

成都深长城地产有限公司
拟进行股权收购所涉及的
成都市银河湾房地产开发有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2014]第 064 号
评估基准日:2014 年 9 月 30 日
报告提交日期:2014 年 10 月 13 日



DZX International Appraisal Limited
德正信国际资产评估有限公司

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square
No.69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China 518040
中国深圳市福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼二层 邮编:518040
Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030



目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	1
三、 被评估企业的基本情况及财务状况	1
四、 评估目的	4
五、 评估对象和评估范围	4
六、 价值类型及其定义	6
七、 评估基准日	6
八、 评估依据	7
九、 评估方法	8
十、 评估程序实施过程和情况	9
十一、 评估前提条件	9
十二、 评估结论	11
十三、 特别事项说明	12
十四、 评估报告使用限制说明	13
十五、 评估报告日	14

报告附件

- 附件一 被评估企业于评估基准日专项审计报告
- 附件二 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件四 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件五 签字注册资产评估师的承诺函
- 附件六 资产评估机构资格证书
- 附件七 评估机构法人营业执照副本
- 附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表（万元）	表 1
资产评估结果分类汇总表	表 2
流动资产清查评估汇总表	表 3
货币资金—现金清查评估明细表	表 3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表 3-1-2
预付款项清查评估明细表	表 3-5
其他应收款清查评估明细表	表 3-8
存货清查评估汇总表	表 3-9
存货—在产品（房地产开发项目）清查评估明细表	表 3-9-6
其他流动资产清查评估明细表	表 3-11
非流动资产清查评估汇总表	表 4
固定资产清查评估汇总表	表 4-6
固定资产—电子设备清查评估明细表	表 4-6-6
流动负债清查评估汇总表	表 5
应付账款清查评估明细表	表 5-4
应付职工薪酬清查评估明细表	表 5-6
应交税费清查评估明细表	表 5-7
应付利息清查评估明细表	表 5-8
其他应付款清查评估明细表	表 5-10
一年内到期的非流动负债清查评估明细表	表 5-11
非流动负债清查评估汇总表	表 6
长期借款清查评估明细表	表 6-1

注册资产评估师的声明

成都深长城地产有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行股权收购事宜所涉及的成都市银河湾房地产开发有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

2、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

5、 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

6、 我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

8、 被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。



成都深长城地产有限公司
拟进行股权收购所涉及的
成都市银河湾房地产开发有限公司
股东全部权益价值

评估报告摘要

德正信综评报字[2014]第 064 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2014]第 064 号评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受成都深长城地产有限公司（以下简称「成都深长城」）的委托，对成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称「成都银河湾」）于 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「成都深长城」拟进行股权收购时了解其市场价值之参考。根据本公司与「成都深长城」订立的《资产评估协议书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「成都深长城」/「成都银河湾」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「成都深长城」/「成都银河湾」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「成都银河湾」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「成都银河湾」申报的截至 2014 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了瑞华审字[2014]48330013 号《审计报告》。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对「成都银河湾」的股东全部权益价值进行评估。其中，存货-在产品（房地产开发项目）采用假设开发法进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「成都银河湾」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的**错误！链接无效。错误！链接无效。**于评估基准日**错误！链接无效。**的评估值为：122,538.35 万元，大写人民币壹拾贰亿贰仟伍佰叁拾捌万叁仟伍佰元整。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、 错误！链接无效。所持有的“中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书”至评估基准日已过期，未办理新的证书。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

3、 错误！链接无效。其他流动资产账面值为 10,000.00 万元, 为对“成都银湖公园公司股权收益权”信托投资款。

2013 年 9 月「成都银河湾」作为委托人及受益人与受托人四川信托签订编号为 SCXT2013(DXT)字第 177 号-1《四川信托·成都银湖公园公司股权收益权单一资金信托之信托合同》，信托资金人民币 12,000.00 万元，信托期限约为 1 年，自信托成立日（含该日）起计算。2014 年 9 月，信托已延期分配并签署了补充协议，在延期期间，受托人有权随时终止本信托，终止之日即为相应的信托期届满。

「成都银河湾」已支付上述信托资金 12,000.00 万元，截至评估基准日，已收回 2,000 万元，故账面值为 10,000.00 万元。鉴于本信托无实物资产抵押，可能存在被投资方不履行或不能按时履行还款义务的风险；股权收益权未来产生的收益不确定，所以该信托产品的收益不确定，本次评估对该项其他流动资产仅按账面值保留。

4、 错误！链接无效。将其产权证号为成高国用（2013）第 5823 号《土地使用权证》抵押给其股东四川信托有限公司，为借款 50,300.00 万元提供担保，并承担代四川信托、银河湾贸易和广州昆仑指定的第三方支付因受让四川信托所持本公司 99%的股权产生的款项 29,700 万元支付义务。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。



德正信综评报字[2014]第 064 号

成都深长城地产有限公司

拟进行股权收购所涉及的

成都市银河湾房地产开发有限公司

股东全部权益价值

评估报告

成都深长城地产有限公司：

深圳德正信国际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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权收购所涉及的「成都银河湾」股东全部权益价值于 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：成都深长城地产有限公司（以下简称「成都深长城」）

注册地址：成都高新区天久北巷 139 号附 46 号

法定代表人：许斌

注册资本：人民币伍仟万

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：长期（自 2001 年 4 月 30 日至 永久）

经营范围：房地产开发、经营（凭资质证经营）。

二、其他评估报告使用者

根据「成都深长城」的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳市中洲投资控股股份有限公司和[错误！链接无效。](#)；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况与财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：成都市银河湾房地产开发有限公司（以下简称「成都银河湾」）

注册地址：成都高新区天益街 38 号理想中心 4 栋 1 层

法定代表人：赵伟平

注册资本：人民币叁亿元

经济性质：其他有限责任公司

经营期限：50 年（自 2009 年 10 月 28 日至 2059 年 10 月 27 日）

经营范围：房地产开发经营、物业管理；室内外装饰装修工程施工（以上项目凭资质许可证从事经营。

「成都银河湾」2009 年 10 月 29 日经成都市工商行政管理局批准设立。

评估基准日企业投资方出资及占股比例如下：

投资方名称		出资额	占股比例
甲方	万载县银河湾贸易有限公司	300 万元	1%
乙方	四川信托有限公司	29,700 万元	99%
合计		30,000 万元	100%

2、企业历史沿革

错误！链接无效。于 2009 年 10 月 29 日在成都市工商行政管理局登记成立，由北京市银河控股有限公司出资 30,000 万元组建，占注册资本的 100%。上述出资经四川博达会计师事务所川博达会验（2009）E-094 号《验资报告》审验。

2012 年 3 月，北京市银河控股有限公司分别与万载县银河湾贸易有限公司和山东三力环保工程有限公司签订股转让协议，北京市银河控股有限公司将其持有**错误！链接无效。**60%的股权转让给万载县银河湾贸易有限公司；持有**错误！链接无效。**40%的股权转让给山东三力环保工程有限公司。股权变更后万载县银河湾贸易有限公司持有**错误！链接无效。**60%的股权，出资额为 18,000 万元。山东三力环保工程有限公司持有**错误！链接无效。**40%的股权，出资额为 12,000 万元。

2012 年 4 月，万载县银河湾贸易有限公司和山东三力环保工程有限公司分别与万科（重庆）房地产有限公司签订股权转让协议，万载县银河湾贸易有限公司将其持有**错误！链接无效。**15%的股权转让给万科（重庆）房地产有限公司；山东三力环保工程有限公司将其持有**错误！链接无效。**40%的股权转让给万科（重庆）房地产有限公司。股权变更后万科（重庆）房地产有限公司持有**错误！链接无效。**55%的股权，出资额为 16,500 万元。万载县银河湾贸易有限公司持有**错误！链接无效。**45%的股权，出资额为 13,500 万元。

2012 年 10 月万科（重庆）房地产有限公司分别与万载县银河湾贸易有限公司和

山东三力环保工程有限公司签订股权转让协议，万科（重庆）房地产有限公司将其持有错误！链接无效。15%的股权转让万载县银河湾贸易有限公司；持有错误！链接无效。40%的股权转让给山东三力环保工程有限公司。股权变更后万载县银河湾贸易有限公司持有错误！链接无效。60%的股权，出资额为 18,000 万元；山东三力环保工程有限公司持有错误！链接无效。40%的股权，出资额为 12,000 万元

2012 年 10 月 18 日，山东三力环保工程有限公司与广州市昆仑投资有限公司签订股权转让协议，山东三力环保工程有限公司将其持有错误！链接无效。40%的股权转让给广州市昆仑投资有限公司。股权变更后万载县银河湾贸易有限公司持有错误！链接无效。60%的股权，出资额为 18,000 万元；广州市昆仑投资有限公司持有错误！链接无效。40%的股权，出资额为 12,000 万元。

2013 年 3 月，万载县银河湾贸易有限公司和广州市昆仑投资有限公司与四川信托有限公司签订股权转让协议，分别将持有错误！链接无效。59.4%的股权和 39.6%股权转让给四川信托有限公司。股权变更后万载县银河湾贸易有限公司持有错误！链接无效。0.6%的股权，出资额为 180 万元；广州市昆仑投资有限公司持有错误！链接无效。0.4%的股权，出资额为 120 万元；四川信托有限公司持有错误！链接无效。99%的股权，出资额为 29,700 万元。

2014 年 9 月 11 日，错误！链接无效。股东会决议决定广州市昆仑投资有限公司将其持有错误！链接无效。0.40%的股权转让给万载县银河湾贸易有限公司。股权变更后万载县银河湾贸易有限公司持有错误！链接无效。1%的股权，出资额为 300 万元；四川信托有限公司持有错误！链接无效。99%的股权，出资额为 29,700 万元。

截至评估基准日，错误！链接无效。领取了注册号为 510109000095860 的企业法人营业执照，注册资本为 30,000 万元，股东的出资及占股比例为：万载县银河湾贸易有限公司出资 300 万元，占注册资本的 1%；四川信托有限公司出资 29,700 万元，占注册资本的 99%的股权。

3、企业历史财务资料

错误！链接无效。截至评估基准日及前三年简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2014 年 9 月 30 日	2013 年	2012 年	2011 年
-------	-----------------	--------	--------	--------

流动资产	123,087.35	135,269.33	113,372.15	71,942.14
非流动资产	10.60	13.52	21.34	-
其中：固定资产	10.60	13.52	-	-
长期待摊费用	-	-	21.34	-
资产合计	123,097.95	135,282.85	113,393.49	71,942.14
流动负债	89,357.06	63,153.50	80,939.67	39,017.46
非流动负债	20,340.00	50,300.00	-	-
负债合计	109,697.06	113,453.50	80,939.67	39,017.46
实收资本	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
股东权益合计	13,400.89	21,829.35	32,453.83	32,924.68

错误！链接无效。截至评估基准日及前三年损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2014 年 1-9 月	2013 年	2012 年	2011 年
营业收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	-	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	153.94	176.16	18.63	14.32
财务费用	9,079.77	9,679.05	-0.33	-1.19
资产减值损失	-805.25	769.27	452.56	-
加：公允价值变动收益	-	-	-	-
投资收益	-	-	6,000.00	3,925.56
营业利润	-8,428.46	-10,624.48	5,529.14	3,912.42
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	6,000.00	-
利润总额	-8,428.46	-10,624.48	-470.86	3,912.42
减：所得税费用	-	-	-	975.15
净利润	-8,428.46	-10,624.48	-470.86	2,937.27

四、评估目的

本次评估系对「成都银河湾」于 2014 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「成都深长城」拟收购「成都银河湾」100%股权时了解其市场价值之参考。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「成都银河湾」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「成都银河湾」申报的截至 2014 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计并出具了瑞华审字[2014]48330013 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账面值	项 目	账面值
流动资产	1, 230, 873, 454. 31	流动负债	893, 570, 604. 64
非流动资产	106, 010. 58	非流动负债	203, 400, 000. 00
其中：固定资产	106, 010. 58	负债总计	1, 096, 970, 604. 64
资产总计	1, 230, 979, 464. 89	净 资 产	134, 008, 860. 25

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「成都银河湾」的主要资产为存货-在产品（房地产开发项目），具体指其待开发的“银河公馆”项目。该项目位于成都市高新区大源天府一街北侧、益州大道西侧，资产的产权状况如下：

2011 年 1 月 31 日，「成都银河湾」与成都市国土资源局签订编号为 510100-2011-C-005《国有建设用地使用权出让合同》，成都市国土资源局将位于成都高新区大源世纪西路北侧，站华路西侧 133000.35 平方米土地使用权出让给「成都银河湾」。

根据 2010 年 11 月 22 日成都市规划管理局公布成都高新区 GX2009-01-17 号地块规划设计条件通知书，用地规划要求中规划建设净用地面积 133000.35 平方米，用地性质为二类住宅用地（兼容 10%-20%），土地使用强度容积率不大于 3.0，其中住宅容积率不大于 2.7，总建筑密度不大于 40%，塔楼密度不高于 22%，建筑规划要求建筑高度分三级建筑控制线控制，用地红线自北向南第一个 150 米范围内建筑高度不大于 15 米，第二个 150 米范围内建筑高度不大于 40 米，300 米外区域建筑高度不大于 100 米。绿地环境规划要求绿地率不小于 30%。

2013 年 2 月 27 日，「成都银河湾」取得了成高国用（2013）第 5823 号《国有土地使用证》，证载土地使用权人为「成都银河湾」，坐落位置成都高新区大源世纪西路北侧，站华路西侧，地号为 GX6-7-11，土地用途为城镇混合住宅用地（兼容 10%-20% 商业），使用权类型为出让，终止日期住宅至 2081 年 3 月 6 日止，商业至 2051 年 3

月6日止，使用权面积133000.35平方米。

2013年5月7日，「成都银河湾」取得地字第510122201329034号《建设用地规划许可证》，证载建设规模约589000平方米。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

存货-在产品（待开发的“银河公馆”项目）：现场勘察时，该宗地达到“六通一平”（宗地外通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、场地内平整），项目开发建设仅进行了部分基础土方工程。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「成都银河湾」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、用法律许可的货币进行交易。
- 2、有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为2014年9月30日。本报告书一切取价标准均为此基准日有

效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结论将发生变化。本次评估基准日系由「成都深长城」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2、相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、「成都深长城」与本公司签订的《资产评估协议书》。

（二）法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》。
- 2、国家现行的有关税收法规。

（三）专业规范

- 1、中华人民共和国财政部财企[2004]20号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—机器设备》。
- 7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估准则—不动产》。
- 8、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189号《资产评估价值类型指导意见》。
- 9、中国资产评估协会发布的中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》。
- 10、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

- 1、「成都深长城」/「成都银河湾」提供的相关声明及承诺。
- 2、**错误！链接无效。**提供的土地使用权权证（成高国用（2013）第5823号）、《建设用地规划许可证》（地字第510122201329034号）

3、「成都银河湾」提供的设备的购置发票等复印件。

（五）取价依据及参考资料

- 1、「成都银河湾」提供的清查申报评估明细表。
- 2、成都市建设项目行政事业性收费标准。
- 3、《成都市城市住房专项维修资金管理暂行办法》。
- 4、评估人员现场勘查及市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

（一）市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于未能收集到可比较的市场交易案例资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

（二）收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

「成都银河湾」的主要资产为存货-在产品（房地产开发项目），已取得土地出让合同及建设用地规划许可证。本次采用资产基础法对「成都银河湾」企业价值评估时，对土地使用权采用假设开发法进行估值，所得出的资产的价值已充分反映了其对企业所有者权益的贡献；故本次未采用收益法对「成都银河湾」的企业价值进行评估。

（三）资产基础法的适用性分析

本报告所称的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业经清查、审计后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

（四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对「成都银河湾」的股东全部权益价值进行评估。

十、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2014 年 9 月 28 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2014 年 10 月 9 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2014 年 9 月 28 日至 2014 年 9 月 29 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2014 年 10 月 5 日至 2014 年 10 月 9 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2014 年 10 月 9 日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资

料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「成都银河湾」所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、对于评估报告中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发生变化。

（4）特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

（5）出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

（6）被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

5、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

（1）所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

（2）所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、 评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、 对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

本公司对有产权证的资产如土地使用权的面积按产权证登记的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评估价值将会发生变化。

3、 本报告中的预测、预估或经营数据之估计，是基于评估基准日或评估基准日相近时期的市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经营政策、管理状况、经济状况等基础之上的。因此，这些预测或估计将随着将来的条件的不同而改变。

4、 报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

5、 除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「成都银河湾」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的「成都银河湾」股东全部权益价值于评估基准日 2014 年 9

月 30 日的评估值为：122,538.35 万元。其中，资产总额账面值 123,097.95 万元，评估值 232,235.41 万元，评估增值 109,137.46 万元，增值率 88.66%；负债总额账面值 109,697.06 万元，评估值 109,697.06 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 13,400.89 万元，评估值 122,538.35 万元，评估增值 109,137.46 万元，增值率 814.40%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	123,087.35	232,224.12	109,136.77	88.67
非流动资产	10.60	11.29	0.69	6.51
其中：固定资产	10.60	11.29	0.69	6.51
资产总计	123,097.95	232,235.41	109,137.46	88.66
流动负债	89,357.06	89,357.06	-	-
非流动负债	20,340.00	20,340.00	-	-
负债总计	109,697.06	109,697.06	-	-
净 资 产	13,400.89	122,538.35	109,137.46	814.40

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

- 1、 本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、 **错误！链接无效。**所持有的“中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书”至评估基准日已过期，未办理新的证书。
- 3、 **错误！链接无效。**其他流动资产账面值为 10,000.00 万元，为对“成都银湖公园公司股权收益权”信托投资款。

2013 年 9 月「成都银河湾」作为委托人及受益人与受托人四川信托签订编号为 SCXT2013(DXT)字第 177 号-1《四川信托·成都银湖公园公司股权收益权单一资金信托之信托合同》，信托资金人民币 12,000.00 万元，信托期限约为 1 年，自信托成立日（含该日）起计算。2014 年 9 月，信托已延期分配并签署了补充协议，在延期期间，受托人有权随时终止本信托，终止之日即为相应的信托期届满。

「成都银河湾」已支付上述信托资金 12,000.00 万元，截至评估基准日，已收回 2,000 万元，故账面值为 10,000.00 万元。鉴于本信托无实物资产抵押，可能存在被

投资方不履行或不能按时履行还款义务的风险；股权收益权未来产生的收益不确定，所以该信托产品的收益不确定，本次评估对该项其他流动资产仅按账面值保留。

4、**错误！链接无效。**将其产权证号为成高国用（2013）第 5823 号《土地使用权证》抵押给其股东四川信托有限公司，为借款 50,300.00 万元提供担保，并承担代四川信托、银河湾贸易和广州昆仑指定的第三方支付因受让四川信托所持本公司 99%的股权产生的款项 29,700 万元支付义务。本次评估未考虑该抵押事项对评估结果的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

- 1、 本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 3、 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
- 4、 本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次评估外勤截止日为 2014 年 10 月 9 日，本次评估报告日为 2014 年 10 月 13 日。

附件：

附件一、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件二、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件三、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件四、委托方和相关当事方的承诺函。

附件五、签字注册资产评估师的承诺函。

附件六、资产评估机构资格证书。

附件七、评估机构法人营业执照副本。

附件八、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：

二〇一四年十月十三日

中国注册资产评估师：

附件一 被评估企业于评估基准日专项审计报告

附件二 委托方与被评估企业法人营业执照

附件三 评估对象涉及的主要权属证明资料

附件四 委托方和相关当事方的承诺函

附件五 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

成都深长城地产有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行股权收购事宜所涉及的 成都市银河湾房地产开发有限公司之股东全部权益价值，以 2014 年 9 月 30 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一四年十月十三日

附件六 资产评估机构资格证书

附件七 评估机构法人营业执照副本



附件八 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：陈燕 孟刚

参加本评估项目的审核人员名单：王鸣志

本报告由中国注册资产评估师 刘俊 刘克明 签署。