

成都泰合健康科技集团股份有限公司  
拟处置资产涉及的华神大厦房地产及附属设  
备设施评估报告

天源评报字[2016]第 0305 号



天源资产评估有限公司

二〇一六年十二月一日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 注册资产评估师声明.....              | 1  |
| 摘 要.....                    | 2  |
| 评 估 报 告.....                | 4  |
| 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者..... | 4  |
| 二、评估目的.....                 | 5  |
| 三、评估对象及评估范围.....            | 5  |
| 四、价值类型及其定义.....             | 8  |
| 五、评估基准日.....                | 9  |
| 六、评估依据.....                 | 9  |
| 七、评估方法.....                 | 11 |
| 八、评估程序实施过程及情况.....          | 13 |
| 九、评估假设.....                 | 13 |
| 十、评估结论.....                 | 15 |
| 十一、特别事项说明.....              | 15 |
| 十二、评估报告使用限制说明.....          | 16 |
| 十三、评估报告日.....               | 17 |
| 附 件.....                    | 38 |

## 注册资产评估师声明

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。但评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方(产权持有单位)申报并经其签章确认，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经济行为的要求。

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、我们对列入评估范围内的房屋建筑物、设备资产履行了必要的核实程序，已对估价对象作了实地查勘(在未借助任何质量检测仪器的条件下)，并对勘察的客观性、真实性、公正性负责，但我们对房地产及设备资产的现场勘察仅限于其外观、位置等可见部分。我们不承担对其内在的潜在缺陷进行调查的责任。

七、我们具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验；评估过程中没有运用其他机构或专家工作成果。产权持有单位存在的可能影响资产评估值的有关事项若在委托评估时未作特殊说明，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。

## 摘 要

天源资产评估有限公司接受成都泰合健康科技集团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,采用市场法和收益法,按照必要的评估程序,对贵公司因处置资产涉及的华神大厦房地产及附属设备设施在 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况摘要如下:

一、委托方(产权持有单位):成都泰合健康科技集团股份有限公司(以下简称“泰合健康股份公司”)。

二、评估目的:为成都泰合健康科技集团股份有限公司拟处置资产涉及的华神大厦房地产及附属设备设施市场价值提供参考。

### 三、评估对象及评估范围

评估对象为泰合健康股份公司拟处置的华神大厦房地产及附属设备设施,评估范围为位于成都市十二桥路 37 号新 1 号的华神大厦房地产及附属设备设施。

根据委托方提供的相关权证记载,评估范围内的华神大厦房地产房屋建筑面积 11,002.00 平方米,账面原值 37,568,045.70 元,账面净值 16,209,288.42 元;土地使用权为综合出让用地,使用权面积为 1,141.51 平方米,原始入账价值 7,500,000.00 元,账面价值 4,362,500.00 元。设备共计 6 项,为 LED 发光字、变压器、自动扶梯及其他电梯等,账面原值合计 2,181,781.84 元,账面净值 325,843.45 元。

### 五、价值类型:市场价值

### 六、评估基准日:2016 年 10 月 31 日

### 七、评估方法:市场法和收益法

### 八、评估结论

本次评估采用市场法和收益法对泰合健康股份公司申报的华神大厦房地产及附属设备设施进行了评估,在本报告揭示的假设前提条件基础上,评估对象在 2016 年 10 月 31 日的房地、设备合一市场价值为 9,766.79 万元,较账面申报值 2,089.76 万元增值 7,677.03 万元,增值率 367.36%。

### 九、特别事项说明

1. 委估土地权证证载地址为成都市青羊区十二桥路 37 号新 1 号,房屋权证证载地址为成都市金牛区十二桥路 37 号新 1 号。根据产权持有单位提供的相关说明,

该事项系成都市新一轮行政区域划分调整导致，核实现门牌号地址为成都市十二桥路 37 号新 1 号。

2. 委估房地产房屋权证记载所有权人为成都华神高科技股份有限公司，委估房地产占用土地使用权证记载使用权人为成都华神集团股份有限公司，根据产权持有单位提供的相关说明，成都华神集团股份有限公司系成都泰合健康科技集团股份有限公司前身，成都华神高科技股份有限公司系成都华神集团股份有限公司上市前名称，截止本次评估基准日尚未办理名称变更登记，产权持有者成都泰合健康科技集团股份有限公司承诺委估资产为其合法拥有，不存在产权纠纷。

3. 本次评估结论仅为委估房地产于评估基准日的市场价值，未考虑可能存在的未付工程款、物业费、房产税等相关负债的影响，也未考虑交易时可能存在的相关税费。根据财政部公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日正式开始执行“营改增”，本次评估按新政策执行。

4. 房地产市场价格受国家政策法规，包括房地产价格政策、税收政策、城市发展规划等政治因素影响，同时也受宏观经济状况、物价状况、居民收入状况等因素的综合影响，变化较快，提醒报告使用者关注此事项对委估房地产评估值的影响。

5. 评估范围内的设备类资产为大楼运营的配套设施，与华神大厦整体产生收益，本次评估将设备与房地产合并评估，评估结论包含设备类资产评估值。

6. 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为及评估价值可能产生的影响。

#### 十、评估结论使用有效期：

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

#### 十一、评估报告日：2016 年 12 月 1 日。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 评 估 报 告

天源评报字[2016]第 0305 号

## 成都泰合健康科技集团股份有限公司：

天源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，采用市场法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置的华神大厦房地产及附属设备设施在 2016 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况报告如下：

### 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

#### (一) 委托方即产权持有单位

1.企 业 名 称：成都泰合健康科技集团股份有限公司（以下简称：泰合健康股份公司），泰合健康股份公司前身系成都华神集团股份有限公司，2016 年 9 月 21 日更名。

2.统一社会信用代码：91510100201958223R

3.住 所：成都高新区天府大道高新孵化园华拓大厦 B 座 3 楼

4.法定 代表人：王仁果

5.注 册 资 本：43102.1374 万元人民币

6.成 立 日 期：一九八八年一月二十七日

7.公 司 类 型：其他股份有限公司（上市）

8.经 营 范 围：

许可经营项目：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（凭资质证经营）。

凡以上涉及许可证制度的凭证经营。

#### (二) 报告使用者

本评估报告的使用者为委托方和国家法律法规规定的报告使用者。

## 二、评估目的

为成都泰合健康科技集团股份有限公司拟处置资产涉及的华神大厦房地产及附属设备设施市场价值提供参考。

## 三、评估对象及评估范围

评估对象为泰合健康股份公司拟处置的华神大厦及附属设备设施，评估范围为位于成都市十二桥路 37 号新 1 号的华神大厦及附属设备设施，具体包含华神科技综合楼（本体）、科技楼屋面临时用房、体育活动室（大楼内部）3 项建（构）筑物及附属电梯、消防自动喷淋系统等设备设施。

### 1、房屋建（构）筑物

华神大厦包含华神科技综合楼（本体）、科技楼屋面临时用房、体育活动室（大楼内部）3 项建筑物，其中华神科技综合楼账面原值 36,745,995.99 元，账面净值 15,850,041.57 元；科技楼屋面临时用房账面原值 784,182.42 元，账面净值 357,353.49 元；体育活动室账面原值 37,867.29 元，账面净值 1,893.36 元。概况如下：

#### ①实体状况

待估房地产东至成都中医药大学，南至蜀都大道，紧邻成都地铁 2 号线、4 号线中医大省医院站，西临四川省中医院，北至成都中医药大学。

华神科技综合楼建筑面积为 11,002.00 平方米，共 6 层，单层层高约 3.8 米，整体高度约 24 米。整体现浇、框架结构，建成时间为 1995 年 11 月，大厦外墙面砖干挂、内墙刷涂料。

华神科技综合楼底层为营业房，落地玻璃门、铝合金窗；第 2-6 层为用途为办公写字楼，塑钢窗和落地玻璃门，铝塑板吊顶，地砖地面，楼道为地砖，中等办公装修，有垂直电梯，水卫按层设置，电气、照明、消防设备齐全，满足办公使用要求。

科技楼屋面临时用房建成于 1996 年 11 月、体育活动室建成于 1997 年 11 月，均为内部附属构筑物，使用正常。

#### ②区域情况

华神大厦处于蜀都大道（及十二桥辅路）与一环路西二段交汇处，所在区域有多路公交车可抵达，紧靠地铁 2 号线中医大省医院站，地铁 4 号线省中医药大学站

换乘 2 号线，交通便利程度较好，人流量较大；区域内银行、酒店、商场、便利店等商业服务设施基本齐全，商业氛围良好。

### ③权属状况

委估房地产已办理成房监证字第 0023255 号《房地产权证》，证载所有权人为成都华神高科技股份有限公司，房屋座落于成都市金牛区十二桥路 37 号新 1 号。房屋建筑物面积 11,002.00 平方米。

土地使用权记载地址成都市金牛区十二桥路 37 号新 1 号，《国有土地使用权证》编号为成国用（2001）字第 456 号，证载使用权人为华神股份公司，证载土地使用权面积为 1,141.51 平方米，土地使用权类型为出让，用途为综合，原始入账价值 7,500,000.00 元，账面价值 4,362,500.00 元。

上述房屋所有权证和国有土地使用证记载的房地产座落地址不一致。经过了解，该事项系成都市新一轮行政区域划分调整导致，核实确为同一幢大楼，核实门牌号地址为成都市十二桥路 37 号新 1 号。

截止评估基准日，委估房地产未设定抵押等他项权利。具体租赁情况如下表：

| 序号 | 房号                 | 客户名               | 租赁面积<br>(平方米) | 合同期限<br>(年) | 合同起止时间          |                  |
|----|--------------------|-------------------|---------------|-------------|-----------------|------------------|
| 1  | 101                | 中国农业银行成都金牛支行西郊营业所 | 490.60        | 35.00       | 1995 年 9 月 1 日  | 2030 年 8 月 31 日  |
| 2  | 101                | 中国农业银行成都金牛支行西郊营业所 | 75.36         | 35.00       | 1995 年 10 月 1 日 | 2030 年 9 月 30 日  |
| 3  | 102                | 黄仲成               | 140.40        | 1.00        | 2015 年 11 月 8 日 | 2016 年 11 月 7 日  |
| 4  | 103                | 刘建川               | 300.00        | 1.00        | 2015 年 8 月 16 日 | 2016 年 8 月 15 日  |
| 5  | 104                | 驻颜医学美容门诊部         | 130.00        | 1.00        | 2015 年 9 月 21 日 | 2016 年 9 月 20 日  |
| 6  | 105                | 驻颜医学美容门诊部         | 101.00        | 1.00        | 2015 年 4 月 2 日  | 2016 年 4 月 1 日   |
| 7  | 106                | 王晓娟               | 151.14        | 1.00        | 2015 年 4 月 28 日 | 2016 年 4 月 27 日  |
| 8  | 107-108            | 廖勇翔               | 228.00        | 1.00        | 2015 年 4 月 7 日  | 2016 年 4 月 6 日   |
| 9  | 109                | 罗鹏                | 160.29        | 1.00        | 2015 年 4 月 7 日  | 2016 年 4 月 6 日   |
| 10 | 一楼自动<br>电梯旁        | 唐乔秀               | 15.00         | 1.00        | 2015 年 4 月 9 日  | 2016 年 4 月 8 日   |
| 11 | A 座一楼<br>通道旁       |                   | 29.11         |             |                 |                  |
| 12 | B 座一楼<br>通道旁库<br>房 | 尚志伟               | 15.00         | 1.00        | 2016 年 1 月 1 日  | 2016 年 12 月 31 日 |

| 序号 | 房号            | 客户名                         | 租赁面积<br>(平方米) | 合同期限<br>(年) | 合同起止时间      |             |
|----|---------------|-----------------------------|---------------|-------------|-------------|-------------|
| 13 | B201          | 成都迎宾苑商务酒店<br>管理有限公司<br>第一分店 | 1,000.00      | 1.00        | 2016年1月1日   | 2016年12月31日 |
| 14 | A202          | 成都市天府网点连锁<br>绝顶高手网吧         | 457.00        | 1.00        | 2016年2月1日   | 2017年1月31日  |
| 15 | A201          | 廖勇翔                         | 551.00        | 1.00        | 2015年4月1日   | 2016年3月31日  |
| 16 | A301          | 四川未来城镇建设管<br>理股份有限公司        | 733.00        | 1.00        | 2015年3月1日   | 2016年2月29日  |
| 17 | B309          | 四川骄颜康健职业技<br>能培训学校          | 557.00        | 1.00        | 2015年3月1日   | 2016年2月29日  |
| 18 | B301          | 驻颜医学美容门诊部                   | 258.00        | 1.00        | 2015年9月1日   | 2016年8月31日  |
| 19 | B302          | 驻颜医学美容门诊部                   | 258.00        | 1.00        | 2015年9月21日  | 2016年9月20日  |
| 20 | B305          | 驻颜医学美容门诊部                   | 75.00         | 1.00        | 2015年4月18日  | 2016年4月17日  |
| 21 | B306-B3<br>08 | 驻颜医学美容门诊部                   | 118.73        | 1.00        | 2015年10月8日  | 2016年10月7日  |
|    | B309          |                             |               |             |             |             |
| 22 | B310          | 四川省科学养生促进<br>会              | 120.00        | 1.00        | 2016年1月20日  | 2017年1月19日  |
| 23 | A401          | 成都良元大药房连锁<br>有限公司           | 140.00        | 1.00        | 2016年5月20日  | 2017年5月19日  |
| 24 | A402          | 成都中一大中医门诊<br>部有限合伙          | 258.00        | 1.00        | 2016年5月20日  | 2017年5月19日  |
| 25 | A405          |                             | 380.00        |             |             |             |
| 26 | B401          | 四川交达融信司法鉴<br>定所             | 245.00        | 1.00        | 2015年9月15日  | 2016年9月14日  |
| 27 | B402          | 重庆恩来国际贸易有<br>限公司            | 246.00        | 1.00        | 2015年5月1日   | 2016年4月30日  |
| 28 | B403          | 成都中大正圆生物工<br>程研究所           | 70.00         | 1.00        | 2015年8月1日   | 2016年7月31日  |
| 29 | B404          | 四川景宏科技有限责<br>任公司            | 150.00        | 1.00        | 2015年4月1日   | 2016年3月31日  |
| 30 | B406          | 四川兴都机电设备有<br>限公司            | 70.00         | 1.00        | 2015年4月1日   | 2016年3月31日  |
| 31 | B405          | 四川省众惠健康管理<br>有限公司           | 150.00        | 1.00        | 2015年8月17日  | 2016年8月16日  |
| 32 | B408          | 华神药业有限责任公<br>司              | 70.00         | 1.00        | 2016年2月11日  | 2017年2月10日  |
| 33 | B409          | 罗咏                          | 45.00         | 1.00        | 2015年11月25日 | 2016年11月24日 |

| 序号 | 房号        | 客户名                    | 租赁面积<br>(平方米) | 合同期限<br>(年) | 合同起止时间     |            |
|----|-----------|------------------------|---------------|-------------|------------|------------|
|    |           |                        |               |             |            |            |
| 34 | B410      | 查永林                    | 70.00         | 1.00        | 2016年5月20日 | 2017年5月19日 |
| 35 | B411      | 王竞                     | 80.00         | 1.00        | 2016年2月1日  | 2017年1月31日 |
| 36 | B413      | 成都殷基网络技术有限公司           | 115.00        | 1.00        | 2016年8月20日 | 2017年8月19日 |
| 37 | A501      | 四川省有线广播电视网络股份有限公司成都分公司 | 1,040.00      | 5.00        | 2012年10月8日 | 2017年10月7日 |
| 38 | A502      | 赵虹儒                    | 110.00        | 1.00        | 2016年4月20日 | 2017年4月19日 |
| 39 | B501      | 刘何                     | 250.00        | 1.00        | 2015年8月8日  | 2016年8月7日  |
| 40 | B502~B506 | 四川中信司法鉴定所              | 70.00         | 1.00        | 2016年8月16日 | 2017年8月15日 |
| 41 | B507      | 何小莉                    | 35.00         | 1.00        | 2016年5月1日  | 2017年4月30日 |
| 42 | B508      | 尚志伟                    | 150.00        | 1.00        | 2016年1月20日 | 2017年1月19日 |
| 43 | B509      | 尚志伟                    | 35.00         | 1.00        | 2016年5月1日  | 2017年4月30日 |
| 44 | B513      | 成都华民实业有限责任公司           | 55.00         | 1.00        | 2016年2月1日  | 2017年1月31日 |
| 45 | B513      | 物业库房                   | 15.00         |             |            |            |
| 46 | A601      | 四川未来绿洲市政公用工程有限公司       | 970.75        | 3.00        | 2016年2月15日 | 2019年2月14日 |
| 47 | A700      | 徐小琴                    | 15.00         | 1.00        | 2016年7月15日 | 2017年7月14日 |
| 48 | B601      | 四川省众惠健康管理<br>有限公司      | 207.00        | 1.00        | 2016年1月10日 | 2017年1月9日  |

## 2.设备类

纳入本次评估范围的设备共计6项，包含LED发光字、变压器、自动扶梯及其他电梯等，账面原值合计2,181,781.84元，账面净值合计325,843.45元。截至评估基准日，设备设施分布于成都市十二桥路37号新1号的华神大厦内部各区域，使用正常，维护良好。

本次评估对象及纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和资产范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及评估对象等因素，本评估项目选用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

根据本次评估目的以及委托方的意见，本评估项目的评估基准日为 2016 年 10 月 31 日。

评估基准日是委托方在考虑本次评估目的、委估房地产及设备资产规模、评估机构工作量、预计工作时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

根据成都泰合健康科技集团股份有限公司内部会议讨论，成都泰合健康科技集团股份有限公司拟处置成都市十二桥路 37 号新 1 号的华神大厦房地产及附属设备设施。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令 [2013] 第 8 号);
2. 《中华人民共和国公司登记管理条例》(国务院第 648 号令);
3. 《公司注册资本登记管理规定》(国家工商行政管理总局令 [2014] 第 64 号);
4. 《上市公司证券发行管理办法》(2006 年修订);
5. 《中华人民共和国证券法》(主席令第十四号);
6. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则(中华人民共和国国务院令 [2008] 第 538 号和财政部、国家税务总局令 [2008] 第 50 号);
7. 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令 [2004] 第 28 号);
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 [2007] 第 72 号);
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990 年 5 月 19 日国务院令 第 55 号);
10. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及实施细则(财法字 [1995] 6 号);
11. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《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>》(财政部财企 [2004] 20 号);
2. 《资产评估准则—企业价值》(中评协 [2011] 227 号);

- 3.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 4.《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号);
- 5.《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号);
- 6.《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 7.《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号);
- 8.《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 9.《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 10.《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
- 11.《注册评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 12.《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
- 13.《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
- 14.《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014。

### (三) 权属依据

- 1.企业法人营业执照;
- 2.成房监证字第 0023255 号《房屋所有权证》;
- 3.成国用(2001)字第 456 号《国有土地使用证》;
- 4.其他产权证明资料。

### (四) 取价依据及参考资料

- 1.产权持有单位提供的评估申报明细表;
- 2.评估基准日中国人民银行发布的基准利率;
- 3.评估基准日成都市房地产市场租金价格资料;
- 4.租赁合同、协议;
- 5.委托方提供的《关于房屋面积划分的有关事项说明》;
- 6.委托方提供的《关于房屋权证所有权人与租赁协议、委托方名称不一致的有关事项说明》;
- 7.《成都市人民政府关于调整城镇土地使用税年税额标准的通知》成府发[2008]27号;
- 8.《2016机电产品报价手册》(机械工业出版社);
- 9.《最新机电产品评估参数手册》、《资产评估常用数据与参数手册》(科学技

术出版社出版);

10. 中国机电报价手册及机电设备价格查询系统;

11. 评估人员现场勘察和市场调查取得的与估价相关的资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,待估房地产建造时间较早,工程预决算等详细技术经济指标及成本费用资料无法完整获取,且成本法反映的是房地产重置成本难以反映经营性房地产真实市场价值,故不适宜采用成本法;

成都市经济活跃,房地产市场成熟,蜀都大道中医大区域相关办公大楼交易案例信息较多,办公房地产交易价格能够获取,同时,周边区域经营性办公房地产交易和租赁市场均比较活跃,故二层以上的办公用房采用市场法和收益法评估;而一层商业用房均已对外出租,且部分租期很长,无法获得可比的交易案例,故一层商业用房采用收益法评估。

由于附属设备设施与华神大厦整体产生收益,本次评估华神大厦房地产包含设备评估值,合并评估。

### (二) 评估方法简介

#### (1) 市场法

市场法,即在掌握与被评估房地产相同或相似的房地产(参照物)的市场价格(或租金价格)的基础上,以被评估房地产为基准对比分析参照物,然后在参照物市场价格的基础上作出调整和修正,得到比准价后确定待估房地产的市场价值(或租金价格)。

具体评估步骤如下:

#### 1. 参照物的选定

一般选择 3 宗以上委估房地产周边区域内近期交易或挂牌的类似物业作为参照物,即类似结构、同类地段、相同用途的物业,再将上述参照物的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积的人民币买卖交易(或租赁)价格。

#### 2. 因素修正调整计算

根据待估物业与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同,对参照物的价格进行修正,得出比准价格。具体修正因素可分

为5类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物状况修正及权益因素修正。修正计算公式为：

$$\text{待估房地产比准价格} = \text{可比实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

3.具体步骤如下：

根据待估房地产与参照物的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等个别因素的不同，对参照物的价格进行修正，得出比准价格。具体修正因素可分为5类：交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正、实物状况修正及权益因素修正。修正计算公式为：

$$\text{待估房地产比准价格} = \text{可比实例交易（租赁）价格} \times \text{交易（租赁）情况修正系数} \times \text{交易（租赁）日期修正系数} \times \text{区位状况修正系数} \times \text{实物状况修正系数} \times \text{权益状况修正系数}$$

a. 市场交易（租赁）情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常房地产价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差；

b. 交易（租赁）日期修正，采用房地产价格指数的变动率来分析计算交易日期对房屋价格的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格；

c. 区域因素修正，由于不同用途的房地产，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。办公用房主要考虑自然环境、交通便捷度、建筑或小区布局、绿化率与室外公共活动空间、车位情况、物业管理、商业配套设施等。

d. 实物状况修正，实物状况是指构成房产的个别特性并对其价格产生影响的因素。办公用房主要有房产的成新率、功能布局、楼层、朝向、装修、配套设施设备、建筑面积等，根据交易案例中个别因素与评估对象的差异进行修正。

e. 权益状况修正，应将可比案例在自身权益状况下的价格调整为在估价对象权益状况下的价格，且调整的内容应包括规划条件、土地使用期限、共有情况、用益物权设立情况、担保物权设立情况、租赁或占用情况、拖欠税费情况、查封等形式限制权利情况、权属清晰情况等，具体按照实际情况进行修正。

## （2）收益法

收益法是利用预期收益原理，求取委估房地产未来正常净收益，选用适当的折

现率(还原率)将其折现到评估基准日时点后累加,得到各年净收益现值总和,以此估算委估房地产的客观合理价值的方法。

采用收益法进行评估,首先预测未来若干年里的租金收入和运营成本,然后二者扣减可以得到未来若干年里的年净收益,最后将年净收益采用合理的折现率进行折现,各折现值之和即为所求取的评估价值。计算公式为:

$$V = \sum A_a / (1+r)^{n-1} + A_b \times (1+r) / (r-s) \times [1 - (1+s)^m / (1+r)^m] / (1+r)^n$$

其中: V — 评估对象房地产的价格

$A_a$  — 评估对象房地产租约期内年纯收益,假设收益流入时点为各年年  
初

$A_b$  — 评估对象房地产租约期外年纯收益,假设收益流入时点为各年年  
初

r — 评估对象房地产的折现率

n — 评估对象房地产剩余租约年限

m — 评估对象房地产租约外剩余收益年限

s — 评估对象房地产未来租金增长率

注:①对已签长期租约且已收取全部租金的按租约到期日开始计算收益,并折现到基准日的价值。

②科技楼屋面临时用房、体育活动室(大楼内部)及设备设施为华神科技综合楼提供配套服务,合并评估。

## 八、评估程序实施过程及情况

整个评估过程包括接受委托、核实资产、评定估算、编写评估报告、提交报告,具体过程如下:

### (一)接受委托

1. 本公司在洽谈项目时,在明确评估对象、评估目的及评估基准日等基本事项,并确认评估独立性不受影响、评估风险在评估人员可控制范围内的前提下,我们接受委托并签订业务约定书;

2. 指定项目负责人并组建评估项目组;

3. 编制工作计划和拟定初步技术方案。

### (二)核实资产

1. 选派项目经理指导产权持有单位相关人员编制评估申报明细表；
2. 结合项目具体情况，向产权持有单位提供所需资料明细清单；
3. 辅导产权持有单位资产管理人员对评估范围内的资产按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报，同时按评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明、资产质量状况等相关评估资料。

4. 评估人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料

- (1)对产权持有单位填报的评估申报明细表进行核实；

- (2)现场检查核实资产与验证相关评估资料，对评估范围内的资产进行了现场调查和资产核实，对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，并对其提供的评估申报明细表以及相关证明资料均以产权持有单位盖章方式予以确认。现将情况简要说明如下：

- ①评估人员对产权持有单位所填的房屋建筑物及设备类评估申报明细表进行核查，对评估申报明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，请产权持有单位进行必要的修改和补充；根据产权持有单位资产的构成特点及评估申报明细表的内容，向产权持有单位有关资产管理部门及使用部门调查了解房屋建筑物、设备的建成时间、购买时间、使用状况等，并查阅权属资料、发票等资料，进行核对。

- ②现场盘点和勘察：根据评估申报明细表，对房地产及设备进行了盘点，重点核实资产面积、四至、用途，同时向资产管理和使用人员了解资产的使用维护和日常使用等情况。

- ③根据现场勘察结果进一步修正产权持有单位提供的评估申报明细表，然后由产权持有单位盖章，作为评估的依据。

- (三)评定估算

评估人员对从现场调查收集的资料进行分析整理，并通过市场调研获取市场信息，或通过委托方、产权持有单位、政府机关、中介机构、互联网及本公司数据库等渠道，开展市场调研和询价工作，根据本次评估对象、价值类型及所收集到的资料选择相适应的评估方法和计算模型，评定估算评估对象价值。

- (四)编写评估报告

汇集资产评估工作底稿，汇总编写评估报告、评估明细表及评估说明；资产评估机构内部逐级审核，并在不影响评估人员独立判断的前提下，与委托方沟通，听取意见。

## (五)提交评估报告

根据资产评估机构内部审核意见和委托方反馈意见,对评估报告进行必要的修改后,向委托方提交正式的评估报告。

## 九、 评估假设

### (一) 交易假设

假定所有待评估资产已经处在交易过程中,根据待评估资产的交易条件模拟市场进行估价。

### (二) 公开市场假设

- 1.有自愿的买方和卖方,地位是平等的;
- 2.买卖双方都有获得足够市场信息的机会和时间,交易行为在自愿的、理智的而非强制或不受限制的条件下进行的;
- 3.待估资产可以在公开市场上自由交易;
- 4.不考虑特殊买家的额外出价或折价。

### (三) 假设列入评估范围的房屋建物均按照其规划和设计用途进行使用。

### (四) 宏观经济环境相对稳定假设

任何一项资产的价值与其所处的宏观经济环境直接相关,在本次评估时我们假定社会的产业政策、税收政策和宏观环境保持相对稳定,从而保证评估结果有一个合理的使用期。

### (五) 产权持有单位和委托方提供的相关基础资料真实、准确、完整。

当出现与前述假设条件存在较大变化的事项时,本评估结果一般会失效。

## 十、 评估结论

本次评估采用市场法和收益法对泰合健康股份公司申报的华神大厦房地产及附属设备设施进行了评估,在本报告揭示的假设前提条件基础上,评估对象在 2016 年 10 月 31 日的房地、设备合一市场价值为 9,766.79 万元,较账面申报值 2,089.76 万元增值 7,677.03 万元,增值率 367.36%。

增值原因:委估房地产及设备位于成都市十二桥路 37 号新 1 号,地处成都市西二环路,近几年成都地铁 2 号线、4 号线相继开通,中医大省医院站人流量较大,地面、地下交通便利,房地产升值较大。

## 十一、特别事项说明

1. 委估土地权证证载地址为成都市青羊区十二桥路 37 号新 1 号，房屋权证证载地址为成都市金牛区十二桥路 37 号新 1 号。根据产权持有单位提供的相关说明，该事项系成都市新一轮行政区域划分调整导致，核实现门牌号地址为成都市十二桥路 37 号新 1 号。

2. 委估房地产房屋权证记载所有权人为成都华神高科技股份有限公司，委估房地产占用土地使用权证记载使用权人为成都华神集团股份有限公司，根据产权持有单位提供的相关说明，成都华神集团股份有限公司系成都泰合健康科技集团股份有限公司前身，成都华神高科技股份有限公司系成都华神集团股份有限公司上市前名称，截止本次评估基准日尚未办理名称变更登记，产权持有者成都泰合健康科技集团股份有限公司承诺委估资产为其合法拥有，不存在产权纠纷。

3. 本次评估结论仅为委估房地产于评估基准日的市场价值，未考虑可能存在的未付工程款、物业费、房产税等相关负债的影响，也未考虑交易时可能存在的相关税费。根据财政部公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日正式开始执行“营改增”，本次评估按新政策执行。

4. 房地产市场价格受国家政策法规，包括房地产价格政策、税收政策、城市发展规划等政治因素影响，同时也受宏观经济状况、物价状况、居民收入状况等因素的综合影响，变化较快，提醒报告使用者关注此事项对委估房地产评估值的影响。

5. 评估范围内的设备类资产为大楼运营的配套设施，与华神大厦整体产生收益，本次评估将设备与房地产合并评估，评估结论包含设备类资产评估值。

6. 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

提请报告使用者关注上述事项对本次经济行为及评估价值可能产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告的使用受以下限制：

(一) 评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的和用途。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二)评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三)评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论的使用期限应根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况来确定，当资产状况和市场变化较小时，评估结论使用有效期原则上为评估基准日起一年内，即自 2016 年 10 月 31 日至 2017 年 10 月 30 日。

### 十三、评估报告日

本次评估报告日为 2016 年 12 月 1 日。

(本页以下无正文)

(本页为盖章页，无正文)

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

天源资产评估有限公司

二〇一六年十二月一日

## 附 件

- (一)经济行为文件
- (二)委托方(产权持有单位)企业法人营业执照
- (三)委估资产清单
- (四)权属证明资料
- (五)现场勘查照片
- (六)委托方(产权持有单位)承诺函
- (七)资产评估师的承诺函
- (八)评估机构资格证书
- (九)评估机构企业法人营业执照
- (十)签字资产评估师资格证书