

绿景控股股份有限公司全资子公司-广州市明安
医疗投资有限公司拟股权转让事宜所涉及的南宁
市明安医院管理有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

开元评报字[2018]295号

共壹册，第壹册



开元资产评估有限公司

CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一八年七月二十六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 资产清查核实情况说明	2
一、评估对象与评估范围说明	2
二、资产核实情况总体说明	3
三、核实结论	5
第三部分 评估技术说明	6
一、流动资产评估说明	6
二、非流动资产评估说明	7
三、负债评估说明	26
四、评估结果	27
五、特别事项说明	28
六、评估结论及分析	29
附件 关于进行资产评估有关事项的说明	31



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

开元资产评估有限公司

二〇一八年七月二十六日

第二部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一)评估对象与评估范围

1. 评估对象与评估范围

本次评估的评估对象为南宁市明安医院管理有限公司股东全部权益价值。评估范围为南宁市明安医院管理有限公司于评估基准日拥有的全部资产和应承担的全部负债。

2. 委托评估的资产类型、账面金额

截至评估基准日，南宁市明安医院管理有限公司经审计的资产总额为 28,804.36 万元（其中：流动资产 976.35 万元，固定资产 5.15 万元，在建工程 13,060.12 万元，无形资产 14,697.70 万元，其他非流动资产 65.04 万元）；负债总额为 8,613.70 万元（其中：流动负债 8,613.70 万元）；股东全部权益为 20,190.66 万元。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。评估基准日的财务数据经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为中兴财光华审会字（2018）第 204095 号《南宁市明安医院管理有限公司审计报告》，报告类型为无保留审计意见。

3. 委托评估的资产均归被评估单位所有，相应的负债为被评估单位应当承担的债务。

(二)实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产主要为固定资产，固定资产为电子设备，全部账面原值 67,819.74 元，账面净值 51,521.13 元，分布在被评估单位的办公场所和项目管理场所，均能正常使用。设备权属清晰，均属于南宁市明安医院管理有限公司。

(三)被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

被评估单位申报的无形资产为一宗土地使用权，总面积为 80,001.64 平方米，为南宁市明安医院管理有限公司以出让方式取得的医卫慈善用地，土地使用权原始入账价值 150,028,566.25 元，南宁市明安医院管理有限公司按照 50 年直线法进行摊销，截止评估基准日账面摊余价值为 146,956,308.97 元。

(四)被评估单位申报的表外资产的类型、数量

无。

(五)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)

无。

二、资产核实情况总体说明

(一)资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，开元资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据南宁明安公司提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于2018年3月22日至3月31日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证等核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

1. 资产核实主要步骤

(1)指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债、未来收益状况进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2)初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

(3)现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证等核查企业

债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；未来经营情况，主要是分析历史数据和企业申报的收益预测数据的基础上对企业管理层、各业务部门进行访谈并搜集相关资料。

(4)补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及复合客观和企业实际情况。

(5)核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的设备等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

2. 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

(1)流动资产

非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核验。

(2)非流动资产

对固定资产的清查：根据被评估单位提供的评估申报表，我们核对了电子设备的总账、明细账以及相应的购买发票，并对委估的电子设备进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录；对于土地使用权，根据被评估单位提供的评估申报表，我们核实了土地使用权的产权证明、土地出让合同，并对委估的土地进行了现场勘察，且编制了现场勘查表。

(3)各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

本次资产清查核实过程中没有影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

(一)资产状况的清查结论

经清查，账、表相符，不存在错报、漏报的情况。

(二)资产产权的清查结论

评估对象共计 1 宗土地，宗地登记状况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	面积(m ²)
1	桂(2017)南宁市不动产权第0027260号	广西南宁市良庆区新良路15号	南宁市明安医院管理有限公司	出让	医卫慈善	80001.64

(三)账务清查结论

委托评估对象和评估范围与上述经济行为所涉及的委托评估对象和评估范围一致。评估基准日的财务数据业经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为中兴财光华审会字（2018）第 204095 号《南宁市明安医院管理有限公司审计报告》，报告类型为无保留审计意见。

第三部分 评估技术说明

一、流动资产评估说明

企业流动资产是由货币资金、预付账款、其他应收款组成。

1. 货币资金

清查核实情况表明：被评估单位的货币资金为银行存款和其他货币资金，均为人民币。账面余额为 7,179,459.40 元。

银行存款账面值为人民币 4,900,862.26 元，评估人员审核了 2018 年 2 月 28 日的银行存款日记账与银行对账单，对金额不相符的账户编制银行存款余额调节表调节相符，并对全部账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的银行询证函账面值确定为评估值，评估结果为 4,900,862.26 元。

其他货币资金账面值为 2,278,597.14 元，为存储在交通银行广西分行营业部的安全文明施工措施保证金，评估人员对其进行了函证，以证明其他货币资金的存在真实性。经核实，评估基准日的金额全部与账面记录的金额相符。以核实后的账面值确定评估值。其他货币资金评估值 2,278,597.14 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

资产名称	账面金额	评估值
银行存款	4,900,862.26	4,900,862.26
其他货币资金	2,278,597.14	2,278,597.14
合计	7,179,459.40	7,179,459.40

2. 预付账款

预付账款账面价值为 10,317.00 元，评估人员在清查核实的基础上对预付账款的发生时间及可收回性进行了分析，账龄均为 1 年以内，为预付的员工宿舍租金和办公室租金等，系正常业务往来，也未发现可能出现的对方不履约的证据，以清查核实后的账面值作为评估值。

预付账款评估值为 10,317.00 元。

3. 其他应收款

其他应收账款账面余额 2,741,561.03 元，坏账准备 167,836.78 元，账面净值 2,573,724.25 元，主要内容为房租押金、南宁明安项目劳动保险费、基坑工程农民工工资保障金和员工个人部分社保公积金等。

评估人员在对其他应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失。对关联方的往来款项及保证金，评估风险坏账损失为零；对外部单位发生时间 1 年以内(含 1 年)的发生评估风险坏账损失的可能性在 6%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 7%。按以上标准，确定评估风险损失如下：

金额单位：人民币元

账龄分析	账款金额	计提比例 (%)	确认风险损失
1 年以内(含 1 年, 以下同)	2,407,249.49	6.00	144,434.97
1—2 年	334,311.54	7.00	23,401.81
合计	2,741,561.03		-167,836.78

本次评估其他应收款坏账准备评估为 0。评估风险损失为 167,836.78 元。

其他应收款评估值为 2,573,724.25 元。

二、非流动资产评估说明

1. 设备

(1) 评估范围

南宁市明安医院管理有限公司此次申报评估的设备共计 20 台/套，均为电子设备。其账面原值为 667,819.74 元，其账面净值为 51,521.13 元。电子设备放置在南宁市明安医院管理有限公司办公室及在建工程现场管理办公室。

(2) 资产状况

委估电子设备主要由电脑、打印机、投影机、相机等组成，都是近期购入，被评估企业的设备管理制度比较完善，其设备的使用、维护、保养状况良好。

(3) 评估依据

评估依据

- ①机械工业出版社 2018 年《机电产品报价手册》；
- ②机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- ③被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- ④被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- ⑤评估人员向有关生产厂家及经营商取得的询价依据；
- ⑥评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- ⑦资产占有方申报的《固定资产——机器设备清查评估明细表》；

⑧对于部分无类比价格的设备依据有关的会计凭证核实其购置价格，并根据市场同类设备价格的变化调整的价格指数；

⑨其他。

(4) 评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报电子设备清查评估明细表，然后进行现场勘查，对电子设备的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况进行核对和检查，搜集有关资料，明确产权归属，初步确定各机电子设备的成新率，查找有关价格及成新率资料，逐台评定估算，在此基础上汇总得出评估原值及评估净值。

(5) 评估方法

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

1) 评估原值的估算：

国产设备评估原值的估算：

评估原值 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中：

A. 设备购置价：

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算。

B. 运杂费：根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%—5%计费；

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳税增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C. 安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的0%—30%计费；

D. 资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；

建设期六个月以下，一般不考虑资金成本；

建设期半年至一年（含一年），利率为4.35%；

建设期一年至五年（含五年），利率为 4.75%；

E. 其他费用：按具体情况考虑。

2) 成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

对于价值小的电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

(6) 评估举例

例 1：被评估企业于 2016 年 9 月 1 日购置并启用的规格为 I3-4170/4G/500G/集显/WIFI/配 19.5 寸显示器 型号 D5050 的台式电脑 9 台（见电子设备清查评估明细表第 2 序号）。依估算公式有：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

评估原值的估算：

①设备购置价：经查阅有关价格资料及询价，该设备在评估基准日的含税购置价约为 3,299.00（元）/台，换算成不含税价为 2,819.66 元；9 台合计含税购置价 29,691.00 元，不含税购置价 25,376.92 元。

②运杂费：运杂费已包含在购置价中，这里不再考虑。

③安装调试费：该设备无需安装调试，这里安装调试费。

④资金成本：设备建设时间不长，不予考虑。

⑤其他费用：这里不予考虑。

$$\begin{aligned} \text{故：评估原值} &= 25,376.92 + 0.00 + 0.00 + 0.00 + 0.00 \\ &= 25,400.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

成新率的估算：

委估设备的经济使用寿命年限一般为 5 年左右，现已使用 1.49 年，依成新率估算公式有：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.49) \div 5 \times 100\% \\ &= 70\% \end{aligned}$$

根据现场勘查情况，该设备使用正常，取其成新率为 70%。

评估净值的估算：

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= 25,400.00 \times 70\% \\ &= 17,780.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(7) 评估结果：

金额单位：人民币元

账 面 原 值	67,819.74	账 面 净 值	51,521.13
评 估 原 值	56,200.00	评 估 净 值	40,225.00
减 值 额	11,619.74	减 值 额	11,296.13
减 值 率	17.13%	减 值 率	21.93%

(8) 重要事项说明：

委估电子设备评估减值的原因主要是科技发展迅速，电子设备更新换代较快，电子设备减值较快，所以造成评估原值净值均减值。

2、在建工程

(1) 评估范围及资产状况

南宁市明安医院管理有限公司此次申报评估的在建工程—土建工程共 9 项，账面价值 130,601,217.97 元，为南宁市明安医院管理有限公司在建综合三甲医院项目一期工程的建筑工程施工成本和前期费用，主要包括主体工程施工成本、管理费、监理费、咨询费、勘探设计费、报批报建费及其他前期费用等；此在建工程项目坐落于南宁市良庆区新良路 15 号玉洞大道与新良路交汇处，土地使用权证编号为桂（2017）“南宁市不动产权第 0027260 号”；截止评估基准日南宁明安医院一期工程主体施工进度约为 65%，形象进度和付款进度一致。

委估在建工程项目主要为南宁市明安医院管理有限公司一期工程的主体施工成本和前期费用，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	结构	账面价值
1	建筑工程	主体施工	91,761,538.48
2	管理费	前期费用	2,652,803.84
3	咨询评估费	前期费用	549,254.20
4	平整及基坑土石方开挖工程费	土方	26,788,678.49
5	监理费	前期费用	488,551.01
6	税费	前期费用	10,514.30
7	勘探、设计费	前期费用	7,847,367.92

序号	项目名称	结构	账面价值
8	报批报建费	前期费用	217,065.23
9	其他	前期费用	285,444.50
	合 计		130,601,217.97

(2) 评估方法

本次评估范围内的在建工程评估方法采用成本法。

该项目开工时间距评估基准日接近一年半，形象进度和付款进度一致。评估人员根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理的支出，并计算合理的资金成本和合理的成本利润计算评估价值。计算公式如下：

在建工程评估值=投资成本+资金成本+合理成本利润

1、投资成本：

投资成本分为两类：①在建工程开工之前必须一次性投入的成本，例如土地取得费、勘察设计费、报批报建费等（由于土地取得成本已经在无形资产-土地使用权科目中单独评估，故此处不再考虑）；②在建工程开工以后均匀投入的成本，例如管理费、监理费和工程款等；③资金成本分别按一次性投入和均匀投入测算。

2、成本利润率：评估人员选取房地产开发行业房地产开发业务占比超过 90% 的上市公司的近 3 平均成本利润率确定。

3、利率按中国人民银行公布的现行的贷款利率确定；

(3) 评估过程

本次评估在建工程包括投资成本的资金成本及合理成本利润两部分。

1. 投资成本包括土地取得成本、建筑工程成本、勘察设计费、管理费用、监理费及相关税费，经查阅工程付款凭证、工程合同等文件，账面价值均为工程款支出，无不合理费用；明细具体金额如下：

类别	明细	金额
开工前需要一次性投入的资金	平整及基坑土石方开挖工程费	26,788,678.49
	勘查设计费	7,847,367.92
	报批报建费	217,065.23
	小计	34,853,111.64
开工后均匀投入的资金	建筑工程	91,761,538.48
	管理费	2,652,803.84
	咨询评估费	549,254.20
	监理费	488,551.01
	税费	10,514.30
	其他	285,444.50

	小计	95,748,106.33
--	----	---------------

资金成本：在建工程于 2016 年 9 月 2 日开工，距离基准日 1.50 年，开工之前必须一次性投入的资金按照建设期估算，其他投资回报期按建设期的一半估算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= 34,853,111.64 \times ((1+4.75\%)^{1.50}-1) + 95,748,106.33 \times ((1+4.75\%)^{(1/2)}-1) \\ &= 4,760,180.29 \text{ (元)} \end{aligned}$$

合理成本利润率：评估人员选取房地产开发行业房地产开发业务占比超过 90% 的上市公司的近 3 年平均成本利润率确定。经 Wind 资讯专业数据终端查询的可比公司近 3 年平均成本利润率为 25.93%。

证券代码	证券简称	2017 年	2016 年	2015 年
600383. SH	金地集团	38.61%	21.91%	20.72%
000011. SZ	深物业 A	38.27%	40.67%	24.18%
600823. SH	世茂股份	36.12%	31.14%	30.49%
600185. SH	格力地产	34.89%	30.50%	91.45%
002244. SZ	滨江集团	24.10%	13.52%	17.60%
601155. SH	新城控股	23.97%	15.64%	13.91%
600683. SH	京投发展	23.66%	18.60%	9.84%
000002. SZ	万科 A	23.24%	16.70%	18.78%
000667. SZ	美好置业	23.05%	19.82%	12.75%
000402. SZ	金融街	22.77%	20.27%	20.81%
	平均值	25.93%		

$$\begin{aligned} \text{合理成本利润} &= (150,028,566.25 + 130,601,217.97) \times 25.93\% \times 65\% \\ &= 47,298,746.98 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{在建工程评估值} &= 130,601,217.97 + 4,760,180.29 + 47,298,746.98 \\ &= 182,660,145.25 \text{ (元)} \end{aligned}$$

在建工程评估值明细如下：

类别	明细	金额
开工前需要一次性投入的资金	平整及基坑土石方开挖工程费	26,788,678.49
	勘察设计费	7,847,367.92
	报批报建费	217,065.23
	小计	34,853,111.64
开工后均匀投入的资金	建筑工程	91,761,538.48
	管理费	2,652,803.84
	咨询评估费	549,254.20
	监理费	488,551.01
	税费	10,514.30
	其他	285,444.50

类别	明细	金额
	小计	95,748,106.33
资金成本		4,760,180.29
投资成本合计		135,361,398.26
合理资产报酬率		47,298,746.98
合计		182,660,145.25

(4) 评估结果

本次申报的在建工程—土建工程，账面价值 130,601,217.97 元，评估值为 182,660,145.25 元。评估增值的原因是包含了投资成本的资金成本和合理的成本利润。

3、无形资产—土地使用权评估技术说明

1. 评估范围

本次评估对象是南宁市明安医院管理有限公司所拥有的 1 宗土地，总面积为 80001.64 平方米，为南宁市明安医院管理有限公司以出让方式取得的医卫慈善用地，土地使用权原始入账价值 150,028,566.25 元，南宁市明安医院管理有限公司按照 50 年直线法进行摊销，截止评估基准日帐面摊余价值为 146,956,308.97 元。

2. 土地概况

①土地登记状况

评估对象共计 1 宗土地，宗地登记状况详见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	证载土地使用权人	土地使用权类型	土地用途	面积(m ²)
1	桂(2017)南宁市不动产权第 0027260 号	广西南宁市良庆区新良路 15 号	南宁市明安医院管理有限公司	出让	医卫慈善	80001.64

②土地权利状况

委估土地使用权权证编号为“桂(2017)南宁市不动产权第 0027260 号”，坐落于广西南宁市良庆区新良路 15 号，证载土地使用权人为南宁市明安医院管理有限公司，证载面积 80001.64 平方米，用途为医卫慈善，使用权类型为出让，使用期限为：2015 年 12 月 3 日起 2065 年 12 月 3 日止，不动产单元号为 450108 100207 GB00014 W00000000，图号为 5155054250。土地使用权面积为 80001.64 平方米。至评估基准日，上述资产无抵押事项。

③土地利用状况及地上附着物状况

委估宗地位于广西南宁市良庆区新良路 15 号，宗地上无建成的建筑物，有一

座正在施工的建筑物（南宁明安医院一期工程），目前主体工程已完成约 70%的工程量。

3. 土地价格影响因素分析

(1) 一般因素

① 地理位置和自然环境

南宁市位于广西壮族自治区南部偏西，是广西壮族自治区首府及广西政治、经济、文化中心，总面积 22112 平方千米，其中建成区面积 242 平方千米。南宁与越南社会主义共和国毗邻，地处亚热带，北回归线穿域而过，介于东经 $107^{\circ} 45' \sim 108^{\circ} 51'$ ，北纬 $22^{\circ} 13' \sim 23^{\circ} 32'$ 之间，地理坐标东经 $108^{\circ} 22'$ ，北纬 $22^{\circ} 48'$ 。截至 2013 年底，南宁市总面积 33112 平方公里，土地面积 22112 平方公里。

南宁处于中国华南、西南和东南亚经济圈的结合部，是环北部湾沿岸重要经济中心。面向东南亚、背靠大西南，东邻粤港澳琼、西接印度半岛，是华南沿海和西南腹地两大经济区的结合部以及东南亚经济圈的连接点，是新崛起的大西南出海通道枢纽城市。

南宁市地貌分平地、低山、石山、丘陵、台地 5 种类型。平地是南宁市面积最大的地貌类型，面积为 1037.33 平方公里，占全市面积 57.78%。南宁位于北回归线南侧，属湿润的亚热带季风气候，阳光充足，雨量充沛，霜少无雪，气候温和，夏长冬短，年平均气温在 21.6 度左右，极端最高气温 40.4 度，极端最低气温 -2.4 度。冬季最冷的 1 月平均 12.8 摄氏度，夏季最热的 7、8 月平均 28.2 摄氏度。年均降雨量达 1304.2 毫米，平均相对湿度为 79%，气候特点是炎热潮湿。相对而言，一般是夏季潮湿，而冬季稍显干燥，干湿季节分明。夏天比冬天长得多，炎热时间较长。春秋两季气候温和，集中的雨季是在夏天。南宁一年四季绿树成荫，繁花似锦，物产丰富。“草经冬而不枯，花非春而常放”之说也是名副其实。

② 行政区划

南宁市行政区划为七区五县，共 84 个镇、15 个乡、3 个民族乡、22 个街道。管辖区县：青秀区、兴宁区、江南区、良庆区、邕宁区、西乡塘区、武鸣区、横县、隆安县、马山县、上林县、宾阳县。另管辖：南宁高新技术产业开发区、南宁经济技术开发区、南宁东盟经济开发区、南宁市仙葫经济开发区等功能区。

良庆区总面积 1379 平方千米。总人口 23.19 万人，其中农业人口 20.13 万人；壮族人口 20.97 万人。辖 1 个街道、5 个镇：大沙田街道、良庆镇、那马镇、那陈镇、大塘镇、南晓镇。共有 12 个社区、57 个行政村，436 个自然村（屯）。区政府

驻德政路。

③经济状况

2017 年全市实现地区生产总值 4118.83 亿元,按可比价格计算,比上年增长 8%。其中,第一产业增加值 404.18 亿元,增长 4.1%;第二产业增加值 1599.50 亿元,增长 8.6%,其中,工业增加值 1189.89 亿元,增长 9.5%;第三产业增加值 2115.15 亿元,增长 8.4%。三次产业比例由上年的 10.8:38.6:50.6 调整为 9.8:38.8:51.4。

2017 年全市财政收入 687.98 亿元,比上年增长 12.0%。其中,一般公共预算收入 332.15 亿元,增长 6.2%;一般公共预算支出 646.31 亿元,增长 10.1%。民生领域投入保持大幅增长。2017 年与民生相关领域的教育、文化体育传媒、社会保障和就业、医疗卫生、住房保障、城乡社区等支出明显加大,同比增长 16.6%,其中城区社区支出增长 40.9%,教育支出增长 20.2%。

据中国人民银行南宁中心支行统计,12 月末,全市金融机构存款余额 9367.53 亿元,比上年增长 5.2%。金融机构贷款余额 10470.44 亿元,增长 11.1%。

全市实现规模以上工业产值 3989.82 亿元,增长 13.9%,增速比上年加快 5.1 个百分点。全年完成规模以上工业增加值 1159.08 亿元,增长 9.9%,增速比上年加快 4.2 个百分点。亿元企业贡献突出,为工业发展加快的主动力。12 月末,全市亿元企业达 660 家,比上年增加 27 家,全市亿元企业共实现产值 3854.51 亿元,占全市规模以上工业产值的比重达 96.6%,增速为 15.7%,高于全市规模以上工业产值增速 1.8 个百分点。重点产业支撑有力,增长速度较快。全年汽车制造业增长 34.8%,化学原料和化学制品制造业增长 20.2%,计算机通信和其他电子设备制造业增长 19.1%,医药制造业增长 12.7%。转型升级成效初显,高技术产业发展加快。2017 年全市高技术产业产值比上年增长 17.1%,增速比规模以上工业总产值快了 3.2 个百分点,也比 2016 年加快 2.6 个百分点。工业品市场形势改善,企业效益趋好。2017 年,全市规模以上工业企业产品销售率达到 95.8%,全年实现出口交货值 316.6 亿元,增长 37.2%,实现利税总额 361.24 亿元,增长 4.8%,其中利润总额 227.92 亿元,增长 8.2%,增速较上年提高 4 个百分点。

全市固定资产投资完成 4307.95 亿元,增长 12.6%。其中 5000 万以上在建项目完成投资 1281.97 亿元,增长 19.6%。全市全年完成基础建设投资 1022.39 亿元,增长 15.9%;房地产开发投资 958.09 亿元,增长 12.2%,增速比 2016 年回落 17.8 个百分点。第三产业投资继续引领产业投向。分产业看,第一产业投资 149.07 亿元,增长 3.2%;第二产业投资 1122.15 亿元,增长 8.9%;第三产业投资 3036.73 亿元,

增长 14.7%。高技术制造领域投资进入快车道。2017 年全市完成高技术制造业投资 196.33 亿元，增长 10.0%，增速比上年提高 5.2 个百分点。民间投资比重继续稳健提高。2017 年全市民间投资 2801.79 亿元，增长 13.9%，占固定资产投资比重达 65%，比上年提高 0.7 个百分点。

全市批发和零售业商品销售总额 5518.5 亿元，增长 12.1%，其中，批发业商品销售额 3258.14 亿元，增长 11.0%；零售业商品销售额 2260.35 亿元，增长 13.8%。住宿和餐饮业营业额 286.92 亿元，增长 16.2%。

对外贸易规模进一步扩大，进出口双双高增长。据邕州海关统计，2017 年全市外贸进出口总值 607.09 亿元，增长 48.8%。其中，进口总值 331.4 亿元，增长 61.6%；出口总值 275.69 亿元，增长 35.8%。

(2) 区域因素

良庆区是广西南宁市辖区，位于南宁市正南部，东邻邕宁区，西连江南区，南毗上思县、钦州、灵山县，北与青秀区接壤。良庆区距市中心仅 4 公里，与广西沿海“金三角”的钦州市相连，扼大西南出海通道之要冲，南北高速公路、二级公路穿境而过，贯穿辖区的四个镇和两个开发区，处于广西沿海开放带向内陆扩展之过度区，属南北钦防经济圈的中心区域。

良庆区总面积为 1379 平方公里，辖良庆镇、那马镇、大塘镇、南晓镇、那陈镇等五个镇和大沙田经济开发区、沿海经济走廊开发区，2011 年总人口 24 万人。

截至 2016 年，良庆区有小学 67 所，在校生 3.16 万人；初中 13 所（社会办 8 所），在校生 1.09 万人；高中 2 所，在校生 977 人。有教职工 2326 人。小学适龄儿童入学率 99.99%，辍学率 0.17%，小学毕业生升学率 98.90%；初中阶段入学率 99.77%，辍学率 2.90%；初中毕业生升高中毛入学率 85.60%。资助家庭经济困难学生 530 人次、31.37 万元。创建义务教育学校常规管理达标县（区）通过自治区评估验收；创建国家三类城市语言文字工作达标通过自治区评估验收。

(3) 个别因素

影响宗地地价的个别因素主要有宗地面积、宗地形状、自然条件、规划限制等。宗地用途为配套商业，面积为 80001.64 平方米，形状较规则，地形平坦、地质条件较好。没有特殊的规划限制。

纳入评估范围的宗地红线外基础设施达到“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯），具体情况如下：

①通路：均临市区道路；

- ②供电：市政供电；
- ③供水：市政供水；
- ④排水：市政管线排水；
- ⑤通讯：市政通讯设施。

4. 土地评估

(1) 地价定义

待估宗地是以出让的方式取得的国有土地使用权，用途为证载用途，使用年限为证载使用年限，剩余使用年限为评估基准日至证载使用年限，现已开发为熟地，已达“五通一平”，即“上水、下水、通电、通路、通讯和场地平整”。本次评估地价是指待估宗地在上述情况下于评估基准日 2018 年 2 月 28 日公开市场条件下土地使用权的市场价值。

(2) 评估依据

① 有关法律法规

A、《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 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

B、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；

C、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；

② 有关技术标准

A、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T 18508—2014 ；

B、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》GB/T 18507—2014；

③ 被评估单位提供的资料

A、《国有土地使用证》和宗地图；

B、《建筑规划许可证》及文件。

④ 评估人员现场勘察取得的资料

A、宗地位置图；

B、宗地的照片；

C、地价影响因素；

D、评估人员现场调查收集的其它相关资料；

(3) 评估原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用、影响所形成的，而这

些因素又经常处于变动之中，我们在评估时主要遵循以下原则：

①最有效利用原则

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以宗地的效用作最有效发挥为前提的。

②替代原则

地价遵循替代规律，其宗地的土地价格，受其相同使用价值和功能的宗地即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的宗地的价格之间会相互影响和竞争，使宗地价格相互牵制而趋于一致。

③供需原则

土地价格如同其它商品一样，受市场供求关系的影响很大，如果入市的土地商品供小于求，则价格必然上扬，如果供大于求，则价格就会下降。因此在评估土地价格时，就必须充分考虑当地房地产市场特别是当地房地产市场的供求状况及其发展趋势，不能背离市场供求原则。

④综合分析原则

地价受自然、经济、社会、政策等诸多因素的影响，因此评估时要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合比较分析，进而评估出比较合理并切合实际的土地价格。

(4)评估方法

根据国家有关土地估价的严格规程和标准，对上述土地使用权的正常市场价格进行客观公正的评估。

评估人员对委估宗地进行了实地勘察和对邻近地区调查之后，认真分析研究了所掌握的资料，根据土地估价程序进行了客观公正的评估。本次评估采用市场法确定土地使用权价格，其理由如下：

选用市场法的理由：通过对当地的土地整理储备中心公开的土地交易案例的咨询以及查询相关网上公开的资料，了解到在委估对象所在区域有一些比较案例可供选择。在通过对选择的三个比较案例进行交易期日、用途、年期、交易方式、区域因素、个别因素等修正后，可以得到估价对象的土地价格。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

①市场法基本原理

市场比较法，是根据市场中的替代原理，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宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，此估算待估宗地客观合理价格的方法。

②计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

V——待估宗地价格

VB——比较实例宗地价格

A——待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易期日地价指数

D——待估宗地地区因素条件指数/比较实例宗地地区因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

③比较实例的选取

选择案例原则：

与估价对象属同一供需圈

与估价对象用途应相近

与估价对象的交易类型相同

尽量与价对象的评估基准日应接近

比较案例为正常交易，或可修正为正常交易

5. 评估测算过程

(1) 土地状况

委估土地使用权面积为 80,001.64 平方米，土地用途为医卫慈善用地，土地使用权类型为出让，宗地形状较规则，地势较平坦，地质、水文状况良好，规划限制条件较小，基础设施完善。

(2) 比较案例的选取

比较案例的选择根据以上案例选择原则，通过对估价对象所处土地供需圈进行调查分析，我们选择了与估价对象用途一致，交易类型相同，与评估基准日相差三年以内的 3 个正常交易可比实例。比较实例条件说明如下：

案例 A：广西嘎米生物科技有限公司用地

该地块位于良庆区玉象路西侧，土地使用权地面积 32,527.00 平方米，规划容积率为 2，用途为医卫慈善用地，成交日期 2018 年 2 月 2 日，成交价格 6,684.36

万元，单价为 2055 元/平方米。

案例B：华润置地（桂林）有限公司用地

该地块位于良庆区玉洞大道以南，新良路以西，土地使用权地面积 16,685.00 平方米，规划容积率为 2，用途为医卫慈善用地，成交日期 2017 年 8 月 9 日，成交价格 1,626.75 万元，单价为 1950 元/平方米。

案例C：华润置地（桂林）有限公司用地

该地块位于新良路以西、玉洞大道以南，土地使用权地面积68,435.00平方米，规划容积率为3，用途为医卫慈善用地，成交日期2017年8月9日，成交价格5,132.62 万元，单价为2,250.00元/平方米。

数据来源：可比案例数据来源于南宁市国土资源局土地市场招拍挂成交公示。

(3) 比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- ①交易期日：根据地价指数，确定交易期日的修正系数。
- ②交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易。
- ③土地使用年期修正：指估价对象与比较案例的土地使用年期。
- ④交易方式：考虑交易行为中交易方式的不同，而将交易方式修正为同一交易方式的正常市场价格。
- ⑤区域因素：主要有交通条件(包括距区域中心距离、距公交车站距离)、公共设施完备度、产业聚集度环境优劣度、基础设施状况、区域土地利用方向、环境优劣度。
- ⑥个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、总容积率、临街状况、土地利用现状、规划利用情况、地形地势、土地承载力。

(4) 比较因素条件说明

比较因素条件说明表

估价对象及比较案例	待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
位置	广西南宁市良庆区新良路 15 号	金良路南侧，海晖路西侧	良庆区玉洞大道以南，新良路以西	新良路以西、玉洞大道以南
交易价格（元/平方米）	待估	2055	1950	2250
土地用途	医卫慈善用地	医卫慈善用地	医卫慈善用地	医卫慈善用地
土地级别	四级	四级	五级	五级
交易日期	2018/2/28	2018/2/2	2017/8/9	2017/8/9
交易情况	正常	正常	正常	正常
土地使用年限（年）	47.8	50	50	50

交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
区域因素	距区域中心距离	约 5 公里	约 8 公里	约 12 公里	约 12 公里
	距公交车站距离	1200m	1600m	1200m	1200m
	公共设施完备度	一般	一般	一般	一般
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	产业聚集度	较高	较高	较高	较高
	区域土地利用方向	一般	一般	一般	一般
	环境优劣度	无污染	无污染	无污染	无污染
个别因素	宗地面积	>10000 平方米	>10000 平方米	5000-10000 平方米	>10000 平方米
	宗地形状	规则	规则	规则	规则
	容积率	2	2	2	2
	规划利用情况	医卫慈善用地	医卫慈善用地	医卫慈善用地	医卫慈善用地
	地形地势	较平坦	较平坦	较平坦	较平坦
	土地承载力	承载能力较强	承载能力较强	承载能力较强	承载能力较强

(5) 编制比较因素条件指数表

根据委估宗地与比较案例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①土地用途：估价对象与三个案例的土地用途等条件均一致，故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

②土地级别：以委估宗地的等级为 100，每上升一个等级向下修正 5%；

③交易期日修正

根据中国城市地价动态监测系统公布的地价增长率数据，截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日的季度地价增长率详见下表：

年度	季度	综合
2018	1	
2017	4	1.16%
2017	3	1.04%
2017	2	0.95%

(注：数据引自中国城市地价动态监测网 <http://www.landvalue.com.cn/>)

根据以上各季度各用途的地价增长率，采用累进计算的方法确定综合用途的定基增长率，该增长率分别以 2018 年 2 月 2 日、2017 年 8 月 9 日和 2017 年 8 月 9

日为基准，截至评估基准日的每月平均增长率分别为 0.00%、0.17%和 0.17%。则地价指数变化情况如下：

南宁市综合用地地价指数表

项目	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易日期	2018/2/28	2018/2/2	2017/8/9	2017/8/9
交易期日修正系数	100	100	99	99

测算以实例 A 为例：评估对象评估基准日为 2018 年 2 月 28 日，案例 A 成交日期为 2018 年 2 月 2 日，以评估基准日的地价指数为基数，距评估基准日为 0 个月，以评估基准日地价指数定为 100，则至评估基准日实例 A 地价指数为 $(100-0 \times 0.00\% \times 100=100)$ 。

④交易情况修正：考虑交易情况是否对地价的影响，委估宗地与三个案例的交易情况均为正常市场交易，地价水平为正常市场价格，故不需进行交易情况修正。

⑤土地使用年限修正系数

土地使用年限修正系数公式为：

$$k = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：K—使用年限修正系数

r—本次评估土地还原利率取 7%

根据《城镇土地估价规程》，土地还原利率主要有三种方法确定：土地纯收益与价格比率法、安全利率加风险调整值法、投资风险与投资收益率综合排序插入法。根据目前所掌握的数据，本次评估土地还原利率采用安全利率加风险调整值法确定，即：土地还原利率=安全利率+风险调整值。安全利率按中国人民银行于 2016 年 2 月 29 日公布一年期存款利率 1.5%确定，同时考虑南宁市目前房地产业的平均收益状况、委估宗地的地理位置、委估宗地的用途等因素，结合我们对委估宗地所在区域房地产市场的调查了解，由于当前房地产政策变动较快，土地取得周期较长，土地投资存在一定的风险，并且考虑目前的通货膨胀和一定的风险利率，医卫慈善用途风险调整值在 4.0%-7%之间，本次评估风险调整值取其平均值 5.5%，因此，土地还原利率=1.5%+5.5%=7%。

m—委估宗地剩余使用年限 47.8 年

n—比较案例宗地土地使用年限设定为医卫慈善用途法定最高使用年限

50 年

⑥交易方式：本次评估为委估宗地公开市场价值，比较案例 A、B、C 均为土地公开挂牌成交价，地价内涵均为完全地价，故不需进行交易方式修正。

⑦区域及个别因素修正系数

I. 区域因素：

A、距区域中心距离，分为 ≤ 5 公里、5-10 公里、 ≥ 10 公里四个级别以委估宗地为 100，每增加一个级别，相应减少 1%；

B、距公交车站距离，分为 < 300 米、300-1200 米、 > 1200 米三个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级向下修正 1%；

C、公共设施完备度，分为完备、较完备、一般、不完备四个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级，地价往下修正 3%；

D、基础设施状况，宗地外基础设施条件每增加或减少“一通”，指数增加或减少 2%；

E、产业集聚度，分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级向下修正 2%；

F、区域土地利用方向，分为优：周边土地利用方向一致、较优：零星有其他用地基本不影响本宗地、一般：有部分其他用地对本宗地略有影响、较差：其他用地较多对本宗地影响较大、差：全为其他用地对本宗地有大的影响五个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级，地价向下修正 3%；

G、环境优劣度，分为无污染、有一定污染和严重污染，每上升一个等级向下修正 3%；

II. 个别因素：

A、宗地面积，分为 < 50000 平方米、50000—100000 平方米、 > 100000 平方米三个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级，地价往上修正 3%；

B、宗地形状，分为不规则、较规则、规则三个等级，以委估宗地为 100，每上升一个等级，地价往上修正 3%；

C、规划利用情况，分为综合，商业，居住和工业，以委估宗地为 100，不同的类别修正 1%；

D、地形地势，分为平坦、较平坦、不平坦，以委估宗地为 100，每上升一个等级向上修正 2%；

E、地基承载力，分为承载能力强、承载能力较强、承载能力较差、承载能力差，

以委估宗地为 100，每上升一个等级向上修正 2%。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

估价对象及比较案例		待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
位置		广西南宁市良庆区新良路 15 号	金良路南侧，海晖路西侧	良庆区玉洞大道以南，新良路以西	新良路以西、玉洞大道以南
交易价格（元/平方米）		待估	2,055.02	1,950.07	2,249.96
土地用途		100	100	100	100
土地级别		100	100	95	95
交易日期		100	100	99	99
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限（年）		100	101	101	101
交易方式		100	100	100	100
区域因素	交通	距区域中心距离	100	99	98
		距公交车站距离	100	100	100
	公共设施完备度	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
个别因素	环境优劣度	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	97	100
	宗地形状	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	规划利用情况	100	100	100	100
	地形地势	100	100	100	100
土地承载力	100	100	100	100	

(6) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表

因素比较修正系数表

估价对象及比较案例	待估宗地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（元/平方米）	待估	2055	1950	2250
土地用途	100	100/100	100/100	100/100
土地级别	100	100/100	100/95	100/95
交易日期	100	100/100	100/99	100/99
交易情况	100	100/100	100/100	100/100

土地使用年限（年）		100	100/100.57	100/100.57	100/100.57
交易方式		100	100/100	100/100	100/100
区域因素	交通	距区域中心距离	100	100/99	100/98
		距公交车站距离	100	100/100	100/100
	公共设施完备度	100	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100	100/100	100/100	100/100
	产业聚集度	100	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100	100/100	100/100	100/100
	环境优劣度	100	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积	100	100/100	100/97	100/100
	宗地形状	100	100/100	100/100	100/100
	容积率	100	100/100	100/100	100/100
	规划利用情况	100	100/100	100/100	100/100
	地形地势	100	100/100	100/100	100/100
	土地承载力	100	100/100	100/100	100/100
综合修正系数		100	1.0044	1.1122	1.0788
比准价格		—	2,064.01	2,168.83	2,427.29
综合单价		2220			

(7) 案例修正后的地价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后达到委估宗地条件时的比准价格。三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估委估宗地的最终价格，则：

委估宗地土地使用权单价 $= (2,064.01 + 2,168.83 + 2,427.29) \div 3 = 2,220.00$ (元/平方米) (取整)

$$\begin{aligned} \text{土地总价} &= \text{土地单价} \times \text{土地使用权面积} \\ &= 2,220.00 \times 80,001.64 \\ &= 177,603,640.00 \text{ (元) (取整)} \end{aligned}$$

6. 评估结果

经评定估算，纳入本次评估的无形资产-土地使用权于评估基准日的评估结果如下：无形资产-土地使用权评估价值为 177,603,640.00 元。

7. 重要事项说明

(1) 委估土地使用权权证编号为“桂（2017）南宁市不动产权第 0027260 号”，坐落于广西南宁市良庆区新良路 15 号，证载面积 80,001.64 平方米，容积率 >1.5 且 ≤ 2.0 。

(2) 根据产权持有单位提供的资料 and 介绍，评估对象地上无建筑物，有正在施工

的建工程一项。无抵押担保事项。

4、无形资产—其他无形资产

其他无形资产为广联达软件(全专业标准版)，原始入账价值 28,188.03 元，南宁明安公司按照 5 年直线法进行摊销，截止评估基准日帐面摊余价值为 20,671.23 元。资产评估公司评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。

对于其他无形资产的评估，评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。软件无形资产的合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。

广联达软件(全专业标准版)，经向软件供应商询价，评估基准日的市场含税价为 33,800.00 元，不含税价为 28,890.00 元(取整)，截止评估基准日，软件无需升级。所以其他无形资产评估值为 28,890.00 元。

5、其他非流动资产

评估范围内的其他非流动资产账面价值 650,372.70 元，主要为期末留抵进项税和待抵扣进项税额(新增不动产购进未满 12 月进项税额)。由于南宁明安处于建设初期，未实现销项税，进项税大于销项税，这部分差额是可以放到下期继续抵扣增值税销项税额。根据国家税务总局 2016 年 3 月 31 日发布的《不动产进项税额分期抵扣暂行办法》(国家税务总局公告 2016 年第 15 号)，增值税一般纳税人 2016 年 5 月 1 日后取得并在会计制度上按固定资产核算的不动产，以及 2016 年 5 月 1 日后发生的不动产在建工程，其进行税额应分两年从销项税额中抵扣，第一年抵扣比例为 60%，第二年抵扣比例为 40%。上述进项税额中，60%的部分于取得扣税凭证的当期从销项税额中抵扣，40%的部分为待抵扣进项税额，于取得扣税凭证的当月起第 13 个月从销项税额中抵扣。根据南宁明安提供的资产评估申报明细表，待抵扣的项目进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解非流动资产形成的原因、发生的时间和账面构成，以其核实后的账面值为评估取值。

最终确定其他非流动资产的评估价值为 650,372.70 元。

三、负债评估说明

南宁明安公司进行本次评估范围的企业应负担的各项负债。负债类型为流动负债，流动负债清查项目主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

1. 应付账款

应付账款账面价值为 85,885,642.40 元，主要为应付办公室装修质保金、一期项目基建临时用电保修金和预提一期医疗大楼总包工程款等。经清查核实，其账务记录真实、准确，以核实后被评估单位实际需要承担的金额确定评估值，其评估值为 85,885,642.40 元。

2. 应付职工薪酬

列入评估范围的应付职工薪酬账面价值 106,775.00 元，主要为工资、奖金、津贴和补贴和住房公积金，了解被评估单位相关职工薪酬政策，根据企业提供的申报明细表，评估人员查阅了相关凭证，对其真实性、完整性进行了清查核实，确认工资、福利费、社会保险及住房公积金的计提及支出符合规定，以经审核无误的账面价值 106,775.00 元为评估值。

3. 应交税费

应交税费账面价值为 10,459.66 元，系被评估单位应缴纳的代扣代缴个人所得税，以其核实后的账面值确认评估值，其评估值 10,459.66 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值为 134,123.88 元，主要为代缴员工社保、公积金、审计费、员工报销费用和履约保证金等，经清查核实，其账务记录真实、准确，以其核实后的账面值确认评估值，其评估值为 134,123.88 元。

四、评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 28,460.98 万元，较被评估单位评估基准日审计报告中的股东全部权益账面值 20,190.66 万元，评估增值 8,326.05 万元，增值率 40.96%；评估结果汇总表如下：

计量单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	976.35	976.35	0.00	0.00
非流动资产	27,828.01	36,098.33	8,270.32	29.72
固定资产	5.15	4.02	-1.13	-21.93
在建工程	13,060.12	18,266.01	5,205.89	39.86
无形资产	14,697.70	17,763.25	3,065.56	20.86
其他非流动资产	65.04	65.04	0.00	0.00
资产总计	28,804.36	37,074.68	8,270.32	28.71
流动负债	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
负债总计	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
净资产（所有者权益）	20,190.66	28,460.98	8,270.32	40.96

五、特别事项说明

（一）利用其他机构出具的专业报告的情况

1、被评估单位评估基准日经中兴财光华会计师事务所特殊普通合伙）审计，并出具了报告号为中兴财光华审会字（2018）第 204095 号《南宁市明安医院管理有限公司审计报告》，报告类型为无保留审计意见。

（二）权属资料不全面或可能存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情况

无。

（四）评估资料不完整的情况

无。

（五）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（六）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、南宁市明安医院医院管理有限公司和吴志平于 2017 年 7 月 5 日签订房屋租赁协议，吴志平将位于广西壮族自治区南宁市青秀区双拥路 31-1 号绿城画卷 B 座 14 层 B1507 房屋出租给南宁市明安医院医院管理有限公司用于办公，租赁期限为 1 年。

2、南宁市明安医院医院管理有限公司和姚剑于 2017 年 3 月 13 日签订房屋租赁协议，姚剑将位于广西壮族自治区南宁市青秀区金浦路金湖帝景小区 B 座 2606 号房屋出租给南宁市明安医院医院管理有限公司，租赁期自 2017 年 3 月 13 日起至 2018 年 3 月 12 日止，到期不再续租。

（七）重大期后事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）其他事项说明

1、本次评估结论没有考虑控股权、少数股权等因素产生的溢价或折价对股东权益价值的影响。

2、本次评估结论没有考虑流动性对股东权益价值的影响。

3、本公司对南宁市明安医院管理有限公司的资产只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，南宁市明安医院管理有限公司对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

六、评估结论及分析

1、评估结论

截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，被评估单位经审计的报表的资产账面值为 28,804.36 万元，负债账面值为 8,613.70 万元，股东全部权益账面值为 20,190.66 万元。

被评估单位的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 28,460.98 万元，较被评估单位评估基准日审计报告中的股东全部权益账面值 20,190.66 万元，评估增值 8,326.05 万元，增值率 40.96%；评估结果汇总表如下：

计量单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	976.35	976.35	0.00	0.00
非流动资产	27,828.01	36,098.33	8,270.32	29.72
固定资产	5.15	4.02	-1.13	-21.93
在建工程	13,060.12	18,266.01	5,205.89	39.86
无形资产	14,697.70	17,763.25	3,065.56	20.86
其他非流动资产	65.04	65.04	0.00	0.00
资产总计	28,804.36	37,074.68	8,270.32	28.71
流动负债	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
负债总计	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	20,190.66	28,460.98	8,270.32	40.96

经评估小组对被评估单位各方面情况的分析、整理所收集的评估资料和评估小结，并经本公司内部三级复核，对初步评估结果进行合理调整、修改和完善，确认

评估工作中没有发生重评和漏评的现象。因此，本次评估选取资产基础法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论 28,460.98 万元(大写为人民币贰亿捌仟肆佰陆拾万零玖仟捌佰元整)。

(2) 各项资产(负债)的评估结果较调整后账面价值变动的原因分析:

在建工程评估结果较账面增值的主要原因是:评估值包含了投资成本的资金成本和合理的资产报酬。

土地使用权评估结果较账面增值的主要原因是:企业 2015 年年底通过招拍挂取得土地使用权,截止基准日土地的招拍挂价格增加,所以土地评估值较账面增值。

2、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

(2) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列明的评估目的而提出的被评估单位股东全部权益市场价值的参考意见,该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响;该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下,根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值,没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响;没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响;没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响;没有考虑若该等资产出售,所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时,本评估报告的评估结果即失效。

3、评估结论的效力

(1) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见,依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下,为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见,故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

附件 关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托方、被评估单位共同撰写，并由委托方、被评估单位单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。