本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值

资产评估报告

国众联评报字（2021）第3-0076号

此为二维码防伪标志，内含本报告估值主要信息，建议报告使用方查证核实

国众联资产评估

土地房地产估价有限公司

二〇二一年一月八日

中国·深圳

资产评估报告编码回执

（中国资产评估协会全国统一编码）

资产评估报告编码：	47470200072021006l3
资产评估报告名称：	湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值
资产评估报告文号：	国众联评报字（2021）第3-0076号
资产评估机构名称：	国众联资产评估土地房地产估价有限公司
签字资产评估专业人员：	史晓林（资产评估师）、符卷（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目　　录

声　明.....1

资产评估报告摘要.....3

资产评估报告正文.....6

一、委托人、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者的概况.....6

二、评估目的.....11

三、评估对象和评估范围.....12

四、价值类型及其定义.....14

五、评估基准日.....14

六、评估依据.....14

七、评估方法.....17

八、评估程序实施过程和情况.....21

九、评估假设.....23

十、评估结论.....25

十一、特别事项说明.....25

十二、资产评估报告使用限制说明.....27

十三、资产评估报告日.....28

资产评估报告附件.....29

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。

本资产评估报告仅供委托人委托书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评估对象可实现价格的保证。

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。

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。

八、资产评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

九、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，资产评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值
资产评估报告摘要

重 要 提 示

以下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。本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解或误用。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南发展集团股份有限公司委托，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，对湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值在评估基准日2020年10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、委托人及被评估单位

委　托　人：湖南发展集团股份有限公司

被评估单位：湖南发展春华健康投资有限公司

二、评估目的

本次评估目的系为湖南发展集团股份有限公司拟转让湖南发展春华健康投资有限公司12%的股权提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为湖南发展春华健康投资有限公司于评估基准日的12%的股权价值。

股东全部权益账面金额为人民币6,120.27万元。

具体评估范围为湖南发展春华健康投资有限公司截至2020年10月31日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值6,488.51万元，负债总额账面值368.23万元，所有者权益账面值6,120.27万元。评估基准日账面值已经天健会计师事务所（特殊普通

合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审〔2020〕1380号审计报告。

被评估单位承诺具体评估对象和范围与经济行为所涉及的对象和范围一致、不重不漏，以被评估单位提供的资产评估申报表为准。

四、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年10月31日。评估基准日系由委托人与评估人员共同确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、评估程序实施过程和情况

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原则，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产进行实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。

六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

八、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2020年10月31日资产总额账面值6,488.51万元，评估值9,753.52万元，评估增值3,265.01万元，增值率50.32%；

负债总额账面值368.23万元，评估值368.23万元，评估值与账面净值无异；

净资产账面值6,120.27万元，评估值9,385.29万元，评估增值3,265.02万元，增值率53.35%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：湖南发展春华健康投资有限公司　　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%
流动资产	6,471.94	9,736.53	3,264.59	50.44

非流动资产	16.57	17.00	0.43	2.60
固定资产	16.57	17.00	0.43	2.60
资产合计	6,488.51	9,753.52	3,265.01	50.32
流动负债	368.23	368.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	368.23	368.23	-	-
净资产(所有者权益)	6,120.27	9,385.29	3,265.02	53.35

本次评估采用资产基础法，湖南发展春华健康投资有限公司股东全部权益价值为9,385.29 万元，湖南发展集团股份有限公司持有湖南发展春华健康投资有限公司 12%的股权价值为 1,126.23 万元，大写金额人民币壹仟壹佰贰拾陆万贰仟叁佰元整。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者关注：

被评估单位通过出让方式取得的三块土地已经闲置超过两年，具体如下

序号	权证号	用途	面积	使用权类型	到期日	使用年期
1	湘（2017）长沙县不动产权第0003041 号	城镇住宅用地	29,025.00	出让	2087/6/30	70
2	湘（2017）长沙县不动产权第0003043 号	医疗慈善用地	20,667.00	出让	2067/6/30	50
3	湘（2018）长沙县不动产权第0032106 号	其他商服用地	6,810.25	出让	2058/6/30	40

本次评估假设上述土地可以正常开发建设为前提做出的评估。根据土地出让合同内容显示：医疗慈善用地与城镇住宅用地应当于 2017 年 12 月 1 日之前开工，2020 年 11 月 30 日前竣工，商服用地应当于 2018 年 10 月 1 日前开工，2020 年 9 月 30 日前竣工，上述土地于评估基准日皆未开工，可能会被收取土地闲置费。特此提醒报告使用者。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项**“特别事项说明”**对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日有效。

湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值
资产评估报告正文

国众联评报字（2021）第3-0076号

湖南发展集团股份有限公司：

国众联资产评估土地房地产估价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，对湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值在评估基准日2020年10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、被评估单位及委托人以外的其他评估报告使用者的概况

（一）委托人概况

企业名称：湖南发展集团股份有限公司

住　　所：长沙市天心区芙蓉中路三段142号光大发展大厦2708

法定代表人：张禹文

注册资本：肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

类型：其他股份有限公司

成立日期：1993年08月12日

经营期限：长期

统一社会信用代码：91430000185034687R

经营范围：以自有合法资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购（不得从事吸收存款、集资收款，受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及物业管理；土地、矿产资产开发经营。（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）被评估单位概况

1.概况

企业名称：湖南发展春华健康投资有限公司（以下简称“春华公司”）

注册地址：湖南省长沙县春华镇金鼎山村长平路与新S207交接处01168号

法定代表人：刘志刚

注册资本：人民币30000万元

经济性质：其他有限责任公司

成立日期：2014年02月11日

经营期限：2014年02月11日至2064年02月10日

统一社会信用代码：91430121091990221K

经营状态：正常经营

经营范围：健康产业的投资(限以自有合法资金(资产)对外投,不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、建设及运营管理；养老社区投资(限以自有合法资金(资产)对外投资,不得从事股权投资、债权投资、期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)、建设及运营管理；国家法律法规允许的老年生活护理及养老服务；休闲旅游、养生健康、医疗卫生及健康服务业投资(限以自有法资金(资产)对外投资,不得从事股权投资债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务,不得从事吸收存款,集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务)；健康服务行业相关的技术咨询和技术推广(不含医疗诊疗)；酒店管理；房地产开发经营；物业管理；养生保健服务；美容服务；生物药品制造；休闲农业项目开发经营；花卉种植；花卉作物销售；园艺作物种植；园林绿化工程工。(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)

2.企业简介及历史沿革

2.1企业简介

春华公司成立于2014年2月,注册资金3亿元,由湖南发展集团股份有限公司(占股54%)、长沙祥茂投资置业有限公司（占股35%）、湖南宇田集团股份有限公司（占股11%）合作组建。湖南发展春华健康投资有限公司主要经营范围有健康产业的投资、

建设及运营管理；养老社区投资、建设及运营管理；国家法律法规允许的老年生活护理及养老服务；休闲旅游、养生健康、医疗卫生及健康服务业投资；健康服务行业相关的技术咨询和技术推广（不含医疗诊疗）；酒店管理；房地产开发经营及物业管理等。

2.2 历史沿革

湖南发展春华健康投资有限公司原名为湖南发展源品健康产业投资有限公司，于2014年1月8日，由湖南发展集团股份有限公司和湖南源品投资发展有限公司共同出资设立。根据公司章程的规定注册资本为人民币叁亿元整，湖南发展集团股份有限公司和湖南源品投资发展有限公司各自认缴出资额1.5亿元，2014年1月分别实缴3000万元，余额缴付时限为自公司注册之日起2年内；截至2014年1月31日止，湖南发展集团股份有限公司和湖南源品投资发展有限公司首次缴纳的注册资本（实收资本）合计人民币陆仟万元，经天健会计师事务所审验，并于2014年1月24日出具的天健湘验（2014）4号验资报告。

2014年10月，湖南发展源品健康产业投资有限公司更名为“湖南发展春华健康投资有限公司”，企业类型为有限责任公司，注册资本人民币30,000.00万元。

2014年10月，春华公司发生股权变更，变更为湖南发展集团股份有限公司认缴出资额16200万元，实缴出资额3240万元，占注册资本的54%，长沙祥茂投资置业有限公司认缴出资额10500万元，实缴出资额2100万元，占注册资本的35%，湖南宇田集团股份有限公司认缴出资额3300万元，实缴出资额660万元，占注册资本的11%；均以货币出资。

2020年9月29日，春华公司股东变更，由长沙祥茂投资置业有限公司、湖南发展集团股份有限公司和湖南宇田集团股份有限公司变更为湖南发展集团股份有限公司和浙江蓝城湘赣建设管理有限公司。

3.截至评估基准日，被评估单位股东出资及占股比例如下：

投资方名称	认缴出资额（万元）	实缴（万元）	持股比例
湖南发展集团股份有限公司	16,200.00	5,245.00	54%
浙江蓝城湘赣建设管理有限公司	13,800.00	3,870.00	46%
合 计	30,000.00	9,115.00	100%

4.近年资产、损益状况

企业2017年、2018年、2019年及2020年10月31日的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-10-31
流动资产	81,239,605.26	64,290,117.79	64,419,781.52	64,719,388.16
非流动资产	544,243.80	368,565.88	242,162.84	165,663.42
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	501,469.06	368,565.88	242,162.84	165,663.42
无形资产				
商誉				
长期待摊费用	42,774.74			
递延所得税资产				
资产总计	**81,783,849.06**	**64,658,683.67**	**64,661,944.36**	**64,885,051.58**
流动负债	7,836,389.30	5,093,697.95	3,313,064.20	3,682,349.50
非流动负债				
负债总计	**7,836,389.30**	**5,093,697.95**	**3,313,064.20**	**3,682,349.50**
净 资 产	**73,947,459.76**	**59,564,985.72**	**61,348,880.16**	**61,202,702.08**

损益状况如下表所示：

金额单位：人民币元

项 目	2017年度	2018年度	2019年度	2020年1-10月
一、营业收入				
减：营业成本				
营业税金及附加	7,551.92	149,076.00	181,424.70	143,175.63
销售费用	105,563.29			
管理费用	4,197,780.03	5,793,363.92	1,498,614.91	565,588.73
研发费用				
财务费用	-62,036.33	-9,333.10	641.43	1,130.61
资产减值损失	-3,883.32	-8,447,943.61		
信用减值损失			-82,083.43	-329,759.20
加：公允价值变动净收益				
投资净收益	320,749.32			
其他收益				
二、营业利润	-3,924,226.27	-14,381,050.43	-1,762,764.47	-1,039,654.17

加：营业外收入				861.91
减：营业外支出		1,423.61	3,341.09	7,385.82
三、利润总额	-3,924,226.27	-14,382,474.04	-1,766,105.56	-1,046,178.08
减：所得税				
四、净利润	-3,924,226.27	-14,382,474.04	-1,766,105.56	-1,046,178.08

注：表中2018-2020年数据已经天健会计师事务所审计并出具无保留意见审计报告。

5.会计政策

春华公司采用公历制，即自公历1月1日起至12月31日止，采用人民币作为记账本位币。

5.1 存货

（1）存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地以及在开发过程中的开发成本。

（2）开发成本的核算方法

1）土地征用及拆迁补偿费：归集开发项目所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费、土地流转费用等。

2）前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整、临时设施等费用。

3）建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

4）开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用。包括：开发项目完工之前所发生的工程管理部门的办公费、通讯费、交通差旅费、修理费、房屋租赁费、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

（3）资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）周转材料按照一次转销法进行摊销。

5.2 固定资产

（1） 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

（2） 各类固定资产的折旧方法

项　目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
电子设备	年限平均法	5-10	5	19.00-9.50
运输工具	年限平均法	8-14	5	11.88-6.79
其他设备	年限平均法	5	5	19.00

5.3 税项

主要税种及税率

税　种	计 税 依 据	税　率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

6.委托人和被评估单位之间的关系

委托人湖南发展集团股份有限公司为被评估单位湖南发展春华健康投资有限公司股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用者为湖南发展集团股份有限公司，湖南发展春华健康投资有限公司和相关主管审核机构，使用方式为本次评估目的所使用。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

本次评估目的系为湖南发展集团股份有限公司转让湖南发展春华健康投资有限公司股权提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象、范围

本次评估对象为湖南发展春华健康投资有限公司 12%的股权价值。

具体评估范围为湖南发展春华健康投资有限公司截至 2020 年 10 月 31 日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 6,488.51 万元，负债总额账面值 368.23 万元，所有者权益账面值 6,120.27 万元。评估基准日账面值已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审〔2020〕1380 号审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项　　目	账面价值
流动资产	6,471.94
非流动资产	16.57
其中：　固定资产	16.57
资产合计	6,488.51
流动负债	368.23
非流动负债	
负债合计	368.23
净资产（所有者权益）	6,120.27

（二）被评估单位的资产概况

1. 各类主要资产的分布状况及特点

1.1 存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地以及在开发过程中的开发成本。

1.1.1 土地登记状况

根据湖南发展春华健康投资有限公司提供的《不动产产权证书》显示，待估宗地登记土地使用权人为湖南发展春华健康投资有限公司，土地坐落为湖南省长沙市长沙县春华镇武塘村。宗地面积合计为 56,502.25 平方米，使用权类型和土地终止日期详见下表：

序号	权证号	用途	面积	使用权类型	取得日期	到期日	使用年期	现状	宗地号	核实科目
1	湘（2017）长沙县不动产权第 0003041 号	城镇住宅用地	29025.00	出让	2016/12/29	2087/6/30	70	三通未平	430121008009GB00002	存货

2	湘（2017）长沙县不动产权第0003043号	医疗慈善用地	20667.00	出让	2016/12/29	2067/6/30	50	三通未平	430121008009GB00003	存货
3	湘（2018）长沙县不动产权第0032106号	商服用地	6810.25	出让	2018/5/3	2058/6/30	40	三通未平	430121008009GB00005	存货

根据湖南发展春华健康投资有限公司提供的《不动产权证书》（湘（2017）长沙县不动产权第0003041号）复印件显示，宗地块登记权利人为湖南发展春华健康投资有限公司，土地坐落于长沙县春华镇武塘村，用地面积为29,025.00平方米，土地用途为城镇住宅用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日为2087年6月30日。

根据湖南发展春华健康投资有限公司提供的《不动产权证书》（湘（2017）长沙县不动产权第0003043号）复印件显示，宗地块登记权利人为湖南发展春华健康投资有限公司，土地坐落于长沙县春华镇武塘村，用地面积为20,667.00平方米，土地用途为医疗慈善用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日为2067年6月30日。

根据湖南发展春华健康投资有限公司提供的《不动产权证书》（湘（2018）长沙县不动产权第0032106号）复印件显示，宗地块登记权利人为湖南发展春华健康投资有限公司，土地坐落于长沙县春华镇武塘村，用地面积为6,810.25平方米，土地用途为其他商服用地，使用权类型为出让，土地使用权终止日为2058年5月30日。

1.1.2.土地权利状况

待估宗地的所有权属国家所有,土地使用权人为湖南发展春华健康投资有限公司，至评估基准日已办理《不动产权证书》，证号分别为湘（2017）长沙县不动产权第0003041号）、湘（2017）长沙县不动产权第0003043号）、（湘（2018）长沙县不动产权第0032106号)用地面积分别为29,025.00平方米、20,667.00平方米、6,810.25平方米。于评估基准日未涉及抵质押等他项权利。

1.2电子设备共241项，主要电脑、冰箱、铁皮柜等，分布在春华健康投资公司办公点，长沙市湖南发展春华健康投资有限公司2楼办公区域。评估现场勘查日维护保养状况良好，均处于正常使用状态。

1.3车辆共1项，为别克牌SGM6531UAAA小型普通客车。评估现场勘查日车辆维护状态良好，使用正常。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，委托人及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

四、价值类型及其定义

本次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。

选择市场价值的理由：

1.从评估目的看：本次评估的目的是为湖南发展集团股份有限公司转让湖南发展春华健康投资有限公司股权提供市场价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

2.从市场条件看:随着资本市场的进一步发展,股权交易将日趋频繁,按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

3.从价值类型的选择与评估假设的相关性看:本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的,即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；

4.从价值类型选择惯例看:当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时,应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为2020年10月31日。评估基准日系由委托人确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

六、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法律法规依据、经济行为依据、评估准则依据、权属依据和取价依据包括：

（一）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修订)；

2.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过)；

3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订 ）；

4.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

5.《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，自 2019 年 4 月 1 日起施行)；

6.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日施行）；

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)；

8.《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，2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十三号公布)；

9.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令第 378 号公布)；

10.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 32 号公布)；

11.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号公布)；

12.《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布）；

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日中华人民共和国主席令第 29 号；

14.《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国

家税务总局〔2016〕18号）；

15.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过)；

16.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部国家税务总局，财税〔2016〕36号））；

17.《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日中华人民共和国主席令第三十七号）；

18.其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

（二）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——资产评估程序》中评协〔2018〕36号；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35号；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38号；

8.《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39号；

9.《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；

10.《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；

11.《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；

12.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

13.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）

14.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）

15.其他与资产评估相关的准则依据。

（三）权属依据

1.营业执照、企业章程、审计报告等；

2.重要设备购买合同、发票；

3.机动车行驶证；

4.不动产权证书；

5.其他产权证明文件。

（四）经济行为依据

《湖南发展集团股份有限公司总裁办公会议纪要》[2020]17号。

（五）取价依据

1.企业提供的其他财务会计、经营方面的资料；

2.统计部门资料；

3.国家国库券利率、银行存贷款利率等价格资料；

4.《资产评估常用数据与参数手册》；

5.《2019年机电产品报价手册》（中国机械工业出版社）；

6.太平洋网站市场报价查询；

7.Wind资讯金融终端等。

（六）其他参考依据

1.评估基准日资产清查评估明细表；

2.设备询价的相关网站或图书；

3.企业近期主要设备的订购合同、购置发票；

4.企业提交的财务会计经营资料及天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具了天健湘审〔2020〕1380号审计报告。

5.其他与评估有关的资料等。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

1.资产基础法也称成本法，是指是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，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。

2.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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

3.收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法选择

1.对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

2.对于收益法的应用分析

收益法是依据资产的未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价值，采用收益法评估公司价值时需要涉及三个重要的参数：预期收益、折现率或资本化率、预测期间。被评估单位属于房地产开发企业，目前处于土地征收初期阶段，尚未取得建设工程规划许可证，各项规划指标不明确，开发成本无法准确获知，预期销售数据不确定，所以本次评估不采用收益法。

3.对于资产基础法的应用分析

资产基础法以账面值为基础，只要账面值记录准确，使用资产基础法进行评估相对容易准确，由于资产基础法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业净资产的价值。所以本次评采用资产基础法进行评估。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

资产基础法的介绍

1.流动资产和其他资产的评估方法

1.1 货币资金主要为银行存款。对银行存款进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

1.2 各种其他应收款项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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

1.3 存货

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地以及在开发过程中的开发成本。本次土地采用，基准地价系数修正法及市场法进行评估。

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及其修正体系等评估成果，按照替代原则，就待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，进而求取待估宗地在2020年10月31日评估基准日价格的方法。

其基本计算公式为：

P住=片区基准地价×（1+∑Ki）×Ky×kv×Kt×Ks×ka×Ko+kf

式中：

∑Ki——宗地修正系数表中各因素修正值之和

Ky——年期修正系数

Kv——容积率修正系数

Kt——评估基准日修正系数

Ks——面积状况修正系数

Ka——宗地形状修正系数

Ko——建筑物朝向修正系数

kf——开发程度修正额

市场比较法的基本思路是在估算待估宗地地价时，根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的地价。

其基本公式为：公式：V = VB×A×B×C×D

其中：

V------待估宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A------待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B------待估宗地评估基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C------待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D------待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

1.4 其他流动资产主要为预缴税费等，评估人员核实了相关凭证，确认其存在性和真实性，以清查核实后的账面值作为评估值。

2.非流动资产的评估方法

2.1 固定资产-设备类评估

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以关注。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算，针对设备不同的情况，分别采用不同的评估方法，具体情况如下：

2.1.1 电子办公设备

对电子办公设备评估采用成本法。

2.1.2 重置价值的确定

电子办公设备由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以购置价确定重置全价。

2.1.3 设备成新率的确定；

电子办公设备由于价值量小，通用和小型电子设备可直接采用年限法确定成新率。

2.1.4 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率。

2.2 车辆

对车辆评估采用成本法。

2.2.1车辆重置全价确定

车辆由于购置年限短，为2019年8月购入，因此同规格型号车辆易取得其重置全价。

2.2.2车辆成新率的确定

按照商务部、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》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/（已行驶里程+尚可行驶里程）×100%

计算公式如下：

η综合=η1×40%+η2×60%

其中：η1=理论成新率

η2=现场勘察成新率

式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。（车辆为行驶行驶里程法成新率与使用年限法成新率孰低确定）

2.2.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

3.负债的评估方法

各类负债在清查核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

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原则，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，对资产的实地察看与核对，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

（一）评估准备阶段

1.接受湖南发展集团股份有限公司的委托后，我公司即确定了有关的资产评估人员并与委托人及被评估单位相关工作人员就本项目的评估目的、评估基准日、评估范围、委托评估主要资产的特点等影响资产评估计划的问题进行了认真的讨论。

2.根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

3.根据委托评估资产特点将评估人员分为流动资产评估组、设备评估组，各小组分别负责对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

本阶段的工作时间为2020年11月13日。

（二）资产清查阶段

1.资产评估申报明细表的填报

根据委托评估资产特点，有针对性地指导被评估单位进行资产清查和填报资产评估申报明细表。

2.评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场逐项进行清查和核实，以确定其客观存在；查阅、收集委估资产的权属证明文件，包括车辆行驶证、合同、发票等资料，以核实其法律权属的合法性。

3.账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

4.评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

本阶段的工作时间为2020年11月23日～2020年11月25日。

（三）评定估算阶段

1.各专业组评估人员在被评估单位专业技术人员的配合下，分别到实物存放现场对各项实物资产进行勘察和清点，具体情况如下：

评估人员在企业有关人员的配合下，对实物资产进行现场勘察，并查阅其相关的运行记录、填写重点设备，与企业设备、了解设备管理制度、维修制度以及利用状况。在充分调查和了解的基础上，结合所收集的资料进行综合分析，确定实物资产的成新

率。

2.各专业组评估人员分别进行市场调查，广泛收集与评估对象有关的市场交易价格信息，对所收集信息资料进行归类整理和全面分析。

3.根据评估工作情况，得出初步结果，确认无重评、漏评事项，分析意见，修改完善。

本阶段的工作时间为2020年11月25日～2020年11月29日。

（四）评估汇总、提交报告阶段

按照我公司资产评估规范化要求，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明。评估结果、资产评估报告、评估技术说明按我公司规定程序在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发。最后出具正式报告并提交委托人。

本阶段的工作时间为2020年11月30日～2020年12月20日。

九、评估假设

（一）基本假设

1.公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

2.持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续

用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。本次假设公司使用方式为在用续用。

3.持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

4.交易假设:即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。

（二）一般假设：

1.国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2.社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3.国家现行有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收收入等不发生重大变化；

4.假设被评估单位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，并于评估基准日后无重大变化；

5.无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；

6.被评估单位公司会计政策与核算方法基准日后无重大变化；

7. 被评估单位的经营模式没有发生重大变化。

（三）特别假设

1.对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2.对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托人及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3.对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

4.我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力作出的。

5.对于评估报告中委估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），被评估单位按准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示以外，假定委估资产的权属无瑕疵，可在市场上自由交易，同时也没有抵押、查封等他项权利限制。

6.对企业存在的可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应按评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7.被评估单位提供的与价值估算相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

8.假设湖南发展春华健康投资有限公司对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

9.本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

10.被评估单位将依法持续性经营，并保持现时的经营范围、方式和决策程序。

本次评估结果仅在满足上述评估假设条件的情况下成立，若本次评估中遵循的评估假设条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日2020年10月31日资产总额账面值6,488.51万元，评估值9,753.52万元，评估增值3,265.01万元，增值率50.32%；

负债总额账面值368.23万元，评估值368.23万元，评估值与账面净值无异；

净资产账面值6,120.27万元，评估值9,385.29万元，评估增值3,265.02万元，增值率53.35%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：湖南发展春华健康投资有限公司　　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%
流动资产	6,471.94	9,736.53	3,264.59	50.44
非流动资产	16.57	17.00	0.43	2.60
固定资产	16.57	17.00	0.43	2.60
资产合计	6,488.51	9,753.52	3,265.01	50.32
流动负债	368.23	368.23	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	368.23	368.23	-	-
净资产（所有者权益）	6,120.27	9,385.29	3,265.02	53.35

本次评估采用资产基础法，湖南发展春华健康投资有限公司股东全部权益价值为9,385.29 万元，湖南发展集团股份有限公司持有湖南发展春华健康投资有限公司 12%的股权价值为 1,126.23 万元，大写金额人民币壹仟壹佰贰拾陆万贰仟叁佰元整。

十一、特别事项说明

以下事项并非本公司资产评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

（一）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人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）由委托人和被评估单位提供的营业执照、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。委托人及被评估单位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。本公司对委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

（三）资产评估师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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

（五）本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增、减值额作任何纳税考虑；委托人在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家

有关规定处理。

（六）被评估单位通过出让方式取得的三块土地已经闲置超过两年，具体如下

序号	权证号	用途	数量	单位
1	湘（2017）长沙县不动产权第 0003041 号	城镇住宅用地	29,025.00	㎡
2	湘（2017）长沙县不动产权第 0003043 号	医疗慈善用地	20,667.00	㎡
3	湘（2018）长沙县不动产权第 0032106 号	其他商服用地	6,810.25	㎡

本次评估假设上述土地可以正常开发建设为前提做出的评估。根据土地出让合同内容显示：医疗慈善用地与城镇住宅用地应当于 2017 年 12 月 1 日之前开工，2020 年 11 月 30 日前竣工，商服用地应当于 2018 年 10 月 1 日前开工，2020 年 9 月 30 日前竣工，上述土地于评估基准日皆未开工，可能会被收取土地闲置费，特此提醒报告使用者。

（七）其他或有事项：2020 年 9 月，浙江蓝城湘赣建设管理有限公司收购湖南发展春华健康投资有限公司其他两个股东长沙祥茂投资置业有限公司，湖南宇田集团股份有限公司合计 46%的股权，并已完成工商变更工作。为加快推进春华健康城项目建设，湖南发展春华健康投资有限公司正依托浙江蓝城湘赣建设管理有限公司在特色小镇建设方面的人才、经验、品牌等优势，对春华健康城开发设计方案进行优化调整，原有设计、咨询等合同的后续执行存在一定的不确定性。特此提醒报告使用者。

（八）本报告未考虑评估基准日至交割日期间，交易日后被评估单位为本次经济行为所产生的一次性费用、存货变化、尚未支付的员工补偿款、应付员工退休金及其他法定员工费用、交易日前实际承担尚未支付的类负债、应交税费、其他合规支出等。

（九）本评估结果是对 2020 年 10 月 31 日这一评估基准日被评估单位股东部分权益市场价值的客观公允反映，评估基准日至评估报告日之间发生的重大事项系评估基准日期后事项，发生评估基准日期后事项时，报告使用者应留意重大事项对评估结论的影响。

十二、资产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）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；

（四）除委托书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；

（五）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；

（六）评估报告未经核准或者备案，评估结论不得被使用；

（七）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；

（八）本评估结论的使用有效期为一年，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日有效。

十三、资产评估报告日

本评估报告专业意见形成于 2020 年 12 月 20 日。

国众联资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师
史晓林
47110013

资产评估师：

资产评估师
符卷
44180086

二〇二一年一月八日

资产评估报告附件

目　录

一、被评估单位营业执照复印件

二、被评估单位评估基准日审计报告

三、产权证明文件复印件

四、被评估单位承诺函

五、资产评估师承诺函

六、资产评估机构营业执照复印件

七、《深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告》（深财资备案会[2017]011 号）复印件

八、资产评估师职业资格证书登记卡复印件

九、评估结果表

统一社会信用代码

91430121091990221K

营业执照

（副 本） 副本编号：2 - 1

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖南发展春华健康投资有限公司

类　　型　其他有限责任公司

法定代表人　刘志刚

经营范围　健康产业的投资（限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、建设及运营管理；养老社区投资（限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）、建设及运营管理；国家法律法规允许的老年生活护理及养老服务；休闲旅游、养生健康、医疗卫生及健康服务业投资（限以自有合法资金（资产）对外投资，不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；健康服务行业相关的技术咨询和技术推广（不含医疗诊疗）；酒店管理；房地产开发经营；物业管理；养生保健服务；美容服务；生物药品制造；休闲农业项目开发经营；花卉种植；花卉作物销售；园艺作物种植；园林绿化工程施工。（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）

注册资本　叁亿元整

成立日期　2014年02月11日

营业期限　2014年02月11日 至 2064年02月10日

住　　所　湖南省长沙县春华镇金鼎山村长平路与新S207交接处01168号

登记机关

2020 年9 月29 日

国家企业信用信息公示系统网址http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

营业执照

统一社会信用代码

91430000185034687R

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名　　称　湖南发展集团股份有限公司

类　　型　其他股份有限公司(上市)

法定代表人　张禹文

经营范围　以自有合法资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购（不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及物业管理；土地、矿产资源开发经营。（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）

注册资本　肆亿陆仟肆佰壹拾伍万捌仟贰佰捌拾贰元整

成立日期　1993年08月12日

营业期限　长期

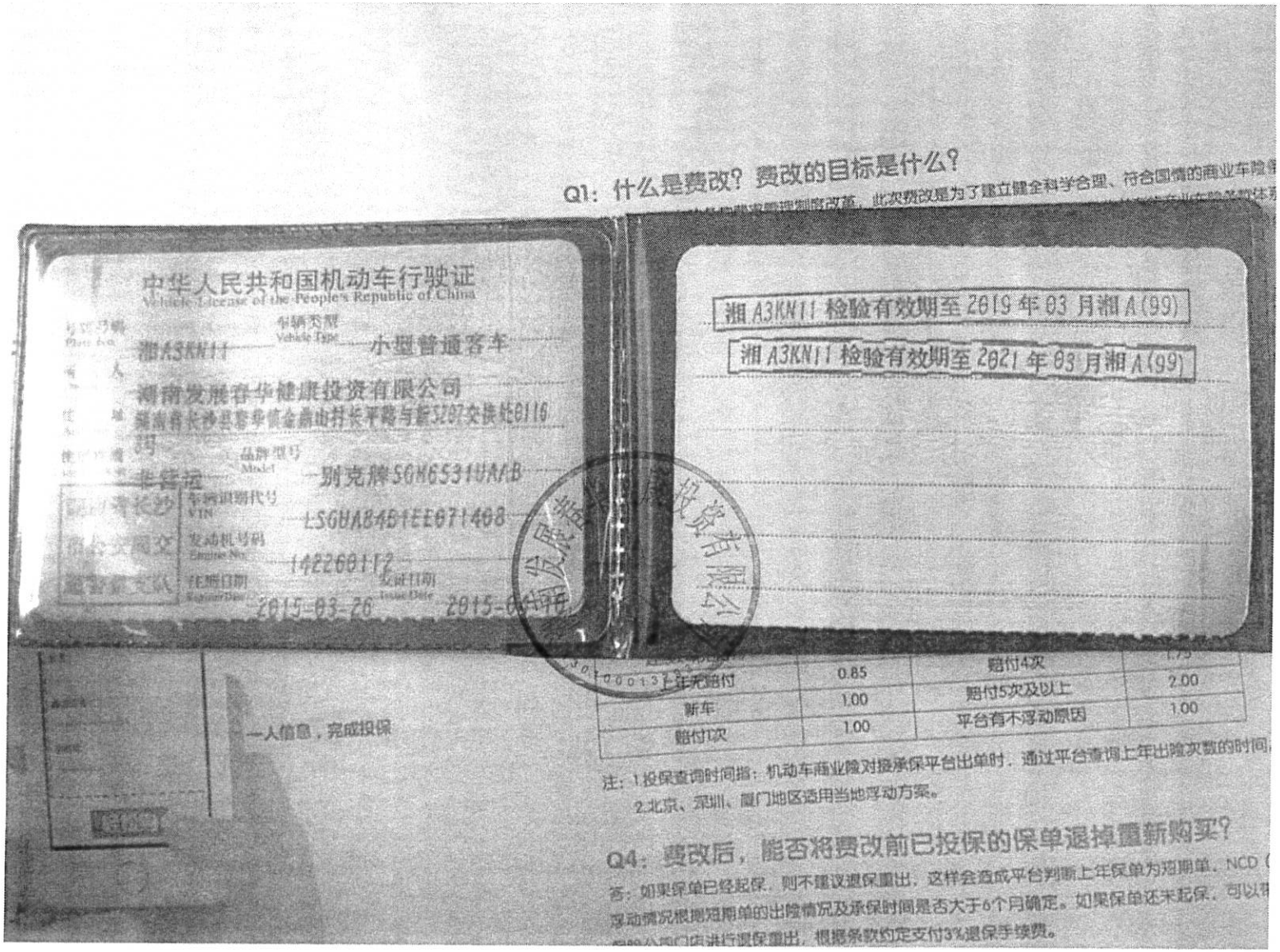
住　　所　长沙市天心区芙蓉中路三段142号光大发展大厦2708

登记机关　2020 年 4 月 27 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

Q1：什么是费改？费改的目标是什么？

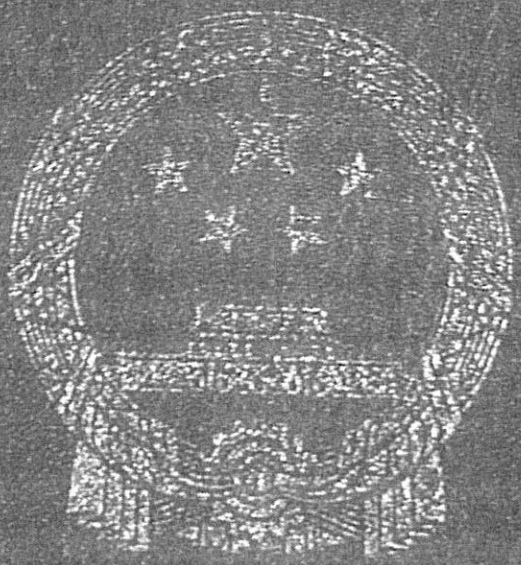


上年无赔付	0.85	赔付4次	1.75
新车	1.00	赔付5次及以上	2.00
赔付1次	1.00	平台有不浮动原因	1.00

注：1.投保查询时间指：机动车商业险对接承保平台出单时，通过平台查询上年出险次数的时间；
2.北京、深圳、厦门地区适用当地浮动方案。

Q4：费改后，能否将费改前已投保的保单退掉置新购买？

否：如果保单已经起保，则不建议退保重出，这样会造成平台判断上年保单为短期单，NCD（
浮动情况根据短期单的出险情况及承保时间是否大于6个月确定。如果保单还未起保，可以将
[illegible]厦门市进行退保重出，根据条款约定支付3%退保手续费。



中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 印(章)

2018 年 07 月 18 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 43002403808

湘（2018）长沙县 不动产权第 0032106 号

权利人	湖南[illegible]房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙县[illegible]镇武地村
不动产单元号	430121 008009 GB00005 W0000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	其它商服用地
面积	6810.25平方米
使用期限	国有建设用地使用权2018年05月30日至2058年05月30日止
权利其他状况	登记原因：挂牌。 合同号：W2018000090。 **********

附 记

备注：该权利人承诺确定的建设项目至2018年10月1日之前开工，至2020年9月30日之前竣工。

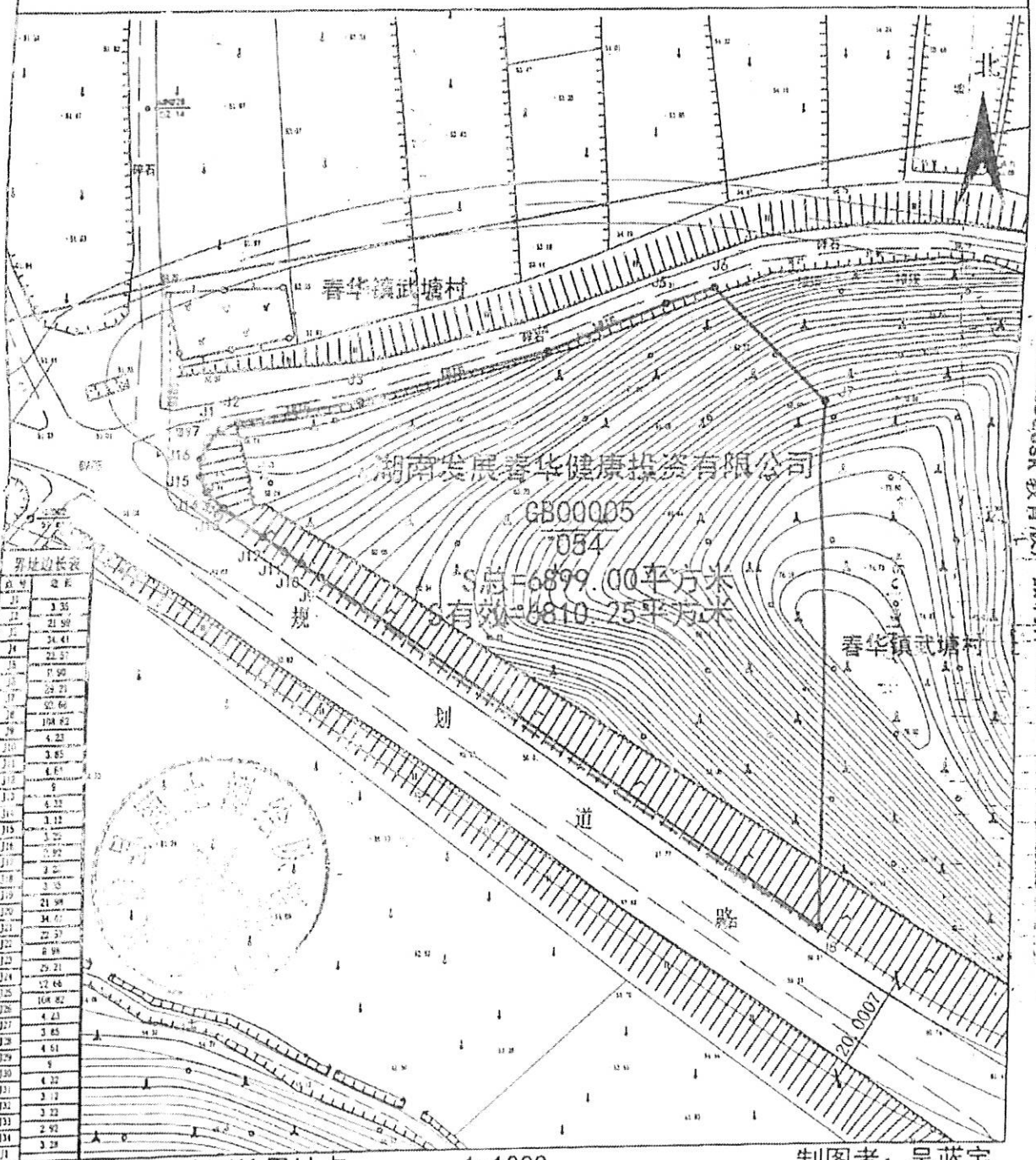
由 Autodesk 教育版产品制作

宗 地 图

单位：m. m^2

宗地代码：430121008009GB00005　　土地权利人：湖南发展春华健康投资有限公司

所在图幅号：3130.50--427.50　　宗地面积：6810.25



由 Autodesk 教育版产品制作

由 Autodesk 教育版产品制作

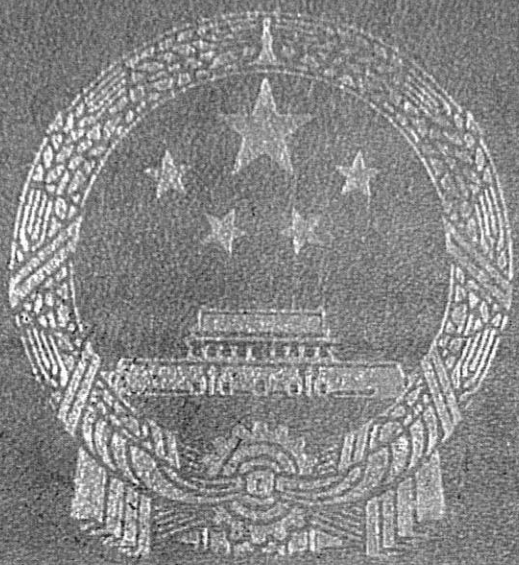
长沙县国土资源局

2018年6月解析法测绘界址点　　1:1000　　制图者：吴蓝宇

制图日期：2018年6月26日　　审核者：廖为聪

审核日期：2018年6月26日

由 Autodesk 教育版产品制作



中华人民共和国

不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2017 年 01 月 22 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 43000025912

湘（2017）长沙县 不动产权第 0003043 号

权利人	湖南发展春华健康投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙县春华镇武塘村
不动产单元号	430121 008009 GB00003 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	医卫慈善用地
面积	20667平方米
使用期限	国有建设用地使用权2017年06月30日至2067年06月30日止
权利其他状况	档案号：W2017000009。 **********

附 记

宗地图

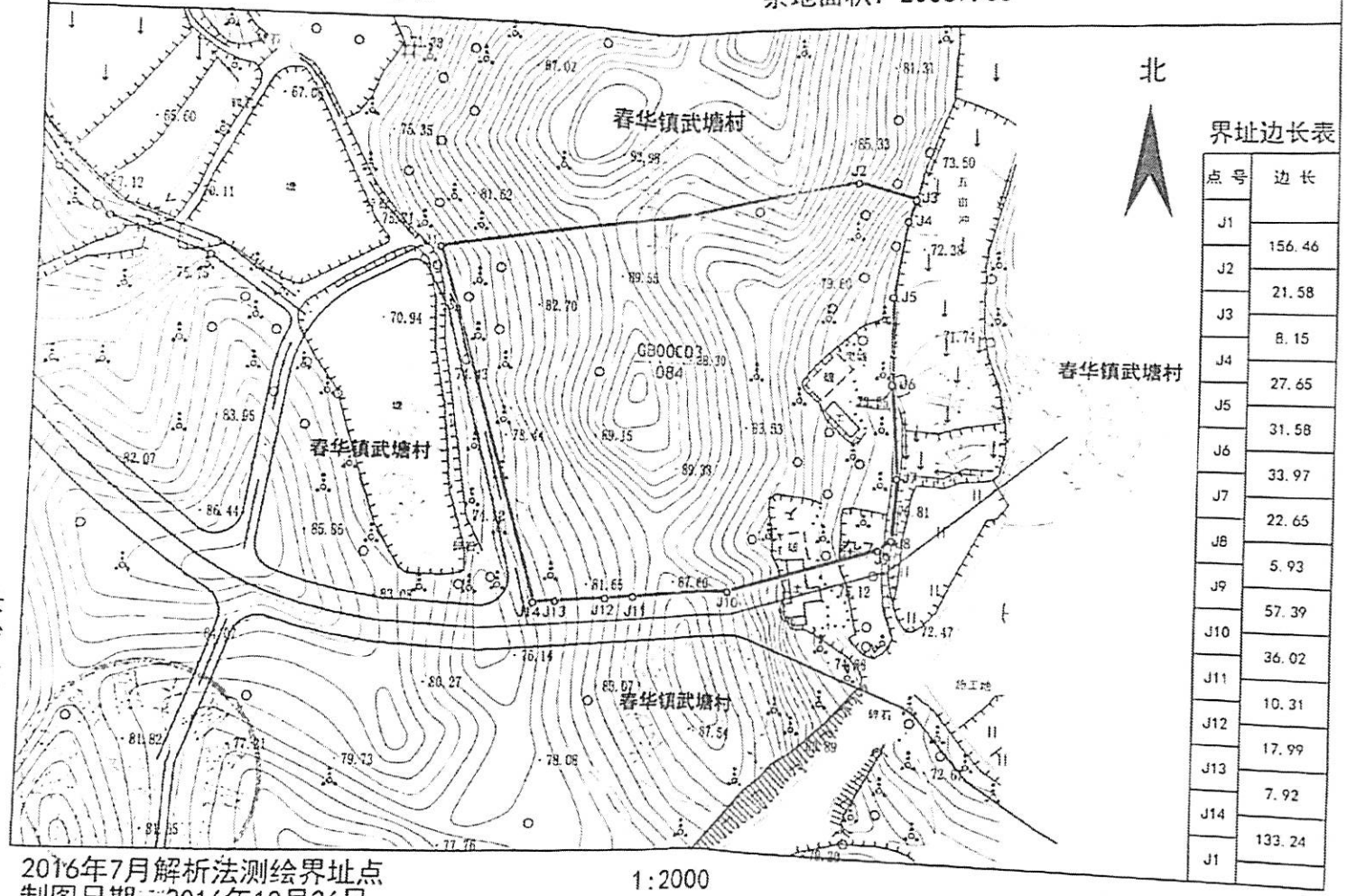
单位：m.m²

宗地代码：430121008009GB00003

土地权利人：湖南发展春华健康投资有限公司

所在图幅号：3130.40-428.00

宗地面积：20667.00



界址边长表

点号	边长
J1	
J2	156.46
J3	21.58
J4	8.15
J5	27.65
J6	31.58
J7	33.97
J8	22.65
J9	5.93
J10	57.39
J11	36.02
J12	10.31
J13	17.99
J14	7.92
J1	133.24

长沙县不动产登记时建章(3)

长沙县不动产登记时建章(3)

长沙县国土资源局

2016年7月解析法测绘界址点

制图日期：2016年10月26日

审核日期：2016年10月26日

1:2000

制图者：黄 惯

审核者：廖为聪



中华人民共和国
不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构（章）

2017 年 01 月 22 日

中华人民共和国国土资源部监制

编号№ D 43000025913

湘（2017）长沙县 不动产权第 0003041 号

权利人	湖南发展春华健康投资有限公司
共有情况	单独所有
坐落	长沙县春华镇武塘村
不动产单元号	430121 008009 GB00002 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地
面积	29025平方米
使用期限	国有建设用地使用权2017年06月30日至2087年06月30日止
权利其他状况	档案号：W2017000008。 **********

附 记

宗地图

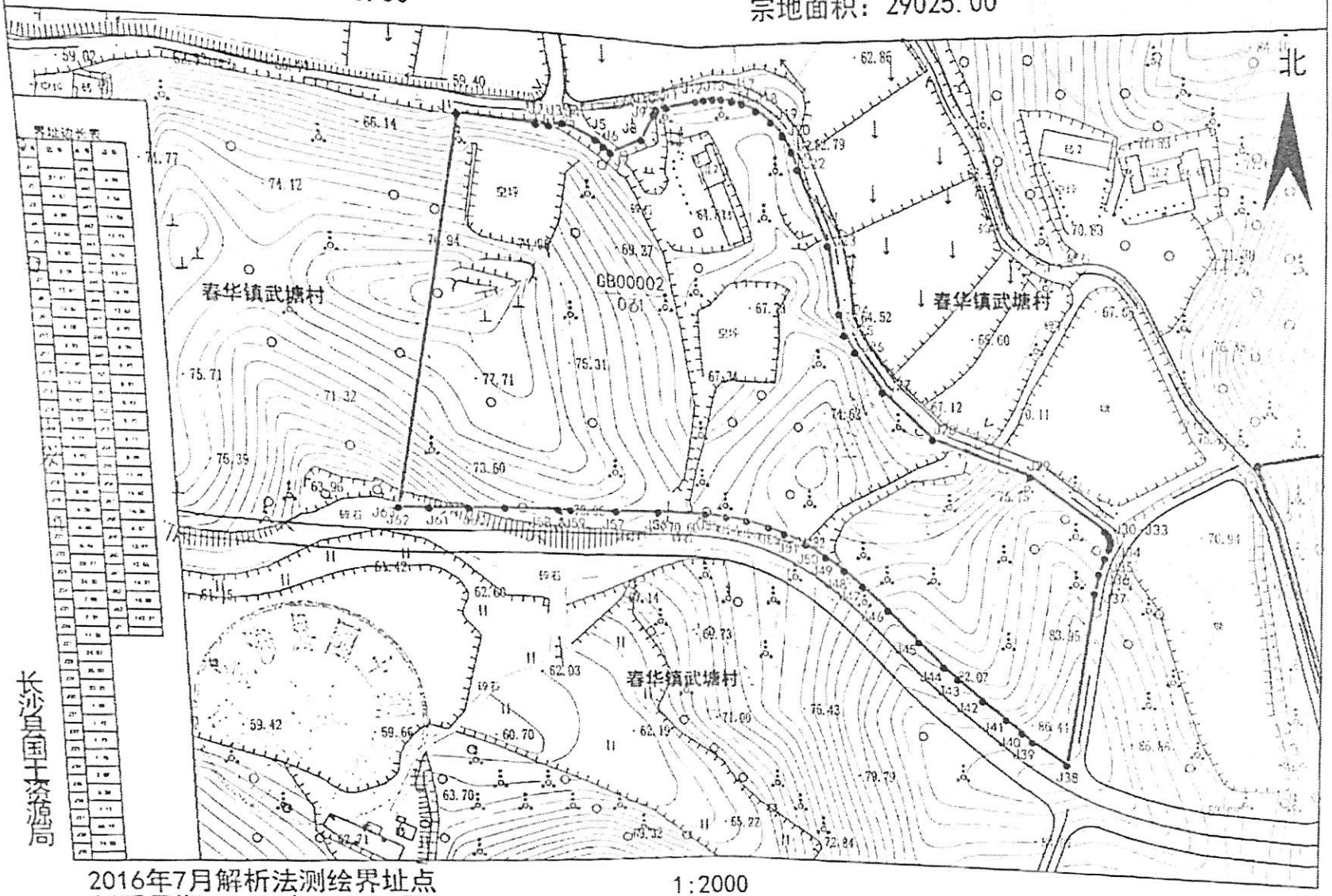
单位：m.m²

宗地代码：430121008009GB00002

土地权利人：湖南发展春华健康投资有限公司

所在图幅号：3130.40-428.00

宗地面积：29025.00



长沙县国土资源局

2016年7月解析法测绘界址点

制图日期：2016年10月26日

审核日期：2016年10月26日

1:2000

制图者：黄 惯

审核者：廖为聪

长沙县不动产登记 骑缝章 (3)

被评估单位承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因我公司股东湖南发展集团股份有限公司拟将公司股权转让事宜，湖南发展集团股份有限公司委托贵公司对我公司的股东部分权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、有关重大事项揭示充分；

2. 除已提供的有关声明函中所述情况外，本公司不存在其他的资产抵押情况、担保情况及财务承诺情况等或有事项，评估基准日后不存在重大的期后事项；

3. 本次评估范围内的本公司资产及负债均已在提供给贵公司的评估申报表中列报，没有遗漏或重复；

4. 本公司申报评估的资产权属均属本公司所有；提供的资产权属证明文件合法有效；

5. 所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；

6. 不干预评估工作。

被评估单位：湖南发展春华健康投资有限公司

法定代表人（或授权人）：

年　　月　　日

委托方承诺函

国众联资产评估土地房地产估价有限公司：

因湖南发展集团股份有限公司转让股权事宜，委托你公司对该经济行为所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司于评估基准日2020年10月31日的部分股权价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理的进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估涉及的经济行为符合国家有关法律法规规定；

2. 不干预评估工作；

3. 评估范围与被评估单位协商一致；

4. 严格按评估报告中所述的评估目的使用评估报告。

委托方：

法定代表人（或授权人）：

年　月　日

资产评估师承诺函

湖南发展集团股份有限公司：

湖南发展集团股份有限公司拟转让股权所涉及的湖南发展春华健康投资有限公司股东部分权益价值进行了评估，以 2020 年 10 月 31 日为基准日，形成了评估报告。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资产评估合同的约定一致。

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适当的评估方法。

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。

资产评估师：

资产评估师 史晓林 47110013

资产评估师 符卷 44180086

统一社会信用代码

91440300674802843P

营业执照

（副本）

名　　称　国众联资产评估土地房地产估价有限公司

类　　型　有限责任公司

法定代表人　黄西勤

成立日期　2008年05月26日

住　　所　深圳市罗湖区深南东路2019号东乐大厦1008室

此证仅供用于

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下角的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的二维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条的规定向社会公示企业信息。

登记机关　深圳市市场监督管理局

2020 年 03 月 30 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

此证仅供用于报备登记

深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕49号

深圳市财政委员会关于国众联资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

（深财资备案 [2017]011号）

国众联资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为国众联资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、国众联资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为黄西勤。

三、国众联资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、国众联资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号:47020007，序列号：00010821，发证时间 2008 年 5 月 5 日）已由我委收回。

特此公告。

深圳市财政委员会

2017 年 11 月 2 日

信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处　　2017 年 11 月 6 日印发

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）

此证仅供用于报告附件



姓名：史晓林

性别：男

登记编号：47110013

单位名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司

初次执业登记日期：2011-08-01

年检信息：通过（2019-04-29）

所在行业组织：中国资产评估协会

（扫描二维码，查询评估师信息）

本人签名：

本人印鉴：

打印日期：2019-05-14

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估师职业资格证书

登 记 卡

（评估机构人员）



姓名：符卷

性别：男

登记编号：44180086

单位名称：国众联资产评估土地房地产估价有限公司湖南分公司

初次执业登记日期：2018-08-27

年检信息：通过（2020-06-10）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：符卷

本人印鉴：资产评估师 符卷 44180086

打印日期：2020-07-13

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年10月31日

被评估单位：湖南发展春华健康投资有限公司　　国众联评报字(2021) 第3-0076号　　表1

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	6,471.94	9,736.53	3,264.59	50.44
2	非流动资产	16.57	17.00	0.43	2.60
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	16.57	17.00	0.43	2.60
9	在建工程	-	-	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-
12	生产性生物资产	-	-	-	-
13	油气资产	-	-	-	-
14	无形资产	-	-	-	-
15	其中：土地使用权	-	-	-	-
16	开发支出	-	-	-	-
17	商誉	-	-	-	-
18	长期待摊费用	-	-	-	-
19	递延所得税资产	-	-	-	-
20	其他非流动资产	-	-	-	-
21	资产合计	6,488.51	9,753.52	3,265.01	50.32
22	流动负债	368.23	368.23	-	-
23	非流动负债	-	-	-	-
24	负债合计	368.23	368.23	-	-
25	净资产（所有者权益）	6,120.27	9,385.29	3,265.02	53.35

评估机构：国众联资产评估土地房地产估价有限公司