

海航投资集团股份有限公司拟收购
北京新生医疗投资管理有限公司股权项目
所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告
中发评报字[2015]第 021 号
(共 3 册第 1 册 资产评估报告书)

中发国际资产评估有限公司
二〇一五年四月二十二日



总目录

资产评估报告书.....	第 1 册
资产评估说明	第 2 册
资产评估明细表.....	第 3 册

目录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
一、绪言	4
二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
三、评估目的	5
四、评估对象与评估范围.....	6
五、价值类型及其定义.....	6
六、评估基准日	6
七、评估依据	7
八、评估方法	8
九、评估程序实施过程 and 情况.....	10
十、评估假设	11
十一、评估结论.....	11
十二、特别事项说明.....	12
十三、评估报告使用限制说明.....	13
十四、评估报告日	13
资产评估报告书备查文件.....	15

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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由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。

**海航投资集团股份有限公司拟收购
北京新生医疗投资管理有限公司股权项目
所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告书摘要**
中发评报字[2015]第 021 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

中发国际资产评估有限公司接受海航投资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，遵循独立、客观、公正的原则，运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对北京新生医疗投资管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据《海航投资集团股份有限公司第六届董事会临时会议决议公告》，海航投资集团股份有限公司拟收购北京新生医疗投资管理有限公司的全部股权。为此，需对所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

评估基准日：2014 年 9 月 30 日。

评估对象：评估对象是北京新生医疗投资管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：评估范围是被评估单位的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。

价值类型：市场价值。

评估方法：本次评估采用资产基础法、市场法进行评估。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体评估结论如下：

北京新生医疗投资管理有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日总资产账面价值为 202,084.67 万元，总负债账面价值为 238,026.36 万元，净资产账面价值为 -35,941.69 万元；总资产评估价值为 303,644.12 万元，总负债评估价值为 238,026.36 万元，净资产评估价值为 65,617.75 万元，净资产评估价值较账面价值增值 101,559.44 万元。详见下列资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年9月30日

被评估单位：北京新生医疗投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	12,563.56	12,563.56	-	-
2 非流动资产	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
3 投资性房地产	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
4 资产总计	202,084.67	303,644.12	101,559.44	50.26
5 流动负债	238,026.36	238,026.36	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	238,026.36	238,026.36	-	-
8 净资产(所有者权益)	-35,941.69	65,617.75	101,559.44	

本资产评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日2014年9月30日起一年有效。

在使用本评估结论时，提请评估报告的使用者注意如下可能对评估结论产生影响的重点特别事项：

1、评估范围内的投资性房地产为59套房地产，总建筑面积84,637.85平方米，办理了59项房屋产权证，证载房屋所有权人均为被评估单位的前身“新生地产投资有限公司”，而且被评估单位尚未取得房屋所占土地的使用权证。本次评估未考虑未来办理产权证或产权证变更可能对评估值的影响。

2、评估范围内的投资性房地产均设定了抵押，抵押人为北京新生医疗投资管理有限公司的前身“新生地产投资有限公司”，抵押权人为安信信托投资股份有限公司，这些房产用于对海航商业控股有限公司从恒丰银行股份有限公司福州分行以资金信托方式获取的期限为2013年6月27日至2015年6月18日的借款17亿元进行担保。

3、纳入评估范围的投资性房地产中位于1#楼、6#楼、7#楼的39套房地产，共计面积58,234.76平方米，目前全部被租赁给关联公司海南海航健康医疗产业投资管理有限公司使用，租期20年；位于5#楼的20套房地产，共计面积26,403.09平方米，全部被租赁给北京圣马克医院投资管理有限公司使用，租期15年。本次评估未考虑上述租约事项可能对估值的影响。

海航投资集团股份有限公司拟收购 北京新生医疗投资管理有限公司股权项目 资产评估报告书

中发评报字[2015]第 021 号

一、绪言

海航投资集团股份有限公司：

中发国际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，采用资产基础法、市场法，依照必要的评估程序，对海航投资集团股份有限公司拟收购北京新生医疗投资管理有限公司股权所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益在 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行评估。现将资产评估情况报告如下：

二、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方为海航投资集团股份有限公司，被评估单位为北京新生医疗投资管理有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括被评估单位的股东、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

(一)委托方

1、公司概况：

- ① 公司名称：海航投资集团股份有限公司（以下简称“海航投资公司”）
- ② 法定住所：大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129
- ③ 经营场所：北京市海淀区长春桥路 11 号万柳亿城中心 A 座 16 层
- ④ 注册资本：1,430,234,425 元
- ⑤ 法定代表人：朱卫军
- ⑥ 企业性质：股份有限公司（上市）
- ⑦ 经营范围：项目投资及管理、投资咨询。

(二)被评估单位

1、公司概况

- ① 公司名称：北京新生医疗投资管理有限公司（以下简称“新生医疗公司”）
- ② 住所：北京市朝阳区三元桥东北侧圣元中心 1701 室
- ③ 法定代表人：董鑫
- ④ 注册资金：5000 万元
- ⑤ 经济性质：有限责任公司（法人独资）

⑥ 经营方式：投资管理

⑦ 经营范围：物业管理；投资管理；资产管理；销售 I 类医疗器械；经济贸易咨询；技术推广服务；租赁医疗器械；承办展览展示活动；会议服务；货物进出口；技术进出口；代理进出口；出租商业用房。（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、历史沿革

新生医疗公司系海航置业控股（集团）有限公司独家出资，于 2009 年 4 月 30 日北京市工商行政管理局朝阳分局批准成立，成立时注册资本为五千万元人民币，并经北京智富会计师事务所验证，并出具 ZHF/2009AU026 号验资报告。

2011 年 5 月海航置业控股（集团）有限公司将所持全部股权转让给中信信托有限责任公司，2013 年海航置业控股（集团）有限公司回购新生医疗公司的全部股权。截至评估基准日，海航置业控股（集团）有限公司持有北京新生医疗投资管理有限公司 100% 股权。

3、财务状况和经营情况

近几年主要财务和经营数据

单位：人民币万元

项目	2011/12/31	2012/12/31	2013/12/31	2014/9/30
资产合计	207,205.23	193,278.70	197,590.29	202,084.67
负债合计	202,205.23	222,595.32	234,968.35	238,026.36
所有者权益	5,000.00	-29,316.62	-37,378.06	-35,941.69

单位：人民币万元

财务指标	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-9 月
主营业务收入			490.64	6,418.54
主营业务成本			192.18	2,357.35
净利润		-25,857.67	-8,061.44	-1,436.37

2011 年度会计报表经北京双斗会计师事务所(普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见审计报告。2012 年度、2013 年度和评估基准日报表经过中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了标准无保留意见的审计报告“中兴华审字[2015]第 BJ04-124 号”。

(三)委托方与被评估单位之间的关系

委托方是一家在深交所主板上市的企业，海航集团有限公司的全资子公司海航资本集团有限公司为委托方的第一大股东，被评估单位是海航集团有限公司的三级子公司。

三、评估目的

根据《海航投资集团股份有限公司第六届董事会临时会议决议公告》，海航投资集团股份有限公司拟收购北京新生医疗投资管理有限公司的全部股权，为此需对所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象与评估范围

(一)评估对象与评估范围

根据评估目的,本次评估对象是北京新生医疗投资管理有限公司的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位的全部资产及负债,资产包括流动资产、投资性房地产等,账面价值 202,084.67 万元;负债为流动负债,账面值 238,026.36 万元;净资产账面价值-35,941.69 万元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见审计报告。

(二)评估范围内对企业价值影响较大的资产状况

评估范围内的投资性房地产为位于朝阳区东四环南路 53 号院海渔广场的 59 套房地产,总面积 84,637.85 平方米,账面原值 1,941,317,472.20 元,净值 1,895,211,182.23 元,共办理了 59 项房屋产权证,证载房屋所有权人均系北京新生医疗投资管理有限公司的前身“新生地产投资有限公司”,而且被评估单位尚未取得房屋所占土地的使用权证。在评估基准日房地产均已设定了抵押,抵押人为北京新生医疗投资管理有限公司的前身“新生地产投资有限公司”,抵押权人为安信信托投资股份有限公司,这些房产用于对海航商业控股有限公司从恒丰银行股份有限公司福州分行以资金信托方式获取的期限为 2013 年 6 月 27 日至 2015 年 6 月 18 日的借款 17 亿元进行担保。

(三)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

无。

(四)企业申报的表外资产状况

无。

(五)引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

无。

五、价值类型及其定义

根据本次评估目的和评估对象的特点,确定所评估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压制的情况下,对在评估基准日进行正常公平交易中,某项资产应当进行交易的价值估计数额。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

六、评估基准日

本次资产评估基准日是 2014 年 9 月 30 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

评估基准日是由委托方根据经济行为的需要,考虑本次经济行为的实现、企

业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定的。

本报告的评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致。

七、评估依据

(一)经济行为依据

1、《海航投资集团股份有限公司第六届董事会临时会议决议公告》。

(二)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通过修正）；

2、《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修正）；

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

4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；

6、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

7、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）；

8、《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2006年12月30日国务院第163次常务会议通过）；

9、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

10、《中华人民共和国国家标准城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

11、《中华人民共和国国家标准城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2001）；

12、《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

13、《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》（国资发产权〔2013〕64号）；

14、《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）。

(三)评估准则依据

1、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企〔2004〕20号）；

2、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协〔2012〕248号）；

3、《资产评估准则——业务约定书》（中评协〔2011〕230号）；

- 4、《资产评估准则——基本准则》（财企[2004]20号）；
- 5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；
- 7、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；
- 8、《资产评估准则——企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 9、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 11、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 13、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 14、《资产评估准则——利用专家工作》（中评协〔2012〕244号）。

(四)权属依据

- 1、房屋产权证；
- 2、其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1、房屋建筑物所在地房地产交易价格；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
- 3、《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号）；
- 4、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
- 5、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 6、与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他依据

中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的标准无保留意见审计报告“中兴华审字[2015]第BJ04-124号”。

八、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据本次评估目的、评估对象、价值类型，结合资料收集情况以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法、市场法。选择理由具体分析如下：

被评估单位主营为房产物业租赁收入为主，评估基准日资产结构较为简单；资本市场中存有大量以物业租赁管理为主的上市公司，可以从资本市场获得该类上市公司的财务数据用以比较，本次评估可选市场法对委估资产进行评估。

北京新生医疗投资管理有限公司定位在以自有资金或第三方资金投资于医疗健康产业，目前公司尚没有运营具体的医疗项目，仅对外出租自有房地产，其经营性医疗健康业务价值尚无法通过收益法测算。

被评估单位的资产范围清晰、权属明确，各项资产在未来经营中仍维持其原有用途继续使用和获取收益，故本次评估可采用资产基础法对委估资产进行评估。

(一)资产基础法

1、流动资产

纳入本次评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款。

(1)货币资金为银行存款，评估人员通过核实银行对账单、函证等方法对货币资金进行核实，以核实后的价值确定评估值。

(2)应收账款主要为应收的房租款，评估人员扣除账龄分析法判断的风险损失后的金额确定为评估值。

(3)其他应收款，主要为与关联方往来款和为职工垫付社保等。评估人员在核实无误的基础上，以每笔款项可能收回的数额确定评估值。

2、投资性房地产

本次评估采用市场法，根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》要求选择适用的可比案例，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正，从而确定评估值。计算公式为：

待估房地产市场价格=可比实例交易价格×（正常交易情况指数/可比实例交易情况指数）×（基准日价格指数/可比实例交易日价格指数）×（待估对象区域因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）×（待估对象个别因素条件指数/可比实例区域因素条件指数）

3、负债

纳入本次评估范围的负债为流动负债，具体包括应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

对于负债，我们根据企业提供的各项目明细表，检验核实各项负债的实际债

务人、负债额，以经过审查核实后的金额作为其评估值。

(二)市场法

市场法是根据与被评估单位相同或相似的对比公司近期交易的成交价格，通过分析对比公司与被评估单位各自特点确定被评估单位的股权评估价值，市场法的理论基础是同类、同经营规模并具有相同获利能力的企业其市场价值是相同的（或相似的）。市场法中常用的两种方法是对比公司比较方法和交易案例比较法。

对比公司比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

交易案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

九、评估程序实施过程 and 情况

我公司评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一)接受委托

2014年12月25日，我公司接受海航投资集团股份有限公司的委托，就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商制定相应评估计划。

(二)前期准备

2014年12月25日至2014年12月26日，根据项目总体安排，拟定评估方案、确定该项目负责人和各专业负责人，编制评估计划及组织实施项目培训。

(三)资产清查及现场调查

2014年12月27日至2014年12月30日，评估人员抵达现场，指导被评估单位自行清查资产并填写资产清查明细表。听取委托方及被评估单位有关人员对企 业情况以及待评估资产历史状况和现状进行较为详细的介绍，查阅有关会计账表，根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账账、账表、账实核对，避免重复和遗漏，对被评估单位提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

现场工作期间主要完成了以下工作：完善资产评估明细表；与企业管理层、财务部门、项目运营部门、市场销售部门、资产管理部门等进行访谈、了解有关企业管理、财务状况、经营情况和资产管理使用情况；分析企业的生产收入及各年费用的变化情况；收集资料；现场勘察，主要对投资性房地产进行现场勘察。

(四)评定估算

2014年12月31日至2015年1月1日，评估人员根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，开展评定估算工作，并形成了初步评估结论。由项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告

初稿。

(五)内部审核和与委托方、被评估单位进行沟通与汇报

2015年1月1日至2015年4月19日,将报告初稿送公司进行三级审核,根据公司审核意见,修订评估报告,出具评估报告征求意见稿。

(六)提交报告

2015年4月22日,根据各方修改意见调整评估报告,出具评估报告终稿提交委托方。

十、评估假设

(一)特殊性假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致;

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上,经营范围、方式与目前保持一致;

(二)一般性假设

1、假设评估基准日后被评估单位持续经营;

2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的,且有能力担当其职务;

6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规;

7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

评估报告评估结论在评估基准日是基于上述假设条件成立的,当上述假设条件发生较大变化时,本评估机构及签字注册资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

(一)资产基础法结果

北京新生医疗投资管理有限公司于评估基准日2014年9月30日总资产账面价值为202,084.67万元,总负债账面价值为238,026.36万元,净资产账面价值为-35,941.69万元;总资产评估价值为303,644.12万元,总负债评估价值为238,026.36万元,净资产评估价值为65,617.75万元,净资产评估价值较账面价值增值101,559.44万元。详见下列资产评估结果汇总表:

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 9 月 30 日

被评估单位：北京新生医疗投资管理有限公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	12,563.56	12,563.56	-	-
2 非流动资产	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
3 投资性房地产	189,521.12	291,080.56	101,559.44	53.59
4 资产总计	202,084.67	303,644.12	101,559.44	50.26
5 流动负债	238,026.36	238,026.36	-	-
6 非流动负债	-	-	-	-
7 负债合计	238,026.36	238,026.36	-	-
8 净资产(所有者权益)	-35,941.69	65,617.75	101,559.44	

评估结论详细情况详见资产评估明细表。

(二)市场法结果

北京新生医疗投资管理有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日总资产账面价值为 202,084.67 万元，总负债账面价值为 238,026.36 万元，净资产账面价值为 -35,941.69 万元，经采用市场法得到的股东全部权益价值为 63,488.55 万元，评估增值 99,430.24 万元。

(三)评估结论的确定

资产基础法与市场法评估结果相差 2,129.2 万元。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；本次评估市场法是以可比上市公司的股价与净资产的比值为参数计算的被评估单位的估值，反映了企业在证券市场中的参考估值。两种方法评估思路不同，得到的评估结果存在差异是必然的。

被评估单位评估基准日营业性资产主要为位于北京市朝阳区东四环南路 53 号院海渔广场 84,637.85 平米商业物业，收入主要为商业物业出租所得，由于北京市房地产市场活跃，市场价格透明，资产基础法以市场法评估主要资产价值，得出的最终结果也更合理；市场法评估中，评估参数的选取受资本市场波动影响，资本市场的企业价值影响因素较多。被评估单位成立时间短，评估基准日企业负债规模较大，与上市公司可比较的参数较少，本次评估以市场法评估结果作为资产基础法评估结果的验证。因此，我们认为在评估基准日 2014 年 9 月 30 日时的市场环境下，资产基础法的评估结果比较充分地考虑了资产的市场价值，可以客观反映评估对象的价值。

经综合分析后，我们认为在 2014 年 9 月 30 日评估基准日时的市场环境下，资产基础法结果更为合理、准确。

经过上述评估程序，得出如下评估结论：北京新生医疗投资管理有限公司于评估基准日 2014 年 9 月 30 日总资产账面价值为 202,084.67 万元，总负债账面价值为 238,026.36 万元，净资产账面价值为 -35,941.69 万元；总资产评估价值为

303,644.12 万元，总负债评估价值为 238,026.36 万元，净资产评估价值为 65,617.75 万元，净资产评估价值较账面价值增值 101,559.44 万元。

十二、特别事项说明

1、评估范围内的投资性房地产为 59 套房地产，总建筑面积 84,637.85 平方米，办理了 59 项房屋产权证，证载房屋所有权人均为被评估单位的前身“新生地产投资有限公司”，而且被评估单位尚未取得房屋所占土地的使用权证。本次评估未考虑未来办理产权证或产权证变更可能对评估值的影响。

2、评估范围内的投资性房地产均设定了抵押，抵押人为北京新生医疗投资管理有限公司的前身“新生地产投资有限公司”，抵押权人为安信信托投资股份有限公司，这些房产用于对海航商业控股有限公司从恒丰银行股份有限公司福州分行以资金信托方式获取的期限为 2013 年 6 月 27 日至 2015 年 6 月 18 日的借款 17 亿元进行担保。

3、纳入评估范围的投资性房地产中位于 1#楼、6#楼、7#楼的 39 套房地产，共计面积 58,234.76 平方米，目前全部被租赁给关联公司海南海航健康医疗产业投资管理有限公司使用，租期 20 年；位于 5#楼的 20 套房地产，共计面积 26,403.09 平方米，全部被租赁给北京圣马克医院投资管理有限公司使用，租期 15 年。本次评估未考虑上述租约事项可能对估值的影响。

十三、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)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；

(四)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年；

(五)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(六)本评估报告包含若干附件文件及资产评估说明和评估明细表，所有附件文件及资产评估说明和评估明细表亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(七)本评估报告所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估报告日以后所评估资产价值发生重大变化不承担任何责任。

十四、评估报告日

本评估报告日为二〇一五年四月二十二日。

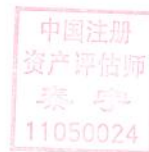
(本页无正文, 为签字盖章页)

评估机构法定代表人:

陈男

中国注册资产评估师:

秦



中国注册资产评估师:

冯涛



中发国际资产评估有限公司

二〇一五年四月二十二日



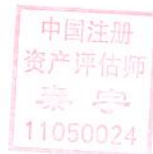
评估机构及签字注册资产评估师 承诺函

海航投资集团股份有限公司：

中发国际资产评估有限公司接受贵公司的委托，对海航投资集团股份有限公司拟收购北京新生医疗投资管理有限公司股权所涉及的北京新生医疗投资管理有限公司股东全部权益在 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：



注册资产评估师：



中发国际资产评估有限公司
二〇一五年四月二十二日





资产评估
资格证书
(副本)

证书编号: 110200财
批准机关: 北京市财政局
发证日期: 2009年3月25日

序列号: 00006537

机构名称	中发国际资产评估有限公司
办公地址	北京市海淀区紫竹院路81号院802室
首席合伙人 (法定代表人)	陈恩
批准文号	京财企许可[2009]0025号
资产评估范围: 从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或专项评估。	

中华人民共和国财政部统一印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

中发国际资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]77号 证书编号：0100068028

序列号：0000088



发证时间：二〇〇九年二月

企业法人营业执照

(副 本) (1-1)

注册号 1100000005010482

名称 中发国际资产评估有限公司

住所 北京市海淀区紫竹院路81号院802室

法定代表人姓名 陈思

注册资本 200万元

实收资本 200万元

公司类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围 许可经营项目：各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估；
一般经营项目：组织文化交流活动；信息咨询。

成立日期 1993年02月17日

营业期限 自 2000年03月23日 至 2020年03月22日

请于每年3月1日至6月30日向登记机关申报年检

须 知

1. 《企业法人营业执照》是企业法人资格和合法经营的凭证。
2. 《企业法人营业执照》分为正本和副本，正本和副本具有同等法律效力。
3. 《企业法人营业执照》正本应当置于住所的醒目位置。
4. 《企业法人营业执照》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
5. 登记事项发生变化，应当向公司登记机关申请变更登记，换领《企业法人营业执照》。
6. 每年三月一日至六月三十日，应当参加年度检验。
7. 《企业法人营业执照》被吊销后，不得开展与清算无关的经营活动。
8. 办理注销登记，应当交回《企业法人营业执照》正本和副本。
9. 《企业法人营业执照》遗失或者毁坏的，应当在公司登记机关指定的报刊上声明作废，申请补领。

年度检验情况

			
---	--	--	--

2011
2012.3.6
10902-1-16
年检





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11050024

姓名: 秦宇

性别: 男

身份证号: 132423196909255713

机构名称: 中发国际资产评估有限责任公
司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2012年5月9日

初次注册时间: 2005年1月15日

本人签名:

本人印鉴:



检验登记

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

本证经检验
继续有效一年

(盖章)

年 月 日

录
转
入
所
转

经
手
人
刘
玉
霞

转
入
时
间
2013.6.7

转
入
机
构
名
称
中发国际资产评估有限公司



中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance
of the People's Republic of China

证书编号: 11140050

姓名: 冯涛

性别: 男



身份证号: 430722198507088711

机构名称: 中发国际资产评估有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2014年9月25日

初次注册时间: 2014年9月18日

本人签名:

本人印鉴:

持证人注意事项

- 1、本证只限本人使用, 不得转让、涂改。
- 2、本证须贴有持证人照片并加盖批准机关钢印, 此证须经年度检验盖章后有效。
- 3、注册资产评估师执行业务时, 须向委托人出示本证。
- 4、注册资产评估师不再执行资产评估业务时, 应将本证缴还批准机关。



中华人民共和国
注册资产评估师证书

The People's Republic of China
Certificate of Certified Public Valuer



中发国际资产评估有限公司

DeveChina International Appraisal Co., Ltd.

地址：北京市海淀区紫竹院路 81 号北方地产大厦 802 室

电话：010-88580452/0543/0629/0645/0746

传真：010-88580460

网站：www.devechina.com

E-mail：mail@devechina.com