

成都泰合健康科技股份有限公司

关于对深圳证券交易所重组问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

成都泰合健康科技股份有限公司（以下简称“公司”）于2017年12月7日收到深圳证券交易所《关于对成都泰合健康科技股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2017]第28号）（以下简称“重组问询函”）。公司对重组问询函中所列问题已向深圳证券交易所作出书面回复，现将回复内容公告如下：

问题 1：你公司2017年5月17日披露的《关于投资设立子公司的公告》显示，你公司位于双流区西航港街道锦华路二段3号的住宅兼商服用地账面净值为1134.64万元，而该土地为成都业康置业有限公司（以下简称“业康置业”或“标的公司”）的主要资产，你公司本次出售业康置业的价格为4.3亿元。请你公司说明出售业康置业对合并报表利润的影响。同时，我部关注到，你公司2017年3季度归属于母公司所有者的净利润为-5234.5万元，请你公司说明交易是否具有商业实质、交易对手方是否与你公司存在关联关系、是否有其他利益安排、是否存在年末突击调节利润的情形，并披露出售业康置业相关会计处理方式及合法合规性。

回复：

（一）本次交易对合并报表利润的影响

经公司及会计师初步测算，本次交易完成后，预计将增加公司2017年度合并财务报表合并净利润14,632.14万元，具体情况如下：

1、母公司以账面净值为1,134.64万元的无形资产（土地使用权）作价29,881.00万元投资成立业康置业，持有业康置业100%股权，扣除无形资产投资入股应交的土地增值税，增值税及附加税合计约17,270.20万元后，母公司个别财务报表应确认营业外收入11,476.16万元。截至2017年9月30日，因业康置业为上市公司全资子公司，上市公司编制合并财务报表时，将上述收益已进行合并抵消，在合并财务报表中未体现该部分收益。公司完成业康置业股权转让后，业康置业将不再纳入合并财务报表范围，按照《企业会计准则》的相关规定，上述收益将

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

在合并财务报表实现。本次交易完成后，扣除企业所得税影响，将增加公司 2017 年度合并财务报表合并净利润 8,607.12 万元；

2、根据公司第十一届董事会第四次会议决议，公司将位于成都市双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗出让住宅兼商服用地作价出资设立业康置业。2017 年 6 月 13 日，根据公司第十一届董事会第五次会议决议，基于后续开发需要，公司对该地块的地上建筑物及部分老旧设备进行拆除，截至 2017 年 9 月 30 日，上述土地附属建筑物拆除工作已基本完毕，基于谨慎性原则，公司将上述土地附属建筑物报废损失计入 2017 年季报的利润表，导致母公司个别财务报表确认营业外支出 4,530.81 万元。公司扣除该事项涉及的企业所得税影响后，将导致公司 2017 年度合并财务报表合并净利润减少 3,398.11 万元；

3、公司将其持有的业康置业 100% 股权对外转让，将在母公司个别财务报表分别确认投资收益 13,119.00 万元、相关税金 21.50 万元以及尚未收回的 8,000 万元股权转让款产生的坏账准备 400.00 万元，扣除企业所得税影响，上述事项预计将导致公司 2017 年度合并财务报表合并净利润增加 9,423.13 万元。

综上所述，本次交易预计将增加公司 2017 年度合并财务报表合并净利润 14,632.14 万元，包括无形资产投资收益 8,607.12 万元、股权转让收益 9,423.13 万元及固定资产拆除报废损失 3,398.11 万元。

4、补充披露情况

已在重组报告书“第八节管理层分析与讨论”之“三、本次交易对上市公司持续经营能力、未来发展前景、当期每股收益等财务指标和非财务指标影响的分析”中进行修改、补充披露。

（二）本次交易是否具有商业实质

1、本次评估价格的公允性

根据成都市国土资源局发布的土地成交信息统计情况，2014 年 9 月 30 日至本次交易的评估基准日 2017 年 9 月 30 日，在该期间内标的公司所属的成都市西航港片区仅有一宗同类用地成交，具体情况如下：

2014 年 1 月份至 2017 年 9 月底

成都市双流区西航港街道招拍挂出让国有建设用地使用权公告及成交结果

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	行政区	公告编号	出让方式	地块序号	宗地位置	净用地面积	土地用途	成交日期	成交单位地价 (万元/亩)	成交楼面地价 (元/m ²)	竞得人	容积率
1	双流县	成公资土拍告(2014)7号	拍卖	1	双流县西航港街道寺圣社区	20135.594 合 30.2034 亩	城镇混合住宅用地住宅	2014/4/18	475	2,850	成都蓝润智邦置业有限公司	> 1.0 且 ≤ .0 润
2	双流县	成公资土拍告(2014)10号	拍卖	2	双流县西航港街道江安社区6组	34802.09 平方米, 合 52.2031 亩	城镇混合住宅用地商业用地	2014/5/27	510	2,550	四川省景茂置业集团有限公司, 成都中源实业有限公司	> 1.0 且 ≤ .0 景
3	双流县	成公资土拍告(2014)11号	拍卖	2	双流县西航港街道湖夹滩社区	10377.3751 合 15.5661 亩	城镇混合住宅用地、商业用地	2014/5/28	515	2,575	成都华业物业发展有限责任公司	> 1.0 且 ≤ .0 业
4	双流县	成公资土拍告[2016]5号	拍卖	2	双流县西航港街道星月社区集体	97840.4425 合 146.7607 亩	城镇住宅用地兼容商服用地(兼容比例≤10%)	2016/3/4	252	1,260	四川翰霆轩置业有限公司, 中国葛洲坝集团房地产开发有限公司	3

根据《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》(成国土资发[2017]111号, 2017年9月29日), 成都市中心城区三级住宅用地和四级住宅用地的楼面地价分别为 5,100 元/平方米和 4,050 元/平方米。

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, 邻近成都市中心城区三级住宅用地和四级住宅用地, 经评估师测算, 本次土地评估结果的楼面地价为 4,522 元/平方米, 介于上述两级用地的价格之间, 以该评估结果作为本次交易的评估值具有公允性。

2、本次交易价格的公允性

标的公司核心资产为位于双流区西航港街道锦华路二段3号的一宗出让住宅兼商服用地，标的公司的股权价值受成都市房地产市场波动影响较大。标的资产的评估基准日为2017年9月30日，经过交易双方多次协商，交易价格最终于2017年11月底确定，《股权转让合同》签订日期为2017年11月30日。评估基准日与交易价格确定日期已间隔近2个月，该期间内成都市住宅和商业房地产价格均呈现较大的上涨趋势，从而导致交易价格较评估值有所增加，其具备公允性。具体情况可详见本回复之“问题6”之“（一）交易价格较评估值增长情况”。

3、本次交易的实质

（1）本次交易有利于交易各方经济利益的实现

公司通过出售业康置业100%的股权，可有效避免因土地开发导致的同业竞争问题。同时，公司可以有效盘活优质土地资产，从而实现土地价值的最大化，并借此回笼大量资金，为公司核心业务的发展提供充足的资金支持，改善财务状况，提高盈利水平，保护全体股东尤其是广大中小股东的利益。

四川温资的“温哥华花园”五二期“金港华府”项目位于成都市双流区航空港锦华路二段，与标的公司所在地仅一街之隔（成都市双流区西航港街道锦华路二段3号）。四川温资收购标的资产，有利于其发挥区域协同优势，实现区域规模发展，提高其盈利能力。

（2）本次交易不属于关联关系

本次交易的交易对方在本次交易前与上市公司及其关联方不存在法律、法规、规章及规范性文件规定的关联关系。本次交易支付对价为现金，交易对方不持有公司股份。根据《上市规则》的规定，交易对方非上市公司的关联方，本次交易不构成关联交易。关于公司与交易对方关联关系的说明，请详见本回复之“问题1”之“（三）本次交易是否与交易对方存在关联关系”。

4、补充披露情况

已在重组报告书“第三节交易对方情况”之“七、本次交易具有商业实质”中进行修改、补充披露。

（三）本次交易是否与交易对方存在关联关系

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

独立财务顾问、锦天城（成都）律所实施了如下核查程序：

- 1、查询并核实本次交易各方的工商信息资料，并核查本次交易各方的工商档案资料；
- 2、查询并核实上市公司实际控制人控制的四川泰合置业集团有限公司的下属企业情况；
- 3、查阅公司与交易对方等相关主体出具的《不存在关联关系的说明》的书面确认文件；
- 4、独立财务顾问、锦天城（成都）律所对交易对方相关人员进行访谈，核实交易对方未向上市公司推荐董事或者高级管理人员；
- 5、独立财务顾问访谈了房地产行业里的相关人士，经多方核实，交易对方与公司不存在关联关系。

在本次交易中，公司先后与不同的潜在交易对手方进行多次协商谈判，最终才选定四川温资作为交易对手方，其交易价格也是经过交易双方多轮谈判最终形成，不存在关联方内部协商定价的情况。

综上所述，公司与本次交易的交易对手方不存在关联关系。

（四）本次交易是否存在其他利益安排

1、具体情况

独立财务顾问、锦天城（成都）律所就该事项已对交易双方相关人员进行访谈，同时交易对方、上市公司及其实际控制人王仁果、张碧华夫妇、上市公司控股股东四川华神集团股份有限公司、上市公司间接控股股东泰合华仁实业（北京）有限公司和四川泰合置业集团有限公司均已出具了相关承诺，具体情况如下：

序号	承诺方	承诺内容
1	交易对方四川温资	针对本次交易，本公司与泰合健康及其控股股东、实际控制人，和上述三方关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。
2	上市公司泰合健康	针对本次交易，本公司与四川温资及其关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。
3	上市公司控股股东华神集团	针对本次交易，本公司与四川温资及其关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。
4	上市公司实际控制人王仁果、张碧华夫妇	针对本次交易，本人与四川温资及其关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	承诺方	承诺内容
5	上市公司间接控股股东泰合华仁	针对本次交易，本公司与四川温资及其关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。
6	上市公司间接控股股东泰合集团	针对本次交易，本公司与四川温资及其关联方之间不存在与本次交易相关的应披露而未披露协议、利益安排或达成默契。

经上述核查，泰合健康及其关联方不存在与交易对方就置出资产未来开发等签署相关合作协议，也不存在其他利益安排事项。

2、补充披露情况

已在重组报告书“重大事项提示”之“八、本次重组相关方作出的重要承诺”之“（七）应披露而未披露协议、利益安排或达成默契的承诺”中进行修改、补充披露。

（五）本次交易是否存在年末突击调节利润的情形

1、本次交易的背景及目的

（1）本次交易的背景

泰合集团于 2015 年成为公司控股股东的大股东，其下属企业中存在房地产公司，本次交易将业康置业 100%股权进行转让，可有效避免因土地开发导致的同业竞争问题。

（2）公司进行本次交易的目的

①盘活公司存量资产，优化公司资产结构

公司通过本次交易出售业康置业 100%的股权，可以有效盘活优质土地资产，从而实现土地价值的最大化。同时，公司也可以借此回笼部分现金，从而优化公司资产结构。

②改善公司财务状况，助力核心业务发展

公司通过出售业康置业 100%的股权，可以大幅增加公司 2017 年度投资收益，有效改善该年度的财务状况。同时，本次重大资产出售可使公司获得大量资金，为公司核心业务的发展提供充足的资金支持，并将进一步提升公司的持续盈利能力和综合竞争力。

③维护公司上市地位，保护全体股东利益

本次交易完成后，上市公司通过出售、变现相关资产，可以有效改善财务状况，提高盈利水平，有利于保护全体股东尤其是广大中小股东的利益。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

(3) 交易对方进行本次交易的目的

经独立财务顾问、锦天城（成都）律所现场走访，四川温资的“温哥华花园”五二期“金港华府”项目位于成都市双流区航空港锦华路二段，与标的公司所在地仅一街之隔（成都市双流区西航港街道锦华路二段3号）。通过中介机构对四川温资相关人员的访谈，其收购标的资产，主要目的在于有利于其发挥区域协同优势，实现区域规模发展，增强盈利能力。

2、本次交易的谈判和实施过程

(1) 合同谈判及签订过程

公司自启动转让业康置业100%股权的计划以来，前后与多家潜在交易对手方进行多轮谈判，因在股权转让价款及其他事项存在诸多争议，导致公司在转入重大资产重组停牌时，仍未确定最终的交易对手方。

经独立财务顾问、锦天城（成都）律所查阅相关资料，并对相关人员进行访谈核实，公司为实现股东利益的最大化，与四川温资及其他潜在交易对手方，展开了多轮谈判，最终于2017年11月底才确定四川温资作为本次交易的最终交易对手方。公司与交易对方经过多轮谈判，将合同交易价格由最初协商的36,382万元调增至43,000万元，调高了18.19%。

(2) 本次交易重要时间节点情况

本次交易相关的重要时间节点情况如下：

序号	日期	事项	文件及资料
1	2017年3月-4月	泰合健康聘请评估机构对其位于成都市双流区西航港街道锦华路二段3号的一宗国有出让住宅用地、商服用地土地使用权进行评估	《资产评估报告》
2	2017年5月	泰合健康通过董事会决议，将上述土地出资成立本次交易的标的公司（业康置业）	《关于投资设立子公司的议案》
3	2017年6月	业康置业开始拆除上述土地附属的房屋建筑物和设施等	①《双流工业园区建筑物、构筑物拆除工程》
			②《废旧设备买卖合同》
4	2017年9月	业康置业取得变更后的《土地使用权证》	①《土地使用权证》及《红线图》
			②《不动产登记审核意见表》及其相关变更登记表
5	2017年10月	会计师对业康置业进行审计，并由评估师对其股东全部权益价值进行评估	①《审计报告》
			②《资产评估报告》及《资产评估说明》
6	2017年10月	泰合健康与潜在交易对手方进行相关谈判	《关于本次交易相关事项的访谈》

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	日期	事项	文件及资料
7	2017年10月	泰合健康与四川温资签订《股权转让框架协议》	《股权转让框架协议》
8	2017年11月	泰合健康与四川温资签订《股权转让合同》	《股权转让合同》
9	2017年11月	交易各方分别出具内部决策文件	①《四川温资同意交易董事会决议》
			②《四川温资同意交易定价董事会决议》
			③《业康置业本次交易股东决议》
			④《泰合健康董事会决议》

公司将位于双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗出让住宅兼商服用地出资成立业康置业，并将持有的业康置业 100%股权进行对外出售的计划于 2017 年 3 月已进行相关运作。因本次交易涉及的事项较多，且办理时间较长（如土地使用权证的办理，标的资产相关审计、评估工作，转让合同的谈判、签订以及交易各方的内部决策审批流程），导致本次交易预计于 2017 年 12 月才最终完成。

综上所述，本次交易不属于年底突击利润的情形。

3、补充披露情况

已在重组报告书“第三节交易对方情况”之“八、本次交易不存在年末突击调节利润的情形”中进行修改、补充披露。

（六）业康置业相关会计处理方式及合法合规性

1、无形资产投资收益的会计处理

母公司账务处理：公司以账面净值为 1,134.64 万元的无形资产（土地使用权）作价 29,881.00 万元投资成立业康置业，并持有业康置业 100%股权。根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第六条的规定：通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本应当按照《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》的有关规定确定，以公允价值和应支付的相关税费作为换入资产的成本，公允价值与换出资产账面价值的差额计入当期损益。相关会计处理如下：

借：长期股权投资 29,881 万元

贷：营业外收入 11,476.16 万元

无形资产 1,134.64 万元

应交税金 17,270.20 万元

截至 2017 年 9 月 30 日，业康置业为上市公司的全资子公司，上市公司编制合并财务报表时，将上述收益已进行合并抵消，在合并财务报表中未体现该部分收益。

公司完成业康置业股权转让后，业康置业将不再纳入合并财务报表范围，按照《企业会计准则》的相关规定，上述收益将在合并财务报表实现。

2、土地附属建筑物报废损失的会计处理

母公司账务处理：根据《企业会计准则第 4 号-固定资产》第二十三条的规定：企业出售、转让、报废固定资产或发生固定资产毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。公司于 2017 年 6 月中旬开始对该地块的地上建筑物及部分老旧设备进行拆除，截至 2017 年 9 月 30 日，上述土地附属建筑物拆除工作已基本完毕，基于谨慎性原则，公司将上述土地附属建筑物报废损失计入 2017 年季报的利润表。

相关会计处理如下：

借：累计折旧 4,081.64 万元

营业外支出 4,530.69 万元

银行存款 270.00 万元

贷：固定资产 8,870.24 万元

应交税费 12.09 万元

3、股权处置转让收益的会计处理

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第十七条的规定：处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。

根据公司于 2017 年 11 月 30 日与四川温资签订的《股权转让合同》之收款约定，预计 2017 年将收回股权转让款 35,000 万元，剩余股权转让价款 8,000 万元将于 2018 年 3 月 31 日前收回。相关会计处理如下：

借：其他应收款 8,000 万元

银行存款 35,000 万元

贷：长期股权投资 29,881 万元

投资收益 13,119 万元

综上所述，信永中和已对上述会计处理方式进行核实、确认，公司上述会计处理方式符合《企业会计准则》及其相关规定。

4、补充披露情况

已在重组报告书“第四节标的资产情况”之“十四、标的资产相关会计处理方式”中进行修改、补充披露。

问题 2: 鉴于双流区西航港街道锦华路二段 3 号的住宅兼商服用地为标的主要资产，请你公司充分披露该项土地的相关信息，包括但不限于该项资产的账面价值（包括账面原值、以计提的摊销）、该项土地的来源、经营该项土地的时间、历史用途等内容。

回复：

（一）土地来源及其账面价值情况

2004 年 4 月 27 日，成都华神集团股份有限公司（原泰合健康曾用公司名，以下简称“华神集团”）与原双流县国土资源局（现为成都市双流区国土资源局）签订《国有土地使用权出让合同》（合同编号：51-01-06（2004）出让合同第 64 号），并取得《土地使用权证》，华神集团取得位于成都市双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗城镇混合住宅用地。该宗土地的账面原值为 1,484.14 万元，截至作价出资设立业康置业时，已计提无形资产摊销 356.57 万元，账面净值 1,127.57 万元。

2017 年 5 月 17 日，公司第十一届董事会第四次会议审议通过《关于投资设立子公司的议案》，同意公司以位于双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗出让住宅兼商服用地作价出资成立业康置业。根据北京北方亚事资产评估事务所以 2017 年 3 月 31 日为基准日出具的《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》，其评估价值为 29,881 万元。业康置业扣除

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

相关税费影响，该宗土地评估入账的账面原值为 28,520.19 万元。截至 2017 年 9 月 30 日，业康置业已计提无形资产摊销 208.79 万元，账面净值 28,311.40 万元。

（二）土地经营时间及历史用途

根据《国有土地使用权出让合同》（合同编号：51-01-06（2004）出让合同第 64 号）和《土地使用权证》，2004 年 4 月 27 日华神集团取得位于成都市双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗城镇混合住宅用地。2017 年 9 月，新设投资成立的业康置业取得《不动产权证书》（川（2017）双流区不动产权第 0051888 号），该宗土地的使用权面积为 53,917.36 平方米，土地用途为商服用地、城镇住宅用地，土地终止日期为商服：2044 年 4 月 26 日，住宅：2074 年 4 月 26 日。

公司自取得该宗土地后，已在宗地内修建生物制剂（车间）等数栋工业厂房及配套用房，一直用于公司的生产经营及办公场所。截至公司将该宗土地作价出资成立业康置业时，该宗土地内的工业厂房及配套用房已闲置。

（三）本次交易相关事项的法律法规

1、土地方面的相关法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（以下简称“《土地管理法》”）

《土地管理法》第二条规定：土地使用权可以依法转让。

（2）《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》（以下简称“《暂行条例》”）

《暂行条例》第四条规定：依照本条例的规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。合法权益受国家法律保护。

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（以下简称“《房地产管理法》”）

《房地产管理法》第三十九条的规定：以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：①按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书；②按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件。

2、业康置业设立及股权转让方式

2017年5月，公司将位于成都市双流区西航港街道锦华路二段3号的土地使用权作价设立全资子公司业康置业，其采取净地方式进行出资，对该宗土地地上建筑物及部分老旧设备进行拆除。本次公司拟将其全资子公司业康置业100%的股权出售给四川温资，四川温资以现金方式支付全部交易对价。

经各中介机构核查，该宗土地现状不满足上述法律中“以出让方式取得土地使用权的，需完成开发投资总额的百分之二十五以上”的规定。公司将业康置业100%股权进行转让，不违反相关法律法规的规定。

（四）补充披露情况

已在重组报告书“第四节标的资产情况”之“五、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况”中进行修改、补充披露。

问题3：你公司重组报告书“最近六十个月控制权变动情况”部分显示，2015年8月上海华敏投资管理有限公司与周蕴瑾将所持四川华神集团股份有限公司（以下简称“四川华神”）合计72%的股份转让给四川泰合置业集团有限公司（以下简称“泰合集团”）。而根据产权及控制关系图，泰合集团持有四川华神85.99%的股份。请你公司说明上述持股比例存在差异的原因，如上述交易后存在泰合集团受让四川华神其他股权或向四川华神增资的情形，请进一步说明。

回复：

（一）持股比例差异原因

重组报告书披露情况：2015年8月17日，上海华敏投资管理有限公司、周蕴瑾、泰合集团订立《股份转让框架协议书》；同日，上海华敏投资管理有限公司与泰合集团订立《四川华神集团股份有限公司股份转让协议》、周蕴瑾与泰合集团订立《四川华神集团股份有限公司股份转让协议》。2015年8月31日，上述协议各方完成签章程序。本次交易完成后，泰合集团受让上海华敏投资管理有限公司持有的四川华神48%的股份，合计3,432万股；受让周蕴瑾持有的四川华神24%的股份，合计1,716万股。泰合集团受让上述股份后，持有四川华神集

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

团 72% 的股份，合计 5,148 万股，成为四川华神集团控股股东并取得华神集团的实际控制权。

截至 2017 年 9 月 30 日，泰合集团持有四川华神 85.99% 的股份。

重组报告书中已披露的泰合集团持有四川华神的股份存在上述差异，主要原因为根据《格式准则 26 号》的相关规定，重组报告书仅对上市公司最近六十个月内发生控制权变动时点的股权变动情况进行披露所致。

（二）泰合集团后续受让四川华神股权的相关情况

2016 年 11 月 16 日，泰合集团与四川成都中医大资产管理有限公司签订《产权交易合同（股权类）》（项目编号：G316SC1000330），泰合集团受让其持有的四川华神 13.99% 的股份，合计 1,000 万股。泰合集团受让上述股份后，持有四川华神 85.99% 股份，合计 6,148 万股。

（三）补充披露情况

已在重组报告书“第二节上市公司基本情况”之“三、上市公司最近六十个月控制权变动及最近三年重大资产重组情况”中进行修改、补充披露。

问题 4：重组报告书显示，截至 2017 年 9 月 30 日，四川温资房地产开发投资有限公司（以下简称“四川温资”）的资产总额为 11.17 亿元，负债为 11.70 亿元，所有者权益为 -5275 万元，前三季度净利润为 -1820 万元。请你公司结合四川温资主要财务数据和资信情况对四川温资的支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断和说明。财务顾问对四川温资的履约能力核查并发表意见。

回复：

（一）支付能力情况

四川温资最近两年及一期主要财务数据情况如下：

1、资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 9 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	111,761.75	68,825.32	34,803.83
负债总额	117,036.86	72,280.25	34,151.13

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

所有者权益合计	-5,275.10	-3,454.93	652.70
---------	-----------	-----------	--------

注：上表数据中，2017年9月30日数据未经审计；2016年末、2015年末数据为经审计数据。

2、利润表主要数据

单位：万元

项目	2017年1-9月	2016年度	2015年度
营业收入	455.71	13,912.42	41,143.78
营业利润	-1,689.29	-3,427.39	1,446.58
利润总额	-1,765.93	-3,495.80	1,161.42
净利润	-1,820.10	-4,107.63	739.24

注：上表数据中，2017年1-9月数据未经审计；2016年、2015年数据为经审计数据。

3、资金支付能力及资信情况

(1) 四川温资第二期股权转让价款支付能力

根据《股权转让合同》的相关规定，四川温资已于2017年12月5日、2017年12月7日分别向公司支付第一期股权转让款10,000万元和8,000万元。交通银行成都草堂支行已出具《单位资信证明》：截至2017年12月7日其营业终了结账时，四川温资在交通银行成都草堂支行的存款余额为14,908.91万元。四川温资用于支付第二期股权转让价款17,000万元的剩余款项部分，将于近日通过自有或自筹资金支付第二期股权转让价款，以满足《股权转让合同》约定的付款进度规定。

(2) 四川温资第三期股权转让价款的支付能力

根据《股权转让合同》的约定，四川温资应于2018年3月31日前向公司支付第三期股权转让价款8,000万元，该部分资金将主要来源于四川温资尚未出售的商铺、会所及地下车位的销售款或自筹资金，同时其实际控制人张家点先生已承诺无条件就本次交易为四川温资向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保。四川温资尚未出售的商铺、会所及地下车位情况如下：

①地理位置及市场前景

四川温资开发的“温哥华花园”项目位于成都航空港板块区域，其入住率已达95%以上。近年来，成都楼市价格保持持续稳定增长趋势，“温哥华花园”项目所在区域属于成都市热门板块，周边楼盘基本呈现开盘即售罄的情况，市场购买预期较高。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

②市场价格

四川温资“温哥华花园”项目的五二期“金港华府”项目，总建筑面积达 16 万平米，包括沿街商业和住宅小区两种建筑形态，交通便利且南北通达。截至目前，“金港华府”项目 10 万平方米的住宅部分已全部售罄，尚有 5,000 平方米的商业面积和 1,600 余个车位尚未出售。经查询成都多个房产信息网站，据不完全统计，截至目前该区域的商铺销售均价介于 15,000 元/平方米-20,000 元/平方米，地下车位销售均价为 80,000 元/个，其未售的商铺和地下车位的市值已逾 2.03 亿元。

四川温资已完工的“温哥华花园”前期项目，尚有部分住宅、商业、写字楼、车位未出售，其情况如下：

序号	项目	未售情况	面积或个数	市值
1	“温哥华花园”四期项目	商业及会所	约 1,800 平方米	约 2,400 万元
		车位	约 270 余个	约 2,160 万元
2	“温哥华花园”五一期项目	商业	约 1,600 平方米	约 1,000 万元
		车位	约 90 余个	约 720 万元
合计				约 6,280 万元

综上所述，四川温资目前尚未出售的商铺、会所及地下车位的市值逾 25,000 万元。

(3) 资信情况

2017 年 10 月 16 日，四川温资取得中国人民银行征信中心出具《企业信用报告》（自主查询版），经查阅并核实，四川温资不存在关注类、违约类或不良负债。2017 年 10 月 26 日，四川温资取得中国建设银行股份有限公司成都自贸试验区支行出具的《资信证明书》（编号：2017 自贸支资信 85 号），经查阅并核实，自 2015 年 10 月 25 日至 2017 年 10 月 24 日止，四川温资在中国建设银行股份有限公司成都自贸试验区支行开设银行基本存款账户，已办理的各项信贷业务无逾期（垫款）和欠息记录，资金结算方面无不良记录，执行结算记录情况良好。综上所述，四川温资资信情况良好。

综上所述，四川温资资信情况良好。四川温资已经按照合同约定，及时、足额履行了第一期股权转让价款，且尚未出售的商铺、会所及地下车位的市值逾 25,000 万元，其实际控制人张家点先生已承诺无条件就本次交易为四川温资向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保。四川温资具备本次交易的股权转让价款的支付能力，该等款项收回的或有风险较小。

(二) 公司关于股权转让价款回收的履约保障措施

1、四川温资实际控制人提供连带保证责任担保

交易对方实际控制人张家点先生同意无条件为四川温资在该合同下的义务和责任向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保，保证范围涵盖《股权转让合同》所涉及四川温资的所有义务、违约责任以及上市公司实现《股权转让合同》约定债权所产生的一切费用，保证时间从其本人签署本承诺之日起直至四川温资履行完毕《股权转让合同》约定的应由四川温资承担的相关义务及责任之日止。

2、延期付款补偿金及违约金保障

四川温资在 2018 年 3 月 31 日届满后未向上市公司支付剩余 8,000 万元的股权交易价款，四川温资除需承担从本次股权转让变更登记办理完毕之日起至 2018 年 3 月 31 日期间的延期付款补偿金外，还应从 2018 年 4 月 1 日起向上市公司支付相当于应付未付款项每日 0.5‰的违约金；同时，上市公司有权要求四川温资继续履行股权交易价款支付义务；若四川温资延迟支付股权转让款持续达到 15 个工作日以上的，上市公司有权解除《股权转让合同》，若上市公司选择行使合同解除权，解除《股权转让合同》的，《股权转让合同》自上市公司发出书面解除通知后第 5 个工作日解除，四川温资除赔偿上市公司所受实际损失外，四川温资还需向上市公司支付本次股权交易总价格 3%的违约金，四川温资并应在《股权转让合同》解除后 5 个工作日内，协助配合上市公司将标的公司 100%股权经工商变更登记回上市公司名下。

综上所述，公司已对股权转让价款的收回采取必要的履约保障措施，款项收回的风险较小。

(三) 独立财务顾问核查并发表明确意见

本次独立财务顾问核查了交易对方最近两年及一期财务报表、中国人民银行征信中心出具的《企业信用报告》(自主查询版)、中国建设银行股份有限公司成都自贸试验区支行出具的《资信证明书》、第一期股权转让支付凭证、《成都市双流区房产管理局房屋明细清单》、与上市公司签订的《股权转让合同》等文件资料，并对四川温资相关人员进行了访谈。

经核查，独立财务顾问认为：四川温资资信情况良好。同时，四川温资已经按照合同约定，及时、足额履行了第一期股权转让价款，且尚未出售的商铺、会所及地下车位的市值逾 25,000 万元，其实际控制人张家点先生已承诺无条件就本次交易为四川温资向上市公司提供不可撤销的连带保证责任担保，四川温资具有较好的履约能力。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

根据《股权转让合同》的规定，本次交易对价将采取现金支付的方式进行，标的公司的股权转让价款分三期支付：1、本合同签订之日起 10 个工作日内，交易对方应向公司支付股权转让款 18,000 万元；2、本合同生效后 3 个工作日内，交易对方向公司支付股权转让款 17,000 万元；3、交易对方应在本次股权转让变更登记办理完毕之日起至 2018 年 3 月 31 日前向公司支付剩余股权转让款 8,000 万元。若四川温资支付能力发生变化，第二期股权转让价款和第三期股权转让价款可能存在不能支付的风险，上述事项已在重组报告书进行了相关风险提示。

（四）补充披露情况

已在重组报告书“第三节交易对方情况”之“六、交易对方履约保障能力及履约保障措施”中进行修改、补充披露。

问题 5：请你公司补充披露标的资产的评估过程、评估参数等。在资产基础法评估过程中，请你公司补充披露土地剩余法及基准地价系数修正法下单位土地面积测算价格的计算过程及依据；在收益法评估过程中，请你公司补充披露预售价格以及折算率的预测过程及依据。

回复：

（一）土地剩余法单位土地面积测算价格的计算过程及依据

1、计算公式

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—待估宗地价格

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

2、基本假设及相关说明

(1) 假设在估价期日的地价为 V ；

(2) 假设开发项目全部用于销售，开发周期为从取得土地使用权至销售完成时，预计评估对象开发周期为 1.5 年，包括准备期、工程建设期和销售期三个阶段。在建工程期预售项目开发期从土地使用权取得之日起至项目完成时，包括准备期、工程建设期和竣工验收期三个阶段，为方便计算，评估人员统一将工程使用时点定在工程竣工验收时，则项目开发周期为从取得土地使用权至工程竣工；

(3) 剩余法估价过程中的计算基准点设定在开发周期末，假设工程投资在工程建设期内连续投入，则地价计全部利息，工程投资计二分之一周期利息；

(4) 剩余法在开发周期内保持平稳，则开发成本以成都市同区域内、同种类型、同等规格的建筑物的平均售价及平均开发成本作为参考标准；

(5) 因售价是某一条件下（年期、开发程度等）的价格，故通过剩余法得到的地价应修正到估价期日设定的相关条件。

3、选择最佳开发利用方式

根据上市公司提供的 51-01-06（2004）出让合同第 64 号《国有土地使用权出让合同》和《规划设计条件通知书》（20040319）显示，评估对象所在宗地规划容积率 1.8，建筑密度不大于 40%，绿地率不小于 30%。另根据原双流县规划建设局于 2015 年 7 月 28 日出具的规划要求以及《双流县规划管理技术规定（2014）》相关规定，住宅和商业用地比例为 80%和 20%，评估对象所在项目经济技术指标见下表：

项目经济技术指标表

项目	数据或指标	单位
一、总规划用地面积	41,675.21	m ²
二、规划总建筑面积	106,185.38	m ²
（一）地上计入容积率的建筑面积	75,015.38	m ²

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

项目	数据或指标	单位
(1) 住宅建筑面积 (小高层)	59,692.30	m ²
(2) 商业用房建筑面积 (3层)	14,923.08	m ²
(3) 物业管理用房建筑面积	400.00	m ²
(4) 公共配套用房建筑面积	860.00	m ²
其中: 社区管理用房建筑面积	800.00	m ²
公厕建筑面积	60.00	m ²
(二) 地下建筑面积	30,310.00	m ²
三、容积率	1.80	
四、总建筑密度	40.00%	
五、绿地率	30.00%	
六、机动车位	866.00	辆
七、项目用地基地面积	16,670.08	m ²

4、开发价值

根据成都市双流区类似类型和规模的建筑物在评估对象所在区域或同一供需圈的实际销售情况, 并通过市场法来确定项目的开发价值, 评估对象住宅用房和一层商业用房测算详见下表。

区域住宅用房交易实例比较一览表

可比案例	A 温哥华花园 5.2 期	B 紫郡蘭园 1 期	C 卓越南城	评估对象	
销售均价 (元/m ²)	10,200	8,900	9,700	待估	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易时间	2017 年 7 月	2017 年 9 月	2017 年 8 月	2017 年 9 月	
座落	双流区西航港街道锦华路二段 138 号	成都市双流区西航港大道中三段 888 号	双流空港一路一段 189 号	西航港街道锦华路二段 3 号	
个别因素	开发商	四川温资房地产开发投资有限公司	葛洲坝成都实业有限公司	四川合丰置业发展有限责任公司	成都业康置业有限公司

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

可比案例	A 温哥华花园 5.2 期	B 紫郡蘭园 1 期	C 卓越南城	评估对象
所临道路类型	机场高速，有噪音影响	区域主干道	区域主干道	机场高速，有噪音影响
交通便捷度	机场路、临港路、长城路	机场路、临港路、长城路	机场路、临港路、长城路	机场路、临港路、长城路
房屋类型	小高层住宅	高层住宅	高层住宅	小高层
楼盘规模	占地面积：80.95 亩建筑 面积 32.56 万平方米	占地面积:147 亩，建筑面 积:33.2 万平方米	占地面积:237.16 亩建筑 面积:62.4 万平方米	占地面积：62.51 亩，建 筑面积：10 万平方米
容积率	4.2	3	3	1.8
户型	110 m ² ，套三	90-120 m ² ，套三	40-90 m ² ，小户套三	100-120 m ² ，套三
区域内配套设施	棠湖外国语学校、川师附 小、川大江安小区、成都 信息工程大学、西南民族 大学、武警总医院、台双 医院	棠湖外国语学校、川师附 小、川大江安小区、成都 信息工程大学、西南民族 大学、武警总医院、台双 医院	棠湖外国语学校、川师附 小、川大江安小区、成都 信息工程大学、西南民族 大学、武警总医院、台双 医院	棠湖外国语学校、川师附 小、川大江安小区、成都 信息工程大学、西南民族 大学、武警总医院、台双 医院，项目临江安河
房屋结构	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙	框架剪力墙
装修及设施	公共部分：精装；室内： 精装	公共部分：精装；室内： 清水	公共部分：精装；室内： 清水	公共部分：精装；室内： 清水

区域住宅用房修正系数表

可比案例	A 温哥华花园 5.2 期	B 紫郡蘭园 1 期	C 卓越南城	评估对象	
销售价格 (元/m ²)	10,200.00	8,900.00	9,700.00	待估	
交易情况	100.00	100.00	100.00	100	
交易时间	100.00	100.00	100.00	100	
区域因素	100.00	98.00	98.00	100	
个别因素	开发商	100.00	100.00	100.00	100
	所临道路类型	100.00	104.00	104.00	100
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100
	房屋类型	100.00	98.00	98.00	100

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

可比案例		A 温哥华花园 5.2 期	B 紫郡蘭园 1 期	C 卓越南城	评估对象
	楼盘规模	100.00	103.00	106.00	100
	容积率	90.00	100.00	100.00	110
	户型	100.00	100.00	105.00	100
	区域内配套设施	100.00	100.00	100.00	100
	房屋结构	100.00	100.00	100.00	100
	装修及设施	119.61	100.00	100.00	100

住宅用房个别因素的容积率修正参考住宅用地基准地价容积率修正系数及不同容积率水平商品住宅楼盘售价差异综合确定。其中，住宅用地基准地价容积率修正系数详见下表：

容积率	≤1.2	1.5	1.8	2.1	2.4	2.7	3	3.3	3.6
修正系数	0.8	0.82	0.84	0.87	0.91	0.95	1	1.07	1.14
容积率	3.9	4.2	4.5	4.8	5.1	5.4	5.7	≥6.0	
修正系数	1.2	1.25	1.3	1.34	1.37	1.41	1.44	1.47	

区域住宅用房售价计算一览表

可比案例		A 温哥华花园 5.2 期			B 紫郡蘭园 1 期			C 卓越南城		
销售价格（元/m ² ）		10,200.00			8,900.00			9,700.00		
交易情况		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
交易时间		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
区域因素		100.00	/	100.00	100.00	/	98.00	100.00	/	98.00
个别因素	开发商	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	所临道路类型	100.00	/	100.00	100.00	/	104.00	100.00	/	104.00
	交通便捷度	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	房屋类型	100.00	/	100.00	100.00	/	98.00	100.00	/	98.00
	建筑规模	100.00	/	100.00	100.00	/	103.00	100.00	/	106.00
	容积率	110.00	/	90.00	110.00	/	100.00	110.00	/	100.00
	户型	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	105.00

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

可比案例		A 温哥华花园 5.2 期			B 紫郡蘭园 1 期			C 卓越南城		
	区域内配套设施	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	房屋结构	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	装修及设施	100.00	/	119.61	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
比准价格(元/平方米)		10,420.00			9,520.00			9,600.00		
权重		0.33			0.33			0.33		
市场比较法最终价格 (元/平方米)		9800.00								
修正幅度		2%			7%			-1%		

区域一层商业用房交易实例比较一览表

可比案例		A 景茂雍水岸	B 卓越南城	C 棠湖春天 V 客	评估对象
销售均价 (元/m ²)		24,000	24,000	25,000	待估
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月	2017 年 9 月
区域因素	区域位置	双流西航港新街 686 号	双流空港一路一段 189 号	双流临港路三段	西航港街道锦华路二段 3 号
	商业集聚程度	一般	一般	较优	较优
个别因素	开发品质	成都市景茂时代投资有限公司	四川合丰置业发展有限责任公司	成都蓝润置业有限公司	成都业康置业有限公司
	交通便捷度	西航港新街	空港一路、文星正街	机场路、临港路	机场路、临港路、锦华路
	建筑面积	80-150 平方米	30-370 平方米	35-130 平方米	40-150 平方米
	层高	5.5 米	5.5 米	5.5 米	5.5 米
	比较楼层	1F	1F	1F	1F
	建筑附属设施配套	齐备	齐备	齐备	齐备
	宽深比	合理	合理	合理	合理
装修及设施	室内清水	室内清水	室内清水	室内清水	

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

区域一层商业用房修正系数表

可比案例		A 景茂雍水岸	B 卓越南城	C 棠湖春天V客	评估对象
销售均价 (元/m ²)		24,000	24,000	25,000	待估
交易情况		100.00	100.00	100.00	100.00
交易时间		100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	区域位置	98.00	98.00	100.00	100.00
	商业集聚程度	98.00	98.00	100.00	100.00
个别因素	开发商	100.00	100.00	100.00	100.00
	交通便捷度	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑面积	100.00	100.00	100.00	100.00
	层高	100.00	100.00	100.00	100.00
	比较楼层	100.00	100.00	100.00	100.00
	建筑附属设施配套	100.00	100.00	100.00	100.00
	宽深比	100.00	100.00	100.00	100.00
装修及设施		100.00	100.00	100.00	100.00

区域一层商业用房售价计算一览表

可比案例		A 景茂雍水岸			B 卓越南城			C 棠湖春天V客		
销售价格 (元/m ²)		24,000.00			24,000.00			25,000.00		
交易情况		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
交易时间		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
区域因素	区域位置	100.00	/	98.00	100.00	/	98.00	100.00	/	100.00
	商业集聚程度	100.00	/	98.00	100.00	/	98.00	100.00	/	100.00
个别因素	开发商	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	交通便捷度	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	建筑面积	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
	层高	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

可比案例		A 景茂雍水岸			B 卓越南城			C 棠湖春天V客		
比较楼层		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
建筑附属设施配套		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
宽深比		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
装修及设施		100.00	/	100.00	100.00	/	100.00	100.00	/	100.00
比准价格(元/平方米)		25,000.00			25,000.00			25,000.00		
权重		0.33			0.33			0.33		
市场比较法最终价格 (元/平方米)		25,000.00								
修正幅度		4%			4%			0%		

根据该区域商业用房的房屋销售情况，二层商业用房和三层商业用房的售价分别为一层商业用房售价的 60%和 40%，据此计算，二层商业用房和三层商业用房的售价分别为 15,000 元/平方米和 10,000 元/平方米，故商业用房均价为：

$$(25,000+15,000+10,000) \div 3 \approx 16,700.00 \text{ 元/平方米}$$

根据评估人员市场调查，评估对象所在西航港区域的景茂雍水岸、棠湖春天V客等楼盘地下机动车位销售均价为 8-10 万/辆，因此本次评估确定评估对象小高层住宅用房售价为：9,800.00 元/平方米，商业用房销售均价为 16,700.00 元/平方米，地下机动车位销售均价为 9 万/辆。

5、房价走势分析

CREIS 中指数据显示，2017 年 9 月，成都商品住宅销售面积为 186.35 万平方米，环比增长 11.57%，同比增长 86.52%。2017 年 1-9 月，成都商品住宅销售面积为 750.93 万平方米，同比增长 2.51%。

供应方面，2017 年 9 月，成都商品住宅批准上市面积为 93.63 万平方米，环比增长 32.93%，同比下降 49.05%。2017 年 1-9 月，成都商品住宅累计新批上市面积 435.12 万平方米，同比下降 45.37%。

截至 2017 年 9 月底，成都商品住宅可售面积为 1,549.60 万平方米，环比下降 4.37%，与

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

上年同期相比提高 98.35%。按照近 6 个月平均销售情况，库存需要 15.41 个月消化完毕，较上月缩短 4.78 个月。

从全国房地产市场看，重点监测城市中，前三季度楼市成交有所下降，城市间出现明显分化。CREIS 中指数据显示，2017 年前三季度中指监测的 25 个主要城市，16 个城市成交面积同比下降，其中福州下降幅度达 59.16%，南京同比降幅也近 6 成；同比上升的城市中，汕头升幅为 132.77%，连云港次之，同比上升 30.52%。

2017 年 9 月楼市成交同环比均下降。CREIS 中指数据显示，2017 年 9 月监测的主要城市成交面积环比下降 6.49%，近六成城市环比下降，同比则下降 34.38%。进入 9 月，政策环境趋严，在各项精准调控政策影响下，代表城市楼市成交降温明显，楼市整体成交同环比均有所下降，各级城市同比均出现不同程度下降。

环比来看，15 个城市下降，蚌埠降幅最明显，为 61.53%，西安和汕头次之，降幅均超 3 成；环比上升的城市中，南京和福州升幅明显。同比来看，19 个城市下降，蚌埠下降幅度明显，济南次之。分城市来看，一线城市成交面积环比下降 2.00% 其中上海降幅最大，为 11.13%，北京微幅下降；一线城市同比下降 47.57%，北京、上海、广州同比降幅超 3 成。二线代表城市成交面积环比下降 7.91%，同比下降 32.55%。三线代表城市成交面积较上月下降 4.69%，同比下降 27.55%。

中央多次表态加强房地产金融风险管控，强调对一、二线城市房地产市场应保持紧调控态势。金融口从企业投资和个人消费两个端口发力，加强金融特别是信贷管控。二线城市调控也持续深化。2017 年 9 月，兰州、西安、重庆、南昌、南宁、长沙、石家庄、武汉等城市先后出台楼市新政。此次政策特点整体体现为：此前没有出台限购限贷限售政策的城市，或政策力度未及其它城市的，在此次进行了相应的加码。如西安、兰州、石家庄、长沙限购升级，贵阳结合此前调控力度，此次限售并限贷升级。多数城市均将限售作为本次政策的核心聚焦点。政策的核心诉求就是：抑投机、稳预期、促理性。多城限售继续发力，将使调控力度达到较高的程度，将进一步稳定市场预期，引导市场更快地向理性方向发展。从本轮新出台政策的城市来看，石家庄限售年限较长，且为第一次出台限售政策，后期对市场预期的影响将较为明显。南昌、重庆、贵阳此前亦无限售政策，对市场后期的影响也将是一个分水岭的作用。而长沙则是进一步升级限售年限，目前的年限也处于较严的程度。

2017 年上半年以来，随着成都市“323”、“412”等政策的接连出台，成都新建商品住

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

宅供应下滑、成交量萎缩，同时价格也在逐渐攀升。预计后续成都住宅市场仍是政策限制时期，银行住房放贷也不会有所放松。价格方面，限价措施的严控，预计价格依然保持坚挺，同时未来价格上涨幅度放缓。但购房者仍看好成都未来增值潜力，尤其是成都位列为“国家中心城市”、“新一线城市”第一之后，购房者更加看好成都潜力，住宅物业仍是消费者首选保值物业。

基于目前上述成都市房地产市场行情和房地产调控政策，评估人员预计评估对象 2 年后项目建成时售价与目前预测售价持平。

则预期开发总价为：

$$(9,800.00 \times 59,692.30 + 16,700.00 \times 14,923.08) \div 10000 + 9 \times 866$$

≈ 91,213.99 万元

6、开发成本

(1) 报建费用

成都市住宅商业建设项目报建费用包括城市市政基础设施配套费、文物勘察费、工程定额测定费、建筑工程质量监督费、新建房屋白蚁防治费等，依据《四川省发展和改革委员会四川省财政厅关于调整成都市城市基础设施配套费标准的通知》（川发改价格[2012]1387 号）、《成都市人民政府关于印发成都市建设项目一站式收费管理办法的通知》（成府发〔2014〕23 号）等文件要求，本次建设项目的报建费用为 202.5 元/m²（详见下表），则报建费为：202.5 × 106,185.38 ÷ 10000 ≈ 2,150.25 万元。

成都市报建规费一览表

序号	收费项目	收费标准	收费金额
一	建设项目报建费	1、城市市政基础设施配套费	140 元/m ²
		2、新建房屋白蚁防治费	1.5 元/m ²
		3、文物勘探发掘费	2 元/m ²
二	新型建筑材料专项基金	8 元/m ²	8
三	散装水泥专项基金	1 元/m ²	1

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	收费项目		收费标准	收费金额
四	防空地下室异地建设费		50 元/m ²	50
合计			202.5 元/m ²	202.5

(2) 建筑成本

建筑成本主要包括土建工程费（包含主体工程、总图工程）、安装工程费（包含给排水工程、电气及照明工程、弱电、消防、通风、室外设施配套费用、装饰）、绿化环境工程施工建设费等。根据现行《四川省工程造价信息》、《四川省建设工程工程量清单计价定额》、SGD2-2000《四川省装饰工程计价定额》、SGD5-2000《全国统一安装工程预算定额四川省估价表》、SGD7-2000《四川省建设工程费用定额》、《关于发布成都市房屋建筑工程建安造价最低控制指标的通知》（成建价[2015]12号），以及对同类项目的调查，按照工程定额预算和项目的实际情况，评估对象所在项目小高层建安成本取值 2,000 元/平方米，则建筑成本为：

$$2,000 \times 106,185.38 \div 10000 \approx 21,237.08 \text{ 万元}$$

(3) 专业费用

专业费用由建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费、招标代理费、环境评价费等组成。按国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号、按国家计委计价格[2002]1980号等相关规定，项目建安总投资 21,200 万元，按有关规定，工程监理费为造价的 1.96%，工程勘察费为造价的 2.80%，招标代理费为造价的 0.28%，环境评价费为造价的 0.07%，工程质量监督费为造价的 0.20%，共计 5.31%。详见下表：

专业费取值标准

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
1	工程监理费	工程费用	1.96%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
2	工程勘察费	工程费用	2.80%	国家物价局建设部 2002 价字 10 号，按项目实际收费情况计算。
3	招标代理费	工程费用	0.28%	按国家计委计价格[2002]1980号
4	环境评价费	工程费用	0.07%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
5	工程质量监督费	工程费用	0.20%	川价费[2001]157号
			5.31%	

根据上表所示，专业费用为：

$$(2,150.25+21,237.08) \times 5.31\% \approx 1,241.87 \text{ 万元}$$

(4) 不可预见费

区域内类似开发楼盘的不可预见费一般为 1%-3%，本次评估取 2%，以①-③项目为基数，则不可预见费为：

$$(2,150.25+21,237.08+1,241.87) \times 2\% \approx 492.58 \text{ 万元}$$

(5) 管理费

根据《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》财建[2002]394号文件的相关规定，项目工程管理费计算比例一般为 1%-3%，结合本次项目建安费用情况，本次评估管理费取 2.0%，为：

$$(2,150.25+21,237.08+1,241.87+492.58+1.05V) \times 2.0\%$$

$$\approx 502.44+2.10\%V$$

(6) 利息

参照评估对象的开发建设规模和同类工程的建设工期，设定从项目启动至开发竣工交付使用的开发建设周期为 2.0 年，利率按照中国人民银行现执行的 1-3 年期贷款利率 4.75% 计，其地价和前期报建费用计息期为整个建设期，且在初期一次性投入；建安成本、管理费和不可预见费在建设期内均匀性投入，计息期取建设周期的一半。按复利计算，则利息为：

$$(21,237.08+492.58+502.44+2.10\%V) \times [(1+4.75\%)^{2.0/2}-1]$$

$$+(2,150.25+1,241.87+1.05V) \times (1+4.75\%)^{2.0-1}$$

$$\approx 1,385.93+10.31\%V$$

7、开发利润

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

开发商的利润以预付总资本（地价、建筑造价、专业费、不可预见费、报建规费）的一定比例计算，该比例根据评估对象规划条件、开发建设状况、所在区域房地产市场状况确定。据评估人员调查，近年来成都市同类型两年期房地产开发项目的直接成本利润率为 10%-20%，结合评估对象所在项目情况，本次评估取 15%为本次评估项目的利润率，以开发成本中的①-④计，则利润为：

$$(2,150.25+21,237.08+1,241.87+492.58+1.05V) \times 15\%$$

$$\approx 3,768.27+15.75\%V$$

8、销售费用

指用于建成后房地产销售或出租的中介代理费、市场营销广告费用等，以销售总价的一定比例计算。根据估价人员的调查，开发商与中介公司签订代售楼盘费用一般为售价的 1%-2%，基于目前当地房地产市场销售情况，本次评估取值 2%，则销售费用为：

$$91,213.99 \times 2\% \approx 1,824.28 \text{ 万元}$$

9、销售税费

财政部和国家税务总局以通知的形式先后发布了《营业税改征增值税试点实施办法》、《营业税改征增值税试点有关事项的规定》、《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》和《跨境应税行为适用增值税零税率和免税政策的规定》等多份文件。自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税(简称营改增)。按现行标准，不动产销售和建安工程的增值税率为 11%，专业服务的增值税率为 6%，城建税及教育附加分别为增值税为 7%、3%。依据国务院令[1988]第 11 号《中华人民共和国印花税法暂行条例》，产权转移书据按所载金额万分之五贴花，印花税为 0.05%。另外依据被评估单位提供的增值税专用发票，评估对象宗地购置的进项税为 1,360.81 万元。则销售税费及附加为 6,209.57 万元，详见下表：

序号	项目	金额（万元）
1	项目销项税	9,039.22
2	销售收入	91,213.99
3	项目进项税	3,535.68
4	增值税进项税（土地）	1,360.81

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	项目	金额（万元）
5	增值税进项税（建安）	2,104.58
6	增值税进项税（专业费）	70.29
7	项目增值税	5,503.54
8	项目增值税附加	660.42
9	印花税	45.61
10	税金及附加合计	6,209.57

10、手续费

据川价费（2004）171号《四川省物价局、四川省建设厅关于进一步规范房地产交易与收费管理的通知》相关条款规定，新建商品住房按3元/m²，非住宅按照售价的1.0%收取（买卖双方各付一半），则评估对象手续费为：

$$59,692.30 \times 3 \div 10000 + [(16,700.00 \times 14,923.08) \div 10000 + 9 \times 866] \times 0.5\%$$

≈181.49 万元

11、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》相关规定，转让土地的增值额部分应缴纳增值税，依据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》（财政部[1995]6号）规定，本次评估中增值税率按照增值额与扣除项目金额之比确定。经核算，评估对象土地增值税为5,190.20万元，测算过程如下表：

土地增值税计算过程表

序号	项目	金额（万元）	备注
1	项目总销售收入	91,213.99	
2	土地及建安开发成本	53,641.97	3、4 三项之和
3	其中：土地实际取得成本	28,520.19	
4	建安开发成本	25,121.78	
5	房地产开发三项费用（销售费用、管理费用、	3,333.41	6、7、8 三项之和

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	项目	金额（万元）	备注
	财务费用)		
6	其中：销售费用	2,005.77	
7	管理费用	1,072.84	
8	投资利息（财务费用）	254.80	详见下表
9	房地产转让税费	6,209.57	
10	加计金额	10,728.39	
11	扣除项目金额合计	73,913.33	2、5、9、10 四项之和
12	增值额	17,300.66	
13	增值额与扣除项目金额之比	23.41%	
14	土地增值税(项目测算)	5,190.20	按扣除项目金额的 30%核算。

房地产开发费用的财务费用为 254.80 万元，测算过程如下表：

序号	项目内容	金额	单位
1	总投资资金（万元）	53,641.97	万元
2	自有资金占总投的比例	55%	%
3	自有资金金额	29503.08	万元
4	销售转投入资金占总投的比例	35%	%
5	融资金额占总投的比例	10%	%
6	融资金额	5,364.20	万元
7	贷款利率	4.75%	%
8	贷款期限	1	年
9	财务费用	254.8	万元

12、地价测算

地价 $V = \text{售价} - \text{建安造价} - \text{报建费用} - \text{专业费} - \text{不可预见费} - \text{管理费} - \text{利息} - \text{利润} - \text{销售费用} - \text{销售税金及附加} - \text{手续费} - \text{土地增值税}$

则评估对象地价为：

$$V=91,213.99-2,150.25-21,237.08-1,241.87-492.58-(502.44+2.10\%V)$$

$$-(1,385.93+10.31\%V)-(3,768.27+15.75\%V$$

$$-1,824.28-6,209.57-181.49-5,190.20$$

$$V\approx 35,318.44 \text{ 万元}$$

13、地价修正

(1) 使用年期修正

由前述,评估对象作为住宅用地,设定剩余使用权年限为住宅 56.59 年及商业 26.59 年,住宅用地和商业用地最高出让年限分别为 70 年和 40 年,故需进行年限修正。据《城镇土地估价规程》,土地使用年限修正系数公式为:

$$K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$$

K—使用年限修正系数; r—土地还原利率;

m—评估对象剩余年限;

n—该类用地的最高使用年限。

还原利率的选取可采用安全利率加风险调整值、行业年平均投资利润率等方法综合测定。依据成都市双流区基准地价成果,本次评估住宅用地和商业用地土地还原利率分别取 6%和 6.5%。土地使用年限进行修正如下:

$$\text{住宅土地使用年限修正系数}=[1-(1+6\%)^{-56.59}]/[1-(1+6\%)^{-70}]\approx 0.9796$$

$$\text{商业土地使用年限修正系数}=[1-(1+6.5\%)^{-26.59}]/[1-(1+6.5\%)^{-40}]\approx 0.8838;$$

评估对象宗地土地使用年限修正系数

$$=0.9796\times 80\%+0.8838\times 20\%\approx 0.9604;$$

(2) 权利状况修正

评估对象设定的出让土地使用权,无他项权利限制,与售价设定一致,则土地权利状况修

正系数为 1.0000。

(3) 开发程度修正

评估对象在评估基准日设定状况为宗地外“六通”、宗地内“场平”，而项目售价是在宗地外“六通”、宗地内“六通一平”状态下的价格，在剩余法测算地价时，本报告将宗地内基础设施配套费合并到建筑成本中予以扣除，因此剩余法得出的地价就是宗地内“场平”价格，该地价所含开发程度与价格定义所设定开发程度一致，故土地开发程度修正为零。

则评估对象地价总价为：

$$35,318.44 \times 0.9604 \approx 33,919.83 \text{ 万元}$$

评估对象地价单价为：

$$33,919.83 \times 10000 \div 41,675.21 \approx 8,139 \text{ 元/m}^2。$$

(二) 运用基准地价系数法评估过程及依据

1、基准地价系数修正法原理及公式

基准地价系数修正法，是利用城市规划区基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在估价基准日的使用权价格。

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = 基准地价 × K1 × K2 × …… × (1 ± ΣK) ± 开发程度修正

式中：K1——期日修正系数

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正

.....

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和。

2、基准地价基本情况

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。商服用地和住宅用地的基准地价见下表：

成都市中心城区各类用地基准地价一览表

级别地价		I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
商服用地	元/平方米	40,200	28,350	20,100	13,500	7,950	5,850	4,200
	万元/亩	2,680	1,890	1,340	900	530	390	280
住宅用地	元/平方米	24,300	20,250	15,300	12,150	8,550	5,700	/
	万元/亩	1,620	1,350	1,020	810	570	380	/
工业用地	元/平方米	1,020	645	525	/			
	万元/亩	68	43	35	/			
公共管理与公共服务用地	元/平方米	17,400	10,875	8,175	4,425	3,075	2,400	/
	万元/亩	1,160	725	545	295	205	160	/

3、宗地级别与基准地价的确定

依据成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果，本次评估参考末级住宅用地和商业用地成果，对应基准地价分别为5,700元/m²和4,200元/m²。

4、VI级住宅用地和VII级商业用地基准地价修正系数指标说明表和修正系数表

根据VI级住宅用地和VII级商业用地基准地价修正体系中所选的区位修正因素，通过实地调查，确定出影响评估对象地价各项因素条件，详见待估宗地因素条件说明及修正系数表。基准地价修正系数指标说明表和地价影响因素修正系数表见下表：

VI级住宅用地地价影响因素指标说明表

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

标准							
修正说明		优	较优	一般	较差	劣	
影响因素							
区域因素	基本设施条件	基础设施	配套设施完善, 保障度达90%以上	配套设施较完善, 保障度达80%以上	配套设施基本完善, 保障度达70%以上	配套设施基本完善, 保障度达60%以上	有少数配套设施
		完备度					
		公用设施	区域内公用设施完善, 且距离<500米	区域内公用设施较完善, 且距离≥500米、<800米	距公用设施≥800米、<1200米	区域内公用设施较少	区域内无公用设施
		完善度					
	交通	道路通达度	邻近生活型主干道	邻近混合型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型主、次干道	邻近支路及规划道路
	便捷度	公交便捷度	>4路	4路	3路	2路	1路
	环境条件	绿地覆盖状况	临公园、绿地绿化覆盖度高	临公园或绿地绿化覆盖度高	邻广场、绿地绿化覆盖度一般	区域绿地较少, 绿化覆盖度较低	零星绿地, 绿化覆盖度低
	繁华程度	距商服中心距离	<500米	[500,1000)米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	≥3000米
个别因素	社区人文环境	邻中高档住宅小区; 临市政广场、绿地	邻中档住宅小区, 临社区广场、绿地	邻成新率较高的普通商住小区	邻成新率较低的普通商住小区	临拆迁安置小区	
	临水域状况	靠近河流、湖泊	距离水域[200,500)米	距离水域[500,800)米	距离水域[800,1000)米	距离水域≥1000米	
	噪声状况	对居住无任何影响	对居住无不良影响	对居住基本无影响	有一定噪声污染	噪声污染严重	
	临街道路类型	支路	生活型	交通型	生活型	交通型	
			次干道	次干道	主干道	主干道	
	距学校距离	[0,500)米	[500,1000)米	[1000,2000)米	[2000,3000)米	≥3000米	
	小区配套状况	自备停车场, 车位比达到1:1.2	自备停车场, 车位比达到1:1	自备停车场, 车位比达到1:0.7	自备停车场, 车位比低于1:0.5	无停车场	
	物业管理状况	一级物业公司管理	二级物业公司管理	三级物业公司管理	小区自治管理	无物业管理	
宗地形状	形状规则, 利于	形状规则, 较	形状规则, 对利	形状不规则, 对利	形状不规则, 严		

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

标准		优	较优	一般	较劣	劣
修正说明						
影响因素						
		布局	利于布局	用无影响	用有一定影响	重影响土地利用
	宗地面积	面积适中利于布局	面积适中较利于布局	适中, 对利用无影响	偏大(小), 对利用有一定影响	偏大(小), 严重影响土地利用

VI级住宅用地基准地价修正系数表(%)

标准			优	较优	一般	较劣	劣
修正系数							
影响因素							
区域因素	基本设施条件	基础设施	1.24	0.62	0	-0.53	-1.06
		完备度					
		公用设施					
		完善度					
	交通便捷度	道路通达度	1.65	0.83	0	-0.71	-1.41
		公交便捷度	1.65	0.83	0	-0.71	-1.41
	环境条件	绿地覆盖状况	1.24	0.62	0	-0.53	-1.06
	繁华程度	距区域商服中心距离	1.24	0.62	0	-0.53	-1.06
个别因素	社区人文	社区人文	1.44	0.72	0	-0.62	-1.23
		环境					
	临水域状况	1.65	0.83	0	-0.71	-1.41	
	噪声状况	1.24	0.62	0	-0.53	-1.06	
	临街道路	临街道路	1.44	0.72	0	-0.62	-1.23
		类型					
	距学校距离	1.65	0.83	0	-0.71	-1.41	
	小区配套	1.65	0.83	0	-0.71	-1.41	

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

标准		优	较优	一般	较差	劣
修正系数						
影响因素						
	状况					
	物业管理	1.24	0.62	0	-0.53	-1.06
	状况					
	宗地形状	1.03	0.52	0	-0.44	-0.88
	宗地面积	1.03	0.52	0	-0.44	-0.88

VII级商业用地地价影响因素指标说明表

标准			优	较优	一般	较差	劣
修正说明							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	商业聚集规模	综合型商服设施分布, 种类较丰富	专业型商服设施集中分布	一般性零售商服设施分布, 满足日常生活需要	少量商服网点分布	零星商服网点分布
	交通便捷度	道路通达度	邻近混合型主干道	邻近生活型主干道	邻近混合型、生活型次干道	邻近交通型干道	邻近支路及规划道路
		公交便捷度	>3 路	2-4 路	2 路	1 路	无
	基础设施完善度	基础设施统一配套	供水、排水、供气等设施齐备	供水、排水、供气等设施基本齐备	供水、排水、供气等设施不齐全	供水、排水、供气等设施基本没有	无设施
	公用设施完备度	距旅游设施距离	<300 米	[300,800)米	[800,1200)米	[1200,2000)米	≥2000 米
	人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量大	人口稠密, 人口流量较大	人口较稠密, 人口流量一般	人口较稠密, 人口流量较小	人口较稀疏, 人口流量小
个别因素		距公交车站距离	[0,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

标准		优	较优	一般	较差	劣
修正说明						
影响因素						
	距 BRT 公交站距离	[0,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	距地铁站点距离	[0,100)米	[100,200)米	[200,300)米	[300,400)米	≥400 米
	临街状况	三面及以上临街	两面临街或拐角	一面临街（临主、次干道）	一面临街（临支路）	临巷道
	临街道路类型	支路	生活型次干道	交通型次干道	生活型主干道	交通型主干道
	物业类型	独立铺面	专业商场或现代化商务中心	综合楼	独栋经营写字楼	企业独立自用办公楼
	周边土地利用类型	专业市场、商业区	商业、办公混合用地	办公用地	办公、住宅用地	低洼棚户等待改造区
	停车场配套情况	自备停车场，同时 100 米范围内有大型停车场	自备停车场	100 米范围内有停车场	停车场位于 100 米以外	停车场位于 500 米以外
	宗地形状	形状规则，长边临街	形状规则，短边临街	形状较规则，对利用无影响	形状不规则，对利用有一定影响	形状不规则，严重影响土地利用
	宗地面积	适中利于布局	适中较利于布局	适中，对利用无影响	偏大（小），对利用有一定影响	偏大（小），严重影响土地利用
宽深比	≥2:1	1:01	1:02	1:03	≤1:4	

VII级商业用地基准地价修正系数表（%）

标准			优	较优	一般	较差	劣
修正系数							
影响因素							
区域因素	商服繁华度	商业聚集规模	2.21	1.11	0	-0.88	-1.75

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

标准							
修正系数			优	较优	一般	较劣	劣
影响因素							
交通便捷度	道路通达度		1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
	公交便捷度		1.38	0.69	0	-0.55	-1.1
	基础设施完善度	基础设施统一配套	2.21	1.11	0	-0.88	-1.75
	公用设施完备度	距旅游设施距离	1.93	0.97	0	-0.77	-1.53
	人口状况	客流人口密度	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
个别因素		距公交车站距离	1.38	0.69	0	-0.55	-1.1
		距 BRT 公交站距离	1.38	0.69	0	-0.55	-1.1
		距地铁站点距离	1.93	0.97	0	-0.77	-1.53
		临街状况	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
		临街道路类型	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
		物业类型	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
		周边土地利用类型	1.38	0.69	0	-0.55	-1.1
		停车场配套情况	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
		宗地形状	1.66	0.83	0	-0.66	-1.31
		宗地面积	1.1	0.55	0	-0.44	-0.88
		宽深比	1.1	0.55	0	-0.44	-0.88

5、影响评估对象地价各因素条件修正系数 (Ki) 及总修正系数 (ΣK)

根据估价人员实地调查结果及掌握的资料, 首先根据每个修正因素的具体条件, 参照宗地地价影响因素说明表, 确定该因素的优劣程度, 然后按优劣程度再对照宗地地价影响因素修正系数表, 得到该因素的修正率 Ki。对所有因素做同样处理, 最后加和各因素修正率, 即为宗地总修正系数ΣK。详见下表:

评估对象宗地住宅用地地价影响因素分析及修正系数表 (%)

影响因素	情况说明	优劣度	修正系数 (%)
------	------	-----	----------

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

影响因素			情况说明	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	基本设施条件	基础设施	配套设施完善, 保障度达90%以上	优	1.24
		完备度			
		公用设施完善度	区域内公用设施完善, 且距离<500米	优	1.24
	交通便捷度	道路通达度	邻近混合型主干道	较优	0.83
		公交便捷度	>4路	优	1.65
	环境条件	绿地覆盖状况	临公园或绿地绿化覆盖度较高	较优	0.62
	繁华程度	距区域商服中心距离	<500米	优	1.24
个别因素	社区人文	邻中档住宅小区, 临社区广场、绿地	较优	0.72	
	环境				
	临水域状况	靠近河流、湖泊	优	1.65	
	噪声状况	有一定噪声污染	较劣	-0.53	
	临街道路	交通型	一般	0	
	类型				
	距学校距离	[1000,2000)米	一般	0	
	小区配套	自备停车场, 车位比达到1:1.2	优	1.65	
	状况				
	物业管理	三级物业公司管理	一般	0	
	状况				
	宗地形状	形状规则, 较利于布局	较优	0.52	
	宗地面积	面积适中较利于布局	较优	0.52	
合计				11.35	

评估对象宗地商业用地地价影响因素分析及修正系数表 (%)

影响因素			情况说明	优劣度	修正系数 (%)
区域因素	商服繁华度	商业聚集规模	一般性零售商服设施分	一般	0

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

影响因素		情况说明	优劣度	修正系数 (%)
		布, 满足日常生活需要		
交通便捷度	道路通达度	邻近混合型主干道	优	1.66
	公交便捷度	>3 路	优	1.38
基础设施完善度	基础设施统一配套	供水、排水、供气等设施 齐备	优	2.21
公用设施完备度	距旅游设施距离	[800,1200)米	一般	0
人口状况	客流人口密度	人口稠密, 人口流量较大	较优	0.83
个别因素	距公交车站距离	[0,100)米	优	1.38
	距 BRT 公交站距离	≥400 米	劣	-1.1
	距地铁站点距离	≥400 米	劣	-1.53
	临街状况	两面临街或拐角	较优	0.83
	临街道路类型	交通型次干道	一般	0
	物业类型	综合楼	一般	0
	周边土地利用类型	办公、住宅用地	较劣	-0.55
	停车场配套情况	自备停车场, 同时 100 米 范围内有大型停车场	优	1.66
	宗地形状	形状规则, 长边临街	优	1.66
	宗地面积	适中较利于布局	较优	0.55
	宽深比	≥2:1	优	1.1
合计				10.08

6、估价基准日修正 (K1)

本次评估基准日与基准地价基准日不一致, 需进行交易期日修正。本次评估参照国土资源部土地利用管理司和中国土地勘测规划院于中国城市地价动态监测网 (<http://www.landvalue.com.cn>) 公布的成都市住宅用地和商业用地地价水平相关数据编制地价指数表, 详见下表:

地价指数一览表

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

年度	季度	综合	商业	居住	商业指数	居住指数
2015	1	7058	10858	7588	100	100
	2	7028	10847	7542	99.90	99.39
	3	7057	10871	7581	100.12	99.91
	4	7072	10857	7609	99.99	100.28
2016	1	7094	10840	7650	99.83	100.82
	2	7122	10829	7699	99.73	101.46
	3	7193	10865	7802	100.06	102.82
	4	7313	10905	7983	100.43	105.21
2017	1	7347	10866	8049	100.07	106.08
	2	7569	10913	8393	100.51	110.61
	3	7700	10901	8610	100.40	113.47
	4	/	/	/	/	/

即：住宅用地 $K1=113.47/106.08=1.0697$ ；

商业用地 $K1=100.40/100.07=1.0033$ 。

7、确定土地使用权年期修正系数（K2）

评估对象为住宅用地，设定剩余使用权年限为住宅 56.59 年及商业 26.59 年，住宅用地和商业用地最高出让年限分别为 70 年和 40 年，故需进行年限修正。如前述分析，土地使用年限修正系数如下：

住宅土地使用年限修正系数= $[1-(1+6\%)^{-56.59}]/[1-(1+6\%)^{-70}] \approx 0.9796$ ；

商业土地使用年限修正系数= $[1-(1+6.5\%)^{-26.59}]/[1-(1+6.5\%)^{-40}] \approx 0.8838$ 。

8、确定容积率修正系数（K3）

依据成都市中心城区基准地价成果，住宅用地和商业用地容积率修正系数详见下表，住宅用地 $K3=0.84$ ，商业用地 $K3=0.79$ 。

住宅用地容积率修正系统表

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

容积率	≤1.2	1.5	1.8	2.1	2.4	2.7	3	3.3	3.6
修正系数	0.8	0.82	0.84	0.87	0.91	0.95	1	1.07	1.14
容积率	3.9	4.2	4.5	4.8	5.1	5.4	5.7	≥6.0	
修正系数	1.2	1.25	1.3	1.34	1.37	1.41	1.44	1.47	

商业用地容积率修正系统表

容积率	≤1.0	1.5	2	2.5	3	3.5	4	4.5	5	5.5
修正系数	0.72	0.77	0.81	0.84	0.89	0.94	1	1.09	1.18	1.25
容积率	6	6.5	7	7.5	8	8.5	9	9.5	≥10.0	
修正系数	1.32	1.38	1.43	1.47	1.51	1.54	1.57	1.6	1.62	

9、权利状况修正（K4）

评估对象宗地设定为出让用地,无他项权利限制,与基准地价内涵的设定一致,则土地权利状况修正系数为1。

10、土地开发程度修正（K5）

评估对象宗地设定开发程度为宗地外六通、宗地内场平,与基准地价内涵设定开发程度一致,故不需要作开发程度修正。

11、地价测算

住宅用地地价=5,700×(1+11.35%)×1.0697×0.84×0.9796+0≈5,587 元/m²;

商业用地地价=4,200×(1+10.08%)×1.0033×0.79×0.8838+0≈3,239 元/m²。

评估对象用地地价=5,587×80%+3,239×20%≈5,117 元/m²。

（三）在收益法评估过程中，预售价格以及折算率的预测过程及依据

1、预售价格的预测过程及依据

在收益法评估过程中，预售价格预测过程及依据详见本回复中“问题五”之“一、土地剩余法单位土地面积测算价格的计算过程及依据”之“4、开发价值”。

2、折算率的预测过程及依据

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

折现是指通过计算，将未来收入的货币量按一定的比例折算成现时货币量的折算过程。折现时所采用的比例称之为折现率。折现率与资本化率在本质上没有区别的，它们都属于投资报酬率或资产收益率。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。它可以用下列公式表述：

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

其中：

WACC：加权平均总资本回报率；E：股权价值；

Re：股权期望回报率；D：付息债权价值；Rd：债权期望回报率；T：企业所得税率；

注：本次评估对 WACC 的计算是采用被评估单位自身资本结构迭代完成计算。

股权资本成本（股权期望回报率）的确定

股权资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取：

公式： $K_e = R_f + ERP \times \beta + R_c$

式中：Ke：股权资本成本

Rf：目前的无风险收益率

ERP：市场风险溢价

β ：公司风险系数

Rc：公司特定的风险调整系数

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

第一步：确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率，通过 IFIND 资讯软件计算的上述国债到期收益率的平均值 3.5727%作为本次评估的无风险收益率。

证券代码	证券名称	发行总额 单位]亿元	发行期限 [单位]年	到期收益率[交易日期] 20170930 [计算方法]央行规则 [单位]%	剩余期限(年) [日期] 20170930
010303.SH	03 国债(3)	260.00	20.00	3.8144	5.55
010504.SH	05 国债(4)	339.20	20.00	3.8239	7.63
010609.SH	06 国债(9)	310.90	20.00	3.6977	8.74
010713.SH	07 国债 13	280.00	20.00	4.5173	9.88
019221.SH	12 国债 21	290.10	10.00	3.4788	5.21
019305.SH	13 国债 05	260.00	10.00	3.5785	5.40
019311.SH	13 国债 11	300.00	10.00	3.4641	5.65
019318.SH	13 国债 18	317.30	10.00	3.5929	5.90
019405.SH	14 国债 05	280.00	10.00	3.8893	6.47
019412.SH	14 国债 12	280.10	10.00	2.8250	6.72
019421.SH	14 国债 21	280.50	10.00	3.6128	6.97
019429.SH	14 国债 29	282.40	10.00	3.7672	7.22
019505.SH	15 国债 05	300.00	10.00	3.6193	7.53
019516.SH	15 国债 16	300.00	10.00	3.7607	7.80
019523.SH	15 国债 23	280.00	10.00	3.7517	8.05
019526.SH	15 国债 26	280.10	7.00	3.6008	5.06
019532.SH	16 国债 04	200.00	10.00	3.6550	8.33
019534.SH	16 国债 06	200.00	7.00	3.7038	5.46
019538.SH	16 国债 10	359.00	10.00	3.7160	8.60
019542.SH	16 国债 14	409.30	7.00	3.8241	5.71
019545.SH	16 国债 17	358.10	10.00	1.4573	8.85
019548.SH	16 国债 20	380.90	7.00	3.4202	5.92

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

证券代码	证券名称	发行总额 [单位]亿元	发行期限 [单位]年	到期收益率[交易日期] 20170930 [计算方法]央行规则 [单位]%	剩余期限(年) [日期] 20170930
019551.SH	16 国债 23	276.60	10.00	3.6970	9.10
019553.SH	16 国债 25	260.60	7.00	2.8220	6.13
019558.SH	17 国债 04	200.00	10.00	3.5663	9.37
019560.SH	17 国债 06	200.00	7.00	3.1963	6.46
019564.SH	17 国债 10	360.00	10.00	3.6439	9.60
019567.SH	17 国债 13	403.30	7.00	3.5662	6.73
019572.SH	17 国债 18	360.70	10.00	3.6304	9.85
019575.SH	17 国债 20	400.90	7.00	3.6881	6.98
019802.SH	08 国债 02	280.00	15.00	4.1564	5.42
019823.SH	08 国债 23	240.00	15.00	3.6157	6.16
019911.SH	09 国债 11	280.00	15.00	3.6871	6.70
100303.SZ	国债 0303	260.00	20.00	3.7700	5.55
100504.SZ	国债 0504	339.20	20.00	4.1057	7.63
100609.SZ	国债 0609	310.90	20.00	3.6977	8.74
100713.SZ	国债 0713	280.00	20.00	4.5173	9.88
100802.SZ	国债 0802	280.00	15.00	4.1564	5.42
100823.SZ	国债 0823	240.00	15.00	3.6157	6.16
100911.SZ	国债 0911	280.00	15.00	3.6871	6.70
101221.SZ	国债 1221	290.10	10.00	3.5465	5.21
101305.SZ	国债 1305	260.00	10.00	3.5169	5.40
101311.SZ	国债 1311	300.00	10.00	3.6481	5.65
101318.SZ	国债 1318	317.30	10.00	4.0765	5.90
101405.SZ	国债 1405	280.00	10.00	4.4178	6.47
101412.SZ	国债 1412	280.10	10.00	4.0826	6.72
101421.SZ	国债 1421	280.50	10.00	4.1281	6.97

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

证券代码	证券名称	发行总额 [单位]亿元	发行期限 [单位]年	到期收益率[交易日期] 20170930 [计算方法]央行规则 [单位]%	剩余期限(年) [日期] 20170930
101429.SZ	国债 1429	282.40	10.00	3.7672	7.22
101505.SZ	国债 1505	300.00	10.00	3.7916	7.53
101516.SZ	国债 1516	300.00	10.00	5.0759	7.80
101523.SZ	国债 1523	280.00	10.00	2.9882	8.05
101526.SZ	国债 1526	280.10	7.00	3.0476	5.06
101604.SZ	国债 1604	200.00	10.00	2.8481	8.33
101606.SZ	国债 1606	200.00	7.00	3.7398	5.46
101610.SZ	国债 1610	359.00	10.00	2.8975	8.60
101614.SZ	国债 1614	409.30	7.00	2.9083	5.71
101617.SZ	国债 1617	358.10	10.00	2.7383	8.85
101620.SZ	国债 1620	380.90	7.00	2.7481	5.92
101623.SZ	国债 1623	276.60	10.00	2.6978	9.10
101625.SZ	国债 1625	260.60	7.00	2.7878	6.13
101704.SZ	国债 1704	200.00	10.00	3.3980	9.37
101706.SZ	国债 1706	200.00	7.00	3.1963	6.46
101710.SZ	国债 1710	360.00	10.00	3.5171	9.60
101713.SZ	国债 1713	403.30	7.00	3.5662	6.73
101718.SZ	国债 1718	360.70	10.00	3.5878	9.85
101720.SZ	国债 1720	400.90	7.00	3.6881	6.98
	平均值			3.5727	

第二步：确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。

- (1) 确定衡量股市的指数：选用沪深 300 指数，作为衡量股市波动变化的指数；
- (2) 计算年期的选择：中国股市起始于上世纪 90 年代初期，因最初几年发展不规范，直

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

到 1996~1997 年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，在测算中国股市 ERP 时计算的时间从 2002 年开始，即估算的时间区间为 2001-12-31 到 2014-12-31；

(3) 指数成分股的确定：沪深 300 的成分股每年是发生变化的，因此在估算时采用每年年底时沪深 300 的成分股；

(4) 数据的采集：选用的年末收盘价是 Wind 数据是从 2001-12-31 起至 2016-12-31 的复权交易年收盘价格，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

(1) 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为 R_i ，则：

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots,9)$$

式中： R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（复权）

设第 1 年到第 n 年的收益平均值为 A_n ，则：

$$A_n = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

式中： A_n 为第 1 年（即 2002 年）到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1,2,3,\dots,9$

(2) 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均值为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[(i-1)]{\frac{P_i}{P_1}} - 1 \quad (i=2,3,\dots,n)$$

P_i 为第 i 年年末交易收盘价（后复权）

无风险收益率 R_{fi} 的估算：估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率 R_{fi} ，

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

本次测算采用国债的到期收益率（Yield to Maturate Rate）作为无风险收益率。国债的选择标准是每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年的国债，最后以选定的国债到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

估算结论：

算术平均值法：

$$ERP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,9)$$

几何平均值法：

$$ERP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1,2,\dots,9)$$

通过估算 2002-2016 年每年的市场风险超额收益率 ERP_i ，由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此采用几何平均值计算的 C_n ，并进而估算的 $ERP = 7.46\%$ 作为目前国内市场超额收益率。

第三步：确定对比公司相对于股票市场风险系数 β （Unlevered Beta）。

β 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司，如果其 β 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%；相反，如果公司 β 为 0.9，则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报， β 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前，IFIND 资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。本次评估选取 IFIND 资讯公司公布的 β 计算器计算的 β 值（股指选择沪深 300 指数）。本次选取 5 家类似行业的可比上市公司，以平均值确认，相关情况如下：

证券代码	证券简称	调整 Beta
600823.SH	世茂股份	1.2192
002244.SZ	滨江集团	1.1516
600185.SH	格力地产	1.2194
000043.SZ	中航地产	1.2951
600266.SH	北京城建	1.2278

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

证券代码	证券简称	调整 Beta
平均值		1.2226

被评估单位 Beta 取平均值 1.2226。

第四步：估算公司特有风险收益率 R_s

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合（Portfolio）的组合投资收益率，一般认为对于单个公司的投资风险要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益率。企业特定风险调整系数是根据待估企业与所选择的对比企业在企业特殊行业环境、企业规模、竞争状况、抗风险能力、特殊因素所形成的优劣势等方面的差异进行的调整系数。

本次评估选取的企业特定风险调整系数 R_s 为 2%。

第五步：计算现行股权收益率

(1) 将相关数据代入 WACC 公式中，计算出对被评估单位的股权期望回报率如下：

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times ERP + R_s \\ &= 3.5727\% + 1.2226 \times 7.46\% + 2\% \\ &= 14.69\% \end{aligned}$$

(2) 加权平均资本成本（WACC）的确定

$$\text{公式： } WACC = K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：E：股权的市场价值；

D：债务的市场价值。

K_e ：股权资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估单位的所得税率

根据上述被评估单位各经营期的不同资本结构，再根据债务资本成本计算加权平均资本成

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

本（WACC）如下：

叠代折现率		叠代折现率	
E	34,431.37	E	34,431.37
D		D	6,000
D/(D+E)	0.00%	D/(D+E)	14.84%
E/(D+E)	100.00%	E/(D+E)	85.16%
D/E	0.00%	D/E	17.43%
无风险报酬率 Rf	3.573%	无风险报酬率 Rf	3.573%
市场风险超额收益率 ERP	7.46%	市场风险超额收益率 ERP	7.46%
债务资本成本率 r _d	4.90%	债务资本成本率 r _d	4.90%
市场风险系数 β _u	1.2226	市场风险系数 β _u	1.2226
企业风险系数 β _l =β _u [1+(1-t)D/E]	1.2226	企业风险系数 β _l =β _u [1+(1-t)D/E]	1.3824
所得税率	25.00%	所得税率	25.00%
个别风险调整系数 R _s	2.00%	个别风险调整系数 R _s	2.00%
权益资本成本率 r _e =r _f +β _e *ERP+R _s	14.69%	权益资本成本率 r _e =r _f +β _e *ERP+R _s	15.89%
折现率	14.69%	折现率	14.26%

（三）补充披露情况

已在重组报告书“第五节标的资产的评估情况”之“四、资产基础法评估说明”和“五、收益法评估说明”中进行修改、补充披露。

问题 6：本次交易的标的资产为业康置业 100%的股权。根据银信评估出具的《资产评估报告》，以 2017 年 9 月 30 日为评估基准日，对业康置业采用资产基础法进行评估，净资产账面价值为 29,639.97 万元，评估值为 35,248.02 万元，评估增值 5,608.05 万元，增值率为 18.92%。经交易各方充分协商，最终确定业康置业 100%的股权的交易对价为 43,000 万元，较评估值增加 22%。请你公司说明交易价格较评估值有所增加的原因，并充分说明已选择的评估方式、评估参数是否能够准确反映标的公司的价值。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

回复:

(一) 交易价格较评估值增长情况

1、增长情况

业康置业的主要资产为位于双流区西航港街道锦华路二段 3 号的一宗住宅兼商服用地的土地使用权。本次评估的基准日是 2017 年 9 月 30 日，本次交易的《股权转让合同》的签订时间是 2017 年 11 月 30 日。截至 2017 年 11 月底，成都市国土资源局虽未更新成都市中心城区基准地价水平，但通过“招拍挂”出让的成都市国有建设用地使用权均价达到 6,705 元/平方米（见下表），较评估基准日 9 月 30 日的基准地价水平已有所上涨。

2017 年 11 月成都市招拍挂出让

国有建设用地使用权公告及成交结果

序号	宗地编号	宗地位置	净用地面积	成交价 (元/平方米)	成交总价(万元)	竞得人	出让方式
1	GX2017-10 (053/051)	高新区中和街道观东社区二组原观东村三社、观东社区三组原观东村四社、观东社区五组原观东村七社	12,584.31	2,194	3,865.40	四川华雁信息产业股份有限公司	挂牌
2	GX2017-11 (054)	高新区南区新川劲松南片区	10,248.21	1,125	1,152.9225	成都欧珀通信科技有限公司	挂牌
3	CZ2017-15 (211)	崇州市公议乡花果山社区十一组	6,375.99	1,050	669.48	崇州市花果山寿康老年公寓	挂牌
4	XD2017-13 (211)	新都区斑竹园镇踏水社区 5、7、8、9 社	73,423.89	1,020	7,489.2344	四川新川谷教育科技有限公司	挂牌
5	JJ03 (21): 2017-021	锦江区新开街, 东丁字街	18,102.36	12,602	136,875.3628	成都市兴锦城市建设投资有限责任公司	拍卖
6	LQ19 (252): 2017-03	龙泉驿区同安街道圣景路以北、林溪康城以南	53,725.13	4,500	48,352.6215	绿地集团成都置业有限公司	拍卖
7	LQ18 (252): 2017-02	龙泉驿区同安街道锦绣路以东、忠北路以北	40,000.13	6,200	49,600.1674	长业国际发展有限公司	拍卖
8	SLG- (07) -2017-007	双流区东升街道葛陌社区 1 组	39,605.1640	9,100	72,081.10	港中旅房地产开发有限公司	拍卖
9	SLG- (07/05) -2017-009	双流区协和街道(原华阳街道)长顺村 3 组, 清河村 9	116,879.33	10,900	318,495.82	中房集团成都房地产开发有限公司	拍卖

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	宗地编号	宗地位置	净用地面积	成交价 (元/平方米)	成交总价(万元)	竞得人	出让方式
		组, 公兴街道藕塘村 5 组				司, 成都绿城巴蜀投资有限公司	
10	QBJP2017-6 (252)	青白江区凤凰大道以南、凤祥大道以北 (属于市储备中心合作地块)	46,810.68	9,150	42,831.76	成都金盛泽瑞房地产开发有限公司	拍卖
11	QBJP2017-4 (252)	青白江区凤凰大道以南、凤凰西四路以西 (属于市储备中心合作地块)	40,565.14	9,075	36,812.8585	成都万科房地产有限公司	拍卖
12	XD2017-08 (252/211)	新都区木兰镇红石 7、8 组, 官王 1 组	61,917.89	6,840	30,434.0328	成都人居香城置业有限公司	拍卖
13	XD2017-10 (252/211)	新都区新都街道板桥社区 5 社、同仁社区 3 社	31,385.93	18,450	57,907.0470	成都瑞卓置业有限公司	拍卖
14	SLG-05-2017-003	双流区西航港街道星月社区 1 组、湖夹滩社区 1 组	66,667.95	1,665	11,100.2109	四川华医瑞健医院管理有限公司	挂牌
平均值				6,705			

经查询成都多个房产信息网站, 据不完全统计, 2017 年 9 月至 11 月业康置业所属成都市双流区的新房均价分别为 10,679 万元/m²、11,500 元/m²和 12,450 元/m², 呈现持续增长趋势。

综上所述, 本次交易的合同金额较评估价格存在一定幅度的增长, 主要系成都市已位列为“国家中心城市”和“新一线城市”, 购房者看好成都市经济持续发展潜力, 导致土地及房产价格保持坚挺, 并呈现逐渐增长趋势所致。

2、补充披露情况

公司已经在重组报告书中“第五节 标的资产的评估情况”之“四、资产基础法评估说明”之“（六）交易价格较评估值增长情况”中进行补充披露。

（二）已选择的评估方式、评估参数是否能够准确反映标的公司的价值

1、评估方式选择

（1）股权价值评估

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2017〕36 号）等相关评估准则, 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

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

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。

资产基础法的适用性分析：标的公司有完备的财务资料和资产管理资料，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，适宜采用资产基础法进行评估；

收益法的适用性分析：标的公司在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，适宜采用收益法进行评估；

市场法的适用性分析：标的公司属于房地产行业，上市公司中与标的公司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，因此不宜采用市场法。

综上所述，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。

（2）不动产评估

根据《资产评估执业准则—不动产》、《城镇土地估价规程》（GB/T-18508-2014）的相关规定，目前通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

①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；

②收益还原法是将评估对象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；

③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、区域以及个别因素进行比较修正，得出评估对象在评估基准日的市场价值。评估对象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

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

大区域枢纽机场之一，2016年，机场完成旅客吞吐量4,603.9万人次，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月至2017年9月份期间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；

④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；

⑤基准地价系数修正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。

2、评估参数选择

（1）资产基础法评估参数

资产基础法评估参数选取情况如下：

项目相关收益依据原双流县规划建设局（现为成都市双流区规划建设局）出具的项目用地有效规划指标文件和规划管理技术规定、成都市城乡房产管理局公示的项目同区域内同类物业销售备案价格等相关资料进行了测算；

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

项目相关成本根据房屋建筑工程建安造价最低控制指标、建设项目收费管理办法、房地产行业相关税费文件进行测算。

(2) 收益法评估参数

收益法评估参数选取情况如下：

项目相关收益依据原双流县规划建设局（现为成都市双流区规划建设局）出具的项目用地有效规划指标文件和规划管理技术规定、成都市城乡房产管理局公示的项目同区域内同类物业销售备案价格等相关资料进行了测算；

项目相关成本根据房屋建筑工程建安造价最低控制指标、建设项目收费管理办法、房地产行业相关税费文件进行测算；

折现率采用加权资金成本确定（WACC），WACC（Weighted Average Cost of Capital）代表期望的总投资回报率。折现率是期望的股权回报率和企业所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

综上所述，评估人员对于评估方法和评估参数的选取，均是根据法律法规、行业规划文件、行业备案文件等相关规定进行严格执行，并进行相应测算，能够准确反映评估基准日的公司的价值。

3、补充披露情况

公司已经在重组报告书中“第五节 标的资产的评估情况”之“四、资产基础法评估说明”之“（七）评估参数的选取”和“第五节 标的资产的评估情况”之“五、收益法评估说明”之“（三）评估参数的选取”中补充披露本次交易评估参数选取情况进行补充披露。

问题 7：请你公司说明标的公司对泰合健康的其他应付款产生原因以及后续的清偿措施。

回复：

（一）其他应付款产生原因

2017 年 6 月，泰合健康向业康置业提供往来款 5.00 万元，用于业康置业登记注册产生的各项零星费用支出。

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

(二) 后续清偿措施

截至 2017 年 9 月 30 日，泰合健康向业康置业提供往来款 5.00 万元，用于业康置业登记注册产生的各项零星费用支出。截至 2017 年 11 月底，业康置业已全额归还上述款项。

(三) 补充披露情况

公司已经在《重组报告书》“第四节标的资产情况”之“五、主要资产的权属状况、对外担保情况及主要负债、或有负债情况”之“(二) 主要负债情况”中进行修改、补充披露。

问题 8：请你公司按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》的相关要求补充披露交易对手方以及标的公司的财务数据，包括但不限于经营活动产生的现金流量净额、资产负债率、毛利率、每股收益等。

回复：

(一) 交易对方补充财务数据

1、现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2017 年 1-9 月	2016 年度	2015 年度
经营活动产生的现金流量净额	-6,804.03	-17,689.89	1,559.55
投资活动产生的现金流量净额	-1.72	-9.71	-9.71
筹资活动产生的现金流量净额	-270.52	37,439.72	-4,766.80
现金及现金等价物净增加	-7,076.27	19,740.12	-3,216.96

注：上表数据中，2017 年 1-9 月数据未经审计；2016 年、2015 年数据为经审计数据。

2、主要财务指标

项目	2017 年 9 月 30 日/ 2017 年 1-9 月	2016 年 12 月 31 日/ 2016 年度	2015 年 12 月 31 日/ 2015 年度
每股收益（元/股）	-0.6914	-1.5603	0.2808
资产负债率（%）	104.72	105.02	98.12
毛利率（%）	67.94	28.96	18.18
流动比率	0.96	0.97	1.10
速动比率	0.62	0.62	0.65

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

注：上表数据中，2017年9月30日数据未经审计；2016年末、2015年末数据为经审计数据；2017年1-9月数据未经审计；2016年、2015年数据为经审计数据。

3、补充披露交易对方财务数据

公司已经在《重组报告书》“第三节交易对方情况”之“一、交易对方基本信息”之“（三）最近两年及一期主要财务指标”中进行补充披露。

（二）交易标的补充财务数据

1、业康置业最近一期的主要合并财务数据如下：

项目	2017年9月30日/2017年5-9月
经营活动产生的现金流量净额（万元）	-2.37
每股收益（元/股）	-0.0081
流动比率	39.09

注：上述财务数据均经审计。

2、补充披露标的公司财务数据

公司已经在《重组报告书》“第四节标的资产情况”之“八、业康置业最近一期主要财务数据”中进行修改、补充披露。

问题 9：本次重组涉及置出资产，请你公司说明独立财务顾问、律师、会计师和评估师是否需要按照证监会 2016 年 6 月 24 日发布的《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》中的要求对相关事项发表明确意见。

回复：

（一）核查情况

《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》（以下简称“《重组相关问题与解答》”）规定与泰合健康本次重大资产重组的相关情形对照情况如下表所示：

序号	《重组相关问题与解答》规定	与泰合健康本次重组的相关情形对照	是否适用
1	上市公司重大资产重组	泰合健康本次重大资产重组前一会计年度即 2016 年末未发	否

成都泰合健康科技股份有限公司

Chengdu Taihe Health Technology Group Inc., Ltd.

序号	《重组相关问题与解答》规定	与泰合健康本次重组的相关情形对照	是否适用
	前一会计年度发生业绩“变脸”	生业绩“变脸”的情况	
2	净利润下降 50%以上（含由盈转亏）	泰合健康 2016 年净利润为 8,249.74 万元，没有发生净利润下降 50%以上或由盈转亏的情况	否
3	本次重组拟置出资产超过现有资产 50%	本次重组拟置出资产(含 12 个月内连续出售的相关资产)的总资产为 31,864.04 万元，占公司经审计的最近一个会计年度（2016 年）合并财务报表资产总额 109,103.41 万元的比例为 29.21%； 本次重组拟置出资产(含 12 个月内连续出售的相关资产)的净资产为 31,829.16 万元，占公司经审计的最近一个会计年度（2016 年）合并财务报表资产净额 66,584.76 万元的比例 47.80%。 上述指标均未超过 50%。	否

经核查，独立财务顾问、律师、会计师和评估师认为：泰合健康本次重大资产重组不存在前一会计年度发生业绩“变脸”、净利润下降 50%以上（含由盈转亏），或本次重组拟置出资产超过现有资产 50%的情形，不适用《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的规定。因此，中介机构不需要对公司承诺履行情况、最近三年规范运作情况、业绩真实性和会计处理合规性，以及拟置出资产的评估作价情况等专项核查并发表明确意见。

根据我国土地方面的法律法规，独立财务顾问、律师认为公司本次重大资产重组采取股权转让的方式盘活该块土地不违反法律规定，能够实现该土地资产经济效益的最大化。

（二）补充披露情况

公司已在重组报告书“第十二节 其他重要事项”之“十一、本次交易不适用《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的规定”中进行补充披露。

特此公告

成都泰合健康科技股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十二月十四日