

本报告依据中国资产评估准则编制

成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合
整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的
其申报的建设用地节余指标

资产评估报告

坤信评报字[2023]第018号

(共一册, 第一册)

KUNXIN INTERNATIONAL ASSETS APPRAISAL GROUP CO., LTD.

坤信国际资产评估集团有限公司

二〇二三年二月二十五日

评估报告目录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	1
一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	1
二、评估目的	2
三、评估对象和评估范围	3
四、价值类型	3
五、评估基准日	3
六、评估依据	4
七、评估方法	4
八、评估程序实施过程和情况	6
九、评估假设	6
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	10
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	11
资产评估报告书附件	错误!未定义书签。

资产评估师声明

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、行政法规规定及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清单由委托人、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。

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。

成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合
整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的
其申报的建设用地节余指标
资产评估报告摘要

坤信评报字[2023]第 018 号

坤信国际资产评估集团有限公司（以下简称“本公司”）接受成都市路桥工程股份有限公司的委托，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，采用市场法，按照必要的评估程序，对成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标在 2023 年 2 月 20 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人：成都市路桥工程股份有限公司。

二、评估目的：为成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟以其申报的建设用地节余指标进行债务重组提供价值参考依据。

三、评估对象：成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标。

四、评估范围：成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标。

具体包括：

- 1、《川自然资挂钩联合检查[2021]77 号》函确认节余指标 201.3345 亩；
- 2、《川自然资挂钩联合检查[2021]79 号》函确认节余指标 59.0119 亩；
- 3、《川自然资挂钩联合检查[2021]125 号》函确认节余指标 90.7995 亩；
- 4、《川自然资挂钩联合检查[2021]123 号》函确认节余指标 85.1220 亩；
- 5、《川自然资挂钩联合检查[2021]121 号》函确认节余指标 121.9155 亩。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2023 年 2 月 20 日

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：采用市场法评估，成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙

土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标评估价值为 16,745.50 万元（大写：人民币壹亿陆仟柒佰肆拾伍万伍仟元整）。

九、评估结论使用有效期：评估结论的有效使用期为一年，即自 2023 年 2 月 20 日至 2024 年 2 月 19 日。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

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和使用资产评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合
整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的
其申报的建设用地节余指标
资产评估报告正文

坤信评报字[2023]第 018 号

成都市路桥工程股份有限公司：

坤信国际资产评估集团有限公司（以下简称“本公司”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标在 2023 年 2 月 20 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为成都市路桥工程股份有限公司，产权持有人为成都市规划和自然资源局，资产评估委托合同约定的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。

（一）委托人概况

企业名称：成都市路桥工程股份有限公司

法定住所：成都市武侯区武科东四路 11 号

法定代表人：王培利

注册资本：75719.4315 万人民币

公司类型：股份有限公司

经营范围：许可项目：建设工程施工；建设工程勘察；建设工程设计；公路管理与养护；道路货物运输（不含危险货物）；住宅室内装饰装修；建设工程质量检测；发电业务、输电业务、供（配）电业务；电气安装服务（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：园林绿化工程施工；工程管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；建筑工程机械与设备租赁；机动车修理和维护；建筑材料销售；以自有资金从事投资活动；对外承包工程；货物进出口；承接总公司工程建设业务；金属结构销售；水泥制品销售；砼

结构构件销售；土地整治服务；土石方工程施工；农村集体经济组织管理；咨询策划服务；企业形象策划；市场营销策划；项目策划与公关服务；旅游开发项目策划咨询；规划设计管理；政策法规课题研究；社会经济咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；工程造价咨询业务；农村民间工艺及制品、休闲农业和乡村旅游资源的开发经营；集中式快速充电站；光伏设备及元器件销售；光伏发电设备租赁；普通机械设备安装服务（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）。

（二）委托人子公司概况

企业名称：邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司

法定住所：邛崃市文君街道办土陶村 1 组

法定代表人：冯炜

注册资本：500 万人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：土地综合整理、治理项目的开发、建设和配套基础设施建设；复垦；新农村规划建设项目和新型城镇化建设项目开发、建设、运营；城镇一级土地整理项目技术服务、业务咨询；土地综合整理、治理。（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）。

（三）产权持有人概况

机构名称：成都市规划和自然资源局

法定住所：成都高新区蜀绣西路 69 号

机构类型：国家机关

统一社会信用代码：11510100MB1898107H

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

二、评估目的

根据成都市路桥工程股份有限公司 2023 年 2 月 22 日的总经理办公会会议纪要，成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组，本次评估目的是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

本次评估对象为成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标。

（二）评估范围

评估范围是成都市路桥工程股份有限公司之子公司邛崃文龙土地综合整理项目有限责任公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标。

具体包括：

- 1、《川自然资挂钩联合检查[2021]77号》函确认节余指标 201.3345 亩；
- 2、《川自然资挂钩联合检查[2021]79号》函确认节余指标 59.0119 亩；
- 3、《川自然资挂钩联合检查[2021]125号》函确认节余指标 90.7995 亩；
- 4、《川自然资挂钩联合检查[2021]123号》函确认节余指标 85.1220 亩；
- 5、《川自然资挂钩联合检查[2021]121号》函确认节余指标 121.9155 亩。

四、价值类型

（一）本次评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2023 年 2 月 20 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

（一）本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目经济行为的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2023 年 2 月 20 日。

（二）本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、成都市路桥工程股份有限公司 2023 年 2 月 22 日总经理办公会会议纪要。

（二）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，中华人民共和国主席令 第 46 号,中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令 第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议第四次修正）；
3. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令 第 86 号，财政部令 第 97 号修订）；
5. 《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第五次会议通过）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令 第 91 号，国务院令 第 732 号修订）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令 第 378 号，国务院令 第 709 号修订）；
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第 12 号令）；
9. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第 32 号令）；
10. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十五次会议修订）；
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
12. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正）；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）；
14. 《国土资源部关于成都市建设用地指标交易试点方案的复函》（国土资函〔2011〕480 号）；
15. 《成都市人民政府关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地综合整治工作的通知》（成府发〔2011〕18 号）；
16. 《成都市人民政府关于贯彻省政府关于进一步加强土地出让管理规定的实施意见

见》（成府发〔2015〕21号）；

17. 《成都市国土资源局关于进一步规范建设用地指标交易试点证书登记工作的通知》（成国土资函〔2016〕757号）；

18. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

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——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
8. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
12. 其他与资产评估相关的准则依据等。

（四）取价依据

1. 《“持证准用”建设用地指标试点交易规则（暂行）》（2021年1月15日，成都农村产权交易所）；
2. 市场调查及询价资料；
3. 其他取费文件。

（五）其他参考依据

1. 《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；
2. 资产评估委托合同；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法

资产评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法及其衍生方法。执行单项资产或

资产组合评估业务，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。

（二）评估方法的选择

市场法适用的前提条件是：

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

收益法适用的前提条件是：

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

成本法适用的前提条件是：

- （1）评估对象能正常使用或者在用；
- （2）评估对象能够通过重置途径获得；
- （3）评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

根据本次评估对象的特点不适合采用成本法及收益法，且由于委估对象所在市场存在一定的交易案例，因此本次采用市场法进行评估。

（三）评估方法简介

本次评估对象为建设用地节余指标，其评估价值=面积×市场单价。

其中：面积以本次拟债务重组涉及的建设用地节余指标确定，具体为四川省城乡建设用地增减挂钩指标确认函（川自然资挂钩联合检查[2021]77号、79号、121号、123号、125号）确认的面积总计558.1834亩。

单价以成都农村产权交易所制定的《“持证准用”建设用地指标试点交易规则（暂行）》中公布的建设用地指标价交易指导价每亩30万元人民币并结合近期的市场成交单价确定。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。

具体步骤如下：

（一）接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

（二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于产权持有人的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对产权持有人相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导产权持有人清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

（三）尽职调查

1.指导产权持有人填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导产权持有人的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.初步审查和完善产权持有人填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“资产评估明细表”进行完善。

3.补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有人相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”。

4.查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）资料收集

资产评估专业人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，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，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

（六）内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

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：假定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。

（二）一般假设

1、以委托人及产权持有人提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报

告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

采用市场法评估，成都市路桥工程股份有限公司拟进行债务重组涉及的其申报的建设用地节余指标于评估基准日 2023 年 2 月 20 日的评估价值为 16,745.50 万元（大写：人民币壹亿陆仟柒佰肆拾伍万伍仟元整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

（一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

无。

（二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

无。

（三）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

（四）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

（五）关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项特别说明

无。

（六）关于本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形特别说明

无。

（七）其他需要说明的事项

（1）对产权持有人存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，产权持有人未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（2）在评估过程中，委托人和产权持有人提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和产权持有人应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师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。若委托人和产权持有人有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及产权持有人应承担由此而产生的一切法律后果。

(3) 除非特别说明，本报告中的评估值以产权持有人对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于产权持有人尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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师不承担责任。

(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对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2023 年 2 月 20 日至 2024 年 2 月 19 日。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。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 2 月 25 日。

(本页以下无正文)

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

（此页无正文，为签字盖章页）

坤信国际资产评估集团有限公司

资产评估师：王勇

资产评估师：所飞飞

2023年2月25日