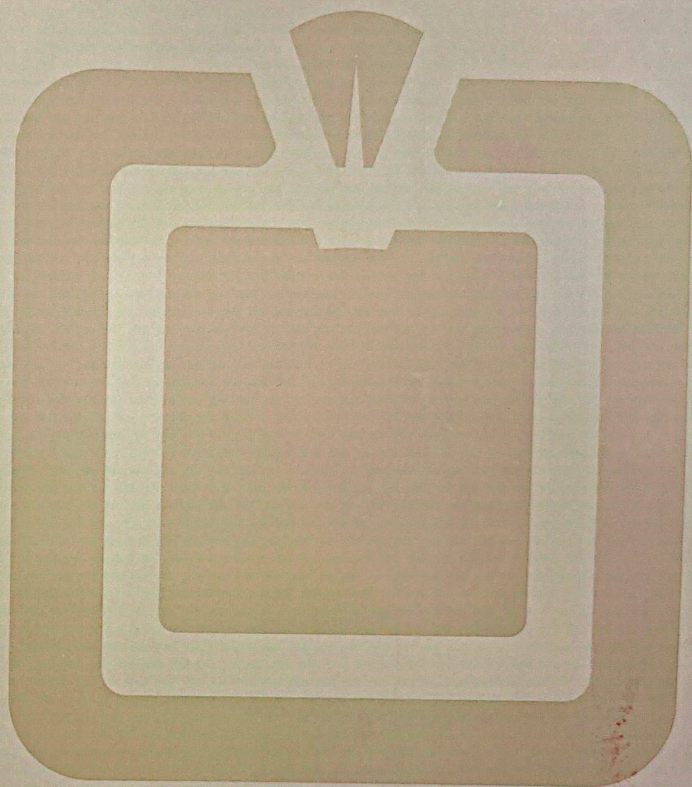


Boma 铂码

报告书



report

重庆麦吉可房地产开发有限公司
破产清算涉及的资产市场价值评估项目

Chongqing China



扫描全能王 创建

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020008202200080
合同编号:	渝铂评约字【2022】第0400号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重铂资评[2022]第0064号
报告名称:	重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产市场价值评估项目
评估结论:	202,627,500.00元
评估机构名称:	重庆铂码房地产土地资产评估有限公司
签名人员:	练红波 (资产评估师) 会员编号: 33050043 陈坪 (资产评估师) 会员编号: 50000086
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年09月13日



本报告依据中国资产评估准则编制

重庆麦吉可房地产开发有限公司
破产清算涉及的资产市场价值评估项目

资产评估报告

重铂资评[2022]第 0064 号

Boma[®]铂码

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月三十一日



扫描全能王 创建

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	7
一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人	7
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	9
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	12
九、评估假设	15
十、评估结论	16
十一、特别事项说明	16
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20

评估明细表

附件

1. 民事裁定书、决定书
2. 产权持有人营业执照
3. 房地产权证
4. 不动产查询结果、租赁房产明细表
5. 委托人承诺函、产权持有人承诺函
6. 资产评估师承诺函
7. 评估机构营业执照副本
8. 资产评估机构备案公告
9. 资产评估师职业资格登记卡



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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。

五、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。我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。

六、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。

七、评估对象涉及的资产由委托人、产权持有人申报并经其签章确认；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人和相关当事人的责任。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们



已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,并对已经发现的问题进行了如实的披露,且已提请委托人和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

九、评估报告使用人在使用评估报告时应当知晓资产评估服务的专业特点,并以合理的方式理解、使用评估报告。如评估基准日至经济行为决策日期间资产和市场状况已经发生重大变化时,应对评估结论进行必要调整或重新进行评估。

提示:以下内容由资产评估报告正文,详细了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。本评估报告的委托人、利益关系人及其他报告使用人应充分关注本评估报告正文中列示的评估假设、限制使用条件以及可能影响评估结论的特殊事项说明。



重庆麦吉可房地产开发有限公司
破产清算涉及的资产市场价值评估项目
资产评估报告
摘要

重铂资评[2022]第 0064 号

提示:以下内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论,应当阅读评估报告正文。本评估报告的委托人、利益关系人及其他报告使用人应充分关注本评估报告正文中列示的评估假设、限制使用条件以及可能影响评估值的特别事项说明。

重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人:

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司接受贵管理人的委托,根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用适当的评估方法,按照必要的评估程序,对重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的对重庆麦吉可房地产开发有限公司拟处置的资产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下:

一、评估目的

为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产提供市场价值参考。

二、评估对象和评估范围

评估对象为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产。



评估范围为重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的资产。

三、价值类型

本次评估采用的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

2021年10月31日。

五、评估方法

本次评估对开发产品采用市场法和收益法评估。为便于委托人区分不同部分的价值，对开发产品涉及的地上建筑物采用成本法评估，开发产品分摊的土地价值由开发产品的价值减去开发产品涉及的地上建筑物价值得到。

六、评估结论及其使用有效期

截止评估基准日2021年10月31日，重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的资产，经评估人员采用适当的方法评估，资产评估价值为20,262.75万元。

七、可能影响评估结果的特别事项说明

(一) 截至报告出具日，纳入本次评估的存货-开发产品中，已有部分房屋设置抵押，抵押权利人为重庆渝中国有资产经营管理有限公司(详见“附件4”)。部分房屋已被查封((详见“附件4”)。在评估中未考虑该事项对评估值的影响。

(二) 纳入本次评估的存货-开发产品，已有部分房屋存在租赁(详见“附件4”)，本次评估目的为破产清算涉及的资产市场价值评估，在本次评估中考虑了该事宜对评估值的影响。

(三) 纳入本次评估的存货-开发产品，未售房地产仅办理了栋证，未办理分户产权证，其分户建筑面积根据委托方提供的相应测绘报告和《不动产登记信息查询结果》记载的面积为依据，最终面积以办理产权证的面积为准，本次



评估结果是以此设定条件下的价值。若与前述设定不一致，委托人应重新聘请评估机构进行评估。

(四) 根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估的存货-开发产品中，车库库房-1-1、-1-2、-2-4 分别为移动公司、电信公司、联通公司用于存放基站无偿使用，因房屋被抵押或查封无法办理产权，三家移动通讯公司未与麦吉可房地产公司签订购房合同，在评估中，将其纳入评估范围进行了评估。

(五) 纳入本次评估的存货-开发产品，产权证记载其土地使用权类型有出让、划拨二种形式，但未记载不同使用权类型对应的房屋面积及坐落。据委托人的介绍，纳入本次评估范围的房屋土地使用权均为出让，故在本次评估中，全部按土地土地使用权类型为出让进行评估，提请委托人和报告使用人对此予以关注。

(六) 纳入本次评估的存货-开发产品中，坐落为重庆市渝中区新华路 201 号 19-7、24-1、48-20 房产均已签订售房合同，且 48-20 已支付完全房款，其余两套支付了部分房款。上述三套房产均已向重庆渝中国有资产管理有限责任公司抵押，并未办理网签手续；根据委托人提供说明，将其纳入评估范围，其评估值按市场价确定。

(七) 根据委托人提供的《关于重庆麦吉可房地产开发有限公司国际大厦项目超红线事宜的函的复函》记载，纳入本次评估范围的房地产所在楼栋超出宗地红线面积 50.7 平方米，截至报告出具日，委托人未能提供该事宜处理方式，在本次评估中，未考虑该事项对评估值的影响。

(八) 本次评估的实物资产评估值包含增值税，并且未扣除与资产交易的相关税费。

(九) 纳入本次评估范围的开发产品分摊的土地，其分摊面积为委托人按容积率计算分摊面积后申报，若与有关行政主管部门最终确定的面积不一致，



评估结论需相应修改，提请报告使用人注意。

上述有关事项，可能会对评估值产生影响，评估人员特提请委托人及有关报告使用人注意，并在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

八、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，不能用于其他目的。若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、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。

3、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。

4、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、本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估结论的有效使用期限为一年，即从2021年10月31日至2022年10月30日止的期限内，在评估对象或市场未发生较大变化时有效。



重庆麦吉可房地产开发有限公司
破产清算涉及的资产市场价值评估项目

资产评估报告

重铂资评[2022]第 0064 号

重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人：

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司接受贵管理人的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的对重庆麦吉可房地产开发有限公司拟处置的资产在 2021 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

一、委托人、产权持有人和其他评估报告使用人

（一）委托人

委托人为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产重整管理人。

2017 年 9 月 13 日，重庆市第五中级人民法院根据刘文辞的申请，以《民事裁定书》（[2017]渝 05 破申 53 号），裁定受理重庆麦吉可房地产开发有限公司的破产重整申请，并指定由重庆市渝中区人民法院审理。

2018 年 1 月 30 日，重庆市第五中级人民法院根据重庆麦吉可房地产开发有限公司的申请，指定由重庆市南岸区人民法院审理重庆麦吉可房地产开发有限公司破产重整案。

2018 年 5 月 16 日，重庆市南岸区人民法院《决定书》（[2018]渝 0108 民破 3 号），指定重庆经纬资产清算有限公司、重庆索通律师事务所担任重庆麦吉可



房地产开发有限公司破产重整一案的管理人。

(二) 产权持有人

1、基本情况

名称：重庆麦吉可房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91500103683945459Y

住所：重庆市渝中区新华路 155 号

法定代表人：吴霄霞

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：按暂贰级资质承担房地产开发项目：可承担 25 万平方米以下的房地产开发项目（按资质许可证核定期限从事经营）。【以上范围法律、法规禁止经营的不得经营；法律、法规规定应经审批而未获审批前不得经营】

营业期限：2009 年 3 月 02 日至永久

(三) 委托人与产权持有人的关系

委托人系重庆市南岸区人民法院指定的产权持有人破产重整管理人。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用人

1、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

2、法律法规明确的其他评估报告使用人

法律法规明确的其他评估报告使用人从相关法律法规的规定。

在经济行为实施的过程中，除委托人、产权持有人、实施本次评估目的对应经济行为的当事人和法律法规明确的其他评估报告使用人外，不排除其他相关人会阅读到本评估报告，但我们对其他相关人基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。



二、评估目的

为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产。

评估范围为重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的资产。评估对象具体情况如下：

评估范围是重庆麦吉可房地产开发有限公司管理人申报的资产，未提供账面值。具体评估范围如下：

存货：共 3 项，为开发产品，未提供账面值。为位于重庆市渝中区新华路 201 号“联合国国际大厦”的开发产品涉及的地上建筑物和开发产品分摊的土地。联合国国际大厦于 2014 年 1 月建成，总共 72 层（地下 5 层，地上 67 层），第负 1 层至负 5 层为车库和库房；第 1 层至第 2 层为商业，第 7 层至第 67 层为办公用房。1-2 层商场有 6 个出入口可进入商场，左侧面两个，右侧面 1 个，正面 2 个。7 层以上办公用房，第 17 层、32 层、47 层、60 层为转换层，据了解 25 层以上均可看江。均已办理了产权证，证载权利人均为重庆麦吉可房地产开发有限公司，建筑主体结构为筒中筒结构，其物业类型为商业、写字楼、车库和库房。根据产权持有人提供的原土地使用权证（101D 房地证 2012 字第 00082 号）记载，所在大楼的土地使用权终止日期为 2047 年 7 月 14 日。

上述评估对象和范围经委托方、产权持有人确认与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

四、价值类型

资产评估的价值类型取决于评估特定的目的、市场条件和评估对象的使用状况。本次资产评估通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估是为重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产提供



市场价值参考。评估人员判定本次评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日为 2021 年 10 月 31 日。本次评估中所采用的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

评估基准日由委托人确定，主要考虑尽可能与评估目的所对应的经济行为实现日接近，以使评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

六、评估依据

本次评估中，评估机构采用的主要依据如下：

（一）经济行为依据

重庆市第五中级人民法院的《民事裁定书》（[2017]渝 05 破申 53 号）；
重庆市南岸区人民法院的《决定书》（[2018]渝 0108 民破 3 号）。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（第十三届中华人民共和国主席令第 45 号）；
- 3、《中华人民共和国企业破产法》（中华人民共和国主席令第 [2006] 第 54 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届中华人民共和国主席令第 32 号）；



号);

- 6、《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 691 号);
- 7、其他与资产评估有关的法律法规。

(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、《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
- 4、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33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—资产评估程序》(中评协〔2018〕36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—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
- 9、《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号);
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- 11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- 13、《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- 14、《房地产估价规范》(GB/T50291—2015);
- 15、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 权属依据

- 1、房地产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证;
- 2、产权持有人提供的评估基准日各项资产评估申报明细表。

(五) 取价依据



- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、《土地利用现状分类》(GB/T21010—2017)；
- 3、估机构收集的与本次资产评估有关的询价资料、市场交易信息、参数资料，评估人员现场查勘记录及搜集到的有关资料；
- 4、评估人员现场查勘记录及搜集到的国家有关部门发布的统计资料、技术标准和政策文件。

七、评估方法

进行资产评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括收益法、市场法和成本法。

收益法，收益法是指通过将评估对象的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。

市场法，市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法，成本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价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

评估人员根据不同的资产类型采用不同的方法进行评估。

(一) 开发产品

纳入评估范围的房屋为商业、办公、库房、车库等，与所处位置、繁华程度等相关，成本法不能充分体现委估房地产的价值，故不采用；商业、办公用房周边类似房地产交易实例和租赁实例较多，适宜采用市场法和收益法。车库周



边交易实例较多宜采用市场法评估，库房周边无交易实例，但周边能够收集到租赁案例，故采用收益法评估。故根据以上的分析，商业、办公和采用市场法和收益法、车库采用市场法评估、库房采用收益法进行评估。

1、市场法

市场法是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。

基本计算公式为：

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

式中：V—待估房地产价格（元或元/m²）

VB—可比实例房地产价格（元或元/m²）

A—待估房地产交易情况指数/可比实例房地产交易情况指数

B—待估房地产市场状况指数/可比实例房地产市场状况指数

C—待估房地产权益状况指数/可比实例房地产权益状况指数

D—待估房地产实物状况指数/可比实例房地产实物状况指数

E—待估房地产区位状况指数/可比实例房地产区位状况指数

2、收益法

收益法是预测房地产的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。

基本公式为：
$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i}$$

式中：V——收益价格（元/m²）

A——客观年净收益（元/m²）

n——收益期（年）

Y——报酬率（%）

（二）开发产品涉及的地上建筑物



采用成本法评估，其基本公式为：房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

(三) 开发产品分摊的土地价值

开发产品分摊的土地价值=开发产品价值-开发产品涉及的地上建筑物价值

八、评估程序实施过程和情况

本项目评估于 2022 年 2 月 10 日开始，至 2022 年 8 月 31 日工作结束。整个评估工作分以下四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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；

2、接受委托，签订资产评估委托合同，明确评估目的、评估范围、评估基准日；

3、确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；

4、辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

1、评估人员与委托人及产权持有人相关人员进行交流沟通，提出评估资料清单，收集评估资料；

2、根据收集的相关资料，评估人员根据资产特点采用适当的方法进行清查，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

1、评估人员进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场价格信息，对所收集信息资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；

2、根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，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，撰写相关的评估技术说明。



(四) 编制和提交评估报告阶段

- 1、对初步评估结果进行复核，确认评估工作没有发生重复和遗漏情况；
- 2、进行资产评估结果汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；
- 3、根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行内部审核；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；
- 4、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。

九、评估假设

评估报告结论仅在本评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

(一) 基础假设

- 1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。
- 2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(二) 一般假设

- 1、国家宏观经济、政治、政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展，现有的政治、法律及经济环境将无任何足以影响产权持有人未来收益的重大变动。所在地区及经济业务所涉及地区的社会经济环境无重大变化；
- 2、国家货币金融政策保持稳定运行，有关信贷利率、汇率等不发生重大变化；
- 3、国家税收保持现行状态，税种、赋税基准及税率无较大变化，政策性征收费用种类及费率无较大变化；
- 4、委托人、产权持有人和其他相关部门所提供资料真实、合法、完整；评



估机构以委托人、产权持有人和其他相关部门提供的资料为基础进行资产评估；

7、评估范围内的资产产权清晰，在可预知的法律、经济和技术条件许可范围内，将按原有用途，被正常、合理、合法地运营、使用及维护；

8、受执业范围的限制，评估人员未对实物性资产进行理化检测或技术鉴定，除非发现有明显质量缺陷或需要企业提供技术鉴定报告后再做价值估算，均假设实物性资产符合国家有关技术质量规范，且不存在质量安全隐患；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些评估假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论

(一) 评估结论

截止评估基准日 2021 年 10 月 31 日，重庆麦吉可房地产开发有限公司破产清算涉及的资产经过评估，资产评估价值 20,262.75 万元。

评估结果汇总如下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C	D
			C=B-A	D=C/A×100%
存货-开发产品	未提供	20,262.75		
其中：开发产品涉及的地上建筑物	未提供	9,233.37		
其中：开发产品分摊的土地	未提供	11,029.38		
资产合计	未提供	20,262.75		

评估结论详细情况见资产评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 本次评估是遵循独立、客观、公正原则作出的，所有参加评估工作的人员与委托人、产权持有人及其他报告使用者均无任何利害关系。在评估过程中评估人员严格按有关规章制度和规范完成评估工作，恪守职业道德和规范。



(二) 委托人、产权持有人和其他相关当事方对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；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，但不不对评估对象的法律权属提供保证。

(三) 资产评估结论未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式对评估对象价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估对象价值的影响。当前述条件发生变化时，评估结论一般会失效。

(四) 关于可能影响资产评估的瑕疵事项，在委托人及产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

(五) 可能影响评估结果事项的特别说明

1、截至报告出具日，纳入本次评估的存货-开发产品中，已有部分房屋设置抵押，抵押权利人为重庆渝中国有资产经营管理有限公司(详见“附件4”)。部分房屋已被查封((详见“附件4”)。在评估中未考虑该事项对评估值的影响。

2、纳入本次评估的存货-产成品，已有部分房屋存在租赁(详见“附件4”)，本次评估目的为破产清算涉及的资产市场价值评估，在本次评估中考虑了该事宜对评估值的影响。

3、纳入本次评估的存货-产成品，未售房地产仅办理了栋证，未办理分户产权证，其分户建筑面积根据委托方提供的相应测绘报告和《不动产登记信息查询结果》记载的面积为依据，最终面积以办理产权证的面积为准，本次评估结果是以此设定条件下的价值。若与前述设定不一致，委托人应重新聘请评估机构进行评估。



4、根据产权持有人提供的资料，纳入本次评估的存货-开发产品中，车库库房-1-1、-1-2、-2-4 分别为移动公司、电信公司、联通公司用于存放基站无偿使用，因房屋被抵押或查封无法办理产权，三家移动通讯公司未与麦吉可房地产公司签订购房合同，在评估中，将其纳入评估范围进行了评估。

5、纳入本次评估的存货-开发产品，产权证记载其土地使用权类型有出让、划拨二种形式，但未记载不同使用权类型对应的房屋面积及坐落。据委托人的介绍，纳入本次评估范围的房屋土地使用权均为出让，故在本次评估中，全部按土地土地使用权类型为出让进行评估，提请委托人和报告使用人对此予以关注。

6、纳入本次评估的存货-开发产品中，坐落为重庆市渝中区新华路 201 号 19-7、24-1、48-20 房产均已签订售房合同，且 48-20 已支付完全房款，其余两套支付了部分房款。上述三套房产均已向重庆渝中国有资产经营管理有限公司抵押，并未办理网签手续；根据委托人提供说明，将其纳入评估范围，其评估值按市场价确定。

7、根据委托人提供的《关于重庆麦吉可房地产开发有限公司国际大厦项目超红线事宜的函的复函》记载，纳入本次评估范围的房地产所在楼栋超出宗地红线面积 50.7 平方米，截至报告出具日，委托人未能提供该事宜处理方式，在本次评估中，未考虑该事项对评估值的影响。

8、本次评估的实物资产评估值包含增值税，并且未扣除与资产交易的相关税费。

9、纳入本次评估范围的开发产品分摊的土地，其分摊面积为委托人按容积率计算分摊面积后申报，若与有关行政主管部门最终确定的面积不一致，评估结论需相应修改，提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明



(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的。若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

(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) 本评估结论反映评估对象在本次评估目的下，根据前述资产评估依据、方法、程序、假设前提得出的，是评估对象在评估基准日的价值反映，评估结论只有在上述依据、假设前提条件下成立，当前述条件发生变化时，评估结论会发生变化。

(六) 评估人员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，评估人员对委托人和相关当事人提供的评估对象法律权属资料 and 资料来源进行了必要的查验，但是，对评估对象法律权属确认或发表意见超出了评估人员的执业范围，评估人员不对评估对象的法律权属提供保证。

(七) 本评估报告依据法律法规的有关规定发生法律效力。本评估结论的有效使用期限为一年，即从2021年10月31日至2022年10月30日止的期限内，在评估对象或市场未发生较大变化时有效；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结论作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。



(八) 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；当资产价值类型发生变化并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(九) 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 8 月 31 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

重庆铂码房地产土地资产评估有限公司



资产评估师：



资产评估师：

