

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

成都运达科技股份有限公司  
拟处置资产涉及的单项资产市场价值  
资产评估报告

天源评报字〔2023〕第 0487 号

共一册 第一册



天源资产评估有限公司

二〇二三年八月三日

## 目 录

声 明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	3
一、委托人（被评估单位）和其他资产评估报告使用人.....	3
二、评估目的.....	4
三、评估对象及评估范围.....	4
四、价值类型及其定义.....	4
五、评估基准日.....	5
六、评估依据.....	5
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程及情况.....	9
九、评估假设.....	10
十、评估结论.....	11
十一、特别事项说明.....	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	12
十三、资产评估报告日.....	13
附 件.....	15

## 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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

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

四、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、本机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设前提和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、评估对象涉及的资产清单由委托人（被评估单位）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。

八、本资产评估机构及资产评估专业人员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、资产评估专业人员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。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受成都运达科技股份有限公司的委托,根据有关法律、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,采用收益法和成本法,按照必要的评估程序,对成都运达科技股份有限公司拟处置资产涉及的单项资产在 2023 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估,现将评估情况及结论摘要如下:

一、 委托人(被评估单位):成都运达科技股份有限公司(以下简称:运达科技)

二、 评估目的:为处置资产提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

评估对象为运达科技拟处置单项资产的市场价值,评估范围为运达科技申报的固定资产和无形资产(具体详见资产评估明细表)。

四、 价值类型:市场价值

五、 评估基准日:2023 年 6 月 30 日

六、 评估方法:收益法和成本法

七、 评估结论

本次评估以收益法确定的市场价值 12,652.00 万元(大写:人民币壹亿贰仟陆佰伍拾贰万元整)作为运达科技单项资产市场价值的评估结论,评估价值和账面净值相比增值 7,687.46 万元,增值率为 154.85%。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定,当资产状况和市场变化较小时,评估结论使用有效期为 2023 年 6 月 30 日至 2024 年 6 月 29 日。

八、 特别事项说明

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。为了正确使用评估结论,提请资产评估报告使用人关注“特别事项说明”对评估结论和本次经济行为的影响。

九、 资产评估报告日:2023 年 8 月 3 日。

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、使用评估结论,应当阅读资产评估报告正文。

# 资产评估报告

天源评报字〔2023〕第0487号

成都运达科技股份有限公司：

天源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，采用收益法和成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置的单项资产在2023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）和其他资产评估报告使用人

### （一）委托人（被评估单位）概况

1. 企业名称：成都运达科技股份有限公司(以下简称：运达科技)
2. 企业住所：成都高新区新达路11号
3. 注册资本：44,737.60万元人民币
4. 法定代表人：何鸿云
5. 企业性质：其他股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91510100785429105D

7. 经营范围：轨道交通、机械、轻工、电气、电子通讯材料、计算机及软件、网络信息方面的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让以及以上相关产品的生产（涉及工业行业另设分支机构经营或另择经营场地经营）、销售（国家有专项规定的除外）；防雷工程设计、施工、安全技术防范工程设计施工、建筑智能化工程施工、机电设备的安装及维护（涉及资质许可的凭相关资质证从事经营）；土木工程技术的技术服务（国家有专项规定的除外）；信息服务（不含证券及中介业务）；货物进出口和技术进出口；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）。

### （二）委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位系同一单位。

### （三）其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的其他使用人限制为：国家法律、法规规定的资产评估报告使

用人。

## 二、评估目的

运达科技拟处置单项资产，本次评估目的系为该经济行为涉及的单项资产提供价值参考。

## 三、评估对象及评估范围

### (一)评估对象及评估范围

评估对象为运达科技申报评估单项资产的市场价值。评估范围为运达科技申报固定资产和无形资产。

截至评估基准日，运达科技申报的单项资产账面价值 49,645,358.46 元，具体明细见下表：

单位：人民币元

资产项目	账面原值	账面净值
固定资产	73,716,531.03	45,200,469.48
其中：建筑物类	73,716,531.03	45,200,469.48
无形资产	5,942,729.65	4,444,888.98
<b>资产总计</b>	<b>79,659,260.68</b>	<b>49,645,358.46</b>

### (二)评估对象的基本情况

纳入本次评估范围的主要资产为建筑物类资产和土地使用权，具体如下：

**建筑物类：**包括房屋建筑物和构筑物。其中，建筑物共 5 幢，建筑面积合计 27,398.57 平方米，主要为办公楼、厂房、值班宿舍等，均坐落于成都市高新区（西区）新达路 11 号，截至评估基准日房屋均已取得房屋所有权证；构筑物 2 项，系厂区绿化工程和附属工程，截至评估基准日建筑物类资产均为空置，维护保养情况良好。

**土地使用权：**1 宗，位于成都高新区西部园区起步区南片区，面积 19,095.50 平方米，为出让土地，已取得国有土地使用权证。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本评估项目选用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

本资产评估报告的评估基准日为 2023 年 6 月 30 日。

## 六、评估依据

### (一) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》；
2. 《中华人民共和国公司法》；
3. 《中华人民共和国民法典》；
4. 《中华人民共和国证券法》；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》；
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；
8. 《关于建筑服务等营改增试点政策的通知》；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》；
10. 《关于深化增值税改革有关事项的公告》；
11. 《中华人民共和国土地管理法》；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
13. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
14. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (二) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则》；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》；
7. 《资产评估执业准则—不动产》；
8. 《资产评估执业准则—资产评估方法》；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》；

10. 《资产评估价值类型指导意见》；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》。

### (三) 权属依据

1. 运达科技《营业执照》；
2. 国有土地使用证；
3. 房屋所有权证；
4. 建设用地规划许可证；
5. 建设工程规划许可证；
6. 建筑工程施工许可证；
7. 关于产权情况说明；
8. 有关产权转让合同；
9. 与资产或权利取得与使用相关的经济业务合同、协议及发票等；
10. 其他产权证明文件。

### (四) 取价依据

1. 运达科技提供的评估申报明细表及相关权属资料；
2. 《企业会计准则》；
3. 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》；
4. 《基本建设项目建设成本管理规定》；
5. 《四川省建设工程工程量清单计价定额》；
6. 《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部；
7. 运达科技提供的工程图纸及工程结算等有关资料；
8. 房屋建筑物所在地房地产市场价格信息资料；
9. 互联网查询价格信息；
10. 科学技术出版社《资产评估常用数据与参数手册》；
11. 建筑工业出版社《造价工程师常用数据手册》；
12. 同花顺 iFinD 金融终端；
13. 《全国工业用地出让最低价标准》及《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》；
14. 四川省自然资源厅公布的城市地价动态监测数据；
15. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率

(LPR)；

16. 评估专业人员现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估的基本方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，并分析了成本法、收益法和市场法三种资产评估基本方法的适用性。

评估对象为运达科技单项资产的市场价值，评估范围为运达科技申报的房屋建筑物类固定资产及无形资产—土地。委估对象所在区域内类似工业房产挂牌出售的案例较少，故不适宜采用市场法。委估对象所在区域内类似房产租赁市场较活跃，易于取得租赁价格可比实例，根据评估对象自身特点、周边市场调查情况及实际情况，本次适宜采用收益法对房地产进行合并评估。委估房屋建（构）筑物为较常见的工业用房，可以根据结算资料、账面整理等确定其重置成本；待估宗地所处区域内有相似性质的土地市场成交案例，采用市场法对土地使用权进行评估具有可操作性和客观性，因此本次适宜采用成本法房地分估评估。

综上分析，本次评估采用收益法、成本法对委估资产进行评估。

### (二) 各类资产评估方法简介

#### 1. 成本法

委估资产评估价值=房屋建（构）筑物评估价值+土地使用权评估价值

##### (1)房屋建（构）筑物

通过估算房屋建筑物的重置成本和房屋建筑物的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值，或在综合考虑各项贬值基础上估算综合成新率，最后计算得到房屋建筑物的评估价值。本次评估选用的具体的计算公式为：

评估价值=重置成本×综合成新率

##### 1)重置成本的确定

重置成本一般包括购置或购建与评估对象功效相同的全新资产所需的必要、合理的成本和相关税费等，如：建筑安装工程造价、前期工程费及其他建设项目相关费用、建设期资金成本、合理利润等。

重置成本=建筑安装工程造价+前期工程费及其他建设项目相关费用+建设期资金成本+合理利润

## 2)综合成新率的确定

采用理论成新率与现场勘察成新率相结合的方法确定其综合成新率,即分别根据年限法和现场勘察计算出成新率,然后根据不同权重计算出综合成新率。计算公式为:

综合成新率=现场勘察成新率 A×权重 C+年限法成新率 B×(1-权重 C)

### (2)土地使用权

由于委估宗地所在市场交易活跃,可找到近期类似工业用地的二手交易案例,故适用市场法对土地使用权市场价值进行评估。

市场法是根据替代原则,将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较,并对类似宗地的成交价格作适当的修正,以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为:

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

式中: V: 待估宗地价格

$V_B$ : 比较实例价格

A: 待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

B: 待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数

C: 待估宗地区位因素条件指数/比较实例区位因素条件指数

D: 待估宗地权益因素条件指数/比较实例权益因素条件指数

E: 待估宗地实物因素条件指数/比较实例实物因素条件指数

## 2. 收益法

收益法是预测评估对象的未来正常、合理净收益,选择适当的折现率将其折现到评估基准日后累加,以此估算评估对象价值的方法。公式如下:

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

式中: V: 待估房地产价值

$A_i$ : 未来第 i 年的净收益,净收益为租赁收入扣除由出租人负担的费用后的余额,租金采用正常客观的市场租金

r: 折现率,根据不动产评估准则的相关规定,采用安全利率加风险调整值法计算确定。安全利率选用评估基准日时的国债到期收益率;风险调整值根据评估对象所在地区的经济现状及未来预测、评估对象的用途及新旧程度等确定

n: 未来可获收益的年限, 根据建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数, 并结合有关法律、法规的规定, 合理确定

D: 房屋建筑物在收益期结束时价值折现到评估基准日的价值

收益法测算以委估资产的净收益为基础, 通过对各期净收益折现测算委估资产价值, 故评估范围内的泵房、厂区绿化工程和附属工程为房产出租的必要配套设施, 收益法结果已包含其价值。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产与验证资料、评定估算、编写资产评估报告、内部审核及提交报告, 具体过程如下:

### (一) 接受委托

1. 在与委托人明确了评估目的、评估对象与范围及评估基准日等基本事项, 并确认评估独立性不受影响、评估风险可控的前提下, 我公司接受委托并与委托人签订了资产评估委托合同;

2. 委派项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### (二) 核实资产

1. 结合项目具体情况, 向运达科技提供所需资料明细清单;

2. 选派评估专业人员指导运达科技相关人员编制评估申报明细表;

3. 辅导运达科技财务和资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报, 同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、营业执照复印件等相关评估资料;

4. 现场调查、核实资产与验证相关评估资料

(1) 听取运达科技管理人员介绍评估对象的历史和现状;

(2) 对运达科技填报的评估申报明细表进行账物核实;

(3) 运达科技及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;

(4) 对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查, 对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明等其他资料进行必要的查验, 并通过观察、询问、书面审查、实地调查等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下：

#### 1) 建(构)筑物类资产的核实

对运达科技填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实物状况、权益状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明，调查了解当地造价信息和房屋租赁价格信息等。

#### 2) 土地使用权的核实

根据运达科技提供的评估明细申报表，对宗地的实体状况，权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了国有土地使用证等权属资料。

#### (三) 评定估算

对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过公开市场信息，或通过中介机构、互联网、委托人（被评估单位）及我公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和估值模型，评定估算评估对象价值。

#### (四) 编写资产评估报告与内部审核

编写资产评估报告、资产评估说明及评估明细表；资产评估机构内部分级审核，并在不影响评估专业人员独立判断的前提下，与委托人和委托人同意的其他相关当事人沟通，听取意见。

#### (五) 提交报告

向委托人提交正式的资产评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件模拟市场进行评估。

#### (二) 公开市场假设

- 1.有自愿的卖主和买主，地位是平等的；
- 2.买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间，交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的；
- 3.待估资产可以在公开市场上自由转让；
- 4.不考虑特殊买家的额外出价或折价。

### （三）宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,利率、汇率无重大变化,从而保证评估结论有一个合理的使用期。

### （四）持续经营假设

假设运达科技待估资产按现有用途原地持续使用。

（五）假设资产的技术、结构和功能等与通过可见实体所观察到的状况及预期经济使用寿命基本相符。

### （六）委托人(被评估单位)提供的相关基础资料资料真实、准确、完整。

根据资产评估准则的要求,资产评估机构和评估专业人员认定这些前提、假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,将不承担由于前提、假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

本次采用成本法和收益法对评估对象的市场价值进行了评估。评估结果如下:

### （一）成本法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的评估结果为 10,630.87 万元,评估增值 5,666.33 万元,增值率 114.14%。

### （二）收益法

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为 12,652.00 万元,评估增值 7,687.46 万元,增值率 154.85%。

### （三）评估结果分析

收益法评估结果与成本法评估结果差异2,021.13万元,差异率为19.01%。经分析两种评估方法的实施过程和参数选取均较为合理。

委估资产所在的高新区西部园区,园区内资源丰富、配套完善,入驻企业较多,产业集聚度较高,区域内类似房产租赁市场活跃,并使得具有单独厂区的房产形成一定的稀缺性,收益法考虑了以上因素对房产价值的影响,故选取收益法评估结果作为本次评估结论。

### （四）评估结论

在本报告揭示的假设条件下,评估对象在评估基准日的市场价值为 12,652.00

万元(大写：人民币壹亿贰仟陆佰伍拾贰万元整)。

评估结论仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用有效期应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期为2023年6月30日至2024年6月29日。

## 十一、特别事项说明

(一) 根据运达科技提供的有关事项说明，委估资产不涉及资产抵押担保事项、未决事项、或有事项及法律纠纷、权属纠纷等不确定因素。

(二) 在评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人(被评估单位)未申报产生重大影响的期后事项，评估专业人员亦未发现产生重大影响的期后事项。

(三) 本评估结论不含增值税、契税，且未考虑期后处置或交易可能涉及的相关税费对评估结论的影响。

(四) 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等因素对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响，同时亦未考虑运达科技为取得纳入评估范围内的房地产可能存在的负债对评估结论的影响。

(五) 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估专业人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估专业人员不承担相关责任。

提请资产评估报告使用人关注上述事项对评估结论和本次经济行为的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告的使用受以下限制：

(一) 委托人或者其他资产评估报告使用人应当认真阅读和正确理解本报告的各组成部分(包括声明、摘要、正文和附件等)，单独或部分使用均无法全面、合理反映评估结论；并应特别关注本报告的价值类型、依据、假设、特别事项说明及委托人与被评估单位承诺函的相关提示。

(二) 资产评估报告仅供资产评估报告中披露的资产评估报告使用人用于载明的评估目的和用途。未征本机构同意，资产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。

(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,资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

(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。

### 十三、资产评估报告日

本次资产评估报告日为 2023 年 8 月 3 日。

(以下无正文)

(本页无正文)

资产评估师：林勇

资产评估师：银川

天源资产评估有限公司

二〇二三年八月三日

## 附 件

- (一) 委托人（被评估单位）营业执照
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料
- (三) 评估对象照片
- (四) 委托人（被评估单位）的承诺函
- (五) 资产评估机构备案文件
- (六) 资产评估机构营业执照
- (七) 签名资产评估师资格证明文件
- (八) 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明
- (九) 资产评估汇总表及明细表