

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151190033202600020
合同编号:	09-106
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	川立资评报(2026)第09106号
报告名称:	绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花荪镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建(构)筑物市场价值评估项目
评估结论:	60,121,199.00元
评估报告日:	2026年09月04日
评估机构名称:	四川立信房地产土地评估有限公司
签名人员:	尹燕 (资产评估师) 正式会员 编号: 51230142 喻学惠 (资产评估师) 正式会员 编号: 51210335
 (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: 2026年09月11日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有
限公司所属位于绵阳市安州区花荪镇辽宁大道西侧一宗国
有建设用地使用权及建（构）筑物市场价值评估项目
资产评估报告

川立资评报（2026）第 09106 号

（共一册，第一册）



四川立信房地产土地评估有限公司

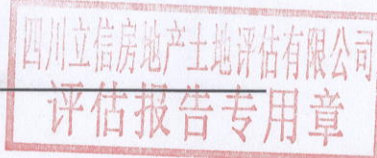
二〇二六年九月四日





目 录

声 明	- 1 -
资产评估报告摘要	- 3 -
资产评估报告正文	- 9 -
一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	- 9 -
二、 评估目的	- 10 -
三、 评估对象和评估范围	- 11 -
四、 价值类型	- 13 -
五、 评估基准日	- 13 -
六、 评估依据	- 13 -
七、 评估方法	- 16 -
八、 评估程序实施过程和情况	- 22 -
九、 评估假设	- 24 -
十、 评估结论	- 25 -
十一、特别事项说明	- 25 -
十二、资产评估报告使用限制说明	- 31 -
十三、资产评估报告日	- 33 -
资产评估报告附件	- 34 -



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、本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。

三、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对其评估对象可实现价格的保证。

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、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。



立信评估

四川立信房地产土地评估有限公司

四川立信房地产土地评估有限公司

评估报告用章

六、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。

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。

八、资产评估师对房屋建筑物、构筑物等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定资质也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。



绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物市场价值评估项目

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

绵阳富航建设有限公司：

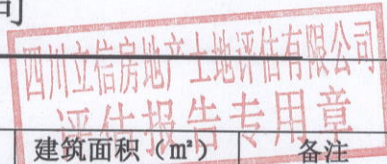
四川立信房地产土地评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物在评估基准日 2026 年 08 月 28 日进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物。

评估范围：绵阳富四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物；评估范围如下表：

评估范围一览表



建筑物					
序号	项目名称	建筑结构	楼层	建筑面积 (m ²)	备注
1	1#研发楼	钢混	1-5 层	5400.25	
2	2#钢骨架管厂房	钢	1 层	9001.65	
3	3#克拉管厂房	钢	1 层	6186.76	
4	6#消防水池及泵房	钢混	1 层	148.00	
5	7#门卫	混合	1 层	71.94	
6	8#非机动车棚	钢	1 层	209.11	
7	9#参观亭	钢混	1 层	38.44	
合计				21056.15	
构筑物					
序号	项目名称	说明	计量单位	数量	备注
1	混凝土路面 1	厚度 0.05 米	m ²	123.33	
2	混凝土路面 2	厚度 0.14 米	m ²	1960.41	
3	混凝土路面 3	厚度 0.2 米	m ²	29038.83	
4	混凝土路面 4	厚度 0.25 米	m ²	4364.44	
5	围墙 1	围墙柱: 6 根高 2.55 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 23.48 米, 高 1.1 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 23.48 米, 高 1.2 米	m	26.48	
6	围墙 2	围墙柱: 16 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 86.24 米, 高 0.8 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 86.24 米, 高 1.2 米	m	94.24	
7	围墙 3	围墙柱: 13 根 (门柱 2 根高 2.6 米), 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 42.85, 高 0.8 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 42.85 米, 高 1.2 米	m	48.35	
8	围墙 4	围墙柱: 45 根, 高 2.4 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 213.01 米, 高 1 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 213.01 米, 高 1.2 米	m	235.51	
9	围墙 5	围墙柱: 20 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 100.86 米, 高 0.6 米, 宽 0.3 米, 围栏: 100.86 米, 高 1.2 米	m	110.86	
10	围墙 6	围墙柱: 48 根, 高 3.3 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 218.88 米, 高 2 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 218.88 米, 高 1.2 米	m	242.88	
11	围墙 7	围墙柱: 10 根, 高 2.1 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体长 83.12 米, 高 0.9 米, 宽 0.5*0.5 米, 围栏: 长 65.14 米, 高 1.2 米	m	88.12	



立信评估 四川立信房地产土地评估有限公司



12	围墙8	围墙柱：83 根，高 2.6 米，宽 0.5*0.5 米，墙体： 长 373.93 米，高 2.6 米，宽 0.24 米				评估报告专用章
土地						
序号	项目名称	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)	备注	
1	工业用地	出让	2065/11/29	88466.85		

评估基准日：2026 年 08 月 28 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：根据国家有关资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对委托评估的资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在公开市场假设的前提下，截至评估基准日，委托评估的资产评估价值为¥60121199.00 元（大写：人民币陆仟零壹拾贰万壹仟壹佰玖拾玖元整）（其中：不含税价¥55146697.00 元，税额4974502.00元），详见下表：



评估结果汇总表

序号	名称	计量单位	数量	重置价值		成新率	评估价值				税额
				重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	
1	1#研发楼	m ²	5400.25	1810	9774453	89%	1611	8699803	1756	9482839	783036
2	2#钢骨架管厂房	m ²	9001.65	879	7912450	90%	791	7120305	862	7759422	639117
3	3#克拉管厂房	m ²	6186.76	989	6118706	90%	890	5506216	970	6001157	494941
4	6#消防水池及泵房	m ²	148.00	1371	202908	88%	1206	178488	1315	194620	16132
5	7#门卫	m ²	71.94	1426	102586	88%	1255	90285	1368	98414	8129
6	8#非机动车棚	m ²	209.11	285	59596	79%	225	47050	245	51232	4182
7	9#参观亭	m ²	38.44	1609	61850	79%	1271	48857	1385	53239	4382
小计			21056.15		24232549			21691004		23640923	1949919
序号	名称	计量单位	数量	重置价值		成新率	评估价值				税额
				重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	
1	混凝土路面 1	m ²	123.33	26	3207	79%	21	2590	23	2837	247
2	混凝土路面 2	m ²	1960.41	70	137229	79%	55	107823	60	117625	9802
3	混凝土路面 3	m ²	29038.83	101	2932922	79%	80	2323106	87	2526378	203272
4	混凝土路面 4	m ²	4364.44	126	549919	79%	100	436444	109	475724	39280
5	围墙 1	m	26.48	352	9321	79%	278	7361	303	8023	662

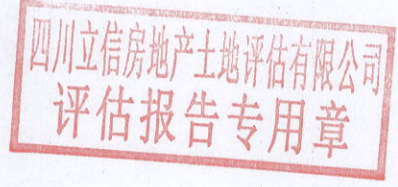
四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

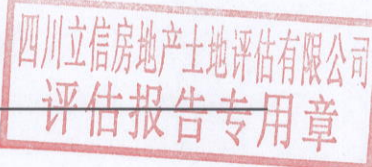


立信评估 四川立信房地产土地评估有限公司

6	围墙 2	m	94.24	352	33172	79%	278	26199	303	28555	2356
7	围墙 3	m	48.35	352	17019	79%	278	13441	303	14650	1209
8	围墙 4	m	235.51	352	82900	79%	278	65472	303	71360	5888
9	围墙 5	m	110.86	352	39023	79%	278	30819	303	33591	2772
10	围墙 6	m	242.88	352	85494	79%	278	67521	303	73593	6072
11	围墙 7	m	88.12	352	31018	79%	278	24497	303	26700	2203
12	围墙 8	m	417.43	287	119802	79%	227	94757	247	103105	8348
小计			-		4041026			3200030		3482141	282111
序号	权利人	地类 (用途)	用地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	评估单价 (不含税)	评估价值 (不含税)	评估单价 (含税)	评估价值 (含税)	税额
1	四川纳川管材有限公司	工业用地	出让	2065-11-29	宗地外“六 通”，宗地 内“场平”	88466.85	342	30255663	373	32998135	2742472
总计								55146697		60121199	4974502

详见后附评估明细表。





重要特别事项说明:

1、截至评估基准日，纳入本次评估范围内的建（构）筑物均未办理相关产权证书。本次评估采用成本法测算建（构）筑物价值，评估值为建筑物本身的实物重置价值扣除实体性贬值后的价值，评估结果未考虑因缺少产权证可能带来的产权不能过户、强制拆除、罚款、交易受限等权属瑕疵减值影响。

2、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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

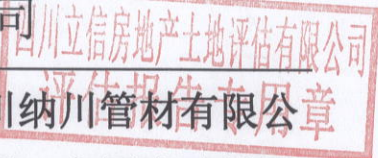
3、资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



立信评估

四川立信房地产土地评估有限公司



绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物市场价值评估项目

资产评估报告正文

绵阳富航建设有限公司：

四川立信房地产土地评估有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物在 2026 年 08 月 28 日进行了评估。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资产评估报告使用人

本次评估的委托人为绵阳富航建设有限公司，产权持有人为四川纳川管材有限公司，资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

（一）委托人简介

单位名称：绵阳富航建设有限公司

统一社会信用代码：91510705MA7MC4RE2N

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

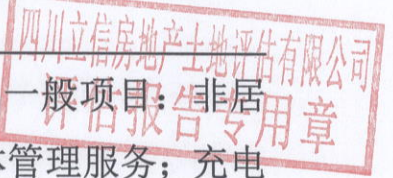
住所：四川省绵阳市安州区创业路新能源与智能网联汽车加速器 1 号楼 313-5

法定代表人：杜伟

成立日期：2022 年 04 月 26 日

经营期限：2022 年 04 月 26 日至无固定期限

经营范围：许可项目：建设工程施工；房地产开发经营；餐饮服务。（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:非居住
房地产租赁;停车场服务;物业管理;商业综合体管理服务;充电
控制设备租赁。(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) 产权持有人简介

单位名称: 四川纳川管材有限公司

统一社会信用代码: 915107243144114783

类 型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所: 四川省绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧

法定代表人: 严立威

成立日期: 2014 年 11 月 14 日

经营期限: 2014-11-14 至 2044-11-13

经营范围: 塑料管道生产、销售; 钢管塑料防腐处理及塑料防腐
钢管成品销售; 连续缠绕玻璃纤维增强管生产销售; 聚酯树脂混凝土
管、预铸聚酯树脂混凝土排水沟销售; 塑料原料、机电设备销售; 管
道材料研发与销售; 管道设备研发与销售; 管道安装(不含特种设备)。
(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) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为收购方与被收购方的关系。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

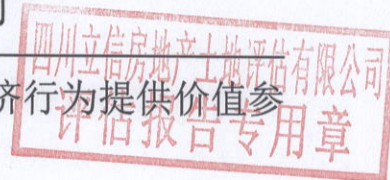
资产评估委托合同未约定的其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人、产权持有人和国家法律、法规规定的
资产评估报告使用人使用, 不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公
司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使

用权及建（构）筑物市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。



三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

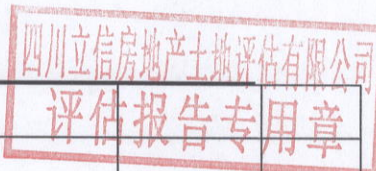
评估对象是四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物。

（二）评估范围

评估范围为四川纳川管材有限公司所属位于安州区界牌镇永安路东侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物，详见下表：

评估范围一览表

建筑物					
序号	项目名称	建筑结构	楼层	建筑面积（m ² ）	备注
1	1#研发楼	钢混	1-5 层	5400.25	
2	2#钢骨架管厂房	钢	1 层	9001.65	
3	3#克拉管厂房	钢	1 层	6186.76	
4	6#消防水池及泵房	钢混	1 层	148.00	
5	7#门卫	混合	1 层	71.94	
6	8#非机动车棚	钢	1 层	209.11	
7	9#参观亭	钢混	1 层	38.44	
合计				21056.15	
构筑物					
序号	项目名称	说明	计量单位	数量	备注
1	混凝土路面 1	厚度 0.05 米	m ²	123.33	
2	混凝土路面 2	厚度 0.14 米	m ²	1960.41	
3	混凝土路面 3	厚度 0.2 米	m ²	29038.83	
4	混凝土路面 4	厚度 0.25 米	m ²	4364.44	
5	围墙 1	围墙柱：6 根高 2.55 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 23.48 米，高 1.1 米，宽 0.3 米，围栏：长 23.48 米，高 1.2 米	m	26.48	
6	围墙 2	围墙柱：16 根，高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 86.24 米，高 0.8 米，宽 0.3 米，围栏：长 86.24 米，高 1.2 米	m	94.24	
7	围墙 3	围墙柱：13 根（门柱 2 根高 2.6 米），高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 42.85，高 0.8 米，宽 0.3 米，	m	48.35	



		围栏：长 42.85 米，高 1.2 米			
8	围墙 4	围墙柱：45 根，高 2.4 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 213.01 米，高 1 米，宽 0.3 米，围栏：长 213.01 米，高 1.2 米	m	235.51	
9	围墙 5	围墙柱：20 根，高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 100.86 米，高 0.6 米，宽 0.3 米，围栏：100.86 米，高 1.2 米	m	110.86	
10	围墙 6	围墙柱：48 根，高 3.3 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 218.88 米，高 2 米，宽 0.3 米，围栏：长 218.88 米，高 1.2 米	m	242.88	
11	围墙 7	围墙柱：10 根，高 2.1 米，宽 0.5*0.5 米，墙体长 83.12 米，高 0.9 米，宽 0.5*0.5 米，围栏：长 65.14 米，高 1.2 米	m	88.12	
12	围墙 8	围墙柱：83 根，高 2.6 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 373.93 米，高 2.6 米，宽 0.24 米	m	417.43	
土地					
序号	项目名称	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)	备注
1	工业用地	出让	2065/11/29	88466.85	

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。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、建筑物

纳入本次评估范围的建筑物共计 7 项，权利人为四川纳川管材有限公司，建筑面积共计 21056.15 平方米。该建筑物建成时间为 2019 年，建筑结构分别为钢混、钢、混合。总体而言，房屋建筑物成新率较好，均可正常使用，详见《评估申报明细表》。

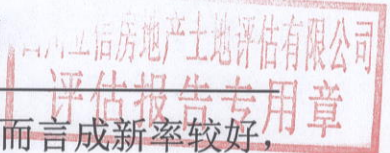
2、构筑物

纳入本次评估范围的构筑物共计 12 项，建成时间为 2019 年，权利人为四川纳川管材有限公司，经测绘和评估人员现场查勘主要包括：



立信评估

四川立信房地产土地评估有限公司



混凝土路面、围墙；详见《评估申报明细表》。总体而言成新率较好，可正常使用。

3、土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权，权利人四川纳川管材有限公司，坐落于绵阳市安州区花荪镇辽宁大道西侧，权利类型国有建设用地使用权，权利性质出让，用途工业用地，证载土地使用权面积 95133.55 平方米，评估面积 88466.85 平方米，终止日期为 2065 年 11 月 29 日。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本资产评估报告除引用绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》【绵安鸿房测 2026-026】及《四川纳川管材有限公司测绘技术报告》以外，未引用其他专业报告。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，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。

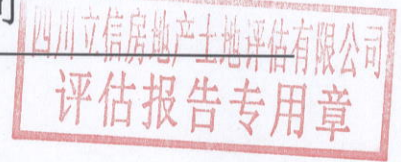
五、评估基准日

本报告评估基准日是 2026 年 08 月 28 日。

评估基准日的确定，是委托人根据以下具体情况择定的：

1、该评估基准日是资产评估专业人员财产清查日即勘查现场日，有利于减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价调查的准确度、透明度。

2、本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。



六、评估依据

(一) 经济行为依据

《半竞争性子企业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日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

3、《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）；

4、《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）；

5、《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正）；

6、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第17号，2019年3月2日第四次修订）；

7、《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）；

8、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

9、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

10、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局 海关总署公告2019年第39号）；



11、《中华人民共和国增值税法》（中华人民共和国主席令第41号）；

12、《中华人民共和国增值税法实施条例》（国务院令第826号）；

13、《国有资产评估管理办法》（1991年国务院令第91号）；

14、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委令第12号）；

15、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令2001年第14号）；

16、其他与资产评估有关的法律、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、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

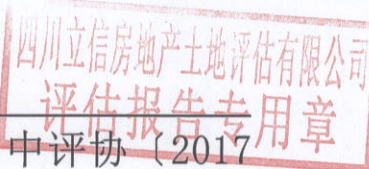
9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

；

10、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；

12、《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）；

13、《资产评估执业准则利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；

14、其他与资产评估相关的准则。

（四）权属依据

1、《不动产权证书》；

2、其他有关产权证明。

（五）取价依据

1、评估基准日贷款市场报价利率LPR；

2、房屋建筑物所在地建筑工程定额及费用定额（2020版）；

3、四川省工程造价信息网；

4、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；

5、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1、《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

2、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

3、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

4、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

6、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字〔1984〕第678号）；

7、《评估申报明细表》。



七、评估方法

（一）评估的基本方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法。

资产评估中的成本法，指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以此确定资产价值的评估方法的总称。选择和使用成本法时应当考虑成本法应用的前提条件：①评估对象应当是可再生、可复制的资产；②能够合理计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

资产评估中的收益法，是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价值的方法。收益法以未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件是：①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；②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。

资产评估中的市场法，是根据替代原则，利用市上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接或类比分析以估测资产价值的各种评估技术方法的总称。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；②交易及交易标的的必要信息是可以获得的。

（二）评估方法的适应性分析及选择结果

三种估价方法是从不同的角度去衡量资产的价值。从理论上说，在完全市场条件下，三种方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象特性及收集掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，三种方法得出的结果会存在较大的差异。资产评估方法的选择与评估目的，估价时点的市场条件，被评估对



象的实际情况，以及由此所决定的资产评估价值基础和价值类型相适应。

本次评估的价值类型为市场价值。根据本次评估目的、委估资产的特性及资料收集情况，评估对象是四川纳川管材有限公司所属固定资产及无形资产，包含房屋建筑物、构筑物及土地使用权。因委估资产的非营运特性，无法单独产生未来收益，故不考虑采用收益法进行评估；评估基准日在市场上可询到较多与委估资产一样或类似的重置价格数据，故本次评估可采用成本法。

根据上述适应性分析及资产评估准则的规定，结合委估资产的具体情况，本次评估采用成本法进行评估（其中：建（构）筑物采用重置成本法，土地使用权采用基准地价修正法及市场比较法）。

（三）具体评估方法

对各项主要资产的价值根据其具体情况选用适当的评估方法得出，具体评估方法如下：

1、建（构）筑物

采用重置成本法对建（构）筑物的评估，是根据建筑工程结算、估算资料按建（构）筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建（构）筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

重置价值 = 建安工程造价 + 前期费用及其它费用 + 资金成本 + 合理利润

①重置成本的确定

a. 建安工程造价的确定

建安工程造价的计算主要采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，重新测算该工程的建筑安装工程造。



b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等。

c. 资金成本

假设委评对象在定额建设工期内其建安工程造价、前期及其他费用是均匀投入的，按定额建设工期的一半时间计算出建安工程造价、前期及其他费用的利息，这两部分利息之和即为委评对象的资金成本。

d. 合理利润

合理利润指建设方在房地产开发过程中希望获得的利润，是该类项目在正常条件下企业所能获得的平均利润。利润计算的口径有直接成本利润率、投资利润率、成本利润率以及销售利润率。

②成新率的确定

对于一般建（构）筑物采用年限法成新率和勘察成新率相结合的方法综合确定成新率。采用年限法成新率法确定成新率时按建筑物已使用年限和经济耐用年限进行计算；采用勘察成新率法确定成新率时，根据房屋建筑物结构、装饰、设备的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出勘察成新率。最终成新率取年限法成新率的 40%与勘察成新率的 60%之和确定。

a. 年限法成新率

年限法成新率 = $\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$

b. 勘察成新率



将影响建（构）筑物成新率的主要因素按结构、装饰、设备等分项，通过计算建筑造价中待估建（构）筑物各项所占的比重确定各项标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际确定分项评估完好值。

勘察成新率= $\sum$ 各部位权重 $\times$ 该部位打分法成新率

权重系数根据建（构）筑物结构、装饰、设备三部分占总造价的比例，结合现场勘查、建（构）筑物使用强度等因素确定。

c. 综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 40%+勘察成新率 $\times$ 60%

③评估值的确定

将重置全价和综合成新率相乘，得出评估值。

2、土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等五种方法。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择恰当的估价方法。

估价人员通过实地调查，认真分析调查收集的有关资料，在确定上述估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本次评估目的，决定采用市场比较法及基准地价修正法评估估价对象价格。

方法一：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，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并将类似宗地的成交

价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。其计算公式为：

$$P=P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：



P—待估宗地价格

P_B —比较实例价格

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例年期修正指数

方法二：基准地价系数修正法

①原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等地价评估成果，按照替代原则，对待估宗地的土地条件与同级别或均质地域内同类用地的土地条件相比较，根据二者在区域条件、个别条件等方面的差异大小，并对照修正系数及估价期日地价指数、容积率及使用年期等对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日的价格的方法。

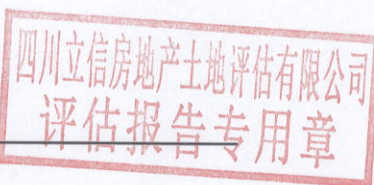
②计算公式：

基准地价系数修正法的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times R \pm L$$

其中： P_i ——估价对象修正后地价；

P——估价对象所在区域基准地价；



K——全部影响估价对象地价因素的总修正值；

Y——使用年期修正系数；

T——估价期日修正系数；

D——容积率修正系数；

R ——土地权利状况修正；

L——开发程度修正。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2026 年 08 月 28 日至 2026 年 09 月 04 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2026 年 08 月 28 日，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、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二)前期准备

接受委托后，项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划，拟定了具体的评估工作方案，组建评估团队。同时，根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格。

(三)现场核实

评估人员于 2026 年 08 月 28 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

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

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“评估申报明细表”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 and 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申报明细表

评估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“评估申报明细表”，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“评估申报明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有人对“评估申报明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有人相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估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“评估申报明细表”。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的建（构）筑物等资产的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。

（四）资料收集

评估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人获取的资料，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

评估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。完成内部审核后，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。完成上述资产评估程序后，出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 假设所有评估标的已经处在交易过程中，评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价；

(二) 假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易各方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，

交易行为都是自愿的、理智的，都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断；

(三) 假设委估资产按照目前的用途和使用方式等持续使用；

(四) 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；

(五) 假设和产权持有人相关的利率、汇率、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；

(六) 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响；



(七)假设本次已披露的诉讼、执行案件为产权持有人全部涉诉案件，不存在未检索到、未披露的其他诉讼、仲裁、执行案件；假设相

关案件裁判结果、执行方案与当前公开信息一致。本次评估测算未考虑上述案件可能产生的工程款优先受偿、资产查封、强制执行处置等对标的资产价值的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本资产评估机构将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

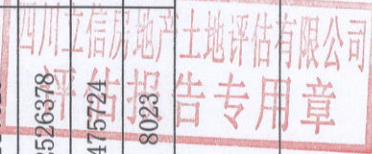
根据国家有关资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对委托评估的资产进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在公开市场假设的前提下，截至评估基准日，委托评估的资产评估价值为¥60121199.00元（大写：人民币陆仟零壹拾贰万壹仟壹佰玖拾玖元整）（其中：不含税价¥55146697.00元，税额4974502.00元），详见下表：



评估结果汇总表

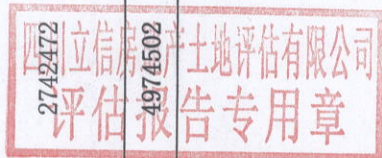
序号	名称	计量单位	数量	重置价值		成新率	评估价值				税额
				重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	
1	1#研发楼	m ²	5400.25	1810	9774453	89%	1611	8699803	1756	9482839	783036
2	2#钢骨架管厂房	m ²	9001.65	879	7912450	90%	791	7120305	862	7759422	639117
3	3#克拉管厂房	m ²	6186.76	989	6118706	90%	890	5506216	970	6001157	494941
4	6#消防水池及泵房	m ²	148.00	1371	202908	88%	1206	178488	1315	194620	16132
5	7#门卫	m ²	71.94	1426	102586	88%	1255	90285	1368	98414	8129
6	8#非机动车棚	m ²	209.11	285	59596	79%	225	47050	245	51232	4182
7	9#参观亭	m ²	38.44	1609	61850	79%	1271	48857	1385	53239	4382
小计			21056.15		24232549			21691004		23640923	1949919
序号	名称	计量单位	数量	重置价值		成新率	评估价值				税额
				重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	
1	混凝土路面 1	m ²	123.33	26	3207	79%	21	2590	23	2837	247
2	混凝土路面 2	m ²	1960.41	70	137229	79%	55	107823	60	117625	9802
3	混凝土路面 3	m ²	29038.83	101	2932922	79%	80	2323106	87	2526378	203272
4	混凝土路面 4	m ²	4364.44	126	549919	79%	100	436444	109	475724	39280
5	围墙 1	m	26.48	352	9321	79%	278	7361	303	8023	662





立信评估 四川立信房地产土地评估有限公司

6	围墙 2	m	94.24	352	33172	79%	278	26199	303	28555	2356
7	围墙 3	m	48.35	352	17019	79%	278	13441	303	14650	1209
8	围墙 4	m	235.51	352	82900	79%	278	65472	303	71360	5888
9	围墙 5	m	110.86	352	39023	79%	278	30819	303	33591	2772
10	围墙 6	m	242.88	352	85494	79%	278	67521	303	73593	6072
11	围墙 7	m	88.12	352	31018	79%	278	24497	303	26700	2203
12	围墙 8	m	417.43	287	119802	79%	227	94757	247	103105	8348
小计			-		4041026			3200030		3482141	282111
序号	权利人	地类 (用途)	用地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	评估单价 (不含税)	评估价值 (不含税)	评估单价 (含税)	评估价值 (含税)	税额
1	四川纳川管材有限公司	工业用地	出让	2065-11-29	宗地外“六 通”，宗地 内“场平”	88466.85	342	30255663	373	32998135	
总计								55146697		60121199	



详见后附评估明细表。



十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

本次评估存在以下权属不完整或者存在瑕疵的情形：

截至评估基准日，纳入本次评估范围内的建（构）筑物均未办理相关产权证书。本次评估采用成本法测算建（构）筑物价值，评估值为建筑物本身的实物重置价值扣除实体性贬值后的价值，评估结果未考虑因缺少产权证可能带来的产权不能过户、强制拆除、罚款、交易受限等权属瑕疵减值影响。

(二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次评估不存在未提供其他关键资料情况。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

经通过天眼查、中国裁判文书网、中国执行信息公开网等公开渠道查询，产权持有人四川纳川管材有限公司涉及如下诉讼、执行案件：

1. 四川恒成同泰建筑科技有限公司诉四川纳川管材有限公司建设工程施工合同纠纷【一审案号：（2026）川 0724 民初 943 号】

该案系目标公司总包工程施工合同的承包人（原绵阳市恒泰建设工程有限公司，现四川恒成同泰建筑科技有限公司）就工程款等事项提起的诉讼。该案与标的资产的地上建筑物建设直接相关，若目标公司败诉，可能面临支付工程款的义务，且承包人可能就地上建筑物主张建设工程价款优先受偿权，对标的资产的权属及交易安全构成重大影响。该案目前尚在二审审理过程中，尚未作出终审判决。

2. 绵阳市安州区工业信息化和科技局诉四川纳川管材有限公司合同纠纷案【案号：（2024）川 0724 民初 1551 号】



绵阳市安州区人民法院已作出民事调解书，但目标公司未按照调解书履行支付义务，案件已经进入执行程序【案号：（2025）川 0724 执 195 号】，执行法院为绵阳市安州区人民法院。

3. 绵阳安运物流有限公司诉四川纳川管材有限公司公路货物运输合同纠纷案【案号：（2024）川 0724 民初 3820 号】

绵阳市安州区人民法院已作出民事调解书，但目标公司未按照调解书履行支付义务，案件已进入执行阶段【案号：（2025）川 0724 执 276 号】，执行法院为绵阳市安州区人民法院。

4. 刘某与四川纳川管材有限公司劳务合同纠纷：诉前调案号（2024）川 0724 诉前调 3685 号，正式诉讼案号（2024）川 0724 民初 4326 号。

5. 太原亚明管道技术有限公司与四川纳川管材有限公司、福建纳川管业科技有限公司买卖合同纠纷：诉前调案号（2024）川 0724 诉前调 1539 号，受理法院为绵阳市安州区人民法院。

上述诉讼、执行案件均属于评估基准日的未决法律事项。评估机构仅对公开渠道检索到的案件信息做形式披露，不对案件最终裁判结果、执行回款情况、是否触发资产查封处置等法律事项作出判断。本次评估未考虑上述未决诉讼、强制执行案件可能造成资产被查封、拍卖、优先受偿权实现等对评估对象价值产生的不利影响。若后续案件裁判、执行发生变化，评估结论可能发生重大变动，报告使用人应当充分关注本事项风险，审慎使用评估结果。

（四）重要的利用专家工作及相關报告情况

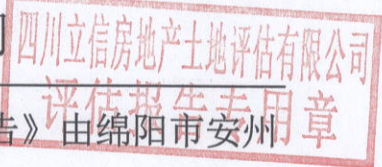
本资产评估报告除引用绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司出具的《四川省房屋面积测绘报告》【绵安鸿房测2026-026】及《四川纳川管材有限公司测绘技术报告》以外，未引用其他专业报告。

本次评估所引用的《四川省房屋面积测绘报告》【绵安鸿房测



立信评估

四川立信房地产土地评估有限公司



2026-026】及《四川纳川管材有限公司测绘技术报告》由绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司于 2026 年 08 月 28 日出具。绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司为四川省乙级测绘资质持证单位，具有独立法人资格，测绘资质编号为：乙测资字第 51518053。有效期至 2027 年 11 月 17 日。《四川省房屋面积测绘报告》【绵安鸿房测 2026-026】及《四川纳川管材有限公司测绘技术报告》（原件）已按行业规范出具，加盖测绘单位鲜章，测绘报告完整。

测绘报告系专业机构实施资产清查与测量测绘工作，其工作成果作为本次评估的重要依据，其准确性、完整性由报告提供人负责。

（五）重大期后事项

期后事项是指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。

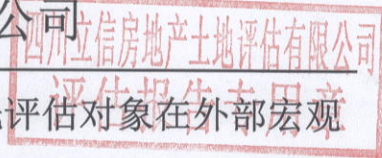
1、评估基准日 2026 年 08 月 28 日至资产评估报告日 2026 年 09 月 04 日期间，经评估机构核查，未发生对本次搬迁评估结论产生重大影响的期后事项。本次评估结论基于评估基准日的资产状况及市场条件形成，有效至评估报告日。

2、评估结论基于评估基准日的资产状态及当时市场条件形成。若评估报告日至资产收购协议签订日期间发生重大事项，且对资产价值产生实质性影响，请委托人及使用人及时与评估机构沟通，必要时调整评估结论或重新评估。

（六）本次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

经评估专业人员现场访谈和相关评估资料的查验，未发现产权持有人经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（七）其他需要说明的事项



1、本资产评估报告的评估结论是反映委托评估对象在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特定价值，当本报告假设条件发生较大变化并对评估结论产生较大影响时，本资产评估机构及资产评估专业人员将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

2、本评估报告是在委托人及产权持有人提供的基础文件数据资料的基础上，由评估专业人员对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表的专业意见。委托人及产权持有人应对所提供的上述基础文件数据等资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员虽对上述资料及其来源进行必要的核查、验证和披露，但并不代表对本次委估资产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评估专业人员执业范围。

3、本评估报告的评估结论未考虑委资产可能存在的抵押、担保事项和权属登记或变更过程中的相关费用和税项对评估结论的影响，也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

提请资产评估报告使用人关注上述事项可能对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 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，法律、行政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。本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

(四) 对被用于使用范围以外的用途，如被出示或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本资产评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(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。



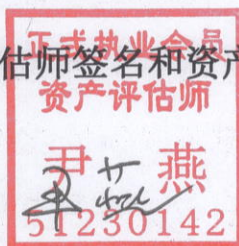
(六) 资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构公章后方可正式使用。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为 2026 年 09 月 04 日。

十四、 资产评估师签名和资产评估机构印章

资产评估师：



资产评估师：



四川立信房地产土地评估有限公司

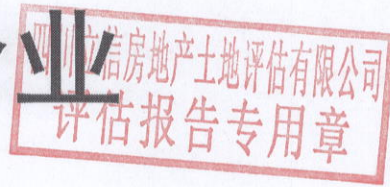
二〇二六年九月四日



资产评估报告附件

- (一) 与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- (二) 《资产评估委托合同》复印件；
- (三) 《评估委托书及承诺函》复印件；
- (四) 《产权持有人承诺函》复印件；
- (五) 《评估申报明细表》复印件；
- (六) 委托方与产权持有人营业执照复印件；
- (七) 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- (八) 评估对象部分现状实景图；
- (九) 评估明细表；
- (十) 签名资产评估师的承诺函；
- (十一) 资产评估机构资格证明文件（复印件）；
- (十二) 资产评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (十三) 签名资产评估师资格证明文件（复印件）。

半竞争性子企业



总经理办公会会议纪要

综合部

2026 年 8 月 20 日

时间地点：2026 年 8 月 20 日 星期四

半竞争性子企业总经理办公室

主持人：彭 惊

出席人员：刘家悦 任婧汶

列席人员：谈 洁 张晓玥 尹振行

请假人员：

议 题：

二、关于开展四川纳川管材有限公司资产收购相关事宜

副总经理刘家悦汇报了关于开展四川纳川管材有限公司资产收购相关事宜，与会人员讨论发言。

会议议定：原则同意，按程序办理。

（记录整理：谈洁）

评 估 委 托 合 同

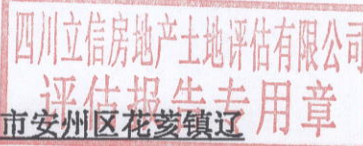
四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

四川立信房地产土地评估有限公司

评估业务约定（委托）书

甲方：绵阳富航建设有限公司

乙方：四川立信房地产土地评估有限公司



甲方委托乙方对四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物市场价值进行评估。现甲、乙双方在遵照国家有关法律规定下，经协商一致签订本业务约定书，共同遵守。

一、评估目的

甲方委托乙方评估资产目的为：为委托人资产收购提供市场价值参考。

二、评估范围

甲方委托乙方评估资产范围为：详见评估范围明细表（该表作为本约定书附件，经双方签字盖章确认后与本约定书具有同等法律效力）。

三、评估基准日

根据工作安排确定为：2026年08月28日，乙方应承诺，若评估基准日至报告出具日期间发生可能影响评估结果的重大事项，乙方应及时向甲方进行补充披露并说明其对评估结论的影响。

四、评估期限

甲方向乙方提供资产评估所需的相关批文、权属证明以及相关资料，乙方收到甲方提供的全部评估真实资料和察看实物现场后3个工作日内完成甲方委托的评估工作，并向甲方提供《资产评估报告书》一式两份及同等内容的电子文档（PDF/Word格式）。若因不可抗力等原因需延长评估工作日期，甲、乙双方需另行协商。

五、收费标准及付款方式

1、收费标准

评估收费依据《四川省资产评估协会文件（川评协（2017）23号）》文件以及本次评估之特定目的，确定评估费用为¥25200.00元（大写：人民币贰万伍仟贰佰元整）（含税价）。

该费用为总价包干，已包含乙方完成本约定书项下全部工作（含现场勘察、资料收集、报告编制等）所需的一切费用，除双方另有书面约定外，乙方不得另行收取任何费用。

2、付款方式

本评估约定书签字生效后，甲方应在收到符合本合同约定及行业规范的《资产评估报告书》并经甲方审核确认后 15 个工作日内，向乙方一次性支付完乙方已完成的评估项目的评估费用。甲方付款前，乙方需给甲方出具合法有效的增值税专用发票，否则甲方有权顺延付款且不承担违约责任。

乙方收款账户信息如下：

公司名称：四川立信房地产土地评估有限公司

统一社会信用代码：915107037091984133

单位地址：绵阳市涪城区安昌路 33 号食品商厦 6 楼

开户银行：绵阳农村商业银行股份有限公司绵州支行

账号：8807 0120 0075 40976

行号：314659001390

六、甲方的权利和义务

1、按约定日期为乙方提供与评估相关的文件、资料，并对提供的文件、资料的完整性负责，乙方须对资料的真实性、合法性进行独立核查，并对因未勤勉尽责核查资料真实性而导致的评估错误承担相应责任。

2、乙方在评估工作中需甲方配合的，特别是在进行现场勘察或资产清查核实工作时，甲方应指定相应专业的技术人员及其它有关人员积极配合，使评估工作顺利地进行。

3、甲方不得向乙方提出不合规、不实际的要求，不干预评估工作并按本约定付清评估费。

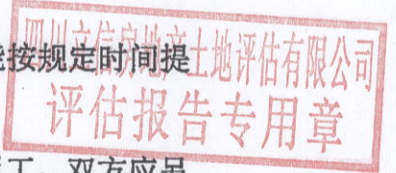
七、乙方的权利和义务

1、乙方应具备从事本次资产评估业务所需的执业资格（已完成资产评估机构备案），签字评估师应具备相应执业资质。

2、在评估工作执行过程中，坚持独立、客观、公正的原则进行评估，认真执行有关法律和法规，对出具的《资产评估报告书》负相应的法律责任。因报告存在虚假记载、重大遗漏或误导性陈述给甲方造成损失的，乙方依法承担赔偿责任。

3、遵守职业道德，对甲方提供的内部资料和评估结果严守秘密。保密义务不因本约定书终止或解除而失效，持续有效至相关信息依法公开之日止；依据法律法规、监管要求必须披露的除外，但乙方应在披露前及时通知甲方并限定披露范围。

4、乙方按约定时间提交《资产评估报告书》。若因甲方不能按规定时间提供材料，乙方有权延长交付报告书时间。



5、在评估过程中，若因甲方原因提出重大更改，造成乙方返工，双方应另行协商加收评估费用和延长出具《资产评估报告书》时间。

6、评估报告交付后，在评估结论有效期内，甲方或相关监管部门对报告提出合理质询的，乙方应在3个工作日内免费作出书面答复或更正；因乙方过错导致评估报告被监管部门否决、撤销或确认无效的，乙方应免费重新出具合格的评估报告；甲方因此遭受损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

八、违约责任

1、如乙方无故终止履行本约定，所收评估费应退还甲方。

2、如甲方无故中途终止本约定，乙方评估工作过半，乙方按总评估收费的50%计收。

3、乙方不履行或者不适当履行合同义务，均应当承担违约责任。乙方应按合同金额的30%向甲方支付违约金并赔偿由此给甲方造成的损失（包括但不限于直接损失、间接损失、预期可得利益、行政处罚等）和为维权所产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、差旅费、保全费、保函费等）。违约金比例或金额如本合同另有约定的从其约定。

九、不可抗力

甲乙任何一方因不可抗力（如自然灾害、战争、国家或政府的法律法规及相关政策等）无法履行合同的，双方应及时以书面形式通知对方，出具证明，并协商解决相关事宜。该种情形下，甲乙双方应另行协商合同履行方式及履行时间，造成损失的，按公平原则分担。

十、送达条款

本合同载明的双方的地址为有效送达地址，若任何一方地址有变更应自变更之日起三日内以书面形式通知对方；未书面通知的，期间发送的通知自被退回之日起视为有效送达，并由未通知方承担由此导致的不利后果。

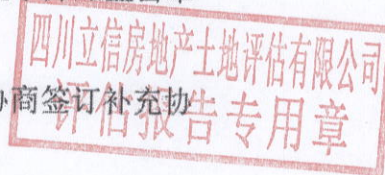
十一、争议解决方式

履行中发生争议的，双方协商解决，也可以请求有关部门或行业组织调解。
不愿协商、调解或者协商、调解不成的，向安州区人民法院起诉。

十二、合同附则

1、本协议以中文签署，经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效，一式两份，双方各执一份。

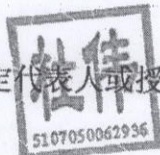
2、经双方签字盖章后生效。此约定书中未尽事宜，经双方协商签订补充协议，补充协议与本约定书具有同等法律效力。



甲方（盖章）：绵阳富航建设有限公司



法定代表人或授权人：



经办人：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：四川立信房地产土地评估有限公司



法定代表人或授权人：

经办人：[Signature]

电话：(0816)2330087 2330065

签订日期：2026 8 月 28 日

评估范围明细表

建筑物					
序号	项目名称	建筑结构	楼层	建筑面积 (m ²)	备注
1	1#研发楼	钢混	1-5 层	5400.26	
2	2#钢骨架管厂房	钢	1 层	9001.65	
3	3#克拉管厂房	钢	1 层	6186.76	
4	6#消防水池及泵房	钢混	1 层	148.00	
5	7#门卫	混合	1 层	71.94	
6	8#非机动车棚	钢	1 层	209.11	
7	9#参观亭	钢混	1 层	38.44	
合计				21056.15	
构筑物					
序号	项目名称	说明	计量单位	数量	备注
1	混凝土路面 1	厚度 0.05 米	m ²	123.33	
2	混凝土路面 2	厚度 0.14 米	m ²	1960.41	
3	混凝土路面 3	厚度 0.2 米	m ²	29038.83	
4	混凝土路面 4	厚度 0.25 米	m ²	4364.44	
5	围墙 1	围墙柱: 6 根高 2.55 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 23.48 米, 高 1.1 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 23.48 米, 高 1.2 米	m	26.48	
6	围墙 2	围墙柱: 16 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙 体: 长 86.24 米, 高 0.8 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 86.24 米, 高 1.2 米	m	94.24	
7	围墙 3	围墙柱: 13 根 (门柱 2 根高 2.6 米), 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 42.85, 高 0.8 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 42.85 米, 高 1.2 米	m	48.35	
8	围墙 4	围墙柱: 45 根, 高 2.4 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 213.01 米, 高 1 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 213.01 米, 高 1.2 米	m	235.51	
9	围墙 5	围墙柱: 20 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 100.86 米, 高 0.6 米, 宽 0.3 米, 围栏: 100.86 米, 高 1.2 米	m	110.86	
10	围墙 6	围墙柱: 48 根, 高 3.3 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 218.88 米, 高 2 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 218.88 米, 高 1.2 米	m	242.88	
11	围墙 7	围墙柱: 10 根, 高 2.1 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体长 83.12 米, 高 0.9 米, 宽 0.5*0.5 米, 围栏: 长 65.14 米, 高 1.2 米	m	88.12	
12	围墙 8	围墙柱: 83 根, 高 2.6 米, 宽 0.5*0.5 米,	m	417.43	

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章



		墙体：长 373.93 米，高 2.6 米，宽 0.24 米				
土地						
序号	项目名称	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)	备注	
1	工业用地	出让	2065/11/29	88466.85		

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

委托人（盖章）：
绵阳富航建设有限公司

2026 年 08 月 28 日

产权持有人（盖章）：
四川纳川管材有限公司

2026 年 08 月 28 日

有限公司

有限公司

9	围墙 5	围墙柱: 20 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 100.86 米, 高 0.6 米, 宽 0.3 米, 围栏: 100.86 米, 高 1.2 米	m	110.86	
10	围墙 6	围墙柱: 48 根, 高 3.3 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 218.88 米, 高 2 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 218.88 米, 高 1.2 米	m	242.88	
11	围墙 7	围墙柱: 10 根, 高 2.1 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体长 83.12 米, 高 0.9 米, 宽 0.5*0.5 米, 围栏: 长 65.14 米, 高 1.2 米	m	88.12	
12	围墙 8	围墙柱: 83 根, 高 2.6 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 373.93 米, 高 2.6 米, 宽 0.24 米	m	417.43	
土地					
序号	项目名称	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)	备注
1	工业用地	出让	2065/11/29	88466.85	

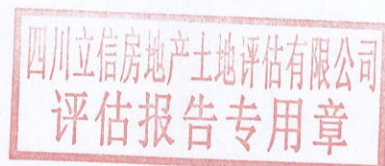
委托方（签字、盖章）：绵阳富航建设有限公司

2026 年 08 月 28 日



资产评估委托书

四川立信房地产土地评估有限公司：

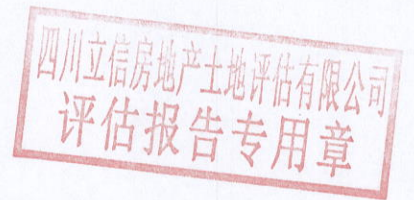


因资产收购需要，现特委托你公司对四川纳川管材有限公司所属
位于绵阳市安州区花荪镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及
建（构）筑物市场价值进行评估。评估基准日 2026 年 08 月 28 日，
评估范围如下表：

评估范围一览表

建筑物					
序号	项目名称	建筑结构	楼层	建筑面积 (m²)	备注
1	1#研发楼	钢混	1-5 层	5400.25	
2	2#钢骨架管厂房	钢	1 层	9001.65	
3	3#克拉管厂房	钢	1 层	6186.76	
4	6#消防水池及泵房	钢混	1 层	148.00	
5	7#门卫	混合	1 层	71.94	
6	8#非机动车棚	钢	1 层	209.11	
7	9#参观亭	钢混	1 层	38.44	
合计				21056.15	
构筑物					
序号	项目名称	说明	计量单位	数量	备注
1	混凝土路面 1	厚度 0.05 米	m²	123.33	
2	混凝土路面 2	厚度 0.14 米	m²	1960.41	
3	混凝土路面 3	厚度 0.2 米	m²	29038.83	
4	混凝土路面 4	厚度 0.25 米	m²	4364.44	
5	围墙 1	围墙柱：6 根高 2.55 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 23.48 米，高 1.1 米，宽 0.3 米，围栏：长 23.48 米，高 1.2 米	m	26.48	
6	围墙 2	围墙柱：16 根，高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 86.24 米，高 0.8 米，宽 0.3 米，围栏：长 86.24 米，高 1.2 米	m	94.24	
7	围墙 3	围墙柱：13 根（门柱 2 根高 2.6 米），高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 42.85，高 0.8 米，宽 0.3 米，围栏：长 42.85 米，高 1.2 米	m	48.35	
8	围墙 4	围墙柱：45 根，高 2.4 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 213.01 米，高 1 米，宽 0.3 米，围栏：长 213.01 米，高 1.2 米	m	235.51	

委托方承诺函



四川立信房地产土地评估有限公司：

为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、接受评估行政主管部门的监督检查。

委托方（签字、盖章）：绵阳富航建设有限公司

2026年08月28日



产权持有人承诺函

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

四川立信房地产土地评估有限公司：

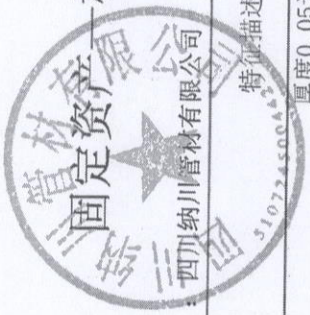
为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下并承担相应的法律责任：

- 1、评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定并已获上级主管部门的批准；
- 2、委托评估的资产范围与本次经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
- 3、所提供的资料真实、准确、完整，有关重大事项充分揭示；
- 4、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；
- 5、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业；
- 6、接受评估行政主管部门的监督检查。

产权持有人（签字、盖章）：四川纳川管材有限公司

2026年08月28日



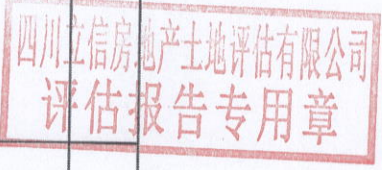


固定资产—构筑物及其他辅助设施评估申报明细表

评估基准日：2026年08月28日

被评估单位（或产权持有人）：四川纳川管材有限公司
金额单位：人民币元

序号	名称	特征描述	建成年月	计量单位	数量	账面价值		备注
						原值	净值	
1	混凝土路面1	厚度0.05米	2019年	m ²	123.33			
2	混凝土路面2	厚度0.14米	2019年	m ²	1960.41			
3	混凝土路面3	厚度0.2米	2019年	m ²	29038.83			
4	混凝土路面4	厚度0.25米	2019年	m ²	4364.44			
5	围墙1	围墙柱：6根高2.55米，宽0.5*0.5米，墙体：长23.48米，高1.1米，宽0.3米，围栏：长23.48米，高1.2米	2019年	m	26.48			
6	围墙2	围墙柱：16根，高2米，宽0.5*0.5米，墙体：长86.24米，高0.8米，宽0.3米，围栏：长86.24米，高1.2米	2019年	m	94.24			
7	围墙3	围墙柱：13根（门柱2根高2.6米），高2米，宽0.5*0.5米，墙体：长42.85米，高0.8米，宽0.3米，围栏：长42.85米，高1.2米	2019年	m	48.35			
8	围墙4	围墙柱：45根，高2.4米，宽0.5*0.5米，墙体：长213.01米，高1米，宽0.3米，围栏：长213.01米，高1.2米	2019年	m	235.51			
9	围墙5	围墙柱：20根，高2米，宽0.5*0.5米，墙体：长100.86米，高0.6米，宽0.3米，围栏：100.86米，高1.2米	2019年	m	110.86			
10	围墙6	围墙柱：48根，高3.3米，宽0.5*0.5米，墙体：长218.88米，高2米，宽0.3米，围栏：长218.88米，高1.2米	2019年	m	242.88			
11	围墙7	围墙柱：10根，高2.1米，宽0.5*0.5米，墙体长83.12米，高0.9米，宽0.5*0.5米，围栏：长65.14米，高1.2米	2019年	m	88.12			
12	围墙8	围墙柱：83根，高2.6米，宽0.5*0.5米，墙体：长373.93米，高2.6米，宽0.24米	2019年	m	417.43			



填表人：

日期： 年 月 日

四川蜀川管业股份有限公司

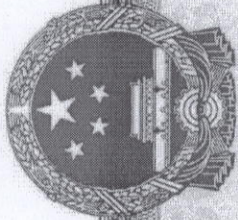
评估基准日：2026年08月28日

金额单位：人民币元

[illegible]

日期： 年 月 日

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章



营业执照

统一社会信用代码

91510705MA7MC4RE2N



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1

名称 绵阳富航建设有限公司

类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

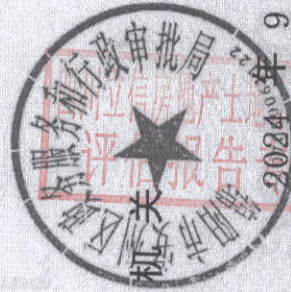
法定代表人 杜伟

注册资本 伍亿元整

成立日期 2022年04月26日

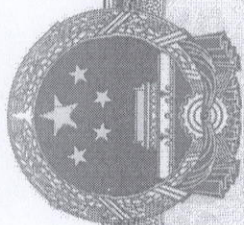
住所 四川省绵阳市安州区创业路新能源与智能
网联汽车加速器1号楼313-5

经营范围 许可项目: 建设工程施工; 房地产开发经营; 餐饮服务。(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: 非居住房地产租赁;
停车场服务; 物业管理; 商业综合体管理服务; 充电控制设备租赁。
(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)



登记机关

2024年9月5日



营业执照

统一社会信用代码

915107243144114783

扫描经营主体信息码，了解更多登记、备案、许可、监管信息。



(副本)

副本编号：2 - 1

名称 四川纳川管材有限公司

注册资本 壹亿元整

类型 有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期 2014年11月14日

法定代表人 严立威

住所 四川省绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧

经营范围 塑料管道生产、销售；钢管塑料防腐处理及塑料防腐钢管成品销售；连续缠绕玻璃钢纤维增强管生产、销售；聚酯树脂混凝土管、预铸聚酯树脂混凝土排水沟销售；塑料原料、机电设备销售；管道材料研发与销售；管道设备研发与销售；管道安装（不含特种作业）。（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）



登记机关

2025年5月21日

权利人	四川纳川管材有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧	
不动产单元号	510724 001013 GB10009 F000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	95133.55㎡	
使用期限	2015年11月30日起至2065年11月29日止	
权利其他状况	原产权证号：安县国用（2016）第00495号	

业务类型：更正登记，依申请更正登记，国有建设用地使用权

该不动产已于2019年12月1日办理抵押权登记
2024年11月21日办理变更登记

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

四川纳川管材有限公司
测绘技术报告

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

测绘单位 (盖章): 绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司

测算员 (签字): 王 翰

技术负责人 (签字): 姚 亮

审核人 (签字): 张吉波

二〇二六年八月二十八日

四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
徕卡 DISTO D2手持激光测距仪	合格	2026年7月24日
南方PD-510SC手持激光测距仪	合格	2026年7月24日
PIV联想电脑	图形面积绘制及面积计算	
南方测绘BMF软件	图形面积绘制及面积计算	

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

五、房屋面积测绘项目、内容

本宗房屋面积测绘的项目和测量内容包括:

四川纳川管材有限公司新型管材生产建设项目建筑面积测算及分层、分户图绘制。

六、房屋面积测绘结果

1、整幢房屋各类面积测算统计表

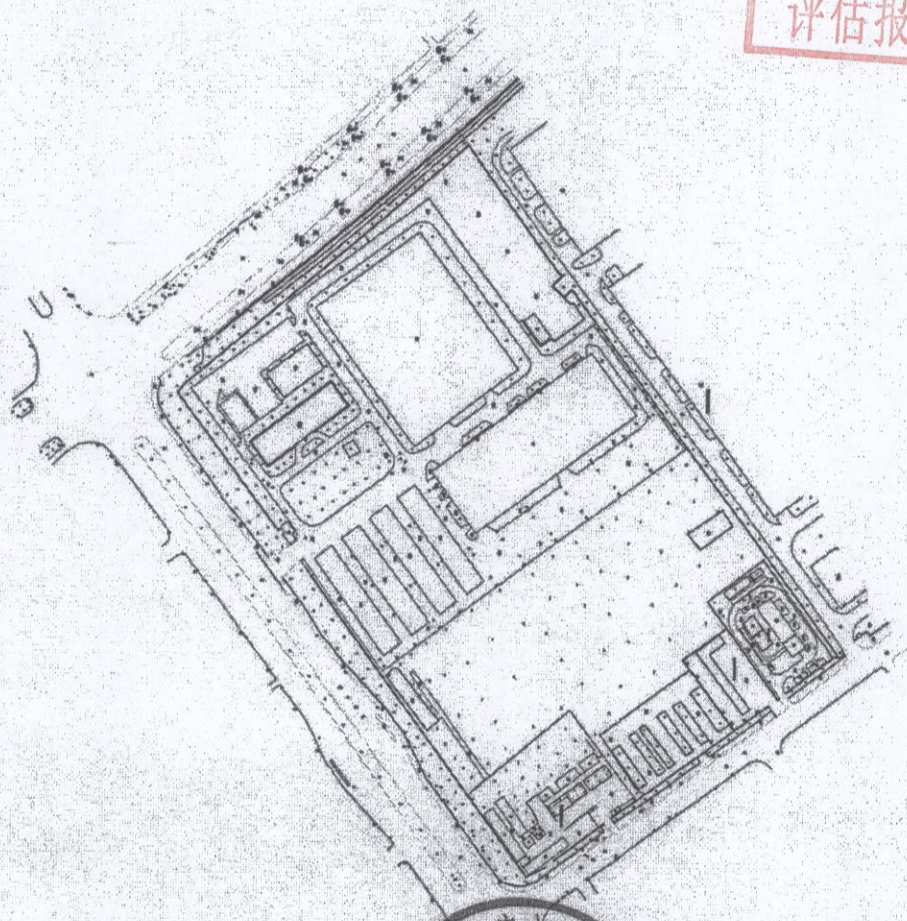
单位: m²

功能区	套内面积	分摊面积	公摊系数	产权面积	备注
1#	5400.25	0.00	0.010645	5400.25	
2#	9001.65	0.00	0.000000	9001.65	
3#	6186.76	0.00	0.000000	6186.76	
6#	148.00	0.00	0.000000	148.00	
7#	71.94	0.00	0.000000	71.94	
8#	209.11	0.00	0.000000	209.11	
9#	38.44	0.00	0.000000	38.44	
合计	21056.15	0.00		21056.15	

房屋总层数: 1#研发楼地上5层、其余楼栋均为1层

房屋名称	新型管材生产建设项目	结构	钢混、钢、混合
座落	绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧	幢号	
测量人员	王瀚 黄石芳	绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司 (乙测资字 51518053) 测绘成果资料专用章(一) (有效期至2027年11月17日)	
检核人员	张吉波		
负责人	张吉波		
测量单位	绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司		

厂区 1: 500 现状地形图



四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章



附 2

被评估资产（构建筑物、固定物）统计数据明细表

作业单位：绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司

创业路段 围墙长度		169.07 米				
其中	中电四项目部	围墙长度	26.48	围墙柱	6 根, 高 2.55 米, 宽 0.5*0.5 米	贴砖
				墙体长	23.48 米, 高 1.1 米, 宽, 0.3 米	贴砖
				墙体围栏	23.48 米, 高 1.2 米	塑胶
	中电至光伏产业园项目部	围墙长度	94.24	围墙柱	16 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5	贴砖
				墙体长	86.24, 高 0.8 米, 宽 0.3 米	贴砖
				墙体围栏	86.24 米, 高 1.2 米	塑胶
	光伏产业园至围墙拐角	围墙长度	48.35	围墙柱	13 根 (门柱 2 根高 2.6 米), 高 2 米, 宽 0.5*0.5	贴砖
				墙体长	42.85, 高, 0.8 米, 宽 0.3 米	贴砖
				墙体围栏	42.85 米, 高, 1.2 米	塑胶
科创大道 围墙长度		346.37 米				
其中	大门右侧	围墙长度	235.51	围墙柱	45 根, 高, 2.4 米, 宽, 0.5*0.5 米	贴砖
				墙体长	213.01, 高, 1 米, 宽, 0.3 米	贴砖
				墙体围栏	213.01, 高 1.2 米	塑胶
	大门左侧	围墙长度	110.86	围墙柱	20 根, 高 2 米, 宽, 0.5*0.5	贴砖
				墙体长	100.86 米, 高 0.6 米, 宽 0.3 米	贴砖
				墙体围栏	100.86 米, 高 1.2 米	塑胶

绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司

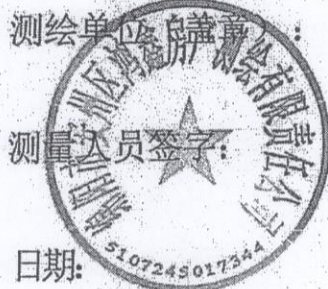


辽宁大道 侧围墙长度	242.88	围墙 长度	242.88	围墙柱	48根, 高3.3米, 宽0.5*0.5	贴砖
				墙体长	218.88米, 高, 2米, 宽0.3米	贴砖
				墙体围 栏	218.88米, 高1.2米	塑胶
与光伏产 业园交界 围墙	417.43	围墙 长度	417.43	围墙柱	83根, 高2.6米, 宽0.5*0.5米	红砖
				墙体长	373.93米, 高2.6, 宽0.24米	红砖
内部围墙	88.12	围墙 长度	88.12	围墙柱	10根, 高2.1米, 宽, 0.5*0.5米	贴砖
				墙体长	83.12米, 高0.9米, 宽, 0.5*0.5	贴砖
				墙体围 栏	65.14米, 高1.2米	塑胶
厂区外大门口混凝土厚度0.2米					401.61平方米	
厂区内内部混凝土厚度0.2米					29038.83平方米	
厂区内大车停车位混凝土厚度0.25米					4364.44平方米	
光伏产业园项目部混凝土厚度0.14米					1960.41平方米	
研发楼门口混凝土厚度0.05米					123.33平方米	

委托单位（盖章）：绵阳富航建设有限公司

代表人签字：

日期：



测绘公司营业执照及测绘公司资质证书



乙级测绘资质证书 (副本)

专业类别: 乙级: 工程测量、界线与不动产测绘、...

单位名称: 绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司

绵阳市安州区花薰林迎宾大道

张吉敏

乙测资字51518053

有效期至: 2027年11月17日



发证机关(印章)

No. 026605

中华人民共和国自然资源部监制

绵阳市安州区鸿鑫房产测绘有限责任公司
诚信报告专用章

四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物现状图-1



1#研发楼-1层



1#研发楼-2层



1#研发楼-3层

四川立信房地产评估有限公司



310700004

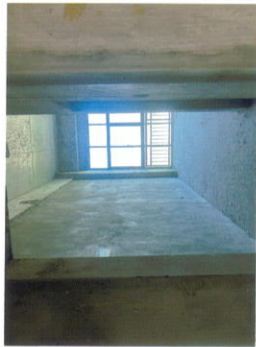
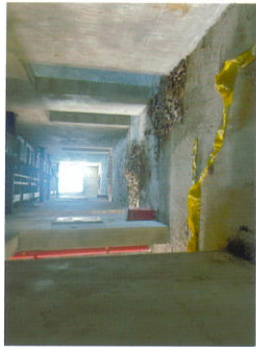
四川立信房地产评估有限公司

评估报告专用章

四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花荪镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物现状图-2



1#研发楼-4层



1#研发楼-5层



1#研发楼外观

四川立信房地产评估有限公司



310700G04

四川立信房地产评估有限公司

四川立信房地产评估有限公司
评估报告专用章



2号厂房外观



2号厂房室内现状



2号厂房室内现状

四川立信房地产土地评估有限公司



5107006004

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

四川立信房地产土地评估有限公司

四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物现状图-4



3号厂房外观



3号厂房室内现状



3号厂房室内现状

四川立信房产评估有限公司
土地评估报告专用章



四川立信房产评估有限公司

土地评估报告专用章

四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物现状图-5



参观亭



非机动车棚



门卫室



消防水池



四川立信房产土地评估有限公司



310700G04

四川立信房产土地评估有限公司
评估报告专用章

四川立信房产土地评估有限公司

四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物现状图-6



围墙



地面



周边道路

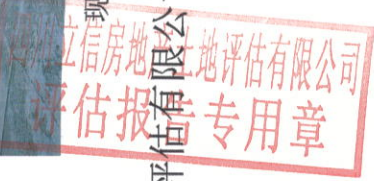


四川立信房地产评估有限公司
土地评估专用章

厂区入口

四川立信房地产土地评估有限公司

现场查看



固定资产—房屋建筑物评估明细表

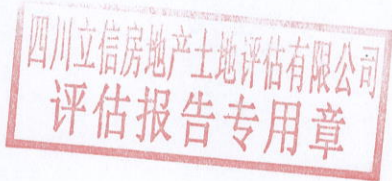
评估基准日：2026 年 08 月 28 日

被评估单位（或产权持有人）：四川纳川管材有限公司

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	结构	楼层	建成年 月	计量 单位	建筑面积	重置价值		成新 率	评估价值				备 注
							重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	
1	1#研发楼	钢混	1-5 层	2019 年	m ²	5400.25	1810	9774453	89%	1611	8699803	1756	9482839	783036
2	2#钢骨架管厂房	钢	1 层	2019 年	m ²	9001.65	879	7912450	90%	791	7120305	862	7759422	639117
3	3#克拉管厂房	钢	1 层	2019 年	m ²	6186.76	989	6118706	90%	890	5506216	970	6001157	494941
4	6#消防水池及泵房	钢混	1 层	2019 年	m ²	148	1371	202908	88%	1206	178488	1315	194620	16132
5	7#门卫	混合	1 层	2019 年	m ²	71.94	1426	102586	88%	1255	90285	1368	98414	8129
6	8#非机动车棚	钢		2019 年	m ²	209.11	285	59596	79%	225	47050	245	51232	4182
7	9#参观亭	钢混		2019 年	m ²	38.44	1609	61850	79%	1271	48857	1385	53239	4382
合计						21056.15		24232549			21691004		23640923	1949919

评估人员：尹燕、喻学惠



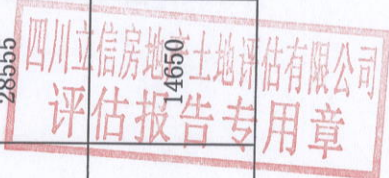
固定资产—构筑物评估明细表

评估基准日：2026 年 08 月 28 日

被评估单位（或产权持有人）：四川纳川管材有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	特征描述	建成年 月	计量 单位	建筑面积	重置价值		成新 率	评估价值				备 注
						重置单价 (不含税)	重置总价 (不含税)		评估单价 (不含税)	评估总价 (不含税)	评估单价 (含税)	评估总价 (含税)	税额
1	混凝土路面 1	厚度 0.05 米	2019 年	m ²	123.33	26	3207	79%	21	2590	23	2837	247
2	混凝土路面 2	厚度 0.14 米	2019 年	m ²	1960.41	70	137229	79%	55	107823	60	117625	9802
3	混凝土路面 3	厚度 0.2 米	2019 年	m ²	29038.83	101	2932922	79%	80	2323106	87	2526378	203272
4	混凝土路面 4	厚度 0.25 米	2019 年	m ²	4364.44	126	549919	79%	100	436444	109	475724	39280
5	围墙 1	围墙柱：6 根高 2.55 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 23.48 米，高 1.1 米，宽 0.3 米，围栏：长 23.48 米，高 1.2 米	2019 年	m	26.48	352	9321	79%	278	7361	303	8023	662
6	围墙 2	围墙柱：16 根，高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 86.24 米，高 0.8 米，宽 0.3 米，围栏：长 86.24 米，高 1.2 米	2019 年	m	94.24	352	33172	79%	278	26199	303	28555	2356
7	围墙 3	围墙柱：13 根（门柱 2 根高 2.6 米），高 2 米，宽 0.5*0.5 米，墙体：长 42.85，高 0.8 米，宽 0.3 米，围栏：长 42.85	2019 年	m	48.35	352	17019	79%	278	13441	303	14650	1209



8	围墙 4	米, 高 1.2 米 围墙柱: 45 根, 高 2.4 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 213.01 米, 高 1 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 213.01 米, 高 1.2 米	m	235.51	352	82900	79%	278	65472	303	71360	5888
9	围墙 5	围墙柱: 20 根, 高 2 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 100.86 米, 高 0.6 米, 宽 0.3 米, 围 栏: 100.86 米, 高 1.2 米	m	110.86	352	39023	79%	278	30819	303	33591	2772
10	围墙 6	围墙柱: 48 根, 高 3.3 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 218.88 米, 高 2 米, 宽 0.3 米, 围栏: 长 218.88 米, 高 1.2 米	m	242.88	352	85494	79%	278	67521	303	73593	6072
11	围墙 7	围墙柱: 10 根, 高 2.1 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体长 83.12 米, 高 0.9 米, 宽 0.5*0.5 米, 围栏: 长 65.14 米, 高 1.2 米	m	88.12	352	31018	79%	278	24497	303	26700	2203
12	围墙 8	围墙柱: 83 根, 高 2.6 米, 宽 0.5*0.5 米, 墙体: 长 373.93 米, 高 2.6 米, 宽 0.24 米	m	417.43	287	119802	79%	227	94757	247	103105	8348
合计						4041026			3200030		3482141	282111

评估人员：尹燕、喻学惠

土地使用权评估明细表

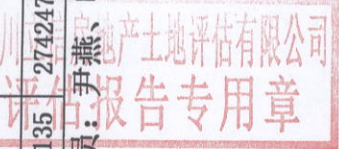
评估基准日：2026 年 08 月 28 日

被评估单位（或产权持有人）：四川纳川管材有限公司

金额单位：人民币元

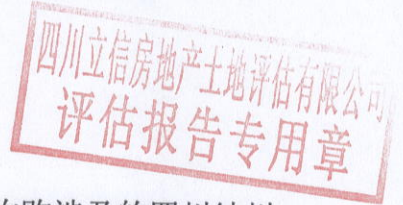
序号	土地权证编号	土地使用权人	土地位置	取得日期	用地性质	终止日期	开发程度	面积(m ²)	评估单价 (不含税)	评估价值 (不含税)	评估单价 (含税)	评估价值 (含税)	税额	备注
1	川（2019）安 州区不动产权 第 0005588 号	四川纳川管材 有限公司	绵阳市安州 区花菱镇辽 宁大道西侧	2015-11- 30	工业 用地	2065-11- 29	宗地外“六 通”，宗地 内“场平”	88466.85	342	30255663	373	32998135	2742472	-
合计										30255663		32998135	2742472	

评估人员：尹燕、喻学惠



资产评估机构及资产评估师承诺函

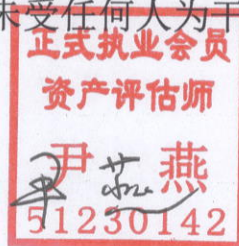
绵阳富航建设有限公司：



受贵方的委托，我对申报的绵阳富航建设有限公司拟资产收购涉及的四川纳川管材有限公司所属位于绵阳市安州区花菱镇辽宁大道西侧一宗国有建设用地使用权及建（构）筑物进行评估，评估基准日 2026 年 08 月 28 日所表现出的市场价值进行了评估，我对该项目所涉及的资产进行了认真的清查核实、评定估算，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下，并承担相应法律责任：

- 1、资产评估范围与申报评估的范围一致，未重未漏；
- 2、对涉及评估范围的各类资产进行了合理的抽查核实；
- 3、评估方法选择适当，选用的参照数据、资料可靠；
- 4、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 5、资产评估价值公允、准确；
- 6、评估工作未受任何人干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



四川立信房地产土地评估有限公司





四川省财政厅

Sichuan Provincial Finance Department

站内搜索



首页

省厅概况

领导分工

办事指南

信息公开

服务企业

服务公民

当前位置 > 公告公示

资产评估机构备案公告

返回

信息来源：办公室

2019-10-18 15:27:09.0

资产评估机构备案公告

川财资〔2019〕35号

四川利均房地产土地资产评估有限公司、四川立信房地产土地评估有限公司、四川天和房地产土地资产评估有限公司、四川中誉华房地产土地资产评估有限公司等报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》有关规定，现予以备案。资产评估机构的合伙人或者股东基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。资产评估机构名称、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）等详见附件。

特此公告。

附件：资产评估机构基本情况表

四川省财政厅

2019年10月14日

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

复印件与原件一致
再次复印无效



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 915107037091984133

名称 四川立信房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 绵阳市安昌路33号食品商厦6楼

法定代表人 张敬

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1999年07月23日

营业期限 1999年07月23日至 长期

经营范围 房地产评估, 土地评估, 房地产经纪服务, 资产评估, 汽车评估及经纪服务。(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)

复印件与原件一致
再次复印无效



请于每年1月1日至6月30日年报。
公司出资、股权变更、企业行政许可、
企业行政处罚等信息产生后
应在20个工作日内公示。

登记机关

2019



企业信用信息公示系统网址:

<http://sc.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号: 51230142

会员姓名: 尹燕

证件号码: 510703*****X

所在机构: 四川立信房地产土地评估有限公司

年检情况: 2026 年通过

职业资格: 资产评估师

房地产估价师

土地估价师

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章



复印件与原件一致
再次复印无效



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就行业

本人印鉴:



签名:

尹燕



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间: 2026 年 03 月 12 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

四川立信房地产土地评估有限公司
评估报告专用章

会员编号：51210335

会员姓名：喻学惠

证件号码：530111*****X

所在机构：四川立信房地产土地评估有限公司

年检情况：2026 年新登记

职业资格：资产评估师



复印件与原件一致
再次复印无效



扫码查看详细信息

评估发现价值 诚信铸就品牌

本人印鉴：



签名：

喻学惠



(有效期至 2027-04-30 日止)

打印时间：2026 年 06 月 01 日