



重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

评估业务发文稿纸

主送(委托)单位: 重庆渝永房地产开发有限公司管理人

被评估单位(部门): 重庆渝永房地产开发有限公司

抄报(送)单位: 重庆渝永房地产开发有限公司

文件标题: 200630+渝永房地产+破产管理评估报告书

协议书编号: _____ 评估基准日期: _____

发文部门: 评估三部 类别: 评估/整体资产评估

报告编号: 重天健评【2021】30号 报告日期: 2021-01-15

拟稿: 赵杰 校对: _____

装订: 精装 _____ 份 简装 _____ 份

文件份数: _____ 份 外送 _____ 份 所存 _____ 份

| 复核名称 | 复核人 | 复核日期 |
|--------|-----|------------|
| 报告签字人 | 熊维雁 | 2021-02-07 |
| 报告签字人 | 巫江 | 2021-02-07 |
| 项目经理 | 熊维雁 | 2021-02-07 |
| 项目主管经理 | 巫江 | 2021-02-07 |
| 评估标准部 | 刘奎 | 2021-02-07 |
| 审核人员 | 高志慧 | 2021-02-07 |
| 首席评估师 | 龙明 | 2021-02-07 |
| 董事长 | 龙明 | 2021-02-07 |

注：1.此表应与文件原稿一并流转。流转完毕后，文件如为业务报告，附业务报告原件归入工作底稿档案；如为其他文件，则附文件原稿交行政管理部检查并归档。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算
涉及的流动资产、长期应收款、固定资产等资产
市场价值评估项目

资产评估报告

重天健评[2021]30号

(共一册, 第一册)

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月十五日

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： 5050020002202100035
资产评估报告名称： 重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的
流动资产、长期应收款、固定资产等资产市场价值评估项目
资产评估报告文号： 重天健评[2024]130号
资产评估机构名称： 重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司
签字资产评估专业人员： 巫江(资产评估师)、熊维雁(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 | 2 |
| 资产评估报告摘要 | 4 |
| 资产评估报告 | 14 |
| 一、委托人及其他资产评估报告使用人 | 14 |
| 二、评估目的 | 15 |
| 三、评估对象和评估范围 | 15 |
| 四、价值类型 | 25 |
| 五、评估基准日 | 26 |
| 六、评估依据 | 26 |
| 七、评估方法 | 26 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 36 |
| 九、评估假设 | 37 |
| 十、评估结论 | 38 |
| 十一、特别事项说明 | 38 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明 | 47 |
| 十三、资产评估报告日 | 48 |
| 资产评估报告附件 | 50 |

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、行政法规规定及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，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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，本评估机构和资产评估专业人员并不承担相关当事人决策的责任。

五、本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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、被评估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。

七、本资产评估机构及其资产评估专业人员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。

八、资产评估专业人员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和资料进行了查验，对已经发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要



求。

九、本资产评估机构及资产评估专业人员具备本评估业务所需的职业资格和相关专业评估经验，除引用《重庆渝永房地产开发有限公司破产清算专项审计报告》（大信渝专审字【2020】第00625号）中资产的账面价值外，本次评估过程中没有运用其它评估机构或专家的工作成果。

十、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，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评估假设、限制条件、特别事项说明、使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。



重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算
涉及的流动资产、长期应收款、固定资产等资产
市场价值评估项目

资产评估报告摘要

重天健评[2021]30号

重庆渝永房地产开发有限公司管理人：

重庆天健资产评估土地房地产估价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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的流动资产、长期应收款、固定资产等资产于2020年06月30日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：本次评估目的是重庆渝永房地产开发有限公司拟进行破产清算，为重庆渝永房地产开发有限公司管理人提供该经济行为涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款和固定资产等资产的市场价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产等资产的市场价值，评估范围为重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、长期应收款、长期股权投资、房屋建筑物、车辆、电子及办公设备等。截至评估基准日，评估对象账面价值为22,487.97万元，具体以重庆渝永房地产开发有限公司管理人申报并签章确认的评估基准日资产评估明细表为准。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020年06月30日。

五、评估方法：成本法。

六、评估结论



经采用适当的评估方法，纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的流动资产、长期应收款、固定资产于 2020 年 06 月 30 日账面价值为 22,487.97 万元，评估价值为 13,631.92 万元，评估减值 8,856.05 万元，减值率 39.38%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 序号 | 资产类别 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 (%) | 备注 |
|----|-----------|-----------|-----------|------------|---------|----|
| 1 | 一、流动资产合计 | 18,097.27 | 4,387.52 | -13,709.75 | -75.76 | |
| 2 | 货币资金 | 3.32 | 3.32 | - | - | |
| 3 | 其他应收款 | 16,793.95 | 1,350.83 | -15,443.12 | -91.96 | |
| 4 | 存货 | 1,250.96 | 2,984.32 | 1,733.36 | 138.56 | |
| 5 | 其他流动资产 | 49.04 | 49.04 | - | - | |
| 6 | 二、非流动资产合计 | 4,390.70 | 9,244.40 | 4,853.70 | 110.55 | |
| 7 | 长期应收款 | 3,823.93 | 3,823.93 | - | - | |
| 8 | 长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | - | - | |
| 9 | 固定资产 | 566.77 | 5,420.47 | 4,853.70 | 856.38 | |
| 10 | 三、资产总计 | 22,487.97 | 13,631.92 | -8,856.05 | -39.38 | |

具体评估结果详见评估明细表。

即重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产于评估基准日 2020 年 06 月 30 日的市场价值为 13,631.92 万元（大写：人民币壹亿叁仟陆佰叁拾壹万玖仟贰佰元整）。

本资产评估报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2020 年 06 月 30 日至 2021 年 06 月 29 日使用有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考意见，超过一年则需重新进行资产评估。在本资产评估报告有效期内，如果纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

重要提示：

（一）在本资产评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托人在资产实际作价时应进行相应的调整。当资产数量发生变化时，委托人应根据原评估方法对资产额进行调整；当资产价格标准发生变化并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。



(二) 本资产评估报告仅在本资产评估报告的使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，本资产评估报告使用人应正确使用本报告。

本资产评估报告使用人包括：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、行政法规规定有权使用本资产评估报告的其他使用人。

(三) 本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定评估对象的市场价值，未对资产评估增（减）值做任何纳税准备，未考虑存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼可能产生的任何影响，也未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关税费，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估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。

(四) 其他重要事项

1、本次评估范围内的房屋建筑物、土地使用权及机器设备，其评估结论包含增值税。

2、本次实物资产的评估价值内涵为市场价值，并非资产处置后的净得金额，资产处置时可能发生相关处置税费和费用，请报告使用者注意。

3、评估对象 K20 幢（房屋建筑物评估明细表序号 16-18）对应的土地使用权类型为划拨，本次评估结果为划拨土地条件下的价值。根据《房地产管理法》规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”

4、司法裁定事项

(1) 货币资金冻结事项

截至评估基准日，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司部分货币资金存在受限事项，有三个银行账户被司法冻结。具体为中国银行



重庆永川昌州市场支行(113002427822) , 截止 2020 年 6 月 30 日余额为 196.05 元; 建设银行重庆永川支行(50001143600050203849), 截止 2020 年 6 月 30 日余额为 1.56 元; 建设银行重庆永川支行(50001143600050224907) 截止 2020 年 6 月 30 日余额为 139.29 元。货币资金受限金额合计 336.90 元。该部分货币资金虽使用受限, 但价值不受影响, 故本次评估按审计后的账面值确认评估值。

(2) 房地产查封事项

截至评估基准日, 评估专业人员注意到纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司房地产存在查封事项, 查封情况如下:

| 序号 | 产权证号 | 裁定人 | 查封期限 | 备注 |
|----|--------------------------|------------------------|------|--------------------|
| 1 | 永合字第 H05041 号 | 重庆市第五中级人民法院、重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 房屋建筑物评估明细表序号 1-15 |
| 2 | 永合字第 0205368 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 房屋建筑物评估明细表序号 16、17 |
| 3 | 永合字第 0205367 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 房屋建筑物评估明细表序号 16、18 |
| 4 | 永川区房地证 2010 字第 H107854 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 1 |
| 5 | 永川区房地证 2010 字第 H107845 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 2 |
| 6 | 永川区房地证 2009 字第 H73647 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 3 |
| 7 | 永川区房地证 2009 字第 H73725 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 4 |
| 8 | 永川区房地证 2009 字第 H73701 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 5 |
| 9 | 永川区房地证 2009 字第 H73721 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 6 |
| 10 | 永川区房地证 2009 字第 H73741 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 7 |
| 11 | 永川区房地证 2009 字第 H73765 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 8 |
| 12 | 永川区房地证 2009 字第 H73651 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 9 |
| 13 | 永川区房地证 2009 字第 H73744 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 10 |

| | | | | |
|----|-------------------------|------------|-----|-------------------|
| 14 | 永川区房地证 2009 字第 H73750 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 11 |
| 15 | 永川区房地证 2009 字第 H73753 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 12 |
| 16 | 永川区房地证 2009 字第 H73715 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 13 |
| 17 | 永川区房地证 2009 字第 H73712 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 14 |
| 18 | 永川区房地证 2009 字第 H73735 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 15 |
| 19 | 永川区房地证 2009 字第 H73730 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 16 |
| 20 | 永川区房地证 2009 字第 H73740 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 17 |
| 21 | 永川区房地证 2009 字第 H73694 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 18 |
| 22 | 永川区房地证 2009 字第 H73692 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 19 |
| 23 | 永川区房地证 2009 字第 H73654 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 20 |
| 24 | 永川区房地证 2009 字第 H73661 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 21 |
| 25 | 永川区房地证 2009 字第 H73702 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 23 |
| 26 | 永川区房地证 2009 字第 H73668 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 24 |
| 27 | 永川区房地证 2009 字第 H73761 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 25 |
| 28 | 永川区房地证 2009 字第 H73727 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 26 |
| 29 | 永川区房地证 2009 字第 H73690 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 27 |
| 30 | 永川区房地证 2009 字第 H73680 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 28 |
| 31 | 永川区房地证 2009 字第 H73763 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 29 |
| 32 | 永川区房地证 2011 字第 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 30 |

| | | | | |
|----|---------------------------|------------------------|----|------------------|
| | H120382号 | | | |
| 33 | 渝(2016)永川区不动产权第000731025号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号31 |
| 34 | 永川区房地证2010字第H120431号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号32 |
| 35 | 永川区房地证2011字第H120544号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号33 |
| 36 | 永川区房地证2011字第H120523号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号34 |
| 37 | 永川区房地证2011字第H120522号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号35 |
| 38 | 永川区房地证2011字第H120515号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号36 |
| 39 | 永川区房地证2011字第H120512号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号37 |
| 40 | 205房地证2014字第07795号 | 重庆市第五中级人民法院、重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号38 |

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。

5、抵押担保事项

截至评估基准日，评估专业人员注意到纳入重庆渝永房地产开发有限公司资产评估范围的房地产及土地使用权均已设定了抵押，证号为永合字第H05041号的房地产抵押权人为重庆市源庆矿业开发有限责任公司，其余房地产抵押权人均均为重庆市地质矿产勘查开发局205地质队。

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。

6、租赁事项

根据重庆渝永房地产开发有限公司提供的租赁合同，截至评估基准日，重庆渝永房地产开发有限公司房地产对外出租情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|------|-------|------|-----------|------|------|---------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| | | | | | | | |



| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|---------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|------------|------------|-----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| 1 | 永合字第 H05041 号 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队职工医院 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 2、6、8、10 号及二层 2 号 | 1,380.23 | 2020.1.1 | 2027.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 1 |
| 2 | 永合字第 H05041 号 | 永川区玉屏幼儿园 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 4 号及二层 1 号 | 949.00 | 2017.05.21 | 2022.05.20 | 房屋建筑物评估明细表序号 2 |
| 3 | 永合字第 H05041 号 | 张辉明 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-2 号 | 47.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 3 |
| 4 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-1 号、负一层市场场地 | 224.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 4 |
| 5 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层④库房 | 250.00 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 5 |
| 6 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层③库房 | 15.21 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 6 |
| 7 | 永合字第 H05041 号 | 李练红 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层 2-2 号 | 84.00 | 2018.3.11 | 2023.3.10 | 房屋建筑物评估明细表序号 7 |
| 8 | 永合字第 H05041 号 | 何俊 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 9 号 | 14.50 | 2018.01.01 | 2022.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 8 |
| 9 | 永合字第 H05041 号 | 唐祖清 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层 1 号、1-1 号 | 221.90 | 2017.01.07 | 2022.01.06 | 房屋建筑物评估明细表序号 9 |
| 10 | 永合字第 H05041 号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路 19 号 | 21.78 | 2017.12.01 | 2022.11.30 | 房屋建筑物评估明细表序号 10 |

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|-----------------------------|-------|---------------------|-----------|------------|------------|-----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| | | | 负一层②号库房 | | | | |
| 11 | 永合字第 H05041号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路19号负一层①号库房 | 18.72 | 018.01.16 | 2023.01.15 | 房屋建筑物评估明细表序号11 |
| 12 | 永川区房地证2010字第 H107854号 | 黄艳君 | 重庆市永川区人民大道111号2幢负1号 | 183.80 | 2015.06.01 | 2023.05.31 | 存货-开发成本评估明细表序号1 |
| 13 | 永合字第 0205367号、永合字第 0205368号 | 唐祖清 | 重庆市永川区渝西大道支路50号 | 553.00 | 2019.1.1 | 2021.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号16 |
| 14 | 永合字第 0205368号 | 冯明旭 | 重庆市永川区渝西大道支路52号 | 1,153.00 | 2017.10.18 | 2021.10.17 | 房屋建筑物评估明细表序号17 |

本次评估中，评估专业人员考虑了该租赁事项对评估结论的影响。

7、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司其他应收款167,939,471.93元，其中应收重庆市合川区九峰煤炭有限公司33,847,431.73元，由于重庆市合川区九峰煤炭有限公司已进入破产清算，评估专业人员通过向其破产清算管理人核实，截止本资产评估报告日，该公司破产清算普通债权清偿率为0.998%，即预计重庆渝永房地产开发有限公司预计可收回337,797.37元；此外还应收重庆乾鹏房地产开发有限公司134,092,040.20，重庆乾鹏房地产开发有限公司目前也处于破产清算状态中，评估专业人员通过向其破产清算管理人核实，截止本资产评估报告日，该公司破产清算普通债权清偿率为9.82%，即预计重庆渝永房地产开发有限公司预计可收回13,170,523.97元。评估专业人员对于上述其他应收款以目前预计可收回金额确认评估值，即其他应收款评估值为13,508,321.34元。

8、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司其他流动资产490,405.65元，由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其他流动资产变现金额存在一定不确定性。本次评估中，评估专业人员对

于该其他流动资产暂以审计后的账面价值列示。

9、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司长期应收款38,239,332.82元，由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其催收成本和可收回金额存在一定不确定性。本次评估中，评估专业人员对于该长期应收款暂以审计后的账面价值列示。

10、对于长期股权投资，两家子公司均已被法院裁定破产清算，清算程序尚未完成，审计已全额计提减值准备，账面价值为0。因两家子公司均资不抵债，无法偿还股东出资款，故本次长期股权投资评估为0。

11、永川区人民大道111号13幢2-2号车位（存货-开发成本评估明细表序号4）现场勘察该车位不存在，经管理人确认，该位置无法作车位或其他用途出售，仅能作为金色大地小区13幢入户过道，故该项本次评估值为0。

12、永川区人民大道111号13幢1-64（存货-开发成本评估明细表序号26）和1-65号车位（存货-开发成本评估明细表序号27），现场勘察为车库门口保安室，本次评估考虑为拆除保安室后作车位出售，拆除费用未作考虑。

13、永川区人民大道111号2幢附3号房屋（存货-开发成本评估明细表序号2），目前被一家名为“合一家塾”的教育咨询机构使用，根据了解，该套房屋原来一直由金色大地业小区主委员会使用，该教育咨询机构与金色大地小区业主委员会签订租赁协议，租金为1000元/月，租金由金色大地小区业主委员会收取，屋内装修家具均由“合一家塾”购置，截至勘察日，该协议已经到期，但“合一家塾”仍在使用该房屋，本次评估未考虑处置过程是否会存在纠纷对评估值的影响。

14、公司于2013年6月19日取得权证号为205房地证2014字第07795号的土地，用作金桂苑项目用地，但项目至今未动工，永川区国土资源和房屋管理局于2016年7月21日向重庆渝永房地产开发有限公司出具了《征缴土地闲置费决定书（永国房闲决【2016】7号）》，要求公司缴纳土地闲置费192.8万元，由于公司未缴纳该笔土地闲置费，永川区国土资源和房屋管理局又于2016年10月17日向重庆渝永房地产开发有限公司出具了《履行行政处罚决定催告书（永国房【闲置土地催告】【2016】1号）》，催缴该笔土地闲置费。截止本次评估基准日，公司尚未缴纳该笔土地闲置费。根据《土



地管理法》第三十七条规定，获取国有建设用地使用权，一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。截至本次评估基准日，该块土地已取得超过两年，仍未动工，存在被无偿收回的风险。

（四）本资产评估报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“资产评估报告使用限制说明”等对可能影响本资产评估报告结论的重要事项作出了披露，本资产评估报告的使用人应充分关注，并对可能存在的风险独立作出判断。

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。

重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的
流动资产、长期应收款、固定资产等资产
市场价值评估项目

资产评估报告

重天健评[2021]30号

重庆渝永房地产开发有限公司管理人：

重庆天健资产评估土地房地产估价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，采用成本法，按照必要的评估程序，对重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的流动资产、长期应收款、固定资产等资产于2020年06月30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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为重庆渝永房地产开发有限公司管理人，被评估单位为重庆渝永房地产开发有限公司（以下简称“公司”或“渝永房地产”）。

(一) 委托人

委托人名称：重庆渝永房地产开发有限公司管理人

2020年5月18日，重庆市第五中级人民法院以(2020)渝05破申65号《民事裁定书》裁定受理重庆渝永房地产开发有限公司破产清算申请，并经(2020)渝05破65号《决定书》指定重庆学苑律师事务所担任重庆渝永房地产开发有限公司管理人。

(二) 被评估单位概况

企业名称：重庆渝永房地产开发有限公司

统一信用代码：91500118203797902A



注册地址：重庆市永川区渝西大道支路19号

法定代表人：罗古全

注册资本：2,000.00万元人民币

企业类型：有限责任公司

成立时间：1998年11月04日

经营范围：房地产开发（暂定贰级）（按房地产开发企业暂定资质证书核定的事项及期限从事经营）；销售建筑材料及装饰材料（不含油漆及其他危险化学品）、厨卫洁具。（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）

根据重庆市第五中级人民法院(2020)渝05破申65号《民事裁定书》，重庆渝永房地产开发有限公司以不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务、明显缺乏清偿能力为由，向重庆市第五中级人民法院申请破产清算。2020年05月18日，重庆市第五中级人民法院裁定受理重庆渝永房地产开发有限公司的破产清算申请。

（三）委托人和被评估单位的关系

委托人重庆渝永房地产开发有限公司管理人受重庆市第五中级人民法院指定为被评估单位重庆渝永房地产开发有限公司的破产管理人。

（四）资产评估委托合同约定的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《重庆市第五中级人民法院民事裁定书》（(2020)渝05破申65号），重庆渝永房地产开发有限公司拟进行破产清算，本次评估是为重庆渝永房地产开发有限公司管理人提供该经济行为涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产等资产市场价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产等资产的市场价值。

(二)评估范围

1、本次评估范围为重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、长期应收款、长期股权投资、房屋建筑物、车辆、电子及办公设备等，截至评估基准日账面价值为224,879,700.20元。汇总明细如下：

金额单位：元

| 序号 | 资产类别 | 计量单位 | 数量 | 账面价值 |
|----|--------|------|----------|----------------|
| 1 | 货币资金 | | | 33,246.70 |
| 2 | 其他应收款 | 项 | 2 | 167,939,471.93 |
| 3 | 存货 | 项 | 38 | 12,509,572.48 |
| 4 | 其他流动资产 | 项 | 1 | 490,405.65 |
| 5 | 长期应收款 | 项 | 1 | 38,239,332.82 |
| 6 | 长期股权投资 | 项 | 2 | 0.00 |
| 7 | 房屋建筑物 | 平方米 | 8,105.36 | 5,514,785.11 |
| 8 | 车辆 | 辆 | 3 | 146,712.19 |
| 9 | 电子设备 | 台 | 37 | 6,173.32 |
| 合计 | | | | 224,879,700.20 |

具体评估范围详见委托人申报的评估明细表。

2、主要资产法律权属状况、经济状况、物理状况

纳入本次评估范围的主要资产为重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的货币资金、其他应收款、存货、其他流动资产、长期应收款、长期股权投资、房屋建筑物、车辆、电子及办公设备。

(1)货币资金

纳入评估范围的货币资金包括现金和银行存款，账面价值合计33,246.70元。其中现金账面价值16,804.21元；银行存款共7个银行账户，账面价值16,442.49元。

(2)其他应收款

纳入评估范围的其他应收账款共2项，账面价值167,939,471.93元，未计提减值准备。委估其他应收账款主要为重庆渝永房地产开发有限公司应收关联公司的借款及利息。

(3) 存货

纳入评估范围的存货均为开发成本，包含房屋建筑物和土地使用权，账面价值为12,509,572.48元，其中房屋建筑物为金色大地小区商业用房共计323.12m²，金色大地小区停车位35个。土地使用权为金桂苑项目土地使用权，面积8,308.00m²，地上建筑物待拆除，待开发利用。

①开发成本中房屋建筑物权属情况及抵押担保、查封情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 记载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|--------------------------|---------------|-----------------------------|----|------------|---------------|----------------------|----------|------------|
| 1 | 永川区房地证 2010 字第 H107854 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 2 幢附 1# | 钢混 | 2007/12/31 | 183.80 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 2 | 永川区房地证 2010 字第 H107845 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 2 幢附 3# | 钢混 | 2007/12/31 | 139.32 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 3 | 永川区房地证 2009 字第 H73647 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-2# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 4 | 永川区房地证 2009 字第 H73725 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 2-2# | 钢混 | 2007/12/31 | 38.22 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 5 | 永川区房地证 2009 字第 H73701 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-6# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 6 | 永川区房地证 2009 字第 H73721 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-10# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 7 | 永川区房地证 2009 字第 H73741 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-14# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 8 | 永川区房地证 2009 字第 H73765 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-20# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |

| 序号 | 产权证号 | 证载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|-------------------------|---------------|-----------------------------|----|------------|---------------|----------------------|----------|------------|
| 9 | 永川区房地证 2009 字第 H73651 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-22# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 10 | 永川区房地证 2009 字第 H73744 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-26# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 11 | 永川区房地证 2009 字第 H73750 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-30# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 12 | 永川区房地证 2009 字第 H73753 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-32# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 13 | 永川区房地证 2009 字第 H73715 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-36# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 14 | 永川区房地证 2009 字第 H73712 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-40# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.85 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 15 | 永川区房地证 2009 字第 H73735 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-44# | 钢混 | 2007/12/31 | 21.20 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 16 | 永川区房地证 2009 字第 H73730 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-51# | 钢混 | 2007/12/31 | 26.53 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 17 | 永川区房地证 2009 字第 H73740 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-52# | 钢混 | 2007/12/31 | 22.86 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 18 | 永川区房地证 2009 字第 H73694 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 13 幢 1-54# | 钢混 | 2007/12/31 | 27.59 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 19 | 永川区房地证 2009 字第 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 | 钢混 | 2007/12/31 | 31.42 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |

| 序号 | 产权证号 | 证载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|---------------------|---------------|------------------------|----|------------|---------------|--------------------|----------|------------|
| | H73692号 | | 111号13幢1-55# | | | | | | |
| 20 | 永川区房地证2009字第H73654号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-56# | 钢混 | 2007/12/31 | 27.80 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 21 | 永川区房地证2009字第H73661号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-57# | 钢混 | 2007/12/31 | 29.01 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 22 | 永川区房地证2009字第H73703号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-58# | 钢混 | 2007/12/31 | 16.33 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 未查封 | |
| 23 | 永川区房地证2009字第H73702号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-59# | 钢混 | 2007/12/31 | 18.66 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 24 | 永川区房地证2009字第H73668号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-61# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.41 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 25 | 永川区房地证2009字第H73761号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-63# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.32 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 26 | 永川区房地证2009字第H73727号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-64# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.41 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 27 | 永川区房地证2009字第H73690号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-65# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.41 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 28 | 永川区房地证2009字第H73680号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-69# | 钢混 | 2007/12/31 | 24.38 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 29 | 永川区房地证2009字第H73763号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道111号13幢1-72# | 钢混 | 2007/12/31 | 22.43 | 重庆市地质矿产勘查开发局205地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |

| 序号 | 产权证号 | 记载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|-------------------------------|---------------|------------------------------|----|------------|---------------|----------------------|----------|------------|
| 30 | 永川区房地证 2011 字第 H120382 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-72# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 31 | 渝 (2016) 永川区不动产权第 000731025 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-73# | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 32 | 永川区房地证 2010 字第 H120431 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-32# | 钢混 | 2007/12/31 | 39.24 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 33 | 永川区房地证 2011 字第 H120544 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-74 | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 34 | 永川区房地证 2011 字第 H120523 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-94 | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 35 | 永川区房地证 2011 字第 H120522 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-95 | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 36 | 永川区房地证 2011 字第 H120515 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-96 | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |
| 37 | 永川区房地证 2011 字第 H120512 号 | 重庆渝永房地产开发有限公司 | 重庆市永川区人民大道 111 号 11 幢负 1-97 | 钢混 | 2007/12/31 | 23.03 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市荣昌区人民法院 |

②开发成本中的土地使用权

委估土地使用权属情况及抵押担保、查封情况如下:

| 序号 | 产权证号 | 具体位置 | 土地状况 | 取得日期 | 土地面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封状况 | 查封法院 |
|----|-------------------------|----------------|-------------------|-----------|---------------|----------------------|------|------------------------|
| 1 | 205 房地证 2014 字第 07795 号 | 重庆市永川区光彩大道 118 | 出让/商业 40 年, 住宅 50 | 2013/12/8 | 8,308.00 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队 | 已查封 | 重庆市第五中级人民法院、重庆市荣昌区人民法院 |



| | | | | | | | |
|--|--|---|-----------|--|--|--|--|
| | | 号 | 年/待开 发 | | | | |
|--|--|---|-----------|--|--|--|--|

③租赁事项

根据委托人及被评估单位提供的租赁合同，截至评估基准日，重庆渝永房地产开发有限公司开发成本中的房地产对外出租情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|----------------------|-------|---------------------|-----------|------------|------------|-----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| 1 | 永川区房地证2010字第H107854号 | 黄艳君 | 重庆市永川区人民大道111号2幢负1号 | 183.80 | 2015.06.01 | 2023.05.31 | 存货-开发成本评估明细表序号1 |

(4)其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产为所得税负数重分类，账面价值490,405.65元。

(5)长期应收款

纳入评估范围的长期应收款共1项，账面价值38,239,332.82元，未计提减值准备。委估长期应收款为重庆渝永房地产开发有限公司应收重庆市合川区吉安建筑安装工程有限公司的合川盐井BT项目投资款及利息、诉讼费。

(6)长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共2项，账面价值32,000,000.00元，计提减值准备32,000,000.00元，账面净额为0。委估长期股权投资主要为重庆渝永房地产开发有限公司对九峰煤炭有限公司、重庆乾鹏房地产开发有限公司的股权投资。

(7)房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共18项，账面原值11,762,310.00元，账面净值5,514,785.11元，其账面价值包含该房屋对应分摊的土地使用权。委估房屋系渝永房地产位于重庆市永川区渝西大道支路的商业用房，建筑面积共8,105.36平方米。第1-15项房屋建筑物对应土地使用权类型为出让，第16-18项房屋建筑物对应土地使用权类型为划拨。

委估房地产权属情况及抵押担保、查封情况如下：



| 序号 | 产权证号 | 证载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|-----------------|-----------------------|--|----|----------|---------------|---------------------|----------|--------------------------------|
| 1 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 一层2、6、 8、10号 及二层2 号 | 钢混 | 2004/8/1 | 1,380.23 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 2 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 一层4号 及二层1 号 | 钢混 | 2004/8/1 | 949.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 3 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 1-2号 | 钢混 | 2004/8/1 | 47.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 4 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 1-1号、负 一层市场 场地 | 钢混 | 2004/8/1 | 224.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 5 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层④ 库房 | 钢混 | 2004/8/1 | 250.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 6 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层③ 库房 | 钢混 | 2004/8/1 | 15.21 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 7 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层 2-2号 | 钢混 | 2004/8/1 | 84.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 8 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 一层9号 | 钢混 | 2004/8/1 | 14.50 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 9 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层1 号、1-1 号 | 钢混 | 2004/8/1 | 221.90 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 10 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层② 号库房 | 钢混 | 2004/8/1 | 21.78 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |



| 序号 | 产权证号 | 记载权利人 | 具体位置 | 结构 | 建成年月 | 建筑面积 (平方米) | 抵押权人 | 查封 状况 | 查封法院 |
|----|---|-----------------------|-------------------------------------|----|------------|---------------|------------------------|----------|--------------------------------|
| 11 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 永川区渝 西大道支 路19号 负一层① 号库房 | 钢混 | 2004/8/1 | 18.72 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 12 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 地勘大楼 一层3号 | 钢混 | 2004/8/1 | 513.30 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 13 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 地勘大楼 负一层2 号 | 钢混 | 2004/8/1 | 1,150.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 14 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 地勘大楼 商场一层 7号 | 钢混 | 2004/8/1 | 335.00 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 15 | 永合字第 H05041号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 重庆市永 川区渝西 支路19 号 | 钢混 | 2004/8/1 | 74.75 | 重庆市源庆矿业开发有 限责任公司 | 已查 封 | 重庆市第五中级人民 法院、重庆市荣昌区 人民法院 |
| 16 | 永合字第 0205367 号、永合字 第 0205368 号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 重庆市永 川区渝西 大道支路 50号 | 钢混 | 2002/10/15 | 553.00 | 重庆市地质矿产勘查开 发局205地质队 | 已查 封 | 重庆市荣昌区人民法 院 |
| 17 | 永合字第 0205368 号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 重庆市永 川区渝西 大道支路 52号 | 钢混 | 2002/10/15 | 1,153.00 | 重庆市地质矿产勘查开 发局205地质队 | 已查 封 | 重庆市荣昌区人民法 院 |
| 18 | 永合字第 0205367 号 | 重庆渝永房 地产开发有 限公司 | 重庆市永 川区渝西 大道支路 50号 | 钢混 | 2002/10/15 | 1,099.97 | 重庆市地质矿产勘查开 发局205地质队 | 已查 封 | 重庆市荣昌区人民法 院 |

②租赁事项

根据委托人及被评估单位提供的租赁合同，截至评估基准日，重庆渝永房地产开发公司房地产对外出租情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面 积(平方 米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|---------------------|--------------------------------|--|-------------------|------------|------------|-------------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| 1 | 永合字第 H05041 号 | 重庆市地质矿产勘 查开发局205地质 队职工医院 | 永川区渝 西大道支 路19号 一层2、 6、8、10 号及二层 2号 | 1,380.23 | 2020.1.1 | 2027.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 1 |
| 2 | 永合字第 H05041 号 | 永川区玉屏幼儿园 | 永川区渝 西大道支 路19号 | 949.00 | 2017.05.21 | 2022.05.20 | 房屋建筑物评估明细表序号 2 |



| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|-------------------------------|-------|------------------------------|-----------|------------|------------|-----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| | | | 一层4号及二层1号 | | | | |
| 3 | 永合字第 H05041 号 | 张辉明 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-2 号 | 47.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 3 |
| 4 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-1 号、负一层市场场地 | 224.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 4 |
| 5 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层④ 库房 | 250.00 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 5 |
| 6 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层③ 库房 | 15.21 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 6 |
| 7 | 永合字第 H05041 号 | 李练红 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层 2-2 号 | 84.00 | 2018.3.11 | 2023.3.10 | 房屋建筑物评估明细表序号 7 |
| 8 | 永合字第 H05041 号 | 何俊 | 永川区渝西大道支路 19 号 一层 9 号 | 14.50 | 2018.01.01 | 2022.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 8 |
| 9 | 永合字第 H05041 号 | 唐祖清 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层 1 号、1-1 号 | 221.90 | 2017.01.07 | 2022.01.06 | 房屋建筑物评估明细表序号 9 |
| 10 | 永合字第 H05041 号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层② 号库房 | 21.78 | 2017.12.01 | 2022.11.30 | 房屋建筑物评估明细表序号 10 |
| 11 | 永合字第 H05041 号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路 19 号 负一层① 号库房 | 18.72 | 018.01.16 | 2023.01.15 | 房屋建筑物评估明细表序号 11 |
| 12 | 永合字第 0205367 号、永合字第 0205368 号 | 唐祖清 | 重庆市永川区渝西大道支路 | 553.00 | 2019.1.1 | 2021.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 16 |

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|----------------|-------|-------------------|-----------|------------|------------|-----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| | | | 50号 | | | | |
| 13 | 永合字第 0205368 号 | 冯明旭 | 重庆市永川区渝西大道支路 52 号 | 1,153.00 | 2017.10.18 | 2021.10.17 | 房屋建筑物评估明细表序号 17 |

(8) 机器设备

纳入本次评估范围的机器设备共计 40 台(套/辆), 账面原值 1,242,089.00 元, 账面净值 152,885.51 元。主要包括车辆和电子设备两大类。其中电子设备共 37 台/套, 主要有电脑、空调、点钞机等, 购置时间主要为 2010 年至 2017 年, 安置或存放于渝永房地产永川办公室和停车库内; 车辆共 3 台, 为渝永房地产办公接待与经营用车, 车辆类型主要为小型越野客车和商务车, 购置时间在 2008 年 1 月至 2015 年 5 月期间, 停放于车库。

截止本次评估基准日, 部分设备报废或待报废, 其余设备维护保养一般。

(三) 引用其他机构出具的报告结论

大信会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所对重庆渝永房地产开发有限公司截至 2020 年 5 月 31 日的财务状况进行了审计, 并出具了《重庆渝永房地产开发有限公司破产清算专项审计报告》(大信渝专审字【2020】第 00625 号)。本次纳入评估范围的资产账面价值系依据该审计报告列示的账面数据确定。

四、价值类型

本次资产评估价值类型为市场价值, 本资产评估报告书所称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

本项目评估基准日是 2020 年 06 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

本次评估工作中所遵循或参照的法律依据、具体行为依据、产权依据和取价依据为：

(一)经济行为文件

《重庆市第五中级人民法院民事裁定书》（(2020)渝 05 破申 65 号）。

(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，第十二届人大常委会第二十一次会议审议通过）；

2、《中华人民共和国企业破产法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日，第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第 62 号主席令，2007 年 10 月 1 日起执行）；

6、其他相关法律法规。

(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、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248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—资产评估程序》（中评协[2018]36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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 14、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

(四)权属依据

- 1、房地产权证和不动产权证；
- 2、土地使用权证；
- 3、车辆行驶证；
- 4、民事判决书；
- 5、主要工程项目建设合同和设备购置合同、发票，以及相关协议、合同等资料；
- 6、渝永房地产出具的相关说明。

(五)取价依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报表》；
- 2、被评估单位提供的房屋租赁合同；
- 3、机械工业出版社出版《2020机电产品报价手册》；
- 4、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
- 5、机械工业出版社出版《资产评估常用方法与参数手册》（2011年）；
- 6、被评估单位提供的会计报表、以及相关协议、合同书、发票等财务资料；

- 7、评估专业人员通过因特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- 8、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基础上确定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。

本次评估中，评估专业人员根据本次评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关信息分析，由于评估对象所处区域经济发展状况及其本次交易的特殊性，难以在区域内获取具有可比性的市场交易案例，故不适宜采用市场法进行评估。由于本次评估对象为重庆渝永房地产开发有限公司破产清算相关资产，不涉及其经营相关资质，其不具有独立获利能力，且未来经营存在较大不确定性，故不适宜采用收益法进行评估。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量和质量，更新重置价格亦可从多渠道获取。故本次适宜采用成本法进行评估。

(二)具体评估方法

1、关于货币资金的评估

对于货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证，由于评估基准日晚于审计基准日，以审计后的账面价值为基础，核实审计基准日后的发生额以确定评估价值。

2、关于应收账款和其他应收款的评估

由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其催收成本和可收回金额存在一定不确定性。对于该应收账款和其他应收款以截止报告日预计可收回金额确定

评估值。

3、关于存货的评估

重庆渝永房地产开发有限公司的存货均为开发成本，包含房屋建筑物以及土地使用权。

(1) 对于纳入本次评估范围的商业用房，通过评估专业人员现场踏勘，以及对委估对象有关市场资料进行的收集、分析和整理，结合委估对象的实际情况，了解到其区域规划范围及其辐射范围内商业租赁市场活跃，周边城市配套完善，经济地理位置较好，区域内类似商业物业交易成交案例较少，物业建造工程资料不齐全，故难以采用市场法和成本法。基于本次评估目的及基本前提限制条件，考虑委估对象自身的情况，以及委估对象所处地区市场状况等因素，综合考虑采用收益法测算。对于纳入本次评估范围的停车位，由于其情况特殊，正常停车受限，无法作为正常车位出售，故本次评估采用收益法进行测算。

所谓收益法，是指通过估算评估对象的未来预期收益，将其折算成现时价值，用以确定评估对象价值的方法。

根据本次评估对象的具体情况，采用以下收益法公式对评估对象进行价格测算：

$$V = \sum_{i=0.5}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V— 收益价格(元，元/m²)；

A_i— 未来第*i*年的净收益(元，元/m²)；

R— 报酬率(%)；

n— 未来可获收益的年限(年)。

(2) 对于委估土地使用权，根据《资产评估准则-不动产》，执行不动产评估业务时，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种基本评估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性，选择评估方法。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，评估对象所在区域没有类似物业出租，不能确定客观的租金水平，因此不采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。评估对象所在区域类似交易案例充足，本次选择市场比较法评估。

因为假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地评估；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估；③现有房地产中地价的单独评估。根据委托人及被评估单位提供的营业执照、产权资料等显示，评估对象相关规划数据不完全，故不选择剩余法评估。

评估对象为住宅用地，位于重庆市永川区光彩大道118号，属于城区范围内，根据《城镇土地估价规程》相关规定，不宜采用成本逼近法进行评估。

委估宗地位于重庆市永川区基准地价的覆盖范围之内，但是基准地价是政府为进一步推进土地使用制度改革，加强对土地价格的宏观调控而测算出的分区域、分用途土地平均价格，具有较强的政策导向性，基准地价制定本身更多的是为政府出让土地做参考，以及征收土地出让金、征税等需要，虽然基准地价制定的基础来自于地价评估且其使用也一定程度上为地价评估服务，但从基准地价制定角度看，基准地价本身主要反映了政府的规划导向、产业引导、招商引资等产业政策导向，其制定本身并不是为评估服务的，故不宜采用基准地价系数修正法评估。

综上所述，本次评估采用市场比较法进行评估。

4、关于其他流动资产的评估

由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其他流动资产变现金额存在一定不确定性。本次评估中，评估专业人员对于该其他流动资产暂以审计后的账面价值列示。

5、关于长期股权投资的评估

对于长期股权投资，两家子公司均已被法院裁定破产清算，清算程序尚未完成，审计已全额计提减值准备，账面价值为0。因两家子公司均资不抵债，无法偿还股东出资款，故本次长期股权投资评估为0。

6、关于长期应收款的评估

由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其催收成本和可收回金额

存在一定不确定性。对于该长期应收款暂以审计后的账面价值列示。

7、关于房屋建筑物的评估

委估对象用途为商业用房，通过评估专业人员现场踏勘，以及对委估对象有关市场资料进行的收集、分析和整理，结合委估对象的实际情况，物业建设工程资料不齐备，故难以采用成本法。了解到其区域规划范围及其辐射范围内商业租赁市场活跃，周边城市配套完善，经济地理位置较好，故宜采用收益法。区域内有类似商业物业交易成交案例，故宜采用市场法。基于本次评估目的及基本前提限制条件，考虑委估对象自身的情况，以及委估对象所处地区市场状况等因素，综合考虑采用收益法和市场法测算。

收益法是指通过估算评估对象的未来预期收益，将其折算成现时价值，用以确定评估对象价值的方法。

根据本次评估对象的具体情况，采用以下收益法公式对评估对象进行价格测算：

$$V = \sum_{i=0.5}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

其中：V—收益价格(元，元/m²)；

A_i—未来第*i*年的净收益(元，元/m²)；

R—报酬率(%)；

n—未来可获收益的年限(年)。

市场法是以替代原理为基础，通过选择与咨询对象可比的交易实例并建立比较基准，然后将可比实例与咨询对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定咨询对象价值。基本公式如下：

$$V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：V—咨询对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数



D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

根据《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）、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号）、《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、国家税务总局关于发布《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》的公告，本次评估中，房屋和土地评估价值均含增值税。

8、关于机器设备的清查评估

评估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机器设备的具体情况，采用重置成本法予以评估，即按设备购价加上运杂费、建设单位管理费及其他合理购建费用计算重置全价，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：

评估价值=评估原值（重置全价）×成新率

（1）重置全价

①对于车辆，根据车辆现行购价，车辆购置税及牌照挂装手续费确定其重置全价。

运输车辆重置全价=车辆购价+车辆购置税+牌照手续费用

②对于正常在用的电子设备，因委估电子设备主要以计算机、打印机等小型电子设备为主，设备购置价主要通过市场询价取得，运杂费和安装调试费因设备供应商一般都提供免费送货和安装调试服务，可以忽略不计，所以从市场上所询得设备市场价即为其评估重置全价。对于报废或待报废的电子设备按残值率3%计算评估值。

（2）综合成新率

综合成新率主要由评估人员根据评估对象自身特点及使用情况合理估算其实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后综合确定。

① 实体性贬值

评估对象实体性贬值是指资产由于使用及自然力的作用导致的资产的物理性能



的损耗或下降而引起的资产的价值损失。资产的实体性贬值通常采用相对数计量，即实体性贬值率。实体性贬值率主要由两方面确定，一是设备已使用年限，二是设备的使用、保养、维护情况。

② 功能性贬值

评估对象功能性贬值是指由于技术进步引起的资产功能相对落后而造成的资产价值损失，它包括由于新工艺、新材料和新技术的采用，而使原有资产的建造成本超过现行建造成本的超支额，以及原有资产超过体现技术进步的同类资产的运营成本的超支额。

本次评估中，评估人员采用更新重置成本确定评估价值，故其已考虑功能性贬值因素，不再单独计算。

③ 经济性贬值

评估对象经济性贬值是指由于外部条件的变化引起资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。

本次评估中，委估设备自身特点、经营和使用情况、维护和保养情况，针对不同使用性质、不同类型机器设备分别确定其综合成新率。

A、对于主要设备和重大设备，为综合考虑评估对象的实体性、功能性和经济性贬值，评估人员以使用年限法为基础，即根据评估对象综合状况评定经济寿命年限N，并据此初定评估对象的尚可使用年限n，从而确定年限成新率。再考虑设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率等因素对年限成新率进行修正，进而得到设备的综合成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，具体设备成新率调整系数项目代号及各系数调整范围如下：

| | | |
|------------|----|-------------|
| 设备利用系数 | C1 | (0.85—1.15) |
| 设备负荷系数 | C2 | (0.85—1.15) |
| 设备维护保养系数 | C3 | (0.85—1.15) |
| 设备原始制造质量系数 | C4 | (0.90—1.10) |



设备工作环境系数 C5 (0.95—1.05)

设备故障系数 C6 (0.85—1.15)

则：综合成新率 $K=n\div N\times C1\times C2\times C3\times C4\times C5\times C6\times 100\%$

B、对于与经营关联性不强的小型设备和办公电子设备，其使用与渝永房地产经营状况关系不大，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

综合成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

C、车辆综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率（C）×综合修正系数（K）

a、理论成新率（C）

理论成新率是指车辆在使用过程中不发生碰撞、交通事故或非正常损伤，未考虑车辆设计缺陷、制造质量或非正常使用，车辆处于正常使用和定期保养维护情况下，车辆的损耗仅限于合理使用的正常磨损和自然损耗，使用车辆在某一时间点的新旧程度。理论成新率的高低仅与车辆购置年和已行驶里程相关，本次评估采用年限成新率（C1）和里程成新率（C2）加权平均确定，其中年限成新率权重取80%，里程成新率权重取20%。即：

$C=C1\times 80\%+C2\times 20\%$

车辆年限成新率（C1）和里程成新率（C2）根据车辆购置年限和已行驶里程并参照《二手车鉴定评估师》的相关规定确定，评分标准如下：

| 符号 | 项目名称 | 项目数据 | 参考标准分 | 权重（%） |
|----|---------|-------|--------|-------|
| C1 | 购车时间（年） | 0-1 | 85-100 | 80 |
| | | 1-2 | 75-85 | |
| | | 2-3 | 65-75 | |
| | | 3-4 | 55-65 | |
| | | 4-5 | 45-55 | |
| | | 5-6 | 40-45 | |
| | | 6-7 | 30-40 | |
| | | 7-8 | 25-30 | |
| | | 8-9 | 20-25 | |
| | | 9-10 | 15-20 | |
| | | 10-11 | 12-15 | |
| | | 11-12 | 10-12 | |

| | | | | |
|----|------------|-------|--------|----|
| | | 12-13 | 8-10 | |
| | | 13-14 | 7-8 | |
| | | 14-15 | 6-7 | |
| | | 15 以上 | 1-6 | |
| C2 | 表显里程 (万公里) | 0-5 | 90-100 | 20 |
| | | 5-10 | 80-90 | |
| | | 10-15 | 65-80 | |
| | | 15-20 | 55-65 | |
| | | 20-25 | 45-55 | |
| | | 25-30 | 35-45 | |
| | | 30-35 | 25-35 | |
| | | 35-40 | 15-25 | |
| | | 40-45 | 10-15 | |
| | | 45 以上 | 1-10 | |

b、综合修正系数(K)根据车辆技术状况、车辆维护、制造质量、车辆用途、流通情况、工作条件等因素综合确定。修正标准如下表所示:

| 符号 | 影响因素 | 因素等级 | 调整系数 | 权重 (%) |
|----|------|--------|---------|--------|
| K1 | 技术状况 | 好 | 1 | 25 |
| | | 较好 | 0.9 | |
| | | 一般 | 0.8 | |
| | | 较差 | 0.7 | |
| | | 差 | 0.6 | |
| K2 | 车辆维护 | 好 | 1 | 25 |
| | | 较好 | 0.9 | |
| | | 一般 | 0.8 | |
| | | 差 | 0.7 | |
| | | 停用无维护 | 0.3-0.6 | |
| K3 | 制造质量 | 进口 | 1 | 15 |
| | | 国产名牌 | 0.9 | |
| | | 国产非名牌 | 0.8 | |
| K4 | 车辆用途 | 私用 | 1 | 8 |
| | | 公务、商务 | 0.9 | |
| | | 营运 | 0.7 | |
| K5 | 流通情况 | 畅销热门车型 | 1.3-1.8 | 20 |
| | | 正常销售 | 1 | |
| | | 滞销冷门车型 | 0.3-0.7 | |
| K6 | 工作条件 | 较好 | 1 | 7 |
| | | 一般 | 0.9 | |
| | | 较差 | 0.8 | |

(3)设备评估值的确定

评估净值=评估原值×综合成新率



八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分四个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算及提交报告。

(一)前期准备阶段

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司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；辅导被评估单位进行资产清查，准备资产评估所需资料。

(二)现场核查阶段

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。

(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

(一) 一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产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估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

(二) 具体假设

1、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、评估对象所涉及的管理人是负责的，且企业管理人员有能力担当其职务。

3、除非另有说明，假设评估对象所涉及的企业完全遵守所有有关的法律和法规。

4、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

(三) 限制条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估专业人员按法律、行政法规、资产评估准则要求进行一般性核查验证；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设评估过程中所评估资产的权属为合法的和可在市场上进行交易的；同时也



不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2、评估专业人员对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

3、除非在此之前委托人与资产评估机构已达成有关协议，资产评估机构、任何签署本资产评估报告的评估专业人员或与此次资产评估报告有关人员均不得被要求因本资产评估报告而提供进一步的咨询、提供证词、出席法庭或其他法律上述过程中的聆讯。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日成立，当上述假设条件发生重大变化时，本资产评估报告评估结论随之失效。

十、评估结论

经采用适当的评估方法，纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托评估的流动资产、长期应收款、固定资产于 2020 年 06 月 30 日账面价值为 22,487.97 万元，评估价值为 13,631.92 万元，评估减值 8,856.05 万元，减值率 39.38%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

| 序号 | 资产类别 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率 (%) | 备注 |
|----|-----------|-----------|-----------|------------|---------|----|
| 1 | 一、流动资产合计 | 18,097.27 | 4,387.52 | -13,709.75 | -75.76 | |
| 2 | 货币资金 | 3.32 | 3.32 | - | - | |
| 3 | 其他应收款 | 16,793.95 | 1,350.83 | -15,443.12 | -91.96 | |
| 4 | 存货 | 1,250.96 | 2,984.32 | 1,733.36 | 138.56 | |
| 5 | 其他流动资产 | 49.04 | 49.04 | - | - | |
| 6 | 二、非流动资产合计 | 4,390.70 | 9,244.40 | 4,853.70 | 110.55 | |
| 7 | 长期应收款 | 3,823.93 | 3,823.93 | - | - | |
| 8 | 长期股权投资 | 0.00 | 0.00 | - | - | |
| 9 | 固定资产 | 566.77 | 5,420.47 | 4,853.70 | 856.38 | |
| 10 | 三、资产总计 | 22,487.97 | 13,631.92 | -8,856.05 | -39.38 | |

具体评估结果详见评估明细表。

即重庆渝永房地产开发有限公司拟破产清算涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产于评估基准日 2020 年 06 月 30 日的市场价值为

13,631.92 万元（大写：人民币壹亿叁仟陆佰叁拾壹万玖仟贰佰元整）。本次评估结论包含增值税。

本资产评估报告评估结论自评估基准日起一年内有效，即自 2020 年 06 月 30 日至 2021 年 06 月 29 日使用有效。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考意见，超过一年则需重新进行资产评估。在本资产评估报告有效期内，如果纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

十一、特别事项说明

（一）本次资产评估遵循了独立、公正、客观的原则，评估机构及评估专业人员与委托人及被评估单位等相关当事方之间无任何特殊利害关系。

（二）评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、被评估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。

（三）本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定评估对象的市场价值，未对资产评估增（减）值做任何纳税准备，未考虑存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼可能产生的任何影响，也未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关税费，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估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。

（四）本次资产评估结论基于本资产评估报告所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。评估专业人员对市场变化的情况不承担发表意见的责任，当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（五）引用其他机构出具报告结论的情况

大信会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所对重庆渝永房地产开发有限公司截

至2020年5月31日的财务状况进行了审计，并出具了《重庆渝永房地产开发有限公司破产清算专项审计报告》（大信渝专审字【2020】第00625号）。本次纳入评估范围的资产账面价值系依据该审计报告列示的账面数据确定。

（六）司法裁定事项

1、货币资金冻结事项

截至评估基准日，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司部分货币资金存在受限事项，有三个银行账户被司法冻结。具体为中国银行重庆永川昌州市场支行(113002427822)，截止2020年6月30日余额为196.05元；建设银行重庆永川支行(50001143600050203849)，截止2020年6月30日余额为1.56元；建设银行重庆永川支行(50001143600050224907)截止2020年6月30日余额为139.29元。货币资金受限金额合计336.90元。该部分货币资金虽使用受限，但价值不受影响，故本次评估按审计后的账面值确认评估值。

2、房地产查封事项

截至评估基准日，评估专业人员注意到纳入本次评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司房地产存在查封事项，查封情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 裁定人 | 查封期限 | 备注 |
|----|----------------------|------------------------|------|-------------------|
| 1 | 永合字第H05041号 | 重庆市第五中级人民法院、重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 房屋建筑物评估明细表序号1-15 |
| 2 | 永合字第0205368号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 房屋建筑物评估明细表序号16、17 |
| 3 | 永合字第0205367号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 房屋建筑物评估明细表序号16、18 |
| 4 | 永川区房地证2010字第H107854号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号1 |
| 5 | 永川区房地证2010字第H107845号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号2 |
| 6 | 永川区房地证2009字第H73647号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号3 |
| 7 | 永川区房地证2009字第H73725号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号4 |
| 8 | 永川区房地证2009字第H73701号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号5 |



| | | | | |
|----|-------------------------|------------|-----|-------------------|
| 9 | 永川区房地证 2009 字第 H73721 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 6 |
| 10 | 永川区房地证 2009 字第 H73741 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 7 |
| 11 | 永川区房地证 2009 字第 H73765 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 8 |
| 12 | 永川区房地证 2009 字第 H73651 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 9 |
| 13 | 永川区房地证 2009 字第 H73744 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 10 |
| 14 | 永川区房地证 2009 字第 H73750 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 11 |
| 15 | 永川区房地证 2009 字第 H73753 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 12 |
| 16 | 永川区房地证 2009 字第 H73715 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 13 |
| 17 | 永川区房地证 2009 字第 H73712 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 14 |
| 18 | 永川区房地证 2009 字第 H73735 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 15 |
| 19 | 永川区房地证 2009 字第 H73730 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 16 |
| 20 | 永川区房地证 2009 字第 H73740 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 17 |
| 21 | 永川区房地证 2009 字第 H73694 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 18 |
| 22 | 永川区房地证 2009 字第 H73692 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 19 |
| 23 | 永川区房地证 2009 字第 H73654 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 20 |
| 24 | 永川区房地证 2009 字第 H73661 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 21 |
| 25 | 永川区房地证 2009 字第 H73702 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 23 |
| 26 | 永川区房地证 2009 字第 H73668 号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 24 |
| 27 | 永川区房地证 2009 字第 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3 年 | 存货-开发成本评估明细表序号 25 |

| | | | | |
|----|---------------------------|------------------------|----|------------------|
| | H73761号 | | | |
| 28 | 永川区房地证2009字第H73727号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号26 |
| 29 | 永川区房地证2009字第H73690号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号27 |
| 30 | 永川区房地证2009字第H73680号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号28 |
| 31 | 永川区房地证2009字第H73763号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号29 |
| 32 | 永川区房地证2011字第H120382号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号30 |
| 33 | 渝(2016)永川区不动产权第000731025号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号31 |
| 34 | 永川区房地证2010字第H120431号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号32 |
| 35 | 永川区房地证2011字第H120544号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号33 |
| 36 | 永川区房地证2011字第H120523号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号34 |
| 37 | 永川区房地证2011字第H120522号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号35 |
| 38 | 永川区房地证2011字第H120515号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号36 |
| 39 | 永川区房地证2011字第H120512号 | 重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号37 |
| 40 | 205房地证2014字第07795号 | 重庆市第五中级人民法院、重庆市荣昌区人民法院 | 3年 | 存货-开发成本评估明细表序号38 |

(七) 抵押担保事项

截至评估基准日,评估专业人员注意到纳入重庆渝永房地产开发有限公司资产评估范围的房地产及土地使用权均已设定了抵押,证号为永合字第H05041号的房地产抵押权人为重庆市源庆矿业开发有限责任公司,其余房地产抵押权人均均为重庆市地质矿产勘查开发局205地质队。



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。

(八) 租赁事项

根据重庆渝永房地产开发有限公司提供的租赁合同，截至评估基准日，重庆渝永房地产开发有限公司房地产对外出租情况如下：

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|---------------|--------------------------|------------------------------------|-----------|------------|------------|----------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| 1 | 永合字第 H05041 号 | 重庆市地质矿产勘查开发局 205 地质队职工医院 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 2、6、8、10 号及二层 2 号 | 1,380.23 | 2020.1.1 | 2027.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 1 |
| 2 | 永合字第 H05041 号 | 永川区玉屏幼儿园 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 4 号及二层 1 号 | 949.00 | 2017.05.21 | 2022.05.20 | 房屋建筑物评估明细表序号 2 |
| 3 | 永合字第 H05041 号 | 张辉明 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-2 号 | 47.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 3 |
| 4 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号 1-1 号、负一层市场场地 | 224.00 | 2017.11.7 | 2022.11.6 | 房屋建筑物评估明细表序号 4 |
| 5 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层④库房 | 250.00 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 5 |
| 6 | 永合字第 H05041 号 | 游远莉 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层③库房 | 15.21 | 2020.4.1 | 2022.3.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 6 |
| 7 | 永合字第 H05041 号 | 李炼红 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层 2-2 号 | 84.00 | 2018.3.11 | 2023.3.10 | 房屋建筑物评估明细表序号 7 |
| 8 | 永合字第 H05041 号 | 何俊 | 永川区渝西大道支路 19 号一层 9 号 | 14.50 | 2018.01.01 | 2022.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 8 |

| 序号 | 产权证号 | 承租方名称 | 坐落位置 | 出租面积(平方米) | 出租期限 | | 明细表对应序号 |
|----|-------------------------------|-------|-----------------------------|-----------|------------|------------|------------------|
| | | | | | 开始日期 | 结束日期 | |
| 9 | 永合字第 H05041 号 | 唐祖清 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层 1 号、1-1 号 | 221.90 | 2017.01.07 | 2022.01.06 | 房屋建筑物评估明细表序号 9 |
| 10 | 永合字第 H05041 号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层②号库房 | 21.78 | 2017.12.01 | 2022.11.30 | 房屋建筑物评估明细表序号 10 |
| 11 | 永合字第 H05041 号 | 唐道洪 | 永川区渝西大道支路 19 号负一层①号库房 | 18.72 | 018.01.16 | 2023.01.15 | 房屋建筑物评估明细表序号 11 |
| 12 | 永川区房地证 2010 字第 H1107854 号 | 黄艳君 | 重庆市永川区人民大道 111 号 2 幢负 1 号 | 183.80 | 2015.06.01 | 2023.05.31 | 存货-开发成本评估明细表序号 1 |
| 13 | 永合字第 0205367 号、永合字第 0205368 号 | 唐祖清 | 重庆市永川区渝西大道支路 50 号 | 553.00 | 2019.1.1 | 2021.12.31 | 房屋建筑物评估明细表序号 16 |
| 14 | 永合字第 0205368 号 | 冯明旭 | 重庆市永川区渝西大道支路 52 号 | 1,153.00 | 2017.10.18 | 2021.10.17 | 房屋建筑物评估明细表序号 17 |

本次评估中，评估专业人员考虑了该租赁事项对评估结论的影响。

(九) 其他重要事项

1、本次评估范围内的房屋建筑物、土地使用权及机器设备，其评估结论包含增值税。

2、本次实物资产的评估价值内涵为市场价值，并非资产处置后的净得金额，资产处置时可能发生相关处置税费和费用，请报告使用者注意。

3、评估对象 K20 幢（房屋建筑物评估明细表序号 16-18）对应的土地使用权类型为划拨，本次评估结果为划拨土地条件下的价值。根据《房地产管理法》规定：“以

划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”

4、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司其他应收款167,939,471.93元，其中应收重庆市合川区九峰煤炭有限公司33,847,431.73元，由于重庆市合川区九峰煤炭有限公司已进入破产清算，评估专业人员通过向其破产清算管理人核实，截止本资产评估报告日，该公司破产清算普通债权清偿率为0.998%，即预计重庆渝永房地产开发有限公司预计可收回337,797.37元；此外还应收重庆乾鹏房地产开发有限公司134,092,040.20，重庆乾鹏房地产开发有限公司目前也处于破产清算状态中，评估专业人员通过向其破产清算管理人核实，截止本资产评估报告日，该公司破产清算普通债权清偿率为9.82%，即预计重庆渝永房地产开发有限公司预计可收回13,170,523.97元。评估专业人员对于上述其他应收款以目前预计可收回金额确认评估值，即其他应收款评估值为13,508,321.34元。

5、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司其他流动资产490,405.65元，由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其他流动资产变现金额存在一定不确定性。本次评估中，评估专业人员对于该其他流动资产暂以审计后的账面价值列示。

6、截至本评估报告日，评估专业人员注意到纳入评估范围的重庆渝永房地产开发有限公司长期应收款38,239,332.82元，由于重庆渝永房地产开发有限公司处于破产清算阶段，其催收成本和可收回金额存在一定不确定性。本次评估中，评估专业人员对于该长期应收款暂以审计后的账面价值列示。

7、对于长期股权投资，两家子公司均已被法院裁定破产清算，清算程序尚未完成，审计已全额计提减值准备，账面价值为0。因两家子公司均资不抵债，无法偿还股东出资款，故本次长期股权投资评估为0。



8、永川区人民大道 111 号 13 幢 2-2 号车位（存货-开发成本评估明细表序号 4）现场勘察该车位不存在，经管理人确认，该位置无法作车位或其他用途出售，仅能作为金色大地小区 13 幢入户过道，故该项本次评估值为 0。

9、永川区人民大道 111 号 13 幢 1-64（存货-开发成本评估明细表序号 26）和 1-65 号车位（存货-开发成本评估明细表序号 27），现场勘查为车库门口保安室，本次评估考虑为拆除保安室后作车位出售，拆除费用未作考虑。

10、永川区人民大道 111 号 2 幢附 3 号房屋（存货-开发成本评估明细表序号 2），目前被一家名为“合一家塾”的教育咨询机构使用，根据了解，该套房屋原来一直由金色大地业小区主委员会使用，该教育咨询机构与金色大地小区业主委员会签订租赁协议，租金为 1000 元/月，租金由金色大地小区业主委员会收取，屋内装修家具均由“合一家塾”购置，截至勘察日，该协议已经到期，但“合一家塾”仍在使用该房屋，本次评估未考虑处置过程是否会存在纠纷对评估值的影响。

11、公司于 2013 年 6 月 19 日取得权证号为 205 房地证 2014 字第 07795 号的土地，用作金桂苑项目用地，但项目至今未动工，永川区国土资源和房屋管理局于 2016 年 7 月 21 日向重庆渝永房地产开发有限公司出具了《征缴土地闲置费决定书（永国房闲决【2016】7 号）》，要求公司缴纳土地闲置费 192.8 万元，由于公司未缴纳该笔土地闲置费，永川区国土资源和房屋管理局又于 2016 年 10 月 17 日向重庆渝永房地产开发有限公司出具了《履行行政处罚决定催告书（永国房【闲置土地催告】【2016】1 号）》，催缴该笔土地闲置费。截止本次评估基准日，公司尚未缴纳该笔土地闲置费。根据《土地管理法》第三十七条规定，获取国有建设用地使用权，一年以上未动工建设的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳闲置费；连续二年未使用的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回用地单位的土地使用权。截至本次评估基准日，该块土地已取得超过两年，仍未动工，存在被无偿收回的风险。

（十）对评估对象存在的可能影响资产评结论的瑕疵事项，在委托人和其他当事人未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请资产评估报告使用人予以



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) 资产评估报告使用范围

1、本资产评估报告的使用人为委托人和法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

2、本资产评估报告只能用于本资产评估报告载明的经济行为、评估目的和送交资产评估行政主管部门审查使用。

3、资产评估报告的使用人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。

4、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5、未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及与相关当事人另有约定的除外。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告系资产评估机构及其评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及评估专业人员签名后方可正式使用。



十三、资产评估报告日

资产评估报告日为最终评估结论形成日,本资产评估报告日为 2021 年 1 月 15 日。

(本页无正文)



资产评估师：

50050001

资产评估师：

50190096

二〇二一年一月十五日

附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位法人营业执照；
- 三、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、委托人和被评估单位的承诺函；
- 五、资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- 六、资产评估机构法人营业执照副本；
- 七、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 八、资产评估汇总表或者明细表。



重庆市第五中级人民法院

民事裁定书

(2020)渝05破申65号

申请人：重庆渝永房地产开发有限公司，住所地重庆市永川区渝西大道支路19号，统一社会信用代码91500118203797902A。

法定代表人：罗古全，董事长。

委托代理人：徐恒，重庆索通律师事务所律师。

委托代理人：侯贺亮，重庆索通律师事务所实习律师。

申请人重庆渝永房地产开发有限公司以不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务、明显缺乏清偿能力为由，向本院申请破产清算。本院于2020年3月25日进行了听证，重庆渝永房地产开发有限公司的委托代理人徐恒到庭参加听证。

本院审理查明，重庆渝永房地产开发有限公司于1998年11月4日在重庆市工商行政管理局永川区分局登记注册，取得《营业执照》，注册资本为2000万元，住所地为重庆市永川区渝西大道支路19号，经营范围为：房地产开发（暂定贰级），销售建筑

材料及装饰材料、厨卫洁具。

2019年11月4日，该公司股东会作出决议，同意重庆渝永房地产开发有限公司申请破产清算。重庆前进博远会计师事务所有限公司的审计报告显示，截止2019年4月30日，该公司资产为90673204.48元，负债265120814.61元，不能清偿到期债务，并且资产不足以清偿全部债务。听证中，重庆渝永房地产开发有限公司陈述公司已经停止开发建设工作。

另查明，重庆渝永房地产开发有限公司系国有控股公司，重庆市源庆矿业开发有限责任公司对其持股80%。重庆市地质矿产勘查开发局205地质队对重庆市源庆矿业开发有限责任公司持股100%。2020年1月7日，重庆市地质矿产勘查开发局作出《关于205地质队国有控股企业重庆渝永房地产开发有限公司申请宣告破产事项的批复》（渝地勘[2020]1号），批复同意该企业向人民法院申请宣告破产。

本院认为，重庆渝永房地产开发有限公司不能清偿到期债务，资产不足以清偿全部债务，其作为国有控股公司，相关出资机构同意其破产清算。因此，重庆渝永房地产开发有限公司向人民法院申请破产清算符合法律规定，本院予以支持。依照《中华人民共和国企业破产法》第二条之规定，裁定如下：

受理重庆渝永房地产开发有限公司的破产清算申请。
本裁定自即日起生效。

审 判 长 陈秀良
审 判 员 王丽丹
审 判 员 刘 杰




本件与原本核对无异

法官助理 柴世斌
书 记 员 李 娜

重庆市第五中级人民法院 决定书

(2020)渝05破65号



2020年5月18日，本院根据重庆渝永房地产开发有限公司的申请，裁定受理重庆渝永房地产开发有限公司破产清算一案。经过随机摇号选任，依照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条第一款、《最高人民法院关于审理企业破产案件指定管理人的规定》第二十条之规定，本院指定重庆学苑律师事务所担任重庆渝永房地产开发有限公司管理人，冯志任负责人。

管理人应当勤勉尽责，忠实执行职务，履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责，向人民法院报告工作，并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下：

- (一) 接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- (二) 调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- (三) 决定债务人的内部管理事务；
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支；
- (五) 在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；

- (六) 管理和处分债务人的财产；
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；
- (八) 提议召开债权人会议；
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。





营业执照

统一社会信用代码 91500118203797902A

名称 重庆渝永房地产开发有限公司
类型 有限责任公司
住所 重庆市永川区渝西大道支路19号
法定代表人 罗古全
注册资本 贰仟万元整
成立日期 1998年11月04日
营业期限 1998年11月04日至永久
经营范围 房地产开发(暂定贰级)(按房地产开发企业暂定资质证书核定的事项及期限从事经营);销售建筑材料及装饰材料(不含油漆及其他危险化学品);厨卫洁具。(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)■



登记机关

2016年01月11日



注:每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统(重庆)报送上一年度年度报告;企业信息、登记机关等信息形成后在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统(重庆)进行公示。

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

委托人承诺函

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司：

根据重庆市第五中级人民法院于2020年5月18日作出的(2020)渝05破申65号民事裁定书，裁定受理重庆渝永房地产开发有限公司的破产清算申请。我单位委托你公司对该经济行为所涉及的重庆渝永房地产开发有限公司流动资产、长期应收款、固定资产等资产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家规定；
2. 监督保证被评估单位提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
3. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
4. 监督保证被评估单位所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作；
6. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托人：重庆渝永房地产开发有限公司管理人

负责人：



日期：2020年8月1日

被评估单位承诺函

重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司：

根据重庆市第五中级人民法院于2020年5月18日作出的（2020）渝05破申65号民事裁定书，裁定受理重庆渝永房地产开发有限公司的破产清算申请。重庆渝永房地产开发有限公司管理人委托你公司对该经济行为所涉及的我公司的流动资产、长期应收款、固定资产等资产的市场价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计资料及其他与评估相关的资料真实、准确、完整，不存在虚假、误导、或重大遗漏，有关重大事项揭示充分；
2. 委托的评估资产范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
3. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；
4. 所提供的公司生产经营管理资料客观、科学、合理；
5. 不干预评估工作。

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司



法定代表人或授权代表：

日期：2020年8月1日

资产评估机构备案的公告

重庆市财政局网站 | jczq.gov.cn | 2017/10/31 | 来源: 资产评估

【4-1-大中小】 【打印此文】

公告(2017)4号

根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定,我局对原取得资产评估资格证书的资产评估机构及分支机构有关材料进行了审核,现予以备案。现公告如下:

一、符合条件的资产评估机构

| | | | |
|----|---------------------|--------|-----|
| 50 | 重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司 | 有限责任公司 | 潘理科 |
|----|---------------------|--------|-----|

二、资产评估机构的股东基本情况,申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统,可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。
特此公告。

重庆市财政局

2017年10月31日

查询网址: <http://jczq.gov.cn/html/xxgk/gsgg/ywgg/>





营业执照

(副本) 统一社会信用代码 915001037958603614

| | |
|-------|---|
| 名称 | 重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司 |
| 类型 | 有限责任公司 |
| 住所 | 重庆市渝中区人和街74号12楼 |
| 法定代表人 | 潘理科 |
| 注册资本 | 肆佰万元整 |
| 成立日期 | 2006年08月09日 |
| 营业期限 | 2006年08月09日至永久 |
| 经营范围 | 可从事除证券评估业务以外的各类资产评估业务及资产评估咨询业务（按资质证核定的范围及期限从事经营）；全国范围内从事土地评估业务（按资质证核定的范围及期限从事经营）；房地产估价业务（按资质证核定的范围及期限从事经营）； 〔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〕★★ |



登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统（重庆）报送；年度年度报告并公示。
股东及出资、股权变更、行政许可、行政处罚等信息形成后应在20个工作日内通过国家企业信用信息公示系统（重庆）进行公示。
副本号：1-1

<http://gsxt.cqgs.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：巫江

性别：男

登记编号：50050001



单位名称：重庆天健资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2005-04-29

年检信息：通过（2020-05-09）



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：
本人印鉴：
50050001



打印日期：2020-06-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡 (评估机构人员)

姓名：熊维雁

性别：女

登记编号：50190096

单位名称：重庆天健资产评估土地
房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2019-11-14

年检信息：通过（2020-05-09）

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：熊维雁

本人印鉴：



打印日期：2020-06-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

资产评估结果汇总表

共18页第1页
表1

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 目 | 账面价值 A | 评估价值 B | 增减值 C=B-A | 增值率% D=C/A×100 |
|---------------|-----------|-----------|--------------|-------------------|
| | | | | |
| 1 流动资产 | 18,097.27 | 4,387.52 | -13,709.75 | -75.76 |
| 2 非流动资产 | 4,390.70 | 9,244.40 | 4,853.70 | 110.55 |
| 3 其中：长期股权投资 | - | - | - | |
| 4 投资性房地产 | - | - | - | |
| 5 固定资产 | 566.77 | 5,420.47 | 4,853.70 | 856.38 |
| 6 在建工程 | - | - | - | |
| 7 无形资产 | - | - | - | |
| 8 无形资产—土地使用权 | - | - | - | |
| 9 其他 | - | - | - | |
| 10 资产总计 | 22,487.97 | 13,631.92 | -8,856.05 | -39.38 |
| 11 流动负债 | - | - | - | |
| 12 非流动负债 | - | - | - | |
| 13 负债总计 | - | - | - | |
| 14 净资产（所有者权益） | 22,487.97 | 13,631.92 | -8,856.05 | -39.38 |

评估机构：重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司



资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

共18页，第2页

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-----------|------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|---------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 180,972,696.76 | 43,875,193.69 | -137,097,503.07 | -75.76 |
| 2 | 货币资金 | 33,246.70 | 33,246.70 | - | - |
| 3 | 交易性金融资产 | - | - | - | - |
| 4 | 应收票据 | - | - | - | - |
| 5 | 应收账款 | - | - | - | - |
| 6 | 预付款项 | - | - | - | - |
| 7 | 应收利息 | - | - | - | - |
| 8 | 应收股利 | - | - | - | - |
| 9 | 其他应收款 | 167,939,471.93 | 13,508,321.34 | -154,431,150.59 | -91.96 |
| 10 | 存货 | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 17,333,647.52 | 138.56 |
| 11 | 一年内到期的非流动资产 | - | - | - | - |
| 12 | 其他流动资产 | 490,405.65 | 490,405.65 | - | - |
| 14 | 二、非流动资产合计 | 43,907,003.44 | 92,443,999.32 | 48,536,995.88 | 110.54 |
| 15 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 16 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 17 | 长期应收款 | 38,239,332.82 | 38,239,332.82 | - | - |
| 18 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 19 | 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 20 | 固定资产 | 5,667,670.62 | 54,204,666.50 | 48,536,995.88 | 856.38 |
| 21 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 22 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 23 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 24 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 25 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 26 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 27 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 28 | 商誉 | - | - | - | - |
| 29 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |

资产评估结果分类汇总表

表2

评估基准日：2020年6月30日

共18页，第3页

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-----------|---------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 30 | 递延所得税资产 | - | - | - | |
| 31 | 其他非流动资产 | - | - | - | |
| 33 | 三、资产总计 | 224,879,700.20 | 136,319,193.01 | -88,560,507.19 | -39.38 |
| 35 | 四、流动负债合计 | - | - | - | |
| 36 | 短期借款 | - | - | - | |
| 37 | 交易性金融负债 | - | - | - | |
| 38 | 应付票据 | - | - | - | |
| 39 | 应付账款 | - | - | - | |
| 40 | 预收款项 | - | - | - | |
| 41 | 应付职工薪酬 | - | - | - | |
| 42 | 应交税费 | - | - | - | |
| 43 | 应付利息 | - | - | - | |
| 44 | 应付股利 | - | - | - | |
| 45 | 其他应付款 | - | - | - | |
| 46 | 一年内到期的非流动负债 | - | - | - | |
| 47 | 其他流动负债 | - | - | - | |
| 49 | 五、非流动负债合计 | - | - | - | |
| 50 | 长期借款 | - | - | - | |
| 51 | 应付债券 | - | - | - | |
| 52 | 长期应付款 | - | - | - | |
| 53 | 专项应付款 | - | - | - | |
| 54 | 预计负债 | - | - | - | |
| 55 | 递延所得税负债 | - | - | - | |
| 56 | 其他非流动负债 | - | - | - | |
| 58 | 六、负债总计 | - | - | - | |
| 60 | 七、净资产（所有者权益） | 224,879,700.20 | 136,319,193.01 | -88,560,507.19 | -39.38 |



评估机构：重庆天健资产评估土地房地产估价有限公司

表3

共18页，第5页

金额单位：人民币元

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

| 编号 | 项目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-------|--------|-----------|-----------|-----------|------|
| 3-1-1 | 现金 | 16,804.21 | 16,804.21 | 16,804.21 | |
| 3-1-2 | 银行存款 | 16,442.49 | 16,442.49 | 16,442.49 | |
| 3-1-3 | 其他货币资金 | - | - | - | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | 合计 | 33,246.70 | 33,246.70 | 33,246.70 | |

评估人员：赵杰

填表日期：2020年7月6日

货币资金——银行存款评估明细表

表3-1-2
共18页，第7页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

| 序号 | 开户银行 | 账号 | 币种 | 原币金额 | 基准日汇率 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|----|------------------------|----------------------|-----|-----------|-------|-----------|-----------|------|----|
| 1 | 中行(基本) 91001 (7822) | 113002427822 | 人民币 | 196.05 | | 196.05 | 196.05 | - | |
| 2 | 建行 50008962 | 50001143600050008962 | 人民币 | 3,839.32 | | 3,839.32 | 3,839.32 | - | |
| 3 | 农行 1040001586 | 160301040001586 | 人民币 | 10,003.24 | | 10,003.24 | 10,003.24 | - | |
| 4 | 建设银行 203849 | 50001143600050203849 | 人民币 | 1.56 | | 1.56 | 1.56 | - | |
| 5 | 建行 224907 (金桂苑) | 50001143600050224907 | 人民币 | 139.29 | | 139.29 | 139.29 | - | |
| 6 | 中国建设银行股份有限公司北碚歇马支行 | 50001096700052500935 | 人民币 | 1,272.47 | | 1,272.47 | 1,272.47 | - | |
| 7 | 中国农业银行股份有限公司重庆北碚天生丽街支行 | 31091601040002045 | 人民币 | 990.56 | | 990.56 | 990.56 | - | |
| | 合计 | | | 16,442.49 | | 16,442.49 | 16,442.49 | - | |

填表人：

评估人员：赵杰

填表日期：2020年7月6日

存货评估汇总表

表3-9
共18页, 第9页
金额单位: 人民币元

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位: 重庆渝永房地产开发有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|-------|------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 3-9-1 | 材料采购(在途物资) | - | - | - | |
| 3-9-2 | 原材料 | - | - | - | |
| 3-9-3 | 在库周转材料 | - | - | - | |
| 3-9-4 | 委托加工物资 | - | - | - | |
| 3-9-5 | 产成品(库存商品) | - | - | - | |
| 3-9-6 | 在产品(自制半成品) | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 17,333,647.52 | 138.56 |
| 3-9-7 | 发出商品 | - | - | - | |
| 3-9-8 | 在用周转材料 | - | - | - | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | 存货合计 | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 17,333,647.52 | 138.56 |
| | 减: 存货减值准备 | | | - | |
| | 存货净额 | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 17,333,647.52 | 138.56 |

填表人: 评估人员: 米豪

填表日期: 2020年7月6日

存货—在产品（开发成本）评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

评估单位：重庆渝水房地产开发有限公司

表8-9-7
共18页 第10页
金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 产权证号 | 具体位置 | 结构或土地状况 | 建成年月或取得日期 | 建筑面积(平方米) | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|----|----------|----------------------|-----------------------|------------------------|------------|-----------|---------------|---------------|--------|----|
| 1 | 金色大地一期诊所 | 永川区房地证2010字第1102954号 | 重庆市永川区人民大道111号2幢附1# | 钢混 | 2007-12-31 | 183.80 | | 613,892.00 | | |
| 2 | 金色大地一期会所 | 永川区房地证2010字第107835号 | 重庆市永川区人民大道111号2幢附3# | 钢混 | 2007-12-31 | 130.32 | | 466,722.00 | | |
| 3 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176647号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-2# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 4 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176715号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢2-2# | 钢混 | 2007-12-31 | 38.22 | | - | | |
| 5 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176701号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-6# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 6 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176721号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-10# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 7 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176741号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-14# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 8 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176765号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-20# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 9 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176811号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-25# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 10 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176851号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-26# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 11 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176859号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-30# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 12 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176909号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-32# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 13 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176915号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-36# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 14 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176912号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-40# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.85 | | 14,380.00 | | |
| 15 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176935号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-44# | 钢混 | 2007-12-31 | 21.20 | | 14,380.00 | | |
| 16 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176940号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-53# | 钢混 | 2007-12-31 | 26.53 | | 14,380.00 | | |
| 17 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176945号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-52# | 钢混 | 2007-12-31 | 27.59 | | 14,380.00 | | |
| 18 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176944号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-54# | 钢混 | 2007-12-31 | 22.86 | | 14,380.00 | | |
| 19 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176992号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-55# | 钢混 | 2007-12-31 | 31.42 | 1,726,397.64 | 14,380.00 | -8.51 | |
| 20 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176994号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-56# | 钢混 | 2007-12-31 | 27.80 | | 14,380.00 | | |
| 21 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1176961号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-57# | 钢混 | 2007-12-31 | 29.01 | | 14,380.00 | | |
| 22 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177010号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-58# | 钢混 | 2007-12-31 | 16.33 | | 14,380.00 | | |
| 23 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177029号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-59# | 钢混 | 2007-12-31 | 18.66 | | 14,380.00 | | |
| 24 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177068号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-59# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.41 | | 14,380.00 | | |
| 25 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177161号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-63# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.32 | | 14,380.00 | | |
| 26 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177271号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-61# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.41 | | 14,380.00 | | |
| 27 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177272号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-64# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.41 | | 14,380.00 | | |
| 28 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177690号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-65# | 钢混 | 2007-12-31 | 24.38 | | 14,380.00 | | |
| 29 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2009字第1177680号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-69# | 钢混 | 2007-12-31 | 22.43 | | 14,380.00 | | |
| 30 | 金色大地一期车位 | 永川区房地证2011字第1120182号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-72# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 31 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120182号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-72# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 32 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2010字第1120431号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-73# | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 24,250.00 | | |
| 33 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120544号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-32# | 钢混 | 2007-12-31 | 19.24 | | 14,380.00 | | |
| 34 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120523号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-74 | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 35 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120522号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-95 | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 36 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120515号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-96 | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 37 | 金色大地二期车位 | 永川区房地证2011字第1120512号 | 重庆市永川区人民大道111号1幢1-97 | 钢混 | 2007-12-31 | 23.03 | | 14,380.00 | | |
| 38 | 金色大地项目土库 | 205房地证2014字第07795号 | 重庆市永川区光彩大道118号 | 出租/商业40年， 住宅50年/待开发 | 2013-12-8 | 8,308.00 | 10,783,174.84 | 28,363,816.00 | 162.11 | |
| 合计 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 138.56 | |
| | | | | | | | 12,509,572.48 | 29,843,220.00 | 138.56 | |

评估人：朱敏

填表人：
填表日期：2020年7月6日

其他流动资产评估明细表

表3-11
共18页，第11页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目及内容 | 发生日期 | 核算内容 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|----|-------|-----------|--------|------------|------------|------|----|
| 1 | 税费重分类 | 2020/5/31 | 所得税重分类 | 490,405.65 | 490,405.65 | - | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | 合 计 | | | 490,405.65 | 490,405.65 | - | |

评估人员：赵杰

填表日期：2020年7月6日

非流动资产评估汇总表

表4

评估基准日：2020年6月30日

共18页，第12页

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 增值额 | 增值率% |
|------|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 4-1 | 可供出售金融资产 | - | - | - | - |
| 4-2 | 持有至到期投资 | - | - | - | - |
| 4-3 | 长期应收款 | 38,239,332.82 | 38,239,332.82 | - | - |
| 4-4 | 长期股权投资 | - | - | - | - |
| 4-5 | 投资性房地产 | - | - | - | - |
| 4-6 | 固定资产 | 5,667,670.62 | 54,204,666.50 | 48,536,995.88 | 856.38 |
| 4-7 | 在建工程 | - | - | - | - |
| 4-8 | 工程物资 | - | - | - | - |
| 4-9 | 固定资产清理 | - | - | - | - |
| 4-10 | 生产性生物资产 | - | - | - | - |
| 4-11 | 油气资产 | - | - | - | - |
| 4-12 | 无形资产 | - | - | - | - |
| 4-13 | 开发支出 | - | - | - | - |
| 4-14 | 商誉 | - | - | - | - |
| 4-15 | 长期待摊费用 | - | - | - | - |
| 4-16 | 递延所得税资产 | - | - | - | - |
| 4-17 | 其他非流动资产 | - | - | - | - |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 4 | 合计 | 43,907,003.44 | 92,443,999.32 | 48,536,995.88 | 110.54 |

填表人：

填表日期：2020年7月6日

长期应收款评估明细表

表4-3

共18页，第13页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

| 序号 | 欠款单位名称(结算对象) | 业务内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|---------------|------------------------|------------------------|-----------|---------------|---------------|------|----------------------|
| 1 | 重庆市合川区吉安建筑安装工程有 限公司 | 合川盐井BT项目投资款及 利息、诉讼费 | 2020/5/31 | 38,239,332.82 | 38,239,332.82 | - | 利息计算至2019年 12月31日 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合 计 | | | | 38,239,332.82 | 38,239,332.82 | - | |
| 减：坏账准备/评估风险损失 | | | | | | | |
| 净 额 | | | | 38,239,332.82 | 38,239,332.82 | - | |

填表人：
填表日期：2020年7月6日

评估人员：赵杰

长期股权投资评估明细表

表4-4

共18页，第14页

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

| 序号 | 被投资单位名称 | 投资日期 | 协议投资期限 | 持股比例% | 投资成本 | 账面价值 | 评估价值 | 增值率% | 备注 |
|--------------|---------------|-------|--------|-------|---------------|---------------|------|---------|----|
| 1 | 九峰煤炭有限公司 | 2009年 | 无限期 | 20 | 2,000,000.00 | 2,000,000.00 | - | -100.00 | |
| 2 | 重庆乾鹏房地产开发有限公司 | 2011年 | 无限期 | 100 | 30,000,000.00 | 30,000,000.00 | - | -100.00 | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | |
| 减：长期股权投资减值准备 | | | | | | 32,000,000.00 | - | -100.00 | |
| 净 额 | | | | | | 32,000,000.00 | - | -100.00 | |

评估人员：赵杰

填表人：

填表日期：2020年7月6日

固定资产评估汇总表

表4-6

共18页, 第15页

金额单位: 人民币元

评估基准日: 2020年6月30日

被评估单位: 重庆渝永房地产开发有限公司

| 编号 | 科目名称 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值额 | | 增值率% | |
|-------|-----------------|----------------------|---------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|---------------|---------------|
| | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| | 房屋建筑物类: | | | | | | | | |
| 4-6-1 | 固定资产-房屋建筑物 | 11,762,310.00 | 5,514,785.11 | 53,954,692.20 | 53,954,692.20 | 42,192,382.20 | 48,439,907.09 | 358.71 | 878.36 |
| 4-6-2 | 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-3 | 固定资产-管道及沟槽 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-4 | 固定资产-井巷工程 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 房屋建筑物类合计 | 11,762,310.00 | 5,514,785.11 | 53,954,692.20 | 53,954,692.20 | 42,192,382.20 | 48,439,907.09 | 358.71 | 878.36 |
| | 设备类: | | | | | | | | |
| 4-6-4 | 固定资产-机器设备 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 4-6-5 | 固定资产-车辆 | 1,075,073.00 | 146,712.19 | 1,000,700.00 | 241,812.00 | -74,373.00 | 95,099.81 | -6.92 | 64.82 |
| 4-6-6 | 固定资产-电子及办公设备 | 167,016.00 | 6,173.32 | 32,000.00 | 8,162.30 | -135,016.00 | 1,988.98 | -80.84 | 32.22 |
| | 设备类合计 | 1,242,089.00 | 152,885.51 | 1,032,700.00 | 249,974.30 | -209,389.00 | 97,088.79 | -16.86 | 63.50 |
| 4-6-7 | 土地 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | 固定资产合计 | 13,004,399.00 | 5,667,670.62 | 54,987,392.20 | 54,204,666.50 | 41,982,993.20 | 48,536,995.88 | 322.84 | 856.38 |
| | 减: 固定资产减值准备 | | | | | | | | |
| | 固定资产合计 | 13,004,399.00 | 5,667,670.62 | 54,987,392.20 | 54,204,666.50 | 41,982,993.20 | 48,536,995.88 | 322.84 | 856.38 |

填表人:

评估人员: 米蒙

填表日期: 2020年7月6日

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年6月30日

被评估单位：重庆渝水房地产开发有限公司

表4-6-1
共18页，第16页
金额单位：人民币元

| 序号 | 权证编号 | 建筑物名称 | 详细座落地址 | 结构 | 建成年月 | 计算单位 | 建筑面积 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|--------|--------------|-------------------|------------------------------|-------|------------|----------------|----------|---------------|---------------|---------------|----|----------|----|
| | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | |
| 1 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场(2050/7/24) | 永川区渝西大道支路19号一层2、6、8、10号及二层2号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 1,380.23 | 9,219,956.49 | 9,219,956.49 | 9,219,956.49 | | | |
| 2 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号一层4号及二层1号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 949.00 | 6,861,270.00 | 6,861,270.00 | 6,861,270.00 | | | |
| 3 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号1-2号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 47.00 | 714,400.00 | 714,400.00 | 714,400.00 | | | |
| 4 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号1-1号、负一层市场场地 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 224.00 | 2,800,000.00 | 2,800,000.00 | 2,800,000.00 | | | |
| 5 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层③库房 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 250.00 | 800,000.00 | 800,000.00 | 800,000.00 | | | |
| 6 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层②库房 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 15.21 | 51,714.00 | 51,714.00 | 51,714.00 | | | |
| 7 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层2-2号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 84.00 | 453,600.00 | 453,600.00 | 453,600.00 | | | |
| 8 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号一层9号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 14.50 | 72,210.00 | 72,210.00 | 72,210.00 | | 721.71 | |
| 9 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层1号、1-1号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 221.90 | 1,553,300.00 | 1,553,300.00 | 1,553,300.00 | | | |
| 10 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层②号库房 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 21.78 | 78,408.00 | 78,408.00 | 78,408.00 | | | |
| 11 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 永川区渝西大道支路19号负一层①号库房 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 18.72 | 67,392.00 | 67,392.00 | 67,392.00 | | | |
| 12 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 地质大楼一层3号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 513.30 | 7,063,008.00 | 7,063,008.00 | 7,063,008.00 | | | |
| 13 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 地质大楼负一层2号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 1,150.00 | 4,335,500.00 | 4,335,500.00 | 4,335,500.00 | | | |
| 14 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 地质大楼商场二层7号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 335.00 | 1,618,050.00 | 1,618,050.00 | 1,618,050.00 | | | |
| 15 | 水合字第H05041号 | 地质大楼商场 | 地质大楼负一层2号 | 钢筋混凝土 | 2004/8/1 | m ² | 74.75 | 1,128,725.00 | 1,128,725.00 | 1,128,725.00 | | | |
| 16 | 水合字第0205368号 | K20幢(划拨) | 205地质队入户大厅(未出租) | 钢筋混凝土 | 2002/10/15 | m ² | 553.00 | 3,854,410.00 | 3,854,410.00 | 3,854,410.00 | | | |
| 17 | 水合字第0205368号 | K20幢(划拨) | 重庆市永川区渝西大道支路50号 | 钢筋混凝土 | 2002/10/15 | m ² | 1,153.00 | 9,938,860.00 | 9,938,860.00 | 9,938,860.00 | | 1,557.09 | |
| 18 | 水合字第0205367号 | K20幢(划拨) | 重庆市永川区渝西大道支路52号 二楼未出租 | 钢筋混凝土 | 2002/10/15 | m ² | 1,099.97 | 3,343,908.80 | 3,343,908.80 | 3,343,908.80 | | | |
| 合 计 | | | | | | | | 11,762,310.00 | 53,954,692.20 | 53,954,692.20 | | 878.36 | |
| 减：减值准备 | | | | | | | | 11,762,310.00 | 53,954,692.20 | 53,954,692.20 | | 878.36 | |
| 合 计 | | | | | | | | 0.00 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | |

填表人：

填表日期：2020年7月6日

评估人员：米豪

固定资产——车辆评估明细表

被评估单位：重庆渝永房地产开发有限公司

评估基准日：2020年6月30日

表4-6-5
共18页，第17页

| 序号 | 车牌号 | 车辆名称及规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 已行驶里程(公里) | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 | |
|-----|---------|----------------------|------------|------|----|-----------|-----------|-----------|--------------|------------|--------------|------|------------|--------|--|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 成新率% | | | |
| 1 | 渝ADZ088 | 丰田越野车/GRJ120L-GKGRV | 丰田汽车公司 | 辆 | 1 | 2008-1-17 | 2008-1-17 | 529132 | 689,273.00 | 20,678.19 | 631,800.00 | 15 | 94,770.00 | 358.31 | |
| 2 | 渝C75F89 | 丰田汉兰达/GTM6481ADJE | 广汽丰田 | 辆 | 1 | 2014-6-12 | 2014-6-12 | 207635 | 232,800.00 | 65,790.25 | 218,200.00 | 37 | 80,734.00 | 22.71 | |
| 3 | 渝C03V70 | 江铃全顺8座商务车/JX6477DA-M | 江铃汽车股份有限公司 | 辆 | 1 | 2015-5-26 | 2015-5-26 | 45453 | 153,000.00 | 60,243.75 | 150,700.00 | 44 | 66,308.00 | 10.07 | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| 合 计 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 1,075,073.00 | 146,712.19 | 1,000,700.00 | | 241,812.00 | 64.82 | |
| 合 计 | | | | | | | | | 1,075,073.00 | 146,712.19 | 1,000,700.00 | | 241,812.00 | 64.82 | |

评估人员：米蒙
填表日期：2020年7月6日

固定资产—电子及办公设备评估明细表

表4-16-6
共18页, 第18页

评估基准日: 2020年6月30日

| 序号 | 资产编号 | 设备名称 | 规格型号 | 生产厂家 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面价值 | | 评估价值 | | 增值率% | 备注 |
|----|------|-------------------------------|---------------|----------------|------|----|------------|------------|------------|----------|-----------|----|------|----|
| | | | | | | | | | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 | | |
| 1 | 3001 | 联想KFR-50LW/E2R1 | KFR-50LW/E2R1 | 春兰(集团)公司 | 台 | 1 | 2003-8-3 | 2003-8-3 | 3,400.00 | 102.00 | 2,500.00 | 15 | | |
| 2 | 3003 | 格力空调KFR-76LW/E | KFR-76LW/E | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 2004-3-4 | 2004-3-4 | 4,500.00 | 135.00 | 2,500.00 | 15 | | |
| 3 | 3005 | 长虹立式空调KFR-32GW/DA | KFR-32GW/DA | 四川长虹集团 | 台 | 1 | 2006-4-12 | 2006-4-12 | 1,900.00 | 47.70 | 47.70 | - | | |
| 4 | 3006 | 长虹立式空调KFR-32GW/DA | KFR-32GW/DA | 四川长虹集团 | 台 | 1 | 2006-4-12 | 2006-4-12 | 1,900.00 | 47.70 | 47.70 | - | | |
| 5 | 3007 | 长虹立式空调KFR-32GW/DA | KFR-32GW/DA | 四川长虹集团 | 台 | 1 | 2006-4-12 | 2006-4-12 | 1,900.00 | 47.70 | 47.70 | - | | |
| 6 | 3011 | 格力空调KFR-72LW/E1 (72DOL1) A-N5 | KFR-72LW/E1 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 2007-12-3 | 2007-12-3 | 4,400.00 | 132.00 | 2,300.00 | 15 | | |
| 7 | 3012 | 格力空调KFR-72LW/E1 (72DOL1) A-N5 | KFR-72LW/E1 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 2007-12-3 | 2007-12-3 | 4,400.00 | 132.00 | 2,300.00 | 15 | | |
| 8 | 3013 | 格力空调KFR-72LW/E1 (72DOL1) A-N5 | KFR-72LW/E1 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 2007-12-3 | 2007-12-3 | 4,400.00 | 132.00 | 2,300.00 | 15 | | |
| 9 | 3015 | 格力空调KFR-72LW/E1 (72DOL1) A-N5 | KFR-72LW/E1 | 珠海格力电器股份有限公司 | 台 | 1 | 2008-4-15 | 2008-4-15 | 4,700.00 | 141.00 | 2,400.00 | 15 | | |
| 10 | 3017 | 康佳液晶电视 | LC42DS30D | 康佳集团 | 台 | 1 | 2008-9-9 | 2008-9-9 | 6,000.00 | 180.00 | 180.00 | - | | |
| 11 | 4003 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-7-19 | 2008-7-19 | 5,200.00 | 156.00 | 2,600.00 | 15 | | |
| 12 | 4007 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2007-10-15 | 2007-10-15 | 10,500.00 | 315.00 | 5,300.00 | 15 | | |
| 13 | 4008 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2007-12-16 | 2007-12-16 | 6,500.00 | 195.00 | 195.00 | - | | |
| 14 | 4009 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2007-12-16 | 2007-12-16 | 6,500.00 | 195.00 | 195.00 | - | | |
| 15 | 4011 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-3-24 | 2008-3-24 | 5,500.00 | 165.00 | 165.00 | - | | |
| 16 | 4012 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,800.00 | 144.00 | 144.00 | - | | |
| 17 | 4013 | 三星投影机22寸液晶 | TLP-X2500 | 三星株式会社 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 8,100.00 | 243.00 | 4,100.00 | 15 | | |
| 18 | 4015 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 19 | 4016 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 20 | 4017 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 21 | 4018 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 22 | 4019 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 23 | 4020 | 惠普投影机22寸液晶 | HP P4000 | 惠普集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,750.00 | 142.50 | 142.50 | - | | |
| 24 | 4021 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 25 | 4022 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 26 | 4023 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 27 | 4025 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 28 | 4026 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 29 | 4027 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 30 | 4028 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 31 | 4029 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 32 | 4030 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 33 | 4031 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 34 | 4032 | 联想电脑笔记本M4000+17英寸 | M4000 | 联想集团 | 台 | 1 | 2008-4-28 | 2008-4-28 | 4,500.00 | 135.00 | 135.00 | - | | |
| 35 | 9001 | 点钞机 | WD-813E3型 | 中山市百仕泰电子设备有限公司 | 台 | 1 | 2005-2-1 | 2005-2-1 | 3,000.00 | 90.00 | 90.00 | - | | |
| 36 | 9004 | 佳能数码相机A650S | A650S | 佳能集团 | 台 | 1 | 2007-12-17 | 2007-12-17 | 2,800.00 | 85.80 | 1,400.00 | 15 | | |
| 37 | 9005 | 东芝复印机182 | E85TUD80182 | 东芝株式会社 | 台 | 1 | 2011-7-11 | 2011-7-11 | 8,800.00 | 260.40 | 260.40 | - | | |
| | | 合计 | | | | 37 | | | 167,016.00 | 6,173.32 | 32,000.00 | | | |
| | | 合计 | | | | | | | 167,016.00 | 6,173.32 | 32,000.00 | | | |

评估人员: 朱强

填表日期: 2020年7月6日