

万隆（上海）资产评估有限公司

《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的专项核查意见

问：拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

万隆（上海）资产评估有限公司回复：

1、拟置出资产的评估作价情况如下：

资产基础法评估结果：

运用资产基础法评估，上海禾风医院有限公司在基准日2020年6月30日总资产账面价值99,113.22万元，评估价值168,467.12万元，评估增值69,353.90万元，增值率为69.97%；总负债账面价值为100,821.72万元，评估价值为100,821.72万元，评估无增减值；股东全部权益账面价值-1,708.50万元，评估价值67,645.40万元，评估增值69,353.90万元，增值率为4059.34%（具体见下表）：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年6月30日

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	109.48	109.48	0.00	0.00
非流动资产	99,063.74	168,357.64	69,353.90	70.05
固定资产	0.69	0.85	0.16	23.19
在建工程	11,158.19	168,356.79	157,198.60	1408.82
无形资产	87,844.86	0.00	-87,844.86	-100.00
资产总计	99,113.22	168,467.12	69,353.90	69.97
流动负债	100,821.72	100,821.72	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债合计	100,821.72	100,821.72	0.00	0.00
股东全部权益	-1,708.50	67,645.40	69,353.90	4059.34

2、相关评估方法：

本次采用资产基础法评估，原因如下：

(1) 受国内流通市场条件的限制，我们无法取得足够的、可参照的、与被评估单位类似的公司交易案例资料，在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件，因此本次评估不适用市场法进行评估。

(2) 针对本次评估的特定目的、评估对象的自身条件，结合收集掌握的资料情况并充分了解被评估单位情况，公司由于近几年经营持续亏损，且在建项目截至目前尚未取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。仅取得黄浦区发展和改革委员会备案证明，其中还涉及租赁的上海历史优秀文化建筑楼，后续改建时间、内容与规模、经济技术指标均存在较大不确定性。企业未来经营无法预计，不适用收益法进行评估。

(3) 企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

3、评估假设：本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设

(1) 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(2) 继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

(3) 企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(4) 最高最佳使用假设：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使评估对象的价值达到最大化的一种最可能的使用，是房地产利用竞争与估价优选的结果，包括用途、规模、集约度、档次上的最佳。



(5) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；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。

(6) 本次在建工程视同固定资产-房屋建筑物评估方法进行评估，采用市场法评估中假设出售面积可分割出售。

(7) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责任地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(8) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

4、评估参数预测是否合理

评估参数的选取应建立在所获取各类信息资料的基础之上。本次评估收集的信息包括企业自身的资产状况信息、财务状况信息、经营状况信息、主要资产所在区域的市场信息等；获取信息的渠道包括现场调查、市场调查、委托人和相关当事方提供的资料、专业机构的资料以及评估机构自行积累的信息资料等；资产评估师对所获取的资料按照评估目的、价值类型、评估方法、评估假设等评估要素的有关要求，对资料的充分性、可靠性进行分析判断，在此基础上对评估参数的选择是合理的，并且符合资产的实际经营情况。

5、是否符合资产实际经营情况：在评估基准日，评估所获取的资料符合企业实际经营情况及未来发展规划。

6、是否履行必要的决策程序：已履行。具体为上市公司董事会批准本次重大资产重组出售相关资产评估报告。通过关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性等议案，独立董事已发表了独立意见。

7、专项核查意见：经核查，万隆（上海）资产评估有限公司认为，览海医疗产业投资股份有限公司拟股权转让涉及的上海禾风医院有限公司股东全部权益价值项目的评估作价公允，相关评估方法、评估假设、评估参数预测合理，符合资产实际经营情况，相关评估工作已履行必要的决策程序。

万隆（上海）资产评估有限公司

2020年10月30日

