

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购涉及的丹东美
年大健康健康管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

中同华评报字（2018）第 020083 号
共壹册 第壹册



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

日期：2018 年 2 月 12 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

目录

目录.....	I
声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	10
（一）评估方法的选择	10
（二）评估方法简介	11
1. 收益法.....	11
2. 资产基础法.....	13
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、资产评估报告使用限制说明	20
十三、资产评估报告日	20
资产评估报告附件.....	22

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、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、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、资产评估机构及其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，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购涉及的丹东美年大健康健康管理有限公司股东全部权益价值评估项目

资产评估报告摘要

中同华评报字（2018）第 020083 号

美年大健康产业（集团）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，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对丹东美年大健康健康管理有限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。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购行为提供价值参考依据。

评估对象：丹东美年大健康健康管理有限公司的股东全部权益。

评估范围：丹东美年大健康健康管理有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、递延所得税资产、流动负债和非流动负债。

评估基准日：2017年12月31日。

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本资产评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	661.72			
非流动资产	2	2,423.23			
其中：长期股权投资	3	-			
投资性房地产	4	-			
固定资产	5	1,413.22			
在建工程	6	-			
无形资产	7	17.65			
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	992.37			
资产总计	10	3,084.95			

美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购涉及的丹东美年大健康健康管理有限公司股东
全部权益价值评估项目资产评估报告

流动负债	11	1,289.38			
非流动负债	12	262.21			
负债总计	13	1,551.59			
净资产（所有者权益）	14	1,533.36	4,600.00	3,066.64	199.99

本资产评估报告仅为资产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，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

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。

美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购涉及的 丹东美年大健康健康管理有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告正文

中同华评报字（2018）第 020083 号

美年大健康产业（集团）有限公司：

北京中同华资产评估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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购行为涉及的丹东美年大健康健康管理有限公司的股东全部权益在2017年12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、被评估单位和合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人为美年大健康产业（集团）有限公司，被评估单位为丹东美年大健康健康管理有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 注册登记情况

企业名称：美年大健康产业（集团）有限公司（以下简称：“美年大健康集团”或委托人）

法定住所：上海市闵行区东川路 555 号乙 B2035 室

法定代表人：俞熔

注册资本：71083.8148 万人民币

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）。【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. 委托人简介

美年大健康集团始创于 2004 年，是中国领先的专业健康体检和医疗服务集团，在全国 29 个省市拥有 200 余家医疗及体检中心，总部位于上海，深耕布局北京、深圳、

沈阳、广州、成都、武汉、西安、天津、重庆、杭州等 70 余个核心城市，拥有全职专家、医护及管理团队 20000 人，2015 年为近 1000 万人提供专业健康服务。

根据中国证券监督管理委员会 2015 年 7 月 20 日核准并出具的《关于核准江苏三友集团股份有限公司重大资产重组及向上海天亿投资（集团）有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1718 号），江苏三友集团股份有限公司（以下简称“江苏三友”）向美年大健康集团原股东上海天亿投资（集团）有限公司等 24 名机构股东及俞熔、徐可等 79 名自然人股东发行股份购买资产，截至 2015 年 8 月 10 日止，上述股东均已将其分别持有的合计 100%美年大健康集团的股权过户至江苏三友，美年大健康集团成为江苏三友的全资子公司，成为医疗和大健康板块中市值和影响力领先的上市公司。2016 年 9 月 29 日，江苏三友名称变更为美年大健康产业控股股份有限公司。

（二）被评估单位概况

1. 注册登记情况

企业名称：丹东美年大健康健康管理有限公司（以下简称：“丹东美年”或“被评估单位”）

法定住所：辽宁省丹东市元宝区平安街 21 号

法定代表人：周玉琴

注册资本：1200.000000 万人民币

经营范围：健康科技项目开发；健康档案管理，保健信息咨询，健康管理服务；
医疗诊治：内科，外科，耳鼻咽喉科，眼科，口腔科，妇产科，医学检验科，医学影像科。（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. 历史沿革

丹东美年由周玉琴、薄屹、沈阳大健康科技健康管理有限公司三位股东共同出资设立，于 2015 年 12 月在丹东工商行政管理局注册成立，注册资本 1,200.00 万元。

经过历次股东增资、股权转让，截至 2017 年 12 月 31 日，注册资本及实收资本为人民币 1200 万元，股权结构如下：

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
周玉琴	6,120,000.00	51.00	6,120,000.00	51.00

股东名称	注册资本		实收资本	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
薄屹	3,600,000.00	30.00	3,600,000.00	30.00
沈阳大健康科技健康管理有限公司	2,280,000.00	19.00	2,280,000.00	19.00
合 计	12,000,000.00	100.00	12,000,000.00	100.00

3. 主营业务简介

丹东美年目前下设一家丹东美年大健康体检门诊部，丹东体检中心营业面积 4,569.98 平方米，于 2016 年 12 月成立，2017 年 8 月开业，拥有 1 条普通检线和 1 条 VIP 检线，彩超 6 台，特色体检项目为核磁、胶囊胃镜、热成像检测等，历史最高接待量达 6.0739 万人/年。

主要客户情况：

丹东目前 90%以上的企事业单位、国有企业都已成为丹东公司 A 类成熟客户，分布在丹东市内四大行政区、东港市、凤城市，最远最达宽甸满族自治县、工、商、企业。销售额前十的体检客户有：太平湾电厂 93 万、丹东市边境经济合作区委员会 56 万、凤城农商银行 38 万、丹东市建设银行 30 万、丹东华能电厂 27 万、宽甸农商银行 23 万、鸭绿江造纸厂 30 万、丹东烟草 26 万、丹东市元宝区政府 21 万、振兴区国税局 21 万。

主要资质情况如下：

序号	名称	证书号	发证机构	证书有效期或签发时间	许可内容
1	丹东美年大健康体检门诊部	PDY6213772106 0216D1592	丹东市卫生和计划生育委员会	2016.7.26-2021.7.25	诊疗科目内科、外科、妇产科、妇产专业、眼科、耳鼻喉科、口腔科、预防口腔专业、医学检验科、临床体液、血液专业、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、心理诊断专业。

4. 近年财务状况和经营成果

被评估单位近一年及评估基准日的财务状况和经营成果如下表：

财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2017 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	3084.95	2315.86
负债总额	1551.59	1162.70
净资产	1533.36	1153.16
项目	2017 年	2016 年
营业收入	2464.44	712.24
利润总额	509.48	-60.5
净利润	380.2	-46.84

以上各年财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专审字【2018】01620004 号无保留意见审计报告。

5. 执行的主要会计政策

（1）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	平均年限法	5、10	5	9.50、19.00
运输设备	平均年限法	8	5	11.88
其他	平均年限法	3、5	5	19.00、31.67

（2）税收优惠政策

被评估单位在医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位的参股股东沈阳美年大健康科技健康管理有限公司的母公司。

二、评估目的

根据资产评估委托合同，美年大健康集团拟收购丹东美年32%股权，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是丹东美年的股东全部权益。

评估对象涉及的资产范围是丹东美年的全部资产及负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

美年大健康产业（集团）有限公司拟进行股权收购涉及的丹东美年大健康健康管理有限公司股东全部权益价值评估项目资产评估报告

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	6,617,200.25
2	货币资金	2,905,157.28
3	应收账款	2,654,172.75
4	预付款项	480,601.95
5	其他应收款	257,421.73
6	存货	319,846.54
7	二、非流动资产合计	24,232,323.96
8	固定资产	14,132,180.13
9	设备类	14,132,180.13
10	无形资产	176,475.01
11	其他无形资产	176,475.01
12	长期待摊费用	9,388,176.67
13	递延所得税资产	535,492.15
14	三、资产总计	30,849,524.21
15	四、流动负债合计	12,893,826.88
16	应付账款	2,865,289.60
17	预收款项	2,670,099.11
18	应付职工薪酬	1,332,178.70
19	应交税费	943,395.11
20	其他应付款	3,173,134.13
21	一年内到期的非流动负债	1,909,730.23
22	五、非流动负债合计	2,622,077.02
23	长期应付款	2,622,077.02
24	六、负债合计	15,515,903.90
25	七、净资产(所有者权益)	15,333,620.31

（一）委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，以上各年财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专审字【2018】01620004号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的表外资产的情况

丹东美年确认本次评估无需要申报的表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

四、价值类型及其定义

本次评估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。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国（大陆）产权（资产）交易市场上所表现的市场价值。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2017年12月31日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现、会计期末等原因确定的。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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)；
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)；
4. 《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) 及其实施条例；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号，2017）；
6. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；

（三）权属依据

1. 机动车行驶证；
2. 有关产权转让合同；
3. 被评估单位提供的其他权属证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 被评估单位提供的有关协议、合同、发票等财务、经营资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率；
4. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
6. 市场询价资料；
7. 国家宏观、行业统计分析资料；
8. 被评估单位提供的盈利预测及相关资料；
9. 可比上市公司的相关资料；
10. WIND 数据库；
11. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（五）其他依据

1. 被评估单位提供的各类《资产评估申报明细表》；
2. 美年大健康集团与中同华签订的《资产评估委托合同》；
3. 被评估单位相关人员访谈记录；
4. 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

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位主营业务为体检业务，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取资产基础法评估的理由：被评估单位评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

（二）评估方法简介

1. 收益法

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、股权自由现金流折现法和企业自由现金流折现法。

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。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务本金

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

本次评估选用企业自由现金流折现模型。

基本公式为：

$$E = B - D$$

式中：E 为被评估单位的股东全部权益的市场价值，D 为负息负债的市场价值，B 为企业整体市场价值。

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P 为经营性资产价值， $\sum C_i$ 为评估基准日存在的非经营性资产负债（含溢余资产）的价值。

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

式中：R_i：评估基准日后第 i 年预期的企业自由现金流量；r：折现率；P_n：终值；n：预测期。

各参数确定如下：

i. 自由现金流 R_i 的确定

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

ii. 折现率 r 采用加权平均资本成本（WACC）确定，公式如下：

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

式中：R_e：权益资本成本；R_d：负息负债资本成本；T：所得税率。

iii. 权益资本成本 R_e 采用资本资产定价模型(CAPM)计算，公式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

式中：R_e 为股权回报率；R_f 为无风险回报率；β 为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率；R_s 为公司特有风险超额回报率

iv. 终值 P_n 的确定

根据企业价值准则规定，资产评估师应当根据企业进入稳定期的因素分析预测期后的收益趋势、终止经营后的处置方式等，选择恰当的方法估算预测期后的价值。本次评估对企业终值采用永续年金模型。

企业终值一般可采用永续增长模型(固定增长模型)、价格收益比例法、账面价值法等确定。

v. 非经营性资产负债（含溢余资产） $\sum C_i$ 的价值

非经营性资产负债（含溢余资产）在此是指在企业自由现金流量预测不涉及的相关资产与负债。

对非经营性资产负债，本次评估采用资产基础法进行评估。

2. 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。

各类资产、负债具体评估方法如下：

流动资产的评估

被评估单位流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

1. 货币资金，包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

2. 各种应收款项在核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值；坏账准备按零确定评估值。

4. 预付账款，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。

5. 存货

原材料：利用核实后的数量乘以现行市场购买价，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

非流动资产的评估

被评估单位非流动资产包括设备、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产。

1. 设备

根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 机器设备

1) 重置全价的确定

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安调费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本

(1) 购置价

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价以及参考近期同类设备的合同价格确定。

B. 车辆

1) 重置全价

通过市场询价等方式分析确定车辆于当地于评估基准日的新车购置价，确定委估车辆的重置全价。

重置全价=购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置税=车辆不含税售价×税率 10%

其他费用包括办照费等，按 500 元计算。

对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

2) 成新率的确定

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》中相关规定，机动车辆分为有使用年限限制和无使用年限限制二种，其成新率的确定方法如下：

① 有使用年限限制车辆成新率的确定

根据 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》中相关规定，确定车辆强制报废使用年限、引导报废行驶里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构、发动机结构、电路结构、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正：

年限成新率=（1-已使用年限/强制报废使用年限）×100%

里程成新率=（1-已行驶里程/引导报废行驶里程）×100%

② 无使用年限限制车辆成新率的确定

根据 2012 年第 12 号令《机动车强制报废标准规定》中相关规定，确定车辆引导报废行驶里程，并根据已行驶里程计算理论成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构、发动机结构、电路结构、制动性能、尾气排放等状况，确定增减修正分值对其进行修正：

里程成新率=（1-已行驶里程/引导报废行驶里程）×100%

C. 电子设备

1) 重置全价

重置全价=购置价

2) 成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

2. 其他无形资产

对购买的软件的评估，评估人员按核实无误的账面值确定评估值。

3. 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

4. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为被评估单位计提应收账款坏账准备、融资租赁及直线法房租引起的纳税时间性差异。评估人员按照评估程序对这些时间性差异的计算进行了检查和核实，以评估核实后的减值损失金额重新计算的递延所得税确定评估值。

流动负债、非流动负债的评估

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、一年内到期的非流动负债、长期应付款。

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）评估准备阶段

与委托人洽谈，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，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；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、访谈、核对、监盘、勘查、函证、复核等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，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）评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员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和底稿；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，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

（四）评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

（二）特殊假设

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. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 本次评估假设被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式，经营范围、方式与目前方向保持一致；

4. 本次评估假设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，并未考虑各项资产各自的最佳利用；

5. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，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；

6. 被评估单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 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；

8. 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；

9. 本次评估假设股东所控制的被评估单位净现金流于年度内均匀流入或流出；

10. 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；

11. 本次评估假设被评估单位在医疗机构执业许可证许可经营范围内取得的医疗收入免征增值税及其附加持续有效。

当出现与上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丹东美年股东全部权益价值进行评估。丹东美年截止评估基准日2017年12月31日经审计后资产账面价值为3,084.95万元，负债为1,551.59万元，净资产为1,533.36万元。

（一）资产基础法评估结果

总资产账面价值为3,084.95万元，评估值为3,089.07万元，增值率0.13 %；负债账面价值为1,551.59万元，评估值为1,551.59万元，评估无增减值；净资产账面价值为1,533.36万元，评估值为1,537.48万元，增值率0.27 %。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	661.72	661.72	-	-
非流动资产	2	2,423.23	2,427.35	4.12	0.17
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,413.22	1,417.34	4.12	0.29
在建工程	6				
无形资产	7	17.65	17.65	-	-
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	992.36	992.36	-	-

资产总计	10	3,084.95	3,089.07	4.12	0.13
流动负债	11	1,289.38	1,289.38	-	-
非流动负债	12	262.21	262.21	-	-
负债总计	13	1,551.59	1,551.59	-	-
净资产(所有者权益)	14	1,533.36	1,537.48	4.12	0.27

（二）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，采用收益法评估的股东全部权益价值为4,600.00万元，增值率199.99%。

（三）评估结论的选取

资产基础法的评估值为1,537.48万元；收益法的评估值4,600.00万元，两种方法的评估结果差异3,130.89万元，差异率199.19%。

基于以下因素，本次选用收益法结果作为最终评估结论，即：丹东美年的股东全部权益价值评估结果为4,600.00万元。

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。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，且经过今年发展，被评估单位逐渐形成了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。

十一、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，提请报告使用人予以关注：

（一）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

丹东美年无其他重大期后事项。

（二）其他需要说明的事项

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. 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程

中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3. 本评估报告是在委托人及被评估单位相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估专业人员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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4. 评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5. 本次评估中，我们参考和采用了被评估单位历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6. 本次评估中所涉及的被评估单位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。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。

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。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，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。

8. 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。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

（一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；

（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）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；

（六）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2018年2月12日。

（以下无正文）

（本页无正文）

资产评估师：  贺松英

资产评估师：  栗颖
北京中同华资产评估有限公司
2018年2月12日 