

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购买重庆商社（集团）有限公司
商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务市场价值

资产评估报告

重康评报字（2022）第 354 号



重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二二年九月

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050020001202200471
合同编号:	重康评协字(2022)第354号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	重康评报字(2022)第354号
报告名称:	重庆百货大楼股份有限公司拟购买重庆商社(集团)有限公司商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务市场价值
评估结论:	549,801,996.27元
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
签名人员:	唐昊 (资产评估师) 会员编号: 50180043 聂金 (资产评估师) 会员编号: 50180006
 (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08日



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	5
1、委托人、产权持有人和评估报告使用人	5
2、评估目的	8
3、评估对象和评估范围	8
4、价值类型及其定义	12
5、评估基准日	12
6、评估依据	13
7、评估方法	14
8、评估程序实施过程和情况	17
9、评估假设	18
10、评估结论	19
11、特别事项说明	20
12、评估报告使用限制说明	21
13、评估报告日	22
14、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	22
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、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、负债清单由委托人、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、本资产评估机构及其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，本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自天健会计师事务所



(特殊普通合伙)重庆分所出具的天健渝审〔2022〕1516号审计报告。除此之外，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购买重庆商社（集团）有限公司
商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务市场价值

资产评估报告

摘要

重康评报字（2022）第 354 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，采用了市场法和成本法，按照必要的评估程序，对重庆百货大楼股份有限公司拟购买重庆商社（集团）有限公司商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。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购买重庆商社（集团）有限公司商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务，提供所涉及的商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日的市场价值参考。

评估对象和范围：重庆商社（集团）有限公司申报的商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 6 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权属核实、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：市场法和成本法。

评估结论：截至评估基准日，重庆商社（集团）有限公司商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的评估值分别为 55,385.39 万元、5.87



万元、411.06 万元，品迭后的净额评估值为 54,980.20 万元（大写：人民币伍亿肆仟玖佰捌拾万贰仟元整）。本次商社汇巴南购物中心房地产评估值不含增值税。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

产权持有人：重庆商社（集团）有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、商社汇巴南购物中心房地产	55,391.13	55,385.39	-5.75	-0.01
二、债权	5.87	5.87	0.00	0.00
三、债务	411.06	411.06	0.00	0.00
四、品迭后的净值	54,985.95	54,980.20	-5.75	-0.01

评估结论详细情况见评估明细表。

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。

本报告特定的使用人为委托人。

3、在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的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购买重庆商社（集团）有限公司
商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务市场价值

资产评估报告

重康评报字（2022）第 354 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，采用了市场法和成本法，按照必要的评估程序，对重庆百货大楼股份有限公司拟购买重庆商社（集团）有限公司商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在 2022 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。

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人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、委托人、产权持有人和评估报告使用人

（一）委托人

本次评估项目的委托人为重庆百货大楼股份有限公司，其基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆百货大楼股份有限公司（以下简称“重庆百货”）
- 2、统一社会信用代码：91500000202824753F
- 3、类型：股份有限公司（上市公司）
- 4、住所：重庆市渝中区青年路 18 号 10、11、14 楼
- 5、法定代表人：何谦
- 6、注册资本：40652.8465 万元人民币
- 7、成立日期：1992 年 08 月 11 日
- 8、营业期限：1992 年 08 月 11 日至无固定期限
- 9、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，体育用品及器材零售，体育用品及器材批发，办公用品销售，文具用品零售，文具用品批发，家具销售，乐器零售，户外用品销售，玩具、动漫及游艺用品销售，互联网销售（除销售需要许可的商品），医用口罩零售，日用口罩（非医用）销售，劳动保护用品销售，礼品花卉销售，建筑材料销售，金属材料销售，消防器材销售，机械电气设备销售，电线、电缆经营，家用电器销售，日用电器修理，钟表与计时仪器销售，仪器仪表修理，美甲服务，广告制作，广告发布，广告设计、代理，宠物食品及用品零售，初级农产品收购，建筑装饰材料销售，建筑陶瓷制品销售，涂料销售（不含危险化学品），灯具销售，门窗销售，日用陶瓷制品制造，国内货物运输代理，国内集装箱货物运输代理，会议及展览服务，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，包装服务，仓储设备租赁服务，计算机软硬件及辅助设备零售，汽车零配件零售，汽车装饰用品销售，数据处理和存储支持服务，网络技术服务，软件开发，销售代理，物联网技术研发，物联网技术服务，物联网设备销售，物联网应用服务，信息技术咨询服务，互联网数据服务，互联网安全服务，互联网设备销售，平面设计，网络设备销售，移动通信设备制造，消毒剂销售（不含危险化学



品），厨具卫具及日用杂品零售，医护人员防护用品零售，医护人员防护用品批发，智能家庭消费设备销售，家具零配件销售，汽车新车销售，新能源汽车整车销售，商务代理代办服务，洗车服务，摩托车及零配件零售，机械零件、零部件销售，机械设备销售，电子元器件与机电组件设备销售，专用化学产品销售（不含危险化学品），橡胶制品销售，日用化学产品销售，润滑油销售，专业保洁、清洗、消毒服务，市场营销策划，咨询策划服务，娱乐性展览，组织文化艺术交流活动，专业设计服务，技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广，软件销售，电器辅件销售，代驾服务，在保险公司授权范围内开展专属保险代理业务（凭授权经营）。

（二）产权持有人

本次评估项目的产权持有人为重庆商社（集团）有限公司，其基本情况如下：

- 1、公司名称：重庆商社（集团）有限公司（以下简称“商社集团”）
- 2、公司类型：有限责任公司
- 3、住所：重庆市渝中区青年路18号
- 4、法定代表人：尹向东
- 5、注册资本：贰亿贰仟肆佰叁拾万零柒仟叁佰壹拾柒元伍角捌分
- 6、成立日期：1996年09月18日
- 7、营业期限：1996年09月18日至永久
- 8、经营范围：一般项目：企业总部管理，日用品零售，日用百货销售，服装服饰零售，化妆品零售，文具用品零售，家具销售，工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外），日用家电零售，家用电器销售，通讯设备销售，计算机软硬件及辅助设备批发，汽车新车销售，汽车零配件零售，二手车经销，普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目），商业综合体管理服务，住房租赁，非居住房地产租赁，柜台、摊位出租（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商社集团系委托人重庆百货的控股股东。

（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。

本评估报告使用人为委托人。

二、评估目的

为重庆百货拟购买商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务，提供所涉及的商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日的市场价值参考。

三、评估对象和范围

本次评估对象和范围为：商社集团申报的商社汇巴南购物中心房地产（包含计入长期待摊费用的装修费）、债权、债务，经审计的账面值分别为 55,391.13 万元、5.87 万元、411.06 万元。

（一）商社汇巴南购物中心房地产

1、基本情况

截至评估基准日，商社汇巴南购物中心房地产（包含计入长期待摊费用的装修费）经审计的账面值为 55,391.13 万元。

评估对象为位于重庆市巴南区新市街 80 号共计 33 处商业服务、停车用房、其他、仓储用房地产，于 2013 年建成并投入使用，建筑面积合计为 75,404.63 平方米，含其分摊国有出让其他商服用地土地使用权价值。根据功能划分，评估对象共有商业、仓储、车库和配套四类功能区域。具体情况如下：

序号	权证编号	证载坐落	结构	房屋用途	建筑面积m ²
1	渝（2016）巴南区不动产权第 000215748 号	巴南区新市街 80 号附 24 号负 4-1	钢混	停车用房	13,377.22
2	渝（2016）巴南区不动产权第 000215757 号	巴南区新市街 80 号附 24 号负 4-2	钢混	其他	44.44
3	渝（2016）巴南区不动产权第 000215705 号	巴南区新市街 80 号附 24 号负 3-1	钢混	停车用房	14,088.98
4	渝（2016）巴南区不动产权第 000218687 号	巴南区新市街 80 号附 24 号负 3-2	钢混	仓储	252.60
5	渝（2016）巴南区不动产权第 000215737 号	巴南区新市街 80 号附 24 号负 3-3	钢混	仓储	41.08
6	渝（2016）巴南区不动产权第 000215687 号	巴南区新市街 80 号负 2-1	钢混	商业服务	6,750.74
7	渝（2016）巴南区不动产权第 000215672 号	巴南区新市街 80 号负 1-1	钢混	商业服务	6,793.20
8	渝（2016）巴南区不动产权第 000215769 号	巴南区新市街 80 号附 16 号（负 1、负 2 层）	钢混	商业服务	191.95
9	渝（2016）巴南区不动产权第 000215794 号	巴南区新市街 80 号附 17 号（负 1、负 2 层）	钢混	商业服务	134.56
10	渝（2016）巴南区不动产权第 000215822 号	巴南区新市街 80 号附 18 号（负 1、负 2 层）	钢混	商业服务	193.77
11	渝（2016）巴南区不动产权第 000215839 号	巴南区新市街 80 号附 19 号（负 1、负 2 层）	钢混	商业服务	109.03
12	渝（2016）巴南区不动产权第 000215870 号	巴南区新市街 80 号附 20 号（负 1、负 2 层）	钢混	商业服务	153.54



序号	权证编号	证载坐落	结构	房屋用途	建筑面积m ²
13	渝(2016)巴南区不动产权第000215795号	巴南区新市街80号附21号(负1、负2层)	钢混	商业服务	153.54
14	渝(2016)巴南区不动产权第000215799号	巴南区新市街80号附22号(负1、负2层)	钢混	商业服务	151.70
15	渝(2016)巴南区不动产权第000271900号	巴南区新市街80号附23号(负1、负2层)	钢混	商业服务	164.49
16	渝(2016)巴南区不动产权第000214934号	巴南区新市街80号	钢混	商业服务	4,973.60
17	渝(2016)巴南区不动产权第000215601号	巴南区新市街80号附3号	钢混	商业服务	113.41
18	渝(2016)巴南区不动产权第000215655号	巴南区新市街80号附4号	钢混	商业服务	291.63
19	渝(2016)巴南区不动产权第000215708号	巴南区新市街80号附6号	钢混	商业服务	104.21
20	渝(2016)巴南区不动产权第000215674号	巴南区新市街80号附5号	钢混	商业服务	114.91
21	渝(2016)巴南区不动产权第000215636号	巴南区新市街80号附7号	钢混	商业服务	172.66
22	渝(2016)巴南区不动产权第000215607号	巴南区新市街80号附8号	钢混	商业服务	71.93
23	渝(2016)巴南区不动产权第000215525号	巴南区新市街80号附9号	钢混	商业服务	64.46
24	渝(2016)巴南区不动产权第000215594号	巴南区新市街80号附10号	钢混	商业服务	44.85
25	渝(2016)巴南区不动产权第000215904号	巴南区新市街80号附11号	钢混	商业服务	44.31
26	渝(2016)巴南区不动产权第000215943号	巴南区新市街80号附12号	钢混	商业服务	67.01
27	渝(2016)巴南区不动产权第000215579号	巴南区新市街80号附13号	钢混	商业服务	66.58
28	渝(2016)巴南区不动产权第000215497号	巴南区新市街80号附14号	钢混	商业服务	41.07
29	渝(2016)巴南区不动产权第000215074号	巴南区新市街80号附15号	钢混	商业服务	71.88
30	渝(2016)巴南区不动产权第000215386号	巴南区新市街80号2-1	钢混	商业服务	5,606.88
31	渝(2016)巴南区不动产权第000215465号	巴南区新市街80号3-1	钢混	商业服务	5,580.26
32	渝(2016)巴南区不动产权第000215499号	巴南区新市街80号4-1	钢混	商业服务	5,630.94
33	渝(2016)巴南区不动产权第000215537号	巴南区新市街80号5-1	钢混	商业服务	9,743.20
	合计				75,404.63

2、实物状况

(1) 建筑物实物状况

名称：重庆市巴南区新市街80号商社大厦共计33处商业服务、停车用房、其他、仓储用房地产。

建筑面积：75,404.63平方米。

规划用途：评估对象规划用途为商业服务、停车用房、其他、仓储。

实际用途：评估对象实际用途为商业服务、停车用房、其他、仓储。

建筑结构：钢筋混凝土结构。

设施设备：评估对象配设有通信、水、电、视、讯、消防等设施设备。



装饰装修状况：评估对象所在楼栋地上建筑外墙贴墙砖，室内贴地砖，吊顶。地下建筑部分室内贴地砖，部分为毛坯。

层高：约 4 米。

空间布局：平面布局。

总层数：地上 5 层，地下 4 层，共计 9 层。

垂直交通：电梯及步梯

临街状况：根据实地查勘，评估对象临江滨路和新市街。

竣工时间：约 2013 年。

物业管理公司：专业物管。

工程质量：良好。

维护保养及新旧程度：根据实地查勘，评估对象维护保养状况较好，成新度较好。

室外公共配套设施：无。

利用状况：根据评估人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象部分由权利人自用，部分出租，部分空置。

(2) 土地实物状况

土地四至：根据评估人员实地查勘，评估对象临江滨路和新市街。

地类（用途）：其他商服用地。

共有宗地面积：10,448.00 平方米。

土地形状、地势、地质：根据实地查勘，评估对象所在项目宗地呈规则形状，地势有一定坡度，评估对象基地无不良地质现象。

规划限制条件：无规划限制条件。

开发程度：评估对象所在宗地外已达到“六通”（即通路、通电、通上水、通下水、通气、通讯），宗地内已达到“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯及宗地内场地平整）。

土地使用权终止年限：2050 年 03 月 30 日。

3、区位状况

(1) 区位

坐落：重庆市巴南区新市街 80 号。

方位：评估对象所在项目位于重庆市巴南区新市街，紧邻重庆市巴南区人民医院，



临长江。

临街（路）状况：评估对象临江滨路和新市街。

商服繁华度：该区域位于重庆市主城核心九区之一的巴南区核心商业区，附近居住社区及常住人口密度高，周边有协信购物广场、赛豪购物广场、东东摩商业街等大型商业体及临街底商，人流量较大，商业繁华度较高。

（2）交通状况

道路状况：所在区域道路网较密集，道路通达度较高，道路状况较好。

出入可利用交通工具：评估对象所在区域临近轨道3号线，有超过10条公交线路通过，公共交通较便捷。

交通管制情况：周边区域无交通管制。

停车方便程度：该区域配备有多处地下停车场，停车较方便。

（3）外部配套设施

城市基础设施状况：评估对象所在区域内水、电、气、视、讯、路、宽带网等城市基础设施配套较完善。

公共服务配套设施：银行网点。

教育文化：评估对象周边有鱼洞幼儿园、鱼洞二小、巴南实验中学、重庆市实验中学等教育文化设施。

医疗卫生：评估对象周边有重庆市巴南区人民医院、重庆市巴南区中医院、重庆市巴南区妇幼保健院等医疗设施。

（4）周围环境状况

自然环境：评估对象所在区域内无明显污染，近长江，自然环境较好。

人文环境：所在区域为重庆市巴南区核心商业区，人文环境较好。

景观：评估对象所在区域景观较好。

4、权益状况

（1）房地产权益状况

评估对象由33处商业服务、停车用房、其他、仓储用房地产组成，建筑面积合计75,404.63平方米，共有宗地面积10,448.00平方米。

权利人：重庆商社（集团）有限公司

坐落：重庆市巴南区新市街80号



土地用途：其他商服用地

房屋用途：非住宅

房屋结构：钢筋混凝土结构

使用权类型：出让

共有使用权面积：10,448.00 平方米

房屋建筑面积：75,404.63 平方米(33 个权证合计面积)

(2) 他项权利状况

存在租赁权。

(二) 债权、债务

纳入本次评估范围的债权系其他应收款，经审计的账面值为 5.87 万元。纳入本次评估范围的债务包括应付账款、预收账款、其他应付款，经审计的账面值分别为 8.53 万元、38.42 万元、364.11 万元，合计 411.06 万元。

本次评估对象和范围与商社集团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、价值类型及其定义

资产评估价值类型包括市场价值和公允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，确定商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务市场价值。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，评估目的系为重庆百货拟购买商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务，提供所涉及的商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日的市场价值参考，符合市场价值的定义，故本次评估选择评估报告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压制的情况下，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

本次评估基准日为 2022 年 6 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

重庆百货提供的《关于购买商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务的经济行为说明》。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、其他与资产评估有关的法律法规。

（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—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38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、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协[2017]35号）；
- 13、国家及行业协会发布的有关资产评估的其他技术规范。

（四）权属依据

- 1、商社集团提供的房地产权证原件；
- 2、商社集团提供的有关债权、债务财务资料；



3、商社集团提供的其他产权证明文件和资料。

（五）取价依据

1、2018年《重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额》、《重庆市通用安装工程计价定额》、《重庆市市政工程计价定额》、《重庆市构筑物工程计价定额》等计价定额；

2、2018年《重庆市建设工程费用定额》、《重庆市建设工程施工机械台班定额》、《重庆市建设工程施工仪器仪表台班定额》、《重庆市建设工程混凝土及砂浆配合比表》与计价定额配套执行；

3、《重庆工程造价信息》2022年第6期；

4、国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件；

5、评估人员调查取得的区域内房地产市场租售资料；

6、委估宗地周边类似用地成交信息；

7、中国城市地价动态监测网公布的重庆市近年来地价指数信息；

8、评估机构收集的与本次评估有关的其他询价及调查资料。

（六）其他依据

1、商社集团提供的各类《资产评估申报明细表》；

2、商社集团提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料，以及相关协议、合同书、发票等财务资料；

3、商社集团、重庆百货提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资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。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，来确定其价值的评估方法。应用收益法的前提条件：

- (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。

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。应用成本法的前提条件：

- (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

1、商社汇巴南购物中心房地产评估方法

本次评估目的系为重庆百货拟购买商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务，提供所涉及的商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日的市场价值参考。

因受宏观经济、房地产市场变化，特别是疫情等因素影响，目前商业房地产的出租率、租金水平波动巨大，且企业对包含商社汇巴南购物中心房地产在内的物业资源的重新规划和改造提升方案尚未落地，收益法各项参数具有重大不确定性，故本次未采用收益法进行评估。

本次根据评估目的和房地产性质，采用市场法和成本法进行评估。

具体评估方法如下：

1) 房地合一评估市场法

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市场价值，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) 房屋建筑物成本法

重置成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值，基本公式如下：

本次根据评估目的，评估委估房地产不含税市场价值。

重置单价（不含税）=建安工程造价+前期工程费用+其他工程费用+资金成本+税费+合理利润

不含税重置全价=重置单价×建筑面积

不含税评估值=重置全价×成新率

3) 土地使用权市场法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取评估对象在评估期日价格的方法，其公式为：

待估宗地价格=比较实例交易价格×情况修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率修正系数×使用年期修正系数±土地开发程度修正

2、债权、债务评估方法

对于债权、债务，评估人员调查了解其经济性质，查阅相关合同或协议书，并落实具体的债权人、债务人，通过核实相关债权、债务确定评估值。

（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，组织有关人员就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、由商社集团所提供的信息资料为可信的和准确的。
- 2、产权持有人合法拥有、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）公开交易条件假设

有自愿交易意向的买卖双方，对委估资产及市场、以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

- 1、评估对象按照公平的原则实行公开招标、拍卖、挂牌交易，有意向的购买方理性地报价，平等、独立地参与竞价。



2、与本次评估目的对应的交易相关的权利人、评估委托人、其他利害关系人及其关联人，均不享有对评估对象的优先权，也不干涉评估对象的交易价格。

(四) 其他特殊假设

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

根据本次评估目的，评估人员对重庆百货委估的商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务选用市场法和成本法进行评估。

截至评估基准日，商社汇巴南购物中心房地产（包含计入长期待摊费用的装修费）经审计的账面值为 55,391.13 万元，债权账面值为 5.87 万元，债务账面值为 411.06 万元，品迭后的净值为 54,985.95 万元。

经综合评定估算，本次委估的商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的评估值分别为 55,385.39 万元、5.87 万元、411.06 万元，品迭后的净额评估值为 54,980.20 万元，评估减值 5.75 万元，减值率 0.01%。本次商社汇巴南购物中心房地产评估值不含增值税。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

产权持有人：重庆商社（集团）有限公司

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、商社汇巴南购物中心房地产	55,391.13	55,385.39	-5.75	-0.01
二、债权	5.87	5.87	0.00	0.00
三、债务	411.06	411.06	0.00	0.00
四、品迭后的净值	54,985.95	54,980.20	-5.75	-0.01

评估结论详细情况见评估明细表。

本次根据评估目的和委估房地产的特点，采用市场法和成本法对商社汇巴南购物中心房地产进行评估。本次市场法评估结果为 55,877.34 万元，成本法评估结果为



55,385.39 万元，两者相差 491.95 万元，差异率 0.88%。

本次市场法评估，首先确定各楼层分割后小面积商铺的价值合计 79,825 万元；其次确定大体量房地产整体转让折扣率为 30%；最后确定商社汇整体转让价值为 55,877.34 万元。大体量房地产整体转让折扣率系评估人员根据历史年度一定样本数量的同一类型、同一区位的小面积和大面积商业房地产成交价格差异统计得到，但样本时间较长且数量相对较少，故本次确定的大体量房地产整体转让折扣率合理性不够充分，市场法结论的可靠性相对不足。

本次成本法评估值为 55,385.39 万元，系现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（包括建设期的资金利息以及合理的利润），再综合成新率得出的评估值，评估值确定性较高。与市场法从转让角度需考虑大体量房地产整体处置折扣不同，成本法从重新购建角度出发无需再考虑或已消除大体量房地产整体处置折扣对评估结论的影响，评估结果更能被理性行事且未受任何强迫的自愿买方和自愿卖方所接受，故本次评估成本法结果较市场法结果更合理、更可靠。

综合上述分析，本次以成本法结果 55,385.39 万元作为商社汇巴南购物中心房地产的评估结论。

通过上述分析，评估师确定重庆百货委估的商社集团商社汇巴南购物中心房地产、债权、债务在评估基准日 2022 年 6 月 30 日的评估值分别为 55,385.39 万元、5.87 万元、411.06 万元，品迭后的净额评估值为 54,980.20 万元（大写：人民币伍亿肆仟玖佰捌拾万贰仟元整）。

十一、特别事项说明

（一）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。

（二）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。

（三）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责



任。

（四）利用专家工作及报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值摘自天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所出具的天健渝审（2022）1516号审计报告。报告主要内容如下：

- 1、审计机构名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所。
- 2、审计报告编号：天健渝审（2022）1516号。
- 3、审计报告出具日期：2022年9月8日。

4、审计报告结论：经审计，纳入本次评估范围的商社汇巴南购物中心房地产（包含计入长期待摊费用的装修费）、债权、债务于评估基准日的账面金额分别为 55,391.13 万元、5.87 万元、411.06 万元。

- 5、审计报告中披露的主要事项：无。

（五）本次商社汇巴南购物中心房地产评估值不含增值税。

（六）在本评估报告有效期内，若纳入评估范围资产的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、使用范围

（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在本次报告所对应的经济行为过程中使用。

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、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、评估报告书的使用有效期

本报告评估结果自评估基准日起一年内有效，即 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以评估结果作为作价参考依据，超过一年则需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

本评估报告最终形成日期为 2022 年 9 月 8 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：



二〇二二年九月八日

资产评估结果汇总表

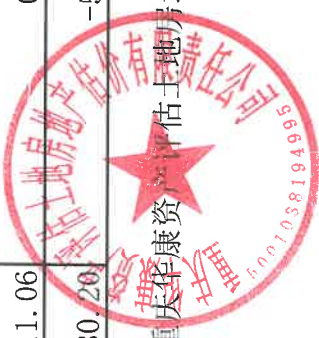
评估基准日：2022年06月30日

表1

产权持有人：重庆商社（集团）有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、商社汇巴南购物中心房地产	55,391.13	55,385.39	-5.75	-0.01
2	二、债权	5.87	5.87	0.00	0.00
3	三、债务	411.06	411.06	0.00	0.00
4	四、资产与负债品迭后的净值	54,985.95	54,980.20	-5.75	-0.01



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

资产评估结果汇总表

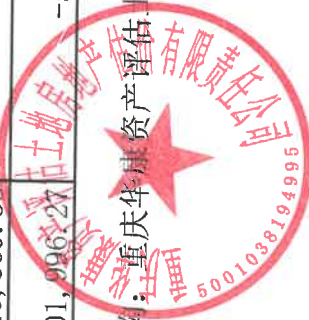
评估基准日：2022年06月30日

产权持有人：重庆商社（集团）有限公司

表2
金额单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、商社汇巴南购物中心房地产	553,911,348.56	553,853,872.00	-57,476.56	-0.01
2	二、债权	58,693.80	58,693.80	0.00	0.00
3	三、债务	4,110,569.53	4,110,569.53	0.00	0.00
4	四、资产与负债品迭后的净值	549,859,472.83	549,801,996.27	-57,476.56	-0.01

评估机构：重庆华鼎资产评估土地房地产估价有限责任公司



商社汇巴南购物中心房地资产评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表4-7-1

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	增值 (元/m ²)	备注	
									原值	净值	原值	成新率%				
商社汇:																
1	商社汇:															
2	巴南区新市街80号附24号负4-1	外购	钢混	2013-12	m ²	13,377.22	2,314.29									
3	巴南区新市街80号附24号负4-2	外购	钢混	2013-12	m ²	44.44	2,314.29									
4	巴南区新市街80号附24号负3-1	外购	钢混	2013-12	m ²	14,088.98	2,437.14									
5	巴南区新市街80号附24号负3-2	外购	钢混	2013-12	m ²	252.60	2,437.14									
6	巴南区新市街80号附24号负3-3	外购	钢混	2013-12	m ²	41.08	2,437.14									
7	巴南区新市街80号负2-1	外购	钢混	2013-12	m ²	6,750.74	10,300.00									
8	巴南区新市街80号负1-1	外购	钢混	2013-12	m ²	6,793.20	14,980.00									
9	巴南区新市街80号附16号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	191.95	14,980.00									
10	巴南区新市街80号附17号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	134.56	14,980.00									
11	巴南区新市街80号附18号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	193.77	14,980.00									
12	巴南区新市街80号附19号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	109.03	14,980.00									
13	巴南区新市街80号附20号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	153.54	14,980.00									
14	巴南区新市街80号附21号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	151.70	14,980.00									
15	巴南区新市街80号附22号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	164.49	14,980.00									
16	巴南区新市街80号附23号(负1、负2层)	外购	钢混	2013-12	m ²	4,973.60	29,720.00									
17	巴南区新市街80号	外购	钢混	2013-12	m ²	113.41	29,720.00									
18	巴南区新市街80号附3号	外购	钢混	2013-12	m ²	291.63	29,720.00									
19	巴南区新市街80号附4号	外购	钢混	2013-12	m ²	104.21	29,720.00									
20	巴南区新市街80号附6号	外购	钢混	2013-12	m ²	114.91	29,720.00									
21	巴南区新市街80号附5号	外购	钢混	2013-12	m ²	172.66	29,720.00									
22	巴南区新市街80号附7号	外购	钢混	2013-12	m ²	71.93	29,720.00									
23	巴南区新市街80号附8号	外购	钢混	2013-12	m ²	64.46	29,720.00									
24	巴南区新市街80号附9号	外购	钢混	2013-12	m ²	44.85	29,720.00									
25	巴南区新市街80号附10号	外购	钢混	2013-12	m ²	44.31	29,720.00									
26	巴南区新市街80号附11号	外购	钢混	2013-12	m ²	67.01	29,720.00									
27	巴南区新市街80号附12号	外购	钢混	2013-12	m ²	66.58	29,720.00									
28	巴南区新市街80号附13号	外购	钢混	2013-12	m ²	41.07	29,720.00									
29	巴南区新市街80号附14号	外购	钢混	2013-12	m ²	71.88	29,720.00									
30	巴南区新市街80号附15号	外购	钢混	2013-12	m ²											
小计																
累计																
										553,853,872.00				553,853,872.00		

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

评估机构: 重庆康资产评估土地房地产估价有限责任公司

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

产权持有人填表人: 陈亨泽

填表日期: 2022年8月14日

商社汇巴南购物中心房地产评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

表4-7-1

金额单位: 人民币元

序号	权证编号	房屋名称	来源	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
									原值	净值	原值	成新率%			
31	渝(2016)巴南区不动产权第00013386号	巴南区新市街80号2-1	外购	钢混	2013-12	m ²	5,606.88	18,100.00	101,484,528.00						
32	渝(2016)巴南区不动产权第00013448号	巴南区新市街80号3-1	外购	钢混	2013-12	m ²	5,580.26	14,040.00	78,346,850.40						
33	渝(2016)巴南区不动产权第00013569号	巴南区新市街80号4-1	外购	钢混	2013-12	m ²	5,630.94	12,480.00	70,274,131.20						
34	渝(2016)巴南区不动产权第00013571号	巴南区新市街80号5-1	外购	钢混	2013-12	m ²	9,743.20	11,550.00	112,533,960.00						
35	减值准备								-250,485,554.29						
36															
37															
38															
39															
40															
41															
42															
43															
44															
45															
46															
47															
48															
49															
50															
51															
52															
53															
54															
55															
56															
57															
58															
59															
60															
	小计								112,153,915.31						
	累计								553,853,872.00	553,853,872.00					553,853,872.00

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
填表日期: 2022年8月14日

长期待摊费用评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表4-18

金额单位: 人民币元

序号	产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司 费用名称或内容	形成日期	原始发生额	预计摊销月数	账面价值	尚存受益月数	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	客服中心及办公室搬迁	2019-04	149,938.82	60.00	57,476.56	23.00	-	-57,476.56	-100.00	已包含在房屋评估值中
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										
13										
14										
15										
16										
17										
18										
19										
20										
21										
22										
23										
24										
25										
26										
27										
28										
29										
30	小 计				57,476.56		-	-57,476.56		
	累 计				57,476.56		-	-57,476.56		

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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

填表日期: 2022年8月14日

其他应收款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表3-8-1

金额单位: 人民币元

序号	欠款单位(人)名称(结算对象)	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	客户:王俊(11809美发沙龙)	公摊水电费	2022-06	1年以内	104.65	104.65	-	-	
2	客户:重庆市左耳艺术培训有限公司	公摊水电费	2022-06	1年以内	54.60	54.60	-	-	
3	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	公摊水电费	2022-06	1年以内	2,076.53	2,076.53	-	-	
4	客户:蒋文昕(IF餐饮蒋一碗)	公摊水电费	2022-06	1年以内	89.99	89.99	-	-	
5	客户:胡俊(鹿之影)	公摊水电费	2022-06	1年以内	248.05	248.05	-	-	
6	客户:重庆魔影欢影城有限公司	公摊水电费	2022-06	1年以内	122.85	122.85	-	-	
7	客户:陈发东(一城画一)	公摊电费	2022-06	1年以内	841.13	841.13	-	-	
8	客户:付春玉(梵妳卡波)	公摊电费	2022-06	1年以内	725.32	725.32	-	-	
9	客户:王俊(11809美发沙龙)	公摊电费	2022-06	1年以内	340.01	340.01	-	-	
10	客户:任伦发(玖宜烤肉)	公摊电费	2022-06	1年以内	4,638.45	4,638.45	-	-	
11	客户:张志鸿(金大福)	公摊电费	2022-06	1年以内	5,008.91	5,008.91	-	-	
12	客户:重庆魔影欢影城有限公司	公摊电费	2022-06	1年以内	23,086.64	23,086.64	-	-	
13	客户:重庆市左耳艺术培训有限公司	物业管理服务费	2022-06	1年以内	611.73	611.73	-	-	
14	客户:刘栎(可购)	策划执行	2022-06	1年以内	567.19	567.19	-	-	
15	客户:任伦发(玖宜烤肉)	策划执行	2022-06	1年以内	313.95	313.95	-	-	
16	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	策划执行	2022-06	1年以内	13.65	13.65	-	-	
17	客户:重庆巴南天然气有限责任公司	其他	2021-06	1-2年	17,500.00	17,500.00	-	-	
18	重庆屈臣氏个人用品商店有限公司	电费	2022-06	1年以内	2,623.40	2,623.40	-	-	
19	何建敏(飞鹰轮滑俱乐部)	电费	2022-06	1年以内	2.02	2.02	-	-	
20	陈发东(维雨琪)	电费	2022-06	1年以内	1,244.25	1,244.25	-	-	
21	重庆畅玩米迪熊教育科技有限公司	电费	2022-06	1年以内	648.58	648.58	-	-	
22	坏账准备		2021-12	1年以内	-2,168.10	-2,168.10	-	-	
23									
24									
25									
26									
27									
28									
29									
30									
	小计				58,693.80	58,693.80	-	-	
	累计				58,693.80	58,693.80	-	-	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
填表日期: 2022年8月14日

应付账款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表5-5

金额单位: 人民币元

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

户名(结算对象)

重庆太旺环保工程有限公司

序号	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	2022-06	保洁费	85,271.23	85,271.23	
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					
22					
23					
24					
25					
26					
27					
28					
29					
30					
		小计	85,271.23	85,271.23	
		累计	85,271.23	85,271.23	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
填表日期: 2022年8月14日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表5-6

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
	预收定金:					
1	赵银伟 (ARIOSE&YEARS)	2022-06	定金	150.00	150.00	
3	张茂 (恩瑞妮)	2022-06	定金	150.00	150.00	
4	重庆友佳医疗器械有限责任公司 (乐摩吧)	2022-06	定金	3,000.00	3,000.00	
5	向琴 (城爱玩)	2022-06	定金	200.00	200.00	
6	蔡卓栖 (趣玩玩具)	2022-06	定金	540.04	540.04	
7	重庆君琳峻博商贸有限公司 (七波辉)	2022-06	定金	30.00	30.00	
8	遇见小黄鸭重庆 (食品) 有限公司	2022-06	定金	6,000.00	6,000.00	
9	魏琴 (樊文花)	2022-06	定金	1,500.00	1,500.00	
10	余小红 (巴迪小虎)	2022-06	定金	5,000.00	5,000.00	
11	预收策划收入:					
12	客户:张明礼 (巴萨牛排)	2022-06	策划收入	759.20	759.20	
13	客户:李帮兰 (布意坊)	2022-06	策划收入	188.60	188.60	
14	客户:王洪跃 (雅柔)	2022-06	策划收入	128.10	128.10	
15	客户:罗芸 (华艺琴行)	2022-06	策划收入	456.00	456.00	
16	客户:重庆汇康鞋业有限公司 (江博士)	2022-06	策划收入	168.80	168.80	
17	客户:蔡富强 (乐亿孕婴)	2022-06	策划收入	771.45	771.45	
18	客户:胡坪 (益宝堂小儿推拿)	2022-06	策划收入	229.00	229.00	
19	客户:刘栋 (可购)	2022-06	策划收入	107.80	107.80	
20	客户:赵银伟 (ARIOSE&YEARS)	2022-06	策划收入	285.60	285.60	
21	客户:张茂 (恩瑞妮)	2022-06	策划收入	286.20	286.20	
22	客户:陈发东 (一城画一)	2022-06	策划收入	229.40	229.40	
23	客户:张德云 (小米营业厅)	2022-06	策划收入	254.00	254.00	
24	客户:付春玉 (梵妳卡波)	2022-06	策划收入	132.58	132.58	
25	客户:李帮兰 (WOODEVER)	2022-06	策划收入	230.00	230.00	
26	客户:王俊 (11809美发沙龙)	2022-06	策划收入	254.00	254.00	
27	客户:吕秋霞 (一生美睫)	2022-06	策划收入	218.60	218.60	
28	客户:龚维琴 (添翼美)	2022-06	策划收入	60.00	60.00	
29	客户:任伦发 (玖宜烤肉)	2022-06	策划收入	475.80	475.80	
30	客户:张志鸿 (金大福)	2022-06	策划收入	220.00	220.00	
	小计			22,025.17	22,025.17	
	累计			22,025.17	22,025.17	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
填表日期: 2022年8月14日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-06	策划收入	714.00	714.00	
32	客户:蒋文昕(IF餐饮蒋一碗)	2022-06	策划收入	86.40	86.40	
33	客户:胡俊(鹿之影)	2022-06	策划收入	289.32	289.32	
34	客户:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2022-06	策划收入	255.32	255.32	
35	差异:					
36	预收公摊电费:	2022-06	策划收入	0.19	0.19	
37	客户:李帮兰(布意坊)	2022-06	公摊电费	1,150.00	1,150.00	
38	客户:王洪跃(雅柔)	2022-06	公摊电费	915.00	915.00	
39	客户:罗艺(华艺琴行)	2022-06	公摊电费	2,280.00	2,280.00	
40	客户:重庆汇康鞋业有限公司(江博士)	2022-06	公摊电费	844.00	844.00	
41	客户:蔡富强(乐亿孕婴)	2022-06	公摊电费	5,143.00	5,143.00	
42	客户:刘栋(可购)	2022-06	公摊电费	-539.00	-539.00	
43	客户:张德云(华为)	2022-06	公摊电费	1,000.00	1,000.00	
44	客户:赵银伟(ARTOSE&YEARS)	2022-06	公摊电费	1,428.00	1,428.00	
45	客户:张茂(恩瑞妮)	2022-06	公摊电费	1,431.00	1,431.00	
46	客户:张德云(小米营业厅)	2022-06	公摊电费	1,430.00	1,430.00	
47	客户:李帮兰(MOODEVER)	2022-06	公摊电费	900.00	900.00	
48	客户:吕秋霞(一生美睫)	2022-06	公摊电费	589.00	589.00	
49	客户:龚维琴(添翼美)	2022-06	公摊电费	297.00	297.00	
50	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-06	公摊电费	-5,150.00	-5,150.00	
51	客户:蒋文昕(IF餐饮蒋一碗)	2022-06	公摊电费	-432.00	-432.00	
52	客户:重庆魔影欢影城有限公司	2022-06	公摊电费	-12,832.00	-12,832.00	
53	客户:周金芬(百貂汇)	2022-06	公摊电费	2,700.00	2,700.00	
54	客户:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(咪叮飞车)	2022-06	公摊电费	5,924.50	5,924.50	
55	客户:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2022-06	公摊电费	1,276.60	1,276.60	
56	客户:胡俊(鹿之影)	2022-06	公摊电费	-855.34	-855.34	
57	预收公摊水费:					
58	客户:李帮兰(布意坊)	2022-06	公摊水费	115.00	115.00	
59	客户:王洪跃(雅柔)	2022-06	公摊水费	91.50	91.50	
60	客户:罗艺(华艺琴行)	2022-06	公摊水费	228.00	228.00	
	小计			9,279.49	9,279.49	
	累计			31,304.66	31,304.66	

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

户名(结算对象)

评估基准日: 2022年6月30日

表5-6

金额单位: 人民币元

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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

填表日期: 2022年8月14日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	客户:重庆汇康鞋业有限公司(江博士)	2022-06	公摊水费	84.40	84.40	
62	客户:蔡富强(乐亿孕婴)	2022-06	公摊水费	514.30	514.30	
63	客户:刘栎(可购)	2022-06	公摊水费	-53.90	-53.90	
64	客户:张德云(华为)	2022-06	公摊水费	100.00	100.00	
65	客户:赵银伟(ARIOSE&YEARS)	2022-06	公摊水费	142.80	142.80	
66	客户:张茂(恩瑞妮)	2022-06	公摊水费	143.10	143.10	
67	客户:张德云(小米营业厅)	2022-06	公摊水费	143.00	143.00	
68	客户:李帮兰(MOODER)	2022-06	公摊水费	90.00	90.00	
69	客户:吕秋霞(一生美睫)	2022-06	公摊水费	58.90	58.90	
70	客户:龚维琴(添翼美)	2022-06	公摊水费	29.70	29.70	
71	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-06	公摊水费	-1,455.00	-1,455.00	
72	客户:蒋文昕(1F餐饮蒋一碗)	2022-06	公摊水费	-43.20	-43.20	
73	客户:重庆魔影欢影影城有限公司	2022-06	公摊水费	-1,560.78	-1,560.78	
74	客户:周金芬(百韶汇)	2022-06	公摊水费	270.00	270.00	
75	客户:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(味叮飞车)	2022-06	公摊水费	1,184.90	1,184.90	
76	客户:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2022-06	公摊水费	127.66	127.66	
77	客户:胡俊(鹿之影)	2022-06	公摊水费	-144.66	-144.66	
78	差异:					
79	预收管理费:			0.01	0.01	
80	客户:刘阳(OBEG)	2022-06	管理费	6,440.00	6,440.00	
81	客户:张德云(苹果)	2022-06	管理费	6,790.00	6,790.00	
82	客户:重庆吾声舞色文化传播有限公司(吾声舞色)	2022-06	管理费	4,154.00	4,154.00	
83	客户:重庆玖韵星悦艺术培训有限公司	2022-06	管理费	6,440.00	6,440.00	
84	客户:重庆乐派体育文化传播有限公司	2022-06	管理费	3,150.00	3,150.00	
85	客户:张鸣鼓(一把抓串串)	2022-06	管理费	1,301.00	1,301.00	
86	客户:周敏(芮丁阅读馆)	2022-06	管理费	2,786.00	2,786.00	
87	客户:刘成志(云上美)	2022-06	管理费	3,096.77	3,096.77	
88	预收临时场地管理费:					
89	客户:向琴(城爱玩)	2022-06	临时管理费	1,400.00	1,400.00	
90	客户:向琴(城爱玩)	2022-06	临时管理费	4,000.00	4,000.00	
	小计			39,189.00	39,189.00	
	累计			70,493.66	70,493.66	

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

户名(结算对象)

客户:重庆汇康鞋业有限公司(江博士)

客户:蔡富强(乐亿孕婴)

客户:刘栎(可购)

客户:张德云(华为)

客户:赵银伟(ARIOSE&YEARS)

客户:张茂(恩瑞妮)

客户:张德云(小米营业厅)

客户:李帮兰(MOODER)

客户:吕秋霞(一生美睫)

客户:龚维琴(添翼美)

客户:姚锦嘉(巴渝武校)

客户:蒋文昕(1F餐饮蒋一碗)

客户:重庆魔影欢影影城有限公司

客户:周金芬(百韶汇)

客户:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(味叮飞车)

客户:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)

客户:胡俊(鹿之影)

差异:

预收管理费:

客户:刘阳(OBEG)

客户:张德云(苹果)

客户:重庆吾声舞色文化传播有限公司(吾声舞色)

客户:重庆玖韵星悦艺术培训有限公司

客户:重庆乐派体育文化传播有限公司

客户:张鸣鼓(一把抓串串)

客户:周敏(芮丁阅读馆)

客户:刘成志(云上美)

预收临时场地管理费:

客户:向琴(城爱玩)

客户:向琴(城爱玩)

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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

填表日期: 2022年8月14日

表5-6

金额单位: 人民币元

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司
 户名(结算对象): 预收商辅租金:
 表5-6
 金额单位: 人民币元
 备注

序号	业务内容	发生日期	账面价值	评估价值	备注
91	租金	2022-06	11,376.48	11,376.48	
92	租金	2022-06	5,567.20	5,567.20	
93	租金	2022-06	12,802.90	12,802.90	
94	租金	2022-06	7,367.58	7,367.58	
95	租金	2022-06	3,716.25	3,716.25	
96	租金	2022-06	17,828.46	17,828.46	
97	租金	2022-06	4,000.00	4,000.00	
98	租金	2022-06	2,448.62	2,448.62	
99	租金	2022-06	2,762.38	2,762.38	
100	租金	2022-06	11,735.45	11,735.45	
101	租金	2022-06	17,972.00	17,972.00	
102	租金	2022-06	8,024.92	8,024.92	
103	租金	2022-06	5,589.40	5,589.40	
104	租金	2022-06	-564.14	-564.14	
105	租金	2022-06	22,500.00	22,500.00	
106	租金	2022-06	5,400.00	5,400.00	
107	租金	2022-06	7,445.20	7,445.20	
108	租金	2022-06	-14,388.80	-14,388.80	
109	租金	2022-06	5,152.00	5,152.00	
110	租金	2022-06	14,622.50	14,622.50	
111	租金	2022-06	-8,792.70	-8,792.70	
112	租金	2022-06	18,943.80	18,943.80	
113	租金	2022-06	-4,799.02	-4,799.02	
114	租金	2022-06	-31,821.86	-31,821.86	
115	租金	2022-06	4,000.00	4,000.00	
116	租金	2022-06	38,024.00	38,024.00	
117	租金	2022-06	5,634.00	5,634.00	
118	租金	2022-06	3,500.00	3,500.00	
119	租金	2022-06	11,144.00	11,144.00	
120	租金	2022-06	187,190.62	187,190.62	
	小计		257,684.28	257,684.28	
	累计				

产权持有人填表人: 陈亭洋

评估人员: 聂金、唐昊、王琳

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

填表日期: 2022年8月14日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
121	客户:陈芙蓉(叁融拾)	2022-06	租金	3,000.00	3,000.00	
122	客户:龚维琴(添翼美)	2022-06	租金	4,440.00	4,440.00	
123	客户:重庆吾声舞色文化传播有限公司(吾声舞色)	2022-06	租金	3,738.60	3,738.60	
124	客户:张德云(小米营业厅)	2022-06	租金	18,002.45	18,002.45	
125	客户:王洪跃(雅柔)	2022-06	租金	8,805.90	8,805.90	
126	客户:张鸣鼓(一把抓串串)	2022-06	租金	11,709.00	11,709.00	
127	客户:陈发东(一城画一)	2022-06	租金	-2,291.60	-2,291.60	
128	客户:吕秋霞(一生美睫)	2022-06	租金	-4,218.60	-4,218.60	
129	客户:胡坪(益宝堂小儿推拿)	2022-06	租金	4,580.00	4,580.00	
130	客户:刘成志(衣裳上美)	2022-06	租金	4,645.16	4,645.16	
131	客户:重庆市左耳朵艺术培训有限公司	2022-06	租金	-10,567.80	-10,567.80	
132	客户:重庆肯德基有限公司	2022-06	租金	33,333.33	33,333.33	
133	客户:重庆乐派体育文化传播有限公司	2022-06	租金	6,300.00	6,300.00	
134	客户:重庆兴红得聪餐饮管理有限公司(乡村基)	2022-06	租金	25,037.55	25,037.55	
135	客户:重庆兴红得聪餐饮管理有限公司(乡村基)	2022-06	租金	19,616.00	19,616.00	
136	客户:劲浪重庆体育用品有限公司	2022-06	租金	14,559.00	14,559.00	
137	客户:李勇(鬼屋体验店)	2022-06	租金	4,000.00	4,000.00	
138	客户:叶燕明(爱客)	2022-06	租金	-15,593.56	-15,593.56	
139	客户:金国琪(JU)	2022-06	租金	-9,241.75	-9,241.75	
140	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-06	租金	-9,241.75	-9,241.75	
141	预收推广宣传管理费:	2022-06	租金	-23,029.97	-23,029.97	
142	客户:杨胜祥(芭蒂娜)	2022-06	管理费	229.20	229.20	
143	预收物管收入:					
144	客户:重庆肯德基有限公司	2022-06	物管费	7,680.00	7,680.00	
145	客户:重庆屈臣氏个人用品商店有限公司	2022-06	物管费	2,000.00	2,000.00	
146	客户:李帮兰(布意坊)	2022-06	物管费	6,735.00	6,735.00	
147	客户:王洪跃(雅柔)	2022-06	物管费	7,993.50	7,993.50	
148	客户:罗艺(华艺琴行)	2022-06	物管费	3,492.00	3,492.00	
149	客户:重庆汇康鞋业有限公司(江博士)	2022-06	物管费	7,071.60	7,071.60	
150	客户:蔡富强(乐亿孕婴)	2022-06	物管费	9,342.70	9,342.70	
	小计			141,367.71	141,367.71	
	累计			399,051.99	399,051.99	

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司
 金额单位: 人民币元
 表5-6

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
 填表日期: 2022年8月14日

预收款项评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

表5-6

金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
151	客户:刘栎(可购)	2022-06	物业费	-5,814.20	-5,814.20	
152	客户:张德云(华为)	2022-06	物业费	13,900.00	13,900.00	
153	客户:赵银伟(ARIOSE&YEARS)	2022-06	物业费	3,429.20	3,429.20	
154	客户:张茂(恩瑞妮)	2022-06	物业费	3,425.90	3,425.90	
155	客户:张德云(小米营业厅)	2022-06	物业费	16,427.00	16,427.00	
156	客户:李帮兰(MOODEVER)	2022-06	物业费	6,010.00	6,010.00	
157	客户:吕秋霞(一生美睫)	2022-06	物业费	3,352.10	3,352.10	
158	客户:裴维琴(添翼美)	2022-06	物业费	3,673.30	3,673.30	
159	客户:蔡卓栖(趣玩玩具)	2022-06	物业费	3,000.00	3,000.00	
160	客户:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-06	物业费	-2,895.00	-2,895.00	
161	客户:蒋文昕(IP餐饮蒋一碗)	2022-06	物业费	-13,049.60	-13,049.60	
162	客户:杜健(南洋大咖)	2022-06	物业费	3,000.00	3,000.00	
163	客户:重庆魔影欢影城有限公司	2022-06	物业费	-50,515.66	-50,515.66	
164	客户:周金芬(百韶汇)	2022-06	物业费	7,030.00	7,030.00	
165	客户:陈芙蓉(叁蟲拾)	2022-06	物业费	3,000.00	3,000.00	
166	客户:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(叶叶飞车)	2022-06	物业费	7,890.60	7,890.60	
167	客户:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2022-06	物业费	3,595.74	3,595.74	
168	客户:叶燕明(爱客)	2022-06	物业费	-19,773.84	-19,773.84	
169	客户:胡俊(鹿之影)	2022-06	物业费	-817.48	-817.48	
170	差异:			0.01	0.01	
171	预收销售服务管理费:					
172	客户:重庆乐派体育文化传播有限公司	2022-06	管理费	300.00	300.00	
173						
174						
175						
176						
177						
178						
179						
180						
	小计			-14,831.93	-14,831.93	
	累计			384,220.06	384,220.06	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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
填表日期: 2022年8月14日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

表5-10-1
金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	集团外部:					
2	客户:罗敏(凯文克里斯)	2022-06	管理费	9,750.00	9,750.00	
3	收银机押金:					
4	承租方:刘阳(OBEG)	2013-11	押金	3,000.00	3,000.00	
5	承租方:孙晓霞(LEE)	2013年以前	押金	3,000.00	3,000.00	
6	出入证押金	2021-10	押金	43,840.00	43,840.00	
7	装修保证金:					
8	装修相关:重庆业航装饰工程有限公司(奥依格)	2016-11	保证金	5,000.00	5,000.00	
9	装修相关:张志勇(吾声舞色)	2019-05	保证金	5,000.00	5,000.00	
10	临时押金:					
11	临时押金:重庆友佳医疗器械有限责任公司(乐摩吧)	2020-12	押金	13,140.00	13,140.00	
12	临时押金:北京中置科技有限公司(彩票)	2019-05	押金	1,200.00	1,200.00	
13	临时押金:中警智能安防江苏有限公司	2019-01	押金	3,000.00	3,000.00	
14	临时押金:陶显勇(陶子一家)	2019-06	押金	1,000.00	1,000.00	
15	临时押金:蔡卓栖(趣玩)	2021-02	押金	500.00	500.00	
16	临时押金:向琴(城爱玩)	2021-05	押金	11,000.00	11,000.00	
17	临时押金:姚锦嘉(巴渝武校)	2021-03	押金	1,000.00	1,000.00	
18	临时押金:熊凤(咔叮飞车)	2021-05	押金	500.00	500.00	
19	水牌押金	2020-01	押金	14,410.00	14,410.00	
20	天然气押金:					
21	承租方:吴丽娜(西小串)	2022-05	押金	20,000.00	20,000.00	
22	承租方:刘云(龙聚德)	2017-05	押金	5,000.00	5,000.00	
23	质量保证金:					
24	质量保证金:郑碧顺(POLO SPORT)	2022-06	保证金	5,000.00	5,000.00	
25	安全质量保证金:					
26	质量保证金:刘栋(可购)	2022-02	保证金	2,000.00	2,000.00	
27	质量保证金:鞠其俊(妈妈乡冒菜)	2020-04	保证金	500.00	500.00	
28	质量保证金:付春玉(梵妳卡波)	2021-09	保证金	2,000.00	2,000.00	
29	质量保证金:王俊(11809美发沙龙)	2020-06	保证金	3,000.00	3,000.00	
30	质量保证金:何建敏(飞鹰轮滑俱乐部)	2020-06	保证金	500.00	500.00	
	小计			153,340.00	153,340.00	
	累计			153,340.00	153,340.00	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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

填表日期: 2022年8月14日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
31	质量保证金:蔡卓栖(趣玩)	2021-01	保证金	1,500.00	1,500.00	
32	质量保证金:张德云(小米)	2022-05	保证金	2,000.00	2,000.00	
33	质量保证金:叶燕明(爱客)	2019-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
34	质量保证金:任伦发(玖宜烤肉)	2020-11	保证金	3,000.00	3,000.00	
35	质量保证金:龚维琴(添翼美)	2020-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
36	质量保证金:李长胜(汇美舍)	2020-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
37	质量保证金:蔡富强(乐亿孕婴)	2020-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
38	质量保证金:姚锦嘉(巴渝武校)	2020-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
39	质量保证金:胡俊(鹿之影)	2020-12	保证金	3,000.00	3,000.00	
40	质量保证金:罗艺(华艺琴行)	2020-12	保证金	3,000.00	3,000.00	
41	质量保证金:张志鸿(金大福)	2021-01	保证金	3,000.00	3,000.00	
42	质量保证金:重庆兴红得餐饮管理有限公司(乡村基)	2021-01	保证金	2,000.00	2,000.00	
43	质量保证金:陈发东(维雨琪)	2021-01	保证金	3,000.00	3,000.00	
44	质量保证金:吕秋霞(一生美睫)	2021-01	保证金	2,000.00	2,000.00	
45	质量保证金:陈发东(一城画一)	2021-02	保证金	3,000.00	3,000.00	
46	质量保证金:涂启辉(龙聚德)	2021-03	保证金	2,000.00	2,000.00	
47	质量保证金:杜健(南洋大咖)	2021-03	保证金	3,000.00	3,000.00	
48	质量保证金:张明礼(巴萨牛排)	2021-05	保证金	500.00	500.00	
49	质量保证金:胡坪(益宝堂)	2021-07	保证金	3,000.00	3,000.00	
50	质量保证金:周金芬(百貂汇)	2021-07	保证金	3,000.00	3,000.00	
51	质量保证金:张茂(恩瑞妮)	2021-07	保证金	2,000.00	2,000.00	
52	质量保证金:赵银伟(ARIOSE&YEARS)	2021-08	保证金	2,000.00	2,000.00	
53	质量保证金:李帮兰(MOODEVER)	2021-08	保证金	2,000.00	2,000.00	
54	质量保证金:李帮兰(布意坊)	2022-02	保证金	2,000.00	2,000.00	
55	质量保证金:王洪跃(雅柔)	2021-11	保证金	2,000.00	2,000.00	
56	质量保证金:陈芙蓉(叁鑫拾)	2021-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
57	质量保证金:重庆尚社汇康鞋业有限公司(江博士)	2021-12	保证金	500.00	500.00	
58	质量保证金:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2021-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
59	质量保证金:重庆乐派体育文化传播有限公司(乐派篮球)	2021-12	保证金	2,000.00	2,000.00	
60	质量保证金:张鸣鼓(一把抓串串)	2022-01	保证金	5,000.00	5,000.00	
		2022-03	保证金	3,000.00	3,000.00	
	小计			69,500.00	69,500.00	
	累计			222,840.00	222,840.00	

表5-10-1
金额单位:人民币元

产权持有人:重庆尚社(集团)有限公司

产权持有人填表人:陈亨泽

评估人员:聂金、唐昊、王琳

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

填表日期:2022年8月14日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
61	质量保证金:刘成志(云裳上美)	2022-03	保证金	3,000.00	3,000.00	
62	质量保证金:周敏(丙丁阅读馆)	2022-03	保证金	3,000.00	3,000.00	
63	质量保证金:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(咪叮飞车)	2022-03	保证金	3,000.00	3,000.00	
64	质量保证金:重庆吾声舞文化传播有限公司	2022-04	保证金	3,000.00	3,000.00	
65	质量保证金:劲浪重庆体育用品有限公司	2022-04	保证金	2,000.00	2,000.00	
66	质量保证金:吴丽娜(西小串)	2022-05	保证金	3,000.00	3,000.00	
67	质量保证金:林琳毅(361)	2022-05	保证金	3,000.00	3,000.00	
68	质量保证金:重庆畅玩米迪熊教育科技有限公司	2022-05	保证金	2,000.00	2,000.00	
69	质量保证金:张德云(苹果)	2022-05	保证金	2,000.00	2,000.00	
70	质量保证金:陈言彬(VR游戏幻影星空)	2022-05	保证金	3,000.00	3,000.00	
71	质量保证金:重庆玖韵屋悦艺术培训有限公司	2022-05	保证金	1,542.00	1,542.00	
72	质量保证金:周杨(凯文克里斯)	2022-06	保证金	5,000.00	5,000.00	
73	质量保证金:郑碧顺(POLO SPORT)	2022-06	保证金	3,000.00	3,000.00	
74	质量保证金:袁正清(旗兹悟)	2022-06	保证金	3,000.00	3,000.00	
75	质量保证金:李勇(鬼屋体验店)	2022-06	保证金	1,000.00	1,000.00	
76	质量保证金:遇见小黄鸭(重庆)食品有限公司	2022-06	保证金	3,000.00	3,000.00	
77	质量保证金:魏琴(樊文花)	2022-06	保证金	3,000.00	3,000.00	
78	质量保证金:朱凤庆(小猪班纳)	2022-06	保证金	2,000.00	2,000.00	
79	质量保证金:余小红(巴迪小虎)	2022-06	保证金	2,000.00	2,000.00	
80	履约保证金:					
81	承租方:重庆肯德基有限公司	2013年以前	保证金	152,280.00	152,280.00	
82	承租方:重庆屈臣氏个人用品商店有限公司	2013年以前	保证金	100,000.00	100,000.00	
83	承租方:刘阳(OBEG)	2013-07	保证金	60,000.00	60,000.00	
84	承租方:李帮兰(布意坊)	2021-08	保证金	47,527.20	47,527.20	
85	承租方:王洪跃(雅柔)	2021-11	保证金	76,311.00	76,311.00	
86	承租方:孙晓霞(LEE)	2013-10	保证金	20,000.00	20,000.00	
87	承租方:罗吉(华艺琴行)	2021-09	保证金	34,200.00	34,200.00	
88	承租方:重庆市左耳朵艺术培训有限公司	2021-09	保证金	50,892.30	50,892.30	
89	承租方:张德云(苹果)(调整后)	2021-04	保证金	134,442.00	134,442.00	
90	承租方:张德云(华为)(调整后)	2021-10	保证金	112,500.00	112,500.00	
	小计			838,694.50	838,694.50	
	累计			1,061,534.50	1,061,534.50	

表5-10-1

金额单位:人民币元

产权持有人:重庆商社(集团)有限公司

产权持有人填表人:陈亨泽

评估人员:聂金、唐昊、王淋

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

填表日期:2022年8月14日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
91	承租方:重庆吾声舞色文化传播有限公司(吾声舞色)	2021-04	保证金	32,341.80	32,341.80	
92	承租方:张德云(小米和移动营业厅)	2021-07	保证金	109,728.00	109,728.00	
93	承租方:蒋文昕(IP餐饮)	2019-05	保证金	42,000.00	42,000.00	
94	承租方:付春玉(梵妳卡波)	2021-09	保证金	23,602.26	23,602.26	
95	承租方:龚维琴(添翼美)	2021-07	保证金	25,320.00	25,320.00	
96	承租方:李帮兰(MOODVEYER)	2022-06	保证金	44,160.00	44,160.00	
97	承租方:刘祯(可购)	2022-02	保证金	22,638.00	22,638.00	
98	承租方:杨胜祥(芭蒂娜)	2019-11	保证金	81,270.00	81,270.00	
99	承租方:张茂(恩瑞妮)	2021-08	保证金	63,536.40	63,536.40	
100	承租方:王俊(11809美发沙龙)	2021-07	保证金	42,291.00	42,291.00	
101	承租方:金国琪(JJ)	2021-11	保证金	109,735.49	109,735.49	
102	承租方:叶燕明(爱客)	2020-08	保证金	105,516.00	105,516.00	
103	承租方:任伦发(玖点烤肉)	2022-05	保证金	68,515.20	68,515.20	
104	承租方:姚锦嘉(巴渝武校)	2022-01	保证金	56,745.00	56,745.00	
105	承租方:胡俊(鹿之影)	2022-04	保证金	16,491.24	16,491.24	
106	承租方:张志鸿(金大福)	2021-03	保证金	114,708.00	114,708.00	
107	承租方:重庆兴红得聪餐饮管理有限公司(乡村基)	2021-01	保证金	50,000.00	50,000.00	
108	承租方:蔡卓彬(趣玩玩具)	2021-12	保证金	19,500.00	19,500.00	
109	承租方:陈发东(一城画一)	2021-10	保证金	44,044.80	44,044.80	
110	承租方:涂启萍(龙聚德)	2021-03	保证金	61,501.20	61,501.20	
111	承租方:杜健(南洋大咖)	2022-05	保证金	21,000.00	21,000.00	
112	承租方:张明礼(巴萨牛排)	2021-07	保证金	43,274.40	43,274.40	
113	承租方:周金芬(百貂汇)	2021-07	保证金	119,880.00	119,880.00	
114	承租方:重庆魔影光影影城有限公司	2021-10	保证金	100,000.00	100,000.00	
115	承租方:陈芙蓉(叁盏拾)	2021-12	保证金	18,000.00	18,000.00	
116	承租方:重庆尚社惠汇康鞋业有限公司(江博士)	2021-12	保证金	46,335.60	46,335.60	
117	承租方:重庆君琳峻博商贸有限公司(七波辉)	2021-12	保证金	31,902.00	31,902.00	
118	承租方:重庆玖韵星悦艺术培训有限公司	2022-01	保证金	36,234.00	36,234.00	
119	承租方:重庆乐派体育文化传播有限公司(乐派篮球)	2022-01	保证金	28,350.00	28,350.00	
120	承租方:张鸣鼓(一把抓串串)	2022-03	保证金	39,030.00	39,030.00	
	小计			1,617,650.39	1,617,650.39	
	累计			2,679,184.89	2,679,184.89	

表5-10-1
金额单位:人民币元

产权持有人:重庆商社(集团)有限公司

产权持有人填表人:陈亨泽

评估人员:聂金、唐昊、王淋

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

填表日期:2022年8月14日

其他应付款评估明细表

评估基准日: 2022年6月30日

产权持有人: 重庆商社(集团)有限公司

表5-10-1
金额单位: 人民币元

序号	户名(结算对象)	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
121	承租方:刘成志(云裳上美)	2022-03	保证金	30,000.00	30,000.00	
122	承租方:周敏(丙丁阅读馆)	2022-03	保证金	41,790.00	41,790.00	
123	承租方:重庆酷迪卡丁游乐有限责任公司(咪叮飞车)	2022-03	保证金	92,422.20	92,422.20	
124	承租方:吴丽娜(西小串)	2022-05	保证金	13,100.00	13,100.00	
125	承租方:林琳毅(361)	2022-05	保证金	74,700.00	74,700.00	
126	承租方:重庆畅玩米迪熊教育科技有限公司	2022-05	保证金	24,000.00	24,000.00	
127	承租方:陈言彬(VR游戏幻影星空)	2022-05	保证金	22,500.00	22,500.00	
128	承租方:周杨(凯文克里斯)	2022-06	保证金	29,250.00	29,250.00	
129	承租方:郑碧顺(POLO SPORT)	2022-06	保证金	20,000.00	20,000.00	
130	承租方:袁正清(旗丝语)	2022-06	保证金	28,980.00	28,980.00	
131	承租方:遇见小黄鸭(重庆)食品有限公司	2022-06	保证金	18,000.00	18,000.00	
132	承租方:魏琴(樊文花)	2022-06	保证金	16,500.00	16,500.00	
133	承租方:朱凤庆(小猪班纳)	2022-06	保证金	27,300.00	27,300.00	
134	承租方:余小红(巴迪小虎)	2022-06	保证金	19,800.00	19,800.00	
135	承租方:鞠其俊(妈妈乡冒菜)	2020-04	保证金	13,200.00	13,200.00	
136	承租方:赵银伟(ARIOSE&YEARS)	2021-08	保证金	63,403.20	63,403.20	
137	承租方:蔡富强(乐亿孕婴)	2021-12	保证金	145,804.05	145,804.05	
138	承租方:何建敏(飞鹰轮滑俱乐部)	2020-06	保证金	5,000.00	5,000.00	
139	承租方:吴高格(奥依格)	2020-12	保证金	47,580.00	47,580.00	
140	承租方:陈发东(维雨琪)	2021-12	保证金	68,040.00	68,040.00	
141	承租方:洪素华(MOREFUN)	2021-04	保证金	68,377.50	68,377.50	
142	承租方:胡坪(益宝堂小儿推拿)	2021-07	保证金	13,740.00	13,740.00	
143	承租方:李长胜(汇美奇)	2020-12	保证金	16,993.20	16,993.20	
144	承租方:吕秋霞(一生美睫)	2021-12	保证金	35,413.20	35,413.20	
145	其他	2021-08	其他	26,000.00	26,000.00	
146						
147						
148						
149						
150						
	小计			961,893.35	961,893.35	
	累计			3,641,078.24	3,641,078.24	

产权持有人填表人: 陈亨泽

评估人员: 聂金、唐昊、王淋

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

填表日期: 2022年8月14日

关于重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司 从事证券服务业务在财政部、证监会的备案

zcgis.mof.gov.cn/zaixianfuwu/zichanpinggugujoushenpiguanli/202011/t20201109_3619489.htm



中华人民共和国财政部

Ministry of Finance of the People's Republic of China

资产管理司

2021年01月11日 星期一

当前位置: [首页](#) > [在线服务](#) > [资产评估机构备案管理](#)

资产评估机构从事证券服务业务备案名单(截至2020年10月10日)

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020/11/9
79	银信资产评估有限公司	9131000063026043XD	2020/11/9
80	青岛天和资产评估有限责任公司	91370200713709634P	2020/11/9

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。已备案资产评估机构基本信息、资产评估师基本信息、近三年行政处罚信息详见附件。


附件下载:
从事证券服务资产评估机构备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xlsx
发布日期: 2020年11月09日

【大中小】 【打印本页】 【关闭窗口】

www.csrc.gov.cn/pub/newsite/kjbsjyypgjgba/202011/t20201103_385547.html

分享综合... 重庆华康会计师事务所... 网站管理系统 kh - Synology NAS 资产评估师继续教育...

繁体版 | English
站内搜索:



中国证券监督管理委员会

CHINA SECURITIES REGULATORY COMMISSION

首页

政务

信息公开
信息披露

政策法规
统计数据

新闻发布
人事招聘

服务

办事指南在线申报监管对账
业务资格人员资格投资者保护

互动

公众留言
在线访谈

信访专栏
征求意见

举报专栏
廉政评议

您的位置: [首页](#) > [会计部](#) > [审计与评估机构备案](#)

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

中国证监会 www.csrc.gov.cn 时间: 2020-11-03 来源:

从事证券服务业务资产评估机构备案名单及基本信息(截止2020年10月10日)

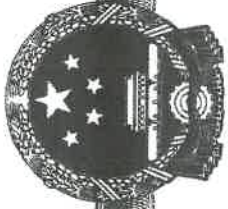
从事证券服务业务资产评估机构名单

序号	资产评估机构名称	统一社会信用代码	备案公告日期
78	中威正信(北京)资产评估有限公司	91110106726376314T	2020-11-03
79	中资资产评估有限公司	911101081000124554	2020-11-03
80	重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司	915001036761192206	2020-11-03

注: 本表信息根据资产评估机构首次备案材料生成, 行政机关仅对备案材料完备性进行形式审核, 资产评估机构对相关信息的真实、准确、完整负责; 为资产评估机构从事证券服务业务备案, 不代表对其执业能力的认可。本表按照资产评估机构名称首字母排序, 排名不分先后。

关于我们 | 联系我们 | 法律声明

版权所有: 中国证券监督管理委员会 网站标识码 bm58000001 京ICP备 05035542号 京公网安备 11040102700080号



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

915001036761192206

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、许可、备案信息。



名称 重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司

法定代表人 殷翔龙

经营范围 一般项目：从事证券业务资产评估(按证券监管部门核定范围从事经营)；资产评估B级及资产评估咨询业务；全国范围内从事土地评估业务(按评估资格证书核定从事经营)；房地资产评估(按评估资格证书核定从事经营)；司法鉴定(全国范围内执行)；司法鉴定(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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2008年06月17日

营业期限 2008年06月17日至永久

住所 重庆市渝中区中山三路168号第22层

登记机关



2020年12月03日

副本号：1-1



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：唐昊

性别：男

登记编号：50180043



单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司



初次执业登记日期：2018-09-25

年检信息：通过 (2022-04-07)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：聂金

性别：男

登记编号：50180006

单位名称：重庆华康资产评估土地房地产
估价有限责任公司

初次执业登记日期：2018-06-26

年检信息：通过 (2022-04-07)

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：

本人印鉴：



打印日期：2022-04-08

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



CHONGQING HUAKANG ASSET & LAND & REAL ESTATE VALUATION CO.,LTD.

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

地址:重庆市渝北区财富大道一号重庆财富
金融中心38层

邮编:401121

电话:023-63870921

传真:023-63637758

网址:<http://www.kh-cpas.com.cn>

电子邮件:kh@kh-cpas.com.cn

ADD:38F,Chongqing Fortune Financial Center
NO.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing
P.C. 401121

TEL:023-63870921

FAX:023-63637758

Web Site:<http://www.kh-cpas.com.cn>

E-Mail: kh@kh-cpas.com.cn