

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科
医院投资有限公司 49%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2019]第 2227 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一九年十二月十七日

目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用人	5
二、评估目的	31
三、评估对象和评估范围	32
四、价值类型及其定义	33
五、评估基准日	33
六、评估依据	33
七、评估方法	36
八、评估程序实施过程和情况	40
九、评估假设	45
十、评估结论	48
十一、特别事项说明	49
十二、评估报告使用限制说明	51
十三、评估报告日	53
附 件	55

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、行政法规规定及本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，本资产评估机构及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、本资产评估机构及资产评估师提示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、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产、负债清单以及评估所需的预测性财务信息、权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或者其他方式确认。

六、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。

七、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。

八、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果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考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

九、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科 医院投资有限公司 49%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2019]第 2227 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受光正集团股份有限公司的委托，就光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权之经济行为，对所涉及的上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益，评估范围是上海新视界眼科医院投资有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2019 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用收益法和市场法两种方法对上海新视界眼科医院投资有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 7 月 31 日的评估结论如下：

上海新视界眼科医院投资有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日

母公司口径所有者权益账面值为 13,789.15 万元，评估后的股东权益价值为 147,529.98 万元，评估增值 133,740.84 万元，增值率 969.90%。

本资产评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

在使用本评估结论时，同时特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自 2019 年 7 月 31 日至 2020 年 7 月 30 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科 医院投资有限公司 49%股权项目

资产评估报告

中联评报字[2019]第 2227 号

光正集团股份有限公司:

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托,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,采用收益法、市场法,按照必要的评估程序,对光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2019 年 7 月 31 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、被评估单位和其他评估报告使用人

本次资产评估的委托人为光正集团股份有限公司,被评估单位为上海新视界眼科医院投资有限公司。

(一) 委托人概况

公司名称: 光正集团股份有限公司

公司地址: 新疆乌鲁木齐经济技术开发区融合北路 266 号

法定代表人: 周永麟

注册资本: 51,572.9591 万元人民币

经济性质: 股份有限公司(中外合资、上市)

统一社会信用代码: 91650000731832724W

经营范围：建筑工程施工总承包壹级（限钢结构主体工程）、钢结构工程专业承包壹级（以资质为准）；钢结构网架工程承包壹级（以资质为准）、轻钢结构专项设计甲级（以资质为准）、金属材料、活动板房和建筑材料的生产和销售；天然气的销售、运输；房屋租赁、仓储（危化品除外）、物流业务。（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品应按国家有关规定办理）

（二）被评估单位概况

公司名称：上海新视界眼科医院投资有限公司（以下简称“新视界眼科”）

公司住所：上海市长宁区汇川路 18 号五楼

法定代表人：周永麟

注册资本：人民币 10600 万元

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91310000588667606U

经营范围：医院投资，资产管理，计算机软件服务、数据处理，计算机系统集成，自有设备租赁，企业管理咨询、企业形象策划；第二类增值电信业务中的呼叫中心业务，健康咨询服务。【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】。

1、企业简介

新视界眼科是一家专注眼科医疗事业发展的投资公司，集团总部设在上海。旗下现有上海新视界眼科医院有限公司、上海新视界中兴眼科医院有限公司、上海新视界东区眼科医院有限公司、呼和浩特新视界眼科医院有限公司、济南新视界眼科医院有限公司、青岛新视界眼科医院有限公司、江西新视界眼科医院有限公司、郑州新视界眼科医院有限公司、重庆新视界眼科医院有限公司、成都新视界眼科医院有限公司、上海新望网络科技有限公司以及上海宏双医疗器械有限公司等。

集团旗下各新视界眼科医院分别引进国际一流品牌眼科诊疗设备，如德国蔡司 VisuMax 全飞秒手术系统、美国 IntraLase 高频飞秒激光手术系统、美国威视 VISX Star S4 IR 准分子激光、美国博士伦准分子激光、阿马仕准分子激光手术系统、美国威视 WaveScan 波前像差仪、德国 OCULUS PENTACAM 三维眼前节分析诊断系统、美国爱尔康 INFINITI 超声乳化仪、美国博士伦 MILLENNIUM 超乳玻切一体机、德国海德堡 OCT 和眼底荧光造影仪、德国蔡司 YAG 激光机、法国光太眼底激光、德国蔡司手术显微镜、视野检测仪、HGL-MYK8 KTP 泪道激光仪、德国 Tomey - EP1000 型视觉电生理仪、拓普康综合验光仪、法国光太 A/B 超、角膜内皮计数仪、非接触眼压计等，并配备标准层流洁净手术室，为医院的临床医疗、科研、教学奠定了基础。

集团旗下各新视界眼科医院开展了涵盖眼科领域的全部细分专业，并在屈光手术、白内障超声乳化手术、眼底激光、玻璃体切割术、儿童视光等方面形成了鲜明的技术特色和优势。

集团旗下各新视界眼科医院为各地医保的定点单位。如上海新视界眼科医院有限公司位于中山公园商圈，诊疗面积 6056 平方米，开设床位 108 张，是全国连锁新视界眼科医院中的旗舰医院，白内障超声乳化手术、屈光手术的手术量均位居上海市前列；如上海新视界中兴眼科医院有限公司位于上海火车站北广场，诊疗面积 14462 平方米；据 2015 年、2016 年、2017 年中国防盲治盲网统计数据，上海新视界中兴眼科医院全年白内障复明手术连续三年名列第一；青岛新视界眼科医院有限公司是山东省白内障复明定点医院。

新视界眼科借助上海医疗界的医疗高端平台，集数十名眼科界学术权威的技术力量，凝聚和培养了一支具有先进管理理念和业务技术精湛的团队。

2、历史沿革

(1) 2011 年 12 月，设立

2010 年 12 月 28 日，上海市工商局出具沪工商注名称预核字第 01201012280184 号《企业名称预先核准通知书》，准予预先核准新设的企业名称为“上海新视界医院投资股份有限公司”。

2011 年 6 月 14 日，上海市工商局出具沪名称延核号 012010112280184 《企业名称延期核准通知书》，同意新视界眼科名称保留期延长 6 个月，自 2010 年 12 月 28 日至 2011 年 12 月 28 日。

2011 年 12 月 26 日，上海市工商局出具 00000001201112050016 号《准予设立登记通知书》，准予新视界眼科设立登记。

2011 年 11 月 7 日，上海汇亚联合会计师事务所（以下简称“汇亚会计所”）出具汇亚会验字（2011）第 0226 号《验资报告》，经审验，截至 2011 年 11 月 7 日，新视界眼科已经收到发起人缴纳的注册资本（实收资本）200 万元。2012 年 10 月 10 日，汇亚会计所出具汇亚会验字（2012）第 0127 号《验资报告》，经审验，截至 2012 年 10 月 9 日，新视界眼科已经收到全体股东缴纳的第二期出资（实收资本）800 万元，新视界眼科的实收资本占已登记的注册资本总额的 100%。

2011 年 11 月 18 日，林送英、林剑剑签署《上海新视界医院投资股份有限公司章程》，同意设立新视界眼科。

2011 年 12 月 26 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《企业法人营业执照》。

新视界眼科设立时的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
1	林送英	600	60
2	林剑剑	400	40
合计		1,000	100

(2) 2014 年 8 月，增资至 5,000 万元

2014 年 8 月 13 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，同意公司注册资本变更为 5,000 万元。根据新视界眼科的说明并经访谈林春光、林送英、林剑剑等相关主体，本次向新视界眼科增资的新股东为上海新视界实业有限公司（简称“新视界实业”），新视界实业与新视界眼科未就本次增资事宜签署增资协议。2014 年 8 月 31 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

本次增资完成后，新视界眼科的股权结构如下：

序号	股东姓名	持股数（万股）	持股比例（%）
1	新视界实业	4,000	80
2	林送英	600	12
3	林剑剑	400	8
合计		5,000	100

(3) 2014 年 12 月，名称变更

2014 年 12 月 8 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，同意公司名称变更为上海新视界眼科医院投资股份有限公司。

2014 年 12 月 11 日，上海市工商局出具 00000001201412110026《准予变更登记通知书》，准予公司名称变更为“上海新视界眼科医院投资股份有限公司”。2014 年 12 月 11 日，新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

(4) 2015 年 7 月，第一次股权转让，增资至 10,000 万元

2015 年 7 月 1 日，林送英与林春光签订《股权转让协议》，约定林送英将其持有的新视界眼科 600 万股股份以 600 万元转让给林春光。

2015 年 7 月 1 日，林剑剑与林春光签订《股权转让协议》，约定林剑剑将其持有的新视界眼科 400 万股股份以 400 万元转让给林春光。

2015 年 7 月 7 日，新视界眼科召开股东大会并作出决议，同意注册资本变更为 10,000 万元。

2015年9月1日,新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

本次股权转让及增资完成后,新视界眼科的股权结构如下:

序号	股东姓名	持股数(万股)	持股比例(%)
1	新视界实业	9,000	90
2	林春光	1,000	10
合计		10,000	100

(5) 2015年12月,增资至10,600万元

2015年12月25日,新视界眼科召开股东大会并作出如下决议,(1)同意注册资本变更为10,600万元;(2)增加新股东上海聂弘投资咨询合伙企业(有限合伙)(简称“上海聂弘”)、上海春弘企业管理合伙企业(有限合伙)(简称“上海春弘”);(3)变更后股东情况为新视界实业投资金额9,000万元整,林春光投资金额1,000万元整,上海聂弘投资金额480万元整,上海春弘投资金额120万元整。2015年12月29日,新视界眼科取得上海市工商局核发的《营业执照》。

截止评估基准日,股东资本构成、持股比例情况如下:

金额单位:人民币万元

股东	注册资本	注册比例	实收资本	持股比例
上海聂弘投资咨询合伙企业(有限合伙)	480.00	4.53%	480.00	4.53%
上海春弘企业管理合伙企业(有限合伙)	120.00	1.13%	120.00	1.13%
林春光	1,000.00	9.43%	1,000.00	9.43%
上海新视界实业有限公司	9,000.00	84.91%	9,000.00	84.91%
合计	10,600.00	100.00%	10,600.00	100.00%

(6) 2018年2月,变更为有限责任公司

2018年2月22日,新视界眼科召开股东大会并作出决议,审议通过《公司名称并公司性质变更的议案》,决定将上海新视界眼科医院投资股份有限公司变更为上海新视界眼科医院投资有限公司,公司性质由股份有限公司变更为有限责任公司。2018年2月28日,新视界眼科取

得上海市长宁区市监局核发的《营业执照》。

(7) 2018年5月，股权变更

2018年5月7日，(1) 股东林春光退出；(2) 股东上海春弘企业管理合伙企业(有限合伙)退出；(3) 股东上海聂弘投资咨询合伙企业(有限合伙)退出；(4) 增加股东光正集团股份有限公司。

变更后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东	注册资本	注册比例	实收资本	持股比例
光正集团股份有限公司	5,406	51%	5,406	51%
上海新视界实业有限公司	5,194	49%	5,194	49%
合计	10,600.00	100.00%	10,600.00	100.00%

截至报告出具日，新视界眼科的股权结构与基准日一致，没有发生变动。

3、资产及负债状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，企业经审计的合并口径下资产总额 45,213.25 万元，负债总额 23,951.76 万元，净资产额为 21,261.49 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年12月31	2019年7月31日
总资产	59,036.45	45,213.25
负债	32,337.36	23,951.76
净资产	26,699.09	21,261.49
项目	2018年	2019年1-7月
主营业务收入	92,154.72	46,688.65
利润总额	14,349.73	8,167.34
净利润	11,617.32	5,276.02

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，企业经审计的母公司口径下资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年12月31	2019年7月31日
总资产	60,447.28	54,928.53
负债	45,981.11	41,139.38
净资产	14,466.17	13,789.15
项目	2018年度	2019年1-7月
主营业务收入	634.95	83.51
利润总额	5,238.71	10,199.93
净利润	4,952.89	10,197.57

4、被投资单位的基本情况

纳入本次评估范围的长期股权投资为上海新视界眼科医院有限公司等 13 家二级公司和 3 家三级公司，长期股权投资情况如下表：

长期股权投资账面价值一览表

单位：元

序号	被投资单位名称	投资成本	持股比例%	账面价值
1	无锡新视界眼科医院有限公司	10,200,000.00	51%	10,200,000.00
2	上海新视界东区眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
3	上海新视界眼科医院有限公司	81,492,076.32	100%	81,492,076.32
4	上海新视界中兴眼科医院有限公司	76,000,000.00	100%	76,000,000.00
5	上海新望网络科技有限公司	1,000,000.00	100%	1,000,000.00
6	上海宏双医疗器械有限公司	2,000,000.00	100%	2,000,000.00
7	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
8	济南新视界眼科医院有限公司	5,010,000.00	100%	5,010,000.00
9	郑州新视界眼科医院有限公司	20,000,000.00	100%	20,000,000.00
10	江西新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	95%	5,000,000.00
11	重庆新视界渝中眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
12	成都新视界眼科医院有限公司	10,000,000.00	100%	10,000,000.00
13	呼和浩特市新视界眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
合计		278,771,076.32		278,771,076.32
三级公司	青岛新视界光华眼科医院有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
三级公司	青岛新视界眼科医院有限公司	18,069,000.00	100%	18,069,000.00
三级公司	山南康佳医疗器械有限公司	5,000,000.00	100%	5,000,000.00
合计		28,069,000.00		28,069,000.00

被投资单位的基本情况如下：

(1) 成都新视界眼科医院有限公司

公司名称：成都新视界眼科医院有限公司

公司地址：成都市成华区经华北路 8 号

法定代表人：林送英

注册资本：壹仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91510100097751061M

1、公司简介

截至评估基准日，成都新视界眼科医院有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1000	100
	合 计	1000	100

2、经营范围

预防保健科(眼科)/内科(门诊)/眼科/医疗美容科/;美容外科;美容中医科/麻醉科/医学检验科;临床体液、血液专业/医学影像科;X 线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业/中医科;眼科专业;验光配镜。(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)。

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 3,330.77 万元，负债总额 4,603.02 万元，净资产额为-1,272.25 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	3,638.10	3,330.78
总负债	4,552.57	4,603.02
净资产	-914.47	-1,272.24
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	6251.60	3,266.88
利润总额	247.99	-367.46
净利润	249.04	-369.22

(2) 上海新视界中兴眼科医院有限公司

公司名称：上海新视界中兴眼科医院有限公司

公司地址：上海市静安区中兴路 1618 号

法定代表人：林弘威

注册资本：捌仟万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913101080800865526

1) 公司简介

截至评估基准日，上海新视界中兴眼科医院有限公司实收资本为 8000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	8000	100
	合 计	8000	100

2) 经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科、临床体液、血液专业、临床微生物学专业、临床生化检验专业、临床免疫、血清学专业、医学影像科、X 线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业、中医科、眼科专业,验光配镜, 医疗科技领域内的技术开发、技术转让、技术服务、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】

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 29,636.67 万元，负债总额 14,977.50 万元，净资产额为 14,659.17 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	33,236.44	29,636.67
总负债	18,440.46	14,977.50

净资产	14,795.97	14,659.17
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	28,544.92	14,498.32
利润总额	2,750.55	2,784.94
净利润	2,028.61	2,005.43

(3) 上海新视界眼科医院有限公司

公司名称：上海新视界眼科医院有限公司

公司地址：上海市长宁区汇川路 18 号

法定代表人：林弘威

注册资本：捌仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913101050840818987

1、公司简介

截至评估基准日，上海新视界眼科医院有限公司实收资本为 8000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	8000	100
	合 计	8000	100

2、经营范围

眼科,麻醉科,医学检验科,医学影像科,中医科,验光配镜,医疗科技领域的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。【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】

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 21,195.96 万元，负债总额 9,784.07 万元，净资产额为 11,411.89 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年7月31日
总资产	23,738.61	21,195.96
负债	12,584.79	9,784.07
净资产	11,153.82	11,411.89
	2018年	2019年7月
主营业务收入	23,947.39	13,207.37
利润总额	1,512.03	2,068.97
净利润	1,041.82	1,484.84

(4) 江西新视界眼科医院有限公司

名称：江西新视界眼科医院有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：江西省南昌市东湖区阳明路 110 号

法定代表人：林送英

注册资本：伍佰贰拾陆万叁仟贰佰元整

成立日期：2012 年 7 月 30 日

营业期限：2012 年 7 月 30 日至 2032 年 7 月 29 日

统一社会信用代码：91360100598897712E

1、公司简介

江西新视界眼科医院有限公司（原江西新视界眼科医院投资管理有限公司）成立于 2012 年 7 月 30 日，系由林送英和许勤松共同出资组建的有限责任公司。2017 年 8 月 16 日，根据《江西新视界眼科医院有限公司股东会决议》，公司申请增加注册资本人民币 26.32 万元，变更后的注册资本为人民币 526.32 万元，由股东上海新视界眼科医院投资有限公司、王卫星共同出资，其中上海新视界眼科医院投资有限公司出资 0.004 万元，王卫星出资 26.316 万元。

截至评估基准日，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500.004	95%

2	王卫星	26.316	5%
	合计	526.32	100%

2、经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科;临床体液、血液专业;临床微生物学专业;临床化学检验专业;临床免疫、血清学专业、医学影像科;X线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业;造影、中医科;眼科专业;验光配镜;针灸科专业;准分子激光角膜屈光技术;医院投资管理、策划及信息咨询;企业营销策划、市场推广服务(以上项目国家有专项规定的凭许可证、资质证书或其他批准文件经营)

3. 资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 1,441.63 万元,负债总额 5,165.63 万元,净资产额为-3,724.00 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-7 月
总资产	1,442.84	1,441.63
负债	5,311.27	5,165.63
净资产	-3,868.43	-3,724.00
项目	2018 年	2019 年 1-7 月
营业收入	2,392.35	1,294.94
利润总额	-325.27	135.10
净利润	-325.82	134.80

(5) 上海新视界东区眼科医院有限公司

公司名称: 上海新视界东区眼科医院有限公司

公司地址: 浦东新区惠南镇人民西路 99 号

法定代表人: 林弘威

注册资本: 人民币 1000.0000 万元整

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：91310115324347027Q

1、公司简介

截至评估基准日，上海新视界东区眼科医院有限公司实收资本为 1000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1000	100
	合计	1000	100

2、经营范围

眼科、麻醉科、医学检验科(临床体液、血液专业、临床微生物学专业、临床化学检验专业、临床免疫、血清学专业)、医学影像科(X线诊断专业、超声诊断专业、心电诊断专业)、中医科(眼科专业、针灸科专业)，验光配镜。【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】

3、历史沿革

上海新视界东区眼科医院有限公司成立于 2015 年 1 月 4 日，有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)，于 2015 年 1 月 4 日由上海协和医院投资管理有限公司出资 1,000 万元设立，在 2015 年 2 月 2 日，上海协和医院投资管理有限公司将其持有的 100% 的股权平价转让给上海新视界眼科医院投资有限公司，注册资本为人民币 1,000 万元，2018 年 7 月 5 日，法定代表人由林长宏变更为林弘威，截止至评估基准日未有任何增资，实收资本仍为 1,000 万元。

4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 3,746.90 万元，负债总额 3,115.02 万元，净资产额为 631.87 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年7月31日
总资产	5,570.97	3,746.90
负债	4,787.75	3,115.02
净资产	783.22	631.87
	2018年度	2019年1-7月
主营业务收入	4,266.64	1,727.01
利润总额	122.65	-160.66
净利润	217.44	-163.70

(6) 郑州新视界眼科医院有限公司

公司名称：郑州新视界眼科医院有限公司

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

公司地址：郑州市二七区陇海中路91号院1号

法定代表人：林送英

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2007年01月22日

营业期限：长期

统一社会信用代码：91410103798215667M

1、公司简介

截至评估基准日，郑州新视界眼科医院有限公司实收资本为2000万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	2000.00	100%
	合计	2000.00	100%

2、经营范围

医院管理；医院管理；凭医疗机构执业许可证(登记号 PDY01311—X41010316A5122)的诊疗科目许可范围从事诊疗活动；验光配镜。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2019年7月31日，资产总额1,898.77万元，负债

总额 803.36 万元，净资产额为 1,095.41 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-7 月
总资产	1,936.28	1,898.77
负债	1,009.07	803.36
净资产	927.21	1,095.41
项目	2018 年	2019 年 1-7 月
营业收入	3,733.02	1,431.85
利润总额	18.79	161.32
净利润	21.43	160.30

(7) 济南新视界眼科医院有限公司

公司名称：济南新视界眼科医院有限公司

公司地址：济南市市中区经二路 223 号

法定代表人：林弘威

注册资本：伍佰零壹万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91370103307077774N

1、公司简介

截至评估基准日，济南新视界眼科医院有限公司实收资本为 501 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	501	100
	合计	501	100

2、经营范围

内科/眼科/麻醉科/医学检验科;临床体液、血液专业;临床化学检验专业/医学影像科;X 线诊断专业;超声诊断专业;/心电诊断专业/中医科;外科/妇产科/耳鼻喉科/口腔科;健康体检服务;眼科专业(以上项目按许可

证核准范围期限经营);医学验光配镜;非学历企业内部管理培训(不含发证、不含国家统一认可的教育类、职业资格证书类等前置许可培训);以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和无需经营许可的项目。(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)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 1,492.89 万元,负债总额 5,598.65 万元,净资产额为-4,105.76 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	1,843.12	1,492.89
负债	5,558.89	5,598.65
净资产	-3,715.76	-4,105.76
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	1,242.69	364.58
利润总额	-1,288.55	-387.27
净利润	-1,285.41	-391.23

(8) 无锡新视界眼科医院有限公司

公司名称: 无锡新视界眼科医院有限公司

公司地址: 无锡市复兴路 157 号

法定代表人: 林弘威

注册资本: 贰仟万元

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码: 91320200346422542Q

1) 公司简介

截至评估基准日,无锡新视界眼科医院有限公司实收资本为 2000 万元人民币,股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
----	------	------------	-------

1	上海新视界眼科医院投资有限公司	1,020.00	51%
2	上海妙瑞投资管理有限公司	980.00	49%
	合 计	2000	100

2) 经营范围

眼科;医学验光配镜;企业管理咨询;培训服务(不含发证、不含国家统一认可的职业资格证书类培训)。(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)

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 2,327.06 万元,负债总额 2,521.37 万元,净资产额为-194.31 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,401.51	2,327.06
负债	2,376.69	2,521.37
净资产	24.82	-194.31
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	1,772.08	1,027.15
利润总额	-608.72	-222.17
净利润	-609.35	-223.32

(9) 重庆新视界渝中眼科医院有限公司

公司名称: 重庆新视界渝中眼科医院有限公司

公司地址: 重庆市渝中区上清寺路 39 号 1-3 层、9-13 层

法定代表人: 林弘威

注册资本: 伍佰万元

公司类型: 有限责任公司(法人独资)

统一社会信用代码: 91500103MA5U4GQP9U

1、公司简介

截至评估基准日，重庆新视界渝中眼科医院有限公司实收资本为 500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围

预防保健科/内科/眼科/麻醉科/医学检验科/病理科/医学影像科;X线诊断专业;超声诊断专业;心电诊断专业/中医科;眼科专业;验光配镜;零售 III 类医疗器械(备案后方可从事经营)。『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』

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,066.48 万元，负债总额 1,015.15 万元，净资产额为 1,051.33 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,088.27	2,066.48
总负债	1,149.18	1,015.15
净资产	939.09	1,051.33
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	5317.33	2,515.13
利润总额	485.73	135.90
净利润	405.72	105.33

(10) 上海新望网络科技有限公司

公司名称：上海新望网络科技有限公司

公司地址：上海市崇明区三星镇宏海公路 4588 号 23 号楼 236 室(上海三星经济小区)

法定代表人：林弘威

注册资本：人民币 100.00 万

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91310230MA1JX0HN2A

1、公司简介

截至评估基准日，上海新望网络科技有限公司实收资本为 100 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	100	100
	合 计	100	100

2、经营范围

（网络、信息、计算机）科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让和技术服务，电脑图文设计制作，网络工程，电子产品、通讯产品、计算机软硬件的销售。【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】

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 434.94 万元，负债总额 16.07 万元，净资产额为 418.87 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	639.94	434.94
负债	46.33	16.07
净资产	593.60	418.87
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	357.28	97.10
利润总额	194.07	16.86
净利润	194.07	15.24

（11）上海宏双医疗器械有限公司

公司名称：上海宏双医疗器械有限公司

公司地址：上海市崇明区三星镇宏海公路 4588 号 19 号楼 218 室（上

海三星经济小区)

法定代表人：林瑞军

注册资本：人民币 200.00 万

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9131023032439566X7

1、公司简介

截至评估基准日，上海宏双医疗器械有限公司实收资本为 200 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	200	100
	合计	200	100

2、经营范围：

I 类医疗器械、文化用品、办公用品的销售,医疗、计算机科技领域内的技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务,企业形象策划,展览展示服务。【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】

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，公司账面资产总额 11,613.85 万元，负债总额 10,522.89 万元，净资产额为 1,090.96 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	8,160.17	11,613.85
负债	7,860.00	10,522.89
净资产	300.17	1,090.96
项目	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	-	-
利润总额	4,499.69	7,108.99
净利润	4,499.69	7,108.99

(12) 青岛新视界中兴眼科医院有限公司

公司名称：青岛新视界中兴眼科医院有限公司

公司地址：青岛市李沧区大崂路 1011 号

法定代表人：林弘威

注册资本：贰仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91370213MA3CGWQR43

1、公司简介

截至评估基准日，青岛新视界中兴眼科医院有限公司实收资本为 2000 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	2000	100
合 计		2000	100

2、经营范围

验光配镜;眼科(凭行业主管部门许可证件开展经营活动)。(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)

3) 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,947.33 万元，负债总额 816.77 万元，净资产额为 2130.56 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2019 年 7 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	2,947.33	3,346.60
负债	816.77	1,260.56
净资产	2,130.56	2,086.04
	2019 年度 1-7 月	2018 年 1-12 月
主营业务收入	-	-
利润总额	444.31	-6.82
净利润	444.31	-6.82

(13) 呼和浩特市新视界眼科医院有限公司

公司名称：呼和浩特市新视界眼科医院有限公司

公司地址：内蒙古自治区呼和浩特市回民区巴彦淖尔南路三联化工小区 1 号综合楼

法定代表人：林送英

注册资本：伍佰万元

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：911501033530597024

1、公司简介

截至评估基准日，呼和浩特市新视界眼科医院有限公司实收资本为 500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	上海新视界眼科医院投资有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围

许可经营项目:无 一般经营项目:眼预防保健科、白内障专业(白内障超声乳化技术)、青光眼专业、角膜病专业、眼外伤专业、屈光眼肌和肿瘤整形专业、眼视光学专业、眼部整形美容专业、中医科、内科门诊、麻醉科、准分子激光中心(准分子激光屈光性角膜手术技术)、医学检验科、医学像科(以上项目凭许可证经营)

3. 资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 1,909.69 万元，负债总额 1,489.77 万元，净资产额为 419.92 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,229.40	1,909.69

总负债	1,810.90	1,489.77
净资产	418.50	419.93
	2018 年度	2019 年 1-7 月
主营业务收入	2,212.18	973.15
利润总额	33.79	-7.81
净利润	35.59	-8.33

(14) 山南康佳医疗器械有限公司

公司名称：山南康佳医疗器械有限公司

公司地址：乃东县德吉小区续建商品房 7-8-9

法定代表人：林瑞军

注册资本：人民币 500.00 万

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：915422003213780717

1、公司简介

截至评估基准日，山南康佳医疗器械有限公司实收资本为 500 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	上海宏双医疗器械有限公司	500	100
	合 计	500	100

2、经营范围：

二类医疗器械(不含 6840 体外诊断试剂);三类医疗器械;6804 眼科手术器械、6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备、6824 医用激光仪器设备、6865 医用缝合材料及粘合剂、6864 医用卫生材料及敷料、6823 医用超声仪器及有关设备的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可经营)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，公司账面资产总额 25,434.40 万元，负债总额 17,399.24 万元，净资产额为 8,035.16 万元。公司报告

期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018年12月31日	2019年7月31日
总资产	26,149.39	25,434.40
负债	12,663.30	17,399.24
净资产	13,486.09	8,035.16
项目	2018年度	2019年1-7月
主营业务收入	28,058.05	11,746.39
利润总额	9,984.37	2,690.19
净利润	9,085.96	1,658.17

(15) 青岛新视界光华眼科医院有限公司

公司名称: 青岛新视界光华眼科医院有限公司

公司地址: 山东省青岛市平度市人民路 207 号 2 号楼

法定代表人: 林弘威

注册资本: 伍佰万元整

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码: 91370283MA3CE73C6R

1、公司简介

截至评估基准日, 青岛新视界光华眼科医院有限公司实收资本为 500 万元人民币, 股东名称、出资额和出资比例如下:

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	500	100
	合计	500	100

2、经营范围

眼疾诊疗服务;内科、医学检验科、医学影像科(依据行业主管部门核发的《医疗机构执业许可证》开展经营活动);眼镜、角膜接触镜验配(依据行业主管部门核发的《医疗器械经营许可证》开展经营活动);护理液销售;视力康复指导;经营其它无需行政审批即可经营的一般经营项目。(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)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日，资产总额 2,307.83 万元，负债总额 2,012.13 万元，净资产额为 295.70 万元。公司报告期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	2,710.66	2,307.83
负债	2,347.93	2,012.13
净资产	362.73	295.70
	2018 年	2019 年 1-7 月
主营业务收入	2,604.36	1,013.58
利润总额	169.46	-46.72
净利润	208.13	-73.45

(16) 青岛新视界眼科医院有限公司

公司名称：青岛新视界眼科医院有限公司

公司地址：青岛市李沧区大崂路 1011 号

法定代表人：林送英

注册资本：壹仟捌佰零陆万玖仟元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：913702137702730058

1、公司简介

截至评估基准日，青岛新视界眼科医院有限公司实收资本为 1806.9 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	青岛新视界中兴眼科医院有限公司	1806.9	100
	合计	1806.9	100

2、经营范围

医学验光配镜；眼科、医学检验科、临床体液血液专业、临床微生物

物学专业、临床生化检验专业、临床免疫血清学专业诊疗服务、麻醉科(医疗机构执业许可证 有效期限以许可证为准);教育信息咨询(不含培训及辅导)。(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)

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2019 年 7 月 31 日,资产总额 6,277.24 万元,负债总额 2,559.67 万元,净资产额为 3,717.56 万元。公司报告期资产、财务状况如下表:

公司资产、负债及财务状况

单位:人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 7 月 31 日
总资产	6,665.77	6,277.24
负债	2,685.32	2,559.67
净资产	3,980.45	3,717.56
	2018 年	2019 年 1-7 月
主营业务收入	9,870.17	5,362.14
利润总额	1,622.37	509.61
净利润	1,097.64	155.21

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人光正集团股份有限公司持有上海新视界眼科医院投资有限公司 51% 股权,拟收购上海新视界眼科医院投资有限公司剩余 49% 股权。

(四) 委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据光正集团股份有限公司于 2019 年 7 月 30 日第四届董事会第十

六次会议通过的《关于签订光正集团股份有限公司收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权之框架协议暨关联交易的议案》。

本次评估目的为反映上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是上海新视界眼科医院投资有限公司的股东全部权益。评估范围为上海新视界眼科医院投资有限公司在基准日的全部资产及相关负债，公司账面资产总额 54,928.53 万元，负债总额 41,139.38 万元，净资产额为 13,789.15 万元。具体包括流动资产 21,358.25 万元；非流动资产 33,570.28 万元；流动负债 41,139.38 万元；企业账面无非流动负债。

上述资产与负债数据摘自 2019 年 7 月 31 日的上海新视界眼科医院投资有限公司资产负债表。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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、可供出售金融资产和长期股权投资等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止基准日 2019 年 7 月 31 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系立信会计师事务所

所（特殊普通合伙）于 2019 年 11 月 3 日出具上海新视界眼科医院投资有限公司合并审计报告及财务报表（2017 年度、2018 年度、2019 年 1-7 月）（信会师报字[2019]第 ZA15813 号）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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

本项目资产评估的基准日是 2019 年 7 月 31 日。

此基准日是委托人在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

1、光正集团股份有限公司于 2019 年 7 月 30 日第四届董事会第十六次会议通过的《关于签订光正集团股份有限公司收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49% 股权之框架协议暨关联交易的议案》。

（二）法律法规依据

1、《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公布);

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订);

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订);《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过);

4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007年11月28日国务院第197次常务会议通过);

5、《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);

6、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令 第86号);

7、《贷款通则》(中国人民银行);

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年修订);

9、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(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[2018]36号);

4、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2018]35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[2018]37号);

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及相關报告》(中评协[2017]35号);

- 8、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2018]38号);
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号);
- 10、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号);
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号);
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
- 13、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
- 14、《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、《机动车行驶证》;
- 2、重要资产购置合同或凭证;
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 2、《国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》(中华人民共和国国务院令 第691号, 2017年11月19日)
- 3、《财政部、税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》(财税[2017]37号)
- 4、《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32号);
- 5、《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号);
- 6、委托人和其他相关当事依法提供的未来收益预测资料;
- 7、其他参考资料。

（六）其它参考资料

- 1、 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 3、 上海新视界眼科医院投资有限公司评估基准日会计报表；
- 4、 立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的上海新视界眼科医院投资有限公司合并审计报告及财务报表（2017 年度、2018 年度、2019 年 1-7 月）（信会师报字[2019]第 ZA15813 号）；
- 5、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 6、 wind 资讯金融终端；
- 7、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 8、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 4 版）》（[美]蒂姆·科勒等著，魏平，朱晓龙译，电子工业出版社）；
- 9、 其他参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估执业准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是为光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界

眼科医院投资有限公司 49%股权提供价值参考依据。新视界眼科属大型眼科医院集团，已初步形成了全国网点布局的经营架构，具有较多的经营优势，资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，其估值相对于轻资产企业净资产一般变动较小，难以反映高级专家、管理团队、品牌等对新视界眼科及下属医院整体价值的贡献，故本次未采用资产基础法进行评估。

由于新视界眼科及下属子公司经营多年，未来收益具备预测条件、收益相关评估资料可充分获取，因此本次可以采用收益法对新视界眼科及下属子公司进行评估。

上市公司监管严格，信息披露充分，目前 A 股有多家从事医疗服务运营行业的上市公司，存在较多的可比上市公司，可以充分可靠的获取可比公司的经营和财务数据，因此本次对于新视界眼科进行评估时选用了市场法中的上市公司比较法。

综上，本次评估确定采用收益法和市场法进行评估。

（二）收益法介绍

1、概述

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估企业价值的一种方法。其基本思路是通过估算企业在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

2、评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估企业的资产构成和主营业务特点，本次评估是以被评估企业的财务报表估算其权益资本价值，基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照基准日前后经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的应收、应付股利等流动资产（负债）；呆滞或闲置设备等非流动资产（负债），定义其为基准日存在的溢余或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出被评估企业的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出被评估企业的所有者权益价值。

3、评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估企业的所有者权益价值；

D：被评估企业付息债务价值；

B：被评估企业的企业价值；

$$B = P + C + I \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：被评估企业未来第i年的预期收益（自由现金流量）；

r: 折现率;

n: 被评估企业的未来经营期 (本次评估模型为永续期模型);

C: 被评估企业基准日存在的溢余或非经营性资产 (负债) 的价值;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C₁: 基准日流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

C₂: 基准日非流动类溢余或非经营性资产 (负债) 价值;

I: 评估对象基准日的长期股权投资价值。

(2) 收益指标

本次评估, 使用企业的自由现金流量作为被评估企业经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估企业的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率r:

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d: 被评估企业的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e: 被评估企业的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d: 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 被评估企业的特性风险调整系数;

β_e : 被评估企业权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\% K + 66\% \beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

(三) 市场法介绍

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。其基本原理为: 利用可比公司的价值比率, 以目标公司的某一或者若干基本特征与可比公司的同一及若干基本特征进行比较, 得到两者的基本特征修正系数, 在可比公司价值比率的基础上进行修正从而得到目标公司价值的方法。

本次评估市场法具体方法选用上市公司比较法，根据本次被评估单位的特点以及参考行业惯例，本次评估我们选用收益类比率乘数。通过分析，我们发现可比公司和被评估企业可能在资本结构方面存在着较大的差异，也就是可比公司和被评估企业可能会支付不同的利息。这种差异会使我们的“对比”失去意义。为此必须要剔除这种差异产生的影响，剔除这种差异影响的最好方法是采用全投资口径指标。

因此，我们选择的全投资指标有三个，分别为税息前收益（EBIT）、税息、折旧/摊销前收益（EBITDA）和税后现金流（NOIAT）。

上述三个收益类指标摒弃了由于资本结构不同对收益产生的影响，具体内容为：

①EBIT 比率乘数

全投资资本的市场价值和税息前收益指标计算的比率乘数最大限度地减少了由于资本结构影响，但该指标无法区分企业折旧/摊销政策不同所产生的影响。

②EBITDA 比率乘数

全投资资本市场价值和税息、折旧/摊销前收益可以在减少资本结构影响的基础上最大限度地减少由于企业折旧/摊销政策不同所可能带来的影响。

③NOIAT 比率乘数

税后现金流不但可以减少由于资本结构和折旧/摊销政策可能产生的可比性差异，还可以最大限度地减少由于企业不同折现率及税率等对价值的影响。

上市公司比较法的基本操作步骤具体如下：

1、比率乘数的计算时间

考虑到财务信息时效性等因素后，本次评估我们在计算比率乘数限时选用与评估基准日相近的 2019 年半年报财务数据。

2、比率乘数的调整

由于被评估单位与可比公司之间存在经营风险的差异，包括公司特有风险等，因此需要进行必要的修正。

被评估企业与对比公司之间不仅存在经营风险的差异，还可能存在于由于处于不同发展阶段导致的增长能力、发展速度、资产规模等差异，因此我们需要进行价值比率的相关修正。

3、缺少流通性折扣和控股权折溢价的估算

本次评估我们结合国内实际情况采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率。

采用非上市公司购并市盈率与上市公司市盈率对比方式估算缺少流通折扣率的基本思路是收集分析非上市公司并购案例的市盈率 (P/E)，然后与同期的上市公司的市盈率 (P/E)进行对比分析，通过上述两类市盈率的差异来估算缺少流通折扣率。

关于控股权折溢价的调整：本次评估时没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估对象价值的影响。

4、非经营性资产、负债净值

(1) 非经营性资产

所谓非经营性资产在这里是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业中不是所有的资产对其主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。

企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说也可以称为非经营性资产。

非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如多余现金和长期闲置资产等。

我们根据被评估企业截止评估基准日的财务报告以及我们了解的情况分析确定被评估企业存在以下非经营性负债如下：

①经审计的资产负债表披露，基准日账面递延所得税资产共计2,610.01万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在，与其主营业务无直接关联，确认为溢余（或非经营性）资产。

②经审计的资产负债表披露，基准日可供出售金融资产账面值8,500.00万元，经评估人员核实无误，确认该款项存在。评估值8,371.79万元，与其主营业务无直接关联，确认为溢余（或非经营性）资产。

（2）非经营性负债

所谓非经营性负债是指企业承担的由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如对外投资，基本建设投资等所形成的负债。

我们根据被评估企业截止评估基准日的财务报告以及我们了解的情况分析确定被评估企业存在以下非经营性负债如下：

①评估对象基准日应付股利账面余额 2,474.97 万元，与其主营业务无直接关联，确认为非经营性负债。

5、股权价值的计算

我们选定修正后的 EBIT 比率乘数、EBITDA 比率乘数、NOIAT 比率乘数作为本次评估市场法采用的比率乘数。利用如下公式：

被评估公司全投资市场价值=修正后被评估公司比率乘数×被评估公司对应参数

根据上式计算得出被评估单位全投资市场价值后我们通过如下方式得到股权的评估价值：

新视界眼科股东权益价值=(全投资市场价值-付息负债) ×(1-不可流通折扣率)+非经营性资产净值

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2019年8月2日，评估机构进场进行前期工作准备；

2、2019年8月3日，委托人召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划；

3、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2019年8月，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2019年8月4日至2019年9月12日。主要工作如下：

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对

通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2019年9月13日至2019年9月19日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托人就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2019年9月20日至2019年9月30日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、被评估单位在未来经营期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、被评估单位在未来经营期内的管理层尽职，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、企业目前包括集团上海本部及下属16家子公司经营用房产均租赁其他单位房产以供使用。评估时基于基准日现有的办公经营条件，假设该租赁房产使用状况在预测期内保持现有模式不变。

5、评估只基于基准日现有的经营能力，不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

6、假设新视界眼科下属医院正常营业所需的医疗执业许可证到期之后仍可延续，各医院用于医保报销的已签订的医保合同到期之后仍可延续。

7、根据“财税[2011]58号”规定，“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。鼓励类产业企业是指以《西部地区鼓励类产业目录》中规定的产业项目为主营业务，且其主营业务收入占企业收入总额70%以上的企业”。假设新视界眼科下属企业重庆新视界渝中眼科医院有限公司、成都新视

界眼科医院有限公司、山南康佳医疗器械有限公司2019-2020年仍适用15%的税率企业所得税税率，2021年之后恢复25%，报告中未考虑西部大开发税收优惠政策结束后新发布优惠政策的影响。

8、被评估企业在未来预测期内的资产构成，费用的结构以及销售策略等按照被评估企业提供的预算进行实际支出，不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产构成以及主营业务、业务结构等状况的变化所带来的损益。

9、在未来的预测期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续。

10、被评估企业有足够的人才储备，人力需求能够得以基本满足。

11、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

12、评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

13、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

14、根据2019年11月1日《上海新视界眼科医院投资有限公司股东会决议》和《新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）合伙人会议决议》，同意上海新视界眼科医院投资有限公司从其可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）退伙，并按照其退货时的新余明亮基金财产状况进行结算，退还上海新视界眼科医院投资有限公司相应的财产份额。同时，根据林春光出具的《关于承担差额补足义务的承诺函》，林春光承诺如果从新余明亮退伙取得的财产份额低于当时实缴出资额的话，林春光就差额部分以现金方式向新视界投资履行补足义务。本次评估假设被评估单位对可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）按照相关决议和承诺进行处置。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、客观、公正的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法及收益法，对上海新视界眼科医院投资有限公司纳入评估范围的全部资产及相关负债进行了评估，得出如下结论：

（一）收益法评估结论

经实施清查核实、企业访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。上海新视界眼科医院投资有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日母公司口径所有者权益账面值为 13,789.15 万元，评估后的股东权益价值为 147,529.98 万元，评估增值 133,740.84 万元，增值率 969.90%。

（二）市场法评估结论

经实施清查核实、企业访谈、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用市场法对企业股东全部权益价值进行评估。上海新视界眼科医院投资有限公司在评估基准日 2019 年 7 月 31 日母公司口径所有者权益账面值为 13,789.15 万元，评估后的股东权益价值为 127,836.41 万元，评估增值 114,047.27 万元，增值率 827.08%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果的差异分析

收益现值法立足于企业本身的获利能力来预测企业的价值，是企业的内在价值。市场法评估是通过统计分析同行业上市公司收益类比率乘数来评定企业的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2、评估结果的选取

根据《资产评估执业准则—企业价值》，对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产专业人员应当采用两种以上方法进行评估。评估时对于采用两种评估方法并形成不同的初步评估结论，在综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成了合理的结论。

收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。市场法评估是通过统计分析同行业上市公司收益类比率乘数来评定企业的价值，反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定。

本次收益法综合反映了目前新视界眼科管理层因具备高级专家、管理团队、品牌等体现出来的未来经营预期收益能力。而在进行市场法评估时，虽然评估人员对被评估单位可比公司进行充分必要的调整，但是仍然存在评估人员未能掌握可比公司独有的商誉、或有负债等不确定因素或难以调整的因素，考虑本次评估目的，我们最终选用收益法评估结果作为本次光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权经济行为的价值参考依据。

综上，上海新视界眼科医院投资有限公司股东全部权益在基准日时点的价值为 147,529.98 万元。按照本次收益法评估结果，光正集团股份有限公司拟现金收购上海新视界眼科医院投资有限公司 49%股权价值折算金额为 72,289.69 万元。本次评估中涉及对部分股权进行折算时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

十一、特别事项说明

（一）抵押担保事项

本次评估中未涉及抵押担保事项。

（二）产权瑕疵事项

本次评估中未涉及产权瑕疵事项。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未涉及未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

根据 2019 年 11 月 1 日《上海新视界眼科医院投资有限公司股东会决议》和《新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）合伙人会议决议》，同意上海新视界眼科医院投资有限公司从其可供出售金融资产——新余明亮健康产业投资合伙企业（有限合伙）退伙，并按照其退货时的新余明亮基金财产状况进行结算，退还上海新视界眼科医院投资有限公司相应的财产份额。同时，根据林春光出具的《关于承担差额补足义务的承诺函》，林春光承诺如果从新余明亮退伙取得的财产份额低于当时实缴出资额的话，林春光就差额部分以现金方式向新视界投资履行补足义务。评估师在核实了相关决议和承诺函的真实性后，对可供出售金融资产按账面值进行评估。

（五）其他需要说明的事项

1、本次评估中涉及对部分股权进行折算时，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断并发表专业意见，并不涉及到评估师和评估机构

对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断，也不承担相关当事人决策的责任，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

3、评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

7、本次评估结论建立在评估对象产权持有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权持有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则评估结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，

本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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师不承担责任；

（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）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（六）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）评估结论的使用有效期：根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评

估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2019年7月31日至2020年7月30日使用有效。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一九年十二月十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

资产评估师:

资产评估师:

二〇一九年 月 日

附 件

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 上海新视界眼科医院投资有限公司审计报告（另附）；
- 3、 委托人及被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 委托人及被评估单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）。