

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**

# **资产评估报告**

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 AssetsAppraisalCo., Ltd

二零一八年七月二十六日

## 目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	6
二、评估目的	15
三、评估对象和评估范围	15
四、价值类型	16
五、评估基准日	17
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	23
九、评估假设	27
十、评估结论	29
十一、特别事项说明	30
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	32
资产评估报告附件	34

## 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范围、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资产评估专业人员与本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载明的委托人拟实施经济行为的要求。

十、本资产评估报告中若有万元汇总数与明细数据的合计数存在尾数差异，系因电脑对各明细数据汇总并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**

**资产评估报告摘要**

开元评报字[2018]295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**

本次评估的目的是为绿景控股股份有限公司提供其全资子公司-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、评估对象和评估范围**

本次评估的对象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股权转让事宜所涉及的南宁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。

本次评估的范围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股权转让事宜所涉及的南宁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**

本次评估的基准日为2018年2月28日。

**五、评估方法**

本次评估采用资产基础法，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

**六、评估结论及其有效使用期**

南宁市明安医院管理有限公司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)。

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) 引用其他机构出具报告结论的情况

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,并出具的报告号为“中兴财光华审会字(2018)第204095号”的《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

无。

(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

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。

### (七) 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

无。

### (八) 本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情

形

无。

(九)其他特别说明事项

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股东全部权益价值进行估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对资产评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对资产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。

八、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**

**资产评估报告**

开元评报字[2018]295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资产评估报告使用人**

**（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（以下简称“委托人”或“绿景控股”）。其概况如下：

**1.主要登记事项**

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、自然人投资或控股）

股票代码：SZ000502

法定代表人：余斌

注册资本：人民币壹亿捌仟肆佰捌拾壹万玖仟陆佰零柒元

成立日期：1989年09月18日

经营期限：1989年09月18日至长期

住所：广东省广州市海珠区同福西路131-133号首层01房

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，绿景控股股份有限公司法人变更为文小兵。

## （二）被评估单位概况

本次评估的被评估单位是南宁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

被评估单位于评估基准日的《企业法人营业执照（副本）》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码：91450100353649825M

名称：南宁市明安医院管理有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：南宁市良庆区新良路15号

法定代表人：孙彦安

注册资本：贰亿壹仟万元整

成立日期：2015年08月13日

经营期限：2015年08月13日至长期

经营范围：营利性医疗机构（具体项目以审批部门批准的为准）；医院管理咨询、保健信息咨询、投资信息咨询；医疗设备租赁服务；受托资产管理；对医疗业、高新技术产业、养老业、房地产业的投资。

注：2018年5月14日，南宁市明安医院管理有限公司法人变更为王斌。

### 2、历史沿革

南宁市明安医院管理有限公司成立于2015年8月1日，初始注册资本1000万元，股东情况如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例
广州市明安医疗投资有限公司（绿景控股全资子公司）	货币	1,000.00	100%
合计		1,000.00	100%

2017年7月5日，经过企业股东会决议，企业增加注册资本，注册资本由原来的1,000万元增加到21,000万元。截止基准日的股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	持股比例
------	------	----------	------

广州市明安医疗投资有限公司	货币	21,000.00	100%
合计		21,000.00	100%

### 3、近年南宁市明安医院管理有限公司资产、负债、权益及收益状况表

金额单位：人民币元

项目	2018年2月28日	2017年	2016年
总资产	288,043,592.65	278,025,221.53	176,237,279.72
总负债	86,137,000.94	75,459,189.66	169,255,116.42
股东权益	201,906,591.71	202,566,031.87	6,982,163.30
营业收入	0.00	0.00	0.00
净利润	-659,440.16	-4,416,131.43	-2,931,219.44

表中2016年、2017年及评估基准日的数据，已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。

#### （三）被评估单位执行的主要会计政策

##### 1、会计年度

企业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

企业以人民币为记账本位币。

##### 3、记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。

##### 4、现金及现金等价物的确认标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

##### 5、应收款项

###### （1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

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，采用按账龄组合计提坏账准备的：

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 至 2 年 (含 2 年)	7	7
2—3 年	8	8
3 年以上	10	10

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单独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。

## 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：

- I、与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- II、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。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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
办公设备	年限平均法	5	10.00	18.00

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输设备	年限平均法	5-8	10.00	11.25-18.00
家用电器	年限平均法	5	10.00	18.00

## 7、在建工程

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出，作为固定资产的入账价值。所建造的固定资产在工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

## 8、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。

## 9、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

企业在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

企业为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

## （2）离职后福利的会计处理方法

### ①设定提存计划

企业按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### ②设定受益计划

企业根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

## （3）辞退福利的会计处理方法

企业在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

## （三）税项

## 1、主要税种和税率

税种	计税依据	税率		
		2018年1-2月	2017年度	2016年度
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%	25%	25%

## 2、税收优惠

根据财税[2000]42号规定，对营利性医疗机构自其取得执业登记之日起，3年内自用的土地免税城镇土地使用税。本公司于2016年11月11日，取得了南宁市良庆区地方税务局良地税通[2016]2972号通知书，自2016年起3年内免征城镇土地使用税。

### （四）被评估单位的重要资产状况

南宁市明安医院管理有限公司重要资产为经营用的电子设备、在建工程、无形资产-土地使用权等。

#### 1、电子设备

电子设备共 11 项，20 台/套，主要为办公经营用电脑、打印机、投影仪等，账面原值 67,819.74 元，账面净值 51,521.13 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。

#### 2、在建工程

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一期工程的前期费用和施工费用，主要包括工程成本、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。

#### 3、无形资产-土地使用权

土地使用权为被评估单位所拥有的 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。

### （五）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。

#### (六) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

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。

#### （七）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，被评估单位为南宁市明安医院管理有限公司，南宁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-广州市明安医疗投资有限公司的全资子公司。

#### （八）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、拟进行投资的单位（或个人）以及国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、工商管理部门等）。

## 二、评估目的

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于评估基准日2018年2月28日股东全部权益。本次委托评估的评估范围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股权转让事宜所涉及的南宁市明安医院管理有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及承担的全部负债。具体情况如下：

南宁市明安医院管理有限公司申报评估的经审计的会计报表反映的资产总额账面值为28,804.36万元（其中：流动资产为账面值为976.35万元、固定资产账面值为5.15万元、在建工程账面值为13,060.12万元、无形资产账面值为14,697.70万元、其他非流动资产账面值为65.04万元），经审计的会计报表反映的负债总额账面值为8,613.70万元（其中流动负债账面值为8,613.70万元），经审计的会计报表反映的所有者权益账面值为20,190.66万元。

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值及被评估单位2016年度、2017年度及评估基准日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204095号无保留意见的《审计报告》。

#### (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公允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，选定公允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进行交易的双方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。

2、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估 ([ 专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3、评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所包含的资产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价值。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 《广州市誉华置业有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于南宁市明安医院管理有限公司之股权转让框架协议》；

2. 本公司与委托方签订的《资产评估业务约定书》。

### (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，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. 《中华人民共和国公司法》(2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正)；

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

委员会第十次会议修正)；

4. 《中华人民共和国企业所得税法》(2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议通过)；

5. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议修订)；

6. 《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)；

7. 《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]；

8. 《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)；

9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第538号)；

10. 《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)；

11. 《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)；

12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

13. 其他与资产评估相关的法律、法规。

### (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)；

《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38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. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

11. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

#### (四) 资产权属依据

1. 被评估单位的营业执照(复印件);
2. 被评估单位的国有土地使用证等(复印件);
3. 被评估单位部分资产的购置发票、合同、土地支付凭证和其他相关资料等(复印件);
4. 其他相关权属依据。

#### (五) 评估取价依据

1. 被评估单位本次申报评估的资产;
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. 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;
4. 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》;
5. 评估基准日的银行贷款利率、国债利率、赋税基准及税率等;
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. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料;
8. 其他相关资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法简介

评估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》和有关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：

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

其中：P- 评估对象整体价值；

r- 折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期企业自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期企业自由现金流量；

i—收益计算期；

n-收益预测期限。

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) 股权自由现金流折现模型基本公式为：

股东全部权益价值=未来收益期内各期股权自由现金净流量现值之和+单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

即：

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

式中：

P—股东全部权益价值；

r—折现率；

t- 明确预测期；

A<sub>i</sub>—明确预测期第i年预期股权自由现金流量；

A<sub>t</sub>—未来第t年预期股权自由现金流量；

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。

股权自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-营运资金追加额-资本性支出+付息债务增加(减:减少)

## 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、市场法和资产基础法(成本法)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:

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

## ②收益法的适用性分析

根据被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：被评估企业2015年成立，2015年末取得南宁明安医院建设用地土地使用权，目前南宁明安医院一期工程正在进行，尚未达到运营条件，未来发展具有较大的不确定性，目前无法对公司未来收益进行合理预测，故本次评估不采用收益法。

## (2) 市场法

### ①市场法应用的前提条件：

- A、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；
- B、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

被评估单位所在地的被评估资产交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

## (3) 成本法

### ①成本法应用的前提条件：

- A、评估对象以持续使用为前提；
- B、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；
- C、能够合理地计算评估对象的重置成本及各项贬值。

### ②成本法的适用性分析

#### A、从被评估资产数量的可确定性方面判断

委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

#### B、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机器设备的生产厂家、其他供货商的相关网站等多渠道获取。

#### C、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成本法。

## 2. 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

本次评估将其分为以下几类，采用不同的评估方法分别进行评估：

1) 货币类流动资产：为银行存款和其他货币资金，银行存货核实银行对账单及银行询证函等进行核查，人民币货币资产以核实后的价值确定评估值；其他货币资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，以核实后的账面值确定评估值。

2) 应收预付类流动资产：包括预付款项及其他应收款，对应收类流动资产，主要是在清查核实其账面余额的基础上，了解款项收回的可能性及坏账的风险，进行账龄分析和收回可能性判断确定评估风险损失，对其他应收款以核实后账面值确定评估值；对预付款项根据所能收回的货物或者服务，以及形成的资产或权利确定评估值。

### （2）固定资产-电子设备

根据评估目的和被评估设备的特点，对正常使用的设备按重置成本法评估；对于报废的设备，按残值进行评估。

评估净值 = 评估原值 × 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：

被评估单位为一般纳税人，对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳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。

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%—50% 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。

对于一般设备和价值较小的设备如电脑、传真机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。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) 在建工程

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。

### (4) 土地使用权

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——待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数

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) 其他无形资产-软件使用权

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。

#### (6) 其他非流动资产

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。

#### (7) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了租赁合同、关联方往来等资料，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值。

### 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实施现场调查，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、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列《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委估资产所在地宏观经济和区域经济、资产使用情况、限制因素、本次评估目的及收集的相关资料等对资产价值的影响因素，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. 资产持续使用假设

资产持续使用假设是假定委估资产按其目前的使用方式、规模、频率、环境等持续使用。该假设不仅设定了委估资产的未来使用方式和状态，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. 假设委估资产所在国家和地方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。
2. 假设委估资产所在国家和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委估资产形成重大不利影响。

#### (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，委托评估资产的业务范围、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. 假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策

在所有重要方面基本一致。

6. 假设委托评估的各类资产的经济使用年限为中国经济科学出版社出版的《资产评估常用数据及参数手册》载明的年限。

#### (四) 上述评估假设对评估结果的影响

上述评估假设设定了委估资产的使用条件、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时成立，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将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

### 十、评估结论

#### (一) 评估结果分析及评估结论

南宁市明安医院管理有限公司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)。具体评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

编号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	976.35	976.35	0.00	0.00
2	非流动资产	27,828.01	36,098.33	8,270.32	29.72
3	固定资产	5.15	4.02	-1.13	-21.93
4	在建工程	13,060.12	18,266.01	5,205.89	39.86
5	无形资产	14,697.70	17,763.25	3,065.56	20.86
6	其他非流动资产	65.04	65.04	0.00	0.00
7	资产总计	28,804.36	37,074.68	8,270.32	28.71
8	流动负债	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
9	负债总计	8,613.70	8,613.70	0.00	0.00
10	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)。

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。

本评估报告的合法使用者在使用本评估报告及其结论时，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。

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使用、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)引用其他机构出具报告结论的情况

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

无。

(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

南宁市明安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管理有限公司用于办公，租赁期限为1年。

(七)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

无。

(八)本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九)其他特别说明事项

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股东全部权益价值进行估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对资产评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对资产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。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告使用范围：

本资产评估报告仅为绿景控股股份有限公司提供其全资子公司-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于评估基准日的市场价值参考依据，用于其它任何目的均无效。

2. 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部门审查、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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 因评估程序受限造成的评估报告使用限制  
无。

### 十三、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. 《广州市誉华置业有限公司与广州市明安医疗投资有限公司关于南宁市明安医院管理有限公司之股权转让框架协议》(复印件);
2. 委托人及被评估单位的法人营业执照(复印件);
3. 被评估单位的专项审计报告 (复印件);
4. 评估对象所涉及的主要资产权属证明资料(复印件);
5. 委托人及被评估单位承诺函(复印件);
6. 资产评估机构资格证明文件或备案文件(复印件);
7. 资产评估机构法人营业执照副本(复印件);
8. 负责本评估业务的资产评估师资格证明文件(复印件);
9. 资产评估明细表。