

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆百货大楼股份有限公司

拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值

资产评估报告

重康评报字(2021)第 555 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年十二月

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： 5050020001202100996

资产评估报告名称： 重庆百货大楼股份有限公司拟以财务报告为目的
确定投资性房地产公允价值

资产评估报告文号： 重康评报字（2021）第555号

资产评估机构名称： 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

签字资产评估专业人员： 刘加红（资产评估师）、唐昊（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

一、声明	1
二、资产评估报告摘要	3
三、资产评估报告正文	6
1、委托人、产权持有人和资产评估报告使用人	6
2、评估目的	11
3、评估对象和评估范围	11
4、价值类型	20
5、评估基准日	20
6、评估依据	20
7、评估方法	22
8、评估程序实施过程和情况	24
9、评估假设	26
10、评估结论	26
11、特别事项说明	27
12、评估报告使用限制说明	29
13、评估报告日	30
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	30
四、资产评估明细表	
五、附件	
(一) 评估机构资格证明文件;	
(二) 评估机构法人营业执照副本;	
(三) 签字资产评估师资格证书复印件。	



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。

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、产权持有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、资产评估师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、资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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。



十一、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。

十二、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。



重庆百货大楼股份有限公司
拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2021）第 555 号

重庆百货大楼股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值所涉及的委估资产在 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

评估目的：为重庆百货大楼股份有限公司拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值，提供委估资产在评估基准日的公允价值参考。

评估对象和范围：重庆百货大楼股份有限公司及其下属公司申报的投资性房地产。

价值类型：公允价值。

评估基准日：2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日。

在本次资产评估中，我们严格遵守国家法律、法规和政策规定，遵循独立、客观、公正的工作原则，同时遵循产权利益主体变动原则和公开市场原则等操作性原则，并用以上原则指导评估人员在评估过程中选择适当的标准、方法、参数和价格依据。

评估人员严格按照有关制度和规定完成评估工作，对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查等必要的评估程序，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：截至评估基准日，委估资产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的账面价值分别为 6,790.14 万元、71,165.11 万元、69,157.10 万元。根据本次评估目的，评估人员对重庆百货大楼股份有限公司及其下属公司申报的投资性房地产选用市场法和收益法进行评估，经评估人员综合评定估算，重庆百货大楼股份有限公司委估的投资性房地产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021



年9月30日的评估值分别为34,370.52万元、100,862.96万元、99,335.04万元，评估增值分别为27,580.38万元、29,697.85万元、30,177.94万元，增值主要系委估房地产按照成本模式计量并且取得日期较早，近年来房地产价格上涨较快所致。具体评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日

产权持有人：重庆百货大楼股份有限公司及其下属公司

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	项目名称	面积(m ²)	2019年12月31日 评估值	2020年12月31日 评估值	2021年9月30日 评估值
1	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区人民路158号	103.00	307.35	298.08	296.64
2	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区民族路166号负一层2#	2,531.69	5,526.68	5,658.33	5,670.99
3	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区新华路220号	6,626.86	5,738.86	6,176.23	6,162.98
4	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区中山三路86号	18,650.35	12,324.83	12,498.07	12,483.15
5	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区五四路39号G2-99号商铺	881.17	816.84	337.49	333.08
6	重庆百货大楼股份有限公司	南岸南坪花园八村5-4标准厂房	5,904.26	2,456.17	2,414.84	2,308.57
7	重庆百货大楼股份有限公司	重庆市渝中区中华路72、74号	503.00	2,696.08	2,560.27	-
8	重庆商社中天物业发展有限公司	商社汇一期门面	37.16	55.74	81.01	-
9	重庆商社物业管理有限公司	巴南区商社汇二期车库	2,730.69	-	716.85	690.93
10	重庆重百商社电器有限公司	南川区南城街道办事处钟楼街3号1号门市	626.29	963.86	961.98	858.02
11	重庆商社西星汽车销售服务有限公司	汽贸3S建筑物	5,514.29	3,484.10	3,482.57	3,498.17
12	重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	合川步步高(宝川)	128,411.96	-	64,399.21	65,702.44
13	重庆步步高中煌商业管理有限公司	合川步步高(中煌)	2,590.94	-	1,278.03	1,330.08
	合计		175,111.66	34,370.52	100,862.96	99,335.04

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

重要提示：

1、本报告中基准日为2021年9月30日的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；基准日为2019年12月31日、2020年12月31日的评估结果系追溯评估结果，评估报告具体使用期限由委托人根据评估目的自行合理确定。



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。

本报告特定的使用人为委托人。

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。

4、本次资产评估的评估结果除含增值税外，未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项。

5、本报告书正文中的“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，本报告的委托人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正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



重庆百货大楼股份有限公司
拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值

资产评估报告

重康评报字（2021）第 555 号

重庆百货大楼股份有限公司：

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值所涉及的委估资产在 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的公允价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

遵守相关法律、行政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、估算并出具资产评估报告，是资产评估机构及其评估专业人员的责任；提供资产评估业务需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人和相关当事人的责任。

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、委托人、产权持有人和评估报告使用人

（一）委托人和产权持有人之一

本次评估项目的委托人和产权持有人之一均为重庆百货大楼股份有限公司。基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆百货大楼股份有限公司
（以下简称“重百股份”）
- 2、公司类型：股份有限公司（上市公司）
- 3、住所：重庆市渝中区青年路 18 号 10、11、14 楼
- 4、法定代表人：何谦
- 5、注册资本：肆亿零陆佰伍拾贰万捌仟肆佰陆拾伍元整
- 6、成立日期：1992 年 08 月 11 日
- 7、营业期限：1992 年 08 月 11 日至永久



8、经营范围：许可项目：批发、零售预包装食品、散装食品、粮油制品、副食品、其他食品、乳制品（含婴幼儿配方乳粉）、饮料、酒、茶叶、保健食品，书刊、音像制品零售，餐饮服务，卷烟、雪茄烟零售，零售 6866 医用高分子材料及制品、零售 6864 医用卫生敷料，食品生产（以上经营范围限取得相关许可的分支机构经营），第二类增值电信业务，互联网信息服务，食品销售，餐饮服务（不产生油烟、异味、废气），出版物零售，烟草制品零售，道路货物运输（不含危险货物）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：第一类医疗器械销售，第二类医疗器械销售，停车场服务，物业管理，非居住房地产租赁，社会经济咨询服务，信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务），招投标代理服务，工程管理服务，采购代理服务，食品销售（仅销售预包装食品），新鲜水果批发，新鲜水果零售，新鲜蔬菜批发，新鲜蔬菜零售，水产品零售，水产品批发，农副产品销售，食用农产品零售，食用农产品批发，鲜肉零售，鲜肉批发，金银制品销售，珠宝首饰零售，珠宝首饰批发，珠宝首饰回收修理服务，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），工艺美术品及收藏品批发（象牙及其制品除外），日用百货销售，日用品销售，日用品批发，日用产品修理，日用杂品销售，家居用品销售，母婴用品销售，电子烟雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售，美发饰品销售，眼镜销售（不含隐形眼镜），皮革制品销售，箱包销售，化妆品零售，针纺织品及原料销售，服装服饰零售，鞋帽零售，鞋帽批发，五金产品零售，通讯设备销售，电子产品销售，照相器材及望远镜零售，体育用品及等。

（二）其他产权持有人

本次资产评估项目的其他产权持有人包括重庆商社中天物业发展有限公司、重庆商社物业管理有限公司、重庆重百商社电器有限公司、重庆商社西星汽车销售服务有限公司、重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司、重庆步步高中煌商业管理有限公司。

1、重庆商社中天物业发展有限公司基本情况

- （1）公司名称：重庆商社中天物业发展有限公司（以下简称“中天物业”）
- （2）类型：有限责任公司（法人独资）
- （3）住所：重庆市渝中区五一路 8 号 21、22 楼
- （4）法定代表人：张海波
- （5）注册资本：贰仟肆佰万元整



(6) 成立日期：1997年06月18日

(7) 营业期限：1997年06月18日至永久

(8) 经营范围：房地产开发；建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程专业承包贰级、城市及道路照明工程专业承包叁级、建筑机电安装工程专业承包叁级、钢结构工程专业承包叁级、建筑装饰工程设计专项乙级（以上经营范围按资质证书核定的期限及范围从事经营）；房屋出租；销售：日用百货、日用化学品、工艺美术品（不含文物、象牙及其制品）。[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]

2、重庆商社物业管理有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆商社物业管理有限公司（以下简称“商社物业”）

(2) 类型：有限责任公司（法人独资）

(3) 住所：重庆市渝中区青年路18号21楼

(4) 法定代表人：段成伦

(5) 注册资本：壹仟零玖拾贰万元整

(6) 成立日期：2004年08月09日

(7) 营业期限：2004年08月09日至永久

(8) 经营范围：许可项目：住宿服务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理（凭资质许可证核定期限从事经营）；从事建筑相关业务（取得相关行政许可后方可执业）；房屋租赁；零售：百货；房地产经纪、咨询；停车场服务；销售：建筑材料（不含危险化学品）、装饰材料（不含化学危险品）、照明器材、LED显示屏、电线电缆、电梯扶梯、电子产品（不含电子出版物）、通信设备（不含卫星地面接收设施）、计算机软、硬件及辅助设备；电梯扶梯安装、维修、改造（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；设计、制作、代理、发布国内外广告。电气设备销售，机械设备销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

3、重庆重百商社电器有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆重百商社电器有限公司（以下简称“商社电器”）

(2) 类型：有限责任公司（法人独资）

(3) 住所：重庆市渝中区民族路173号

(4) 法定代表人：胡宏伟



(5) 注册资本：贰仟万元整

(6) 成立日期：2002年1月18日

(7) 营业期限：2002年1月18日至永久

(8) 经营范围：许可项目：食品销售。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：体育用品及器材批发；劳动保护用品销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；日用百货销售；日用品批发；日用杂品销售；厨具卫具及日用杂品零售；家居用品销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；非居住房地产租赁；化妆品批发；化妆品零售；个人卫生用品销售；体育用品及器材零售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；母婴用品销售；智能家庭消费设备销售；家具销售；家具零配件销售；医护人员防护用品零售；医护人员防护用品批发；新能源汽车整车销售；电子烟雾化器（非烟草制品、不含烟草成分）销售；批发、零售：家用电器、五金交电、通信设备（不含卫星地面发射及接收设备）、照像器材、办公用品、装饰材料（不含危险化学品）、五金工具；家用电器的技术咨询；受中国移动通信集团重庆有限公司和中国电信股份有限公司重庆分公司委托从事法律法规允许范围内的相关业务；销售：电子产品（不含电子出版物）、网络设备。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

4、重庆商社西星汽车销售服务有限公司基本情况

(1) 公司名称：重庆商社西星汽车销售服务有限公司（以下简称“商社西星”）

(2) 类型：有限责任公司

(3) 住所：重庆市经济开发区海峡路111号

(4) 法定代表人：郑琦

(5) 注册资本：伍佰万元整

(6) 成立日期：2001年09月03日

(7) 营业期限：2001年09月03日至永久

(8) 经营范围：一类汽车维修（小型车）（按许可证核定事项和有效期限从事经营）。进口日产品牌汽车销售、东风日产品牌汽车销售，销售汽车零部件、摩托车及零部件、工程机械、二、三类机电产品、交电、农机、电子产品、金属材料（不含稀贵金属）、办公用品，汽车内饰、汽车租赁，代办上户服务，二手车销售，二手车经纪服务；汽车信息咨询服务。（法律、行政法规禁止的项目，不得经营；法律、行政法规规定应经审批或许可



的项目，经批准后方可经营）。

5、重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司基本情况

- (1) 公司名称：重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司（以下简称“宝川置业”）
- (2) 类型：有限责任公司(法人独资)
- (3) 住所：重庆市合川区合阳办将军路80号2幢2-2-1号（仅限用于行政办公、通讯联络）
- (4) 法定代表人：王欢
- (5) 注册资本：陆仟万元整
- (6) 成立日期：2013年10月21日
- (7) 营业期限：2013年10月21日至永久
- (8) 经营范围：许可项目：房地产开发与经营，从事建筑相关业务（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

一般项目：物业管理（取得相关行政许可后方可执业）、建筑设备租赁、机械设备租赁、房屋修理修缮服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

6、重庆步步高中煌商业管理有限公司基本情况

- (1) 公司名称：重庆步步高中煌商业管理有限公司（以下简称“中煌商业”）
- (2) 类型：有限责任公司(法人独资)
- (3) 住所：重庆市合川区合阳办合阳大道2号
- (4) 法定代表人：王欢
- (5) 注册资本：叁佰万元整
- (6) 成立日期：2014年11月24日
- (7) 营业期限：2014年11月24日至永久
- (8) 经营范围：一般项目：商铺租赁，商铺管理、顾问服务，室内外娱乐项目管理，物业管理，停车场服务，家政服务，房地产经纪，物业管理，停车场服务，家政服务，房地产经纪（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（三）委托人和产权持有人之间的关系

本次资产评估的产权持有人为委托人及其下属公司。

（四）报告使用人



本评估报告仅供委托人和本次评估合同约定的报告使用人在本次评估目的前提下使用，除本次评估合同约定的评估报告使用人外，其他任何人或单位使用本评估报告无效；资产评估师和资产评估机构对报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

本资产评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为重百股份拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值，提供委估资产在评估基准日的公允价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为：重百股份及其下属公司申报的投资性房地产。

纳入本次评估的房地产共 53 项，建筑面积合计 175, 111. 66 平方米，具体情况如下表：

序号	权利人	权证编号	坐落	房屋用途	土地用途	土地类型	结构	建成年份	建筑面积 (平方米)
1	重百股份	101 房地证 2009 字第 00918 号	渝中区人民路 158 号	非住宅	商业用地	划拨	混合	1985 年	103. 00
2	重百股份	101 房地证 2007 字第 05960 号	渝中区民族路 166 号负一层 2#	非住宅	商服、混合用地	出让	钢混	2000 年	2, 531. 69
3	重百股份	房权证 101 字第 075242 号，国土证：渝中国用（2002）字第 09602 号	渝中区新华路 220 号	未记载	商业用地	出让	钢混	1995 年	6, 626. 86
4	重百股份	101 房地证 2011 字第 56508 号	渝中区中山三路 86 号	商服用房	其他商服用地	出让	钢混	1990 年	18, 650. 35
5	重百股份	房权证 101 字第 077007 号，国土证：渝中国用（2002）字第 05211 号	渝中区五四路 39 号 G2-99 号	未记载	商业服务业	出让	钢混	2000 年	881. 17
6	重百股份	房权证：南区字第 043603 号，国土证：渝国用（1996）字第 45 号	南岸南坪花园八村 5-4	厂房	工业用地	出让	钢混	1995 年	5, 904. 26
7	重百股份	房权证 101 字第 083922 号，国土证：渝中国用（2003）字第 005060 号	重庆市渝中区中华路 72、74 号	非住宅	商业、住宅用地	出让	混合	1985 年	503. 00
8	中天物业	-	巴南区新市街 80 号附 2 号	-	其他商服用地	出让	钢混	2013 年	37. 16
9	商社物业	渝（2021）巴南区不动产权第 000207268 号	巴南区鱼洞新市街 86 号负 2 车库	停车用房	其他商服用地	出让	钢混	2013 年	2, 730. 69
10	商社电器	渝（2016）南川区不动产权第 000045751 号	南川区南城街道办事处钟楼街 3 号 1 号门市	商服用房	批发零售用地	出让	混合	2008 年	626. 29



序号	权利人	权证编号	坐落	房屋用途	土地用途	土地类型	结构	建成年份	建筑面积(平方米)
11	商社西星	106房地证2015字第05021号	重庆市南岸区海峡路111号非住宅	其他用房	商务金融用地	出让	钢混	2003年	5,514.29
12-1	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913098号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号负2层	停车用房	其他商服用地	出让	钢混	2015年	30,995.87
12-2	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913099号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号负1-92	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	11,767.46
12-3	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913100号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号88号	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	7,339.91
12-4	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913101号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号2-126	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	9,837.31
12-5	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913102号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-117	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	9,208.56
12-6	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913087号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-86	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	9,596.56
12-7	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913088号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号5-55	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	9,830.88
12-8	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913089号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号6-2	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	6,992.28
12-9	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913090号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号负1层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	4,756.65
12-10	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913091号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第1层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	3,949.28
12-11	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913091号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第1层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	482.87
12-12	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913092号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第2层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	6,539.16
12-13	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913092号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第2层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	613.39
12-14	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913093号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第3层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	5,908.01
12-15	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913093号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第3层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	617.44



序号	权利人	权证编号	坐落	房屋用途	土地用途	土地类型	结构	建成年份	建筑面积(平方米)
12-16	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913094号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第4层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	3,806.49
12-17	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913094号		商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	140.82
12-18	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913095号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号第5层	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	4,781.61
12-19	宝川置业	渝(2016)合川区不动产权第000913096号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号6-1	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	1,247.41
13-1	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000278108号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号负1-82	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	11.79
13-2	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000264009号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-13	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	39.68
13-3	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000272701号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-18	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	60.20
13-4	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000272900号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-26	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	26.39
13-5	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000272990号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-61	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	36.82
13-6	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273079号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-70	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	27.90
13-7	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273244号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-74	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	44.77
13-8	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273319号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-77	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	34.92
13-9	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273389号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-79	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	50.46
13-10	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273522号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号3-90	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	65.65



序号	权利人	权证编号	坐落	房屋用途	土地用途	土地类型	结构	建成年份	建筑面积 (平方米)
13-11	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273676号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-32	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	985.41
13-12	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000273771号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-40	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	71.22
13-13	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000274190号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-44	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	66.65
13-14	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000274306号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-45	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	62.87
13-15	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000274440号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-57	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	169.96
13-16	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000276043号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-65	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	51.41
13-17	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000276154号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-69	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	25.87
13-18	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000276273号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-70	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	32.35
13-19	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000263486号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-71	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	64.27
13-20	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000278067号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号4-76	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	99.50
13-21	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000263737号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号5-16	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	61.27
13-22	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000263917号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号5-50	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	236.47
13-23	中煌商业	渝(2019)合川区不动产权第000262893号	合川区合阳城街道办事处合阳大道2号5-51	商业服务	其他商服用地	出让	钢混	2015年	265.11
	合计								175,111.66

房地产状况如下:



1、房地产实物状况

(1) 委估房地产—渝中区人民路 158 号商业

建成年份：1985 年建成；

建筑结构：混合结构；

层数：第 1 层，平街层；

临街状况：临人民路；

层高：约 4.5 米；

基础：桩基础；

外墙：防水涂料；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第 1 层	地面部分铺地砖、部分铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚面部分为轻钢龙骨层板吊顶，部分刷涂料。入户门为卷帘门。	经营药店

设施设备情况：通水、电、讯等。

(2) 委估房地产—渝中区民族路 166 号负一层 2#商业

建成年份：2000 年；

建筑结构：钢混结构；

所在楼层：第-1 层，平街层；

临街状况：临江家巷；

层高：4.5 米；

基础：整体筏式基础；

外墙：防水涂料；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-1 层	地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面部分为木格栅吊、部分为矿棉板吊顶，分隔为 2 个独立门面。入户门为木门、卷帘门。	经营餐饮、特产

设施设备情况：通水、电、气、讯、宽带。

(3) 委估房地产—渝中区新华路 220 号商业

建成年份：1995 年；

建筑结构：钢混结构；

所在楼层：第-2、-3 层，均为平街层；

临街状况：临正阳街；



层高：5米；

基础：整体筏式基础；

外墙：装饰外墙；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-2层（平街层）	地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面为矿棉板吊顶。内部分隔为多个商铺。入户门为卷帘门。	经营雅兰电子城
第-3层（平街层）	地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面为矿棉板吊顶。内部分隔为多个商铺。入户门为卷帘门。	经营雅兰电子城

设施设备情况：通水、电、讯、宽带。配有2部扶梯、1部电梯及消防喷淋系统。有中央空调系统。

(4) 委估房地产-渝中区中山三路86号

建成年份：1990年；

建筑结构：钢混结构；

所在楼层：第1-24层；

临街状况：临中山三路、中山支路；

层高：第1-5层，层高约4米；第6-24层，层高约3.5米；

基础：整体筏式基础；

外墙：石材、玻璃幕墙、涂料；

房屋楼层、功能、室内装饰及现状如下表：

楼层	功能	装修内容	现状
第1层	车库	楼地面为水泥地面，内墙面、天棚面乳胶漆刷白。	已出租
第2层（平街层）	电子城	楼地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面部分为石膏板吊顶部分为矿棉板吊顶。	已出租
第3层	电子城		已出租
第4层	电子城		已出租
第5层	餐饮	楼地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚为装饰吊顶。	空置（招租中）
第6层	餐饮		
第7-21层	酒店客房	楼地面铺地毯，内墙面贴墙纸，天棚面为石膏板吊顶。	空置（招租中）
第22层	酒店客房		
第23层	餐厅	楼地面铺地砖，顶棚为石膏板吊顶。	空置（招租中）
第24层	餐厅		

设施设备情况：通水、电、讯、宽带。配有电梯4部、消防喷淋系统。

(5) 委估房地产-渝中区五四路39号G2-99号商铺



建成年份：2000年；
建筑结构：钢混结构；
所在楼层：第-2层（平街层）；
层高：约5米；
临街状况：所在楼栋临江路、五四路；
基础：整体筏式基础；
外墙：石材；
房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-2层（平街层）	地面为地砖，内墙面刷涂料，天棚面为石膏板吊顶。	空置（招租中）

设施设备情况：通水、电、讯。配有消防喷淋系统、中央空调系统。

(6) 委估房地产-南岸南坪花园八村5-4标准厂房

建成年份：1995年；
建筑结构：钢混结构；
所在楼层：第2层至第5层；
层高：约5米；
基础：桩基础；
外墙：马赛克；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第2层	楼地面铺地砖，内墙面部分贴墙纸、部分刷乳胶漆，天棚面局部为装饰吊顶，其余刷涂料。	部分出租为办公
第3层	楼地面铺地砖，内墙面部分贴墙纸、部分刷乳胶漆，天棚面刷涂料。	部分出租为办公
第4层	楼地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚面刷涂料。	部分出租为办公
第5层		部分出租为办公

设施设备情况：通水、电、讯。配有1部电梯。

(7) 委估房地产-渝中区中华路72、74号商业

建成年月：约1985年；
建筑结构：混合结构；
所在楼层：第1层，平街层（含夹层）；
临街状况：临中华路、八一路；



层高：约 5 米（有夹层部分：第 1 层层高约 2.7 米，夹层层高约 2.3 米）；

基础：桩基础；

外墙：防水涂料；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第 1 层	地面部分铺地砖、部分铺木地板，内墙面刷乳胶漆，天棚面部分为轻钢龙骨层板吊顶，部分刷涂料。现分隔为 9 个独立门面。入户门为卷帘门。	待征收

设施设备情况：通水、电、气、讯、宽带。

该投资性房地产已纳入政府的房屋征收项目，目前处于待征收状态。

(8) 委估房地产-巴南商社汇一期的临街门面

该投资性房地产已于 2021 年 1 月按照《巴南区消防救援支队责令限期改正通知书》要求整改为消防通道。

(9) 委估房地产-巴南区商社汇二期车库

建成年份：2013 年建成；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

层数：第-2 层；

临街状况：平街 1 层；

层高：约 4 米；

基础：整体筏式基础；

外墙：外墙为玻璃幕墙、石材；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-2 层（实为平街 1 层）	地面刷地坪漆，内墙及顶棚刷乳胶漆。	车库

(10) 委估房地产-南川区南城街道办事处钟楼街 3 号 1 号门市

建成年份：2008 年；

建筑结构：混合结构；

所在楼层：第-1 层（平街层）；

层高：约 4 米；

临街状况：所在楼栋临钟楼街；

基础：条形基础；



外墙：墙漆；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-1层（平街层）	地面为地砖，内墙面刷涂料，天棚面为石膏板吊顶。	商业

设施设备情况：通水、电、讯。

(11) 委估房地产-汽贸 3S 建筑物

建成年份：2003 年；

建筑结构：钢混结构；

所在楼层：第-1-3 层；

层高：约 3.5 米；

临街状况：所在楼栋临海峡路；

基础：独立基础；

外墙：部分玻璃幕墙，部分墙砖；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-1 层	地面为地砖，内墙面刷涂料，天棚面为钢架结构。	汽贸 3S 店
第 1-3 层	地面为地砖，内墙面刷涂料，天棚面为石膏板吊顶。	汽贸 3S 店

设施设备情况：通水、电、讯。配有消防喷淋系统、中央空调系统。

(12) 委估房地产-合川步步高商业综合体（表内序号第 12-1 至 13-23）

建成年份：2015 年；

建筑结构：钢混结构；

所在楼层：第-2-6 层；

层高：约 5 米；

临街状况：所在楼栋临合川区合阳大道；

基础：独立基础；

外墙：部分玻璃幕墙，部分墙砖；

房屋楼层、室内装饰及现状如下表：

楼层	装修内容	现状
第-2 层	内墙及顶棚刷白，地面刷地坪漆。	车库
第-1-6 层	内墙部分刷乳胶漆、部分贴墙纸，顶棚部分刷乳胶漆、部分石膏板吊顶、部分板材吊顶，地面部分铺地砖、部分刷地坪漆。	商业综合体

设施设备情况：通水、电、讯。配有扶梯、直梯、消防喷淋系统及中央空调系统。



2、法律权属状况

他项权利：部分设有租赁权、无抵押担保情况。

3、经济状况

委估对象中，重庆市渝中区中华路 72、74 号以及巴南商社汇一期的临街门面因经营所需已整改或拟拆除，其余均可持续使用。

本次评估对象和范围与重百股份委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象和范围详见资产评估明细表。

四、价值类型

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。

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。本次资产评估是在持续经营假设前提下，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。本次资产评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，评估目的系为重百股份拟以财务报告为目的确定投资性房地产公允价值，提供委估资产在评估基准日的公允价值参考。

公允价值，是指在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额。在公平交易中，交易双方应当是持续经营企业，不打算或不需要进行清算、重大缩减经营规模，或在不利条件下仍进行交易。

当符合会计准则计量属性规定的条件时，会计准则中的投资性房地产的公允价值一般等同于资产评估准则中的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日为 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日。

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

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、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）法律法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；



- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、其它相关的法律法规文件。

(二) 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—资产评估委托合同》（中评协[2017]33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—不动产》（中评协[2017]38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、《企业会计准则第3号—投资性房地产》；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 14、《以财务报告为目的的评估指南》（中评协[2017]45号）；
- 15、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

(三) 权属依据

- 1、重百股份提供的不动产权证书；
- 2、重百股份提供的房屋租赁合同复印件；
- 3、重百股份提供的其他产权证明文件和资料。

(四) 取价依据

- 1、评估人员调查取得的区域内房地产市场租售资料；
- 2、评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

(五) 其他依据

- 1、委托人提供的《资产评估申报明细表》；
- 2、委托人提供的其他有关资料。



七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

不动产评估的方法主要有收益法、市场法和成本法三种基本方法以及衍生方法。资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种基本方法以及衍生方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

1、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。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。市场法应用的前提条件：

- （1）评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- （2）有关交易的必要信息可以获得。

2、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。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。收益法应用的前提条件：

- （1）评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- （2）预期收益所对应的风险能够度量；
- （3）收益期限能够确定或者合理预期。

3、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。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。成本法的应用的前提条件：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。



（二）评估方法的选用

评估对象为商业用房、办公用房和车库用房，结合本次评估目的，其成本不足以表现其公允价值，故未采用成本法进行评估；对于商业用房、办公用房和车库用房，因其所在区域附近交易市场比较活跃，且易找到类似房地产的交易案例，故可采用市场法进行评估；对于具有收益性的商业房地产，因其所在区域附近租赁市场比较活跃，易找到类似房地产的租赁案例，故可采用收益法进行评估。综上，本次采用市场法和收益法对委估房地产进行评估。

具体评估方法如下：

1、市场法

本次评估采用的市场法是指：将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据评估对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出委估房地产的公开公允价值，其公式为：

委估房地产评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

2、收益法

收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值与土地收益期结束时点房屋残值的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值。

其基本计算公式为：

（1）租赁期内价格

$$P_1 = \frac{R_1}{r_1} \left[1 - \left(\frac{1}{1+r_1} \right)^m \right]$$

（2）租赁期外价格



$$P_2 = \frac{R_2}{r_2} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r_2} \right)^{n-m} \right] + T$$

(3) 房地产总价格

$$P = P_1 + P_2$$

其中：

P—房地产总价格

P₁—租赁期内房地产价格

P₂—租赁期外房地产价格

n—总收益年限

m—租赁期内收益年限

R₁—租赁期内年净收益

R₂—租赁期外年净收益

r₁—收益期内折现率

r₂—收益期外折现率

s—年净收益增长率

T—房屋残值的现值

本次评估采用收益法时的基本假定如下：

- ①委托评估房地产能够持续、稳定的经营和获取收益；
- ②委托评估房地产年净收益增长率保持一致；
- ③影响折现率的利率、风险报酬率等因素在经营期内不发生重大变化；
- ④无其他不可抗力的不利影响。

(三) 评估结论确定的方法

评估人员根据确定的评估方法，实施必要的评估程序后形成初步评估结论，在综合分析不同评估方法和初步评估结论的合理性及其所用数据的质量和数量的基础上，综合分析确定评估结果作为评估报告的评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估机构和评估专业人员执行评估业务，评估程序实施过程包括明确评估业务基本事项；订立业务委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成结论；编制出具评估报告。具体如下：



（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确评估业务基本事项，包括：委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人，评估目的，评估对象和评估范围，价值类型，评估基准日，资产评估报告使用范围，资产评估报告提交期限及方式，评估服务费及支付方式，委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，在满足专业能力、独立性和业务风险控制要求的条件下，承接资产评估业务，与委托人依法订立资产评估委托合同，约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制资产评估计划

本公司承接该资产评估业务后，组建评估团队，编制资产评估计划。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排等。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，资产评估专业人员对评估对象采用询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料采取签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

评估人员对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法或成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。根据采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。评估人员对形成的测



算结果进行汇总，组织有关人员测算结果进行综合分析，形成合理评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）内部审核、征求意见及提交评估报告

根据本公司内部质量控制制度，评估人员在完成初步资产评估报告后提交公司进行内部审核。

评估人员在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本评估报告的分析结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）一般假设

- 1、本报告评估结论所依据、由重百股份所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、重百股份合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

（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）特殊假设

- 1、纳入本次评估范围的房地产经营业态在预测期内不会发生重大改变。
- 2、纳入本次评估范围的房地产租赁合同能按合同约定执行，不存在合同违约。
- 3、纳入本次评估范围的房地产租赁合同约定面积与产权证证载面积的差异部分按合同约定的单价测算，确定的合同租金差额并能及时收取。

（四）其他假设

无不可抗力或其他不可预见因素对评估价值的实现造成重大影响。评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

十、评估结论



截至评估基准日，委估资产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的账面价值分别为 6,790.14 万元、71,165.11 万元、69,157.10 万元。根据本次评估目的，评估人员对重百股份及其下属公司申报的投资性房地产选用市场法和收益法进行评估，经评估人员综合评定估算，重百股份委估的投资性房地产在评估基准日 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日的评估值分别为 34,370.52 万元、100,862.96 万元、99,335.04 万元，评估增值分别为 27,580.38 万元、29,697.85 万元、30,177.94 万元，增值主要系委估房地产按照成本模式计量并且取得日期较早，近年来房地产价格上涨较快所致。具体评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2021 年 9 月 30 日

产权持有人：重庆百货大楼股份有限公司及其下属公司

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	项目名称	面积(m ²)	2019年12月31日 评估值	2020年12月31日 评估值	2021年9月30日 评估值
1	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区人民路 158 号	103.00	307.35	298.08	296.64
2	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区民族路 166 号负 一层 2#	2,531.69	5,526.68	5,658.33	5,670.99
3	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区新华路 220 号	6,626.86	5,738.86	6,176.23	6,162.98
4	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区中山三路 86 号	18,650.35	12,324.83	12,498.07	12,483.15
5	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区五四路 39 号 G2-99 号商铺	881.17	816.84	337.49	333.08
6	重庆百货大楼股份有限公司	南岸南坪花园八村 5-4 标准厂房	5,904.26	2,456.17	2,414.84	2,308.57
7	重庆百货大楼股份有限公司	重庆市渝中区中华路 72、74 号	503.00	2,696.08	2,560.27	-
8	重庆商社中天物业发展有限 公司	商社汇一期门面	37.16	55.74	81.01	-
9	重庆商社物业管理有限公司	巴南区商社汇二期车 库	2,730.69	-	716.85	690.93
10	重庆重百商社电器有限公司	南川区南城街道办事处 钟楼街 3 号 1 号门市	626.29	963.86	961.98	858.02
11	重庆商社西星汽车销售服务 有限公司	汽贸 3S 建筑物	5,514.29	3,484.10	3,482.57	3,498.17
12	重庆市合川区步步高宝川置 业有限责任公司	合川步步高(宝川)	128,411.96	-	64,399.21	65,702.44
13	重庆步步高中煌商业管理有 限公司	合川步步高(中煌)	2,590.94	-	1,278.03	1,330.08
	合计		175,111.66	34,370.52	100,862.96	99,335.04

评估结论详细情况见《资产评估明细表》。

十一、特别事项说明



1、本次评估是在独立、客观、公正原则下作出的，所有参加评估工作的人员与委托人及产权持有人无任何利害关系，评估人员严格按照有关制度和规范完成评估工作，在评估过程中评估人员恪守职业道德和规范。

2、本评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是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。

3、本次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的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响，同时，本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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营使用原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

4、本次评估的房地产评估结果均为房地合一的价值，即评估结果中既包含房屋的价值又包含土地使用权的价值，评估师提请委托人及报告使用人关注会计核算中是否包含建筑物所对应的土地使用权。如果会计核算不包含土地使用权，提请产权持有人对委估投资性房地产进行重新分类，以使账面核算内容与评估结果反映内容一致。

5、委估投资性房地产第 8 项（巴南商社汇一期门面）未单独办证，目前办理了预售登记，本次评估的建筑面积、房屋用途系根据重庆市房地产市场信息系统查询记载确定，其分摊的土地使用权面积未明确。根据资产管理人介绍及提供的资料显示，该投资性房地产已于 2021 年 1 月按照《巴南区消防救援支队责令限期改正通知书》要求整改为消防通道，即 2021 年 1 月后该房产已无商业使用价值，故本次评估未列示该项投资性房地产在评估基准日 2021 年 9 月 30 日的公允价值。

6、委估投资性房地产第 1、2 项（渝中区人民路 158 号、渝中区民族路 166 号负一层 2#）房屋用途均为非住宅，委估投资性房地产第 3、5 项（渝中区新华路 220 号、渝中区五四路 39 号 G2-99 号商铺）房屋用途均未记载，土地用途均为商业（或者商服），实际用途为商业，在土地法定用途范围内。本次评估按实际用途设定房屋用途为商业。

7、截至评估基准日 2021 年 9 月 30 日，委估投资性房地产第 7 项（重庆市渝中区中华路 72、74 号）已纳入政府的房屋征收项目，目前处于待征收状态。委托人重百股份未



将该房产纳入评估基准日 2021 年 09 月 30 日的评估范围中，故本次评估仅列示投资性房地产第 7 项（重庆市渝中区中华路 72、74 号）在评估基准日 2019 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日时点的评估价值。

8、本次资产评估的评估结果除含增值税外，未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项。

9、委托人、产权持有人和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，但不对评估对象的法律权属提供保证。

10、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。

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，在使用本报告结论时，对可能存在的风险独立地作出判断。

十二、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、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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师不承担责任。

4、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。

5、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。

6、评估报告书的使用有效期

本报告中基准日为 2021 年 9 月 30 日的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；基准日为 2019 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日的评估结果系追溯评估结果，评估报告具体使用期限由委托人根据评估目的自行合理确定。



十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2021 年 12 月 20 日。

重庆华康资产评估土地房地产估价
有限责任公司

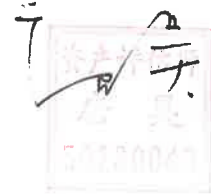


中国*重庆

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年十二月二十日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年12月31日、2020年12月31日、2021年9月30日

产权持有人：重庆百货大楼股份有限公司及其下属公司

金额单位：人民币万元

序号	产权持有人	项目名称	面积(m ²)	2019年12月31日评估值	2020年12月31日评估值	2021年9月30日评估值
1	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区人民路158号	103.00	307.35	298.08	296.64
2	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区民族路166号负一层2#	2,531.69	5,526.68	5,658.33	5,670.99
3	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区新华路220号	6,626.86	5,738.86	6,176.23	6,162.98
4	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区中山三路86号	18,650.35	12,324.83	12,498.07	12,483.15
5	重庆百货大楼股份有限公司	渝中区五四路39号G2-99号商铺	881.17	816.84	337.49	333.08
6	重庆百货大楼股份有限公司	南岸南坪花园八村5-4标准厂房	5,904.26	2,456.17	2,414.84	2,308.57
7	重庆百货大楼股份有限公司	重庆市渝中区中华路72、74号	503.00	2,696.08	2,560.27	-
8	重庆商社中天物业发展有限公司	商社汇一期门面	37.16	55.74	81.01	-
9	重庆商社物业管理有限公司	巴南区商社汇二期车库	2,730.69	-	716.85	690.93
10	重庆重百商社电器有限公司	南川区南城街道办事处钟楼街3号1号门市	626.29	963.86	961.98	858.02
11	重庆商社西星汽车销售服务有限公司	汽贸3S建筑物	5,514.29	3,484.10	3,482.57	3,498.17
12	重庆市合川区步步高宝川置业有限责任公司	合川步步高(宝川)	128,411.96	-	64,399.21	65,702.44
13	重庆步步高中煌商业管理有限公司	合川步步高(中煌)	2,590.94	-	1,278.03	1,330.08
合计			175,111.66	34,370.52	100,862.96	99,335.04

评估机构：重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

