

成都天翔环境股份有限公司拟股权收购涉及的
成都亲华项目管理有限公司
股东全部权益价值
评估报告

开元评报字[2017]498号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二零一七年九月十二日

目 录

资产评估师声明	2
摘 要	3
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	6
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	12
七、评估方法	13
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
评 估 报 告 附 件	23

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、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。

四、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必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生重大变化时，我们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。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。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使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

成都天翔环境股份有限公司拟股权收购涉及的 成都亲华项目管理有限公司 股东全部权益价值 评估报告

摘 要

开元评报字[2017]498号

成都天翔环境股份有限公司：

开元资产评估有限公司受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）对成都天翔环境股份有限公司股权收购涉及的成都亲华项目管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况摘要报告如下

一、 评估目的

为成都天翔环境股份有限公司股权收购，提供成都亲华项目管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值参考依据。

二、 评估对象和范围

本次评估对象为成都亲华项目管理有限公司股东全部权益价值。本次评估对象与经济行为所涉及的评估对象一致。

评估范围是成都亲华项目管理有限公司于2017年8月31日的全部资产和负债，具体以委托方申报的评估明细表为准。

三、 价值类型

本次评估选取市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

四、 评估基准日

本报告的评估基准日为2017年8月31日。

五、 评估方法

本次采用资产基础法（成本法）进行评估。

六、 评估结论

截至评估基准日2017年8月31日，被评估单位确认的资产总额为11,280.73万元，负债总额为2.36万元，股东全部权益的账面值为11,278.37万元。采用资产

开元资产评估有限公司

基础法（成本法）进行评估，总资产评估值为 15,945.71 万元，总负债的评估值为 2.36 万元，净资产评估值为 15,943.35 万元，评估增值 4,664.98 万元，增值率 41.36%。各类资产、负债及净资产评估结果详见下表：

资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因分析表

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%
流动资产	1	2.92	2.92		
非流动资产	2	11,277.81	15,942.79	4,664.98	41.36
固定资产	3	7,667.68	11,379.45	3,711.77	48.41
无形资产	4	3,610.13	4,563.34	953.21	26.40
资产合计	5	11,280.73	15,945.71	4,664.98	41.35
负债总计	6	2.36	2.36		
净资产（所有者权益）	7	11,278.37	15,943.35	4,664.98	41.36

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

（二）权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截止评估基准日，委估房产和土地使用权暂未办理权属证书，产权持有者承诺委估资产为成都亲华项目管理有限公司所有，如因产权问题发生纠纷，所有责任由成都亲华项目管理有限公司承担。本次评估中，未取得产权证的房产面积和土地面积以产权持有者申报数为准，如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。本次评估未考虑权证取得过程中产生的费用。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）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

无。

八、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2017 年 9 月 12 日。

以上内容摘要评估报告书正文，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。

成都天翔环境股份有限公司拟股权收购涉及的 成都亲华项目管理有限公司 股东全部权益价值 评估报告

开元评报字[2017]498号

开元资产评估有限公司受成都天翔环境股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用资产基础法（成本法）对成都亲华项目管理有限公司股东全部权益在2017年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方为成都天翔环境股份有限公司，被评估单位为成都亲华项目管理有限公司。

（一）委托方简介

统一社会信用代码：91510113734817570A

企业名称：成都天翔环境股份有限公司

住所：成都市青白江区大同镇大同路188号

法定代表人：邓亲华

注册资本：43539.919000万人民币

企业类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：2001年12月21日

经营范围：污水处理、水污染治理、固体废物治理、危险废物处置、环境保护监测、环保项目的投资、设计、建设、运营管理、技术开发及咨询服务；通用机械设备及环保、水电、石油、化工等专用设备、压力容器的设计研发、制造、销售、租赁和维修；商品及技术进出口业务（不含国家限制类）；工程管理服务；工程勘察设计；水利水电工程施工总承包；房屋建设施工；项目投资及管理（不得从事非法集资，吸收公众资金等金融活动）；普通货运；其他无需审批或许可的合法项目（以上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）被评估单位简介

1、企业注册情况

企业名称：成都亲华项目管理有限公司

住 所：四川省成都市天府新区兴隆街道场镇社区正街 57 号 2 幢 1 单元 6 号

法定代表人：邓亲华

注册资金：（人民币）贰亿元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2016 年 7 月 28 日

经营范围：建设项目管理服务；环保工程、市政工程设计与施工；房地产开发经营；物业管理；环保产品研发；环保技术咨询服务；新能源项目开发。（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、股权结构

成都亲华项目管理有限公司由成都亲华科技有限公司投资设立，持股比例为 100%，其设立后至评估基准日，股权结构未发生变化。

3、被评估企业近几年经营、财务状况

1) 资产负债表（单位：元）

项 目	2017 年 8 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
总资产	112,807,312.81	53,190,198.60
总负债	23,631.60	16,431.62
股东权益	112,783,681.21	53,173,766.98

2) 利润表（单位：元）

项 目	2017 年度 1-8 月	2016 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-420,085.77	-28,233.02
利润总额	-420,085.77	-28,233.02
净利润	-420,085.77	-28,233.02

上述财务数据由被评估单位提供，数据真实性和完整性有被评估单位负责。

4、公司执行的主要会计政策

①会计期间：会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止；

②记账本位币：以人民币为记账本位币；

③会计制度：执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补充规定；

④记账基础和计价原则：会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具投资性

房地产外，均以历史成本为计价原则；

⑤存货计价方法：公司存货分类：原材料、产成品（库存商品）等。原材料取得的按实际成本进行初始计量，发出按一次加权平均法计价。库存商品：个别计价法。期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原地计提的金额内转回，存货发出时按加权平均法计价。

⑥固定资产及折旧：固定资产计量基础为按照成本进行初始计量并按月计提折旧。固定资产的折旧方法为年限平均法。

⑦无形资产：无形资产是指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

⑧收入确认原则

A、销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，公司确认商品销售收入的实现。

B、提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，公司在期末按完工百分比法确认收入。

C、让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，公司确认收入。

⑨税项：

A、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	17%
城市维护建设税	应纳增值税、营业税	7%
教育费附加	应纳增值税、营业税	3%
地方教育费附加	应纳增值税、营业税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

5、委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一实际控制人控制下的关联企业。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位，具体为委托方、与本评估目的相关的当事方和有关的监管部门。

二、评估目的

为成都天翔环境股份有限公司股权收购，提供成都亲华项目管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象及范围概况

本次评估的对象为成都亲华项目管理有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。本次评估对象与经济行为所涉及的评估对象一致。评估范围是成都亲华项目管理有限公司于2017年8月31日全部资产和负债，具体以委托方申报的评估明细表为准。

截止至评估基准日，公司确认资产总额为11,280.73万元（其中：流动资产2.92万元，非流动资产11,277.81万元），总负债2.36万元（其中：流动负债2.36万元），净资产11,278.37万元。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
-----	------

开元资产评估有限公司

流动资产	1	29,242.49
非流动资产	2	112,778,070.32
固定资产	3	76,676,800.80
无形资产	4	36,101,269.52
资产总计	5	112,807,312.81
流动负债	6	23,631.60
负债总计	7	23,631.60
净资产	8	112,783,681.21

2、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

委估资产中对企业价值影响较大的资产为房屋建筑物类固定资产和土地使用权无形资产。房屋建筑物类固定资产为天翔大厦，位于成都市天府新区天府大道南段，账面价值76,676,800.80元，建筑面积合计13057.12平方米，该房产地上共计十六层，呈矩形布置，截止到评估基准日暂未办理产权证。该套房屋目前作为成都亲华项目管理有限公司办公使用，外部完整玻璃幕墙、房屋内部目前为毛坯房，正在装修。

委估土地使用权资产面积为13308.04平方米，账面价值36,111,438.90元。位于天府新区煎茶街道五里村五组，该土地场地暂未平整，整块地形呈较规则的几何形状，宗地实际开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水，商服用地、周围商业聚集度较好，交通等配套一般，暂未取得权属证书。

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

被评估单位申报的无形资产为土地使用权无形资产，委估土地使用权无形资产面积为13308.04平方米，账面价值36,111,438.90元，位于天府新区煎茶街道五里村五组，该土地场地暂未平整，整块地形呈较规则的几何形状，宗地实际开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水，商服用地、周围商业聚集度较好，交通等配套一般，暂未取得权属证书。

4、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的情况

无。

5、企业申报的表外资产的类型、数量

无其他表外资产申报评估。

6、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）

本评估项目由我公司独立完成，未引用其他评估机构出具的评估结论情况。

四、价值类型及其定义

1、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（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2、市场价值的定义：本评估报告书所称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。

3、选择价值类型的理由：从评估目的看：本次评估的目的是委托方股权收购提供被评估单位于基准日股东全部权益价值参考意见，按市场价值类型评估能客观、公允地反映评估基准日被评估单位总资产、负债及或有负债；从价值类型的选择与评估假设的相关性看：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是 2017 年 8 月 31 日，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

（二）确定评估基准日所考虑的主要因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力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现时价值；

2、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实施的经济行为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。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

经与委托方充分沟通并最终由委托方选取上述日期为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、委托方董事会决议。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 7、其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 3、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；
- 4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订）；
- 6、《资产评估准则——业务约定书》中评协[2007]189号、中评协[2011]230号修订）；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 9、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位与资产权属相关的合同、付款凭证等（复印件）。

（五）评估取价依据

- 1、被评估单位公司提供的历史经营、财务会计方面的资料；
- 2、评估人员通过市场调查及网上查询的有关房地产市场分析资料；
- 3、中国人民银行公布的评估基准日贷款利率、财政部公布的国债利率；
- 4、其他相关资料。

七、评估方法

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括收益法、市场法和资产基础法三种。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、市场法和资产基础法（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）评估方法概述

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。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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

3、资产基础法

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各单项负债评估值之和

（二）评估方法的选取及其理由

- 1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1) 本次评估目的是为成都天翔环境股份有限公司拟进行股权收购提供被评估单位股东全部权益价值参考依据；

(2) 本次评估的目的无论实现与否，被评估单位均将持续经营；

(3) 未能收集充分、适当的被评估单位所在行业的可比公司公开股权交易案例的交易背景及交易基础资料，不宜采用交易案例比较法，同时，在资本市场上同行业上市公司差异较大，不宜采用上市公司比较法，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4) 被评估单位为一个房地产投资类项目公司，公司设立后购置了位于成都市天府新区的一处房产和一宗土地使用权，除此之外，未发生其他经营活动。该项目公司目前没有后续储备项目，其未来经营收益不能明确预测，因此不能采用收益法进行评估。

(5) 被评估单位能提供资产基础法评估所需要的全部资料。

综上分析后我们认为：本次评估可以采用资产基础法。

2、本评估项目选取资产基础法进行评估的适用性判断

(1) 从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算健全，管理有序，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。

(2) 从委估资产更新重置价格的可获取性方面判断

被评估单位所在行业资料比较完备；委估资产的更新重置价格可从其资产的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取；委估房屋建筑物和土地使用权资产存在较多市场成交案例，可以从公开渠道获取资产的市场价格。

(3) 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其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，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法和收益法进行评估。

(三) 运用资产基础法进行评估的思路

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，合理评估企业各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益价值评估值 = 各单项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

本次资产基础法评估中各类主要资产及负债的评估方法

1、货币资金

以审核无误的账面值确定为评估值。

2、其他应收款

通过核实原始凭证、发函询证，了解其他应收款的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。评估时，分析其他应收款的业务内容，对备用金按核实后的账面值确认评估值。

3、房屋建筑物类固定资产

委估房屋建筑物为外购商品房不属于自建房屋，无法准确掌握其成本、人工、材料等方面信息，不宜采用成本；目前房产周边市场租金差异较大，不能准确确定其未来收益，不宜采用收益法；委估商品房所在地的房地产市场上同类成交案例较多，根据评估目的及委估房屋建筑物类资产的实际用途、状况，采用市场法法进行评估。市场比较法是指将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对类似房地产的交易价格按照交易情况、交易日期、区域因素和个别因素等内容进行修正，以此估算委估对象价值的评估方法。

市场比较法的计算公式为： $V=V0 \times A/A0 \times B/B0 \times C/C0 \times D/D0$

其中：V = 待估房地产价值；

V0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A0 = 比较实例房地产交易情况指数；

B = 待估房地产评估期日房地产价格指数；

B0 = 比较实例房地产交易日期房地产价格指数；

C = 待估房地产区域因素条件指数；

C0 = 比较实例房地产区域因素条件指数；

D = 待估房地产个别因素条件指数；

D0 = 比较实例房地产个别因素条件指数

4、土地使用权无形资产

根据“城镇土地估价规程”，土地价格评估的基本估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。目前成都市采用招拍挂形式出让的商服用地案例较多，能够找到可比较案例，故可采用市场比较法；同时区域商服用地出租及开发案例较少，未有较为公允的市场收益价格，故不宜采用收益还原法、剩余法；评估对象区域开发费用等相关资料较难取得，故不宜采用成本逼近法进行评估。本次评估目的非课税，故亦不宜采用基准地价修正法。评估人员通过现场查勘，

以及对评估对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理,并结合评估对象的实际情况,对委估宗地采用市场比较法测算评定土地价格。市场比较法是在市场上选择若干相同或近似的物业作为参照物,针对各项价值影响因素,将委估物业分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整,在综合分析各项调整结果,用以确定委估物业评估值的一种方法。

评估公式: $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中:

V ——待估宗地价格

VB——可比实例价格

A ——交易情况修正系数

B ——期日修正系数

C——区域修正系数

D——个别修正系数

E——年期修正系数

5、负债:在清查核实查明其真实性、完整性的基础上,以核实无误的调整后账面值作为评估值。被评估单位的或有负债,其公允价值在购买日能够可靠计量的,应单独确认为预计负债。

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后,与委托方沟通、了解评估项目基本项目,拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点,提交针对性的尽职调查资料清单,资产负债评估申报表、收益法评估申报表等样表,要求被评估单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与被评估单位相关工作人员联系,布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

(二) 尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对被评估单位提供申报资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对被评估单位办公经营场所，重要资产进行详细勘查、并做好记录。

3、尽职调查访谈

根据被评估单位提供的未来发展规划、盈利预测等申报资料，与企业管理层通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就被评估单位及其所在行业历史与未来发展趋势尽量达成共识。

4、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

5、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

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。公平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，彼此都有获得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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，或者在所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1、假设被评估单位的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。

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、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

5、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

6、假设被评估单位能持续经营，并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

7、假设被评估单位能保持现有的管理、技术团队的相对稳定，并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。

8、有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，资金的无风险报酬率保持目前的水平，不考虑通货膨胀对公司经营状况的影响。

9、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造成重大不利影响。

十、评估结论

(一) 评估结论及其分析

截至评估基准日 2017 年 8 月 31 日，被评估单位确认的资产总额为 11,280.73 万元，负债总额为 2.36 万元，股东全部权益的账面值为 11,278.37 万元。采用资产基础法（成本法）进行评估，总资产评估值为 15,945.71 万元，总负债的评估值为 2.36 万元，净资产评估值为 15,943.35 万元，评估增值 4,664.98 万元，增值率 41.36%。各类资产、负债及净资产评估结果详见下表：

资产基础法评估结果与账面价值比较变动情况及原因分析表

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%
流动资产	1	2.92	2.92		
非流动资产	2	11,277.81	15,942.79	4,664.98	41.36
固定资产	3	7,667.68	11,379.45	3,711.77	48.41
无形资产	4	3,610.13	4,563.34	953.21	26.40
资产合计	5	11,280.73	15,945.71	4,664.98	41.35
负债总计	6	2.36	2.36		
净资产（所有者权益）	7	11,278.37	15,943.35	4,664.98	41.36

（二）评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

3、委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

（三）评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的

公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

截止评估基准日，委估房产和土地使用权暂未办理权属证书，产权持有者承诺委估资产为成都亲华项目管理有限公司所有，如因产权问题发生纠纷，所有责任由成都亲华项目管理有限公司承担。本次评估中，未取得产权证的房产面积和土地面积以产权持有者申报数为准，如专业机构测绘面积与本次评估面积有差异，应按专业机构测绘面积调整本次评估结果。本次评估未考虑权证取得过程中产生的费用。

(三) 评估程序受到限制的情况

无。

(四) 评估资料不完整的情况

无。

(五) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

(六) 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

无。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有；若未征得评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

评估报告日为评估结论最终形成专业意见的日期，本评估报告的报告日为二零一七年九月十二日。

[此页为签字盖章页，无正文]

开元资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

二〇一七年九月十二日

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方与被评估单位的营业执照（复印件）；
- 2、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 3、委托方及被评估单位承诺函；
- 4、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 5、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 6、资产评估机构证券从业资格证书（复印件）；
- 7、签字资产评估师的资格证书（复印件）。