

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  
**资产评估说明**

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

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
第三部分 成本法评估技术说明	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	12
四、 被评估单位股东全部权益价值成本法评估结果	12
第四部分、评估结论及分析	14
一、 评估结果分析及评估结论	14
二、 评估结论成立的条件	15
三、 评估结论的效力	16
四、 特别事项说明	16
五、 评估结论的有效期	17
附件一 明安在线（北京）医疗科技有限公司评估技术说明	18
附件二 明安数据有限公司评估技术说明	26
附件三 北京明安儿童医院有限公司评估技术说明	29
附件四 关于进行资产评估有关事项的说明	34



## 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内容

##### 1. 评估的评估对象与评估范围

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全部资产及承担的全部负债。

##### 2. 委托评估的资产类型、账面金额

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，长期股权投资账面价值 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》。

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

北京市明安医院管理有限公司实物资产主要为电子设备。

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。

#### (三)被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，企业申报的无形资产为1项其他无形资产，原始入账价值为

500,000.00元，账面价值为441,666.66元。具体情况如下表：

序号	内容或名称	取得日期	法定/预计使用年限	尚可使用年限	原始入账价值	账面价值
1	儿童健康管理客户端软件	2017/1/1	10年	106个月	500,000.00	441,666.66

(四) 被评估单位申报的表外资产(如有申报)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

(五) 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。

## 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。根据北京市明安医院管理有限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26日至4月1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、出资协议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情况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研发项目、设备进行核实调查，以确认权属是否清晰。

### 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

##### ①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、查询相关合同以及函证等行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，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，对存货中的研发支出进行了项目情况及账面价值构成的核实。

#### (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。

对其他无形资产及长期待摊费用的清查：根据被评估单位提供的评估申报表，我们核对了其他无形资产及长期待摊费用的总账、明细账以及相应的购置合同及发票，核实了其他无形资产及长期待摊费用的具体内容及原如入账价值的真实性及账面价值的构成。

对其他资产的清查：主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证、出资协议等进行核对。

### (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。

无。

#### (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。

#### 1、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。

#### 2、资产产权的清查结论

(1) 委估资产与企业申报评估的范围一致，且属企业所有。

(2) 抵押、担保情况

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。

#### 3、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204093号《北京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 成本法评估技术说明

### 一、流动资产评估说明

#### 1. 货币资金

清查核实情况表明：被评估单位的货币资金为现金、银行存款，均为人民币。账面余额为 1,026,496.84 元。

现金账面价值为 3,890.00 元，存放在财务部，评估人员在盘点的基础上，查阅了评估基准日至盘点日期间未记账的未付款凭证及现金收付的原始单据，推算出基准日实际库存与账面金额相符。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 3,890.00 元。

银行存款账面值为人民币 1,022,606.84 元，评估人员分户审核了 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，并对部分账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 1,022,606.84 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
现金	1,022,183.49	1,022,183.49
银行存款	423.35	423.35
合计	1,022,606.84	1,022,606.84

#### 2. 预付账款

预付账款共 4 项，账面价值为 17,504.33 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，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。

预付账款评估值为 17,504.33 元。

#### 3. 其他应收款

其他应收款共 10 项，主要为待收回的经开光谷购房意向金、关联单位和企业内部个人的代垫款及借款，账面余额为 47,340,622.48 元，坏账准备 3,282,837.58 元，账面价值为 44,057,784.90 元。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。

经以上评估，其他应收款的评估值为 45,240,622.48 元，坏账准备评估为零。

#### 4. 存货

存货为在产品，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。

经以上评估，企业存货的评估值为 1,564,243.62 元。

## 二、非流动资产评估说明

### 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	企业认缴出资比例	企业实缴出资	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	2017 年 3	长期	10,000,000	10,000,000	100%	10,000,000	100%	10,000,000

	医院有限公司	月 28 日							
	长期股权投资 合计								59,144,747.36
	减：长期股权投资 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 1,144,747.36 元，确认为长期股权投资-颐健科技（北京）有限公司的评估值。

以上方法评估长期投资评估结果如下：（详见技术说明见附件）

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	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	明安在线（北京）医疗科技有限公司	2016 年 7 月 1 日	2046 年 3 月 31 日	33,000,000.00	2,170,496.46	-30,829,503.54	-93.42
2	明安数据有限公司	2016 年 8 月 1 日	长期	15,000,000.00	14,180,608.73	-819,391.27	-5.46
3	颐健科技（北京）有限公司	2016 年 8 月 11 日	长期	1,144,747.36	1,144,747.36	0.00	0.00
4	北京明安儿童医院有限公司	2017 年 3 月 28 日	长期	10,000,000.00	11,406,217.29	1,407,198.29	14.07
	长期股权投资 合计			59,144,747.36	28,902,069.84	-30,242,677.52	-51.13
	减：长期股权投资 投资减值准备			31,648,894.81	0.00	-31,648,894.81	-100%
	长期股权投资 净值			27,495,852.55	28,902,069.84	1,406,217.29	5.11

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

### (1)评估对象概况

本次委估的设备类资产为北京市明安医院管理有限公司的电子办公设备。

电子办公设备共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，维护状况良好，可正常使用。

### (2)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被评估单位申报的《固定资产—电子设备清查评估明细表》；
- ⑧其他。

### (3)评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘查，对主要设备的规格型号、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，初步确定各办公电子设备的成新率，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。

### (4)评估方法及评估过程

所有设备主要采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

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

#### 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，对于小规模纳税人，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:

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

(5)评估举例

**案例 1: 联想台式机** (见电子设备清查评估明细表第 5 序号)

①设备概况

设备名称: **联想台式机**

规格型号: 联想扬天 S5130

购置日期: 2016 年 2 月 1 日

启用日期: 2016 年 2 月 1 日

账面原值: 6,130.00 元

账面净值: 3,923.20 元

设备数量: 1 台

生产厂家: 联想集团

重要参数:

屏幕尺寸: 23 英寸
背光类型: LED 背光
CPU 频率: 2.3GHz
核心/线程数: 双核心/四线程
内存容量: 8GB
硬盘容量: 1TB
显卡类型: 独立显卡
显存容量: 2GB

②置全价的确定

经评估人员网上查询，该产品目前市场售价为 5,899.00 元/台(含税价)，不考虑其他费用则：

$$\text{重置全价} = \text{购置单价(含税)} \times \text{数量} = 5,899.00 \times 1 = 5,900.00 \text{ (元) 取整}$$

### ③成新率的确定

该设备于 2016 年 2 月 1 日购置并起用，截至评估基准日已使用 2.08 年，该设备经济使用年限定 5 年，尚可使用 2.92 年，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：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 2.08) / 5 \\ &= 60\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

综合设备的使用维护和外观现状，成新率取 65%。

### ④评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= 5,900.00 \times 65\% \\ &= 3,540.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### (6) 评估结果

经以上评估，固定资产-电子设备评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产— 电子设备	183,372.00	123,966.54	174,500.00	124,020.00	-8,872.00	53.46	-4.84	0.04

### 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，为企业委托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：

$$\text{软件使用权评估值} = \text{原始入账价值} \times \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

经以上评估，无形资产-其他无形资产的评估值为 441,666.66 元。

### 4、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。

经以上评估，长期待摊费的评估值为 13,000.00 元。

### 三、负债评估说明

#### 1. 预收账款

预收账款共 1 项，账面价值为 4,805,825.24 元，为预收中国医学科学院肿瘤医院，“明安在线城癌项目后续服务平台软件研发”劳务费，该软件已交付但尚未进行验收。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，并检查了评估基准日后相应交易的履约情况，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

预收账款评估值为 4,805,825.24 元。

#### 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 219,664.29 元，包括应付职工的工资、奖金、津贴和补贴等。经核实其计提核算准确，以其经核实的审计后账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 219,664.29 元。

#### 3. 其他应付款

其他应付款共 5 项，账面价值为 4,071,459.90 元，主要为应付关联单位的往来款、职工报销款、社保费等。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议，经核实无误，以其审计后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估价值为 4,071,459.9 元。

### 四、被评估单位股东全部权益价值成本法评估结果

评估基准日：2018 年 2 月 28 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=(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	2,948.17	141.66	5.05
长期股权投资	3	2,749.59	2,890.31	140.72	5.12
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
<b>资产总计</b>	<b>7</b>	<b>7,473.11</b>	<b>7,733.06</b>	<b>259.95</b>	<b>3.48</b>
流动负债	8	909.69	909.69	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>9</b>	<b>909.69</b>	<b>909.69</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产</b>	<b>10</b>	<b>6,563.42</b>	<b>6,823.27</b>	<b>259.95</b>	<b>3.96</b>

根据上表所示的评估结果，按估算公式：

净资产价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

$$=7,733.06-909.69$$

$$=6,823.27 \text{ (万元)}$$

即被评估单位的净资产价值按资产基础法评估的评估值为 6,823.27 万元，增值额为 259.95 万元，增值率为 3.96%。

评估结论根据以上评估工作得出。

## 第四部分、评估结论及分析

### 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
<b>资产总计</b>	7	<b>7,473.11</b>	<b>7,732.96</b>	<b>259.85</b>	<b>3.48</b>
流动负债	8	909.69	909.69	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	9	<b>909.69</b>	<b>909.69</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净 资 产</b>	10	<b>6,563.42</b>	<b>6,823.27</b>	<b>259.85</b>	<b>3.96</b>

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。

增减值原因分析：

#### （1）流动资产的增值原因

流动资产增值为其他应收款评估增值所致。本次评估对于关联单位及个人不确认评估风险损失，对于于评估报告出具前已经收回的经开光谷购房意向金 1000 万元也不确认评估风险损失，故导致其他应收款评估增值，进而导致流动资产评估增值。

#### （2）长期股权投资评估增值的原因

长期股权投资企业北京明安儿童医院有限公司，本次委托评估的非流动资产为

“新生儿基因筛查项目”的开发支出，属已经记入企业历史年度损益的账外资产，本次评估依据“新生儿基因筛查项目”的核实情况，以北京明安儿童医院有限公司实际已投资金为基础并考虑部分资金成本确认评估值。

(3) 固定资产评估增值原因：

电子办公设备评估稍有增值的原因主要是企业折旧年限短于设备经济寿命年限。

(4) 长期待摊费用评估增值原因

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，导致其评估增值。

以上原因综合导致本次资产基础法评估增值。

## 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、使用及维护状态。

(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企业于评估基准日的股东全部权益的投资价值的参考意见；报告使用者应当理解。

(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，根据交易假设、续经营假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的投资价值，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格的影响。
- 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。
- ⑤评估增值额的纳税对评估结论的影响。

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交易假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

(4) 委托方应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生

的影响作出鉴定（包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用）。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

### 三、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市场价值（等同于会计准则下的市场价值）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。

### 四、特别事项说明

1. 引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

2. 产权瑕疵

无。

3. 评估程序受到限制的情况

无。

4. 评估资料不完整的情况

无。

5. 未决事项、法律纠纷等不确定因素

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。

6. 担保物权、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。

7. 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。

#### 8. 其他需要说明的事项

1、北京市明安医院管理有限公司为小规模纳税人,对于小规模纳税人,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,故本次对于固资资产-电子设备的评估按评估基准日含税市场价格行情估算。

2、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。

### 五. 重大期后事项

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。

### 六、评估结论的有效期

依据国家国有资产评估管理的有关法规规定,本资产评估报告结论有效期为一年,自评估基准日 2018 年 2 月 28 日起计算,至 2019 年 2 月 27 日止。

## 附件一 明安在线（北京）医疗科技有限公司评估技术说明

### 一、基本情况

企业名称：明安在线（北京）医疗科技有限公司

统一社会信用代码：91110112MA004JAR56

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：赵璞

注册资本：5000 万人民币

成立日期：2016 年 04 月 01 日

营业期限自：2016 年 04 月 01 日

营业期限至：2046 年 03 月 31 日

登记机关：北京市工商行政管理局通州分局

核准日期：2018 年 01 月 22 日

住所：北京市通州区嘉创二路 55 号 1 幢 1 层 101-13 室

经营范围：技术开发；技术服务；技术推广；经济贸易咨询；健康咨询（须经审批的诊疗活动除外）；计算机系统集成服务；基础软件服务（不含医用软件）；销售（不含零售）医疗器械、专用设备；设计、制作、代理、发布广告；互联网信息服务；广播电视节目制作。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务、广播电视节目制作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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）二、流动资产评估说明

#### 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，均为人民币。账面余额为 1,927,443.17 元。

银行存款账面值为人民币 1,927,443.17 元，评估人员分户审核了 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，并对部分账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 1,927,443.17 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
银行存款	1,927,443.17	1,927,443.17
合计	1,927,443.17	1,927,443.17

## 2. 预付账款

预付账款共 4 项，账面价值为 258,335.37 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，为预付的订单采购费、院间远程协作软件采购费用等，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 258,335.37 元。

## 3. 其他应收款

其他应收款共 8 项，其他应收款主要为应收房租押金款、为职工代缴社保住房公积金等，账面价值为 652,433.19 元，坏账准备 41,347.93 元，账面余额为 611,085.26 元。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。

经以上评估，其他应收款的评估值为 652,433.19 元。

## 4. 存货-在产品

存货-在产品为于评估基准日尚未结转的《北儿特检项目》的研发成本。本次评估以核实后的账面值确认评估值。

经以上评估，企业存货的评估值为 102,399.81 元。

## 5. 其他流动资产

其他流动资产共 3 项，为于评估基准日尚未抵扣的重分类待抵扣进项税额及预付望京 SOHO 房租、物业费的摊余款。本次评估以核实后的经审计后的账面值确认评估值。

经以上评估，企业其他流动资产的评估值为 2,521,811.38 元。

## 二、非流动资产评估说明

### 1、固定资产-电子设备

#### (1)评估对象概况

本次委估的设备类资产为明安在线（北京）医疗科技有限公司的电子办公设备。电子办公设备共 27 项，29 台/套，主要为办公经营用电脑、交换机、电视机、打印机、办公家具等，账面原值 125,983.24 元，账面净值 95,978.98 元。

上述电子设备均安放于企业经营场所内，维护状况良好，可正常使用。

#### (2)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被评估单位申报的《固定资产—电子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。

#### (3)评估程序

首先指导公司进行资产清查，填报设备清查评估明细表，然后组织专业人员进行现场勘察，对主要设备的规格型号、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，初步确定各办公电子设备的成新率，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

#### (4)评估方法及评估过程

所有设备主要采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

$$\text{电子设备：评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

##### 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》及实施细则规定购进设备允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额，故按评估基准日不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：

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

(5)评估举例

**案例 1：联想电脑**（见电子设备清查评估明细表第 13 序号）

①设备概况

设备名称：联想电脑

规格型号：联想天逸 5050

购置日期：2016 年 12 月 1 日

启用日期：2016 年 12 月 1 日

账面原值：3,845.30 元

账面净值：2,980.10 元

设备数量：1 台

生产厂家：联想集团

重要参数：

产品类型：家用电脑，时尚电脑
机箱类型：立式
CPU 频率：3.7GHz
核心/线程数：双核心/四线程
内存类型：DDR3
硬盘容量：500GB
显卡类型：入门级独立显卡
显存容量：2GB

## ②置全价的确定

经评估人员网上查询，该产品目前市场售价为 2,799 元/台(含税价)，不考虑其他费用则：

$$\text{重置全价} = \text{购置单价(含税)} / 1.17 \times \text{数量} = 3,199.00 / 1.17 \times 1 = 2,700.00 \text{ (元) 取整}$$

## ③成新率的确定

该设备于 2016 年 12 月 10 日购置并起用，截至评估基准日已使用 1.24 年，该设备经济使用年限定 5 年，尚可使用 3.76 年，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：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (5 - 1.24) / 5 \\ &= 75\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

综合设备的使用维护和外观现状，成新率取 80%。

## ④评估值的确定

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

$$= 2,700.00 \times 80\%$$

$$= 2,160.00 \text{ (元)}$$

## (6) 评估结果

经以上评估，固定资产-电子设备评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产— 电子设备	125,983.24	95,978.98	115,500.00	96,575.00	-10,483.24	596.02	-8.32	0.62

## 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，为企业订购的经营管理用软件：好视通视频会议终端软件、通友时代 OA 系统、办公区网络 VPN 系统，由于上述软件属定制产品，故本次评估参考核实后的原始入账价值、软件在不考虑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：

$$\text{软件使用权评估值} = \text{原始入账价值} \times \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})$$

经以上评估，无形资产-其他无形资产的评估值为 258,405.45 元。

## 2、开发支出

本次委估的开发支出共 4 项，明细情况如下表：

金额单位:人民币元

序号	项目名称	起始日期	账面价值
1	明安益儿产品研发项目	2017年3月1日	3,873,478.41
2	健管服务产品开发项目	2017年4月1日	965,571.39
3	互联网医院产品开发项目	2017年7月1日	344,546.62
	合计		5,183,596.42

经核实,上述项目研发顺利,进展过半,其中第1、2项已有预测收益产生,账面价值构成主要为研发人员的人工成本费,本次评估在核实后的账面价值基础在考虑了部分资金成本,确认评估值。

经以上评估,开发支出的评估值为 5,290,553.28 元。

### 3、长期待摊费用

本次委估的长期待摊费用为办公场所装修-望京 SOHO 装修费。对于装修费,本次评估参考核实后的原始入账价值、预计摊销年限、已摊销年限、剩余摊销年限,按以下公式确认评估值:

长期待摊费用评估值=原始入账价值×剩余摊销年限/(已摊销年限+剩余摊销年限)

经以上评估,长期待摊费的评估值为 550,750.35 元。

## 三、负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款共 3 项,账面价值为 588,786.24 元,均为应付其他单位的人力外包费。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议,经核实无误,以其审计后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 588,786.24 元。

### 2. 预收账款

预收账款共 2 项,账面价值为 520,095.52 元,为预收中天安人寿保险股份有限公司的健康管理服务费、预收北京儿童医院童缘网络科技发展有限公司的北儿医院特检系统开发服务费。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证,并检查了评估基准日后相应交易的履约情况,在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

预收账款评估值为 520,095.52 元。

### 3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 850,115.21 元,包括应付职工的工资、奖金、津贴和

补贴等。经核实其计提核算准确，以其经核实的审计后账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 850,115.21 元。

#### 4. 应交税费

应交税费账面价值为 127,810.29 元，系欠缴的个人所得税税费。经核实，其税金的计提、缴付记录准确，故以经审计核实的调整后账面值确认为评估值 127,810.29 元。

#### 5. 其他应付款

其他应付款共 6 项，账面价值为 7,401,403.28 元，为应付关联公司的往来调拨款、职工报销款、职工社保款等。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议，经核实无误，以其审计后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估价值为 7,401,403.28 元。

### 四、被评估单位股东全部权益价值成本法评估结果

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	5,421,074.99	5,462,422.92	41,347.93	0.76
2	货币资金	1,927,443.17	1,927,443.17	0.00	0.00
3	预付帐款	258,335.37	258,335.37	0.00	0.00
4	其它应收款	611,085.26	652,433.19	41,347.93	6.77
5	存货	102,399.81	102,399.81	0.00	0.00
6	其他流动资产	2,521,811.38	2,521,811.38	0.00	0.00
7	二、非流动资产合计	6,088,731.20	6,196,284.08	107,552.88	1.77
8	固定资产	95,978.98	96,575.00	596.02	0.62
9	无形资产	258,405.45	258,405.45	0.00	0.00
10	开发支出	5,183,596.42	5,290,553.28	106,956.86	2.06
11	长期待摊费用	550,750.35	550,750.35	0.00	0.00
12	三、资产总计	11,509,806.19	11,658,707.00	148,900.81	1.29
13	四、流动负债合计	9,488,210.54	9,488,210.54	0.00	0.00
14	应付帐款	588,786.24	588,786.24	0.00	0.00
15	预收帐款	520,095.52	520,095.52	0.00	0.00
16	应付职工薪酬	850,115.21	850,115.21	0.00	0.00
17	应交税费	127,810.29	127,810.29	0.00	0.00
18	其他应付款	7,401,403.28	7,401,403.28	0.00	0.00
19	五、非流动负债合计				
20	六、负债合计	9,488,210.54	9,488,210.54	0.00	0.00
21	七、净资产	2,021,595.65	2,170,496.46	148,900.81	7.37

净资产价值 = 各单项资产评估值总额 - 负债评估值总额

= 11,658,707.00 - 9,488,210.54

=2,170,496.46 (元)

即明安在线（北京）医疗科技有限公司的净资产按资产基础法评估的评估值为2,170,496.46（元）。

故绿景控股股份有限公司二级全资子公司-北京市明安医院管理有限公司持有的明安在线（北京）医疗科技有限公司的股权评估价值为： $2,170,496.46 \times 100\% = 2,170,496.46$ （元），较其母公司对应长期股权投资账面价值额1,170,496.46元，评估无增减值（依据相关规定，将其长期股权投资减值准备评估为0）。

## 附件二 明安数据有限公司评估技术说明

### 一、基本情况

企业名称：明安数据有限公司

统一社会信用代码：91110114MA004MLA4Y

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：孙彦安

注册资本：10000 万人民币

成立日期：2016 年 04 月 05 日

营业期限至：长期

登记机关：北京市工商行政管理局通州分局

核准日期：2016 年 07 月 04 日

住所：北京市通州区嘉创二路 55 号 1 幢 1 层 101-16 室

经营范围：数据处理（PUE 值在 1.5 以下云计算数据除外）；技术推广、技术咨询、技术服务；软件开发；经济信息咨询；设计、制作、代理、发布广告；互联网信息服务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；互联网信息服务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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、流动资产评估说明

#### 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，均为人民币。账面余额为 7,983,270.24 元。

银行存款账面值为人民币 7,983,270.24 元，评估人员分户审核了 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，并对部分账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 7,983,270.24 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
------	------	------

银行存款	7,983,270.24	7,983,270.24
合计	7,983,270.24	7,983,270.24

## 2. 其他流动资产

其他流动资产为于评估基准日尚未抵扣的重分类待抵扣进项税额。本次评估以核实后的账面值确认评估值。

经以上评估，企业其他流动资产评估值为 452.83 元。

## 三、非流动资产评估说明

### 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 1 项，账面价值为 6,234,800.66 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	北京明安云谷信息技术有限公司	2016年8月5日	长期	23,400,000	7,020,000	30%	7,020,000	100%	6,234,800.66
	长期股权投资合计								6,234,800.66

对于被投资单位-北京明安云谷信息技术有限公司，由于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，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 6,234,800.66 元，确认为长期股权投资-北京明安云谷信息技术有限公司的评估值。

经以上方法评估长期投资评估结果如下：

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	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	北京明安云谷信息技术有限公司	2016年8月5日	长期	6,234,800.66	6,234,800.66	0.00	0.00
	长期股权投资合计			6,234,800.66	6,234,800.66	0.00	0.00

## 四、负债评估说明

### 1. 应付账款

应付账款共 1 项，账面价值为 1,000.00 元，为应付中兴财光华会计师事务所的审计费。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议，经核实无误，以其审计后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 1,000.00 元。

## 2. 其他应付款

其他应付款共 1 项，账面价值为 36,915.00 元，为应付关联单位的日常代垫款。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议，经核实无误，以其审计后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估价值为 36,915.00 元。

## 五、被评估单位股东全部权益价值成本法评估结果

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	7,983,723.07	7,983,723.07	0.00	0.00
2	货币资金	7,983,270.24	7,983,270.24	0.00	0.00
3	其他流动资产	452.83	452.83	0.00	0.00
4	二、非流动资产合计	6,234,800.66	6,234,800.66	0.00	0.00
5	长期股权投资	6,234,800.66	6,234,800.66	0.00	0.00
6	三、资产总计	14,218,523.73	14,218,523.73	0.00	0.00
7	四、流动负债合计	37,915.00	37,915.00	0.00	0.00
8	应付帐款	1,000.00	1,000.00	0.00	0.00
9	其他应付款	36,915.00	36,915.00	0.00	0.00
10	五、非流动负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
11	六、负债合计	37,915.00	37,915.00	0.00	0.00
12	七、净资产	14,180,608.73	14,180,608.73	0.00	0.00

根据上表所示的评估结果，按估算公式：

$$\begin{aligned} \text{净资产价值} &= \text{各单项资产评估值总额} - \text{负债评估值总额} \\ &= 14,218,523.73 - 37,915.00 \\ &= 14,180,608.73 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

即明安数据有限公司的净资产按资产基础法评估的评估值为 14,180,608.73 元。

故绿景控股股份有限公司二级全资子公司-北京市明安医院管理有限公司持有的明安数据有限公司的股权评估价值为： $14,180,608.73 \times 100\% = 14,180,608.73$ （元），较其母公司对应长期股权投资的账面价值 14,180,608.73 元，评估无增减值（依据相关规定，将其长期股权投资减值准备评估为 0）。

## 附件三 北京明安儿童医院有限公司评估技术说明

### 一、基本情况

企业名称：北京明安儿童医院有限公司

统一社会信用代码：91110112MA0046JW89

类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：孙彦安

注册资本：1000 万人民币

成立日期：2016 年 03 月 16 日

登记机关：北京市工商行政管理局通州分局

核准日期：2016 年 10 月 12 日

住所：北京市通州区经海五路 3 号院 10-1 号、10-2 号、10-3 号、10-4 号、10-5 号、10-6 号、10-7 号、10-8 号、10-S1 号

经营范围：儿科医疗服务；物业管理；医院管理；企业管理咨询；技术咨询；技术服务；承办展览展示；组织文化艺术交流活动；机动车公共停车场经营管理；销售日用杂货、服装、化妆品、玩具；销售（不含零售）医疗器械；会议服务；经济贸易咨询。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；儿科医疗服务；销售（不含零售）药品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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

### 二、流动资产评估说明

#### 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，均为人民币。账面余额为 3,977,834.58 元。

银行存款账面值为人民币 3,977,834.58 元，评估人员分户审核了 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，并对部分账户进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值，评估结果为 3,977,834.58 元。

货币资金评估结果如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
银行存款	3,977,834.58	3,977,834.58
合计	3,977,834.58	3,977,834.58

## 2. 其他流动资产

其他流动资产为于评估基准日尚未抵扣的重分类待抵扣进项税额。本次评估以核实后的经审计后的账面值确认评估值。

经以上评估，企业其他流动资产的评估值为 341,320.91 元。

## 三、非流动资产评估说明

本次委托评估的非流动资产为“新生儿基因筛查项目”的开发支出，属已经记入企业历史年度损益的账外资产。

### 1、开发支出申报明细

委托评估的“新生儿基因筛查项目”的申报明细如下表：

金额单位：人民币元

序号	被投资明细项目名称	明细投资内容	投资单位	收款单位名称	投资日期	投资金额	账面价值	项目进度
1	“新生儿基因筛查项目”第一阶段	1000份“新生儿出生缺陷筛查套餐（包含新生儿出生缺陷基因筛查包 1-229 个基因及包 2-535 个基因，两种相互独立的产品）	北京市明安医院管理有限公司	天津诺禾医学检验所有限公司	2017年1月18日	600,000.00	0.00	已完成
					2017年4月7日	300,000.00	0.00	
					2017年5月10日	100,000.00	0.00	
2	“新生儿基因筛查项目”第二阶段	12000份“新生儿出生缺陷筛查套餐（包含新生儿出生缺陷基因筛查包 1-229 个基因及包 2-535 个基因，两种相互独立的产品）	北京明安儿童医院有限公司	天津诺禾医学检验所有限公司	2017年7月14日	3,600,000.00	0.00	已完成
3					2017年12月6日	1,800,000.00	0.00	
4					2017年12月15日	600,000.00	0.00	
	合计				.....	7,000,000.00		

### 2) 开发项目简介

新生儿基因筛查即新生儿出生缺陷筛查，是指在新生儿群体中，用快速、敏感的实验方法对新生儿的遗传病、代谢病、先天性内分泌异常、血液病以及某些危害严重的遗传性疾病进行筛查，其目的是对那些患病的新生儿在临床症状尚未表现之前或表现轻微时通过筛查，得以早期发现、早期诊断、早期治疗。

“新生儿基因筛查项目”所应用的技术为通过采集新生儿出生时的足跟血提取DNA，通过时下正广泛应用的二代测序（NGS）的基因检测技术进行一次检测，该基因筛查包（Panel）包含几百种覆盖了儿童高发的大部分疾病。与其他技术方案比较，基于NGS技术得到的结果稳定，不受外界因素干扰，可以准确地从基因层面上寻找病因，根据具体位点的基因突变信息，对其进行分型，一步到位，缩短诊疗时间。

“新生儿基因筛查项目”由北京市儿科研究所发起。2016年12月22日，北京市明安医院管理有限公司与北京市儿科研究所、天津诺禾医学检验所有限公司签署了《“新生儿出生缺陷筛查”合作协议》。目标是建设一个具有国际先进水平、立足于分子诊断和生物信息的精准诊疗的科研和技术转化平台。平台将采用国际最先进的基因测序，生物信息分析手段，对病理精准诊断，同时根据不同个体，形成精准诊疗方案。其中北京儿科研究所是项目的主持单位，负责解决项目规划、课题申报、样本采集及临床诊疗；北京市明安医院管理有限公司为项目的资金支持单位，负责科研阶段的资金支持、后期科研成果的转化及应用；天津诺禾医学检验所有限公司为项目的技术支持单位，利用其测序平台优势，为项目科研阶段提供技术支持和协作，并提供部分资金补贴。

《“新生儿出生缺陷筛查”合作协议》约定该项目形成的科技成果的知识产权归北京市儿科研究所及北京市明安医院管理有限公司共有，共同决定科技成果的转化应用方式及产生收益的分配方式。

2017年6月21日北京市明安医院管理有限公司依据前述协议的相关条款规定，将《“新生儿出生缺陷筛查”合作协议》内的权利义务全部转让至其全资子公司-北京明安儿童医院有限公司。

该项目总投资预计在1700万元以上。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、北京明安儿童医院有限公司已累计向该项目投资700万元整。

目前儿研所联合诺禾医学检验所针对该13000例的样本基因数据和阳性案例进行了近一步的跟踪、整理和数据挖掘，并以此编著相关论文，准备申报科研成果和产品原型。

### 3) 评估技术说明

通过核实记账凭证、相关合同协议发票等原始凭证，了解了开发支出的支付的时间，支付金额，支付款项的用途；通过核实所投资研发项目的立项背景、可行性研究报告，了解了“新生儿基因筛查项目”研发的未来社会效益及经营效益；通过核实所投

资款项支付的第一阶段及第二阶段“新生儿出生缺陷筛查套餐（包含新生儿出生缺陷基因筛查包1-229个基因及包2-535个基因，两种相互独立的产品）”采购合同的执行情况，了解到与北京市明安医院管理有限公司及其全资子公司-北京明安儿童医院有限公司对“新生儿基因筛查项目”投资款项相关的两个“新生儿出生缺陷筛查套餐”采购合同目前已完成。

经核实，“新生儿基因筛查项目”目前正处于研发建设的初期，阶段性研发计划已完成，虽然暂时尚未形成相关资产及收益，但目前该项目进度正常，相关的两个“新生儿出生缺陷筛查套餐”采购合同目前已完成，故本次采用成本法进行估值，以经核实后的开发支出款项700万为基础并考虑部分资金成本确认评估值。相关资金成本的计算公式为：

资金成本=已投资资金\*已投资期限\*同期贷款基准利率  
经以上评估，开发支出的评估值为 7,102,311.00 元。

#### 四、负债评估说明

##### 1. 其他应付款

其他应付款共 1 项，账面价值为 15,249.20 元，为应付关联单位的代垫的日常费用。评估人员查阅了相关会计账簿、凭证及相关合同、协议，经核实无误，以其审计后的账面值确定评估值。

其他应付款的评估价值为 15,249.20 元。

#### 五、被评估单位股东全部权益价值成本法评估结果

评估基准日：2018 年 2 月 28 日

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	4,319,155.49	4,319,155.49	0.00	0.00
2	货币资金	3,977,834.58	3,977,834.58	0.00	0.00
5	其他流动资产	341,320.91	341,320.91	0.00	0.00
6	二、非流动资产合计	0.00	7,102,311.00	7,102,311.00	
9	开发支出	0.00	7,102,311.00	7,102,311.00	0.00
11	三、资产总计	4,319,155.49	11,421,466.49	7,102,311.00	164.44
12	四、流动负债合计	15,249.20	15,249.20	0.00	0.00
17	其他应付款	15,249.20	15,249.20	0.00	0.00
18	五、非流动负债合计				
19	六、负债合计	15,249.20	15,249.20	0.00	0.00
50	七、净资产	4,303,906.29	11,406,217.29	7,102,311.00	165.02

根据上表所示的评估结果，按估算公式：

$$\begin{aligned}\text{净资产价值} &= \text{各单项资产评估值总额} - \text{负债评估值总额} \\ &= 11,421,466.49 - 15,249.20 \\ &= 11,406,217.29 \quad (\text{元})\end{aligned}$$

即北京明安儿童医院有限公司的净资产按资产基础法评估的评估值为 11,406,217.29 元。

故绿景控股股份有限公司二级全资子公司-北京市明安医院管理有限公司持有的北京明安儿童医院有限公司的股权评估价值为： $11,406,217.29 \times 100\% = 11,406,217.29$ （元），较其母公司对应长期股权投资的账面价值 10,000,000.00 元，增值 1,406,217.29 元，增值率 14.06%。

## 附件四 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》。