
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巫溪县国华置业有限公司拟破产重整涉及的
其拥有的在建工程房地产和车辆

资产评估报告

重立信资评报（2020）字第060号

（共1册，第1册）

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二〇年九月二十五日



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制	1
巫溪县国华置业有限公司拟破产重整涉及的	1
其拥有的在建工程房地产和车辆	1
资产评估报告	1
声明	2
资产评估报告	4
摘要	4
巫溪县国华置业有限公司拟破产重整涉及的	8
其拥有的在建工程房地产和车辆资产评估报告	8
重立信资评报（2020）字第060号	8
正文	8
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及定义	13
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	20
九、评估假设	23
十、评估结论	24
十一、特别事项说明	24
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
附件	28



声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

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

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、本资产评估机构及资产评估专业人员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。

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

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、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、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们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，对其法律权属状况给予必要的关注，并对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性作任何形式的保证。我们对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

十、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，评估结论仅在评估报告载明的有效期内使用，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在的评估机构无关。

十一、本资产评估报告是根据委托人及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致



的评估结论。



巫溪县国华置业有限公司拟破产重整涉及的 其拥有的在建工程房地产和车辆

资产评估报告

摘要

重立信资评报（2020）字第060号

巫溪县国华置业有限公司管理人：

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对贵单位委托的巫溪县国华置业有限公司拥有的在建工程房地产、车辆的清算价值进行了评估。

评估目的：2020年3月25日，重庆市巫溪县人民法院作出（2019）渝0238破申2号民事裁定书，裁定受理重庆西江建设（集团）有限公司对巫溪县国华置业有限公司的破产重整申请。2020年4月1日，重庆市巫溪县人民法院作出（2020）渝0238民破1号《决定书》，指定重庆渝万律师事务所担任巫溪县国华置业有限公司的破产管理人。根据上述资料以及与破产管理人签订的资产评估业务委托合同，本次评估目的为：为委托方确定破产重整资产的底价提供价值参考。

价值类型：清算价值。

评估基准日：2020年6月30日。

评估对象和范围：巫溪县国华置业有限公司拥有的在建工程房地产、车辆等实物资产，详见《资产评估汇总表及明细表》。

评估方法：清算价格法。

评估结论：经评估巫溪县国华置业有限公司拥有的资产在评估基



准日2020年6月30日所表现的清算价值为（人民币）：**2,974.99万**
元，**金额大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万玖仟玖佰元整。**

重要提示：

1、本报告评估结果自评估基准日起一年内有效。即评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以评估结果作为作价的参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

2、本报告书仅在特定的报告使用人实施评估目的所对应的经济行为时产生法律效力，报告使用人应正确使用本报告。

本报告特定的使用者包括：委托方、评估对象的产权持有人及其控制人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用者。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方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，委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

4、**经管理人在巫溪县规划和自然资源局在不动产登记资料查询**，本次评估的两宗地为：319房地证2015字第02365号《重庆市房地产权证》记载的宗地面积19505.33平方米，系厚雕花园一期建设用



地；319房地证2015字第02367号《重庆市房地产权证》记载的宗地面积26800.55平方米，合计46305.88平方米。

5、根据委托方提供的土地转让协议，2016年12月20日巫溪县国华置业有限公司将9-10号、15-16号裙楼共计建筑面积941.97平方米及裙楼和裙楼前后通道所占面积作为教育基金捐赠给巫溪教育（巫溪县徐家镇中心小学校），本次评估未包含捐赠的建筑物价值。

6、本次评估中，我们根据委托人提供资料及专业人员现场勘测的在建工程建筑物面积，进行了评估。

7、本次评估的在建工程概况：**截止评估基准日已开发的在建工程项目名称为厚雕花苑一期工程（占地面积19505.33平方米），项目开工时间2014年9月，停工时间2015年9月，项目规划建设3栋高层住宅（栋号：9-10#楼、11-12#楼、13-14#楼）、3栋多层住宅（栋号：15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼）及1栋办公楼（栋号：21#楼）；实际建设情况为：9-10#楼的主体结构从基础完成至第三层的一半，砌体未做；11-12#楼只完成了部分桩基础；13-14#楼主体结构从基础完成至第二层的一半，砌体未做；15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼共3幢住宅楼已封顶，主体结构已完工；办公楼尚未建设。**

8、本次评估未考虑出售过程中应支付与产权办理相关的费用。

9、根据委托方的要求，本次评估不考虑是否有拖欠工程款的事项。

10、评估结论系对评估基准日资产清算价值的反映，仅为本评估目的服务，只有在评估原则、依据、评估假设存在的前提下成立。

11、报告书正文中的“评估假设”、“特别事项说明”、“报告



的使用限制等”对可能影响本评估报告结论的重要事项作出了披露，本报告的委托方及其他报告使用人应充分关注。

以上内容摘自资产评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告书正文。



巫溪县国华置业有限公司拟破产重整涉及的 其拥有的在建工程房地产和车辆资产评估报告

重立信资评报（2020）字第060号

正文

巫溪县国华置业有限公司管理人：

重庆立信资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用清算价格法，按照必要的评估程序，对贵单位委托的巫溪县国华置业有限公司拥有的在建工程房地产、车辆的清算价值进行了评估。

遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

我们已完成了相关评估工作，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方

名称：巫溪县国华置业有限公司管理人

2020年3月25日，重庆市巫溪县人民法院作出（2019）渝0238破申2号民事裁定书，裁定受理重庆西江建设（集团）有限公司对巫



溪县国华置业有限公司的破产重整申请。2020年4月1日，重庆市巫溪县人民法院作出（2020）渝0238民破1号《决定书》，指定重庆渝万律师事务所担任巫溪县国华置业有限公司的破产管理人。

（二）产权持有者

产权持有者巫溪县国华置业有限公司于2014年7月23日成立；统一社会信用代码915002383050485158；公司类型为有限责任公司（自然人独资）；法定代表人赵振华；注册资本5000万元；企业地址：重庆市巫溪县徐家镇塘垭村；股东为赵振华，认缴出资5000万元，占注册资本100%；经营范围：房地产开发、市场经营与管理服务、房屋租赁、二手房中介、建筑装饰材料（不含危化品）、五金交电、化工原料（不含化学危险品和易制毒化学物品）、水暖器材、灯具销售。

（以上经营范围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）。登记机关为重庆市巫溪县工商行政管理局。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

实施本次评估目的对应经济行为的当事人、法律法规规定有权使用评估报告的其他使用人。

二、评估目的

2020年3月25日，重庆市巫溪县人民法院作出（2019）渝0238破申2号民事裁定书，裁定受理重庆西江建设（集团）有限公司对巫溪县国华置业有限公司的破产重整申请。2020年4月1日，重庆市巫溪县人民法院作出（2020）渝0238民破1号《决定书》，指定重庆渝万律师事务所担任巫溪县国华置业有限公司的破产管理人。

根据上述资料以及与破产管理人签订的资产评估业务委托合同，



本次评估目的为：为委托方确定破产重整资产的底价提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为位于巫溪县徐家镇塘坝村巫溪县国华置业有限公司拥有的在建工程房地产、车辆等实物资产。

（二）评估范围

根据现场实际清理情况，本次评估范围为巫溪县国华置业有限公司拥有的在建工程房地产、车辆两个部分，其中：（1）房地产19068.31平方米；（2）车辆2辆。（详见资产评估汇总表及明细表）

委估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。

（三）评估对象的基本情况

1、在建工程房地产

（1）建筑物状况

委估资产位于巫溪县徐家镇塘坝村，经评估人员现场调查后的评估对象情况如下：委估房地产所在项目为厚雕花苑一期工程，该项目规划建设3栋高层住宅（栋号：9-10#楼、11-12#楼、13-14#楼）、3栋多层住宅（栋号：15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼）及1栋办公楼（栋号：21#楼）；实际建设情况为：9-10#楼的主体结构从基础完成至第三层的一半，砌体未做；11-12#楼只完成了部分桩基础；13-14#楼主体结构从基础完成至第二层的一半，砌体未做；15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼共3幢住宅楼已封顶，主体结构已完工；办公楼尚未建设。具体情况见下表：

(2) 土地状况

委估宗地位于巫溪县徐家镇塘垭村（原坑口电站），根据国有土地使用权出让合同记载，宗地总面积为61796.38平方米（建设用地规划许可证记载的用地面积为61204.33平方米），用地性质为住商用地，绿地率 $\geq 15\%$ ，建筑密度 $\leq 50\%$ ，容积率 ≤ 2.5 ；宗地规划为三宗地，分三期建设。因规划调整，巫溪县国土资源和房屋管理局收回22.97亩（15313.41平方米）的国有土地使用权，用于建设巫溪县徐家镇中心小学校，巫溪县国华置业有限公司实际还拥有两宗地。

根据巫溪县规划和自然资源局在不动产登记资料查询：本次评估的两宗地为：319房地证2015字第02365号《重庆市房地产权证》记



载的宗地面积19505.33平方米，系厚雕花园一期建设用地；319房地证2015字第02367号《重庆市房地产权证》记载的宗地面积26800.55平方米，合计46305.88平方米。

委估宗地详细情况如下：

①宗地一：

②宗地二：

(3) 项目相关批准文件、参与建设单位情况：

①相关批文表

②参与建设单位

2、车辆

委估车辆停放于巫溪县国华置业有限公司管理人位于南山绿庭的地下车库，车辆运行较正常。情况如下：

四、价值类型及定义

由于本次评估目的是破产重整评估，根据巫溪县国华置业有限公司破产重整案第一次债权人会议的要求，对债务人的土地、建构筑物等资产的清算价值进行评估，故采用的价值类型为清算价值。清算价值是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。

由于资产清偿变现的原因不同，变现时限不同，资产变现的自身



条件也不同，从而使清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据委托方的要求，本次评估是以强制清算价格为假设前提。

强制清算价格，指资产所有者在短期内失去对资产的控制和支配权，按快速迫售变现的办法清偿债务。这种强制既有来自法律和合同的强制约束力要求变现清偿的压力，又有快速变现的时间压力。在快速变现条件下，资产公平市场是不存在的，因而，强制清算价格与现行市价有很大的数量差距。

五、评估基准日

评估基准日为2020年6月30日，评估基准日是根据评估目的以及与委托方协商后确定的，主要考虑与评估目的相对应的经济行为能更好地实现，使评估结果有效地服务于评估目的。本次评估采用评估基准日的价值标准。

六、评估依据

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

（一）行为依据

1、重庆市巫溪县人民法院（2019）渝0238破申2号《民事裁定书》；

2、重庆市巫溪县人民法院（2020）渝0238民破1号《决定书》；



3、《资产评估业务委托合同》。

(二) 法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正）；

3、《中华人民共和国合同法》（1981年12月13日第五届全国人民代表大会第四次会议通过，1993年9月2日第八届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修改）；

4、《中华人民共和国企业破产法》（2006年8月27日中华人民共和国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）。

5、相关的其它法律法规文件。

(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—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；



- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）
- 7、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）
- ；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）
- ；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 11、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 12、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 13、相关的其它准则。

（四）权属依据

- 1、委托方和产权持有者提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、巫溪县规划和自然资源局《不动产登记资料查询》复印件；
- 3、《机动车信息查询结果单》复印件；
- 4、其他与评估资产相关的资料。

（五）取价依据

- 1、《巫溪县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权基准地价的通知》（巫溪府发〔2016〕43号）；
- 2、《巫溪县人民政府关于调整巫溪县国有土地级别的通知》（巫溪府发〔2016〕50号）；
- 3、《巫溪县人民政府关于印发巫溪县国有建设用地使用权基准



地价说明的通知》（巫溪府发〔2016〕51号）；

4、《巫溪县人民政府办公室关于印发巫溪县城镇建设配套费征收管理暂行办法的通知》（巫溪府办发〔2015〕74号）；

5、《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》（CQJZZSDE-2018）；6、《重庆市建设工程费用定额》（CQFYDE-2018）；

7、《巫溪县人民政府关于调整征地补偿安置政策有关事项的通知》（巫溪府发〔2009〕6号）；

8、《巫溪县人民政府关于进一步调整征地补偿安置标准有关事项的通知》（巫溪府发〔2013〕41号）；

9、评估人员通过网上查询取得的价格信息；

10、其它相关资料。

七、评估方法

根据评估目的，本次评估采用清算价格法。

清算价格法是根据企业清算时资产的变现价格确定评估价的资产评估方法。清算价格法主要用于企业破产重整的资产评估。

评估人员首先采用成本法对委估资产的市场价值进行评估，然后对资产进行综合分析，确定变现系数，计算其清算价值（也称可变现价值）。

评估价值（清算价值）= 市场价值×变现系数

针对不同类型的资产评估分别采用不同的评估方法估算市场价值。

快速变现系数采用因素分析法，在分析市场需求、处置时间、资产总价、处置费用、使用状态、资产性能及质量、处置方式、买方心



理等状况下，以正常市场销售系数为1，确定可比因素的变现系数，求取委估对象的快速变现系数。快速变现系数=市场需求变现系数×处置时间变现系数×资产总价变现系数×处置费用变现系数×使用状态变现系数×资产性能及质量变现系数×处置方式变现系数×买方心理变现系数。

（一）在建工程房地产评估方法分析

1、适应性分析

由于委估房地产系在建工程，该类型房地产由其特殊的用途局限决定，不存在公开市场下的交易案例，故不适用市场法；由于本次评估目的为委托方确定破产重整资产的底价提供价值参考，因委估资产未来收益进行预测存在较大不确定性，故不宜采用收益法。

评估对象作为住宅用房在建工程，可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故可选用成本法。本次评估的评估对象是对应单一的土地使用权和在建建筑物，故选择房地分估的方式进行评估。

2、评估思路

按照房地分估模式进行评估。因房屋的建造成本可以通过一定的方式测算，故对建筑物价值采用重置成本法进行评估；在评估土地使用权价值时，因待估宗地系拆迁征用而形成的建设用地，土地取得的有关成本资料可取得，故可适用成本逼近法评估；因委估宗地所在区域土地成交不活跃，故不适用市场法；因重庆市巫溪县于2016年公布了基准地价，宗地地价修正体系健全，评估对象在《巫溪县人民政府关于公布全县国有建设用地使用权基准地价的通知》（巫溪府发〔2016〕43号）基准地价覆盖区域内，故可选用基准地价系数修正法。综合以上两种土地评估方法，最终得出土地使用权价值。



首先采用房屋重置成本法，求得房屋价值，然后采用成本逼近法和基准地价系数修正法综合确定，求出土地价值，最终求取在建工程房地产价值。

3、适用公式

在建工程房地产价值=（房屋价值+土地价值）×快速变现系数

（1）房屋

房屋价值=房屋重置成本-建筑物贬值

房屋重置成本=（建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润）

建设成本=勘察设计和前期工程费+建筑安装工程费+基础设施建设费+开发期间税费

建筑物贬值=实体性陈旧贬值+功能性陈旧贬值+经济性陈旧贬值

（2）土地

土地价值=成本逼近法市场价值×权重+基准地价系数修正法市场价值×权重

①成本逼近法

区域土地单价（P）=土地取得费（Ea）+土地开发费用（T）+利息（R）+利润（G）+相关税费（U）+土地增值收益（H）

评估对象单价=区域单价×使用年限修正系数×（1+个别因素修正系数）×（1+地上建筑物对地价影响修正）×（1+土地用途、效益修正）×（1+市场供求修正）

②基准地价系数修正法

楼面地价=适用的基准地价×土地用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×区域和个别因素修正系数±土地开发程



度修正值

地面价=楼面地价×R

R为设定容积率（工业用地R为1；商业、办公、住宅用地设定容积率小于1时，R取1）

（二）车辆评估方法分析

1、适应性分析

因本次评估的价值类型为清算价值，评估基准日市场缺乏与评估对象相同或相似的可比交易案例，故委估车辆无法采用市场法。由于委估车辆未来收益进行预测存在较大不确定性，故不宜采用收益法。

因委估车辆处于继续使用状态，车辆的购价可通过厂家报价或网络查询获取，所以评估人员较容易取得被评估单位的重置价值。故对委估车辆采用成本法进行评估。

2、评估思路

重置全价以重置成本确定；综合成新率经现场查勘考虑使用年限、使用环境、使用强度及维护保养同时考虑设备的功能性贬值和经济性贬值等实际情况，采用使用年限法和观察法综合确定。

3、适用公式

车辆评估价值=重置完全价值×综合成新率×快速变现系数

重置完全价值=购价+车辆购置税费+其它

综合成新率=1-实体性贬值率-功能性贬值率-经济性贬值率

其中：实体性贬值率=（已使用年限÷经济使用寿命）×100%。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员根据资产评估准则和相关法律法规，对评估对象涉及的



资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

先与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估业务委托合同。然后针对本项目特点，结合以往从事类似评估工作的经验和评估范围内不同类型资产的特点，拟定了评估方案，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组建项目团队。

（二）开展资产核实和现场调查工作

1、指导委托方及产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员对委托方及产权持有单位人员进行必要的培训，在资产清查的基础上，填报“资产评估申报明细表”，同时收集委估资产的产权归属证明文件的资料等。

2、审查和完善委托方及产权持有单位填报的资产评估申报明细表

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

3、现场实地勘查

依据资产评估申报明细表，评估人员在委托方及产权持有单位相关人员的配合下，对申报的各项资产进行了盘点和现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。



(1) 对在建工程房地产，对照查询资料，逐一进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，查看在建工程的建筑结构、平面布局等，了解评估对象周边的交通情况、停车方便程度、自然环境、人文环境、景观、公共服务配套设施完备程度、基础配套设施完备程度等情况；

(2) 对车辆，到现场以全查方式进行数量核实，并与账面记录进行核对，形成详尽的查勘记录，并与委托方及产权持有单位相关人员进行交谈，了解车辆的使用情况。

4、补充、修改和完善资产评估申报明细表

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

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的在建工程房地产和车辆的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请委托方核实或出具相关产权说明文件。

(三) 评定估算

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

(四) 内部审核，提交评估报告



根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。

在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估师完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

九、评估假设

（一）基本假设

1、本报告评估结论所依据由委托方、产权持有者所提供的信息资料可信的和准确。

2、产权持有者合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯。

3、无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值实现造成重大影响。

（二）评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、经济环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

（三）交易条件假设

本次评估交易条件假设为清算假设。清算假设是对资产在非公开



市场条件下被迫出售或快速变现条件的假定说明。清算假设首先是基于被评估资产面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售或快速变现的状态。

由于清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件之下，被评估资产的评估值通常要低于在公开市场假设前提下或持续使用假设前提下同样资产的评估值。因此，在清算假设前提下的资产评估结果的适用范围是非常有限的。当然，清算假设本身的使用也是较为特殊的。

评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日后发生重大改变，将可能导致评估结果无法实现。

十、评估结论

经过评定估算，截止评估基准日，巫溪县国华置业有限公司拥有资产的评估价值为**2,974.99万元**，**金额大写：人民币贰仟玖佰柒拾肆万玖仟玖佰元整。**

评估结论详细情况见《资产评估汇总表及明细表》。

十一、特别事项说明

1、本次评估是在独立、客观、公正、科学的原则下做出的，我公司及参加评估工作的全体人员与委托方之间无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。

2、根据委托方及产权持有者提供的《资产评估申报明细表》等相关资料，评估对象的委托方为巫溪县国华置业有限公司管理人，委



估资产的产权持有者为巫溪县国华置业有限公司。委估资产的产权及其提供的法律权属资料的真实性、合法性及完整性由委托方及产权持有者承担责任，我们的责任是对委估对象的价值进行评定估算并发表专业意见。

3、纳入本次评估范围的委估资产系根据委托方及产权持有者提供的资产申报明细表的资料，我们对委估资产的数量进行了现场勘察盘点；至评估基准日在建工程房地产处于停工状态，车辆可以正常使用。

4、评估过程中，委托方对提供的与评估相关的所有资料可靠性、真实性、准确性、完整性负责。若委托方有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托方应承担由此而产生的一切法律后果。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，关注评估对象法律权属，但不对评估对象的法律权属提供保证。

5、2014年8月18日，巫溪县国华置业有限公司与巫溪县国土资源和房屋管理局签订了国有土地使用权出让合同，取得了巫溪县徐家镇塘垭村（原坑口电站）面积为61796.38平方米的国有土地使用权，2014年9月3日，建设用地规划许可证记载的用地面积为61204.33平方米，另据设计总平面图及相关资料显示，规划将土地使用权分成三宗，分三期建设。

因规划调整并经巫溪县人民政府同意，巫溪县国土资源和房屋管理局于2017年12月7日下发了巫溪县国土房管局收回国有建设用地使用权决定书，收回22.97亩（15313.41平方米）的国有土地使用权，用于建设巫溪县徐家镇中心小学校，巫溪县国华置业有限公司实际



还拥有两宗地；**经管理人在巫溪县规划和自然资源局在不动产登记资料查询**，本次评估的两宗地为：319房地证2015字第02365号《重庆市房地产权证》记载的宗地面积19505.33平方米，系厚雕花园一期建设用地；319房地证2015字第02367号《重庆市房地产权证》记载的宗地面积26800.55平方米，合计46305.88平方米。

6、根据委托方提供的土地转让协议，2016年12月20日巫溪县国华置业有限公司将9-10号、15-16号裙楼共计建筑面积941.97平方米及裙楼和裙楼前后通道所占面积作为教育基金捐赠给巫溪教育（巫溪县徐家镇中心小学校），本次评估未包含捐赠的建筑物。

7、本次评估的在建工程概况：**截止评估基准日已开发的在建工程项目名称为厚雕花苑一期工程(占地面积19505.33平方米)**，项目开工时间2014年9月，停工时间2015年9月，项目规划建设3栋高层住宅（栋号：9-10#楼、11-12#楼、13-14#楼）、3栋多层住宅（栋号：15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼）及1栋办公楼（栋号：21#楼）；实际建设情况为：9-10#楼的主体结构从基础完成至第三层的一半，砌体未做；11-12#楼只完成了部分桩基础；13-14#楼主体结构从基础完成至第二层的一半，砌体未做；15-16#楼、17-18#楼、19-20#楼共3幢住宅楼已封顶，主体结构已完工；办公楼尚未建设。

8、根据委托方提供的《关于对巫溪县国华置业有限公司在建工程建筑面积确认的说明》，巫溪县国华置业有限公司管理人与本公司评估人员于2020年7月1日共同对巫溪县国华置业有限公司的在建工程的现场进行了实地勘察，因在建工程实际完成的工程量及建筑面积等数据无相关资料，故本次评估在建工程的建筑面积以双方共同测量



的数据予以确认。

9、根据《巫溪县国华置业有限公司破产重整案第一次债权人会议参会资料》记载及现场勘察，未开发的厚雕花园的建设用地部分，约6亩土地被安宁驾校用作徐家训练基地，约10亩土地用于堆码砂石，并有简易的活动板房，且周边群众有进行开垦复种的情况，本次评估未考虑上述情况对评估价值的影响。

10、本次评估未考虑出售过程中应支付与产权办理相关的费用。

11、根据委托方的要求，本次评估不考虑是否有拖欠工程款的事项。

12、评估结论系对评估基准日资产清算价值的反映，仅为本评估目的服务，只有在评估原则、依据、评估假设存在的前提下成立。

13、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围的资产数量及作价标准发生变化，委托方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，委托方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，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、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、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。

4、本报告评估结果自评估基准日起壹年内有效，即2020年6月30日至2021年6月29日。

5、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，需经本公司审阅相关内容；未征得本公司书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本评估报告最终形成日期为于2020年9月25日，即资产评估师专业意见形成之日。

重庆立信资产评估
土地房地产估价有限公司

评估机构法定代表人：

资产评估师：

中国 · 重庆

资产评估师：

二〇二〇年九月二十五日

附 件

1. 资产评估汇总表及明细表；



2. 重庆市巫溪县人民法院（2019）渝0238破申2号《民事裁定书》复印件；
3. 重庆市巫溪县人民法院（2020）渝0238民破1号《决定书》复印件；
4. 巫溪县规划和自然资源局《不动产登记资料查询》复印件；
5. 《建设用地规划许可证》（溪村规编号2014（966）号）复印件；
6. 《建设工程规划许可证》（溪规（2015）编号（597）-（602））复印件；
7. 《建筑工程施工许可证》（500238201604270201）复印件；
8. 关于对巫溪县国华置业有限公司在建工程建筑面积确认的说明；
9. 《机动车信息查询结果单》复印件；
10. 资产评估申报明细表；
11. 委托方承诺函；
12. 资产评估师承诺函；
13. 评估对象现场勘察照片；
14. 评估机构营业执照复印件；
15. 评估机构备案的公告复印件；
16. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件。