



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
所涉及的重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司
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： 4242020018202000004

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
资产所涉及的重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司
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1004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
涉及的重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司
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 1004 号

(全一册)

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.....	9
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....	10
二、评估目的.....	14
三、评估对象和评估范围.....	14
四、价值类型及其定义.....	17
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程和情况.....	25
九、评估假设.....	27
十、评估结论.....	28
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
第四部分、资产评估报告附件.....	34

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，评估结论不等同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，采用资产基础法和收益法，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重庆万州爱瑞阳光眼科医院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重庆万州爱瑞阳光眼科医院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：评估对象为重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司股东全部权益；评估范围是重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司经审计的 2019 年 9 月 30 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债。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：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日，重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司评估基准日合并报表账面总资产为 4,485.02 万元，负债为 3,451.52 万元，净资产 1,033.51 万

元，采用收益法评估后股东全部权益价值 24,240.24 万元，增值 23,206.73 万元，增值率 2,245.43%。

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：

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。

3、重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2019 年 9 月 29 日

至 2020 年 9 月 28 日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

4、重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津滨海新区宏信博格融资租赁有限公司（以下简称“天津弘信”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 979.8756 万元，担保期间为 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司（以下简称“国药控股”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 548.9550 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津弘信签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 269.5570 万元，担保期间为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 328.2640 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

本次评估不考虑上述质押担保事项对评估结论的影响。

（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、本次评估，应交税费和递延所得税资产暂按账面值列示，若期后公司主管税务机关对重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应作相应调整。

2、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；

3、由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次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。

本次评估对象的为重庆万州爱瑞阳光眼科医院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。

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 涉及的重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司 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 1004 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，采用资产基础法和收益法，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重庆万州爱瑞阳光眼科医院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：重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司

名称：重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司

统一社会信用代码：91500101339624883K

主体类型：有限责任公司

住所：重庆市万州区太白路 136 号

法定代表人：李马号

注册资本：陆佰柒拾伍万元人民币

成立日期：2015 年 01 月 21 日

营业期限：2015 年 01 月 21 日至永久

经营范围：从事经批准的医疗活动（取得相关行政许可后，在许可范围内从事经营）。医院管理及咨询服务；验光配镜。

1、历史沿革

重庆万州爱瑞阳光眼科医院成立于 2006 年，是一所专业化全眼科二级专科医院，2015 年 1 月医院搬迁至万州区太白路 136 号，并于 2015 年 6 月设有重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司五桥分公司，现经营面积近 10000 平方米，开放床位 130 张，现有员工 140 人。隶属于重庆爱瑞阳光眼科医疗产业股份有限公司。

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例
1	重庆爱瑞阳光眼科医疗产业股份有限公司	675	100%
2	合 计	675	100%

2、公司经营状况

学科建设：医院眼科诊疗项目齐全，几乎涵盖了眼科所有疾病，开设的专业有白内障专科、屈光手术专科、视光专科、青光眼专科、眼底病专科、角膜与眼表疾病专科、泪道病专科、小儿眼科与斜弱视专科等。

技术力量：医院现拥有医师 20 名，其中高级职称 5 名，中级职称 4 名；护理人员 43 名，中级职称 4 名，初级职称 15 名；特检师 10 名；验光师 6 名；检验师 3 名；药剂师 3 名，充分保证了医院技术力量。

设备引进：医院配置有电脑验光仪、综合验光仪、角膜内皮细胞仪、眼 AB 超、非接触性眼压计、角膜地形图仪、波前像差仪、视野检查仪、曲率仪、视野电生理检

查仪、眼底照相机、光相干断层扫描仪、激光机、手术显微镜、超声乳化仪、玻切机等数十套国内、外领先的眼科诊疗设备。2018年7月，医院引进了全飞秒激光手术设备，它微创、无瓣、一步完成的特性，使近视手术进入了一个新的时代。2018年11月，医院又率先引进三峡库区首套全飞秒激光手术系统以及首台超广角免散瞳眼底照相机（欧堡），使辖区近视手术水平及眼底疾病检查精准水平又上了一个台阶，为高新精尖技术的开展提供强有力的保障。

3、财务状况

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司（含五桥分公司）近两年一期合并财务报表状况如下表所示：

资产负债表

资 产	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年9月30日
流动资产：			
货币资金	8,939,078.88	9,706,236.50	5,291,690.98
应收账款	4,168,183.70	3,475,816.95	4,477,391.55
预付款项	199,572.17	659,665.78	510,791.54
其他应收款	23,996,923.14	37,485,570.36	13,030,533.89
存货	3,142,825.39	4,230,421.54	4,683,264.05
流动资产合计	40,446,583.28	55,557,711.13	27,993,672.01
非流动资产：			
固定资产	4,694,112.10	13,584,994.51	12,977,750.43
长期待摊费用	4,661,518.44	3,886,376.59	3,267,610.05
递延所得税资产	934,362.42	1,158,759.10	611,203.24
其他非流动资产	88,000.00		
非流动资产合计	10,377,992.96	18,630,130.20	16,856,563.72
资产总计	50,824,576.24	74,187,841.33	44,850,235.73
流动负债：			
短期借款	13,925,000.00	14,225,000.00	9,000,000.00
应付账款	10,842,994.75	12,448,621.60	12,949,159.87
预收款项	300,393.88	270,258.88	383,438.08
应付职工薪酬	1,545,644.51	1,434,298.95	2,416,931.91
应交税费	564,084.06	778,629.35	474,573.23
应付利息	21,794.69	23,634.24	
其他应付款	2,702,742.21	2,749,580.99	2,918,498.00
一年内到期的非流动负债		3,542,998.74	3,180,640.96
流动负债合计	29,902,654.10	35,473,022.75	31,323,242.05
流动负债：			
长期应付款		3,387,001.26	3,191,909.40

非流动负债合计	-	3,387,001.26	3,191,909.40
负债合计	29,902,654.10	38,860,024.01	34,515,151.45
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	6,750,000.00	6,750,000.00	6,750,000.00
盈余公积	3,375,000.00	3,375,000.00	3,375,000.00
未分配利润	10,796,922.14	25,202,817.32	210,084.29
所有者权益合计	20,921,922.14	35,327,817.32	10,335,084.29
负债和所有者权益总计	50,824,576.24	74,187,841.33	44,850,235.74

利润表

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年 1-9 月
一、营业总收入	66,096,985.05	70,388,186.30	66,066,042.43
减：营业成本	28,726,675.38	31,880,781.20	34,029,893.48
税金及附加	11,510.43	19,423.00	15,051.20
销售费用	5,432,789.65	6,897,032.75	6,764,125.07
管理费用	13,174,131.30	11,206,701.85	9,665,113.96
财务费用	565,426.08	1,030,061.46	754,201.03
加：其他收益	44,141.25	92,080.00	33,865.00
信用减值损失(损失以“-”填列)			-3,502,341.77
资产减值损失(损失以“-”号填列)	1,726,374.14	1,441,940.99	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		40,895.00	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	16,504,219.32	18,045,220.05	18,373,864.46
加：营业外收入	9,547.34	4,325.85	3,325.92
减：营业外支出	127,089.76	1,081,109.67	1,315,259.51
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	16,386,676.90	16,968,436.23	17,061,930.87
减：所得税费用	2,474,920.32	2,562,541.05	2,565,138.53
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	13,911,756.58	14,405,895.18	14,496,792.34

根据财税（2016）36 号文件规定，2016 年 5 月 1 日全面营改增后，企业提供的医疗服务免征增值税。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院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。

4、委托人与被评估单位之间的关系

委托方与被评估单位之间无法律关系。

（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重庆万州爱瑞阳光眼科医院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

根据本次评估目的，评估对象是重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围是重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司经审计后 2019 年 9 月 30 日合并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 44,850,235.73 元，其中：流动资产 27,993,672.01 元、固定资产 12,977,750.43 元、长期待摊费用 3,267,610.05 元、递延所得税资产 611,203.24 元；流动负债 31,323,242.05 元；所有者权益 10,335,084.28 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：	
货币资金	5,291,690.98	短期借款	9,000,000.00
应收账款	4,477,391.55	应付账款	12,949,159.87
预付款项	510,791.54	预收款项	383,438.08
其他应收款	13,030,533.89	应付职工薪酬	2,416,931.91
存货	4,683,264.05	应交税费	474,573.23
流动资产合计	27,993,672.01	其他应付款	2,918,498.00
二、非流动资产：		一年内到期的非流动负债	3,180,640.96
固定资产	12,977,750.43	流动负债合计：	31,323,242.05
长期待摊费用	3,267,610.05	五、非流动负债：	
递延所得税资产	611,203.24	长期应付款	3,191,909.40
非流动资产合计	16,856,563.72	六、负债总计	34,515,151.45
三、资产总计：	44,850,235.73	七、所有者权益	10,335,084.28

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。评估基准日账面值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）010004号”审计报告，意见类型均为标准无保留意见。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

被评估单位的实物资产包括：存货和设备类资产。

(1)存货情况：

存货主要为库存商品和在库周转材料，存放于医院库房和药房内。存货出入库手续齐全，每月月末进行盘点，并编制月报。评估人员参与了由财务人员、仓库保管人员组成的存货盘点，并进行监盘，盘点金额比率达到60%以上，具体情况详见评估明细表。

(2)固定资产情况：

委估的固定资产有设备类资产（机器设备、电子设备、车辆）主要分布于重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司医院内。

其中：机器设备共667台/套（含分院，下同），包括光学相干断层扫描仪、德国徕卡手术显微镜、非接触式眼压计、VisuMax全飞秒激光手术系统、激光扫描检眼镜、高清多功能电子镜及纤维镜系列等。

车辆共15辆，分别为筛查车和小轿车等。

电子设备共372台(套)，为打印机、电视机、电脑、空调和办公桌椅沙发等办公设备。

上述设备类资产位于重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司医院内，委估的设备类资产均在重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司正常使用，能够满足医院日常的治疗以及经营的需要。重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司具有较完整的财产管理和财务核算制度。对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全，对设备类资产能做到定期维护保养。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

无。

3、重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额1,000.00万元，借款期限自2018年11月30日至2019年11月29日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和

单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2019 年 9 月 29 日至 2020 年 9 月 28 日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津滨海新区宏信博格融资租赁有限公司（以下简称“天津弘信”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 979.8756 万元，担保期间为 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司（以下简称“国药控股”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 548.9550 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津弘信签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 269.5570 万元，担保期间为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 328.2640 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

除上述事项外，纳入本次评估范围的资产不存在其他抵押、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业务合同书中确定的范围一致。

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. 经济行为文件：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

2. 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》。

(二) 法律依据

1. 《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通过修订，自 2014 年 3 月 1 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.《关于调整增值税税率的通知》(财政部和国家税务总局财税〔2018〕32 号, 2018 年 5 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.《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)

11.《资产评估准则基本准则》(财资〔2017〕43 号)；

12.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 76 号修订)；

13.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——机器设备》(中评协〔2017〕39 号)；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号)；

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》（2015 年 10 月 24 日）；
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、成本法（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。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，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。

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，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（1）货币资金

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

（2）应收账款

对应收账款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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，对医保保证金和医保未结算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。

（3）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。

（4）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。

（5）存货

纳入本次评估范围的存货为库存商品和在库周转材料（低值易耗品）。

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。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司为营利性民营医院，对于库存商品按以下公式确认评估值：

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

在库周转材料（低值易耗品）评估中考虑到在库周转材料（低值易耗品）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。

2. 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。

重置全价=设备购置价格(含税价)+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本+前期费及其他费用

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.设备基础费

评估人员参考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,或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。

e.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。

f.前期费及其他费用

主要取费项目有建设单位管理费、环评费等。前期及其他费用取费标准主要执行:计价格[2002]10号《工程勘察设计收费》、发改价格[2007]670号《建设工程监理费管理规定》、财建[2002]394号《建设单位管理费》、计价格[2002]1980号《招标代理服务费等》、计价格[2002]125号《环评费》等具体标准。

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：

$$\text{年限法成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

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：

$$\text{里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{年限成新率} = (1 - d) \times 100\%$$

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。

③确定评估值

评估值=重置全价×综合成新率

3.关于长期待摊费用的评估

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、装修合同和发票、询问企业有关人员，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。

4.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，计算复核了被评估单位的可抵扣暂时性差异。本次评估对递延所得税资产暂按评估认定的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。

5.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：

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

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；

ε ：评估对象的特定风险调整系数；

β_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、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。

（二）特殊性假设

- 1、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；
- 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，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；
- 3、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；

4、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。

5、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；

6、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；

7、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，分别采用资产基础法和收益法对重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

（一）资产基础法评估结果

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司评估基准日经审计的账面总资产为 4,485.02 万元，负债为 3,451.52 万元，净资产 1,033.51 万元，采用资产基础法评估后的总资产评估值 4,697.45 万元，增值 212.43 万元，增值率 4.74%；总负债评估值 3,451.52 万元，无增减值变化；净资产评估值 1,245.94 万元，增值 212.43 万元，增值率 20.55%。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	2,799.37	2,963.28	163.91	5.86
2 非流动资产	1,685.66	1,734.17	48.51	2.88
3 固定资产	1,297.78	1,356.22	58.44	4.50

4	长期待摊费用	326.76	326.76	-	-
5	递延所得税资产	61.12	51.19	-9.93	-16.25
6	资产总计	4,485.02	4,697.45	212.43	4.74
7	流动负债	3,132.32	3,132.32	-	-
8	非流动负债	319.19	319.19	-	-
9	负债总计	3,451.52	3,451.52	-	-
10	净资产（所有者权益）	1,033.51	1,245.94	212.43	20.55

（二）收益法评估结果

截止评估基准日2019年9月30日，重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司经审计的账面总资产为4,485.02万元，负债为3,451.52万元，净资产1,033.51万元，采用收益法评估后股东全部权益价值24,240.24万元，增值23,206.73万元，增值率2,245.43%。

（三）评估结论

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 **24,240.24** 万元，比资产基础法测算得出的净资产价值 **1,245.94** 万元，高 **22,994.30** 万元，差异率 **1,845.54%**。

两种评估方法差异的原因要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上评估企业价值的方法，不仅考虑了各分项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果，即：

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司评估基准日账面总资产为 **4,485.02** 万元，负债为 **3,451.52** 万元，净资产 **1,033.51** 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 **24,240.24** 万元，增值 **23,206.73** 万元，增值率 **2,245.43%**。

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。

3、重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与中国工商银行股份有限公司重庆万州分行签订一年期短期借款合同，借款金额 1,000.00 万元，借款期限自 2019 年 9 月 29 日至 2020 年 9 月 28 日，以公司与重庆市万州区社会保险局签订的医疗服务协议和单病种服务协议所形成的应收医疗保险款提供质押，截至 2019 年 9 月 30 日，应收医疗保险款余额为 2,642,246.33 元。

4、重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津滨海新区宏信博格融资租赁有限

公司（以下简称“天津弘信”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 979.8756 万元，担保期间为 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股（中国）融资租赁有限公司（以下简称“国药控股”）签订《保证合同》，为重庆眼视光眼科医院有限公司的《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 548.9550 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与天津弘信签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 269.5570 万元，担保期间为 2018 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。

重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司与国药控股签订《保证合同》，为延安爱瑞阳光眼科医院有限公司《融资租赁合同》提供保证担保，担保额度人民币 328.2640 万元，担保期间为 2018 年 6 月 1 日至 2021 年 5 月 31 日。

本次评估不考虑上述质押担保事项对评估结论的影响。

（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、本次评估，应交税费和递延所得税资产暂按账面值列示，若期后公司主管税务机关对重庆万州爱瑞阳光眼科医院有限公司税收缴纳情况进行清算稽查，评估结果应作相应调整。

2、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；

3、由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次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。

本次评估对象的为重庆万州爱瑞阳光眼科医院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

