：张璞

注册资本：1000 万元人民币

企业性质：有限责任公司(法人独资)

经营范围：房地产开发三级(按行政许可核定期限从事经营)。

远大置业主要从事房地产开发，开发项目为重庆市武隆区仙女山镇戴斯大卫营。

项目基本情况：2008 年取得土地，2010 年开始投资建设。项目占地 246 亩；建设面积 145,430.44 平方米；计划总投资 7.2 亿元。分三期开发，目前一、二期建筑面积 83,416.78 平方米，基本建设完毕，三期建筑面积 62,013.66 平方米，尚余约 1000 余万元的工程量未完成。

（三）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人为产权持有单位破产重整管理人。

（四）其他资产评估报告使用人概况

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

重庆市武隆区人民法院于2019年3月28日作出(2019)渝0156破申1号民事裁定书，裁定受理重庆远大置业有限公司破产重整申请。为此，重庆远大置业有限公司管理人需要对重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的房地产清算价值进行评估，为该经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为重庆远大置业有限公司拟破产重整涉及的房地产清算价值。

(二) 评估范围

评估范围为重庆远大置业有限公司申报的房地产，具体为戴斯大卫营一期、二期已建成房地产和三期及部分在建工程房地产，房屋用途分别为住宅、商业、停车用房和其他用房，涉及范围共计808套，建筑面积合计62,811.66平方米。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估范围内房地产的情况如下：

戴斯大卫营项目于2010年8月开始动工，位于武隆县仙女镇银杏大道57号，项目总占地面积246亩，分三期开发建设，其中一、二期为度假别墅、酒店式公寓和3号车库，总建筑面积83,416.78平方米，于2012年至2014年间建成（其中3号车库电力设施尚未竣工验收），钢筋混凝土结构；三期为布鲁克林小镇，规划18栋小高层商业街，业态有商业用房、成套住宅、地下车库和其他用房，总建筑面积62,013.66平方米。本次纳入评估范围的房地产包括两部分，情况如下：

1、已建成房地产，包括一、二期房地产229项，建筑面积合计23,953.37平方米，其中，酒店式公寓200套，建筑面积20,017.67平方米，房屋用途有商服用房、其他用房和成套住宅；度假别墅29套，建筑面积3,935.70平方米，户型有双拼、四拼、叠拼等。229项房地产均办理了产权证，其中3项证载权利人为重庆市武隆仙女山新区开发有限公司。已建成房地产中223项，建筑面积合计23,558.57平方米，已抵押给华夏银行股份有限公司重庆分行、重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行、重庆市武隆县兴农融资担保有限责任公司等。具体详见资产评估明细表。

2、在建工程，包括三期及二期3号车库，涉及房地产共579项，建筑面积38,858.29平方米。

(1) 三期在建房地产578项，建筑面积合计36,330.71平方米，其中1-6号楼2013年5月开工，2014年8月基本竣工，目前尚未安装电梯，未通气，未接入正式水、电；7-18号楼于2014年4月开工，2015年底主体基本完工，其中，7、8号楼基本竣工，目前尚未安装电梯，未通气，未接入正式水、电，9-18号楼土建基本竣工，未安装电梯、弱电，部分房地产的公共区域吊顶，门、窗尚未安装，未通气，未接入正式水、电，另外三期小区景观尚未完工；

(2) 二期3号在建停车用房1处，建筑面积2,527.58平方米。配套设施尚未完备，规划通水、电。

在建工程涉及的房地产，其中权利人为重庆远大置业有限公司的305项，除103幢18项房地产未办理产权证外，其余均办理了产权证；权利人为重庆市武隆仙女山新区开发有限公司的274项，均办理了产权证。评估基准日，在建工程涉及的房地产39项，建筑面积合计1,903.81平方米，已网签给购房者。有265项房地产，建筑面积合计11,204.41平方米，已抵押给华夏银行股份有限公司重庆分行、重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行、重庆市武隆县兴农融资担保有限责任公司等，具体详见资产评估明细表。

四、价值类型

根据重庆市武隆区人民法院民事裁定书【(2019)渝0156破申1号】，裁定重庆远大置业有限公司破产重整，故确定评估对象的价值类型为清算价值。

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2019年3月28日。

评估基准日是由委托人根据评估目的确定的，主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

重庆市武隆区人民法院(2019)渝0156破申1号民事裁定书。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
- 3、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）；
- 6、关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 7、《关于调整增值税税率的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号，自2018年5月1日起执行）；
- 8、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- 11、其他相关法律。

（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、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 8、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 9、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

10、其他与本项评估有关的评估准则、规范。

(四) 权属依据

- 1、不动产权证复印件；
- 2、重庆市武隆区规划和自然资源局不动产登记中心查询的《户室详细情况》。

(五) 取价依据

- 1、评估人员现场勘察、调查获得的有关资料；
- 2、其他与评估有关的文件资料等。

(六) 其他参考依据

- 1、产权持有单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及成本法、收益法、市场法三种评估基本方法以及假设开发法、基准地价系数修正法等衍生方法的适用条件，本次评估对已建成一期、二期房地产采用市场法进行评估，对在建工程（三期房地产和二期3号车库）采用假设开发法进行评估。

评估方法选择理由如下：

1、收益法

(1) 已建成房地产

由于评估对象所在区域为武隆仙女山风景区，区域多为避暑度假人群，人流量季节性明显，区域内商业经营稳定性差、租赁市场不稳定，租金水平无法准确体现房地产价值，故不适合采用收益法评估。

(2) 在建工程

在建工程为未建成房地产，大部分不能用于出租，故不适合采用收益法。

2、市场法

(1) 已建成房地产

由于在同一供求范围内存在类似房地产的交易案例，满足市场法的适用条件，故可采用市场法评估。

(2) 在建工程

评估人员未能收集到类似在建工程房地产交易案例，故不适合采用市场法。

3、成本法

成本法适用于可独立开发的整体房地产的价值，或新近开发完成的房地产、可以假设重新开发的现有房地产、正在开发的房地产、计划开发的房地产，均适用于成本法，评估对象均为整个项目的一部分，故不适宜采用成本法。

4、假设开发法

由于三期房地产尚未整体达到交房标准，为在建工程，具有开发和再开发潜力，并且能确定其开发完成后的价值，满足假设开发法的适用条件，故可采用假设开发法。

故本次评估对已建成一期、二期房地产采用市场法进行评估，对在建工程（三期房地产和二期3号车库）采用假设开发法进行评估。

（二）评估方法简介

1、市场法

市场法的技术思路为先收集交易实例，建立价格可比基础，进行交易情况修正，将其成交价格修正为正常，再进行市场状况修正，将可比实例在其成交日期的价格修正到评估基准日的价格，再进行房地产状况修正，将可比实例在其外部环境状况和个体状况下的价格调整为委估对象状况下的价格，最后求出比准价格，确定综合结果，市场法适用公式：

市场价值 = 比准价格 × 建筑面积

比准价格：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：

比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况修正系数 × 房地产状况调整系数

其中：

房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

2、假设开发法

在建工程价格 = 续建完成后的房地产价值 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 销售税费 - 投资利息 - 开发利润 - 购买在建工程应缴纳税费

八、评估程序实施过程和情况

评估人员根据资产评估准则和相关法律法规，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

先与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同。然后针对本项目特点，拟定了评估方案，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组建项目团队。

（二）开展资产核实和现场调查工作

1、指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员对产权持有单位财务及资产管理人员进行必要的培训，在资产清查的基础上，填报“资产评估申报明细表”，同时收集委估资产的产权归属证明文件等。

2、审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围内具体资产的详细状况。然后，审查各类“资产评估申报明细表”，检查有无填项不全、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位进行完善。

3、现场实地勘查

依据资产评估申报明细表，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，对申报的房地产进行了现场勘查，形成详尽的查勘记录；

4、补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报明细表”。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请产权持有单位核实或出具相关产权说明文件。

（三）评定估算

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，根据评估工作需要进行分类，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

（四）内部审核，提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估师完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、评估范围内资产属产权持有单位所有，不存在权属纠纷；

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、假设和产权持有单位相关的利率、汇率、税负基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规；

6、假设评估基准日后无不可抗力对产权持有单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、本次评估假设委托人、产权持有单位提供的资料真实、准确、完整。

2、本次评估假设在建工程-三期和二期3号车库能在合理的开发周期内完成报建、规划中的工程内容。

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

十、评估结论

根据以上评估工作，得出评估结论如下：

评估基准日，委托评估的房地产清算价值为 21,051.16 万元。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产类别	评估价值
1	一、二期房地产	13,038.38
2	三期及二期 3 号车库-在建工程	8,012.78
3	合计	21,051.16

十一、特别事项说明

（一）在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于破产重整可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，产权持有单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次三期及二期 3 号车库-在建工程的评估值不含增值税。

（三）后续未完工程的施工内容

根据重庆远大置业有限公司统计，如项目按照前期规划工程内容、达到交房标准，则后续未完工程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	施工单位	合同金额	目前工程进度	剩余实体进度	剩余实体工程金额	备注
1	土建工程	朗田园林	1,743.65	已完成 80%	20%	348.73	
	9#-15#外廊工程		50.00	未实施	100%	50.00	
	1#5#公共区域装修工程		42.00	已完成 100%	0%	-	
	16#楼附近的观景平台	未签订合同	45.00	未实施	100%	45.00	
	现场实施部分水电改造	未完善合同	70.00	未完善合同	100%	70.00	
	小计		1,950.65				

序号	项目	施工单位	合同金额	目前工程进度	剩余实体进 度	剩余实体 工程金额	备注
2	一期改造供电工程	博能电力	347.80	已完成 100%	0%	-	
	二期供电补充工程		3.50	已完成 100%	0%	-	
	二期供电工程合同		205.71	已完成 95%	5%	10.29	
	三期供电工程合同		635.00	已完成 40%	60%	381.00	
	小计		1,192.01				
3	一期供水工程	鑫祥水务	77.07	已完工 100%	0%	-	
	大卫营酒店		31.19	已完工 100%	0%	-	
	二期供水工程（部分）		41.86	已完工 99%	1%	0.42	
	二期供水工程（G8-G21）		34.08	已完工 99%	1%	0.34	
	三期供水工程		195.13	已完工 50%	50%	97.56	
	小计		379.33				
4	电梯购销（三期 13#楼）2 台	快速电梯（德 奥）	16.40	已付订货款，	80%	13.12	
	电梯购销（三期 13#楼）安 装调试		3.50	未付订货款， 未生产	100%	3.50	
	电梯三期购销 15 台		125.15	未付订货款，	100%	125.15	
	电梯购销 15 台安装调试		73.50	未付订货款，	100%	73.50	
	电梯 3 号楼（原招商商家安 装未付完款协商处理）	电梯公司	6.00	需协商处置	100%	6.00	
	小计	224.55					
5	智能化工程费	未签订合同	80.00	未实施	100%	80.00	
6	三期电信未入户数	未签订合同	9.00	未实施	100%	9.00	
7	消防工程整改	未签订合同	100.00	整改实施	100%	100.00	
合计			3,835.54			1,313.61	

本次评估，在建工程的后续工程成本以上表中的“剩余实体工程金额”1,313.61 万元确定。受后续现场施工条件、项目资金筹措等事宜影响，可能会存在部分不确定因素，故后续工程成本应以实际发生为准。

（四）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、根据《重庆远大置业有限公司管理人关于将重庆市武隆仙女山新区开发有限公司名下物业列入评估范围的函》：2019 年 11 月 13 日，在重庆市武隆区法院主持召开的重庆远大置业有限公司第一次债权人会议上，债权人表决通过了《重庆远大置业有限公司财产管理方案》，明确了“对重庆市武隆仙女山新区开发有限公司名下物业的管理”为继续履行双方协议，鉴于新区公司与远大公司的资产回购正通过市场销售的方式履行，且溢价部分已属于破产财产，现需要将新区公司名下物业纳入评估范围计算评估价值进行销售回购，以保障破产财产的最大化。委托人要求将证载权利人为重庆市武隆仙女山新区开发有限公司的房地产 277 项，建筑面积合计 25,409.09 平方米，其中已建成房地产 3 项，建筑面积小计 267.36 平方米，在建工程涉及的房地产 274 项，建筑面积小计 25,141.73 平方米纳入评估范围。具体详见资产评估明细表。

2、评估范围内权属于重庆远大置业有限公司的房地产，部分抵押，部分尚在销售中，产权证原件均未能提供。涉及房地产权属、面积等信息以产权持有单位 2019 年 9 月在重庆市武隆区规划和自然资源局不动产登记查询的《户室详细情况》为准。

3、根据产权持有单位介绍，三期第 103 幢(14#楼)房地产由于外墙未安装玻璃墙，无法实测，未办理房屋栋证，涉及在建房地产 18 项，建筑面积合计 967.13 平方米。具体详见资产评估明细表。

4、根据委托人口头介绍及要求，一、二期房地产中有 3 项在抵押后被出售给第三人，《户室详细情况》显示，房地产权利人仍为重庆远大置业有限公司，本次纳入评估范围。具体如下表：

序号	房产名称	房地产权证号	权利人	建筑面积 (㎡)	抵押权人	备注
185	49 幢 1-1	307 房地证 2014 字第 01254 号	重庆远大置业有限公司	169.13	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	已出售，业主已装修，未入户查勘，设定清水
186	49 幢 1-2	307 房地证 2014 字第 01254 号	重庆远大置业有限公司	169.13	重庆农村商业银行股份有限公司渝中支行	
195	80 幢 1-2	307 房地证 2014 字第 03862 号	重庆远大置业有限公司	86.72	重庆市武隆融兴村镇银行有限责任公司	

上述房地产由于钥匙已交付给购房者，故未能入户查勘，根据产权持有单位口头介绍，设定为清水。

5、三期在建工程附表中第 54 项“车库”，建筑面积 1,414.16 平方米，证载用途为“停车用房”，目前出租作为超市使用。评估人员估计，如产权持有单位将该房屋用途变更为商业，且不考虑房屋用途变更需缴纳的综合价金，则其完工状态的市场价值将为 1,018.20 万元，将比做为停车用房在完工状态下市场价值 313.94 万元。

6、大部分房地产涉及抵押

根据产权持有单位 2019 年 9 月在重庆市武隆区规划和自然资源局不动产登记查询的《户室详细情况》，委估房地产中有 488 项存在抵押登记，建筑面积合计 34,762.98 平方米。具体详见资产评估明细表。

7、部分房地产存在网签

在建三期房地产中存在 39 项已网签给购买者，建筑面积合计 1903.81 平方米，但未做产权过户，权利人仍为重庆远大置业有限公司。根据产权持有单位介绍，该 39 项房地产的网签均属于让与担保，将其纳入评估范围。具体详见资产评估明细表。

7、酒店部分房地产装修未完工

产权持有单位 2014 年计划运营自营酒店，对酒店 33 幢和 34 幢的部分房地产进行装

修，但由于资金问题，基础装修尚未完成即停工。经现场查勘，酒店大厅的墙面进行部分涂装，构造柱和空调风道完成部分木工装饰，部分房间内墙也做了少量木工装饰。据产权持有单位相关人员介绍，装修图纸设计较早，已无法满足目前设计规范，即使继续施工也不能通过消防验收，拆除的材料回收收入扣除拆除费用后预计结余不多。经与管理人和产权持有单位协商，本次将该部分房地产设定为清水进行评估。

8、评估范围内的房地产部分存在租赁，具体如下表：

序号	合同名称	出租方	承租方	合同标的	房屋产权	用途	房屋面积(m ²)	签订时间	合同期限	合同价款
1	房屋租赁 合同	重庆 远大 置业 有限 公司	刘 隐	仙 女 山 石 梁 子 村 87-1-1、 87-2-1	远 大 置 业	住 宿、 民 宿	未 注 明	2015- 12-1	2015/12/ 1-2035/1 1/30	年 租 金 12000 元
2	房屋 租 赁 合 同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	重 庆 市 大 卫 营 酒 店 投 资 有 限 公 司	仙 女 山 银 杏 大 道 57号 大 卫 营 小 区 33幢 (即 酒 店 2幢 负 一 楼/ 2幢 负 二 楼/ 共 2套)	远 大 置 业	酒 店 厨 房、 早 餐 厅	485.0 0	2013- 1-1	2013/1/1 至 2028/12/ 31	二 幢 负 一 楼 (105平 方 米) 租 金 为 1000元/ 月) 负 二 楼 (380平 方 米) 租 金 为 1800元/ 月)， 小 计 2800元/ 月
3	房屋 租 赁 合 同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	重 庆 市 大 卫 营 酒 店 投 资 有 限 公 司	仙 女 山 银 杏 大 道 57号 大 卫 营 小 区 33幢 (即 酒 店 2 幢: 2-5-44/ 2-5-4 6/ 2-5-25/ 2-6-6/ 2-6-3 0/ 2-6-31) (3幢 3-4-14) 共 9套， 462.74 平 方 米。	远 大 置 业	员 工 宿 舍	462.7 4	2013- 1-1	2013/1/1 至 2028/12/ 31	9套 房 屋 每 套 房 屋 月 租 金 为 200元/ 月，小 计 1800元/ 月
4	商 铺 租 赁 合 同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	张 小 波	仙 女 山 银 杏 大 道 57号 大 卫 营 小 区 3幢 吊 三 层 6个 商 铺 (1-6 号)	远 大 置 业	自 主 经 营、 自 负 盈 亏	578.5 0	2015- 10-20	2016/1/1 至 2035/12/ 30	从 2016年 7月1日 起 计 收 租 金； 租 金 40元/ 月/ 平 方 米， 年 租 金 277680 元， 2019年 7月1日 起 每 三 年 递 增 3%。
5	商 铺 租 赁 合 同	重 庆 远 大 置 业 有 限 公 司	张 小 波	仙 女 山 银 杏 大 道 57号 大 卫 营 小 区 3幢 吊 三 层 4个 商 铺 (7-9 号,10-1)	远 大 置 业	接 待 大 厅 餐 厅	551.5 2	2012- 11-20	2013/6/1 至 2033/5/3 1	商 铺 36元/ 月/ 平 方 米， 月 租 金 17280元， 年 租 金 207360元； 后 勤 区 1000元/ 月/ 套。2018 年 6月1日 起 每 三 年 递 增 3%

序号	合同名称	出租方	承租方	合同标的	房屋产权	用途	房屋面积 (m ²)	签订时间	合同期限	合同价款
6	商铺租赁合同	重庆戴维斯商业管理有限公司	韩开军	大卫营三期布鲁克林小镇 8 号楼 2 层地下停车场商铺	新区公司	超市	1,200.00	2015-6-24	2015/8/1 至 2025/7/31	27 元/年/平方米。从 2020/8/1 起租金单价逐年递增 1.5 元/平方米，即 2020 年 27 元，2121 年 28.5 元。
7	商铺租赁合同	重庆鼎科物业管理有限公司	张伟	大卫营三期布鲁克林小镇 8 号楼 1-5/1-6/2-1/2-2/3 跃 1/4 跃 1/3 跃 2/4 跃 2 共计 8 个商铺	新区公司	特色酒店	695.07	2015-3-1	2015/3/1 至 2027/3/1	商业单价 26 元/元。月租金 18071.82 元。从 2023/11/1 租金单价增 1.5 元/平方米
8	商铺租赁合同	重庆鼎科物业管理有限公司	张晓丽	大卫营三期布鲁克林小镇 7 号楼吊 3 层 5/6	远大置业	副食/寿司	76.40	2019-8-1	2019/8/1 至 2023/5/31	85 元/月/平方米；季度租金 19456.5 元。从 2016 年 8 月 1 日起逐年增 8 元/平方米。
9	商铺租赁合同	重庆远大置业有限公司	陈德湖	2 号楼 1-8(91 幢 1-8)	新区公司	装饰装修	142.25	2015-8-30	21015/8/30 至 2020/12/31	11.4 元/月/平方米，从 2018 年 4 月 1 日计收
10	商铺租赁合同	重庆戴维斯商业管理有限公司	何川	8 号楼吊 1-4 号	新区公司	酒吧	343.00	2016-2-25	2016/2/25 至 2021/2/25	65 元/月/平方米。从 2019 年 2 月 25 起计收

考虑到以上部分租赁合同的租金较低将会损害重庆远大置业债权人的权益，管理人可申请解除租赁权，故本次评估未考虑租赁权限制的影响。

9、物业无偿占用房产

三期未配置物业用房，物业将 91 幢吊 1-1 号和 91 幢吊 1-2 号商铺，建筑面积为 32.46 和 26.38 平方米，作为物业管理办公用房免费使用。本次评估未考虑无偿占用对房产价值的影响。

10、存在工程优先权

(1)重庆文善装饰工程有限公司 2018 年承接仙女山镇戴斯大卫营 1 栋 1 楼售房部装饰工程，合同总价款为 168,000 元，申报债权后经管理人审查后确定为建设工程优先债权，根据产权持有单位介绍，该建设工程优先权对应房地产为在建工程中的三期 90 幢吊 1-1 号至 1-10 号商铺，如按建筑面积平均分摊至每项房产，则分摊结果如下：

序号	分期	房产名称	坐落位置	建筑面积 (m ²)	工程优先权
					优先权-文善装饰
1	三期	90 幢吊 1-1 号商铺	1#幢吊 1-商铺 1	32.19	17,599.90
2	三期	90 幢吊 1-2 号商铺	1#幢吊 1-商铺 2	34.76	19,005.04
3	三期	90 幢吊 1-3 号商铺	1#幢吊 1-商铺 3	39.09	21,372.47
4	三期	90 幢吊 1-4 号商铺	1#幢吊 1-商铺 4	32.65	17,851.40
5	三期	90 幢吊 1-5 号商铺	1#幢吊 1-商铺 5	30.81	16,845.38
6	三期	90 幢吊 1-6 号商铺	1#幢吊 1-商铺 6	32.65	17,851.40
7	三期	90 幢吊 1-7 号商铺	1#幢吊 1-商铺 7	26.12	14,281.12
8	三期	90 幢吊 1-8 号商铺	1#幢吊 1-商铺 8	24.65	13,477.40
9	三期	90 幢吊 1-9 号商铺	1#幢吊 1-商铺 9	26.12	14,281.12
10	三期	90 幢吊 1-10 号商铺	1#幢吊 1-商铺 10	28.23	15,434.76
合计					168,000.00

(2)重庆瀚方装饰工程有限公司 2015 年承接戴斯大卫营三期布鲁克林小镇景观工程和 9-8#楼室外精装修工程，两个施工合同结算金额分别为 15,705,045.15 元和 869,940.96 元；本次重整施工方债权经管理人审查后认定为建设工程优先债权，根据产权持有单位介绍，该建设工程优先权涉及所有三期房产；

(3)重庆鸡冠石建筑工程有限公司于 2013 年和 2014 年承建三期 1-18 号楼和车库及一期会议中心主体结构工程，根据《重庆市高级人民法院民事判决书》【(2018)渝民终 509 号】重庆鸡冠石建筑工程有限公司就其承包的戴斯大卫营项目 1-18 号楼（除放弃优先权的 66 项房产外），在重庆远大置业有限公司欠付其 33,844,651.79 元工程款范围内享有建设工程优先受偿权。

产权持有单位和管理人对重庆瀚方装饰工程有限公司和重庆鸡冠石建筑工程有限公司的建设工程优先权在评估范围内的房地产中进行了分摊，具体分摊方式如下表：

序号	施工单位	单位	重庆鸡冠石建筑工程有限公司	重庆瀚方装饰工程有限公司
1	优先权金额	元	33,844,651.79	16,574,986.11
2	可分摊优先权的建筑面积	m ²	60,109.85	60,109.85
3	其中：三期建筑面积	m ²	62,013.66	62,013.66
4	扣除已网签面积	m ²	1,903.81	1,903.81
5	单位面积分摊优先权金额	元/ m ²	563.046685	275.744925

注：三期建筑面积根据三期《重庆市房产面积测算报告书》（竣工）或（预售）记载的数据确定。

再根据委估房产建筑面积计算每项房产的优先债权，分摊结果见《在建工程附表》。

11、后续未完工程的施工内容

根据重庆远大置业有限公司统计，如项目要按照前期规划工程内容、达到交房标准，则后续未完工程如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	施工单位	合同金额	目前工程进度	剩余实体进度	剩余实体工程金额	备注
1	土建工程	朗田园林	1,743.65	已完成 80%	20%	348.73	
	9#-15#外廊工程		50.00	未实施	100%	50.00	
	1#5#公共区域装修工程		42.00	已完成 100%	0%	-	
	16#楼附近的观景平台	未签订合同	45.00	未实施	100%	45.00	
	现场实施部分水电改造	未完善合同	70.00	未完善合同	100%	70.00	
	小计		1,950.65				
2	一期改造供电工程	博能电力	347.80	已完成 100%	0%	-	
	二期供电补充工程		3.50	已完成 100%	0%	-	
	二期供电工程合同		205.71	已完成 95%	5%	10.29	
	三期供电工程合同		635.00	已完成 40%	60%	381.00	
	小计		1,192.01				
3	一期供水工程	鑫祥水务	77.07	已完工 100%	0%	-	
	大卫营酒店		31.19	已完工 100%	0%	-	
	二期供水工程（部分）		41.86	已完工 99%	1%	0.42	
	二期供水工程		34.08	已完工 99%	1%	0.34	
	三期供水工程		195.13	已完工 50%	50%	97.56	
	小计			379.33			
4	电梯购销（三期 13#楼）	快速电梯（德奥）	16.40	已付订货款，	80%	13.12	
	电梯购销（三期 13#楼）安装调试		3.50	未付订货款，未生产	100%	3.50	
	电梯三期购销 15 台		125.15	未付订货款，	100%	125.15	
	电梯购销 15 台安装调		73.50	未付订货款，	100%	73.50	
	电梯 3 号楼（原招商商家安装未付完款协商处	电梯公司	6.00	需协商处置	100%	6.00	
	小计		224.55				
5	智能化工程费	未签订合同	80.00	未实施	100%	80.00	
6	三期电信未入户数	未签订合同	9.00	未实施	100%	9.00	
7	消防工程整改	未签订合同	100.00	整改实施	100%	100.00	
合计			3,835.54			1,313.61	

本次评估，在建工程的未续工程成本以上表中的“剩余实体工程金额”1,313.61 万元确定。受后续现场施工条件、项目资金筹措等事宜影响，可能会存在部分不确定因素，故后续工程成本应以实际发生为准。

请资产评估报告使用人对以上特别事项予以充分关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产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师不承担责任。

(三) 除委托人、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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二〇年八月二十五日，即评估结论形成的日期。

(本页为签章页)

资产评估师:  张 晓 波

资产评估师:  张 晓 丽

重庆大信房地产土地资产评估有限公司

二〇二〇年八月二十五日



资产评估报告附件：

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、产权持有单位企业法人营业执照；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 七、资产评估机构法人营业执照副本；
- 八、签名资产评估师资格证书；
- 九、资产评估汇总表或明细表。