

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆华宇园林有限公司拟出售债权涉及的对四川雄州实业有
限责任公司的债权价值
资产评估报告
格律沪评报字（2024）第 182 号
共一册第一册

格律（上海）资产评估有限公司
GeLv (Shanghai) AssetsAppraisalCo.,Ltd
2024 年 12 月 4 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131190002202400242
合同编号:	GL-2024179
报告类型:	非法定评估业务资产评估报告
报告文号:	格律沪评报字(2024)第182号
报告名称:	重庆华宇园林有限公司拟出售债权涉及的对四川雄州实业有限责任公司的债权价值资产评估报告
评估结论:	110,000,000.00元
评估报告日:	2024年12月04日
评估机构名称:	格律(上海)资产评估有限公司
签名人员:	张昕 (资产评估师) 正式会员编号: 31000881 郭芳 (资产评估师) 正式会员编号: 23120041
张昕、郭芳已实名认证	
	
(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: 2024年12月05日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	11
九、评估假设	12
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	16
资产评估报告附件	17

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、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。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由委托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。

八、资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、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。

重庆华宇园林有限公司拟出售债权涉及的 对四川雄州实业有限责任公司的债权价值 资产评估报告摘要

格律沪评报字（2024）第 182 号

重庆华宇园林有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法评估方法，按照必要的评估程序，重庆华宇园林有限公司拟实施出售债权行为涉及的对四川雄州实业有限责任公司的债权在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：重庆华宇园林有限公司拟出售债权，为此需对该经济行为所涉及的对四川雄州实业有限责任公司的债权价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

评估对象：重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司的债权价值。2017 年 8 月，重庆华宇园林有限公司与四川雄州实业有限责任公司实业有限责任公司等主体签署了《简阳市东城新区雄州大道提质改造工程 BLT+EPC 项目总承包合同》。自 2017 年至基准日，重庆华宇园林有限公司累计支付投资款 313,576,420.00 元，根据合同约定四川雄州实业有限责任公司将分 10 年（2020 年至 2029 年）向重庆华宇园林有限公司支付投资款及收益。截至评估基准日，重庆华宇园林有限公司实际收到 187,723,103.28 元，重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司的投资款及收益形成的债权，账面余额为人民币 191,534,630.71 元，已计提人民币 3,015,829.87 元减值准备，账面净值人民币 188,518,800.84 元。

评估范围：重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司的债权价值。2017 年 8 月，重庆华宇园林有限公司与四川雄州实业有限责任公司实业有限责任公司等主体签署了《简阳市东城新区雄州大道提质改造工程 BLT+EPC 项目总承包合同》。自 2017 年至基准日，重庆华宇园林有限公司累计支付投资款 313,576,420.00 元，根据合同约定四川雄州实业有限责任公司将分 10 年（2020 年至 2029 年）向重庆华宇园林有限公司支付投资款及收益。截至评估基准日，重庆华宇园林有限公司实际收到 187,723,103.28 元，重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司

的投资款及收益形成的债权，账面余额为人民币 191,534,630.71 元，已计提人民币 3,015,829.87 元减值准备，账面净值人民币 188,518,800.84 元。

评估基准日：2024 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值

评估方法：收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。

重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司的债权价值在评估基准日 2024 年 9 月 30 日的市场价值为人民币 11,000 万元（取整），较其账面净值人民币 18,851.88 万元减值人民币 7,851.88 万元，减值率 41.65%。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

重庆华宇园林有限公司拟出售债权涉及的 对四川雄州实业有限责任公司的债权价值 资产评估报告正文

格律沪评报字（2024）第 182 号

重庆华宇园林有限公司：

格律（上海）资产评估有限公司（以下简称“格律”或我公司）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用收益法评估方法，按照必要的评估程序，重庆华宇园林有限公司拟实施出售债权行为涉及的对四川雄州实业有限责任公司的债权在 2024 年 9 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。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人/产权持有人为重庆华宇园林有限公司，评估对象涉及的债务人为四川雄州实业有限责任公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：无。

（一）委托人概况

企业名称：重庆华宇园林有限公司（以下简称：“华宇”或委托人）

社会统一信用代码：91500105709392777A

类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

注册地址：重庆市江北区渝北四村 155 号 7-1

法定代表人：孙伟厚

注册资本：人民币 100,000 万元

成立日期：2001 年 6 月 15 日

营业期限：2001 年 6 月 15 日至无固定期限

经营范围：许可项目：市政工程施工；园林古建筑工程专业承包叁级；园林景观规划设计；城市生活垃圾经营性处置（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：
各种规模及类型的园林绿化工程；植树、园林绿地养护管理；城市规划咨询；苗木
种植、销售、租赁；生态环境治理与修复；水环境治理；土壤修复；污水处理；环

境污染治理设施运营（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）。

（二）债务人单位概况

企业名称：四川雄州实业有限责任公司（以下简称：“雄州实业”或债务人）

统一社会信用代码：915120815904525167

类型：其他有限责任公司

注册地址：四川省成都市简阳市东城新区雄州大道南段 870 号

法定代表人：曾绍刚

注册资本：人民币 101,000 万元

成立日期：2012 年 2 月 15 日

营业期限：2012 年 2 月 15 日至无固定期限

经营范围：一般项目：规划设计管理；城乡市容管理；市政设施管理；园区管理服务；城市绿化管理；城市公园管理；森林公园管理；休闲观光活动；游览景区管理；国内贸易代理；供应链管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；物业管理；停车场服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；建筑材料销售；砼结构构件销售；金属矿石销售；金属材料销售；金属制品销售；金银制品销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；农副产品销售；食用农产品批发；林业产品销售；家用电器销售；石油制品销售（不含危险化学品）；成品油批发（不含危险化学品）；针纺织品及原料销售；橡胶制品销售；塑料制品销售；机械电气设备销售；机械设备销售；电子产品销售；通讯设备销售；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；医用口罩批发；医护人员防护用品批发；新能源汽车整车销售；新能源汽车电附件销售；新能源汽车换电设施销售；机动车充电销售；充电桩销售；电动汽车充电基础设施运营；集中式快速充电站；广告制作；广告设计、代理；广告发布；土地整治服务（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）。许可项目：城市建筑垃圾处置（清运）；建设工程监理；建设工程施工；房地产开发经营（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）。

1、债务人公司简介

雄州实业是简阳市重要的基础设施建设主体，从事简阳市范围内的基础设施建设、土地转让、贸易和租赁等业务。

雄州实业主要负责简阳市范围内的基础设施代建业务，以项目建设为主，包括市政公用工程和安置房建设任务，具有较强的区域专营性，同时也承担土地整理与开发任务，与地方经济发展紧密相关，还涉及一系列租赁服务，包括非居住房地产租赁和土地使用权租赁。

2、债务人历史沿革

雄州实业经简阳市人民政府批准，由简阳市国有资产管理委员会于 2012 年 2 月出资组建的国有独资企业，注册资本和实收资本均为人民币 10.1 亿元。截至评估基准日，雄州实业股权结构如下：

序号	股东名称	注册资本（万元）	实收资本（万元）	持股比例
1	简阳发展（控股）有限公司	100,000	100,000	99.01%
2	简阳市光盈振兴项目投资中心（有限合伙）	1,000	1,000	0.99%
	合计	101,000	101,000	100.00%

3、资产、负债及财务状况

公司近三年一期资产、财务状况如下表：

资产、负债及财务状况

金额单位：人民币 亿元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年 9 月 30 日
资产规模	253.82	271.01	298.26	316.85
所有者权益	83.28	84.17	93.65	103.41
营业收入	13.59	14.85	14.24	10.60
净利润	1.44	0.89	1.70	0.27
报告机构	东方金诚国际信用评估有限公司			管理层报表
报告文号	东方金诚债跟踪评字【2024】0300 号			

（三）委托人与债务人之间的关系

2017 年 8 月，华宇与雄州实业签署了《简阳市东城新区雄州大道提质改造工程 BLT+EPC 项目总承包合同》，华宇履行合同相关条款，并对雄州实业形成本次评估的债权。截止评估基准日，华宇累计支付投资人民币 313,576,420.00 元，已收到人民币 187,723,103.28 元本金及利息回款，根据合同回款条款，截止评估基准日，华宇对雄州实业的未来应收投资款及利息形成的债权，账面余额为人民币 191,534,630.71 元，已计提人民币 3,015,829.87 元减值准备，账面净值人民币

188,518,800.84 元。根据合同债权到日为 2029 年底。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

华宇拟实施出售债权的经济行为，因此需对涉及的对雄州实业的债权在 2024 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经获得了经济行为文件：《重庆华宇园林有限公司应收款专项处置内部审批流程》

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围均为重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司形成的债权。

2017 年 8 月，重庆华宇园林有限公司与四川雄州实业有限责任公司实业有限责任公司等主体签署了《简阳市东城新区雄州大道提质改造工程 BLT+EPC 项目总承包合同》。自 2017 年至基准日，重庆华宇园林有限公司累计支付投资款 313,576,420.00 元，根据合同约定四川雄州实业有限责任公司将分 10 年（2020 年至 2029 年）向重庆华宇园林有限公司支付投资款及收益。截至评估基准日，重庆华宇园林有限公司实际收到 187,723,103.28 元，重庆华宇园林有限公司对四川雄州实业有限责任公司的投资款及收益形成的债权，账面余额为人民币 191,534,630.71 元，已计提人民币 3,015,829.87 元减值准备，账面净值人民币 188,518,800.84 元。根据合同债权到期日为 2029 年底。

委托人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（一）委估主要资产情况

纳入本次评估范围的主要资产为华宇对雄州实业的债权，债权主要信息如下：

1、投资款

自 2017 年 7 月至 2022 年 4 月，华宇陆续在合同下投入人民币 313,576,420.00 元。

2、已收回款项

自 2020 年 7 月开始，华宇陆续收到汇款人民币 187,723,103.28 元，其中含本金人民币 139,610,968.00 元和利息人民币 48,112,135.28 元。

3、预计未来合同收回现金流

未来合同收回现金流的计算主要根据《简阳市东城新区雄州大道提质改造工程 BLT+EPC 项目总承包合同》约定：

1) 本金回款规则

回款期第 1 年：实际投资额 ÷ 10；

回款期第 2-10 年：（实际投资额 - 前一次支付的项目实际投资额） ÷ 剩余回收年限。

2) 利息回款规则

回款期第 1 年：无；

回款期第 2-10 年：（实际投资额 - 前一次支付的实际投资额） × 年合理资金占用费率 × 1 年；

年合理资金占用费率为 5 年期以上 LPR*129%。

委托人管理层根据合同约定，基于债务人按合同约定日期正常回款，和 5 年期以上 LPR 为 3.6%的最佳估计，合理预计未来合同本金及利息回款计划。实际现金流可能与预计存在差异。

4、预期贴现费用占比

委托人在合同回款现金流基础上，还考虑了贴现费用，因为根据历史结算情况，债务方通常使用票据进行结算，债权方需进行贴现，预计贴现费用根据历史贴现费用占回款金额比 14.71%进行预计。

5、预期信用损失率

委托人在合同回款现金流基础上，还考虑了预期信用损失金额以反映未来现金流流入的不确定性，根据委托人最佳估计，由于市场环境下行，预计债务方未来有 15.00%的预期信用损失。我们根据穆迪对建筑行业的评级、违约率、违约损失率和前瞻性调整进行复核，认为该预期信用算是估计合理。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 9 月 30 日。

评估基准日是由委托人确定的，与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议表决通过）；

3、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号发布，财政部令第 97 号修改）；

4、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第 76 号）；

5、其他与资产评估相关的法律、法规等。

（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——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；

4、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；

5、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；

6、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 号）；

7、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；

8、《资产评估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）；

（三）权属依据

- 1、重要资产合同和支付凭证。

（四）取价依据

- 1、中债网公布截至评估基准日国债收益率（即无风险利率）；
- 2、iFinD 数据库展示债权收益率及评级信息；
- 3、央行公布的 LPR 数据；
- 4、其他相关评估信息资料。

（五）其他参考依据

- 1、《资产评估专家指引第 8 号——资产评估中的核查验证》（中评协（2019）39 号）；
- 2、委托人提供的债务人信用报告；
- 3、委托人评估基准日财务报表上债权的时点余额。

七、评估方法

（一）评估方法简介

依据《资产评估执业准则——基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》执行债权评估业务可以采用收益法：

收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法为现金流量折现法。收益法是从资产产生现金流能力的角度衡量资产的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

（二）评估方法的选择

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，资产的价值在于预期未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现资产的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于债权具有明确的产生现金流能力且委托人管理层提供了未来年度的现金流预测数据，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

综上所述，本次评估确定采用收益法进行评估。

（三）具体评估方法介绍

收益法是指将预期收益现金流资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。未来现金流口径为归属于资产所有权人未来现金流量，对应的折现率为资本成本，可用可比债券收益率及相关溢价体现债权资本成本，评估内涵为债权公允价值。现金流计算公式为：债权预期现金流量=合同现金流—相关变现成本（即预计贴现费用）—预期信用损失。

本次评估选用现金流折现模型。

基本公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i}$$

式中， F_i ：评估基准日后第 i 年预期的现金流量； r ：折现率； F_n ：终值； n ：预测期。

各参数确定如下：

① 现金流 F_i 的确定

F_i = 合同现金流入—相关变现成本（即预计贴现费用）—预期信用损失

② 折现率 r 采用可比债券收益率加流动性风险溢价确定为 10.00%，公式如下：

折现率 r = 可比债券平均收益率+流动性风险溢价

流动性风险溢价 =（可比债券平均收益率-无风险利率）*30%

考虑到本债权并非真正意义上具备流通性的公司债，我方根据论文《Estimating Liquidity Premium of Corporate Bonds Off-the Using the Spread Information in On-and-Run Treasury Securities, 2006》，发布者为 Haitao Li, Jian Shi and Chuchi Wu，采用 30% 乘上信用风险利差（向投资者补偿基础资产违约风险的利差部分，此处为对应行业（建筑行业）债券的平均收益率减去无风险利率）作为流动性风险溢价，无风险利率考虑和本债权剩余年限相近的中国国债收益率（数据来源：中债网）。

八、评估程序实施过程和情况

主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导委托人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

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，评估人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对债务人的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2、公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

3、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还将继续使用下去。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。

4、持续经营假设：假设债务人的生产经营活动会按其现状持续经营下去，并在可预见的未来不会发生重大改变。

（二）特定假设

- 1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
- 2、国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
- 3、假设债务人和委托人完全遵守所有有关的法律法规；
- 4、本次评估假设债务人和委托人未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；
- 5、本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
- 6、假设债务人在现有的管理方式和管理水平的基础上，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 7、假设评估基准日后债务人和在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
- 8、委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
- 9、评估范围仅以委托人提供的评估申报表为准；
- 10、债务人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经收益法评估，以 2024 年 9 月 30 日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，重庆华宇园林有限公司拟出售债权涉及的对四川雄州实业有限责任公司的债权评估值为人民币 11,000.00 万元（取整），大写人民币：壹亿壹仟万元整，较债权账面价值减值人民币 7,851.88 万元，减值率 41.65%。评估结论与账面价值比较变动情况及原因，主要为现金流折现法考虑了未来 5 年的资本成本，及未来现金流的变现成本和预期信用损失。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2024 年 9 月 30 日起至 2025 年 9 月 30 日止。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用人对此应特别关注：

1、2024年10月央行公布5年LPR降低至3.6%，因为资金利息的计算是根据合同以5年以上LPR*129%作为利率，期后LPR的变动可能会影响未来真实的利息收入，管理层对未来LPR预计以2024年10月20日公布的LPR 3.6%为准。

2、2024年10月陆续收到三笔票据回款，共计人民币582万元，因为已经确定发生，所以在未来现金流已经考虑这三笔回款时间和金额数据。

3、除上述LPR期后变动和期后还款事项外，本次评估中无其他重大期后事项。

4、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在债务人持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

5、本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

6、本评估报告是在委托人及相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

7、本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

8、本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的主债权的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

9、在资产评估结果有效使用期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

10、评估机构获得的债权现金流预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估债权现金流预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与委托人管理层多次讨

论，委托人进一步修正、完善后，评估机构采信了债权现金流预测的相关数据。评估机构对被评估债权现金流预测的利用，不是对被评估债权未来现金流入能力的保证。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围：本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成日期，资产评估结论形成日期为 2024 年 12 月 4 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



郭芳

格律（上海）资产评估有限公司

