

**上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份
购买资产并募集配套资金所涉及的
全椒同仁医院有限公司股东全部权益价值
评估报告**

中企华评报字(2017)第 3663-03 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月二十八日

目 录

资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、 委托方、被评估单位及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	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	16
七、 评估方法	17
八、 评估程序实施过程和情况	24
九、 评估假设	27
十、 评估结论	28
十一、 特别事项说明	30
十二、 评估报告使用限制说明	32
十三、 评估报告日	33
评估报告附件	34

资产评估师声明

一、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。

二、评估对象涉及的资产、负债清单及未来经营、预测等资料由委托方、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。

三、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。

四、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。

五、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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受上海悦心健康集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的全椒同仁医院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：上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的全椒同仁医院有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

评估对象：全椒同仁医院有限公司股东全部权益。

评估范围：被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为 2,940.59 万元；负债为流动负债，总负债账面价值为 1,962.76 万元；净资产账面价值为 977.83 万元。

评估基准日：2017 年 3 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：本评估报告选用收益法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

全椒同仁医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,940.59 万元，总负债账面价值为 1,962.76 万元，净资产账面价值为 977.83 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 13,859.48 万元，增值额为 12,881.65 万元，增值率为 1317.37%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值专业意见，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2017 年 3 月 31 日起一年有效。

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。

上海悦心健康集团股份有限公司
拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
全椒同仁医院有限公司股东全部权益价值
评估报告正文

上海悦心健康集团股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法与收益法，按照必要的评估程序，对上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的全椒同仁医院有限公司股东全部权益在 2017 年 3 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、委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方为上海悦心健康集团股份有限公司，被评估单位为全椒同仁医院有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者。

(一) 委托方简介

1. 公司简况

企业名称：上海悦心健康集团股份有限公司(以下简称“悦心健康”)

法定住所：上海市闵行区浦江镇三鲁公路 2121 号

法定代表人：李慈雄

注册资本：85,215.00 万元人民币

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

股票代码：002162.SZ

主要经营范围：医疗企业管理咨询(不得从事诊疗活动、心理咨询)、健康管理咨询(不得从事诊疗活动、心理咨询)、投资管理咨询、企业管理咨询(咨询类项目经纪)、会议及展览服务、市场营销策划；从事健康环境科技及医用产品技术领域的技术开发、自有技术转让、并提供技术咨询及技术服务；生产销售精密陶瓷，建筑陶瓷，卫生陶瓷，配套件，高性能功能陶瓷产品，室内外建筑装潢五金和超硬工具，建筑保温材料及其他隔热、隔音、防火等建筑材料，销售自产产品并提供产品技术服务；在上海市闵行区三鲁公路2121号内从事自有房屋出租。(涉及许可证、专项规定、质检、安检等管理要求的，需按照国家有关规定取得相应许可后开展经营业务)。【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】

2.公司股权结构及变更情况:

(1)公司设立情况

悦心健康是由上海斯米克建筑陶瓷有限公司整体改制设立的股份有限公司。2001年12月21日，经中华人民共和国对外贸易经济合作部《关于同意上海斯米克建筑陶瓷有限公司转制为外商投资股份有限公司的批复》(外经贸资二函[2001]1221号)批准，英属斯米克工业有限公司将其持有的上海斯米克建筑陶瓷有限公司部分股权分别转让予英属太平洋数码有限公司、上海佰信木业有限公司、上海东振创业投资有限公司、上海斯米克机电设备有限公司；同时，同意上海斯米克建筑陶瓷有限公司改制为外商投资股份有限公司，改制后公司的股本为28,500万股，每股面值人民币1元，其中：英属斯米克工业有限公司持股18,963.462万股(占股本总额66.538%)、英属太平洋数码有限公司持股7,700万股(占股本总额27.018%)、上海杜行工业投资发展公司持股986.538万股(占股本总额3.462%)、上海东振创业投资有限公司持股20万股(占股本总额0.07%)、上海佰信木业有限公司持股30万股(占股本总额0.105%)、上海斯米克机电设备有限公司持股800万股(占股本总额2.807%)。悦心健康于2002年1月15日取得上海

市工商行政管理局颁发的注册号为企股沪总字第 004345 号(市局)的《企业法人营业执照》。

2012年6月4日,悦心健康的公司名称由“上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司”变更为“上海斯米克控股股份有限公司”。2015年10月15日,悦心健康的公司名称由“上海斯米克控股股份有限公司”变更为“上海悦心健康集团股份有限公司”。

(2)公司历次股本变动情况

A、2007年首次公开发行A股

经中国证券监督管理委员会《关于核准上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司首次公开发行股票的通知》(证监发行字[2007]206号)的核准,悦心健康于2007年8月13日向社会公开发行人民币普通股股票(“A”股)9,500万股,每股面值人民币1元,每股发行价格5.08元;并于2007年8月23日在深圳证券交易所上市交易,公开发行后股本总额为38,000万股。

B、2010年4月,资本公积转增股本

2010年4月16日,悦心健康2009年度股东大会通过《2009年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案》:以2009年末总股本38,000万股为基数,向全体股东每10股转增1股,共计转增3,800万股,资本公积金转增股本后公司总股本为41,800万股。

2011年7月20日,上海市商务委出具了《市商务委关于同意上海斯米克建筑陶瓷股份有限公司增资及调整持股比例的批复》(沪商外资批[2011]2170号),同意了上述资本公积转增股本。

悦心健康于2011年7月26日取得上海市人民政府换发的商外资沪股份字[2011]2240号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。上海市工商行政管理局于2012年3月31日为公司换发了新的《企业法人营业执照》。

C、2013年12月,非公开发行A股

2012年7月5日,悦心健康2012年第二次临时股东大会通过《关于公司向特定对象非公开发行股票方案的议案》:公司以9元每股的价格向英属斯米克工业有限公司非公开发行人民币普通股股票

(“A”股)1,900 万股新股。发行完毕后，公司的总股本增至 43,700 万股。

2013 年 12 月 6 日，中国证券监督管理委员会出具了证监许可[2013]1540 号《关于核准上海斯米克控股股份有限公司非公开发行股票批复》，核准悦心健康非公开发行不超过 1,900 万股新股。

2013 年 12 月 17 日，上海市商务委员会出具了沪商外资批[2013]5456 号《市商务委关于同意上海斯米克控股股份有限公司以跨境人民币增资的批复》，同意悦心健康向英属斯米克工业有限公司非公开发行人民币普通股股票(“A”股)1,900 万股。

2014 年 1 月 22 日，信永中和会计师事务所出具了“XYZH/2013SHA2021”的《验资报告》，截至 2014 年 1 月 16 日止，悦心健康的累计注册资本为人民币 437,000,000.00 元，实收资本为人民币 437,000,000.00 元。

悦心健康于 2013 年 12 月 18 日取得上海市人民政府换发的商外资沪股份字[2011]2240 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。上海市工商行政管理局于 2014 年 1 月 29 日为公司换发了新的《企业法人营业执照》。

D、2015 年 3 月，资本公积转增股本

2015 年 3 月 27 日，悦心健康 2014 年度股东大会审议通过了《2014 年度利润分配及资本公积金转增股本预案》，以公司 2014 年末总股 437,000,000 股为基数，以资本公积金转增股本的方式向全体股东每 10 股转增 5 股，共计转增 218,500,000 股，公司总股本增至 655,500,000 股。

2015 年 9 月 8 日，上海市商务委出具了沪商外资批[2015]3201 号《市商务委关于同意上海斯米克控股股份有限公司更名、增资及变更经营范围的批复》，同意了上述资本公积转增股本，公司注册资本由 43,700 万元增至 65,550 万元，并更名为悦心健康。

悦心健康于 2015 年 9 月 10 日取得上海市人民政府换发的商外资沪股份字 [2011]2240 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。

上海市工商行政管理局于 2015 年 10 月 15 日为公司换发了新的《营业执照》。

E、2016 年 5 月，资本公积转增股本

2016 年 5 月 16 日，悦心健康 2015 年度股东大会审议通过了《2015 年度权益分派方案》，以公司 2015 年末总股 655,500,000 股为基数，以资本公积金转增股本的方式向全体股东每 10 股转增 3 股，共计转增 196,650,000 股，公司总股本增至 852,150,000 股。

2016 年 6 月 8 日，上海市商务委员会出具了沪商外资批[2016]1464 号《市商务委关于同意上海悦心健康集团股份有限公司增资及修改公司章程的批复》，同意了上述资本公积转增股本，公司注册资本由 65,550 万元增至 85,215 万元。

悦心健康于 2016 年 6 月 13 日取得上海市人民政府换发的商外资沪股份字[2011]2240 号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》。上海市工商行政管理局于 2016 年 6 月 29 日为公司换发了新的《营业执照》。

截至评估基准日，悦心健康前十大股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)
1	CIMIC INDUSTRIAL INC.(斯米克工业有限公司)	399,795,802	46.92
2	DIGITAL PACIFIC INC.(太平洋数码有限公司)	61,607,356	7.23
3	上海杜行工业投资发展公司	21,161,240	2.48
4	彭洁芳	10,353,686	1.22
5	王星华	2,018,600	0.24
6	中国建设银行股份有限公司—上投摩根动态多因子策略灵活配置混合型证券投资基金	1,908,200	0.22
7	中央汇金资产管理有限责任公司	1,859,780	0.22
8	项杭育	1,200,000	0.14
9	浙江锦鑫建设工程有限公司	1,195,000	0.14
10	蒲毕波	1,138,415	0.13
前十大股东合计		502,238,079	58.940
总股本		852,150,000	100.000

(二) 被评估单位简介

1.公司简况

企业名称：全椒同仁医院有限公司

法定住所：安徽省滁州市全椒县襄河镇南屏路 638 号

法定代表人：晏行能

注册资本：1,000.00 万元人民币

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要经营范围：内科/外科/儿科/妇产科/口腔科/眼科/皮肤科/急诊医学科/麻醉科/医学检验科/医学影像科：(X 线诊断专业、CT、心电图、B 超)/肿瘤科/肾病学专科。【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.公司股权结构及变更情况

全椒同仁医院有限公司前身系全椒同仁医院，成立于 2011 年 5 月 16 日，全椒同仁医院创办时注册资本为 1000 万元，由全椒永正会计师事务所出具全永会验字[2011]第 040 号《验资报告》，成立时股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
晏行能	540.00	54.00
王希	360.00	36.00
刘志勇	100.00	10.00
合计	1000.00	100.00

2016 年 5 月 30 日，经全椒县市场监督管理局核准，全椒同仁医院有限公司设立。

2016 年 8 月 27 日，全椒县卫生和计划生育委员会作出《关于〈全椒同仁医院变更医院名称的报告〉的批复》，确认医疗机构执业许可证不能加上“有限公司”，工商登记时的核名与卫生计生行政部门的核名不一致，全椒同仁医院与全椒同仁医院有限公司实为同一家单位(医院)。全椒医院有限公司承接全椒医院的全部资产、负债、权利及义务。

2016 年 12 月，经全椒同仁医院有限公司股东会决议，同意晏行能持有的 53%的股权转让给上海木尚企业管理中心(有限合伙)；同意

王希持有的 36%的股权转让给上海木尚企业管理中心(有限合伙); 同意刘志勇持有的 10%的股权转让给上海木尚企业管理中心(有限合伙), 转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
上海木尚企业管理中心(有限合伙)	990.00	99.00
晏行能	10.00	1.00
合计	1000.00	100.00

2017年2月, 经全椒同仁医院有限公司股东会决议, 同意上海木尚企业管理中心(有限合伙)持有的 2.24%的股份转让给上海鑫曜节能科技有限公司; 同意上海木尚企业管理中心(有限合伙)持有的 0.75%的股权转让给上海健灏投资管理中心(有限合伙); 同意晏行能所持有的 0.02%的股权转让给上海鑫曜节能科技有限公司, 转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
晏行能	9.80	0.98
上海木尚企业管理中心(有限合伙)	960.10	96.01
上海鑫曜节能科技有限公司	22.60	2.26
上海健灏投资管理中心(有限合伙)	7.50	0.75
合计	1000.00	100.00

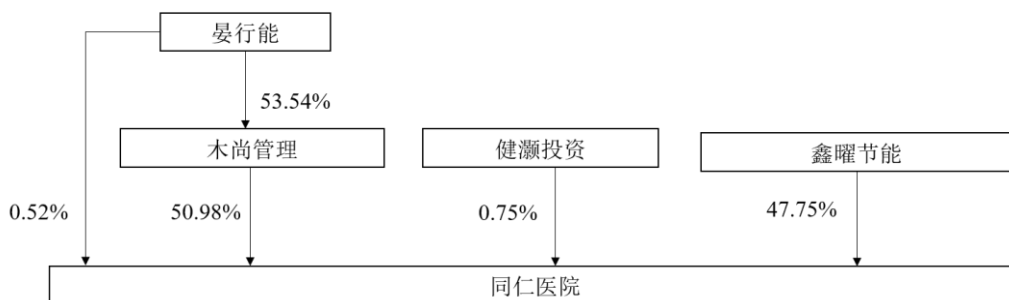
2017年3月, 经全椒同仁医院有限公司股东会决议, 同意上海木尚企业管理中心(有限合伙)持有的 45.03%的股权转让给上海鑫曜节能科技有限公司; 同意晏行能所持有的 0.46%的股权转让给上海鑫曜节能科技有限公司, 转让后股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	持股比例(%)
晏行能	5.20	0.52
上海木尚企业管理中心(有限合伙)	509.80	50.98
上海鑫曜节能科技有限公司	477.50	47.75
上海健灏投资管理中心(有限合伙)	7.50	0.75
合计	1000.00	100.00

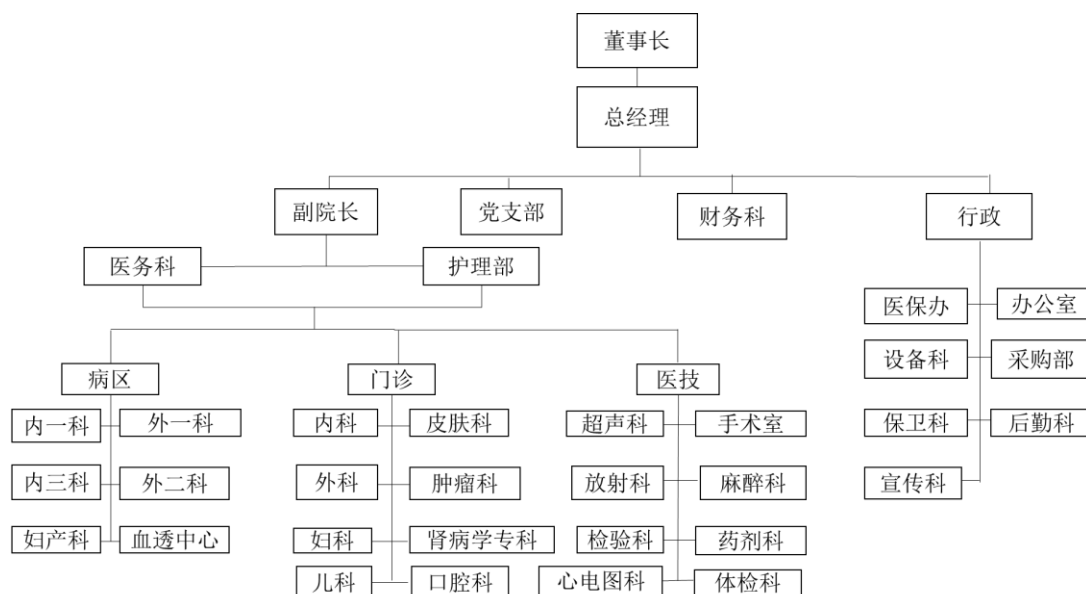
上述股权转让完成后至本次评估基准日，全椒同仁医院有限公司股权结构未发生变化。

3. 公司产权和经营管理结构

(1) 截至评估基准日，全椒同仁医院有限公司的股权结构如下图所示：



(2) 截至评估基准日，全椒同仁医院有限公司的组织架构图如下：



4. 近两年一期的财务和经营状况

被评估单位近两年一期的财务状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
流动资产	101,354,611.40	61,085,198.37	15,793,136.18
固定资产	10,950,894.36	11,910,620.87	11,305,915.34
无形资产	205,775.00	151,258.33	132,008.33
长期待摊费用	2,885,873.42	2,177,284.78	2,000,137.62

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
全椒同仁医院有限公司股东全部权益价值评估报告

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年3月31日
递延所得税资产	280,147.22	328,776.71	174,706.41
资产总计	115,677,301.40	75,653,139.06	29,405,903.88
流动负债	113,611,869.82	68,225,697.91	19,627,623.45
非流动负债			
负债合计	113,611,869.82	68,225,697.91	19,627,623.45
所有者权益	2,065,431.58	7,427,441.15	9,778,280.43

被评估单位近两年一期的经营状况如下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年1-3月
一、营业收入	46,442,021.27	57,052,324.53	14,762,410.80
减：营业成本	33,233,084.68	41,241,875.52	9,934,530.63
营业税金及附加	228,113.35	125,213.26	-
销售费用	-	-	-
管理费用	5,179,724.97	6,505,486.12	1,907,272.38
财务费用	568,472.42	1,227,489.02	146,981.23
资产减值损失	764,103.20	195,390.94	-616,281.19
加：投资收益			
二、营业利润	6,468,522.65	7,756,869.67	3,389,907.75
加：营业外收入	55,256.70	232,018.26	50,332.27
减：营业外支出	438,125.00	566,085.49	182,810.00
三、利润总额	6,085,654.35	7,422,802.44	3,257,430.02
减：所得税费用	1,709,778.61	2,060,792.87	906,590.74
四、净利润	4,375,875.74	5,362,009.57	2,350,839.28

被评估单位评估基准日、2016年度、2015年度的会计报表均经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留审计意见。

5.委托方与被评估单位之间的关系

委托方拟收购被评估单位股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方、被评估单位及国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金，为此需对评估基准日该经济行为所涉及的全椒同仁医院有限公司股东全部权益进行评估，为上述经济行为提供价值专业意见。

上海悦心健康集团股份有限公司于2017年6月21日出具的公告，《上海悦心健康集团股份有限公司第六届董事会第二次会议决议公告》。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据评估目的，评估对象是全椒同仁医院有限公司股东全部权益。

(二) 评估范围

评估范围是被评估单位经审计后的全部资产及负债。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产，总资产账面价值为2,940.59万元；负债为流动负债，总负债账面价值为1,962.76万元；净资产账面价值为977.83万元。

被评估单位无自有房产，位于安徽省滁州市全椒县襄河镇南屏大道638号的经营场所为向全椒天丰大酒店有限公司所租赁的，房地产权利人系全椒天丰大酒店，房屋租赁期自2017年1月1日至2032年1月2日为止。

(三) 评估范围内的主要资产负债概况

1、主要资产

企业申报的纳入评估范围的主要资产为应收账款、存货、设备。全椒同仁医院有限公司实物资产分布位于其药库、办公区及医院门诊部、住院部内。

(1) 货币资金

评估基准日货币资金账面值 364.00 万元，占总资产 12.38%，为库存现金和银行存款。

(2) 应收账款

评估基准日应收账款账面值 889.80 万元，占总资产 30.26%，主要为应收的医保费、民政救助款等。

(3) 存货

评估基准日存货账面值 255.88 万元，占总资产 8.70%。

企业申报的存货为库存商品-药品和库存商品-医疗物资，具体情况如下：

A. 库存商品-药品

全椒同仁医院有限公司的库存商品-药品为用于销售的阿卡波糖片(拜唐苹)、多桂枝茯苓胶囊、苯磺酸氨氯地平片(兰迪)等药品。

B. 库存商品-医疗物资

全椒同仁医院有限公司的库存商品-医疗物资为库存的各种医疗物资，包括弹力绷带、无菌刀片等。

(4) 设备

评估基准日固定资产净值为 1,130.59 万元，占总资产 38.45%。企业的设备类资产为医疗设备、车辆及电子设备。

医疗设备共 298 项，主要有不锈钢手术推车、麻醉机呼吸机回路消毒机、不锈钢急救车、血透制水设备、多参数监护仪、卡式 HP 检测仪、TX268 多普勒胎心仪、红外乳腺诊断仪等。其他辅助设备主要有 ABS 床头钢板单摇床、不锈钢 60 格病历柜、空气消毒机等；车辆共有 3 辆，其中 2 辆救护车、1 辆苏 A6039Z 桑塔纳小车。均为非营运，车况良好；电子设备共有 258 项，主要为电脑、打印机、空调、彩电等，大部分设备使用情况良好。

2、企业申报的无形资产情况

企业申报账面已记录的无形资产为其他无形资产，主要包括普爱高频移动式手术 X 射线机控制软件、菲特医学影像存档通信系统软件、金蝶财务软件等，均为外购软件。

3、企业申报的其他表外资产情况

企业未申报表外资产。

4、主要负债

企业的负债为流动负债，流动负债主要为短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

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。评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并发表了无保留意见。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 3 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《上海悦心健康集团股份有限公司第六届董事会第二次会议决议公告》；

2. 评估业务约定书。

(二)法律法规依据

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修订);
2. 《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第3次修订);
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》(2016年9月8日中国证券监督管理委员会令第127号);
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);
5. 《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);
6. 《企业会计准则——基本准则》(2014年7月23日中华人民共和国财政部令第76号修订);
7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号);

8.其他有关法律、法规、通知文件等。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
10. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
11. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);

14. 《资产评估专家指引第6号——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协〔2015〕67号）。

(四)权属依据

- 1.机动车行驶证;
- 2.其他有关产权证明。

(五)取价依据

- 1.《机动车强制报废标准》(2012年8月24日商务部部务会议审议通过);
- 2.评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率;
- 3.《机电产品报价手册》(2017年);
- 4.企业与相关单位签订的工程承发包合同;
- 5.企业提供的以前年度的财务报表、审计报告;
- 6.企业有关部门提供的未来年度经营计划;
- 7.企业提供的主要产品目前及未来年度市场预测资料;
- 8.企业与相关单位签订的库存商品购买合同;
- 9.评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
- 10.Wind资讯金融终端提供的相关资料;
- 11.与此次资产评估有关的其他资料。

(六)其他参考依据

- 1.被评估单位提供的资产清单和评估申报表;
- 2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 3.北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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

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。

《资产评估准则——企业价值》规定,资产评估师执行企业价值评估业务,应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性,恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少,且市场上不存有纯粹为医疗服务业的上市公司,市场法不适用本项目,故本次评估选用的评估方法为:资产基础法和收益法。

(一) 收益法

本次评估选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。现金流量折现法的描述具体如下:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1.企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况,企业整体价值的计算公式如下:

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1)经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的,评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。

经营性资产价值的计算公式如下:

$$P = \left[\sum_{i=1}^n F_i (1+r)^{-i} + F_n / r (1+r)^{-n} \right]$$

其中：P——评估基准日的企业经营性资产价值

F_i ——企业未来第*i*年预期自由现金流量

F_n ——永续期预期自由现金流量

r ——折现率

i ——收益期计算年

n ——预测期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额+其他

(2)预测期的确定

由于企业近期的收益可以相对合理地预测，而远期收益预测的合理性相对较差，按照通常惯例，评估人员将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

本次评估采用分段法对企业的现金流进行预测。即将企业未来现金流分为明确的预测期间的现金流和明确的预测期之后的现金流。预测期预测到企业生产经营稳定年度，根据企业提供的未来发展规划及其所处行业的特点，预测期至 2022 年末。

(3)收益期的确定

由于评估基准日被评估单位经营正常，没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限、企业生产经营期限及投资者所有权期限等进行限定，或者上述限定可以解除，并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位评估基准日后永续经营，相应的收益期为无限期。

(4)净现金流的确定

本次收益法评估模型选用企业自由现金流，自由现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)自由现金流量=息税前利润×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+其他

=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用(管理费用、销售费用)+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+其他

(5)终值的确定

收益期为永续，终值 $P_n = R_{n+1}/i$

R_{n+1} 按预测末年现金流调整确定。具体调整事项主要包括折旧、资本性支出等。其中资本性支出的调整原则是按永续年在不扩大规模的条件下能够持续经营所必需的费用作为资本性支出。

(6)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企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本WACC。

公式：

$$WACC = K_e \times [E/(E + D)] + K_d \times (1 - T) \times [D/(E + D)]$$

式中，E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：被评估企业的所得税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取：

$$\text{公式： } K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

式中， r_f ：无风险利率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

r_c ：企业特定风险调整系数。

(7)溢余资产价值

溢余资产是指与企业主营业务无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等，采用成本法对其确认。

(8)非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，评估基准日后企业自由现金流量预测不涉及的资产与负债。被评估单位

的非经营性资产为个人往来款、递延所得税资产等；非经营性负债包括关联方往来、装修材料款及个人往来款等，以资产基础法中的估值对其确认。

2.付息债务价值

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，采用成本法对其确认。

(二) 资产基础法

1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括，货币资金、应收账款、其他应收款及存货。

(1)货币资金，主要为现金、银行存款，通过盘点现金、银行函证、核实银行对账单等，以核实无误的账面价值确定评估值。

(2)各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的金额确定评估值。评估人员向企业财务了解欠款形成原因、应收款的账龄、查阅了相关总账、明细账等财务资料，通过审核债务人名称、金额、发生日期及相关凭证，确定以上债权成立，采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值。评估师关于应收账款预计风险损失的判断与注册会计师计提及企业判断应收账款的可收回性一致，坏账准备按评估有关规定评估为零。

(3)存货，核算内容为库存商品-药品和库存商品-医疗物资。

①库存商品-药品：评估人员了解了库存商品-药品的销售模式、供需关系、市场价格信息等，评估人员核查了有关采购合同、发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性及账面价值的准确性。被评估单位库存商品-药品均为近期购进，市场价格变动较小，销售态势正常。根据合同，相关运杂费用由供应商承担，故评估基准日各类药品按采购成本乘以核实后的商品结存量作为该项药品的评估值。

②库存商品-医疗物资：评估人员向被评估单位调查了解了库存商品-医疗物资的采购模式、供需关系、市场价格信息等，评估人员核查了有关购入合同、发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在

的真实性及账面价值的准确性。被评估单位库存商品周转较快，市场价格变化不大，故以核实无误的账面值作为评估值。

2. 机器设备

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1、设备重置全价的确定：

重置全价=购置价+运输费+设备基础费+安装调试费

设备购置价：向生产厂商或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格。

对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

购置价的取得：对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税。

故本次评估在固定资产重置价值测算时，未考虑增值税-进项税抵扣。

对于运输设备，按照评估基准日市场价格，加上车辆购置税和其它合理费用，确定其重置全价。运输设备重置全价计算公式如下：

重置全价=购置价+车辆购置税+其它费用

车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%

运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

2、综合成新率的确定

(1)对于专用设备和通用医疗设备，主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(2)对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3)对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{引导报废里程} - \text{已行驶里程}) / \text{引导报废里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

① 评估值的确定

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

3. 其他无形资产

本次评估范围内的其他无形资产主要为企业外购软件。对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。对于评估基准日市场上有销售但版本已经升级的外购软件，按照评估基准日的市场价格扣减软件升级费用后作为评估值。对于定制软件，以向软件开发商的询价作为评估值。

4. 长期待摊费用

长期待摊费用核算内容为装修费、房屋修缮费用等摊销费用。评估人员调查了解了长期待摊费用发生的原因，查阅了长期待摊费用的合同和记账凭证。本次评估按经核实后的账面原值确认长期待摊费用的重置成本，并按其尚存的摊销价值确认评估值。

5. 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性，以核实后账面值确认评估值。

6. 负债

被评估单位的负债包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。

评估人员首先核对了明细账与总账的一致性，并对明细项进行了核查，同时，抽查了款项的相关记账凭证等资料，根据凭证抽查的情况，确认其债务账面金额是否属实，以核实后的账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2017年3月31日至2017年9月28日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2017年3月31日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估计划

接受委托后，针对本项目的特点，按照评估范围内企业资产的特点，拟定了评估计划。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量的情况，我公司依照评估计划成立了包括财务类、设备类、收益法组的 3 个项目小组，并分别配备了相关专业的评估技术人员。

3.实施项目培训

(1)对被评估单位人员培训

为使被评估单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对被评估单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2)对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估计划，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2017 年 3 月 31 日至 2017 年 4 月 23 日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。

1.资产核实

(1)指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，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)初步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。

(3)现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4)补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5)查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的车辆、电子设备等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

2.尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1)被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2)被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3)被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4)评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5)影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6)被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7)其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员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，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

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) 特殊假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设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；

4.假设被评估单位“医疗机构许可证”到期后能够顺利如期续展；

5.根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税，本次评估假设该免税政策在未来延续；

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

(一) 收益法评估结果

全椒同仁医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,940.59 万元，总负债账面价值为 1,962.76 万元，净资产账面价值为 977.83 万元。

收益法评估后的股东全部权益价值为 13,859.48 万元，增值额为 12,881.65 万元，增值率为 1317.37%。

(二) 资产基础法评估结果

全椒同仁医院有限公司评估基准日总资产账面价值为 2,940.59 万元，评估价值为 3,167.28 万元，增值额为 226.69 万元，增值率为 7.71%；总负债账面价值为 1,962.76 万元，评估价值为 1,962.76 万元，无增减值；净资产账面价值为 977.83 万元，净资产评估价值为 1,204.52 万元，增值额为 226.69 万元，增值率为 23.18 %。

资产基础法具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2017 年 3 月 31 日

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%
一、流动资产	1	1,579.31	1,579.31	0.00	0.00
二、非流动资产	2	1,361.28	1,587.97	226.69	16.65

上海悦心健康集团股份有限公司拟发行股份购买资产并募集配套资金所涉及的
全椒同仁医院有限公司股东全部权益价值评估报告

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%
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,130.59	1,334.76	204.17	18.06
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	13.20	35.73	22.52	170.61
其中：土地使用权	8	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	9	217.48	217.48	0.00	0.00
资产总计	10	2,940.59	3,167.28	226.69	7.71
三、流动负债	11	1,962.76	1,962.76	0.00	0.00
四、非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	1,962.76	1,962.76	0.00	0.00
净资产	14	977.83	1,204.52	226.69	23.18

(三) 评估结论

收益法评估后的股东全部权益价值为 13,859.48 万元，资产基础法评估后的股东全部权益价值为 1,204.52 万元，两者相差 12,654.96 万元，差异率为 1050.62%。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，是从资产的再取得途径考虑的；收益法指通过被评估企业预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路，是从企业的未来获利能力角度考虑的。

本次评估结论采用收益法评估结果，具体原因如下：

全椒同仁医院有限公司是全椒县唯一一家民营二级综合医院，技术实力在县城及周边区域处于较为领先的地位，目前已和南京医科大学第二附属医院签订了多方位的战略合作协议，为医院的可持续发展提供了技术支撑平台，在同地区同行业中具有一定竞争力，拥有较强的获利能力，未来预测的收益具有可实现性。全椒同仁医院有限公司的软、硬件优势既满足了当地及周边日益增长的医疗和健康体检的需求，也充分保障了全椒同仁医院有限公司未来业绩的增长；其次企业

价值来源除了固定资产、营运资金等资产外，也来源于企业医疗团队的经验与能力、患者信息资源、医院口碑、内部管理水平等。

收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的资产，同时也考虑了全椒同仁医院有限公司拥有的医疗技术队伍、管理团队和稳定的客户来源等对获利能力产生重大影响的因素，反映了企业各项资产的综合获利能力。收益法是从企业的未来获利能力角度出发，以预测的收益为评估基础，是对股东全部权益价值较全面的考虑。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用收益法评估结果，即：全椒同仁医院有限公司的股东全部权益价值评估结果为 13,859.48 万元。

本评估报告没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价，以及流通性折扣对评估对象价值的影响。

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：

1、截至评估基准日全椒同仁医院有限公司主楼地下部分(透析室)、附属楼四层及四层连廊区域尚未通过消防验收，全椒县公安消防大队于 2017 年 2 月 14 日出具《情况说明》：“上述行政处罚决定作出以后，全椒同仁医院有限公司及时、足额缴纳了罚款。综合考虑上述行政处罚案件的处理过程，本单位认为：上述存在的问题主要系相关人员对管理规定认识不清，并无主观故意，且事后能积极配合调查，未造成严重后果，不属于重大消防安全违法行为。除此之外，全椒同仁医院有限公司(改制前为“全椒同仁医院”)未因违反国家及地方有关消防管理方面的法律、法规和规范性文件而受到我单位其他处罚。”全椒县公安消防大队于 2017 年 4 月 26 日出具《情况说明》：“目前全椒同仁医院有限公司已聘请施工单位按照前述通知书的要求立项整改。整改期间，全椒同仁医院有限公司可在法律允许的使用范围内正常开展医疗和经营活动。”

综上所述，本次评估未考虑此事项对评估结论产生的影响；

2、全椒同仁医院有限公司租赁的位于全椒县南屏路西侧的房屋已分别于 2017 年 5 月 19 日和 2017 年 5 月 26 日设定抵押。上述房屋中用于行政办公的附属楼第五层约 800 平方米尚未办理产权证。该等未办理产权证的房屋建筑物为全椒同仁医院有限公司经营过程中的辅助设施，不属于主要经营场所，具有较强的可替代性。

针对上述租赁房屋存在部分房屋建筑物未取得房屋产权证的房产情况，全椒同仁医院有限公司的【实际控制人】晏行能已出具《关于未取得产权证房屋的承诺函》，承诺“自本承诺函签署之日起，如全椒同仁医院因租用上述未取得房屋所有权证的房屋遭受任何损失(包括但不限于受到相关政府主管部门处罚；或该房屋按照相关政府主管部门要求进行整改或拆除，导致上述房屋无法继续使用而给全椒同仁医院的正常经营造成损失；因前述原因无法继续使用该房屋而搬迁产生的费用或受到的损失)，承诺人将以现金对全椒同仁医院有限公司进行全额补偿。”

综上所述，全椒同仁医院有限公司租赁的上述未办理产权证书的房屋建筑物存在被依法拆除或被相关政府主管部门处罚的风险。但上述房屋建筑物不属于主要经营场所，且全椒同仁医院有限公司的实际控制人已做出相应补偿承诺，因此对全椒有限的正常经营不存在重大不利影响，故本次评估未考虑此事项对评估结论产生的影响；

3、全椒同仁医院有限公司车辆中，车牌号为苏 A6039Z 的桑塔纳，证载权利人系员工尚昌全，该车辆是由被评估单位出资，以个人名义购买，经双方确认，实际权利人为全椒同仁医院有限公司；

4、全椒同仁医院有限公司与王时范、王希从 2016 年 8 月 24 日到 2017 年 8 月 23 日止，共同为全椒县时范包装有限公司提供担保，担保金额为人民币 300 万元。全椒县时范包装有限公司已于 2017 年 6 月 16 日将上述人民币 300 万元借款本息全部结清。安徽全椒农村商业银行于 2017 年 6 月 16 日出具证明：“由全椒同仁医院提供担保的借款人全椒县时范包装有限公司借款数额人民币叁佰万元整的《借款合同》编号为(4693671220160035)，现借款人已于 2017 年 6 月 16 日将本

息全部结清，全椒同仁医院的保证责任现已全部解除”。本次评估未考虑上述事项对于估值的影响。

5、全椒同仁医院于 2016 年 8 月改制为全椒同仁医院有限公司，改制后的相关经营资质、车辆行驶证未办理更名手续，本次评估未考虑上述事项对于估值的影响。

6、根据 2016 年 3 月 24 日，财政部、国家税务总局公布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》，医疗服务、养老等 40 项目在营改增过渡期免征增值税。因文件对于营改增过渡期没有明确，故本次评估未考虑增值税对于估值的影响。

7、2017 年 6 月 1 日，全椒同仁医院有限公司召开股东会，作出如下决议：(1)全椒同仁医院有限公司系由全椒同仁医院整体改制而来，注册资本为人民币 1,000 万元，现已实缴到位。实缴资本中，全椒同仁医院有限公司截至 2016 年 8 月 31 日经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计净资产折价人民币 10,443,898.77 元；(2)由于会计制度或会计政策等差异，全椒同仁医院有限公司上述 2016 年 8 月 31 日净资产数值需要按照信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审验结果适当调整，信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)验资复核所确认的同仁医院净资产数为人民币 5,962,934.29 元，较原审计净资产数减少人民币 4,480,964.48 元。晏行能、王希、刘志勇按其于 2016 年 8 月 31 日的持股比例以现金补足相应差额部分。

2017 年 6 月 9 日，晏行能、王希、刘志勇分别向全椒同仁医院有限公司银行账户汇入现金 2,419,720.82 元、1,613,147.21 元、448,096.45 元。

综上所述，本次评估未考虑此事项对评估结论产生的影响。

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、评估报告使用限制说明

(一)本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)本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的除外；

(四)本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；

(五)本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2017 年 9 月 28 日。

法定代表人： 权忠光

资产评估师： 徐 敏

资产评估师： 刘长春

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年九月二十八日

评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、被评估单位专项审计报告；

附件三、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；

附件五、委托方和相关当事方的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。