

成都泰合健康科技集团股份有限公司拟转让
成都业康置业有限公司股权所涉及的
成都业康置业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

银信评报字[2017]沪第 1109 号

银信资产评估有限公司

2017 年 11 月 9 日

目 录

评估师声明.....	3
摘 要.....	4
正 文.....	7
一、委托方、被评估单位概况.....	7
二、关于经济行为的说明.....	9
三、关于评估对象和评估范围的说明	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程和情况.....	16
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	23
十三、评估报告日.....	24



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债经审计的清单由委托方、被评估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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，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所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，并对其法律权属资料进行了查验，但不对其法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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评估对象可实现价格的保证。

七、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

八、本资产评估报告仅供委托人和法律、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本资产评估报告的使用人。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

成都泰合健康科技集团股份有限公司拟转让
成都业康置业有限公司股权所涉及的
成都业康置业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

银信评报字[2017]沪第 1109 号

摘 要

一、项目名称：成都泰合健康科技集团股份有限公司拟转让成都业康置业有限公司股权所涉及的成都业康置业有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：成都泰合健康科技集团股份有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方

四、被评估单位：成都业康置业有限公司(以下简称“业康置业”)

五、评估目的：股权转让

六、经济行为：成都泰合健康科技集团股份有限公司拟转让成都业康置业有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的成都业康置业有限公司截止评估基准日股东全部权益价值进行评估，为其转让股份的价值参考依据。

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。

九、价值类型：市场价值。

十、评估基准日：2017 年 9 月 30 日。

十一、评估方法：资产基础法、收益法。

十二、评估结论：

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，业康置业账面净资产 29,639.97 万元，在本报告所列假设和限定条件下，业康置业采用资产基础法评估，业康置业股东全部权益价值为 35,248.02 万元（大写：人民币叁亿伍仟贰佰肆拾捌万零贰佰元整），增值率 18.92%。



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对本次拟转让股份之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十四、特别事项说明

（一）依据原双流县规划建设局于 2015 年 7 月 28 日出具的规划要求显示，评估对象宗地规划净用地面积变更为 62.5125 亩，折算 41675.21 平方米，按照控规要求，地块内须配建一处建筑面积不低于 800 m² 的社区管理用房，建筑面积不低于 60 m² 的公厕，与项目同步实施，建成后须无偿移交政府。社区管理用房与公厕不纳入容积率、建筑密度指标计算。其余规划条件与原出让合同（合同编号：51-01-06（2004）出让合同第 64 号）对应的规划条件一致。本次评估考虑了上述事项的影响。

（二）据委托方提供的资料及评估人员现场查看，截至评估基准日，评估对象宗地的土地开发程度均已达到宗地外“六通”（通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气，下同）、宗地内原有的生物制剂车间等工业、配套用房正处于被拆除过程中，开发程度基本达到“场平”（场地平整）。为客观体现宗地市场价值，本次评估设定评估对象宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。

（三）近年来，随着房地产价格不断上涨，为进一步加强和改善房地产市场调控，促进房地产市场平稳健康发展，国家出台了一系列的调控措施。当前土地一级市场和房地产价格处于高位运行。虽然未来城镇化推进带来的购房需求，但在房地产行业受调控的大环境下，如果未来国家和地方政府及相关主管部门制定更为严厉的房地产调控政策，则可能对业康置业的资产价值产生影响。

（四）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。

（五）企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而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



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

承担相关责任。

（六）本公司对成都业康置业有限公司的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据。评估人员对于收集到的评估对象权属证明资料和其他资料通过现场核对和走访主管部门等方式进行了核查验证和分析整理。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响，也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，成都业康置业有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（七）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（八）本次评估未考虑流动性对评估价值的影响。

（九）依据资料显示，被评估单位于2017年5月18日成立，截止评估基准日尚未取得房地产开发资质。本次评估收益法的特殊假设之一为被评估企业能够合法取得房地产开发资质等级证书，从事房地产开发经营业务；

（十）本报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位提供的未来经营状况预测，经过我们的复核，我们判断预测是可信的，但我们不能保证将来其完全按预测计划实现，如果发生实际情况与预测结果不一致，必然会影响本报告中的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的内容。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提醒评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

成都泰合健康科技集团股份有限公司拟转让
成都业康置业有限公司股权所涉及的
成都业康置业有限公司股东全部权益价值评估项目

评估报告

银信评报字[2017]沪第 1109 号

正 文

成都泰合健康科技集团股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让股份之经济行所涉及成都业康置业有限公司的股东全部权益价值在 2017 年 9 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、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

1、委托方—成都泰合健康科技集团股份有限公司（简称：泰合健康）

证券代码：000790

统一社会信用代码：91510100201958223R

注册住所：成都高新区（西区）蜀新大道 1168 号 2 栋 1 楼 101 号

法定代表人：王仁果

注册资本：肆亿叁仟壹佰零贰万壹仟叁佰柒拾肆元人民币

公司类型：其他股份有限公司（上市）

经营范围：高新技术产品开发生产、经营；中西制剂、原料药的生产（具体经营项目以药品生产许可证核定范围为准，并仅限于分支机构凭药品生产许可证在有效期内从事经营）；药业技术服务和咨询，商品销售（不含国家限制产品和禁止流通产品）；物业管理（凭资质证经营）、咨询及其它服务；农产品自研产品销售；房地产开发（凭



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

资质证经营)。

经营期限：1988年1月27日至永久

2、其他评估报告使用者

被评估单位股东、工商行政管理机关以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本评估报告的相关当事方。

(二) 被评估单位—成都业康置业有限公司

1、被评估单位概况

单位名称：成都业康置业有限公司（简称：业康置业）

统一社会信用代码：91510122MA6CQ3XE3D

注册住所：成都市双流区西航港街道锦华路二段166号2栋5层514座

法定代表人：王仁果

注册资本：人民币贰亿玖仟捌佰捌拾壹万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2017年5月18日

经营期限：2017年5月18日至永久

经营范围：房地产开发；建筑装饰工程。（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）。

委托方和被评估单位之间的关系。

委托方为被评估单位的唯一法人股东。

2、被评估单位股权结构及历史沿革

(1) 被评估单位设立

成都业康置业有限公司（以下简称“业康置业”）由成都泰合健康科技集团股份有限公司出资设立，于2017年5月18日登记注册成立，成立时注册资本为29881万人民币，泰合健康以其自有土地使用权作价29,881万元人民币出资，是公司唯一股东，业康置业设立时的股权结构如下：

股东姓名	出资额	出资方式	持股比例
成都泰合健康科技集团股份有限公司	29,881	土地使用权	100%

3、被评估单位历史财务资料

被评估单位于2017年5月18日成立，尚未进行实质性经营。评估基准日资产负



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

债和利润情况如下：

成都业康置业有限公司评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目/报表日	2017年9月30日
总资产	296,748,452.53
负债	348,810.00
净资产	296,399,642.53

成都业康置业有限公司评估基准日利润表见下表：

金额单位：人民币元

项 目	2016年5-9月
一、营业收入	0.00
减：营业成本	0.00
营业税金及附加	298,810.00
销售费用	0.00
管理费用	2,111,143.47
财务费用	404.00
资产减值损失	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,410,357.47
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,410,357.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,410,357.47

以上数据摘自信永中和会计师事务所 XYZH/2017CDA30322 号《审计报告》。

二、关于经济行为的说明

根据成都泰合健康科技股份有限公司办公会决议，成都泰合健康科技股份有限公司拟转让成都业康置业有限公司股份，为此需对该经济行为所涉及的成都业康置业有限公司截止评估基准日股东全部权益价值进行评估，为其提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象是成都业康置业有限公司截至评估基准日股东全部权益价



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

值。

评估范围是成都业康置业有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产及负债。

具体为：

科目名称	账面价值
流动资产合计	13,634,452.32
货币资金	26,313.89
其他流动资产	13,608,138.43
非流动资产合计	283,114,000.21
无形资产	283,114,000.21
资产总计	296,748,452.53
流动负债合计	348,810.00
应交税费	298,810.00
其他应付款	50,000.00
负债总计	348,810.00
净资产（所有者权益）	296,399,642.53

上述资产、负债已经由信永中和会计师事务所进行审计并出具了XYZH/2017CDA30322号《审计报告》。

（一）账面记录的无形资产（土地使用权）如下：

不动产权证书编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)	账面价值
川（2017）双流区不动产权第0051888号	成都市双流区西航港街道锦华路二段3号	2017年9月18日	商服用地、城镇住宅用地	53,917.36	283,114,000.21

（二）主要货币资金如下：

项目	账面值	分布地点	现状、特点
现金	26,312.89	财务部	账实相符

上述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一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、评估基准日

评估基准日2017年9月30日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）行为依据

《成都泰合健康科技集团股份有限公司办公会决议》复印件。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 2、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 3、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号）；
- 5、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则——基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 4、《资产评估准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
- 5、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
- 7、《资产评估准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 8、《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 9、《城镇土地估价规程》（GB/T-18508-2014）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕45号）；
- 12、《资产评估准则——评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
- 13、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2017〕33号）；



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

- 14、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2017〕35号）；
- 15、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）。

（四）产权依据

- 1、委托方营业执照；
- 2、被评估单位营业执照、公司章程；
- 3、《不动产权证书》（川〔2017〕双流区不动产权第0051888号）；
- 4、51-01-06（2004）出让合同第64号《国有土地使用权出让合同》；
- 5、《规划设计条件通知书》（20040319）（80.88亩用地）；
- 6、《规划要求》（2015年7月28日）（62.5125亩用地）。
- 7、其他有关产权证明

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据手册》；
2. 信永中和会计师事务所出具的评估基准日《审计报告》（XYZH/2017CDA30322号）；
3. 国家有关部门发布的统计资料 and 标准资料；
4. 同花顺数据库；
5. 评估基准日市场有关价格信息资料；
6. 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
7. 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
8. 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
9. 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
10. 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

进行股权价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

资产基础法：是指以被评估企业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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

被评估单位在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

被评估单位属于房地产开发行业，上市公司中与被评估单位业务范围类似的企业数量较多，但营业规模有较大差距，加之市场上已有交易案例难以收集，故本次不采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估分别采用资产基础法及收益法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1. 货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日该银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

2. 其他流动资产的评估

其他流动资产的评估采用核查程序，确认查验现有合同及付款凭证的真实性，并在此基础上确定评估值。

3. 无形资产的评估

无形资产为土地使用权。

根据现场勘查情况，按照《资产评估准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

和《城镇土地估价规范》(GB/T-18508-2014)的要求，结合评估对象宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用基准地价法和剩余法评估。

成本逼近法就是以重新开发该宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息和应缴纳的税费来确定委估宗地价格的估价方法。评估对象宗地作为商业、住宅用地，评估对象地价与未来的收益关系密切，不能采用成本累加方式得出的计算价格来代替该类用地的价格水平，故本次评估不采用成本逼近法。

收益还原法是将评估对象宗地未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成评估基准日的现值的一种方法。由于土地纯收益很难准确预测，评估难度较大，不易把握，其可操作性差，故本次评估不采用收益还原法。

市场法是指根据替代原则，将在同一市场供需圈内近期发生的、具有可比性的交易案例与评估对象的交易情况、期日、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象宗地在评估基准日的市场价值。评估对象宗地所在的西航港片区位于双流国际机场与成都绕城高速之间。双流机场是中国八大区域枢纽机场之一，2016年，机场完成旅客吞吐量4603.9万人次，完成起降31.93万架次。由于日常飞机起降频繁，机动车流量较大，航空和机动车噪声扰民因素对于该区域地价有一定影响。经统计，2014年9月30日至评估基准日的三年内西航港片区仅有一宗同类用地成交。考虑到区域的特殊性和土地交易实例过少，本次评估不宜采用市场法。

剩余法是指在测算完成开发后的不动产交易价格的基础上，扣除预计的政策开发及有关专业费用、利息、利润和税费等，以价格余额来估算评估对象宗地价格的方法。评估对象宗地作为商业、住宅用地，属于房地产开发项目用地，且规划条件明确，符合该估价方法的适用范围，故可以采用剩余法。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价等政府公示地价及其地价修正体系成果，按照替代原则，将评估对象宗地的区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取评估对象在评估基准日的价格的方法。依据成国土资发[2017]111号文件《成都市国土资源局关于公布成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果的通知》(2017年9月29日)，成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果已通过四川省国土资源厅验收，并经成都市政府同意，基准地价调整成果自2017年10月1日起执行。由于评估对象位于双流国际机场与成都市中心城区土地级别测评范围之间，相对于《成都市双流区2016年基准地价调整成果公告》(2016年6月30日)，上述基



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

准地价成果距离评估基准日更短，本次评估可以参考成都市中心城区末级同类用地基准地价进行测算，因此本次评估可以采用基准地价系数修正法。

综上所述，结合本次评估范围土地资产的权利状况、所处的区位情况、用地性质、利用条件及当地土地市场发展状况，本次评估采用剩余法和基准地价系数修正法对评估对象的土地使用权价格分别进行测算。

①基准地价法

基准地价法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象宗地在估价期日价格的方法。

②剩余法

剩余法是指预计评估对象宗地开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的估价方法。

计算公式：

$$P=A-B-C$$

式中：P—评估宗地价格

A—不动产总价

B—开发项目整体的开发成本

C—客观开发利润

4. 负债的评估的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

（三）收益法介绍

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即企业全部现金流入扣除成本费用和必要的投资后的剩余部分，它是企业一定期间可以提供给所有投资人的税后现金流量。

本次评估以采用企业未来若干年度内的全部现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去非经营性负债，然后扣除付息债务的价值，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i ：被评估企业未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）

r ：折现率

n ：评估对象的未来预测期。

折现率采用加权资金成本的确定（WACC）。

WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC：加权平均总资本回报率；

E：可比上市公司股权价值；

R_e ：股权期望回报率；

D：可比上市公司付息债权价值；

R_d ：债权期望回报率；

T：企业所得税率。

八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、被评估单位、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对股权价值、股权和无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

（五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）财务分析

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

（七）经营分析



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号古象大楼

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

分析被评估单位主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

（八）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（九）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业经营假设：企业按规划文件进行合法合规的开发建设。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

- 1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及土地等有形资产无影响其持续使用的重大故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）预测假设

1、被评估企业在评估基准日之后能够合法取得房地产开发资质等级证书，从事房地产开发经营业务；

2、被评估企业具备与未来经营规模匹配的融资能力，确保未来经营可以正常运行；

3、收益的计算均以一年为一个收益预测期，依次类推，假定收支在收益预测期内均匀发生；

4、被评估企业保持现有的经营管理水平，其严格的内控制度和不断提高的人员素质，能够保证在未来年度内其各项监管指标保持历史年度水平，达到相关部门监管的要求；

5、假设被评估单位在现有项目开发期内持续经营，完成后不再持续经营；

6、企业项目的后续建设成本均匀投入，未来各年度项目施工成本(建材价格等)基本保持稳定，不会发生较大变化；

7、假设该公司未来年度房地产销售顺利进行，销售款能基本按期回收，不会出现重大的坏账情况；

8、假设该公司在未来年度中的技术队伍保持相对稳定，工程建设顺利进行，工程质量和开发进度能得到保证；

9、假设项目规划建设各项工程竣工后能顺利通过验收。

（五）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

察的现场调查结果，与其实经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的数据、状态、结构、附属物等进行专项检测。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结论

资产账面值 29,674.85 万元，评估值 35,282.90 万元，评估增值 5,608.05 万元，评估增值率 18.90%；

负债账面值 34.88 万元，评估值 34.88 万元，无评估增减值；

净资产账面值 29,639.97 万元，评估值 35,248.02 万元，（大写：人民币叁亿伍仟贰佰肆拾捌万零贰佰元整），评估增值 5,608.05 万元，评估增值率 18.92%。

评估汇总结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 9 月 30 日

金额单位：人民币万元

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	1,363.45	1,363.45	-	-
非流动资产	2	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
无形资产	17	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
其中：土地使用权	18	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
资产总计	24	29,674.85	35,282.90	5,608.05	18.90
流动负债	25	34.88	34.88	-	-
负债总计	27	34.88	34.88	-	-
净 资 产（所有者权益）	28	29,639.97	35,248.02	5,608.05	18.92

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）收益法评估结论

在评估基准日 2017 年 9 月 30 日，被评估单位账面净资产 29,639.97 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估，被评估单位股东全部权益价值为 34,431.37 万元（大写：人民币叁亿肆仟肆佰叁拾壹万叁仟柒佰元整），较账面净资产



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

评估增值 4,791.41 万元。

（三）评估结论的选取

资产基础法评估结果为 35,248.02 万元，收益法评估结果为 34,431.37 万元，资产基础法评估结果高于收益法评估结果 816.65 万元，以资产基础法评估值为基数计算差异率 2.32%。

经分析，我们认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取基本合理。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的。本次被评估企业为房地产开发企业，主要资产为待开发土地使用权，本次评估采用剩余法对待开发土地使用权进行了评估，较好地反映了目前企业的资产价值。而收益法是对企业未来的项目开发、销售进行合理预测，通过未来净现金流入折现加总得出评估结论。鉴于被评估单位的核心资产为一宗国有建设用地使用权，该土地尚未开发，同时基础法和收益法两种评估方法的测算结果差异不大，故本次评估最终选取资产基础法的评估结果 35,248.02 万元（大写：人民币叁亿伍仟贰佰肆拾捌万零贰佰元整）为成都业康置业有限公司截至评估基准日股东全部权益的评估值。

（四）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

十一、特别事项说明

（一）依据原双流县规划建设局于 2015 年 7 月 28 日出具的规划要求显示，评估对象宗地规划净用地面积变更为 62.5125 亩，折算 41675.21 平方米，按照控规要求，地块内须配建一处建筑面积不低于 800 m² 的社区管理用房，建筑面积不低于 60 m² 的公厕，与项目同步实施，建成后须无偿移交政府。社区管理用房与公厕不纳入容积率、建筑密度指标计算。其余规划条件与原出让合同（合同编号：51-01-06（2004）出让合同第 64 号）对应的规划条件一致。本次评估考虑了上述事项的影响。

（二）据委托方提供的资料及评估人员现场查看，截至评估基准日，评估对象宗



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

地的土地开发程度均已达到宗地外“六通”（通供水、通排水、通电、通讯、通路、通气，以下同）、宗地内原有的生物制剂车间等工业、配套用房正处于被拆除过程中，开发程度基本达到“场平”（场地平整）。为客观体现宗地市场价值，本次评估设定评估对象宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。

（三）近年来，随着房地产价格不断上涨，为进一步加强和改善房地产市场调控，促进房地产市场平稳健康发展，国家出台了一系列的调控措施。当前土地一级市场和房地产价格处于高位运行。虽然未来城镇化推进带来的购房需求，但在房地产行业受调控的大环境下，如果未来国家和地方政府及相关主管部门制定更为严厉的房地产调控政策，则可能对业康置业的资产价值产生影响。

（四）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托方、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托方、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及技术参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。

（五）企业存在的可能影响企业价值评估的瑕疵事项，在委托方及被评估单位未作特殊说明而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。

（六）本公司对成都业康置业有限公司的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据。评估人员对于收集到的评估对象权属证明资料和其他资料通过现场核对和走访主管部门等方式进行了核查验证和分析整理。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响，也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，成都业康置业有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（七）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（八）本次评估未考虑流动性对评估价值的影响。

（九）依据资料显示，被评估单位于2017年5月18日成立，截止评估基准日尚未取得房地产开发资质。本次评估收益法的特殊假设之一为被评估企业能够合法取得房地产开发资质等级证书，从事房地产开发经营业务；



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

(十) 本报告中收益法评估结论的成立完全依据被评估单位提供的未来经营状况预测，经过我们的复核，我们判断预测是可信的，但我们不能保证将来其完全按预测计划实现，如果发生实际情况与预测结果不一致，必然会影响本报告中的评估结果，提请报告使用者充分关注该事项包含的内容。

十二、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资产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（包括资产评估报告书摘要）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书中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位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，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，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性作出保证。

(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，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 9 月 30 日至 2018 年 9 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号古象大楼

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

十三、评估报告日

本评估报告日为2017年11月9日。

银信资产评估有限公司



资产评估师：

资产评估师：

2017年11月9日



银信资产评估有限公司
地 址：上海市九江路69号古象大楼
电 话：021-63391088
传 真：021-63391116 邮 编：200002

附 件

1. 经济行为文件；
2. 委托方营业执照和业康置业的营业执照复印件；
3. 《审计报告》（XYZH/2017CDA30322 号）复印件；
4. 《不动产权证书》（川（2017）双流区不动产权第 0051888 号）；
5. 51-01-06（2004）出让合同第 64 号《国有土地使用权出让合同》；
6. 《规划设计条件通知书》（20040319）；
7. 《规划要求》（2015 年 7 月 28 日）；
8. 委托方、被评估单位的承诺函；
9. 签字资产评估师的承诺函；
10. 资产评估机构资格证书复印件；
11. 评估人员资质证书复印件；
12. 资产评估机构营业执照复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年9月30日

被评估单位：成都业康置业有限公司

金额单位：人民币万元

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	1,363.45	1,363.45	-	-
非流动资产	2	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
无形资产	17	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
其中：土地使用权	18	28,311.40	33,919.45	5,608.05	19.81
资产总计	24	29,674.85	35,282.90	5,608.05	18.90
流动负债	25	34.88	34.88	-	-
负债总计	27	34.88	34.88	-	-
净资产（所有者权益）	28	29,639.97	35,248.02	5,608.05	18.92

评估结构：银信资产评估有限公司

