

本报告依据中国资产评估准则编制

览海医疗产业投资股份有限公司拟购买昆明锦慧金融中心

1号楼东二至七层写字楼（期房）项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 YCV1047 号

 中和資產評估有限公司
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇二一年五月十七日

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
摘 要	3
资产评估报告	6
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	16
九、 评估假设.....	18
十、 评估结论.....	19
十一、 特别事项说明.....	19
十二、 评估报告使用限制说明.....	20
十三、 评估报告日.....	21
资产评估报告附件	23

资产评估报告声明

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对其评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产清单由产权持有人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、判断和结论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关注资产评估报告中载明的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条件，并考虑其对评估结论的影响。

览海医疗产业投资股份有限公司拟购买昆明锦慧金融中心

1 号楼东二至七层写字楼（期房）项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 YCV1047 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受览海医疗产业投资股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的昆明锦慧金融中心 1 号楼东二至七层写字楼（期房）在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为览海医疗产业投资股份有限公司拟购买资产提供价值参考依据。

评估对象：览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的相关资产。

评估范围：昆明锦慧置业发展有限公司开发建设的位于昆明市西山区滇池度假区昆明锦慧金融中心 1 号楼东二至七层写字楼（期房），总建筑面积 13,870.05 平方米，评估范围包含写字楼分摊的国有建设用地使用权。委估资产未申报账面价值。

评估基准日：2021 年 3 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：市场法、收益法。

评估结论：根据本项目的具体情况，选取市场法结果作为本次评估结论。经评估，览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的相关资产评估价值为 35,551.67 万元（详细评估结果见评估结果明细表）。

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2021 年 3 月 31 日起一年有效。

重大特别事项：

1. 本报告所示评估结果是假设委估对象合法取得《商品房预售许可证》，达到法定销售条件下期房的市场价值。满足上述条件是委托人使用本报告的前置条件，提请报告使用人注意。

2. 本次评估范围内房屋总建筑面积 13,870.05 平方米（取自昆明天正测绘有限公司出具的测绘报告），截止评估基准日建筑物主体已封顶，外墙幕墙正在施工中，经昆明锦慧置业发展有限公司提供的相关资料及评估人员现场了解，委估房屋预计于 2021 年 12 月 31 日竣工交付使用。其最终交易建筑面积应以当地不动产管理部门确定的数量为准，若与本报告所采用建筑面积不符，需对评估结果做相应调整或重新评估后使用。

3. 本报告之评估结论为评估对象于评估基准日期房的价值。评估时设定委估对象于 2021 年 12 月 31 日按时交付使用，交付标准为楼梯内公共区域精装修、不低于 5A 级写字楼相关标准，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求，以及该房地产设计指标和各项要求。

4. 评估对象权利状况

(1) 委估对象占用范围内的建设用地使用权是以购买方式取得，2021 年 3 月办理了不动产权利人变更登记，《不动产权证书》证号：云（2021）西山区不动产权第 0149832 号，证载权利人为昆明锦慧置业发展有限公司；

(2) 昆明锦慧置业发展有限公司于 2021 年 5 月 6 日取得了《建设工程规划许可证》（建字第昆明市 202100064）、2020 年 2 月 13 日取得了《建筑工程施工许可证》（编号：5301322002130101-sx-001），截止报告出具日，尚未取得《商品房预售许可证》；

(3) 根据昆明锦慧置业发展有限公司出具的相关说明及有关资料，该

项目投入建设资金已达到工程总投资额的 25%以上。

5. 本次资产评估结果含增值税（税率为 9%）。

6. 本次评估未考虑资产交易过户时相关税费对资产价值的影响。

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。

览海医疗产业投资股份有限公司拟购买昆明锦慧金融中心

1 号楼东二至七层写字楼（期房）项目

资产评估报告

中和评报字（2021）第 YCV1047 号

览海医疗产业投资股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，采用市场法，按照必要的评估程序，对览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的相关资产在评估基准日 2021 年 3 月 31 日所表现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、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人：览海医疗产业投资股份有限公司

产权持有人：昆明锦慧置业发展有限公司

（一）委托人简介

名称：览海医疗产业投资股份有限公司

统一社会信用代码：91460000284077535Y

类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：600896

住所：海南省三亚市天涯区三亚湾路国际客运港区国际养生度假中心酒店 B 座（2#楼）5 楼 511 室

法定代表人：密春雷

注册资本：102,480.5419 万人民币

成立日期：1993 年 4 月 2 日

营业期限：1993年4月2日至2093年4月2日

经营范围：医疗领域内的医疗服务、医疗投资、健康管理、资产管理、技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务、一类医疗器械的销售；药品零售；高科技开发及应用；投资管理；装修工程，自有房屋租赁。

览海医疗产业投资股份有限公司原名中海（海南）海盛船务股份有限公司，于1993年4月经海南省股份制试点领导小组办公室以琼股办(1993)6号文批准设立的定向募集股份公司，于1996年3月26日经中国证券监督管理委员会以证监发字(1996)18号文《关于海南海盛船务实业股份有限公司申请公开发行股票批复》同意公司向社会公开发行人民币普通股4,170万股，于1996年5月3日在上海证券交易所挂牌交易，成为公开上市的股份制公司。2016年11月24日公司名称变更为览海医疗产业投资股份有限公司并完成工商变更。公司主要从事包括综合性医院、专科医院、门诊部等在内的高端医疗项目的投资建设及运营管理业务。以医疗健康产业为主线，公司精心打造包括高端门诊、专科医院及康复医院等在内的高端医疗项目以及在线健康管理，致力于为客户提供高品质、全方位的专业诊疗及健康服务。

览海医疗产业投资股份有限公司股东有：上海览海投资有限公司、上海览海上寿医疗产业有限公司、中国海运集团有限公司等。

（二）产权持有人

名称：昆明锦慧置业发展有限公司

统一社会信用代码：91530100MA6NHQ8H2X

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：云南省昆明市滇池旅游度假区怡景路2号海埂宾馆8栋

法定代表人：高鹏

注册资本：100,000万人民币

成立日期：2018年12月21日

营业期限：2018年12月21日至2048年12月20日

经营范围：房地产开发与经营；自有房屋租赁；住宿服务；物业管理；停车场经营；项目投资；酒店管理（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）。

昆明锦慧置业发展有限公司成立于2018年12月21日，主营房地产开发与经营，目前开发建设的项目为昆明锦慧金融中心，其为黄山九龙酒店管理有限公司100%控股子公司。

（三）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人为拟进行房地产交易的双方。

（四）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人使用。

二、 评估目的

览海医疗产业投资股份有限公司拟购买昆明锦慧金融中心1号楼东二至七层写字楼（期房），需要对该资产进行评估，以确定其在评估基准日2021年3月31日的市场价值，为览海医疗产业投资股份有限公司的上述经济行为提供价值参考。

三、 评估对象和评估范围

根据本次评估目的，评估对象为览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的相关资产。

评估范围为云南省昆明市西山区滇池度假区锦慧金融中心1号楼东二至七层写字楼（期房），总建筑面积13,870.05平方米，位于2-7层（其中：202室建筑面积2,254.03平方米、302室建筑面积2,253.55平方米、402室建筑面积2,578.87平方米、502室建筑面积2,578.87平方米、602室建筑

面积 2,608.30 平方米、702 室建筑面积 1,596.43 平方米），评估范围包含房屋分摊的国有建设用地使用权。委估资产未申报账面价值。

锦慧金融中心 1 号楼为独栋商业楼，设计使用年限 50 年，耐火等级一级，抗震等级 8 级。一层为商业，层高 7.2 米，二至七层为写字楼，二至六层层高 4.5 米、七层层高 6 米。主体建筑地下 2 层、地上 7 层，框架结构，钢筋混凝土箱式筏板基础，钢筋混凝土梁柱，采用蒸汽加压混凝土砌块填充墙，屋面钢筋混凝土现浇板。截止评估基准日，1 号楼主体已封顶，外墙玻璃幕墙、室内新风机管道正在施工中。项目按照绿色建筑一星设计标准设计，满足“云南绿色建筑评价标准”及“昆明市绿色建筑设计导则”中绿色建筑一星的相关要求。项目定位为低密度多层花园式、定制级综合办公体系，整幢楼宇配备有 8 部垂直升降客梯，通讯、中央新风空调系统、冷热水、强弱电设置及消防等各项基础设施完备，智能化硬件配备达超越 5A 级写字楼标准，多通道辅以灵活的空间布局，弹性空间灵便分割。建筑外墙采用 LOW-E 中空玻璃幕墙，楼宇内公共区域（大厅、电梯井、楼道）地面铺高档石材，墙面干挂高档石材，走廊高档吸音材料吊顶；室内卫生间地面铺高档防滑地瓷砖，墙面贴面砖，卫生洁具齐全。

昆明锦慧金融中心位于昆明市西山区滇池度假区滇池路与广福路交汇处南侧，东临采荷路、西临滇池路、南临云玺路、北临广福路。该项目定位为昆明市城市副中心高端商务办公区，是一个包括写字楼、高档酒店、配套商业及下沉式广场等复合型城市商业综合体，规划建设 5 栋建筑，其中：3 栋办公，2 栋酒店，包括 1#7 层综合楼、2#8 层酒店，3#8 层办公楼，4#2 层酒店，5#2 层办公楼。项目规划总用地面积 52,920.13 平方米，公园绿地面积 14233.77 平方米，实际占地面积 38,686.36 平方米，建筑物高度 36 米，总建筑面积 113,857.43 平方米，地上建筑物建筑面积 65,795.68 平方米，地下室（二层）建筑面积 47,964.85 平方米，容积率 1.7，建筑密度 45.01%，

绿地率 25.01%，规划机动车停车位 538 个，非机动车停车位 1317 个，地下 2 层设计为车库、健身房、厨房、餐厅及展厅等。

昆明锦慧金融中心项目区域内有中国人民政协云南省委员会、云南省委、云南省监察厅、云南省公务员局、昆明海关、中国银行保险监督管理委员会云南监管局、昆明市市场监督管理局等政府机关；区域内金融机构有中国工商银行、中国建设银行、中信银行、平安银行、中国银行、光大银行、华夏银行、富滇银行、曲靖市商业银行、云南省农村信用社等；区域内有摩根道、中央商业广场、南亚风情第一城、金亚商业中心、红星国际广场、爱琴海购物广场等大型商业综合体；区域内学校有西山和平幼儿园、正和幼儿园、南苑幼儿园、度假区第一幼儿园、昆明滇池国家旅游度假区第二小学、昆明市西山区福海杨家中心学校、昆明市西山区芳草地国际学校、昆明市西山区阳光小学、昆明市西山区福海中学、滇池中学、昆明市西山区实验中学等；区域内有 44 路、73 路、106 路、171 路、183 路、184 路、233 路、A1 路、C143 路、K25 路、Z12 路城市公交车辆通过，距离最近公交站点 150 米，项目建成后将于即将完工的地铁 5 号线出口连通，交通极为便利；昆明锦慧金融中心距离滇池 1.5 公里，区域内还有滇池大厦、华夏广场、城建大厦等；区域内医疗服务机构有圣爱中医院、昆明广福老年病医院、云南博亚医院、云南联顿骨科医院、云南联顿妇产科医院、西山区福海社区卫生服务站等；区域内住宅小区有华夏曦岸、银海山水间、中央金座、隆居花园、滇池依恋、颐庆园、地中海水岸银沙等住宅小区，人口聚集度高，商业繁华度高。

昆明锦慧金融中心项目由上海水石建筑规划设计股份有限公司设计，施工单位为云南工程建设总承包股份有限公司，监理单位为云南监协工程咨询有限公司。项目前期由云南城投置业股份有限公司报建，并取得了不动产权证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证，2020 年 3 月云南

城投置业股份有限公司将该项目转让给了昆明锦慧置业发展有限公司，并办理了建设用地使用权权利人变更登记，《不动产权证书》证号：云（2021）西山区不动产权第 0149832 号，证载权利人为昆明锦慧置业发展有限公司，权利性质为出让，用途为商务金融用地，使用期限自 2019 年 8 月 2 日至 2057 年 3 月 1 日止。昆明锦慧置业发展有限公司分别于 2020 年 2 月 13 日、2021 年 5 月 6 日取得了有关行政主管部门核发的《建筑工程施工许可证》（编号：5301322002130101-sx-001）和《建设工程规划许可证》（建字第昆明市 202100064），截止报告出具日，尚未取得《商品房预售许可证》。

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。

四、 价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论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。

五、 评估基准日

（一）本评估报告的评估基准日是 2021 年 3 月 31 日；

（二）该评估基准日为现场勘查日，由委托人确定，以便于本次经济行为的实现；

（三）本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、 评估依据

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过)；

(二) 《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)；

(三) 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过)；

(四) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过)；

(五) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议修订通过)；

(六) 国务院令 第538号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

(七) 中华人民共和国财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

(八) 中华人民共和国财政部、国家税务总局、海关总署联合发布2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

(九) 中华人民共和国财政部、国家税务总局财税〔2016〕43号《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》。

评估准则依据：

(一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三) 《资产评估执业准则—资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

(四) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36号)；

(五) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35号)；

(六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37号)；

(七) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协〔2017〕

33号；

- (八) 《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；
- (九) 《金融企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]43号)；
- (十) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；
- (十一) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- (十二) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

产权依据：

- (一) 《中华人民共和国不动产权证书》(证号：云(2021)西山区不动产权第0149832号)；
- (二) 《建设工程规划许可证》(建字第昆明市202100064)；
- (三) 《建筑工程施工许可证》(编号：5301322002130101-sx-001)；
- (四) 昆明锦慧置业发展有限公司提供的其他相关资料及书面说明。

取价依据：

- (一) 昆明锦慧置业发展有限公司提供的评估基准日评估申报明细表；
- (二) 昆明天正测绘有限公司出具的房屋面积测绘报告；
- (三) 评估人员对评估对象进行现场勘察核实记录；
- (四) 评估人员通过市场搜集的当地房地产市场交易资料。

其他依据：

《资产评估委托合同》。

七、 评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价

值的各种评估方法的总称。

成本法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

因委估对象为商品房期房，根据评估人员市场调查，委估对象所在区域近几年写字楼租赁价格较为稳定，故可用评估基准日现房租赁价格预测委估对象开发完成后的租赁价格，可采用收益法评估。

委估对象为商品房期房，其商业开发价值较大，成本法难以客观反映其真实市场价值，不适宜采用成本法评估。

综上所述，本次评估采用分别采用市场法、收益法评估。

●市场法：

当地有较多与委估对象开发完后结构相同、用途相同的类似商品房现房交易实例，故本次采用市场法衍生方法，通过市场法测算该商品房开发完成后的价值，然后扣除委估对象期房至现房期间现房的租金收益现值及适当的风险补偿来确定该商品房期房的市场价值。

期房价值（市场价值）=现房价值-期房达到现房期间现房租金收益现值-风险补偿

（一）现房价值：由于可搜集到适量的、与评估对象可比的房地产交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估对现房价值采用市场法测算。

具体的测算方法如下：

市场法，又称市场比较法，是将被评估房地产与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知市场交易价格作适当的修正，以此估算被评估房地产客观合理价值的评估方法。

计算公式：

评估价值 = \sum 比准价格 \times 权重（算术平均法）

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

其中：

(1) 交易情况修正：可比实例是非正常的交易价格，将其修正为正常市场情况下的交易价格。

(2) 市场状况调整：可比实例交易时间的市场状况与评估基准日的市场状况不一致时，根据价格变动率或价格指数或其他方法将可比实例的交易价格调整到评估基准日的价格。

(3) 区位状况调整：将可比实例与评估对象所在地理位置、繁华程度、交通条件、基础设施状况、公共配套设施状况、环境质量状况、楼层、朝向等因素比较分析，进行调整。

(4) 实物状况调整：内容主要应包括：面积、建筑结构、设施设备、装饰装修、空间布局、建筑功能、外观，新旧程度等因素进行比较分析，进行调整。

(5) 权益状况调整：内容主要应包括：规划条件、共有情况、权属清晰状况、他项权利状况等因素进行比较分析，进行调整。

(二) 期房达到现房期间现房出租净收益现值：

根据评估人员市场调查获取的当地与评估对象类似房地产现房市场租金收益进行测算。

计算公式：

$$V = \frac{A}{Y} \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^n} \right]$$

其中：V 为收益现值；

A 为净收益；

Y 为报酬率；

n 为收益年期。

(三) 风险补偿: 依据评估人员对当地房地产市场相关资料的调查, 结合开发商的实力、品牌、信誉度以及评估基准日距离交付的日期来确定。

●收益法:

收益法是指通过预计评估对象未来的正常净收益, 选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(一) 基本原理: 主要运用预期收益原理, 由于房地产寿命具有长久性, 占用收益性房地产不仅现在能获得收益, 而且能期望在未来持续获得收益。那么现在购买一宗有一定期限收益的房地产, 预示着在未来收益期限内可源源不断地获取收益, 则这未来一定期限内的净收益的现值之和即该宗房地产的价格。

(二) 公式

本次根据估价对象的实际情况, 采用收益期有限年期模式评估。

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{Y(1+Y)^t} \times \left[1 - \frac{1}{(1+Y)^{n-t}} \right]$$

其中: V 为收益现值;

A 为净收益;

Y 为报酬率;

n 为收益年期;

t 为净收益有效收益年期。

评估人员对上述评估方法形成的测算结果进行了综合分析, 并依据本次评估目的、评估方法使用数据的质量和数量等因素采用市场法的结果作为本评估报告的评估结论。

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的资产进行了评估。主要评估过程如下:

(一) 接受委托

本资产评估机构接受委托前，与览海医疗产业投资股份有限公司相关人员进行会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与览海医疗产业投资股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据昆明锦慧置业发展有限公司提供的评估申报资料，评估人员于2021年3月30日-31日对纳入评估范围的资产进行了必要的调查。

评估人员听取昆明锦慧置业发展有限公司有关人员对待评资产历史和现状的介绍，对纳入评估范围内的资产进行了核实。评估人员还根据评估对象特点，通过网络、市场等渠道收集了涉及评估对象，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

对产权持有人申报的建筑物，评估人员根据申报明细表勘查实物，核实建筑面积，查验提供的相关权属证明资料，了解建筑结构、建筑质量、开工日期、预计完工日期、平面形状、室内外装修、水暖电等配套设施的设计标准及进度等情况，将所收集资料及相关工作记录作为评估计算的重要依据。并对建筑物占用范围内的详细的了解，主要了解土地使用权有关的权属证书等资料，对被评估宗地的四至及利用现状进行了调查。

同时，评估人员对委估对象所在区域内与委估对象结构相同、功能类似的写字楼市场交易价格、市场租赁价格及相关的房地产市场状况做了调查了解。

（三）评定估算

评估人员在必要的市场调查、询价的基础上，对被评估的资产选

用适当的方法进行了评估测算，从而确定被评估资产的市场价值。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告和资产评估说明，并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、 评估假设

（一）一般性假设

1. 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
3. 当地房地产市场状况未来一年内无重大变化；
4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

（二）针对性假设

1. 假设房屋建筑物的设计、建造符合国家相关强制性规定及行业相关标准和设计文件的规定；
2. 假设昆明锦慧置业发展有限公司提供的相关资料真实、合法、完整；
3. 假设委估资产按设计用途、按产权持有人承诺的交房日期（2021年12月31是）完工并交付使用，合法取得评估对象《商品房预售许可证》、达到法定上市交易条件。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异时，将对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、 评估结论

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，经评估，览海医疗产业投资股份有限公司拟购买的相关资产评估价值为 35,551.67 万元（详细评估结果见评估结果明细表）

十一、 特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论，以及本报告所服务经济行为的决策、实施可能产生的影响。

1. 本报告所示评估结果是假设委估对象合法取得《商品房预售许可证》，达到法定销售条件下期房的市场价值。满足上述条件是委托人使用本报告的前置条件，提请报告使用人注意。

2. 本次评估范围内房屋总建筑面积 13,870.05 平方米（取自昆明天正测绘有限公司出具的测绘报告），截止评估基准日建筑物主体已封顶，外墙幕墙正在施工中，经昆明锦慧置业发展有限公司提供的相关资料及评估人员现场了解，委估房屋预计于 2021 年 12 月 31 日竣工交付使用。其最终交易建筑面积应以当地不动产管理部门确定的数量为准，若与本报告所采用建筑面积不符，需对评估结果做相应调整或重新评估后使用。

3. 本报告之评估结论为评估对象于评估基准日期房的价值。评估时设定委估对象于 2021 年 12 月 31 日按时交付使用，交付标准为楼梯内公共区域精装修、不低于 5A 级写字楼相关标准，且交付时符合当地商品房交付使用相关标准、建筑质量符合当地建筑管理部门相关建筑标准的要求，以及该房地产设计指标和各项要求。

4. 评估对象权利状况

（1）委估对象占用范围内的建设用地使用权是以购买方式取得，2021 年 3 月办理了不动产权利人变更登记，《不动产权证书》证号：云（2021）西山区不动产权第 0149832 号，证载权利人为昆明锦慧置业发展有限公司；

通信地址：北京市东城区朝阳门北大街 8 号富华大厦 A 座 13 层

邮政编码：100027

电话：(010)58383636

传真：(010)65547182

(2) 昆明锦慧置业发展有限公司于 2021 年 5 月 6 日取得了《建设工程规划许可证》(建字第昆明市 202100064)、2020 年 2 月 13 日取得了《建筑工程施工许可证》(编号: 5301322002130101-sx-001), 截止报告出具日, 尚未取得《商品房预售许可证》;

(3) 根据昆明锦慧置业发展有限公司出具的相关说明及有关资料, 该项目投入建设资金已达到工程总投资额的 25% 以上。

5. 本次资产评估结果含增值税(税率为 9%)。

6. 本次评估未考虑资产交易过户时相关税费对资产价值的影响。

7. 在本次评估中, 因受客观条件及测量手段限制对于隐蔽工程的建筑物基础等无法进行详细勘察, 评估仅依据昆明锦慧置业发展有限公司相关人员介绍的情况进行核实判断。

8. 在评估基准日后, 且评估结论的使用有效期内, 如纳入评估范围的资产数量、状态及作价标准发生变化, 并对本评估报告资产评估结论产生明显影响时, 委托人应及时聘请资产评估机构重新评估。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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。

(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对评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(六) 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过 2022 年 3 月 30 日使用本评估报告的评估结论无效。

(七) 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：二〇二一年五月十七日。

(本页无正文)

中和资产评估有限公司
二〇二一年五月十七日



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 附件一、资产评估结果汇总表和明细表；
- 附件二、委托人营业执照复印件；
- 附件三、产权持有人营业执照复印件；
- 附件四、相关权属资料；
- 附件五、房屋建筑面积测绘报告；
- 附件六、《不动产权证书》复印件；
- 附件七、委托人承诺函；
- 附件八、产权持有人承诺函；
- 附件九、资产评估师承诺函；
- 附件十、中和资产评估有限公司营业执照复印件；
- 附件十一、北京市财政局备案公告（2017-0085号）；
- 附件十二、签名资产评估师执业资格证书登记卡复印件；
- 附件十三、法定代表人授权委托书复印件。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2021年3月31日

表1

产权持有人名称：昆明锦慧置业发展有限公司

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
1 流动资产	-	-	-	-
2 非流动资产				
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	-	35,551.67		
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 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计		35,551.67		

评估机构：中和资产评估有限公司

固定资产评估汇总表

评估基准日：2021年3月31日

产权持有人名称：昆明锦慧置业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	355,516,661.00	355,516,661.00				
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	355,516,661.00	355,516,661.00				
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-						
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-				
	设备类合计	-	-	-	-				
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-				
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-				
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-				
4-12-1	无形资产—土地使用权			-	-				
	资产合计	-	-	355,516,661.00	355,516,661.00				
	减：固定资产减值准备								
	资产合计	-	-	355,516,661.00	355,516,661.00				

评估机构：中和资产评估有限公司

