

成都天翔环境股份有限公司拟收购
成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权
资产组项目
评估报告

开元评报字[2017]487号



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一七年九月十二日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型、定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	8
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	10
九、评估假设	11
十、评估结论	11
十一、特别事项说明	12
十二、评估报告使用限制说明	13
十三、评估报告日	13
评估报告附件	15



资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，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清单由委托方、产权持有者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的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的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了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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较大变化时，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。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收购
成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权
资产组项目
评估报告摘要**

开元评报字[2017]487号

成都天翔环境股份有限公司：

开元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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场比较法，对成都天翔环境股份有限公司拟收购的成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权资产于2017年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

本次评估的目的是为成都天翔环境股份有限公司拟收购成都亲华项目管理有限公司房产和土地使用权提供相关资产于评估基准日市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

本次评估的对象为房产和土地使用权资产，评估范围为位于成都市天府新区天府大道南段的天翔环境大厦和位于天府新区煎茶街道五里村五组的一宗土地使用权。

天翔大厦位于成都市天府新区天府大道南段，该房产地上共计十六层，呈矩形布置，建筑面积合计13,057.12平方米，截止到评估基准日暂未办理产权证。该栋房产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、房屋内部目前为部分为毛坯，正在装修；委估土地使用权面积为13,308.04平方米，位于成都市天府新区煎茶街道五里村五组，该土地场地暂未平整完毕，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，交通等配套设施较好，暂未取得权属证书。

三、价值类型

本次评估价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估的基准日为2017年8月31日，该基准日为资产负债表日，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。

五、评估方法

本次评估选择采用市场比较法对委估房产和土地使用权的市场价值进行估算。

六、评估结论

截至评估基准日，天翔环境股份有限公司拟收购范围内的成都亲华项目管理有限公司拥有的房屋建筑物和土地使用权的市场价值评估值合计为 15,942.79 万元。

资产评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
房屋建筑物	1	7,667.68	11,379.45	3,711.77	48.41
无形资产	2	3,611.14	4,563.34	952.20	26.37
资产合计	3	11,278.82	15,942.79	4,663.97	41.35

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

在评估过程中，评估人员未考虑委估土地抵押、查封、担保、租赁、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

(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。

(七) 其他

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。

以上内容摘自评估报告书正文，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收购
成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权
资产组项目
评估报告**

开元评报字[2017]487号

成都天翔环境股份有限公司：

开元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、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场比较法，对成都天翔环境股份有限公司拟收购的成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权资产于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、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

1、委托方概况

(1) 注册信息

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

注册资金：（人民币）肆亿叁仟伍佰叁拾玖万玖仟壹佰玖拾元

实收资本：（人民币）肆亿叁仟伍佰叁拾玖万玖仟壹佰玖拾元

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：污水处理、水污染治理、固体废物处理、危险废物处理、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；房屋建筑施工；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）。

2、产权持有单位概况

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）

3、委托方及产权持有单位概况

成都天翔环境股份有限公司与产权持有者成都亲华项目管理有限公司属于关联公司，实际控制人都是邓亲华先生。

4、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。

二、评估目的

本次评估的目的是为成都天翔环境股份有限公司拟收购成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权提供相关资产于评估基准日市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1、评估对象和评估范围

本次评估的对象为房产和土地使用权资产，评估范围为位于成都市天府新区天府大道南段的天翔环境大厦和位于天府新区煎茶街道五里村五组的一宗土地使用权。

天翔大厦位于成都市天府新区天府大道南段，该房产地上共计十六层，呈矩形布置，建筑面积合计 13,057.12 平方米，截止到评估基准日暂未办理产权证。该栋房产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、房屋内部目前为部分为毛坯，正在装修；委估土地使用权面积为 13,308.04 平方米，位于成都市天府新区煎茶街道五里村五组，该土地场地暂未平整完毕，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，交通等配套设施较好，暂未取得权属证书。

2、评估对象的法律权属状况、经济状况和物理状况

（1）成都市天府大道南段天翔大厦

该房产位于成都市天府新区天府大道南段，地上共计十六层，呈矩形布置，建筑面积合计 13057.12 平方米，截止到评估基准日暂未办理产权证、未设定抵押权等其他权利。该栋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、房屋内部目前部分为毛坯，正在装修。

（2）宗地编号为TF(05)2016-25的土地使用权

该土地使用权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。宗地内暂未平整完毕，周围商业配套等较好，暂未取得房屋所有权证、商服用地、未设定抵押权等他项权利。

四、价值类型、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市场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：本次评估的目的是为成都天翔环境股份有限公司拟收购成都亲华项目管理有限公司的房产和土地使用权提供相关资产于评估基准日市场价值参考依据，按市场价值评估比较客观、公允；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；从价值类型选择惯例看：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

（一）本项目评估基准日是2017年8月31日。该评估基准日为资产负债表日，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，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、委托方董事会办公纪要。

（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/T50291-1999 《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》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》；
- 4、《资产评估准则——评估报告》；
- 5、《资产评估准则——评估程序》；
- 6、《资产评估准则——不动产》；
- 7、《资产评估准则——工作底稿》；
- 8、《资产评估准则——业务约定书》；
- 9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《注册资产评估师价值类型指导意见》。

（四）资产权属依据

- 1、营业执照；
- 2、购房合同、土地使用权出让合同、付款凭证复印件等其他权属资料。

（五）评估取价依据

- 1、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；
- 2、评估人员网上收集的市场资料。

七、评估方法

1、房屋建筑物

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： $V=V_0 \times A/A_0 \times B/B_0 \times C/C_0 \times D/D_0$

其中：V = 待估房地产价值；

V_0 = 比较实例房地产价格；

A = 待估房地产交易情况指数；

A_0 = 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；

B_0 = 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；

C_0 = 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；

D_0 = 比较实例房地产个别因素条件指数。

2、无形资产—土地使用权

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。评估对象所在区域已有基准地价，基准地价是政府出让土地使用权的宏观控制价格，不是宗地的成交价格，而近几年地价变化幅度较大，同时未取得基准地价修正体系，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： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E$

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

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，资产评估申报表等样表，要求产权持有者进行评估准备工作。

3、辅导填表

与产权持有者相关工作人员联系，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

对产权持有者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、详细勘查、并做好记录。

3、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。

4、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、假设本次委估的房屋和土地均为完全产权，不存在纠纷。
- 2、委估房产和土地不存在评估师调查后不能知晓的法定优先受偿权。
- 3、本次评估假设委托方提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
- 4、无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

（一）评估结论

截至评估基准日，天翔环境股份有限公司拟收购范围内的成都亲华项目管理有限

公司拥有的房屋建筑物和土地使用权的市场价值评估值合计为 15,942.79 万元。

资产评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
房屋建筑物	1	7,667.68	11,379.45	3,711.77	48.41
无形资产	2	3,611.14	4,563.34	952.20	26.37
资产合计	3	11,278.82	15,942.79	4,663.97	41.35

（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、使用及维护状况。

（2）本评估结论未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

（3）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格的影响。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。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（4）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

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。

十一、特别事项说明

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。

在评估过程中，评估人员未考虑委估土地抵押、查封、担保、租赁、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

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。

(二) 本评估报告及其评估结论仅供委托方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；本评估报告的全部或部分内容复印、摘抄、引用或者披露于公开媒体应征得评估机构书面许可并审阅相关内容，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

评估报告日是最终专业意见形成日，本评估报告的报告日为 2017 年 9 月 12 日

(此页正文)

开元资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方及产权持有者的营业执照；
- 2、相关产权证明文件及勘察照片；
- 3、委托方及产权持有者承诺函；
- 4、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 5、资产评估机构资格证书（复印件）
- 6、证券期货评估资格证书；
- 7、签字资产评估师的资格证书（复印件）；