

天津泰禾锦川置业有限公司拟收购
中福颐养（天津）置业有限公司
滨海新区中新生态城一宗土地使用权的市场价值

估 值 报 告

中资评报估[2017]19号

中资资产评估有限公司
二〇一七年七月三十一日



目 录

重要提示	1
估值报告摘要	2
估值报告正文	4
一、委托方、被估值单位和业务约定书约定的其他估值报告使用者概况	4
二、估值目的	4
三、估值对象和估值范围	5
四、价值类型及其定义	7
五、估值基准日	7
六、估值假设	8
七、估值方法及估值结果	9
八、估值程序实施过程 and 情况	10
九、估值结论	11
十、特别事项说明	12
十一、估值报告使用限制说明	14
十二、估值报告日	15

重要提示

本估值报告基于委托方及被估值单位提供的资料、估值人员收集的其他资料，本着严谨、负责的态度和客观、公正的原则撰写，旨在帮助天津泰禾锦川置业有限公司确定拟收购的中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权于 2017 年 6 月 30 日的市场价值。

**天津泰禾锦川置业有限公司拟收购
中福颐养（天津）置业有限公司
位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权的市场价值
估值报告摘要**

中资评报估(2017)19号

中资资产评估有限公司接受天津泰禾锦川置业有限公司的委托，按照必要的估值程序，对中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的一宗土地使用权在评估基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了估值。现将估值报告摘要如下：

估值目的：天津泰禾锦川置业有限公司拟收购中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权，需了解中福颐养（天津）置业有限公司拟估标的于估值基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值，本次估值旨在帮助天津泰禾锦川置业有限公司了解中福颐养（天津）置业有限公司拟估标的于 2017 年 6 月 30 日的市场价值。

估值对象：中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的一宗土地使用权。

估值范围：中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的一宗土地。

价值类型：市场价值。

估值基准日：2017 年 6 月 30 日。

估值方法：市场法。

估值结论：

在满足估值假设前提下，中福颐养（天津）置业有限公司评估基准日的账面值 15,000.00 万元，评估值为 88,306.25 万元，增值额 73,306.25 万元，增值率 488.71%。

重大特别事项说明：

无。

本估值报告结论的使用有效期限自估值基准日起一年有效。

本估值报告使用者包括委托方、估值项目业务约定书中约定的其他估值报告使用者和国家法律、法规规定的估值报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用者。

本估值报告经估值项目负责人签字、估值机构盖章后方可正式使用。

重要提示

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值项目的详细情况和合理理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

**天津泰禾锦川置业有限公司拟收购
中福颐养（天津）置业有限公司
位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权的市场价值
估值报告正文**

中资评报字(2017)19号

天津泰禾锦川置业有限公司：

中资资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照贵公司提供的针对中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权在估值基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值进行了估值。现将估值情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他估值报告使用者概况

本次评估委托方为天津泰禾锦川置业有限公司，产权持有单位为中福颐养（天津）置业有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方概况

公司名称：天津泰禾锦川置业有限公司(以下简称：锦川置业公司)

类 型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：天津生态城国家动漫园文三路 105 号读者新媒体大厦第三层办公室 A 区 311 房间（TG 第 268 号）

法定代表人：余敦成

注册资本：叁仟万元人民币

成立日期：二〇一七年四月二十六日

营业期限：2017 年 4 月 26 日至长期

经营范围：

房地产开发、销售；建筑材料批发；室内外设计、装饰装修设计；市政绿化、园林景观设计；建筑工程技术、园林绿化工程技术开发；企业管理服务；企业营销策划；酒店管理服务；财务信息咨询。（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）产权持有单位概况

公司名称：中福颐养（天津）置业有限公司(以下简称：中福颐养公司)

类 型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：天津市滨海新区中新生态城和旭路 276 号天和新乐汇 3 楼 406

法定代表人：展炜

注册资本：壹亿元人民币

成立日期：二〇一五年七月二十七日

营业期限：2015 年 7 月 27 日至 2065 年 7 月 26 日

经营范围：

房地产开发与经营，基础设施建设；物业管理；商务服务；房地产经纪；园林绿化工程设计、施工；房地产信息咨询；企业管理咨询。（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）

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为交易关系。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告使用者包括委托方、评估项目业务约定书中约定的其他评估报告使用者和国家法律、法规规定的评估报告使用者，除此之外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、估值目的

天津泰禾锦川置业有限公司拟收购中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的一宗土地使用权。需了解中福颐养（天津）置业有限公司拟估资产于估值基准日 2017 年 6 月 30 日的市场价值。本次估值旨在帮助天津泰禾锦川置业有限公司了解中福颐养（天津）置业有限公司拟估资产于 2017 年 6 月 30 日的市场价值。

三、估值对象和估值范围

（一）估值对象和估值范围

本次估值对象为截止估值基准日中福颐养（天津）置业有限公司纳入评估范围的拟估资产。估值范围为中福颐养（天津）置业有限公司纳入估值范围的拟估资产。

项 目	账面价值（万元）
流动资产	
非流动资产	15,000.00
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	
固定资产	
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	15,000.00
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	
流动负债	
非流动负债	
负债合计	
净资产（所有者权益）	15,000.00

委托估值对象和估值范围与经济行为涉及的估值对象和估值范围一致。

（二）委估主要资产情况

委估主要资产包括：无形资产---土地使用权，具体情况如下：

1、无形资产---土地使用权

该宗地位于天津市滨海新区中新生态城滨海旅游区川博道以南、荣盛路以西地块内。不动产权证已经取得，证号为：津（2017）滨海新区滨海旅游区不动产权第 1003595 号。该土地为二级城镇住宅用途，出让性质，使用期限为 2016 年 9 月 7 日至 2086 年 9 月 6 日，使用期为 70 年。截止到估值基准日为止已使用 0.81 年，尚可使用 69.19 年。面积合计：54,543.70 平方米。规划用地性质为居住用地，宗地设定容积率为大于 1.0 不大于 1.2；建筑密度不大于 35%；建筑限高不大于 60 米；绿地率不小于 35%。宗地南至：新昌道；北至：川博道；东至：荣盛路；西至：明盛路。待估宗地截止到现场勘查为止为空地状态，宗地外达到通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通气状态，场地基本平整完毕。

（三）企业未记录的无形资产

无。

（四）企业申报的表外资产的情况

无。

（五）引用其他专业评估机构估值(评估)结论的情况

无。

四、价值类型及其定义

根据本次估值目的，确定本次估值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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次估值一般基于国内可观察或分析的市场条件市场环境状况。本次估值选择该价值类型，主要是基于本次估值目的、市场条件、估值假设及估值对象自身条件等因素。本报告所称“市场价值”，是指所约定的估值范围与对象在本报告约定的价值类型、估值假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定估值目的服务而提出的估值意见。

五、估值基准日

本项目的估值基准日是 2017 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被估值单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。估值基准日的确定对估值结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。

六、估值假设

(一) 基本假设

1、交易假设

假定所有待估值资产已经处在交易的过程中，估值人员根据待估值资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、持续使用假设

该假设首先设定被估值资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

3、持续经营假设

即假设投资者以现有资产、资源条件为基础，经营者负责并有能力担当责任，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法、持续地经营下去。

(二) 估值特殊性假设

1、委托方及被估值单位提供的全部文件材料真实、有效、准确、完整；

2、估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

3、估值基准日后被估值单位的外部经济环境不变，国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4、估值基准日后被估值单位所处的行业环境保持目前的发展趋势；

5、有关贷款利率、汇率、赋税基准及税率，以及政策性收费等不发生重大变化；

6、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；

7、委托方及被估值单位完全遵守所有相关的法律法规，其管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

本估值报告之估值结论在上述假设条件下于估值基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，估值人员及本估值机构不承担由于假设条件改变而推导出不同估值结论的责任。

七、估值方法及估值结果

（一）方法的选择和确定

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法(剩余法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合待估宗地的特点、实际状况和资料收集情况，对住宅用途的待估宗地选择采用市场比较法进行价值评估。具体理由如下：

(1) 估价对象属于住宅用地性质的土地。根据该区域的平均征地成本和开发费用等进行测算后我们发现成本逼近法无法体现该土地的市场价值。因此，我们不可选用成本逼近法进行评估。

(2) 天津市建立了基准地价及其修正体系。经调查，估价对象在土地定级估价范围内，但天津基准地价公布日期为 2007 年。截至到评估基准日为止，尚未更新基准地价和修正体系，因此不可选用基准地价系数修正法。

(3) 估价对象属住宅用地，本区域内类似的租赁情况较少，且与待估对象现行情况均有较大差异，因此不采用收益还原法评估。

(4) 估价对象为住宅用地，属于房地产开发项目用地，但尚未进行商业规划和销售方案，不符合剩余法的适用范围，因此不宜采用剩余法。

(5) 估价对象属于住宅用地的土地，而目前估价对象所在区域为滨海开发区中新生态城区域，该区域住宅用地招拍挂的交易实例可以收集，故此次评估工业用地可以采用市场比较法。

综上所述，考虑方法的可操作性，我们对待估宗地选择采用市场比较法进行评估。

(二) 市场法的运用

市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在评估基准日的价格。

计算公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：V-----估价宗地价格；

VB-----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-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

八、估值程序实施过程 and 情况

我公司接受估值项目委托后，选派估值人员，组成估值项目组，于 2017 年 7 月 25 日开始估值工作，整个估值过程包括接受委托、资产清查、评定估算、估值汇总、提交报告等，具体过程如下：

(一) 前期准备阶段

1、2017 年 7 月，我公司与委托方就估值目的、估值对象和估值范围、估值基准日等估值业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的估值计划；

2、配合企业进行资产清查、填报资产申报明细表等工作。估值项目组人员对纳入估值范围资产进行详细了解，布置估值工作，协助企业进行纳入估值范围资产申报工作，收集估值所需文件资料，确定估值重点，拟定估值方案和基本估值思路。

(二) 现场核查阶段

评估人员于 2017年06月25日至2017年07月30日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对被估值单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

该宗地根据现场勘查，目前为空地阶段。宗地为长方形，较规则。四至均为临路。宗地南至：新昌道（正在建设中）；北至：川博道（已完成）；东至：荣盛路（已完成）；西至：明盛路（已完成）。宗地外达到通路、通电、通讯、通上水、通排水、通暖、通气状态，场地基本平整完毕。

通过对当地天津市滨海区规划和国土资源管理局官网、天津市滨海新区土地发展中心官网、天津土地交易中心官网等土地信息公示官网的查询，确定该待估宗地相邻区域或相同区域内，相同用途的土地招拍挂成交价格做参考依据。

(三) 评定估算、汇总阶段

根据建立的市场法计算模型，对企业持有的资产市场价值进行测算，形成市场法初步估值结果，并通过对此结果的分析，进行调整、修改和完善，确认最终结果的合理性。

(四) 提交报告阶段

- 1、在上述工作基础上，起草估值报告，撰写估值说明，汇集整理估值工作底稿；
- 2、按估值机构内部报告审核制度履行审核程序并对估值报告进行修改、校正；
- 3、与委托方就估值结果交换意见，在全面考虑有关意见后，出具正式估值报告。

九、估值结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的一宗土地使用权市场价值于评估基准日的评估结果如下：

- 1、市场法评估结果为 88,306.25 万元。较账面价值增值 73,306.25 万元，增值率为 488.71%。见下表：

金额单位：人民币万元

天津泰禾锦川置业有限公司拟收购中福颐养（天津）置业有限公司
位于天津滨海新区中新生态城一宗土地使用权市场价值的估值报告

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产				
非流动资产	15,000.00	88,306.25	73,306.25	488.71
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	15,000.00	88,306.25	73,306.25	488.71
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	15,000.00	88,306.25	73,306.25	488.71
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
净资产（所有者权益）	15,000.00	88,306.25	73,306.25	488.71

综上所述，在持续经营前提下，中福颐养（天津）置业有限公司位于天津滨海新区中新生态城的土地使用权的市场价值于估值基准日为 88,306.25 万元。

十、特别事项说明

- (一) 被估值单位主要资产产权瑕疵事项
无。
- (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素
无。
- (三) 引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

(四) 其他需要说明的事项

无。

(五) 重大期后事项

1、本次估值结论是反映估值对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产增减值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。

2、在估值基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，使用市场法评估的资产，委托方可及时聘请中介机构重新确定有关资产的估算值，有经验的委托方也可按实际发生的资产数量和价格差额对估算值进行适当的调整。

(六) 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

(七) 其他需要说明的事项

1、本次估值未考虑控股权、少数股权、流动性等因素产生的溢价或折价。

2、估值范围仅以委托方及被估值企业提供的估值申报表为准，未考虑委托方及被估值企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

3、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序仍无法获悉的情况下，中介机构及估值人员不承担相关责任。

4、本项估值是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加估值工作的全体人员在估值对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见，估值人员在估值过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。估值结论是中资资产评估有限公司出具的，受本机构具体参加本项目估值人员的执业水平和能力的影响。

5、委托方、被估值单位以及其他相关当事方提供的与估值相关的经济行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细与其他有关资料是编制本报告的基础。委托方、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、本估值结论是反映估值对象在本次评估目的下，根据公开市场原则所确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响；亦未考虑该等资产所欠付的税项，以及如果该等资产出售，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制；我们也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。

7、本报告对被估资产所作的估值系为客观反映被估资产的价值而作，我公司无意要求被估值单位按本报告的结果和表达方式进行相关的帐务处理。是否进行、如何进行有关的帐务处理需由被估值单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

8、根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被估值企业和相关当事人应当提供估值对象法律权属等资料，并对所提供的估值对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对估值对象的权属提供任何保证，对估值对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

9、在估值基准日后、报告使用有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，委托方应及时聘请中介机构重新确定有关资产的估值。

估值报告使用者应注意以上特别事项对估值结论产生的影响。

十一、估值报告使用限制说明

(一) 估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途；

(二) 估值报告仅供估值报告载明的估值报告使用者使用，我公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

(三) 估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需征得估值机构同意并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 本估值报告经项目负责人签字、估值机构盖章后方可正式使用；

(五) 估值人员的责任是对估值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。估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证；

(六) 本估值报告中对委估资产价值的分析只适用于估值报告中所陈述的特定使用方式。其中任何组成部分资产的个别价值将不适用于其他任何用途，并不得与其他估值报告混用。

(七) 本报告估值结论使用有效期为一年，自估值基准日起计算，超过一年需聘请中介机构重新对委估资产进行估值。

十二、估值报告日

估值报告日为估值人员形成最终专业意见的日期，本次估值报告日为 2017 年 7 月 31 日。

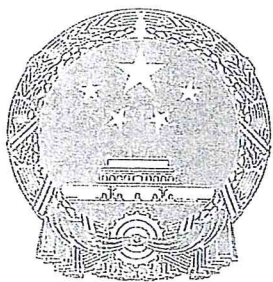
谨此报告！

(此页无正文)

估值报告负责人： 李向昱

估值报告负责人： 李阿里





营业执照

(副本) (2-1)

统一社会信用代码 911101081000124554

名称 中资资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 北京市海淀区首体南路22号国兴大厦17层A1
法定代表人 张宏新
注册资本 200万元
成立日期 1992年12月12日
营业期限 2000年06月30日至 2020年06月29日
经营范围 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需要的其他资产评估或者项目评估;证券业务资产评估;评估咨询、会计财务咨询、经济信息咨询(不含中介服务)。(企业依法自主选择经营项目,开展经营活动;依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动;不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2016 年 09 月 28 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。