

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

绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司
拟对所持有的在建工程进行资产处置项目
资产评估报告

中威正信评报字（2021）第17028号

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和委托人以外的其他报告使用人	4
二、评估目的	5
三、评估对象及范围	5
四、评估价值类型及定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	8
九、评估假设	9
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
附件目录	13

声 明

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

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

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

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

七、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟 对所持有的在建工程进行资产处置项目 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2021）第17028号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受绿景控股股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置核算法，按照必要的评估程序，对绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟进行资产处置涉及所持有在建工程的市场价值进行了评估。现将资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、委托人：绿景控股股份有限公司。

二、产权持有单位：三河雅力信息技术有限公司。

三、评估目的：因绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟进行资产处置，为此需对三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值进行评估。本次评估目的是确定三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象：三河雅力信息技术有限公司所持有的在建工程的市场价值。

五、评估范围：三河雅力信息技术有限公司申报所持有的在建工程。

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

七、评估基准日：2021年11月30日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

八、评估方法：重置核算法。

九、评估结论：

截至资产评估基准日2021年11月30日，绿景控股股份有限公司委托评估的三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值（含税）为4,947.20万元，评估结果汇总表见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

产权持有单位：三河雅力信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

编号	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
在建工程	1	4,463.82	4,947.20	483.38	10.83
资产总计	2	4,463.82	4,947.20	483.38	10.83

委估的在建工程账面价值（含税）为4,463.82万元，评估价值（含税）为4,947.20万元，评估增值483.38万元，增值率为10.83%。

在建工程评估增值是由于评估价值（含税）包含资金成本及合理利润。

资产评估详细结果详见《资产评估结果明细表》

十、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为壹年，有效期从评估基准日开始计算，即从 2021年11月30日至 2022年11月29日，该评估结论有效。

十一、评估报告日：本评估项目的报告日为2021年12月6日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲确定本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟对所持有的在建工程进行资产处置项目 资产评估报告

中威正信评报字（2021）第17028号

绿景控股股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用重置核算法，按照必要的评估程序，对绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟进行资产处置涉及所持有在建工程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、产权持有单位和委托人以外的其他报告使用人

（一）委托人：

公司名称：绿景控股股份有限公司

法人代表：金志峰

注册资本：18481.9607万元人民币

统一社会信用代码：91440000201285073K

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

公司地址：广东省广州市海珠区同福西路131-133号首层01房

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

（二）产权持有单位：

公司名称：三河雅力信息技术有限公司

法人代表：赵常辉

注册资本：20050万元人民币

统一社会信用代码：91131082MA097JKE7E

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

公司地址：河北省廊坊市三河市迎宾北路117号

经营范围：信息技术领域的技术开发、技术服务、技术咨询；数据库管理与服务；通信

绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟对所持有的在建工程进行资产处置项目资产评估报告 正文

工程的设计、安装、维护；计算机网络工程的设计、安装、维护；承接批准可授权经营的电信业务；增值电信业务经营。（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）。

（三）委托人与产权持有单位的关系

产权持有单位为委托人的控股子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人。除委托人、资产评估业务约定书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。

二、评估目的

因绿景控股股份有限公司子公司三河雅力信息技术有限公司拟进行资产处置,为此需对三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值进行评估。本次评估目的是确定三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象及范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，本次评估对象为三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为三河雅力信息技术有限公司申报所持有的在建工程，以三河雅力信息技术有限公司提供的《资产评估申报明细表》所列示资产为准。

（三）委托评估的资产情况

纳入本次评估范围的资产为三河雅力信息技术有限公司申报的一期扩建项目，主要为设备安装工程，包括前期费用、设备费、安装工程费用等，共有127项，主要是低压柜、风冷直膨精密空调、电池开关柜、UPS电源等设备；外网施工工程、机房安装工程、室外钢结构走道施工工程、UPS及高压直流设备安装工程等相关安装工程费用；建设工程设计等相关前期费用。

截止至评估基准日，设备安装工程的相关设备均已安装完毕，暂未达到使用状态。

四、评估价值类型及定义

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。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

五、评估基准日

(一) 本次评估基准日选取 2021年11月30日，评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素；

(二) 评估基准日是委托人根据本次经济行为及评估目的确定的；

(三) 本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

《资产评估委托合同》中威正信评约字（2021）12-1701号

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）
- 2、《中华人民共和国证券法》（由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于2019年12月28日修订通过）
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过）
- 4、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）
- 5、国家及政府有关部门颁布的其他法律、法规、文件和规定

(三) 评估准则依据

1、基本准则和职业道德准则

(1) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）

(2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）

2、资产评估执业准则

(1) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）

(2) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）

(3) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）

(4) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)

(5) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)

3、资产评估指南

(1) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号)

4、资产评估指导意见

(1) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号)

(2) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号)

(四) 权属依据

1、三河雅力信息技术有限公司相关合同及发票

2、三河雅力信息技术有限公司提供的资产评估申报明细表及相关会计凭证等

3、其他有关产权证明

(五) 取价依据

1、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部：计价格〔2002〕10号文

2、《河北省建设工程监理与相关服务费酬金计费规则》的通知 冀建市研〔2016〕6号

3、《基本建设项目建设成本管理规定》财政部 财建〔2016〕504号

4、《河北省安装工程概算定额》(2018年)

5、《通用安装工程工程量计算规范》(GB50856-2013)

6、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额工程量计算规则》冀建质〔2008〕

394号

7、《河北省消耗量定额工程量计算规则汇编》(2008)

8、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》冀建质〔2008〕728号

9、《资产评估常用数据与参数手册》(北京科学技术出版社出版)

10、《企业绩效评价标准值2021》

11、河北省工程建设相关造价信息

12、国家有关部门发布的技术标准资料

13、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料

14、其他相关的价格资料

七、评估方法

根据《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——资产评估方法》，针对本次评估对象,评估人员采用重置核算法对其进行评估。

（一）评估方法简介

重置核算法是根据工程的建设情况及现行材料调价和现行的费用标准确定设备安装工程重新购置价，并通过确定合理资金成本及利润，得到评估值的方法。

本次评估对象为设备安装工程，账面价值主要为设备费用、安装工程费用及前期费用等，相关设备已经安装完毕，但由于客观原因尚未达到使用状态，故本次评估可以采用重置核算法进行评估。

（二）选取的具体评估方法的介绍

设备安装工程重置核算法的基本公式：

评估价值(含税)=设备安装工程重新购置价+资金成本+利润

设备安装工程重新购置价包括设备重新购置价、前期费用、安装工程费用。

设备安装工程相关设备于购置日至评估基准日期间市场价格变化较大，故评估人员通过市场询价及物价指数调整法得到设备安装工程的重新购置价。

设备安装工程重新购置价中，前期费用在建设期期初一次性投入，设备费用、安装工程费用在建设期均匀投入。

故，资金成本及利润的计算如下：

资金成本=前期费用×利率×建设期+(设备重新购置价+安装工程费用)×利率×建设期/2

利润=(设备安装工程重新购置价+资金成本)×利润率

八、评估程序实施过程和情况

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

- （一）听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- （二）签订资产评估委托合同；
- （三）编制评估计划，组织评估人员，开展评估工作；
- （四）对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- （五）根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- （六）进行市场调查，收集相关资料，对委估资产进行评定估算；
- （七）核定修正评估值，编制填写有关评估表格；

- (八) 归纳整理评估资料，撰写评估技术说明及资产评估报告；
- (九) 对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- (十) 整理装订评估工作档案并归档。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、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；

3、原地继续使用假设，即假设资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用，其使用方式和目的可能不变，也可能会改变。

(二) 一般假设

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后产权持有单位所处国家和地区的宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

3、假设委估资产所处的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

(三) 特定假设

1、三河雅力信息技术有限公司管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势；

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

十、评估结论

截至资产评估基准日2021年11月30日，绿景控股股份有限公司委托评估的三河雅力信息技术有限公司所持有在建工程的市场价值（含税）为4,947.20万元，评估结果汇总表见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年11月30日

产权持有单位：三河雅力信息技术有限公司

金额单位：人民币万元

编号		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
在建工程	1	4,463.82	4,947.20	483.38	10.83
资产总计	2	4,463.82	4,947.20	483.38	10.83

委估的在建工程账面价值（含税）为4,463.82万元，评估价值（含税）为4,947.20万元，评估增值483.38万元，增值率为10.83%。

在建工程评估增值是由于评估价值（含税）包含资金成本及合理利润。

资产评估详细结果详见《资产评估结果明细表》

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现委估资产有产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现影响资产评估结论未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述资产评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项资产评估目的所可能对应的经济行为做出任何判断。资产评估工作在很大程度上，依赖于委托人及资产评估对象提供的有关资料。因此，资产评估工作是以委托人及资产评估对象提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估机构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，并不承担相关当事人决策的责任。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。

3、本次资产评估范围及采用的由资产评估对象提供的数据、图纸及有关资料，资产评估对象对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由资产评估对象提供，委托人及资产评估对象对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在资产评估基准日以后的有效期内，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，应根据原资产评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定资产评估价值；

(3) 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。

(四) 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途

本次资产评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估资产原地继续使用的前提下确定的市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的前提或原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

(二) 本评估报告只能由报告载明的评估报告使用人使用。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。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五) 评估报告的使用有效期：

按现行国家政策规定，本评估报告结论使用有效期为壹年（即2021年11月30日至2022年11月29日）。评估目的在评估基准日后的壹年内实现时，可将评估结果作为相关经济行为的参考依据，如超过壹年，需委托评估机构重新进行资产评估。

十三、资产评估报告日

本评估项目的报告日为2021年12月6日。

(此页无正文)

资产评估师：刘小军

资产评估师：陈德木

中威正信（北京）资产评估有限公司

2021年 12月6日

附件目录

- 1、资产评估明细表
- 2、委托人及产权持有单位营业执照复件；
- 3、委估资产照片；
- 4、委托人及产权持有单位承诺函；
- 5、资产评估机构营业执照复印件；
- 6、资产评估机构资格证书复印件
- 7、资产评估师资格证书复印件。