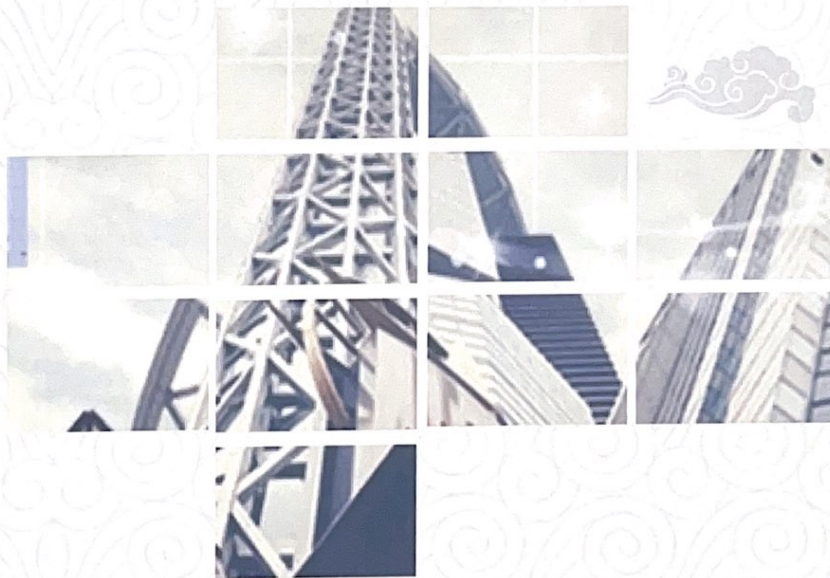




正洁·评估
zhengjie · pinggu

资产评估报告



泸州正洁资产评估有限公司
LuZhou ZhengJie Appraisal Company

本报告依据中国资产评估准则编制

四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人
拟处置破产财产涉及的房屋清算价值
资产评估报告

泸正洁评报字〔2022〕第B025号

泸州正洁资产评估有限公司

二〇二二年四月二十八日

(共1册, 第1册)

目 录

资产评估师声明	3
资产评估报告	5
摘 要	5
一、委托人	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估方法	6
七、评估结论	6
八、评估报告使用期限	7
九、特别事项说明	7
资产评估报告	10
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用者	10
二、评估目的	11
三、评估对象与评估范围说明	12
四、价值类型及其定义	19
五、评估基准日	19
六、评估依据	20
七、评估方法	21
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	32
备查文件目录	33

资产评估报告·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专业人员不承担责任。

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。

5. 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。

6. 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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

7. 评估对象涉及的资产、负债清单和其他评估相关资料由委托人、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。

8. 本资产评估机构及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任何偏见。

9. 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给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足使用资产评估报告的要求。

10. 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。

四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人 拟处置破产财产涉及的房屋清算价值 资产评估报告

泸正洁评报字〔2022〕第 B025 号

摘 要

重要提示:

以下内容摘自评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理的理解评估结论,应当阅读评估报告正文。

泸州正洁资产评估有限公司接受四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人的委托,根据国家有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则,采用市场法、成本法,按照必要的评估程序,对四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的房屋在 2022 年 04 月 15 日的清算价值进行了评估。

一、委托人

四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人(泸州盛生企业清算服务有限公司)。

二、评估目的

为四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区部分房屋、刘云福与李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的

房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为固定资产，评估范围是四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区的部分仓储、商业和住宅房屋、刘云福与李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋，共计 129 项，总计面积 11558.12 m²。《备查文件序号 1——资产评估明细表》

委托人申报的委估资产无账面价值。

纳入委托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

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估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。其主要特点：一是该价值是退出价；二是这个退出价是受外力胁迫情况的退出，不是正常的退出。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 04 月 15 日。

六、评估方法

市场法、成本法。

七、评估结论

评估结论根据评估工作得出。经采用市场法、成本法，在满足本报告评估假设和限制条件下，对四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产

财产涉及的房屋清算价值进行评估，得出的评估基准日的评估价值总额为人民币 32,743,900.00 元，大写叁仟贰佰柒拾肆万叁仟玖佰元整。评估结果的详细情况见《备查文件序号 1——资产评估明细表》。

八、评估报告使用期限

本报告有效使用期自 2022 年 04 月 15 日起，至 2023 年 04 月 14 日止。

九、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区房屋共 125 套，其中：

1. 委托方提供一期工程 1 号楼、6 号楼、7 号楼、10 号楼、11 号楼、12 号楼、13 号楼、14 号楼的大证：《国有土地使用权证》合国用（2012）第 110029 号，初始登记的房屋所有权证由于破产企业资料保管不当等原因无法提供，且部分房屋分户所有权证购买人已在房管部门办理了转移登记并抵押在银行。在此提请报告使用人关注此事项对评估结论的影响。

2. 委托方提供二期工程 8 号楼房屋的大证：《不动产权证书》川（2017）合江县不动产权第 0013082 号，因该房屋土地边界争议问题与合江县自然资源与规划局正在诉讼中，且未经竣工验收分户权证暂无法办理。在此提请报告使用人关注此事项。

（二）重要的利用专家工作及相关的报告情况

委托人提供了泸州市广厦勘测设计有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》，本次评估使用了上述《房屋面积实测绘报告》地上建筑物建筑面积、结构等相关信息及数据。如今后确权若与此不符，评估结果应作相应调整。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 截至评估基准日，评估范围二期工程8号楼，因土地边界问题正在与合江县自然资源局与规划局诉讼中。但诉讼标的涉及的宗地地块尚未开发，不涉及纳入本次评估范围的8号楼的房屋。二期工程8号楼房屋未经过竣工验收，评估人员以其能够办理房屋相关权属证书、并能顺利进入市场进行正常交易为假定前提进行评估，在此提请报告使用人关注此事项。

2. 本次评估未考虑抵押对资产带来的影响，在此提请报告使用人关注此事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

在评估勘查现场，因部分房屋无法打开查看内部情况，评估人员向破产企业原管理人员了解房屋的使用维护状况，且本次评估不考虑房屋的装饰装修、动产价值。

（五）其他需要说明的事项

1. 刘云福系四川新龙熙房地产开发有限公司法定代表人，李明金与刘云福系夫妻关系，该两人共同共有的位于合江县先市镇幸福路的1套房屋已被四川省合江县人民法院裁定作为四川新龙熙房地产开发有限公司的破产财产。

2. 由于评估对象未办理相关权属证书，有关本报告使用及对评估对象任何处置均需符合国家相关法律、法规，提醒报告使用者注意。

3. 由于评估对象未办理相关权属证书，本次评估设定对象能够办理相关的权证为前提，评估结果未考虑对象办理相关权属证书所涉及的费用(如报建费、规费、配套费等)，且上述费用应以相关管理部门最终确权为准，提醒报告使用者注意。

在此提请报告使用人对特别事项予以关注，详细内容见报告正文——特别事项说明。

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。

泸州正洁资产评估有限公司

泸正洁评报字[2022]第B025号



资产评估报告

四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人：

泸州正洁资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的房屋在 2022 年 04 月 15 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人及其他资产评估报告使用人

(一) 委托人：四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人（泸州盛生企业清算服务有限公司）

统一社会信用代码：91510504MA6226963P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：泸州市龙马潭区南光路 11 号 2 幢 9 号

法定代表人：林茂梅

注册资本：伍拾万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 07 日

经营期限：2016 年 06 月 07 日至长期

经营范围：为破产清算企业或企业清算提供清算服务。

（二）被评估单位

被评估单位：四川新龙熙房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91510522567194360U

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：合江县先市镇新华小区9幢

法定代表人：刘云福

组成形式：贰仟捌佰万元人民币

成立日期：2012年11月20日

营业期限：2011年02月09日至长期

经营范围：房地产开发及经营。

产权持有人：刘云福、李明金

（三）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、行政法规规定的资产评估报告使用人。

1. 委托人：四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人；

2. 资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人：无；

3. 按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构：如政府主管部门，法律、法规规定的其他报告使用者。

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

二、评估目的

为四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区部分房屋、刘云福与李明金共同共有的位于合江县先市镇幸

福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋提供价值参考。

三、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

本次评估对象为固定资产，评估范围是四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区的部分仓储、商业和住宅房屋、刘云福与李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋，共计 129 项，总计面积 11558.12 m²。《备查文件序号 1——资产评估明细表》

委托人申报的委估资产无账面价值。

纳入委托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。

(二) 评估对象的总体情况

本次评估对象是固定资产，评估范围是四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区的部分仓储、商业和住宅房屋、刘云福与李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋，共计 129 项，总计建筑面积：11558.12 m²。

其中 1 号楼 16 项总计建筑面积 998.56 m²、6 号楼 12 项总计建筑面积 810.37 m²、7 号楼 11 项总计建筑面积 707.77 m²、8 号楼 8 项总计建筑面积 715.27 m²、10 号楼 10 项总计建筑面积 704.62 m²、11 号楼 7 项总计建筑面积 849.45 m²、12 号楼 37 项总计建筑面积 2598.01 m²、13 号楼 13 项总计建筑面积 2929.58 m²、14 号楼 11 项总计建筑面积 792.68 m²、刘云福、李明金共有位于合江县先

市镇幸福路的房屋 1 项建筑面积 333.66 m²、李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋 3 项总计建筑面积 118.15 m²。

(三) 申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

委托人或产权持有人申报的固定资产-房屋建筑物。截止基准日 2022 年 04 月 15 日, 纳入评估范围内资产无账面价值或未记录的无形资产情况。

(四) 评估对象的基本情况

1. 权属状况

委托人向评估机构出具承诺函, 承诺纳入本次评估范围的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区房屋为四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人纳入破产财产处置范围内的资产;

委托人出具了《国有土地使用权证》(合国用(2012)第 110029 号), 资料载明: 土地使用权人: 四川新龙熙房地产开发有限公司, 地类: 商住用地, 使用权面积: 20586.56 m²。《不动产权证书》(川(2017)合江县不动产权第 0013082 号) 载明: 权利人: 四川新龙熙房地产开发有限公司, 用途: 其他商服用地, 使用权面积: 6793.66 m²;

委托人出具了《房屋所有权证》(泸房权证合江县字第 201303356-1 号), 资料载明: 房屋所有权人: 刘云福、李明金; 共有情况: 共同共有, 该房屋已被四川省合江县人民法院裁定作为四川新龙熙房地产开发有限公司的破产财产。

委托人出具了《房屋所有权证》(泸房他证合江字第 2014001115 号)、(泸房他证合江字第 2014001118 号)、(泸房他证合江字第 2014001120 号), 资料载明: 房屋所有权人: 李明金。

评估人员仅关注委估资产的法律权属状况，不对委估资产的法律权属发表任何意见和予以保证。

2. 物理和技术状况

评估范围内的资产为四川新龙熙房地产开发有限公司位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区的部分房屋、刘云福、李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋，包括商业、住宅、仓储用房。具体情况见下表：

序号	楼号	房号	结构	设计用途	建成年月	计量单位	所在层数	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	1 号楼	1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	57.91
2		1-2	混合	商业	2013 年	m ²	1	52.78
3		1-3	混合	商业	2013 年	m ²	1	52.78
4		1-4	混合	商业	2013 年	m ²	1	50.68
5		1-5	混合	商业	2013 年	m ²	1	40.74
6		1-6	混合	商业	2013 年	m ²	1	50.68
7		1-7	混合	商业	2013 年	m ²	1	52.78
8		1-8	混合	商业	2013 年	m ²	1	52.78
9		1-9	混合	商业	2013 年	m ²	1	50.68
10		1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	40.74
11		1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	50.68
12		1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	52.78
13		1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	26.28
14		3-4-1	混合	住宅	2013 年	m ²	4	122.09
15		2-6-2	混合	住宅	2013 年	m ²	6	122.09
16	6 号楼	1-1	混合	商业	2013 年	m ²	1	58.92
17		1-10	混合	商业	2013 年	m ²	1	80.8
18		1-2	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.11
19		1-3	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.11
20		1-4	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.86
21		1-5	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.86
22		1-6	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.86
23		1-7	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.11
24		1-8	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.11
25		1-9	混合	商业	2013 年	m ²	1	53.86
26		1-5-1	混合	住宅	2013 年	m ²	5	119.49

27		2-5-1	混合	住宅	2013年	m ²	5	123.28
28	7号楼	1-1	混合	商业	2013年	m ²	1	80.34
29		1-10	混合	商业	2013年	m ²	1	61.11
30		1-2	混合	商业	2013年	m ²	1	53.56
31		1-3	混合	商业	2013年	m ²	1	57.3
32		1-4	混合	商业	2013年	m ²	1	57.3
33		1-5	混合	商业	2013年	m ²	1	53.56
34		1-6	混合	商业	2013年	m ²	1	53.56
35		1-7	混合	商业	2013年	m ²	1	53.56
36		1-8	混合	商业	2013年	m ²	1	57.3
37		1-9	混合	商业	2013年	m ²	1	57.3
38		1-3-2	混合	住宅	2013年	m ²	3	122.88
39		8号楼	-1-1	钢混	商业	2016年	m ²	-1
40	-1-2		钢混	商业	2016年	m ²	-1	64.32
41	-1-3		钢混	商业	2016年	m ²	-1	63.78
42	-1-4		钢混	商业	2016年	m ²	-1	43.43
43	1-1-2		混合	住宅	2016年	m ²	1	122.53
44	1-2-2		混合	住宅	2016年	m ²	2	122.53
45	1-4-2		混合	住宅	2016年	m ²	4	122.53
46	1-5-2		混合	住宅	2016年	m ²	5	122.53
47	10号楼	1-1	混合	商业	2013年	m ²	1	55.58
48		1-10	混合	商业	2013年	m ²	1	63.98
49		1-11	混合	商业	2013年	m ²	1	58.26
50		1-12	混合	商业	2013年	m ²	1	64.19
51		1-2	混合	商业	2013年	m ²	1	55.01
52		1-7	混合	商业	2013年	m ²	1	38.8
53		1-8	混合	商业	2013年	m ²	1	57.84
54		1-9	混合	商业	2013年	m ²	1	71.82
55		1-6-1	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.61
56		1-6-2	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.53
57	11号楼	1-2-1	混合	住宅	2013年	m ²	2	121.35
58		2-4-2	混合	住宅	2013年	m ²	4	121.35
59		1-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	121.35
60		2-5-1	混合	住宅	2013年	m ²	5	121.35
61		2-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	121.35
62		2-6-1	混合	住宅	2013年	m ²	6	121.35
63		2-6-2	混合	住宅	2013年	m ²	6	121.35
64	12号楼	1-1	混合	商业	2013年	m ²	1	60.81
65		1-10	混合	商业	2013年	m ²	1	64.9
66		1-11	混合	商业	2013年	m ²	1	54.82
67		1-12	混合	商业	2013年	m ²	1	54.82

68		1-13	混合	商业	2013年	m ²	1	50.17
69		1-15	混合	商业	2013年	m ²	1	50.17
70		1-16	混合	商业	2013年	m ²	1	54.82
71		1-17	混合	商业	2013年	m ²	1	60.05
72		1-18	混合	商业	2013年	m ²	1	50.17
73		1-3	混合	商业	2013年	m ²	1	54.82
74		1-4	混合	商业	2013年	m ²	1	35.35
75		1-6	混合	商业	2013年	m ²	1	50.17
76		1-8	混合	商业	2013年	m ²	1	54.82
77		1-9	混合	商业	2013年	m ²	1	69.08
78		1-1	混合	仓储	2013年	m ²	-1	27.02
79		1-10	混合	仓储	2013年	m ²	-1	52.53
80		1-11	混合	仓储	2013年	m ²	-1	33.02
81		1-2	混合	仓储	2013年	m ²	-1	52.53
82		1-3	混合	仓储	2013年	m ²	-1	33.02
83		1-4	混合	仓储	2013年	m ²	-1	27.02
84		1-5	混合	仓储	2013年	m ²	-1	27.02
85		1-6	混合	仓储	2013年	m ²	-1	52.53
86		1-7	混合	仓储	2013年	m ²	-1	33.02
87		1-8	混合	仓储	2013年	m ²	-1	29.27
88		1-9	混合	仓储	2013年	m ²	-1	27.02
89		2-2-2	混合	住宅	2013年	m ²	2	119.92
90		1-4-2	混合	住宅	2013年	m ²	4	119.92
91		2-4-2	混合	住宅	2013年	m ²	4	119.92
92		3-4-1	混合	住宅	2013年	m ²	4	119.92
93		4-4-1	混合	住宅	2013年	m ²	4	119.92
94		1-5-1	混合	住宅	2013年	m ²	5	119.92
95		2-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	119.92
96		4-5-1	混合	住宅	2013年	m ²	5	119.92
97		1-6-2	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.92
98		2-6-2	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.92
99		3-6-2	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.92
100		4-6-1	混合	住宅	2013年	m ²	6	119.92
101	13号楼	2-1-2	混合	住宅	2013年	m ²	1	110.38
102		1-2-1	混合	住宅	2013年	m ²	2	110.38
103		1-2-2	混合	住宅	2013年	m ²	2	110.27
104		2-2-1	混合	住宅	2013年	m ²	2	110.27
105		2-2-2	混合	住宅	2013年	m ²	2	110.38
106		2-3-1	混合	住宅	2013年	m ²	3	110.27
107		1-4-1	混合	住宅	2013年	m ²	4	110.38
108		2-4-1	混合	住宅	2013年	m ²	4	110.27

109		2-4-2	混合	住宅	2013年	m ²	4	110.38	
110		1-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	110.27	
111		2-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	110.38	
112		1-6-1	混合	住宅	2013年	m ²	6	110.38	
113		1-1	混合	仓储	2013年	m ²	-1	1605.57	
114	14号楼	1-1	混合	商业	2013年	m ²	1	40.9	
115		1-2	混合	商业	2013年	m ²	1	72.14	
116		1-3	混合	商业	2013年	m ²	1	72.14	
117		1-4	混合	商业	2013年	m ²	1	40.9	
118		1-5	混合	商业	2013年	m ²	1	40.9	
119		1-6	混合	商业	2013年	m ²	1	72.14	
120		1-7	混合	商业	2013年	m ²	1	72.14	
121		1-8	混合	商业	2013年	m ²	1	40.9	
122		1-2-1	混合	住宅	2013年	m ²	2	113.55	
123		1-2-2	混合	住宅	2013年	m ²	2	113.42	
124		1-3-2	混合	住宅	2013年	m ²	3	113.42	
125		2-5-2	混合	住宅	2013年	m ²	5	113.55	
126				混合	非成套住宅			2	111.22
					仓储用房		m ²	-1	111.22
				商业			1	111.22	
127	南滩乡商住小区 11 号楼 8 号		商业	2014年	m ²	1	32.11		
128	南滩乡商住小区 11 号楼 12 号		商业	2014年	m ²	1	43.02		
129	南滩乡商住小区 11 号楼 13 号		商业	2014年	m ²	1	43.02		

以上房屋共计 129 项，建筑面积：11558.12 m²。

其中：第 1-125 项房屋，所有权为四川新龙熙房地产开发有限公司，位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区。委估房屋有仓储、商业和住宅用房，建筑面积总计 11106.31 m²。

该委估房屋外墙贴墙瓷砖，内墙钢化，铝合金窗，地面水泥砂灰找平。其中：仓储房临小区道路、卷帘门入户，商业房部分临街道公路及小区道路、卷帘门入户，住房防盗门入户。区域内六通一平（通路、通电、通信、供水、排水、燃气）。室外明设水电气光纤通讯管线，室内水电光纤通讯管线暗敷，天然气管明设，设有地面停车场。地基无不均匀沉降、墙面无裂缝现象，尚未发现主体结构受损。

第 126 项房屋，为刘云福与李明金共同共有，位于合江县先市镇幸福路。房屋总层数 3 层（地下一层，地面二层），建筑面积总计 333.33 m²。-1 层为仓储用房，建筑面积 111.22 m²，现用于堆放杂物；1 层为商业用房，一面临街卷帘门入户，建筑面积 111.22 m²，现出租经营餐饮；2 层为非成套住宅，建筑面积 111.22 m²。房屋外墙喷涂，内墙钢化，地面瓷砖。

第 127 项房屋，为李明金所有，位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼，建筑面积为 32.11 m²，房屋为临街商铺，设定他项权，房屋他项权利人为：四川合江农村商业银行股份有限公司白沙支行。现场查勘时，房屋为空置状态，房屋分隔为两层，卷帘门入户、地面瓷砖，墙面刷白。房屋维护保养较差，有渗水、墙面发霉等情况。

第 128、129 项房屋，为李明金所有，位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼，建筑面积为 43.02 m²/间，房屋为临街商铺，设定他项权，房屋他项权利人均均为：四川合江农村商业银行股份有限公司白沙支行。

现场查勘时，该房屋 1 间闲置，1 间改作住宅房。闲置的房屋卷帘门入户、地面瓷砖、墙面贴墙纸；改作住宅房的房屋卷帘门入户、地面瓷砖、墙面 1.1 米高瓷砖墙裙，其余为墙纸，房屋进深 3.9 米处至后墙，分隔为两层，上层杂物间，下层为生活起居、厨房、厕所等，通水电气。

3. 位置及环境

(1) 交通状况

委估对象位于合江县先市镇，临幸福路、合叙路等道路，路面为混凝土路面，道路宽约 20 米、双向通行，无交通管制路段，路状良好，方便出行。距委估对象约 100 米有农村客运车辆停靠，有农村公交车通行通过，道路通达度较高，交通较为便捷。

(2) 公共设施

委估对象距先市农贸市场约 100 米，距先市镇中医院约 400 米，距先市中心校约 600 米，距先市镇政府 215 米，距中国邮政储蓄银行 324 米，距汇通超市 600 米，距先市镇人民法庭 100 米。委估对象范围内有惠玛特超市、幸福酒楼，其所在区域水、电、气、通讯等市政基础设施齐备，生活配套设施较完善。

(3) 环境条件

先市镇位于东经 105 度 48 分，北纬 28 度 49 分，长江之南，美酒河赤水河畔。属南亚热带温湿型气候，气温较高，日照充足，雨量充沛，四季分明。距合江县城 22 公里、黔北重镇赤水市 21 公里。幅员面积 62.4 平方公里。辖 12 个行政村和 2 个社区，总人口 4.36 万人，城镇人口 1.3 万人，系省级试点小城镇，系省级文明单位。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，本次评估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。其主要特点：一是该价值是退出价；二是这个退出价是受外力胁迫情况的退出，不是正常的退出。

选择价值类型的理由：评估对象面临被迫出售，快速变现或者评估对象具有潜在被迫出售，快速变现等情况时，通常选择清算价值作为评估结论的价值类型；评估对象已不由原资产所有人四川新龙熙房地产开发有限公司控制管理，而是由受四川省合江县人民法院指定的四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人进行破产清算处置，故选择清算价值作为本次评估的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2022 年 04 月 15 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合理性等因素的基础上确定的。本评估所采用的价格标准皆以评估基准日为准，确定评估基准日所考虑的主要因素（如经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等）。

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）经济行为依据

1. 委托人与评估机构签订的资产评估委托合同。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国企业破产法》（主席令第54号）
4. 财政部、中国人民银行、国家税务局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规；
5. 其他相关法律、法规、规范性文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53号）；
13. 《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）。

（四）权属依据

1. 委托人提供的《四川省合江县人民法院决定书》（2018）川0522破4号、《四川省合江县人民法院民事裁定书》（2018）川0522申破4号；
2. 委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》；
3. 委托人出具的承诺函。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件等资料；
2. 评估机构自行收集并依据的市场交易、专业咨询、研究分析等资料。

（六）其他参考依据

1. 评估机构和评估人员现场查勘和收集掌握的有关资料。

七、评估方法

根据国家资产管理及评估的有关法律法规，按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型，遵循客观、独立、公正的原则及持续经营、替代性、公开市场等评估原则和资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多

种资产评估方法。资产价值评估方法包括市场法、收益法和成本法及其衍生方法。

市场法也称市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

成本法也称资产基础法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

纳入本次评估范围的评估对象位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区部分房屋、刘云福、李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区11号楼的房屋，

由于原资产所有人四川新龙熙房地产开发有限公司已破产，无法确定房屋收益，故不适用收益法评估；为适应本次评估的特定目的，客观反映各项资产的价值，本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，根据估价类别与资产评估业务相匹配适用的价格标准要求，对房屋、构筑物采用成本法和市场法评估。

市场法公式如下：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D = P' \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

重置成本法基本公式如下：

资产评估价值=数量×重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

根据在评估基准日重新购置与委估资产具有同等效用全新状态资产的价值确定。

(2) 成新率的确定

成新率是反映被评估资产现行价值与其全新状态重置价值的比例。本次评估主要采用使用年限法与观察法加权确定。即根据使用年限法测得的成新率和观察法判定的成新率进行综合分析后确定资产成新率。

使用年限法的计算公式：

$$\text{年限法成新率} = \left(1 - \frac{t}{T}\right) \times 100\%。$$

式中：

t——已使用年限，以委托方提供的资产评估申报表申报的已使用年限为基础，根据评估人员现场勘察所掌握的设备现状予以调整。

T——预计使用年限，是指设备的经济使用年限。评估人员结合行业特点，综合考虑设备原始制造质量、利用率、维护保养、修理改造、工作环境、现有性能、运行状态和技术进步等因素确定。

观察法是评估人员根据委托方申报资产投入使用时间，现场勘察到的资产状况，结合委托方资产管理人员介绍的实际情况等情况进行综合判断后，最后确定成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{权重 1} + \text{观察法成新率} \times \text{权重 2}$$

八、评估程序实施过程和情况

泸州正洁资产评估有限公司接受委托人委托，选派资产评估专业人员，与委托人接洽进行前期调查工作，配合委托人进行资产评估前期准备工作。就本次评估的目的、评估的范围、评估的基准日等问题协商一致，评估机构并制订出本次资产评估工作计划。

(一) 接受委托

接受委托人委托，明确业务基本事项、订立业务委托合同。

(二) 前期准备

根据委托评估目的、评估对象和范围，以及评估基准日，确定该评估业务的项目负责人和各专业负责人，准备进入的资产所在地开展尽职调查。配合委托人进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助委托人进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(三) 编制评估计划

针对本项目的特点，编制了《资产评估计划》。

(四) 现场清查及收集评估资料

指导被评估单位清查资产，准备评估资料，要求委托人在对评估范围内的资产进行全面自查的基础上如实申报资产，评估人员抵达现场后对纳入评估范围内的各项资产进行了全面核实。主要工作如下：

1. 听取委托人及被评估单位有关人员介绍委估资产的历史及现状，了解经营状况、固定资产技术状态等；
2. 对提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，对发现的问题协同做出调整；

3. 查阅并收集委估资产的产权证明文件，包括《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》、《不动产权证书》等权属资料；

4. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法；

5. 对房屋建筑物进行现场勘察，记录房屋建筑物在评估基准日的现状，对房屋建筑物及周边的环境做相应调查和现场拍照，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

（五）评定估算

评估人员根据评估目的和评估计划，结合评估对象的情况，制定方案，进行市场调查，搜集资料，选取评估参数。确定各类资产的具体评估参数和价格标准之后，开始评定估算工作，在资产评估初步结果形成汇总后进行评估结论分析，撰写评估报告初稿。

（六）内部审核和与委托人进行沟通

对评估报告初稿进行内部审核，根据内部审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿，并与委托人进行沟通。

（七）提交评估报告

在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

根据实际情况，于二〇二二年四月二十八日出具评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1. 本评估报告遵循交易假设，即假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 本评估报告遵循强制清算假设, 即经营主体的清算不在其所有者控制之下, 而是在外部势力的控制下, 按照法定的或者由控制人自主设定的程序进行, 该清算主体的所有者无法干预。

(二) 特殊假设

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

2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提, 有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

3. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料真实、准确、完整为前提。

4. 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准, 未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

5. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

6. 评估人员对评估对象房屋进行了一般性察看, 并未接受结构和性能测试要求, 无法确定其有无内部缺损, 本次评估报告以评估对象无结构、质量问题为评估前提。

7. 对于本评估报告评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料, 资产评估专业人员假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证, 但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

如上述假设和前提条件发生变化时, 评估结果一般会失效。

十、评估结论

评估结论根据评估工作得出。经采用市场法、成本法, 在满足本报告评估假设和限制条件下, 对四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产

财产涉及的房屋清算价值进行评估，得出的评估基准日的评估价值总额为人民币 32,743,900.00 元，大写叁仟贰佰柒拾肆万叁仟玖佰元整。其中：

(一) 四川新龙熙房地产开发有限公司所有的房屋评估价值为人民币 31,471,200.00 元，大写叁仟壹佰肆拾柒万壹仟贰佰元整。

(二) 刘云福与李明金共同共有的房屋评估价值为人民币 960,900.00 元，大写玖拾陆万零玖佰元整。

(三) 李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区 11 号楼的房屋评估价值为人民币 311,800.00 元，大写叁拾壹万壹仟捌佰元整。

评估结果的详细情况见《备查文件序号 1——资产评估明细表》。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结果的前提下，评估人员在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应注意特别事项对评估结论的影响。

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

纳入本次评估范围内的四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区房屋共 125 套，其中：

1. 委托方提供一期工程 1 号楼、6 号楼、7 号楼、10 号楼、11 号楼、12 号楼、13 号楼、14 号楼的大证：《国有土地使用权证》合国用 (2012) 第 110029 号，初始登记的房屋所有权证由于破产企业资料保管不当等原因无法提供，且部分房屋分户所有权证购买人已在房管部门办理了转移登记并抵押在银行。在此提请报告使用人关注此事项对评估结论的影响。

2. 委托方提供二期工程 8 号楼房屋的大证：《不动产权证书》川 (2017) 合江县不动产权第 0013082 号，因该房屋土地边界争议问题与合江县自然资源局与规划局正在诉讼中，且未经竣工验收分户权证暂无法办理。在此提请报告使用人关注此事项。

（二）重要的利用专家工作及报告情况

委托人提供了泸州市广厦勘测设计有限公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》，本次评估使用了上述《房屋面积实测报告》地上建筑物建筑面积、结构等相关信息及数据。如今后确权若与此不符，评估结果应作相应调整。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1. 截至评估基准日，评估范围二期工程8号楼，因土地边界问题正在与合江县自然资源局诉讼中。但诉讼标的涉及的宗地地块尚未开发，不涉及纳入本次评估范围的8号楼的房屋。二期工程8号楼房屋未经过竣工验收，评估人员以其能够办理房屋相关权属证书、并能顺利进入市场进行正常交易为假定前提进行评估，在此提请报告使用人关注此事项。

2. 本次评估未考虑抵押对资产带来的影响，在此提请报告使用人关注此事项。

（四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况：在评估勘查现场因部分房屋无法打开查看内部情况，评估人员向破产企业原管理人员了解房屋的使用维护状况，且本次评估不考虑房屋的装饰装修、动产价值。

（五）其他需要说明的事项：

1. 刘云福系四川新龙熙房地产开发有限公司法定代表人，李明金与刘云福系夫妻关系，该两人共同共有的位于合江县先市镇幸福路的一套房屋已被四川省合江县人民法院裁定作为四川新龙熙房地产开发有限公司的破产财产。

2. 由于评估对象未办理相关权属证书，有关本报告使用及对评估对象任何处置均需符合国家相关法律、法规，提醒报告使用者注意。

3. 由于评估对象未办理相关权属证书, 本次评估设定对象能够办理相关的权证为前提, 评估结果未考虑对象办理相关权属证书所涉及的费用(如报建费、规费、配套费等), 且上述费用应以相关管理部门最终确权为准, 提醒报告使用者注意。

4. 评估人员仅关注委估资产的法律权属状况, 不对委估资产的法律权属发表任何意见和予以保证。

5. 评估过程中, 评估专业人员观察所评估房屋建筑物的外貌, 在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况, 未进行任何结构和材质测试。

6. 评估专业人员对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况, 对其被遮盖、未暴露及难以接触到的部分, 本报告假设评估对象处于完好状态并符合国家或行业有关技术、质量验收规范。

7. 评估基准日后、评估报告有效期内, 如果资产状况与基准日相关状况发生重大变化, 委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

8. 若在评估基准日后有效期内资产数量发生变化时, 应根据原评估方法对资产价值进行相应调整。

9. 当资产价格标准发生变化、对资产评估结果产生明显影响时, 本报告失效。应及时聘请评估机构重新进行评估。

10. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化, 委托人在资产实际作价时应给予充分考虑, 进行相应调整。

资产评估报告使用者应充分关注特别事项对评估结论的影响, 合理使用评估价值。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围：为四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的房屋提供价值参考。

(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。

1. 被评估单位提供的资料真实、正确、完整、合法有效。评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在假设和限制条件下成立。

2. 本评估价值是在满足全部假设与限制条件下，被评估资产在评估基准日用于本报告评估目的的参考价值。若评估目的、评估基准日、评估对象数量、用途、产权主体和资产处置方式等任一因素发生变化，本评估结果失效。

3. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的参考价值，考虑了被评估资产处于清算程序中，需进行快速变现的因素。我们未对资产评估增值额作任何纳税准备，亦未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力等不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的公开市场和继续使用原则发生变化时，本评估结果失效。

4. 本评估结论是本机构评估人员依据被评估单位提供的基础资料，以被评估单位对评估对象拥有合法产权及绝对处置权为假设前提，根据本报告所列评估目的发表的资产估价意见，没有考虑特殊交易方式及他项权利对评估结论的影响，其评估结论受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。被评估单位应对其提供资料的真实性、准确性、完整性和合法性以及由此产生的后果负全部责任。

5. 评估报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力，有效期为一年，即从2022年04月15日起，至2023年04月14日止。若在有效期内，宏观经济条件及评估对象发生影响评估结论的变化时，应由本评估机构对评估结果进行相应调整或重新委托评估机构评估。

6. 本评估报告专为委托人为本报告所列评估目的而作，仅为四川新龙熙房地产开发有限公司破产管理人拟处置破产财产涉及的四川新龙熙房地产开发有限公司开发的位于泸州市合江县先市镇龙井大道龙井国际广场商住小区部分房屋、刘云福、李明金共同共有的位于合江县先市镇幸福路的房屋及李明金单独所有位于合江县南滩乡两河场商住小区11号楼的房屋提供价值参考，用于其他目的或他人使用无效。本报告解释权归本评估机构，未经本公司书面同意，不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供本报告，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体。本评估报告书的使用权归委托人所有。除法律、法规另有规定之外，未经委托人许可，评估机构不得随意向他人提供或公开。

7. 本报告书附件与正文共同构成完整的法律文件，附件是对正文的补充和说明，且只供本次评估目的使用，不能作为其他目的使用。

对于任意选用本报告部分章节或部分内容形成的可能性损失等，因使用不当造成的责任和损失由使用报告者自行承担，本评估机构和评估人员对此不承担任何责任。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二二年四月二十八日。

评估机构：泸州正浩资产评估有限公司



评估机构法定代表人：



签字评估师：



签字评估师：

二〇二二年四月二十八日

备查文件目录

- 1、 资产评估明细表；
- 2、 部分实物现场照片；
- 3、 委托人和被评估单位《营业执照》复印件；
- 4、 委托人提供的《四川省合江县人民法院决定书》（2018）川 0522 破 4 号、《四川省合江县人民法院民事裁定书》（2018）川 0522 申破 4 号；
- 5、 委托人提供的《房屋所有权证》、《不动产权证书》、《国有土地使用权证》复印件；
- 6、 资产评估机构营业执照副本复印件；
- 7、 资产评估机构备案文件复印件；
- 8、 签字资产评估师登记证书复印件。