

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有  
限公司拟转让其所持的资产组项目

## 资产评估报告

大正评报字（2021）第 100A 号  
（共 2 册，第 1 册）

北京国友大正资产评估有限公司

二〇二一年三月三十一日



## 目 录

声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	8
一、    委托人及产权持有单位概况 .....	8
二、    评估目的 .....	10
三、    评估对象和评估范围 .....	10
四、    价值类型 .....	15
五、    评估基准日 .....	15
六、    评估依据 .....	15
七、    评估方法 .....	18
八、    评估程序实施过程和情况 .....	24
九、    评估假设 .....	27
十、    评估结论 .....	28
十一、  特别事项说明 .....	30
十二、  资产评估报告使用限制说明 .....	32
十三、  资产评估报告日 .....	33
十四、  签名盖章 .....	33
附件 .....	34
一、    与评估目的相对应的经济行为文件 .....	35
二、    产权持有单位专项审计报告 .....	36
三、    委托人与产权持有单位法人营业执照 .....	37
四、    评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	38
五、    委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	39
六、    签名资产评估师的承诺函 .....	40
七、    资产评估机构备案文件或者资格证明文件 .....	41
八、    评估机构法人营业执照副本 .....	42
九、    负责评估业务的资产评估师资格证明文件 .....	43
十、    资产评估委托合同 .....	44
十一、  资产评估汇总表或明细表 .....	45

## 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、行政法规规定和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。

三、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。

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、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、描述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。

七、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。

八、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。

九、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。

## 佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟 转让其所持的资产组项目

### 资产评估报告摘要

大正评报字（2021）第 100A 号

#### 重要提示

本摘要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。

北京国友大正资产评估有限公司接受委托方的委托，按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，对佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所持的资产组涉及的长期股权投资及应收债权的市场价值进行了评估。

1、评估目的：对佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所持的资产组涉及的长期股权投资及应收债权在基准日的市场价值进行评估，为资产组转让提供价值参考。

2、评估对象及范围：佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司所持有的资产组，包括长期股权投资及应收债权。具体为，佛山市禅城区中心医院有限公司持有佛山禅曦房地产开发有限公司 60%股权，按成本法计量账面值为 6000 万，应收佛山禅曦房地产开发有限公司 305,210,444.90 元债权；上海复星医疗（集团）有限公司持有的佛山禅曦房地产开发有限公司 40%股权，按成本法计量账面值为 4000 万，应收佛山禅曦房地产开发有限公司 68,676,755.50 元债权。

3、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

4、评估价值类型：市场价值。

5、评估方法：资产基础法。

6、评估结论：评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，经过综合分析，对长期股权投资采用资产基础法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：（单位：万元）

产权持有单位	资产科目	账面值	评估值	增值率
佛山市禅城区中心医院有限公司	长期股权投资	6,000.00	17,678.79	
上海复星医疗（集团）有限公司	长期股权投资	4,000.00		
佛山市禅城区中心医院有限公司	应收债权	30,521.04	30,521.04	
上海复星医疗（集团）有限公司	应收债权	6,867.68	6,867.68	
合计		47,388.72	55,067.51	16.20%

其中：

(1) 长期股权投资，即佛山禅曦房地产开发有限公司股权评估结果：

①资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2020 年 12 月 31 日佛山禅曦房地产开发有限公司的全部股东权益评估值为 17,678.79 万元。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	92,820.89	100,646.92	7,826.03	8.43
2	其中：存货	89,866.42	97,692.45	7,826.03	8.71
3	非流动资产	44.42	44.14	-0.28	-0.63
4	固定资产	12.94	12.66	-0.28	-2.16
5	递延所得税资产	31.48	31.48	-	-
6	资产总计	92,865.31	100,691.06	7,825.75	8.43
7	流动负债	71,756.07	71,756.07	-	-
8	非流动负债	11,256.20	11,256.20	-	-
9	负债合计	83,012.27	83,012.27	-	-
10	净资产（所有者权益）	9,853.04	17,678.79	7,825.75	79.42

②收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日收益法评估后的全部股东权益价值为 17,544.29 万元

③评估结论确定

用资产基础法评估得出的全部股东权益价值与收益法评估得出的评估值存在差异，

原因是：收益法是从未来收益的角度出发，以佛山禅曦房地产开发有限公司现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为佛山禅曦房地产开发有限公司全部股东权益的评估价值，收益法的理论基础是收益价值论，以被评估资产未来所能产生的收益来确定其价值；而资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业所有单项资产和负债，用现行市场价值代替其历史成本，即以在评估基准日重置佛山禅曦房地产开发有限公司的全部资产和负债的现实成本净值作为佛山禅曦房地产开发有限公司的股权价值，资产基础法的理论基础是成本价值论。

考虑收益法中未来收益主要为商品房销售收入，其未来预计销售进度受宏观经济环境、产业政策、地区发展水平等多重因素影响，结合本次评估目的，评估人员以资产基础法的评估结论为最终评估结论，即佛山禅曦房地产开发有限公司股东权益评估值为 17,678.79 万元。

从长期股权投资资产的完整性上考虑，佛山市禅城区中心医院有限公司与上海复星医疗（集团）有限公司合计持有佛山禅曦房地产开发有限公司 100% 股权，即长期股权投资的合计评估值为 17,678.79 万元，本次评估不再单独对各自的长期股权投资评估值进行拆分。

④各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

存货评估增值原因：增值主要原因为土地价格较基准日市场行情上涨以及商住楼以假设开发法进行评估，其未来的收益的现值高于其账面值。

设备评估减值原因：电子设备因市场更新换代快，市场价值较低，故评估原值减值；评估净值减值是由于评估原值减值

（2）关于应收债权的评估结果，按照经核实后的账面值测算评估值，即佛山市禅城区中心医院有限公司应收佛山禅曦房地产开发有限公司债权评估值为 305,210,444.90 元；上海复星医疗（集团）有限公司应收佛山禅曦房地产开发有限公司债权评估值为 68,676,755.50 元。

## 7、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估

过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

(1) 利用专家工作及报告结论提示性说明

本次评估范围内佛山禅曦房地产开发有限公司的资产和负债账面值利用了企业提供的立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具信会师报字[2021]第 ZC50027 号标准无保留意见的审计报告，以其作为评估范围相关资产及负债账面值的依据。

(2) 本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

(3) 根据佛山市禅城区中心医院有限公司与佛山禅曦房地产开发有限公司签订的物业制定协议，佛山市禅城区中心医院有限公司有意购买佛山禅曦房地产开发有限公司禅医项目中的第 5 座住院楼、第 6 座养护院及其地下室（含车位、地下商业）（即佛山禅曦房地产开发有限公司账内的合同权益），佛山禅曦房地产开发有限公司按佛山市禅城区中心医院有限公司定制要求建设该定制工程，并且在定制工程完成竣工验收备案后将定制工程及时按照经审定后的开发建设过程中实际发生的全部成本和费用的总和交付甲方使用，且以资产转让的方式将定制工程的产权办理在佛山市禅城区中心医院有限公司名下，另外，在“定制工程”完成过户手续后，佛山市禅城区中心医院有限公司同意向佛山禅曦房地产开发有限公司支付不超过审价金额 2.5%的代建服务费用，实际执行的代建服务费用的具体比例由双方协商确定。

鉴于此“定制工程”代建服务费的执行比例需要进一步确定，本次评估未考虑代建服务费用对评估结论的影响，佛山禅曦房地产开发有限公司开发成本中的合同权益

按照账面值测算评估值。特提醒报告使用者注意。

#### （4）评估程序受到限制的情形

评估专业人员未对各种构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

#### 8、需要提示的其他事项

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资产评估报告；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。

#### 9、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在市场条件变化不大的情况下，主管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即评估基准日起至报告有效期止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

#### 10、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2021 年 3 月 31 日。

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。



## 佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟 转让其所持的资产组项目

### 资产评估报告正文

大正评报字（2021）第 100A 号

佛山市禅城区中心医院有限公司、上海复星医疗（集团）有限公司、上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司：

北京国友大正资产评估有限公司接受委托人的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所持的资产组涉及的长期股权投资及应收债权在 2020 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、委托人及产权持有单位概况

本项目的委托人为佛山市禅城区中心医院有限公司、上海复星医疗（集团）有限公司及上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司，产权持有单位为佛山市禅城区中心医院有限公司、上海复星医疗（集团）有限公司，评估报告使用人为委托人及国家法律法规规定的其他评估报告使用人。

##### （一）委托人一及产权持有单位一概况

企业名称：佛山市禅城区中心医院有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：佛山市禅城区石湾三友南路 3 号

法定代表人：张新民

注册资本：5000 万元人民币

成立时间：2013-07-26

营业期限：2013-07-26 至无固定期限

统一信用代码：91440604075050512F

经营范围：综合医院（凭有效的《医疗机构执业许可证》经营）；从事医疗卫生行业及其相关领域（医疗保健业、医疗教育业）的投资；从事医疗卫生行业及其相关行业（医疗保健业、医疗教育业）的进修及培训；提供医疗管理培训；提供医院管理咨询（经纪除外）；货物进出口、技术进出口；停车场经营。（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） 委托人二及产权持有单位二概况

企业名称：上海复星医疗（集团）有限公司

类 型：其他有限责任公司

住 所：中国(上海)自由贸易试验区康南路 222 号综合楼 318 室

法定代表人：陈玉卿

注册资本：380435 万元人民币

成立时间：2010-12-28

营业期限：2010-12-28 至 2025-12-27

统一信用代码：913101155665993901

经营范围：从事医疗卫生行业及其相关领域（医疗保健业、医疗教育业）的投资；接受医疗卫生机构委托从事医院管理，提供医院管理咨询（除经纪）。【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】。

## （三） 委托人三概况

企业名称：上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：上海市文昌路 19 号

法定代表人：黄震

注册资本：388349.8464 万元人民币

成立时间：1987-11-25

营业期限：1987-11-25 至 无固定期限

统一信用代码：91310000132200223M

经营范围：金银饰品、铂金饰品、钻石饰品、珠宝玉器、工艺美术品、百货、五金交电、化工原料及产品（除专项规定）、金属材料、建筑装潢材料、家具的批发和零售，餐饮企业管理（不含食品生产经营），企业管理，投资与资产管理，社会经济咨询，大型活动组织服务，会展服务，房产开发、经营，自有房屋租赁，物业管理，电子商务（不得从事增值电信、金融业务），食堂（不含熟食卤味），自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）、经营进料加工和“三来一补”业务、经营转口贸易和对销贸易，托运业务，生产金银饰品、铂金饰品、钻石饰品（限分支机构经营）。【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】。

#### （四）委托人和产权持有单位之间的关系

委托人一（二）与产权持有单位一（二）为同一单位，委托人二为委托人一的控股股东，委托人三拟收购委托人一（二）所持有的资产组。

#### （五）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人、经济行为相关的当事方、按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构以及工商管理部门。

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

对佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所持的资产组涉及的长期股权投资及应收债权在基准日的市场价值进行评估，为资产组转让提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象和评估范围

评估对象及范围：佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）

有限公司所持有的资产组，包括长期股权投资及应收债权。具体为，佛山市禅城区中心医院有限公司持有佛山禅曦房地产开发有限公司 60%股权，按成本法计量账面值为 6000 万，应收佛山禅曦房地产开发有限公司 305,210,444.90 元债权；上海复星医疗（集团）有限公司持有的佛山禅曦房地产开发有限公司 40%股权，按成本法计量账面值为 4000 万，应收佛山禅曦房地产开发有限公司 68,676,755.50 元债权。

其中佛山禅曦房地产开发有限公司情况如下：

1. 工商登记情况

企业名称：佛山禅曦房地产开发有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：佛山市禅城区三友南路 3 号二座八层之三

法定代表人：胡航

注册资本：10000 万元人民币

成立时间：2018-08-10

营业期限：2018-08-10 至无固定期限

统一信用代码：91440604MA524GYG0C

经营范围：房地产开发经营及咨询；物业管理；房地产经营租赁。（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. 企业概况

佛山禅曦房地产开发有限公司设立于 2018 年 8 月 10 日，经佛山市禅城区市场监督管理局，以禅城核设通内字【2018】第 1800345607 号文件《核准设立登记通知书》批准设立，注册资本为人民币 1 亿元，由禅城区中心医院有限公司出缴 60%、上海复星医疗（集团）有限公司出缴 40%。

截止评估基准日，佛山禅曦房地产开发有限公司的股权结构如下：

股东	注册资本（万元）	持股比例
佛山市禅城区中心医院有限公司	6000	60%
上海复星医疗（集团）有限公司	4000	40%
合计	10000	100%

3. 企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所持的资产组项目  
资产评估报告

佛山禅曦房地产开发有限公司 2018 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日财务报表  
及评估基准日财务报表概况如下：

近三年资产负债表

金额单位：人民币万元

科目名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>一、流动资产合计</b>	609.47	3,683.79	92,820.89
货币资金	609.47	2,975.55	721.74
预付款项		112.11	3.09
其他应收款		5.02	50.90
存货		-	89,866.42
其他流动资产		587.23	2,178.74
<b>二、非流动资产合计</b>	25,391.28	59,357.58	44.42
固定资产		5.53	12.94
在建工程	25,391.28	59,337.12	
递延所得税资产		14.94	31.48
<b>三、资产总计</b>	26,000.75	64,226.74	92,865.31
<b>四、流动负债合计</b>	16,000.21	53,111.57	71,756.07
<b>五、非流动负债合计</b>		-	11,256.20
<b>六、负债总计</b>	16,000.21	53,111.57	83,012.27
<b>七、净资产（所有者权益）</b>	10,000.54	9,929.80	9,853.04

近三年利润表

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	0.28	2.42	3.25
营业成本			
税金及附加	0.00	24.46	41.82
销售费用	0.02	-	17.10
管理费用	-	84.80	60.56
财务费用	-0.46	-21.67	-12.14
资产减值损失			
公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	12.28
<b>营业利润</b>	0.73	-85.17	-91.82
营业外收入	-	0.02	0.00
营业外支出	0.02	0.52	1.49
<b>利润总额</b>	0.71	-85.67	-93.30
所得税费用	0.19	-14.93	-16.54
<b>净利润</b>	0.52	-70.74	-76.76

以上数据均经审计，评估基准日数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具信会师报字[2021]第 ZC50027 号标准无保留意见的审计报告。

#### 4. 实物资产的情况

根据《不动产权证书》[粤（2019）佛禅不动产权第 0031619 号]、《国有建设用地使用权出让合同》[编号：440601-2018-100045]、《建设用地规划许可证》[编号：地字第 440604201900011 号]、等资料，截止评估基准日开发项目为禅医健康城综合体项目，位于佛山市禅城区，占地面积 30516.77 m<sup>2</sup>，总建筑面积 211664.01 m<sup>2</sup>，总计容面积 121978.20 m<sup>2</sup>，容积率 4.00，建筑密度 39.94%，绿地率 40.00%。项目规划情况如下：

序号	建设项目名称	编号	建设规模 (平方米)
1	禅医健康城综合体项目 1 座住宅及地下室	建字第 440604201900527	37,305.61
2	禅医健康城综合体项目 2 座住宅	建字第 440604201900528	16,953.93
3	禅医健康城综合体项目 3 座住宅	建字第 440604201900553	21,496.99
4	禅医健康城综合体项目 5 座国际妇儿中心及地下室	建字第 440604201900463	106,653.84
5	禅医健康城综合体项目 6 座养护院及地下室	建字第 440604201900464	16,944.08

建筑工程施工许可证信息情况如下：

序号	建设项目名称	编号	建设规模 (平方米)
1	禅医健康城综合体项目 1 座住宅及地下室	建字第 440604201912060101	37,291.00
2	禅医健康城综合体项目 2 座住宅	建字第 440604201912120101	16,812.86
3	禅医健康城综合体项目 3 座住宅	建字第 440604201912160101	21,295.08
4	禅医健康城综合体项目 5 座国际妇儿中心及地下室	建字第 440604201912090101	106,778.33
5	禅医健康城综合体项目 6 座养护院及地下室	建字第 440604201911290101	16,704.18

对于 1、2、3 座商住楼，项目工程于 2021 年 5 月开始预售，预计于 2021 年

12 月完成建设。销售计划如下所示：

业态	项目	合计	2021 年	2022 年
住宅	进度	1.00	1.00	
	销售面积 (平米/个)	45,298.65	45,298.65	
	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	21,000.00	21,000.00	
	销售货值 (万元)	95,127.17	95,127.17	
底层商业	进度	1.00	1.00	
	销售面积 (平米/个)	3,477.13	3,477.13	
	销售单价 (元/m <sup>2</sup> )	35,000.00	35,000.00	
	销售货值 (万元)	8,345.11	8,345.11	
地下可售车库 (住宅)	进度	1.00	0.60	0.40
	销售面积 (平米/个)	278.00	167.00	111.00
	销售单价 (元/个)	210,000.00	210,000.00	210,000.00
	销售货值 (万元)	5,838.00	3,503.80	2,335.20

对于 5、6 座医疗用房，产权持有单位按佛山市禅城区中心医院有限公司定制要求建设该定制工程，并且在定制工程完成竣工验收备案后将定制工程及时按照经审定后的开发建设过程中实际发生的全部成本和费用的总和交付甲方使用，且以资产转让的方式将定制工程的产权办理在佛山市禅城区中心医院有限公司名下，另外，在“定制工程”完成过户手续后，佛山市禅城区中心医院有限公司同意向佛山禅曦房地产开发有限公司支付不超过审价金额 2.5% 的代建服务费用，代建服务费用的具体比例由双方协商确定。

评估范围内的固定资产为电子设备，共计 23 项，主要是项目上使用的电脑、打印机、投影仪、桌椅等。截至评估基准日，使用状况良好。

流动资产和流动负债均为企业经营过程中形成的资产和应当承担的负债。

除上述纳入评估范围的资产、负债外，佛山禅曦房地产开发有限公司承诺无其他应纳入评估范围可识别的表外资产及负债，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。

#### 5. 账面记录或者未记录的无形资产情况

佛山禅曦房地产开发有限公司所占土地为禅医健康城综合体项目用地，土地证为粤(2019)佛禅不动产权第 0031619 号，土地性质为出让一级用地，于 2019 年 4 月 16 日取得，土地用途医疗卫生用地、社会福利用地、城镇住宅用地、零售

商业用地、批发市场用地、餐饮用地、旅馆用地、商务金融用地。

6. 表外资产的类型、数量

无。

7. 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

佛山禅曦房地产开发有限公司内各项资产和负债账面价值系经利用立信会计师事务所(特殊普通合伙)审定，并出具信会师报字[2021]第 ZC50027 号标准无保留意见的审计报告。

#### 四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为 2020 年 12 月 31 日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

#### 六、评估依据

本评估业务对应的评估依据为法律法规、评估准则、权属、取价等依据。

(一) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；
2. 《中华人民共和国公司法》（主席令第 15 号 2018 修正）；
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》（主席令 2008 年第 5 号）；
4. 《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修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；



6. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过,现予公布,自2021年1月1日起施行）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
8. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》（财政部国资委32号令，2016年）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号，2005年）；
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
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. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令第50号）；
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

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）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
8. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
10. 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协[2017]35号）；
11. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
12. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

14. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；

15. 参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

（三） 权属依据

1. 土地出让合同

2. 不动产权证；

3. 重要资产购置合同或发票；

4. 其他资产权属证明文件。

（四） 取价依据

1. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

2. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691号(2017年11月19日)；

3. 《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；

4. 《中关村在线》网；

5. 《资产评估常用数据与参数手册》；

6. 产权持有单位提供的资产清单及其他资料；

7. 产权持有单位提供的财务会计、经营方面的资料；

8. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料

9. 《佛山市禅城区人民政府关于公布佛山市禅城区 2017 年国有与集体建设用地（含公共服务项目用地）基准地价的通知》佛禅府[2019]7号文件；

10. iFind 资讯资本终端。

（五） 其他参考资料。

1. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

2. 《企业会计准则—应用指南》（财政部财会 [2006]18 号）；

3. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，

4. 郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

5. 经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具信会师报字[2021]第 ZC50027 号标准无保留意见的审计报告。

## 七、评估方法

评估专业人员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、资料收集等情况，分析收益法、市场法和资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

对于应收债权，按照经核实后的账面值作为评估值；

对于长期股权投资，本次评估根据评估方法的适用性分析，采用了资产基础法及收益法评估。

资产基础法是指以佛山禅曦房地产开发有限公司评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

全部股东权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告佛山禅曦房地产开发有限公司以持续经营假设为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债根据具体情况都可以采用适当的评估方法进行单独评估，佛山禅曦房地产开发有限公司不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

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。

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。

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评估。

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。

佛山禅曦房地产开发有限公司具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化，经营期限可以预测。故本次评估可以采用收益法。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与佛山禅曦房地产开发有限公司比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

佛山禅曦房地产开发有限公司属于房地产行业，同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与佛山禅曦房地产开发有限公司相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

#### （一） 资产基础法评估

##### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

（1）货币资金：为银行存款。评估专业人员在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上结合对银行的函证回函情况，对银行存款余额调节表进行试算平衡，核对无误后，以经核实后的账面值确认评估值。

##### （2） 预付账款

预付账款为预付销售中心采购案场物资。评估人员查阅了相关材料合同、协议、发票，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已接受的服务情况。未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

##### （3） 其他应收款

其他应收款：评估专业人员通过查阅账簿、报表，在进行经济内容和账龄分析的基础上，对大额款项进行了函证，并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况，具体分析后对各项其他应收款收回的可能性进行判断，采用个别认定与账龄分析法相结合，综合分析应收款项的

可收回金额确定应收款项的评估值。

#### （4）存货

存货为房地产开发成本，根据企业的业态划分为商住楼、合同权益（妇儿中心、养护院）。

（1）对于商住楼，根据待估对象的特征，经实地勘察和市场调研，结合本次评估目的，评估人员认为项目已经开工建设，开发的经济技术利用指标明确，当地房地产市场交易公开化，透明化，项目所在区域的房地产市场比较发达、完善，开发完成后的房地产价值可以预测，开发成本、以及销售税费的数据可供参考，故可以采用假设开发法。对本项目而言，具体采用现金流量折现法，该方法模拟房地产开发过程，在评估基准日至项目结束的运作期内，将不同时间点发生的各项收入，支出（土地成本、建设成本、期间费用、土地增值税、所得税等）折算到同一时间点，然后再相加减，其结果即为评估对象的价值。

（2）对于合同权益（妇儿中心及养护院），根据佛山市禅城区中心医院有限公司与佛山禅曦房地产开发有限公司签订的物业制定协议，佛山市禅城区中心医院有限公司有意购买佛山禅曦房地产开发有限公司禅医项目中的第 5 座住院楼、第 6 座养护院及其地下室（含车位、地下商业）（即佛山禅曦房地产开发有限公司账内的合同权益），佛山禅曦房地产开发有限公司按佛山市禅城区中心医院有限公司定制要求建设该定制工程，并且在定制工程完成竣工验收备案后将定制工程及时按照经审定后的开发建设过程中实际发生的全部成本和费用的总和交付甲方使用，且以资产转让的方式将定制工程的产权办理在佛山市禅城区中心医院有限公司名下，另外，在“定制工程”完成过户手续后，佛山市禅城区中心医院有限公司同意向佛山禅曦房地产开发有限公司支付不超过审价金额 2.5% 的代建服务费用，代建服务费用的具体比例由双方协商确定。

鉴于此“定制协议”，双方未具体约定代建服务费用，本次评估对佛山禅曦房地产开发有限公司开发成本中的合同权益按照账面值测算评估值，若双方对代建服务费率有明确的规定，应按照实际的代建服务费率测算合同权益的评估值。

## 2. 固定资产

固定资产为固定资产-电子设备类资产。

根据本次评估目的，按照持续使用假设，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。

评估值=重置全价×综合成新率

#### （1）重置成本的确定

根据当地市场信息及《中关村在线》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装调试，确定其重置全价：

由于佛山禅曦房地产开发有限公司为增值税一般纳税人，故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

重置全价=购置价（含税）/1.13

另：对于部分购置时间较长已不在市场销售的电子设备参照该设备的二手设备市场价进行评估。

#### （2）成新率的确定

对于电子设备、仪器仪表等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

年限法成新率=（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=重置成本×成新率

### 3. 递延所得税资产

递延所得税资产为暂时性差异所形成的递延所得税资产，因企业历史年度利润亏损形成的递延所得税资产。评估专业人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税。评估时，评估专业人员以核实后账面值确定评估值。

### 4. 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日产权持有单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## （二）收益法评估

### 1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估执业准则—企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算评估对象的权益资本价值。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

## 2. 基本评估思路

房地产开发企业的经营具有一定的特殊性，具有明确的开发计划及相应指标，是判断其未来收益的基础。以开发成本中假设开发法中的收益使用现金流折现方法（DCF），估算被估公司的经营性资产价值，加上基准日的其他溢余性资产或非经营性资产的价值得出评估对象的企业价值，并由企业价值扣减付息债务价值后，来得到佛山禅曦房地产开发有限公司的股东全部权益价值。

## 3. 评估模型

### （1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{i+1}}{r(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：未来经营期。

被估公司截至评估基准日主要从事禅医健康城综合体项目的开发与建设，该项目完成后对下一步如何经营没有做出具体安排，鉴于此，本次对企业未来的经营期限设定为有限年期，从评估基准日起至相关楼盘销售完毕止，共计 2 年。

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的现金类资产（负债）价值；

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产价值；

D：评估对象的付息债务价值。

## （2）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

被估企业为房地产开发公司，以假设开发法中的现金流估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## （3）折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

W<sub>d</sub>：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W<sub>e</sub>：评估对象的权益比率；



$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

re: 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本  
re;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

rf: 无风险报酬率;

rm: 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (11)$$

$\beta_i$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 K=1;

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受佛山市禅城区中心医院有限公司、上海复星医疗（集团）有限公司及上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司的委托，对佛山市禅城区中心医院有限公司及上海复星医疗（集团）有限公司拟转让其所

持的资产组涉及的长期股权投资及应收债权的市场价值进行了评估，评估基准日经协商委托人定于 2020 年 12 月 31 日。

整个评估基本程序包括：明确业务基本事项；订立委托合同；编制资产评估计划；进行评估现场调查；收集整理评估资料；评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

（一） 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的产权持有单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集产权持有单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训；
6. 指导产权持有单位搜集、准备有关评估资料；
7. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。

（二） 现场核实及评估阶段

1. 根据企业的具体情况，确定进场工作时间；
2. 现场听取委托人及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产的配置和使用状况等；
3. 根据产权持有单位提供的《资产评估明细表》，各科目账面价值与企业财务总账、明细账、会计报表进行核对，使其账账、账表相符，对发现的问题协同产权持有单位做出调整，使其保持一致；
4. 根据企业评估范围所属的各项资产，按资产评估准则的要求，结合资产特点进行了核实调查资产和验证资料等工作，使其账实相符。具体为：
  - (1) 流动资产和流动负债进行原始凭证的核对、询问等调查工作；
  - (2) 实物资产采取核对、勘查、检查、询问等核实工作；
  - (3) 对调查过程中获取的资料及了解的信息根据重要性原则采取了观察、询问、访谈、核对、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、

计算、复核等核查验证方式。

5. 查阅收集与本次评估的相关资料，并让企业确认，包括：

(1) 企业的整体情况资料、专项审计报告以及其他专业报告；

(2) 企业盈利预测资料；

(3) 企业提供的资产评估明细表；

(4) 委估资产的产权证明文件，主要为资产的业务合同、付款发票、询证函、银行对账单、土地使用权证等；

(5) 收集评估技术资料，主要为在建项目的状况勘查表、房屋的竣工验收资料、设备的技术说明书、维修保养技改记录、检验报告、报废或待报废资产说明等。

6. 根据收集的资料与相应的资产进行核对、验证、分析和整理，保持资料的完整性和合理性；

7. 根据收集的委估资产资料和市场调研取得的市场价格资料结合资产的实际状况和特点，依据资产评估准则，确定各类资产的评估方法；

8. 根据选用的各类资产评估方法，利用评估模型选择相应的公式和参数进行分析、计算和判断，对评估范围内的各项资产进行评估测算，形成测算结果。

### （三）编制初步资产评估报告阶段

对各类资产评估的测算结果进行汇总，形成测算结果，并对各专业组之间的衔接，有没有发生重评和漏评的情况，关要资产结果的合理性等进行全面综合分析后，完成必要的调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告，并按照法律、行政法规、资产评估准则和公司内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

### （四）提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

### （五）资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资

产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

## 九、评估假设

- （一） 公开市场假设；
- （二） 资产原地续用假设；
- （三） 产权主体变动假设；
- （四） 企业持续经营；
- （五） 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- （六） 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- （七） 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- （八） 企业所处行业及领域的市场、技术处于正常发展的状态，没有出现重大的市场、技术突变情形；
- （九） 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- （十） 企业人力资源、管理团队不发生重大变化，并且保持目前的经营方式持续经营；
- （十一） 企业制订的经营计划和采取的措施能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；
- （十二） 发生关联交易，为公平的市场交易价格；
- （十三） 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；
- （十四） 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- （十五） 开发成本中的商住楼按项目预期时间竣工并通过相关部门验收交付；
- （十六） 收购方履行上述“定制协议“，按照约定方式及价格交付。
- （十七） 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；
- （十八） 对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据，对资产状态、数据资料真实性假设。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时

成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

评估专业人员履行了必要的评估程序，以持续经营和公开市场等为前提，经过综合分析，采用资产基础法的评估结果作为本资产评估报告的最终结论。具体评估结论如下：（单位：万元）

产权持有单位	资产科目	账面值	评估值	增值率
佛山市禅城区中心医院有限公司	长期股权投资	6,000.00	17,678.79	
上海复星医疗（集团）有限公司	长期股权投资	4,000.00		
佛山市禅城区中心医院有限公司	应收债权	30,521.04	30,521.04	
上海复星医疗（集团）有限公司	应收债权	6,867.68	6,867.68	
合计		47,388.72	55,067.51	16.20%

其中：

（1）长期股权投资，即佛山禅曦房地产开发有限公司股权评估结果：

### ①资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2020 年 12 月 31 日佛山禅曦房地产开发有限公司的全部股东权益评估值为 17,678.79 万元。各类资产及负债的评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

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	92,820.89	100,646.92	7,826.03	8.43
2	其中：存货	89,866.42	97,692.45	7,826.03	8.71
3	非流动资产	44.42	44.14	-0.28	-0.63
4	固定资产	12.94	12.66	-0.28	-2.16
5	递延所得税资产	31.48	31.48	-	-
6	资产总计	92,865.31	100,691.06	7,825.75	8.43
7	流动负债	71,756.07	71,756.07	-	-
8	非流动负债	11,256.20	11,256.20	-	-
9	负债合计	83,012.27	83,012.27	-	-
10	净资产（所有者权益）	9,853.04	17,678.79	7,825.75	79.42

### ②收益法评估结果

在评估基准日 2020 年 12 月 31 日收益法评估后的全部股东权益价值为 17,544.29 万元

### ③评估结论确定

用资产基础法评估得出的全部股东权益价值与收益法评估得出的评估值存在差异，原因是：收益法是从未来收益的角度出发，以佛山禅曦房地产开发有限公司现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值作为佛山禅曦房地产开发有限公司全部股东权益的评估价值，收益法的理论基础是收益价值论，以被评估资产未来所能产生的收益来确定其价值；而资产基础法是从资产重置成本的角度出发，对企业所有单项资产和负债，用现行市场价值代替其历史成本，即以在评估基准日重置佛山禅曦房地产开发有限公司的全部资产和负债的现实成本净值作为佛山禅曦房地产开发有限公司的股权价值，资产基础法的理论基础是成本价值论。

考虑收益法中未来收益主要为商品房销售收入，其未来预计销售进度受宏观经济环境、产业政策、地区发展水平等多重因素影响，结合本次评估目的，评估人员以资产基础法的评估结论为最终评估结论，即佛山禅曦房地产开发有限公司股东权益评估值为 17,678.79 万元。

从长期股权投资资产的完整性上考虑，佛山市禅城区中心医院有限公司与上海复星医疗（集团）有限公司合计持有佛山禅曦房地产开发有限公司 100% 股权，即长期股权投资的合计评估值为 17,678.79 万元，本次评估不再单独对各自的长期股权投资评估值进行拆分。

### ④各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

存货评估增值原因：增值主要原因为土地价格较基准日市场行情上涨以及商住楼以假设开发法进行评估，其未来的收益的现值高于其账面值。

设备评估减值原因：电子设备因市场更新换代快，市场价值较低，故评估原值减值；评估净值减值是由于评估原值减值

(2) 关于应收债权的评估结果，按照经核实后的账面值测算评估值，即佛山市禅城区中心医院有限公司应收佛山禅曦房地产开发有限公司债权评估值为 305,210,444.90 元；上海复星医疗（集团）有限公司应收佛山禅曦房地产开发有限公司

司债权评估值为 68,676,755.50 元。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告中陈述的特别事项是指在评估专业人员执行了资产评估程序，根据搜集的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

### （一）利用专家工作及报告结论提示性说明

本次评估范围内的资产和负债账面值利用了企业提供的立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具信会师报字[2021]第 ZC50027 号标准无保留意见的审计报告，以其作为评估范围相关资产及负债账面值的依据。

### （二）权属资料不全面或存在瑕疵的情形

本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

### （三）评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四）根据佛山市禅城区中心医院有限公司与佛山禅曦房地产开发有限公司签订的物业制定协议，佛山市禅城区中心医院有限公司有意购买佛山禅曦房地产开发有限公司禅医项目中的第 5 座住院楼、第 6 座养护院及其地下室（含车位、地下商业）（即佛山禅曦房地产开发有限公司账内的合同权益），佛山禅曦房地产开发有限公司方按佛山市禅城区中心医院有限公司定制要求建设该定制工程，并且在定制工程完成竣工验收备案后将定制工程及时按照经审定后的开发建设过程中实际发生的全部成本和费用的总和交付甲方使用，且以资产转让的方式将定制工程的产权办理在佛山市禅城区中心医院有限公司名下，另外，在“定制工程”完成过户手续后，佛山市禅城区中心医院有限公司同意向佛山禅曦房地产开发有限公司支付不超过审价金额 2.5%的代建服务费用，实际执行的代建服务费用的具体比例由双方协商确定。

鉴于此“定制协议”，双方未具体约定代建服务费用，本次评估未考虑代建服务费用对评估结论的影响，佛山禅曦房地产开发有限公司开发成本中的合同权益按照账面值测算评估值。特提醒报告使用者注意。

（五）根据佛山市公共资源交易中心禅城分中心 2018 年 7 月 10 日发布的《关于 TD2018(CC)XG0007 地块挂牌出让文件的补充公告》，该地块的出让金划分为医疗卫生、社会福利混合用地出让金为 12871 万元，居住商用用地出让金为 34943 万元，财务按照该公告将土地出让金入账，本次评估在测算土地使用税时，按照佛山市测绘地理信息研究院及佛山市自然资源局确认的《建设工程设计方案规划指标一览表》的计容建筑面积与整体项目的容积率拆分居住商用用地土地使用权的面积，特提醒报告使用者注意。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

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



应给予充分考虑，进行相应调整。

（七）本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

## 十二、 资产评估报告使用限制说明

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

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起一年，即从资产评估基准日评估基准日起至报告有效期止；超过有效期或有效期之内期后事项的变化对评估结论有较大影响时，需重新委托评估机构进行评估。

（八）当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、 资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估结论形成的日期，本资产评估报告日为 2021 年 3 月 31 日。

### 十四、 签名盖章

北京国友大正资产评估有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二一年三月三十一日