

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国建筑第三工程局有限公司拟转让
中建成都天府新区建设有限公司股权所涉及
中建成都天府新区建设有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

卓信大华评报字（2022）第 2283 号
（共一册 第一册）

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日



目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	22
九、 评估假设.....	23
十、 评估结论.....	24
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 评估报告使用限制说明.....	28
十三、 评估报告日.....	28
资产评估报告附件.....	30

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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位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。

五、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。

六、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。

七、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。

**中国建筑第三工程局有限公司拟转让
中建成都天府新区建设有限公司股权所涉及
中建成都天府新区建设有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

北京卓信大华资产评估有限公司接受中国建筑第三工程局有限公司的委托，对中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益价值进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下。

评估目的：根据《关于同意中建西部建设股份有限公司收购中建成都天府新区建设有限公司 52%股权立项的股东意见》（中建股企字（2022）275 号），中国建筑第三工程局有限公司拟转让中建成都天府新区建设有限公司股权。本次评估目的是中国建筑第三工程局有限公司拟转让股权之经济行为所涉及中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为委托人指定的中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益价值；评估范围为中建成都天府新区建设有限公司评估基准日经审计后的全部资产及相关负债。账面资产总计 60,303.46 万元，其中：流动资产 2,282.39 万元，非流动资产 58,021.07 万元；账面负债总计 25,997.27 万元，其中流动负债 5,032.63 万元，非流动负债 20,964.64 万元；账面净资产 34,306.19 万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 4 月 30 日。

评估方法：资产基础法、市场法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法之评估结果为评估结论，即：账

面资产总计60,303.46万元，评估价值85,888.33万元，评估增值25,584.87万元，增值率42.43%；账面负债总计25,997.27万元，评估价值25,997.27万元，无评估增减值；账面净资产34,306.19万元，评估价值59,891.06万元，评估增值25,584.87万元，增值率74.58%。

评估结论详细情况见资产评估明细表和资产评估报告正文。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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。

中国建筑第三工程局有限公司拟转让
中建成都天府新区建设有限公司股权所涉及
中建成都天府新区建设有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告正文

卓信大华评报字（2022）第 2283 号

中国建筑第三工程局有限公司：

北京卓信大华资产评估有限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，采用资产基础法、市场法，按照必要的评估程序，对中国建筑第三工程局有限公司拟实施股权转让行为涉及中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益在 2022 年 4 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为中国建筑第三工程局有限公司，被评估单位为中建成都天府新区建设有限公司，资产评估报告使用人为资产评估委托合同中约定的资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人

企业名称：中国建筑第三工程局有限公司

法定住所：武昌区武珞路 456 号

法定代表人：陈卫国

注册资本：人民币 503,986.5 万元

企业类型：有限责任公司

主要经营范围：可承担各类型工业、能源、交通、民用等工程建设项目的施工总承包；各种类型的钢结构、网架工程的制作与安装；各类型的地基与基础工程施工；各类型建设项目中预应力专项工程的施工；各类建筑（包括车、船、飞机）的室内、室外装饰装修工程的施工、设计、科研、咨询；道路桥梁工程施工；线路、管道、设备、机电安装；房地产经营；工程监理与总包管理；混凝土预制构件及制品销售；金属结构制作与安装；建筑、装饰、金属、化工材料销售；建筑机械、料具修造与租赁（含分支机构经营范围）；从事货物及技术进出口业务（不含国家禁止或限制进出口的货物或技术）；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（依法须经审批的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位

1、基本情况

企业名称：中建成都天府新区建设有限公司

法定住所：四川省成都市天府新区汉州路 989 号

法定代表人：罗宏

注册资本：人民币 35,000 万元

企业类型：其他有限责任公司

中建成都天府新区建设有限公司于 2014 年 8 月 12 日成立，目前已取得天府新区成都管委会城市市场监督管理局核发的营业执照，统一社会信用代码为 9151010039525782XR，初始注册资本 1,500 万元，由中国建筑股份有限公司投资，占注册资本 100%；营业期限：长期。

股权变更情况：2017 年 1 月 11 日，中国建筑第三工程局有限公司、中建西部建设股份有限公司增加出资至 35,000 万元。

经过上述股权变更后，截至评估基准日，股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	出资比例	实缴金额	实缴比例
1	中国建筑第三工程局有限公司	18,200	52%	18,200	52%
2	中国建筑股份有限公司	8,400	24%	8,400	24%
3	中建西部建设股份有限公司	8,400	24%	8,400	24%
	合计	35,000	100%	35,000	100%

2、经营管理情况

主要经营范围：承担国内公用、民用房屋建设工程的施工、安装与咨询；项目投资；基础设施和新城镇建设项目投资与承建；城市公用、交通项目投资与建设；建筑材料、建筑机械的销售；装饰工程、园林工程的设计与施工；房地产经营与开发；物业管理。（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，不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）。

3、长期股权投资情况

被评估单位无对外长期股权投资。

4、公司近年财务状况

被评估单位近年母公司报表情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 4 月 30 日
流动资产	2,860.14	942.84	2,282.39
非流动资产	60,374.37	58,610.54	58,021.07
资产总计	63,234.51	59,553.38	60,303.46
流动负债	6,907.62	4,880.04	5,032.63
非流动负债	23,918.47	20,964.64	20,964.64
负债总计	30,826.09	25,844.68	25,997.27
净资产	32,408.42	33,708.70	34,306.19
项目	2020 年度	2021 年度	2022 年 1-4 月
营业收入	3,940.88	5,615.64	1,909.58
利润总额	-604.27	1,300.28	597.54
净利润	-604.27	1,300.28	597.54
审计机构	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)成都分所	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)成都分所	天职国际会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告文号	安永华明(2021)审字第 61670869_D01 号	安永华明(2022)审字第 61670869_D01 号	天职业字[2022]32538 号
审计报告意见	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见

被评估单位在本次评估基准日及前两年的财务报表经审计师审计。

5、委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位母公司。

二、 评估目的

根据《关于同意中建西部建设股份有限公司收购中建成都天府新区建设有限公司 52%股权立项的股东意见》（中建股企字（2022）275 号），中国建筑第三工程局有限公司拟转让中建成都天府新区建设有限公司股权。本次评估目的是中国建筑第三工程局有限公司拟转让股权之经济行为所涉及中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益在评估基准日 2022 年 4 月 30 日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益价值。

本次评估范围为中建成都天府新区建设有限公司经审计后的全部资产和负债。评估基准日资产、负债情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
流动资产合计	22,823,921.61	流动负债合计	50,326,281.09
货币资金	12,176,231.29	应付账款	4,059,739.47
应收账款	10,647,690.32	预收款项	1,116,804.56
		应付职工薪酬	2,814,026.85
		应交税费	2,956,470.49
		其他应付款	4,958,839.72
		一年内到期的非流动负债	34,420,400.00
非流动资产合计	580,211,138.15	非流动负债合计	209,646,400.00
投资性房地产	580,055,974.18	长期借款	209,646,400.00
固定资产	154,710.57	负债合计	259,972,681.09
		所有者权益合计	343,061,925.27
资产总计	603,034,606.36	负债及所有者权益合计	603,034,606.36

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施股权转让之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

被评估单位在评估基准日财务报表业经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具“天职业字[2022]32538号”无保留意见审计报告。

1、实物资产的状况及特点:

被评估单位实物资产主要为投资性房地产、固定资产-电子设备、车辆。

投资性房地产。

为坐落在成都市天府新区汉州路989号中建大厦共2栋为框架结构,其中1栋地上30层用途为办公,2栋为裙楼地上5层用途为酒店及商业,两栋地下部分3层;建筑面积合计87,348.99平方米,建成时间2018年;1栋外立面饰玻璃幕墙、屋面铺砖、内部地面贴瓷砖、墙面刮大白、铝合金窗、安装中央空调、消防喷淋设备、水电齐全;2栋外立面饰石材玻璃幕墙、内部地面贴瓷砖、墙面刮大白、铝合金窗、安装中央空调、消防喷淋设备、水电齐全。

车辆。

共计1辆,为别克牌银灰色GL8商务车,购置于2015年9月,截止评估基准日已行驶182,380公里,现场勘查车辆正常驾驶,整体状况良好,维修保养正常,年检合格,无重大交通事故记录。

电子设备。

共计22项24台,主要为办公用电脑、打印机、复印件及会议设备,购置于2015年~2021年,部分购置时间较早现场勘查仍能正常使用。

2、资产权属状况

投资性房地产。

共计1项,证载建筑面积合计87,348.99平方米(含配套用房),已取得房屋所有权证,证载所有权人为中建成都天府新区建设有限公司,房屋取得的权证情况如下:

项目	权证编号	建筑面积	用途
商业	川(2020)成天不动产权第0039704号	4425.38	商业
酒店	川(2020)成天不动产权第0039695号	7142.37	酒店
写字楼	川(2020)成天不动产权第0046995号	52080.26	办公
地下室	川(2020)成天不动产权第0039507号	22500.3	车位
公厕	——	81.63	配套用房

市政用房	---	116.2	配套用房
员工餐厅	---	1002.85	配套用房
合计		87,348.99	

房屋坐落的土地四至规划路，土地取得方式：出让，土地用途：商服用地，土地面积 15,653.14 平方米，土地使用权终止日期 2055 年 3 月 5 日。

被评估单位与中国建设银行成都第一支行签订抵押贷款合同将上述房产作为抵押物，抵押期限自 2017 年 8 月 11 日-2027 年 8 月 11 日止。

车辆。

共计 1 辆，别克牌商务车，车辆均年检正常，可正常行驶，使用状况良好，无抵押担保情况，证载权利人为中建成都天府新区建设有限公司。

企业申报的表外资产的类型、数量：本次评估被评估单位未申报其他表外资产、负债，资产评估专业人员也未发现可能存在其他表外资产、负债的迹象。

引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额：本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，确定评估对象的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 2022 年 4 月 30 日，由委托人根据经济行为、会计期末、利率变化等因素确定，与评估委托合同约定一致。

六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一） 经济行为依据

《关于同意中建西部建设股份有限公司收购中建成都天府新区建设有限公司 52%股权立项的股东意见》（中建股企字（2022）275 号）。

（二） 主要法律、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、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

4、《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

8、《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

9、国务院【2003】第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019

年修改)；

- 10、国资委【2005】第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 11、国资产权【2006】274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 12、国资产权【2009】941 号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》；
- 13、国资发产权【2013】64 号《企业国有资产评估项目备案工作指引》；
- 14、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）
- 15、《关于企业国有资产交易流转有关事项的通知》（国资发产权规[2022]39 号）
- 16、国资发产权【2011】68 号《关于规范中央企业选聘评估机构工作的指导意见》；
- 17、国资委、财政部【2016】第 32 号令《企业国有资产交易监督管理办法》；
- 18、财政部令第 97 号《资产评估行业财政监督管理办法》；
- 19、国资发产权【2016】41 号《关于建立中央企业资产评估项目公示制度有关事项的通知》；
- 20、国资发产权【2009】120 号《企业国有产权交易操作规则》；
- 21、《国有资产评估管理办法》（2020 年 12 月 11 日修订）；
- 22、财政部令第 33 号《企业会计准则——基本准则》、财政部令第 76 号《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》；
- 23、财政部【2006】第 41 号令《企业财务通则》；
- 24、其他相关的法律法规。

（三）准则依据

- 1、财资【2017】43 号《资产评估基本准则》；

- 2、中评协【2017】30号《资产评估职业道德准则》；
- 3、中评协【2020】30号《企业并购投资价值评估指导意见》；
- 4、中评协【2019】35号《资产评估执业准则—资产评估方法》；
- 5、中评协【2018】35号《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 6、中评协【2018】36号《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 7、中评协【2018】37号《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 8、中评协【2018】38号《资产评估执业准则—企业价值》；
- 9、中评协【2017】33号《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 10、中评协【2017】38号《资产评估执业准则—不动产》；
- 11、中评协【2017】39号《资产评估执业准则—机器设备》；
- 12、中评协【2017】42号《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中评协【2017】35号《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》；
- 14、中评协【2017】46号《资产评估机构业务质量控制指南》；
- 15、中评协【2017】47号《资产评估价值类型指导意见》；
- 16、中评协【2017】48号《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 17、中评协【2021】30号《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》；
- 18、中评协【2017】53号《投资性房地产评估指导意见》；
- 19、中评协【2020】31号《资产评估准则术语 2020》。

（四）权属依据

- 1、企业产权登记表；
- 2、房屋不动产权证书；
- 3、机动车行驶证；
- 4、被评估单位提供的其他权属证明文件（合同、发票等）。

（五）取价依据

- 1、 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等；
- 2、 财政部令【2016】第 81 号《基本建设财务规则》；
- 3、 财政部、税务总局、海关总署公告【2019】第 39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
- 4、 国家税务总局公告【2016】16 号《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》；
- 5、 商务部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 6、 评估基准日近期《机电产品报价手册》；
- 7、 委估房屋所在区域的地理条件资料；
- 8、 评估基准日房地产市场交易案例资料；
- 9、 评估基准日房地产租赁市场行情资料；
- 10、 WIND 资讯资料；
- 11、 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六） 其他参考依据

- 1、 被评估单位提供的资产评估申报明细表；
- 2、 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
- 3、 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
- 4、 与本次评估相关的审计报告；
- 5、 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 6、 其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法介绍

企业价值评估中的收益法，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。

企业价值评估中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

(二) 评估方法适用性分析

资产评估专业人员执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性,以及评估现场所收集到的企业经营资料,考虑被评估单位主要资产为投资性房地产主要业务为出租该等资产;我国房地产市场租售比长期不合理,采用收益估算途径不能完全反映该等资产价值;另外考虑到被评估单位股东涉及上市公司,在上市公司清理涉房业务的背景下被评估单位于基准日前变更营业范围注销了房地产开发资质,未来销售计划不明确,未来收益期、收益额不能确定,因此不适用收益法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估单位比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

由于我国非上市公司的产权交易市场发育不尽完全,类似交易的可比案例来源较少,交易案例比较法通常要选择近两年成交的 3-5 个左右与被评估单位相同或相似的交易案例企业,被评估单位及其子公司业务相似主营业务主要为房地产运营,经万得资讯系统查询近两年交易标的企业相关案例及上市公司重大资产重组交易案例,无法找到与其在经营业务、规模、经营模式等多个因素可以匹配一

致或相似的交易标的。而选用一股案例进行修正时修正幅度过大,使参考案例对本项目的价值导向失真,不能满足交易案例比较法评估条件。

通过对被评估单位近期经营状况、财务指标进行分析,存在与被评估单位同类行业板块的上市公司,资产评估专业人员结合所收集可比上市公司的相关资料,将可比上市公司与被评估单位的权益性资产进行比较,具备选取可比公司进行比较的条件,考虑到被评估单位及其子公司业务相似,故本次评估项目适宜采用上市公司比较法。

资产基础法的评估结果主要是以评估基准日企业各项资产、负债的更新重置成本为基础确定的,具有较高的可靠性,且本次评估不存在难以识别和评估的资产或者负债,因此本项目适宜采用资产基础法评估。

(三) 资产基础法评定过程

1、流动资产

包括:货币资金、应收账款。

(1) 货币资金

为银行存款。本次评估以核实后的账面值确定评估价值。

(2) 应收款项

为应收账款。

本次评估根据每笔应收款项原始发生额,按照索取认定坏账损失的证据,分析、测试坏账损失率,分别按照账龄分析法、个别认定法、预计风险损失法扣除应收款项的预计评估风险损失,确定评估价值。

坏账准备为企业按《企业会计准则》规定计提数,本次评估按零值确定。

2、非流动资产

包括:投资性房地产、固定资产。

(1) 投资性房地产

为坐落于四川省成都市双流区汉州路 989 号的中建大厦,依据《资产评估准

则一不动产》规定，根据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资产评估基本方法及其他方法的适用性。根据本次评估目的，评估人员深入现场，根据实地勘查结果，对所收集资料数据进行认真整理、分析。根据评估目的以及委估房地产的具体情况：对于酒店用途的房地产，房地产所在区域内无活跃交易市场，本次评估采用收益法评估，对于已登记自持的部分，也采用收益法评估；对于是可售办公、商业用途房屋，根据市场调查情况采用了收益法、市场法评估。

A、市场法评估

市场法是选择市场上与委估房地产相类似、同区域的近期销售的房地产作为参照物，从交易情况、交易时间、区位状况、实物状况和权益状况等方面利用参照物的交易价格，以评估对象的某一或者若干基本特征与参照物的同一及若干基本特征进行比较，得到两者的基本特征修正系数或基本特征差额，在参照物交易价格的基础上进行修正，确定评估价值。

评估价值=参照物交易价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

B、收益法评估

收益法是预测委估房地产未来的预期收益，选用适当的报酬率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象房地产的客观合理价格的方法。收益现值法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{B}{(1+R)^t}$$

式中：V—收益价值（元）；

A_i—未来第 i 年的净收益（元）；

B—资产期末价值（元）；

R—未来第 i 年的报酬率（%）；

t—未来可获收益的年限（年）。

（2）固定资产-设备类

设备主要为办公设备，不具有整体获利能力；无法在现行市场中找到相同类似的可比参照物，因此本次评估适宜采用成本法，对部分车辆、电子设备、其他设备适宜采用市场法，以不含税价值确定评估价值，数量以评估基准日实际数量为准。

成本法，是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的各种评估方法。

评估价值=重置成本×成新率

A、重置成本的确定

办公用电子设备、其他设备通过市场询价确定不含税购置价，以此确定重置成本。

重置成本=购置价-进项税

B、成新率的确定

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

车辆价值评估的市场法，是指将委估车辆与可比交易案例进行比较，确定车辆价值的评估方法。

通过二手车交易市场调查，获得与评估对象具有相似性和可比性的二手车辆交易价格及相关数据，对交易时间、交易情况、使用时间、技术状况、外观、行驶里程等差异因素进行修正，最终得出评估值。公式如下：

评估值=参照物交易价格×Σ各项修正系数成新率的确定

对目前市场已经不再出售同类型的电子、其他设备，直接以同类型设备的市场不含税二手价确定评估价值。

3、负债

为流动负债、非流动负债。具体包括：应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款。本次评估以核实后的实际应偿还的债务确定评估价值。

（四）市场法技术思路和模型

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于交易案例相关数据较难取得，同时相关信息披露相对较不充分，类似交易的可比案例来源较少，而交易案例比较法通常要选择近两年成交的 3-5 个左右与被评估单位相同或相似的交易案例企业，被评估单位主营业务主要为房地产运营，经万得资讯系统查询近两年交易标的企业相关案例及上市公司重大资产重组事件交易案例，难以找到与其在经营业务、规模、经营模式等多个因素可以匹配一致或相似的交易标的。

上市公司比较法是对获取的可比上市公司的经营和财务数据进行分析，选择具有可比性的价值比率计算值，与被评估单位分析、比较、修正的基础上，借以确定评估价值的一种评估技术思路。采用上市公司比较法选择、计算、应用价值比率时应当考虑：（1）选择的可比上市公司、价值比率有利于合理确定评估对象的价值；（2）计算价值比率的数据口径及计算方式一致；（3）应用价值比率对可比企业和被评估企业间的差异进行合理调整。

上市公司比较法应具备的前提条件：（1）有一个充分发展、活跃的资本市场；（2）在上述资本市场中存在足够数量的与评估对象相同或类似的可比企业；（3）能够收集并获得可比企业的市场信息、财务信息及其他相关资料；（4）可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

采用上市公司比较法进行企业价值评估，一般根据评估对象的情况选取若干可比公司，收集可比公司的一些标准参数如每股收益、每股净资产、每股经营现金净流量等，在比较可比公司和评估对象对各参数影响因素的差异后，调整确定评估对象的各参数指标，据此计算评估对象股权价值。

（五）市场法评定过程

1、选择可比上市公司

通过对企业主要经营业务范围、收入构成等业务情况和财务情况多方面因素

进行分析比较，以选取适当的具有可比性的可比公司。

2、搜集必要的财务信息

对所选择的可比上市公司的业务和财务情况与被评估企业的情况进行比较、分析，并做必要的调整。首先收集可比上市公司的各项信息，如公司公告、行业统计数据、研究机构的研究报告等。对上述从公开渠道获得的市场、业务、财务信息进行分析、调整，以使可比上市公司的财务信息尽可能准确及客观，使其与被评估企业的财务信息具有可比性。同时评估人员利用各种信息来源直接或间接搜集与评估相关的财务和非财务信息，并对财务数据进行非经营性资产、负债的调整。

3、价值比率的确定

价值比率是企业整体价值或股权价值与自身一个与整体价值或股权价值密切相关的体现企业经营特点参数的比值；即：将被评估单位与可比上市公司进行对比分析的参数。价值比率包括：盈利类、资产类、收入类、其它类。在对可比上市公司的业务和财务数据进行分析调整后，需要选择合适的价值比率，并根据以上工作对价值比率进行必要的分析和调整。

本次评估通过对可比上市公司财务指标及评估基准日资产负债表与被评估单位进行比较分析，被评估单位主营业务为房地产出租，近年考虑到我国房地产价格上涨较快，房屋建造成本不能反映其市场价值；另外各公司房屋建成年限不同折旧存在差异，投资性房地产核算方式不同，因此不适宜采用资产类价值。企业所处的行业收入受企业所从事的细分业务产品的不同可能会有差异，故不适宜采用收入类价值比率，而企业收益相关的盈利类价值比率较为适用，故本次市场法选取盈利类价值，本次选取 EV/EBITDA 作为价值比率。

4、流动性折扣的确定

本次评估采用新股发行价估算方式计算缺少流通性折扣，新股发行定价估算方式就是研究国内上市公司新股 IPO 的发行定价与该股票正式上市后的交易价格之间的差异来研究缺少流动折扣的方式。国内上市公司在进行 IPO 时都是采用

询价的方式为新股发行定价，新股一般在发行期结束后便可以上市交易。新股发行的价格一般都要低于新股上市交易的价格。可以认为新股发行价不是一个股票市场的交易价，这是因为此时该股票尚不能上市交易，因此发行价不是“市场交易机制”下形成的价格，尚不能成为市场交易价，但是一种公允的交易价。当新股上市后这种有效的交易市场机制就形成了，因此可以认为在这两种情况下价值的差异就是由于没有形成有效市场交易机制的因素造成的。

本次评估通过分析比较非上市公司并购市盈率与上市公司市盈率比较估算缺少流通性折扣率计算表，得出被评估单位所在行业流通性折扣率。

5、标的公司企业价值的确定

通过对可比上市公司的相关参数，计算得出市场同类型公司价值比率的平均水平；在计算并调整可比上市公司的价值比率后，与评估对象相应的财务数据或指标相乘，计算得到修正后的标的公司企业价值。

6、付息负债价值的确定

付息负债是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债。本次评估采用成本法确定。

7、非经营性资产、负债、溢余资产评估值的确定

非经营性资产、负债是指与企业正常经营收益无直接关系不产生经营效益的资产及负债。本次评估主要采用成本法确定。

8、股权评估值的确定

标的公司的股权价值 $P = \text{标的公司企业价值 EV} - \text{标的公司付息负债} - \text{标的公司少数股东权益价值} + \text{标的公司货币资金} + \text{标的公司非经营性资产、负债的净额}$

其中：标的公司企业价值 $EV = [\text{可比公司总市值} \times (1 - \text{流动性折扣}) + \text{可比公司付息债务} + \text{可比公司少数股东权益} - \text{可比公司货币资金} - \text{可比公司非经营性资产、负债的净额}] / \text{可比公司扣非后净利润} \times \text{修正系数} \times \text{标的公司扣非后净利润}$

修正系数 = $\prod$ 影响因素 A_i 的调整系数

（六）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用收益法、

市场法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论

（七）评估结论的确定

通过上述评估思路，本次采用资产基础法、市场法评估，最终通过对两种评估方法的评估结果进行分析判断，选取相对比较合理、更有利于评估目的实现的评估方法的评估结果作为本次评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

（一）委托人为实现股权转让之目的，在与我公司接洽后，决定委托我公司对被评估单位股东全部权益价值进行评估。我公司接受项目委托后，根据本次评估项目所对应的经济行为的特性、确定评估目的、评估对象价值类型；对评估对象、评估范围的具体内容进行了初步了解，与委托人协商确定评估基准日，拟定评估计划，签订评估委托合同。

（二）按照《资产评估执业准则——资产评估程序》的规定，向被评估单位提供资产评估所需申报资料，指导被评估单位清查资产、进行企业盈利预测、填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，开始进行现场勘查，通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行必要的核查验证，了解资产的经济、技术使用状况和法律权属状况，分析评估对象的具体情况，收集企业近期及评估基准日的财务数据资料，核实企业申报的评估资料与企业提供的会计资料是否相符，验证索取各项资料是否真实、完整，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（三）按照评估相关的法律、准则、取价依据的规定，根据资产具体情况分别采用适用的评估方法，收集市场价格信息资料以其作为取价参考依据，对以核实后的账面价值进行评定估算，确定评估价值。

(四) 评估结果汇总, 分析评估结论, 撰写评估报告, 实施内部三级审核, 提交评估报告。

九、 评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的, 如果这些前提、条件不能得到合理满足, 本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

(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估价。

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、企业持续经营假设: 假设评估基准日后被评估单位持续经营。

4、资产持续使用假设: 假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去, 并在可预见的使用期内, 不发生重大变化。

(二) 特殊假设

1、假设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。

2、假设和被评估单位相关的利率、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。

3、假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势, 行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

4、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不

利影响。

5、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

6、假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7、假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

8、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定。

9、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

10、假设被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

11、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

十、 评估结论

在实施了上述的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施转让股权之目的所涉及中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益在 2022 年 4 月 30 日所表现的市场价值，得出如下评估结论：

（一） 资产基础法评估结果

通过资产基础法评估，中建成都天府新区建设有限公司账面资产总计 60,303.46 万元，评估价值 85,888.33 万元，评估增值 25,584.87 万元，增值率 42.43%；账面负债总计 25,997.27 万元，评估价值 25,997.27 万元，无评估增减值；账面净资产 34,306.19 万元，评估价值 59,891.06 万元，评估增值 25,584.87 万元，增值率 74.58%。

资产基础法评估结果表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D= (B-A) /A
流动资产	2,282.39	2,282.39	-	-
非流动资产	58,021.07	83,605.94	25,584.87	44.10
债权投资	-	-	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
其他权益工具投资	-	-	-	-
其他非流动金融资产	-	-	-	-
投资性房地产	58,005.60	83,589.87	25,584.27	44.11
固定资产	15.47	16.06	0.59	3.81
在建工程	-	-	-	-
生产性生物资产	-	-	-	-
油气资产	-	-	-	-
使用权资产	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
开发支出	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	-	-	-	-
其他非流动资产	-	-	-	-
资产总计	60,303.46	85,888.33	25,584.87	42.43
流动负债	5,032.63	5,032.63	-	-
非流动负债	20,964.64	20,964.64	-	-
负债总计	25,997.27	25,997.27	-	-
净资产	34,306.19	59,891.06	25,584.87	74.58

评估结果详细情况见评估明细表。

（二）市场法评估结果

通过市场法评估过程，在评估假设及限定条件成立的前提下，上中建成都天府新区建设有限公司在评估基准日的股东全部权益账面价值34,306.19万元，评估价值59,885.00万元，评估增值25,578.81万元，增值率74.56%。

（三）评估方法结果的分析选取

中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益价值在评估基准日所表现的市场价值，采用资产基础法评估结果 59,891.06 万元，采用市场法评估结果

59,885.00 万元，两种评估方法确定的评估结果差异 6.06 万元，差异率为 0.01%。

两种方法评估结果差异的主要原因是两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。市场法是根据与被评估单位相同或相似的可比公司进行比较，通过分析可比公司与被评估单位各自经营状况和特点，确定被评估单位的股权评估价值。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法所采用的依据和数据均较为可靠。并且被评估单位主要资产为投资性房地产，本次评估采用的资产基础法对投资性房地产按照不同业态及持有限制分别采用了房地产市场法和收益法计算投资性房地产价值。市场法是将被评估单位作为整体根据与被评估单位相同或相似的可比公司进行比较，通过分析可比公司与被评估单位各自经营状况和特点，确定被评估单位的股权评估价值，资产基础法的评估结果更能全面客观反映评估对象的市场价值。另外，结合本次评估目的为股权转让，考虑到资产基础法结果与市场法结果差异较小，经过谨慎本次评估以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

中建成都天府新区建设有限公司的股东全部权益评估价值为 59,891.06 万元。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）利用或引用外部报告情况

本次评估所依据的被评估单位财务数据账面价值经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计,并出具了无保留意见审计报告,审计报告编号为“天职业字[2022]32538号”,出具日期为2022年5月23日。

(二) 由于无法获取足够丰富的相关市场交易统计资料,缺乏关于流动性对评估对象价值影响程度的分析判断依据,本次采用资产基础法的评估结果未考虑流动性折价因素。

(三) 对委托人和被评估单位可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项,在委托人和被评估单位未作特别说明,而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下,资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

(四) 被评估单位与中国建设银行成都第一支行签订了抵押借款合同,抵押期限自2017年8月11日-2027年8月11日,评估范围内投资性房地产中建大厦房产作为抵押物抵押给中国建设银行成都第一支行。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(五) 本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响,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他不可抗力对评估对象价值的影响;若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时,评估结论一般会失效,报告使用人不能使用本评估报告,否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

(六) 本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任,最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

(七) 在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化,应对

资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一） 资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二） 资产评估报告只能由报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三） 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。

（四） 资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（五） 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（六） 资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、评估报告日

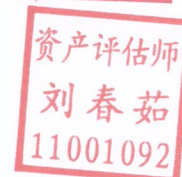
资产评估报告日为2022年7月28日。

(本页无正文)

资产评估师:  (刘晓乐)



资产评估师:  (刘春茹)



北京卓信大华资产评估有限公司

二〇二二年七月二十八日



(本报告需在评估结论页和本签章页同时盖章及骑缝章时生效)