



西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业
有限公司股权涉及的开元商业有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2018]第 029 号



正衡资产评估有限责任公司

ZENITH ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇一八年三月十二日



本 册 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	9
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	9
二、评估目的	22
三、评估对象和评估范围	23
四、价值类型	32
五、评估基准日	32
六、评估依据	32
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程 and 情况	48
九、评估假设	49
十、评估结论	52
十一、特别事项说明	54
十二、资产评估报告使用限制说明	60
十三、资产评估报告日	61
十四、签字盖章	62
附件:	63

声 明

一、本资产评估报告依据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、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；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。

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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资

产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有 限公司股权涉及的开元商业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2018]第 029 号

摘 要

正衡资产评估有限责任公司接受西安国际医学投资股份有限公司的委托，就西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权事宜，对所涉及的开元商业有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权所涉及开元商业有限公司股东全部权益价值提供市场参考价值。

评估对象：开元商业有限公司股东全部权益价值（不包括截至评估基准日开元商业持有的西安汉城湖旅游开发有限公司 65%的股权）。

评估范围：开元商业有限公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 647,440,179.06 元；非流动资产合计 839,301,210.77 元；资产总计 1,486,741,389.83 元；流动负债合计 1,082,694,707.20 元；非流动负债合计 13,183,950.09 元；负债总计 1,095,878,657.29 元。上述数据业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

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：2017 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法和收益法

评估结论：最终选择资产基础法评估结果作为本项目最终评估结论。得出开元商业有限公司股东全部权益价值于评估基准日的具体评估结论如下：

于评估基准日，开元商业有限公司资产账面值为 148,674.14 万元，评估后总资产为 456,976.36 万元，增值额为 308,302.22 万元，增值率为 207.37 %。

负债账面价值为 109,587.87 万元，评估值为 109,587.87 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产账面价值为 39,086.27 万元，评估值为 347,388.49 万元，增值额为 308,302.22 万元，增值率为 788.77 %。

于评估基准日，开元商业有限公司合并口径总资产账面价值为 194,437.15 万元，总负债账面价值为 144,683.27 万元，归属于母公司的所有者权益为 49,753.88 万元，股东全部权益价值（净资产）为 347,388.49 万元，评估增值 297,634.61 万元，增值率 598.21%。

特别事项说明：

1、本报告评估对象不包括评估基准日开元商业持有的西安汉城湖旅游开发有限公司 65%的股权。

开元商业有限公司及其子公司经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计，并出具了标准无保留意见的模拟审计报告（报告号：希会审字(2018)0618 号），评估是在经过审计后的基础上进行的。

2、开元商业有限公司位于西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10301 室的房屋（房屋所有权证号：西安市房权证碑林区字第

1100108010II-83-1-10301~2, 证载所有权人为开元商业有限公司), 建筑面积 2,156.43 m²。根据开元商业有限公司提供的材料得知, 其中 1,187.78 m²产权为西安市天主教爱国会所有, 剩余 968.65 m²为开元商业有限公司所有。截止评估基准日, 西安市天主教爱国会尚未办理房屋过户手续, 本次评估按 968.65 m²进行评估。

3、开元商业有限公司位于西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10101 室的房屋 (房屋所有权证号: 西安市房权证碑林区字第 1100108010II-83-1-10101~2), 建筑面积 150.92 m²。根据开元商业有限公司提供的材料得知, 被评估单位与张惠兰等 10 名被拆迁人于 2006 年 11 月 1 日签订了拆迁安置协议, 将 138.13 m²用于拆迁安置, 月租金为 27 元/m²。本次评估对拆迁安置部分按拆迁协议约定租金进行评估, 对剩余面积 12.79 m²按商业用房单独评估。

4、开元商业有限公司此次申报评估的房屋建筑物中, 综合办公楼 6 套房产取得了房屋所有权证。根据 2011 年 11 月 5 日开元商业有限公司与西安京津房地产开发有限公司签订的《联合开发合同》, 该栋楼的土地使用权人登记为“西安京津房地产开发有限公司”, 土地使用证尚未分割。

5、开元商业有限公司截止评估基准日抵押情况如下:

序号	权证号	他项权利人名称	担保债权数额 (万元)	抵押登记期限	他项权利证书号	登记时间	借款金额 (万元)
1	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10701~2	兴业银行股份有限公司西安分行	6,000	2016 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 14 日	20171025585	2017 年 7 月 31 日	6,000 (合同续签)
2	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10601~3	中国建设银行股份有限公司西安新城支行	5,000	2017 年 3 月 24 日至 2018 年 3 月 23 日	2017035846	2017 年 3 月 20 日	5,000
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,000	2017 年 4 月 20 日至 2018 年 4 月 19 日	2017044095	2017 年 4 月 17 日	4,000
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,500	2017 年 7 月 19 日至 2018 年 7 月 18 日	20171020202	2017 年 7 月 12 日	4,500

3	西安市房权证碑林区字第11001080151V-38-1-10501-2	中国农业银行股份有限公司西安钟楼支行	3,000	2016年5月25日至2017年5月24日	2016055946	2016年5月20日	已还款,未办解押
4	西安市房权证碑林区字第11001080151V-38-1-10401-2	中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	3,600	2017年1月24日至2018年1月23日	2017015424	2017年1月19日	3,600(基准日后已还款)
		中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	7,000	2017年6月26日至2018年6月25日	20171012607	2017年6月20日	7,000
5	西安市房权证碑林区字第11001080151V-38-1-10202-3	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000	2017年9月21日至2018年9月21日	20171043636	2017年9月25日	10,000
6	西安市房权证碑林区字第11001080151V-38-1-10101-2	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000	2014年6月24日至2019年6月23日	2014064407	2014年6月26日	3,000
7	西安市房权证碑林区字第11001080151V-38-1-1F102-2	招商银行股份有限公司西安城东支行	8,000	2017年9月22日至2018年9月21日	20171045135	2017年9月28日	0.00

6、开元商业有限公司之全资子公司西安开元商业地产发展有限公司

此次申报评估的房屋建筑物为1栋商业裙楼，总建筑面积98,196.32 m²，截止报告出具日尚未取得房屋所有权证。本次评估根据西安市房产测量事务所于2009年3月出具的《房产测绘成果报告》载明的建筑面积进行评估。

7、开元商业有限公司之全资子公司西安开元商业地产发展有限公司此次申报评估的房屋建筑物中，根据《关于西稍门十字东南角项目转让合同书》及《开元商城西稍门项目拆迁补偿区移交协议》约定，其中4,000 m²的房屋为拆迁安置房，包含1、2层企业无偿使用的经营用房各1,000 m²，6层被评估单位与实际产权者签订合同租赁使用的办公用房2,000 m²（租赁期限为2015年2月1日至2027年1月31日）。根据上述协议4,000 m²拆迁安置房被评估单位将在办理房产证时过户给实际产权者，本次评估未将该房屋纳入评估范围内，且未考虑将来过户产生的税费。

8、开元商业有限公司之全资子公司西安开元商业地产发展有限公司按房地产经营惯例为其开发的“西安开元商业广场”项目住宅部分的购房

人住房按揭贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保额度累计不超过 1 亿元人民币；担保期限为自购房人获得按揭贷款之日起至购房人办妥其所购买房屋产权证并将该房产抵押登记手续交于银行执管之日止，截止 2017 年 12 月 31 日，该阶段性担保金额为 290.93 万元。

9、开元商业有限公司之全资子公司开元商业宝鸡有限公司房屋所有权证号为宝鸡市房权证渭滨区字第 00101035 号的房屋，坐落于宝鸡市渭滨区经二路 154 号楼 5 层 2 号，建筑面积 698.01 m²，登记在开元商业宝鸡有限公司名下，经向被评估单位核实，该房屋所有权及经营权已归王改娣所有，过户手续正在办理当中，本次评估未将该房屋纳入评估范围内。截止报告出具日，权属过户手续已完成。

10、开元商业有限公司、西安开元商业地产发展有限公司、开元商业宝鸡有限公司本次申报评估的房屋建筑物评估值包含构筑物及其他辅助设施、电梯等配套设备、土地使用权的价值。

11、在本次勘查核实过程中，对于设备的隐蔽安装工程、敷设于地下的工艺管道及其他隐蔽工程，因受其特点的限制，影响这部分实物资产的直接勘察、核实，我公司评估人员对这部分资产尽最大可能收集、查阅企业提供的资料，向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。

12、本报告未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税考虑。本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

13、本次评估结论没有考虑流通性折扣对评估对象价值的影响。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全

部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务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。

西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有 限公司股权涉及的开元商业有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2018]第 029 号

西安国际医学投资股份有限公司：

正衡资产评估有限责任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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟出售开元商业有限公司股权涉及的开元商业有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为西安国际医学投资股份有限公司（以下简称“国际医学”），被评估单位为开元商业有限公司（以下简称“开元商业”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：西安国际医学投资股份有限公司

统一社会信用代码：9161010322061133XP

类型：股份有限公司(上市)

住所：陕西省西安市高新区团结南路 16 号保障楼 5 层

法定代表人：史今

注册资本：197,104.9302 万人民币

成立日期：1996 年 12 月 31 日

营业期限：长期

经营范围：医学、医疗及相关高科技生命科学方面的投资、医院管理。国内商业；物资供应业；居民修理服务业（专项审批项目审批后经营）；货物及技术的进出口经营；能源、交通、通讯及市政基础设施建设的投资和其他项目的投资；房地产开发经营；文化娱乐业、停车服务（由分支机构经营）。（上述经营范围涉及许可经营项目的，凭许可证明文件或批准证书在有效期内经营，未经许可不得经营）

股票代码：000516

股票简称：国际医学

（二）被评估单位概况

1、基本情况

名称：开元商业有限公司

统一社会信用代码：91610103742801536J

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：解放市场 6 号

法定代表人：史今

注册资本：贰亿元人民币

成立日期：1992 年 12 月 1 日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：二类医疗器械的销售；卷烟、雪茄烟的零售；预包装食品、散装食品、婴幼儿配方乳粉、保健食品的销售（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）。一般经营

项目：国内商业；房地产开发；物业租赁和管理；停车场；日用品修理；商品信息咨询；验光配镜。（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、股东及股权变更情况

（1）1992年11月17日，经西安市人民政府批准（外经贸西府合资字【1992】第137号），由西安市解放百货股份有限公司、香港陆氏地产发展有限公司、香港汇山实业有限公司共同成立西安开元商城有限公司（注册号：工商企合陕西安副字第00224号），注册资本1.5亿元。于1995年3月21日，由西安华夏会计师事务所出具验资报告（华夏外验字【95】005号），公司成立时股东及股权结构如下：

表1 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安市解放百货股份有限公司	7,650.00	实物、货币	51.00
2	香港陆氏地产发展有限公司	3,750.00	货币	25.00
3	香港汇山实业有限公司	3,600.00	货币	24.00
合计	--	15,000.00	--	100.00

1997年1月3日，股东西安市解放百货股份有限公司名称变更为西安解放集团股份有限公司。

1998年5月21日，经西安市对外贸易经济合作局批复同意（西外经贸外资【1998】108号），将西安开元商城有限公司注册资本减少为1亿元，并办理了工商变更手续。减资后公司股东及股权结构如下：

表2 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安解放集团股份有限公司	7,500.00	实物、货币	75.00
2	香港陆氏地产发展有限公司	1,886.00	货币	18.86
3	香港汇山实业有限公司	614.00	货币	6.14
合计	--	10,000.00	--	100.00

（2）2000年8月9日，经西安市对外贸易经济合作局西外经贸外资【2000】189号文批复同意，香港陆氏地产发展有限公司将其拥有的西安开元商城有限公司股权全部转让给海达（香港）投资有限公司，并

于 2001 年 4 月 9 日办理了工商登记。股权转让后公司股东及股权结构如下：

表3 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例(%)
1	西安解放集团股份有限公司	7,500.00	实物、货币	75.00
2	海达（香港）投资有限公司	1,886.00	货币	18.86
3	香港汇山实业有限公司	614.00	货币	6.14
合计	--	10,000.00	--	100.00

(3)2002 年 6 月 21 日，经西安市对外贸易经济合作局批复同意（市外经贸发【2002】242 号），香港汇山实业有限公司将其拥有的西安开元商城有限公司股权全部转让给海达（香港）投资有限公司，并于 2002 年 6 月 24 日办理了工商登记。股权转让后公司股东及股权结构如下：

表4 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例(%)
1	西安解放集团股份有限公司	7,500.00	实物、货币	75.00
2	海达（香港）投资有限公司	2,500.00	货币	25.00
合计	--	10,000.00	--	100.00

(4)2002 年 8 月 9 日，经西安市对外贸易经济合作局批复同意（市外经字【2002】334 号），海达（香港）投资有限公司将拥有的西安开元商城有限公司 25%股权分别转让给西安海富科技实业有限责任公司 15%，西安解放集团股份有限公司 10%，并于 2002 年 12 月 10 日办理了工商登记。股权转让后公司股东及股权结构如下：

表5 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例(%)
1	西安解放集团股份有限公司	8,500.00	实物、货币	85.00
2	西安海富科技实业有限责任公司	1,500.00	货币	15.00
合计	--	10,000.00	--	100.00

根据公司 2002 年 6 月董事会决议，申请增加注册资本 1 亿元，由西安解放集团股份有限公司出资 8,500 万元，西安海富科技实业有限责任公司出资 1,500 万元。2003 年 3 月 1 日，由西安康达有限责任会计师事务所出具了验资报告（西康验字【2002】第 712 号），并于 2003 年 3

月3日办理了工商登记。增资后公司股东及股权结构如下：

表6 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安解放集团股份有限公司	17,000.00	实物、货币	85.00
2	西安海富科技实业有限责任公司	3,000.00	货币	15.00
合计	--	20,000.00	--	100.00

(5) 2004年6月16日，西安开元商城有限公司第二次临时股东会决议，同意西安海富科技实业有限责任公司将持有的公司15%股权转让给西安民生集团股份有限公司，并于2004年6月28日办理了工商登记。股权转让后公司股东及股权结构如下：

表7 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安解放集团股份有限公司	17,000.00	实物、货币	85.00
2	西安民生集团股份有限公司	3,000.00	货币	15.00
合计	--	20,000.00	--	100.00

2007年6月27日，股东西安解放集团股份有限公司名称变更为西安开元控股集团股份有限公司，并办理了工商变更登记。

(6) 2009年8月10日，西安开元商城有限公司第一次临时股东会决议，同意西安民生集团股份有限公司将持有的公司15%股权转让给西安开元控股集团股份有限公司，并于2009年8月10日办理了工商登记。股权转让后公司股东及股权结构如下：

表8 股东及股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安开元控股集团股份有限公司	20,000.00	实物、货币	100.00
合计	--	20,000.00	--	100.00

2011年6月13日，股东西安解放集团股份有限公司名称变更为西安开元投资集团股份有限公司，并办理了工商变更登记。

2011年12月29日，公司名称由西安开元商城有限公司变更为开元商业有限公司，并办理了工商登记（（国）名称变核内字【2011】第1933号）。

2015年1月12日，股东西安开元投资集团股份有限公司名称变更为西安国际医学投资股份有限公司，并办理了工商变更登记。至此公司股东及股权结构如下：

表9 股东及股权结构

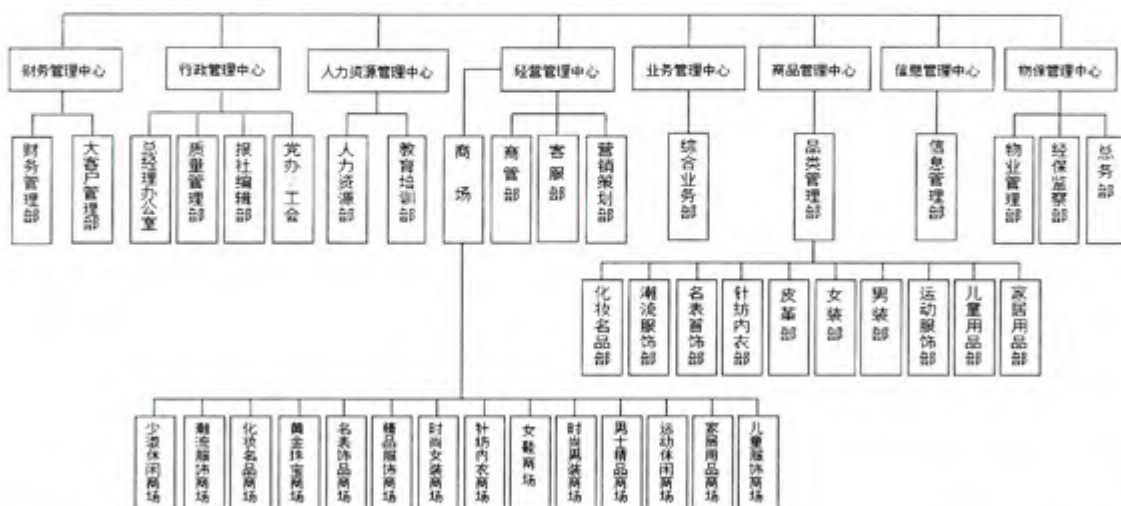
序号	股东名称	出资额（万元）	出资方式	出资比例（%）
1	西安国际医学投资股份有限公司	20,000.00	实物、货币	100.00
合计	--	20,000.00	--	100.00

3、公司经营管理结构及运营模式

开元商业以经营百货零售为主，公司采用经营模式有自营、联营、租赁经营三种方式。对化妆品及烟酒采用自营模式，公司通过自主采购和自主销售，赚取进销差价。对餐饮采用租赁经营方式，公司每月按固定金额或销售额的一定比例收取租金。其余商品采用与商家联营的方式进行经营，公司每月按合同约定的扣率进行提成，按销售额扣除提成后的金额与商家进行结算。

开元商业负责商场整体的营运管理、品牌引进、品类管理、营销等，公司下设财务管理中心、行政管理中心、人力资源管理中心、经营管理中心、业务管理中心、商品管理中心、信息管理中心、物保管理中心，在运营管理、财务管理、人力资源管理等方面行使不同的责权。具体组织机构如下：

开元商业有限公司



4、近年的资产、财务、经营状况

开元商业财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

开元商业近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

(1) 企业近年的资产负债状况

表10 母公司资产负债表

金额单位：人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日
货币资金	600,876,400.30	518,324,071.54
应收票据		
应收账款	2,247,967.23	2,766,702.83
预付款项	1,163,668.31	2,003,513.55
应收利息		
其他应收款	90,911,348.80	90,191,836.66
存货	30,625,185.71	34,059,854.10
其他流动资产		94,200.38
流动资产合计	725,824,570.35	647,440,179.06
可供出售的金融资产	1,000,000.00	
长期股权投资	506,428,167.75	506,428,167.75
固定资产	278,041,005.64	271,229,195.64
在建工程	188,512.80	238,679.24
无形资产	46,453,247.86	42,841,689.58
长期待摊费用	8,669,915.45	6,572,984.72
递延所得税资产	12,231,483.91	11,990,493.84
非流动资产合计	853,012,333.41	839,301,210.77
资产总计	1,578,836,903.76	1,486,741,389.83
短期借款	564,000,000.00	501,000,000.00
应付账款	244,210,217.07	213,081,283.46
预收账款	185,681,041.27	175,473,642.90
应付职工薪酬	57,066,261.44	63,707,709.72
应交税费	13,886,900.02	23,045,108.04
应付利息		
应付股利		
其他应付款	84,391,880.14	86,386,963.08
一年内到期的非流动负债	29,331,157.36	20,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	1,178,567,457.30	1,082,694,707.20
长期借款	30,000,000.00	10,000,000.00
长期应付职工薪酬	4,233,900.65	3,183,950.09
非流动负债合计	34,233,900.65	13,183,950.09
负债合计	1,212,801,357.95	1,095,878,657.29
股东权益合计	366,035,545.81	390,862,732.54

(2) 企业近年的损益状况

表11 母公司利润表

金额单位：人民币元

项目	2016 年度	2017 年度
一、营业总收入	2,101,453,546.59	2,152,868,688.65
二、营业总成本	1,701,096,179.30	1,746,818,320.03
营业税金及附加	32,375,360.30	32,855,316.45
销售费用	62,369,781.75	60,140,644.56
管理费用	141,871,102.65	129,480,929.80
财务费用	22,190,648.82	22,449,173.08
资产减值损失	-28,698.68	40,748.03
投资收益	25,385,927.79	34,801,143.12
资产处置收益	-103,913.20	-23,020.43
三、营业利润	166,861,187.04	195,861,679.39
加：营业外收入	101,622.71	969,376.94
减：营业外支出	1,274,315.79	135,714.22
四、利润总额	165,688,493.96	196,695,342.11
减：所得税费用	36,287,760.72	41,947,646.33
五、净利润	129,400,733.24	154,747,695.78

注：2016 年度、2017 年数据摘自开元商业经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具的标准无保留意见的模拟审计报告（报告号：希会审字(2018)0618 号）。

5、关联交易情况

截止评估基准日，开元商业关联交易情况如下：

表12 关联交易情况表

项 目	金额（元）	备注	与被评估单位关系
1、其他应收款			
西安开元商业地产发展有限公司	40,000,000.00	借款	全资子公司
西安汉城湖旅游开发有限公司	40,500,000.00	借款	受同一控制人控制
2、其他应付款			
开元商城宝鸡有限公司	30,000,000.00	借款	全资子公司

开元商城咸阳有限公司	20,000,000.00	借款	全资子公司
开元商城安康有限公司	10,000,000.00	借款	全资子公司

6、长期投资单位情况

截至评估基准日，开元商业共有 5 项长期股权投资，账面价值 506,428,167.75 元，均为全资子公司，具体投资情况见下表：

表13 评估基准日长期股权投资明细表

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本 (万元)	账面价值 (元)
1	西安开元商业地产发展有限公司	2006 年 8 月	100	25,000.00	223,764,282.52
2	开元商城宝鸡有限公司	2004 年 5 月	100	30,000.00	274,263,714.56
3	开元商城咸阳有限公司	2007 年 11 月	100	1,000.00	5,156,991.82
4	开元商城安康有限公司	2007 年 6 月	100	500.00	2,415,465.48
5	西安开元商务培训中心	2012 年 1 月	100	50.00	827,713.37
	合计			56,550.00	506,428,167.75

(1) 西安开元商业地产发展有限公司

名称：西安开元商业地产发展有限公司

统一社会信用代码：91610104791660426G

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：西安市莲湖区西稍门十字东南角

法定代表人：王爱萍

注册资本：贰亿伍仟万元人民币

成立日期：2006 年 8 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：许可经营项目：卷烟、雪茄烟的零售（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）。一般经营项目：国内商业；日用品修理；商业信息咨询；房地产开发；物业管理；停车服务；通讯器材（除专控）的销售、维修；装饰装修工程、建筑工程施工；写字楼租赁；能源开发项目、经营项目的投资（仅限以自有资产投资）；广告的设计、制作、发布和代理。（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）

表14 近年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	430,032,768.47	409,595,673.26
负债总计	173,081,208.93	150,629,048.68
净资产	256,951,559.54	258,966,624.58
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	440,577,849.39	444,239,737.12
营业成本	359,260,826.13	363,924,465.29
利润总额	13,175,753.70	11,748,123.18
净利润	9,531,302.76	8,271,468.63
审计机构	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	无保留意见	无保留意见
报告类型	专项审计	专项审计

（2）开元商城宝鸡有限公司

名称：开元商城宝鸡有限公司

统一社会信用代码：916103007588457285

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：陕西省宝鸡市渭滨区经二路 154 号

法定代表人：王爱萍

注册资本：叁亿元人民币

成立日期：2004 年 5 月 8 日

营业期限：长期

经营范围：国内商业（除专控）；房地产开发经营、物业管理和租赁、停车场；日用品修理；商业信息咨询；验光配镜。（以上经营范围凡涉及国家有专项专营规定的从其规定）（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）

表15 近年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
----	------------------	------------------

资产总计	621,116,184.52	605,829,176.03
负债总计	289,215,393.92	271,211,305.46
净资产	331,900,790.60	334,617,870.57
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	609,234,158.65	639,625,513.35
营业成本	492,969,422.69	520,143,649.96
利润总额	37,542,245.34	37,678,629.07
净利润	28,051,335.83	27,963,282.22
审计机构	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	无保留意见	无保留意见
报告类型	专项审计	专项审计

（3）开元商城咸阳有限公司

名称：开元商城咸阳有限公司

统一社会信用代码：91610400667967316D

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：陕西省咸阳市渭城区人民东路 50 号

法定代表人：王爱萍

注册资本：壹仟万元人民币

成立日期：2007 年 11 月 19 日

营业期限：长期

经营范围：国内商品贸易；物业租赁和管理；停车场；日用品修理；商品信息咨询。（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）

表16 近年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	39,579,877.39	32,978,531.94
负债总计	25,874,284.03	21,472,722.38
净资产	13,705,593.36	11,505,809.56
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	133,255,308.05	109,742,988.77

营业成本	112,032,725.95	93,000,924.81
利润总额	3,099,373.58	-138,391.94
净利润	2,305,687.85	-124,664.74
审计机构	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	无保留意见	无保留意见
报告类型	专项审计	专项审计

（4）开元商城安康有限公司

名称：开元商城安康有限公司

统一社会信用代码：9161090066118592XQ

类型：有限责任公司

住所：陕西省安康市汉滨区兴安中路 54 号

法定代表人：史今

注册资本：伍佰万元人民币

成立日期：2007 年 6 月 8 日

营业期限：2007 年 6 月 8 日至 2107 年 6 月 7 日

经营范围：零售；预包装食品；卷烟雪茄烟的零售；纺织、服装及日用品，文化、体育用品及器材（出版物除外），矿产品、建材及化工产品（化学危险品除外），机械设备。五金交电及电子产品的销售；场地租赁；物业管理；停车场；日用品修理；商品信息查询。茶叶、土特产、贵金属、宝石、玉石、通讯器材、照相器材、摄影器材及相关电子、数码产品、钟表、眼镜、皮革制品、洗涤用品、化妆品、办公耗材的销售；代收话费（联通）；首饰加工。（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）

表17 近年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	21,151,377.36	22,034,702.41

负债总计	15,115,988.96	16,747,365.98
净资产	6,035,388.40	5,287,336.43
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	50,457,469.87	39,069,403.83
营业成本	40,107,610.66	30,683,841.08
利润总额	1,348,217.08	206,402.16
净利润	977,403.37	131,611.06
审计机构	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）	希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）
审计意见	无保留意见	无保留意见
报告类型	专项审计	专项审计

（5）西安开元商务培训中心

名称：西安开元商务培训中心

统一社会信用代码：52610103750214964T

类型：民办非企业单位

住所：西安市东大街解放市场 6 号

法定代表人：史今

开办资金：伍拾万元整

发证日期：2016 年 8 月 22 日

有效期限：2016 年 8 月 22 日至 2019 年 5 月 31 日

业务主管单位：西安市碑林区教育局

业务范围：商业经济管理、市场营销、会计电算化、工商企业管理、EMBA 研修等。

表18 近年财务状况表

金额单位：人民币元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总计	1,187,874.96	1,205,067.42
负债总计	69,271.64	6,570.33
净资产	1,118,603.32	1,198,497.09
项目	2016 年度	2017 年度
营业收入	306,449.88	226,017.76

营业成本	0.00	0.00
利润总额	307,290.21	228,907.45
净利润	230,467.66	223,648.96
审计机构	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)
审计意见	无保留意见	无保留意见
报告类型	专项审计	专项审计

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次评估委托人为西安国际医学投资股份有限公司，被评估单位为开元商业有限公司，被评估单位为委托人的全资子公司。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

除委托人、被评估单位、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。业务约定书未约定其他评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权所涉及开元商业有限公司股东全部权益价值提供市场参考价值。

本项目经济行为文件及批准情况：根据《西安国际医学投资股份有限公司会议纪要（2017）05号》（2017年12月26日），西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权，本次评估的目的是为西安国际医学投资股份有限公司拟出售开元商业有限公司股权涉及的开元商业有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

经济行为文件：

《西安国际医学投资股份有限公司会议纪要（2017）05 号》（2017 年 12 月 26 日）。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为开元商业有限公司股东全部权益价值（不包括截至评估基准日开元商业持有的西安汉城湖旅游开发有限公司 65%的股权）；评估范围为开元商业有限公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 647,440,179.06 元；非流动资产合计 839,301,210.77 元；资产总计 1,486,741,389.83 元；流动负债合计 1,082,694,707.20 元；非流动负债合计 13,183,950.09 元；负债总计 1,095,878,657.29 元。具体见下表：

表19 评估范围分类汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	647,440,179.06
2	货币资金	518,324,071.54
3	应收票据	0.00
4	应收账款	2,766,702.83
5	预付款项	2,003,513.55
6	应收利息	0.00
7	其他应收款	90,191,836.66
8	其他流动资产	94,200.38
9	存货	34,059,854.10
10	二、非流动资产合计	839,301,210.77
11	长期股权投资	506,428,167.75
12	固定资产	271,229,195.64
13	在建工程	238,679.24
14	无形资产	42,841,689.58
15	长期待摊费用	6,572,984.72
16	递延所得税资产	11,990,493.84
17	三、资产总计	1,486,741,389.83
18	四、流动负债合计	1,082,694,707.20
19	短期借款	501,000,000.00

20	应付账款	213,081,283.46
21	预收账款	175,473,642.90
22	应付职工薪酬	63,707,709.72
23	应交税费	23,045,108.04
24	应付利息	0.00
25	应付股利	0.00
26	其他应付款	86,386,963.08
27	一年内到期的非流动负债	20,000,000.00
28	其他应付款	0.00
29	五、非流动负债合计	13,183,950.09
30	长期借款	10,000,000.00
31	长期应付职工薪酬	3,183,950.09
32	六、负债总计	1,095,878,657.29
33	七、净资产（所有者权益）	390,862,732.54

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对此次经济行为涉及的开元商业有限公司合并报表范围内的五家子公司进行了专项审计，并出具了标准无保留意见的模拟审计报告（报告号：希会审字(2018)0618号），开元商业是以经希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

（一）主要资产情况

1、存货为库存商品。库存商品包括化妆品、烟酒等，存放于开元商业位于西安市碑林区解放市场6号的钟楼店内。库存商品目前使用状况良好，能够继续使用。

2、房屋建筑物2栋，位于陕西省西安市碑林区东大街解放市场6号，建筑面积总计107,840.57 m²，主要资产为开元商城主楼和综合办公楼。

开元商城主楼建于2001年9月，框架结构，地下2层，地上8层，建筑面积为103,743.29 m²，主要用于商场经营，已取得《房屋所有权证》，该房屋所占用地土地使用权面积为12,533.27 m²（合18.80亩），用途为

批发零售用地，性质为出让用地，已取得《国有土地使用证》。

综合办公楼建于 2006 年 3 月，框架结构，地下一层，地上 7 层，为开元商业有限公司与西安京津房地产开发有限公司联合开发建设，开元商业有限公司取得该建筑一层、三层、四层、五层和六层的部分产权，建筑面积为 4,097.28 m²，用途为办公或商业，其中商业建筑面积为 1,119.57 m²，办公建筑面积为 2,977.71 m²，均已取得《房屋所有权证》。具体情况如下：

表20 开元商城主楼《房屋所有权证》证载登记情况表

序号	权证号	房屋坐落	规划用途	楼层	所在经营楼层	建筑面积(m ²)
1	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10801~3	西安市碑林区南大街解放市场 6 号	商业	8	7	6,606.52
2	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10701~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10701 室	商业	7	6	8,621.14
3	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10601~3	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10601 室	商业	6	5	10,608.56
4	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10501~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10501 室	商业	5	4	11,785.76
5	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10401~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10401 室	商业	4	3	12,170.67
6	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10301~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10301 室	商业	3	2	5,144.98
7	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10302~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10302 室	商业	3	2	5,858.64
8	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10202~3	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10202 室	商业	2	1	5,076.65
9	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10201~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10201 室	商业	2	1	4,362.90
10	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10101~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10101 室	商业	1	G1	4,158.19
11	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10102~3	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10102 室	商业	1	G1	4,451.62
12	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-1F102~2	西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 1F102 室	商业	-1	B1	6,493.92

13	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-1F101~2	西安市碑林区南大街解放市场6号1 幢1单元1F101室	商业	-1	B1	4,802.80
14	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-1F201~2	西安市碑林区南大街解放市场6号1 幢1单元1F201室	商业	-2	B2, B3	13,600.94
合计						103,743.29

表21 综合办公楼《房屋所有权证》证载登记情况表

序号	权证号	房屋坐落	登记时间	用途	所在 层数	建筑面积(m ²)
1	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10101~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10101号	2012年9月20日	商业	1	150.92
2	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10106~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10106号	2012年9月20日	办公	1	147.39
3	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10301~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10301号	2012年9月20日	商业	3	968.65
4	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10402~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10402号	2012年9月20日	办公	4	1009.56
5	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10502~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10502号	2012年9月20日	办公	5	1009.56
6	西安市房权证碑林区字第 11001080101I-83-1-10602~2	西安市碑林区南大街解 放市场6号1幢1单元 10602号	2012年9月20日	办公	6	811.2
合计						4,097.28

注：①开元商城综合办公楼一楼建筑面积为150.92m²，套内面积为141.75m²，用途为商业，房权证号为：西安市房权证碑林区字第11001080101I-83-1-10101~2，证载房屋所有者为开元商业有限公司，根据开元商业有限公司与张惠兰等10名被拆迁人于2006年11月1日签署的《拆迁安置租赁营业柜台协议》，安置使用套内面积为129.47m²，此为永久性安置协议。

②开元商城综合办公楼三层建筑面积为2,156.43m²，用途为商业，房权证号为：西安市房权证碑林区字第11001080101I-83-1-10301~2，证载房屋所有者为开元商业有限公司。根据开元商业有限公司与西安市天主教爱国会签订的拆迁安置协议：西安市天主教爱国会安置于综合楼办公楼三层，安置建筑面积为1,187.78m²，剩余968.65m²为开元商业有限公司，故本次评估按实际占有建筑面积进行评估，即按968.65m²建筑面积进行评估。

3、设备类资产主要为开元商业有限公司的柜台货架、计算机、供电线路等，设备共计532项1,275台（套），上述设备购建于1999年至2001年之间，大部分设备目前使用状况良好，能够继续使用。

4、无形资产包括土地使用权及软件

开元商业申报的纳入本次评估范围的土地使用权一宗，土地使用证

号为西碑国用【2014 出】第 272 号，土地用途为批发零售用地，使用权类型出让，土地使用权面积 12,533.27 m²，终止日期 2031 年 5 月 17 日。软件为电子商务 O2O 项目系统，原始入账价值 2,820,754.65 元，账面价值 2,209,591.11 元。

5、抵押担保情况

(1) 资产被抵押、质押的情况

①2017 年 1 月 9 日，开元商业有限公司与中国工商银行股份有限公司西安东大街支行签订一年期流动资金借款合同（编号：2016 年【东办】字 00099 号），借款金额 3,600 万，担保期限自 2017 年 1 月 24 日至 2018 年 1 月 23 日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场 6 号的房屋提供抵押担保（合同编号：2016 年东办【抵】字 00099 号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10401-2）。

②2017 年 6 月 16 日，开元商业有限公司与中国工商银行股份有限公司西安东大街支行签订一年期流动资金借款合同（编号：2017 年【东办】字 00023 号），借款金额 7,000 万，担保期限自 2017 年 6 月 26 日至 2018 年 6 月 25 日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场 6 号的房屋提供抵押担保（合同编号：2017 年东办【抵】字 00023 号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10401-2）。

③2017 年 8 月 7 日，开元商业有限公司与兴业银行股份有限公司西安分行签订一年期流动资金借款合同（编号：兴银陕新城三流借字【2017】第 071001 号），借款金额 6,000 万，担保期限 2016 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 14 日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场 6 号的房屋提供抵押担保（合同编号：兴银陕新城三【授信】最高抵字【2017】第 071001 号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10701-2）。

④2017 年 3 月 16 日，开元商业有限公司与中国建设银行股份有限公司

公司西安新城支行签订一年期流动资金借款合同（编号：建陕新贷【2017】006号），借款金额5,000万，担保期限2017年3月24日至2018年3月23日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场6号的房屋提供抵押担保（合同编号：建陕新担保【2017】006号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10601-3）。

⑤2017年4月11日，开元商业有限公司与中国建设银行股份有限公司西安新城支行签订一年期流动资金借款合同（编号：建陕新贷【2017】013号），借款金额4,000万，担保期限2017年4月20日至2018年4月19日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场6号的房屋提供抵押担保（合同编号：建陕新担保【2017】013号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10601-3）。

⑥2017年7月10日，开元商业有限公司与中国建设银行股份有限公司西安新城支行签订一年期流动资金借款合同（编号：建陕新贷【2017】22号），借款金额4,500万，担保期限2017年7月19日至2018年7月18日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场6号的房屋提供抵押担保（合同编号：建陕新担保【2017】22号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10601-3）。

⑦2017年9月22日，开元商业有限公司与交通银行股份有限公司西安城南支行签订一年期流动资金借款合同（编号：031701011），借款金额1亿元，担保期限2017年9月21日至2018年9月21日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场6号的房屋提供抵押担保（合同编号：031701011、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10202-3）。

⑧2014年6月24日，开元商业有限公司与交通银行股份有限公司西安城南支行签订五年期固定资产借款合同（编号：031401009），借款金额1亿元，担保期限2014年6月24日至2019年6月23日，由开元商业有限公司以位于西安市碑林区解放市场6号的房屋提供抵押担保

(合同编号:031401009、房屋所有权证号:1100108015IV-38-1-10101-2),
截止评估基准日账面余额 3,000 万元。

⑨2017 年 9 月 22 日,开元商业有限公司与招商银行股份有限公司
西安城东支行签订最高额抵押合同(编号:2017 年 30 授抵字第 002 号、
房屋所有权证号:1100108015IV-38-1-1F102-2),担保债权金额 8,000 万
元,担保期限 2017 年 9 月 22 日至 2018 年 9 月 21 日。

表22 房屋抵押情况表

序号	权证号	他项权利人名称	担保债权数额 (万元)	抵押登记期 限	他项权利证书 号	登记时间	借款金额 (万元)
1	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10701-2	兴业银行股份有限公司西安分行	6,000.00	2016 年 8 月 15 日至 2017 年 8 月 14 日	20171025585	2017 年 7 月 31 日	6,000 (合同 续签)
2	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10601-3	中国建设银行股份有限公司西安新城支行	5,000.00	2017 年 3 月 24 日至 2018 年 3 月 23 日	2017035846	2017 年 3 月 20 日	5,000.00
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,000.00	2017 年 4 月 20 日至 2018 年 4 月 19 日	2017044095	2017 年 4 月 17 日	4,000.00
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,500.00	2017 年 7 月 19 日至 2018 年 7 月 18 日	20171020202	2017 年 7 月 12 日	4,500.00
3	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10501-2	中国农业银行股份有限公司西安钟楼支行	3,000.00	2016 年 5 月 25 日至 2017 年 5 月 24 日	2016055946	2016 年 5 月 20 日	已还款,未办 解押
4	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10401-2	中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	3,600.00	2017 年 1 月 24 日至 2018 年 1 月 23 日	2017015424	2017 年 1 月 19 日	3,600.00 (基 准日后已还 款)
		中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	7,000.00	2017 年 6 月 26 日至 2018 年 6 月 25 日	20171012607	2017 年 6 月 20 日	7,000.00
5	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10202-3	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000.00	2017 年 9 月 21 日至 2018 年 9 月 21 日	20171043636	2017 年 9 月 25 日	10,000.00

6	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-10101-2	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000.00	2014年6月24日至2019年6月23日	2014064407	2014年6月26日	3,000.00
7	西安市房权证碑林区字第 1100108015IV-38-1-1F102-2	招商银行股份有限公司西安城东支行	8,000.00	2017年9月22日至2018年9月21日	20171045135	2017年9月28日	0.00

(2) 关联担保情况

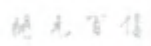
①2017年5月22日，开元商业有限公司与中国光大银行股份有限公司西安分行签订一年期流动资金借款合同（编号：786521702004-02），借款金额5,000万元，期限2017年5月24日至2018年5月23日，由母公司西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保（合同编号：786521702004B）。

②2017年11月22日，开元商业有限公司与中国民生银行股份有限公司西安分行签订一年期流动资金借款合同（编号：公借贷字第ZH17000000133736号），借款金额5,000万元，期限2017年11月22日至2018年11月22日，由母公司西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保（合同编号：公高保字第DB17000000094230号）。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

开元商业账面记录的无形资产包括土地使用权和其他无形资产，土地使用权原始入账价值94,277,645.31元，账面价值40,632,098.47元。位于西安市碑林区解放市场6号，土地使用权证为西碑国用【2014出】第272号，土地用途为批发零售用地，使用权类型出让，土地使用权面积12,533.27 m²，终止日期2031年5月17日。其他无形资产为电子商务O2O项目系统，原始入账价值2,820,754.65元，账面价值2,209,591.11元。

企业账面未记录的无形资产包括商标权及域名，具体情况如下：

序号	商标名称	申请号/注册号	申请日期	状态	核定服务项目
1	开元	11547211	2012/9/26	有效	第 44 类
2	开元	11546975	2012/9/26	有效	第 35 类
3		4837504	2005/8/15	有效	第 35 类
4	开元商城	4837503	2005/8/15	有效	第 35 类
5		3755498	2003/10/16	有效	第 37 类
6		3533132	2003/4/21	有效	第 37 类
7		3533130	2003/4/21	有效	国际分类: 40
8		3040994	2001/12/17	有效	国际分类: 35
9		3040993	2001/12/17	有效	国际分类: 39
10		1013826	1995/11/27	有效	第 35 类

序号	网站域名	注册人/持有人	域名注册日期	域名到期日期
1	Kysy.cc	开元商业有限公司	2012/5/9	2018/5/9
2	Kysec.cn	西安开元商城有限公司	2006/9/24	2018/9/24

开元商业的商标主要是用来区分与不同对手的标识,本身不能为企

业带来超额收益，通过核查商标证书及核准续展注册证明进行核实，商标权均处于有效状态。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述商标权及域名外，企业未申报表外资产。

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

本报告未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

该基准日是由委托人综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《西安国际医学投资股份有限公司会议纪要》（2017）05 号。

（二）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《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）；

3、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年）；

4、《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）；

5、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年）；

6、《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通过）；

7、《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）；

8、《中华人民共和国土地管理法实施细则》（中华人民共和国国务院令第 256 号，1999 年）；

9、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税【2016】36）（财政部国家税务总局 2016 年 3 月 23 日）；

10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号公布，2017 年）；

11、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号，2006 年）；

12、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号，2016年）；

13、《信息披露业务备忘录第15号——重大资产重组风险的披露》（深圳交易所2008年）；

14、《信息披露业务备忘录第16号——资产评估相关信息披露》（深圳交易所2008年）；

15、《信息披露业务备忘录第17号——重大资产重组预案审核关注要点》（深圳交易所2008年）；

16、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》（中国证券监督管理委员会，2013年）。

（三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2017]31号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2017]32号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2017]34号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协[2017]36号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知

（中评协[2017]37号）；

9、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；

10、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知（中评协[2017]39号）；

11、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

12、中评协关于印发修订《商标资产评估指导意见》的通知（中评协[2017]51号）；

13、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

14、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、《国有土地使用证》；
- 2、《房屋所有权证》；
- 3、《机动车登记证》、《机动车行驶证》；
- 4、开元商业及其子公司提供的资产购置发票；
- 5、开元商业及其子公司提供的有关产权说明等。

（五）取价依据

- 1、《2017年机电产品报价手册》机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心、机械工业出版社；
- 2、《IT168.com》电脑市场、办公自动化市场、空调市场等；
- 3、太平洋汽车网；

- 4、《汽车摩托车和发动机产品技术参数及价格手册》国家机械管理局、中国汽车工业咨询发展公司；
- 5、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 6、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 7、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
- 8、重点设备询价资料；
- 9、评估人员收集的房地产市场资料；
- 10、《资产评估常用方法与参数手册》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（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。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

企业价值评估中的收益法，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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

考虑本次评估目的，通过对开元商业历史期经营情况、所处行业发展情况、未来收益和风险的可预测情况、资料搜集情况等各方面综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估具备采用收益法进行评估的条件：

（1）企业具备持续经营条件；

（2）被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的整体资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此企业整体资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量；

（3）被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，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。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估单位规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

（1）非上市公司产权交易市场发育不尽完全，类似交易的可比案例来源较少，无法在产权交易市场中找到足够的可比案例；

（2）无法在资本市场中找到足够与评估对象相同或相似的企业，难以收集与评估对象可比的上市公司或交易案例进行市场比较修正的充分数据。

3、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思路。根据本次评估目的、被评估单位资产状况和评估资料收集情况，开元商业各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法

进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）资产基础法评估

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，其基本公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

（1）货币资金：

①现金：通过对现金进行实地盘点，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以核实后的金额确定为评估值。

②银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

③其他货币资金：主要为支付宝支付款、微信支付款等，通过核对明细账、收款凭证进行核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

（2）应收款项：应收款项为应收账款及其他应收款。评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项性质及可收回的数额确定评估值。同时将应收款项坏账准备评估为零。

（3）预付账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、欠款形成原因、账龄及欠款方信用状况和支付能力进行分析和了解，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(4) 存货：存货为库存商品，经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经抽查核实，库存商品均可正常销售，对正常销售的库存商品，按以经核实确认后的数量和销售价格减销售税金、费用及部分利润确定评估值。

(5) 其他流动资产：其他流动资产为待抵扣的增值税进项税，评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容进行分析和了解，以核实后的金额确定评估值。

2、非流动资产

(1) 房屋建（构）筑物类

本次评估对象是商业性房地产，位于市中心繁华地段，该区域房地产市场发达，且主要以出租或者联营的方式进行经营，根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，分别采用市场比较法及收益法进行评估。

① 市场比较法

市场比较法是将估价对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

A、基本原理

市场比较法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

B、公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正} \frac{100}{()}}{()} \times \frac{\text{交易日期修正} \frac{()}{100}}{100} \times \frac{\text{区域因素修正} \frac{100}{()}}{()} \times \frac{\text{个别因素修正} \frac{100}{()}}{()}$$

② 收益法

A、基本原理

收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

B、公式

I、无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

II、有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

1) 重置全价的确定

重置全价根据财税〔2016〕第36号文件规定可抵扣增值税的设备，其重置全价中不含可抵扣的增值税、运杂费及安装调试等费用构成，公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额} - \text{运杂费、安装调试费等涉及的增}$$

值税

A、购置价

a、机器设备：向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日市场价格的设备，以市场价确定其购置价；或参照最近订货合同确定设备购置价；也可以通过查阅2017年机电产品价格信息等资料及网上询价来确定其购置价；对于市场查阅不到价格的设备，采用类比法，用类似设备的价格及价格变化趋势进行修正，确定该设备购置价。

b、电子设备：评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

c、运输设备：购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价，新车上户牌照手续费等按车辆所处区域当地交通管理部门规定计取。以其现行购置价格扣除可抵扣增值税加车辆购置税及其他费用确定重置全价。公式如下：

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

B、运杂费

对于设备购置价包含运杂费的设备，则不再单独考虑运杂费；对于设备购置价中不含运杂费的设备，根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

运杂费=含税购置价×运杂费率

C、安装调试费

参考《资产评估常用方法与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。有特别基础费的同时加入。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、工程建设其它费

根据设备的特点,按不同费率计取,包括:建设单位管理费,勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费等、环境评价费、建设项目的初期工作咨询等。

E、资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本,对于大、中型设备,合理工期在6个月以上的计算其资金成本,计算公式如下:

资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定,资金在建设期内按均匀投入考虑。

2) 成新率的确定

A、机器设备和电子设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率,年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况,同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。机器设备成新率的计算公式如下:

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

B、运输设备

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》的有关规定,车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率,即:

使用年限成新率=(1-已使用年限 / 规定使用年限或经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程 / 规定行驶里程)×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。即：

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（3）在建工程

在建工程为预付的业改设计费，评估人员通过抽查合同、明细账、凭证进行核实，以核实后账面值确定为评估值。

（4）长期股权投资

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。根据长期股权投资的具体情况，采取适当的评估方法进行评估。

本次评估对控股的被投资单位按同一评估基准日进行了整体评估，将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以开元商业的持股比例计算确定评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位净资产评估值×持股比例

（5）无形资产

1) 无形资产-土地使用权

由于本次房屋建筑物评估价值已包含所占土地使用权价值，为避免重复计算，不再对无形资产土地使用权进行单独评估。

2) 无形资产-软件

无形资产软件为电子商务 O2O 项目系统，评估人员首先核对了无形资产申报表与明细账、总账、报表余额是否相符。收集各项软件的购

置发票及入账资料，核对原始入账价值，并了解摊销政策及在用状况，经核实，软件在用，且入账准确、摊销无误。评估人员按评估基准日该无形资产摊余价值确认评估值。

3) 无形资产-商标权

对于商标类无形资产，本次评估采用成本法进行评估。

成本法评估是依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P = C_1 + C_2 + C_3$$

式中：

P：评估值

C1：设计成本

C2：注册及续延成本

C3：维护使用成本

4) 无形资产-域名

本次评估采用成本法进行评估。域名价值评估模型如下：

$$\text{域名价值} = P \times K \times 10,000$$

式中：

P：域名价格指数；

K：域名后缀调整系数。

(6) 长期待摊费用

评估人员首先核对长期待摊费用申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符，然后收集长期待摊费用形成的合同、发票等原始入账依据，了解各项费用的摊销政策。经核实，长期待摊费用入账准确，摊销合理，评估时以核实后账面值确定为评估值。

(7) 递延所得税资产

评估人员调查了解了递延所得税资产发生的原因，查阅了确认递延

所得税资产的相关会计规定，核实了评估基准日确认递延所得税资产的记账凭证，以核查后的账面值确认评估值。

3、负债

(1) 短（长）期借款：包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。评估人员对其账面进行了核实，取得借款合同或协议，并进行了逐项函证，检查每笔借款的真实性，在此基础上以核实无误的账面值确定其评估值。

(2) 应付款项：包括应付账款、预收账款和其他应付款。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(3) 应付职工薪酬：评估人员结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定应付职工薪酬的评估值。

(4) 应交税费：核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

(5) 长期应付职工薪酬：为辞退福利，评估人员对辞退福利的内容进行了解，对其计提和支出情况进行了检查，以核实无误的账面值作为评估值。

(四) 收益法评估

1、收益法的方法选择及模型

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

(1) 股利折现法适用性分析

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。

本项目评估对象为股东全部权益价值，不存在缺乏控制权的现象，因此不适用股利折现法。

（2）现金流量折现法及具体模型的选取

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师应当根据企业未来经营模式、资本结构、资产使用状况以及未来收益的发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次评估根据企业的特点，选用企业自由现金流折现模型，预测期按有限期考虑，即：以有限期持续经营为前提，对被评估单位在可预期的经营期限内的收益进行预测并折现，并将企业经营期末的残余资产价值加以估测并折现，加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额，减去付息债务后得到被评估单位的股东全部权益价值。公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、收益法的运用实施过程

（1）收益年限及预测期的确定

根据开元商业经营情况，确定预测期以开元商业房屋及所占用土地使用权的终止日期孰短为原则，故本评估报告假设被评估单位评估基准日后的收益期分为两部分，其中开元商城主楼所占土地使用权终止日期为 2031 年 5 月 17 日，确定收益期为 13.38 年；综合办公楼所占土地使用权终止日期为 2051 年 5 月 17 日，预测期与开元商城主楼保持一致，对预测期满后价值单独加回。

（2）企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流，现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用(管理费用、营业费用)+投资收益+营业外

收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

(3) 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

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

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

其中： $K_e = R_f + \beta_L \times ERP + R_c$

R_f ：无风险报酬率；

β_L ：企业风险系数；

ERP ：市场风险溢价；

R_c ：企业特定风险调整系数。

(4) 溢余资产价值及非经营资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，对该类资产单独评估。

(5) 付息负债的价值

本次评估采用审计后付息负债的账面值作为付息负债的评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日

等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借

助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、有限期持续经营假设

假设评估基准日后被评估单位有限期持续经营，根据公司经营的情况，确定预测期以开元商业房地产及所占用土地使用权的终止日期孰短为原则确定。

（二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责；

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规；

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致；

4、假设被评估单位保持基准日的资本结构和财务杠杆不发生变化；

5、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

6、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化；

7、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化；

8、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、开元商业核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场上的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、开元商业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳妥地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势；

3、未来开元商业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题；

4、在预测期内，开元商业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债；

5、本次预测不考虑期后事项对评估结论的影响；

6、假设不考虑开元商业未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续；

7、假设开元商业收入的取得和成本的付出均为均匀发生；

8、本次预测以开元商业评估基准日股权结构为框架，未考虑评估基准日后可能发生的股权变化或重组。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设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，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、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法对开元商业有限公司股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估单位有限持续经营、公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

（一）资产基础法初步评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 148,674.14 万元，评估后总资产为 456,976.36 万元，增值额为 308,302.22 万元，增值率为 207.37%；

本报告评估范围的总负债账面值为 109,587.87 万元；评估后总负债为 109,587.87 万元，增值额为 0.00 万元，增值率为 0.00%；

本报告评估范围的净资产账面值为 39,086.27 万元，评估后净资产为 347,388.49 万元，增值额为 308,302.22 万元，增值率为 788.77%。

具体情况见下表：

表23 资产评估结果汇总表

被评估单位：开元商业有限公司		评估基准日：2017 年 12 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	64,744.02	65,346.31	602.29	0.93

2	非流动资产	83,930.12	391,630.05	307,699.93	366.61
3	其中：长期股权投资	50,642.82	177,634.86	126,992.04	250.76
4	固定资产	27,122.92	211,884.57	184,761.65	681.20
5	在建工程	23.87	23.87	0.00	0.00
6	无形资产	4,284.17	230.40	-4,053.77	-94.62
7	长期待摊费用	657.30	657.30	0.00	0.00
8	递延所得税资产	1,199.05	1,199.05	0.00	0.00
9	资产合计	148,674.14	456,976.36	308,302.22	207.37
10	流动负债	108,269.47	108,269.47	0.00	0.00
11	非流动负债	1,318.40	1,318.40	0.00	0.00
12	负债合计	109,587.87	109,587.87	0.00	0.00
13	净资产（所有者权益）	39,086.27	347,388.49	308,302.22	788.77

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

（二）收益法初步评估结果

经实施评估程序，采用收益法对开元商业有限公司股东全部权益价值进行评估，开元商业有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的账面值为 39,086.27 万元，评估价值为 270,910.28 万元，评估增值 231,824.01 万元，增值率 593.11%。

收益法评估结果详细情况见《收益法评估测算结果表》及各项测算表。

（三）评估结果的选取

开元商业有限公司股东全部权益价值的资产基础法评估结果为 347,388.49 万元，收益法评估结果为 270,910.28 万元，两者相差 76,478.21 万元，差异率 28.23%。

两种评估方法差异的原因主要是：①开元商业主要资产是商业物业，属于重资产商业百货，且位于所在城市的核心商圈，近年来西安市商业地产价格基本保持稳定上升的态势，而相应的商业百货经营业绩的增长幅度则相对较低，由此导致资产基础法下商业地产的评估值大幅增

加；②企业价值下，商业物业对企业价值贡献的增长低于其自身价值的增长。

经分析，评估人员认为上述两种评估方法的实施情况正常，参数选取合理。鉴于本次评估目的是为国际医学出售股权提供价值参考依据，股权的目的是长期持有，资产基础法中体现了开元商业主要资产-商业不动产的价值，从收益途径得到的企业价值不能完全体现企业包含较高规模不动产的真正的市场价值。故本次评估舍弃了收益法评估结果，最终选用资产基础法作为本次评估结论。

（四）评估结论

于评估基准日 2017 年 12 月 31 日，开元商业有限公司股东全部权益价值为 347,388.49 万元（大写：叁拾肆亿柒仟叁佰捌拾捌万肆仟玖佰元整）。

（五）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2017 年 12 月 31 日起计算，至 2018 年 12 月 30 日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估单位持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、开元商业有限公司位于西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10301 室的房屋（房屋所有权证号：西安市房权证碑林区字第 1100108010II-83-1-10301~2，证载所有权人为开元商业有限公司），建筑面积 2,156.43 m²。根据开元商业有限公司提供的材料得知，其中

1,187.78 m²产权为西安市天主教爱国会所有，剩余 968.65 m²为开元商业有限公司所有。截止评估基准日，西安市天主教爱国会尚未办理房屋过户手续，本次评估按 968.65 m²进行评估。

2、开元商业有限公司位于西安市碑林区南大街解放市场 6 号 1 幢 1 单元 10101 室的房屋（房屋所有权证号：西安市房权证碑林区字第 1100108010II-83-1-10101~2），建筑面积 150.92 m²。根据开元商业有限公司提供的材料得知，被评估单位与张惠兰等 10 名被拆迁人于 2006 年 11 月 1 日签订了拆迁安置协议，将 138.13 m²用于拆迁安置，月租金为 27 元/m²。本次评估对拆迁安置部分按拆迁协议约定租金进行评估，对剩余面积 12.79 m²按商业用房单独评估。

3、开元商业有限公司此次申报评估的房屋建筑物中，综合办公楼 6 套房产取得了房屋所有权证。根据 2011 年 11 月 5 日开元商业有限公司与西安京津房地产开发有限公司签订的《联合开发合同》，该栋楼的土地使用权人登记为“西安京津房地产开发有限公司”，土地使用证尚未分割。

4、长期股权投资单位-西安开元商业地产发展有限公司

（1）西安开元商业地产发展有限公司此次申报评估的房屋建筑物为 1 栋商业裙楼，总建筑面积 98,196.32 m²，截止报告出具日尚未取得房屋所有权证。

（2）拆迁安置房屋情况

西安开元商业地产发展有限公司此次申报评估的房屋建筑物中，根据《关于西稍门十字东南角项目转让合同书》及《开元商城西稍门项目拆迁补偿区移交协议》约定，该商业裙楼中有 4,000 m²的房屋为拆迁安置房，其中各层安置房面积及使用情况如下：

一层：拆迁安置面积 1,000 m²，目前由西安开元商业地产发展有限公司无偿使用；

二层：拆迁安置面积 1,000 m²，目前由西安开元商业地产发展有限公司无偿使用；

六层：拆迁安置面积 2,000 m²，西安开元商业地产发展有限公司与实际产权所有者签订租赁合同（租赁期限为 2015 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日），作为租赁办公用房使用；

根据上述协议 4,000 m² 拆迁安置房被评估单位将在办理房产证时过户给实际产权人，本次评估未将该房屋纳入评估范围内，且未考虑将来过户产生的费用。

5、长期股权投资单位-开元商业宝鸡有限公司

开元商业宝鸡有限公司房屋所有权证号为宝鸡市房权证渭滨区字第 00101035 号的房屋，坐落于宝鸡市渭滨区经二路 154 号楼 5 层 2 号，建筑面积 698.01 m²，登记在开元商业宝鸡有限公司名下，经向企业核实，该房屋所有权及经营权已归王改娣所有，过户手续正在办理当中，本次评估未将该房屋纳入评估范围内。截止报告出具日，权属过户手续已完成。

（二）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

截止评估基准日，开元商城宝鸡有限公司诉讼事项如下：

2016 年 12 月 19 日，齐军智向宝鸡市渭滨区人民法院起诉，请求法院判令开元商城宝鸡有限公司向其支付文化宫二期开发项目的居间服务费 350 万元，利息 119.11 万元。截止评估报告日，本案仍在审理中。

（三）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、开元商业有限公司担保情况

(1) 开元商业有限公司截止评估基准日抵押情况如下：

序号	权证号	他项权利人名称	担保债权 数额(万元)	抵押登记期限	他项权利证 书号	登记时间	借款金 额(万元)
1	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10701-2	兴业银行股份有限公司西安分行	6,000	2016年8月15日至 2017年8月14日	2017102558 5	2017年7月31日	6,000(合同续签)
2	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10601-3	中国建设银行股份有限公司西安新城支行	5,000	2017年3月24日至 2018年3月23日	2017035846	2017年3月20日	5,000
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,000	2017年4月20日至 2018年4月19日	2017044095	2017年4月17日	4,000
		中国建设银行股份有限公司西安新城支行	4,500	2017年7月19日至 2018年7月18日	2017102020 2	2017年7月12日	4,500
3	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10501-2	中国农业银行股份有限公司西安钟楼支行	3,000	2016年5月25日至 2017年5月24日	2016055946	2016年5月20日	已还款, 未办解押
4	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10401-2	中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	3,600	2017年1月24日至 2018年1月23日	2017015424	2017年1月19日	3,600(基准日后已还款)
		中国工商银行股份有限公司西安东大街支行	7,000	2017年6月26日至 2018年6月25日	2017101260 7	2017年6月20日	7,000
5	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10202-3	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000	2017年9月21日至 2018年9月21日	2017104363 6	2017年9月25日	10,000
6	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-10101-2	交通银行股份有限公司陕西省分行	10,000	2014年6月24日至 2019年6月23日	2014064407	2014年6月26日	3,000
7	西安市房权证碑林区字第 11001080151V-38-1-1F102-2	招商银行股份有限公司西安城东支行	8,000	2017年9月22日至 2018年9月21日	2017104513 5	2017年9月28日	0.00

(2) 关联担保情况

①2017年5月22日,开元商业有限公司与中国光大银行股份有限公司西安分行签订一年期流动资金借款合同(编号:786521702004-02),借款金额5,000万元,期限2017年5月24日至2018年5月23日,由母公司西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保(合同编号:

786521702004B)。

②2017年11月22日,开元商业有限公司与中国民生银行股份有限公司西安分行签订一年期流动资金借款合同(编号:公借贷字第ZH1700000133736号),借款金额5,000万元,期限2017年11月22日至2018年11月22日,由母公司西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保(合同编号:公高保字第DB1700000094230号)。

2、西安开元商业地产发展有限公司担保情况

西安开元商业地产发展有限公司按房地产经营惯例为其开发的“西安开元商业广场”项目住宅部分的购房人住房按揭贷款提供阶段性连带责任保证担保,担保额度累计不超过1亿元人民币;担保期限为自购房人获得按揭贷款之日起至购房人办妥其所购买房屋产权证并将该房产抵押登记手续交于银行执管之日止,截止2017年12月31日,该阶段性担保金额为290.93万元。

3、开元商城宝鸡有限公司担保情况

(1)开元商城宝鸡有限公司与中国农业银行股份有限公司宝鸡经二路支行于2017年6月12日签订一年期流动资金借款合同(合同编号:61010120170000474),借款3,000.00万元,期限为2017年6月22日至2018年6月21日。以上借款由西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保(保证合同编号:61100120170016613)。

(2)开元商城宝鸡有限公司与中国农业银行股份有限公司宝鸡经二路支行于2017年6月12日签订一年期流动资金借款合同(合同编号:61010120170000475),借款2,000.00万元,期限为2017年6月26日至2018年6月25日。以上借款由西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保(保证合同编号:61100120170016614)。

(3)开元商城宝鸡有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司宝鸡支行于2017年7月21日签订一年期流动资金借款合同(合同编号:

44012017280145), 借款 4,000.00 万元, 期限为 2017 年 7 月 21 日至 2018 年 2 月 6 日。以上借款由西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保 (保证合同编号: ZB4401201700000013)。

(4) 开元商城宝鸡有限公司与交通银行股份有限公司宝鸡分行于 2016 年 8 月 25 日签订一年期流动资金借款合同(合同编号: 461600050), 借款 3,000.00 万元, 授信期限为 2016 年 8 月 18 日至 2017 年 8 月 18 日, 全部贷款的到期日不迟于 2018 年 2 月 18 日。以上借款由西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保 (保证合同编号: 461600050)。

(5) 开元商城宝鸡有限公司与中国建设银行股份有限公司宝鸡经二路支行于 2017 年 8 月 22 日签订一年期流动资金借款合同(合同编号: 建陕宝经流贷 (2017) 001 号), 借款 5,000.00 万元 (其中: 借款金额 3,000.00 万元, 期限为 2017 年 8 月 4 日至 2018 年 2 月 18 日; 借款金额 2,000.00 万元, 期限为 2017 年 8 月 28 日至 2018 年 2 月 27 日); 以上借款由西安国际医学投资股份有限公司提供保证担保 (保证合同编号: 建陕宝经流贷保证 (2017) 001 号)。

(四) 期后重大事项

1、开元商业有限公司

(1) 2017 年 9 月 22 日, 开元商业有限公司与招商银行股份有限公司西安城东支行签订最高额抵押合同(编号: 2017 年 30 授抵字第 002 号、房屋所有权证号: 1100108015IV-38-1-1F102-2), 担保债权金额 8,000 万元。2018 年 1 月 18 日开元商业有限公司与招商银行股份有限公司西安城东支行签订一年期流动资金借款, 借款金额 5,000 万元。

(2) 2017 年 1 月 9 日, 开元商业有限公司与中国工商银行股份有限公司西安东大街支行签订一年期流动资金借款合同(编号: 2016 年【东办】字 00099 号), 借款金额 3,600 万, 由开元商业有限公司以位于西

安市碑林区解放市场 6 号的房屋提供抵押担保（合同编号：2016 年东办【抵】字 00099 号、房屋所有权证号：1100108015IV-38-1-10401-2）。开元商业有限公司已于 2018 年 1 月 23 日归还借款，并于 2018 年 1 月 29 日办理解除抵押手续。于 2018 年 1 月 17 日办理抵押登记手续，抵押期限 2018 年 1 月 25 日至 2019 年 1 月 24 日，抵押担保金额 3,600 万元。

2、开元商城宝鸡有限公司

（1）2018 年 2 月 12 日，开元商城宝鸡有限公司与交通银行股份有限公司宝鸡分行签署了 5,000.00 万元《流动资金借款合同》（编号：461800020）与《保证合同》（编号：461800020-1），西安国际医学投资股份有限公司为上述借款提供保证担保。

（2）2018 年 2 月 6 日，开元商城宝鸡有限公司归还上海浦东发展银行宝鸡支行借款 4,000.00 万元。

（3）2018 年 2 月 22 日，开元商城宝鸡有限公司归还交通银行股份有限公司宝鸡分行借款 3,000.00 万元。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法

规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、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之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

（四）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）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一八年三月十二日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡资产评估有限责任公司



资产评估师：

李宝军



资产评估师：



二〇一八年三月十二日

地址：西安市碑林区和平路 108 号佳腾大厦 11 楼
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）被评估单位模拟审计报告；
- （三）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （四）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （五）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （六）签字资产评估师的承诺函；
- （七）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （八）资产评估机构法人营业执照副本；
- （九）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十）资产评估委托合同。