

# 资产评估报告

帝威资产评报字〔2021〕第21号

委托人：中奥联合置业有限公司管理人

重庆帝威资产评估房地产土地估价有限公司  
CHONGQING DIWEI ASSET APPRAISAL REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD.



扫描全能王 创建

## 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： 5050020010202100076

资产评估报告名称： 中奥联合置业有限公司破产重整涉及的该公司资产评估项目

资产评估报告文号： 谛威资产评报字〔2021〕第21号

资产评估机构名称： 重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 盛长风(资产评估师)、熊海霞(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。



扫描全能王 创建

# 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	10
一、委托人、产权持有人及其他报告使用人.....	10
二、评估目的.....	12
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	18
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	24
九、评估假设.....	26
十、评估结论.....	27
十一、特别事项说明.....	28
十二、评估报告使用限制说明.....	33
十三、资产评估报告日.....	34
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	34

附件目录



## 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、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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。
- 三、评估对象涉及的资产清单由委托人和产权持有人申报并经其盖章、签名确认，所提供资料的真实性、合法性、完整性由委托人和产权持有人负责。
- 四、本资产评估机构及资产评估师与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，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。
- 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、本资产评估机构及其资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，本资产评估机构及其资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。资产评估机构及其资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。
- 八、本报告未考虑评估对象及本次评估范围内的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的重估增、减值额作任





何纳税考虑。

九、本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用人应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况，在资产实际作价时给予充分考虑。

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

十二、资产评估报告使用人应当按照本资产评估报告载明的目的及用途使用资产评估报告，且应当在本资产评估报告载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

十三、未经本资产评估机构同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、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。





## 中奥联合置业有限公司破产重整 涉及该公司的资产评估项目 资产评估报告摘要

### 一、委托人、产权持有人及其他报告使用人

#### (一) 委托人

中奥联合置业有限公司管理人。

#### (二) 产权持有人

中奥联合置业有限公司。

#### (三) 其他报告使用人

受理中奥联合置业有限公司破产重整的法院及相关债权人。

### 二、评估目的

为中奥联合置业有限公司破产重整提供市场价值参考依据。

### 三、评估对象与评估范围

评估对象为委托人及中奥联合置业有限公司申报的资产，评估范围涉及流动资产和非流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货—开发产品、存货—开发成本、固定资产、无形资产。

### 四、价值类型

评估的价值类型为市场价值。

### 五、评估基准日

2020年9月21日。

### 六、评估方法

本次采用成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法进行评估。

### 七、评估结论



经实施清查核实、实地查勘、市场调查、询证和评定估算等评估程序，对中奥联合置业有限公司的资产在评估基准日 2020 年 9 月 21 日的市场价值结论如下：

评估前账面价值：资产总额 48,181.64 万元。

评估结果：资产总额 52,804.29 万元。

### 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	48,042.31	52,559.41	4,517.10	9.40
2 非流动资产	139.33	244.88	105.55	75.76
3 其中：固定资产	139.33	244.88	105.55	75.76
4 无形资产	-	-	-	-
5 资产总计	48,181.64	52,804.29	4,622.65	9.59

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表及明细表》。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

#### （一）有关产权事项的说明

经评估人员核实，评估范围内的 C 区车库及幼儿园尚未办理产权证（其中：C 区车库已办理竣工备案，未能核实到幼儿园是否竣工备案），经与委托人沟通，本次评估暂设定幼儿园为竣工状态，未考虑是否竣工对评估结果的影响。

由于未能收集到 C 区车库的竣工测绘报告，故本次评估 C 区车库的建筑面积暂以房地产交易系统为准、幼儿园的建筑面积以竣工测绘报告为准，若与后期办理产权证建筑面积不符，评估结论应作调整。

#### （二）重大期后事项的说明

若在评估基准日后有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估结果进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已发生明显影响时，委托人应及时



聘请评估机构重新确定评估值。由于评估基准日后资产数量、价格的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

### (三) 需要说明的其他事项

1. 本次评估结论基于在委托人和产权持有人于 2021 年 3 月 2 日及以前提供的数据和资料进行的评估，评估人员已实施了对不动产和车辆的查询（即向合川区不动产登记中心和合川区车辆管理所），除本次纳入评估范围的资产外，未能获取显示企业拥有其他房产及车辆的情况；最终以委托人及产权持有人提供的资产评估申报表为准。

若提供的资料与实际情况不一致时，应作评估结论的调整。

#### 2. 现金事项的说明

经评估人员现金盘点，盘点日的现金为 0.00 元。由于产权持有人自 2018 年开始已无实际经营，评估基准日至现金盘点日无现金日记账及其他财务记录，本次评估未能实施现金倒扎程序，故本次评估按委托人申报的账面值列示。

#### 3. 银行存款事项的说明

截至评估基准日，中奥置业有 2 个银行账户未能获取银行流水或对账单，账面余额为 0.00，

本次评估按委托人申报的账面值列示。明细如下：

序号	开户名称	账户名称	账号	账面余额	备注
1	中奥联合置业有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆九宫庙支行	3100029319200029852	0.00	该卡无交易，无法打印流水
2	中奥联合置业有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆合川支行	50001153600050216233	0.00	该卡无交易，无法打印流水

#### 4. 其他货币资金

其他货币资金系重庆市合川区铭城建设发展有限公司受政府委托开设的监管账户，用于核算中奥置业自 2018 年 9 月起部分房款和费用的收支，本次评估按核实后的账面值确认。

#### 5. 开发产品的事项说明

(1) 经评估人员查询《重庆市房地产市场交易管理信息系统》及相关资料，尚在产权持有人名下的房屋共计 1589 项（建筑面积合计为 85,100.03 平方米），其中 653 项房屋已拍卖或已抵债给他人（建筑面积合计为 29,494.7 平方米），经与委托人沟通，本次评估未将以上房





屋纳入本次评估范围。故最终纳入评估范围的房屋共计 936 项（核算在存货—开发产品 932 项、核算在固定资产 4 项，建筑面积合计为 55,605.33 平方米）。

(2) 经评估人员现场勘察，位于合川区合阳城街道办事处红岗山路 50 号 3-7 号（现场实际编号 D 区 2 幢 3-43 号）的商业用房（建筑面积为 24.41 平方米）目前布局已变动，与配电房打通使用。根据委托人提供的相关情况说明，该商业用房已无法恢复原状作为商业用房使用，本次评估按零值确认。

(3) 经评估人员现场勘察及企业销售人员介绍，由于 C5 地块暂未修建，导致 C 区车库负 1 层、负二层部分车位被围墙占用；因光线太暗、漏水等因素影响，无法核实具体占用车位个数，经与委托人沟通，本次按规划车位进行评估，未考虑以上因素对评估结果的影响。

(4) 评估范围内位于 D 区车库负 1 层、负 2 层的杂物间（共 6 项、建筑面积合计 309.01 平方米）房地产交易系统显示房屋用途为其他用房、合川区合阳城街道办事处红岗山路 2 号的工具间（1 项、建筑面积为 39.76 平方米）房地产交易系统显示房屋用途为商业用房，受客观条件限制，评估人员无法核实到以上房屋后期是否可售。经与委托人沟通，本次暂按房地产交易系统列示的房屋用途进行评估。

(5) 根据委托人提供的（2018）渝 01 执 1479 号、（2019）渝 01 执 1338 号、（2019）渝 01 执 1339 号执行裁定书，位于重庆市合川区营盘街 10 号、12 号的房产（据委托人核实，该地址为幼儿园）以 510.44 万以物抵债给唐绪明、唐胜余、张建，该房屋相对应的土地使用权随之转移。根据委托人的申报，本次评估将该房屋纳入评估范围，未考虑以物抵债对评估结果的影响。提请报告使用者注意。

另根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市城镇小区配套幼儿园治理工作实施方案的通知》（渝府办发[2019]39 号）第二项第（三）条，由民营企业建设的小区配套幼儿园，各区县政府可予以回购。经向合川区教委规划科相关人员了解，回购幼儿园需满足一定条件（如幼儿园规模、当地需求等），按中奥城幼儿园现有情况，尚未达到回购条件。故本次评估未考虑幼儿园回购对评估结果的影响。



(6) 由于相关工程结算资料及财务资料的缺失，评估人员无法核实工程款项是否已完全支付，亦无法核实已销售房屋的房款是否全部收回（据委托人介绍，部分房屋涉及诉讼拍卖，存在购房人将房款直接交至案件审理法院的情况。截至报告出具日，由于产权持有人及委托人未能提供法院代收房款事项的相关资料导致评估受限，无法确定法院代收房款的具体明细和收款金额），特提示上述事项后期可能存在潜在资产及负债，本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

#### 6. 开发成本的事项说明

经评估人员清理，中奥联合置业有限公司名下共三宗土地，分别为 B2 地块（土地面积 2,202.00 平方米）、C 地块（土地面积 22,258.00 平方米）、D 地块（土地面积 29,791.00 平方米），其中 C 地块已修建 C1、C2、C3、C4、幼儿园，D 地块已修建 D1、D2、D3、D4 地块，目前尚未修建房屋的地块为 B2 地块（土地面积 2,202.00 平方米）和 C5 地块（土地面积 7,031.00 平方米）。

经评估人员和委托人向合川区规划和自然资源局等多个部门了解，中奥联合置业有限公司名下的土地商住比应为 20%：80%。据评估人员根据相关建设资料清理，D 地块商住比已超 20%：80%。对此，本次评估依据委托人提供的相关情况说明，各地块分别独立核算开发建设指标，且未开发的土地使用权剩余建设指标依据商住比 20%：80%进行评估，未考虑 D 地块商住比超 20%：80%及后期可能会补交土地地价款对评估结果的影响。

若后期 B2 地块和 C5 地块实际开发建设指标与本次清理指标不一致，则评估值应作相应调整。

#### 7. 固定资产的事项说明

受客观条件限制，产权持有人未能提供固定资产卡片账。经与委托人沟通，本次评估车辆、电子设备按实际清点及委托人申报为准。

#### 8. 商标的事项说明

经评估人员向国家知识产权局官网查询，中奥联合置业有限公司名下无专利，有 7 项商



标。经核实，该部分商标未在企业财务账上进行核算，本次结合评估目的及实际状况，未将商标纳入评估范围，商标具体情况如下：

序号	类别	注册号	专用权期限
1	42	12677238	2015年3月28日至2025年3月27日
2	39	12677147	2015年3月28日至2025年3月27日
3	37	12677060	2014年10月21日至2024年10月20日
4	36	126777002	2014年10月21日至2024年10月20日
5	35	12676937	2015年3月28日至2025年3月27日
6	19	12676868	2014年10月21日至2024年10月20日
7	6	12676754	2014年10月21日至2024年10月20日

9. 根据本次评估目的，本次对实物类资产的评估值均含增值税。

#### 10. 租赁事项说明

经评估人员现场勘察核实，评估范围内的部分房屋存在租赁情况，受客观条件限制，评估人员未能收集到相关租赁合同。经与委托人沟通，本次评估未考虑租约对评估结果的影响。

#### 11. 抵押、查封事项说明

评估范围内的部分房屋已设立抵押、已被查封，未开发的土地使用权均被抵押、查封，车辆均被查封。本次结合评估目的及实际状况，未考虑抵押、查封事项对评估结果的影响，抵押、查封情况最终以委托人核实为准。

#### 12. 有关资产诉讼事项说明

据委托人介绍，部分资产存在司法诉讼，由于资料收集的不齐全，无法对诉讼情况进行清理。本次结合评估目的及实际状况，未考虑诉讼因素对评估结论的影响，最终以委托人核实为准。

本报告仅为中奥联合置业有限公司企业破产重整这一经济行为提供市场价值参考，不当被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，



结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

本摘要不得单独使用，除法律、法规规定外，不得被引用或披露于公开媒体。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。





重庆谛威资产评估房地产土地估  
价有限公司  
重庆市渝中区邹容路  
131号重庆世界贸易中  
心22楼邮编400010

Chongqing DiWei Asset Appraisal Real  
Estate Appraisal Co., Ltd.  
22/F, WTCC Building, 131 Zourong Road,  
Yuzhong District, Chongqing, China 400010

联系电话: (023)63885555  
投诉电话: (023) 63885933  
传 真: 023-63885334  
网 址: www.dwcpa.com.cn

## 中奥联合置业有限公司破产重整 涉及该公司的资产评估项目 资产评估报告正文

谛威资产评报字(2021)第21号

### 中奥联合置业有限公司管理人:

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司接受贵管理人的委托,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、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法进行评估,按照必要的评估程序,对中奥联合置业有限公司申报的资产在2020年9月21日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下:

### 一、委托人、产权持有人及其他报告使用人

#### (一) 委托人

名称: 中奥联合置业有限公司管理人。

#### (二) 产权持有人

##### 1. 企业信息

名称: 中奥联合置业有限公司;

住所: 重庆市合川区合阳城街道办事处洛阳溪街89号4-4至4-7;

统一社会信用代码: 9150011755902437X8;

法定代表人: 潘亚文;

注册资本: 壹亿零捌佰捌拾捌万元整;

公司类别: 有限责任公司;

成立日期: 2010年08月02日;

营业期限至: 2010年08月02日至永久;





经营范围：房地产开发（贰级），商品房销售，物业管理（凭资质证书执业）。

2. 历史沿革（股东出资结构及变更情况）

序号	股东	变更前		变更后		出资方式	备注
		出资(万元)	比例(%)	出资(万元)	比例(%)		
1	中奥联合投资有限公司			2,177.60	95.24%	货币	2010-7-29 (首次出资)
	潘先平			108.88	4.76%	货币	
	小计			<b>2,286.48</b>	<b>100.00%</b>		
2	中奥联合投资有限公司	2,177.60	95.24%	2,286.48	100.00%		2010-10-22 (股权转让)
	潘先平	108.88	4.76%				
	小计	<b>2,286.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,286.48</b>	<b>100.00%</b>		
3	中奥联合投资有限公司	2,286.48	100.00%	3,266.40	30.00%	货币	2010-11-30 (第二次出资)
	林作俊			3,810.80	35.00%	货币	
	北京通厦投资开发集团有限公司			3,810.80	35.00%	货币	
	小计	<b>2,286.48</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>		
4	中奥联合投资有限公司	3,266.40	30.00%	7,077.20	65.00%		2012-9-16 (股权转让)
	林作俊	3,810.80	35.00%				
	北京通厦投资开发集团有限公司	3,810.80	35.00%	3,810.80	35.00%		
	小计	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>		
5	中奥联合投资有限公司	7,077.20	65.00%	6,532.80	60.00%		2013-7-3 (股权转让)
	北京通厦投资开发集团有限公司	3,810.80	35.00%	3,810.80	35.00%		
	重庆世纪金马实业(集团)有限公司			544.40	5.00%		
	小计	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>		
6	中奥联合投资有限公司	6,532.80	60.00%	3,810.8	15.00%		2013-9-29 (股权转让)
	北京通厦投资开发集团有限公司	3,810.80	35.00%	3,810.80	35.00%		
	重庆世纪金马实业(集团)有限公司	544.40	5.00%	5,444.00	50.00%		
	小计	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>10,888.00</b>	<b>100.00%</b>		
7	中奥联合投资有限公司	3,810.8	15.00%	9,254.80	65.00%		2014-11-18



序号	股东	变更前		变更后		出资方式	备注
		出资(万元)	比例(%)	出资(万元)	比例(%)		
	北京通厦投资开发集团有限公司	3,810.80	35.00%	3,810.80	35.00%		(股权转让)
	重庆世纪金马实业(集团)有限公司	5,444.00	50.00%				
	小计	10,888.00	100.00%	10,888.00	100.00%		

注：(1) 2010年7月29日，首次出资 22,864,800.00 元，经重庆金洲会计师事务所有限公司出具重金洲验发[2010]2440号验资报告；

(2) 2010年11月30日，第二次出资 86,015,200.00 元，重庆前进博远会计师事务所有限公司出具博远验[2010]182号验资报告。

### (三) 其他报告使用人

受理中奥联合置业有限公司破产重整的法院及相关债权人。

## 二、评估目的

根据重庆市第五中级人民法院《民事裁定书》((2020)渝05破申258号)，中奥联合置业有限公司拟实施破产重整，委托对中奥联合置业有限公司的资产在2020年9月21日的市场价值进行评估，为中奥联合置业有限公司破产重整提供市场价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人及中奥联合置业有限公司申报的资产，评估范围为流动资产和非流动资产，包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货—开发产品、存货—开发成本、固定资产、无形资产，纳入评估范围的资产账面值 48,181.64 万元。具体列示如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额	备注
流动资产	48,042.31	
非流动资产	139.33	
其中：固定资产	139.33	
无形资产	-	
资产总计	48,181.64	



上述资产评估范围经大信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所进行审计。根据中奥联合置业有限公司承诺，申报评估的资产范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏。

评估范围内的实物类资产主要为存货和固定资产，其分布情况及特点主要有：

#### （一）存货

存货包括开发产品和开发成本，账面价值合计为 430,054,950.72 元。具体情况如下：

##### 1. 开发产品

开发产品系中奥联合置业有限公司在合川开发建设的中奥城项目，账面值合计 320,579,412.10 元。开发产品系 C 区、D 区房地产，合计 932 项（建筑面积合计为 55,329.23 平方米），其中不可售房屋 48 项（建筑面积合计为 2,413.36 平方米），其余房屋共 884 项（建筑面积合计为 52,915.87 平方米，包括商业用房、住宅用房、停车用房、幼儿园、其他用房等）。评估范围内的房屋具体情况介绍如下：

##### （1）商业用房

商业用房共计 250 项，建筑面积合计为 19,288.25 平方米，均为住宅底商，楼层为负 1 层至 3 层；经评估人员现场清理核实，评估范围内的商业用房层高约 4-6 米，临街类型分为临主干道、临支路、小区内街，目前部分房屋处于清水空置状态、部分房屋处于租赁状态。

##### （2）住宅用房

住宅用房共计 150 项，建筑面积合计为 11,337.93 平方米，楼层为 4 层至 32 层；经评估人员现场清理核实，评估范围内的住宅用房层高约 3 米，目前部分房屋处于清水空置状态、部分房屋已入住。

##### （3）停车用房

停车用房共计 477 项，为 C 区车库，建筑面积合计为 20,527.01 平方米，楼层为负 1 至负 2 层，目前该车库已竣工备案但未办理产权证；经评估人员现场清理核实，停车用房层高约 4.5 米，室内已划车位线，目前正常使用。

##### （4）幼儿园





评估范围内的幼儿园 1 项，建筑面积合计为 1,453.67 平方米，楼层为吊 1 至 3 层，已进行竣工测绘，尚未办理产权证。经评估人员现场核实，该幼儿园原作为中奥城项目销售中心，室内已进行装修，目前处于空置状态。

(5) 其他用房

其他用房共计 6 项，建筑面积合计为 309.01 平方米，系位于 D 区车库负 1 层、负 2 层的杂物间。经评估人员现场勘察，其他用房层高约 5 米，室内均为清水状态，目前空置。

2. 开发成本

开发成本系中奥联合置业有限公司目前尚未开发的土地使用权，含 C5 地块和 B2 地块。账面值合计 109,475,538.62 元。具体情况如下：

(1) 中奥城土地总体情况介绍

据评估人员清理，中奥城共分为三个地块，用途均为二类居住兼容商业金融，分别为 B2 地块、C 地块（含 C1 至 C5、幼儿园）、D 地块（含 D1 至 D4）。三宗土地情况如下：

序号	地块	出让合同编号	规划建设规模 (m <sup>2</sup> )	土地使用权证	坐落	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地终止日期
1	B2	渝地(2012)(合川)35号	6,500.00	204 房地证 2013 字第 11738 号	合川区合办处 洛阳溪街西侧	2,202.00	住宅 2082 年 7 月 5 日、商业 2052 年 7 月 5 日
小计			6,500.00			2,202.00	
2	C1	渝地(2010)(合川)105号	180,000.00	204 房地证 2015 字第 02800 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧 A 地块	2,625.00	住宅 2080 年 11 月 9 日、商业 2050 年 11 月 9 日
3	C2			204 房地证 2015 字第 03015 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧 B 地块	2,884.00	
4	C3			204 房地证 2014 字第 34986 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧	2,628.00	
5	C4			204 房地证 2015 字第 08498 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧	3,036.00	
6	C5			渝(2016)合川区不动产权第 000031007 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧 A 地块	7,031.00	
7	幼儿园			渝(2016)合川区不动产权第 000031030 号	合川区合阳办 双牌坊街北侧 B 地块	4,054.00	
小计				180,000.00			





序号	地块	出让合同编号	规划建设规模 (m <sup>2</sup> )	土地使用权证	坐落	证载土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地终止日期
8	D1	渝地(2012)(合川)34号	163,500.00	204房地证2013字第12784号	合川区合办处凉亭片区交通街西侧	19,799.00	住宅2082年7月5日、商业2052年7月5日
9	D2、D3			204房地证2013字第12790号	合川区合办处凉亭片区交通街西侧	6,274.00	
10	D4			204房地证2013字第12403号	合川区合办处凉亭片区交通街西侧	3,718.00	
小计			163,500.00			29,791.00	
合计			350,000.00			54,251.00	

### (2) 已开发土地使用权

经评估人员的核实，C地块中的C1至C4、幼儿园和D地块中的D1至D4地块均已修建房屋，B2地块、C5地块目前暂未修建。根据合川区规划和自然资源局、合川区住建委等部门查询的建设工程规划核实确认书等资料核实，C地块已修建计容建筑面积117,139.48平方米，D地块已修建计容建筑面积163,315.29平方米。

### (3) 未开发土地使用权

经评估人员对B2地块、C地块、D地块的用地规划许可、建设工程规划许可证等资料清理，目前未开发土地使用权B2地块和C5地块的剩余开发指标如下：

序号	地块	土地使用权证号	土地使用权面积 (m <sup>2</sup> )	剩余开发指标 (m <sup>2</sup> )	四至	备注
1	B2	204房地证2013字第11738号	2,202.00	6,500.00	北至凉亭东路、东至洛阳溪街、西至其他建筑、南至其他建筑	红线外“六通”、红线内“未开发”
2	C5	渝(2016)合川区不动产权第000031007号	7,031.00	62,860.52	北至瑞山路、西至洛阳溪街、南至支路、东至支路	红线外“六通”、红线内“未开发”
合计			9,233.00	69,360.52		

注：上述清理的土地面积及计容建筑面积均以产权持有人提供的资料为准，如实际情况与本次不一致时，应作调整，具体剩余建设指标以合川区规划和自然资源局最终结算为准。

### (二) 固定资产

固定资产包含房屋建筑物、车辆、电子设备，账面原值合计为5,026,752.58元，账面净值合计为1,393,271.72元，受客观条件限制，本次评估无法将各类资产的账面净值进行区分。



的定义，故本次评估选择评估报告价值类型为市场价值。

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

（一）自愿买方。指具有购买动机，但并没有被强迫进行购买的一方当事人。该购买者会根据现行市场的真实状况和现行市场的期望值进行购买，不会特别急于购买。也不会在任何价格条件下都决定购买，即不会付出比市场价格更高的价格；

（二）自愿卖方。指既不准备以任何价格急于出售或被强迫出售，也不会因期望获得被现行市场视为不合理的价格而继续持有资产的一方当事人。自愿卖方期望在进行必要的市场营销后，根据市场条件以公开市场所能达到的最高价格出售资产；

（三）评估基准日。指市场价值是某一特定日期的时点价值，仅反映了评估基准日的真实市场情况和条件，而不是评估基准日以前或以后的市场情况和条件；

（四）以货币单位表示。市场价值是在公平的市场交易中，以货币形式表示的为资产所支付的价格，通常表示为当地货币；

（五）公平交易。指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易；

（六）资产在市场上有足够的展示时间。资产应当以最恰当的方式在市场上予以展示，不同资产的具体展示时间应根据资产特点和市场条件而有所不同，但该展示时间应当使该资产能够引起足够数量的潜在购买者的注意；

（七）当事人双方各自精明，谨慎行事。自愿买方和自愿卖方都合理地知道资产的性质和特点、实际用途、潜在用途以及评估基准日的市场情况，并假定当事人都根据上述知识为自身利益而决策，谨慎行事以争取在交易中为自己取得最好的价格。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日 2020 年 9 月 21 日。

此基准日是距评估目的计划实现日较接近的基准时间，使评估结果有效地服务于评估目



的，避免评估基准日后的调整事项对评估结论造成重大影响。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

重庆市第五中级人民法院《民事裁定书》（(2020)渝05破申258号）。

### （二）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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
9. 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

### （三）有关法律依据及资产评估规范和标准

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
2. 《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令第54号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员  
会第六次会议通过修订）；
4. 《中华人民共和国公司登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 第666号）；
5. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议



通过)；

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第 72 号）；

7. 《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）；

8. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号）；

9. 与本次评估目的相关的其他法律依据及资产评估规范和标准。

#### （四）权属依据

1. 产权持有人营业执照复印件；
2. 产权持有人章程复印件；
3. 土地出让合同及土地使用权证、重庆市合川区不动产登记中心出具的查询资料；
4. 车辆行驶证、重庆市合川区车辆管理所出具的查询资料；
5. 评估基准日的财务报表及审计报告复印件；
6. 银行流水复印件；
7. 主要固定资产购建发票及合同；
8. 其他相关资料。

#### （五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 企业相关部门及人员提供的相关材料；
3. 企业评估基准日财务报表等相关资料；
4. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料；
5. 其他相关资料。

#### （六）其他参考依据

产权持有人提供的《资产评估申报表》。



## 七、评估方法

### (一) 资产评估基本方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。各方法介绍如下：

#### 1. 市场法

市场法是根据替代原则，利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。其基本公式如下：

评估对象价值 = 交易案例成交价格 × 各项修正系数。

#### 2. 收益法

收益法是指通过估测评估对象未来预期收益，并对其进行折现或资本化来评估资产价值的各种评估方法的总称。其基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i}$$

P: 评估对象评估值；

A: 评估对象未来预期收益；

i: 评估对象收益年限；

Y: 折现率或资本化率。

#### 3. 成本法

成本法是求取评估对象在评估基准日时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此估算评估对象的客观合理价格或价值，重置成本法测算的计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率。

### (二) 评估方法的选取及介绍

按照《资产评估准则—基本准则》，资产评估师执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法，形成合理评估结论。





评估对象为资产类，结合资产现状，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，我们采用针对各类资产相适应的评估方法进行评估，详细如下：

### 1. 货币性资产

货币性资产为现金、银行存款，评估人员通过对评估基准日库存现金进行盘点，对评估基准日银行存款余额，收集银行对账单进行确认，以经核实后的账面值确认评估价值。

### 2. 应收债权

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对于有理由相信能全部收回的，以申报数额确认评估值；对于账龄较长，根据企业提供的历年催债资料，分析欠款原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等相关因素，认定个别收不回的款项评估为零；其余按风险状况参照会计上估算坏账准备的方法，从应收款项金额中扣除这部分可能收不回的款项后确定评估值。

### 3. 房地产

房地产系开发产品及固定资产（房屋建筑物），包含住宅、商业、车库、幼儿园、其他用房。结合资产现状，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，我们采用市场法和收益法对房地产进行评估。

#### （1）市场法

市场法是以评估对象同一地区或类似地区类似房地产的近期市场交易价格为基准，通过比较修正，据以确定估价对象价格的一种评估方法。其计算的一般公式为：

比准价格=可比交易实例价格×交易情况修正系数×交易状况调整系数×区位状况调整系数×权益状况调整系数×实物状况调整系数。

#### （2）收益法

收益法是对有收益或有潜在收益的房地产，且房地产收益和风险都能够量化的情况采用此方法。计算公式：



$$V = a/r[1 - 1/(1+r)^n]$$

式中：V—房地产收益价格                      a—房地产年净收益  
          r—房地产资本化率                      n—房地产有收益的年限

房地产年净收益的确定：根据评估对象历年实际收益情况并结合从报纸、互联网上等途径收集的案例及实际调查的情况而确定；

资本化率的确定：以安全利率加上一定的风险调整值而确定；

房地产收益年限的确定：根据不同建筑物的经济寿命、实际勘察的情况确定。

#### 4. 土地使用权

土地使用权核算在开发成本科目，本次分别采用假设开发法和基准地价系数修正法进行评估。

##### (1) 假设开发法

剩余法又称假设开发法，是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算委估土地价格的方法，其基本公式为：

土地价格=开发完成后房地产总价值-整个开发项目的开发成本-开发商合理利润。

根据《资产评估执业准则——不动产》，项目的开发成本是指项目开发建设期间所发生的一切费用的总和。根据估价规程，在不动产开发项目中，开发成本包括购地税费、房屋建造成本、管理费用、投资利息和税费。

其中：土地和房屋开发成本包括土地整治成本、建筑安装工程费、前期工程费及专业费用、配套设施费、城市建设配套费用、防空地下室易地建设费、不可预见费等。

##### (2) 基准地价系数修正法

基准地价修正法是利用城镇土地基准地价和宗地地价修正系数表等评估成果，就委估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比较，对基准地价进行成熟度、容积率、区域和个别因素、土地使用权类型及年限修正，以求取得待估宗地在评估期日价格的一种方法，其基本公式为：





评估地价 = (适用的基准地价 × 土地用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 区域和个别因素修正系数 ± 土地开发程度修正值) × 容积率。

#### 5. 车辆及电子设备

车辆为小型轿车、普通客车，电子设备主要为打印机、电脑、办公家具等；本次评估结合到设备类资产的特点，对车辆、部分电子设备采用成本法进行评估，对部分电子设备采用市场法进行评估。

##### (1) 成本法

评估值 = 重置价值 × 成新率。

##### A、重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别考虑确定重置价值的构成要素。由于评估范围内的电子设备均无需安装，价值量小，故本次评估不单独考虑运杂费、安装调试费、资金成本，直接以含税市场价格确定重置价值；车辆则以车辆购置价，加上车辆购置费、牌照费等费用构成其重置价值。

##### B、成新率的确定

以年限成新率和现场调查成新率加权平均的方法确定其综合成新率，计算公式为：

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： $\eta_1$ ：为年限成新率

$\eta_2$ ：为现场调查成新率

$\eta$ ：为综合成新率

式中：年限成新率根据该项设备的尚可使用年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

$$\text{年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%。$$

现场调查成新率：在现场工作阶段评估人员通过现场观测，并向操作人员了解设备现时技术性能状况。根据对设备的现场调查，结合设备的使用时间，实际技术状态、负荷程度、



原始制造质量等有关情况，综合分析估测设备的成新率。

对于已超过经济使用年限的设备直接以现场调查成新率确认成新率。

### C、评估值的计算

评估值=重置价值×成新率。

#### (2) 市场法

对于可直接在市场上询价的二手电子设备，直接以二手设备回收价作为评估值。

评估值=二手市场的单价×实际数量。

### 6. 无形资产

无形资产为用友软件、广联达软件、公司网页，账面价值合计为 0.00 元。经评估人员现场核实了解，以上无形资产由于未续费，目前已暂停使用，本次评估按账面值进行确认。

## 八、评估程序实施过程和情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和原则，按照本公司与委托人签订的《资产评估业务约定书》，本公司已实施了对产权持有人提供的法律性文件以及相关资料的验证审核，按公认的产权界定原则对产权持有人提交的《资产评估申报表》中载明的资产进行了必要的产权验证及对资产的实地核对，进行了我们认为有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### (一) 接受委托阶段

本公司接受委托后，成立了资产评估项目组，确定了相关专业的资产评估人员，并与委托人、产权持有人有关人员一起就本次资产评估的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等进行了认真讨论、分析，拟定了资产评估方案。

### (二) 资产核实阶段

根据委估资产的特点，成立了资产评估项目组，资产评估人员于 2020 年 11 月 30 日到产权持有人，根据委估资产的特点，有针对性的布置资产评估申报明细表的填报工作，同时对委托人和产权持有人提供的评估资料进行核对，并收集了与资产评估有关的其他资料。资产评估人员于 2020 年 11 月 30 日至 2020 年 12 月 11 日对产权持有人的资产进行了核实。



具体工作如下：

1. 与产权持有人相关人员一道对产权持有人的现金进行了盘点、收集银行账户对账单。
2. 对房地产交易系统进行核查，清理在中奥联合置业有限公司名下的房地产，并将清理后的结果与合川区不动产登记中心的查询结果进行匹配核实。
3. 了解存货—开发产品的现状，并对存货—开发产品进行现场勘察，对房地产的开工工时间、座落位置、完工状况及现状进行了解核实。
4. 到合川区规划和自然资源局、合川区住建委等部门核实产权持有人的土地情况，对未开发土地使用权的剩余指标进行清理。并对土地使用权进行现场勘察，对土地的位置、土地面积、土地使用权类型、土地用途等进行了解，对国有土地使用权进行产权核实；并对土地四至、开发程度等基本状况作全面详细勘察，作好详细记录。
5. 对产权持有人的电子设备和车辆进行现场逐项清理核实，对于电子设备的现状、使用情况进行记录；对车辆进行现场勘察，收集车辆行驶证核实其权属状况，并将合川区车辆管理所的查询资料与账上的车辆进行核实。
6. 根据委托人及产权持有人提供的《资产评估申报表》，对评估范围内的无形资产使用状况进行访谈记录。
7. 对非实物性流动资产的核实，主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对重要记账凭证进行了重点核验，采用查阅合同、收集相关资料和账簿资料等进行审核。
8. 根据产权持有人提供的《资产评估申报表》及其他相关资料，对产权持有人的其他资产进行了核实。

### （三）评定估算阶段

根据产权持有人提供的资产评估申报明细表，评估人员按照资产评估的有关原则和规定，对货币性资产以验证其真实性；对债权采取核对账簿记录、抽查会计凭证等方式验证其真实性；依据资产评估人员在现场查验了解的情况，测算委估资产的评估值。

### （四）评估汇总、提交报告阶段



将专业评估小组对各类资产的初步评估结果进行汇总，核查评估工作底稿，验证评估依据和评估计算过程，确定评估结果，撰写资产评估报告和资产评估说明；评估结果及相关资产评估说明按照本公司内部质量控制制度规定的程序进行三级复核，将复核无误后的资产评估报告提交公司法定代表人及其授权人签发。

#### （五）提交报告阶段

资产评估报告经公司内部三级复核并经签发、行政中心打印装订后，向委托人提交正式资产评估报告。

### 九、评估假设

#### （一）基本假设

1. 本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设和公开市场假设。本报告未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

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

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

4. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

#### （二）关于评估对象的假设

1. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费及负债均已付清或已作记载。



3. 除报告另有说明外，假设评估对象所涉及的存货—开发成本涉及的工程无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

4. 除报告另有说明外，假设评估对象所涉及的设备等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

### （三）评估限制条件

1. 评估报告中所依据的由委托人和产权持有人提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性、合法性和完整性由委托人和产权持有人负责。

2. 评估报告中房屋建筑物所涉及工程的相关信息，其真实性、合法性和完整性由委托人和产权持有人负责。

3. 我们已对评估对象所涉及房屋建筑物、设备等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。

4. 除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

5. 本评估报告未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因素对资产价值的影响。

6. 评估人员已知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。但由于无法获得足够的行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

7. 当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，评估人员按照必要的评



估程序对中奥联合置业有限公司的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，采用成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法对中奥联合置业有限公司的资产进行了评估，评估结论如下：

**评估前账面价值：资产总额 48,181.64 万元。**

**评估结果：资产总额 52,804.29 万元。**

### 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	48,042.31	52,559.41	4,517.10	9.40
2 非流动资产	139.33	244.88	105.55	75.76
3 其中：固定资产	139.33	244.88	105.55	75.76
4 无形资产	-	-	-	-
5 资产总计	48,181.64	52,804.29	4,622.65	9.59

评估结果详细情况见《资产评估结果汇总表及明细表》。

本报告仅为中奥联合置业有限公司企业破产重整这一经济行为提供市场价值参考，不应被视为评估目的实现的价格保证。建议委托人及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

上述评估结果受本报告所述特别事项的影响，利用本报告的有关各方对此应予以充分关注。

#### 十一、特别事项说明

##### (一) 有关产权事项的说明

经评估人员核实，评估范围内的C区车库及幼儿园尚未办理产权证（其中：C区车库已办理竣工备案，未能核实到幼儿园是否竣工备案），经与委托人沟通，本次评估暂设定幼儿园未竣工状态，未考虑是否竣工对评估结果的影响。





由于未能收集到 C 区车库的竣工测绘报告，故本次评估 C 区车库的建筑面积暂以房地产交易系统为准、幼儿园的建筑面积以竣工测绘报告为准，若与后期办理产权证建筑面积不符，评估结论应作调整。

## （二）重大期后事项的说明

若在评估基准日后有效期内资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产评估结果进行相应调整。若资产价格标准发生变化，并对资产评估价格已发生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。由于评估基准日后资产数量、价格的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

## （三）需要说明的其他事项

1. 本次评估结论基于在委托人和产权持有人于 2021 年 3 月 2 日及以前提供的数据和资料进行的评估，评估人员已实施了对不动产和车辆的查询（即向合川区不动产登记中心和合川区车辆管理所），除本次纳入评估范围的资产外，未能获取显示企业拥有其他房产及车辆的情况；最终以委托人及产权持有人提供的资产评估申报表为准。

若提供的资料与实际情况不一致时，应作评估结论的调整。

### 2. 现金事项的说明

经评估人员现金盘点，盘点日的现金为 0.00 元。由于产权持有人自 2018 年开始已无实际经营，评估基准日至现金盘点日无现金日记账及其他财务记录，本次评估未能实施现金倒扎程序，故本次评估按委托人申报的账面值列示。

### 3. 银行存款事项的说明

截至评估基准日，中奥置业有 2 个银行账户未能获取银行流水或对账单，账面余额为 0.00，

本次评估按委托人申报的账面值列示。明细如下：

序号	开户名称	账户名称	账号	账面余额	备注
1	中奥联合置业有限公司	中国工商银行股份有限公司重庆九宫庙支行	3100029319200029852	0.00	该卡无交易，无法打印流水
2	中奥联合置业有限公司	中国建设银行股份有限公司重庆合川支行	50001153600050216233	0.00	该卡无交易，无法打印流水

### 4. 其他货币资金



其他货币资金系重庆市合川区铭城建设发展有限公司受政府委托开设的监管账户，用于核算中奥置业自 2018 年 9 月起部分房款和费用的收支，本次评估按核实后的账面值确认。

#### 5. 开发产品的事项说明

(1) 经评估人员查询《重庆市房地产市场交易管理信息系统》及相关资料，尚在产权持有人名下的房屋共计 1589 项（建筑面积合计为 85,100.03 平方米），其中 653 项房屋已拍卖或已抵债给他人（建筑面积合计为 29,494.7 平方米），经与委托人沟通，本次评估未将以上房屋纳入本次评估范围。故最终纳入评估范围的房屋共计 936 项（核算在存货—开发产品 932 项、核算在固定资产 4 项，建筑面积合计为 55,605.33 平方米）。

(2) 经评估人员现场勘察，位于合川区合阳城街道办事处红岗山路 50 号 3-7 号（现场实际编号 D 区 2 幢 3-43 号）的商业用房（建筑面积为 24.41 平方米）目前布局已变动，与配电房打通使用。根据委托人提供的相关情况说明，该商业用房已无法恢复原状作为商业用房使用，本次评估按零值确认。

(3) 经评估人员现场勘察及企业销售人员介绍，由于 C5 地块暂未修建，导致 C 区车库负 1 层、负二层部分车位被围墙占用；因光线太暗、漏水等因素影响，无法核实具体占用车位个数，经与委托人沟通，本次按规划车位进行评估，未考虑以上因素对评估结果的影响。

(4) 评估范围内位于 D 区车库负 1 层、负 2 层的杂物间（共 6 项、建筑面积合计 309.01 平方米）房地产交易系统显示房屋用途为其他用房、合川区合阳城街道办事处红岗山路 2 号的工具间（1 项、建筑面积为 39.76 平方米）房地产交易系统显示房屋用途为商业用房，受客观条件限制，评估人员无法核实到以上房屋后期是否可售。经与委托人沟通，本次暂按房地产交易系统列示的房屋用途进行评估。

(5) 根据委托人提供的（2018）渝 01 执 1479 号、（2019）渝 01 执 1338 号、（2019）渝 01 执 1339 号执行裁定书，位于重庆市合川区营盘街 10 号、12 号的房产（据委托人核实，该地址为幼儿园）以 510.44 万以物抵债给唐绪明、唐胜余、张建，该房屋相对应的土地使用权随之转移。根据委托人的申报，本次评估将该房屋纳入评估范围，未考虑以物抵债对评估





结果的影响。提请报告使用者注意。

另根据《重庆市人民政府办公厅关于印发重庆市城镇小区配套幼儿园治理工作实施方案的通知》（渝府办发[2019]39号）第二项第（三）条，由民营企业建设的小区配套幼儿园，各区县政府可予以回购。经向合川区教委规划科相关人员了解，回购幼儿园需满足一定条件（如幼儿园规模、当地需求等），按中奥城幼儿园现有情况，尚未达到回购条件。故本次评估未考虑幼儿园回购对评估结果的影响。

（6）由于相关工程结算资料及财务资料的缺失，评估人员无法核实工程款项是否已完全支付，亦无法核实已销售房屋的房款是否全部收回（据委托人介绍，部分房屋涉及诉讼拍卖，存在购房人将房款直接交至案件审理法院的情况。截至报告出具日，由于产权持有人及委托人未能提供法院代收房款事项的相关资料导致评估受限，无法确定法院代收房款的具体明细和收款金额），特提示上述事项后期可能存在潜在资产及负债。本次评估未考虑该因素对评估结果的影响。

#### 6. 开发成本的事项说明

经评估人员清理，中奥联合置业有限公司名下共三宗土地，分别为B2地块（土地面积2,202.00平方米）、C地块（土地面积22,258.00平方米）、D地块（土地面积29,791.00平方米），其中C地块已修建C1、C2、C3、C4、幼儿园，D地块已修建D1、D2、D3、D4地块，目前尚未修建房屋的地块为B2地块（土地面积2,202.00平方米）和C5地块（土地面积7,031.00平方米）。

经评估人员和委托人向合川区规划和自然资源局等多个部门了解，中奥联合置业有限公司名下的土地商住比应为20%：80%。但据评估人员根据相关建设资料清理，D地块商住比已超20%：80%。对此，本次评估依据委托人提供的相关情况说明，各地块分别独立核算开发建设指标，且未开发的土地使用权剩余建设指标依据商住比20%：80%进行评估，未考虑D地块商住比超20%：80%及后期可能会补交土地地价款对评估结果的影响。

若后期B2地块和C5地块实际开发建设指标与本次清理指标不一致，则评估值应作相应



调整。

#### 7. 固定资产的事项说明

受客观条件限制，产权持有人未能提供固定资产卡片账。经与委托人沟通，本次评估车辆、电子设备按实际清点及委托人申报为准。

#### 8. 商标的事项说明

经评估人员向国家知识产权局官网查询，中奥联合置业有限公司名下无专利，有 7 项商标。经核实，该部分商标未在企业财务账上进行核算，本次结合评估目的及实际状况，未将商标纳入评估范围，商标具体情况如下：

序号	类别	注册号	专用权期限
1	42	12677238	2015 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日
2	39	12677147	2015 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日
3	37	12677060	2014 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 20 日
4	36	126777002	2014 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 20 日
5	35	12676937	2015 年 3 月 28 日至 2025 年 3 月 27 日
6	19	12676868	2014 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 20 日
7	6	12676754	2014 年 10 月 21 日至 2024 年 10 月 20 日

9. 根据本次评估目的，本次对实物类资产的评估值均含增值税。

#### 10. 租赁事项说明

经评估人员现场勘察核实，评估范围内的部分房屋存在租赁情况，受客观条件限制，评估人员未能收集到相关租赁合同。经与委托人沟通，本次评估未考虑租约对评估结果的影响。

#### 11. 抵押、查封事项说明

评估范围内的部分房屋已设立抵押、已被查封，未开发的土地使用权均被抵押、查封，车辆均被查封。本次结合评估目的及实际状况，未考虑抵押、查封事项对评估结果的影响，抵押、查封情况最终以委托人核实为准。



## 12. 有关资产诉讼事项说明

据委托人介绍，部分资产存在司法诉讼，由于资料收集的不齐全，无法对诉讼情况进行清理。本次结合评估目的及实际状况，未考虑诉讼因素对评估结论的影响，最终以委托人核实为准。

13. 本评估结论中，评估人员对评估对象进行了现场勘察，并对实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，限于评估对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象内部结构进行测试和设施检验的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

14. 本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，本公司参加评估人员与委托人、重整单位之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业规范。

15. 受客观条件限制，我们所作的评估工作，在较大程度上依据委托人或产权持有人方提供的相关资料，资料的真实性及完整性会对评估结果产生重大影响。企业对其所提供的评估相关资料的真实性、合法性、完整性负责。

16. 资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

17. 本评估结论以委托人提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据资产评估规范的要求，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托人应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

18. 本报告所列附件系报告的重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，二者结合使用方为有效。

## 十二、评估报告使用限制说明

### （一）评估报告使用范围

1. 本评估报告使用人包括委托人、委托人主管部门、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。除此，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

2. 本评估报告仅为中奥联合置业有限公司企业破产重整提供参考依据，用于其他任何用





途无效。

3. 本评估报告结论自评估基准日 2020 年 9 月 21 日起一年内使用有效，超过一年，需重新进行资产评估。

4. 未经本公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(二) 本评估报告成立的前提条件适用于继续使用假设。即对评估的资产是在持续经营的公允价格标准下进行评定。

(三) 本次评估结果反映评估对象在本次评估目的下，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(四) 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。

(五) 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。

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

(七) 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日，本资产评估报告日为 2021 年 3 月 5 日。

重庆谛威资产评估房地产土地估价有限公司



资产评估师：



资产评估师：



2021 年 3 月 5 日

