



北京亚超资产评估有限公司
Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的
海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司
25%股东权益价值评估项目
资产评估报告

资产评估报告编号：北京亚超评报字（2018）第 A166 号

资产评估报告日：二零一八年八月十七日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201--2206
电话：（010）51716863

邮编：100036
传真：（010）51716863

灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25% 股东权益价值评估项目

资产评估报告书目录

资产评估报告书声明.....	2
资产评估报告书摘要.....	3
资产评估报告书.....	7
一、绪言.....	7
二、委托人、被评估单位和其他报告使用者概况.....	8
三、评估目的.....	17
四、评估对象及评估范围.....	17
五、价值类型及其定义.....	21
六、评估基准日.....	21
七、评估依据.....	22
八、评估方法.....	25
九、评估程序实施过程和情况.....	31
十、评估假设.....	33
十一、评估结论.....	36
十二、特别事项说明.....	38
十三、评估报告使用限制说明.....	43
十四、评估报告日.....	44
资产评估报告附件.....	46

- 一、评估基准日被评估单位审计报告（单独装订）；
- 二、委托人及被评估单位营业执照复印件；
- 三、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、委托人及被评估单位的承诺函；
- 五、签名资产评估师的承诺函；
- 六、资产评估机构法人营业执照副本；
- 七、资产评估机构资格证明文件；
- 八、签名资产评估师资格证书；
- 九、资产评估委托合同；
- 十、资产评估明细表。

灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益价值评估项目

资产评估报告书声明

本评估报告是本公司接受灵康药业集团股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

一、我们在执行本评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

本评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵循独立、客观和公正的原则，遵守有关法律、法规和资产评估准则的规定，并对所出具的评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或



者产权持有单位)申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认;委托人和相关当事人依法对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与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。

六、资产评估师已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查;已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,并对已经发现的问题进行了如实披露,且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的评估报告中的分析、判断和结果受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结果的影响。

灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益价值评估项目 资产评估报告书摘要

北京亚超资产评估有限公司接受灵康药业集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益价值在评估基准日 2018 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据委托人灵康药业集团股份有限公司与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》以及《灵康药业集团股份有限公司关于收购海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司股权的框架协议》，本次评估目的是：灵康药业集团股份有限公司拟收购海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益，委托北京亚超资产评估有限公司以 2018 年 03 月 31 日为基准日，对海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司 25%股东权益价值。



评估范围以海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司提供的经中审会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表和评估明细表为准,凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、固定资产(机器设备类)及流动负债、非流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 36,590.62 万元,总负债账面价值 11,952.36 万元,所有者权益账面价值 24,638.25 万元。

本次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。

三、价值类型:持续经营假设前提下的市场价值。

四、评估基准日:2018 年 03 月 31 日。

五、评估方法:资产基础法。

六、评估结论

海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司在评估基准日 2018 年 03 月 31 日纳入评估范围的总资产账面价值 36,590.62 万元,总负债账面价值 11,952.36 万元,所有者权益账面价值 24,638.25 万元。

采用资产基础法评估的结果是:海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司在评估基准日评估后的总资产为 39,718.19 万元,总负债为 11,952.36 万元,所有者权益为 27,765.83 万元,所有者权益评估变动为 3,127.58 万元,变动率 12.69%。评估汇总情况详见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×25%
1	流动资产	1,780.07	1,780.07	0.00	0.00

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×25%
2	非流动资产	34,810.55	37,938.12	3,127.57	8.98
20	资产总计	36,590.62	39,718.19	3,127.57	8.55
21	流动负债	8,962.36	8,962.36	0.00	0.00
22	非流动负债	2,990.00	2,990.00	0.00	0.00
23	负债合计	11,952.36	11,952.36	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	24,638.25	27,765.83	3,127.58	12.69

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司股东全部权益评估价值乘以股权比例确定股东 25% 权益的评估价值，即 $27,765.83 \times 25\% = 6,941.46$ 万元，（大写：陆仟玖佰肆拾壹万肆仟陆佰元整）。

七、评估结论有效期

自评估基准日起一年内有效，即自 2018 年 03 月 31 日至 2019 年 03 月 30 日。

八、资产评估报告意见形成日期：2018 年 03 月 31 日

本评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结论系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结论只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果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价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重

新确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。

灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25% 股东权益价值评估项目 资产评估报告书

北京亚超评报字（2018）第 A166 号

灵康药业集团股份有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称“亚超评估公司”）接受灵康药业集团股份有限公司（以下简称“灵康药业”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对灵康药业集团股份有限公司拟收购股权涉及的海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25% 股东权益在 2018 年 03 月 31 日的市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2018 年 03 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的评估方法是资产基础法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的实地勘查、询证核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的询证核实，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结果报告如下：



二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为灵康药业集团股份有限公司，被评估单位为海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司，本次资产评估报告的使用者为灵康药业集团股份有限公司、海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用者。

（一）委托人概况

企业名称：灵康药业集团股份有限公司

类型：股份有限公司

住所：山南市泽当镇乃东路 68 号乃东县商住楼第二幢一层

法定代表人：陶灵萍

注册资本：贰亿陆仟万元整

成立日期：2003 年 12 月 24 日

营业期限：2003 年 12 月 24 日至 2023 年 12 月 23 日

经营范围：中成药、化学药制剂、抗生素制剂的批发;对医药行业的投资及管理;药品、保健品、医疗设备技术的研发(不得从事具体经营)。

（二）被评估单位概况

1、海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司（母公司）

（1）基本信息

企业名称：海南省肿瘤医院成美国际医学中心有限公司

统一社会信用代码：91469002MA5RCBG91R

公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

企业地址：海南省琼海市中原镇沙坡村村委沙坡村组三组15号

法定代表人：林士泉

注册资本：贰亿圆整

成立日期：2015-12-31

营业期限：2015-12-31 至 长期

经营范围：开展肿瘤防治工作，开展肿瘤康复疗养、教学及科研工作，开展健康体检及承担社区医疗服务，专科医院，其他卫生活动，仓储（危险品除外）及物流服务。

（2）历史沿革

海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司，系经海南省琼海市工商行政管理局批准于2015年12月31日成立，由海南省肿瘤医院有限公司以货币方式出资设立，注册资本10000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南省肿瘤医院有限公司	货币	10000	100.00%
合 计			10000	100.00%

2016年2月17日，公司申请增加注册资本10000万元，本次增资业经海南立信长江会计师事务所审验，并出具“立信会审字【2016】第069号”《验资报告》，本次增资完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南省肿瘤医院有限公司	货币	20000	100.00%
合 计			20000	100.00%

（3）主要经营业绩

财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年03月31日	2017年12月31日
总资产	36,590.62	25,422.03
长期股权投资	20,000.00	20,000.00
固定资产	14,231.84	971.93
负债	11,952.36	5,558.94
股东全部权益价值	24,638.25	19,863.09
项 目	2018年1~3月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-166.05	-185.62
利润总额	-166.05	-185.75
净利润	-124.84	-139.70

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字（2018）170064号。

（4）税项及税率

①土地使用税：按实际占用土地面积6元/平方米计缴。

②房产税：自用房产按房产原值70%的1.2%计缴；出租房产按出租收入的12%计缴。

③企业所得税税率为25%。

④税收优惠

根据琼海市国家税务局下发的《税务事项通知书》（琼海国税通[2016]5981号），公司享有提供医疗服务免征增值税优惠权利。根据《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）附加3第一条第（七）款规定，从2016年7月1日起，本公司提供的医疗服务免征增值税。

2、海南成美国国际养老康复中心有限公司（全资子公司）

（1）基本信息

企业名称：海南成美国国际养老康复中心有限公司

统一社会信用代码：91469002MA5RCEA16L

公司类型：其他有限责任公司

企业地址：海南省琼海市中原镇沙坡村村委会沙坡村组三组15号

法定代表人：林士泉

注册资本：肆亿圆整

成立日期：2016-02-02

营业期限：2016-02-02至长期

经营范围：开展养老康复疗养、教学及科研工作, 生物技术开发服务, 养老服务业务开发, 老年慢性病预防诊疗, 老年保健服务。

(2) 历史沿革

海南成美国国际养老康复中心有限公司, 系经海南省琼海市工商行政管理局批准于2016年02月02日成立, 由海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司以货币方式出资设立, 注册资本10000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下: .

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司	货币	10000	100.00%
合 计			10000	100.00%

2016年2月22日, 公司申请增加注册资本10000万元, 本次增资完后注册资本变更为20000万元, 变更完后各股东出资额及出资比例如下:

序号	股东名称	出资方式	出资额(万元)	出资比例
1	海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司	货币	20000	100.00%
合 计			20000	100.00%

2016年3月15日，公司召开股东会，同意增加注册资本10000万元，本次增资由新股东中国农业重点建设基金有限公司出资，增资后注册资本变更为30000万元，变更完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司	货币	20000	66.667%
2	中国农业重点建设基金有限公司	货币	10000	33.333%
合 计			30000	100.00%

2017年1月15日，公司召开股东会，同意增加注册资本10000万元，本次增资中国农业重点建设基金有限公司出资，增资后注册资本变更为40000万元，变更完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司	货币	20000	50.00%
2	中国农业重点建设基金有限公司	货币	20000	50.00%
合 计			40000	100.00%

（3）主要经营业绩

财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年03月31日	2017年12月31日
总资产	51,575.29	41,592.18
长期股权投资	2,974.39	1,974.39
固定资产	15,416.44	72.00
在建工程	6,832.32	16,976.19
无形资产	8,771.06	8,816.43
负债	38,340.25	28,127.63
股东全部权益价值	13,235.04	13,464.54
项 目	2018年1~3月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-284.63	-687.47
利润总额	-284.63	-687.47
净利润	-229.50	-526.13

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字（2018）170064号。



(4) 税项及税率

税项及税率与母公司海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司保持一致。

3、海南成美超级医院有限公司（康复中心持股比例25%）

(1) 基本信息

企业名称：海南成美超级医院有限公司

统一社会信用代码：91469002MA5T3BFG51

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：海南省琼海市博鳌乐城国际医疗旅游先行区康祥路6号

法定代表人：林士泉

注册资本：壹仟万圆整

成立日期：2018-02-12

营业期限：2018-02-12至长期

经营范围：专科医院、开展养老康复疗养、开展健康体检及承担社区医疗服务、开展医疗康复疗养、教学及科研工作、其他卫生活动。

(2) 历史沿革

海南成美超级医院有限公司，系经海南省琼海市工商行政管理局批准于2018年02月12日成立，由海南成美国际养老康复中心有限公司以货币方式出资设立，注册资本1000万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南成美国际养老康复中心有限公司	货币	1000	100.00%
合 计			1000	100.00%

(3) 主要经营业绩

财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年03月31日	2017年12月31日
总资产	2.02	0.00
长期股权投资	0.00	0.00
固定资产	0.00	0.00
在建工程	0.00	0.00
无形资产	0.00	0.00
负债	2.03	0.00
股东全部权益价值	-0.01	0.00
项 目	2018年1~3月	2017年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-0.01	0.00
利润总额	-0.01	0.007
净利润	-0.009	0.00

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字（2018）170064号。

(4) 税项及税率

税项及税率与母公司海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司保持一致。

4、海口利思康盛投资咨询有限公司（康复中心持股比例25%）

(1) 基本信息

企业名称：海口利思康盛投资咨询有限公司

统一社会信用代码：91460100324020665J

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

企业地址：海南省海口市龙华区文化路建信大厦1705室

法定代表人：詹偲源

注册资本：贰仟万圆整

成立日期：2015-01-29



营业期限：2015-01-29至2045-01-29

经营范围：投资咨询（金融类除外），经济信息咨询，企业策划，市场调查，房地产信息咨询，代理，发布广告。

（2）历史沿革

海口利思康盛投资咨询有限公司，系经海南省海口市工商行政管理局批准于2015年01月29日成立，由詹偲源和赵鑫以货币方式出资设立，注册资本50万元。设立时各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	詹偲源	货币	30	60.00%
2	赵鑫	货币	20	40.00%
合 计			50	100.00%

2016年4月25日，公司召开股东大会，同意原股东将所持股份全部转让给海南大成投资开发有限公司，变更完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南大成投资开发有限公司	货币	50	100.00%
合 计			50	100.00%

2016年5月24日，公司召开股东会，同意增加注册资本950万元，新增的注册资本由原股东海南大成投资开发有限公司以货币形式出资，本次增资完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南大成投资开发有限公司	货币	1000	100.00%
合 计			1000	100.00%

2016年7月6日，公司召开股东会，同意吸收海南第一投资控股集团有限公司为新股东，同时增加注册资本1000万元，新增的注册资本

由新股东海南第一投资控股集团有限公司以货币形式出资，本次增资完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南第一投资控股集团有限公司	货币	1000	50.00%
2	海南大成投资开发有限公司	货币	1000	50.00%
合 计			2000	100.00%

2016年11月25日，公司召开股东会，同意海南大成投资开发有限公司将其持有公司40%股权，转让给海南成美国国际医疗康复中心有限公司，本次股权变更完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南第一投资控股集团有限公司	货币	1000	50.00%
2	海南成美国国际养老康复中心有限公司	货币	800	40.00%
3	海南大成投资开发有限公司	货币	200	10.00%
合 计			2000	100.00%

2017年8月22日，公司召开股东会，同意原股东海南第一投资控股集团有限公司以及海南大成投资开发有限公司将其持有的股权全部转让给海南成美国国际养老康复中心,本次股权变更完后各股东出资额及出资比例如下：

序号	股东名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	海南成美国国际养老康复中心有限公司	货币	2000	100.00%
合 计			2000	100.00%

(3) 主要经营业绩

财务状况和经营成果表

单位：人民币万元

项 目	2018年03月31日	2017年12月31日
总资产	5,826.39	5,828.63
固定资产	5,596.93	5,624.14
负债	3,915.97	3,887.00

项 目	2018 年 03 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
股东全部权益价值	1,910.43	1,941.63
项 目	2018 年 1~3 月	2017 年度
营业收入	0.00	0.00
营业利润	-31.21	-53.21
利润总额	-31.21	-53.21
净利润	-31.21	-53.21

注：表中数据业经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》，报告号为众环审字（2018）170064号。

（4）税项及税率

税项及税率与母公司海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司保持一致。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人灵康药业集团股份有限公司，拟收购被评估单位海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司 25.00%的股权。

（四）委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

根据委托人与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》以及《灵康药业集团股份有限公司关于收购海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司股权的框架协议》，本次评估目的

是：灵康药业集团股份有限公司拟收购海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25% 股东权益，委托北京亚超资产评估有限公司以 2018 年 03 月 31 日为基准日，对海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25% 股东权益价值进行评估。为交易双方进行股权交易的经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

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）评估对象

评估对象是海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25% 股东权益价值。

（二）评估范围

评估范围以海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司提供的经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表和评估明细表为准，凡列入表内并经核实的企业全部资产和负债均在本次评估范围之内。评估对象包括流动资产、固定资产（机器设备类）及流动负债、非流动负债等。纳入评估范围的总资产账面价值 36,590.62 万元，总负债账面价值 11,952.36 万元，所有者权益账面价值 24,638.25 万元。

其中，下属子公司评估范围如下：

（1）海南成美国国际医疗康复中心有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 51,575.29 万元，总负债账面值 38,340.25 万元，净资产账面价值 13,235.04 万元。



(2)海南成美超级医院有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 2.02 万元，总负债账面值 2.03 万元，净资产账面价值-0.01 万元。

(3)海口利思康盛投资咨询有限公司纳入评估范围的总资产账面价值 5,826.39 万元，总负债账面值 3,915.97 万元，净资产账面价值 1,910.43 万元。

被评估单位的评估基准日账务报表经中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了标准无保留意见的审计报告（报告号：众环审字（2018）170064 号）。

（三）母公司及其下属子公司主要资产基本情况

1、海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司主要资产概况

（1）固定资产

固定资产的账面原值为 146,358,034.62 元，账面净值为 142,318,412.64 元，包含机器设备、车辆及办公电子设备。

机器设备主要为医院用的各种设备及仪器，主要分布在琼海市博鳌超级医院内，共 876 项，1123 台（套），主要有彩色超声诊断仪（高端）、全自动血液培养系统、尿液流水线、手动病床、移动床边桌、数字化医用 X 射线摄影系统、X 射线计算机断层摄影设备等，设备购置年限在 2016 年~2018 年间。截止评估基准日，机器设备使用正常，能满足医院日常经营需要。

车辆主要为行政用车两辆，其中一辆客车一辆轿车，购置于 2017 年，目前正常使用。

办公电子设备主要为办公用的电脑、空调、打印机等设备，购置

年限在 2016 年~2018 年间，截至评估基准日，办公电子设备使用正常。

2、海南成美国国际医疗康复中心有限公司主要资产概况

(1) 固定资产

固定资产的账面原值为 222,814,961.94 元，账面净值为 222,487,673.54 元，包含房屋建筑物、车辆及办公电子设备。

房屋建筑物主要为琼海市博鳌超级医院，账面原值 153,371,829.08 元，账面净值 153,371,829.08 元。超级医院于建成于 2018 年 3 月，并于三月底开业投入使用，钢混结构三层，截止评估基准日尚未办理产权证明。

车辆主要为电动车，账面原值 9,200.00 元，账面净值 6746.60 元。

办公电子设备主要为办公用的电脑、空调、打印机等设备，账面原值 1110,687.00 元，账面净值 785,852.00 元，目前正常使用。

(2) 无形资产

无形资产，账面原值 90,735,084.86 元，账面净值为 87,710,582.06 元，主要为 3 宗土地使用权。明细详见下表：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度
1	琼(2016)琼海市不动产权第 000740 号	超级医院 I 期用地	琼海市博鳌乐城国际医疗旅游先行区	2016 年 9 月 1 日	出让	医卫慈善用地	50 年	高配置五通一平
2	琼(2016)琼海市不动产权第 000741 号	超级医院 II 期用地	琼海市博鳌乐城国际医疗旅游先行区	2016 年 9 月 1 日	出让	医卫慈善用地	50 年	高配置五通一平
3	琼(2016)琼海市不动产权第 000742 号	超级医院 III 期用地	琼海市博鳌乐城国际医疗旅游先行区	2016 年 9 月 1 日	出让	医卫慈善用地	50 年	高配置五通一平

3、海口利思康盛投资咨询有限公司主要资产概况

海口利思康盛投资咨询有限公司主要资产为房屋建筑物，即海阔天空·男爵公馆的 1 号楼，分布于海南省琼海市博鳌镇珠联管区，建

成于 2012 年底，钢混结构 12 层，精装修。证载房屋所有权人为海口利思康盛投资咨询有限公司，土地规划用途为城镇住宅用地，土地终止年限至 2083 年 06 月 18 日止。

具体范围以公司提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产评估申报明细表”为准。此评估范围已经委托人和被评估单位确认。

五、价值类型及其定义

根据企业资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2018 年 03 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查；经与委托人和被评估单位协商，共同确定该日期为评估



基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

1、《灵康药业集团股份有限公司关于收购海南省肿瘤医院成美医学中心有限公司股权的框架协议》。

(二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年度 12 月 28 日修订）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 01 日起实施）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（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通过修订）；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；



(三) 准则依据

1、财政部关于印发《资产评估基本准则》的通知（财资〔2017〕43号）；

2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协〔2017〕30号）；

3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协〔2017〕31号）；

4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协〔2017〕32号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协〔2017〕33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协〔2017〕34号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知（中评协〔2017〕36号）；

8、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协〔2017〕46号）；

9、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协〔2017〕47号）；

10、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协〔2017〕48号）；

11、中评协关于印发《资产评估执业准则——无形资产》的通知



(中评协〔2017〕37号)

12、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知(中评协〔2017〕38号)

13、中评协关于印发《资产评估执业准则——机器设备》的通知(中评协〔2017〕39号)

14、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015;

15、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;

16、《城镇土地分等定级规程》GB/T18507-2014;

17、《企业会计准则》。

(四) 产权依据

- 1、被评估单位提供的公司章程;
- 2、被评估单位提供的企业法人营业执照;
- 3、被评估单位提供的《机动车行驶证》、《不动产权登记证》等;

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》;
2. 委估资产相关的财务报表、会计凭证、购置合同等资料;
3. 同花顺资讯提供的行业统计资料及其他有关资料;
4. 国家统计局公布的资料及其他有关资料;
5. 上海证券交易所网站公布的相关信息;
6. 深圳证券交易所网站公布的相关信息;
7. 巨潮资讯网公布的相关信息;

8. 自然资源部（原国土资源部）网站、琼海市国土资源局网站、同花顺 ifinD 资讯平台等公布的土地交易相关信息；
9. 《琼海市城镇土地定级及基准地价评估成果报告》
10. 委托人提供的财务会计资料、经济合同、政府公文等；
11. 评估人员现场勘察记录底稿；
12. 评估人员收集的其他有关价格资料。

（六）其他依据

- 1、北京亚超资产评估有限公司与灵康药业集团股份有限公司签订的编号为“北京亚超评委字【2018】第 A161 号”《资产评估委托合同》。
- 2、被评估单位提供的《资产清查申报明细表》；
- 3、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、财务账表及其他会计资料；
- 4、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

八、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、评估基本方法



（1）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

市场法适用的前提条件是：①存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；②公开市场上有可比的交易案例。

（2）收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师及其他评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本

定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}]$$

P ----- 评估价值

R_i ----- 第 i 年的收益

i ----- 第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

收益法适用的前提条件是：（1）被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；（2）资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；（3）被评估对象预期获利年限可以预测。

（3）成本法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和-各项负债评估价值之和；

股东部分权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

资产基础法适用的前提条件是：（1）被评估对象处于继续使用状

态或被假定处于继续使用状态；（2）能够确定被评估对象具有预期获利潜力；（3）具备可利用的历史资料。

2、评估方法选择

三种基本方法是从不同实物角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等诸多因素。

本次评估目的是灵康药业集团股份有限公司拟收购海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25%的股权。

（1）企业虽然具备持续经营的基础和条件，但是历年来尚未开展经营活动，且企业拥有的超级医院尚未开业，未来收益和风险难以量化，因此不宜采用收益法评估。

（2）该类经济行为没有一个活跃的公开市场、市场数据很少，且公开市场上很难找到可比的交易案例，因此不宜采用市场法评估。

（3）中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）对海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司评估基准日 2018 年 3 月 31 日的资产负债进行了审计，海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司申报了评估基准日的《资产负债清查申报表》，本次评估具备采用资产基础法评估的条件。

综上所述，根据企业经营特点及资产特点，本次采用资产基础法。

3、评估的具体方法

资产基础法

（1）流动资产的评估



①货币资金的评估，为银行存款的评估。对银行存款核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未达账项的，对余额调节表进行试算平衡，对于人民币存款，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值。

②对于预付账款，评估人员核查账簿、原始凭证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。对已计提坏账准备评估为零。

（2）非流动资产类

①固定资产——电子类资产的评估

本次评估的设备类资产主要为办公用电脑，投影仪等电子设备。

1.1 重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装，故确定其重置全价：重置全价=购置价。

1.2 成新率的确定

成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

或成新率 = $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无需计算成新率。



1.3 个别电子设备采用市场法评估。

②无形资产——土地使用权的评估

2.1 评估方法的选择

评估对象为旅游用地，不属于房地产开发项目用地，不符合假设开发法的适用范围，不宜采用假设开发法；评估对象为旅游用地，土地收益（贡献）在实际评估中很难从总收益中准确剥离，因此收益还原法可操作性差，故此次不宜采用收益还原法。在同一商圈琼海市同类似旅游用地用地市场交易较少，难以找到相同类级别旅游用地的交易实例，故本次土地评估不采用市场法进行评估。琼海市的基准地价评估基准日为 2013 年 7 月 1 日，距离评估基准日较远，但海南省国土资源厅每年均会公布海南省年年度城镇地价动态监控指数，可用于修正，故本次评估采用基准地价修正法。

2.2 评估的具体方法

基准地价系数修正法：是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估期日价格的方法。基准地价系数修正法计算地价的公式为：

基准地价系数修正法是依据评估宗地所处地区的土地级别和基准地价，结合区域因素、个别因素等因素修正的调整，即可得到委估宗地的土地价格，采用基准地价测算宗地地价的公式如下：

$$\text{宗地地价} = (\text{P} \times \text{Pr} + \text{基础设施开发程度差异}) \times (1 + \text{K}) \times \text{IIS}$$

其中：

P—待估宗地对应的基准地价

Pr—期日修正系数

K—待估宗地区域影响因素总修正值

IIS—待估宗地个别因素系数的乘积

其中：
$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

Ki—第 i 个待估宗地区位因素修正系

(3) 负债的评估

负债包括流动负债。流动负债包括应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

①核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

②逐项核实负债是否客观存在；

③抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

④如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

根据企业提供的各项目明细表，以经过审查核实后的账面数作为其评估值，对于各类负债中，经核实并非实际承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程和情况

根据企业资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估业务约定书约定的事项，亚超评估公司对被评估

单位的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1. 亚超评估公司接受灵康药业集团股份有限公司的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2. 根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于2018年04月21日至2018年04月22日对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3. 评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组，对纳入本次评估范围的各项资产进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；收集和整理相关会计凭证，收集被评估单位所属行业的背景

资料及市场资料。

(二) 现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

固定资产，评估人员核实了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由产权持有单位对清查核实情况进行确认

2、土地使用状态调查

主要通过查阅资产购买合同、土地使用权证以及现场勘查等方式对土地的使用情况进行查验。

3、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产的实物数量、账面值的准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价值。

(三) 选择评估方法、收集市场信息和估算阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

(四) 评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段



按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
- 5、假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响；
- 8、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其

权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的，同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

9、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

10、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

11、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

12、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

13、我们对价值的估算是根据 2018 年 03 月 31 日被评估单位所在地区货币购买力做出的；

14、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

15、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托人及被评估单位之间充分揭示的前

提下做出的；

16、在未来的经营期内，资产结构不发生重大变化；

17、不考虑通货膨胀因素。

（二）特殊假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；

4、公司经营能力只考虑现有经营能力及部分改造提升，未考虑再新增投资形成新的经营能力；

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

十一、评估结论

（一）评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对灵康药业集团股份有限公司纳入评估范围的海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司资产进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核。在此基础上采用资产基础法对海南省肿瘤医院成美国国际医学



中心有限公司在评估基准日所表现的股东 25%权益价值进行了评估。
本次评估采用的价值类型为市场价值。

海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司在评估基准日 2018 年 03 月 31 日纳入评估范围的总资产账面价值 36,590.62 万元,总负债账面价值 11,952.36 万元,所有者权益账面价值 24,638.25 万元。

采用资产基础法评估的结果是:海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司在评估基准日评估后的总资产为 39,718.19 万元,总负债为 11,952.36 万元,所有者权益为 27,765.83 万元,所有者权益评估变动额 3,127.58 万元,评估变动率 12.69%。评估汇总情况详见下表:

评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×25%
1	流动资产	1,780.07	1,780.07	0.00	0.00
2	非流动资产	34,810.55	37,938.12	3,127.57	8.98
3	其中:可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资	20,000.00	23,076.37	3,076.37	15.38
7	投资性房地产				
8	固定资产	14,231.84	14,283.05	51.21	0.36
9	在建工程	491.44	491.44	0.00	0.00
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	87.26	87.26	0.00	0.00
19	其他非流动资产				
20	资产总计	36,590.62	39,718.19	3,127.57	8.55

资产负债项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×25%
21	流动负债	8,962.36	8,962.36	0.00	0.00
22	非流动负债	2,990.00	2,990.00	0.00	0.00
23	负债合计	11,952.36	11,952.36	0.00	0.00
24	净资产（所有者权益）	24,638.25	27,765.83	3,127.58	12.69

1、海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司股东全部权益评估结论

根据评估目的，以资产基础法的评估结论作为海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司股东全部权益的评估价值，即海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司股东全部权益评估价值为 27,765.83 万元（大写：贰亿柒仟柒佰陆拾伍万捌仟叁佰元整）。

2、海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司股东部分权益评估结论

本次评估未考虑控股权或少数股权产生的溢价或折价，以海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司的股东全部权益（所有者权益）评估价值×股权比例确定拟交易股权评估价值。

即： $27,765.83 \times 25\% = 6,941.46$ 万元（大写：陆仟玖佰肆拾壹万肆仟陆佰元整）。

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

资产评估增减变动原因主要是资产按现行市场价格计算的结果与账面价值的差额，主要资产增减值情况如下：

1、固定资产评估增值

海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司的固定资产主要为机器设备类资产，均为超级医院所用的医学通用（专用）设备以及医院

办公家具、车辆等。机器设备类资产账面价值 14,231.84 万元，评估价值 14,283.05 元，评估增值 51.21 万元，增值率为 0.36%。机器设备评估减值的原因系评估人员在计算机器设备成新率时，经济耐用年限与会计政策所规定的折旧年限有所差异而导致评估增值。

2、长期股权投资评估增值

海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司长期股权投资账面价值为 20,000.00 万元，评估值为 23,076.37 万元，评估增值 3,076.37 万元，主要是对子公司海南成美国国际养老康复中心有限公司的投资增值。

经采用资产基础法评估，海南成美国国际养老康复中心有限公司总资产账面价值 51,575.29 万元，总负债账面价值 38,340.25 万元，所有者权益账面价值 13,235.04 万元。经采用资产基础法评估的结果是：海南成美国国际养老康复中心有限公司在评估基准日评估后的总资产为 60,416.61 万元，总负债为 37,340.25 万元，所有者权益为 23,076.37 万元，所有者权益评估增值 8,841.32 元（其中长期股权投资评估增值 6,104.96 万元，无形资产评估增值 2,653.67 万元），具体如下：

（1）长期股权投资评估增值

海南成美国国际养老康复中心有限公司长期股权投资主要有为对 2 家控股子公司的投资，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	海口利思康盛投资咨询有限公司	2017 年 9 月	100	74,200,000.00	19,743,873.45
2	海南成美超级医院有限公司	2018 年 2 月	100	10,000,000.00	10,000,000.00

增（减）值原因具体如下：

①海口利斯康盛投资咨询有限公司

经采用资产基础法评估，海口利斯康盛投资咨询有限公司账面总资产账面价值 5,826.39 万元，总负债账面价值 3,915.97 万元，所有者权益账面价值 1,910.43 万元。经采用资产基础法评估的结果是：海口利斯康盛投资咨询有限公司在评估基准日评估后的总资产为 12,995.32 万元，总负债为 3,915.97 万元，所有者权益为 9,079.35 万元，所有者权益评估增值 7,168.92 元，主要为固定资产（即琼海男爵公馆 74 套房屋评估增值）。

②海南成美超级医院有限公司

海南成美国际养老康复中心有限公司投资海南成美超级医院有限公司，认缴出资为 1000 万元，截止评估基准日，实际尚未出自到位，因此，海南成美超级医院有限公司净资产为-99.35 元，评估值为 0.00 元。

(2) 无形资产评估增值

无形资产主要为海南成美国际养老康复中心有限公司名下的 3 宗土地使用权，账面价值 8,771.06 万元，评估价值 11,424.73 万元，评估增值 2653.67 万元，增值率 30.25%。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一)本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允股东全部权益价值，但未考虑以下因素：



1. 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. 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

当前述评估目的、评估条件以及评估中遵循的持续经营原则等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

(二)本项评估是在独立、公正、客观、科学的原则下由本评估机构做出的，本评估机构及参加本次评估的工作人员和技术人员与委托人及被评估单位或其他当事人无任何利害关系，评估工作是在有关法律监督下完成的，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

(三)本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。本评估机构及资产评估师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托人提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

(四)对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(五)本报告中，我们的责任是对评估对象于评估基准日之市场公允价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属不发表意见，

也不作确认或保证。我们对委托人和被评估单位提供的有关评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，并有责任对查验的情况予以披露。但本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托人和被评估单位负责。

(六) 本报告仅供委托人为本报告所述之评估目的使用。评估报告书的使用权归委托人所有，除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上，也不得用于本报告所述评估目的之外的其他目的。

(七) 对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托人进行资产评估委托时未作特殊说明，而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任。

(八) 关于博鳌超级医院未办理产权证明的说明

被评估单位的控股子公司海南成美国国际养老康复中心有限公司名下的博鳌超级医院于 2018 年 3 月底建成并投入使用，医院于 2018 年 3 月试营业。截止评估基准日，尚未办理竣工决算以及房屋不动产权利证书。评估人员通过查阅建设工程规划许可证，建设工程施工许可证，工程施工合同及付款凭证等资料来核实其权属。海南成美国国际养老康复中心有限公司尚未聘请专业机构对房屋面积进行测绘，超级医院的建筑面积系产权持有方根据施工图纸计算得出并申报评估。

(九) 勘察受限类

本评估结论中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和



运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本评估结论中，评估师在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试、未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（十）本评估报告仅为委托合同约定的报告使用人实施本次评估目的提供价值参考，不应当被视为是被评估对象可实现价格的保证。建议委托人和相关报告使用人在参考分析评估结论的基础上，结合实施评估目的时资产状况和市场状况等因素，合理进行决策。

（十一）本次评估未考虑在实现本次评估目的时评估增值额对所得税所产生的影响，提请报告使用者关注。

本次评估不考虑上述事项对评估值的影响，请报告使用者注意。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供资产评估报告使用者用于灵康药业集团股份有限公司拟收购股权所涉及的海南省肿瘤医院成美国国际医学中心有限公司 25%股东权益价值提供价值参考依据的评估目的。

（二）评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，

任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 评估报告使用人应当正确理解评估结果, 评估结果不等同于评估对象可实现的价格, 评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外;

(五) 评估结果的使用有效期; 自评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告, 即从 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日, 超过一年, 需重新进行资产评估。

(六) 评估基准日后, 报告使用有效期以内, 资产数量发生变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整, 若资产价值类型或价格标准发生变化, 并对评估值产生明显影响时, 委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(七) 本评估项目的委托人涉及国有企业, 依据相关规定, 只有履行国有资产评估项目备案手续后, 方可使用本评估报告。

(八) 本评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本评估专业意见形成的日期为二零一八年八月十七日。



(本页为签名盖章页)



中国资产评估师：李应峰



中国资产评估师：陆泉华



中国·北京

二零一八年八月十七日