

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**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进行股权转让事宜所涉及的
北京市明安医院管理有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

开元评报字[2018]293号

共1册，第1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

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人	7
二、评估目的	19
三、评估对象和评估范围	20
四、价值类型	21
五、评估基准日	21
六、评估依据	22
七、评估方法	24
八、评估程序实施过程和情况	31
九、评估假设	33
十、评估结论	35
十一、特别事项说明	36
十二、评估基准日至评估报告日之间发生的对评估结论产生影响的事项	37
十三、评估报告使用限制说明	38
十四、资产评估报告日	38
资产评估报告附件	40

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法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，本资产评估机构及签字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国家法律、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、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、本资产评估机构出具的本资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件等方面的限制和特别事项等方面的影响，资产评估报告使用人应当充分关注本资产评估报告中载明的评估假设、限制条件、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响，并根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况在本评估报告的有效使用期内依法使用本资产评估报告及其评估结论。

本资产评估报告的评估结论是在评估对象所包含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，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，故本资产评估报告的评估结论仅在评估对象包含的资产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。当未来经济环境以及被评估单位的经营围、经营模式等发生较大变化致使本资产评估报告载明的评估假设、限制条件等不复完全成立时，本资产评估报告的评估结论即告失效；在此情况下，本资产评估报告的使用人不得使用本资产评估报告及其评估结论，可以重新申报评估。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及签字资产评估师无关。

六、本评估机构及资产评估师在执行本评估业务的过程中，遵循了相关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，恪守了独立、客观、公正的执业原则，本评估机构对出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、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。

九、资产评估专业人员业已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

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进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告摘要

开元评报字[2018]293号

绿景控股股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对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进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：

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进行股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的北京市明安医院管理有限公司于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。

故本次评估的目的是为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进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

本次评估的评估对象为：北京市明安医院管理有限公司于评估基准日 2018 年 2 月 28 日股东全部权益价值。

本次评估的范围为北京市明安医院管理有限公司于评估基准日 2018 年 2 月 28 日经审计的全部资产及负债。

三、价值类型

本次评估报告选择市场价值作为评估结论的价值类型。

四、评估基准日

本报告的基准日为 2018 年 2 月 28 日。

五、评估方法

本次评估采用资产基础法（成本法）进行评估，以资产基础法（成本法）的评估结果作为评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，北京市明安医院管理有限公司申报评估并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为 7,473.11 万元，负债总额账面值为 909.69 万元，股东权益账面值为 6,563.42 万元。

经评估，北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值评估值为 **6,823.27 万元**（大写为人民币陆仟捌佰贰拾叁万贰仟柒佰元整），增值额为 **259.85 万元**，增值率为 **3.96%**。

以上评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价，也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结果的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

2017 年 12 月 26 日，北京市明安医院管理有限公司作为第二被告，被李国勇就北京高科医院股权转让纠纷一案提起诉讼，截至评估报告出具日，该案尚未判决。

北京市明安医院管理有限公司承诺，除上述事项外，不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、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；

北京市明安医院管理有限公司承诺，企业不存在担保、租赁、抵（质）押及其或

有负债（或有资产）等事项。

（七）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。

（八）其他特别说明事项

截至评估基准日，北京市明安医院管理有限公司长期股权投资企业：明安在线（北京）医疗科技有限公司，注册资本5000万元，实缴资本3300万元；明安数据有限公司，注册资本10000万元，实缴资本1500万元；颐健科技（北京）有限公司，注册资本500万元，实缴资本150万元。明安数据有限公司长期股权投资企业：北京明安云谷信息技术有限公司，注册资本2340万元，实缴资本702万元。本次评估未考虑上述未实际缴纳出资对于评估价值的影响。

八、评估基准日至评估报告日之间发生的对评估结论可能产生影响的事项

1、北京市明安医院管理有限公司与西藏艾克曼尼电子科技有限公司于2018年5月7日就北京市明安医院管理有限公司持有的颐健科技（北京）有限公司30%股权签署了转让协议，协议转让价款为1,144,747.36元；北京市明安医院管理有限公司全资子公司-明安数据有限公司与西藏艾克曼尼电子科技有限公司于2018年5月7日，就明安数据有限公司持有的北京明安云谷信息技术有限公司30%股权签署了转让协议，协议转让价款为6,234,800.66元。截至评估报告出具日上述两项转让协议未发现不能按期执行的迹象，故本次评估将核实后的上述两项股权转让协议的转让价款，分别确认为两项长期股权投资的评估值。

2、北京市明安医院管理有限公司全资子公司-明安数据有限公司，于2018年5月4日，经北京市工商行政管理局通州分局核准，更名为北京明安康悦数据有限公司，同时注册资本从10000万元（实收资本1500万元）变更为100万元，均为北京市明安医院管理有限公司出资。本次评估未考虑上述实收资本变更事项对评估值的影响。

九、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月26日。

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并正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

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进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司股东全部权益价值

资产评估报告

开元评报字[2018]293号

绿景控股股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益于评估基准日 2018 年 2 月 28 日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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本次评估的委托人为绿景控股股份有限公司，被评估单位为北京市明安医院管理有限公司。

（一）委托人概况

本次评估的委托人是绿景控股股份有限公司。其概况如下：

委托人于评估基准日的<企业法人营业执照（副本）>载明的主要内容如下：

统一社会信用代码：91440000201285073K

名称：绿景控股股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

股票简称：绿景控股，证券代码：000502，上市地：深圳证券交易所

住所：广东省广州市海珠区同福西路 131-133 号首层 01 房

法定代表人：余斌

成立日期：1989 年 09 月 18 日

注册资本：人民币壹亿捌仟肆佰捌拾壹万玖仟陆佰零柒元整

营业期限至：长期

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)。

注：2018 年 4 月 3 日，经工商部门核准，绿景控股股份有限公司法人变更为文小
开元资产评估有限公司

兵。

（二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是北京市明安医院管理有限公司。其概况如下：

1、被评估单位基本情况：

1) 主要登记事项

统一社会信用代码：91110105MA0010T070

企业名称：北京市明安医院管理有限公司

住 所：北京市朝阳区阜通东大街1号院6号楼3单元26层233001

类 型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：孙彦安

注册资本：16000万人民币

成立日期：2015年09月24日

经营范围：从事互联网文化活动；医院管理（不含诊疗活动）；健康管理（须经审批的诊疗活动除外）；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；投资管理；投资咨询；资产管理；技术推广服务；计算机系统服务；基础软件服务；医学研究和试验发展（不含诊疗服务）。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事互联网文化活动以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

2) 历史沿革、主要股东及持股比例

（1）历史沿革

①2015年09月24日成立

北京市明安医院管理有限公司系由绿景控股股份有限公司的全资子公司-广州明安医疗投资有限公司于2015年9月24日，经北京市工商行政管理局朝阳分局批准成立，统一社会信用代码为91110105MA0010T070，注册资本为1000万元。成立时其股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	广州明安医疗投资有限公司	1000	1000	货币	100
	合计	1000	1,000		100

②2018年02月8、9日，增资

2018年02月8、9日，依据北京市明安医院管理有限公司股东会决议及修改后的章程，北京市明安医院管理有限公司增资15000万元，由股东广州明安医疗投资有限

公司分别于2018年2月8日、9日实际缴纳。增资后注册资本增至16000万元，本次增资业经北京中西环球会计师事务所有限公司验资，并出具了<中西环球验字[2018]第045号>验资报告。

2) 主要股东及持股比例

截至评估基准日，北京市明安医院管理有限公司股东及持股比例如下表：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	出资方式	持股比例 (%)
1	广州明安医疗投资有限公司	16000	16000	货币	100
	合计	16000	16,000		100

2、被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

被评估单位评估基准日及近三年的资产、财务和经营状况如下表：

资 产 情 况 表

金额单位：人民币元

项目	2018年2月28日	2017年12月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
资产总计	74,731,126.58	78,037,975.53	228,260,025.64	39,998,616.01
流动资产合计	46,666,029.69	46,407,845.51	201,477,147.94	39,998,616.01
非流动资产合计	28,065,096.89	31,630,130.02	26,782,877.70	
长期股权投资	27,495,852.55	31,046,328.74	26,613,332.05	
固定资产	123,966.54	129,467.92	160,878.97	
无形资产	441,666.66	450,000.00		
长期待摊费用	3,611.14	4,333.36	8,666.68	
负债合计	9,096,949.43	157,416,987.78	252,254,911.18	30,000,600.00
流动负债合计	9,096,949.43	157,416,987.78	252,254,911.18	30,000,600.00
净资产	65,634,177.15	-79,379,012.25	-23,994,885.54	9,998,016.01

经 营 状 况 表

金额单位：人民币元

项目	2018年1-2月	2017年	2016年	2015年
主营业务收入				
主营业务成本				
营业税金及附加	15.00	100,146.47	11,292.78	
销售费用				
管理费用	840,473.38	23,968,844.16	34,771,885.93	480.00
财务费用	744.00	-873,833.80	-919,302.73	1,503.99
资产减值损失	4,142,308.28	30,356.375	510,435.48	
投资收益	-3,269.94	-165,314.75	381,225.12	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-165,314.75	-186,667.95	

营业利润	-4,986,810.60	-53,716,846.71	-33,993,056.34	-1,983.99
利润总额	-4,986,810.60	-55,384,126.71	-33,992,901.55	-1,983.99
净利润	-4,986,810.60	-55,384,126.71	-33,992,901.55	-1,983.99

2015 年的财务数据业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了<信会师报字[2016]第 114558 号>无保留意见审计报告，2016 年、2017 年及评估基准日 2018 年 2 月 28 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<中兴财光华审会字(2018)第 204093 号>无保留意见审计报告。

3、被评估单位的业务经营情况

依据企业提供的财务资料显示，企业自 2015 年成立以来，一直处于项目开发投入期，北京市明安医院管理有限公司及其下属各子公司基本未正常生产经营，一直处于亏损状态，2017 年较 2016 年亏损额度有所降低，主要原因是企业管理费用大幅减少。企业历史经营情况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 1-2 月	2017 年	2016 年	2015 年
主营业务收入				
主营业务成本				
营业税金及附加	15.00	100,146.47	11,292.78	
销售费用				
管理费用	840,473.38	23,968,844.16	34,771,885.93	480.00
财务费用	744.00	-873,833.80	-919,302.73	1,503.99
资产减值损失	4,142,308.28	30,356.375	510,435.48	
投资收益	-3,269.94	-165,314.75	381,225.12	
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-165,314.75	-186,667.95	
营业利润	-4,986,810.60	-53,716,846.71	-33,993,056.34	-1,983.99
利润总额	-4,986,810.60	-55,384,126.71	-33,992,901.55	-1,983.99
净利润	-4,986,810.60	-55,384,126.71	-33,992,901.55	-1,983.99

据企业管理层介绍，企业集团内部正在进行结构调整，结构调整完成后企业经营将逐渐趋于正常，最终实现盈利。

4、被评估单位的重要资产状况

除往来账款外，北京市明安医院管理有限公司重要资产为长期股权投资、存货-在产品及电子设备等。

1) 存货-在产品 企业存货为在产品，在产品共 1 项，为于评估基准日尚未结转的《中国医学科学院肿瘤医院“城市癌症早诊早治课题”之随访平台服务采购项目》的研发成本，账面价值 1,564,243.62 元。

截至评估报告出具日，上述在产品研发项目已完成第一阶段合同标的内容，暂未验收。

2) 长期股权投资 企业实际出资的长期股权投资共 4 项，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	被投资单位注册资本	企业认缴出资额	企业认缴出资比例	企业实缴出资额	企业实缴出资比例	账面价值
1	明安在线（北京）医疗科技有限公司	2016年7月1日	2046/3/31	50,000,000	50,000,000	100%	33,000,000	100%	33,000,000
2	明安数据有限公司	2016年8月1日	长期	100,000,000	100,000,000	100%	15,000,000	100%	15,000,000
3	颐健科技（北京）有限公司	2016年8月11日	长期	5,000,000	1,500,000	30%	1,500,000	100%	1,144,747.36
4	北京明安儿童医院有限公司	2017年3月28日	长期	10,000,000	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000
	长期股权投资合计								59,144,747.36
	减：长期股权投资减值准备								31,648,894.81
	长期股权投资净值								27,495,852.55

截至评估报告出具日，上述长期股权投资企业均正常存续。

3) 电子设备

电子设备共 27 项，37 台/套，主要为办公经营用电脑、打印机、冰箱等，账面原值 183,372.00 元，账面净值 123,966.54 元。

上述电子设备均安放于企业经营场所内，维护状况较好，可正常使用。

5、被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

1) 会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

3) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报

表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：企业在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，冲减权益。

4) 应收款项坏账准备

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准：

单项金额重大的应收款项是指单项应收款项账面余额 500 万元以上且占年末应收款项余额 10%以上（含 10%）部分。

单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的单项金额重大的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法	账龄组合

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	6	6
1-2 年（含 2 年）	7	7
2-3 年（含 3 年）	8	8
3 年以上（含 4 年）	10	10

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由：

账龄在 3 年以上。

坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。经单独测试未发生减值的，按照账龄分析法计提坏账准备。

5) 长期股权投资

(1) 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

(2) 初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：企业以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

非同一控制下的企业合并：企业按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

②其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(3) 后续计量及损益确认方法

①成本法核算的长期股权投资

企业对子公司的长期股权投资，采用成本法核算。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，企业按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

②权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初

始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

企业按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中归属于被投资单位的金额为基础进行核算。

在企业确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

6) 固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	10.00	2.25-4.50
机器设备	年限平均法	8	10.00	11.25
电子设备	年限平均法	5	10.00	18.00

开元资产评估有限公司

运输设备	年限平均法	5-8	10.00	11.25-18.00
家私类	年限平均法	5	10.00	18.00

7) 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

①企业取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

②后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(2) 每年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(3) 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

企业内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

8) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内平均摊销。

7) 收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下

列情况确定让渡资产使用权收入金额：

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

8) 重要会计政策

执行《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、《企业会计准则第16号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》。

财政部于2017年度发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》，自2017年5月28日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于2017年度修订了《企业会计准则第16号——政府补助》，修订后的准则自2017年6月12日起施行，对于2017年1月1日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于2017年1月1日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于2017年度发布了《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》，对一般企业财务报表格式进行了修订，适用于2017年度及以后期间的财务报表。

9) 税项

(1) 主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	3%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%

(2) 税收优惠

无。

6、被评估单位所在行业现状与发展前景

北京市明安医院管理有限公司属医疗健康行业。

健康产业是具有巨大市场潜力的新兴产业，包括医疗产品、保健用品、营养食品、医疗器械、保健器具、休闲健身、健康管理、健康咨询等多个与人类健康紧密相关的生产和服务领域。健康产业是辐射面广、吸纳就业人数多、拉动消费作用大的复合型产业，具有拉动内需增长和保障改善民生的重要功能。

（1）医疗健康产业发展现状

行业增加值：2016年增加值增速是10.6%，基本上是全国工业的第二位，仅次于汽车制造业，高于全国增加值的增速4.6个百分点。行业的主营业务收入2016年2.9万亿，接近3万亿。比上一年的增速提高了0.9个百分点。

出口情况：出口有两个口径，出口交货值的情况，出现了一定的增长，企业的出口增速7.3%，这个在各个工业行业里面都是领先的。

产品门类：基本上都是出现负增长，但是有一个亮点，制剂对高端市场的出口增速较明显，但体量比较小。对美国市场的制剂出口增长超过了40%。

综合来看，应该说全行业增长受到了需求增长和控费抑制的双重作用。

2016年增速较好的原因，可能是促进因素发挥了更主要的作用，这些因素包括人口老龄化、新生儿政策，以及一些疾病变化，国家卫生医疗投入增加，等等综合作用。抑制因素主要是医保控费，医疗机构各个环节控费，以及价格降价等等。

其他影响因素包括2016年的招标降价影响会慢于预期，原料药部分产品价格回升，医疗器械销售增长比较快，整个医疗系统控制药占比，医疗器械带来一些新的机会。另外产品附加值提高，大企业并购重组扩大规模。

（2）行业增长的新动力

国际化是行业增长的新动力。由于国际化在注册，还有招标环节得到的一些支持性的政策，越来越多的企业投入到在国外注册仿制药和注册新药的队伍里，国际仿制药注册正在加快步伐，另外新医药国际临床研究增多，药品生产体系，越来越多的企业，通过了欧美GMP现场检查，还有国际投资大幅度跃升，整个2016年对境外的医药资本投资，应该超过50亿美金。

中国企业的国际化，归纳了一下，经过了很多不同的阶段。从出口贸易到代工、到仿制药注册，到一些特色的产品，现在也正在走入一个更高的发展阶段。

（3）行业政策

政策是目前影响行业发展的最重要的因素，它带来的是一种机会，也是不确定性。主要是四个方面：

监管：目前药检政策的变化，对行业的影响，已经超过了过去最关注的价格、招标、医保等因素。

医改：包括三医（医保、医疗、医药）联动的政策，还有健康中国2030医改规划等等。

产业发展：很多产业经济发展部门，发改委、工信部、国务院都下发了很多，支持医药产业发展的政策文件，其他方面包括一些税收、环保，还有一些综合性的政策，每一个政策拿出来，对行业的影响也都是巨大的。

（4）发展机遇

主要的机遇来自于四个方面：

第一、市场需求，整体是稳定增长的。国际市场整个预计还是保持一个较快的增长。从国内来看，刚才强调的一些正向的因素，人口增长、老龄化，居民消费结构升级，健康中国建设等等，整个都会拉动中国医药市场的增长。

第二、技术进步在催生新的增长点，很多基于突破性技术的创新药，不断地出现，另外的医疗器械也在向智能化、网络化的方向发展，为产业升级和发展注入了新的动力。

第三、产业政策，支持中国医药工业的发展，中国制造 2025，把生物医药和高能医药器械作为重点发展领域，一共只有 10 个，是其中之一，其他的都是一些装备为主的行业。

第四、国家十三五规划纲要，继续把支持振兴产业发展作为重要任务，药品监管改革和加强，促进产业升级，大量的改革措施的出台，促进了产品准入门槛提到，新产品注册加快，产品质量升级，以及后续更多的基于质量再评价，会导致很多企业产品被淘汰，相信这个对行业的长远发展都非常有利。

（5）主要挑战：

需求侧的约束条件在强化、盈利能力下降、企业成本上升。

综上所述，医疗健康产业未来发展虽然面对一些挑战，但更多的是机遇，其总体发展态势较好，前景广阔。

7、影响被评估单位生产经营的宏观经济因素

2017年前三季度世界经济出现了超预期复苏，美欧日经济增长加快，劳动就业状况持续改善，物价温和增长。美国经济的基本面决定了美联储将适时推进缩表和加息，逐步实现货币政策正常化。

2017年三季度我国经济处于小周期的上升期，经济继续保持稳中向好态势。工业生产基本平稳，新动能继续积聚；固定资产投资、基建投资、房地产投资、民间投资增速比二季度略有回落；中上游行业继续去产能，部分行业在前期去库存之后补库存。总体补库存力度减弱、货币供应速度减缓等因素共同作用下，工业生产出厂价格指数回落。企业利润仍保持较高增速，财政收入状况好转，进出口继续保持增长，贸易顺

差环比扩大，国际收支改善，人民币兑美元汇率保持弹性。

本轮经济周期的主要推动力来源于供给侧改革、房地产复苏以及国际经济复苏三个方面。供给侧改革继续深化，三去一降一补成效显著；房地产去库存政策带动房地产市场销售和房地产开发投资回升；国际经济复苏带动了我国出口增长，出口对GDP的贡献上升。初步预计2017年三季度GDP增长6.8%左右，消费物价指数上涨1.5%。

2017年四季度因我国房地产复苏周期可能出现拐点，房地产投资和基建投资面临下行压力；但国际经济可能继续保持复苏态势，出口仍保持增长态势，民间投资有望继续保持平稳增长。总体上，工业生产继续温和增长，投资增速略微下降，消费平稳增长。PPI同比增速略有回落，CPI同比增速略有上升。

政策上，财政扩张的空间受债务约束，货币政策回归中性，金融去杠杆的力度受房地产价格和投资稳增长的目标要求限制，需要在边际上微调，精准平衡去杠杆和稳增长两大目标。具体包括：（1）继续实施积极财政政策补短板；（2）结构性降低法定存款准备金率；（3）适当调整人民币汇率目标；（4）美国经济好转之后可能进入缩表，需警惕缩表预期对金融市场的干扰，防范资本流出压力；（5）继续推进供给侧结构性改革，探索监管的长效机制，加快培育经济增长新动能，化解经济潜在风险，增强经济可持续发展的潜力，促进经济持续稳中向好，为十九大顺利召开后经济平稳运行创造稳定的宏观环境。

初步预计2017年四季GDP增长6.7%左右，CPI上涨1.7%；全年经济增长6.8%，CPI上涨1.5%。

综上所述，目前我国宏观经济行势较好。

8、委托人与被评估单位之间的关系

委托人为绿景控股股份有限公司，被评估单位均为北京市明安医院管理有限公司，北京市明安医院管理有限公司为绿景控股股份有限公司全资子公司-广州明安医疗投资有限公司的全资子公司。

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

根据与委托人签署的资产评估委托合同，本资产评估报告未约定其他使用人，仅供委托人实施评估目的对应的经济行为时参考，以及按国家法律法规规定的报送国有资产管理部門、证券监督管理部門等。

二、评估目的

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进行股权转让事宜，需对该经济行为所涉及的北京市明安医院管理有限公司于评估基准日 2018

年 2 月 28 日的股东全部权益的市场价值进行评估，以满足委托人拟实施上述经济行为的需要。

本次评估的目的是为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，提供其拟进行股权转让事宜所涉及的北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益，于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为北京市明安医院管理有限公司于评估基准日 2018 年 2 月 28 日的股东全部权益市场价值；本次委托评估的评估范围为北京市明安医院管理有限公司申报的于评估基准日拥有的股东全部权益，包括全部资产及承担的全部负债。

北京市明安医院管理有限公司申报评估的会计报表反映的资产总额的账面值为 7,473.11 万元(其中：流动资产账面值 4,666.60 万元，长期股权投资账面余额 2,749.59 万元，固定资产账面值 12.40 万元，无形资产账面值 44.17 万元，长期待摊费用账面值 0.36 万元)；会计报表反映的负债总额账面值为 909.69 万元(其中：流动负债账面值 909.69 万元，其他非流动负债账面值 0.00 万元)；经审计后的会计报表反映的股东全部权益账面值为 6,563.42 万元。详见《资产清查评估明细表》。

委托评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面价值及 2016 年度、2017 年度会计报表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<中兴财光华审会字(2018)第 204093 号>无保留意见《审计报告》；2015 年度会计报表业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了<信会师报字[2016]第 114558 号>无保留意见《审计报告》。

北京市明安医院管理有限公司申报评估范围明细情况如下表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	46,666,029.69
货币资金	1,026,496.84
预付帐款	17,504.33
其它应收款	44,057,784.90
存货	1,564,243.62
二、非流动资产合计	28,065,096.89
长期股权投资	27,495,852.55

固定资产	123,966.54
无形资产	441,666.66
长期待摊费用	3,611.14
三、资产总计	74,731,126.58
四、流动负债合计	9,096,949.43
预收帐款	4,805,825.24
应付职工薪酬	219,664.29
其他应付款	4,071,459.90
五、非流动负债合计	0.00
六、负债合计	9,096,949.43
七、净资产	65,634,177.15

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

本次申报评估的资产全部为企业账面已记录的资产，无其他对评估对象价值有重大影响的表外资产和可辨认无形资产

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本次评估为本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取：

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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

本次评估的评估基准日是 2018 年 2 月 28 日，该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

在与资产评估机构及资产评估师进行充分沟通的基础上，委托人于确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟实施的经济行为更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、<资产评估业务约定书>；
- 2、<广州市明安医疗投资有限公司关于北京市明安医院管理有限公司、北京明安康和健康管理有限公司之股权转让框架协议>(2018年5月9日签署)。

（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、《中华人民共和国公司法》（2013年中华人民共和国主席令第8号）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改<中华人民共和国保险法>等五部法律的决定》第三次修正）
- 4、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第127号）；
- 5、《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》[证监会公告（2008）14号]；
- 6、《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第73号）；
- 7、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 8、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 9、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
- 11、《中华人民共和国企业所得税法》（2017年中华人民共和国主席令第63号）；
- 12、《中华人民共和国物权法》（2017年中华人民共和国主席令第62号）；

13、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2017]32号）；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2017]34号）；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2017]36号）；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9、《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 14、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》中评协[2011]230号；

（四）资产权属依据

- 1、被评估单位的公司章程、验资报告、营业执照等（复印件）；
- 2、被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
- 5、其他相关权属依据。

（五）评估取价依据

- 1、被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
- 2、委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例》2009年1月1日起施行；
- 4、《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）
- 6、机械工业信息研究院编制的2018年《中国机电产品报价手册》；
- 7、北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；
- 8、评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等；

- 9、国家统计局、北京市统计局发布的统计资料；
- 10、被评估单位所在行业的相关资料；
- 11、被评估单位的未来投资计划与发展规划；
- 12、评估基准日证券市场有关资料；
- 13、被评估企业提供的主要资产、设备的购置发票等；
- 14、评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- 15、资产评估专业人员通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料。

（六）其他参考依据

- 1、宏观经济分析资料；
- 2、行业统计资料及行业内专家研究报告；
- 3、被评估单位前三年及评估基准日财务资料以及评估价值日至报告出具日的财务资料；
- 4、wind资讯金融终端的相关资料；
- 5、其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

资产评估基本方法是指评定估算资产价值所采用的途径、程序和技术手段的总和。包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等资产评估准则规定的企业价值评估基本方法为收益法、市场法和资产基础法（成本法）三种。

1、收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

（1）企业自由现金流折现模型基本公式为：

企业整体价值 = 未来收益期内各期企业自由现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值 + 预测期后价值评估值

即：

开元资产评估有限公司

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A_i—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A_t—未来第t年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

B—单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

企业自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息×(1-所得税率)-资本性支出-净营运资金追加额

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析资本市场上与被评估单位处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，估算评估对象价值的具体方法。估算公式为：

评估对象价值=∑被评估单位相应价值指标×可比企业价值比率（或价值乘数）×调整因素×权数

交易案例比较法是指获取并分析与被评估单位处于同一或类似行业的可比企业的买卖、收购及合并案例资料，比较评估对象与该等可比交易案例的异同，考虑评估对象与该等可比交易案例的差异因素及其对价值的影响，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，得到“比准价格”进而估算评估对象市场价值的具体评估方法。其估算公式为：

评估对象价值=（比准价格1+比准价格2+比准价格3+……+比准价格n）/n

股东全部权益价值=股权的市场价值

3、资产基础法（成本法）

企业价值评估中成本法称为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

股东全部权益（净资产）价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

（二）评估方法的选择

资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，依法恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1、评估方法的适用性分析

1) 收益法

（1）收益法应用的前提条件：

- ①评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- ②收益所对应的风险能够度量；
- ③收益期限能够确定或者合理预期。

（2）收益法的适用性分析

①被评估单位的历史经营情况

依据企业提供的财务资料显示，企业自 2015 年成立以来，一直处于项目开发投入期，北京市明安医院管理有限公司及其下属各子公司基本未正常生产经营，一直处于亏损状态。且据企业管理层介绍，企业集团内部正在进行结构调整，其历史经营数据对于企业未来经营情况数据预测的可参考性较低。

②被评估单位的未来收益可预测情况

依据企业提供的财务资料显示，企业自2015年成立以来，一直处于项目开发投入期，北京市明安医院管理有限公司及其下属各子公司基本未正常生产经营，一直处于亏损状态，2017年较2016年亏损额度有所降低，主是原因是企业管理费用大幅减少。且具企业管理层介绍，企业集团内部正在进行结构调整，故被评估单位未来生产经营情况暂不能准确预测。

③评估资料的收集和获取情况

委托人、被评估单位提供的资料以及资产评估专业人员收集的与本次评估相关的资料暂不能满足收益法评估对评估资料充分性的要求。

④与被评估单位获取未来收益相关的风险预测情况

被评估单位的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。资产评估专业人员经分析后我们认为上述风险暂不能够进行定性判断或能粗略量化，进而为折现率的估算提供基础。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上不宜采

用收益法。

2) 市场法

(1) 市场法应用的前提条件:

- ①评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- ②相关的交易信息及交易标的信息等相关资料是可以获得的。

(2) 市场法的适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有的交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。由于市场上相类似的参考企业交易情况并不多见，且资料不够公开，很难取得与北京市明安医院管理有限公司资产规模、经营状况近似的交易案例，也很难在市场上找到类似公司交易案例，采用市场比较法有一定的难度，因此，本次资产评估不宜采用市场法。

①从股票市场的容量和活跃程度以及参考企业的数量方面判断

中国大陆目前公开且活跃的主板股票市场有沪深两市，在沪深两市主板市场交易的上市公司股票有几千支之多，能够满足市场化评估的“市场的容量和活跃程度”条件。

根据中国上市公司网和WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料可知：在中国大陆资本市场上，与被评估单位处于同一行业的上市公司一般，但尚可满足市场法评估的可比企业（案例）的“数量”要求。

②从可比企业的可比性方面判断

在与被评估单位处于同一行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据或交易案例的交易目的、交易时间、交易情况、交易价格等与被评估单位或评估对象进行比较后知：与被评估单位基本可比的上市公司较少，不能够满足市场法关于足够数量的可比企业的“可比”要求。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：满足有“公开且活跃的市场”和“足够数量的可比企业”二个基本要求，但不满足“可比性”这一基本要求，故本次评估在理论上和实务上不宜采用市场法。

3) 资产基础法（成本法）

(1) 成本法应用的前提条件:

- ①评估对象以持续使用为前提；
- ②评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；

③能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

(2) 资产基础法（成本法）的适用性分析

①从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料 and 构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

②从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

③从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后资产评估专业人员认为：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法（成本法）。

2、本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值。评估对象于评估基准日包含的资产及负债明确、且其为完整的收益主体，根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估适宜选取资产基础法进行评估。

故本次评估选取资产基础法进行评估。

(三) 资产基础法评估中各主要资产（负债）的具体评估方法

1) 流动资产

(1) 货币资金

对银行存款的评估，根据核实后的账面价值确定其评估值。银行存款先与银行对账单及余额调节表核对，且向银行发询证函取证后，人民币账户按核对无误后的账面值作为评估值。

(2) 预付账款

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，为预付的供暖费、阿里云邮箱服务费、法律顾问费等，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。

(3) 其他应收款

评估人员采用检查会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，确认其他应收账款的真实性；评估人员在清查核实的基础上对其他应收款的发生时间和原因、业务内容进行了分析。采用个别认证及账龄和历史回款分析相结合的方法确认评估风险损失。

个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。

对其余其他应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。

(4) 存货-在产品

存货-在产品为于评估基准日尚未结转的《中国医学科学院肿瘤医院“城市癌症早诊早治课题”之随访平台服务采购项目》的研发成本。在产日期始于 2017 年 1 月，截至评估基准日已完成合同标的内容的第一阶段-应用系统上线，正在进行第二阶段及第三阶段的研发工作，研发成本构成主要为研发人员的工资薪金等人工成本，因已完成的第一阶段研发内容还需采购方进行验收等环节，其是否能顺利通过验收还存在一定不确定性，故本次评估以核实后的账面值确认评估值。

2) 非流动资产

(1) 长期股权投资

被评估单位实际出资的长期股权投资企业共 4 项，账面余额为 59,144,747.36 元，长期股权投资减值准备为 31,648,894.81 元，账面价值为 27,495,852.55 元，其基本情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	被投资单位注册资本	企业认缴出资额	企业认缴出资比例	企业实缴出资额	企业实缴出资比例	账面价值
1	明安在线（北京）医疗科技有限公司	2016 年 7 月 1 日	2046/3/31	50,000,000	50,000,000	100%	33,000,000	100%	33,000,000
2	明安数据有限公司	2016 年 8 月 1 日	长期	100,000,000	100,000,000	100%	15,000,000	100%	15,000,000
3	颐健科技（北	2016 年 8	长期	5,000,000	1,500,000	30%	1,500,000	100%	1,144,747.36

	京)有限公司	月 11 日							
4	北京明安儿童医院有限公司	2017 年 3 月 28 日	长期	10,000,000	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000
	长期股权投资合计								59,144,747.36
	减：长期股权投资减值准备								31,648,894.81
	长期股权投资净值								27,495,852.55

本次资产基础法评估时，对 1、2、4 项被投资单位采用与母公司相同的评估方法对其各类资产、负债进行评估，按估算公式：被投资单位净资产价值评估价值=各单项资产评估值之和-各单项负债评估值之和，以此估算各子公司净资产价值评估价值，然后按以下公式计算长期股权投资的评估值，即：

认缴出资比例与实缴出资比例一致时计算公式：

长期股权投资评估值=被投资单位净资产价值评估值×投资比例

对于第 3 项被投资单位-颐健科技（北京）有限公司，由于北京市明安医院管理有限公司与西藏艾克曼尼电子科技有限公司于 2018 年 5 月 7 日就北京市明安医院管理有限公司持有的颐健科技（北京）有限公司 30% 股权签署了转让协议，截至评估报告出具日该转让协议未发现不能按期执行的迹象，故本次评估将核实后的上述股权转让价款，确认为长期股权投资-颐健科技（北京）有限公司的评估值。

注：2018 年 5 月 4 日，经工商部门核准，明安数据有限公司更名为北京明安康悦数据有限公司，且注册资本从 10000 万变更为 100 万元，均为北京市明安医院管理有限公司出资。

（2）固定资产-电子设备

因委托评估电子设备，很难在市场上找到近期同类同型号二手设备的交易案例，故不易采用市场法；另，委托评估电子设备在企业生产经营过程中是以整体形式发挥作用，产生经营效益的，故对于单台电子设备不采用收益法；本次对于电子设备的评估采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

所有设备电子主要采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

电子设备：评估净值=评估原值×成新率

①评估原值的估算：

评估原值=电子设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A. 电子设备购置价：

被评估单位为小规模纳税人，对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施

细则规定购进设备不允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额，故按评估基准日含税市场价格行情估算。

B. 运杂费：购置费用已含运杂费，故本次评估不计算设备运杂费；

C. 安装调试费：电子设备一般不予以考虑安装调试费；

D. 资金成本：电子设备一般不考虑资金成本；

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。

对于价值小的设备以及办公设备，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：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

(3) 无形资产-其他无形资产

本次委估无形资产-其他无形资产，为企业委任中国移动通讯政企客户分公司开发的儿童健康管理客户端软件，由于该软件属定制产品，故本次评估参考核实后的原始入账价值、软件在没有二次开发的情况下预计使用年限、已使用年限、尚可使用年限，按以下公式确认评估值：

软件使用权评估值 = 原始入账价值 × 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)

(6) 长期待摊费用

本次委估的长期待摊费用为企业购置并正在摊销的用友财务软件 U812.1。

由于该软件目前在市场上有售，故本次评估以同类产品的市场售价作为参考确定其评估值。

(7) 负债

在清查核实查明其真实性、完整性的基础上，经核实均为企业应于评估基准日后所实际承担的债务，故以核实后的账面值确认评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，对其历史损益情况进行必要的核实与分析，进而估算评估对象的价值。资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象、评估范围、业务规模、竞争类型和状态、资料收集情况

等相关条件和评估项目的具体情况制定并执行了以下资产评估专业人员认为能够支持评估结果的适当评估程序：

（一）评估项目洽谈和评估工作准备阶段

1、明确评估业务的基本事项、拟定评估计划

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

2、提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

3、指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填写《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

（二）尽职调查、收集评估资料、现场核实资产与验证资料和评定估算阶段

1、收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

3、访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

4、收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

5、确定评估途径及方法

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定评估的基本途径、具体评估模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估基本途径及具体方法，对评估对象及其所包含资产（负债）的价值分别进行评定估算，并形成相关评估底稿、评估明细表好评估说明。

（三）汇总评定阶段

对初步的评定估算结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草评估报告并连同、评估明细表、评估说明和相关工作底稿提交给资产评估机构质量监管部复核。

（四）出具评估报告

履行上述工作步骤后，在不影响资产评估机构和资产评估师独立形成评估结论的前提下，与委托人就评估初步结果交换意见，在充分考虑委托人的有关合理意见后，按本公司的三级复核制度和质控程序对评估报告、评估明细表、评估说明进行校验、核对、修改完善后，由本评估机构出具资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下去进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3、持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、

规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1、假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、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、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1、假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3、假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，其经营范围、经营模式、产品结构、决策程序等与目前基本保持一致。

6、假设有关信贷利率、外汇汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化，资金的无风险报酬率保持目前的水平，不考虑通货膨胀对公司经营状况的影响。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

8、假设被评估企业各研发项目能够按计划顺利进行，并能够形成预期无形资产，最终实现收益目标。

（四）上述评估假设对评估结果的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条

件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

（一）评估结果分析及评估结论

截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，北京市明安医院管理有限公司申报评估并经中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）审定的资产总额账面值为 7,473.11 万元，负债总额账面值为 909.69 万元，股东权益账面值为 6,563.42 万元。

北京市明安医院管理有限公司的股东全部权益经资产基础法（成本法）评估得出的市场价值评估值为 6,823.27 万元，增值额为 259.85 万元，增值率为 3.96%。其分项评估结果详见下表。

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= (B-A) ÷ A × 100%
流动资产	1	4,666.60	4,784.89	118.28	2.53
非流动资产	2	2,806.51	2,948.08	141.57	5.04
长期股权投资	3	2,749.59	2,890.21	140.62	5.11
固定资产	4	12.40	12.40	0.01	0.04
无形资产	5	44.17	44.17	0.00	0.00
长期待摊费用	6	0.36	1.30	0.94	260.00
资产总计	7	7,473.11	7,732.96	259.85	3.48
流动负债	8	909.69	909.69	0.00	0.00
负债总计	9	909.69	909.69	0.00	0.00
净资产	10	6,563.42	6,823.27	259.85	3.96

即北京市明安医院管理有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值的评估结论为6,823.27万元（大写为人民币陆仟捌佰贰拾叁万贰仟柒佰元整），增值额为259.85万元，增值率为3.96%。

以上评估结果未考虑控股权形成的溢价和少数股权造成的折价，也未考虑股权流动性对股权价值的影响。

评估结果根据以上评估工作得出。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其评估结论时，应特别注意本评估报告所载明的假设条件、限制条件、特别事项（期后重大事项）及其对评估结论的影

响。

（二）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.本评估报告的评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见；该评估结论未考虑股权流动性对评估对象价值的影响。

3.本评估报告的评估结论是反映评估对象在本评估报告载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本评估报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- （1）过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- （2）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；
- （3）评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。
- （4）如果该等资产出售，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。

（三）评估结论的效力

1、本评估报告的评估结论是资产评估专业人员依照国家有关规定出具的专业意见，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评估对象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，为本评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，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。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不复完全成立时，本评估报告的评估结论即告失效。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

无。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

2017年12月26日，北京市明安医院管理有限公司作为第二被告，被李国勇就北京高科医院股权转让纠纷一案提起诉讼，截至评估报告出具日，该案尚未判决。

北京市明安医院管理有限公司承诺，除上述事项外，不存在其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（六）抵押、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：

北京市明安医院管理有限公司承诺，评估基准日企业不存在担保、租赁、抵（质）押及其或有负债（或有资产）等事项。

（七）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。

（八）其他特别说明事项

截至评估基准日，北京市明安医院管理有限公司长期股权投资企业：明安在线（北京）医疗科技有限公司，注册资本5000万元，实缴资本3300万元；明安数据有限公司，注册资本10000万元，实缴资本1500万元；颐健科技（北京）有限公司，注册资本500万元，实缴资本150万元。明安数据有限公司长期股权投资企业：北京明安云谷信息技术有限公司，注册资本2340万元，实缴资本702万元。本次评估未考虑上述未实际缴纳出资对于评估价值的影响。

十二、评估基准日至评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项

1、北京市明安医院管理有限公司与西藏艾克曼尼电子科技有限公司于2018年5月7日就北京市明安医院管理有限公司持有的颐健科技（北京）有限公司30%股权签署了转让协议，协议转让价款为1,144,747.36元；北京市明安医院管理有限公司全资子公司-明安数据有限公司与西藏艾克曼尼电子科技有限公司于2018年5月7日，就明安数据有限公司持有的北京明安云谷信息技术有限公司30%股权签署了转让协议，协议转让价款为6,234,800.66元。截至评估报告出具日上述两项转让协议未发现不能按期执行的迹象，故本次评估将核实后的上述两项股权转让协议的转让价款，分别确认为两项长期股权投资的评估值。

2、北京市明安医院管理有限公司全资子公司-明安数据有限公司，于2018年5月

月4日，经北京市工商行政管理局通州分局核准，更名为北京明安康悦数据有限公司，同时注册资本从10000万元（实收资本1500万元）变更为100万元，均为北京市明安医院管理有限公司出资。本次评估未考虑上述实收资本变更事项对评估值的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交相关行政主管机关审查、备案；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本评估报告的合法使用人。

（三）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的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

（四）若未征得本评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（五）评估结论的有效使用期

按现行规定，本评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日是评估结论最终形成日。本资产评估报告日为2018年7月26日。

(此页无正文)

开元资产评估有限公司

资产评估师:

中国·北京

资产评估师:

资产评估报告附件

- 1、相关经济行业文件（复印件）；
- 2、委托人和被评估单位的法人营业执照(复印件)；
- 3、被评估单位评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件)；
- 4、评估基准日专项审计报告；
- 5、委托人承诺函
- 6、被评估单位承诺函；
- 7、资产评估机构资格证明文件（复印件）
- 8、资产评估机构法人营业执照副本(复印件)；
- 9、负责本评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）；
- 10、资产评估明细表。