

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有
限公司进行股权转让事宜所涉及的成都新建业倍特房屋租
赁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2022]0700号

共1册，第1册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd
二零二二年十一月二十四日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
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 使用人概况	7
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	17
五、评估基准日	17
六、评估依据	18
七、评估方法	20
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制；资产评估报告使用人应当充分关注并考虑资产评估报告中载明的假设前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

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

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异,系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致,应以汇总数据为准。

**成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管
理有限公司进行股权转让事宜所涉及的成都新建业倍
特房屋租赁有限公司股东全部权益价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2022]0700号

开元资产评估有限公司接受成都高投资产经营管理有限公司（简称“委托人一”或“高投资产”）和成都高新发展股份有限公司（简称“委托人二”或“高新发展”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，按照必要的评估程序，对成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司进行股权转让事宜涉及的成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司转让成都新建业倍特房屋租赁有限公司股权，需要对本次经济行为涉及的成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东全部权益于2022年6月30日的市场价值进行评估，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为成都新建业倍特房屋租赁有限公司在评估基准日的股东全部权益价值。评估范围为经过审计后成都新建业倍特房屋租赁有限公司在评估基准日的全部资产及负债（具体以成都新建业倍特房屋租赁有限公司提供的资产申报清单为准）。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2022年6月30日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论

截至评估基准日2022年6月30日，成都新建业倍特房屋租赁有限公司申报的资产总额账面值为3,541.63万元、负债总额账面值为3,389.24万元、所有者(股东)权益账面值为152.39万元。经评估，成都新建业倍特房屋租赁有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**6,003.17万元**（大写为陆仟零叁万壹仟柒佰元整），评估增值**5,850.78万元**，增值率为**3,839.35%**。资产评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	621.25	621.25	-	-
2 非流动资产	2,920.38	8,771.16	5,850.78	200.34
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	2,914.68	8,765.65	5,850.97	200.74
10 固定资产	5.70	5.51	-0.19	-3.33
11 在建工程	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-
15 使用权资产	-	-	-	-
16 油气资产	-	-	-	-
17 无形资产	-	-	-	-
18 开发支出	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-
20 长期待摊费用	-	-	-	-
21 递延所得税资产	-	-	-	-
22 其他非流动资产	-	-	-	-
23 资产总计	3,541.63	9,392.41	5,850.78	165.20
24 流动负债	3,389.24	3,389.24	-	-
25 非流动负债	-	-	-	-
26 负债合计	3,389.24	3,389.24	-	-
27 净资产（所有者权益）	152.39	6,003.17	5,850.78	3,839.35

根据国家的有关规定，按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用

期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算，即自评估基准日2022年6月30日起，至2023年6月29日止。

七、特别事项说明

（一）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2022年1-6月的财务报表进行了审计，于2022年11月24日出具了川华信审(2022)第0483号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

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

截至本次评估基准日，评估对象未设立抵押担保。部分出租使用，详见下表：
租赁明细表

序号	楼层	房号	合同面积 (m ²)	租赁期 (起)	租赁期 (至)
1	-1F至-3F		4,574.95	2019.7.15	2022.7.14
2	1F	1	514	2006.6.20	2026.6.19
3	1F	2	220	2021.10.20	2026.10.19
4	1F	3	950.08	2018.6.1	2026.5.31
	2F	2			
5	2F	1	580	2022.4.1	2027.3.31
6	2F	3	358.94	2022.6.10	2023.6.9
7	3F	1	854.11	2022.5.20	2026.5.19
8	3F	2	720.9	2022.4.1	2024.3.31
9	5F		1242.15	2020.4.15	2023.4.14
10	9F	4-11	907.11	2019.11.16	2022.12.31
11	15F	5	128.91	2021.6.1	2023.5.31
12	15F	6	87.63	2021.10.25	2022.10.24

本次评估已考虑租赁事项对评估结果的影响。

（三）其他需要特别说明的事项

1.被评估单位提供的成房权证监证字第1300049号《房屋所有权证》及成国用(2006)字第940号《国有土地使用权证》证载权利人均为成都新建业倍特置业有限公司。根据成都市工商行政管理局出具的《公司登记(备案)申请书》及成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东决议书记载：成都新建业倍特置业有限公司于2020年8月变更公司名称为“成都新建业倍特房屋租赁有限公司”，截至评估基准日，房产证和土地使用权证上产权人名称尚未办理变更。

2.被评估单位提供的成房权证监证字第 1300049 号《房屋所有权证》证载建筑面积为 35,175.94 平方米。据新建业工作人员介绍部分房屋已经出售，产权证尚未进行变更。根据被评估单位提供的资产申报清单，纳入本次评估范围的建筑面积为 13,506.25 平方米。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管
理有限公司进行股权转让事宜所涉及的成都新建业倍
特房屋租赁有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2022]0700号

成都高投资产经营管理有限公司、成都高新发展股份有限公司：

开元资产评估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，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司进行股权转让事宜所涉及的成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东全部权益价值在评估基准日2022年6月30日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人是成都高投资产经营管理有限公司、成都高新发展股份有限公司，被评估单位是成都新建业倍特房屋租赁有限公司。

（一）委托人一概况

委托人一于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要内容如下：

名称：成都高投资产经营管理有限公司（以下简称“高投资产”）

统一社会信用代码：91510100725397906N

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：阙润林

注册资本：108000 万元人民币

成立日期：2001 年 03 月 06 日

经营期限：2001 年 03 月 06 日至无固定期限

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区锦城大道 539 号 B 座 15 楼

经营范围：许可项目：房地产开发经营；出版物零售；营业性演出；餐饮服务【分支机构经营】；食品经营；食品互联网销售；道路旅客运输经营（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，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:以自有资金从事投资活动;非居住房地产租赁;住房租赁;物业管理;企业管理;企业管理咨询;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;通讯设备销售;食品互联网销售(销售预包装食品);互联网销售(除销售需要许可的商品);工艺美术品及礼仪用品销售(象牙及其制品除外);文具用品零售;照相机及器材销售;计算机软硬件及辅助设备零售;通信设备销售;日用百货销售;针纺织品销售;服装服饰零售;金银制品销售;珠宝首饰零售;体育用品及器材零售;办公用品销售;纸制品销售;箱包销售;家具销售;家居用品销售;鞋帽零售;灯具销售;化妆品零售;家用电器销售;厨具卫具及日用杂品零售;钟表销售;眼镜销售(不含隐形眼镜);皮革制品销售;皮革销售;日用玻璃制品销售;礼品花卉销售;木材销售;乐器零售;音响设备销售;电子产品销售;会议及展览服务;贸易经纪;国内贸易代理;广告制作;广告设计、代理;信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务);市场营销策划;机械设备租赁;小微型客车租赁经营服务;组织文化艺术交流活动;网络技术服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;数字文化创意内容应用服务;专业设计服务;票务代理服务;企业形象策划;餐饮管理;信息系统集成服务;玩具、动漫及游艺用品销售;停车场服务;酒店管理(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) 委托人二概况

委托人二于评估基准日的《企业法人营业执照(副本)》载明的主要内容如下:

名称:成都高新发展股份有限公司(以下简称“高新发展”)

统一社会信用代码:91510100201998129M

类型:其他股份有限公司(上市)

股票简称:高新发展,证券代码:000628,上市地:深圳证券交易所

法定代表人:任正

注册资本:35228万人民币

成立日期:1992年11月01日

经营期限:1992年11月01日至3999年12月31日

住所:成都市高新技术产业开发区

经营范围:高新技术产品的开发、生产、经营;高新技术交流和转让;高新技术产业开发区的开发建设;国内贸易、进出口贸易;信息咨询、项目评估、证

券投资；广告、展览、培训；物业管理（限分支机构凭资质许可证从事经营）；房屋租赁。（以上经营范围涉及生产的工业行业另设分支机构或另择经营场地经营，国家法律、法规禁止的除外，限制的取得许可后方可经营）。

（三）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是成都新建业倍特房屋租赁有限公司（以下简称新建业或公司），其基本信息如下：

1.被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

名称：成都新建业倍特房屋租赁有限公司

统一社会信用代码：9151010062170430XN

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：申书龙

注册资本：2354.8344万元人民币

成立日期：1993年11月15日

经营期限：1993年11月15日至无固定期限

住所：成都市青羊区青龙街51号24层

经营范围：房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2.公司概况

成都新建业倍特房屋租赁有限公司成立于1993年11月，公司坐落于成都市青羊区青龙街51号24层，公司主要经营业务为房屋租赁。

3.历史沿革

成都新建业倍特房屋租赁有限公司（前身为成都新建业倍特置业有限公司）于1993年11月15日成立。由成都倍特建设开发公司和澳门新建业置业有限公司共同合资设立，注册资本3000.00万元。公司设立时的股权结构如下：

名称	认缴出资额（万元）	持股比例	出资方式
成都倍特建设开发公司	1050.00	35.00	货币
澳门新建业置业有限公司	1950.00	65.00	货币
合计	3000.00	100.00	

第一次股权转让，1995年8月澳门新建业置业有限公司将其持有的14%股权转让给成都倍特建设开发公司；澳门新建业置业有限公司将其持有的20.4%股权

转让给香港恒利贸易有限公司。转让后公司股权结构如下：

名称	认缴出资额（万元）	持股比例	出资方式
成都倍特建设开发公司	1470.00	49.00	货币
澳门新建业置业有限公司	918.00	30.60	货币
香港恒利贸易有限公司	612.00	20.40	货币
合计	3000.00	100.00	

第二次股权转让，1997年1月澳门新建业置业有限公司将其持有的5.6%股权转让给成都倍特建设开发公司；香港恒利贸易有限公司将其持有的20.4%股权转让给成都倍特建设开发公司；本次转让后公司股权结构如下：

名称	认缴出资额（万元）	持股比例	出资方式
成都倍特建设开发公司	2250.00	75.00	货币
澳门新建业置业有限公司	750.00	25.00	货币
合计	3000.00	100.00	

第三次股权转让，2007年11月澳门新建业置业有限公司将其持有的25%股权转让给成都倍特建设开发公司；并变更公司注册资本为2,354.8344万元。本次变更后截至评估基准日，公司股权结构如下：

名称	认缴出资额（万元）	持股比例	出资方式
成都倍特建设开发公司	2,354.83	100.00	货币
合计	2,354.83	100.00	

4.被评估单位近几年的财务、经营状况

被评估单位近两年一期的资产、财务和经营状况如下表所示：

财务状况表

金额单位：元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年6月30日
流动资产	6,023,383.87	5,023,803.16	6,212,545.78
非流动资产	32,203,025.64	30,203,391.44	29,203,790.73
投资性房地产	32,129,917.57	30,141,189.65	29,146,825.69
固定资产	73,108.07	62,201.79	56,965.04
资产总计	38,226,409.51	35,227,194.60	35,416,336.51
流动负债	29,015,716.22	25,191,974.86	33,892,407.18
非流动负债	-	-	-
负债合计	29,015,716.22	25,191,974.86	33,892,407.18
净资产（所有者权益）	9,210,693.29	10,035,219.74	1,523,929.33

经营成果表

金额单位：元

项目	2020年	2021年	2022年1-6月
一、营业收入	7,723,101.92	6,227,469.33	3,046,482.68
减：营业成本	2,888,727.92	1,988,727.92	994,363.96
税金及附加	1,015,656.33	897,439.27	9,150,567.94
销售费用	-	300.00	-
管理费用	1,337,484.78	1,562,939.04	876,008.06
研发费用	-	-	-
财务费用	-8,359.40	899,751.66	538,090.12
加：其他收益	2,121.88	24.60	1,284.81
公允价值变动损益	-	-	-
投资收益	-	-	-
资产减值损失	-	-	-
信用减值损失	-1,483.71	1,494.01	-27.82
资产处置收益	-	-	-
二、营业利润	2,490,230.46	879,830.05	-8,511,290.41
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-
三、利润总额	2,490,230.46	879,830.05	-8,511,290.41
减：所得税费用	240,936.30	55,303.60	-
四、净利润	2,249,294.16	824,526.45	-8,511,290.41

上表中列示中 2020 年、2021 年的财务数据业经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计。2022 年 1-6 月的财务数据业经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具川华信审（2022）第 0483 号《审计报告》。

5.被评估单位业务经营情况

新建业主要从事房屋租赁业务，公司组织人员结构简单，只有一名员工，经营模式比较单一，近两年因为疫情等外部因素，公司营业收入受到一定影响。

6.企业重要资产状况

被评估单位的重要资产主要包括非实物类流动资产（货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、其他流动资产）、投资性房地产、固定资产，其基本情况如下：

（1）非实物类流动资产

非实物类流动资产包括货币资金 6,120,891.07 元，应收账款 45,414.37 元，预付款项 16,506.88 元，其他应收款 3,205.81 元，其他流动资产 26,527.65 元。

(2) 投资性房地产

投资性房地产账面价值 29,146,825.69 元，为公司为赚取租金而持有的房地产，于 2005 年 7 月建成，均位于成都市青羊区青龙街 51 号，总建筑面积为 13,506.25 m²。

(3) 固定资产

固定资产账面价值 56,965.04 元，为公司于购买的 4 台电脑和 1 台中央空调。截至资产清查日，位于公司各办公室内和投资性房地产内，委估电子设备维护保养一般，使用正常。

7.被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(2) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(3) 营业周期

公司营业周期为 12 个月。

(4) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

将期限短（一般是指从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资确认为现金等价物。

(6) 固定资产

□确认及分类

将以生产商品、提供劳务、出租或经营管理为目的持有的，使用寿命超过一个会计年度的，其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠计量的有形资产，确认为固定资产。

固定资产分为房屋及建筑物、通用设备、专用设备、运输设备及其他五类。

□计量基础

各类固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

□折旧

固定资产折旧采用直线法计算，按各类固定资产的原值扣除残值和预计使用年限确定年折旧率。各类固定资产预计使用年限、年折旧率和预计残值率分别列示如下：

类别	预计使用年限	年折旧率	预计残值率
房屋及建筑物	30年	3.23%	3.00%
通用设备	3-18年	32.33%-5.39%	3.00%
专用设备	3-14年	32.33%-6.93%	3.00%
运输设备	6-12年	16.17%-8.08%	3.00%
其他	3—6年	32.33%-16.17%	3.00%

(7) 职工薪酬

①短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指企业预期在职工提供相关服务的年度期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬。

公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

②离职后福利的会计处理方法

离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利。分为两类：设定提存计划和设定受益计划。

设定提存计划：公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确定为职工薪酬负债，计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划：公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回到损益。

③辞退福利的会计处理方法

辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。

企业向职工提供辞退福利的，应当在下列两者孰早日确认辞退福利产生的

职工薪酬负债，并计入当期损益：

A.企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时。

B.企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

④其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

企业向职工提供的其他长期职工福利，除符合设定提存计划条件的其他长期职工福利外，按设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

(8) 税收政策

主要税种及税率

税种	计税基数	税率
增值税[注 1]	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
房产税	房屋原值的 70%	1.2%
房产税	房屋租金收入	12%
企业所得税	应纳税所得额	2.5%
土地增值税	转让房地产的增值额	30%-60%

注：其他税费按国家规定的征收比例计算缴纳。

税收优惠

根据《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）的规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。《财政部税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告2021年第12号）的规定，自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年

应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

8.委托人与被评估单位之间的关系

本次评估中，委托人为成都高投资产经营管理有限公司、成都高新发展股份有限公司，被评估单位为成都新建业倍特房屋租赁有限公司。成都高投资产经营管理有限公司和成都高新发展股份有限公司均为成都高新投资集团有限公司控股子公司，委托方一、二为关联单位，成都高新发展股份有限公司间接持有成都新建业倍特房屋租赁有限公司100%的股权。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

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

二、评估目的

成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司转让成都新建业倍特房屋租赁有限公司股权，需要对本次经济行为涉及的成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东全部权益于2022年6月30日的市场价值进行评估，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）委托评估的评估对象和评估范围

评估对象为成都新建业倍特房屋租赁有限公司在评估基准日2022年6月30日的股东全部权益价值。

评估范围为经过审计后成都新建业倍特房屋租赁有限公司在评估基准日的全部资产及负债，具体情况如下

成都新建业倍特房屋租赁有限公司申报评估的总资产账面值为3,541.63万元、总负债账面值为3,389.24万元、股东权益账面值为152.39万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产；非流动资产包括投资性房地产、固定资产。

评估范围内的负债为流动负债，包括预收账款、应付职工薪酬、应交税费、

其他应付款。

金额单位：万元

项目	账面价值
流动资产合计	621.25
非流动资产合计	2,920.38
其中：投资性房地产	2,914.68
固定资产	5.70
资产总计	3,541.63
流动负债	3,389.24
非流动负债	-
负债总计	3,389.24
所有者权益	152.39

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

本次评估报告中基准日各项资产及负债合并账面值经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具川华信审（2022）第 0483 号《审计报告》。

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

（二）评估范围内主要资产的法律权属状况、经济状况和物理状况

成都新建业倍特房屋租赁有限公司的主要资产包括投资性房地产和固定资产

1.投资性房地产

投资性房地产账面价值 29,146,825.69 元，为公司为赚取租金而持有的房地产，于 2005 年 7 月建成，均位于成都市青羊区青龙街 51 号，总建筑面积为 13,506.25 m²，投资性房地产权属于成都新建业倍特房屋租赁有限公司，保养一般，使用正常。

2.固定资产

固定资产账面价值 56,965.04 元，为公司于购买的 4 台电脑和 1 台中央空调。

截至资产清查日，位于公司各办公室内和投资性房地产内，委估电子设备维护保养一般，使用正常。

（三）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

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

（四）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。

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

（二）公允价值的定义

本资产评估报告所称公允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金额。

五、评估基准日

本次评估的评估基准日是2022年6月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

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

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

（三）评估基准日尽可能与资产评估师实际实施现场调查的日期接近，使资

产评估师能更好地把握评估对象所包含的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 2022年11月8日成都高新发展股份有限公司印发的《2022年第22次办公会议纪要》。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起施行）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年中华人民共和国主席令第五号）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；
5. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第32号）；
6. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；
7. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；
8. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资发产权[2013]64号）；
9. 《四川省企业国有资产监督管理暂行办法》（四川省人民政府于2007年11月20日颁布）；
10. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》）；
11. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
12. 《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修订）；
13. 《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修订）；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订）；

- 15.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 16.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税2016第36号）；
- 17.《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）；
- 18.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2.《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
- 8.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 9.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）；
- 14.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 15.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 16.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）资产权属依据

- 1.被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照等（复印件）；
- 2.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 3.被评估单位的国有土地使用证（或者国有土地使用权出让合同）、房屋所有权证；
- 4.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 5.其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1.被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2.资产占有方申报的《固定资产—机器设备清查评估明细表》；
- 3.机械工业出版社《2022机电产品价格信息查询系统》；
- 4.财政部国家税务总局《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》（财税[2009]113号）；
- 5.被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 6.被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- 7.评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- 8.评估人员通过因特网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- 9.评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 10.房屋租赁合同；
- 11.其他相关资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法，常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表

为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

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

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

收益法应用的前提条件

A.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；

B.预期收益所对应的风险能够度量；

C.收益期限能够确定或者合理预期。

收益法的适用性分析

新建业公司工商登记经营期限为无限期，公司目前的收入均为投资性房产的房租收入，而该投资性房产土地使用权剩余使用年限为12.07年，土地使用权到期后能否续期无法确定，土地使用权到期后公司的经营业务及范围无法确定，所以公司未来收益不能够合理预计，因此收益法不适用。

（2）市场法

市场法应用的前提条件

A.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；

B.相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

市场法的适用性分析

由于被评估单位属非上市公司，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，所以不能找到可比较的上市公司；且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

（3）资产基础法（成本法）

成本法应用的前提条件

A.评估对象所包含的资产以持续使用为前提;

B.评估对象所包含的资产具有与其重置成本相适应的,即当前或者预期的获利能力;

C.能够合理地计算评估对象所包含的资产的重置成本及各项贬值。

资产基础法(成本法)的适用性分析

A.从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位正常经营,其管理有序,会计核算健全,委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量,还可通过现场勘查核实其数量。

B.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业,其行业资料比较完备;被评估资产的重置价格可从其机器设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

C.从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础,估算其尚可使用年限,进而估算一般意义上的成新率;在现场勘查和收集相关资料的基础上,考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率,进而估算其成新率。

D.本次评估目的是成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司转让成都新建业倍特房屋租赁有限公司股权而对公司市场价值进行评估。资产基础法(成本法)在资产核实的基础上,对各项资产是否符合法律法规要求进行核验,再对各项资产价值进行评估符合本次评估目的。

综合以上分析后,资产评估师认为:本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法评估中各主要资产(负债)的具体评估方法

(1) 流动资产

货币资金

对于银行存款,资产评估师根据企业提供的截至评估基准日的银行对账单、余额调节表及银行日记账、总账,对银行存款账面余额进行了清查核实,并收取了评估基准日银行询证函。银行存款经核查均准确无误,以核实后的账面值确认评估值。对于外币账户,评估人员查询评估基准日外币汇率,以基准日外币汇率乘以外币账面值,作为评估值。

应收账款和其他应收款

各种应收款项在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估

值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

□预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付款项，其评估值为零。

□其他流动资产

对于其他流动资产，资产评估师采用检查会计凭证、核对总账及明细账等程序进行了检查核实，了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅公司的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。以核实后的价值确定评估值。

(2) 投资性房地产

纳入本次评估范围的资产为成都新建业倍特房屋租赁有限公司以成本模式计量的投资性房地产。《投资性房地产评估指导意见》规定，执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。对投资性房地产公允价值评估，可选用市场法和收益法，当采用市场法和收益法无法得出投资性房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。

本次根据《投资性房地产评估指导意见》、《资产评估准则——不动产》等相应评估准则及评估目的、当地市场的发育状况并结合评估对象的具体特点、实际状况对评估方法适用性分析如下：

纳入本次评估范围的投资性房地产位于成都市青羊区青龙街 51 号的商业、办公、车库房地产。

□商业房地产

由于本次商业房地产面积较大，周边市场存在较少与评估对象类似的房地产市场交易案例，故本次评估不适宜采用市场法；用成本法无法体现其公允价值，且根据相关准则和本次评估目的也不适用采用成本法进行评估；本次评估对象

大部分已出租，且待估房产周边租赁市场活跃，故本次评估适宜采用收益法。综合分析考虑后最终确定采用收益法进行评估。

□办公、车库房地产

对于办公、车库房地产周边市场存在较多与评估对象类似的房地产市场交易案例，故本次评估适宜采用市场法；用成本法无法体现其公允价值，且根据相关准则和本次评估目的也不适用采用成本法进行评估；本次评估对象大部分已出租，且待估房产周边租赁市场活跃，故本次评估适宜采用收益法。综合分析考虑后最终确定采用市场法和收益法进行评估。

□具体评估方法介绍

A.市场法

市场法是以替代原理为基础，通过选择与咨询对象可比的交易实例并建立比较基准，然后将可比实例与咨询对象的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况等各方面进行比较修正，从而确定咨询对象价值。基本公式如下：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：V—咨询对象价格

VB—可比实例价格

A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—区位状况调整系数

D—实物状况调整系数

E—权益状况调整系数

B.收益法

收益法是预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的一种方法，基本公式为：

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

其中：V—房地产价值

A—房地产净收益

R—报酬率

i—房地产收益期

(3) 固定资产—机器设备

采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值（重置全价）×成新率

□电子设备重置全价的估算：

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装：

重置全价=购置价（不含税）

对于部分实际使用年限超出经济使用年限较多的电子设备，或购置时间早市场已无同类规格型号价格的电子设备，采用二手市场回收价格、二手价格评估。

□电子设备成新率的估算：

对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

③电子设备评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

（4）负债

在清查核实的基础上，以审计核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

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

1.提交《资产评估须提供资料清单》

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

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

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

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

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

5.尽职调查访谈

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

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

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

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

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

2.评定估算

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

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

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

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

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

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

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

（二）一般条件假设

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

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

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

（三）特殊条件假设

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

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

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

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签字资产评估师不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

1.评估结果

截至评估基准日2022年6月30日，成都新建业倍特房屋租赁有限公司申报的资产总额账面值为3,541.63万元、负债总额账面值为3,389.24万元、所有者(股东)权益账面值为152.39万元。经评估，成都新建业倍特房屋租赁有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为**6,003.17万元**（大写为陆仟零叁万壹仟柒佰元整），评估增值**5,850.78万元**，增值率为**3,839.35%**。资产评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年6月30日

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	621.25	621.25	-	-
2 非流动资产	2,920.38	8,771.16	5,850.78	200.34
3 其中：债权投资	-	-	-	-
4 其他债权投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 其他权益工具投资	-	-	-	-
8 其他非流动金融资产	-	-	-	-
9 投资性房地产	2,914.68	8,765.65	5,850.97	200.74
10 固定资产	5.70	5.51	-0.19	-3.33
11 在建工程	-	-	-	-
14 生产性生物资产	-	-	-	-
15 使用权资产	-	-	-	-
16 油气资产	-	-	-	-
17 无形资产	-	-	-	-
18 开发支出	-	-	-	-
19 商誉	-	-	-	-
20 长期待摊费用	-	-	-	-
21 递延所得税资产	-	-	-	-
22 其他非流动资产	-	-	-	-
23 资产总计	3,541.63	9,392.41	5,850.78	165.20
24 流动负债	3,389.24	3,389.24	-	-
25 非流动负债	-	-	-	-
26 负债合计	3,389.24	3,389.24	-	-
27 净资产（所有者权益）	152.39	6,003.17	5,850.78	3,839.35

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评

估结论的影响。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

(三) 委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

(四) 评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)对被评估单位2022年1-6月的财务报表进行了审计,于2022年6月17日出具了川华信审(2022)第0483号《审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的,并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

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

截至本次评估基准日,评估对象未设立抵押担保。部分出租使用,详见下表:

租赁明细表

序号	楼层	房号	合同面积(m ²)	租赁期(起)	租赁期(至)
1	-1F至-3F		4,574.95	2019.7.15	2022.7.14
2	1F	1	514	2006.6.20	2026.6.19
3	1F	2	220	2021.10.20	2026.10.19
4	1F	3	950.08	2018.6.1	2026.5.31
	2F	2			
5	2F	1	580	2022.4.1	2027.3.31
6	2F	3	358.94	2022.6.10	2023.6.9
7	3F	1	854.11	2022.5.20	2026.5.19
8	3F	2	720.9	2022.4.1	2024.3.31
9	5F		1242.15	2020.4.15	2023.4.14

序号	楼层	房号	合同面积 (m ²)	租赁期 (起)	租赁期 (至)
10	9F	4-11	907.11	2019.11.16	2022.12.31
11	15F	5	128.91	2021.6.1	2023.5.31
12	15F	6	87.63	2021.10.25	2022.10.24

本次评估已考虑租赁事项对评估结果的影响。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 其他需要特别说明的事项

1.被评估单位提供的成房权证监证字第1300049号《房屋所有权证》及成国用(2006)字第940号《国有土地使用权证》记载权利人均为成都新建业倍特置业有限公司。根据成都市工商行政管理局出具的《公司登记(备案)申请书》及成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东决议书记载:成都新建业倍特置业有限公司于2020年8月变更公司名称为“成都新建业倍特房屋租赁有限公司”,截至评估基准日,房产证和土地使用权证上产权人名称尚未办理变更。

2.被评估单位提供的成房权证监证字第1300049号《房屋所有权证》记载建筑面积为35,175.94平方米。据新建业工作人员介绍部分房屋已经出售,产权证尚未进行变更。根据被评估单位提供的资产申报清单,纳入本次评估范围的建筑面积为13,506.25平方米。

十二、资产评估报告使用限制说明

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

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

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资

产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的,资产评估机构及其签字资产评估师不承担责任。

(四)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(五)资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

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

(七)评估结论的有效使用期

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 11 月 24 日。

（本页是成都高新发展股份有限公司拟向成都高投资产经营管理有限公司进行股权转让事宜所涉及的成都新建业倍特房屋租赁有限公司股东全部权益价值评估报告的签章页，无正文）

开元资产评估有限公司

资产评估师：

中国·北京

资产评估师：

资产评估报告附件

1. 2022年11月8日成都高新发展股份有限公司印发的《2022年第22次办公会议纪要》
2. 被评估单位专项审计报告
3. 委托人和被评估单位的法人营业执照复印件
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料复印件
5. 委托人承诺函
6. 被评估单位（其他相关当事人）承诺函
7. 签名资产评估师承诺函
8. 资产评估机构资格证明文件或备案文件复印件
9. 资产评估机构法人营业执照副本复印件
10. 签名资产评估师职业资格证书登记卡复印件
11. 资产评估委托合同（复印件）
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
13. 资产评估汇总表或者明细表