

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房价值

资产评估报告

川华坤资评字（2024）第 0054 号

（初稿）

（共一册，第一册）

四川华坤房地产土地资产评估有限公司

二〇二四年七月二十九日



目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、委托人、产权持有人及其他资产评估报告使用人	5
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	23
十二、评估报告使用限制说明	26
十三、评估报告日	27
十四、签名盖章	27

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对其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资产进行现场调查；已经对评估对象及其资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其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。

成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商
务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总
部产业园（四期）项目商品房价值
资产评估报告摘要

四川华坤房地产土地资产评估有限公司接受成都银行股份有限公司的委托，对成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房进行了评估。现将资产评估报告正文中的主要信息及评估结论摘要如下：

经济行为：成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房。

评估目的：本次评估目的是为成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司商品房在评估基准日2024年5月21日的市场价值提供参考意见。

评估对象：委托人指定的成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司商品房的市場价值。

评估范围：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房（包含二次精装修费用），根据成都市勘察测绘研究院出具的《成都市工程建设项目“多测合一”报告书（房产部分）房产测绘成果报告（预测-变更1）》，房产

总建筑面积为 125,105.02 m²，土地使用权面积 18,950.22 m²。具体评估范围详见《资产评估明细表》。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024 年 5 月 21 日。

评估方法：地上可售商品房采用市场法，可售地下车位、地下特殊配套用房和全部房屋的二次精装修费用采用成本法。

评估结论：交子公园金融总部产业园（四期）项目精装房评估价值 178,836.38 万元（包括二次精装修费用 2.92 亿元），大写人民币壹拾柒亿捌仟捌佰叁拾陆万叁仟捌佰元整。

本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年内有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

资产评估报告的使用人应注意本报告正文中的特别事项对评估结论所产生的影响。

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评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商
务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总
部产业园（四期）项目商品房价值

资产评估报告正文

川华坤资评字（2024）第 0054 号

成都银行股份有限公司：

四川华坤房地产土地资产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、客观和公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对成都银行股份有限公司拟实施购置行为涉及成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房在 2024 年 5 月 21 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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人

企业名称：成都银行股份有限公司

统一社会信用代码：91510100633142770A

住所：四川省成都市青羊区西御街 16 号

法定代表人：王晖

注册资本：人民币叁拾柒亿叁仟伍佰柒拾叁万伍仟捌佰叁拾叁元

成立日期：1997 年 05 月 08 日

企业类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：许可项目：银行业务；外汇业务；结汇、售汇业务；

公募证券投资基金销售；证券投资基金托管。（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）（涉及国家规定实施准入特别管理措施的除外）

（二）产权持有人

1. 基本情况

企业名称：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司

统一社会信用代码：91510100689007236E

住所：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区天府大道北段
966号3号楼11层

法定代表人：祖庆军

注册资本：壹佰亿元整

成立日期：2009年05月06日

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：城市基础设施项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、风险投资和其他项目投资（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、项目投资咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）、资产管理及咨询（不得从事非法集资、吸收公众资金等金融活动）；土地整理、房地产开发及经营（凭资质许可证经营），物业管理服务（凭资质许可证经营）；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2. 委托人和产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人同为成都交子金融控股集团有限公司的控股公司。

（三）其他资产评估报告使用人

除委托人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据成都银行第七届董事会第四十八次会议《第二项关于通过《关于购置固定资产暨与关联方成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司关联交易的议案》，成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房。

本次评估目的是为成都银行股份有限公司拟购置成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司商品房在评估基准日的市场价值提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人指定的成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司商品房的市場价值。

成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司新建的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房（包含二次精装修费用），根据成都市勘察测绘研究院出具的《成都市工程建设项目“多测合一”报告书（房产部分）房产测绘成果报告（预测-变更1）》，房产总建筑面积为125,105.02m²，土地使用权面积18,950.22m²，具体评估范围详见《资产评估明细表》。

本次评估对象和评估范围与委托人拟实施购置之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委托估值资产的数量、法律权属状况、经济状况和物理状况等如下：

（一）房屋建筑物

根据成都高新技术产业开发区发展改革和规划管理局规划行政许可地字第510109202220005号《建设用地规划许可证》，建设规模约127,500m²，根据成都高新技术产业开发区发展改革和规划管理局建字第510109202230131《建设工程规划许可证》和高新区产业园区公园城市建设局510109202203170801-2号《建筑工程施工许可证》，建设规模127,548.62m²，根据成都市勘察测绘研究院出具的《成都市工程建设项目“多测合一”报告书（房产部分）房产测绘成果报告（预测-变更1）》，房产总建筑面积125,105.02m²，其中可售办公用房、餐厅、会议中心建筑面积71,721.42m²、地下可预售车位35,613.92m²（数量586个车位），前述面积与《预售许可证》中的建筑面积一致，另有《预售许可证》未包括的配套用房13,079.46m²和地下特殊配套用房4,690.22m²，具体情况如下表：

楼层	面积	套数	设计用途
可售	107,335.34	587	
1-22层	71,721.42	1	办公用房、餐厅、会议中心
-2至-1	13,273.75	224	车位
-3至-1	22,340.17	362	车位
小计	35,613.92	586	
-1	4,690.22	1	特殊配套用房
配套用房	13,079.46	198	
1层	242.57	1	架空层（公共活动空间）

-2至-1	358.16	4	无障碍充电车位
-1	58.84	1	市政设施用房
1, -1层夹层	961.88	1	非机动车库
-3至-2	895.40	10	无障碍车位
-3	9,520.69	161	人防车位
-3	268.62	3	人防无障碍车位
-3至-1	773.30	17	人防
合计	125,105.02	786	可售+特殊配套用房+配套用房

楼栋楼层、建筑结构、设计用途等基本信息如下：

楼层	总层数为25层，地下3层，地上22层，有夹层，-1层夹层，屋面设备夹层
建筑结构	-3至-1层为板柱-抗震墙，1-22层为框筒、框架
设计用途	-3至-1层为车位、无障碍车位、充电车位、人防无障碍车位、人防车位、人防、非机动车库、市政设施用房、地下特殊配套用房，1-22层为办公用房、会议中心、餐厅、架空层（公共活动空间）

经现场勘察，目前主体工程已经接近完工状态。据产权持有人介绍，预计2025年8月委估建筑物全面完工并投入使用，届时建设标准为精装房。

上述总建筑面积差异主要原因是《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》中的总建筑面积对层高在6米以上需按2倍计算建筑面积，而房产测绘成果报告中的总建筑面积对于层高在6米以上只按1倍计算建筑面积，本项目评估面积采用的是成都市勘察测绘研究院出具的《成都市工程建设项目“多测合一”报告书（房产部分）房产测绘成果报告（预测-变更1）》中的建筑面积。

（二）土地使用权

土地使用权1宗，不动产权证编号：川（2022）成都市不动产权第0177184号，权利人：成都交子公园金融商务区投资开发有限责任

公司，共有情况：单独所有，坐落：高新区南部新区锦尚西一路以南、天府大道以西、蜀锦路以北、金融城南路以东，不动产单元号：510109002003GB80050W00000000，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让，用途：商服用地，宗地面积 18,950.22 m²，使用期限：2021 年 11 月 04 日至 2061 年 11 月 03 日止。

四、 价值类型及其定义

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身特点等因素，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

本项目评估基准日是 2024 年 5 月 21 日，由委托人根据经济行为确定。

六、 评估依据

我们在本次评估过程中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规、准则依据、权属依据、取价依据以及在评估中参考的文件资料、依据主要有：

（一）经济行为依据

《成都银行第七届董事会第四十八次会议决议（节选）》。

（二）法律法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 46 号（2016）《中华人民共和国资产

评估法》;

2. 中华人民共和国主席令第 5 号（2008）《中华人民共和国企业国有资产法》;

3. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日修订）;

4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日议修订）;

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日修订）;

6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）;

7. 中华人民共和国主席令 13 届第 45 号（2020）《中华人民共和国民法典》;

8. 财金〔2011〕59 号《关于金融企业国有资产评估监督管理有关问题的通知》;

9. 财政部 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年 12 月 31 日颁布）;

10. 证监会 108 号令《上市公司收购管理办法》（2014 年 10 月 23 日公布）;

11. 最新企业会计准则、运用指南和解释;

12. 其他相关的法律法规。

（三）准则依据

1. 财资〔2017〕43 号《资产评估基本准则》;

2. 中评协〔2017〕30 号《资产评估职业道德准则》;

3. 中评协〔2019〕35 号《资产评估执业准则--资产评估方法》;

4. 中评协〔2018〕35 号《资产评估执业准则--资产评估报告》;

5. 中评协〔2018〕36号《资产评估执业准则--资产评估程序》;
6. 中评协〔2018〕37号《资产评估执业准则--资产评估档案》;
7. 中评协〔2017〕33号《资产评估执业准则--资产评估委托合同》;
8. 中评协〔2017〕38号《资产评估执业准则--不动产》;
9. 中评协〔2017〕43号《金融企业国有资产评估报告指南》;
10. 中评协〔2017〕46号《资产评估机构业务质量控制指南》;
11. 中评协〔2017〕47号《资产评估价值类型指导意见》;
12. 中评协〔2017〕48号《资产评估对象法律权属指导意见》。

（四）权属依据

1. 不动产权证;
2. 《国有建设用地使用权出让合同》;
3. 《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》、《成都市商品房预售许可证》;
4. 《施工总承包合同》;
5. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 相关国家产业政策、行业分析资料、参数资料等;
2. 全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）;
3. 评估基准日的外汇汇率;
4. 同花顺资讯资料;
5. 财政部令〔2016〕第81号《基本建设财务规则》;
6. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）;
7. 《成都市工程造价信息》2024年第5期;

8. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
9. 财税〔2008〕170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；
10. 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
11. 财政部、税务总局、海关总署公告〔2019〕第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；
12. 国家税务总局公告〔2016〕14号《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》；
13. 委估房屋所在区域的地理条件资料；
14. 评估基准日房地产市场交易案例资料；
15. 企业提供的项目可行性研究报告、初步设计及市场调查报告；
16. 企业提供的项目投资概算资料；
17. 其他与企业取得、使用资产等有关的合同、会计凭证等其它资料。

（六）其他参考依据

1. 产权持有人提供的资产评估申报明细表；
2. 资产评估专业人员现场勘查调查表、收集整理其他资料；
3. 最新版《资产评估常用方法与参数手册》；
4. 成都市工程建设项目“多测合一”报告书（房产部分）房产测绘成果报告（预测-变更1）》；
5. 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
6. 其它与评估有关的资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

房地产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法。

收益法，是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

成本法，是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的评估方法。

假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的评估方法。

（二） 评估方法适用性分析及其具体运用

1.地上可售商品房（含土地使用权，不含二次精装修费用）评估方法的适用性分析及其他运用

（1） 评估方法的适用性分析

地上可售商品房（含土地使用权，不含二次精装修费用）评估，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

由于地上可售商品房所在区域办公用房市场交易活跃，存在大量与评估对象同类或相似的交易案例，故宜采用市场法；由于所在区域办公用房多为外购自用或自建自用，客观租金或潜在租金收益较少，故不宜采用收益法；由于成本法仅适用于那些既无收益又很少发生交易商品房评估，由于评估对象已采用市场法评估，故本次评估可不再采用成本法。

本次评估以含税价确定地上可售商品房（含土地使用权，不含二次精装修费用）评估价值。

本次评估，建筑面积采用的产权持有人申报的房产测绘成果报告中的建筑面积，最终将以不动产权证登记的建筑面积为准。

（2）市场法的具体运用

1）市场法计算公式

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

其中：P—待估房地产比较价值；

P_b —可比参照物交易价格；

A—待估房地产交易情况修正指数/可比参照物交易情况修正指数；

B—待估商品房市场状况调整指数/可比参照物市场状况调整指数；

C—待估房地产×区位状况调整指数/可比参照物×区位状况调整指数；

D—待估房地产权益状况调整指数/可比参照物权益状况调整指数；

E—待估房地产实物状况调整指数/可比参照物实物状况调整指数。

2.地下可售地下车位和地下特殊配套用房评估方法的适用性分析及其他运用

（1）评估方法的适用性分析

由于所在区域类似办公用房配套车位不对外销售，而且为临时停车使用或单位自用，故可售地下车位也不宜采用市场法和收益法；由于地下特殊配套用房为非标建筑物，具有特殊性，没有同类或相似的市场交易案例可供参考，同时出于金融安全的需要，也不可能对外出租，故不宜采用市场法和收益法。因此，地下可售地下车位和地下特殊配套用房只宜采用成本法进行评估，含税价确定建筑物评估价值。

本次评估，建筑面积采用的产权持有人申报的房产测绘成果报告中的建筑面积，最终将以不动产权证登记的建筑面积为准。

（2）成本法的具体运用

1) 成本法计算公式

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润

a、建安综合造价

本次评估采用“类比法”确定综合造价。“类比法”是通过调整典型工程可比参照物或工程结算可比参照物建安工程造价后求取此类房屋建筑物的建安工程造价。

b、前期及其它费用

建设工程前期费用参考国家规定，结合建设工程所在地实际情况，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程造价为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期及其他费用（含税）=建安工程含税造价×含税费率+建筑规模×单位面积报建费。

c、管理费用

管理费用是指建设单位为组织和管理房地产开发建设所必要的费用，包括房地产建设单位的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。按建安综合造价和前期及其他费用之和的一定比例计取。

d、销售费用

销售费用是指预售或招租开发完成后商品房的必要支出，包括广告费、市场推广费用等，销售费用通常按照开发完成后商品房价值的一定比例来测算。

e、投资利息

投资利息是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本。贷款利率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）确定，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期，建造期资金按照均匀投入计算。

投资利息 = [建安工程造价（含税）+ 前期及其他费用（含税）] ×
贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2。

f、开发利润

开发利润指房地产建设过程中的开发利润。开发利润是指房地产开发企业的利润，是房地产开发企业进行特定商品房开发所期望获得的平均利润，通常按照一定的基数乘以相应的利润率来估算。

B、成新率的确定

本次评估假设评估基准日，所有地下特殊配套用房和地下可预售车位主体工程刚刚完工，尚未投入使用，故确定综合成新率为 100%。

3.二次精装修费用评估方法的适用性分析及其他运用

目前建筑物主体虽接近完工，但由于二次精装修具体方案尚未最终确定，故无法采用合适的方法合理估算出精装修部分的价值，但委托人和产权持有人已就精装修（除公区装修，不含软装）建设投资总额限额初步达成了一致意见，约定精装修（除公区装修，不含软装）建设投资总额不超过 2.92 亿元，且最终将以委托人与产权持有人认可的经审计后的实际精装修费用作为结算金额，故本次评估直接采用委托人和产权持有人约定的精装修款限额 2.92 亿元作为本次精装修评估价值。

4.土地使用权和不可销售配套用房的评估方法的适用性分析及其他运用

由于本次评估中，地上可售商品房采用市场法评估，其评估价值为房地合一条件下的市场价值，故无需再对土地使用权价值进行评估。

配套用房13,079.46 m²，包括架空层（公共活动空间）、无障碍充电车位、市政设施用房和非机动车库，由于该部分配套用房是地上办公用房的有机组成部分，其价值已体现在地上可售商品房评估价值中，故本次评估对配套用房不单独作价。

（三）关于本次评估市场法采用清水房而未采用精装房的原因说明

1. 经市场调查了解，所在区域同结构、同用途办公用清水房，因其土地取得成本和房屋建安成本基本相当，其市场售价大约相同，而精装修由于受到业主对装修风格、装修材料及装修公司等的偏爱程度不同，造成单位面积房屋精装修用差异较大，进而使得精装房售价差异明显；

2. 截止评估报告出具日，由于二次精装修具体方案尚未最终确定，其未来投入带有一定的不确定性，本次无法采用合适的方法确定其具体装修标准及合理估算出精装修工程价值，进而与精装房交易案例进行比较调整，从而得出本项目精装房价格。

八、评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于2024年5月21日-2024年5月24日对评估对象涉及的资产实施了评估工作，本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、产权持有人和资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托

人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同。

（三）编制评估计划

本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

- 1.要求委托人和产权持有人提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2.要求委托人或者产权持有人对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
- 3.资产评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
- 4.对评估范围内所有资产实物状况进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1.直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、产权持有人等相关当事方获取的资料；

2.查询记录、询价结果、行业资讯等形式；

3.资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、实地调查、查询、复核等；

4.资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算

1.对资产进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算资产的评估值，并进行汇总分析，初步确定评估结果。

2.对初步评估结果进行分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本

公司出具正式评估报告向委托人提交。

九、评估假设

本项目评估对象的评估结论是在以下假设前提、限制条件成立的基础上得出的，如果这些前提、条件不能得到合理满足，本报告所得出的评估结论一般会有不同程度的变化。

（一）一般假设

1. 交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产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。

3. 资产持续使用假设：假设被评估资产按照规划的用途和使用的方式、规模、频度、环境等条件合法、有效地持续使用下去，并在可预见的使用期内，不发生重大变化。

（二）特殊假设

1. 截止评估基准日，评估对象主体工程接近完工状态，精装修工程尚未开始，假设评估对象为精装修房屋，其价值包括了精装修费用。

2. 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。

3. 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。

4. 假设产权持有人所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管

理制度及相关规定无重大变化。

5. 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。

6. 假设评估基准日后产权持有人采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7. 假设公司保持现有的管理方式和管理水平，经营范围、方式与目前方向保持一致。

8. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

9. 假设评估对象资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定。

10. 假设产权持有人提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。

十、评估结论

在实施了上述不同的评估方法和程序后，对委托人应用于拟实施购置之目的涉及的涉及的交子公园金融总部产业园（四期）项目精装房评估价值178,836.38万元（包括二次精装修费用2.92亿元），大写人民币壹拾柒亿捌仟捌佰叁拾陆万叁仟捌佰元整。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

十一、特别事项说明

（一）本次评估结果为包含增值税的价值。

（二）基于本项目评估假设，本次评估价值内涵应当是产权持有人将包含二次精装修的房屋修建完成后移交给委托人的含土地使用权在内的交子公园金融总部产业园（四期）项目商品房及其配套用房的全部价值的最高限额，委托人无需承担房屋修建、装修过程中的任何成本费用，即系委托人在公平市场中购买可使用商品房（包含二次精装修）所需支付给产权持有人的全部价款的最高限额。

（三）纳入评估范围的房屋目前建筑物主体虽接近完工，但由于二次精装修具体方案尚未最终确定，未办理不动产权证，资产权属资料不完备。产权持有人出具了相关产权承诺函，承诺未办证房屋所有权归其所有，不存在产权争议。本次评估是在假设上述房产不存在产权纠纷的前提条件下做出的，亦未考虑将来办理房产证等需要支付的费用。

本次评估，建筑面积采用的产权持有人申报的房产测绘成果报告中的建筑面积，最终将以不动产权证登记的建筑面积为准。

（四）纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物、设备基础、设备安装费等的图纸及工程预（结）算资料，产权持有人无法提供，评估人员通过参考类似工程的相关资料进行评估测算。

（五）地上地下配套用房为办公用房配套使用不可分割的组成部分，其价值已体现在办公用房的评估价值中，故不宜再单独评估作价，本次经济行为完成后，产权持有人应将该部分资产无偿移交给委托人。

（六）根据成都交子公园金融商务区投资开发有限责任公司和成都农村商业银行股份有限公司签订的《抵押合同》，产权持有人以川

（2022）成都市不动产权第 0177184 号土地作抵押，抵押权人为成都农村商业银行股份有限公司，抵押物评估值 45,802.68 万元,担保范围为债权本金 13.1 亿元整及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金、债务人应向抵押权人支付的其他费用、抵押权人实现债权与担保权利而发生的费用。

（七）经与委托人及产权持有人核实，在评估基准日至本评估报告日之间，交子公园金融总部产业园（四期）项目未产生重大影响的期后事项。

（八）对委托人和产权持有人可能存在的影响评估结论的其他瑕疵事项，在委托人和产权持有人未作特别说明，而资产评估专业人员已履行评估程序后仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（九）本评估结论没有考虑未来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估结论的影响，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对评估对象价值的影响；若前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他假设、前提发生变化时，评估结论一般会失效，报告使用人不能使用本评估报告，否则所造成的一切后果由报告使用人承担。

（十）本评估结论未考虑评估对象评估增减值所引起的税收责任，最终应承担的税负应以当地税务机关核定的税负金额为准。

（十一）在评估报告日至评估报告有效期内如资产数量发生重大变化，应对资产数额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对评估结论产生明显影响时，应重新评估。

对上述特别事项的处理方式、特别事项对评估结论可能产生的影响，提请资产评估报告使用人关注其对经济行为的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告只能用于载明的评估目的、用途。

（二）资产评估报告只能由评估报告载明的报告使用人使用，国家法律、法规另有规定的除外。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。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。

（三）本次评估结论的有效使用期限为自评估基准日起一年有效，超过本报告使用有效期不得使用资产评估报告。

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

（五）资产评估报告如需按国家现行规定提交相关部门进行核准或备案，则在取得批复后方可正式使用。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定，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。

（七）资产评估报告解释权仅归本项目资产评估机构所有，国家法律、法规另有规定的除外。

十三、 评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 5 月 29 日。

十四、 签名盖章

资产评估师：



资产评估师：



四川华坤房地产土地资产评估有限公司



二〇二四年七月二十九日