

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5151180014202100039

资产评估报告名称： 四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉
及的 仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益
价值资产评估报告

资产评估报告文号： 川友评报字（2021）第0188号

资产评估机构名称： 四川大友房地产评估咨询有限公司

签字资产评估专业人员： 李停梅(资产评估师)、王琴(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉及的
仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值

资产评估报告

川友评报字（2021）第0188号

（共3册，第1册）

2021年1月印

印数：80万份

四川大友房地产评估咨询有限公司

二〇二一年八月二日



目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估 报告使用者概况.....	6
二、评估目的.....	11
三、评估对象和评估范围.....	12
四、价值类型及其定义.....	28
五、评估基准日.....	28
六、评估依据.....	28
七、评估方法.....	32
八、评估程序实施过程和情况.....	42
九、评估假设.....	45
十、评估结论.....	47
十一、特别事项说明.....	48
十二、资产评估报告使用限制说明.....	53
十三、资产评估报告日.....	54

2021年1月印

印数：80万份

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本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估专业人员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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估基本准则》第十四条的规定，委托人、被评估单位应当依法提供并保证资料的真实性、完整性、合法性。

七、我们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；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

八、我们已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；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人和相关当事方完善产权以满足出具

2021年1月印

印数：80万份

资产评估报告的要求。

九、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受评估假设和限定条件的限制，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。

2021年1月印

印数：80万份

四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉及的 仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值 资产评估报告摘要

川友评报字（2021）第0188号

四川大友房地产评估咨询有限公司接受四川成渝高速公路股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值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：

评估目的：依据川交投办【2020】204号“四川省交通投资集团公司关于房地产置出项目立项的批复”、“成渝公司专题会议纪要（第十期）”、“成渝公司党委会纪要（第八期）”，四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让，需对其持有的仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值。

评估范围：仁寿交投置地有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产及相应负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年6月30日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

1、收益法评估结果为55,007.48万元，股东全部权益的账面价值为-39,018.84万元，评估增值为94,026.32万元，增值率为240.98%。

2、资产基础法评估前账面总资产为282,773.62万元，总负债为321,792.46万元，净资产为-39,018.84万元，评估后的总资产价值为369,115.63万元，总负债为313,899.67万元，净资产为55,215.96万元，增

值额为 94,234.80 万元，增值率为 241.51%。见下表：

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%
流动资产	278,622.87	366,998.34	88,375.47	31.72
非流动资产	4,150.75	2,117.29	-2,033.46	-48.99
其中：债权投资	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	2,126.78	143.67	-1,983.11	-93.24
在建工程	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	27.09	27.09	-	-
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	50.35	-	-50.35	-100.00
递延所得税资产	-	-	-	
其他非流动资产	1,946.53	1,946.53	-	-
资产总计	282,773.62	369,115.63	86,342.01	30.53
流动负债	164,468.87	162,846.60	-1,622.27	-0.99
非流动负债	157,323.59	151,053.07	-6,270.52	-3.99
负债合计	321,792.46	313,899.67	-7,892.79	-2.45
净资产（所有者权益）	-39,018.84	55,215.96	94,234.80	241.51

对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 208.48 万元，差异率 0.38%。仁寿交投置地有限公司为房地产开发项目公司，本次资产基础法评估时对其主要资产-存货也是采用了收益法中动态假设开发法进行了评估，本次评估资产基础法与收益法评估结果差异较小，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：

仁寿交投置地有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日为 55,215.96 万元。四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉及的仁寿交

置地有限公司 91%的股权评估值为 50,246.52 万元。

本资产评估报告结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效（2021年6月30日至2022年6月29日）。

本资产评估报告使用者包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和国家法律、法规规定的资产评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

重要提示

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合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

2021年1月印

印数：80万份

四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉及的 仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值 资产评估报告正文

川友评报字（2021）第0188号

四川成渝高速公路股份有限公司：

四川大友房地产评估咨询有限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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让所涉及的仁寿交投置地有限公司 91%的股东部分权益价值在评估基准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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者概况

本次评估委托人为四川成渝高速公路股份有限公司，被评估单位为仁寿交投置地有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者包括国家法律、法规规定的资产评估报告使用者。

（一）委托人概况

公司名称：四川成渝高速公路股份有限公司(以下简称：四川成渝)

统一社会信用代码：9151000020189926XW

注册地址：四川省成都市武侯祠大街 252 号

注册资本：305,806 万(元)

法定代表人：甘勇义

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：高等级公路、桥梁、隧道等基础设施的投资、设计、建设、收费、养护、管理、技术咨询及配套服务；与高等级公路配套的加油站、

广告位及仓储设施的建设与租赁；汽车拯救及清洗（涉及国家专项管理规定的，从其规定）（经营范围中涉及前置许可的仅限取得许可证的分支机构经营）。（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）。

公司简介：四川成渝高速公路股份有限公司成立于 1997 年，是中国西部唯一一家同时在上海证券交易所与香港联交所挂牌上市的 A+H 大型交通基础建设类企业，也是四川省交通投资集团旗下唯一一家高速公路主业上市平台。省交投集团持有公司 35.86% 股份，为第一大股东；招商公路持有公司 24.88% 股份，为第二大股东；剩余 39.26% 的流通股份，由境内外机构投资者和个人投资者持有。

公司主要业务为投资、建设、运营省内高速公路项目，以及沿线资源的综合开发。近年来，公司依托收费路桥基础，坚持“壮大核心主业、做强相关多元”的发展思路，着力打造金融投资、城市运营、能源投资、文旅文教等与主业高度相关的多元业务增长点。

通过投资建设和股权并购，公司拥有成渝、成雅、成乐、成仁、遂广、遂西、城北高速等位于四川省境内收费公路全部或大部分权益，收费公路里程达到 744 公里，超过全省高速公路运营总里程的 10%。目前，正投资建设成乐扩容建设项目及天邛高速公路项目。成乐扩容采用 PPP+EPC 投建模式，是全省首个国高网经营性高速改扩建项目；天邛高速是公司作为牵头方与中交路桥建设公司组成联合体中标，路线全长约 42 公里，设计速度 120 公里/小时，是目前省内在建及已建高速公路中设计速度最高的项目。同时，公司也在加紧获取新建项目，争取扩大优质路产规模。

公司拥有高效、专业的资本运作团队，依托境内外融资平台优势，形成较为完整的金融生态圈，业务范围涵盖产业基金、并购基金、融资租赁、商业保理、银行等细分业态。公司积极布局能源投资产业，与中石油、中石化等能源巨头合作，成立了中路能源公司、成雅油料公司，加油站网点布局实现从所辖道路向沿线路域扩展。公司拥有高素质投资建设管理团队，

涉足 BT、PPP、房地产开发、多式联运等业务。公司依托路域区位优势，瞄准行业发展趋势，抢占未来发展先机，精准定位，着力打造新津、永兴等超级特色服务区。

公司下辖 22 家子、分公司，截至 2019 年，公司总资产规模 377 亿元，净资产 161 亿元。在全国 21 家高速公路上市企业中，资产质量、利润水平等多项关键经济指标表现优良，长期维持主体和债项 AAA 信用评级；在全省 130 余家上市企业中，净利润指标始终位居上游。先后荣登《财富》中国 500 强、香港上市公司港股百强、四川省外商投资企业百强等名单，连续 7 年获上交所信息披露“A”级评价，相继荣获“国家优质工程奖”“李春奖”“天府杯金奖”“全国文明单位”“全国青年文明号”“全国工人先锋号”等 50 余项国家级和省级表彰。

(二) 被评估单位概况

公司名称：仁寿交投置地有限公司

统一社会信用代码：91511421068976368E

注册地址：仁寿县文林镇中央商务大道 88 号

注册资本：20,000 万(元)

法定代表人：侯明军

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；房屋拆迁；绿化工程；市政工程；城市土地整理；物业服务；项目投资及管理；资产管理；酒店企业管理服务；建材、五金批发零售；百货批发零售；房屋租赁（以上项目国家法律法规规章限制和禁止项目除外）。（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）。

1. 历史沿革

仁寿交投置地有限公司（以下简称“仁寿交投”）由四川成渝高速公路股份有限公司（以下简称“四川成渝”）和四川交投地产有限公司（以下简

称“交投地产”)共同出资设立。于2013年5月24日正式成立,取得了眉山市仁寿县工商行政管理局核发的注册号为511421000043472号之企业法人营业执照。公司成立时的注册资本为2亿元,其中:四川成渝出资18,200.00万元、占比91%,交投地产出资1,800.00万元、占比9%,资本的实收情况已经四川华地会计师事务所(川华地会[(2013)验字第Q0064号])和(川华地会[(2013)验字第Q0090号])验资报告审验。

公司于2017年6月22日取得仁寿县工商行政管理和质量技术监督局核发的统一社会信用代码为91511421068976368E之营业执照。

2. 评估对象以往的评估及交易情况

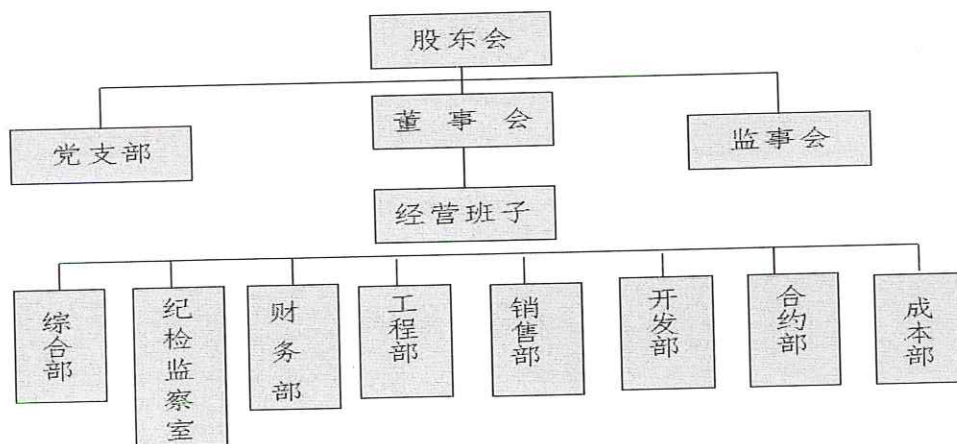
委托人及被评估单位未提供评估对象以往的评估情况,评估对象无历史交易情况。

3. 基准日股权结构

金额单位:人民币万元

股东名称	注册资本	认缴出资比例	实收资本	占实收资本比例
四川成渝高速公路股份有限公司	18,200.00	91%	18,200.00	91%
四川交投地产有限公司	1,800.00	9%	1,800.00	9%
合计	20,000.00	100%	20,000.00	100%

4. 公司产权和经营管理结构图



5. 近几年财务和经营状况

近几年财务状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年6月30日
流动资产	209,489.92	280,126.75	306,049.74	278,622.87
债权投资				
长期股权投资				
固定资产	2,436.75	2,319.65	2,192.30	2,126.78
在建工程				
递延所得税资产				
无形资产	10.35	37.84	29.71	27.09
资产总计	213,496.40	284,350.47	310,145.35	282,773.62
流动负债	143,228.12	151,986.46	149,831.04	164,468.87
非流动负债	105,446.74	174,235.41	201,206.99	157,323.59
负债合计	248,674.86	326,221.86	351,038.03	321,792.46
所有者权益	-35,178.47	-41,871.40	-40,892.68	-39,018.84

近几年经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2018年	2019年	2020年	2021年1-6月
一、营业收入	11,059.60	3,720.11	50,148.24	40,380.29
减：营业成本	9,288.53	2,200.98	37,169.80	28,792.11
营业税金及附加	190.68	168.76	3,564.94	3,095.49
销售费用	1,093.97	1,235.36	2,609.93	1,415.57
管理费用	464.93	502.79	549.39	205.91
财务费用	7,691.37	6,178.12	5,759.08	5,000.77
资产减值损失	-7,015.42	-152.73	391.62	
加：投资收益				
二、营业利润	-14,685.30	-6,718.87	934.95	1,870.68
加：营业外收入	1.33	27.94	70.42	5.00
减：营业外支出	0.00	2.00	26.66	1.84
三、利润总额	-14,683.97	-6,692.93	978.71	1,873.84
减：所得税费用				0.00
四、净利润	-14,683.97	-6,692.93	978.71	1,873.84

被评估单位评估基准日及2018年度、2019年度、2020年度的会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并分别出具了XYZH/2019CDA70036、XYZH/2020CDA70130、XYZH/2021CDAA70118、XYZH/2021CDAA70640号无保留意见标准审计报告。

6. 业务情况

仁寿交置地有限公司（下称“仁寿置地公司”）成立于2013年5月，注册资本2亿元，四川成渝高速公路股份有限公司占股91%，四川交投地产有限公司占股9%，现有员工53人，办公地点位于仁寿县文林镇中央商务大道88号。目前企业主要业务为“北城时代”房地产开发项目，该项目位于仁寿城北新区核心区域，净用地面积430368.82平方米（合645.55亩），综合容积率约3.5，规划总建筑面积约180万平方米，共分三期开发：现一期建设工程已通过竣工验收，住宅已经售罄，商业和车位正在进行租售；二期分三地块进行开发：A地块于2018年4月28日开工建设、C地块于2020年6月24日开工建设、B地块I标段于2020年9月30日开工建设，II标段于2021年4月20日开工建设；三期可研报告和概念性方案已完成，查勘设计正在招标前期准备中。整个北城时代项目按开发计划将于2025年完成总投资，2028年完成清盘。

7. 执行的主要会计政策

执行财政部颁布的企业会计准则，具体详见本报告所附的审计报告会计报表附注。

(三) 长期投资单位概况

基准日仁寿交置地有限公司无长期投资单位。

(四) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

(五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者

本资产评估报告使用者包括委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用者和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用者。

二、评估目的

依据川交投办【2020】204号“四川省交通投资集团公司关于房地产置出项目立项的批复”、“成渝公司专题会议纪要（第十期）”、“成渝公司党委会纪要（第八期）”，四川成渝高速公路股份有限公司拟股权转让，需对其持有的仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值进行评估，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

本次评估对象为截至评估基准日仁寿交投置地有限公司91%的股东部分权益价值。评估范围为仁寿交投置地有限公司的全部资产及负债。

项 目	账面价值（万元）
流动资产	278,622.87
非流动资产	4,150.75
其中：债权投资	-
其他债权投资	-
长期应收款	-
长期股权投资	-
投资性房地产	-
固定资产	2,126.78
在建工程	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	27.09
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	50.35
递延所得税资产	-
其他非流动资产	1,946.53
资产总计	282,773.62
流动负债	164,468.87
非流动负债	157,323.59
负债合计	321,792.46
净资产（所有者权益）	-39,018.84

2021年1月印

印数：80万份

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了无保留意见标准审计报告(XYZH/2021CDAA70640)。

(二) 委估主要实物资产情况

委估主要实物资产包括：存货、房屋建筑物、设备类资产等，具体情况如下：

1. 存货

纳入评估范围的存货主要包括库存商品、开发产品及开发成本。账面价值 2,464,385,415.84 元，跌价准备 49,306,404.43 元，账面净额 2,415,079,011.41 元。明细见下表：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
产成品（库存商品）	639,904.60
产成品（开发产品）	754,310,389.98
在产品（开发成本）	1,709,435,121.26
存货合计	2,464,385,415.84
存货跌价准备	49,306,404.43
存货净额	2,415,079,011.41

(1)库存商品：为被评估单位购置的营销物资及防疫物资，共计 21 项，主要包括口罩、防护服、扫地机器人等。

(2)开发产品：开发产品为北城时代一期和北城时代二期 A 地块在建开发房地产项目。

①北城时代一期：

北城时代一期占用批发零售用地、城镇住宅用地土地使用权 34167.31 m²，位于 133#地块【仁国用（2013）第 8086 号：土地使用权面积为 79,247.60 m²】部分宗地上，该地块位于仁寿县城北新城，中央商务大道旁，通过招拍挂方式取得；北城时代一期规划总建筑面积 19.84 万平米，其中住宅建筑面积 12.5 万平米，商业建筑面积 1.7 万平米，两层地下室，车位 1249 个。

截至评估基准日一期建设工程已于2020年12月通过竣工验收，住宅已经售罄，商业和车位正在进行租售。

根据被评估单位提供的《不动产权证书》（总证）、《房屋建筑面积测绘成果报告》、销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品（北城时代一期）情况如下：

项目	商业		车位	
	套数/个数	建筑面积 (m ²)	套数/个数	建筑面积 (m ²)
一期预售	4	186.18	15	535.51
一期未售	28	15171.17	895	30817.85
一期小计	32	15357.35	910	31353.36

1) 北城时代一期实物状况：

A. 建筑物实物状况：根据被评估单位提供的相关资料以及现场查勘，商业部分位于第1、2、3层，均为临街商业，框剪结构，层高约5米，部分清水、部分装修，室内装饰装修情况：外墙干挂石材或墙砖，入口安装自动玻璃门，室内地砖、水泥砂浆地面，内墙面刷乳胶漆或贴墙纸（局部软包装饰）或抹灰，天棚作吊顶（局部做造型）或刷乳胶漆或抹灰；车位：地面涂料、内墙面、柱面及天棚刷乳胶漆；均通水、电、讯、光纤、网络布线，维护保养较好。

B. 土地实物状况：根据委托人提供的川（2020）仁寿县不动产权第0011484号、川（2019）仁寿县不动产权第0025476号《不动产权证书》（总证）及被评估单位确认，北城时代一期项目尚未办理不动产权证分户手续，其登记土地使用权类型及用途为：批发零售用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期为：商业终止日期为2053年2月28日，住宅终止日期为2083年2月28日，截至评估基准日，剩余使用年期为住宅用地61.66年、商业用地31.66年；项目宗地四至：东临文锦街、西临中央商务大道、南临新城路、北临规划道路，形状较规则，地形、地势平缓无明显坡度，无不良地质条件，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通气、通路、

场地平整)。

2) 北城时代一期权属状况:

A. 不动产权益状况: 根据委托人提供的《不动产权证书》, 评估对象房屋权属登记状况详见下表:

权利人: 仁寿交投置地有限公司; 共有情况: 单独所有; 权利类型: 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权; 权利性质: 出让/市场化商品房; 使用期限: 2013年03月01日起2083年02月28日止, 其他权益状况如下:

不动产权证书号	房屋坐落	不动产单元号	用途	面积	权利其他状况	附记
川(2019)仁寿县不动产权第0025476号	文林镇新城路345号(北城时代一期)5幢1楼1号等487处	511421001026GB00114F00050603等487个	批发零售用地、城镇住宅用地/商业服务、住宅	共有宗地面积: 34167.31 m ² /房屋建筑面积: 47616.45 m ²	房号: 1,2等487个; 分摊土地使用权面积: 8797.75 m ² ; 专有建筑面积: 39155.99 m ² (其中商业服务: 1464.59 m ² , 住宅: 37691.4 m ²); 分摊建筑面积: 8460.46 m ² (其中商业服务: 128.14 m ² , 住宅: 8332.32 m ²); 房屋结构: 混合结构	首次登记(住宅终止日期为2083年2月28日, 商业终止日期为2053年2月28日)
川(2020)仁寿县不动产权第0011484号	怀仁街道新城路345号(北城时代一期)1-5幢1楼1号等1249处	511421001026GB00114F00060670等1249个	城镇住宅用地/其它	共有宗地面积: 34167.31 m ² /房屋建筑面积: 42768.8 m ²	房号: 1, 2等1249个; 分摊土地使用权面积: 7896.71 m ² ; 专有建筑面积: 16519.77 m ² ; 分摊建筑面积: 26249.03 m ² ; 房屋结构: 混合结构	首次登记 其它为车位

B. 他项权利状况:

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘, 截至评估基准日, 评估对象未设定抵押等他项权利, 其中未售部分已部分出租。

C. 用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘, 截至评估基准日, 评估对象未设立地役权。

3) 北城时代一期区位状况:

评估对象位于仁寿县文林镇新城路345号, 地处“北城时代一期”住宅小区内, 东临柏林路、南临新城路、西临中央商务大道, 紧邻仁寿县中央水体公园。评估对象所处区域内有景观小镇、TCC世纪豪庭、锦绣汇悦天地

等成熟的居住小区；有仁寿中铁仁和购物广场、永辉超市(中铁仁禾广场店)、红旗连锁、城北兴贸农贸市场等商业分布，商业繁华度较高；有四川省仁寿县第二高级职业中学、仁寿一中、仁寿县城北小学、仁寿县人民医院、仁寿运长医院、银行、邮局、商铺、菜市等配套设施，区域城市公共和基础配套设施齐备。评估对象所处区域道路通达，交通便捷，有仁寿17路、仁寿9路等多路公交车途经此地，并就近设有车站。

②北城时代二期A地块：

北城时代二期A地块占用批发零售用地、城镇住宅用地土地使用权64882.22 m²，位于133#地块剩余部分和132#地块部分宗地上，该地块位于仁寿县城北新城，中央商务大道旁，通过招拍挂方式取得；北城时代二期A地块于2018年4月28日开工建设，截至评估基准日A地块已通过主体竣工验收以及特殊建设工程消防验收和建设工程规划的验收。

根据被评估单位提供的《房屋建筑面积测绘成果报告》、销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发产品（北城时代二期A地块）情况如下：

项目	住宅		商业		车位	
	套数/个数	建筑面积 (m ²)	套数	建筑面积 (m ²)	个数	建筑面积 (m ²)
二期(A地块)已预售	573	53908.54	0	0	0	0
二期(A地块)未售	110	16644.52	168	19618.27	1924	75858.07
二期(A地块)小计	683	70553.06	168	19618.27	1924	75858.07

1) 北城时代二期A地块实物状况：

A. 工程完工程度状况：根据被评估单位提供的由施工单位及监理单位盖章确认的《形象进度确认报审表》等相关资料以及现场查勘，截至评估基准日，二期A地块建设工程已通过主体竣工验收以及特殊建设工程消防验收和建设工程规划的验收。

B. 土地实物状况：根据委托人提供的仁国用(2013)第8086号、仁国用(2013)第9698号《国有土地使用权》及被评估单位确认，北城时代二期A地块项目尚未办理国有土地使用权分户手续，其登记土地使用权类型

2021年1月印

印数：80万份

及用途为：批发零售用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期为：商业终止日期为 2053 年 2 月 28 日，住宅终止日期为 2083 年 2 月 28 日，截至评估基准日，剩余使用年期为住宅用地 61.66 年、商业用地 31.66 年；项目宗地四至：东临永宁街、西临中央商务大道、南临规划道路、北临城北路，形状较规则，地形、地势平缓无明显坡度，无不良地质条件，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通讯、通电、通气、通路、场地平整）。

2) 北城时代二期 A 地块权属状况：

A. 根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日，评估对象已取得以下权属来源证明材料：

《国有土地使用权》[仁国用（2013）第 8086 号、仁国用（2013）第 9698 号]；

建设用地规划许可证[地字第 511421201706050001 号]；

建设工程规划许可证[建字第 511421201706050001、511421201706050002、511421201706050003 号]；

建筑工程施工许可证[编号 511421201805140301、511421201805140101、511421201805140201]；

商品房预售许可证：仁房预售预字第 20181202、20180918、20180919、20190119、20190120、20190121、20190122、20190123、20190124 号；

规划总平面图；

《房屋建筑面积测绘成果报告》。

本次评估对象坐落、界址、范围由被评估单位指界、确认；评估对象用途、所在楼层、建筑面积系依据被评估单位提供上述资料、所载内容和数据为评估引用依据，评估对象土地权属状况如下：

地块	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	证载使用权面积（m ² ）	其中 A 地块占用面积（m ² ）
133	仁国用	仁寿交	文林镇	批发零售	出让	商业：2053 年	79247.60	45080.29

	(2013)第8086号	投置地有限公司	中央商务大道	用地, 城镇住宅用地	2月28日, 住宅: 2083年2月28日		
132	仁国用(2013)第9698号					80689.4	19,801.93

B. 他项权利状况:

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘, 截至评估基准日, 评估对象未设定抵押等他项权利。

C. 用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘, 截至评估基准日, 评估对象未设立地役权。

(3)开发成本: 开发成本为北城时代二期 B、C 地块和北城时代三期在建开发房地产项目。

①北城时代二期 B 地块:

北城时代二期 B 地块占用批发零售用地、城镇住宅用地土地使用权约 93,126.07 m², 位于 99#地块、100#地块部分和 101#地块部分宗地上, 该地块位于仁寿县城北新城, 中央商务大道旁; 北城时代二期 B 地块分两个标段进行建设, I 标段建筑面积 112519.78 平方米, 2020 年 9 月 30 日开工建设; II 标段建筑总面积 250062.31 平方米。

根据被评估单位提供的《房屋建筑面积测绘成果报告》、销售台账、销售合同、相关财务数据等资料, 评估基准日账面开发成本(北城时代二期 B 地块)情况如下:

项目	住宅		商业		车位	
	套数/个数	建筑面积 (m ²)	套数	建筑面积 (m ²)	个数	建筑面积 (m ²)
二期 (B 地块) 已预售	0	0	0	0	0	0
二期 (B 地块) 未售	2178	212738.99	248	36,585.24	2110	96,086.97
二期 (B 地块) 小计	2178	212738.99	248	36,585.24	2110	96,086.97

1) 北城时代二期 B 地块实物状况:

A. 工程完工程度状况: 根据被评估单位提供的由施工单位及监理单位盖章确认的《形象进度确认报审表》等相关资料以及现场查勘, 北城时代

二期 B 地块 I 标段于 2020 年 9 月 30 日开工建设，II 标段于 2021 年 4 月 20 日开工建设；截至评估基准日，I、II 标段正在进行土方基础工程的施工。

B. 土地实物状况：根据委托人提供的川（2018）仁寿县不动产证第 0001044、0001045、0001046 号《不动产权证书》及被评估单位确认，北城时代二期 B 地块项目尚未办理国有土地使用权分户手续，其登记土地使用权类型及用途为：批发零售用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期为：商业终止日期为 2053 年 12 月 25 日，住宅终止日期为 2083 年 12 月 25 日，截至评估基准日，剩余使用年期为住宅用地 62.49 年、商业用地 32.49 年；项目宗地四至：东临陵州大道、西临永宁街、南临规划道路、北临城北路，形状较规则，地形、地势平缓无明显坡度，无不良地质条件，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“三通一平”（通施工电、气、路、场地平整）。

2) 北城时代二期 B 地块权属状况：

A. 根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日，评估对象已取得以下权属来源证明材料：

《不动产权证书》[川(2018)仁寿县不动产证第 0001044、0001045、0001046 号]；

建设用地规划许可证[地字第 511421201711200001、511421201711200002、511421201711200003 号]；

建设工程规划许可证[建字第 511421201711160001、511421201711160002、511421201711160003、511421201711160005、511421201805140021 号]；

建筑工程施工许可证[编号 511421202009220101、511421202106010101]；

规划总平面图；

《房屋建筑面积测绘成果报告》。

本次评估对象坐落、界址、范围由被评估单位指界、确认；评估对象用途、所在楼层、建筑面积系依据被评估单位提供上诉资料、所载内容和

数据为评估引用依据，评估对象土地权属状况如下：

地块	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类（用途）	使用权类型	终止日期	证载使用权面积（m ² ）	其中B、C地块占用面积（m ² ）
99	川（2018）仁寿县不动产权证第0001045号	仁寿交置地有限公司	文林镇中央商务大道	批发零售用地，城镇住宅用地	出让	商业：2053年12月25日，住宅：2083年12月25日	58,631.43	58,631.43
100	川（2018）仁寿县不动产权证第0001046号						35,947.11	35,947.11
101	川（2018）仁寿县不动产权证第0001044号						36,547.72	36,547.72

B. 他项权利状况：

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象已设定抵押等他项权利。

仁寿交置地有限公司以文林镇城北新城陵州大道中段2013-99号地块（川（2018）仁寿县不动产权0001045号）面积58,631.43平方米，文林镇城北新城新明路旁2013-100号地块（川（2018）仁寿县不动产权0001046号）面积35,947.11平方米，文林镇城北新城2013-101号地块（川（2018）仁寿县不动产权0001044号）面积36,547.72平方米为抵押物，抵押期限四年（2019年4月18日至2023年4月17日）向成都银行股份有限公司眉山分行贷款，授信额度为40,000.00万元，贷款期限四年（2019年8月6日至2023年8月5日）。

C. 用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象未设立地役权。

②北城时代二期C地块：

北城时代二期C地块占用批发零售用地、城镇住宅用地土地使用权38000.19 m²，位于100#地块部分和101#地块部分宗地上，该地块位于仁寿县城北新城，中央商务大道旁；北城时代二期C地块于2020年6月24日开工

建设。

根据被评估单位提供的《房屋建筑面积测绘成果报告》、销售台账、销售合同、相关财务数据等资料，评估基准日账面开发成本（北城时代二期C地块）情况如下：

项目	住宅		商业		车位	
	套数/个数	建筑面积 (m ²)	套数/个数	建筑面积 (m ²)	套数/个数	建筑面积 (m ²)
二期 (C 地块) 已预售	1257	112679.64	0	0	0	0
二期 (C 地块) 未售	19	1934.91	82	9193.29	1140	45782.71
二期 (C 地块) 小计	1276	114614.55	82	9193.29	1140	45782.71

1) 北城时代二期C地块实物状况：

A. 工程完工程度状况：根据被评估单位提供的由施工单位及监理单位盖章确认的《形象进度确认报审表》等相关资料以及现场查勘，北城时代二期C地块截至评估基准日，工程现场形象进度如下：

形象进度	
地下室	砌体工程和二次结构混凝土工程全部完成，内墙和天棚抹灰全部完成，腻子全部完成。
39#楼	住宅大屋面系统全部完成；墙面聚合聚苯保温板累计完成1~17；10-17层内墙腻子完成；EPS装饰线条完成；住宅大屋面系统全部完成；外墙、内墙和天棚抹灰已累计全部完成；住宅楼梯间墙面和天棚腻子完成。
40#楼	住宅大屋面系统全部完成；墙面聚合聚苯保温板全部完成；5-16层内墙腻子完成；外墙、内墙和天棚抹灰已累计全部完成；住宅楼梯间墙面腻子和天棚腻子完成；玻璃栏板安装完成（本次完成1~5层及商业）；EPS施工完成。
41#楼	有水房间楼地面地坪完成11~20层；墙面保温全部完成（本月完成1~4层）；腻子全部完成；EPS装饰线条全部完成；铝合金门窗框全部安装完成；室内石膏吊顶全部完成；公区精装修完成30~33层。
42#楼	墙面保温全部完成（本月完成1~4层）；腻子全部完成；EPS装饰线条全部完成；铝合金门窗框全部安装完成；室内石膏吊顶全部完成。
43#楼	墙面保温全部完成（本月完成1~4层）；住宅腻子全部完成；EPS装饰线条全部完成；铝合金门窗框全部安装完成；室内石膏吊顶全部完成；公区精装修完成30~33层。
44#楼	砌体工程和二次结构混凝土工程一、二层全部完成（构造柱、压顶等）。
39#楼安装工程	电梯前室照明穿线全部完成，电梯配电柜及风机动力柜安装全部完成。冷凝水管、雨水管安装全部完成。排水立管及厨房支管安装全部完成，排水管出户段安装全部完成。给水管安装完成80%。
40#楼安装工程	电梯前室照明穿线全部完成，电梯配电柜及风机动力柜安装全部完成。冷凝水管、雨水管安装全部完成。排水立管及厨房支管安装全部完成，排水管出户段安装全部完成。给水管安装完成80%。
41#楼安装工程	电梯前室照明穿线全部完成，电梯配电柜及风机动力柜安装全部完成。冷凝水管、雨水管安装全部完成。排水立管及厨房支管安装全部完成，排水管出户段安装全部完成。给水管安装全部完成。

2021年1月印

印章：80万份

42号楼安装工程	电梯前室照明穿线全部完成，电梯配电柜及风机动力柜安装全部完成。冷凝水管、雨水管安装全部完成。排水立管及厨房支管安装全部完成，排水管出户段安装全部完成。给水管安装全部完成。
43号楼安装工程	排电梯前室照明穿线全部完成，电梯配电柜及风机动力柜安装全部完成。冷凝水管、雨水管安装全部完成。排水立管及厨房支管安装全部完成，排水管出户段安装全部完成。给水管安装全部完成。
44号楼安装工程	完成所有预留预埋、二次配管，防雷接地工作。
地下室安装工程	公共照明、应急照明穿线全部完成，配电箱柜、应急柜安装全部完成，动力柜安装完成 50%。桥架收口全部完成。车位灯具安装完成 40%。各设备房防雷接地工程全部完成。潜污泵安装全部完成、压力排水系统、雨污水管地下室部分安装全部完成。 消防电系统：
专业工程	消防工程： 自喷及消火栓系统： 42栋屋面稳压设备、消防水箱安装完成。地下室水泵房工程完成。喷淋系统已完成。消火栓系统，除手提式磷酸铵盐干粉灭火器、七氟丙烷系统外，其它已完成。 消防电系统： 除报警联动终端设备外，其它已完成。 通风工程： 楼上：隔墙式换气扇、风阀、风口安装完成。 地下室：风阀、风口、消声器安装完成。 弱电工程： 地下室：各系统配线、网线等线缆敷设完成。 楼上：41-43栋户内穿线完成。

B. 土地实物状况：根据委托人提供的川（2018）仁寿县不动产证第 0001044、0001045、0001046 号《不动产权证书》及被评估单位确认，北城时代二期 B 地块项目尚未办理国有土地使用权分户手续，其登记土地使用权类型及用途为：批发零售用地、城镇住宅用地，土地使用权终止日期为：商业终止日期为 2053 年 12 月 25 日，住宅终止日期为 2083 年 12 月 25 日，截至评估基准日，剩余使用年期为住宅用地 62.49 年、商业用地 32.49 年；项目宗地四至：东临陵州大道、西临文锦街、南临新城路、北临规划道路，形状较规则，地形、地势平缓无明显坡度，无不良地质条件，土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯）、宗地内“三通一平”（通施工电、气、路、场地平整）。

2) 北城时代二期 C 地块权属状况：

A. 根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日，评估对象已取得以下权属来源证明材料：

《不动产权证书》[川(2018)仁寿县不动产证第 0001044、0001045、0001046号];

建设用地规划许可证[地字第 511421201711200001、511421201711200002、511421201711200003 号];

建设工程规划许可证[建字第 511421201711160004、511421201711160006号];

建筑工程施工许可证[编号 511421201907120201、511421201907120101];

商品房预售许可证：仁房预售预字第 20191005、20191137、20200111、20200512 号;

规划总平面图;

《房屋建筑面积测绘成果报告》。

本次评估对象坐落、界址、范围由被评估单位指界、确认;评估对象用途、所在楼层、建筑面积系依据被评估单位提供上诉资料、所载内容和数据为评估引用依据,评估对象土地权属状况如下:

地块	国有土地使用证号	土地使用权人	座落	地类(用途)	使用权类型	终止日期	证载使用权面积(m ²)	其中 B、C 地块占用面积(m ²)
99	川(2018)仁寿县不动产证第 0001045 号	仁寿交置地有限公司	文林镇中央商务大道	批发零售用地,城镇住宅用地	出让	商业: 2053 年 12 月 25 日, 住宅: 2083 年 12 月 25 日	58,631.43	58,631.43
100	川(2018)仁寿县不动产证第 0001046 号						35,947.11	35,947.11
101	川(2018)仁寿县不动产证第 0001044 号						36,547.72	36,547.72

B. 他项权利状况:

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘,截至评估基准日,评估对象已设定抵押等他项权利。详见北城时代二期 B 地块他项权利状况。

C. 用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘,截至评估基准日,评估对象未设立地役权。

③北城时代三期:

北城时代三期为待开发批发零售用地、城镇住宅用地,占地约 200,192.83 m²,该地块位于仁寿县城北新城,中央商务大道旁,包括 97#地块、98#地块、131#地块、132#地块剩余部分;据被评估单位介绍三期为整体开发,但截至评估基准日,尚未进行具体详细规划报建,可研报告和概念性方案已完成,勘察设计正在招标前期准备中。

1) 北城时代三期土地实物状况:截至评估基准日,宗地内修建有临时建筑物、97#地块上有未拆迁房屋;项目宗地四至:东临陵州大道、西临中央商务大道、南临规划道路、北临城北路,形状较规则,地形、地势平缓无明显坡度,无不良地质条件,土地开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通路、通讯)、宗地内“三通一平”(通施工电、气、路、场地平整)。

2) 北城时代三期权属及规划条件状况:

A. 根据被评估单位提供的《国有土地使用证》,截至评估基准日,评估对象所在宗地土地登记状况:土地使用权人:仁寿交投置地有限公司,地类(用途):批发零售用地,城镇住宅用地,使用权类型:出让,其他土地登记及规划条件状况如下:

地块	国有土地使用证号	座落	终止日期	合同签订时间	土地证取得时间	取得方式	记载使用权面积(m ²)	其中三期占用面积(m ²)	规划计容总建筑面积(m ²)
131	仁国用(2013)第9408号	仁寿县城北新城中央商务大道旁	商业:2053年2月28日, 住宅:2083年2月28日	2013/2/22	2013/9/11	招拍挂	75,621.10	75,621.10	211,738
132	仁国用(2013)第9698号	仁寿县文林镇中央商务大道	商业:2053年2月28日, 住宅:2083年2月28日	2013/2/22	2013/9/18	招拍挂	80,689.40	60,887.47	339,907.98
97	未办证	仁寿县城北新城,龙滩大道旁	/	2014/5/15	/	招拍挂	39,759.81	39,759.81	139,159.33
98	仁国用(2016)第2293号	仁寿县城北新城,陵州大道中段	商业:2053年12月25日,住宅:2083年12月25日	2014/5/15	2016/4/7	招拍挂	23,924.45	23,924.45	66,988.46
合计							219,994.76	200,192.83	757,793.77

注：1.97#地块位于仁寿县城北新城、龙滩大道旁，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：RSZD-14004G）记载：土地面积 39759.81 平方米。根据被评估单位介绍，由于仁寿县政府未完成对该地块上屠宰场的拆迁安置，97#号地块尚未办理产权证，且只缴纳土地出让地价款 146,232,450.00 元，还余土地出让地价款 55,767,550.00 元尚未缴纳。

2.132#地块，因部分宗地已修建北城时代二期，故该地块规划计容总建筑面积系扣除二期已修建规划计容建筑面积后的剩余计容建筑面积为 339,907.98 m²；则北城时代三期（扣除 97#地块后）平均容积率为 3.86。

B. 他项权利状况：

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象未设定抵押等他项权利。

C. 用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘，截至评估基准日，评估对象未设立地役权。

2. 房屋建（构）筑物

(1)房屋建筑物：共 1 项，为北城时代销售中心，位于北城时代二期 A 地块上。建筑面积共计 2785.59 平方米，由于所在地块建筑项目未办理竣工决算，上述房产未取得房屋所有权证。根据被评估单位提供的相关资料以及现场查勘，房屋总层数 3 层，地下 1 层，1-3 层均为临街商业，地下 1 层为设备用房，框剪结构，层高约 5 米（局部挑高 10 米），室内装饰装修情况：外墙干挂石材或墙砖，入口安装自动玻璃门，室内地砖，内墙面刷乳胶漆，天棚作吊顶（局部做造型）或刷乳胶漆；地下：地面涂料、内墙面、柱面及天棚刷乳胶漆；均通水、电、讯、光纤、网络布线，维护保养较好。

(2)权属状况：

A.根据被评估单位提供的相关资料，截至评估基准日，评估对象已取得以下权属来源证明材料；

《国有土地使用权》[仁国用(2013)第8086号];
 建设用地规划许可证[地字第511421201306060006号];
 建设工程规划许可证[建字第511421201504280001号];
 建筑工程施工许可证[编号511421201508290101];
 规划总平面图。

本次评估对象坐落、界址、范围由被评估单位指界、确认;评估对象用途、所在楼层、建筑面积系依据被评估单位提供上述资料、所载内容和数据为评估引用依据,评估对象状况如下:

栋号	单元	楼层	房号	建筑面积	设计用途及说明
1	-	-1	1	241.92	设备用房
1	-	1	1	1074.47	商业
1	-	2	1	816.18	商业
1	-	3	1	653.02	商业
合计				2785.59	

B.他项权利状况:

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘,截至评估基准日,评估对象未设定抵押等他项权利。

C.用益物权状况

根据被评估单位介绍和评估人员实地查勘,截至评估基准日,评估对象未设立地役权。

3. 设备类资产

(1)电子、办公设备:共336项,主要为电脑、打印机、空调、家具等。分布在各办公场所及样板房内。在用电子、办公设备维护状态较好,使用正常。

(2)车辆:共9项,主要为小型轿车和客车等。在用车辆维护状态较好,使用正常。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

被评估单位申报的账面记录的无形资产为企业定制的专用软件和外购的办公软件等摊销后的余额。共 17 项，具体情况详见下表：

金额单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	预计使用年限 (月)	尚可使用年限 (月)	原始入账价值	账面价值
1	华测地测通软件	2013-12-31	36.00	-	26,000.00	-
2	校正软件	2014-01-31	60.00	-	12,000.00	-
3	宏业清单计价软件	2015-04-01	60.00	-	3,500.00	-
4	宏业清单计价软件	2015-04-01	60.00	-	3,500.00	-
5	广联达工程造价算量软件	2015-08-10	36.00	-	29,920.00	-
6	明源房地产软件 CRM-售楼部管理软件 V5.5	2015-08-31	60.00	-	190,400.00	-
7	综合档案管理系统软件	2015-11-25	36.00	-	15,000.00	-
8	WPS 使用权	2017-12-01	36.00		45,132.08	
9	宏业斯维尔三维算量软件 V10.0	2018-12-01	36.00	5	5,172.41	1,580.41
10	宏业清单计价专家软件 V2018	2018-12-01	36.00	5	4,224.14	1,290.64
11	明源云 ERP-售楼管理系统 V2.0	2019-11-14	60.00	40	344,238.05	263,914.17
12	广联达斑马网络计划标准版软件	2020-05-29	36.00	23	7,787.61	6,057.05
13	广联达斑马网络计划标准版软件	2020-05-29	36.00	23	7,787.61	6,057.05
14	广联达斑马网络计划标准版软件	2020-05-29	36.00	23	7,787.61	6,057.05
15	广联达斑马网络计划标准版软件	2020-05-29	36.00	23	7,787.61	6,057.05
16	广联达斑马网络计划标准版软件	2020-05-29	36.00	23	7,787.61	6,057.05
17	清单计价专家 N9	2021-05-26	36.00	35	16,849.55	16,287.89
合计					734,874.28	270,878.12

(四) 企业申报的表外资产的情况

无。

(五) 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

1. 本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果（报告号：XYZH/2021CDAA70640）。

2. 本评估报告中基准日存货中“北城时代一期”土地增值税及所得税汇算金额系采用中汇智谷（四川）税务师事务所有限公司出具的《关于仁寿交置地有限公司“北城时代（一期）土地增值税测算说明”》（川中汇

税综[2021]115号)中记载的数据。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定本次评估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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是2021年6月30日。

此基准日是以“资产评估委托合同”及补充协议所确定的，是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一)行为依据

1. 川交投办【2020】204号“四川省交通投资集团公司关于房地产置出项目立项的批复”；
2. “成渝公司专题会议纪要（第十期）”；

19. 《城镇土地估价规程》(GB-T18508-2014);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GB-T18507-2014);
21. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)。

(四)产权依据

1. 国有土地使用证、不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等;
2. 车辆行驶证;
3. 设备购置发票等产权证明文件;
4. 其他产权证明文件。

(五)取价依据

1. 四川省工程造价资料;
2. 《工程查勘设计收费管理规定》原国家计委、建设部计价格[2002]10号;
3. 《关于工程查勘设计收费管理规定有关问题的补充通知》国家计委办公厅、建设部办公厅(计办价格[2002]1153号);
4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格【2007】670号;
5. 委托人提供的相关主要建筑物的工程图纸资料和施工决算资料;
6. 评估人员现场查勘记录及评估机构掌握的其它资料;
7. 评估人员查询的市场价格信息及向主要设备制造厂商询价资料。
8. 《2021年机电产品价格手册》机械工业信息研究院编;
9. 《慧聪商情》——全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场;
10. 《机动车强制报废标准规定》商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号;
11. 四川省自然资源厅网站等;
12. Wind资讯金融终端;
13. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料;

14. 企业提供的可行性研究报告、项目投资概算、设计概算、商业计划书等资料；

15. 评估机构收集和掌握的其他资料。

(六)其他依据

1. 本次资产评估委托合同及补充协议；
2. 委托人及被评估企业法人营业执照；
3. 被评估单位提供审计报告、会计报表及资产评估申报表；
4. 被评估单位提供的总账、明细账、会计凭证等财务资料；
5. 被评估单位提供的企业历史经营资料及未来发展规划等；
6. 被评估单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 方法的选择和确定

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，“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”。

本次评估目的是股权转让，由于无法取得与被评估企业类似的股权交易案例及参考企业，无法取得市场法所需的相关比较资料，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

通过对被评估企业的调查了解，被评估企业经营稳定，未来预期收益是可以预测并可以用货币衡量，资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，被评估资产预期获利年限可以预测，故此次采用收益法进行评估。

由于被评估企业持续经营，被评估对象具有预期获利能力，被评估企业具备可利用的历史资料，在充分考虑资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值基础上，在采用收益法进行评估的同时，采用资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

(二) 资产基础法

➤ 流动资产

1. 货币资金

对现金进行库存盘点，根据盘点结果和现金出入库记录，推断确认基准日账面值的准确性，以核实后的数额确认评估值。

对银行存款和其他货币资金，在核实银行对账单余额、银行余额调节表以及银行账户回函的基础上，以核实后数额确认评估值。

2. 预付账款、其他应收款

通过核实原始凭证、了解应收预付款项的内容及发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。根据应收账款分类和账龄分析的结果，并了解对方企业的还款情况、财务状况及资信程度，会计师按中国会计准则的规定并结合具体情况，采用个别认定法计提坏账准备，评估人员通过函证及与企业相关人员交谈，认为会计师计提的坏账准备合理地反映了企业应收款项的实际情况，故以审计计提的坏账准备作为坏账

损失额从应收款项中扣除，扣除后的余额作为应收款项的评估值。

3. 存货

存货包含库存商品、产成品（开发产品）和在产品（开发成本）。具体评估方法如下：

(1) 产成品（库存商品）

库存商品为营销物资及防疫物资，不对外销售，以基准日实际数量乘以市场不含税单价确定评估价值。

(2) 产成品（开发产品）

A、对于开发产品中北城时代一期项目，因该项目已竣工验收，还剩余商业和车位未售，本次采用市场法进行评估。首先确定基准日已预售部分不含税总价，再加上开发完成产品的未售部分销售总价，并扣除适当的销售和管理费用、土地增值税、销售税金及附加、企业所得税，并根据产品销售情况适当考虑净利润的折减，最后得出评估值。计算公式如下：

评估值=销售总价-未售部分销售及管理费用-未售部分税金及附加-土地增值税-所得税-未售部分适当的利润折减

B、对于开发产品中的北城时代二期A地块，为正在进行房地产开发的在建项目，包括土地使用权及在建工程，将其作为一个整体采用假设开发法(剩余法)进行评估最能反映评估对象的市场价值，因此本次采用假设开发法(剩余法)对开发成本进行评估。

假设开发法(剩余法)的基本理论依据是预期原理，适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价，它是通过求取评估对象未来开发完成后的价值，减去未来正常的开发成本、税费等，以此估算评估对象的客观合理价格的一种方法。本次采用假设开发法计算的口径为动态法口径，计算公式如下：

待开发房地产的价值=开发完成后的房地产价值（现值）-后续开发成本（现值）-管理费用（现值）-销售费用及税金（现值）-土地增值税（现值）

2021年1月印

印数：80万份

-所得税（现值）

现金流量折现法采用的折现率不仅考虑了资金的时间价值，而且考虑了投资者期望的利润水平。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为项目自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$\text{公式: } WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

式中： K_e ：目标权益资本报酬率；

$E/(E+D)$ ：权益资本比率；

K_d ：目标付息债务成本；

$D/(E+D)$ ：付息债务资本比率；权益资本比率、付息债务资本比率根据上述计算得出的企业目标资本结构确定；

T ：所得税率。

$$\text{其中: } K_e = R_f + \beta \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： R_f ：无风险报酬率；

R_m ：市场期望收益率；

β ：企业风险系数；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(3) 在产品（开发成本）

根据评估对象的特点、具体条件和项目的实际情况，结合《房地产估价规范》、《城镇土地估价规程》等文件的相关规定和评估师收集的有关资料，选择适宜于评估对象的评估方法。

在产品（开发成本）中北城时代二期B、C地块项目，为正在进行房地产开发的在建项目，采用与北城时代二期A地块相同的评估方法，此处不再赘述。

在产品（开发成本）中的北城时代三期地块项目，为待开发的建设用地，

待开发宗地的价值=宗地市场价值-未缴纳土地出让金-土地增值税-企业所得税+土地交易及税费

对宗地地价的评估方法有：市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法。本次评估根据待估宗地所处的位置、土地利用性质、土地开发程度等具体情况，确定适当的评估方法。评估对象为待开发建设用地，尚无现实收益，且咨询对象预期收益难以确定，故不宜采用收益还原法，需采用其它更切合实际的方法；仁寿县虽建立了较为完善的基准地价体系，但评估对象作为批发零售用地、城镇住宅用地，其基准地价不能客观反应市场价值，其地价与未来的开发价值和收益关系密切，采用成本逼近法计算的结果不能真实反映咨询对象的地价水平，故此次不宜采用基准地价系数修正法和成本逼近法；虽评估对象区域内类似房地产开发项目较多，但因北城时代三期尚未进行具体详细规划报建，且97#地块上有未拆迁房屋，同时北城时代三期有约70.03亩宗地正在土地置换工作中，其开发价值存在较多不能确定的因素，故不宜采用剩余法；评估对象所在区域同类型的土地使用权交易实例较多，市场依据充分，故可采用市场比较法。

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地的价格的方法。其公式为：

待估宗地价格=比较实例价格×交易情况修正指数×评估基准日修正指数×区域因素修正指数×个别因素修正指数×使用年期修正指数

4. 其它流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核实其入账依据的真实性、合理性等，以经核实后的账面值作为评估值。

➤ 非流动资产

1. 房屋类资产

评估范围内的房屋建筑物为被评估单位的销售中心，未来计划不自持，本次评估已在开发产品-北城时代二期A地块中评估，此处不再单独阐述。

2. 设备类资产

评估范围内的设备主要是车辆和电子设备。

(1) 车辆

由于二手车交易比较活跃，且比较公开透明，因此，本次评估采用市场法进行车辆评估，即在以持续使用和公开市场的前提下，将委估车辆与在评估基准日近期交易的类似车辆进行比较，对这些类似车辆的已知价格作适当的修正，以此估算委估车辆的客观合理价格。

公式为：

车辆评估价值=参照物售价×个别因素修正系数×市场因素修正系数×时间因素修正系数×地域因素修正系数。

具体方法如下：

A. 可比交易实例的选择

评估人员查询二手车交易网站以及到二手车交易市场调查，选取与委估车辆评估基准日临近交易的，车辆品牌、车系及车型、整车结构、发动机、变速箱、电路系统、制动性能、排量及排放标准、颜色、生产国别等相同的，车龄、行驶里程及车况相同或相近的已成交车辆作为可比交易实例，且可比交易实例不少于3个。

B. 选择可比交易实例与待评估车辆之间相比较评估指标

评估人员根据纳入评估范围的资产性质、以及交易的方式等，选取可以相比较的指标，以委估车辆为标准与其他可比交易实例进行比较。

C. 量化评估指标

评估人员对委估车辆进行现场查勘，对其技术状况进行充分的了解，

再与可比交易实例的技术状况进行对比，对各个价格影响因素和指标进行量化；同时，评估人员充分考虑交易情况因素、区域因素及个别因素等，并进行充分的市场调查，最终合理地确定各可比交易实例的比准价格调整系数。

D. 车辆评估值的确定

比准价格 n = 可比交易实例价格 n × 调整系数(采用乘法模式)

委估车辆评估值 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) ÷ 3

(2) 电子设备

本次电子设备采用重置成本法进行评估。

① 电子设备重置全价的确定

电子设备主要是办公用设备和办公家具，一般不需安装，并由供应商负责送货，其重置全价即是不含税购置价。

电子设备重置全价 = 设备购置价（不含税）

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定其购置价。

② 电子设备的综合成新率

主要按年限成新率确定综合成新率。

年限成新率 = $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

3. 无形资产—其他无形资产

根据其他无形资产的取得方式、应用情况以及所收集到的相关资料，选择适当的评估方法。对于本次在用的外购办公软件，因购进日期与评估基准日间隔时间较短，价格变化程度较小，因此以核实后的账面值作为评估值。

4. 长期待摊费用

评估范围内的长期待摊费用为北城时代销售中心的阳光房和食堂的装修改造费用。评估人员在逐项了解形成原因并查阅有关合同和付款记录的

基础上，该部分商业未来不计划自持，已在开发产品-北城时代二期A地块和北城时代一期评估值中体现，不再单独考虑。

5. 其他非流动资产

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。核实其入账依据的真实性、合理性等，以经核实后的账面值作为评估值。

➤ 流动负债和非流动负债

1. 流动负债

流动负债包括应付账款、合同负债、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、其他流动负债，以审定后的金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。对于合同负债中审计调整的融资成本，经核实该融资成本被评估单位未来无需支付，本次评估对该部分融资成本按零确认评估值。

2. 非流动负债

非流动负债为长期借款、长期应付款、其他非流动负债，以审定后的金额为基础，对长期负债进行核实，判断各笔债务是否是委估单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以基准日实际需要支付的负债额来确定评估值。其中对于其他非流动负债中审计调整的融资成本，经核实该融资成本被评估单位未来无需支付，本次评估对该部分融资成本按零确认评估值。

(三) 收益法

收益法是本着收益还原的思路对企业的整体资产进行评估，即把企业未来经营中预期收益还原为基准日的资本额或投资额。在收益法评估中，被评估资产的内涵和运用的收益以及资本化率的取值是一致的。

1. 基本评估思路及计算公式

根据本次尽职调查情况以及根据被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以仁寿交投置地有限公司会计报表口径估算其权益资本价

2021年1月印

印数：800万份

值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 将仁寿交投置地有限公司报表范围的资产和主营业务，按照业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值。

(2) 对会计报表范围内，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值。

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的整体价值，经扣减有息债务，得出被评估企业的股东全部权益价值。

估值模型为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 有息债务

企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产和溢余资产价值

$$P' = P - C + D$$

式中：P'：股东全部权益价值

P：经营性资产价值

C：经营性付息债务价值

D：非经营性资产、溢余资产价值及负债

其中：经营性资产价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+i)^t}$$

式中：

P：经营性资产价值

F_t：未来第 t 个收益期的公司自由现金流

n：第 n 年

t：未来第 t 年

i：折现率(加权平均资本成本)

2. 公司自由现金流量

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

$$\begin{aligned} \text{公式： } K_e &= R_f + [E(R_m) - R_f] \times \beta + a \\ &= R_f + R_{pm} \times \beta + a \end{aligned}$$

式中：

R_f ：基准日无风险报酬率

$E(R_m)$ ：市场预期收益率

R_{pm} ：市场风险溢价

β ：权益系统风险系数

a ：企业特定的风险调整系数

6. 经营性付息债务

经营性付息债务依据基准日企业付息债务确定。

7. 非经营性资产、溢余资产和负债

我们注意到以收益法计算得到的价值为企业经营性资产产生的价值，并不包含对企业收益不产生贡献的非经营性资产、溢余资产和负债。因此，需要在确定企业股东权益价值时加回。

企业股东权益价值为经营性资产价值减去经营性付息债务再加上非经营性资产、溢余资产和负债。

八、评估程序实施过程和情况

我公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成资产评估项目组，于 2021 年 7 月开始评估工作，整个评估过程包括接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一)前期准备阶段

1、2021 年 7 月，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对纳入评估范围资产进行详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行纳入评估范围资产申报工作，收集资产评估所需文件资料，确定评估重点，拟定评估方案和基本评估思路。

(二) 现场评估阶段

评估人员于2021年7月5日至2021年7月7日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。按照本次评估确定采用的评估方法，评估项目组主要分为资产基础法组和收益法组。

1. 资产基础法组的主要工作：

(1)听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况；

(2)对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；对发现的问题协同企业做出调整。

(3)依据资产评估申报明细表，对实物类资产进行现场勘查和盘点；针对不同的资产性质及特点，采取不同的查勘方法。

(4)评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)评估人员对纳入评估范围的资产产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(6)根据评估范围内资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

(7)对评估范围内的开发产品、开发成本、房屋建筑物和主要设备，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，查阅并收集技术资料、决算资料、竣工验收资料等相关资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询收集价格

2021年1月印

印数：80万份

资料;

(8)对评估范围内的资产及负债,在清查核实的基础上做出初步评估测算。

2. 收益法组的主要工作

评估人员为充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险,进行了必要的尽职调查。尽调资料来源主要包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理。尽职调查的主要内容如下:

(1)进行市场调研,了解被评估单位同行业的基本情况、被评估单位所在行业的发展状况与前景、影响被评估单位经营的区域经济因素。

(2)了解被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、最新公司章程、产权和经营管理结构、经营模式及营销渠道客户关系。

(3)了解评估对象以往的评估及交易情况。

(4)了解被评估单位资产、财务、经营管理状况,分析被评估单位历史的收入、成本、费用、收益等财务指标及变化原因。

(5)结合被评估单位的规模、资本结构、核心技术、研发力量、历史业绩、以及未来发展规划和竞争优势、劣势等,在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设,对管理层提供的明确预测期的预测数据进行复核并合理调整,最终达成一致意见。

(6)根据被评估单位资产配置和固定资产使用状况确定营运资金、资本性支出、溢余资产和非经营性资产的内容及其资产利用状况。

(7)建立收益法计算模型,确定各项评估参数,对被评估单位未来可预测的若干年的预期收益进行预测。

(8)根据宏观和区域经济形势、所在行业发展前景,企业经营模式,选择恰当的方法估算预测期后的价值。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据建立的收益法计算模型，对企业未来的预期收益进行预测，形成收益法初步评估结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

根据各专业组对各类资产的初步评估结果进行汇总，形成资产基础法的初步评估结果，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

分析不同方法形成的评估结果的差异因素和结果的合理性，结合评估目的选用其中一种方法的结果作为本报告的最终评估结果。

(四) 提交报告阶段

1. 在上述工作基础上，起草评估报告，撰写评估说明，汇集整理评估工作底稿；

2. 按评估机构内部报告审核制度履行审核程序并对评估报告进行修改、校正；

3. 与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 基本假设

1. 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，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

公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理

智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3. 继续使用假设

继续使用假设是指资产在一定市场条件、工作环境和利用方式下继续使用，包括按现行用途继续使用或者转换用途继续使用，原地继续使用或者移地继续使用。

4. 持续经营假设

即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 评估特殊性假设

1. 评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

2. 评估基准日后被评估单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。

3. 有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化。

4. 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。

5. 被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

6. 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 假设被评估单位于年度内均匀获得净现金流。

8. 假设项目开发相关的资质、权证等能够如期取得。

9. 假设项目未来能够如期完成各年度的开发计划和销售计划，成本、费用控制以及预计销售收入能够按相关计划实现。

10. 假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争

态势。

本评估报告之评估结论在上述假设条件下于评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，仁寿交置地有限公司股东全部权益价值于评估基准日的评估结果如下：

1. 收益法评估结果为55,007.48万元，股东全部权益的账面价值为-39,018.84万元，评估增值为94,026.32万元，增值率为240.98%。

1. 资产基础法评估前账面总资产为282,773.62万元，总负债为321,792.46万元，净资产为-39,018.84万元，评估后的总资产价值为369,115.63万元，总负债为313,899.67万元，净资产为55,215.96万元，增值额为94,234.80万元，增值率为241.51%。见下表：

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%
流动资产	278,622.87	366,998.34	88,375.47	31.72
非流动资产	4,150.75	2,117.29	-2,033.46	-48.99
其中：债权投资	-	-	-	
其他债权投资	-	-	-	
长期应收款	-	-	-	
长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	2,126.78	143.67	-1,983.11	-93.24
在建工程	-	-	-	
生产性生物资产	-	-	-	
油气资产	-	-	-	
无形资产	27.09	27.09	-	-
开发支出	-	-	-	
商誉	-	-	-	
长期待摊费用	50.35	-	-50.35	-100.00
递延所得税资产	-	-	-	

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
其他非流动资产	1,946.53	1,946.53	-	-
资产总计	282,773.62	369,115.63	86,342.01	30.53
流动负债	164,468.87	162,846.60	-1,622.27	-0.99
非流动负债	157,323.59	151,053.07	-6,270.52	-3.99
负债合计	321,792.46	313,899.67	-7,892.79	-2.45
净资产（所有者权益）	-39,018.84	55,215.96	94,234.80	241.51

有关本评估结论的详细情况见本报告之《资产评估说明》、《资产评估明细表》。

2. 对上述两种方法得出的结果进行比较、分析：资产基础法与收益法的评估结果相差 208.48 万元，差异率 0.38%。资产基础法与收益法的评估结果差异率较小。资产基础法与收益法产生差异较小的原因主要是由于被评估单位仁寿交投置地有限公司为房地产开发项目公司，本次资产基础法评估时对其主要资产-存货也是采用了收益法中动态假设开发法进行了评估，故两种方法下的评估结果会基本趋向一致。

3. 最终评估结果的确定

仁寿交投置地有限公司为房地产开发项目公司，本次资产基础法评估时对其主要资产-存货也是采用了收益法中动态假设开发法进行了评估，本次评估资产基础法与收益法评估结果差异较小，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，我们认为资产基础法的结果更加适用，故本次评估以资产基础法评估结果作为本报告的最终评估结论，即：

在持续经营前提下，仁寿交投置地有限公司经评估后的股东全部权益价值于评估基准日为 55,215.96 万元。

四川成渝高速公路股份有限公司拟转让所持仁寿交投置地有限公司 91% 股权的评估值为 50,246.52 万元。

十一、特别事项说明

(一) 被评估单位权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 评估范围内房屋建筑物-销售中心未取得产权证，建筑面积 2785.59 平方米，评估时以被评估单位填报及提供的《建筑工程施工许可证》并经评估人员核实后的建筑面积作为评估依据，如以后取得的不动产权证书后的建筑面积不一致，本次评估应作相应调整。

2. 根据被评估单位介绍，由于仁寿县政府未完成对该地块上屠宰场的拆迁安置，97#号地【合同编号：RSZD-14004G《国有建设用地使用权出让合同》】尚未办理产权证，且只缴纳土地出让地价款 146,232,450.00 元，还余土地出让地价款 55,767,550.00 元尚未缴纳。

3. 根据被评估单位提供的《仁寿县城乡规划局关于 2013-99 号地块规划设计条件的函》记载：该地块需无偿提供总建筑面积为 41040 m²的拆迁安置住房，但被评估单位提供的由仁寿县城乡规划局盖章确认的 2013-99 号地块所在的《北城时代二期 BC 地块总平面图》及其他规划资料上却未配建拆迁安置住房，根据委托人提供的《物业权益法律意见书》记载，并经被评估单位介绍及确认，该拆迁安置住房将配建在北城时代三期 97#地块上，本次评估以此作为评估依据，如北城时代三期地块取得详细规划后于此不符，本次评估作相应调整。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、银行存款中国银行眉山仁寿支行，账号为 118559766772，诉讼保全冻结资金 406,714.92 元，为被评估单位与李永东租赁合同纠纷案，该案于 2021 年 2 月 22 日由经仁寿县人民法院作出一审判决；经公告于 2021 年 6 月 10 日生效；于 2021 年 7 月 5 日由仁寿县人民法院受理强制执行，现该案正在执行过程中。（保全裁定/一审判决：（2020）川 1421 民初 3310 号；执行案号：（2021）川 1421 执 1975 号）

2、银行存款中国银行眉山仁寿支行，账号为 118559766772，诉讼保全冻结资金 273625.03 元，为被评估单位与曹强租赁合同纠纷案，该案于 2021 年 3 月 25 日由仁寿县人民法院立案，2021 年 4 月 12 日经申请对曹强的车辆（川 ZZR402）车辆与中国银行账户（118559766772）进行查封冻结，2021 年 6 月 22 日该案由仁寿县人民法院文宫法庭审理后作出判决。2021 年 7 月 27 日该案由仁寿县人民法院受理强制执行，现该案正在强制执行过程中。（保全裁定/一审判决书：（2021）川 1421 民初 1886 号；执行案号：（2021）川 1421 执 2130。）

（四）抵押、质押、担保事项

仁寿交投置地有限公司以文林镇城北新城陵州大道中段 2013-99 号地块（川（2018）仁寿县不动产权 0001045 号）面积 58,631.43 平方米，文林镇城北新城新明路旁 2013-100 号地块（川（2018）仁寿县不动产权 0001046 号）面积 35,947.11 平方米，文林镇城北新城 2013-101 号地块（川（2018）仁寿县不动产权 0001044 号）面积 36,547.72 平方米为抵押物，抵押期限四年（2019 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日）向成都银行股份有限公司眉山分行贷款，授信额度为 40,000.00 万元，贷款期限四年（2019 年 8 月 6 日至 2023 年 8 月 5 日）。

（五）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施

1. 本次评估中，评估人员对各种建(构)筑物的隐蔽工程(非肉眼所能观察的部分)的材质、工程量等，主要通过向被评估单位有关人员调查、询问，并查阅相关合同、图纸等资料的方法进行核实。

2. 本次评估中，评估人员未借助任何检测仪器对各种建(构)筑物的隐蔽工程及设备内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，对其成新度状况主要是通过实地查勘和对其使用维护情况进行了解后做出的判断。

3. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在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悉的情况下，评估机构及评估人

员不承担相关责任。

4. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估人员进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估人员执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 引用其他机构出具的报告结论的情况

1、本评估报告中基准日各项资产及负债账面值系信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果（报告号：XYZH/2021CDAA70640）。

2、本评估报告中基准日存货中“北城时代一期”土地增值税及所得税汇算金额系采用中汇智谷（四川）税务师事务所有限公司出具的《关于仁寿交置地有限公司“北城时代（一期）土地增值税测算说明”》（川中汇税综[2021]115号）中记载的数据。

(八) 其他需要说明的事项

1. 评估机构获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法及资产基础法中存货的基础。评估师对被评估单位盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估单位管理层及其主要股东多次讨论，被评估单位进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据。评估机构对被评估单位盈利预测的利用，不是对被评估单位未来盈利能力的保证。

2. 本次评估未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

3. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在 wind 数据库中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，

我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们的估算依赖该等财务报表中数据，这并不代表我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证。

4. 评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5. 本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估对象中没有现存的利益，同时与委托人和相关当事方没有个人利益关系，对委托人和相关当事方不存在偏见，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是四川大友房地产评估咨询有限公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

6. 委托人、被评估单位以及其他相关当事方提供的与评估相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

7. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本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。

8. 本报告对被评资产和相关债务所作的评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

9. 根据《资产评估对象法律权属指导意见》，被评估企业和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

10. 在评估基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。

资产评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告的使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于资产评估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) 资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得评估机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(五) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六) 资产评估师的责任是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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为对评估对象可实现价格的保证；

(七) 本资产评估报告中对委估资产价值的分析只适用于资产评估报告中所述之特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他资产评估报告混用。

(八) 本报告评估结论使用有效期为一年，自评估基准日起计算（2021年6月30日至2022年6月29日），超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行评估。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本次资产评估报告日为2021年8月2日。

谨此报告！

2021年1月印

印数：80万份

(此页无正文)

2021年1月印

资产评估师:

资产评估师:

四川大友房地产评估咨询有限公司

2021年8月2日



印数: 80万份