

本报告依据中国资产评估准则编制

成都富临长运集团有限公司拟转让股权涉及的
成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

川维诚评报字（2025）第 164 号

（共 1 册，第 1 册）



四川维诚资产评估有限公司

Sichuan Weicheng Asset Appraisal Co., Ltd.

2025 年 10 月 9 日

办公地址：成都市锦江区东大街 216 号喜年广场 A 座 42F

邮编：610021

电话：（028）65555550

传真：（028）61322858

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	7
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	7
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型	15
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程 and 情况	25
九、评估假设	27
十、评估结论	28
十一、特别事项说明	29
十二、报告使用限制	31
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告·附件	34

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、本资产评估机构及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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债由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。

七、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。

八、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，对已经发现的问题进行了如实披露。

九、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。

成都富临长运集团有限公司拟转让股权涉及的
成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值

资产评估报告·摘要

川维诚评报字(2025) 第 164 号

成都富临长运集团有限公司：

四川维诚资产评估有限公司接受贵公司委托，按照必要的评估程序，采用适宜的评估方法，对委估对象在评估基准日特定目的下的价值进行了评估。根据资产评估执业准则的有关规定，现将本次资产评估业务的主要信息及评估结论摘要如下：

经济行为：无。

评估目的：为成都富临长运集团有限公司拟转让股权提供价值参考意见。

评估对象和评估范围：评估对象为成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值，评估范围为成都站北运业有限责任公司的全部资产和负债，具体范围以盖章确认的资产评估申报明细表为准。

价值类型：市场价值。本报告以人民币为计量币种。

评估基准日：2025 年 6 月 30 日。

评估方法：采用资产基础法对成都站北运业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，并选择资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论：经采用资产基础法评估，成都站北运业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 6 月 30 日特定目的下的评估结论如下：

总资产账面价值 6,351.74 万元，评估值 30,741.85 万元，评估增值 24,390.11 万元，增值率 383.99%；

总负债账面价值 1,101.74 万元，评估值 1,101.74 万元，评估无增减值；

净资产账面价值 5,250.00 万元，评估值 29,640.11 万元，评估增值 24,390.11 万元，增值率 464.57%。资产基础法评估结论详见下表：

资产基础法评估结果汇总表（万元）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	2,150.48	2,150.48	-	-
非流动资产	2	4,201.26	28,591.37	24,390.11	580.54
固定资产	3	110.71	66.72	-43.99	-39.73
其中：房屋	4	109.29	65.06	-44.23	-40.47

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
设备	5	1.42	1.66	0.24	16.29
固定资产清理	6	-	45.86	45.86	
生物性资产	7	304.65	367.07	62.42	20.49
无形资产	8	304.65	367.07	62.42	20.49
递延所得税资产	9	350.15	350.15	-	-
其他非流动资产	10	3,435.75	27,761.58	24,325.83	708.02
资产总计	11	6,351.74	30,741.85	24,390.11	383.99
流动负债	12	1,101.74	1,101.74	-	-
非流动负债	13				
负债总计	14	1,101.74	1,101.74	-	-
净资产(所有者权益)	15	5,250.00	29,640.11	24,390.11	464.57

评估结论使用有效期：根据资产评估执业准则的有关规定，评估结论有效期自2025年6月30日至2026年5月29日止，即只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。在本资产评估报告使用有效期内，若评估对象状况、市场状况、本报告假设条件与评估基准日相关状况相比发生变化并对评估结果产生较大影响，则不能直接使用本评估报告，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结果的使用产生影响，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以**重点关注**。

（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：

1. 纳入本次评估范围的房屋-西来客运站房屋为蒲江朝阳运业有限责任公司出资修建。根据被评估单位提供的相关资料，2019年12月31日被评估单位与蒲江县朝阳运业有限责任公司签订《西来客运站资产及管理移交协议》，蒲江县朝阳运业有限责任公司根据蒲江县人民法院执行裁定书和土地估价报告，将西来客运站土地、房屋正式移交给成都站北运业有限责任公司，作为债务抵偿。截至评估基准日，该房屋未办理房产证。成都站北运业有限责任公司承诺产权归其所有，产权无争议。

2. 纳入本次评估范围的车辆，成都站北运业有限责任公司遗失了车辆登记证，无法提供，本次成都站北运业有限责任公司承诺产权归其所有，产权无争议。

（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

截止评估基准日不存在未决事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估引用了四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的川华信审字【2025】0733号审计报告中的财务数据。

（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。在本次评估不存在期后事项。

（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

在本次评估工作中，不存在客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序无法开展评估工作的情况。

（七）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，未发现被评估单位经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）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持续经营、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相关当事方提供的权属、财务、生产、经营、管理和销售等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。委托人及相关当事方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估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。

4. 由于被评估单位已于2019年2月20日与成都市成华区危房改造开发办公室签

订的《成都市国有土地上房屋搬迁补偿安置合同》，成都区政府拟收回被拆迁房屋土地使用权，成都市成华区危房改造开发办公室将以火车北站扩能改造配套枢纽工程项目(综合客运枢纽部分)-长途客运站 1-2 楼(含夹层)1 号【期房】（建筑面积 29338.7 平方米）进行房屋搬迁补偿安置。其他非流动资产无实物，本次评估按拆迁补偿合同约定确认老站被搬迁房屋价格作为其他非流动资产的评估值。由于收储行为产生的税费将由被评估单位承担，而目前无法确定该税费的具体金额，故本报告未考虑该税费对评估结论的影响，请报告使用人注意。

5. 纳入本次评估范围的西来客运站房屋未办理《房屋所有权证》，亦未提供有关估价对象测绘文件，被评估单位提供了四川现代建筑设计有限公司出具的客运站设计总平面图复印件作为规划依据，图中提及客运站规划总建筑面积为 788.08 m²，此次评估地上房屋评估面积设定按客运站设计总平面图载规划总建筑面积设定。如评估面积与实际不一致，评估结果应作相应调整。

6. 纳入本次评估范围的电子设备明细表第 4 项，根据被评估单位提供的介绍，电脑已经于 2022 年 11 月进行处置，但由于当时被评估单位未找到设备，故回收商未将电脑拿走，故本次将此电脑纳入评估范围。

7. 本评估结论未考虑流动性对评估结论的影响。

报告使用限制

本资产评估报告有如下使用限制，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

1.使用范围：本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

2.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；

3.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；

4.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；

5.未征得出具报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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；

6.本资产评估报告需经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用，使用未经资产评估专业人员签字、评估机构盖章的评估报告或不恰当使用本资产评估报告复印件所造成的不便和一切损失，将由报告使用人自行承担。

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。

成都富临长运集团有限公司拟转让股权涉及的
成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值

资产评估报告·正文

川维诚评报字(2025) 第 164 号

成都富临长运集团有限公司：

四川维诚资产评估有限公司接受贵公司委托，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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对成都站北运业有限责任公司股东全部权益在 2025 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

委托人为成都富临长运集团有限公司，被评估单位为成都站北运业有限责任公司，成都富临长运集团有限公司为被评估单位的股东。

（一）委托人简介

公司名称：成都富临长运集团有限公司

公司地址：成都市青羊区广富路 239 号 29 栋

法定代表人：蒲俊宇

注册资本：16,004.0879 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一信用代码：91510100201905228W

成立日期：1980 年 09 月 12 日

营业期限：1980 年 09 月 12 日至无固定期限

经营范围：许可项目：道路旅客运输经营；道路旅客运输站经营；道路货物运输（不含危险货物）；道路危险货物运输；网络预约出租汽车经营服务；巡游出租汽车经营服务；城市公共交通；房地产开发经营；住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售；检验检测服务。（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：道路货物运输站经营；机动车修理和维护；国内货物运输代理；停车场服务；非居住房地产租赁；新能源汽车整车销售；汽车零配件批发；摩托车及零配件零售；针纺织品销售；日用百货销售；

五金产品零售；包装材料及制品销售；金属材料销售；橡胶制品销售；物业管理；广告制作；广告发布；广告设计、代理；日用品销售；轮胎销售；汽车零配件零售；棋牌室服务；集贸市场管理服务；小微型客车租赁经营服务；机动车驾驶人考试场地服务；代驾服务；劳务服务（不含劳务派遣）。（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）被评估单位简介

公司名称：成都站北运业有限责任公司

公司地址：成都市成华区火车北站站北路 157 号

法定代表人：韩雪涛

注册资本：3,500 万元

企业类型：其他有限责任公司

统一信用代码：915101007436127294

成立日期：2002 年 10 月 25 日

营业期限：2002 年 10 月 25 日至 2032 年 10 月 24 日

经营范围：客运站经营；仓储服务、普通货物装卸、住宿、洗车、停车场服务；保险兼业代理（意外伤害保险）；货物信息咨询服务、货物包装、社会经济信息咨询、站北货运市场经营；二类机动车维修（大中型客车维修、货车（含工程车辆）维修）；货运代理，货运配载（限分支机构经营）。（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）。

1.历史沿革

成都站北运业有限责任公司成立于 2002 年 10 月 25 日，由成都富临长运集团有限公司（原名：四川省成都长途汽车运输（集团）公司）、四川省智慧交通科技有限责任公司（原名：四川省运业汽车站建设有限责任公司）、成都高速公路建设开发有限公司共同出资成立，注册资本 2100 万元，成都富临长运集团有限公司出资 1260 万元，占注册资本的 60%；四川省智慧交通科技有限责任公司出资 420 万元，占注册资本的 20%；成都高速公路建设开发有限公司出资 420 万元，占注册资本的 20%。

2008 年 10 月 8 日经股东会决议通过，2008 年 9 月 30 日资本公积人民币 1400 万元转增注册资本人民币 1400 万元，实收资本人民币 1400 万元，各股东按原比例转增，其中：成都富临长运集团有限公司转增人民币 840 万元，占转增总额的 60%；四川省智慧交通科技有限责任公司转增人民币 280 万元，占转增总额的 20%；成都高速公路

建设开发有限公司转增人民币 280 万元，占转增总额的 20%。转增后注册资本为人民币 3500 万元，实收资本为人民币 3500 万元。现各股东出资金额为：成都富临长运集团有限公司实际出资人民币 2100 万元，占注册资本总额的 60%；四川省智慧交通科技有限责任公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%；成都高速公路建设开发有限公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%。

2009 年 12 月 29 日经股东会决议通过，同意成都高速公路建设开发有限公司将持有的股权无偿划转至成都交通投资集团有限公司，划转后成都富临长运集团有限公司实际出资人民币 2100 万元，占注册资本总额的 60%；四川省智慧交通科技有限责任公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%；成都交通投资集团有限公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%。

2016 年 2 月 1 日经股东会决议通过，同意成都交通投资集团有限公司将股权无偿划转至成都交投旅游运业发展有限公司，划转后成都富临长运集团有限公司实际出资人民币 2100 万元，占注册资本总额的 60%；四川省智慧交通科技有限责任公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%；成都交投旅游运业发展有限公司实际出资人民币 700 万元，占注册资本总额的 20%。

截至评估基准日，成都站北运业有限责任公司实收资本为 3500.00 万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	认缴出资比例%	实缴出资额	实缴出资比例%
1	成都富临长运集团有限公司	2,100.00	60.00	2,100.00	60.00
2	四川省智慧交通科技有限责任公司	700.00	20.00	700.00	20.00
3	成都交投旅游运业发展有限公司	700.00	20.00	700.00	20.00
	合计	3,500.00	100.00	3,500.00	100.00

2.近三年及基准日资产负债、利润、税赋及经营状

（1）近三年及基准日资产负债及利润状况

截至评估基准日 2025 年 6 月 30 日，成都站北运业有限责任公司账面资产总额 63,517,368.69 元、负债 11,017,368.69 元、净资产 52,500,000.00 元。近三年及基准日资产负债、利润状况如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

科目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
货币资金	2,455,984.15	8,604,481.49	21,575,308.54	15,138,202.54
预付款项	820.00			
其他应收款	30,349,994.42	37,467,324.22	7,417,199.78	6,366,026.70
其他流动资产			-	566.78
流动资产合计	32,806,798.57	46,071,805.71	28,992,508.32	21,504,796.02
固定资产	35,569,273.12	35,527,368.64	1,128,006.80	1,107,054.56
无形资产	3,424,216.39	3,273,148.03	3,122,079.67	3,046,545.49
递延所得税资产	3,173,015.06	161,622.69	3,549,561.80	3,501,515.26
其他非流动资产	1,080,350.00		34,357,457.36	34,357,457.36
非流动资产合计	43,246,854.57	38,962,139.36	42,157,105.63	42,012,572.67
资产总计	76,053,653.14	85,033,945.07	71,149,613.95	63,517,368.69
应付账款	624,018.65		624,018.65	
预收款项	47,619.04		52,500.00	110,250.00
合同负债		50,000.00		
应付职工薪酬	226,098.09	204,154.88	204,220.68	204,260.68
应交税费	155,049.30	160,222.80	4,162,980.46	2,030,145.92
其它应付款	1,210,072.48	1,207,606.48	1,205,741.48	8,672,712.09
流动负债合计	2,262,857.56	1,621,984.16	6,249,461.27	11,017,368.69
递延所得税负债	16,839,085.43	21,092,938.35		
非流动负债合计	16,839,085.43	21,092,938.35		
负债合计	19,101,942.99	22,714,922.51	6,249,461.27	11,017,368.69
所有者权益(或股东权益)合计	56,951,710.15	62,319,022.56	64,900,152.68	52,500,000.00

被评估单位近三年及基准日的经营状况如下表：

利润表

金额单位：人民币元

项目	2021 年度	2022 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
一、营业总收入	69,841.19	100,833.24	109,783.18	52,500.00
减：营业成本	197,972.84	198,972.84	192,972.84	96,486.42
税金及附加	32,926.90	39,574.50	24,078.17	15,190.26
管理费用	2,194,293.21	2,196,855.49	2,189,020.76	1,115,711.81
财务费用	-5,797.59	-6,659.30	-5,401.29	-8,385.78
加：其他收益	18,703,690.08	18,699,469.54	18,696,710.28	9,350,545.14
信用减值损失（损失以“-”填列）	-100,160.95	-22,670.20	77,902.96	-311,611.84
资产处置收益（损失以“-”号填列）	24,076.49		-	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,278,051.45	16,348,889.05	16,483,725.94	7,872,430.59

项目	2021 年度	2022 年度	2024 年度	2025 年 1-6 月
加：营业外收入	2,725.00	-	50.00	1,546,267.12
减：营业外支出	180.00	-	-	3,798.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,280,596.45	16,348,889.05	16,483,775.94	9,414,899.71
减：所得税费用	3,416,040.21	7,109,290.15	2,365,273.70	2,357,893.31
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	12,864,556.24	9,239,598.90	14,118,502.24	7,057,006.40

2021 年至 2022 年财务数据未经审计，2024 年度和 2025 年 1-6 月的财务报表经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了川华信审字【2025】0733 号无保留意见的审计报告。

（2）经营状况

成都站北运业有限责任公司成立于 2002 年，注册资本为 3500 万元人民币，公司主要经营的业务为道路运输，企业目前处于停产停业状态。

（3）企业税赋情况

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	5%、6%
城市维护建设税	应纳增值税额	7%
教育费附加	应纳增值税额	3%
地方教育费附加	应纳增值税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

3.主要实物资产概况

企业主要资产包括房屋建筑物、车辆、电子设备、生物性资产、无形资产、其他非流动资产等。其中：

（1）房屋建筑物、土地使用权

房屋建筑物共计 1 项，账面价值为 1,323,300.00 元，账面净值为 1,092,825.36 元，主要为西来客运站房屋。建筑面积为 788.08 m²，建成时间为 2004 年 12 月。房屋位于蒲江县西来镇寻古街 116 号。该房屋未办理房产证，房屋结构为钢混结构，共 2 层，目前已整体出租。承租方在原有房屋结构基础上对房屋进行了扩建及装修。该房屋存在漏雨、墙面开裂及基础沉降等问题，目前房屋尚能正常使用。

西来客运站房屋占用土地为川(2020)蒲江县不动产权第 0000101 号：土地使用权人为成都站北运业有限责任公司，坐落于蒲江县西来镇寻古街 116 号，地类用途为商服用地，使用权类型为出让，使用权面积为 6,666.67 平方米，终止日期为 2045 年 10 月 7 日。

（2）车辆共 1 辆，账面原值 251,736.00 元，账面净值 12,586.80 元，企业设备采

用年限法计算折旧。车辆购置时间为 2008 年 6 月，为丰田汽车，目前能正常使用，成都站北运业有限责任公司未找到车辆登记证。

(3) 电子设备共 7 项，账面原值 32,848.00 元，账面净值 1,642.40 元，企业采用年限法计算折旧。电子设备购置时间为 2004 年 10 月至 2015 年 11 月，电子设备主要为打印机、电脑、验钞机、保险柜等，存放于各办公室，除报废未拿走电脑外其余设备目前均能正常使用。

(4) 其他非流动资产共 26 项，账面原值 34,357,457.36 元，账面净值为 34,357,457.36 元，主要为根据搬迁补偿安置合同移交资产--场坝及附属工程、根据搬迁补偿安置合同移交资产--客运大楼（出租）、根据搬迁补偿安置合同移交资产--客运大楼、根据搬迁补偿安置合同移交资产--土地、计提处置旧车站房屋建筑物的税费、计提车站搬迁评估资产损失的税费等，2019 年 2 月 20 日与成都市成华区危房改造开发办公室签订的《成都市国有土地上房屋搬迁补偿安置合同》，成都区政府拟收回被拆迁房屋土地使用权，成都市成华区危房改造开发办公室将以火车北站扩能改造配套枢纽工程项目(综合客运枢纽部分)-长途客运站 1-2 楼(含夹层)1 号【期房】（建筑面积 29338.7 平方米）进行房屋搬迁补偿安置，经企业确认因前期公司搬迁即已处理故其他非流动资产无实物，但目前补偿车站并未建好，故账面并未下账。

(5) 生物性资产-林木为企业申报的账外资产，包括楠木、桂花树、银杏树等，于盘点日仅存楠木 74 棵，其中胸径<20 厘米有 5 棵；20 厘米≤胸径<30 厘米有 55 棵；30 厘米≤胸径<40 厘米有 9 棵；40 厘米≤胸径有 5 棵，除 20 厘米≤胸径<30 厘米有 1 棵已死亡，其余均正常存活，生长于蒲江西来客运站外围。桂花树 2 棵，冠幅 2.4 米，均正常存活，生长于蒲江西来客运绿化带内。银杏树 1 棵，胸径 51 厘米，正常存活，生长于蒲江西来客运绿化带内。广玉兰 2 棵，其中一棵已死亡，正常存活的胸径 45 厘米，生长于蒲江西来客运绿化带内。铁树 9 棵，冠幅均为 2 米，均正常存活，生长于蒲江西来客运绿化带内。枇杷树 2 棵，胸径分别为 10 厘米和 18 厘米，均正常存活，生长于蒲江西来客运绿化带内。茶花 2 棵，冠幅均为 2 米，均正常存活，生长于蒲江西来客运绿化带内。枫杨树 2 棵，胸径均为 51 厘米，均正常存活生长于蒲江西来客运绿化带内。

(三) 其他资产评估报告使用人

除委托人外，资产评估报告使用人还包括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。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能

由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估的目的是对成都站北运业有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，为成都富临长运集团有限公司拟转让股权提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

评估对象涉及的评估范围为成都站北运业有限责任公司的全部资产和负债，具体范围以盖章确认的资产评估申报明细表为准。本次评估范围具体情况如下：

1.企业申报的表内资产负债的类型、数量

企业申报的账面资产总额 63,517,368.69 元，其中流动资产 21,504,796.02 元，非流动资产 42,012,572.67 元，负债 11,017,368.69 元，其中流动负债 11,017,368.69 元，净资产 52,500,000.00 元。详细情况如下：

科目	账面价值（元）
货币资金	15,138,202.54
其他应收款	6,366,026.70
其他流动资产	566.78
流动资产合计	21,504,796.02
固定资产	1,107,054.56
无形资产	3,046,545.49
递延所得税资产	3,501,515.26
其他非流动资产	34,357,457.36
非流动资产合计	42,012,572.67
资产总计	63,517,368.69
合同负债	110,250.00
应付职工薪酬	204,260.68
应交税费	2,030,145.92
其它应付款	8,672,712.09
流动负债合计	11,017,368.69
非流动负债合计	
负债合计	11,017,368.69
所有者权益(或股东权益)合计	52,500,000.00

上述财务数据经四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了川华信审字【2025】0733 号标准无保留意见的审计报告。

2.评估对象及评估范围一致性

本次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是一致的，并经委托人和被评估单位盖章确认。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产分为蒲江西来客运站土地使用权。账面原值为 3,890,010.50 元，账面净值为 3,046,545.49 元。

账面记录的无形资产具体情况如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	川(2020)蒲江县不动产权第0000101号	蒲江西来客运站土地	蒲江县西米镇寻古街116号	19.12	45.10	出让	商服用地	40	六通一平	6,666.67	3,890,010.50	3,046,545.49

4.企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

本次企业申报评估表外资产为账外的林木，具体情况如下：

序号	种类	胸径（厘米）	冠幅（米）	高度（米）	计量单位	实际数量	状态
1	楠木	胸径<20			株	5	正常存活
		20≤胸径<30				55	其中一棵死亡，其余正常存活
		30≤胸径<40				9	正常存活
		40≤胸径				5	正常存活
2	桂花树		2.4	0.8	株	2	正常存活
3	银杏树	51			株	1	正常存活
4	广玉兰	45			株	2	其中一棵死亡，其余正常存活
5	铁树		2		株	9	正常存活
6	枇杷树	18			株	1	正常存活
		10				1	
7	茶花		2		株	2	正常存活
8	枫杨树	51		12	株	2	正常存活

5.引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估引用了四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的川华信会审【2025】第 0733 号审计报告中的财务数据。

四、价值类型

（一）价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型，市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。各种价值类型及其定义如下：

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。

投资价值：是指评估对象对于具有明确投资目标的特定投资者或者某一类投资者所具有的价值估计数额，亦称特定投资者价值。

在用价值：是指将评估对象作为企业、资产组组成部分或者要素资产按其正在使用方式和程度及其对所属企业、资产组的贡献的价值估计数额。

清算价值：是指在评估对象处于被迫出售、快速变现等非正常市场条件下的价值估计数额。强制清算是假设债务人在短期内将被强制清算，且债务人资产在短期内快速变现，以出售所得偿还现有债务，依照此种假设所得出的价值评估结论的价值类型。适宜于关停企业或即将进入诉讼偿债的企业。清算价值不是市场价值，并确信在正常合理情况下不会被误认为该价值代表市场价值。

残余价值：是指机器设备、房屋建筑物或者其他有形资产等的拆零变现价值估计数额。

（二）价值类型的选择理由

根据《资产评估价值类型指导意见》，价值类型的选择需充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件、评估假设的相关性、评估方法等因素。在用价值和残余价值主要针对单项资产，不适宜整体企业价值或股东全部权益价值，因此，适宜整体企业价值或股东全部权益价值的价值类型就只有市场价值、投资价值、清算价值。其价值类型选择的具体理由如下：

1.评估目的分析：本次评估的目的是对被评估单位的股东全部权益的市场价值进行评估，为委托人拟转让股权提供价值参考意见，对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，属于正常的公开市场交易行为，因此，选择市场价值比较符合本次评估目的需求。

2.市场条件分析：从委托人拟转让股权的经济行为来看，委托人并未对股权交易时间、地点、购买条件等提出任何限制和要求，因此其股权交易需要一个公开交易市

场，公开交易市场需要一个公开的市场价值。从市场条件来看，适宜选择市场价值作为本次评估的价值类型。

3.评估对象自身条件分析：评估对象为企业股东全部权益价值，其自身条件主要包括企业的盈利模式、经营方式、经营业绩及企业资产的使用方式和利用状态等，是影响企业价值的内因。被评估单位属于正常经营企业，其所属行业也不属于国家限制发展的行业，对持续正常经营的企业进行评估，一般可能选择市场价值或投资价值的价值类型，本次选择市场价值的价值类型。

4.评估假设相关性分析：本次评估采用了交易假设和公开市场假设，即假设评估对象会在一个模拟的完全公开和充分竞争的市场上进行交易，其评估价值需要符合公开市场的需求，因此，根据本次评估假设条件，适宜选择市场价值作为本次评估的价值类型。

综上，参照上述价值类型定义及适用条件，本次评估目的、评估对象自身条件、市场条件、评估假设的相关性、评估方法等因素满足市场价值定义及适用条件的要求。因此，确定本次评估采用的价值类型为持续经营条件下的市场价值。

除非特别说明，本报告以人民币为计量币种。本报告中所称“市场价值”是指评估对象在中国国内各类资产(产权)交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2025 年 6 月 30 日。该评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日是一致的。

本项目资产评估基准日系委托人确定，其所考虑的主要因素有：与经济行为的实现接近，选择会计期末等。本次评估以评估基准日有效价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次所采用的评估依据主要包括法律法规依据、准则依据、权属依据及取价依据等，具体情况如下：

（一）经济行为依据

资产评估合同。

（二）法律法规依据

1. 《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）；

2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；

3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 97 号，实施日期 2019 年 1 月 2 日）；
4. 《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第四次修正）；
5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
6. 《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）；
7. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部令第 32 号，2016.6.24）；
8. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号，国务院令第 588 号修改，国务院令第 709 号 2019 年 3 月 2 日修订)；
10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）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——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33 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——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 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. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46 号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
12. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35 号）；
13. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38 号）；
14. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）
15. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37 号）；
16. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

17. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）；
18. 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）；
19. 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014年第2版）；
20. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
21. 《房地产估价规范技术指引印发通知》（成房评协[2016]05号）；
22. 其他与评估有关的准则。

（四）权属依据

1. 土地使用权证；
2. 重要资产购置合同或发票；
3. 其他权属参考资料。

（五）取价依据

1. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）；
2. 《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）；
3. 设备购置合同等资料；
4. 被评估公司2022年-2024年会计报表，评估基准日审计报告；
5. 被评估单位提供的审计报告、会计报表、会计凭证、财务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；
6. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的评估基准日有效的贷款市场报价利率（LPR）；
7. 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——资产评估方法》的有关规定，资产评估方法主要包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。当满足采用不同评估方法的条件时，资产评估专业人员应当选择两种或者两种以上评估方法，通过综合分析形成合理评估结论。本次评估方法的具体选择理由及选取的具体评估方法简介如下：

1. 市场法适用性分析

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法包括多种具体方法，例如企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件：

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

被评估单位主营业务为道路运输，公司已未开展业务，目前缺乏一个交易活跃、信息披露充分的交易市场，很难在类似交易市场找到足够的与评估对象相同或相似的可比上市公司(或可比交易案例)，故不适宜采用市场法评估。

2.收益法适用性分析

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。收益法包括多种具体方法。例如企业价值评估中的现金流量折现法和股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。资产评估专业人员选择和使用收益法时应当考虑收益法应用的前提条件：

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

成都站北运业有限责任公司为道路运输行业公司，由于公司已停产停业多年，其未来收益及其所对应的风险无法预期并用货币计量，存在较大的不确定性，其收益期限也不能够准确确定或者不能合理预期，不符合收益法适宜条件，本次评估不适宜采用收益法。

3.资产基础法适用性分析

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。即以资产负债表为基础，从资产构建成本的角度出发，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，以各单项资产及负债的市场价值替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。

被评估单位账面记录完整准确，评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，不存在法律、行政法规或者产业政策的限制，并可以采用适当的方法进

行单独评估，适宜采用资产基础法评估。

综上分析，根据对资产基础法、市场法和收益法的适用性分析，本次评估选择资产基础法作为被评估单位股东全部权益价值的评估方法。

（二）具体评估方法简介

1.资产基础法简介

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。具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

（1）关于流动资产的评估

①货币资金：为银行存款，对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，以核实无误的账面值作为评估值；

②应收款项（其他应收款）：评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，通过个别认定及账龄分析相结合，综合分析应收款项的可收回金额及未来可收回金额的评估风险损失确定应收款项的评估值。

③其他流动资产

评估人员首先了解站北运业适用的税种及税率；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

（2）非流动资产的评估

①房屋

重置成本法，就是以开发或建造评估对象或类似建筑物所需各项必要费用之和为基础，加上合理的利润、利息和应纳税金，再扣除相应的贬值进而得出评估对象评估价值的一种方法。

成本法的基本计算公式为：

建筑物评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+前期及其他费用[不含税]+资金成本。

A 建安工程造价

类比系数调整法

对于设计图纸及工程预算资料不齐全的房屋建筑物可使用类比系数调整法进行测算,可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较,参考预算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率,调整典型工程案例或工程预算实例建筑安装工程造价后求取此类房屋建筑物的建筑安装工程造价。

B 前期及其他费用

根据国家行业标准和地方相关行政事业性收费规定,前期及其他费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、工程招投标代理服务费、环境影响评价费、基础设施配套费等,详细费用内容及费率见下表:

工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率(含税)	费率(不含税)	取费依据
1	建设单位管理费	工程投资额	2.00%	2.00%	财政部《基本建设项目成本管理规定》财建〔2016〕504号
2	工程勘察设计费	工程投资额	4.50%	4.25%	国家计委、建设部《关于印发〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格〔2002〕10号)、发改价格〔2015〕299号
3	招投标服务代理费	工程投资额	0.88%	0.83%	国家计委《关于印发〈招标代理服务收费管理暂行办法〉的通知》(计价格〔2002〕1980号)
4	工程监理费	工程投资额	3.30%	3.11%	国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格〔2007〕670号)、发改价格〔2015〕299号
5	可行性研究费	工程投资额	0.40%	0.38%	国家计委《关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》(计价格〔1999〕1283号)、发改价格〔2015〕299号
6	环境评价费	工程投资额	0.48%	0.45%	国家计委、环保总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号)、发改价格〔2015〕299号
	小计		11.56%	11.02%	
7	基础设施配套费	建筑面积	0	0	

注:上述费率已根据《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号)文件要求,考虑了80%的市场议价折扣。同时,因西来客运站房屋未办理权属登记,故未考虑防空地下室异地建设费、基础设施配套费及销售费用。

C 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本,以同期银行贷款利率计算,利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款市场报价利率(LPR)为准;按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=[建安工程造价(含税)+前期费用及其他费用(含税)]×贷款利率×建设工期×1÷2

至评估基准日 2025 年 6 月 30 日执行的银行贷款市场报价利率（LPR）：

时间	年利率%
一年	3.00

D 可扣除增值税

根据《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号文）、财政部、税务总局、海关总署发布的《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）等文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

可扣除增值税=建筑安装工程造价÷1.09×9%+前期及其他费用中可抵扣增值税项目÷1.06×6%

2)成新率的确定

本次评估采用勘察成新率和年限成新率确定综合成新率。

综合成新率计算公式如下：

成新率=年限法成新率×50%+观察法成新率×50%

A 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

B 观察法成新率

评估人员实地勘察委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

②设备的评估

设备类资产主要为电子设备、车辆，根据收集资料情况，委估设备均无独立获利能力，不宜采用收益法评估，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法、市场比较法计算确定设备的评估价值。

设备评估的重置成本法是通过估算全新设备的更新重置成本，然后在确定成新率的基础上，确定设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

A 重置全价的确定

设备:对于仍在现行市场流通的设备,直接按现行市场价确定设备的购置价格;对逾龄设备,按二手市场价格确定评估值。确定设备的购置价格后,根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本,以确定设备的重置全价。设备重置全价的计算公式如下:

重置全价=设备购置价+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于逾龄电子设备按二手市场价格确定评估值;对于待报废的电子设备,按可变现净值确定评估值。

B 成新率的确定

设备:对价值较小的普通设备,以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备,成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

对于逾龄电子设备按二手市场价格确定评估值;对于待报废的电子设备,按可变现净值确定评估值。

市场比较法:(车辆)

案例修正值=可比案例交易价格×使用年期修正系数×交易日期修正系数×交易情况修正系数×行驶里程修正系数×车辆现状情况修正系数。

评估价值=案例 A 修正值×权重系数+案例 B 修正值×权重系数+案例 C 修正值×权重系数。

③其他非流动资产

对其他非流动资产,评估人员通过向财务人员询问了解资产使用状况,核实实际使用情况及原始凭证。其他非流动资产已无实物,根据被评估单位已于 2019 年 2 月 20 日与成都市成华区危房改造开发办公室签订的《成都市国有土地上房屋搬迁补偿安置合同》,成都区政府拟收回被拆迁房屋土地使用权,成都市成华区危房改造开发办公室将以火车北站扩能改造配套枢纽工程项目(综合客运枢纽部分)-长途客运站 1-2 楼(含夹层)1 号【期房】(建筑面积 29338.7 平方米)进行房屋搬迁补偿安置。固定资产清理无实物,本次评估以被搬迁房屋价格作为其他非流动资产的评估值。

④无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（GB.T18508-2014），目前通行的地价估价方法有市场法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及估价目的，结合评估人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择估价方法。

收益还原法：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，是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来判断评估对象价值的各种评估方法的总称，它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。委估对象为已开发商业用地，无法单独产生收益，未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故不宜采用收益还原法。

成本逼近法：是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。本次评估对象所在区域相关征地成本相关资料较容易取得，故此次评估适宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法：是指利用级别或区域基准地价评估宗地地价时，基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。蒲江县西来镇建立了基准地价及其修正体系，委估宗地所在区域在其定级范围内，可采用基准地价系数修正法测算估价对象土地价值。

假设开发法：是指求得评估对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到评估对象价值或价格的方法。经评估人员对评估对象进行现场勘查和市场调查了解，评估对象为已开发商业用地，不宜采用假设开发法进行评估。

市场比较法：是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地比较实例与评估对象对照比较，就两者之间的交易情况、期日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价基准日地价的方法。经评估人员对评估对象进行现场勘查和市场调查了解，委估对象所在区域土地市场不成熟，同一区域或者同一供需圈内近期类似目的同类用地交易案例难以收集，不符合市场比较法的评估要求，故不宜采用市场比较法进行评估。

综上，根据评估专业人员根据所掌握的资料、评估对象现状和此次评估目的要求，

对委估土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

A 成本逼近法

成本逼近法就是以开发土地的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息以及应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。其计算公式为：

土地价格=(土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益)×(1±区位修正系数)×年期修正系数。

B 土地使用权评估方法——基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原理，将委估宗地的区位因素条件与区域的平均条件进行差异修正而得到的价格。基准地价系数修正法的计算公式：

$$V1=V\times(1\pm Ki)\times Kj\pm L$$

式中：V1——委估宗地地价

V——委估宗地所在区域基准地价

L——土地开发程度修正值

Ki——待估宗地所有影响地价因素总修正值

Kj——使用年期修正、期日修正、容积率修正等修正系数。

⑤生物性资产

对于林木资产，根据企业提供的明细清单和相应的成本构成资料，评估人员采用成本法进行评估。通过市场询价法了解同类果树的现行购置价，在此基础上考虑各类果树的起运栽植和管护费用率、成活率等确定其重置成本，以此得到评估值。

⑥递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产，以核实后账面值确认评估值。

(4) 关于负债的评估

负债包括预付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债。评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据资产评估程序准则，资产评估基本程序共分 8 个阶段进行，具体包括：明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整

理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告、整理归集评估档案。现就本次资产评估程序实施过程中现场调查、收集整理评估资料、评定估算等主要程序描述如下：

（一）进行评估现场调查

根据此次评估业务的具体情况，资产评估专业人员采用询问、访谈、逐项或抽查核对、监盘、勘查等调查手段对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，获取评估业务需要的资料。

（二）收集整理评估资料

资产评估专业人员从各种可能的途径获取评估业务需要的资料，要求委托人或者其他相关当事人提供涉及评估对象和评估范围的必要资料并签字(或盖章)确认；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。

资产评估专业人员采取观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式对资产评估活动中使用的资料进行核查验证，对超出专业能力范畴的核查验证事项，应当要求委托人委托其他专业机构出具意见，对因法律法规规定、客观条件限制无法实施核查验证的事项在工作底稿中进行说明，分析其对评估结论的影响程度，并在资产评估报告中予以披露。

资产评估专业人员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。

（三）评定估算形成结论

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，选择适宜的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析、验证和判断，形成初步评估结论。对采用多种评估方法形成的测算结果进行分析比较，确定评估对象的最终评估结论。

（四）编制出具评估报告

在核实确认评估工作没有发生重复和遗漏等重大情况的基础上，汇总分析各资产初步估算结果，确定最终评估结论，撰写资产评估报告和评估技术说明，并按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度的要求进行内部三级审核。

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，对沟通情况进行独立分析，并决定是否

对资产评估报告进行调整。完成上述资产评估程序后由资产评估机构向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本报告评估结论在下述假设条件下于评估基准日时成立，当下述假设条件发生较大变化并对评估结论产生较大影响时，资产评估结论一般会失效，报告使用人则不能直接使用本报告评估结论，应将评估结果进行调整或重新评估。本报告使用的主要假设情况如下：

（一）基本假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟交易市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.持续经营假设

股东全部权益价值评估中持续经营假设主要包括存量持续经营假设、增量持续经营假设、并购整合持续经营假设三种情况。根据本次评估目的、对象及范围等，本次评估为存量持续经营假设。

存量持续经营假设：在国家现行的有关法律、法规及产业政策无重大变化、行业准入制度、市场分割状况等维持目前格局，企业资本结构、经营方式、产品结构以及会计政策、税收政策等不发生显著变化，企业以现有存量资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是保持现有状况合法地持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

1.本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提，未考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

2.本次评估基于国家现行的有关法律、法规及产业政策等无重大变化，行业准入制度、市场分割状况等维持目前格局，不考虑评估基准日后不可预测的重大变化。

3.假设企业的资本结构、经营方式、产品结构以及会计政策、税收政策等不发生显著变化，企业以现有存量资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种不可预测和不可抗力因素造成重大不利影响并导致无法持续经营或企业停止生产，而是保持现有状况合法地持续不断地经营下去。

4.评估范围仅以被评估单位确认盖章的评估申报表中实际存量为准，未考虑被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

5.除特殊情况说明外，本次评估假设全部评估对象为权利人通过合法方式取得，无产权异议，并为法律法规允许可在市场上转让的资产；假定评估对象未对外投资入股、任何方式的销售、租赁和抵押，也不存在司法及行政机关依法裁定、决定查封和其他限制该资产权利或影响其公开市场价值的情形，并假设现场勘查时所观察的各类资产的实物状况与评估基准日的实物状况一致。

6.在现场勘查时，评估专业人员无法对设备的材质、内部结构、技术参数和技术性能进行技术检测和测试，仅对设备的外观和使用状况进行了现场勘查，并结合委托人提供的真实有效的技术资料 and 运行记录对评估对象的现时状况做出判断，除特殊情况说明外，本次评估假设委估设备的内在质量(材质、内部结构、技术参数和技术性能)符合国家有关标准，均能按现状正常合法持续使用。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

经采用资产基础法评估结论，成都站北运业有限责任公司的股东全部权益在评估基准日 2025 年 6 月 30 日特定目的下的评估结论如下：

总资产账面价值 6,351.74 万元，评估值 30,741.85 万元，评估增值 24,390.11 万元，增值率 383.99%；

总负债账面价值 1,101.74 万元，评估值 1,101.74 万元，评估无增减值；

净资产账面价值 5,250.00 万元，评估值 29,640.11 万元，评估增值 24,390.11 万元，增值率 464.57%。资产基础法评估结论详见下表：

资产基础法评估结果汇总表（万元）

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	2,150.48	2,150.48	-	-
非流动资产	2	4,201.26	28,591.37	24,390.11	580.54
固定资产	3	110.71	66.72	-43.99	-39.73
其中：房屋	4	109.29	65.06	-44.23	-40.47
设备	5	1.42	1.66	0.24	16.29
固定资产清理	6	-	45.86	45.86	
生物性资产	7	304.65	367.07	62.42	20.49
无形资产	8	304.65	367.07	62.42	20.49
递延所得税资产	9	350.15	350.15	-	-
其他非流动资产	10	3,435.75	27,761.58	24,325.83	708.02
资产总计	11	6,351.74	30,741.85	24,390.11	383.99
流动负债	12	1,101.74	1,101.74	-	-
非流动负债	13				
负债总计	14	1,101.74	1,101.74	-	-
净资产(所有者权益)	15	5,250.00	29,640.11	24,390.11	464.57

资产基础法评估详细情况详见各类资产负债评估明细表。

(二) 评估结论使用有效期

根据资产评估执业准则的有关规定，评估结论有效期自 2025 年 6 月 30 日至 2026 年 5 月 29 日止，即只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告。在本资产评估报告使用有效期内，若评估对象状况、市场状况、本报告假设条件与评估基准日相关状况相比发生变化并对评估结果产生较大影响，则不能直接使用本评估报告，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、特别事项说明

本资产评估报告存在如下特别事项，会对本报告评估结果的使用产生影响，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

(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：

1. 纳入本次评估范围的房屋-西来客运站房屋为蒲江朝阳运业有限责任公司出资修建。根据被评估单位提供的相关资料，2019 年 12 月 31 日被评估单位与蒲江县朝阳运业有限责任公司签订《西来客运站资产及管理移交协议》，蒲江县朝阳运业有限责任公司根据蒲江县人民法院执行裁定书和土地估价报告，将西来客运站土地、房屋正式移交给成都站北运业有限责任公司，作为债务抵偿。截至评估基准日，该房屋未办理房产证。成都站北运业有限责任公司承诺产权归其所有，产权无争议。

2. 纳入本次评估范围的车辆，成都站北运业有限责任公司遗失了车辆登记证，无法提供，本次成都站北运业有限责任公司承诺产权归其所有，产权无争议。

（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

截止评估基准日不存在未决事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

本次评估引用了四川华信（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的川华信审字【2025】0733号审计报告中的财务数据。

（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。在本次评估不存在期后事项。

（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

在本次评估工作中，不存在客观条件限制，无法或者不能完全履行资产评估基本程序无法开展评估工作的情况：

（七）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，未发现被评估单位经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）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持续经营、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相关当事方提供的权属、财务、生产、经营、管理和销售等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。委托人及相关当事方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估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。

4. 由于被评估单位已于 2019 年 2 月 20 日与成都市成华区危房改造开发办公室签订的《成都市国有土地上房屋搬迁补偿安置合同》，成都区政府拟收回被拆迁房屋土地使用权，成都市成华区危房改造开发办公室将以火车北站扩能改造配套枢纽工程项目(综合客运枢纽部分)-长途客运站 1-2 楼(含夹层)1 号【期房】（建筑面积 29338.7 平方米）进行房屋搬迁补偿安置。其他非流动资产无实物，本次评估按拆迁补偿合同约定确认老站被搬迁房屋价格作为其他非流动资产的评估值。由于收储行为产生的税费将由被评估单位承担，而目前无法确定该税费的具体金额，故本报告未考虑该税费对评估结论的影响，请报告使用人注意。

5. 纳入本次评估范围的西来客运站房屋未办理《房屋所有权证》，亦未提供有关估价对象测绘文件，被评估单位提供了四川现代建筑设计有限公司出具的客运站设计总平面图复印件作为规划依据，图中提及客运站规划总建筑面积为 788.08 m²，此次评估地上房屋评估面积设定按客运站设计总平面图载规划总建筑面积设定。如评估面积与实际不一致，评估结果应作相应调整。

6. 纳入本次评估范围的电子设备明细表第 4 项，根据被评估单位提供的介绍，电脑已经于 2022 年 11 月进行处置，但由于当时被评估单位未找到设备，故回收商未将电脑拿走，故本次将此电脑纳入评估范围。

7. 本评估结论未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、报告使用限制

本资产评估报告有如下使用限制，提请委托人和评估报告使用人在使用本评估结果时应予以重点关注。

1.使用范围：本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途；

2.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；

3.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；

4.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；

5.未征得出具报告的资产评估机构同意，本资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、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；

6.本资产评估报告需经资产评估专业人员签字、评估机构盖章后方可正式使用，使用未经资产评估专业人员签字、评估机构盖章的评估报告或不恰当使用本资产评估报告复印件所造成的不便和一切损失，将由报告使用人自行承担。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日通常为评估结论形成的日期，可以不同于资产评估报告的签署日。本资产评估报告日为 2025 年 10 月 9 日。

（本页无下文）

(本页无正文)

资产评估专业人员(签章): 何 俊_____

资产评估专业人员(签章): 李燕秋 _____

资 产 评 估 机 构(印章): 四川维诚资产评估有限公司

资产评估报告·附件

（一）评估对象所涉及的主要权属证明资料

1. 委托人、被评估单位营业执照复印件。
2. 无形产权属资料复印件。

（二）委托人和其他相关当事人的承诺函

1. 委托人承诺函。
2. 被评估单位承诺函。
3. 资产评估专业人员承诺函。

（三）资产评估机构及签名资产评估专业人员的备案文件或者资格证明文件

1. 资产评估机构法人营业执照副本。
2. 资产评估机构备案文件或者资格证明文件。
3. 资产评估专业人员资格证明文件。

（四）资产评估汇总表或者明细表

（五）资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

资产账面价值与评估结论 存在较大差异的说明

一、差异情况

经采用资产基础法评估，成都站北运业有限责任公司在评估基准日 2025 年 6 月 30 日的总资产评估值 30,741.85 万元，较账面值 6,351.74 万元评估增值 24,390.11 万元，增值率 383.99%。存在差异的各项资产的具体情况如下表：

资产评估结论与账面值差异情况汇总表（元）

项目	账面值	评估值	增减值	增减率%
房屋建筑物	1,092,825.36	650,639.00	-442,186.36	-40.46
设备	14,229.20	16,547.00	2,317.80	16.29
生产性生物资产	-	458,580.00	458,580.00	
无形资产	3,046,545.49	3,670,669.00	624,123.51	20.49
其他非流动资产	34,357,457.36	277,615,789.00	243,258,331.64	708.02

二、差异原因

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面原值为 1,323,300.00 元，评估原值为 1,355,498.00 元，评估原值增值 32,198.00 元，评估原值增值率为 2.43%。评估原值增值的原因是该房屋为评估入账，且房屋建筑物类资产，而近年来人工、材料等建设成本提高，导致评估原值增值。房屋建筑物账面净值为 1,092,825.36 元，评估净值为 650,639.00 元，评估净值减值 442,186.36 元，评估净值减值率为 40.46%。评估净值减值的原因是房屋漏雨、墙面开裂及基础沉降等问题，经现场勘察后判定房屋的勘察成新率较低。

（2）机器设备

①车辆

车辆账面原值为 251,736.00 元，评估原值为 14,870.00 元，减值 236,866.00 元，减值率为 94.09 %；账面净值 12,586.80 元，评估净值 14,870.00 元，净值增值额为 2,283.20 元，增值率 18.14 %，评估净值增值主要原因是车辆的账面价值为企业按照市场价值购进后计提折旧后的净值，基准日已全额计提折旧，评估值是该资产在评估基准日的市场价值。

②电子设备

电子设备账面原值为 32,848.00 元，评估原值为 1,677.00 元，评估原值减值额

为 31,171.00 元，减值率为 94.89 %；账面净值 1,642.40 元，评估净值 1,677.00 元，评估净值增值 34.60 元，增值率为 2.11%。原值减值主要原因为电子技术发展较快，电子设备更新快，大部分电子设备呈降价趋势，评估原值较账面原值降低；净值增值主要原因是企业的电子设备计提折旧年限短于评估使用的经济使用寿命年限。

（3）生产性生物资产

经采用成本法进行评估，生物性资产评估值为 458,580.00 元，评估增值 458,580.00 元，增值原因为：纳入评估范围的林木资产未入账，导致评估增值。

（4）无形资产-土地使用权

土地使用权账面价值 3,046,545.49 元，评估价值为 3,670,669.00 元，增值额为 624,123.51 元，增值率为 20.49%，增值主要原因为近年来土地市场价格上涨导致。

（5）其他非流动资产

其他非流动资产的评估值为 277,615,789.00 元，评估增值 243,258,331.64 元，增值率为 708.02%，增值的原因为被评估单位已于 2019 年 2 月 20 日与成都市成华区危房改造开发办公室签订的《成都市国有土地上房屋搬迁补偿安置合同》，成都区政府拟收回被拆迁房屋土地使用权，成都市成华区危房改造开发办公室将以火车北站扩能改造配套枢纽工程项目(综合客运枢纽部分)-长途客运站 1-2 楼(含夹层)1 号【期房】（建筑面积 29338.7 平方米）进行房屋搬迁补偿安置。其他非流动资产无实物，本次评估以被搬迁房屋价格作为其他非流动资产的评估值，故评估增值。

资产评估专业人员承诺函

成都富临长运集团有限公司：

受贵公司委托，我们对贵公司拟转让股权涉及的成都站北运业有限责任公司股东全部权益市场价值，以 2025 年 6 月 30 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适宜的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论客观、合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估专业人员(签章)：何 俊_____

资产评估专业人员(签章)：李燕秋 _____

2025 年 10 月 9 日

委托人承诺函

四川维诚资产评估有限公司：

本公司因拟转让股权事宜的需要，特委托贵公司对成都站北运业有限责任公司的股东全部权益的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司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；
- 2.按照资产评估业务约定书之约定向贵公司及时足额支付评估费用；
- 3.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 4.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；

1. 在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人：

成都富临长运集团有限公司（盖章）

2025 年 月 日

被评估单位承诺函

成都站北运业有限责任公司：

因成都富临长运集团有限公司拟转让股权的需要，同意委托贵公司对本公司股东全部权益的市场价值进行评估，评估基准日为 2025 年 6 月 30 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本公司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；
- 2.纳入评估范围的全部资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整，合法、有效；有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项等均已揭示充分，无任何隐瞒事项；
- 3.本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
- 4.所提供的企业历史生产、经营、管理资料真实、准确、完整，所提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致，能较好体现资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系；
- 5.所提共的企业未来的盈利预测是合理的、科学的和可实现，企业管理者是负责和尽心尽职的，能确保企业合法存续并较好经营，并有能力确保未来盈利预测的相关数据能顺利实现；
- 6.纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏；
- 7.本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
- 8.在评估工作的整个过程中未采用任何方式干预资产评估机构和资产评估专业人员独立、客观、公正地执业。

法定代表人：

成都站北运业有限责任公司（盖章）

2025 年 月 日