

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖南发展集团股份有限公司

拟转让股权所涉及的

湖南发展康年医疗产业投资有限公司

股东全部权益

资产评估报告

鹏信资评报字[2019]第 S017 号

(共 1 册, 第 1 册)

评估基准日: 2018 年 06 月 30 日

资产评估报告日: 2019 年 03 月 08 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

直线(Dir):+86755-8240 3555

<http://www.pengxin.com>

传真(Fax):+86755-8242 0222

邮政编码(Postcode):518026

Email: px@pengxin.com

根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共1册装订,包括资产评估报告、评估说明和评估明细表。

资产评估报告(第1册)目录

声明	2
资产评估报告摘要	1
资产评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	1
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	15
七、评估方法	17
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	23
十二、资产评估报告使用限制说明	25
十三、资产评估报告日	26
资产评估报告附件	28

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及职业道德准则编制。

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本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使用本资产评估报告；本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，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本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、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人和/或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经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；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师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。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

湖南发展集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的湖南发展康年医疗产业投资有限公司
股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 S017 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受 湖南发展集团股份有限公司的委托，就 湖南发展集团股份有限公司拟转让股权之经济行为，所涉及的湖南发展康年医疗产业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，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：湖南发展集团股份有限公司拟转让股权，为此，湖南发展集团股份有限公司委托本公司对湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为湖南发展康年医疗产业投资有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2018 年 06 月 30 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法

六、评估结论：

1、采用资产基础法评估的湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：**17,344.38** 万元人民币。

2、采用收益法评估的湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：**21,326.57** 万元人民币。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的市场价值为：**21,326.57** 万元人民币(大写：人民币贰亿壹仟叁佰贰拾陆万伍仟柒佰元整)。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2018 年 06 月 30 日至 2019 年 06 月 29 日止。

七、特别事项说明摘要：

1.湖南常德博爱康复医院有限公司

湖南常德博爱康复医院有限公司向常德市残疾人联合会租赁了办公场所，租赁期限 2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁年限 10 年，租赁面积为 13,620.00 平方米，目前年租金为 1,750,000.00 元。2016 年免租金，第 4 个缴租年度起，每年租金按 5%的标准递增。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，

该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

2.湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司

湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司的办公场所由湘西自治州残联免费提供，根据湖南发展康年医疗产业投资有限公司与湘西自治州残联的合作协议书，湘西自治州残联提供场地供湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司使用，协议中未明确约定无偿使用的期限。由于双方未明确约定无偿使用期限，未来不确定性较大，故本次评估未考虑湘西自治州残联免费提供办公场地的影响。

3.湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司

固定资产--机器设备评估明细表中序号 233 电脑中频电疗仪，盘点时无实物，本次评估为零。

固定资产--电子和办公设备评估明细表中序号 132 直饮水设备，账面数量为 16 台，盘点数量为 1 台，为企业做账错误。

湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司向衡阳市残疾人联合会租赁了办公场所，租赁期限 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，租赁年限 10 年，租赁面积为 3,650.00 平方米，目前年租金为 1,220,000.00 元。其中 2016-2018 年的年租金为 1,220,000.00 元，2019 年的年租金为 1,370,000.00 元，2020-2022 年的年租金为 1,550,000.00 元。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

4.武汉侨亚博爱康复医院有限公司

武汉侨亚博爱康复医院有限公司向武汉侨亚置业集团有限公司租赁了办公场所，租赁期限 2018 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，租赁年限 16 年，租赁面积为 20,496.18 平方米，目前年租金为 4,427,174.88 元。从 2021 年 1 月 1 日起，每年租金按 8% 的标准递增。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

谨提请本资产评估报告使用人注意：以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖南发展集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的湖南发展康年医疗产业投资有限公司
股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2019]第 S017 号

湖南发展集团股份有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对湖南发展集团股份有限公司拟转让股权之行为所涉及的湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益于 2018 年 06 月 30 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

委托人名称：湖南发展集团股份有限公司（以下简称「湖南发展」、贵公司）

法定住所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 2708

主要经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦 2708

公司类型：其他股份有限公司(上市)

股票代码：000722

法定代表人：谭建华

注册资本：46415.828 万人民币

主要经营范围：以自有资产进行养老、养生、医疗机构的投资、建设、运营管理及股权投资、并购(不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务);水力发电综合开发经营；健康咨询服务；医疗器械、老年用品、药品、保健用品的研发、生产及销售；休闲旅游及房地产开发经营；酒店经营及物业管理。(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)

营业期限：自 1993 年 08 月 12 日至无固定期限

(二)被评估企业概况

1.被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南发展康年医疗产业投资有限公司（以下简称「湖南发

展康年医疗投资」、「被评估企业」)

法定住所：长沙市高新区麓松路 459 号东方红小区延龙综合楼 14 楼

主要经营场所：长沙市天心区芙蓉中路三段 142 号光大发展大厦

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：贾杏阳

注册资本：18,600.00 万人民币

主要经营范围：以自有合法资产开展医院、护理院、健康养老机构的投资、管理及咨询（不得从事股权投资、债权投资、短期财务性投资及面对特定对象开展受托资产管理等金融业务，不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发行票据、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）；健康养老、理疗保健、健身、健康体质咨询及服务；康复辅助器具、老年用品、一类医疗器械、保健用品、健身产品的研发、销售；医疗设备的研发及技术转让；医院管理软件开发；医用可穿戴产品研发及销售；养老护理员培训。（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）

营业期限：自 2014 年 12 月 30 日至 2064 年 12 月 29 日

2.被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1)「湖南发展康年医疗投资」于 2014 年 12 月 30 日设立时的股权结构

2014 年 12 月 30 日，经湖南省工商行政管理局核准，设立湖南发展康年医疗产业投资有限公司（「湖南发展康年医疗投资」），「湖南发展康年医疗投资」设立时出资总额为人民币 18,600.00 万元。「湖南发展康年医疗投资」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

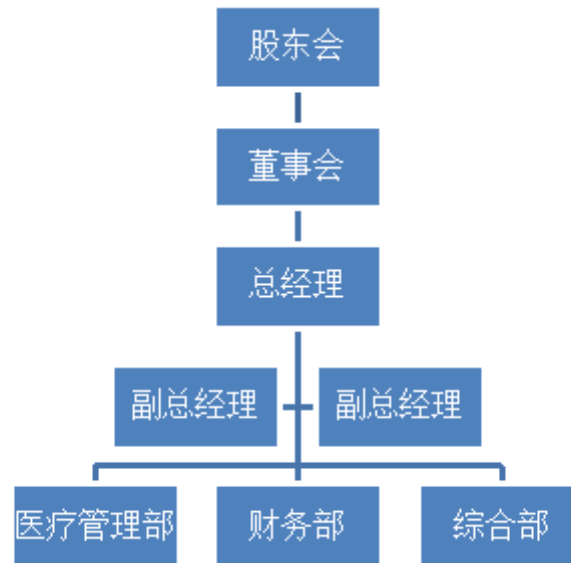
表 1.1 「湖南发展康年医疗投资」设立时的股权结构

资金来源	认缴出资额(人民币万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额(人民币万元)	实缴出资比例 (%)
湖南发展集团股份有限公司	11,000.00	59.14%	11,000.00	59.14%
周江林	7,600.00	40.86%	7,600.00	40.86%
合计	18,600.00	100.00%	18,600.00	100.00%

(2)「湖南发展康年医疗投资」于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的股权结构

「湖南发展康年医疗投资」于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的股权结构如上述表 1.1 相同。

3.被评估企业目前的经营管理结构



4. 被评估企业近 3 年的资产、财务、经营状况

2015-2017 年及 2018 年 6 月 30 日合并资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
流动资产	1,653.25	2,267.83	2,389.51	1,855.59
非流动资产	17,284.40	20,248.56	26,100.31	26,163.36
资产总计	18,937.66	22,516.38	28,489.82	28,018.94
流动负债	104.65	4,055.17	9,255.44	9,843.84
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	104.65	4,055.17	9,255.44	9,843.84
净资产	18,833.00	18,461.22	19,234.37	18,175.10

2015-2017 年及 2018 年 6 月 30 日母公司资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
流动资产	1,528.23	1,158.86	1,430.02	1,915.17
非流动资产	17,417.85	21,291.30	25,731.20	26,194.04
资产总计	18,946.08	22,450.16	27,161.22	28,109.21
流动负债	104.20	3,160.39	7,480.08	8,202.06
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	104.20	3,160.39	7,480.08	8,202.06
净资产	18,841.88	19,289.77	19,681.14	19,907.15

2015-2017 年及 2018 年 1-6 月合并利润表

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
一、营业总收入	-	561.75	1,321.96	748.59
减: 营业成本	-	1,119.21	1,782.82	1,564.49

项目	2015年	2016年	2017年	2018年6月30日
营业税金及附加	-	-	0.44	0.03
销售费用	-	3.89	20.49	11.88
管理费用	348.06	1,025.24	1,356.26	501.37
财务费用	-26.32	48.05	217.35	194.00
资产减值损失	3.13	22.33	14.71	2.60
加：投资收益	557.87	1,075.37	939.19	467.07
二、营业利润	233.00	-581.60	-1,130.91	-1,058.70
加：营业外收入	-	-	14.17	0.06
减：营业外支出	-	0.19	0.11	0.63
三、利润总额	233.00	-581.79	-1,116.84	-1,059.27
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	233.00	-581.79	-1,116.84	-1,059.27

2015-2017年及2018年1-6月母公司利润表

金额单位：人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年6月30日
一、营业总收入	-	-	-	-
减：营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	-	-	0.14	-
销售费用	-	-	-	-
管理费用	341.80	578.25	376.01	82.50
财务费用	-26.32	48.67	171.77	158.46
资产减值损失	0.51	0.55	-0.93	0.10
加：投资收益	557.87	1,075.37	938.36	467.07
二、营业利润	241.88	447.89	391.37	226.01
加：营业外收入	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-
三、利润总额	241.88	447.89	391.37	226.01
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润(净亏损以“-”号填列)	241.88	447.89	391.37	226.01

2015年度和2016年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。2017年度及评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

5.委托人和被评估企业之间的关系

湖南发展集团股份有限公司是湖南发展康年医疗产业投资有限公司的母公司。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

湖南发展集团股份有限公司拟转让股权，为此，湖南发展集团股份有限公司委托本公司对湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「湖南发展康年医疗投资」的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为「湖南发展康年医疗投资」于评估基准日的全部资产及相关负债。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「湖南发展康年医疗投资」申报评估的表内总资产的账面值为 28,109.21 万元、总负债的账面值为 8,202.06 万元、股东全部权益的账面值为 19,907.15 万元。表 3.1 系「湖南发展康年医疗投资」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「湖南发展康年医疗投资」申报评估的资产负债表

资产类	账面金额(元)	行次	负债和股东权益类	账面金额(元)
流动资产：		1	流动负债：	
货币资金	105,819.24	2	短期借款	
交易性金融资产		3	交易性金融负债	
应收票据		4	应付票据	
应收账款		5	应付账款	
预付款项		6	预收款项	
应收利息		7	应付职工薪酬	203,972.65
应收股利	19,045,916.24	9	应交税费	21,434.32
其他应收款			应付利息	
存货		10	应付股利	
一年内到期的非流动资产		11	其他应付款	81,795,224.04
其他流动资产		12	一年内到期的非流动负债	
流动资产合计	19,151,735.48	13	其他流动负债	
非流动资产：		14		
可供出售的金融资产		15	流动负债合计	82,020,631.01
持有至到期投资		16	非流动负债：	
长期应收款		17	长期借款	
长期股权投资	240,715,098.63	18	应付债券	
投资性房地产		19	长期应付款	
固定资产	377,501.43	20	专项应付款	
在建工程		21	预计负债	
工程物资		22	递延所得税负债	
固定资产清理		23	其他非流动负债	
无形资产		24		
开发支出		25	非流动负债合计	
商誉	20,847,778.77	26		

资产类	账面金额(元)	行次	负债和股东权益类	账面金额(元)
长期待摊费用		27	负债总计	82,020,631.01
递延所得税资产		28		
其他非流动资产		29		
非流动资产合计	261,940,378.83	30		
资产总计	281,092,114.31	31	股东权益(净资产)总计	199,071,483.30

上述资产负债表经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的中兴财光华审会字(2019)第 324012 号《审计报告》审计。

纳入评估范围的主要资产包括长期股权投资和固定资产。

其中：

1.长期股权投资包括：湖南博爱医疗产业有限公司、湖南常德博爱康复医院有限公司、湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司、湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司和武汉侨亚博爱康复医院有限公司，共 5 家公司，账面余额为 240,715,098.63 元，未计提资产减值准备，账面价值为 240,715,098.63 元。具体股权情况见下表：

序号	被投资单位名称	取得时间	投资成本	持股比例	账面值
1	湖南博爱医疗产业有限公司	2015/06	138,711,600.00	49.00%	168,715,098.63
2	湖南常德博爱康复医院有限公司	2015/11	25,000,000.00	100.00%	25,000,000.00
3	湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司	2016/03	4,000,000.00	100.00%	4,000,000.00
4	湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司	2016/09	4,000,000.00	100.00%	4,000,000.00
5	武汉侨亚博爱康复医院有限公司	2016/09	39,000,000.00	65.00%	39,000,000.00
合计					240,715,098.63

(1)湖南博爱医疗产业有限公司

1)企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南博爱医疗产业有限公司（以下简称「博爱产业」）

法定住所：湖南省长沙县湘龙街道办事处万家丽北路 61 号 1201 房

主要经营场所：湖南省长沙县湘龙街道办事处万家丽北路 61 号 1201 房

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：闫希军

注册资本：12000.00 万人民币

主要经营范围：医疗与康复技术服务与开发；康复辅助器具的研发；医院管理与咨询、健康管理及老年康复服务机构管理；I 类医疗器械的销售。（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）

营业期限：自 2011 年 05 月 13 日至 2061 年 05 月 12 日

2)湖南博爱医疗产业有限公司评估基准日的股权结构

截至评估基准日，公司股权信息如下表：

资金来源	认缴出资额	认缴出	实缴出资额	实缴出
	(人民币万元)	资比例(%)	(人民币万元)	资比例(%)
天津天士力医疗健康投资有限公司	6120.00	51.00%	6120.00	51.00%
湖南发展康年医疗产业投资有限公司	5880.00	49.00%	5880.00	49.00%
合计	12000.00	100.00%	12000.00	100.00%

3)湖南博爱医疗产业有限公司近3年1期的资产、财务、经营状况
被评估企业评估基准日前三年一期的财务状况如下:

2015年、2016年、2017年、2018年6月30日母公司资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年6月30日
流动资产	1,612.34	3,079.34	3,756.18	3,897.68
非流动资产	8,616.14	8,464.98	8,144.32	8,083.99
资产总计	10,228.48	11,544.32	11,900.50	11,981.67
流动负债	365.51	106.42	62.55	55.04
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	365.51	106.42	62.55	55.04
净资产	9,862.97	11,437.89	11,837.95	11,926.63

2015年、2016年、2017年、2018年6月30日合并资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2015年	2016年	2017年	2018年6月30日
流动资产	6,630.54	8,331.40	10,282.93	11,881.12
非流动资产	9,963.56	8,942.79	8,322.54	7,987.40
资产总计	16,594.09	17,274.20	18,605.46	19,868.52
流动负债	6,426.54	5,069.37	4,630.15	4,913.91
非流动负债	321.55	142.11	2.00	28.08
负债合计	6,748.09	5,211.47	4,632.15	4,941.99
净资产	9,846.01	12,062.72	13,973.32	14,926.53

2015年、2016年、2017年、2018年1-6月母公司利润表

金额单位:人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-6月
一、营业总收入	1,144.64	1,713.78	597.16	285.00
二、营业总成本	564.12	267.66	197.09	196.32
其中: 营业成本	-	-	-	-
营业税金及附加	43.75	17.73	19.43	9.62
销售费用	-	-	-	-
管理费用	497.11	234.28	177.33	116.77
财务费用	19.24	-0.18	-0.19	-0.35
资产减值损失	4.02	15.83	-8.59	97.34
三、投资及其他收益	0.12	9.38	-9.12	27.07
四、营业利润	580.64	1,455.50	400.07	88.68
加: 营业外收入	-	119.53	-	-
减: 营业外支出	0.38	0.11	0.01	-
五、利润总额	580.27	1,574.92	400.06	88.68

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
减：所得税费用	-	-	-	-
六、净利润（净亏损以“-”号填列）	580.27	1,574.92	400.06	88.68

2015 年、2016 年、2017 年、2018 年 1-6 月合并利润表

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业总收入	16,972.69	20,606.03	22,486.13	12,141.60
二、营业总成本	15,574.47	18,415.29	20,049.54	10,922.12
其中：营业成本	13,117.78	16,033.36	18,003.93	9,624.66
营业税金及附加	43.75	27.33	21.84	12.74
销售费用	789.44	782.68	832.28	417.39
管理费用	1,274.35	1,286.70	1,393.74	681.95
财务费用	283.06	180.07	58.70	21.63
资产减值损失	66.09	105.14	4.85	173.75
三、投资及其他收益	0.12	2.33	265.81	39.26
四、营业利润	1,398.34	2,193.07	2,436.59	1,238.74
加：营业外收入	238.53	292.65	-	-
减：营业外支出	5.79	7.79	15.70	1.53
五、利润总额	1,631.08	2,477.93	2,420.89	1,237.21
减：所得税费用	10.00	261.22	510.29	294.00
六、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,621.09	2,216.71	1,910.60	953.21

2015 年度、2016 年度、2017 年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

(2)湖南常德博爱康复医院有限公司

1)企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南常德博爱康复医院有限公司（以下简称「常德博爱康复医院」）

法定住所：湖南省常德市武陵区河洑镇合兴路 1 号

主要经营场所：湖南省常德市武陵区河洑镇合兴路 1 号

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：计绍云

注册资本：2,500.00 万人民币

主要经营范围：医疗服务；康复技术服务、康复辅助器具研究开发和生产销售；以自有资金进行康复医院项目投资、运行和管理（上述项目不得从事吸收存款、集资收款、受托贷款、发放贷款等国家金融监管及财政信用业务）。（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）

营业期限：自 2015 年 10 月 12 日至长期

2)湖南常德博爱康复医院有限公司评估基准日的股权结构

截至评估基准日，公司股权信息如下表：

资金来源	认缴出资额(人民币万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(人民币万元)	实缴出资比例(%)
湖南发展康年医疗产业投资有限公司	2500.00	100.00%	2500.00	100.00%
合计	2500.00	100.00%	2500.00	100.00%

3)湖南常德博爱康复医院有限公司近 3 年的资产、财务、经营状况

被评估企业近 3 年及评估基准日财务状况如下：

2015 年、2016 年、2017 年、2018 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
流动资产	125.03	419.37	435.86	446.56
非流动资产	666.55	1,809.42	1,520.40	1,314.28
资产总计	791.58	2,228.79	1,956.26	1,760.83
流动负债	0.45	329.26	971.39	1,153.58
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	0.45	329.26	971.39	1,153.58
净资产	791.12	1,899.53	984.87	607.25

2015 年、2016 年、2017 年、2018 年 1-6 月利润表

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业总收入		232.99	489.24	302.04
减：营业成本		563.76	938.06	476.38
营业税金及附加		-	0.30	0.03
销售费用		3.89	19.95	11.88
管理费用	6.25	244.04	431.64	169.74
财务费用	0.00	0.10	20.74	18.46
资产减值损失	2.62	12.61	7.29	2.59
二、营业利润	-8.88	-591.42	-928.73	-377.05
加：营业外收入		-	14.14	0.06
减：营业外支出		0.18	0.07	0.62
三、利润总额	-8.88	-591.60	-914.66	-377.61
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-8.88	-591.60	-914.66	-377.61

2015 年度和 2016 年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。2017 年和评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

(3)湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司

1) 企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司（以下简称「湘西博爱康复医院」）

法定住所：湖南省吉首市乾州办事处水厂路

主要经营场所：湖南省吉首市乾州办事处水厂路

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：周江林

注册资本：400.00 万人民币

主要经营范围：医疗服务，康复技术服务、康复辅助器具研究开发和生产销售，康复医院项目投资、运营与管理。（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）

营业期限：自 2015 年 10 月 10 日至长期

2) 湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司评估基准日的股权结构

截至评估基准日，公司股权信息如下表：

资金来源	认缴出资额(人民币万元)	认缴出资比例 (%)	实缴出资额(人民币万元)	实缴出资比例 (%)
湖南发展康年医疗产业投资有限公司	400.00	100.00%	400.00	100.00%
合计	400.00	100.00%	400.00	100.00%

3) 湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司近 3 年的资产、财务、经营状况

被评估企业评估基准日前二年财务状况如下：

2016 年、2017 年、2018 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
流动资产	65.41	129.06	200.42
非流动资产	765.66	680.14	633.74
资产总计	831.08	809.20	834.16
流动负债	521.60	743.89	874.00
非流动负债	-	-	-
负债合计	521.60	743.89	874.00
净资产	309.48	65.31	-39.84

2016 年、2017 年、2018 年 1-6 月利润表

金额单位:人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业总收入	18.99	138.16	92.11
减：营业成本	32.41	222.01	110.73

项目	2016年	2017年	2018年1-6月
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	0.54	-
管理费用	75.96	131.55	66.22
财务费用	0.16	24.04	16.71
资产减值损失	0.98	4.19	3.59
二、营业利润	-90.52	-244.16	-105.14
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	0.01	0.00
三、利润总额	-90.52	-	-
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-90.52	-244.17	-105.15

2016年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。2017年度和评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

(4)湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司

1)企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司（以下简称「衡阳博爱儿童医院」）

法定住所：湖南省衡阳市高新区延安路 63 号

主要经营场所：湖南省衡阳市高新区延安路 63 号

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：周少华

注册资本：400.00 万人民币

主要经营范围：医疗服务；康复技术服务；康复辅助器具研究开发和生产销售；医院运营管理。（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）

营业期限：自 2016 年 03 月 01 日至无固定期限

2)湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司评估基准日的股权结构

截至评估基准日，公司股权信息如下表：

资金来源	认缴出资额(人民币万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(人民币万元)	实缴出资比例(%)
湖南发展康年医疗产业投资有限公司	400.00	100.00%	400.00	100.00%
合计	400.00	100.00%	400.00	100.00%

3)湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司近 3 年的资产、财务、经营状况

被评估企业评估基准日前三年财务状况如下：

2016年、2017年、2018年6月30日资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2016年	2017年	2018年6月30日
流动资产	390.46	559.53	564.66
非流动资产	48.94	35.30	49.06
资产总计	439.40	594.82	613.73
流动负债	287.03	395.38	402.87
非流动负债	-	-	-
负债合计	287.03	395.38	402.87
净资产	152.37	199.44	210.86

2016年、2017年、2018年1-6月利润表

金额单位:人民币万元

项目	2016年	2017年	2018年1-6月
一、营业总收入	309.76	718.57	242.59
减：营业成本	523.04	571.85	242.59
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	26.21	95.51	40.61
财务费用	-0.01	2.08	-0.21
资产减值损失	8.15	2.02	-3.53
二、营业利润	-247.63	47.10	11.41
加：营业外收入	-	-	-
减：营业外支出	-	0.03	-
三、利润总额	-247.63	47.07	11.41
减：所得税费用	-	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-247.63	47.07	11.41

2016年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。2017年度和评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

(5)武汉侨亚博爱康复医院有限公司

1)企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：武汉侨亚博爱康复医院有限公司（以下简称「武汉侨亚博爱康复医院」）

法定住所：武汉市江夏区藏龙岛科技园栗庙村湖北美术学院对面

主要经营场所：武汉市江夏区藏龙岛科技园栗庙村湖北美术学院对面

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：李步云

注册资本：6,000.00 万人民币

主要经营范围：专科医院。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

营业期限：自 2016 年 08 月 25 日至 2066 年 08 月 24 日

2) 武汉侨亚博爱康复医院有限公司评估基准日的股权结构

截至评估基准日，公司股权信息如下表：

资金来源	认缴出资额(人民币万元)	认缴出资比例(%)	实缴出资额(人民币万元)	实缴出资比例(%)
湖南发展康年医疗产业投资有限公司	3900.00	65.00%	390.00	6.50%
湖北侨亚养老产业股份有限公司	2100.00	35.00%	210.00	3.50%
合计	6000.00	100.00%	600.00	10.00%

3) 武汉侨亚博爱康复医院有限公司近 2 年的资产、财务、经营状况

被评估企业近 2 年及评估基准日财务状况如下：

2016 年、2017 年、2018 年 6 月 30 日资产负债表

金额单位:人民币万元

科目	2016 年	2017 年	2018 年 6 月 30 日
流动资产	488.35	1,274.71	742.41
非流动资产	23.23	5,226.52	5,037.36
资产总计	511.58	6,501.23	5,779.77
流动负债	11.52	992.06	1,084.54
非流动负债	-	-	-
负债合计	11.52	992.06	1,084.54
净资产	500.07	5,509.16	4,695.23

2016 年、2017 年、2018 年 1-6 月利润表

金额单位:人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
一、营业总收入	-	0.84	63.58
减：营业成本	-	70.25	734.80
营业税金及附加	-	-	-
销售费用	-	-	-
管理费用	100.77	321.54	142.29
财务费用	-0.88	-1.30	0.57
资产减值损失	0.03	2.11	-0.15
加：投资收益	-	0.83	-
二、营业利润	-99.92	-390.93	-813.93
加：营业外收入	-	0.03	0.00
减：营业外支出	0.01	0.00	-
三、利润总额	-99.93	-390.90	-813.93
减：所得税费用	-	-	-

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-6 月
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-99.93	-390.90	-813.93

2016 年度企业财务报表数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。2017 年度和评估基准日的企业财务报表数据已经中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计，并出具了无保留意见审计报告。

2. 固定资产包括：电子设备和运输设备。

电子设备的账面价值为 105,513.39 元，主要为电脑、打印机、装订机和办公家具等，共 90 项，产权人为湖南发展康年医疗产业投资有限公司。截至评估基准日，电子设备存放于「湖南发展康年医疗投资」的办公场所，均能正常使用。

运输设备的账面价值为 271,988.04 元，主要为别克 GL8 商务车，共 1 项，产权人为湖南发展康年医疗产业投资有限公司。截至评估基准日，运输设备存放于停车场，能正常使用，且办理了相应的车辆行驶证并按规定进行了年检。

纳入评估范围的通用运输设备的基本情况

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	数量	启用年月	已行驶里程 KM	账面值	
							原值	净值
1	湘 A3FZ95	别克 GL8 商务车	GL8	1	2015/9/1	83,033.00	375,150.00	271,988.04

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

「湖南发展康年医疗投资」的承诺，根据本次评估目的所对应的经济行为，除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外，「湖南发展康年医疗投资」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的收购之交易，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2018 年 06 月 30 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

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,以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

湖南发展集团股份有限公司纪要(2018)27号(2018年第13次总裁办公会议纪要)。

(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通过,2016年12月1日起施行)。

2.《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4.《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过;根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正;2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订;根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正;根据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)。

5.《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会

第二十六次会议修正)。

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月13日国务院第8次常务会议讨论通过,2003年5月27日中华人民共和国国务院令 第378号公布)。

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 第32号公布)。

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令 第12号公布)。

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布;2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过,2008年11月10日中华人民共和国国务院令 第538号发布;2016年1月13日国务院第119次常务会议通过,2016年2月6日中华人民共和国国务院令 第666号发布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008年12月18日以财政部、国家税务总局令 第50号公布;2011年10月28日财政部、国家税务总局令 第65号修订和公布)。

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号,财政部、国家税务总局,2016年3月23日)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

1.《资产评估准则—基本准则》(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[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——企业价值》(中评协[2018]38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.委托人和湖南发展康年医疗产业投资有限公司的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。

2.委托人和湖南发展康年医疗产业投资有限公司的工商登记信息资料。

3.湖南发展康年医疗产业投资有限公司提供的重要设备购置合同、购置发票

和车辆行驶证。

4.其他与湖南发展康年医疗产业投资有限公司业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》（杨志明主编，机械工业出版社，2011年11月第一版）。
- 6.WIND 资讯金融终端。
- 7.有关价格目录或报价资料。
- 8.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所出具的中兴财光华审会字(2019)第 324012 号《审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种

评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法和收益法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及「湖南发展康年医疗投资」的经营情况等分析，「湖南发展康年医疗投资」目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，「湖南发展康年医疗投资」的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

「湖南发展康年医疗投资」有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

(三)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范

围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：**(1)**市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(2)**市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；**(3)**市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；**(4)**市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；**(5)**市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；**(6)**市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下去进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产负债均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。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作职员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：
①所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业的资产均被认为是正常的；②所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的；③所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。我们并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(2)对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：①对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

(3)本次评估中有关被评估企业的未来经营数据、未来收益预测等均由被评估企业提供。我们利用我们所收集了解到的同行业状况，结合被评估企业的历史经营情况，就其合理性进行了适当分析，在此基础上，我们在本次评估中采用了该等预测资料，但不应将我们的分析理解为是对被评估企业提供的预测资料的任何程度上的保证。

十、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的「湖南发展康年医疗投资」于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的评估结果如下：

总资产账面价值 28,109.21 万元，评估值 25,546.45 万元，评估减值 2,562.76 万元，减值率 9.12%。

总负债账面价值 8,202.06 万元，评估值 8,202.06 万元，评估无增减值。

股东全部权益账面价值 19,907.15 万元，评估值 17,344.38 万元，评估减值 2,562.76 万元，减值率 12.87%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 06 月 30 日

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	1,915.17	1,915.54	0.36	0.02%
非流动资产	2	26,173.74	23,630.91	-2,563.13	-9.79%
资产总计	3	28,109.21	25,546.45	-2,562.76	-9.12%

项目	行	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	号	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动负债	4	8,202.06	8,202.06	0.00	0.00%
非流动负债	5	0.00	0.00	0.00	0.00%
负债总计	6	8,202.06	8,202.06	0.00	0.00%
股东权益总计	7	19,907.15	17,344.38	-2,562.76	-12.87%

即：湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的市场价值为：17,344.38 万元人民币（大写：人民币壹亿柒仟叁佰肆拾肆万叁仟捌佰元整）。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

(二)评估增值主要原因说明

评估增减值主要原因为：

1.流动资产增值 0.36 万元，增值率 0.02%，增值主要由以下原因造成：

(1)其他应收款账面价值 19,045,916.24 元，评估增值 3,629.05 元，增值率为 0.02%。增值原因主要是其他应收款预计可收回，未计风险损失，导致评估增值。

2.非流动资产评估减值额为 2,563.13 万元，减值率 9.79%，增减值主要原因为固定资产评估增值，长期股权投资和商誉评估减值，具体情况如下：

(1)长期股权投资

长期股权投资评估值为 235,909,085.29 元，评估减值额为 4,806,013.34 元，减值率为 2.00%。减值原因主要为投资的湖南常德博爱康复医院有限公司、湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司和武汉侨亚博爱康复医院有限公司目前处于起步阶段，经营较差，有较大的亏损，导致长期股权投资评估减值。

(2)固定资产

1)电子和办公设备评估原值与账面原值相比较减值额为 3.29 万元，减值率为 13.52%；评估原值减值主要是由于技术进步，电子产品的更新换代速度越来越快，相同配置的电子设备市场价格也处于不断下降的趋势，导致评估减值。评估净值与账面净值相比较增值额为 0.39 万元，增值率为 3.68%。评估净值增值原因主要由于本次电子和办公设备评估计算的经济使用年限大于企业会计的折旧年限导致。

2)运输设备评估原值与账面原值相比较减值额为 1.64 万元，减值率为 4.36%；评估原值减值的原因是相同型号的车辆市场价格处于不断下降的趋势，导致车辆评估原值减值；评估净值与账面净值相比较增值额为 1.86 万元，增值率为 6.85%。评估净值增值原因主要由于本次运输设备评估计算的经济使用年限大于企业会计的折旧年限导致。

(3)商誉

商誉评估值为零，评估减值额为 20,847,778.77 元，减值率为 100.00%。减值原因主要为商誉已在长期股权投资中考虑，故此处不再评估，导致商誉评估减值。

2.收益法评估结果

采用收益法评估的「湖南发展康年医疗投资」的股东全部权益于评估基准日 2018 年 06 月 30 日的市场价值为 21,326.57 万元，相对于其于评估基准日的账面值 16,525.01 万元，增值 4,801.56 万元，增值率 29.06%。

3. 资产基础法和收益法所得评估结果的差异及其原因和评估结论的确定

两种评估方法的评估思路和角度不同，收益法是从公司获利能力的角度衡量公司的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。资产基础法是以公司资产负债表为基础对公司价值进行评定估算，是从资产的再取得途径考虑的。故资产基础法和收益法所得评估结果存在差异。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等资产基础法无法考虑的因素对股东全部权益价值的影响。由于被评估单位主要资产为长期股权投资的医疗康复医院，目前各家医院运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，根据被评估单位所处行业和经营特点，结合本次评估目的，我们认为采用收益法更符合本次评估目的对应评估对象的价值内涵。即：「湖南发展康年医疗投资」的股东全部权益价值评估结果为人民币 21,326.57 万元人民币(大写：人民币贰亿壹仟叁佰贰拾陆万伍仟柒佰元整)。

(二) 评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「湖南发展康年医疗投资」持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，「湖南发展康年医疗投资」股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：21,326.57 万元（大写：人民币贰亿壹仟叁佰贰拾陆万伍仟柒佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2018 年 06 月 30 日至 2019 年 06 月 29 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响，也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

本次评估中，不存在权属资料不全面或者存在瑕疵的情形。

(三)评估程序受到限制的情形

本次评估中，不存在评估程序受到限制的情形。

(四)评估资料不完整的情形

本次评估中，不存在评估资料不完整的情形。

(五)评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(六)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

本次评估中，未发现被评估企业存在担保、租赁及其或有负债（或有资产）。

(七)评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，未发现被评估企业存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八)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

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(九)本次资产评估其他可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

1.湖南常德博爱康复医院有限公司

湖南常德博爱康复医院有限公司向常德市残疾人联合会租赁了办公场所，租赁期限 2016 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，租赁年限 10 年，租赁面积为 13,620.00 平方米，目前年租金为 1,750,000.00 元。2016 年免租金，第 4 个缴租年度起，每年租金按 5% 的标准递增。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

2.湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司

湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司的办公场所由湘西自治州残联免费提供，根据湖南发展康年医疗产业投资有限公司与湘西自治州残联的合作协议书，湘西自治州残联提供场地供湖南湘西自治州博爱康复医院有限公司使用，协议中未明确约定无偿使用的期限。由于双方未明确约定无偿使用期限，未来不确定性较大，故本次评估未考虑湘西自治州残联免费提供办公场地的影响。

3.湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司

固定资产--机器设备评估明细表中序号 233 电脑中频电疗仪，盘点时无实物，本次评估为零。

固定资产--电子和办公设备评估明细表中序号 132 直饮水设备，账面数量为 16 台，盘点数量为 1 台，为企业做账错误。

湖南衡阳博爱儿童康复医院有限公司向衡阳市残疾人联合会租赁了办公场

所，租赁期限 2013 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，租赁年限 10 年，租赁面积为 3,650.00 平方米，目前年租金为 1,220,000.00 元。其中 2016-2018 年的年租金为 1,220,000.00 元，2019 年的年租金为 1,370,000.00 元，2020-2022 年的年租金为 1,550,000.00 元。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

4. 武汉侨亚博爱康复医院有限公司

武汉侨亚博爱康复医院有限公司向武汉侨亚置业集团有限公司租赁了办公场所，租赁期限 2018 年 1 月 1 日至 2033 年 12 月 31 日，租赁年限 16 年，租赁面积为 20,496.18 平方米，目前年租金为 4,427,174.88 元。从 2021 年 1 月 1 日起，每年租金按 8% 的标准递增。经评估人员向企业管理层了解和市场询价，该办公场所的租金与市场较为接近，故本次评估未考虑租约价值的影响。

武汉侨亚博爱康复医院有限公司的总资产 5,779.77 万元，其中长期待摊费用 3,395.66 万元，占资产总额的 58.75%。长期待摊费用中医院大楼改造工程的金额为 3,360.26 万元，占长期待摊费用总额的 98.96%。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师柳睿钊、黄锦鸿于 2019 年 03 月 08 日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）

(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：柳睿钊

中国·深圳

二〇一九年三月八日

资产评估师：黄锦鸿

资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；
- 附件二：被评估企业专项审计报告(复印件)；
- 附件三：委托人和被评估企业的营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件八：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件九：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件十：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件十一：其他重要文件(复印件)。



附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)



附件二：被评估企业专项审计报告(复印件)

附件三：委托人和被评估企业的营业执照(复印件)



附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)



附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函

附件六：签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

湖南发展集团股份有限公司：

受 贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权之行为所涉及的湖南发展康年医疗产业投资有限公司股东全部权益之市场价值，以 2018 年 06 月 30 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2019 年 03 月 08 日



附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)



附件八：资产评估机构的营业执照(复印件)



附件九：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估
资格证书(复印件)；



附件十：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)



附件十一：其他重要文件(复印件)。