

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码：	1111020051202302349
合同编号：	沃克森国际评合同字【2023】第1329号
报告类型：	法定评估业务资产评估报告
报告文号：	沃克森国际评报字（2023）第1549号
报告名称：	贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产可收回金额资产评估报告
评估结论：	902,325,716.00元
评估报告日：	2023年08月07日
评估机构名称：	沃克森(北京)国际资产评估有限公司
签名人员：	王鑫淼（资产评估师） 会员编号：12170006 张棒哲（资产评估师） 会员编号：41190052
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也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。

备案回执生成日期：2023年08月30日

本报告依据中国资产评估准则编制

贵州赤天化股份有限公司
拟进行募投资金项目资产组减值测试
涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司
长期资产可收回金额

资产评估报告

沃克森国际评报字（2023）第1549号

（共一册 第一册）

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇二三年八月七日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	4
一、 委托人和其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	6
五、 评估基准日	6
六、 评估依据	6
七、 评估方法	8
八、 评估程序实施过程和情况	11
九、 评估假设	12
十、 评估结论	13
十一、 特别事项说明	14
十二、 评估报告使用限制说明	16
十三、 评估报告日	17
资产评估报告·附件	19

资产评估报告·声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的企业会计准则、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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

贵州赤天化股份有限公司
拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的
贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产
可收回金额

资产评估报告摘要

沃克森国际评报字（2023）第 1549 号

贵州赤天化股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产在 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

按照《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条的规定，根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是对贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产的可收回金额进行评估，为贵州赤天化股份有限公司合理判断减值测试资产减值金额提供价值参考依据。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象是贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司资产组；评估范围是委托人申报的资产减值测试之目的所涉及的减值测试资产于评估基准日的全部资产。

三、价值类型

可收回金额。

四、评估基准日

2022 年 12 月 31 日。

五、评估方法

公允价值减去处置费用净额。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州大秦肿瘤医院有限公司纳入评估范围的减值测试资产账面价值为 90,007.58 万元，本次评估采用公允价值减去处置费用净额确定评估结论：贵州大秦肿瘤医院有限公司纳入评估范围的减值测试资产可收回金额为 90,232.57 万元。

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。

评估结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在报告出具日后、使用有效期以内，如减值测试资产未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

贵州赤天化股份有限公司
拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的
贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产
可收回金额

资产评估报告·正文

沃克森国际评报字（2023）第 1549 号

贵州赤天化股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规、企业会计准则和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，按照必要的评估程序，对贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产在 2022 年 12 月 31 日的可收回金额进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、 委托人和其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：贵州赤天化股份有限公司

公司类型：其他股份有限公司(上市)

法定住所：贵州省贵阳市清镇市医药园区

法定代表人：丁林洪

注册资本：壹拾陆亿玖仟叁佰壹拾叁万肆仟贰佰零壹圆整

成立日期：1998 年 8 月 28 日

营业期限：长期

统一社会信用代码：9152000070960790XK

经营范围：法律、法规、国务院决定规定禁止的不得经营；法律、法规、国务院决定规定应当许可(审批)的，经审批机关批准后凭许可(审批)文件经营；法律、法规、国务院决定规定无需许可(审批)的，市场主体自主选择经营。(医药、医疗、

健康产业领域的投资；生物、基因、细胞药品研发生产；大健康医药产业项目运营；特需医疗服务开发；氮肥、磷肥、复合(混)肥、合成氨、其它基础化学原料、硫磺、精细化工产品(不含化学危险品)的生产、购销、技术开发；生产工业用氮、生产工业用氧、生产工业用氢；房屋、土地租赁；化工产品及其原料、建材产品、包装袋、农膜、纸浆、纸及纸产品购销；资本营运及相关投资业务；煤炭贸易。)

(二) 资产评估委托合同外的报告使用人

除资产评估业务委托合同约定的委托人外，国家法律、行政法规规定的评估报告使用人为履行相关职责可以使用本资产评估报告。

二、 评估目的

《企业会计准则第 8 号-资产减值》第 6 条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。”

根据与委托人签订的业务委托合同，本次资产评估是对贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产的可收回金额进行评估，为贵州赤天化股份有限公司合理判断减值测试资产减值金额提供价值参考依据。

三、 评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本次资产评估对象是贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司资产组。

(二) 评估范围

评估范围是委托人申报的资产减值测试之目的所涉及的减值测试资产于评估基准日的所有资产。

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，纳入评估范围的减值测试资产账面价值为 90,007.58 万元，评估范围内各类资产账面价值见下表：

金额单位：人民币万元

资产组范围	账面价值
固定资产	199.31
在建工程	71,999.62
无形资产	17,808.65
减值测试资产组账面价值	90,007.58

注：上表财务数据经利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

四、 价值类型

《企业会计准则第8号-资产减值》第6条，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

根据评估目的、评估对象等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：可收回金额。

可收回金额指评估对象在剩余使用寿命内保持现有管理、运营模式情形下，减值测试资产预计未来现金流量的现值与公允价值减去处置费用后的净额两者之间较高者。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是2022年12月31日。

本次资产评估基准日的确定是根据企业资产减值测试的安排，本着有利于保证评估结论有效地服务于评估目的，由委托人确定。

六、 评估依据

在本次资产评估工作中，我们遵循的评估依据主要包括法律法规依据，会计准则依据、评估准则依据、价值计算依据等，具体如下：

（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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号发布, 财政部令第 97 号修改)。

(二) 相关准则依据

- 1、《企业会计准则第 8 号-资产减值》;
- 2、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》;
- 3、《企业会计准则第 8 号-资产减值》应用指南;
- 4、《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》应用指南;
- 5、《企业会计准则讲解 2010》(财政部会计司编写组, 人民出版社, 2010 年 10 月);
- 6、资产减值测试评估相关的资产评估准则规范。

(三) 价值计算依据

- 1、企业提供的资料
 - (1) 企业申报的减值测试资产评估明细表;
 - (2) 企业提供的在建工程相关证书;
 - (3) 企业提供的设备采购合同、发票;
 - (4) 企业提供的无形资产采购合同、发票。
- 2、国家有关部门发布的资料
 - (1) 评估基准日贷款市场报价利率(LPR);
 - (2) 《资产评估常用数据与参数手册》;
 - (3) 《关于公布实施《2022 年贵阳市中心城区及青岩镇等 14 乡镇土地定级与基准地价成果》的通知》等。
- 3、资产评估机构收集的资料
 - (1) 同花顺金融数据库;
 - (2) 评估专业人员现场勘查记录资料;
 - (3) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
 - (4) 与本次评估相关的其他资料。

七、 评估方法

（一） 评估方法的选择

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》（2006）第 6 条规定，“资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。”

本次评估对象大秦肿瘤医院基准日还处于建设阶段，并于 2023 年 6 月中旬建成开业，且截止评估报告日未开通医保，无正常经营数据，委托人无法合理估计减值测试资产未来的现金流量，委托人所估计的未来现金流量也无法合理验证，故不适用于采用资产预计未来现金流量现值的评估方法进行评估。

另外根据会计准则相关规定，公允价值减去处置费用后的净额超过减值测试资产的账面价值，就表明减值测试资产没有发生减值，不需再估计预计未来现金流量现值。

因此，本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额计算减值测试资产的可收回金额。

根据《企业会计准则第 8 号-资产减值》（2006）第 8 条规定，按照公允价值计量层次，公允价值减去处置费用的确定依次考虑以下方法计算：

（1） 根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。

（2） 不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定。资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

（3） 在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。

根据《企业会计准则第 39 号-公允价值计量》第十八条规定，企业以公允价值计量相关资产或负债，通常可以使用收益法、市场法和成本法。资产组或资产组组合公允价值的确定，资产评估师应考虑三种评估方法的适用前提以及评估方法关键参数计算与资产组或资产组组合的会计内涵一致性，选择恰当的评估方法计算资产组或资产组组合的公允价值。

根据资产组的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对纳入评估范围的资产进行分析，评估对象按三级专科肿瘤医院标准建设，医院经营受建设标准、等级、规模、所在区域、医生团队等因素影响较大，没有足够数量的类似可比市场交易参照物，且目前无法产生经营收益，故不适用市场法、收益法，故本次采用成本法计算贵州大秦肿瘤医院有限公司减值测试资产的公允价值，进而计算减值测试资产的公允价值减去处置费用的净额。

（二）评估方法具体操作思路

本次评估采用公允价值减去处置费用后的净额计算减值测试资产的可收回金额。

计算公式：

可收回金额=公允价值-处置费用

1. 公允价值

（1）设备类固定资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备类固定资产的特点和收集资料情况，对于电子设备主要采用重置成本法进行评估，部分采用市场法评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

公允价值=重置全价×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用电子设备，采用类似设备市场交易价格比较后确定评估值。

（2）在建工程

对于在建工程，查询相关合同凭证等，并了解在建工程的进度，对于在建工程本次采用重置成本法评估，即按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值，当明显存在较为严重的实体性、功能性和经济性贬值时，需确定贬值额，并从重置价值中扣除；如工程在建时间较短，则不考虑贬值因素。

计算公式：

公允价值=核实后的在建工程账面金额-不合理支出+资金成本

资金成本=(核实后的在建工程账面金额-不合理支出)×合理工期×贷款利率×50%

考虑到在建工程-土建工程账面价值中包含了部分土地成本,本次对土地使用权进行单列评估。

土地使用权评估通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应根据当地地产市场发育情况并结合评估人员现场调查了解评估对象的具体特点和收集资料情况及评估目的等,选择适当的评估方法。

本次评估待估宗地为公共管理与公共服务中的医疗卫生用地,近年成交的案例多为划拨用地,出让地案例较少,不满足市场法条件;由于委估宗地位于贵阳主城区,周围开发较为完善,征地成本不足以反应其的市场价值,成本逼近法一般适用于新开发土地,故不选用成本逼近法;待估宗地目前处于建设期,无正常经营数据,未来收益无法合理预测,因此无法采用收益法或假设开发法;委估宗地所在区域政府已公布基准地价,具有完备的基准地价修正体系,可以采用基准地价修正体系。

综上所述,经过评估人员综合分析,本次评估对于土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析,利用宗地地价修正系数,对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正,估算待估宗地公允价值的方法。

计算公式：

土地价格=土地基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数

(3) 无形资产

无形资产包括土地使用权和其他无形资产

在建工程评估值中包含了土地使用权的价值,本次无形资产-土地使用权以

零值确认为评估值。

其他无形资产为企业近期外购的软件，评估人员评估时首先了解了软件的主要功能和特点，核查了外购软件的购置合同、发票、付款凭证等资料，其购置价基本反映了待估软件的现行市价，以购置价确定公允价值。

2. 处置费用

处置费用指与资产处置有关的法律费用、相关税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

八、 评估程序实施过程 and 情况

根据法律法规、企业会计准则、资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就委托人以外的其他评估报告使用者、减值测试资产、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订资产评估业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

- 1、指导企业清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；
- 2、现场工作中，根据减值测试资产范围内资产负债具体情况，合理利用观察、询问、访谈、核对、监盘、勘查、书面审查或实地调查等手段，对评估对象

进行现场调查，并对委托人提供的相关数据和资料进行必要的核查验证。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从企业获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证。

（六）评定估算形成结论

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，计算评估对象可收回金额；

2、根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成合理评估结论。

（七）编制出具评估报告

1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；

2、根据资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核；

3、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；

4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是资产评估工作的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。

（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，资产评估专业人员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）特定假设

1、假设评估基准日后，评估对象经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、假设评估基准日后评估对象经营所涉及的汇率、利率、税赋等因素的变化不对其经营状况产生重大影响；

3、假设评估基准日后不发生影响评估对象经营的不可抗拒、不可预见事件；

4、假设产权持有人纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；

5、本次评估假设纳入评估范围的资产将保持在原所在地或者原安装地持续使用；

6、本次评估未考虑通货膨胀、币值变化的影响；

7、本次评估假设处置方式为企业自行整体原地转让；

8、假设委托人、产权持有人提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等。

根据企业会计准则的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、 评估结论

本着独立、公正、客观的原则，经过实施适当资产评估程序，形成的评估结论如下：

截至评估基准日 2022 年 12 月 31 日，贵州大秦肿瘤医院有限公司纳入评估范围的减值测试资产账面价值为 90,007.58 万元，本次评估采用公允价值减去处

置费用确定评估结论：贵州大秦肿瘤医院有限公司纳入评估范围的减值测试资产可收回金额为 90,232.57 万元。

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如评估对象发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估方法对评估结论进行相应调整；

（2）当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

（3）评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

2、本评估结论中，评估专业人员未能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，在假定产权持有人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过向设备管理人员和操作人员了解设备使用情况及实地勘察做出的判断。评估专业人员未对各种建、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,在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出的判断。

3、权属等主要资料不完整或存在瑕疵的情形:

纳入评估范围的黔(2020)贵阳市不动产权第 0054743 号、黔(2020)贵阳市不动产权第 0055586 号、黔(2020)贵阳市不动产权第 0060035 号、黔(2020)贵阳市不动产权第 0082428 号《不动产权证》证载权利人为贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司(后名称变更为贵州大秦肿瘤医院有限公司),实际土地使用权人为贵州大秦肿瘤医院有限公司,贵州大秦肿瘤医院有限公司未进行证载权利人变更,产权持有人承诺土地使用权产权归其所有,产权无争议。

4、委托人未提供的关键资料说明

无。

5、未决事项、抵押担保、法律纠纷等不确定性因素:

本次评估范围内的资产抵押情况如下:

土地使用权已设立抵押权的共 3 宗,证号为黔(2020)贵阳市不动产权第 0054743 号、黔(2020)贵阳市不动产权第 0055586 号、黔(2020)贵阳市不动产权第 0082428 号,土地面积合计 30,406.60 平方米,证载权利人为贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司,土地性质为出让,土地用途为医疗卫生用地,原始入账价值合计 69,067,287.84 元,账面价值合计 62,442,663.18 元。

上述抵押事项抵押人均均为贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司(现名称变更为贵州大秦肿瘤医院有限公司),抵押权人均为中国农业发展银行清镇市支行。本次评估未考虑上述抵押事项对评估结论的影响。

6、重要的利用专家工作及相关报告情况:

无。

7、重大期后事项:

纳入评估范围的在建工程贵阳观山湖肿瘤医院、贵阳圣济堂糖尿病医院土建项目产权持有人于 2023 年 6 月转入固定资产,在建项目目前尚未完成竣工结算,贵州大秦肿瘤医院有限公司根据合同金额暂估入账,转固金额为 69,506.22 万元。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

8、评估程序受限的有关情况及对评估结论的影响

无。

9、本减值测试项目委托人已承诺委估资产价值可以通过处置得以全额收回，处置方式为企业自行整体原地转让，本次评估考虑了资产转让需要缴纳的附加税、印花税等处置费用，本次资产评估报告评估结论仅在此前提下成立。

10、本次评估范围的在建工程-员工宿舍(倒班楼)，因大秦肿瘤医院目前正在积极完成医院大楼的收尾工程及竣工验收工作，对员工宿舍(倒班楼)暂缓开工建设，待医院大楼竣工验收工作结束后，对员工宿舍(倒班楼)继续开展施工建设。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用人予以关注。

11、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当评估对象生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

2、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专业人员不承担责任。

3、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

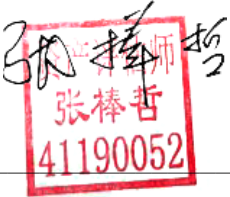
5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2023 年 8 月 7 日。

【评估报告签字盖章页 | 此页无正文】

资产评估师签名: 

资产评估师签名: 

沃克森（北京）国际资产评估有限公司



二〇二三年八月七日

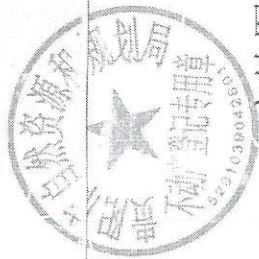
资产评估报告·附件

- 一、 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 二、 委托人和产权持有人承诺函
- 三、 签名资产评估师承诺函
- 四、 资产评估机构资格备案文件
- 五、 签名资产评估师资格证明文件

权利人	贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	观山湖西区二环与林城东路交叉口西南角	
不动产单元号	520115204088GB00002W0000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	医疗卫生用地	
面积	宗地面积：17733.2平方米	
使用期限	2017年12月25日起至2067年12月25日止	
权利其他状况		

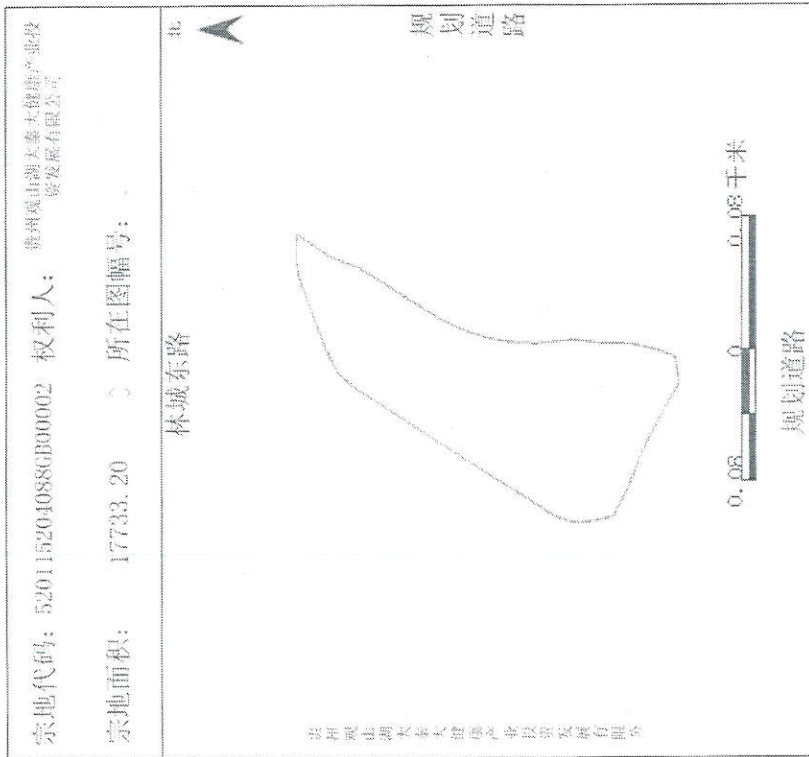


土地用途变更
原证附记：该宗地建设项目在2018年03月30日之前开工，在2020年3月30日之前竣工。该出让宗地编号为：观山湖大健康医疗综合体用地III-05-17（调）地块，总用地面积：143483.2平方米（215.2248亩）；其中：1、建设用地面积：86395.5平方米/129.5932亩（无斜线部分） 排洪渠（暗渠）用地面积：1482.3平方米/2.2234亩（蓝斜线部分） 景观控制线内用地面积：1785.9平方米/2.6788亩（青斜线部分）2、道路用地面积：47175.5平方米/70.7633亩（红斜线部分）3、道路绿化用地面积：6644.0平方米/9.9661亩（绿斜线部分）因该宗地被规划道路和排洪渠（暗渠）分割为四个地块，故分开办证。该证为地块三的《不动产权证书》，面积为17733.20平方米，用途为医疗卫生用地；根据出让合同该宗地建筑物容积率不大于1.8。



宗地图

单位: m



观山湖不动产登记中心



观山湖不动产登记中心

制图日期: 2020年07月02日

权利人	贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司
共有情况	单独所有
坐落	观山湖区西二环与林城东路交叉口西南角
不动产单元号	520115204088GB00004W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	医疗卫生用地
面积	宗地面积：5474.3平方米
使用期限	2017年12月25日起至2067年12月25日止
权利其他状况	



该宗地建设项目在2018年03月30日之前开工，在2020年3月30日之前竣工。竣工时间后用地单位需到发证机关办理不动产变更登记；

该出让宗地编号为：观山湖大健康医疗综合体用地III-05-17（调）地块，总用地面积：143483.2平方米（215.2248亩）；其中：

1、建设用地面积：86395.5平方米/129.5932亩（无斜线部分）
排洪渠（暗渠）用地面积：1482.3平方米/2.2234亩（蓝斜线部分）
景观控制线内用地面积：1785.9平方米/2.6788亩（青斜线部分）

2、道路用地面积：47175.5平方米/70.7633亩（红斜线部分）

3、道路绿化用地面积：6644.0平方米/9.9661亩（绿斜线部分）

因该宗地被规划道路和排洪渠（暗渠）分割为四个地块，故分开办证。该证为地块二的《不动产权证书》，面积为5474.30平方米，用途为医疗卫生用地。

根据出让合同该宗地建筑物容积率不高于1.8。

宗地图

单位: m²

宗地代码: 520115204088GB00004 权利人: 贵州观山湖大寨大健康产业投资有限公司

宗地面积: 5474.30 所在图幅号:

规划道路

北



腾飞路

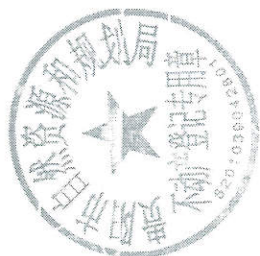
0.04 0 0.04千米

大关村

制图日期: 2020年07月03日

观山湖不动产登记中心

观山湖不动产登记中心



权利人	贵州观山湖大健康产业投资有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	观山湖区西二环与林城东路交叉口西南角		
不动产单元号	520115204088GB00001W000000000		
权利类型	国有建设用地使用权		
权利性质	出让		
用途	医疗卫生用地		
面积	宗地面积：55988.9平方米		
使用期限	2017年12月25日起至2067年12月25日止		
权利其他状况			

土地用途变更；

原证附记：该宗地建设项目在2018年03月30日之前开工，在2020年3月30日之前竣工。竣工时间后用地单位需到发证机关办理不动产变更登记；该出让宗地编号为：观山湖大健康医疗综合体用地III-05-17（调）地块，总用地面积：143483.2平方米（215.2248亩）；其中：1、建设用地面积：86395.5平方米/129.5932亩（无斜线部分） 排洪渠（暗渠）用地面积：1482.3平方米/2.2234亩（蓝斜线部分） 景观控制线内用地面积：1785.9平方米/2.6788亩（青斜线部分）2、道路用地面积：47175.5平方米/70.7633亩（红斜线部分）3、道路绿化用地面积：6644.0平方米/9.9661亩（绿斜线部分）因该宗地被规划道路和排洪渠（暗渠）分割为四个地块，故分开办证。该证为地块一的《不动产权证书》，面积为55988.9平方米，用途为医疗卫生用地 用途期限：国有建设用地使用权 2017年12月25日起 2067年12月25日止



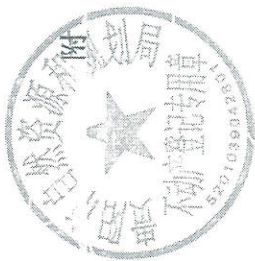


图 页

宗地图

单位: m²

宗地代码: 520115204088GB00001 权利人: 贵州观山湖大健康产业投资有限公司

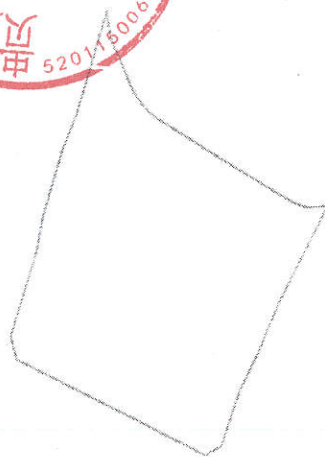
宗地面积: 55988.90 所在图幅号:

林城东路

北



贵州观山湖大健康产业投资有限公司



腾飞路

0.1 0 0.1 千米

规划道路

制图日期: 2020年07月13日

观山湖不动产登记中心

观山湖不动产登记中心

权利人	贵州观山湖大秦大健康产业投资发展有限公司				
共有情况	单独所有				
坐落	观山湖区西二环与林城东路交叉口西南角（地块四）				
不动产单元号	520115204088GB00003W00000000				
权利类型	国有建设用地使用权				
权利性质	出让				
用途	医疗卫生用地				
面积	宗地面积：7199.1平方米				
使用期限	2017年12月25日起至2067年12月25日止				
权利其他状况					



该宗地建设项目在2018年03月30日之前开工，在2020年3月30日之前竣工。该出让宗地编号为：观山湖大健康医疗综合体用地III-05-17（调）地块，总用地面积：143483.2平方米（215.2248亩）；

其中：1、建设用地面积：86395.5平方米/129.5932亩（无斜线部分） 排水渠（暗渠）用地面积：1482.3平方米/2.2234亩（蓝斜线部分） 景观控制线内用地面积：1785.9平方米/2.6788亩（青斜线部分）

2、道路用地面积：47175.5平方米/70.7633亩（红斜线部分）

3、道路绿化用地面积：6644.0平方米/9.9661亩（绿斜线部分）



宗地图

单位: m²

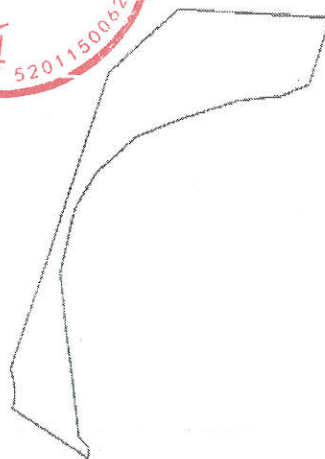
宗地代码: 520115204088GB00003 权利人: 贵州观山湖大秦大健康产业投资有限公司

宗地面积: 7199.10 所在图幅号:

林城东路



规划道路



0.06 0.06 千米

大关村

制图日期: 2020年08月24日

观山湖不动产登记中心

观山湖不动产登记中心

委托人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因我公司拟进行募投资金项目资产组减值测试，特委托贵公司对资产减值测试所涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司减值测试资产在评估基准日的可收回金额进行评估，为我公司资产减值测试提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

三、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

四、不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；

五、我公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

委托人(签章)：贵州赤天化股份有限公司



法定代表人(签章)：



2023年8月2日

产权持有人承诺函

沃克森（北京）国际资产评估有限公司：

因贵州赤天化股份有限公司拟进行募投资金项目资产组减值测试，特委托贵公司对资产减值测试所涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司减值测试资产在评估基准日的可收回金额进行评估，为资产减值测试提供价值参考依据。为确保资产评估机构独立、客观、公正、科学地进行资产评估，本公司承诺如下，并承担相应的责任：

一、资产评估所对应的经济行为符合国家规定；

二、我公司所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示；

三、纳入资产评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效；

四、纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；

五、不干预资产评估机构和评估专业人员独立、客观、公正地执业；

六、我公司所提供的资产评估情况公示资料真实、完整。

产权持有人(签章)：贵州大秦肿瘤医院有限公司



法定代表人(签章)：



2023年8月2日

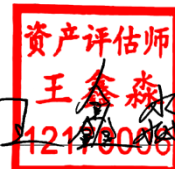
签名资产评估师承诺函

贵州赤天化股份有限公司：

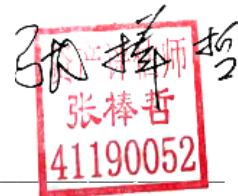
受你单位的委托，我们对你单位拟进行募投资金项目资产组减值测试涉及的贵州大秦肿瘤医院有限公司长期资产在2022年12月31日的可收回金额进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：_____



资产评估师签名：_____



2023年8月7日

北京市财政局

京财资评备〔2022〕0032号

变更备案公告

沃克森（北京）国际资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。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。变更备案的相关信息如下：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司股东由徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、李文军（资产评估师证书编号：11060048）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评估师证书编号：21030072）、邓士丹（资产评估师证书编号：43060064），变更为徐伟建（资产评估师证书编号：21000606）、黄立新（资产评估师证书编号：43000392）、吕铜钟（资产评估师证书编号：32070042）、王玉林（资产评估师证书编号：51040046）、王海鹏（资产评估师证书编号：41030145）、杨冬梅（资产评

估师证书编号：21030072)、邓士丹(资产评估师证书编号：43060064)。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准沃克森
(北京) 国际资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2008]360号 证书编号：01000004002

序列号：000019

发证时间：二〇〇八年十二月





资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：王鑫淼

性别：男

登记编号：12170006

单位名称：沃克森（北京）国际资产评估
有限公司郑州分公司

初次执业登记日期：2017-06-08

年检信息：通过(2023-04-11)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

王鑫淼

本人印鉴：



(扫描二维码，查询评估师信息)



打印日期：2023-04-17

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：张棒哲

性别：男

登记编号：41190052



单位名称：沃克森（北京）国际资产评估
有限公司郑州分公司



初次执业登记日期：2019-05-14

年检信息：通过（2023-04-11）

（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：张棒哲

本人印鉴：



打印日期：2023-04-17

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>