



众联资产评估有限公司

ZHONG LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产  
所涉及的天津中视信企业管理有限公司  
股东全部权益价值评估项目

# 资产评估报告

# 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 4242020018202000003

资产评估报告名称: 爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买  
资产所涉及的天津中视信企业管理有限公司股东  
全部权益价值评估项目

资产评估报告文号: 众联评报字[2020]第1003号

资产评估机构名称: 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 尚赤(资产评估师)、成传泉(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其  
签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。



**众联资产评估有限公司**

ZHONG LIAN  
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产  
所涉及的天津中视信企业管理有限公司  
股东全部权益价值评估项目**

# **资产评估报告**

众联评报字[2020]第 1003 号

(共 2 册)

**湖北众联资产评估有限公司**

**二〇二〇年一月七日**

## 目 录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第一部分、声明.....                   | 1  |
| 第二部分、资产评估报告摘要.....             | 4  |
| 第三部分、资产评估报告正文.....             | 8  |
| 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况..... | 9  |
| 二、评估目的.....                    | 22 |
| 三、评估对象和评估范围.....               | 22 |
| 四、价值类型及其定义.....                | 21 |
| 五、评估基准日.....                   | 21 |
| 六、评估依据.....                    | 21 |
| 七、评估方法.....                    | 23 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....             | 33 |
| 九、评估假设.....                    | 35 |
| 十、评估结论.....                    | 31 |
| 十一、特别事项说明.....                 | 33 |
| 十二、资产评估报告使用限制说明.....           | 35 |
| 十三、资产评估报告日.....                | 36 |
| 第四部分、资产评估报告附件.....             | 41 |

## 第一部分、声明

## 声明

爱尔眼科医院集团股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单、未来经营预测由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第二部分、资产评估报告摘要

## 资产评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受爱尔眼科医院集团股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的天津中视信企业管理有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的天津中视信企业管理有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为天津中视信企业管理有限公司股东全部权益；评估范围是天津中视信企业管理有限公司提供的 2019 年 9 月 30 日母公司模拟资产负债表所列示的全部资产及相关负债。

截止评估基准日，天津中视信企业管理有限公司正在办理工商登记手续，且正在进行从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记等工作。本次评估是按天津中视信企业管理有限公司完成工商登记，并且从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记完成后的架构，由企业出具的模拟母公司报表和会计师事务所审计后的 26 家医院报表基础上进行的。具体范围为委托人及被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”

上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年9月30日。

五、评估方法：天津中视信企业管理有限公司采用资产基础法，其下属26家眼科医院有限公司采用资产基础法和收益法。

六、评估结论：天津中视信企业管理有限公司资产基础法的评估结果如下：

截止评估基准日2019年9月30日，天津中视信企业管理有限公司提供的模拟报表上的总资产为122,295.31万元，负债为0.05万元，净资产122,295.26万元；采用资产基础法评估后的股东全部权益为127,187.09万元，增值4,891.83万元，增值率4.00%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自2019年9月30日至2020年9月29日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1、截止评估基准日，天津中视信企业管理有限公司正在办理工商登记手续，且正在进行从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购26眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记等工作。本次评估是按天津中视信企业管理有限公司完成工商登记，并且从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购26眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记完成后的架构，由企业出具的模拟母公司报表和会计师事务所审计后的26家医院报表基础上进行的。

2、本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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

3、在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发

表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见,对资产评估对象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。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

4、评估基准日后若资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产额进行相应调整;若资产价格标准发生变化,并对资产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。

5、由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次子公司收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人和被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性、完整性和可实现性负责。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。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或不利因素,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。并且,我们愿意提请有关方面注意,影响假设前提实现的各种不可预测或不利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交易决策。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 第三部分、资产评估报告正文

# 爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产 所涉及的天津中视信企业管理有限公司 股东全部权益价值评估项目

## 资产评估报告正文

众联评报字[2020]第 1003 号

爱尔眼科医院集团股份有限公司：

湖北众联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，按照必要的评估程序，对爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产事宜涉及的天津中视信企业管理有限公司股东全部权益在 2019 年 9 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

#### （一）委托人概况

名称：爱尔眼科医院集团股份有限公司

住所：长沙市芙蓉区长冲路 99 号隆平高科技园省科研成果转化中心一楼

注册资本：贰拾叁亿捌仟叁佰叁拾捌万零壹佰肆拾捌元整

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：陈邦

统一社会信用代码：91430000745928604G

经营范围：眼科医院的投资和医院经营管理服务（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）；眼科医疗技术的研究，远程医疗软件的研发、生产、销售；眼科、内科、麻醉科、检验科、影视像科、验光配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

#### （二）被评估单位概况

本次资产评估的被评估单位为：天津中视信企业管理有限公司

名称：天津中视信企业管理有限公司

统一社会信用代码：91120116MA06TD6Q78

类型：有限责任公司

住所：天津市滨海新区中新天津生态城国家动漫园文三路 105 号读者新媒体大厦第三层办公室 A 区 311 房间（天津全新全易商务秘书服务有限公司托管第 1038 号）

法定代表人：田宇

注册资本：壹拾贰亿叁仟肆佰万元人民币

成立日期：2019 年 9 月 17 日

营业期限：2019 年 09 月 17 日至 2039 年 09 月 16 日

经营范围：企业管理服务；企业管理咨询。（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）

## 1、历史沿革

天津中视信企业管理有限公司由磐信(上海)投资中心(有限合伙)、磐茂(上海)投资中心(有限合伙)共同发起设立，于 2019 年 10 月 9 日在天津市滨海新区市场监督管理局核准设立，注册资本人民币 1,234,000,000.00 元，其中：磐信(上海)投资中心(有限合伙)认缴 617,000,000.00 元，占注册资本的 50%；磐茂(上海)投资中心(有限合伙)认缴人民币 617,000,000.00 元，占注册资本的 50%。截至评估报告日 2020 年 1 月 7 日，天津中视信企业管理有限公司股权结构如下：

| 股东名称             | 公司章程认缴金额      | 认缴比例 | 实缴金额          | 实缴比例  |
|------------------|---------------|------|---------------|-------|
| 磐信(上海)投资中心(有限合伙) | 617,000,000   | 50%  | 611,476,538   | 99.1% |
| 磐茂(上海)投资中心(有限合伙) | 617,000,000   | 50%  | 611,476,538   | 99.1% |
| 合 计              | 1,234,000,000 | 100% | 1,222,953,075 | 99.1% |

## 2、子公司情况

天津中视信企业管理有限公司下属 26 家子公司具体情况如下：

### ①中山爱尔眼科医院有限公司

名称：中山爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91442000MA4UR03D4M

主体类型：其他有限责任公司

住 所：中山市东区中山五路 16 号之一 A 区、之二 A 区、之三 A 区

法定代表人：吴蔚

注册资本：叁仟万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 23 日

营业期限：2016 年 06 月 23 日至 2066 年 06 月 23 日

经营范围：营利性医疗机构、配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后  
方可开展经营活动）

②柳州爱尔眼科医院有限公司

名 称：柳州爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91450200MA5KBPT58D

主体类型：其他有限责任公司

住 所：柳州市柳石路 151 号同和佳境 1 号楼

法定代表人：周铭

注册资本：贰仟万元人民币

成立日期：2016 年 04 月 07 日

营业期限：2016 年 04 月 07 日至无限期

经营范围：眼科、内科、麻醉科、医学检验科、病理科、医学影像科；医学验光  
配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

③钦州爱尔眼科医院有限公司

名 称：钦州爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91450700348515005B

主体类型：其他有限责任公司

住 所：钦州市永福西大街 33 号

法定代表人：周铭

注册资本：壹仟捌佰万圆整

成立日期：2015 年 07 月 23 日

营业期限：2015 年 07 月 23 日至 2065 年 07 月 22 日

经营范围：眼科医院服务；内科、麻醉科、医学检验科、临床体液、血液专业、  
医学影像学、眼视光医疗服务；医学验光配镜、眼保健服务；中医眼科。（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)

④玉溪爱尔眼科医院有限公司

名称：玉溪爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91530402MA6K4KQT57

主体类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：云南省玉溪市红塔区龙马路与迎春街交汇处（中鑫综合服务部）

法定代表人：龚永祥

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2016年02月26日

营业期限：2016年02月26日至长期

经营范围：眼科、麻醉科、医学检验科、医学影像科；验光配镜服务。（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）

⑤梧州爱尔眼科医院有限公司

名称：梧州爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：914504003306801682

主体类型：其他有限责任公司

住所：梧州市西环路中段100号

法定代表人：周铭

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2015年06月15日

营业期限：长期

经营范围：眼科、中医眼科、耳鼻咽喉科、内科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、心电诊断专业、医学验光配镜（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

⑥玉林爱尔眼科医院有限公司

名称：玉林爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：914509003536431751

主体类型：其他有限责任公司

住所：玉林市一环东路151号

法定代表人：周铭

注册资本：贰仟叁佰万圆整

成立日期：2015 年 7 月 20 日

营业期限：2015 年 7 月 20 日-2065 年 07 月 19 日

经营范围：眼科、医学验光配镜、麻醉科、医学影像科、医学检验科、病理科、内科。

⑦上饶爱尔眼科医院有限公司

名称：上饶爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：9136110035209993XH

类型：其他有限责任公司

住所：江西省上饶市信州区民德路 60 号-1-1

法定代表人：胡超

注册资本：贰仟叁佰万元整

成立日期：2015 年 09 月 08 日

营业期限：2015 年 09 月 08 日至 2035 年 09 月 07 日

经营范围：眼科（包括白内障、青光眼、角膜病、眼底病、眼外伤、屈光眼肌和肿瘤整形专科、眼预防保健科、小儿眼科等）、急诊医学科、麻醉科、医学验光配镜。

（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）

⑧铜陵爱尔眼科医院有限公司

名称：铜陵爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91340700MA2MRLL68L

主体类型：其他有限责任公司

住所：安徽省铜陵市北京西路 494 号

法定代表人：胡超

注册资本：壹仟捌佰万元整

成立日期：2015 年 12 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：眼眼科、麻醉科、眼科并发内科疾病诊断，临床体液血液专业，临床生化检验专业，医学影像科（心电诊断专业、超声诊断专业）（在许可证有效期内经

营)，医学验光配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

⑨烟台爱尔眼科医院有限公司

名称：烟台爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：9137060232844115XD

主体类型：其他有限责任公司

住所：山东省烟台市芝罘区文化宫西街 52 号

法定代表人：包楼军

注册资本：贰仟伍佰万元整

成立日期：2015 年 01 月 23 日

营业期限：2015 年 01 月 23 日至\*\*\*

经营范围：内科门诊，眼科，急诊医学科（注：设急诊室），麻醉科，医学检验科，临床体液、血液专业，临床化学检验专业，医学影像科，超声诊断专业，心电图诊断专业，脑电及脑血流图诊断专业，医学验光配镜。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

⑩德州爱尔眼科医院有限公司

名称：德州爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：913714023130658688

主体类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：山东省德州市德城区新湖路东升街 1 号

法定代表人：许丹

注册资本：叁仟万元人民币

成立日期：2014 年 10 月 24 日

营业期限：2014 年 10 月 24 日至\*\*\*

经营范围：眼科、内科门诊、医学验光配镜。（经营期限以医疗机构执业许可证为准）。（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）

⑪东营爱尔眼科医院有限公司

名称：东营爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91370502321736836F

主体类型：其他有限责任公司

住 所：山东省东营市东营区北二路 675 号、东三路 186 号

法定代表人：包楼军

注册资本：贰仟叁佰万元整

成立日期：2014 年 12 月 05 日

营业期限：2014 年 12 月 05 日至\*\*\*

经营范围：医学验光配镜；眼科（以医疗机构执业许可证为准）（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）

⑫仙桃爱尔眼科医院有限公司

名 称：仙桃爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91429004MA4870DA47

主体类型：其他有限责任公司

住 所：仙桃市龙华山办事处沔阳大道 42 号

法定代表人：吴蔚

注册资本：壹仟叁佰捌拾万圆整

成立日期：2015 年 9 月 10 日

营业期限：长期

经营范围：眼科、医疗美容治疗、眼科辅助诊疗、眼科预防保健、检验；医学验光配镜、医疗器械的零售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

⑬十堰爱尔眼科医院有限公司

名 称：十堰爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91420300343514900P

主体类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住 所：十堰市茅箭区北京南路 39 号

法定代表人：周铭

注册资本：壹仟陆佰万圆整

成立日期：2015 年 7 月 27 日

营业期限：长期

经营范围：眼科（含医学验光配镜）、医学检验科、医学影像科、医疗服务。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

⑭银川爱尔眼科医院有限公司

名 称：银川爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91640100317857897B

主体类型：其他有限责任公司

住 所：宁夏银川市兴庆区太阳都市花园 B8 号楼 1 号房

法定代表人：周铭

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2015 年 6 月 16 日

营业期限：长期

经营范围：眼科、内科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、预防保健、医学验光配镜。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

⑮西宁爱尔眼科医院有限公司

名 称：西宁爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91632900310970571P

主体类型：其他有限责任公司

住 所：西宁市城东区民和路 39 号

法定代表人：周铭

注册资本：叁仟万元整

成立日期：2015 年 3 月 26 日

营业期限：长期

公司经营范围：医学验光配镜、眼预防保健、内科、儿童保健(儿童五官科保健专业)、眼科(白内障、青光眼、角膜病、眼底病、屈光眼肌专业)、中医眼科专业、麻醉科、医学检验科、验光、视野室、超声、心电诊断专业、抢救室(医疗机构执业许可证有效期至 2020 年 7 月 13 日)(以上经营范围国家有专项规定的凭许可证经营)

⑯大同爱尔眼科医院有限公司

名 称：大同爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91140200MA0GRM674G

类 型：其他有限责任公司

住 所：大同市育才南街新世纪花园综合楼

法定代表人：周铭

注册资本：贰仟万元整

成立日期：2015 年 12 月 14 日

营业期限：2015 年 12 月 14 日至 2024 年 07 月 31 日

经营范围：眼科、内科(门诊)、麻醉科、医学检验科(临床体液、血液专业、临床生化检验专业、临床免疫、血清学专业)、医学影像科(超声诊断专业、心电诊断专业)；医学验光配镜(以上凭有效许可证营)(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)

⑪延吉爱尔汇锋眼科医院有限公司

名 称：延吉爱尔汇锋眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91222401340046160M

类型：其他有限责任公司

住 所：延吉市公园路 2038 号

法定代表人：胡超

注册资本：壹仟捌佰万元整

成立日期：2015 年 06 月 16 日

营业期限：长期

经营范围：眼科、医学检验科、医学影像科、医学验光配镜、麻醉科、内科（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）

⑫大连爱尔眼科医院有限公司

名 称：大连爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91210200MA0QC2U961

主体类型：有限责任公司

住 所：辽宁省大连市甘井子区山东路 208A 号

法定代表人：郑立国

注册资本：人民币伍仟万元整

成立日期：2015 年 10 月 16 日

营业期限：2015 年 10 月 16 日至长期

经营范围：眼科医疗服务；医学验光配镜；食品经营，保健食品零售；眼镜保护

用品、饰品零售；房屋租赁。（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）

⑲乐山爱尔眼科医院有限公司

名称：乐山爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91511100MA62847C7W

主体类型：有限责任公司

住所：乐山市市中区白燕路 169 号

法定代表人：胡超

注册资本：人民币贰仟万元整

成立日期：2016 年 5 月 24 日

营业期限：2016 年 5 月 24 日至长期

经营范围：医院服务。（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）

⑳长治爱尔眼科医院有限公司

名称：长治市爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91140400MA0HKPWDXX

主体类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：长治市城区城东路 206 号

法定代表人：吴蔚

注册资本：贰仟伍佰万元整

成立日期：2017 年 07 月 19 日

营业期限：2017 年 07 月 19 日至 2037 年 07 月 18 日

经营范围：医疗服务(以许可证核定范围及期限为准)。（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）

㉑安庆施汉彬爱尔眼科医院有限公司

名称：安庆施汉彬爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91340811MA2MUGJY7L

主体类型：其他有限责任公司

住所：安庆市龙眠山路 206 国道东侧

法定代表人：吴蔚

注册资本：壹仟贰佰万圆整

成立日期：2016 年 04 月 14 日

营业期限：长期

经营范围：眼科、内科、麻醉科、医学检验科、中医科（眼科专业）医院服务；眼镜光学设备的技术开发、咨询；第三类医疗器械的销售；医学验光配镜服务。（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 临汾爱尔眼科医院有限公司

名称：临汾爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91141002MA0GYHNU5U

主体类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：山西省临汾市尧都区南洪家楼 29 号

法定代表人：吴蔚

注册资本：壹仟捌佰捌拾万元人民币

成立日期：2016 年 11 月 11 日

营业期限：2016 年 11 月 11 日至 2036 年 11 月 10 日

经营范围：眼科、医疗检验科(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;超声诊断专业、心电诊断专业。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

③ 乌鲁木齐爱尔阿迪娅眼科医院（有限责任公司）

名称：乌鲁木齐爱尔阿迪娅眼科医院（有限责任公司）

统一社会信用代码：916501007703599092

主体类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

住所：新疆乌鲁木齐市天山区和平南路 368 号

法定代表人：周铭

注册资本：贰仟壹佰捌拾贰万伍仟元人民币

成立日期：2005 年 01 月 14 日

营业期限：2005 年 01 月 14 日至 2025 年 01 月 13 日

公司经营范围：眼科、西医内科、中医科、美容外科、医学检验科、医学验光配

镜。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

④ 江门五邑爱尔新希望眼科医院有限公司

名称: 江门五邑爱尔新希望眼科医院有限公司

统一社会信用代码: 91440700MA4UUYPDQ3A

类型: 其他有限责任公司

住所: 江门市港口一路 190 号

法定代表人: 周铭

注册资本: 人民币贰仟伍佰万元

成立日期: 2016 年 09 月 22 日

营业期限: 长期

经营范围: 营利性医疗机构(眼科)。(凭有效的《医疗机构执业许可证》)(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)

⑤ 百色爱尔眼科医院有限公司

名称: 百色爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码: 91451000MA5L07H7X9

类型: 其他有限责任公司

住所: 广西百色市右江区城东大道与进站大道交叉路口强力大厦 1 楼

法定代表人: 吴蔚

注册资本: 贰仟贰佰万圆整

成立日期: 2017 年 02 月 23 日

营业期限: 长期

经营范围: 内科、眼科、麻醉科、急诊医学科、医学检验科、医学影像科、病理科; 医学验光配镜。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

⑥ 张家界爱尔眼科医院有限公司

名称: 张家界爱尔眼科医院有限公司

统一社会信用代码: 91430800MA4L8J64XK

主体类型: 有限责任公司

住所: 湖南省张家界市永定区崇文办事处陵园路(武陵商厦)

法定代表人: 许丹

注册资本：壹仟贰佰万元整

成立日期：2016 年 12 月 12 日

营业期限：长期

经营范围：内科、眼科（白内障、青光眼、眼底病、眼屈光、斜弱视专科、眼预防保健科、眼视光即医学验光配镜及视力矫正）、耳鼻咽喉科、医疗美容科、麻醉科、医学检验科、医学影像科、中医科（眼科专业、中西医结合科）（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）

### 3、财务状况

天津中视信企业管理有限公司提供的模拟报表如下所示：

#### 模拟资产负债表

金额单位：人民币元

| 资产      | 2019 年 9 月 30 日  |
|---------|------------------|
| 流动资产：   |                  |
| 流动资产合计  | -                |
| 非流动资产：  |                  |
| 长期股权投资  | 1,222,953,075.00 |
| 非流动资产合计 | 1,222,953,075.00 |
| 资产总计    | 1,222,953,075.00 |
| 流动负债：   |                  |
| 其他应付款   | 500.00           |
| 流动负债合计  | 500.00           |
| 非流动负债合计 | -                |
| 负债合计    | 500.00           |
| 所有者权益合计 | 1,222,952,575.00 |

#### 模拟利润表

金额单位：人民币元

| 项目                  | 2019 年 1-9 月 |
|---------------------|--------------|
| 一、营业收入              | -            |
| 二、营业支出              | 500.00       |
| 手续费支出               | 500.00       |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）   | -500.00      |
| 加：营业外收入             | -            |
| 减：营业外支出             | -            |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -500.00      |

|                   |         |
|-------------------|---------|
| 减：所得税费用           | -       |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -500.00 |

天津中视信企业管理有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

### 3、委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位无关联关系。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

## 二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，爱尔眼科医院集团股份有限公司拟发行股份购买资产事宜，湖北众联资产评估有限公司接受爱尔眼科医院集团股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的天津中视信企业管理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

截止评估基准日，天津中视信企业管理有限公司正在办理工商登记手续，且正在进行从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购26眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记等工作。本次评估是按天津中视信企业管理有限公司完成工商登记，并且从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购26眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记完成后的架构，由企业出具的模拟母公司报表和会计师事务所审计后的26家医院报表基础上进行的。

本次资产评估对象为天津中视信企业管理有限公司 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益。

## (二) 评估范围

评估范围是天津中视信企业管理有限公司出具的 2019 年 9 月 30 日模拟资产负债表所列示的全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 1,222,953,075.00 元，为长期股权投资 1,222,953,075.00 元；流动负债 500.00 元；所有者权益 1,222,952,575.00 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

| 项目       | 账面价值             | 项目       | 账面价值             |
|----------|------------------|----------|------------------|
| 一、流动资产：  |                  | 四、流动负债：  |                  |
| 流动资产合计   | -                | 其他应付款    | 500.00           |
| 二、非流动资产： |                  | 流动负债合计   | 500.00           |
| 长期股权投资   | 1,222,953,075.00 | 五、非流动负债： | -                |
| 非流动资产合计  | 1,222,953,075.00 | 六、负债总计   | 500.00           |
| 三、资产总计   | 1,222,953,075.00 | 七、所有者权益  | 1,222,952,575.00 |

上述模拟报表未经审计，其下属 26 家眼科医院有限公司的合并报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“众环审字（2020）010001 号”审计报告。

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致。

### 1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

对企业价值影响最大的资产为长期股权投资。

被评估单位的子公司包含 26 家眼科医院有限公司：中山爱尔眼科医院有限公司、柳州爱尔眼科医院有限公司、钦州爱尔眼科医院有限公司、玉溪爱尔眼科医院有限公司、梧州爱尔眼科医院有限公司、玉林爱尔眼科医院有限公司、上饶爱尔眼科医院有限公司、铜陵爱尔眼科医院有限公司、烟台爱尔眼科医院有限公司、德州爱尔眼科医院有限公司、东营爱尔眼科医院有限公司、仙桃爱尔眼科医院有限公司、十堰爱尔眼科医院有限公司、银川爱尔眼科医院有限公司、西宁爱尔眼科医院有限公司、大同爱尔眼科医院有限公司、延吉爱尔汇锋眼科医院有限公司、大连爱尔眼科医院有限公司、乐山爱尔眼科医院有限公司、长治爱尔眼科医院有限公司、安庆施汉彬爱尔眼科医院有限公司、临汾爱尔眼科医院有限公司、乌鲁木齐爱尔阿迪娅眼科医院（有限责任公司）、江门五邑爱尔新希望眼科医院有限公司、百色爱尔眼科医院有限公司和张家界爱尔眼科医院有限公司。

## 2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

## 3、纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

## 4、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托方和被评估单位提供的“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

## 六、评估依据

### （一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与爱尔眼科医院集团股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

2. 爱尔眼科医院集团股份有限公司第四届董事会第五十三次会议决议。

### （二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（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通过修订，自公布之日起施行）；

2. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

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通过修订）；

4.《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，自2016年12月1日起施行）；

5.《中华人民共和国企业所得税法》（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通过）；

6.《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

7.《国有资产评估管理办法》（国务院1991年第91号令）；

8.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（国家税务总局公告2019年第14号，2019年4月1日起执行）；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；

10.《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订）；

11.其他相关法律、法规和通知文件等。

### （三）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——资产评估档案》（中评协（2018）37号）；

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

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协（2018）38号）；

9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；

10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

### （四）权属依据

- 1.企业营业执照；
- 2.车辆行驶证及相关权属证明；
- 3.重大机器设备的购置发票；
- 4.企业出资证明（公司章程、验资报告）；
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 国家有关部门公布的物价指数；
3. 机械工业信息研究院 2018 年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
4. 评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
5. 有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《机动车强制报废标准规定》（2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
8. 企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、设备管理制度等有关资料；
9. 中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》；
10. 企业提供的未来几年的经营预测、经营策略、预计的新增投资计划、成本费用有关预测数据以及部分购销合同协议；
11. 同花顺 iFinD 金融数据终端公布的相关行业部分上市公司数据资料；
12. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
13. 被评估单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
14. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
15. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》、《盈利预测表》；
16. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

#### 七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，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、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。天津中视信企业管理有限公司为无实质经营业务的控股型公司，故不适宜采用收益法进行评估。

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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。因此，评估人员对天津中视信企业管理有限公司仅采用资产基础法进行整体评估。

对于天津中视信企业管理有限公司下属 26 家子公司，企业提供了经审计的历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件；并且评估人员对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整。因此对于天津中视信企业管理有限公司下属 26 家子公司，评估人员分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行整体评估。

天津中视信企业管理有限公司的报表科目仅有长期股权投资和其他应付款，为完整反映天津中视信企业管理有限公司及其下属 26 家眼科医院有限公司的评估情况。本处详细介绍天津中视信企业管理有限公司及其下属 26 家眼科医院有限公司的评估方法如下：

### （一）资产基础法

#### 1. 关于流动资产评估

本次被评估单位及其下属的 26 家子公司包含的流动资产包括：货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、应收股利、其他应收款、存货及其他流动资产。

### (1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金、银行存款。对于现金和人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

### (2) 交易性金融资产

对交易性金融资产的评估，评估人员核查了理财产品的购买凭证和产品说明书，取得了该理财产品于评估基准日的对账单，以经核实后的账面值作为评估值。

### (3) 应收账款

对应收账款，根据被评估单位提供的明细表，评估人员在会计师审计结论基础上，借助于历史资料和现场调查情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项历史回收情况、欠款人信用及财务状况等，评估人员采用个别认定法对应收账款进行评估，对医保款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零。对其余款项，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

### (4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

### (5) 应收股利

对应收股利，评估人员在会计师审计结论的基础上核实相关记账凭证、原始凭证、股利分配决议等资料，对企业债权的真实性和完整性作出分析判断，以核实后的账面值作为评估值。

### (6) 其他应收款

对其他应收款，评估人员在其他应收款核实无误的基础上，了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解其他应收款的可收回性，并分析了企业以前年度的坏账损失情况，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%；对其余款项，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

### (7) 存货

纳入本次评估范围的存货为在库周转材料、库存商品等。

对在库周转材料，评估人员考虑到在库周转材料按实际成本核算、周转快、以市场价购买等特点，以市价加上运费、入库费用作为购进成本，以此为基础乘以盘点数量计算确定评估值。

对库存商品，评估人员核对了有关发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，根据企业提供的存货清单，核对了企业基准日后的存货出入库明细账。对于库存商品按以下公式确认评估值：

$$\text{评估价值} = \text{实际数量} \times \text{不含税售价} \times [1 - \text{税金及附加率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times r]$$

## 2. 关于长期股权投资的评估

本次评估长期股权投资是通过对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值，以整体评估后得出的该公司的股东全部权益价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。计算公式为：

$$\text{长期股权投资评估值} = \text{被投资单位整体评估后股东全部权益价值} \times \text{持股比例}$$

## 3. 关于设备类固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{设备综合成新率}$$

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了账、实核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

### ① 重置全价的确定

根据财税（2016）36号文件规定，2016年5月1日全面营改增后，医疗机构提供的医疗服务免征增值税，故纳入本次评估范围内的设备类资产重置全价为含税价。

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价格（含税价）} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本}$$

#### a. 设备购置价格

购置价主要依据设备最新市场成交价格，并参考产品报价手册予以确定。

#### b. 设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、

价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

#### c.设备安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试,如果不包含,则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低,分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定,或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

#### d.资金成本

不论是企业自有资金还是从银行借贷资金用于设备购置,均计算资金成本。资金成本的计算时间按设备的合理工期并假设资金在合理工期内均匀投入考虑,贷款利率按评估基准日执行的商业银行同期贷款的基准利率确定。

车辆重置全价的确定:车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为:

车辆重置全价=购置价(含税价)+【购置价÷(1+13%)】×车辆购置附加税率+牌照等费用。车辆购置附加税率取不含税购置价的10%。

#### ②确定成新率

机器设备和电子设备:依据国家有关技术经济、财税政策,通过查阅机器设备的技术档案、现场考察,从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗,从而确定尚可使用年限,计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为:

年限法成新率=[(经济耐用年限-已使用年限)÷经济耐用年限]×100%

对运输车辆成新率的确定,依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号)规定的车辆寿命年限、行驶里程确定,其中以行驶里程法计算的成新率与以年限法计算的成新率孰低为车辆最终成新率。

计算公式如下:

里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

年限成新率=(1-d)<sup>n</sup>×100%

式中:d=2/N=车辆双倍的平均年贬值率

N=车辆经济使用年限

n=车辆实际已使用年限

理论成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

对电子设备采用使用年限法计算成新率，计算公式为：

年限法成新率=[(经济耐用年限-已使用年限) ÷ 经济耐用年限] × 100%

### ③确定评估值

评估值=重置全价×成新率

## 4.关于在建工程的评估

对在建工程的评估，评估人员在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解，对价值构成中的工程款，人工费、设计费等工程直接费和相关税费、中介费用等前期及其他费用的合理性进行分析，对于工期持续时间较短工程评估人员认为其在建工程账面价值能客观地反映委估对象的市场价值，故以被评估单位对此项资产已投入的资金（即账面价值）作为评估值。

## 5.关于无形资产-其他无形资产的评估

无形资产-其他无形资产主要为软件。对于软件出售厂商定期开发维护的外购软件，评估人员通过市场调查收集资料选择与被评估软件在功能、参数、适用范围和交易条件等基本相同或相似参照物，对上述相关因素的差异进行相应的修正调整，得出该软件的市场价值。

## 6.关于长期待摊费用的评估

对于长期待摊费用，评估人员首先核对了总账、明细账、会计报表及资产清查评估明细表，然后通过审核有关会计记录、询问企业有关人员，收集装修合同及发票，以确认长期待摊费用的内容、性质、原始发生额、已摊销期限、剩余摊销期限、尚存权利情况、形成新资产新权益的情况，以经审定核实后的原始入账价值为基础，再按评估确认的受益年限确认评估值。

## 7.关于递延所得税资产的评估

评估人员按照税法规定和企业会计准则的有关要求，计算复核递延所得税资产形成的可抵扣暂时性差异。本次评估对递延所得税资产暂按可抵扣暂时性差异乘以未来期间差异转回时适用的所得税率计算确定的递延税款。

## 8.关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

## (二) 收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

### 1. 评估模型公式

结合评估目的及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用股东权益现金流，折现率采用权益资本报酬率，基本模型为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：B--被评估单位的股东全部权益价值

P--股东权益现金流评估值

$\sum C_i$ --被评估单位基准日存在的非经营性和溢余性资产的价值及长期股权投资价值

其中：P--股东权益现金流评估值按以下公式确定：

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

式中：r 为折现率；

i 为预测年度；

$R_i$  为第 i 年净现金流量；

n 为预测期。

### 2. 预测期的确定

由于企业理论上可以长期存在，本次评估采用无限年期作为收益期。根据企业经营历史及行业发展趋势等资料，采用两阶段模型，即评估基准日后 5 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测，2024 年以后各年预测数据相同。

### 3. 净现金流的确定

本次评估现金流量采用股权自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧摊销-追加资本+付息债务净增加额  
=营业收入-营业成本-税金及附加+其它业务利润-期间费用+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+付息债务净增加额

### 4. 折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为股权自由现金流量，委估企业无银行贷款等有息负债，本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$ ：

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

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场预期报酬率；

$\varepsilon$ ：评估对象的特定风险调整系数；

$\beta_e$ ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

#### 5. 溢余资产及非经营性资产（负债）价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产（负债）是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。同时，应扣减非经营性负债。

### 八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

#### （一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

#### （二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

#### （三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

#### （四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

#### （五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

#### （六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评

估结论，编制初步资产评估报告。

#### （七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

### 九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （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、医疗行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。

#### （二）特殊性假设

- 1、截止评估基准日，天津中视信企业管理有限公司正在办理工商登记手续，且正在进行从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记等工作。本次评估是按天津中视信企业管理有限公司完成工商登记，并且从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更

登记完成后的架构，由企业出具的模拟母公司报表和会计师事务所审计后的 26 家医院报表基础上进行的。

2、假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致，无重要会计政策、会计估计变更，所提供的财务会计资料、销售资料真实、准确、完整；

3、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，在未来的经营期内，其营业和管理等各项期间费用不会在评估基准日基础上发生较大的变化，仍将保持其近几年的变化趋势，并随营业规模的变化而同步变动；假设被评估单位资本性支出在预测期内按计划实施。

4、假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

5、假设被评估单位有关或有事项、诉讼事项、期后事项等重大事项披露充分，纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效。

6、假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生；

8、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。即假设资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或不受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对天津中视信企业管理有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

## (一) 评估结果

天津中视信企业管理有限公司评估基准日模拟资产负债表账面总资产为 122,295.31 万元，负债为 0.05 万元，净资产 122,295.26 万元，采用资产基础法评估后的总资产 127,187.14 万元，增值 4,891.83 万元，增值率 4.00%；总负债评估值 0.05 万元，无增减值变化；股东全部权益（净资产）评估值 127,187.09 万元，增值 4,891.83 万元，增值率 4.00%。具体评估汇总情况详见下表（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% |
| 1 流动资产       | -          | -          | -        | -           |
| 2 非流动资产      | 122,295.31 | 127,187.14 | 4,891.83 | 4.00%       |
| 3 长期股权投资     | 122,295.31 | 127,187.14 | 4,891.83 | 4.00%       |
| 4 资产总计       | 122,295.31 | 127,187.14 | 4,891.83 | 4.00%       |
| 5 流动负债       | 0.05       | 0.05       | -        | -           |
| 6 非流动负债      | -          | -          | -        | -           |
| 7 负债总计       | 0.05       | 0.05       | -        | -           |
| 8 净资产（所有者权益） | 122,295.26 | 127,187.09 | 4,891.83 | 4.00%       |

天津中视信企业管理有限公司模拟资产负债表账面总资产为 122,295.31 万元，负债为 0.05 万元，净资产 122,295.26 万元，采用资产基础法评估后的股东全部权益价值为 127,187.09 万元，增值 4,891.83 万元，增值率 4.00%。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

## 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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1、本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价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其

他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2、在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象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。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

#### （四）重要的利用专家工作及相关报告情况；

无。

#### （五）重大期后事项

1、截止评估基准日，天津中视信企业管理有限公司正在办理工商登记手续，且正在进行从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记等工作。本次评估是按天津中视信企业管理有限公司完成工商登记，并且从湖南爱尔中钰眼科医疗产业投资合伙企业（有限合伙）、南京爱尔安星眼科医疗产业投资中心（有限合伙）和湖南亮视交银眼科医疗合伙企业（有限合伙）收购 26 眼科家医院有限公司的股权转让和工商变更登记完成后的架构，由企业出具的模拟母公司报表和会计师事务所审计后的 26 家医院报表基础上进行的。

2、本次评估，各单位的应交税费和递延所得税科目，若期后公司主管税务部门对相关单位税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应作相应调整。

3、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产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；

4、由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次子公司收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性和完整性和可实现性负责。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。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或不利因素，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。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利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交易决策。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

本次评估对象为天津中视信企业管理有限公司股东全部权益，不考虑控股权溢价、少数股权折价和股权流动性的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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

### （一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年9月30日至2020年9月29日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，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、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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专业人员不承担责任；

(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, 评估结论也不应当被认为是评估对象可实现价格的保证, 也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时, 应关注上述报告使用限制事项。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 1 月 7 日, 是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师(签章):



资产评估师(签章):



湖北众联资产评估有限公司

