



重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司
CHONGQING DAHUA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD.

资产评估报告

渝大华评报字[2026]37 号

重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的
凤凰蚕茧站资产清算价值评估项目

重庆市万州区高笋塘 84 号华顺大厦 7 楼

Tel:(023)58222399 Fax:(023)58222399

<http://dahua.name> E-mail:dahuacpa@qq.com

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5050170014202600010
合同编号:	2026-37
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	渝大华评报字[2026]37号
报告名称:	重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的凤凰蚕茧站资产清算价值评估项目
评估结论:	328,091.00元
评估报告日:	2026年07月21日
评估机构名称:	重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司
签名人员:	崔建华 (资产评估师) 正式会员 编号: 50170016 熊元元 (资产评估师) 正式会员 编号: 50170018
 (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。

备案回执生成日期: 2026年07月21日

ICP备案号 京ICP备2020034749号

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的

凤凰蚕茧站资产清算价值评估项目

资产评估报告

渝大华评报字[2026]37 号

(共 1 册第 1 册)

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司

2026 年 7 月 21 日

目 录

一、声明.....	02
二、摘要.....	04
三、正文.....	07
1.委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人.....	07
2.评估目的.....	08
3.评估对象和评估范围.....	08
4.价值类型.....	09
5.评估基准日.....	09
6.评估依据.....	10
7.评估方法.....	11
8.评估程序实施过程 and 情况.....	15
9.评估假设.....	16
10.评估结论.....	18
11.特别事项说明.....	19
12.资产评估报告使用限制说明.....	20
13.资产评估报告日.....	21
四、附件	

声 明

我们郑重声明:

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。

五、我们出具评估报告,没有以预先设定的价值作为评估结论。

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、客观和公正的原则,并对公司出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、评估对象涉及的资产清单及相关法律权属等资料由委托人、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。

九、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。

十、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出具资产评估报告的要求。

十一、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。

十二、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与我们无关。

重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的

凤凰蚕茧站资产清算价值评估项目

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告，报告使用人欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告全文。

一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

产权持有人：重庆隆望丝绸股份有限公司

其他资产评估报告使用人：重庆市巫溪县人民法院、拍卖机构等与委托人经济行为相关的单位或个人。

二、评估目的

根据《民事裁定书》（2018 渝 0238 破申 1 号）和《决定书》（2018 渝 0238 民破 1 号），重庆市巫溪县人民法院于 2018 年 9 月 18 日宣告重庆隆望丝绸股份有限公司破产，本次评估目的是为重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算处置财产涉及的凤凰蚕茧站资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为位于重庆市巫溪县凤凰街道龙凤中路凤凰蚕茧站的土地使用权、房屋构筑物等。

评估范围为委托人申报评估的凤凰蚕茧站的 1 宗土地使用权，面积为 1,128.93 平方米，系以出让方式取得的其他商服用地，土地终止日期至 2045 年 7 月 15 日；房屋 1 栋，系凤凰蚕茧站综合用房，建筑面积为 549.50 平方米；构筑物 4 项，主要为坝子、小路和围墙。委评房屋及土地使用权已办理不动产权证，证号为渝(2026)巫溪县不动产权第

000461279号，证载权利人为重庆隆望丝绸股份有限公司。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，经与委托人约定选用清算价值类型。

五、评估基准日

2026年6月15日。

六、评估方法

根据本次评估目的及市场条件，并结合资产的具体情况分别采用成本法和基准地价法进行评估。

七、评估结论

经评估，委评资产在评估基准日2026年6月15日的清算价值为328,091元（大写人民币：叁拾贰万捌仟零玖拾壹元整）。汇总结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	资产名称	数量	单位	清算价值
一	土地使用权			
1	土地使用权	1,128.93	m ²	254,461
	小计			254,461
二	房屋构筑物			
1	房屋	549.50	m ²	70,676
2	构筑物	4.00	项	2,954
	小计			73,630
	合计			328,091

具体评估结果详见“资产评估结果明细表”。

八、特别事项说明

1.关于评估范围的特别说明

本报告评估范围包括凤凰蚕茧站的土地使用权、房屋构筑物等，不含内部设备设施、用具及债权债务。本次评估范围系由管理人指定和告

知，未能获知是否尚有其他资产存在。因此，我们不对应纳入评估范围但因未获知而遗漏资产承担责任，在此特别说明。

2.关于评估结论的说明

(1)本报告的评估结论为委评资产在短期快速、强制变现处置下的清算价值，评估结论中含增值税，但不含资产处置过程中涉及的其他税和费。

(2)本次评估系基于委评资产在现状条件下整体打包处置方式下的清算价值，未考虑资产分零处置方式对评估结论的影响，也未考虑产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(3)本次评估结论仅为委托人破产清算提供委评资产的清算价值参考意见，报告使用人应正确理解和使用评估结论，该评估结论不应视为委评资产可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与评估机构和评估人员无关。

3.本资产评估报告评估结论的有效期限自评估基准日起一年内有效。评估基准日后，资产评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准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。

本报告正文中的“评估假设”、“特别事项说明”和“使用限制”披露了可能影响本评估报告结论的有关事项，本报告使用人应给予充分关注。

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和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的
凤凰蚕茧站资产清算价值评估项目
资产评估报告**

渝大华评报字[2026]37号

重庆隆望丝绸股份有限公司管理人：

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，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，采用成本法和基准地价法，按照必要的评估程序，对重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的凤凰蚕茧站的资产在2026年6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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

管理人名称：重庆渝万律师事务所

负责人：黄磊

（二）产权持有人

1.单位名称：重庆隆望丝绸股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：重庆市巫溪县凤凰镇工业园区中河村一社

法定代表人：王象新

注册资本：壹仟伍佰陆拾万元整

营业期限：2001-06-22 至 无固定期限

经营范围：鲜茧收购（按有效的鲜茧收购资质证书核定事项和期限从事经营）。销售蚕茧，普通蚕种、蚕药购销及货物技术进出口业务，桑树种植，农副产品收购、销售，生产销售绢纺原料、白厂丝、绢丝、绵球、丝棉被，蔬菜、水果、花卉种植、收购、销售。（以上经营范围依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



统一社会信用代码: 9150023870940394XR

2018年8月16日,重庆市巫溪县人民法院以(2018)渝0238破申1号《民事裁定书》受理重庆隆望丝绸股份有限公司的破产清算申请。同年,重庆市巫溪县人民法院以(2018)渝0238民破1号《决定书》指定重庆渝万律师事务所担任重庆隆望丝绸股份有限公司管理人。

(三)委托人和产权持有人的关系

委托人为产权持有人的管理人

(四)其他资产评估报告使用人:重庆市巫溪县人民法院、拍卖机构等与委托人经济行为相关的单位或个人。

除国家法律、法规另有规定外,其他任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

根据《民事裁定书》(2018渝0238破申1号)和《决定书》(2018渝0238民破1号),重庆市巫溪县人民法院于2018年9月18日宣告重庆隆望丝绸股份有限公司破产,本次评估目的是为重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算处置财产涉及的凤凰蚕茧站资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

本次评估对象为位于重庆市巫溪县凤凰街道龙凤中路凤凰蚕茧站的土地使用权、房屋构筑物等。

(二)评估范围

1.评估范围为委托人申报评估的凤凰蚕茧站的1宗土地使用权,面积为1,128.93平方米,系以出让方式取得的其他商服用地,土地终止日期至2045年7月15日;房屋1栋,系凤凰蚕茧站综合用房,建筑面积为549.50平方米;构筑物4项,主要为坝子、小路和围墙。具体以委托人申报并签章确认的评估基准日资产申报评估明细表为准。

2.主要资产法律权属状况、经济状况、物理状况

(1)土地使用权

委评土地使用权,位于巫溪县凤凰街道龙凤中路,产权证号为渝(2026)巫溪县不动产权第000461279号,证载产权人为重庆隆望丝绸股份有限公司,证载面积1,128.93平方米(约1.6934亩),系出让方式取得的其他商服用地,土地终止日期至2045年7月15日。

(2)房屋

委评房屋系凤凰蚕茧站综合用房,不动产权证号为渝(2026)巫溪县不动产权第000461279号,证载建筑面积549.5平方米,建于1985年6月,钢混结构,共4层,层高3米。钢筋砼承重,240砖墙,外墙抹灰,内墙及顶棚均为大白浆涂料;楼地面为水泥砂浆;门窗为木门窗;屋顶柔性防水,通水电讯。

(3)构筑物

共4项,主要为坝子、小路和围墙等,均建于1985年6月。

构筑物名称	结构	数量	单位	工艺要点
坝子	水泥	90	M ²	人工平整场地,夯实,铺水泥地坪
小路	水泥	15	M ²	人工平整场地,夯实,铺水泥地坪
围墙	砖砌体	72	M ²	水泥空心砖砌
围墙	片石砌体	70	M ²	片石砌筑

具体以委托人申报并签章确认的评估基准日资产申报评估明细表为准。

四、价值类型及其定义

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。根据本次评估目的和评估时所依据的市场条件及被评估资产的使用状态,本次评估选择清算价值作为评估价值类型。

清算价值是指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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2026年6月15日,评估中采用的取价标准均是评估基准日的有效价格标准。

本次评估基准日由委托人确定,主要考虑尽量便于委托人实现相关经济行为,以保证评估结果有效服务于评估目的,避免评估基准日后的

调整事项对评估结论造成较大影响。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、汇率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律依据、评估准则依据、资产权属依据以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.重庆市巫溪县人民法院《民事裁定书》（2018渝0238 破申1号）；
- 2.重庆市巫溪县人民法院《决定书》（2018渝0238 民破1号）。

（二）法律依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（主席令[2016]第46号）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（主席令[2023]第15号）；
- 3.《中华人民共和国企业破产法》（主席令[2006]第54号）；
- 4.《中华人民共和国民法典》（主席令[2020]第45号）；
- 5.《中华人民共和国土地管理法》（主席令[2019]第32号）；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令[2019]第32号）；
- 7.《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号）。

（三）准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 9.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

- 10.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 11.《资产评估执业准则—评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 12.中国资产评估协会关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协[2020]31号）。

（四）权属依据

- 1.《不动产权证书》渝(2026)巫溪县不动产权第000461279号；
- 2.委托人提供的资产评估申报明细表及相关资料。

（五）取价依据

- 1.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令[2017]第691号）；
- 2.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令[2011]第65号）；
- 3.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税[2016]36号）；
- 4.资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证；
- 5.巫溪县人民政府关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知（巫溪府发〔2022〕33号）；
- 6.经济管理出版社《资产(价格)评估常用技术指标和参数大全》(2019版)；
- 7.财政部《关于印发基本建设项目建设成本管理规定》(财建[2016]504号)；
- 8.重庆市建设工程计价定额（2018）及配套定额；
- 9.《重庆市建设工程造价信息》2026年第5期；
- 10.全国银行间同业拆借中心发布的贷款市场报价利率（LPR）；
- 11.重庆规划和自然资源局公布的地价指数；
- 12.资产评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

七、评估方法

（一）资产评估的基本方法

资产评估的基本方法主要有市场法、收益法和成本法。资产评估专

业人员执行资产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析上述三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

1.市场法

市场法是根据公开市场上与评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定委评资产的价值的一种方法。其使用的基本前提有：

- (1)存在一个活跃的公开市场；
- (2)公开市场上存在可比的或经过修正后可比的资产及其交易活动。

2.收益法

收益法是通过预测评估对象的获利能力，对评估对象未来收益期间的净利润或现金流按一定的折现率折为现值，作为评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1)评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3)评估对象预期获利年限可以预测。

3.成本法

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣除各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

采用成本法的前提条件有：

- (1)评估对象处于持续使用状态或设定处于持续使用状态；
- (2)可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

(二) 评估方法的选择

委评资产为重庆隆望丝绸股份有限公司的破产财产，鉴于该公司已进入破产清算阶段，委评资产已闲置多年，相邻区域内无类似资产的出租收益案例可供选择，故不适宜采用收益法评估；同时，委评资产个别

差异化较大，难以找到类似资产的可比案例进行比较修正，不适宜采用市场法进行评估；委评资产的重置价格可以合理预计、各项贬值也可以合理估算，故可采用重置成本法进行评估。

重置成本法是基于房地产的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出房地产在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出评估值的一种评估方法。本次评估仅采用成本法对委评房地产进行评估。

计算公式：清算价值=[（土地取得成本+房屋构筑物重置成本）×综合成新率]×（1-快速变现折扣率）

（1）土地取得成本

根据委评宗地的用途、评估人员收集的资料和市场条件等因素综合分析后，采用基准地价法综合测算。

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）和《关于公布国有建设用地使用权土地级别和基准地价的通知》（巫溪府发〔2022〕33号），基准地价系数修正法的计算公式为：

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

地面单价=楼面地价×宗地容积率

（2）房屋构筑物重置成本

重置成本=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本+销售税费+投资利润

①建安综合造价

根据评估人员现场勘察记录的委评房屋构筑物建造情况，参照2026

年二季度重庆市建筑工程单方造价综合指标并结合委评房屋构筑物的实际状况与巫溪县人工材料价格综合确定。

②前期费用及其他费用

前期费用及其它费用主要包括可行性研究费、工程勘察设计费、工程造价咨询费、招投标交易服务费、监理费和环评费等。根据建（构）筑物实际情况参照文件规定或市场计费水平估算。

③管理费用

根据《关于印发基本建设项目建设成本管理规定的通知》（财建[2016]504号）中关于建设项目管理费的规定，结合被评估资产所在项目分析确定管理费用率。

④资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=(建安工程造价+前期费用及其他费用)×[(1+市场报价利率)^{建设期/2}-1]

⑤投资利润

投资利润系指投资者在房地产投资活动中，通过出租或出售房地产等方式所获取的收益扣除全部成本后的剩余部分。

⑥销售税费

销售税费系指房地产销售过程中发生的增值税、教育费附加、地方教育费附加和销售费用。销售税费以房屋构筑物建安综合造价、前期费用及其他费用、管理费用、资金成本、投资利润为基础结合委评房屋构筑物适用税率计算。

(2)综合成新率的确定

房屋构筑物的综合成新率主要根据实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值综合确定。其中，建筑物的实体性贬值是指因自然力作用或使用导致建筑物老化、磨损或损坏造成的建筑物价值减损；建筑物功能贬值

是指因建筑物功能不足或过剩造成的建筑物价值减损。经分析判断，委评房屋构筑物功能较合理，无功能性贬值；建筑物的经济性贬值是指建筑物以外的如经济因素、城市规划改变、政府政策变化等因素引起的价值减损，经分析判断，目前经济环境总体正常，不存在市场供给严重过量或需求不足的情况，委评房屋构筑物无经济性贬值。故本次评估中对于成新率仅考虑委评房屋构筑物的实体性贬值。

委评房屋构筑物的实体性贬值程度通常采用观察法和使用年限法加权确定，最终以综合成新率反映。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\%$$

现场勘察成新率：根据现场勘察记录情况，分别对建筑物的结构、装修、基础设施三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

$$\text{年限成新率}(\%) = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3)快速变现折扣率的确定

委评房地产系企业破产财产，查询相关网站获取类似资产的快速变现情况，结合委评资产所在位置、资产规模、潜在买方市场状况等因素分析后综合确定快速变现折扣率。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估工作分五个阶段进行：前期准备、现场核查、评定估算、提交报告和整理归档。

(一)前期准备阶段

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司与委托人就资产评估委托事宜进行洽谈，明确评估业务基本事项，在对自身专业胜任能力、独立性和业务风险等综合分析和评价的基础上接受委托，并签订资产评估业务委托合同，然后确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划。辅导委托人及相关当事人填报资产评估申报明细表，准备评估所需资料。

(二)现场核查阶段

根据此次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，向委托人及相关当事人索取资产评估明细表、权属资料、承诺函、说明等资料之后，评估专业人员进入资产存放地通过询问、勘察、核对、调查等方式进行调查，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，补充完善其他现场勘察后需要提供的资料。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；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计算、分析和判断，形成评估结果。

(四) 评估汇总提交报告阶段

根据委评资产的评估结果，在核实并确认评估结果准确无误且不存在重复或遗漏等情况下，撰写资产评估说明和初步资产评估报告书；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必要的内部审核；与委托人及相关当事人就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

(五) 整理归档

评估专业人员对该评估项目的工作底稿（纸质和电子版）、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

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) 基本假设

1. 清算假设

清算假设假定产权持有人面临清算或具有潜在的被清算的事实或可能性，再根据相应数据资料推定被评估资产处于被迫出售状态。在清算假设前提下，企业正在面临或即将面临破产清算，企业的经济资源将按规定变卖出售，企业不能按原有计划考虑资产的继续使用。此时，企业

的债务清偿金额只能依赖于清算资产变卖所得的多少，而不能按原有的承诺进行清偿。

由于资产的清偿变现原因不同，变现时限不同，资产变现的自身条件也不同，从而使得清算价格又有了强制清算价格、有序清算价格和续用清算价格三种不同的形式。根据评估目的及评估资产处置变现的特点，本次评估采用强制清算价格为假设前提。

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

2.交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

3.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

4.持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等原地继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）具体假设

1.对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项，评估专业人员按法律、行政法规、资产评估准则要求进行一般性核查验证；除在本资产评估报告中已有的揭示外，假设评估过程中所评估资产的权属为

合法的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制。

2.假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

3.评估对象不存在未见或未获知的质量隐患且允许原地继续使用为假设前提。

4.假设与评估对象相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。

5.假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设与之相关的税费及负债均已付清。

6.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对评估对象造成重大不利影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日成立，当上述假设条件发生重大变化时，本资产评估报告评估结论随之失效。

十、评估结论

经评估，委评资产在评估基准日 2026 年 6 月 15 日的清算价值为 328,091 元（大写人民币：叁拾贰万捌仟零玖拾壹元整）。汇总结果如下表：

金额单位：人民币元

序号	资产名称	数量	单位	清算价值
一	土地使用权			
1	土地使用权	1,128.93	m ²	254,461
	小计			254,461
二	房屋构筑物			
1	房屋	549.50	m ²	70,676
2	构筑物	4.00	项	2,954
	小计			73,630
	合计			328,091

具体评估结果详见“资产评估结果明细表”。

本报告后述特别事项说明是评估结论不可缺少的重要组成部分，应一并阅读使用。

十一、特别事项说明

1.本次资产评估遵循了独立、公正、客观的原则，评估机构及评估专业人员与委托人及产权持有人等相关当事方之间无任何特殊利害关系。

2.本评估报告是在委托人及相关当事人提供基础文件数据资料的基础上作出的。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人的责任；资产评估专业人员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.本资产评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定评估对象的清算价值，未对资产评估增（减）值做任何纳税准备，未考虑可能存在的抵押、担保、或有负债、未决诉讼可能产生的任何影响，也未考虑评估对象进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关税费，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本资产评估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。

4.本次评估结果基于本报告及其说明所陈述的有关假设基础之上，此等数据将会受多种市场因素影响而变化。我们对市场变化的情况不承担发表意见的责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而进行任何修改。当前述条件以及评估中遵循的各种原则发生变化时，评估结果一般会失效。

5.关于评估范围的特别说明

本报告评估范围包括凤凰蚕茧站的土地使用权、房屋构筑物等，不含内部设备设施、用具及债权债务。本次评估范围系由管理人指定和告知，未能获知是否尚有其他资产存在。因此，我们不对应纳入评估范围但因未获知而遗漏资产承担责任，在此特别说明。

6.关于评估结论的说明

(1)本报告的评估结论为委评资产在短期快速、强制变现处置下的清算价值，评估结论中含增值税，但不含资产处置过程中涉及的其他税和费。

(2)本次评估系基于委评资产在现状条件下整体打包处置方式下的清算价值，未考虑资产分零处置方式对评估结论的影响，也未考虑产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(3)本次评估结论仅为委托人破产清算提供委评资产的清算价值参考意见，报告使用人应正确理解和使用评估结论，该评估结论不应视为委评资产可实现价格的保证，因使用不当造成的后果与评估机构和评估人员无关。

上述特别事项说明中可能存在影响评估结论的事项，请委托人、相关当事方予以关注，并对可能存在的风险作出独立的判断。

十二、资产评估报告使用限制说明

1.本报告仅供用于评估目的对应的经济行为使用。

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，未征得评估机构同意，报告使用人不得将报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对报告使用人不当引用评估结果于其他经济行为而造成的后果，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3.评估报告的使用人为委托人和资产评估委托合同中明确的其他评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他评估报告使用人。除委托人、资产评估委托合同中明确的其他评估报告使用人和法律、行政法规明确规定的其他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评估对象可实现价格的保证。

5.本资产评估报告评估结论的有效期限自评估基准日起一年内有效。评估基准日后，资产评估报告有效期内，资产数量或质量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价值类型或价格标准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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 7 月 21 日。

评估机构法定代表人:

花科

资产评估师:



资产评估师:



重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司



2026 年 7 月 21 日

附 件

- 1.资产评估结果汇总表及明细表
- 2.委评资产现场照片
- 3.重庆市巫溪县人民法院《民事裁定书》（2018）渝 0238 破申 1 号
- 4.重庆市巫溪县人民法院《决定书》（2018）渝 0238 民破 1 号
- 5.不动产权证复印件
- 6.委托人承诺函
- 7.资产评估师承诺函
- 8.资产评估机构备案的公告复印件
- 9.评估机构营业执照复印件
- 10.签字资产评估人员资格证书复印件

凤凰蚕茧站-资产评估结果汇总表

评估基准日：2026年6月15日

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	资产名称	数量	单位	市场价值	清算价值	备注
一	土地使用权					
1	土地使用权	1,128.93	m ²	363,515	254,461	
	小计			363,515	254,461	
二	其他资产					
1	房屋	549.50	m ²	100,966	70,676	
2	构筑物	4.00	项	4,220	2,954	
	小计			105,186	73,630	
	合计			468,701	328,091	

土地使用权评估结果明细表

评估基准日：2026年6月15日

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	土地位置	土地证号	面积（m ² ）	用途	剩余使用 年限 （年）	设定的开发程度	市场价值			变现折扣率	清算价值	备注
							评估单价 （元/m ² ）	单位地价 （万元/亩）	总地价 （元）			
1	巫溪县凤凰镇 龙凤中路	渝(2026)巫溪县不动 产权第000461279号	1,128.93	商业服务	19.1	红线外“通上下水、通 讯、通电、通路”，红 线内场地平整	322.00	21.47	363,515	30%	254,461	
	小计		1,128.93						363,515		254,461	

房屋评估结果明细表

评估基准日：2026年6月15日

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	产权证号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	重置成本	成新率	市场价值	变现折扣率	清算价值	备注
1	渝(2026)巫溪县不动产权第000461279号	凤凰蚕茧站房屋	混合	1985年6月	549.5	504,831.00	20%	100,966	30%	70,676	
		小计			549.50	504,831		100,966		70,676	

构筑物评估结果明细表

评估基准日：2026年6月15日

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司管理人

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	结构	建成年月	数量	单位	重置成本	成新率	市场价值	变现折扣率	清算价值	备注
1	坝子	水泥	1985年6月	90.00	M ²	5,257	20%	1,050	30%	735	
2	小路	水泥	1985年6月	15.00	M ³	876	20%	180	30%	126	
3	围墙	砖砌体	1985年6月	72.00	M	8,411	20%	1,680	30%	1,176	
4	围墙	片石砌体	1985年6月	70.00	M ²	6,543	20%	1,310	30%	917	
	小计					21,087		4,220		2,954	

委评资产照片样本



重庆市巫溪县人民法院

民事裁定书

(2018)渝0238破申1号

申请人：重庆隆望丝绸股份有限公司，巫溪工商注册号500238000001337，住所地重庆市巫溪县凤凰镇工业园区中河村一社。

2018年8月16日，重庆隆望丝绸股份有限公司以公司经营不善，不能清偿到期债务，且明显缺乏清偿能力为由向本院申请进行破产清算。

本院查明：重庆隆望丝绸股份有限公司系从事鲜茧收购、销售蚕茧、普通蚕种蚕药购销等经营范围的公司，位于重庆市巫溪县凤凰镇工业园区中河村一社，该公司为股份有限公司，现有职工二十三人。该公现有资产总额为22177002.62元，到期债务43553200元，所有者权益合计-22200997.38元。

本院认为：重庆隆望丝绸股份有限公司的住所地及经营地均在巫溪县境内，其申请进行破产清算，本院具有管辖权。重庆隆望丝绸股份有限公司作为债务人不能清偿到期债务，又明显缺乏清偿能力，其申请符合法律的规定。依照《中华人民共和国破产法》第二条、第三条、第七条第一款、第十条第二款之规定，裁定如下：

受理重庆隆望丝绸股份有限公司的破产清算申请。

本裁定自即日起生效。

(此页无正文)

审 判 长 谭冬平

审 判 员 金 忠 明

审 判 员 仲 伦

二 〇 一 〇 年 六 月 十 六 日

〔本件与原本核对无异〕

书 记 员 曹先敏

重庆市巫溪县人民法院

决定书

(2018)渝0238民破1号

2018年8月16日, 本院根据重庆隆望丝绸股份有限公司的申请, 裁定受理重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算一案, 重庆市第二中级人民法院按照《重庆市高级人民法院企业破产案件社会中介机构管理人指定办法》第四条的规定, 选定的管理人为重庆渝万律师事务所。依照《最高人民法院〈关于审理企业破产案件指定管理人的规定〉》第二十七条的规定, 指定重庆渝万律师事务所担任重庆隆望丝绸股份有限公司管理人。

管理人应当勤勉尽责, 忠实执行职务, 履行《中华人民共和国企业破产法》规定的管理人的各项职责, 向人民法院报告工作, 并接受债权人会议和债权人委员会的监督。管理人职责如下:

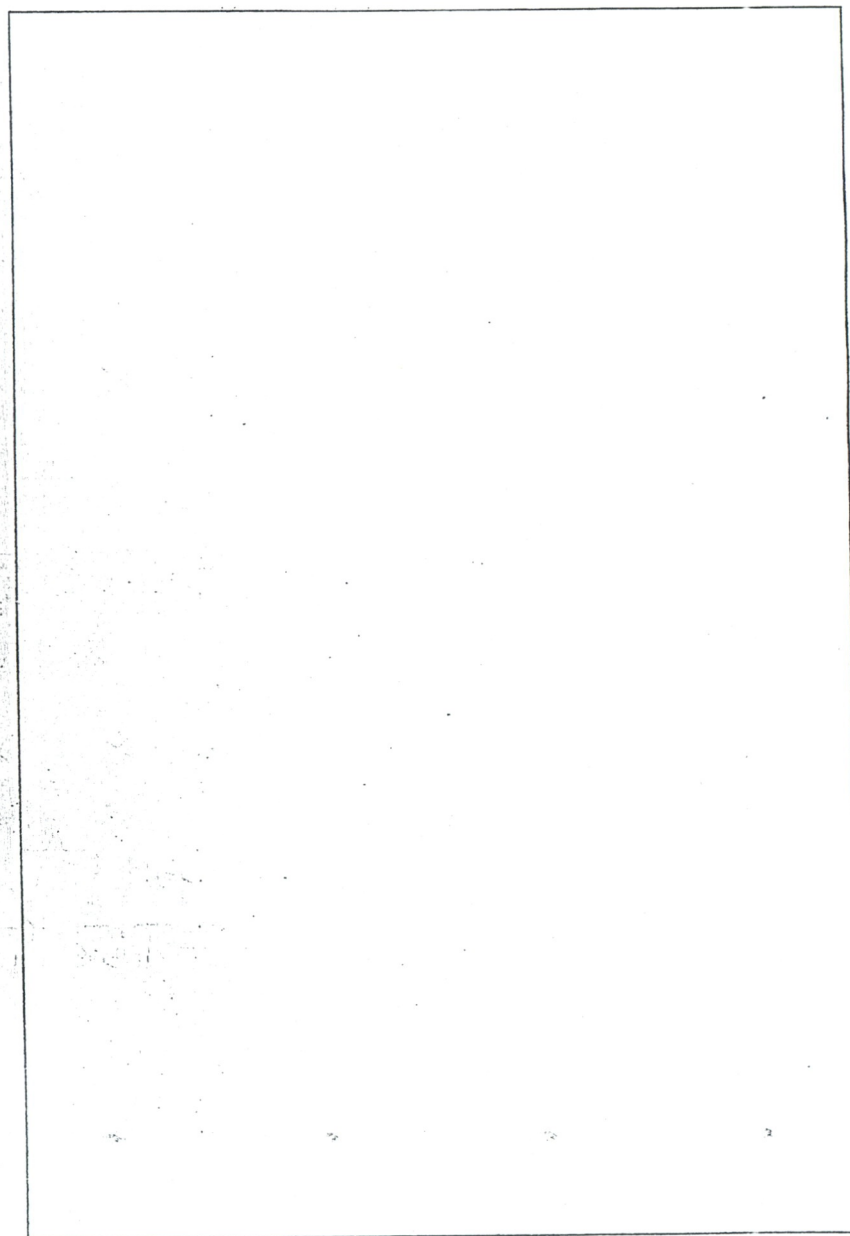
- (一) 接管债务人的财产、印章和帐簿、文书等资料;
- (二) 调查债务人财产状况, 制作财产状况报告;
- (三) 决定债务人的内部管理事务;
- (四) 决定债务人的日常开支和其他必要开支;
- (五) 在第一次债权人会议召开之前, 决定继续或者停止债务人的营业;
- (六) 管理和处分债务人的财产;
- (七) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序;
- (八) 提议召开债权人会议;
- (九) 本院认为管理人应当履行的其他职责。



渝 (2026) 巫溪县 不动产权第 000461279 号

附 记

权 利 人	重庆隆望丝绸股份有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	巫溪县凤凰街道龙凤中路
不动产单元号	500238 101004 GB00489 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用 途	其他商服用地/商业服务
面 积	共有宗地面积 1128.93 m ² /房屋建筑面积 549.5 m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2005年07月16日 起 2045年07月15日 止
权利其他状况	1、营业执照: 500238000001337 2、房屋结构: 钢筋混凝土结构 3、专有建筑面积(套内面积): 549.5m ² 4、所在楼层(名义层): 1、2、3、4层 5、业务编号: 202606120370015

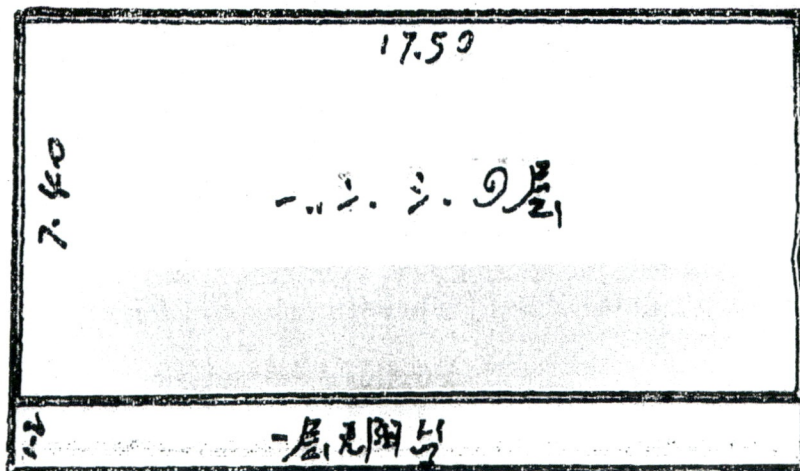




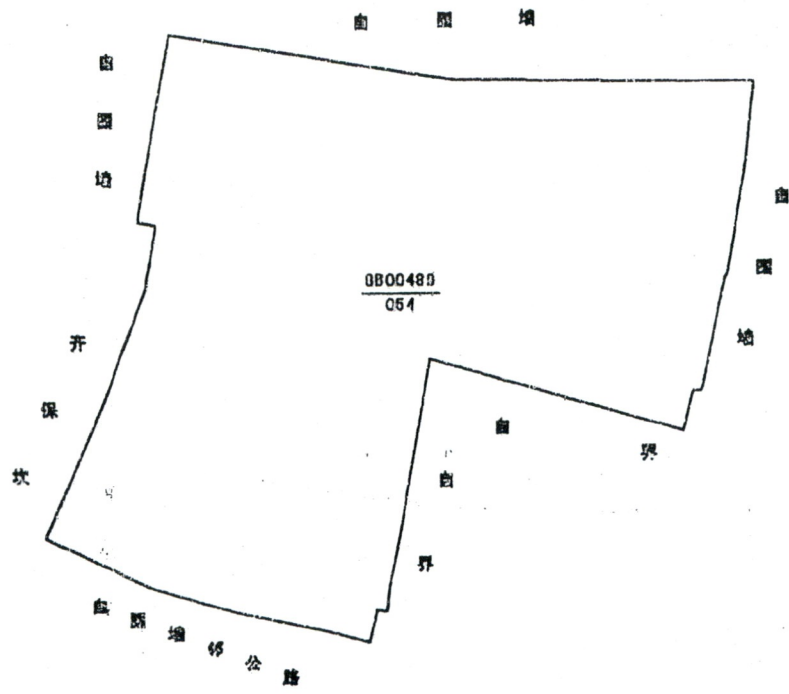
附图页

单位: m、m²

房屋编号	F00010001	建筑面积	549.5
------	-----------	------	-------



重庆旭航勘测设计有限公司
不动产附图专用章1
乙测资字50505758



巫溪县凤凰街道龙凤中路

重庆旭航勘测设计有限公司
测绘资料专用章
乙测资字50505758

委托人承诺函

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司：

因破产财产处置事宜，我单位委托贵公司对位于重庆市巫溪县凤凰街道龙凤中路的一宗房地产（房屋建筑面积 549.50 平方米，土地面积 1128.93 平方米）以 2026 年 6 月 15 日为评估基准日进行清算价值评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1.资产评估的经济行为符合国家规定。
- 2.所提供的产权资料合法、真实、准确。
- 3.关于委评资产的有关重大事项揭示充分。
- 4.委评房地产系破产财产，不考虑抵押、担保等他项权利事项，也不考虑涉及法律纠纷和欠付款项。
- 5.不干预评估工作。

委托人：重庆隆望丝绸股份有限公司 管理人（公章）



2026 年 6 月 15 日

资产评估师承诺函

重庆隆望丝绸股份有限公司管理人：

受贵单位的委托，我们对重庆隆望丝绸股份有限公司破产清算涉及的位于重庆市巫溪县凤凰街道龙凤中路凤凰蚕茧站的土地使用权、房屋构筑物的清算价值，以 2026 年 6 月 15 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2026 年 7 月 21 日

重庆市财政局公告

渝财公告（2025）61 号

变更备案公告

重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

变更项目	变更前情况	变更后情况	变更时间
法定代表人	廖文均	崔建华	2025 年 12 月 11 日

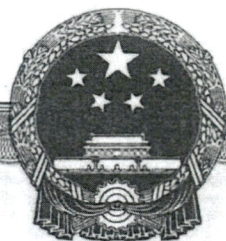
变更项目	变更前情况		变更后情况		变更时间
股东	姓名	股权（出资） 比例（%）	姓名	股权（出资） 比例（%）	2025 年 12 月 11 日
	廖文均	26.66	崔建华	31	
	何泽寿	20	何泽寿	38	
	王继杰	20	付开琴	31	
	崔建华	16.67			
	付开琴	16.67			

相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。



（此件主动公开）



统一社会信用代码

915001017935171562

营业执照

(副本)



扫描二维码，
了解更多登
记、备案、许
可、监管、承
诺信息。

名称 重庆大华资产评估土地房地产估价有限公司

注册资本 捌拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2006年09月18日

法定代表人 崔建华

住所 重庆市万州区高笋塘84号华顺大厦7楼

经营范围 综合评估B级(按资格证书核定事项和期限从事经营);房地产评估三级(按资质证核定事项和期限从事经营);土地评估B级(按注册证书核定范围和期限从事经营)。
资产评估(B级)司法鉴定、土地评估(B级)司法鉴定
(凭司法鉴定许可证执业)。

登记机关



副本号: 2-2



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：50170016

会员姓名：崔建华

证件号码：512325*****3

所在机构：重庆大华资产评估土地房地产估价
有限公司

年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

崔建华



(有效期至 2027-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：50170018

会员姓名：熊元元

证件号码：500101*****1



所在机构：重庆大华资产评估土地房地产估价
有限公司



年检情况：2026 年通过

职业资格：资产评估师

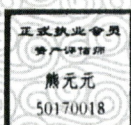
扫码查看详细信息

房地产估价师

土地估价师

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

熊元元



(有效期至2027-01-30日止)