

中威正信（北京）资产评估有限公司
Zhong Wei Zheng Xin(Beijing) Asset Appraisal Co.,Ltd.

绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投
资有限公司拟股权转让事宜所涉及的南宁市明安医院
管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

中威正信评报字（2021）第17004号

中国 北京
BEIJING CHINA

目录

| | |
|--------------------------------|----|
| 声 明..... | 1 |
| 一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人..... | 5 |
| 二、评估目的..... | 8 |
| 三、评估对象及范围..... | 8 |
| 四、评估价值类型及定义..... | 9 |
| 五、评估基准日..... | 9 |
| 六、评估依据..... | 10 |
| 七、评估方法..... | 11 |
| 八、评估程序实施过程和情况..... | 16 |
| 九、评估假设..... | 17 |
| 十、评估结论..... | 17 |
| 十一、特别事项说明..... | 18 |
| 十二、评估报告使用限制说明..... | 19 |
| 十三、评估报告日..... | 19 |

声 明

一、本资产评估报告参照财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和個人不能成为本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、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，评估报告使用人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。

绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明 安医疗投资有限公司拟股权转让事宜所涉 及的南宁市明安医院管理有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2021）第17004号

绿景控股股份有限公司：

因绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司拟股权转让事宜，中威正信（北京）资产评估有限公司接受绿景控股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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日下的市场价值进行了评估。现将评估报告的主要内容摘要如下：

一、委托人：绿景控股股份有限公司。

二、被评估单位：南宁市明安医院管理有限公司。

三、经济行为：绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司拟转让所持有南宁市明安医院管理有限公司的股权。

四、评估目的：绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司拟股权转让事宜，为此需要对南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。本次评估目的是确定南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

五、评估对象：南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益的市场价值。

六、评估范围：南宁市明安医院管理有限公司于评估基准日的全部资产及相关负债。

七、价值类型及其定义：本次评估采用市场价值为本评估报告的价值类型，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行使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。

八、评估基准日：2020年11月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格

九、评估方法：资产基础法。

十、评估结论

在持续经营条件下，于评估基准日2020年11月30日，经资产基础法评估得出的评估结果为：

委估资产账面价值为35,649.80万元，评估值44,911.01万元，评估增值9,261.21万，增值率25.98%。

委估负债账面值为16,363.71万元，评估值为16,363.71万元，无增减值变化。

净资产账面值为19,286.09万元，评估值为28,547.30万元，评估增值9,261.21万元，增值率48.02%。

资产评估结果分大类汇总如下：

南宁市明安医院管理有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年11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 | 119.11 | 119.11 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 35,530.69 | 44,791.90 | 9,261.21 | 26.07 |
| 固定资产 | 3 | 1.80 | 0.77 | -1.03 | -57.22 |
| 在建工程 | 4 | 20,826.03 | 24,417.17 | 3,591.14 | 17.24 |
| 无形资产 | 5 | 13,851.28 | 19,522.37 | 5,671.09 | 40.94 |
| 其中：土地使用权 | 6 | 13,850.76 | 19,520.00 | 5,669.24 | 40.93 |
| 其他非流动资产 | 7 | 851.59 | 851.59 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 8 | 35,649.80 | 44,911.01 | 9,261.21 | 25.98 |
| 流动负债 | 9 | 16,363.71 | 16,363.71 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 10 | 16,363.71 | 16,363.71 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 11 | 19,286.09 | 28,547.30 | 9,261.21 | 48.02 |

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从2020年11月30日至2021年11月29日，该评估结论有效。

十二、评估报告日：本评估项目的报告日为2021年03月25日。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安 医疗投资有限公司拟股权转让事宜所涉 及的南宁市明安医院管理有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中威正信评报字（2021）第17004号

绿景控股股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南宁市明安医院管理有限公司于评估基准日下的股东全部权益的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和委托人以外的其他报告使用人

（一）委托人概况

企业名称及简称：绿景控股股份有限公司（以下简称“绿景控股”）

注册代码（统一社会信用代码）：91440000201285073K

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：广东省广州市海珠区同福西路131-133号首层01房

法定代表人：金志峰

注册资本：18481.9607万

成立日期：1989年09月18日

营业期限：1989年09月18日至无固定期限

经营范围：项目投资，医疗健康产业投资，股权投资，投资管理，资产管理；医院管理咨询，健康信息咨询；销售医疗器械I类II类；网络信息技术开发及服务；计算机软件的技术开发及服务，技术咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 被评估单位概况

1、公司注册信息

企业名称及简称：南宁市明安医院管理有限公司（以下简称“南宁明安”）

注册代码（统一社会信用代码）：91450100353649825M

类型：其他有限责任公司

住所：南宁市良庆区新良路15号

法定代表人：吉帆

注册资本：21000万元人民币

成立日期：2015年08月13日

营业期限：2015年08月13日至无固定期限

经营范围：营利性医疗机构（具体项目以审批部门批准的为准）；医院管理咨询、保健信息咨询、投资信息咨询；医疗设备租赁服务；受托资产管理；对医疗业、高新技术产业、养老业、房地产业的投资。（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。）

2、设立及历史沿革

南宁市明安医院管理有限公司（以下简称“南宁明安”）成立于2015年08月，由广州市明安医疗投资有限公司出资组建，注册资本为人民币21,000.00万元，2017年7月，广州市明安医疗投资有限公司实缴出资额21,000.00万元人民币，以上出资经南宁桂誉会计师事务所验证并出具“桂誉验字(2017)第009号”验资报告，股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 出资金额 | 出资方式 | 股权比例 |
|----|---------------|----------|------|---------|
| 1 | 广州市明安医疗投资有限公司 | 21,000万元 | 货币 | 100.00% |
| | 合计 | 21,000万元 | | 100.00% |

2018年8月，根据《广州市誉华置业有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于南宁市明安医院管理有限公司之股权转让协议》，广州市明安医疗投资有限公司将其持有的南宁市明安医院管理有限公司70%股权以合计19923万元的股权转让价款转让给广州市誉华置业有限公司。

本次股权转让后，截至评估基准日，公司股权结构如下表所示：

| 序号 | 股东名称 | 出资金额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|-------------|-------------|------|--------|
| 1 | 广州市誉华置业有限公司 | 14,700.00万元 | 货币 | 70.00% |

| 序号 | 股东名称 | 出资金额 | 出资方式 | 持股比例 |
|----|---------------|-------------|------|---------|
| 2 | 广州市明安医疗投资有限公司 | 6,300.00万元 | 货币 | 30.00% |
| | 合计 | 21,000.00万元 | | 100.00% |

3、企业近年经营管理及财务状况

(1) 企业经营状况

南宁市明安医院管理有限公司成立于2015年08月13日，注册地址为南宁市良庆区新良路15号。注册资本：21000万元人民币；法定代表人：吉帆；注册代码（统一社会信用代码）：91450100353649825M 经营范围：营利性医疗机构；医院管理咨询、保健信息咨询、投资信息咨询；医疗设备租赁服务；受托资产管理；对医疗业、高新技术产业、养老业、房地产业的投资。

(2) 企业前3年和评估基准日简要财务数据

根据南宁市明安医院管理有限公司的财务报表，截至评估基准日2020年11月30日，资产总额35,649.80万元，负债账面价值为16,363.71万元，股东权益账面价值为19,286.09万元，2020年1-11月营业收入为0.00万元，营业利润-282.69万元，净利润-282.69万元。

公司近三年及评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 2017年12月31日 | 2018年12月31日 | 2019年12月31日 | 2020年11月30日 |
|-------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 资产总额 | 27,802.52 | 32,819.54 | 32,588.12 | 35,649.80 |
| 负债总额 | 7,545.92 | 12,936.24 | 13,019.34 | 16,363.71 |
| 净资产 | 20,256.60 | 19,883.30 | 19,568.78 | 19,286.09 |
| 项目 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年度 | 2020年1-11月 |
| 营业总收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 营业总成本 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 营业利润 | -217.54 | -372.22 | -315.03 | -282.69 |
| 利润总额 | -293.12 | -373.30 | -314.52 | -282.69 |
| 净利润 | -293.12 | -373.30 | -314.52 | -282.69 |

(3) 主要会计政策

执行财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定。

① 主要税种及税率

| 税种 | 具体税率情况 |
|---------|---|
| 增值税 | 应税收入按 6% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。 |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额的 25% 计缴。 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。 |
| 地方教育附加 | 按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。 |

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人为绿景控股股份有限公司，被评估单位为南宁市明安医院管理有限公司。南宁市明安医院管理有限公司为绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司的子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人为实现评估目的时使用，除委托人外，其他评估报告使用人为：委托人其他股东单位、资产评估主管部门以及资产业务涉及的有关政府职能部门、工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

绿景控股股份有限公司全资子公司广州市明安医疗投资有限公司拟股权转让事宜，为此需对南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估。本次评估目的是确定南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

本资产评估项目的评估对象是南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益的市场价值。

（二）评估范围

本次评估范围是南宁市明安医院管理有限公司截至2020年11月30日资产负债表中反映的全部资产和负债，资产总额35,649.80万元，负债账面价值为16,363.71万元，股东权益账面价值为19,286.09万元。具体如下表：

资产负债简表

金额单位：万元

| 项目 | | 账面价值 |
|-------------------|-----------|------------------|
| 流动资产 | 1 | 119.11 |
| 非流动资产 | 2 | 35,530.69 |
| 固定资产 | 3 | 1.80 |
| 在建工程 | 4 | 20,826.03 |
| 无形资产 | 5 | 13,851.28 |
| 其中：土地使用权 | 6 | 13,850.76 |
| 其他非流动资产 | 7 | 851.59 |
| 资产总计 | 8 | 35,649.80 |
| 流动负债 | 9 | 16,363.71 |
| 负债总计 | 10 | 16,363.71 |
| 净资产（所有者权益） | 11 | 19,286.09 |

以上账务数据经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2021]第ZB10007号审计报告。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产
无。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了信会师报字[2021]第ZB10007号审计报告。除外未引用其他机构报告内容。

四、评估价值类型及定义

本次评估采用市场价值为本评估报告的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行使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

（一）本次评估基准日选取2020年11月30日。评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

(二) 评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的;

(三) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《资产评估委托合同》。

(二) 法律法规依据

- 1、《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);
- 2、《中华人民共和国公司法》(中华人民共和国主席令第42号);
- 3、《中华人民共和国证券法》(2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务
委员会第十五次会议第二次修订);
- 4、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号);
- 5、《中华人民共和国土地管理法》;
- 6、《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》;
- 7、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
- 8、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定。

(三) 评估准则依据

1、基本准则和职业道德准则

- (1) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);
- (2) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)。

2、资产评估执业准则

- (1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- (2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- (3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- (5) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- (6) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- (7) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (8) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)。

3、资产评估指南

- (1) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)。

4、资产评估指导意见

- (1) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

(四) 权属依据

- 1、南宁市明安医院管理有限公司重要设备购置发票、合同；
- 2、南宁市明安医院管理有限公司提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等；

3、桂（2017）南宁市不动产权第0027260号；

4、其他有关产权证明。

(五) 取价依据

- 1、被评估单位提供的2017、2018年、2019年及评估基准日资产负债表、利润表、现金流量表、成本费用表等财务报表；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）；
- 3、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 4、近期机器设备和材料物资市场交易价格信息、互联网上和电话询价结果；
- 5、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料；
- 6、《南宁市人民政府办公室关于公布实施南宁市城镇公共管理与公共服务用地定级与基准地价成果的通知》（南府办〔2020〕41号）；
- 7、《南宁市人民政府关于公布实施南宁市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（南府发〔2017〕13号）；
- 8、其他相关的价格资料。

(六) 其他依据

- 1、南宁市明安医院管理有限公司撰写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 2、企业提供的《资产评估申报明细表》；
- 3、《企业会计准则》（财会〔2006〕33号）；
- 4、《企业财务通则》（财政部令第41号）；
- 5、《企业会计制度》（财政部财会〔2005〕25号文）；
- 6、《企业财务会计报告条例》（中华人民共和国国务院令第287号）；

七、评估方法

(一) 评估方法的选取

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估数据直接取材于市场，评估结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是进行股权转让，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估单位南宁市明安医院管理有限公司为营利性医疗机构，目前项目仍在建设中，虽主体工程已完工并竣工验收，但与医院经营相关的设备尚未采购，医疗设备的采购资金也未具体落实，而与医院级别密切相关的医疗专业人员也无法明确。同时该建设项目已滞后于项目可研中设定的完工时间，可研中的相关数据已无法采信，导致该医院未来的收入、成本和费用的预测存在重大的不确定性，因此本次不适宜选用收益法进行评估。

市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。由于在目前国内类似行业相关的资本市场中尚难以找到足够的类似交易案例或参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。评估中采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对南宁市明安医院管理有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

（1）货币资金的评估

南宁市明安医院管理有限公司的货币资金为银行存款及其他货币资金。

银行存款是指企业存放于银行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，评估人员审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

其他货币资金为企业存放于银行的保证金。评估中在对其他货币资金账账、账表核对一致的基础上，评估人员审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表，通过向银行询证，对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实，确认无影响净资产的重大因素后，以账面值确定评估值。

(2) 债权性资产及坏账准备的评估

南宁市明安医院管理有限公司的债权性资产为其他应收款。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析，对大额债权进行了函证，同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序，经分析核实后，根据其他应收款可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估，依据相关规定，参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业采用备抵法计提的其他应收款的减值准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，确认坏账准备的评估值。

2、固定资产的评估

根据评估人员与企业人员的了解，本次评估所涉及的固定资产电子办公设备，主要为企业建设所需的配套设备。

结合委估设备的特点和可收集资料情况，采用重置成本法或市场法进行评估。

(1) 重置成本法是先行估算设备于评估基准日的不含增值税重置全价，然后根据设备的运行维护现状及预计其未来使用情况，相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定待估设备的评估价值。设备的各项贬值可通过成新率综合计算。

电子设备评估值=重置全价×成新率

① 电子设备重置全价

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

② 电子设备成新率

对于电子办公设备，根据设备的耐用性、更新换代速度等具体特性，通过对设备使用状况的现场勘察，用年限法确定其综合成新率。

计算公式如下：

成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(2) 对于购置时间较长的电子设备，采用接近价值时点的二手市场价格确定其评估值。

3、在建工程

本次评估范围内的在建工程评估方法采用成本法。

该项目开工时间距评估基准日4.31年，形象进度和付款进度一致。评估人员根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理的支出，并计算合理的资金成本和合理的成本利润计算评估价值。计算公式如下：

在建工程评估值=投资成本+资金成本+合理利润

(1) 投资成本：

投资成本分为三类：①在建工程开工之前必须一次性投入的成本，例如土地取得费、勘察设计费、报批报建费等（由于土地取得成本已经在无形资产-土地使用权科目中单独评估，故此处不再考虑）；②在建工程开工以后均匀投入的成本，例如管理费、监理费和工程款等；③资金成本分别按一次性投入和均匀投入测算。

(2) 成本利润率：评估人员参照《2019国资委企业绩效标准值》中关于中型房地产开发企业成本费用利润率的平均值确定。

(3) 利率按中国人民银行公布的现行的贷款利率确定。

4、无形资产—土地使用权

本次委估土地坐落于广西南宁市良庆区新良路15号，土地使用面积合计为80,001.64平方米，土地用途为医卫慈善用地。

根据《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014），通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价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估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

委估宗地证载土地用途为医卫慈善用地，当地征地成本一般为政府内部信息或零散的公开信息，较难取得数据；委估宗地用地性质的特殊性，在采用成本逼近法时，无法确定其开发费用及开发利润等；委估宗地所在区域市场有多个挂牌成交案例，故宜采用市场比较法；委估宗地所在区域市场无出租交易案例，无法采用收益还原法；由于委估对象位于基准地价覆盖范围内，宜采用基准地价系数修正法进行评估。故本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

(1) 市场比较法

在求取一块待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出评估对象在评估期日地价的一种方法。其计算公式为：

$$\text{待估宗地价格} = \text{比较实例宗地价格} \times (\text{待估宗地情况指数} / \text{比较实例宗地情况指数}) \\ \times (\text{待估宗地估价期日地价指数} / \text{比较实例宗地估价期日地价指数}) \times (\text{待估宗地区域因素条件指数} / \text{比较实例宗地区域因素条件指数}) \times (\text{待估宗地个别因素条件指数} / \text{比较实例宗地个别因素条件指数})$$

(2) 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委估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正系数对基准地价进行修正，进而求取委估宗地在评估基准日价值的方法。计算公式为：

$$\text{宗地价格} = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \sum \text{其他个别因素修正} \pm \text{开发程度修正系数}$$

5、无形资产—其他无形资产

其他无形资产为南宁市明安医院管理有限公司购买的广联达软件。资产评估公司评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。

对于其他无形资产的评估，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。以此确定其他无形资产的评估值。

6、其他非流动资产

其他非流动资产主要为待抵扣的增值税，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，以账面值确定评估值

7、负债的评估

负债为流动负债，包括应付账款、其他应付款、应付利息。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，企业账面反映的负债均为评估基准日需实际承担的债务，本次评估以账面

值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即分专业组成资产评估组，制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。评估人员根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；

（二）签订资产评估委托合同；

（三）编制评估计划，组织评估人员，开展评估工作；

（四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；

（五）对本次评估范围内资产进行现场调查、核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；

根据评估计划，评估人员进驻被评估单位进行现场调查工作，现场调查主要包括：根据南宁市明安医院管理有限公司提供的评估申报资料，评估人员对申报的全部资产和负债进行了必要的调查、核实。听取南宁市明安医院管理有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对申报的资产进行账账核实、账表核实、账实核实。

1、货币资金的清查：

被评估单位的货币资金为银行存款及其他货币资金。对于银行存款及其他货币资金，评估人员查阅了被评估单位2020年11月30日银行对账单和余额调节表，对大额的未达账项进行了核实，同时对银行账户进行了函证。

2、往来款项的清查：

被评估单位往来款项为其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实。

3、实物资产现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的固定资产、在建工程、无形资产等进行现场勘察。

4、负债的清查：

被评估单位负债主要为应付账款、其他应付款、应付利息构成。在清查时，将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，同时查阅了相关原始凭证及合同，对每笔款项逐一核实，确认其债务的存在与否。

- (六) 根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法
- (七) 进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- (八) 核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- (九) 归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- (十) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- (十一) 整理装订评估工作档案并归档。

九、评估假设

(一) 一般性假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。
- 2、假设委估资产所在国家和地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。
- 3、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对委估资产形成重大不利影响。

(二) 针对性假设

- 1、以企业持续经营为评估假设前提，评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途以及持续经营的条件下，在评估基准日的市场价值的反映。
- 3、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。
- 4、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。
- 5、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 6、假设委托人及被评估单位提供的资料(基础资料、财务资料等)均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

本评估报告及评估结论是依据上述一般性评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

在持续经营条件下，于评估基准日2020年11月30日，经资产基础法评估得出的评估结果为：

委估资产账面价值为35,649.80万元，评估值44,911.01万元，评估增值9,261.21万，增值率25.98%。

委估负债账面值为16,363.71万元，评估值为16,363.71万元，无增减值变化。

净资产账面值为19,286.09万元，评估值为28,547.30万元，评估增值9,261.21万元，增值率48.02%。

资产评估结果分大类汇总如下：

南宁市明安医院管理有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年11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 | 119.11 | 119.11 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 2 | 35,530.69 | 44,791.90 | 9,261.21 | 26.07 |
| 固定资产 | 3 | 1.80 | 0.77 | -1.03 | -57.22 |
| 在建工程 | 4 | 20,826.03 | 24,417.17 | 3,591.14 | 17.24 |
| 无形资产 | 5 | 13,851.28 | 19,522.37 | 5,671.09 | 40.94 |
| 其中：土地使用权 | 6 | 13,850.76 | 19,520.00 | 5,669.24 | 40.93 |
| 其他非流动资产 | 7 | 851.59 | 851.59 | 0.00 | 0.00 |
| 资产总计 | 8 | 35,649.80 | 44,911.01 | 9,261.21 | 25.98 |
| 流动负债 | 9 | 16,363.71 | 16,363.71 | 0.00 | 0.00 |
| 负债总计 | 10 | 16,363.71 | 16,363.71 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 11 | 19,286.09 | 28,547.30 | 9,261.21 | 48.02 |

评估结论的详细情况详见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见，没有考虑其他经济行

为及衍生的价值依据对评估结论的影响，故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 南宁市明安医院管理有限公司对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48)，资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。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变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定市场价值，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用人使用。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本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。

(四) 评估报告的使用有效期：

按现行国家政策规定，本评估报告结论使用有效期为壹年(即2020年11月30日至2021年11月29日)。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可以评估结果作为相关经济行为参考依据，如超过壹年，需重新进行资产评估。

(五) 本报告的全部或部分内容由我公司负责解释。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为2021年03月25日。

资产评估师：

资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2021年03月25日

附件目录

- 1、评估结果明细表
- 2、委托人营业执照复印件
- 3、被评估单位营业执照复印件
- 4、不动产权属证书复印件
- 5、委托人承诺函复印件
- 6、被评估单位承诺函复印件
- 7、由立信会计事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2021]第ZB10007号
审计报告复印件
- 8、评估机构营业执照复印件
- 9、资产评估机构资格证书复印件
- 10、资产评估机构证券期货相关业务评估资格证书
- 11、资产评估师资格证书复印件