



本报告根据中国资产评估准则编制

四川省南溪大良心食品有限公司
拟破产清算所涉及的资产组合
资产评估报告

川维房评报字〔2021〕资产第 77 号
(共一册, 第一册)

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

2021 年 12 月 22 日



资产评估报告目录

资产评估报告·声明	3
资产评估报告·摘要	5
资产评估报告·正文	9
一、委托人、产权持有单位（或产权持有者）和其他资产评估报告使用人	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	14
七、资产评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	22
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	25
十二、资产评估报告使用限制说明	27
十三、资产评估报告日	28
十四、资产评估师签名和资产评估机构印章	28
评估报告书附件	29



资产评估报告·声明

四川省南溪大良心食品有限公司管理人：

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受委托，对四川省南溪大良心食品有限公司因破产清算的需要委托对资产组合进行评估，并作如下声明：

1. 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。

2. 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师不承担责任。

3. 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。

4. 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，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。

5. 资产评估机构及其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。

6. 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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

7. 评估对象涉及的资产组合清单由委托人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产的真实性和完整性、合法性负责。

8. 本评估机构和资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利



益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见。

9. 资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力。除在报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

10. 资产评估师对评估对象及其所涉及的资产进行了现场调查。资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。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已满足出具资产评估报告的要求。



四川省南溪大良心食品有限公司 拟破产清算所涉及的资产组合 资产评估报告·摘要

川维房评报字〔2021〕资产第77号

一、经济行为：破产清算

二、评估目的：

为经济行为涉及的四川省南溪大良心食品有限公司管理人申报的四川省南溪大良心食品有限公司持有的资产组合的市场价值进行评估，为委托人了解破产清算企业资产价值提供参考依据。

三、评估对象及评估范围：

评估对象：四川省南溪大良心食品有限公司用于破产清算涉及的资产组合；

评估范围：四川省南溪大良心食品有限公司管理人申报的四川省南溪大良心食品有限公司持有的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权，共计6大项，其中房屋建筑物12项、电子设备287张（台、个、套）、住宅3套、苗木31株、商标2项、土地使用权1项。具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准。

四、价值类型：

本次评估采用市场价值类型。

五、评估基准日：

本评估项目基准日是2021年7月27日。

六、资产评估方法：

根据评估方法的适用条件和评估目的、评估对象的具体情况，有关评估操作规范要求，此次评估中房屋建筑物和商标采用成本法评估，电子设备、住宅、苗木采用市场法评估，对土地使用权采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。



七、评估结论

纳入本次评估范围的评估对象在满足评估假设和限制条件下，四川省南溪大良心食品有限公司用于破产清算的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权在评估基准日的市场价值评估结论如下：

评估总价：人民币7086169.59元

大写：人民币柒佰零捌万陆仟壹佰陆拾玖元伍角玖分

(具体详见资产评估结论汇总表和评估明细表)

本评估报告使用有效期一年，自评估基准日2021年7月27日起，至2022年7月26日止；

八、特别事项说明

1. 本评估报告是根据委托人提供的各类产权属文件和相关资料的基础上作出的，委托人对提供的基准日期各类产权属文件以及相关的文件资料的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任；

2. 本评估报告系在委托人提供与资产评估相关的资料的基础上，经过法定程序，按照评估原则，得出本评估结论；

3. 本评估结论是依据本次评估目的和评估原则确定的市场价值，没有考虑可能与委估资产有关的处置、财产保险以及如果出售该资产应承担的税费等可能影响其价值的因素对评估价值的影响，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，当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

4. 评估报告结果系根据评估基准日的产权持有单位资产数量、状况、市价、利率、税率、法规政策、使用方式等条件下的用于本报告目的得出的评估结论，未考虑在评估基准日至评估报告日期间上述情况变化对评估结论的影响；

5. 资产评估师执行本资产评估业务时，对评估对象的法律权属进行了关注。所依据的产权属资料是由委托人提供的相关产权属证明复印件，资产评估师不对评估对象的法律权属提供任何保证，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;

6. 评估资产的瑕疵事项:

(1)本次委估房屋已办理房屋所有权证,委托人提供了委估房屋产权证明等权属资料,本次评估范围内的所有房屋均被查封,其中三处住宅已被抵押,委托人对评估对象拥有绝对的处分权作为评估假设前提,提请报告使用者予以关注;

(2)限于检测手段、能力范畴,资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施,并假定该等资料是真实、有效的前提下,通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断;

(3)至价值时点,根据估价委托人提供的资料明确其中三处住宅所在宗地为划拨土地使用权,根据《宜宾市南溪区规划和自然资源局关于调整分摊划拨土地使用权转出缴纳土地出让金标准的公告》,国有划拨土地的安置性住房、政策性住房办理分户国有土地使用权划拨转出及转让手续,按宜宾市南溪区住房和城乡建设局公布的南溪区享受优惠政策普通住房平均交易价格 \times 房屋产权登记面积 \times 1%,缴纳出让金,结合本次估价目的,考虑到实际处置日期的不确定性及当时住房平均交易价的未知性,在发生交易时其实际补缴金额应以主管部门核定的补缴金额为准,特提醒报告使用者注意。

7. 本评估报告仅用于委托人拟了解破产清算企业所涉及资产组合的市场价值这一特定目的时作参考,不得用于其他用途;

8. 根据国家规范的要求和本报告的评估目的,本次评估结论为公开市场条件下的以其产权用途持续使用确定的评估时点上的市场价格,该价格仅适用于正常交易的处置方式,若采用其他处置方式(如强制处分等),该价格无效;

9. 本次评估对委托人可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时产权持有者未作特别说明而评估师和评估人员根据其执业经



验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

10. 本评估报告结果必须符合评估对象假设前提后方有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及资产本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对评估结论产生重大影响时，本评估结论无效，应及时聘请评估机构重新评估；

11. 本评估报告使用有效期一年，通常只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用该评估报告，即自评估基准日 2021 年 7 月 27 日起至 2022 年 7 月 26 日止。

九、资产评估报告日：2021年12月22日

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并特别关注评估报告中“评估假设、特别事项说明、评估报告使用限制”对评估结论的影响。



四川省南溪大良心食品有限公司

拟破产清算所涉及的资产组合

资产评估报告·正文

川维房评报字〔2021〕资产第77号

四川省南溪大良心食品有限公司管理人：

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受委托，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，采用成本法和市场法，按照必要的资产评估程序，对四川省南溪大良心食品有限公司拟实施破产清算行为所涉及的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权在评估基准日2021年7月27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、产权持有单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人

法定名称：四川省南溪大良心食品有限公司管理人

负责人：余思源

联系方式：15756318338

（二）产权持有单位

法定名称：四川省南溪大良心食品有限公司

住所：宜宾市南溪区松茅山

法定代表人：侯远平

注册资本：人民币 800 万元

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91511503717514156N

经营范围：豆制品（非发酵性豆制品、其他豆制品）生产、销售。

四川省宜宾市中级人民法院决定书（2021）川15破2-1号文件中



指出：2020年12月11日，四川省宜宾市中级人民法院根据申请人中利人和融资担保有限公司、四川省南溪大良心食品有限公司的申请，裁定受理四川省南溪大良心食品有限公司破产清算一案。经法定程序随机抽取管理人，按照《中华人民共和国企业破产法》第二十二条第一款之规定，指定四川发现（宜宾）律师事务所担任四川省南溪大良心食品有限公司管理人。

（三）资产评估报告使用人

资产评估报告使用人为委托合同中约定的其他资产评估报告使用人以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，根据本次评估目的及资产评估委托合同约定，本评估报告中委托人以外无其他资产评估报告使用人。除此之外，任何未经四川维益房地产土地资产评估有限责任公司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，评估机构和资产评估师也不该对第三方因误用评估报告而产生损失承担任何责任。

二、评估目的

本次评估的经济行为是：根据委托人提供的宜宾市中级人民法院作出（2020）川15破申12号民事裁定书文件，四川省南溪大良心食品有限公司拟实施破产清算行为。

为经济行为涉及的四川省南溪大良心食品有限公司管理人申报的四川省南溪大良心食品有限公司持有的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权的市场价值进行评估，为委托人了解破产清算企业资产价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象：四川省南溪大良心食品有限公司用于破产清算涉及的资产组合，其中包含：房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地



使用权；

评估范围：四川省南溪大良心食品有限公司管理人申报的四川省南溪大良心食品有限公司持有的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权，共计6大项，其中房屋建筑物12项、电子设备287张（台、个、套）、住宅3套、苗木31株、商标2项、土地使用权1项。

具体评估范围以委托人提供的资产评估申报明细表为准，具体如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

序号	名称	单位	数量(项)	建成/购置年月	账面价值	
					原值	净值
1	固定资产-房屋建筑物	m ²	5435.22	1980-1997年	4348176.00	/
2	生产性生物资产-苗木	株	31	/	/	/
3	固定资产-电子设备	张/台/把	287	2009年1月	/	/
4	无形资产-商标	项	2	/	/	/
5	无形资产-土地使用权	m ²	13593.69	2009年2月	1427337.00	/
6	固定资产-住宅	m ²	423.48	1980-1997年	414798.00	/

主要资产基本情况：

（一）固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物共计12项，均位于四川省宜宾市南溪区南溪街道青龙村二社。主要为办公楼、生产办公房、厂房、餐厅、澡堂、锅炉房、厕所等，主要为砖混结构和砖木结构形式。房屋建筑物建设年代为1991年。截至评估基准日，以上房屋建筑物均处于查封状态，所有房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》。

序号	权证序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	备注
1	200900104	办公楼	砖混	1991年1月	1,914.74	已抵押查封
2	200900103	生产办公房	砖混	1991年1月	262.40	已抵押查封
3	200900105	生产生活用房	砖混	1991年1月	350.90	已抵押查封
4	200900106	1号厂房	砖木	1991年1月	947.28	已抵押查封
5	200900107	2号厂房	砖木	1991年1月	964.18	已抵押查封
6	200900108	餐厅	砖混	1991年1月	178.58	已抵押查封
7	200900109	澡堂	砖混	1991年1月	100.65	已抵押查封
8	200900110	成品车间	砖混	1991年1月	396.90	已抵押查封
9	200900111	锅炉房	砖混	1991年1月	169.69	已抵押查封
10	200900112	厕所	砖混	1991年1月	33.75	已抵押查封



11	200900113	配电房	砖混	1991年1月	68.90	已抵押查封
12	200900114	值班室	砖混	1991年1月	47.25	已抵押查封

(二) 无形资产——商标

商标包括两项大良心商标,申请日期分别为1995年12月4日和1993年7月23日。

序号	商标样稿	注册号码	商标名称	申请日期	专用权期限	商标状态
1		999704	大良心	1995-12-04	2017-5-7 到 2027-5-6	有效注册
2		718699	大良心	1993-07-23	2014-12-7 到 2024-12-6	有效注册

(三) 固定资产——电子设备

电子设备类固定资产包括电子设备共计287台(张、把、个),主要包括洗袋机、摊凉机、办公桌、文件柜、沙发、椅子、铁皮柜等,全部电子设备购置于2009年1月。至评估基准日,均放置于四川省宜宾市南溪区南溪街道青龙村二社南溪大良心厂区内,处于闲置状态,部分电子设备已报废,维护状况极差。

(四) 生产性生物资产——苗木

生产性生物资产包括黄葛树、桂花树、黄葛兰、罗汉松、铁树、南洋杉、榕树等,共计31株,均栽种于四川省宜宾市南溪区南溪街道青龙村二社南溪大良心厂区内。至评估基准日所有生物资产均生长状况良好。

序号	品种	胸径(mm)	数量	单位
1	黄葛树	63	1	株
2	桂花树	22	3	株
3	桂花树	25	1	株
4	黄葛树	100	1	株
5	黄葛兰(白兰花)	43	1	株
6	罗汉松		5	株



7	铁树		12	株
8	南洋杉	36	1	株
9	榕树	71	1	株
10	榕树	64	1	株
11	榕树	63	1	株
12	南洋杉	31	1	株
13	南洋杉	20	1	株
14	黄葛树	37	1	株

（五）无形资产——土地使用权

宜宾市南溪镇青龙村二社一块 II 级工业用地，宗地外“六通”、宗地内“场平”，使用权面积 13593.69 平方米。

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	剩余年限	开发程度	面积m ²
1	南国用(2009)第115号	南溪镇青龙社二社	2009/2/9	工业用地	27.56	宗地外“六通”、宗地内“场平”	13,593.69

（六）固定资产——住宅

住宅共计 3 套，均为框架结构。住宅建设年代为 1980 年至 1997 年。截至评估基准日，以上住宅均处于查封状态，所有住宅均已取得《房屋所有权证》，所在宗地为划拨土地使用权，本次评估结果为划拨，应按照规定要求在交易时补缴相关出让金。

序号	产权证号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	实际面积	备注
1	201401994	成套住宅	框架	1990年1月	m ²	132.88	已抵押查封
2	201401995	其他	框架	1990年1月	m ²	247.19	已抵押查封
3	201401996	其他	框架	1990年1月	m ²	43.41	已抵押查封

以上评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

价值类型是指按照某种标准对资产评估结论及其表现形式的价值属性的抽象和归类。资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在充分考虑了本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等



因素下，因评估目的对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，资产评估师确定评估对象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

本项目评估基准日是 2021 年 7 月 27 日。

评估基准日是根据既符合企业会计制度资产管理的规定，又便于实现评估目的，且尽可能与评估目的的实现日接近的原则确定的。

评估基准日是确认资产评估价格的基准时间，本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以评估基准日企业委托评估资产状况、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

本次评估基准日的确定由本公司根据经济行为的性质和委托人提供资料的情况，与委托人协商一致确立，并且能够与评估目的的实现日接近，使评估结论有效的服务于评估目的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、宜宾市中级人民法院作出（2020）川 15 破申 12 号民事裁定书；
- 2、四川省南溪大良心食品有限公司破产清算案评估机构比选公告；
- 3、四川省南溪大良心食品有限公司破产清算案评估机构中选通知书。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 [2016] 第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令 [2013] 第 8



号);

3. 《中华人民共和国合伙企业法》（中华人民共和国主席令[2006]第55号）；

4. 《中华人民共和国企业破产法》第二十二条第一款

5. 《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)；

6. 最高人民法院《关于审理企业破产案件若干问题的规定》（法释〔2002〕23号）；

7. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）

6. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

8. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

9. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

10. 《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

11. 《资产评估执业准则—森林资源资产》（中评协〔2017〕41号）；

12. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

13. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

14. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

16. 《商标资产评估指导意见》（中评协〔2017〕51号）；

17. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；

18. 《资产评估专家指引第7号——中小评估机构业务质量控制》（中



评协〔2015〕68号)；

19.《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》(中评协〔2020〕6号)；

(四) 权属依据

1. 营业执照、公司章程等；
2. 《国有土地使用证》；房屋产权情况记载；
3. 国有土地使用权出让合同；
4. 其他产权证明文件。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2021版)；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版)；
3. 《四川省建设工程清单计价定额》(2021)；
4. 四川省建筑工程造价指数，四川建筑工程材料指数；
5. 中国园林网、青青花木网等进行苗木的市场询价；
6. 本机构向有关设备生产厂家询问收集的价格资料等；
7. 委托方提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
8. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据等。

七、资产评估方法

(一) 资产评估方法的选择

1、房屋建筑物评估方法选择

考虑到委估的房屋建筑物系被评估单位自建、自用，而非对外出租或出售，因而成本法的结果更较贴近被评估单位的实际情况，所以本次采用成本法的结果作为房屋建筑物评估结论。

2、电子设备评估方法选择

由于二手电子设备市场比较成熟，类似二手电子设备交易频繁，在



同一供需圈内有类似或者相同交易案例作参考比较，交易价格容易调查，根据替代原则，本次采用市场法的结果作为电子设备评估结论。

3、住宅用房评估方法选择

由于二手住宅市场比较成熟，类似二手住宅交易频繁，在同一供需圈内有类似或者相同交易案例作参考比较，交易价格容易调查，根据替代原则，本次采用市场法的结果作为住宅评估结论。

4、苗木评估方法选择

由于苗木市场比较成熟，类似苗木交易频繁，在同一供需圈内有类似或者相同交易案例作参考比较，交易价格容易调查，根据替代原则，本次采用市场法的结果作为苗木评估结论。

5、商标评估方法选择

商标的设计成本资料比较容易取得，符合成本法的适用条件，成本法的结果也更较贴近被评估单位的实际情况，所以本次采用成本法的结果作为商标评估结论。

6、土地使用权评估方法选择

根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，分析多种方法的适用性后，选择市场比较法和基准地价修正法作为土地使用权评估方法。

（二）资产评估方法简介

1、房屋建筑物

采用成本法的计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

（1）重置成本的确定

重置成本是指以现时价格水平重新购置或者重新建造与评估对象相同或者具有同等功能的全新资产所发生的全部成本。

重置成本 = 建筑安装工程造价 + 前期工程费及其他建设项目相关费



用 + 建设期资金成本 + 合理利润

(2) 综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率，即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率，然后根据不同权重计算出综合成新率，其中：勘察法权重取 60%，年限法权重取 40%。计算公式为：

$$\text{综合成新率 } C = \text{现场勘察成新率 } A \times 60\% + \text{年限法成新率 } B \times 40\%$$

对于构筑物，一般按理论成新率即年限法成新率确定其综合成新率。

2、电子设备

市场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。市场法用于资产价值评估时的必要前提是可比交易案例。

市场法的计算公式：

$$E = K1 \times K2 \times K3 \times Kb \times G$$

式中：E——资产单价评估值

K1、K2、K3——调整系数

Kb——物价调整系数

G——资产参照物的市场价格

3、住宅

比较法的定义为：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。具体步骤如下：

A. 可比实例的选定

在进行市场调查的基础上，选择三宗近期交易的类似结构、同类地段、相同或相近用途的房地产作为可比实例，再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

B. 因素修正调整计算



根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为3类：交易情况修正、交易日期修正和不动产状况修正（分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正）。修正计算公式为：

待估房地产比准价格 = 参照物交易价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 不动产状况修正系数

a. 市场交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 不动产状况修正，包括区域因素修正、权益状况修正和实物状况修正。其中：

区位状况修正，包括的内容主要有位置、交通、外部配套设施、周围环境等。由于不同用途的房地产，影响其价格的区位状况也不同，区位状况修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定；

权益状况修正，包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等。

实物状况修正，实物状况调整的内容包括建筑规模、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观、新旧程度等。

4、苗木

按照《森林资源资产评估技术规范（试行）》的有关规定，根据列入本次评估对象为绿化苗木的特点，选用现行市价法进行评估。

现行市价法是将相同或类似的苗木资产的现行市价作为被评估对象资产评估价值的一种方法。计算公式如下：



$$E=K \times K_b \times G$$

式中：E——资产单价评估值

K——苗木质量调整系数

K_b ——物价调整系数

G——资产参照物的市场价格

P——资产评估值

$P = \sum$ 各苗木按品种、规格 E × 株数

另外苗木质量调整系数采用观察法，根据苗木的长势、品相等因素确定。

5、商标

重置成本法是通过估算全新资产的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。具体如下：

（1）商标权重置全价的确定

重置全价=设计费+注册费

①设计费

设计费主要依据设计合同、市场询价予以确定。

②注册费

注册费主要以及商标局注册商标费用规定确定。

（2）商标权剩余价值率的确定

①剩余价值率

查阅有关资料，确定商标权的已使用年限和规定可使用年限。

剩余价值率=（规定可使用年限-已使用年限）÷规定可使用年限 × 100%

（3）评估值的确定

评估值=重置全价 × 剩余价值率

6、土地使用权



(1) 市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_B \times A \times B \times C \times D$$

式中： V ：待估宗地价格；

V_B ：比较实例价格；

A ：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B ：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数；

C ：待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D ：待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

在运用市场比较法计算待估宗地使用权价值的基础上，根据资产基础法原理，考虑达到土地使用权当前状态所需缴纳的契税等因素影响，得到待估宗地的评估值。

(2) 基准地价修正法

基准地价修正法是利用基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times \prod K_j$$

式中： V ：宗地价格

V_b ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

K_j ：评估基准日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

市场比较法和基准地价系数修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种结果相差较大，应采用加权算数平均确定土地使用权价



值。

八、评估程序实施过程和情况

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司接受评估委托后，于2021年7月27日配合企业进行评估前期准备工作，2021年7月27日进驻资产现场开展评估工作，2021年12月22日出具正式评估报告。

(一) 接受项目委托及前期准备

四川维益房地产土地资产评估有限责任公司在明确了本项目之评估目的、评估对象、评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用人等基本事项后，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行了综合分析和评估，于2021年7月27日接受评估委托，组成评估项目组，确定项目负责人和各专业负责人。项目负责人拟定评估计划，包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等。编制了评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二) 资产核实及现场调查

在委托人如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了重点清查。清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其它影响评估作价的重要因素。

1. 指导委托人在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映资产性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估企业提供的产权证明文件

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产的产权证明文件。

3. 资产清查核实

依据资产评估明细表，评估人员对委托评估资产进行调查与取证。



（三）选择评估方法、收集市场信息和估算

评估人员对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析各种评估方法的适用性，选择适当的评估方法对评估对象进行评估，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

（四）评估结论汇总、评估结论分析、内部审核、出具报告

评估人员将所有评估结论进行汇总，对形成的初步评估结论进行综合分析，撰写评估报告初稿，根据内部审核流程对评估报告进行内部审核，评估项目组根据内部审核意见对评估报告进行修改完善，向委托人出具评估报告征求意见稿，在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通，并引导委托人合理理解评估结论。经公司内部三级复核无误，于2021年12月22日，将正式评估报告提交给委托人。

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，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设

（1）有自愿的卖主和买主，地位是平等的；

（2）买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；

（3）待估资产可以在公开市场上自由转让；

（4）不考虑特殊买家的额外出价或折价。

3. 有序清算假设



经营主体在其所有者有序控制下实施清算，即清算在一个有计划、有秩序的前提下进行。

4. 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关，在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定，从而保证评估结论有一个合理的使用期。

5. 本次评估以四川省南溪大良心食品有限公司的资产能按现有的用途正常持续使用，并能进行良好的维护保养为假设前提。

6. 利率、汇率保持为目前的水平，无重大变化。

7. 委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

(二) 采用市场法特殊假设

假设产权交易市场是一个公平、公正、公开的有效市场，交易价格已充分反映了市场参与者对标的物的预期收益等影响交易价格的基本因素和风险因素的预期。

根据资产评估的要求，资产评估机构和资产评估师与评估人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的法规规定，遵循资产评估准则，选用市场价值类型，此次评估中房屋建筑物和商标采用成本法评估，电子设备、住宅、苗木采用市场法，土地使用权采用市场比较法和基准地价修正法进行评估。在本次评估目的和本评估报告所述假设条件下，对四川省南溪大良心食品有限公司拟破产清算涉及的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权的市场价值进行了评估。在满足评估假设条件下，评估对象在评估基准日 2021 年 7 月 27 日的评估结论如下：



评估总价：人民币7086169.59元

大 写：人民币柒佰零捌万陆仟壹佰陆拾玖元伍角玖分

序号	资产名称	账面价值		市场价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	固定资产—房屋建筑物	4,348,176.00	-	7,997,900.00	2,469,900.00				
2	固定资产—住宅	414,798.00	-	1,122,845.47	1,122,845.47				
	减：房屋建筑物减值准备								
	房屋建筑物类合计	4,762,974.00	-	9,120,745.47	3,592,745.47				
3	生产性生物资产—苗木	-	-	279,500.00	276,245.00				
4	固定资产—电子设备	-	-	458,920.00	458,920.00				
	减：设备减值准备								
	设备类合计	-	-	738,420.00	735,165.00				
5	无形资产—商标	-	-	2,070.00	2,070.00				
6	无形资产—土地使用权	1,427,337.45	-	2,756,189.11	2,756,189.11				
	减：无形资产减值准备								
	无形资产类合计	1,427,337.45	-	2,758,259.11	2,758,259.11				
	资产合计	6,190,311.45	-	12,617,424.59	7,086,169.59				

十一、特别事项说明

在评估过程中，我们关注到以下事项可能影响评估结论，提请委托人及报告使用者予以特别关注：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

(1)本次委估房屋已办理房屋所有权证，委托人和产权持有单位提供了委估房屋产权证明等权属资料，本次评估范围内的所有房屋均被查封，其中三处住宅已被抵押，委托人对评估对象拥有绝对的处分权作为评估假设前提，提请报告使用者予以关注；

(2)限于检测手段、能力范畴，资产评估师未对各种不动产的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，资产评估师采取了查阅建设资料、资产管理资料、工程安全质量检测资料等适当措施，并假定该等资料



是真实、有效的前提下，通过现场检查、观察等方式对不动产存在状态加以判断；

(3)至价值时点，根据估价委托人提供的资料明确其中三处住宅所在宗地为划拨土地使用权，根据《宜宾市南溪区规划和自然资源局关于调整分拆划拨土地使用权转出让缴纳土地出让金标准的公告》，国有划拨土地的安置性住房、政策性住房办理分户国有土地使用权划拨转出让及转让手续，按宜宾市南溪区住房和城乡建设局公布的南溪区享受优惠政策普通住房平均交易价格 \times 房屋产权登记面积 \times 1%，缴纳出让金，结合本次估价目的，考虑到实际处置日期的不确定性及当时住房平均交易价的未知性，在发生交易时其实际补缴金额应以主管部门核定的补缴金额为准，特提醒报告使用者注意。

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素：

(1)本评估报告是根据委托人及产权持有单位提供的各类产权属文件和会计帐目报表资料的基础上作出的，委托人及产权持有单位对提供的基准日期各类产权属文件和会计帐目报表、以及相关的文件资料的真实性、合法性、完整性负责，并承担相应的法律责任；

(2)本评估报告系在委托人及产权持有单位提供与资产评估相关的资料的基础上，经过法定程序，评估委托评估资产市场价值，得出本评估结论；

(3)本评估结论是依据本次评估目的和公开市场原则确定的市场价值，没有考虑可能与委估资产有关的处置、财产保险、相关债权债务以及如果出售该资产应承担的税费等可能影响其价值的因素对评估价值的影响，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，当前述条件及评估中遵循的原则等其他情况发生变化时，评估结论一般会失效；

(4)评估报告结果系根据基准日时点的产权持有单位资产数量、状况、市价、利率、税率、法规政策、使用方式等条件下的用于本报告目的得出的评估结论，未考虑在基准日至评估报告日期间上述情况变化对评估



结论的影响；

(5)委托人确认资产评估师并不是鉴定环境危害和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁蚁害监测、危房鉴定等要求对评估对象涉及之资产产生影响的专家。本评估报告中价值估算是依据没有任何可能导致价值受损的该等事项存在的假设前提下做出的。资产评估师并不具备该等事项所需的专业知识，对这些现象亦不承担责任。如果委托人希望获知有关这一方面的进一步信息，则应当另行聘请这一领域的专家。

3、重大期后事项：

(1)本评估报告结果必须符合评估对象假设前提后方有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及资产本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对评估结论产生重大影响时，本评估结论无效，应及时聘请评估机构重新评估；

(2)本次评估范围内的电子设备等在报告使用有效期间不排除由于人为、外界因素等对其使用不当造成的快速贬值问题；

4、在不违背资产评估基准基本要求的情况下，采用的不同于资产评估准则规定的程序和方法：无。

5、重要的利用专家工作及报告情况：无。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、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。

3、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4、本评估结论为不含税（增值税）的结果。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评估对象可实现价格的保证。

5、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。

6、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需四川维益房地产土地资产评估有限责任公司审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

7、本评估报告使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 7 月 27 日起，至 2022 年 7 月 26 日止；

8、本评估报告解释权归四川维益房地产土地资产评估有限责任公司所有。

十三、资产评估报告日

本项目评估报告提出日期是 2021 年 12 月 22 日，该日期为资产评估师形成最终专业意见的日期。

十四、资产评估师签名和资产评估机构印章

评估机构: 四川维益房地产土地资产评估有限责任公司

资产评估师:

资产评估师:

2021 年 12 月 22 日



评估报告书附件

- 1、评估结论汇总表及评估明细表；
- 2、评估对象位置示意图及实地查勘照片；
- 3、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 4、委托人和产权持有者法人营业执照；
- 5、评估对象涉及的主要权属证明材料；
- 6、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 7、签名资产评估师的承诺函；
- 8、资产评估机构资格证书；
- 9、资产评估机构法人营业执照副本；
- 10、资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
- 11、资产评估委托合同；



资产评估师承诺函

四川省南溪大良心食品有限公司管理人：

受贵单位的委托，我们对四川省南溪大良心食品有限公司拟实施破产清算行为所涉及的房屋建筑物、电子设备、住宅、苗木、商标、土地使用权，以 2021 年 7 月 27 日为评估基准日进行了评估，形成了评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格；
- 二、评估对象和评估范围与评估资产评估委托合同的约定一致；
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 四、根据评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素；
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：

资产评估师：

2021 年 12 月 22 日