

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2021]197号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零二一年四月二十日

目 录

声 明 ----- 1

资产评估报告摘要 ----- 3

资产评估报告----- 5

一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 ----- 5

二、评估目的----- 12

三、评估对象和评估范围 ----- 12

四、价值类型----- 12

五、评估基准日 ----- 13

六、评估依据----- 13

七、评估方法----- 15

八、评估程序实施过程和情况 ----- 18

九、评估假设----- 20

十、评估结论----- 22

十一、特别事项说明 ----- 23

十二、资产评估报告使用限制说明 ----- 24

十三、资产评估报告日 ----- 25

资产评估报告附件 ----- 27

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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评估对象可实现价格的保证。

五、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关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查

验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、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。

成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权事宜所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2021]197号

开元资产评估有限公司接受成都高新发展股份有限公司（简称“高新发展”）、成都高投建设开发有限公司（简称“高投建设”）的共同委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对高新发展拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权事宜所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司（简称“三岔建材”）的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

因成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权事宜，为此需要对该经济行为所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司在评估基准日的股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为成都市西建三岔湖建材有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为成都市西建三岔湖建材有限公司在评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为2020年12月31日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，成都市西建三岔湖建材有限公司申报评估并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为5,046.16万元、负债总

额账面值为1,097.91万元、所有者权益账面值为3,948.25万元；

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，成都市西建三岔湖建材有限公司总资产评估值为5,200.94万元，评估增值额为154.78万元，增值率为3.07%；负债总额评估值为1,097.91万元，无评估增减值；股东全部权益的评估值为4,103.03万元，评估增值额为154.78万元，增值率为3.92 %。

本次评估选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，即成都市西建三岔湖建材有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为**4,103.03万元**（大写为人民币肆仟壹佰零叁万零叁佰元整）。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

截至评估基准日，成都空港产城实业有限公司的认缴出资额1000万元尚未到位。根据成都市西建三岔湖建材有限公司章程中规定，股东作为出资者按实际投入公司的资本额比例享有资产收益、重大决策和选择管理者等权力，并承担相应的义务。

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和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖
建材有限公司股权事宜所涉及的成都市西建三岔湖建
材有限公司股东全部权益价值**

资产评估报告

开元评报字[2021]197号

成都高新发展股份有限公司、成都高投建设开发有限公司：

开元资产评估有限公司接受成都高新发展股份有限公司（简称“高新发展”）、成都高投建设开发有限公司（简称“高投建设”）的共同委托，根据有关法律法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权事宜所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司（简称“三岔建材”）的股东全部权益于评估基准日2020年12月31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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人是成都高新发展股份有限公司、成都高投建设开发有限公司，其基本信息如下：

（1）委托人一：

公司名称：成都高新发展股份有限公司

统一社会信用代码：91510100201998129M

类 型：其他股份有限公司(上市)

股票简称：高新发展，证券代码：000628，上市地：深圳证券交易所

法定代表人：任正

注册资本：31148.00万人民币

成立日期：1992年11月01日

经营期限：1992年11月01日至3999年12月31日

住 所：成都市高新技术产业开发区

经营范围：高新技术产品的开发、生产、经营；高新技术交流和转让；高

新技术产业园区的开发建设；国内贸易、进出口贸易；信息咨询、项目评估、证券投资；广告、展览、培训；物业管理（限分支机构凭资质许可证从事经营）；房屋租赁。（以上经营范围涉及生产的工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

（2）委托人二

公司名称：成都高投建设开发有限公司

统一社会信用代码：91510100732384847A

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：任正

注册资本：20000万人民币

成立日期：2001-11-27

经营期限：2001-11-27 至 3999-01-01

住所：成都高新区天府一街1008号

经营范围：主要从事城市基础设施、工业地产、科技地产开发建设和经营、房地产综合开发、园林绿化、工程承包、建设项目管理、物业管理、工程监理、代办拆迁、投资咨询及管理。（以上经营项目不含法律、法规和国务院决定需要前置审批或许可的合法项目）。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是成都市西建三岔湖建材有限公司，其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91510100MA63FR3Y3G

名称：成都市西建三岔湖建材有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：阳彦涛

注册资本：人民币50,000,000.00元整

成立日期：2020年3月26日

经营期限：2020年3月26日至无固定期限

住所：成都高新区新民乡幸福路（新民家园）35幢A1—4层

经营范围：生产(另择场地或限分支机构经营)、销售：商品混凝土；销售：建筑材料、装饰材料(不含危险化学品)、化工产品(不含危险化学品)、矿产品(国家有专项规定的除外)；矿山工程设计、施工；新材料技术推广服务；再生物资回收(另择场地经营)(不含危险品、机动车及废弃电器电子产品处理)(不在三环路内设点经营)。(涉及资质的凭资质证书经营)(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)。

2、历史沿革、股东及持股比例

(1) 历史沿革

成都市西建三岔湖建材有限公司成立于2020年3月26日，有法人股东中建西部建设西南有限公司、成都高新发展股份有限公司、成都空港产业实业有限公司共同出资成立，成立时公司注册资本为5000.00万元整，其中：股东中建西部建设西南有限公司2550.00万元，股东成都高新发展股份有限公司1450.00万元，股东成都空港产业实业有限公司1000.00万元。三岔建材公司自成立至评估基准日无股权变更。

截止评估基准日公司股权结构如下：

万元

股东名称	认缴出资额	出资比例(%)	实缴出资额
中建西部建设西南有限公司	2550 万	51%	2550 万
成都高新发展股份有限公司	1450 万	29%	1450 万
成都空港产业实业有限公司	1000 万	20%	
合计	5000 万	100%	4000 万

(2) 公司股东及持股比例

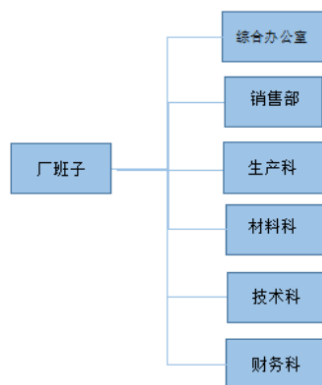
被评估单位于评估基准日的股东名称、持股数量和持股比例等相关信息如下表所示：

股东名称	认缴出资额	出资比例(%)	实缴出资额
中建西部建设西南有限公司	2550 万	51%	2550 万
成都高新发展股份有限公司	1450 万	29%	1450 万
成都空港产业实业有限公司	1000 万	20%	
合计	5000 万	100%	4000 万

3、经营管理结构

公司依据经营范围和业务需要下设7个部门，分别是厂班子、综合办公室、

三岔湖销售经理部、生产科、材料科、技术科、财务科。具体结构如下图：



4.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位最近一年的资产、财务和经营状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日
总资产	5,046.16
总负债	1,097.91
所有者权益	3,948.25
营业收入	0.00
净利润	-51.75
经营性现金净流量	-1,733.42
投资性现金净流量	-2,249.34
融资性现金净流量	4,000.00

5.被评估单位的业务经营情况

截至评估基准日，被评估单位还未开始经营。

6.被评估单位的重要资产状况

公司的重要资产系在建工程，其中包括箱式变压器的机器设备以及三岔湖双240生产线、预拌厂、污水处理系统、料仓喷雾系统等。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计年度

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(3) 其他应收款

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方

式对其他应收款预期信用损失进行估计。

1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项:

单项金额重大的判断依据或金额标准	单个金额在 100 万及以上的其他应收款
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发生减值的其应收款, 将其归入相应组合计提坏账准备。

2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

①信用风险特征组合的确定依据

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

组合名称	计提方法	确定组合依据
组合一	不计提坏账	受同一控制人控制的关联方之间的其他应收款
组合二	账龄分析法	除组合 1 及已单独计提减值准备的其他应收款和其他应收款外的, 根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的其他应收款

③采用账龄分析法计提坏账准备

按照款项性质分为应收保证金、押金及备用金, 应收代垫款, 其他三类组合, 每个组合区分账龄确定计提比例。

账龄	应收保证金、押金及备用金	应收代垫款	其他
1 年以内	2.00	3.00	4.00
1-2 年	4.00	7.00	8.00
2-3 年	10.00	13.00	20.00
3-4 年	17.00	20.00	30.00
4-5 年	30.00	35.00	40.00
5 年以上	100.00	100.00	100.00

④单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

单项计提坏账准备的理由为: 存在客观证据表明本公司将无法按其他应收款的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为: 根据其他应收款的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

(4) 在建工程

1) 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价,实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成,包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出,作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态,但尚未办理竣工决算的,自达到预定可使用状态之日起,根据工程预算、造价或者工程实际成本等,按估计的价值转入固定资产,并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧,待办理竣工决算后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

(5) 长期待摊费用

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(6) 税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	应税收入	3
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
城市维护建设税	应纳流转税额	7
企业所得税	应纳税所得额	25

8.被评估单位所在行业现状、发展前景

(1) 环保态势严峻,区域生产能力下降。为加快天府空港新城建设,推动成都高新区和简阳市协同发展高新东区于2017年4月成立,成为成都东进战略“桥头堡”。东区规划三岔湖新城、航空新城、龙简新城等新城区将陆续开建,对预拌混凝土的需求旺盛:一是随着天府机场、三岔湖新城、航空新城的建设推进,混凝土需求上升;二是在空港新城成立后,必然将受到各界关注,在环保大环境下的环保监管力度将进一步的加强,以提升空港新城综合实力,届时,不合规的预拌厂将全部拆迁和关闭,导致区域预拌混凝土生产能力下降。

(2) 各类项目开工,混凝土需求量大。《成都高新东区预拌混凝土搅拌站和土方转运场管理办法》中提到“根据成都高新东区的建设开发的强度并结合新

区开发的经验，预计未来新区预拌混凝土的需求量将达到500万方/年，沥青混凝土的需求量将达到100万方/年”。目前根据对成都天府国际空港新城政府投资重点建设项目2019年计划中续建、新建、前期三大类项目的统计及估算，重点建设项目2019年计划中共有112个项目，其中有混凝土需求的项目共47个，计划于2017年、2018年开工的续建项目22个；计划于2019年开工的项目25个。按照每公里含管廊道路需混凝土2万立方米，房建项目每万平方米需混凝土0.5万立方米的计算方式，上述47个项目共有约940万立方米的混凝土需求。鉴于现阶段能核算混凝土需求量的建设项目大部分完工日期为2020、2021年，以2021年完工进行计算，每年混凝土需求量约310万立方

9.宏观与区域经济因素

成都天府国际空港新城首批重大项目总投资达306亿元，包括南、北一线道路及综合管廊、人才公寓、体育公园等52个项目，涉及基础设施、产业配套和公共服务三个重点领域，目前基础设施类包括北一线、东一线、西一线、机场南线等4个道路和综合管廊项目等共9个，总投资93亿元；产业配套类包括沿环湖路人才公寓，蓝绸带社区人才公寓、新民人才公寓、三岔镇人才公寓一期、二期、三期，同步配套中小学、幼儿园、社区综合体、体育公园等公建设施等35个产业配套类项目，总投资200亿元；公共服务类包括旧城风貌改造提升工程、饮水提升改造工程和污水处理提升改造工程等8个，总投资13亿。2018年作为空港新城“基础设施建设年”，将首批启动基础设施和公建配套项目96个，包括天府奥体城和“云锦天府”新经济产业区配套设施、成都体育学院和中国民航飞行学院配套设施、空港新城城市候机楼、孵化园一期、绛溪河绿廊、环湖绿道、汇流公园、迎宾门户区景观、4条轨道交通线路、多条城市主干路等项目，总投资超1000亿元。

10.委托人与被评估单位之间的关系

委托人一成都高新发展股份有限公司系被评估单位持股股东，委托人二为股权受让方。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

因成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权事宜,为此需要对该经济行为所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司的股东全部权益在评估基准日2020年12月31日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象和评估范围

评估对象为成都市西建三岔湖建材有限公司在评估基准日2020年12月31日的股东全部权益价值。

评估范围为成都市西建三岔湖建材有限公司申报的在评估基准日的全部资产及负债。具体情况如下:

成都市西建三岔湖建材有限公司申报评估的合并会计报表反映的资产总额账面值为5,046.16万元,负债总额账面值为1,097.91万元,所有者权益账面值为3,948.25万元。详见《资产清查评估明细表》。

对企业价值影响较大的重要资产的具体情况,详见前述“(二)被评估单位概况——6.被评估单位的重要资产状况”。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产,无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认的无形资产。

(三) 引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成,没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

(一) 价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下,选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类

型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是2020年12月31日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估师能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估师进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资产评估师能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 成都高新投资集团有限公司 2021年第3次办公会议；
2. 成都高新发展股份有限公司 2020年第42次办公会议；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
2. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第

5号)；

4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2009〕941号）；
8. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》）；
10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
11. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
12. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
13. 《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)；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
8. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
9. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、出资证明、营业执照等（复印件）；
2. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
3. 其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 国家统计局、四川省（市）统计局发布的统计资料；
4. 资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；
5. 被评估单位所在行业的相关资料；
6. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；
8. 资产评估师通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
9. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. Wind资讯；
3. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1. 收益法

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。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现

金流折现模型两种。

2.市场法

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。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。

3.资产基础法

企业价值评估中成本法称为资产基础法,是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础,逐项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) 评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素,审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

(1) 收益法

①收益法应用的前提条件:

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

②收益法的适用性分析

评估人员通过对公司的了解,被评估单位暂未开始运营,其未来收益和风险不能合理预测,故本次评估不适宜采用收益法进行评估。

(2) 市场法

①市场法应用的前提条件:

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

②市场法的适用性分析

评估人员无法在上市公司中找到与成都市西建三岔湖建材有限公司经营范围及模式相近的可比公司,因此上市公司比较法不能作为本次评估的评估方法;据市场调查,评估人员无法取得与成都市西建三岔湖建材有限公司类似的企业。

故本次评估无法采用市场法进行评估。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- I.评估对象涉及的相关资产能正常使用或者在用；
- II.评估对象涉及的相关资产能够通过重置途径获得；
- III.评估对象涉及的相关资产的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②资产基础法的适用性分析

鉴于本次评估成都市西建三岔湖建材有限公司提供了评估对象所涉范围的各项资产明细清单及相关评估资料，同时评估人员容易获取被评估单位相关资产的重置价值，故本次评估适宜采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估采用资产基础法进行评估。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料 and 现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

1.资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

（1）流动资产

1) 货币资金

按审计确定并经核实的账面价值作为评估值。

2) 其他应收款

评估人员首先对明细项目进行核实，了解发生的详细原因及催收情况；其次通过收取公司的往来款函证对公司的往来单位进行了调查；再次分析各明细余额的经济性质，根据其可回收性确定评估值。最后，评估人员分析了其他应收款的账龄情况。对于非关联方往来款项，评估人员按其账龄估算风险损失率，最终以账面余额乘以损失率确定坏账损失。已计提的坏账准备评估为零。

3) 其他流动资产

评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅的缴税凭单确认申报数的正确性

和真实性。经核实，企业申报数与实际发生数相符，故以核实后账面值确认评估值。

（2）在建工程

在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

由于在建项目开工时间距基准日在合理工期内，此期间投资涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，但占用了较大资金，因此根据其在建工程申报金额，经账实核对后，以核实无误的账面价值加上资金成本作为评估值。

（3）长期待摊费用

通过查阅相关文件和长期待摊费用的原始凭证、推销凭证等财务资料，了解各项长期待摊费用的剩余推销期与未来受益状况，未发现不符情况。

对未来尚能受益的长期待摊费用，以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值。

（4）递延所得税资产

因委托评估的递延所得税资产是计提应收款项的坏账准备所形成的应纳所得税时间性差异的借方金额，本次评估对往来款分项按预计可回收金额评估，以往来款评估后形成的预估损失重新测算的递延所得税资产与其账面值基本一致，故以递延所得税资产的账面值作为为评估值。

（5）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估

对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2. 评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，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，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的

之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化

时，本资产评估机构及其签名资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，成都市西建三岔湖建材有限公司申报评估并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为5,046.16万元、负债总额账面值为1,097.91万元、所有者（股东）权益账面值为3,948.25万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，成都市西建三岔湖建材有限公司总资产评估值为5,200.94万元，评估增值额为154.78万元，增值率为3.07%；负债总额评估值为1,097.91万元，无评估增减值；**股东全部权益的评估值为4,103.03万元（大写为人民币肆仟壹佰零叁万零叁佰元整）**。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

评估基准日：2020年12月31日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A ×100
1 流动资产	2,102.94	2,102.94	-	-
2 非流动资产	2,943.22	3,098.00	154.78	5.26
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				
8 固定资产				
9 在建工程	2,909.68	3,064.46	154.78	5.32
10 工程物资				
11 固定资产清理				
12 生产性生物资产				
13 油气资产				
14 无形资产				
15 开发支出				
16 商誉				
17 长期待摊费用	16.63	16.63	-	-
18 递延所得税资产	16.91	16.91	-	-
19 其他非流动资产				

开元资产评估有限公司

电话：（010）88829567

成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权涉及的
成都市西建三岔湖建材有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A ×100
20	资产总计	5,046.16	5,200.94	154.78	3.07
21	流动负债	1,097.91	1,097.91	-	-
22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	1,097.91	1,097.91	-	-
24	所有者权益	3,948.25	4,103.03	154.78	3.92

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本项目未发现权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

本项目不存在未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

本项目未发现被评估单位于评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等情况。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

1.委托人就本次经济行为聘请中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位2020年度财务报表进行了审计，于2021年3月8日出具中兴财光华审会字（2021）第314016号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

截至评估基准日，成都空港产城实业有限公司的认缴出资额1000万元尚未到位。根据成都市西建三岔湖建材有限公司章程中规定，股东作为出资者按实际投入公司的资本额比例享有资产收益、重大决策和选择管理者等权力，并承担相应的义务。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

（二）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，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它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

（三）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，资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

（四）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。

（五）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。

（六）若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（七）评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 4 月 20 日。

（本页系成都高新发展股份有限公司拟转让成都市西建三岔湖建材有限公司股权所涉及的成都市西建三岔湖建材有限公司股东全部权益价值资产评估报告的盖章页，无正文）

开元资产评估有限公司

资产评估师：

中国•北京

资产评估师：

资产评估报告附件

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 被评估单位专项审计报告
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
4. 委托人承诺函
5. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
6. 签名资产评估师承诺函
7. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
8. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
9. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
10. 资产评估汇总表或者明细表
11. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明