

雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解“水岸·溪语香庭”在建工程及办公设备市场价值

资产评估报告

川恒通评资字(2022)51号

摘要

四川恒通房地产土地资产评估有限公司接受雅安市融合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的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用成本法和市场法,按照必要的评估程序,对雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解雅安市融合房地产开发有限公司持有的位于荥经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭1栋”在建工程和放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的:雅安市融合房地产开发有限公司拟进行破产清算,本次评估目的是为雅安市融合房地产开发有限公司管理人破产清算提供价值参考。

评估对象和评估范围:雅安市融合房地产开发有限公司开发的位于雅安市荥经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭1栋”在建工程和放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备。

评估基准日:2022年04月12日。

价值类型:市场价值。

评估方法:本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用成本法和市场法对雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解雅安市融合房地产开发有限公司持有的位于荥经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭1栋”在

建工程和放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备市场价值进行评估。

评估结论：经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，纳入本次评估范围的评估对象在评估基准日 2022 年 04 月 12 日满足本报告评估假设与限制条件下的评估结论为人民币 **1,692.36** 万元，大写（人民币）壹仟陆佰玖拾贰万叁仟陆佰元整（详见资产评估明细表）。

资产评估汇总表

评估基准日：2022 年 04 月 12 日

委托人：雅安市融合房地产开发有限公司管理人

金额单位：人民币万元

序号	类型	评估价值	备注
1	在建工程	1,691.11	
2	办公设备	1.25	
2.1	其中：设备一	0.34	所有权不明
2.2	设备二	0.91	
合计		1,692.36	

在使用本评估结论时，特别提请报告使用人使用本报告时关注报告中所载明的特殊事项、重大期后事项等。

根据资产评估相关法律法规，评估结果使用有效期一年，自 2022 年 04 月 12 日至 2023 年 04 月 11 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。

雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解“水岸·溪语香庭”在建工程及办公设备市场价值 资产评估报告

川恒通评资字(2022)51号

正文

雅安市融合房地产开发有限公司管理人：

四川恒通房地产土地资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解雅安市融合房地产开发有限公司持有的位于荥经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭1栋”在建工程和放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

单位名称：雅安市融合房地产开发有限公司管理人

负责人：吕敬

联系地址：成都市锦江区东御街18号。

（二）委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人以及按照法律法规规定的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

评估目的：雅安市融合房地产开发有限公司拟进行破产清算，本次评估目的是为雅安市融合房地产开发有限公司管理人破产清算提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围：雅安市融合房地产开发有限公司开发的位于雅安市荥经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭1栋”在建工程和放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备。

本次评估未申报账面价值情况，委托评估对象和评估范围与评估合同涉及的评估对象和评估范围一致。

委估资产情况

在建工程

①权益状况

根据委托人提供的资料，评估对象已取得了国有土地使用权的《不动产权证书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《雅安市房屋房屋面积预测报告》等权属资料，登记状况如下表：

《国有土地使用证》记载信息							
序号	《不动产权证书》证号	土地使用权人	坐落	用途	使用权类型	使用期限	面积(m ²)
1	川(2018)荥经县不动产权第0002244号	雅安市融合房地产开发有限公司	雅安市荥经县严道镇永安街	住宿餐饮用地	出让	2018年09月18日起2058年09月17日	3386.4

《建设用地规划许可证》记载信息	
证号	地字第511822201812290001号
用地单位	雅安市融合房地产开发有限公司
用地项目名称	水岸·溪语香庭
用地位置	雅安市荥经县严道镇永安街
用地面积	3386.40平方米

《建设工程规划许可证》记载信息	
证号	建字第 511822201903180001 号
建设单位(个人)	雅安市融合房地产开发有限公司
建设项目名称	水岸·溪语香庭
建设位置	雅安市荣经县严道镇永安街
建设规模	13040.04 平方米

《建筑工程施工许可证》记载信息		
证号	编号：511822201904190101 号	
建设单位	雅安市融合房地产开发有限公司	
工程名称	水岸·溪语香庭一期	
建设地址	雅安市荣经县严道镇永安街	
建设规模	13040.04 m ²	合同价格 2286 万元
设计单位	四川星蓝建筑设计有限公司	
施工单位	四川隆都建筑工程有限公司	
监理单位	四川亿科项目管理有限公司	
合同工期	2019 年 04 月 15 日至 2020 年 04 月 14 日	

② 实物状况

评估人员在委托人相关工作人员的陪同下于 2022 年 04 月 13 日对委估资产进行了现场查看。根据委托人提供的资料及现场查看情况，评估对象形象进度如下：

分项工程名称	工程完工进度描述
地下室工程、基坑围护及支撑	施工中
建筑工程（除外墙玻璃幕墙）	主体完成至 10 层，砌体未施工
外装饰工程	未开始
给排水	未开始
喷淋、气体消防	未开始
空调通风工程	未开始
强、弱电工程	未开始
电梯、自动扶梯	未开始
室外总体	未开始
室内装修	未开始
室内公共部位装修	未开始

根据《雅安市房屋房屋面积预测报告》，评估对象所在项目“水岸·溪语香庭”1 栋，预测总产权建筑面积 13039.20 m²，其中地面建筑面积 10678.16 m²，地下车库建筑面积 2361.04 m²。根据委托人提供的资料，评估对象于 2019 年 4 月 1 日正式开工，2019 年 9 月 28 日停工，主体及地下室工程的已建面积为 7389.58 m²。

③ 区位环境状况

1. 位置

评估对象位于雅安市荣经县严道镇永安街“水岸·溪语香庭”。

2.交通

永安街、官田街、石材路二段等道路构成该区域的主要交通网络，荣经县2路公交车经过该区域，交通便捷度较优。

3.环境条件

自然环境：评估对象位于荣经县主城区内，无明显空气、噪声、水、固体废物等污染，环境卫生状况较优。

人文环境：评估对象所在区域为商住混合区，治安状况较好，人文环境一般。

周边景观：评估对象周边绿化主要来自于道路两侧以及项目内部，距离荣经河约400米，环境景观较好。

4.基础设施

评估对象所在区域已达到了“六通”，基础设施完备，能满足日常生产及生活需求。

5.公共服务设施

周边有严道二小、严道二中等教育机构，荣经县中西医结合医院、荣经荣兴医院等医疗机构、中国银行，工商商银行，农业银行等金融机构，宇虹超市、姐妹批发超市等购物场所，公共服务设施较为完善。

办公设备

委估办公设备为存放于位于雅安市荣经县永安街“水岸·溪语香庭”售楼部内的办公设备，主要为电脑、打印机等办公设备，保存状况一般，现场有人监管。

四、价值类型

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2022 年 04 月 12 日。

评估基准日是由委托人根据评估目的的需要，在评估委托合同中确定的，所选取的评估基准日没有可导致被评估资产价值发生重大变化的影响因素，且与评估目的的实现日接近。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起实施）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014 年 7 月 29 日修正）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（十三届全国人大常委会第十二次会议修订，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号，2015 年 4 月 24 日修订）；
- 5、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号、2016 年

12月1日起施行)；

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 7 月 29 日第二次修正)；

8、《不动产登记暂行条例》(国务院令 第 656 号，2015 年 3 月 1 日起实施)；

9、《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令 63 号，2016 年 1 月 1 日起实施)；

10、其他法律法规。

(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——资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号)；

6、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号)；

7、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38 号)；

8、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号)；

9、《资产评估执业准则—评估委托合同》(中评协〔2017〕33 号)；

10、《资产评估执业准则—评估方法》(中评协〔2019〕35 号)。

（四）资产权属依据

- 1、《不动产权证书》；
- 2、《建设用地规划许可证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《建筑工程施工许可证》；
- 5、其他相关资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员收集的相关资料；
- 2、四川恒通房地产土地资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
- 3、其他相关取价参考资料。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种方法。

市场法，市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。**现行市价法**，是指当评估对象本身具有现行市场价格或与评估对象基本相同的参照物具有现行市场价格的时候，可以直接利用评估对象或参照物在评估基准日的现行市场价格作为评估对象的评估价值的方法。评估对象中办公设备交易案例活跃，故选取市场法进行评估。

收益法，是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。评估对象物业为位于荣经县严道镇永安街的

“水岸·溪语香庭 1 栋”在建工程和办公设备，类型特殊，且评估对象目前无收益产生。综上，本次评估不选取收益法进行评估。

成本法，成本法是指在评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣减其各项损耗价值来确定被评估资产价值的方法。评估对象中在建工程建筑成本易于取得，故选取成本法进行评估。

在建工程 = 土地价值 + 建筑物价值

其中：建筑物价值 = 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用成本法对雅安市融合房地产开发有限公司管理人拟了解雅安市融合房地产开发有限公司持有的位于荣经县严道镇永安街的“水岸·溪语香庭 1 栋”在建工程进行评估，采用市场法对放置于“水岸·溪语香庭”售楼部的办公设备进行评估。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、我公司与评估委托人就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订资产评估工作计划。

2、配合评估委托人进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员，协助评估委托人进行资产申报工作，提出资产评估所需的相关资料清单。

（二）现场评估阶段

1、查询了解被评估资产的背景、资产类型及经济技术特征等情况。

2、对委托人提供的资产申报明细表进行审核、鉴别，并与委托人有关人员进行核对，对发现的问题协同委托人做出调整。

3、根据资产申报明细表，按资产评估准则、评估规范的要求，对实物资产进行全面清查核实。着重调查相关资产的历史沿革及利用现状和规划状况。

4、根据评估范围内的资产实际状况和特点，确定资产的具体评估方法。

5、查阅主要资产的相关资料，同时进行市场调研，收集相关计价依据。

6、在清查核实的基础上，对评估对象进行评估测算。

（三）评估汇总阶段

形成评估的初步汇总结果，并进行分析、比较、调整和修改。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与资产评估委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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，资产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。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、产权人所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际状态为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托人及产权持有人提供的基础资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报清单为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，纳入本次评估范围的评估对象在评估基准日 2022 年 04 月 12 日满足本报告评估假设与限制条件下的评估结论为人民币 **1,692.36** 万元，大写(人民币)壹仟陆佰玖拾贰万叁仟陆佰元整(详见资产评估明细表)。

资产评估汇总表

评估基准日：2022 年 04 月 12 日

委托人：雅安市融合房地产开发有限公司管理人

金额单位：人民币万元

序号	类型	评估价值	备注
1	在建工程	1,691.11	
2	办公设备	1.25	
2.1	其中：设备一	0.34	所有权不明
2.2	设备二	0.91	
合计		1,692.36	

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

经委托人介绍，部分电脑、空调等办公设备所有权不明，详见评估明细表。本次评估仅对价值发表意见供管理人参考，不对权属发表意见。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况。

无。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，委托人未揭示，评估人员未发现评估对象存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估无重要的利用专家工作及相关报告情况。

（五）重大期后事项

本次评估无重大期后事项。

（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。

本次评估未出现评估程序受限的情况。

（七）其他需要说明的事项

1、本次评估是在独立、客观、公正的原则下作出的，我公司参加该项目的评估人员与委托人及产权持有人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。

2、本次评估中所涉及的有关权属证明资料、法律文件和相关资料以雅安市融合房地产开发有限公司管理人提供的资料为依据；所采用的主要参数以雅安市融合房地产开发有限公司管理人提供的资产申报明细表以及相关资料记载的数据为依据。委托人应对其所提供资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任，对评估对象的安全性和完整性负责。本评估机构和评估人员对本评估报告符合《资产评估基本准则》和《资产评估职业道德准则》的规定负责。恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

3、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围；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。

4、因评估范围内的建构筑物的质量未经权威部门检验，受评估人员专业知识的局限，评估人员对被评估对象的现场查看仅限于评估对象在查看日的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，本报告假设评估对象符合国家有关技术、质量、验收规范，符

合国家有关安全使用标准。本评估结论为评估基准日的公开市场价格，本评估报告使用人应明确该评估结论的假设和限制条件。

5、“水岸·溪语香庭”售楼部的建设及装修成本已包含于在建工程价值中，不再单独列示，请评估报告使用人注意。

6、经委托人介绍，部分电脑、空调等办公设备所有权不明，详见评估明细表。本次评估仅对价值发表意见供管理人参考，不对权属发表意见。

7、本次评估的结论为含增值税价格，请评估报告使用人注意。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下的房地产市场价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对结论的影响，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它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，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。本评估报告成立的前提条件是本次评估委托合同符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

（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) 评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，本评估结果使用有效期一年，自 2022 年 04 月 12 日至 2023 年 04 月 11 日使用有效。

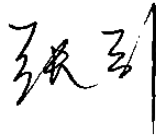
十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年六月七日。

十四、评估机构及评估人员


评估机构：四川恒通房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：张引



签字资产评估师：

袁碧玉 资产评估师 登记编号 51190046



宾洁 资产评估师 登记编号 51190039



四川恒通房地产土地资产评估有限公司



二〇二二年六月七日

评估报告附件

- 1、资产评估明细表；
- 2、《评估委托合同》；
- 3、《不动产权证书》(证号：川(2018)荣经县不动产权第 0002244 号)；
- 4、委估资产现场照片；
- 5、委托人《承诺函》；
- 6、资产评估师承诺函；
- 7、川财企(2017)83号-资产评估机构备案公告复印件；
- 8、四川恒通房地产土地资产评估有限公司企业法人营业执照复印件；
- 9、签字资产评估师职业资格证书登记卡复印件。