

成都泰合健康科技集团股份有限公司
拟作价出资涉及的双流县西航港街道锦华路二段3号
一宗出让住宅兼商服用地市场价值项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2017]第01-112号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一七年三月三十一日

资产评估报告目录

资产评估师声明.....	3
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	15
五、评估基准日.....	15
六、评估依据.....	15
七、评估方法.....	18
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、评估报告使用限制说明.....	24
十三、评估报告日.....	25
附 件.....	26

资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，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出具评估报告的要求。

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。

成都泰合健康科技集团股份有限公司

拟作价出资涉及的双流县西航港街道锦华路二段3号 一宗出让住宅兼商服用地市场价值项目

资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2017]第01-112号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”或“北方亚事”）接受成都泰合健康科技集团股份有限公司（以下简称“泰合健康”）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日（2017年3月24日，下同）的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对截至2017年3月24日双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地所体现的市场价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

评估目的：根据委托方提供的董事会决议，本次评估目的是量化双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日2017年3月24日的市场价值，为泰合健康以其作价出资成立新公司的经济行为提供价值参考。

评估对象和评估范围：本项目的评估对象为位于双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日的市场价值；评估范围为成都华神集团股份有限公司所属位于双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让城镇住宅用地（兼容商服）用地，土地使用权面积53917.36平方米，账面价值11,346,407.57元。

评估方法：市场比较法、剩余法。

价值类型：市场价值。

评估结果：

在公开市场假设前提下，我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用剩余法和市场比较法，确定评估对象在 2017 年 3 月 24 日作为出让城镇住宅用地（兼容商服）用地、无他项权利限制状态下，宗地外“六通”，宗地内“五通一平”，容积率为 1.8，土地剩余使用年期住宅为 57.09 年、商服 27.09 年的土地使用权市场价格为：

评估面积：53,917.36 平方米

评估土地单价：5,542 元/平方米

评估土地总价：29,881.00 万元（四舍五入至佰位）

大 写：贰亿玖仟捌佰捌拾壹万元整

币 种：人民币

特别事项说明：

截至评估基准日，委估宗地际用途工业用地，宗地内已修建生物制剂（车间）等数栋工业厂房及配套用房，建筑面积共计 22,650.10 平方米，地上建筑物处于闲置状态。本次评估未考虑拆除地上建筑物对评估值的影响。

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2017 年 3 月 24 日起至 2018 年 3 月 23 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

成都泰合健康科技集团股份有限公司 拟作价出资涉及的双流县西航港街道锦华路二段3号 一宗出让住宅兼商服用地市场价值项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2017]第01-112号

成都泰合健康科技集团股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用市场比较法和剩余法，对双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产于评估基准日2017年3月24日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方和被评估单位均为成都泰合健康科技集团股份有限公司；
评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

（一）委托方和被评估单位简介

企业名称：成都泰合健康科技集团股份有限公司

统一社会信用代码：91510100201958223R

类型：其他股份有限公司（上市）

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：（人民币）肆亿叁仟壹佰零贰万壹仟叁佰柒拾肆元

成立日期：1988年1月27日

营业期限：1988年1月27日至永久

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载有效期内从事经营）；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）、咨询及其他服务；农产品自研产品销售；房地产开发（凭资质证经营）。

1、历史沿革

成都泰合健康科技集团股份有限公司是一家集中西成药、生物制药、建筑钢结构为主营业务的高科技公司。原名成都华神集团股份有限公司、成都建业发展股份有限公司，是经原成都市体改委批准由成都市青年经济建设联合公司、成都市锦华印刷厂、成都市西城区北大建筑工程队等三家集体所有制企业共同出资组建。

1994年8月经原成都市体改委批准部分法人股协议转让。转让后，四川华神集团股份有限公司（原名四川西南华神药业股份有限公司，以下简称四川华神集团公司）持有36.36%的股份，成为公司第一大股东。1996年9月经股东大会审议通过并经原成都市体改委批准，公司更名为成都华神高科技股份有限公司。1997年11月11日经中国证券监督管理委员会（以下简称证监会）批准公司的社会公众股1,700万股于1998年3月27日在深圳证券交易所上市流通。1998年6月27日，经1997年度股东大会批准，公司更名为成都华神集团股份有限公司，证券代码“000790”。

2016年9月，经2016年第四次临时股东大会批准，公司更名为成都泰合健康科技集团股份有限公司。经深圳证券交易所核准，公司中文证券简称自2016年9月27日起由“华神集团”变更为“泰合健康”。

目前，公司注册住所为成都高新区（西区）蜀新大道1168号2栋1楼101号；法定代表人为王仁果；注册资本及实收资本均为人民币肆亿叁仟壹佰零贰万壹仟

叁佰柒拾肆元；公司类型为其他股份有限公司（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（凭资质证经营）。

2、基本组织架构

公司设有股东会、董事会和监事会，负责全公司生产经营活动的预测、决策和组织领导、协调、监督等工作。公司下设总裁办公室、人事行政中心、财务中心、企业发展中心、技术中心和工程管理中心共6个中心/部门。

二、评估目的

根据《成都华神集团股份有限公司第十届董事会第十次会议决议公告》，本次评估目的是量化双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日2017年3月24日的市场价值，为泰合健康以其作价出资成立新公司的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本项目的评估对象为位于双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

本次评估的范围为成都华神集团股份有限公司所属位于双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让城镇住宅用地(兼容商服)用地，土地使用权面积为53917.36平方米，账面价值11,346,407.57元。土地终止日期商服2044年4月26日，住宅2074年4月26日。

(三) 委估资产概况

1、土地登记状况

委估土地使用权位置、面积、用途等登记状况详见下表：

土地使用者	土地证编号	土地使用权面积(m ²)	土地座落	用途	使用权类型	地号	图号	终止日期
成都华神集团股份有限公司	双国用(2011)第22998号	53917.36	双流县西航港街道锦华路二段3号	城镇住宅用地(兼容商服)	出让	-	附图	商服:2044年4月26日 住宅:2074年4月26日

注：成都华神集团股份有限公司已更名为成都泰合健康科技股份有限公司。

2、土地权利状况

土地使用权系出让方式取得，根据被评估单位提供的权属资料，权利状况如下表所示：

取得日期	办证日期	终止日期	批准使用年限	已使用年限	剩余使用年限	他项权利状况
2014年4月27日	2012年12月9日	商服:2044年4月26日 住宅:2074年4月26日	住宅70年;商服40年	12.91年	住宅57.09年 商服27.09年	无

3、土地利用状况

委估宗地位于成都市双流区西航港街道锦华路二段3号，四至为：北至机场路常乐路，南至弗客水岸住宅小区；西至西满吹塑厂，东至锦华路二段。该区域位于成都市双流区西航港街道，交通状况较好，宗地形状呈较规则多边形，宗地开发程度为红线外六通(通气、通路、通电、通讯、通上水、通下水)、红线内五通一平(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整)，工程地质条件良好。

土地利用状况详见下表：

位置	面积m ²	登记用途	临路状况	宗地形状	地形条件	容积率	宗地开发程度
成都市双流区西航港街道锦华路二段3号	53917.36	城镇住宅用地(兼容商服)	北至机场路常乐路，南至弗客水岸住宅小区；西至西满吹塑厂，东至锦华路二段。	较规则	场地平整	1.8	五通一平

委估宗地实际用途为工业用地，宗地内已修建生物制剂（车间）等数栋工业厂房及配套用房。截至评估基准日，宗地内所有工业厂房及配套用房已闲置。

评估人员根据国家资产评估执业规范，在被评估单位的配合下对上述资产的账面金额、实际数量、资产形成、存在和使用状况，以及产权状况等进行了全面的清查核实。

纳入本次评估范围的资产与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

4、地价影响因素

(1) 一般因素

2016年成都地区生产总值完成12170.2亿元，按可比价格计算，同比增长7.7%，增速比全国平均水平高1个百分点，与全省持平。分产业看，第一产业实现增加值474.9亿元，同比增长4.0%；第二产业实现增加值5232.0亿元，同比增长6.7%；第三产业实现增加值6463.3亿元，同比增长9.0%。三次产业结构为3.9:43.0:53.1。

2016年，成都农业增加值同比增长4.0%，增速比上年提高0.1个百分点。全年粮食和油料产量稳定。其中，粮食产量290.5万吨，下降2.0%；油料产量33.5万吨，增长0.2%。畜禽出栏保持基本稳定。其中，生猪出栏811.53万头，减少4.0%；牛出栏8.18万头，增长2.2%；羊出栏131.43万只，减少0.6%；家禽出栏9043.12万只，增长1.4%。

2016年规模以上工业增加值同比增长7.4%，增速比上年加快0.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长1.4%，集体企业同比增长13.6%，股份制企业同比增长7.2%，“三资”企业同比增长7.8%。分轻重工业看，轻工业增加值增长1.7%，重工业增加值增长10.5%。全年规模以上工业企业实现出口交货值1766亿元，同比下降17.6%。规模以上工业企业产销率达到96.3%。

八大特色优势产业增加值同比增长5.9%。其中，汽车产业增长最快，同比增长19.0%，比上年提高12.7个百分点；电子信息产品制造业增长6.1%，比上年回升6.7个百分点。高技术制造业增加值增长7.3%，其中航空航天器制造业增长14.1%。

2016年全市服务业增加值同比增长9.0%，占地区生产总值的比重为53.1%。

其中，金融业增加值同比增长 8.7%。12 月末，成都全辖区金融机构各项人民币存款、贷款余额分别为 31434 亿元、25009 亿元，同比分别增长 6.7%和 13.8%，增速比上年分别回落 1.5 个百分点和提高 2.7 个百分点。

房地产业方面，全年商品房销售面积 3935.3 万平方米，同比增长 25.3%，其中住宅销售面积同比增长 28.9%。全年商品房销售额 2950.2 亿元，同比增长 38.9%，其中住宅销售额同比增长 46.8%。12 月末，成都住宅待售面积 371.3 万平方米，同比下降 30.8%，比 2015 年 12 月末减少 164.2 万平方米，房地产去库存效应进一步显现。

全年完成固定资产投资 8370.5 亿元，同比增长 14.3%，增速比上年提高 8.5 个百分点，投资总量位居全国副省级城市第一。分产业看，第一产业完成投资 179.4 亿元，同比增长 172.7%；第二产业完成投资 2250.1 亿元，同比增长 39.1%，其中工业投资 2246.2 亿元，同比增长 41.0%；第三产业完成投资 5941.0 亿元，同比增长 5.3%，其中房地产开发投资 2638.9 亿元，同比增长 6.5%。

民间投资方面，全年民间投资完成 4643.0 亿元，同比增长 13.8%，增速比上年提高 8.9 个百分点，比全国、全省分别高 10.6、8.9 个百分点，民间投资占固定资产投资比重为 55.5%。

2016 年全市实现社会消费品零售总额 5647.4 亿元，同比增长 10.4%，增速比上年回落 0.3 个百分点。按经营单位所在地分，城镇实现消费品零售额 5420.5 亿元，同比增长 10.3%；乡村实现消费品零售额 226.9 亿元，同比增长 11.7%。按消费类型分，餐饮收入 698.1 亿元，同比增长 12.4%；商品零售 4949.3 亿元，同比增长 10.1%。

从主要商品类别看，限额以上企业（单位）零售额中，粮油、食品、饮料、烟酒类增长 17.7%，日用品类增长 22.5%，书报杂志类增长 7.8%，家用电器和音像器材类增长 10.3%，通讯器材类增长 27.8%，家具类增长 41.0%，石油及制品类增长 0.7%。网络零售继续保持高速增长，全年限额以上单位通过互联网实现的商品零售额达到 392.7 亿元，同比增长 30.3%，占全社会消费品零售总额比重为 7.0%。

2016 年成都实现进出口总额 2713.4 亿元，同比增长 11.0%，增速比上年提高 39.4 个百分点。

其中，全市出口额 1450.5 亿元，虽同比下降 2.0%，但降幅比上年收窄 26.4 个百分点；全市进口额 1262.9 亿元，同比增长 30.9%，增速比上年提高 59.0 个百分点。

2016 年，成都城镇居民人均可支配收入 35902 元，同比增长 8.1%；农村居民人均可支配收入 18605 元，同比增长 9.4%。

统计显示，2016 年全市规模以上工业企业利润同比增长 36.3%。主营业务收入利润率回升至 6.8%，比上年提高 1.4 个百分点。规模以上工业企业资产负债率为 56.4%，比上年降低 3.4 个百分点。

能耗方面，2016 年全市规模以上工业综合能耗下降 0.5%，比上年收窄 0.6 个百分点。其中，六大高耗能行业综合能耗下降 1.6%，比上年收窄 0.1 个百分点。全年单位工业增加值能耗同比下降 7.3%，比上年收窄 0.5 个百分点。此外，全市过剩产品产量得到有效控制，粗钢产量同比下降 13.2%，平板玻璃产量略增 1.3%。

物价方面，2016 年成都居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比上年提高 1.1 个百分点。

分类别看，食品烟酒价格同比上涨 4.0%，衣着同比下降 0.8%，居住同比上涨 1.8%，生活用品及服务同比上涨 0.4%，交通和通信同比下降 1.0%，教育文化和娱乐同比上涨 4.1%，医疗保健同比上涨 2.7%，其他用品和服务同比上涨 4.8%。全年工业出厂者价格指数（PPI）为 99.6，降幅较上年收窄 1.6 个百分点。

（2）区域因素分析

1) 基本情况

双流地处成都市西南郊，县城距成都市区 10 千米。东连龙泉驿区和简阳市，南接眉山市仁寿县和彭山区，西邻新津县和崇州市，北靠温江区、青羊区、武侯区及锦江区。地理位置介于东经 103° 47′ —104° 15′、北纬 30° 13′ —30° 40′。全域双流土地面积为 1032 平方千米，其中城区面积 132.95 平方千米，耕地面积 442 平方千米。2013 年 12 月，县境万安镇、兴隆镇等 11 个镇及华阳街道与正兴镇部分区域的社会管理、公共服务等事务由四川省天府新区成都片区管理委员会管理和服 务，其余部分称之为新双流，新双流辖区面积为 466 平方公里，其中建成区面积 102 平方公里、耕地面积 151 平方公里。

2013年12月1日，境内含新兴、万安、白沙、兴隆、合江、太平、永兴、三星、大林、煎茶、藉田11镇，剑南大道南段、元华路以东的华阳街道、正兴镇范围内的社会管理、公共服务等事务由四川省成都天府新区成都片区管理委员会管理和服务。

2015年，双流（新双流）辖6个街道、6个镇，共有134个村（社区），其中，纯居民社区24个，涉农社区82个，村28个。

2015年末，户籍人口54.97万人，其中，非农业人口40.56万人，农业人口14.41万人；2015年常住人口76.1万人，城镇化率79.37%；全年出生人口4668人，死亡人口2231人，人口自然增长率为4.69‰，符合政策生育率为97.45%。

2015年12月3日经国务院批准，同意撤销双流县，设立成都市双流区。

“十二五”期间，全县地区生产总值年均增长10.4%；一般公共预算收入年均增长9.3%；人均GDP从2010年的7087美元增加到12600美元。县域经济基本竞争力全国百强排名从2010年的第27位跃升至第13位，连续6年荣获“中国全面小康十大示范县（市）”称号。

新型工业快速发展。始终坚持高端高效、集约集群，以新兴电子信息等战略性新兴产业为支撑的先进制造业迅速壮大，规上工业总产值突破1100亿元大关。纬创、仁宝等132个重大项目建成投产。年产值上10亿元的企业由2010年的6家增加到14家。金石东方等23家企业成功上市、挂牌。全县高新技术企业产值由2010年的214亿元增加到2015年的650亿元。西航港经济开发区成为全省重点培育的5个2000亿元产业园区之一。工业集中度提高到88.5%。成为全省第一批工业强县示范县。“十二五”节能减排目标全面完成，累计清理关停“三无”企业2029家。

现代服务业提档升级。始终鲜明国际空港、综合保税两大特质，突出打造以临空自贸经济为引领的现代服务业。临空服务业蓬勃发展，集聚基地航空公司7家、知名物流企业23家，国际快件中心、金恒德汽配城等30个重大项目建成投运，新增海滨城、韩国城等大型专业卖场和商务楼宇12个、面积达429万m²。保税经济提速发展，综保区双流园区、空港保税物流中心（B型）等一批功能平台获批设立，中国最大贵金属保税库天鑫洋金库、进口酒（食）品展销中心等4个项

目建成投运，综保区累计实现产值 1200 亿元。旅游业加快发展，实现旅游总收入 124.4 亿元，黄龙溪古镇被评为全国最美生态文化古镇，成为中国生态旅游百强县。商品房销售 1273 万 m²、金额 766 亿元，分别是“十一五”的 1.45 倍、2.34 倍。新引进商业银行 5 家，成为成都市首批“金融生态示范县”。

都市现代农业稳中提质。始终突出精品、特色、优质导向，打造优质粮油、有机蔬菜、特色水果基地 7 万亩，建成联想蓝莓等项目 24 个。培育家庭农场、现代农庄等经营主体 102 个，年销售收入上千万元龙头企业达 32 家。创建“三品一标”农产品 137 个。举办农产品特色节会 15 场次。农产品溯源和质量安全检测实现县域全覆盖。成为全国农田水利基本建设先进单位、国家节水型社会试点县、国家农产品质量安全县。

配合实施省市重大交通项目 8 个，T2 航站楼、成新蒲快速路等项目建成投用。加快形成“七横十一纵一环”公路网，临港路、牧华路等城市骨干道路建成通车，新改扩建镇村公路 541km，新双流路网密度每百平方公里达 316km。

2) 基础设施

双流区西航港街道已建设有一些基础设施，如航空港自来水厂，航空港配气站，邮政端局，牧马山 110KV 变电站等。成都市政府相关部门和航空港所在区域的双流区政府相关部门已经开始着手完善航空港的用电、用水以及交通等配套设施的工程启动，污水处理厂、自来水厂以及大型变电站的落成、航空港邮电局的建成、大型配气站的建立、航空港供水工程的建成投入使用。

经成都市政府批准，双流公布了城市管理方案。将航空港、华阳与东升镇（县城）一起，纳入城市管理轨道，形成了“两城一区”的城市管理和体制。

(3) 个别因素

1) 位置：位于成都市双流区西航港街道锦华路二段 2 号，锦华路与机场路常乐路交汇处。

2) 面积：53917.36 平方米。

3) 用地性质：国有出让土地，城镇住宅用地（兼容商服）。

4) 地形、地势：呈较规则多边形，宗地内地势平坦。

5) 水文、地质结构：无不良地质结构。

6) 临街状况：北至机场路常乐路，南至弗客水岸住宅小区；西至西满吹塑厂，东至锦华路二段。

7) 开发状况：该区域位于成都市双流区西航港街道，交通状况较好，宗地形状较规则，宗地开发程度为红线外六通(通气、通路、通电、通讯、通上水、通下水)、红线内五通一平(通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整)，工程地质条件良好。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值做为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2017 年 3 月 24 日。

(一) 该基准日为评估人员现场勘查日，有利于评估结果有效地服务于经济行为。

(二) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；

3、《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第72号，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订2007年8月30日）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

5、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第483号，国务院第163次常务会议通过修订，2006年12月31日）；

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

7、《中华人民共和国企业所得税法》（第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年3月16日）；

8、《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）；

9、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

10、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

11、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）；

12、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

13、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）准则依据

1、财政部财企〔2004〕20号批准发布的《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》（2004年2月25日发布，2004年5月1日执行）；

2、中国注册会计师协会会协〔2003〕18号《中国注册会计师协会关于印发〈资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（2003年1月28日发布，2003年3月1日执行）；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》等2项资产评估准则的通知（2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行，2011年12月30日中评协[2011]230修订）；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等5项资产评估准则的通知（2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行）；

5、中国资产评估协会中评协[2010]214号关于印发《评估机构业务质量控制指南》（中评协2010年12月18日发布，2012年1月1日起施行）；

6、中国资产评估协会中评协[2012]248号关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）；

（三）经济行为依据

成都华神集团股份有限公司第十届董事会第十次会议决议公告；

（四）产权证明依据

1、公司的营业执照；
2、委估资产《国有土地所有权证》复印件、规划条件通知书、国有土地出让合同；

3、委托方及被评估单位承诺函；

4、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、成都市地价变动指数、容积率与地价关系指数资料；
- 3、成都市近期房地产市场交易、土地市场交易等资料；
- 4、委估资产所在区域的区位条件、规划建设资料；
- 5、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

3、其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为土地作价出资成立新公司之经济行为提供价值参考，因此需要对位于双流县西航港街道锦华路二段 3 号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日 2017 年 3 月 24 日的市场价值进行评估。

根据《城镇土地估价规程》，通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

市场比较法是根据替代原则，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委估资产的交易情况、期日、区域因素及个别因素进行比较修正，得出委估资产在评估基准日的市场价值。委估资产所在区域市场发育较好，与委估资产具有相似性和替代性的交易案例较多，本次评估适宜采用市场比较法。

收益还原法是将委估资产未来若干年的纯收益通过一定的还原利率将其还原成估价期日的现值的一种方法。委估资产属于住宅兼商服用地，在评估基准日难以确定土地实际纯收益，未来每年的正常收益很难准确预测，评估难度大，不易把握，其可操作性差，故本次评估不宜采用收益还原法。

剩余法是根据预测的土地连同未来将建造完成的建筑物可实现的价格（常称为楼价），扣除为建造和销售该建筑所需花费的必要代价（如建筑费用、专业费用、利息、销售费用、税金等）以及应取得的正常利润，倒推算出土地价格的一种方法。该方法特别适用于待开发土地、拆迁改造土地的价格评估。委估资产作为待开发建设用地，其规划建设指标已确定，区域内同等规模的房地产开发项目较多，其开发价值易于测算，可采用类似房地产的交易价格，按照剩余法进一步剥离出土地价值，故本次估价采用了剩余法。

成本逼近法是以重新开发委估宗地所需的各项费用之和为主要依据，再加上

一定利润、利息和应缴纳的税费来确定委估宗地价格的一种方法。成本逼近法一般适用新区开发或工业用地。委估资产属建成区，土地熟化程度较高，用成本逼近法不足以反映其现实价格水平，故本次不采用成本逼近法。

基准地价系数修正法是根据替代原理，将委估资产的区域因素条件和区域的平均条件进行差异修正而得到委估宗地价格的一种方法。基准地价系数修正法主要适用于土地招拍挂出让底价评估与补地价测算，不适用本次评估目的，故不采用基准地价系数修正法。

综上所述，评估人员通过实地踏勘，认真分析调查收集到的资料，在确定土地估价原则的基础上，根据估价对象的实际情况，结合本报告评估目的，决定采用市场比较法和剩余法对宗地进行评估。

（二）评估方法说明

1、市场比较法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与在评估基准日近期市场交易的类似宗地交易实例进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当的修正，以此估算待估宗地价值的方法。其基本公式为：

式中：V：待估宗地价格；

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：待估宗地评估基准日地价指数/比较实例评估基准日地价指数；

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。

2、剩余法

剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等后，以价格余额来估算估价对象土地价格的方法。其基本公式为：

地价（V）=开发完成后的房地产总价值—开发成本（包含专业费用、利息、利润、税收）

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受泰合健康的委托，对双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地于评估基准日的市场价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用市场比较法和剩余法对委估资产进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

（二）前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

（三）资产核实及现场尽职调查

根据泰合健康提供的评估申报资料，评估人员于2017年3月24日对申报的资产进行了必要的清查、核实。

1、委估资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

2、审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对土地使用权的座落、面积、四至、形状、土地现状开发程度等进行现场勘查，并填写现场勘察记录。

4、查验产权证明文件资料

对评估范围内委估资产的国有土地使用权证、土地使用权出让合同、规划条件通知书等资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

（四）评定估算

评估人员结合企业实际情况确定资产的评估方案，明确资产的具体评估参数和价格标准，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

（五）内部审核、征求意见及出具报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

3、假设委估资产在评估基准日后不改变用地性质及用途，仍按国有土地使用证证载用地性质及用途使用。

4、评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对拟作价出资涉及的双流县西航港街道锦华路二段3号一宗出让住宅兼商服用地市场价值采用市场比较法和剩余法进行了评估，根据以上评估工作，得出如下结论：

在公开市场假设前提下，我们本着公正、公平、公开的原则，在分析现有资料的基础上，采用剩余法和市场比较法，确定评估对象在2017年3月24日作为出让城镇住宅用地（兼容商服）用地、无他项权利限制状态下，宗地外“六通”，宗地内“五通一平”，容积率为1.8，土地剩余使用年期住宅为57.09年、商服27.09年的土地使用权市场价格为：

评估面积：53,917.36平方米

评估土地单价：5,542元/平方米

评估土地总价：29,881.00万元（四舍五入至佰位）

大 写：贰亿玖仟捌佰捌拾壹万元整

币 种：人民币

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）截至评估基准日，委估宗地际用途工业用地，宗地内已修建生物制剂（车间）等数栋工业厂房及配套用房，建筑面积共计 22,650.10 平方米，地上建筑物处于闲置状态。本次评估未考虑拆除地上建筑物对评估值的影响。

（五）评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经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查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（六）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（九）评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2017年3月24日起至2018年3月23日止。

（六）当遇到政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为 2017 年 3 月 31 日。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

（盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）

资产评估师：

（签名并盖章）

中国·北京市

二零一七年三月三十一日

附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书
- 3、签字资产评估师职业资格登记卡
- 4、资产评估师承诺函
- 5、本次评估的经济行为依据文件
- 6、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 7、产权证明文件和权属说明
- 8、委托方及被评估单位承诺函
- 9、业务约定书