

共壹册 第壹册

美年大健康产业控股股份有限公司拟收购

南昌美康健康体检有限公司等

4 家公司股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 732 号



北京中同华资产评估有限公司  
China Alliance Appraisal Co., Ltd

报告日期：2017 年 9 月 5 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康

### 健康体检有限公司等 4 家公司股权项目

# 资产评估报告书目录

资产评估师声明 .....	1
资产评估报告书摘要.....	2
资产评估报告书 .....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	13
三、评估对象和评估范围 .....	13
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	19
九、评估假设 .....	20
十、评估结论 .....	21
十一、特别事项说明 .....	23
十二、评估报告使用限制说明 .....	24
十三、评估报告日 .....	24
资产评估报告书附件.....	26

## 美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康

### 健康体检有限公司等 4 家公司股权项目

# 资产评估师声明

#### 美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵公司委托，我们对南昌美康健康体检有限公司等4家公司于评估基准日2017年7月31日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

1.我们在执行本资产评估业务中，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。

2.评估对象涉及的资产、负债清单由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方和相关当事方的责任。

3.我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

4.我们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；我们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，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

5.我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者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论的影响。

## 美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康

### 健康体检有限公司等 4 家公司股权项目

# 资产评估报告书摘要

中同华评报字（2017）第 732 号

#### 美年大健康产业控股股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等4家公司股权涉及的南昌美康健康体检有限公司等4家公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估的评估对象为南昌美康健康体检有限公司等4家公司的股东全部权益价值，评估范围是南昌美康健康体检有限公司、大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司、重庆美天健康管理有限公司、武汉高信门诊部有限公司申报的全部资产及负债，评估基准日为2017年7月31日，价值类型为市场价值。评估结论如下：

在持续经营假设条件下，被评估单位股东全部权益的市场价值具体如下：

### 各被评估单位资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

序号	名称	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	南昌美康健康体检有限公司	1,471.05	3,020.00	1,548.95	105.30
2	大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司	634.90	3,060.00	2,425.10	381.97
3	重庆美天健康管理有限公司	1,607.81	3,630.00	2,022.19	125.77
4	武汉高信门诊部有限公司	538.62	3,240.00	2,701.38	501.54

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1.本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

2.本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位管理层提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3.本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

4.本次收益法评估中所得税预测未考虑纳税调整事项。

5.本评估结论是主要是依据未经审计的历史财务数据情况下得出的，若审计后数据较未审计数据有所变动，评估结论应进行调整后重新确定。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告正文全文。

## 美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康

### 健康体检有限公司等 4 家公司股权项目

# 资产评估报告书

中同华评报字（2017）第 732 号

## 美年大健康产业控股股份有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法，对美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等 4 家公司股权涉及的南昌美康健康体检有限公司等 4 家公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为美年大健康产业控股股份有限公司，被评估单位为南昌美康健康体检有限公司、大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司、重庆美天健康管理有限公司、武汉高信门诊部有限公司（以下统一简称“被评估单位”），业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律法规规定的其他报告使用者。

#### （一）委托方和被评估单位概况

##### 1. 注册登记情况

名称：美年大健康产业控股股份有限公司（以下简称“美年大健康”或“委托方”）

住所：江苏南通市人民东路 218 号

公司类型：股份有限公司（上市）

法定代表人：俞熔

注册资金：242,148.2706 万元人民币

成立日期：1991 年 1 月 22 日

营业期限：1991 年 1 月 22 日至\*\*\*\*\*

经营范围：从事医疗技术专业领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，投资管理，健康管理咨询（不得从事医疗活动、心理咨询）；设计、生产、销售各式服装、服饰及原辅材料；纺织服装类产品的科技开发；自营和代理上述商品的进出口业务。（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）

## （二）被评估单位概况

本评估报告涉及的被评估单位为南昌美康健康体检有限公司、大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司、重庆美天健康管理有限公司、武汉高信门诊部有限公司，各单位情况如下：

### 1.南昌美康健康体检有限公司

#### （1）注册登记情况

名称：南昌美康健康体检有限公司（以下简称“南昌美康”）

住所：江西省南昌市西湖区站前路105号江西省供销物流服务中心5-7层

法定代表人：艾林飞

注册资本：壹仟柒佰陆拾肆万柒仟壹佰元整

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：2016年07月11日至长期

经营范围：内科、外科、妇科、眼科、耳鼻咽喉科、中医科、口腔科、医学影像科、医学检验科（限在医疗机构执业许可证许可范围内经营）（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）\*\*

#### （2）公司概况

南昌美康健康体检有限公司，成立于2016年07月11日，统一社会信用代码为91360103MA35JLT104，法定代表人艾林飞，注册资本1764.710000万人民币，主要业务为内科、外科、妇科、眼科、耳鼻咽喉科、中医科、口腔科、医学影像科、医学检验科等类型的体检服务。

截止至评估基准日，南昌美康健康体检有限公司股权比例如下图所示：

投资人	认缴额（万元）	百分比	出资方式	出资时间
南昌长庚健康体检站有限公司	264.71	15.0002%	货币	2017/3/31
艾林飞	750.00	42.4999%	货币	2017/3/31
董丹凤	750.00	42.4999%	货币	2017/3/31

#### （3）财务状况及经营成果

评估基准日企业的资产负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

项目	2017/7/31
流动资产	473.53
非流动资产	1,500.95
资产总额	1,974.48
流动负债	55.46
非流动负债	447.97
负债合计	503.42
净资产（所有者权益）合计	1,471.06
项目	2017（1-7月）
营业总收入	244.27
营业总成本	384.55
营业利润	-346.59
利润总额	-346.59
净利润	-346.59

以上基准日数据未经审计。

2017年3月14日，南昌美康健康体检有限公司获得《医疗机构执业许可证》，并正式投入运营。

## 2. 大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司

### （1）注册登记情况

名称：大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司（以下简称“旅顺美年门诊部”）

住所：辽宁省大连市旅顺口区新城大街 747 号

法定代表人：孟杰

注册资本：人民币壹仟万元整

企业类型：有限责任公司

经营期限：自 2016 年 09 月 02 日至长期

经营范围：门诊部服务；营养健康咨询服务（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）

### （2）公司概况

大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司成立于 2016 年 9 月 2 日，设立时注册资本为 1,000.00 万元，由大连大健康科技健康管理有限公司及自然人孟杰、王圣福



共同出资组建。公司设立时的股权结构为：

金额单位：万元

股东	注册资本	实收资本	出资比例
大连大健康科技健康管理有限公司	160.00	160.00	16.00%
孟杰	490.00	490.00	49.00%
王圣福	350.00	350.00	35.00%
<b>合计</b>	<b>1,000.00</b>	<b>1,000.00</b>	<b>100.00%</b>

截止至评估基准日，公司股权未发生变动。

2017年3月20日，大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司获得《医疗机构执业许可证》，并正式投入运营。

### （3）财务状况及经营成果

旅顺美年门诊部自2016年成立以及评估基准日企业的财务状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

项目	2017年7月31日	2016年12月31日
流动资产	426.22	530.10
非流动资产	1,409.29	303.00
资产总计	1,835.51	833.10
流动负债	474.74	-
非流动负债	725.87	-
负债合计	1,200.61	-
净资产（所有者权益）合计	634.90	833.10
项目	2017年（1-7月）	2016年
营业总收入	214.54	-
营业总成本	205.65	-
营业利润	-198.20	-166.90
利润总额	-198.20	-166.90
净利润	-198.20	-166.90

以上各年财务数据未经审计。

### 3.重庆美天健康管理有限公司

#### （1）注册登记情况

名称：重庆美天健康管理有限公司（以下简称“重庆美天”）

住所：重庆市九龙坡区谢家湾正街55号（华润二十四城）二期19栋第负一夹层整层、第一层整层商铺

法定代表人：陈春节

注册资本：贰仟肆佰陆拾玖万壹仟肆佰元整

企业类型：有限责任公司

成立日期：2016年09月12日

营业期限：2016年09月12日至永久

经营范围：健康管理、健康咨询(以上均不得从事诊疗活动)，营业性医疗机构(仅限取得许可的分公司)。\*\*【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】

## (2) 企业概况

重庆美天健康管理有限公司(以下简称“重庆美天”)成立于2016年9月12日,设立时注册资本为2,000.00万元,系由股东陈春节和梁馨引共同出资组建。公司设立时的股权结构为:

名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
陈春节	1,800.00	90.00%	货币
梁馨引	200.00	10.00%	货币
合计	2,000.00	100.00%	

2016年11月5日,重庆美天召开股东会决议,决议同意陈春节将其占有公司注册资本的7.50%共150.00万元的出资转让给桂嘉男;同意陈春节将其占有公司注册资本的7.50%共150.00万元的出资转让给卢杰。此次股权转让后公司股权结构为:

名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
陈春节	1,500.00	75.00%	货币
梁馨引	200.00	10.00%	货币
桂嘉男	150.00	7.50%	货币
卢杰	150.00	7.50%	货币
合计	2,000.00	100.00%	

2016年11月14日,重庆美天召开股东会决议,决议同意卢杰将其占有公司注册资本的7.50%共150.00万元的出资转让给任飞容。此次股权转让后公司股权结构为:

名称	认缴出资额(万元)	出资比例(%)	出资方式
陈春节	1,500.00	75.00%	货币
梁馨引	200.00	10.00%	货币
桂嘉男	150.00	7.50%	货币
任飞容	150.00	7.50%	货币

美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等 4 家公司股权项目  
· 资产评估报告书正文

合计	2,000.00	100.00%	
----	----------	---------	--

2016 年 11 月 29 日，重庆美天召开股东会决议，决议同意陈春节将其占有公司注册资本的 10.00% 共 200.00 万元的出资转让给学平大健康产业集团有限公司；同意陈春节将其占有公司注册资本的 10.00% 共 200.00 万元的出资转让给重庆华藏医院投资有限公司；同意陈春节将其占有公司注册资本的 10.00% 共 20.00 万元的出资转让给曹烈梅；同意陈春节将其占有公司注册资本的 20.00% 共 400.00 万元的出资转让给郑维峰；同意陈春节将其占有公司注册资本的 2.50% 共 50.00 万元的出资转让给桂嘉男；同意陈春节将其占有公司注册资本的 2.50% 共 50.00 万元的出资转让给易斌；同意任飞容将其占有公司注册资本的 7.50% 共 150.00 万元的出资转让给易斌。此次股权转让后公司股权结构为：

名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
陈春节	400.00	20.00%	货币
郑维峰	400.00	20.00%	货币
学平大健康产业集团有限公司	200.00	10.00%	货币
重庆华藏医院投资有限公司	200.00	10.00%	货币
易斌	200.00	10.00%	货币
桂嘉男	200.00	10.00%	货币
梁馨引	200.00	10.00%	货币
曹烈梅	200.00	10.00%	货币
合计	2,000.00	100.00%	

2017 年 4 月 27 日，根据重庆美天股东会决议，协议同意重庆大健康健康体检管理有限公司增资 469.14 万元，截止至评估基准日已全部实缴，此次增资后公司股权结构为：

名称	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	出资方式
重庆大健康健康体检管理有限公司	469.14	19.00%	货币
陈春节	400.00	16.20%	货币
郑维峰	400.00	16.20%	货币
学平大健康产业集团有限公司	200.00	8.10%	货币
重庆华藏医院投资有限公司	200.00	8.10%	货币
易斌	200.00	8.10%	货币
桂嘉男	200.00	8.10%	货币
梁馨引	200.00	8.10%	货币
曹烈梅	200.00	8.10%	货币
合计	2,469.14	100.00%	

截止至评估基准日，公司股权结构未再发生变化。

2017 年 7 月 13 日，重庆美天健康管理有限公司谢家湾综合门诊部获得《医疗机构

执业许可证》，并正式投入运营。

### (3) 财务状况及经营成果

评估基准日的资产、负债及经营成果如下表：

单位：万元

项 目	2017 年 7 月 31 日
流动资产	1,437.23
非流动资产	1,504.43
资产总计	2,941.66
流动负债	1,275.85
非流动负债	58.00
负债合计	1,333.85
所有者权益合计	1,607.81
项 目	2017 年 (1-7 月)
营业收入	169.25
营业成本	97.55
营业利润	-950.07
利润总额	-950.07
净利润	-955.15

以上财务数据未经审计。

## 4. 武汉高信门诊部有限公司

### (1) 注册登记情况

名 称：武汉高信门诊部有限公司（以下简称“武汉高信”）

住 所：武汉市江岸区球场街江汉路 250 号船舶广场 1-3 层

法定代表人：余梅

注册资本：1,611.17 万元人民币

企业类型：其他有限责任公司

经营期限：长期

经营范围：内科、外科、妇产科（妇科专业）、眼科、耳鼻喉科、口腔科、中医科（内、外、儿、皮肤病、肿瘤、老年病、针灸、推拿、康复、预防保健科）医学检验科（临床体液，血液专业，临床微生物专业、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）。（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）

### (2) 企业概况及历史沿革

武汉高信门诊部有限公司是经省、市卫生监管部门批准，主要经营范围为健康体检，健康管理，心理咨询的专业体检机构。公司位于江汉路 250 号船舶广场 1-3 层，体检面积 2500 平方米。公司于 2006 年 5 月在武汉市工商行政管理局注册成立，设立时

注册资本为120万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	艾北斗	120.00	100.00%	货币
	合 计	120.00	100%	

2008年10月4日公司召开第二次股东大会决议，股东艾北斗将其持有的公司40%股权以48万元转让给王雪，变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	艾北斗	72.00	60.00%	货币
2	王雪	48.00	40.00%	货币
	合 计	120.00	100%	

2010年7月10日公司召开第三次股东大会，同意股权转让。股东艾北斗将其持有的公司60%股权以72万元转让给余梅；股东王雪将其持有的公司15%股权转让给余梅；股东王雪将其持有的公司25%的股权转让给唐秋云。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	唐秋云	30.00	25.00%	货币
2	余梅	90.00	75.00%	货币
	合 计	120.00	100%	

2014年6月30日公司召开股东大会决议，同意增加注册资本至1000.00万元及变更股东股权。变更后股权结构如下：

	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	余梅	980.00	98.00%	货币
2	唐秋云	20.00	2.00%	货币
	合 计	1000.00	100%	

2015年11月15日公司召开股东大会决议，股东余梅将其持有的公司10%股权转让给徐英。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	余梅	880.00	88.00%	货币
2	徐英	100.00	10.00%	货币
3	唐秋云	20.00	2.00%	货币
	合 计	1000.00	100%	

2016年10月15日公司召开股东大会决议，同意变更股东股权，股东唐秋云将其持有的公司2%股权转让给杨革生；股东徐英将其持有的公司10%股权转让给杨革生。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	余梅	880.00	88.00%	货币
2	杨革生	120.00	12.00%	货币
	合 计	1000.00	100%	

2016 年 11 月 9 日公司召开股东大会决议，同意股权转让，股东余梅将其在本公司 88%股权转让给武汉言颐行健康管理有限公司；股东杨革生将其持有的公司 12%股权转让给武汉言颐行健康管理有限公司。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	武汉言颐行健康管理有限公司	1000.0	100.00%	货币
	合 计	1000.00	100%	

2016 年 12 月 1 日公司召开股东大会决议，同意股权转让，股东武汉言颐行健康管理有限公司将其持有的公司的 10%股权转让给武汉美年大健康体检管理有限公司。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	武汉言颐行健康管理有限公司	900.00	90.00%	货币
2	武汉美年大健康体检管理有限公	100.00	10.00%	货币
	合 计	1000.00	100%	

2016 年 12 月 21 日公司召开股东大会决议，同意增加注册资本至 1111.17 万元及变更股东股权。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	武汉言颐行健康管理有限公司	900.0477	81.00%	货币
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	211.1223	19.00%	货币
	合 计	1111.17	100%	

2017 年 2 月 13 日公司召开股东大会决议，增加注册资本至 1611.17 万元。变更后股权结构如下：

序号	股东名称	出资额(人民币万元)	出资比例	出资方式
1	武汉言颐行健康管理有限公司	1305.0477	81.00%	货币
2	武汉美年大健康体检管理有限公司	306.1223	19.00%	货币
	合 计	1611.17.	100%	

截止至评估基准日，武汉高信门诊部有限公司未再发生变化。

2014 年 5 月 12 日，武汉高信门诊部有限公司获得《医疗机构执业许可证》，并正式投入运营。

### (3) 财务状况及经营成果

公司评估基准日及前两年的资产、负债及经营成果如下表：

单位：万元

项 目	2017年7月31日	2016年12月31日	2015年12月31日
流动资产	1,030.37	-81.00	160.17
非流动资产	220.39	120.32	146.40
资产总计	1,250.76	39.32	306.57
流动负债	712.14	40.70	189.80
非流动负债	-	-	-
负债合计	712.14	40.70	189.77
所有者权益合计	538.62	-1.38	116.78
项 目	2017年(1-7月)	2016年	2015年
营业收入	189.76	483.06	681.65
营业成本	423.68	347.54	451.82
营业利润	-343.89	-31.74	5.30
利润总额	-343.89	-31.74	5.30
净利润	-343.89	--31.92	4.77

以上财务数据未经审计。

### (三) 委托方和被评估单位之间的关系

上述被评估单位参股股东南昌长庚健康体检站有限公司、大连大健康科技健康管理有限公司、美年大健康产业(集团)有限公司、重庆大健康健康体检管理有限公司、武汉美年大健康体检管理有限公司均为委托方下属子公司。

## 二、评估目的

根据资产评估业务约定书，本评估报告的目的是为美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等4家公司股权提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为南昌美康健康体检有限公司等4家公司的股东全部权益价值，涉及的范围为南昌美康健康体检有限公司等4家公司申报的于评估基准日的资产和负债，具体资产类型和未经审计账面价值见下表：

单位：元

科目名称	账面价值			
	南昌美康	旅顺美年	重庆美天	武汉高信
<b>一、流动资产合计</b>	<b>4,735,285.41</b>	<b>4,262,162.50</b>	<b>14,372,297.13</b>	<b>10,303,687.84</b>
货币资金	2,012,262.57	589,541.41	418,127.32	148,452.29
应收账款	1,016,483.33	1,594,645.00	1,278,236.63	1,935,693.21
预付款项	189,473.13	500,000.00	4,320.00	1,127,797.55
其他应收款	1,403,069.68	1,556,703.09	12,321,863.20	6,967,006.08

美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等 4 家公司股权项目  
· 资产评估报告书正文

存货	113,996.70	21,273.00	349,749.98	124,738.71
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>15,009,501.69</b>	<b>14,092,914.55</b>	<b>15,044,324.42</b>	<b>2,203,907.96</b>
固定资产	7,957,452.02	8,985,021.19	13,584,285.15	550,230.51
其中：建筑物类	-	-	-	-
设备类	7,957,452.02	8,985,021.19	13,584,285.15	550,230.51
在建工程	4,487,788.00	-	135,000.00	-
无形资产	396,666.67	193,333.36	295,000.00	198,333.33
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他无形资产	396,666.67	193,333.36	295,000.00	198,333.33
长期待摊费用	-	4,914,560.00	1,030,039.27	1,455,344.12
其他非流动资产	2,167,595.00	-	-	-
<b>三、资产总计</b>	<b>19,744,787.10</b>	<b>18,355,077.05</b>	<b>29,416,621.55</b>	<b>12,507,595.80</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>554,567.71</b>	<b>4,747,396.19</b>	<b>12,758,535.70</b>	<b>7,121,378.53</b>
应付账款	277,726.41	768,469.32	3,059,094.13	1,427,434.23
预收款项	1,296.00	51,035.00	105,268.00	1,208,405.73
应付职工薪酬	226,000.00	-	713,647.82	498,310.75
应交税费	966.10	8,229.78	61,204.14	822.82
其他应付款	48,579.20	3,919,662.09	8,819,321.61	3,986,405.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>4,479,665.00</b>	<b>7,258,696.00</b>	<b>580,000.00</b>	<b>-</b>
长期应付款	4,479,665.00	7,258,696.00	580,000.00	-
<b>六、负债合计</b>	<b>5,034,232.71</b>	<b>12,006,092.19</b>	<b>13,338,535.70</b>	<b>7,121,378.53</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>14,710,554.39</b>	<b>6,348,984.86</b>	<b>16,078,085.85</b>	<b>5,386,217.27</b>

1.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，基准日数据未经审计。

2.被评估单位实物资产主要为设备和存货，设备包括医疗设备、办公设备，存货主要为体检用耗材。

3.截止评估基准日，被评估单位申报的无形资产多为企业购置办公及体检软件，未申报无账面记录的无形资产。

4.被评估单位未申报其他表外资产，评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表内容为准。

5.本项目不涉及引用其他机构出具的报告结论事项。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估是为美年大健康产业控股股份有限公司收购南昌美康健康体检有限公司等 4 家公司股权提供价值参考，一般为公开、公平市场条件下的价值，因此采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指被评估单位的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

## 五、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2017年7月31日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2017年7月31日作为评估基准日，是委托方根据实现经济行为的需要确定的。

## 六、评估依据

### （一）法律法规依据

- 1.中华人民共和国主席令第 46 号《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（于 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通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 3.第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日）；
- 4.国务院令第 149 号《医疗机构管理条例》、中华人民共和国卫生部令 第 35 号《医疗机构管理条例》实施细则（1994 年 9 月 1 日）；
- 5.卫生部卫医政发（2009）77 号《健康体检管理暂行规定》（2009 年 8 月 5 日）；
- 6.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （二）准则依据

1. 财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20 号，2004 年 2 月 25 日）；
2. 中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协[2014]248 号，2012 年 12 月 28 日）
3. 中国注册会计师协会关于印发《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知（会协[2003]18 号，2003 年 1 月 28 日）；
4. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—企业价值》的通知（中评协[2011]227 号，2011 年 12 月 31 日）；

5. 中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告等 7 项资产评估准则》的通知（中评协[2007]189 号，2007 年 11 月 28 日）；

6. 中国资产评估协会《关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230 号，2011 年 12 月 30 日）；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

### （三）权属依据

被评估单位提供的其他权属证明文件。

### （四）取价依据

1. 中华人民共和国国务院令 第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

2. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）

3. 中国人民银行现行贷款利率；

4. Wind 资讯数据资料

5. 搜集的相关价格信息；

6. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### （五）其他依据

1. 美年大健康产业控股股份有限公司与中同华签订的《资产评估业务约定书》。

2. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》及《盈利预测表》；

3. 被评估单位提供的评估基准日财务报表、会计凭证、财务经营方面的资料，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

4. 被评估单位相关人员访谈记录；

5. 被评估单位提供的其他有关资料

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和资产基础法。

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。被评估单位将长期经营，整体能够形成稳定的现金流，相关收益的历史数据能够获取，未来收益也能够进行相对合理地估计，且其相应的风险能够可靠计量，故适宜采用收益法进行评估。

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。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，资本市场上类似的医疗服务行业公司交易案例较少，不宜采用市场法。

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。

被评估单位持续经营，经营状况良好，预期可以获利，且能够收集历史资料，因此适宜采用资产基础法进行评估。

因此本次评估确定主要采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）评估方法简介

### 1.收益法

企业价值评估的收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法。收益法的基本公式为：

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

式中：

E：被评估企业的股东全部权益价值

B：被评估企业的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

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

式中：

$R_i$ ：被评估企业未来第*i*年的预期收益（企业自由现金流）

$R_i$  = 净利润 + 折旧/摊销 + 税后利息支出 - 营运资金增加 - 资本性支出

r：折现率（WACC，加权平均资本成本）

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

n: 预测期限

## 2.资产基础法

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。

### (1) 流动资产

流动资产包括货币资金、应收款项及存货。根据各类资产的特点分别评估。

对货币资金，以核实后的账面值作为评估值。

对应收款项，按账龄分析法，通过综合分析其应收款项的可收回金额确定应收款项的评估结果。

对原材料，通过市场调查取得原材料或替代品近期购买价格，利用核实后的数量乘以现行市场购买价，确定其评估结果。

### (2) 非流动资产

#### 1) 固定资产-设备类资产

对机器设备采用重置成本法估算其在基准日的价值。

##### ① 机器设备

重置价值=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

评估结果=重置价值×成新率

成新率：通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%，使用年限法确定成新率权重为40%。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

##### ② 电子设备

对机器设备采用重置成本法估算其在基准日的价值。

评估结果=重置价值×成新率

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

#### 2) 在建工程

在建工程为尚未验收的门店装修工程，评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，同时了解付款进度情况。在建工程项目经核实，账面支出金额较为合理、依据较为充分，故按核实后的账面金额确定评估值。

### 3) 无形资产

其他无形资产为体检软件，评估人员首先查看了软件购置合同等，阅读了合同中规定的有关内容、权利期限，对软件取得的合法、合理、真实、有效性进行核实；然后向财务人员及技术人员了解技术、软件的使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限。以软件的重置价格确定评估值。

### 4) 长期待摊费用

长期待摊费用为装修款，尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，以尚存受益期可获收益确定评估结果。

### 5) 其他非流动资产

多为设备预付款，对于已取得相关设备的，参照固定资产评估方法；对于尚未取得设备的预付款项，按核实无误的账面价值确认评估值。

## (3) 负债

流动负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款及长期应付款。

对评估范围内的负债，以被评估单位提供申报金额为基础，对各项负债进行核实，判断各笔债务是否是委评单位基准日实际承担的，债权人是否存在，以评估基准日实际需要支付的负债额来确定评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

### (一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### （四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

### 九、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
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. 本次评估以持续经营为前提，假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用；
5. 被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
7. 本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。
8. 本次评估基于被评估单位未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，被评估单位的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。
9. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，也未考虑遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响；
10. 本次评估假设股东于年度内均匀获得净现金流；

11. 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）相关规定，医疗机构提供的医疗服务免征增值税，本次评估假定国家关于医疗服务的税收优惠政策不发生变化；

12. 假设被评估单位目前取得的各项行业资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

13. 本次评估假设被评估单位租房合同到期后可以市场租金水平续租；

14. 本次评估假设被评估单位的二次装修不改变原有结构及格局。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估分别采用收益法和资产基础法两种方法对南昌美康健康体检有限公司等4家公司的股东全部权益价值进行评估，评估结论具体如下：

### 1. 收益法评估结果

在持续经营假设条件下，被评估单位于评估基准日的收益法评估结果见下表：

各被评估单位资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：人民币万元

序号	名称	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	南昌美康健康体检有限公司	1,471.05	3,020.00	1,548.95	105.30
2	大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司	634.90	3,060.00	2,425.10	381.97
3	重庆美天健康管理有限公司	1,607.81	3,630.00	2,022.19	125.77
4	武汉高信门诊部有限公司	538.62	3,240.00	2,701.38	501.54

收益法评估结果详细情况见各家收益法评估明细表。

被评估单位评估增值原因为：被评估单位均为体检中心，收益法评估结果反映了被评估单位作为独立的经营主体具有的整体获利能力所能带来的价值，其结果涵盖了诸如品牌、客户资源、市场渠道等账面无法体现的无形资产价值，大于评估基准日资产负债表上以历史成本反映的所有者权益价值，被评估单位未来业务规模将快速增长，经营效益稳定上升，未来存在较为理想的发展前景，公司已形成了自己特有的经营理念及经营策略，导致评估增值。

### 2. 资产基础法评估结果

评估基准日，被评估单位在持续经营假设条件下的资产基础法评估结果见下表：

### 各被评估单位资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

序号	名称	净资产账面价值	评估值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C=B-A	D=C/A*100
1	南昌美康健康体检有限公司	1,471.05	1,461.24	-9.81	-0.67
2	大连旅顺美年大健康新城综合门诊部有限公司	634.90	640.74	5.84	0.92
3	重庆美天健康管理有限公司	1,607.81	1,913.80	305.99	19.03
4	武汉高信门诊部有限公司	538.62	687.23	148.61	27.59

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

各标的公司资产基础法评估增减值原因如下：

(1) 南昌美康：固定资产多为新购置，部分设备财务尚未计提折旧，评估时按照已使用年限计算成新率，造成评估减值。

(2) 旅顺美年门诊部：其他应付账款中的应付房租款为账务处理与实际支付款项产生的差异，实际无需支付，造成评估增值。

(3) 重庆美天：其他应付账款中的部分应付房租款为账务处理与实际支付款项产生的差异，实际无需支付，造成评估增值。

(4) 武汉高信：其他应付账款中的部分应付房租款为账务处理与实际支付款项产生的差异，实际无需支付，造成评估增值。

### 3. 评估结论

收益法是从收益的角度出发，涵盖了诸如企业的客户资源、管理水平、人力资源、技术业务能力等一切对企业收益产生贡献资产价值，能够全面反映一个企业的整体价值。而资产基础法仅能反映企业资产的自身价值，不能全面、合理的体现企业的整体价值。

本次评估目的是为美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等4家公司股权项目所涉及的股东权益价值提供价值参考，考虑到被评估单位未来业务规模将快速增长，经营效益稳定上升，未来存在较为理想的发展前景，公司将逐渐形成自己特有的经营理念、经营策略和经营方法，评估师依据资产评估准则的规定，结合本次资产评估对象、评估目的及适用的价值类型，经过比较分析，认为收益



法的评估结果能更全面、合理地反映被评估单位的股东全部权益价值，因此选定以收益法评估结果作为本次被评估单位的股东全部权益价值的最终评估结论。

本评估结论根据以上评估工作得出。

## 十一、特别事项说明

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者予以关注：

1. 本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2. 本评估报告是在委托方及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

3. 本评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5. 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

6. 本次评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层制定的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本评估报告是在被评估单位管理层提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

7. 本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们提

请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

8. 本评估结论是主要是依据未经审计的历史财务数据情况下得出的，若审计后数据较未审计数据有所变动，评估结论应进行调整后重新确定。

9. 截至评估基准日，重庆美天尚有部分员工社保款未缴纳，金额约 35.47 万元，本次评估在预测期考虑其进行补缴。

## 十二、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2. 未征得我公司书面同意，本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方另有约定的除外）

3. 本评估报告结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为2017年9月5日。

（本页以下无正文）

(本页为签字盖章页)

评估机构法定代表人授权人：吕艳冬 \_\_\_\_\_

资产评估师：贺梅英 \_\_\_\_\_

资产评估师：栗颖 \_\_\_\_\_

北京中同华资产评估有限公司

二〇一七年九月五日

## 美年大健康产业控股股份有限公司拟收购南昌美康

### 健康体检有限公司等 4 家公司股权项目

# 资产评估报告书附件

## 目 录

- 附件一：评估基准日财务报表复印件
- 附件二：委托方、被评估单位法人营业执照复印件
  - 1. 委托方营业执照复印件
  - 2. 被评估单位营业执照复印件
- 附件三：委托方、被评估单位承诺函原件
- 附件四：签字资产评估师承诺函原件
- 附件五：评估机构资格证书复印件
- 附件六：评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件七：签字资产评估师资格证书复印件
- 附件八：评估机构法定代表人授权书复印件

## 资产评估师承诺函

美年大健康产业控股股份有限公司：

受贵公司委托，因贵公司拟收购南昌美康健康体检有限公司等4家公司股权的需要，我们对南昌美康健康体检有限公司等4家公司的股东全部权益价值，以2017年7月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1.具备相应的执业资格。
- 2.评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3.对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4.根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5.充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6.评估结论合理。
- 7.评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：贺梅英

\_\_\_\_\_

资产评估师：栗颖

\_\_\_\_\_

二〇一七年九月五日